

令和3年度 第3回奈良県大規模小売店舗立地審議会

議 事 録

1. 開催日時

令和4年3月1日（火） ① 13:10～14:30

② 14:40～16:30

2. 開催場所

奈良県産業振興総合センター イベントホール（1階）

3. 出席者

審議会委員：井上委員（会長代理）、藤平委員、吉田（伸）委員、吉田（長）委員、川口委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部 河合部長

商業・サービス産業課 稲葉課長、今中主査、亀井主任主事

事業者：①エバグリーン廣甚（株） 2名

（株）K&Q建築設計事務所 1名

21世紀商業開発（株） 2名

②（株）ベルカディア 2名

（株）ネイチャーエンタープライズ 1名

21世紀商業開発（株） 1名

積水ハウス（株） 1名

4. 議事次第・内容

(1) ①「(仮称) NEX 橿原醍醐店」新設届出について

○諮問事項及び届出概要について（事務局より説明）

○指針への対応状況について（事務局より説明）

○事業計画について（設置者より説明）、質疑応答（委員より質疑）

②「(仮称) モンベル奈良市八条町計画」新設届出について

○諮問事項及び届出概要について（事務局より説明）

○指針への対応状況について（事務局より説明）

○事業計画について（設置者より説明）、質疑応答（委員より質疑）

(2) 届出状況及び今後の審議会の開催予定について

●交通

審議会) 各出入口において、結果的に右左折入出庫となりうることについて、事業者はどのように整理しているかをお教えいただきたい。また、左折入出庫にて運用するためには、北側の線路南側道路を経路とする等が考えられるが、その点について、榎原市との協議内容をお教えいただきたい。

事業者) 大店立地法届出は、右左折入出庫で記載させていただいているが、警察との協議により、左折誘導を促すよう指導があったため、左折入出庫の看板設置や路面表示を実施する。看板については、どこにどんな看板を立てるかは未定であるが、運転手が視認できる位置に設置する。また、前面道路の国道 165 号では、仮に右折入庫車が発生した場合も、一般車両では滞留しない幅員が確保されている。北側の線路南側道路を経路とすることについては、誘導経路として検討を行ったが、幅員が狭隘であることや歩道がないことから、誘導経路として適していないと判断した。ただ、当該道路が改良された場合等については、案内経路の変更等を念頭に置いて計画を進めたく考えている。

審議会) 施設東側に葬儀場建設予定地があるが、当該施設と一体的となってアクセスを共有する等の検討はしたか。

事業者) 葬儀場建設予定地とは、敷地が隣接しておらず、間に事業所敷地が立地している。小売店舗は不特定多数の出入りがある施設であり、葬儀場や事業所とは連携を図れないと考えるため、当初より一体利用については検討していない。

審議会) 出入口が 2 箇所あるが、入口専用及び出口専用で運用する検討はしたか。

事業者) 当初検討は行ったが、西側の出入口について、夜間利用制限を実施するため、時間帯によって出入口の運用方法が変わることは来客者の混乱を招くと考える。来退店の経路等総合的に判断し、当該計画とすることとなった。

審議会) 前面道路が通学路に指定されているので、入口専用及び出口専用の運用も一つかと思うが、今の説明で理解した。

事業者) 通学路に関しての説明を補足するが、計画地の北側・西側及び南側里道が通学路に指定されている。

審議会) 現地写真を確認すると、敷地北側の道路との間にフェンスがあるが、店舗完成後はどのような形状になるか。前面店舗のような形状になると理想的と考える。

事業者) 通学路に指定されていること、及び出入口が設置されることより、見通しを確保した形状にしたいと考えている。敷地西側については、住居が立地することより、目隠しフェンスを設置予定である。

審議会) 国道 165 号の北側は幅員のある歩道であるが、店舗側は水路を蓋で閉じている路側帯で、幅員も十分確保されているとは言えず、通学路として脆弱な印象である。見通しも大切であるが、道路沿いに緑地を設けるのであれば、芝生等で前面店舗のような歩行者が入れるようにする等、歩行者に優しい空間にしていきたい。

