

令和5年度第1回福島県商業まちづくり審議会 議事概要

1 日時

令和5年8月10日（木） 10:00～11:40

2 場所

県庁 本庁舎2階 第一特別委員会室

3 出席者

【福島県商業まちづくり審議会委員】

鎌田 真理子	川崎 興太
川端 茂樹	川又 啓蔵
諸根 浩文	横田 純子
吉田 樹	

【事務局】

商工労働部長	松本 雅昭
産業振興総室次長	高橋 和司
商業まちづくり課長	渡邊 賢一ほか

4 議事

特定小売商業施設の新設の届出について

(1) 特定小売商業施設の新設届出の概要及び条例の手続きについて

福島県商業まちづくりの推進に関する条例第9条第1項の規定に基づき、令和5年3月20日付けで株式会社日和田ショッピングモールから提出のあった特定小売商業施設（(仮称)ショッピングモルフェスタ）の新設届出の概要及び条例の手続きについて事務局から説明した。

《質疑応答》

特になし。

(2) 特定小売商業施設の新設の届出について（届出者による説明と質疑応答）

福島県商業まちづくりの推進に関する条例第9条第1項の規定に基づき、令和5年3月20日付けで株式会社日和田ショッピングモールから提出のあった特定小売商業施設（(仮称)ショッピングモルフェスタ）の新設届出の概要について同社から説明した。

《質疑応答》

（委員）

防災施設としての対策は考えているか。また、高齢者が増加している中で駐車場の乗り入れの仕方や入口に近いところにスペースが確保されるかどうか、検討していることを伺いたい。

（日和田ショッピングモール）

地震対策について、新しく建て替える施設は最新の技術の導入という部分も踏まえ、安全安心に配慮した建物を作っていく。防災対策について、例えば一時避難場所の整備や防災物資の備蓄など、防災拠点となるような取組を進めていきたい。

また、高齢者の増加を踏まえての駐車場の対応について、バリアフリーを踏まえ様々な対策を考えている。優先駐車場について、既存店については台数が少ないことや駐車場内の通路が狭いなど、まだまだ安全安心の配慮が足りていないため、どなた

にとっても使いやすい施設を整備していく。

(委員)

当該地域は藤田川に隣接していることや、最近の気候変動が続いていること、阿武隈川の支流や日和田川につながっていることなどを要因とし内水氾濫に直結すると考えている。水害に対し具体的な対策を行う見通しはあるか。

駐車場の形態について、立体駐車場と平面駐車場のどちらを主体とするのか聞きたい。

裏道を通る来店者と周辺住民との問題が懸念されるが、届出者としてどのように働きかけを行うか聞きたい。

医療系のテナントの誘致について、どのように考えているのか聞きたい。

(日和田ショッピングモール)

具体的な水害対策については、行政と連携し必要な対策を検討していきたい。また、周辺ハザードマップを確認し、一部ハザードマップにかかる場所があることも認識しているので、十分な対策を講じていきたいと考えている。

駐車場については、平面駐車場になるのか、一部立体駐車場を導入するのかという部分に関しては検討中だが、比較的敷地に余裕があるので、おそらくは平面駐車場を中心に考えていくことになるかと思う。

周辺道路については、一部農道や生活道路に交通が集中する可能性は考えられ幅員があまりない道路で交通量が増えることは安全上でも周辺住民の方に迷惑をかけることになりかねないので、生活道路につきご利用はお控え下さいなどの看板サインなどの必要な対策があれば行う。また、館内の告知物などを通じて、なるべく幹線道路をご利用いただけるような対策を行っていく考えである。

テナントの誘致については、高齢者が増えてきており、ウェルネスの観点を非常に重視している。メディカルモールの導入も増えているので、まだ具体的にどういった医療関係のテナントを誘致するかということまでは決まっている訳ではないが、このマーケットの状況を踏まえて考えると、そういった部分にも力を入れていくことになるかと現時点では考えている。

(委員)

建替にあたり、敷地に手を加えていくようになるかと思うが、造成レベルについて藤田川よりも下げる方向と上げる方向とどちらか。周辺の道路があれだけ低くて、幹線道路は確かに上を走っているが、既存の施設に4号から入ろうとしたときに、相当路面が下であり、少しの雨でも周辺道路が冠水している。造成レベルについてどのようになるか伺いたい。

(日和田ショッピングモール)

造成レベルについては、まだ検討中の部分もあるが、大きな考え方としては、切り土をして中が低くなるような状況はないかと思う。敷地内の藤田川と隣接する部分に調整池があるので、敷地内の排水については、南西側から全て調整池の方に流し、そこから藤田川に放流する。既存店についてもそういったつくりになっており大きな考え方は変わらないと思う。

道路と敷地内のレベルの差については、基本的には道路と大きく変わらない範囲で調整していくようになるかと思う。あくまで現時点での考えのため、今後検討していくことにはなる。

(会長)

今回の参考資料1で敷地が16haとされているが、隣地を買い増しはせず、現有敷地で建替ということでよいか。

また、現在の店舗面積及び延べ面積はどれくらいか。集客予定数が1日66,500人とあるが現在はどれくらいか。

(日和田ショッピングモール)

敷地について、買い増しはせず現有敷地での建替となる。また、現在の店舗面積については4万㎡強で、延べ面積は6万㎡前後である。

66,500人という数字は大規模小売店舗立地法の計算式に基づいて算出しているが、現在の1日の集客数は、その数字の半分以下になる。

(会長)

推計値を信頼するとすれば、交通対策を充実させなければならないことは間違いない。

(日和田ショッピングモール)

交通量が増えることへの対策は行わなければならないと認識している。

(委員)

建替にあたり、SDGsや脱炭素という面で、どのような取組を検討しているのか。

(日和田ショッピングモール)

駐車場を利用したソーラーカーポートによる太陽光発電を考えている。

また、既存店の廃材の一部を新しい建物に活かし、再利用していくことを検討している。

(委員)

将来的な水素ステーションの導入や電気自動車の充電施設の拡大について、現時点での検討状況について伺いたい。

(日和田ショッピングモール)

電気自動車については、充電設備を導入する。台数については、3年後の状況も踏まえ判断していく。

水素については、我々の方での導入というやり方もあるし、あるいは他の事業者による水素ステーションとしての出店の検討も進めている。

(委員)

4点ほど伺いたい。1点目はイオンモール北福島との商業の点での差別化について伺いたい。2点目は、雇用について、どれくらいの雇用が創出されるのか。また、年齢層や雇用形態はどのように想定しているのか伺いたい。3点目は、当該店舗は日常の生活圏での買い物と言うよりは、買い物を楽しむような場として位置づけられると思うが、特に高齢化が進展していることから、ユニバーサルの視点でどのような配慮を想定しているのか伺いたい。4点目は、薬剤師が常駐している店舗が高齢者の地域包括ケアシステムの中でも重要視されており、専門職のいる店舗をこれから検討いただきたいという要望。

(日和田ショッピングモール)

1点目のイオンモール北福島との差別化について、前提として、我々ショッピングモールフェスタを運営している日和田ショッピングモールはイオンモールと同じグループに所属している。その上で、差別化については、企業の戦略的な部分もあるため詳細な回答は差し控えさせていただきたい。ただ、55km程度離れており、一般道では約1時間程度という距離のため、高頻度で来店する顧客についてはあまり重なってこないため、間に位置する二本松市や福島市南部、大玉村、本宮市の一部の方々に対して、どういった価値を提供していくのか検討していく。

2点目の雇用について、約2,000名程度の雇用が発生すると考えている。既存店舗について、約1,000名前後雇用しているので、約1,000名程度の増加になるかと思う。内訳としては、出店するテナントや館内の警備・清掃のスタッフを含め2,000名程度になり、若い方から高齢者まで含めて、多様な雇用が発生してくると認識している。

(委員)