事業者) ご指摘のとおり、綺麗に整備してセットバックできれば良いと思うが、現時点では、緑地を確保する等の理由より、歩行者が入れない計画となっている。理想的な形状ではないが、歩行者の安全については当然軽視できないので、歩行者注意看板の設置等で安全確保に努めていきたい。

審議会) 芝生でも緑地になるので、必ず植栽をしなければいけないというものではない。土の面を確保し保水性を上げるが、緑地を確保する一つの要素であるため、今後参考にして検討いただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 通学路が指定されていることに対して、交通誘導員の配置は検討されているか。

事業者) 交通誘導員は、繁忙時に配置を想定している。当該店舗の営業開始時間は9時であり、登校時は営業開始前となるので、その点について問題はないと考える。下校時については、学年によって時間帯は異なる。常時配置までは考えていないが、開店後の状況や必要に応じて配置をする。

●騒音

審議会) b1 地点は規制基準を上回り、b2 地点は規制基準を下回るとなっているが、線路南側の b1 と b2 については、保全対象物がないため、対策をしないで良いという考えか。

事業者) 保全対象物への影響を測るため、保全対象物で b2 地点と設定している。

審議会) 将来的に、当該箇所保全対象物が立地した場合、フェンスの設置等の対策は実施するか。

事業者) 現時点では、フェンスの設置はないが、保全対象物が立地し迷惑をかけることがあれば、新たな対策を講じる。

審議会) b1 と b2 は、距離減衰で規制基準を下回っており、現時点で対策をしなくてはいけないうわけではないのは分かるが、将来当該箇所がどうなるかによって、対策が必要であることを理解の上、出店いただきたい。

審議会) 敷地南側の里道では、基準値を超える騒音源の横を歩行することになると思うが、どのくらい歩行者がいるか。

事業者) 何度も現場に行っているが、歩行者を見たことはほとんどない。

審議会) 今後の里道の利用状況に応じて、対策が必要となれば講じていただきたい。

審議会) 敷地東側の A 地点周辺について、公園北側に建物があるが、保全対象物ではないか。

事業者) 住宅等の保全対象物ではない。

●廃棄物

審議会) 市から廃棄物の減量化・資源化に努めることという意見が出ているが、具体的な対応策はあるか。

事業者) 特に大きな廃棄物が発生する業態ではないが、紙類に関しては、当社ではシュレッダーやペーパーレス化により減量化に取り組んでいる。段ボール等については、リサイクルに取り組んでいる。

●街並みづくり及びその他

審議会) 外観について、青色は庇の断面のみに着色するのか。庇の上面は白色か。

事業者) その通りである。

審議会) カラー立面図では、青色がかなり太く見えるが、庇の幅か。それとも図の表現上によるものか。

事業者) 図のと通りの庇の幅があるということである。

審議会) これから、店舗サインを考えるとあったが、どの場所に設置予定か。

事業者) 国道に面した建物北側及び店舗出入口がある建物東側に条例の範囲で設置予定である。規制が厳しい地域なので、とても大きな看板を設置するわけではない。

審議会) セットバックしているので、看板が大きくなりそうであるがどうか。

事業者) 大きい方が良く考えるが、出来る範囲内で設置する。

審議会) 大きくなりすぎないように、周辺の環境を見て判断いただきたい。

審議会) NEXのコーポレートカラーは何色か。

事業者) 青色と黄色である。

審議会) 黄色は本計画では使用しないのか。

事業者) 店舗サインの文字は黄色になる。

審議会) カラー立面図の東側の水色は着色するのか。

事業者) サッシとガラスであり、透明感を表現するため、このような配色にしている。

審議会) 店舗サインは注目されるように設置すると思うが、自発光か、それとも照明を当てるのか。

事業者) 照明を当てる計画である。

審議会) 承知した。自発光の場合は、工夫が必要である。

●審議結果

・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、同法上、特段の問題はないものと認められるので、その旨答申する。

・しかしながら、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記する。

◎大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。

◎出入口に面する国道の店舗側路側帯が通学路に指定されており、歩行者等の安全を確保するため、来客車両の左折入退場の誘導及び交通誘導員の配置等、特段の配慮をされたい。

◎夜間時間帯における来退店車両や店舗営業に伴う騒音について、店舗の周辺環境に影響が出ないように、静音を図るための対策を継続して講じる等、特段の配慮をされたい。

◎樫原市からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

以上

●交通

審議会) 駐輪場必要台数について、なぜ遠くの既存店舗である豊橋店の実績から算出したのか。

自動二輪の駐車台数については、パーソントリップに基づき算出しており、自転車についても数字は参照していると思うが、豊橋市よりも奈良市の方が自転車分担率も高い状況の中で、なぜ豊橋市の店舗を選んだのか伺いたい。

事業者) 今回のモンベルの店舗は、路面店での出店計画となっているが、モンベルの店舗の場合、ショッピングセンターの中において出店するという形態が大半となっている。全国区で、こうした路面店で類似する店舗がないかを調べ、大店の規模ではないが、地方に出店し、かつ幹線道路に面し立地する点で類似する豊橋店があったので、当該店舗を抽出した。

審議会) 万が一駐輪台数が不足する場合、敷地に余裕もあるので、対応を検討願いたい。

交通量の調査の中で、調査項目を見ると、基本的に自動車の台数しか計っておらず、需要率を出す場合、歩行者、自転車の数もカウントしていないと求められないが、どのようにしたのか。

事業者) 自転車の収容台数については、店舗開店後、自転車での来店が多い場合、状況に応じて対応を考えたい。

交差点需要率の算出については、検討資料では具体的な数字は載せていないが、現場では歩行者、自転車についても計測は行った。1サイクルあたり数人というレベルの横断歩行者量であったことから、歩行者の影響が少ない側で今回交差点の解析を行った。

審議会) 調査を実施しているのであれば、資料に記載して欲しい。

住民の意見について、説明会の資料は入っているのか。口頭で説明があったが、周辺のどのような方が意見をしているのかについて、事業者サイドが説明すると趣旨が伝わっているのかという辺りが重要となるので、実態がわかるように口頭での説明だけではなく、資料として残してもらいたい。

事業者) 県と相談し、対応を考えたい。

審議会) 来退店経路について、市民の立場として見たときに、南からの来店者が、三条大路二丁目交差点を超えて、そこから側道に入り国道24号線の高架下をくぐり、来店するとのことであるが、この場所は自動車通行者にとって複雑な感じがする場所である。特に周辺に立地するミ・ナーラにロピアが入り、交通量が増加して渋滞がしばしば発生している。

当該店舗が新たに立地して、イベント等がどの程度影響するかは分からないが、道路が3車線になることで、この問題は解消し、影響はあまりないと予測しているのか。当該来退店経路で大丈夫か心配である。

手前の四条大路一丁目交差点から狭い抜け道があるが、それを使われるのも困ると考える。この経路での誘導は大切であると考えますが、退店の経路についても、柏木町交差点を左折し、奈良県立図書館のある脇道へ入るといことも考えられ、近隣住民にとって非常に迷惑にならないか危惧する。南側に立地するヤマダ電機の場合、東側に大きな駐車場があり、