当該店舗は北関東から東北のイオンモールやイオンの既存店舗でどこの店舗に近い作りのイメージになるのか伺いたい。

(日和田ショッピングモール)

例えば関東の平塚や愛知県の豊川、岐阜県の土岐などの店舗が近い感じになると思う。違いとしては、物販・サービスだけではなく、皆様が遊んでいただけるような広場や遊具、コミュニケーションを取っていただけるようなエリアを新たに作るという傾向がある。どこの店舗が近いかという質問の中で言うと、先ほど話したような最新の店舗がイメージに近いと思う。ただ、我々は別会社のため、他のイオンモールと違うことも出てくるかとは思いますが、イメージとしてはそういうことで捉えていただければと思う。

(委員)

雇用について、郡山市や周辺地域だけでプラスで1,000人集めることは難しいと思うので、戦略を立てていただきたい。また、県外にも求人を出すのか。

(日和田ショッピングモール)

1,000人を地元から集めることは難しく、どのエリアも同じと考える。テナントを集めてモールを運営しているため、テナントが新たにこちらに来ることが多いと思うので、雇用人口のうち、郡山市エリアとは違うところから来る人が多いと想定している。

(3) 郡山市のまちづくりの方向性について(郡山市による説明と質疑応答)

郡山市が策定した、郡山市まちづくり基本指針、郡山市都市計画マスタープラン、県中都市計画地区計画(日和田町五庵地区計画)及び郡山市商業まちづくり基本構想に沿って説明が行われた。

(会長)

浸水のシミュレーションの状況はどのようになっているのか。また、被災が想定される場合、市として周辺地域を含めてどのような防災対策が行われている、または予定しているのか。

(郡山市)

届出地周辺については、阿武隈川のような高水位の浸水区域は想定されておらず、日常生活に影響のあるようなものとして、内水被害が懸念されるという部分はあるかと思う。そのため想定される災害の種類を踏まえた対策について、細分化されると思うので、届出者側と連携しどのような対策を行えるか検討していく段階と考えている。

(会長)

今の説明ですと、内水被害は別として藤田川からの浸水はないということか。1000年に一度の確率でシミュレーションしても、外水被害はないという理解で良いか。

(郡山市)

都市計画上、立地を制限すべき場所であるという認識ではない。

(会長)

都市計画に関するところで変更するとはどういうことか。

(郡山市)

この場所については、日和田町五庵地区計画という地区計画が設定されている。この地区計画の中で、幅員30mの道路が地区施設として設定されているが、これに対して届出者が考えている建物の配置計画では、道路上に建物が配置されているのでこの地区施設である道路が影響する。この地区施設の形態をどうするのかということや土地計画の中で変更手続きをもって整理するということになる。

(委員)

来店経路について、バイパス沿いからの道路がメインになってくるのだと思う。入り

込みが今の2倍3倍を想定する中で、現状でもバイパスは混んでいる時間がある。郡山市としてはこの道路を、このままの状態にするのか。地図上ではわからない他に入れる道があるのか。

(郡山市)

開発に伴って市が道路の改築等を計画するのかということについては、現在は考えていない。

(委員)

建てるからには人が来てほしい。渋滞により、事故が増えることは本末転倒な話だと思うので市と届出者が協力して話を進めるようお願いする。

(4) 関係市町村等の意見について

関係市町村等からの意見について事務局から説明を行った。

《質疑応答》

(会長)

福島市の意見にある周辺自治体との連携と地域貢献について、届出者の方で検討していることがあれば聞きたい。

(日和田ショッピングモール)

まだ検討段階で、3年後の開業に向けて検討していく。企業としても、周辺自治体との連携や福島県全体の経済活性化、経済以外の部分も含めて地域振興を非常に重視している。

(5) 審議

郡山市や届出者、事務局の説明を踏まえ、各委員に審議をいただいた。

《審議の概要》

(委員)

当該店舗が出店することにより、日和田町の南側と同じように農地転用の申請が出て、住環境が変わる懸念がある。

(委員)

7万㎡の店舗面積は大きいと考える。1日6万6千人も来店があるのだろうか。

(会長)