退店時南側から退店する経路があるが、そうした経路を確保できれば良い。

イベント等があった場合の誘導は、非常に重要となるが、どのように考えているか。

事業者) 今回の誘導経路上、前面道路に中央分離帯があること、また周辺が道幅の狭い道路ばかりであることから、警察や地元住民の方も言っていたが、生活道路、細街路に入って来られると非常に問題になってくる。そのような中、交通管理者側からの提案を踏まえ、今回の経路を設定した。大きな幹線道路側で方向を転向することを考えた時、三条大路二丁目交差点北の高架下の転回場所の周知が必要となる。周知しなければ、おそらく細街路に入り込んでしまい、想定し得ない所での影響が出てくることから、少し大回りにはなるが、このような転回場所を十分周知することが、まず重要と考える。元々の発想は、必ずしも交通に十分耐えうる路線とは考えにくい、東西にある南北を走る県道に誘導をかけ、北側から来店いただく、これは幹線道路を使い来店いただくことが原理原則になると考えていたため、結果的に細街路に入られる方もおられるかも知れないが、我々としては来客者に対しては、片側しっかりセンターラインの入った国道を南進して来店いただく誘導が必要と考え、今回の経路を設定した。細街路を通ることは当然懸念されるが、それを図面上書いたり、来るであろうという話をすると、店舗としての誘導計画自体が破綻してしまうことになる。まずはしっかり回れる所、しっかり誘導できる所、この路線を店舗側として誘導したいという思いで、経路を設定したところである。必ずしも転向する場所がポイントではなく、広域に回っていただき、国道を南進していただき、それも県道等を通り、細街路を通らないようにしていただくことが第一のポイントと捉えている。

審議会) 駐車場の台数であるが、飲食店への来客の駐車場台数は配慮しているのか、モンベルへの来客だけでの台数としているのか。

事業者) 一義的な駐車台数の設定の考え方では、物販面積、用途地域上の取り扱い等を踏まえ指針上から算出しているのが物販の必要台数である。それに対し併設施設、物販施設の来客数とかぶっていると考えられる併設施設、特に飲食施設については、その面積が物販面積の2割以内であれば、同一と見なされ、今回は2割を下回ることから物販の来客と同一と見なしこの台数を設定している。

ただし、今回は従業員用として20台ほど確保しており、仮に来客が少し多いという状況になれば、それを来客用に提供できると考えている。

審議会) 駐車台数に余裕があるような説明で、あまり来客がないような雰囲気であるが、どのような店舗か。

事業者) 特殊なものというか、アウトドア、登山やキャンプ、カヌーといった場面で使う商品を取り扱うため、来客もほぼ目的を持って来られる形になる。路面の独立店舗は何店舗かあるが、集中して来客があるというより、目的を持ったお客さまが適度に来店されているという印象である。

審議会) 店舗前に素敵な庭の計画があり、そこでのイベントを開催すれば、違う客層の方も来店され、駐車場が不足するようなことになるのではと思った。

事業者) 池のある広場でテントを張り、そこで飲食を楽しんでもらうようなことも考えている。

そのあたりでもっと客層を広げたいと考えている。

審議会) それに関連して、駐車台数は経産省の大店のマニュアルを使い計算されていると思うが、本来もう少し駐車台数を減らしていきたいとか、今回の物販の形態等からすると家具屋等のように店舗面積に対して来客の原単位が過大に評価されている所があり、そのため駐車台数も過大になっている場合については、大規模開発のマニュアルを用途別に使用しその中で駐車台数がどれ位か、ピークがどのようにずれるのかを正確に算出した方が店舗側としてより自由度が上がる設計ができると思うので、指針による算出だけでは少し過大になるということを確認し、運営の中で見直しをしていただければと考える。

事業者) ご意見、承知した。

●騒音

質問・意見なし

●廃棄物

質問・意見なし

●街並みづくり及びその他

審議会) カラー立面図を見ると、建物が奇抜な、激しい赤色になっているが、発想やポリシーのようなものがあるのか。

事業者) 図面の赤色がかなり明るい赤色になっているが、実際はえんじ色というか、もう少し落ち着いた色合いになる。(既存類似店舗の写真を提示し、) 茶色に近い色である。

審議会) モンベルのロゴが入る箇所は、ガラスになるのか。開口部ではないのか。

事業者) ガラスになる。

審議会) その部分は西日対策が必要ではないか。西面は駐車場、国道があり開けており、吹き抜けであれば、西日対策をしっかりしなければ、日差しがよく入り、冬場は上に熱気がたまり、気にしなければならない。ガラスをミラーとかLow-Eガラスにしてよいかどうかはガラスが大きいため要検討と考える。再帰性のガラスを使用するとか、いろいろ配慮、工夫することが、店舗としてはよいと考える。暖房負荷、冷房負荷という観点で見たとき、この窓はキーになると思う。

事業者) 承知した。

審議会) 図面からであるが、飲食店の前に池と庭があり、歩行者の経路を見ていると、物販店舗の入口の前でクロスしているが、立体交差になるのか。北側からの動線と、横断歩道を通り来る動線との高さ感はどのような感じになるのか。

事業者) スロープ程度で高低差はない。

審議会) クロスしている所はどう見ればよいのか。

事業者) フラットである。

南側駐車場からは庭の中を通り、また西側駐車場からはメインの物販棟入口へ行き、そこか

ら飲食棟へはウッドデッキを通り移動でき、そこには屋根が付いている。

審議会) 駐車場に身障者配慮の駐車場が3台設置されており、それは非常によいことではあるが、実際に利用する場合には、車を出入口に付け、そこで降ろして先ほどの駐車場に持って行ければと考えるが、出入口に車は入れるのか。緑地やウッドデッキの道になっているが、どのように展開できるのか。

事業者) 車寄せは、現段階、計画はしていない。3台の身体障害者用駐車場を入口近くに配置している。既存店で障害者の方が自分で車を運転し来店されることがあるが、駐車場に車を停車させ、安全に店内に、ご自分一人の力で行けることを想定して、設計に落とし込んでいる。ご家族で来店し、入口に寄せていただき乗り降りの際、そこで停めることも通常行っている。

審議会) 入口付近が緑地やウッドになっており、車を寄せるのは躊躇しているような雰囲気を感じた。

審議会) 池や庭の部分、ここの空間の出来具合によって予想の想定外の人に来るような感じがする。飲食棟でもものを買って、店舗へ持ち込みもできるようで、想定外の人に来るとなった時に、少し危惧するのが、想定が山の好きな人等コアな方達しか来ないと見込まれているようだが、庭や池、ウッドデッキの出来次第で、奥様方が子供を連れて来店されることもあると思われ、実際はそうではない可能性がある。そうなれば、その部分の安全対策的なことも考えておく必要があるのではないか。

事業者) 多数来店があるように頑張る。注意する。

審議会) 維持管理はモンベルが行うのか。

事業者) はい。

審議会) 水の扱いは大変であるが、水が決め手となると思うので、丁寧な維持管理に努めるように。

事業者) はい。

審議会) 照明計画について、照明の点灯時間は。

事業者) まだ営業時間は確定していないが、10時開店、20時閉店になるかと考えている。

屋外の点灯開始は、日が暮れる頃をタイマーで設定する。消灯は、閉店1時間後くらいを考えている。

審議会) すべて消灯するのか。

事業者) タイマーをかけ、21時頃を予定している。

審議会) かなり大きな敷地で、日が落ちてから時間が短い、非常に明るい照明計画になっている。水平面で100ルクスとか出ている所もあり、かなり明るい、それが一度に消灯してしまうと闇スポットができてしまう。逆に暗くなる変化、徐々に落としていくとか、夜の町並みの景観としてその辺りの工夫をすれば、優しい環境作りになると考える。

事業者) 承知した。周りの環境も確認しながら一番いい形で段階的に落とすことを検討する。

審議会) 周りの現状と合わせて、それを考えて欲しい。

審議会) 雨水排水の処理について、西側から人が入る歩道沿いに集水マスあり、雨水が歩道側に流れる設計のようだが、歩道近くに水たまりができないようにする必要がある。集水マスが無粋なものであると、空間の質が下がってしまうので、雨水マスやグレーチングも非常に大事であると常々考えており、丁寧にするように。

●審議結果

・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、同法上、特段の問題はないものと認められるので、その旨答申する。

・しかしながら、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記する。

◎大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。

◎店舗駐車場出入口が面する国道の構造から、来退店経路が広域に及ぶこと、また、店舗周辺の複数の交差点において交通混雑が予想されるため、来退店経路の周知の徹底に特段の配慮をされたい。

◎店舗が面する国道は交通量が多く、多数の来店が見込まれる開店時や繁忙時には、周辺交通に影響が出ないよう、交通誘導員の配置等、来退店車両の誘導が安全かつスムーズに行われるよう配慮されたい。

◎奈良市からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

以上