店舗への来客というよりは、周辺とのまちづくりの観点から議論した方が良いかと思う。

(委員)

大きい建物を建てるということは、多くの人が流れてくるということもあるし、道路の関係も含め、街が動くということでもある。元々建物が建っているので、建て替えること自体は大きな影響はないと思うが、建物の規模が大きくなることによる影響は思っている以上にあると思う。

(会長)

我々が共通認識として持っていなければいけないのは、例えば前回の案件のイオンモール北福島は、市街化調整区域で、厳に抑制すべき区域ということだったが、今回の場合は、市街化区域、用途地域内ということなので、都市計画上は市街地又は計画的に市街地を整備することを予定している区域であり、大きく性格が違う。ただ、各委員が懸念されていることは敷地内だけのことではなく、市街化調整区域の方にも大きな影響を与えるので、そこでの交通や市街化の動向に関する影響については、きちんと県も市町村もまちづくりのツールを使って何らかの対策を講じることが必要ではないかという意見かと思う。この商業まちづくり審議会ですこまで意見が言えるかということはあるが、ごもつともな意見かと思う。

(委員)

福島市の意見にあったように周辺と連携していくということと、地元の企業が入れるようなことは検討してほしいと思う。バイパスの渋滞の懸念や周りの道路に私道や農道のようなところが多いので、交通対策を検討いただきたい。

(会長)

交通のことは大きな問題になりえると思うので、その点については付帯意見として、しっかりと伝えた方が良く思う。

(委員)

地域経済に与える影響はあるかと思うが、この計画がなくなったときのことを考えれば、やはりまちの経済のためには必須な施設かと思う。駐車場や接続道路など細かい部分はあるかと思うが、大筋では承諾すべき内容だと思う。

(委員)

イオンモールいわき小名浜を見ていると、中に入る店舗が中央資本の店舗が多い。今回、やはりジャスコから始まったこの店は地元店舗を入れるというところでは地元経済への効果は大きい。そうなれば、地元の住民の日常の購買活動としての場、あるいは、買い物を楽しむプレイゾーンのような場所になるということでプラスの面はあるかと思う。ただ、マイナスの面としては、農道を中心とした道路事情が、信号がないことで事故などが頻発するのではないかと懸念としてあるので、今回使う道路についても幹線道路を使うよう声かけをすることは言いながら、信号のない裏道を通る乗用車が非常に増えると思うので、夜間の交通事故が懸念される。

(委員)

イオンモールいわき小名浜が操業される当時、いわき市の方に住んでいたが、テナント誘致というところで顧客から聞いた話の内容だと、テナント料が高く、地元企業ではハードルが高いという話を聞く機会が多かった。その部分で、地元企業への配慮をしていただきたいと思った。

(会長)

前回のイオンモール北福島の審議の際に、皆さんから雇用に関する御意見をいただいたが、商業まちづくりという観点からは雇用に関しては言いづらかった記憶があるがいかがか。

(事務局)

地域との連携については申しているが、雇用についてまで踏み込んだ議論はしていない。

(会長)

非常に本質的な論点だとは思いますが、我々の所掌事務として、商業まちづくりという観点からは内部に踏み込むことはなかなか難しいというところがあり、行政指導まではいかないが要望くらいはあるかもしれない。ただ大事だとは思う。特にイオンはどこでもそうだが、テナント料、営業日数や時間などの問題がある中で、なかなか地元の方が参画できないという話がよくある。

(会長)

他にいかがか。

(委員)

特になし。

(会長)

いろいろ御意見をいただいたが、1番多かったのは交通。敷地内は別として特に周辺の農村部における交通対策あるいは宅地化対策の問題。もう一つは市からは藤田川からの外水氾濫はないとのことだが、内水の面で難があるかもしれないということがあったので、そのあたりの防災、特に水害に対する対策ということ。

今後については、他に盛り込むことがあれば盛り込むが、皆さんの了解が得られれば、私と事務局で答申案をまとめ、委員の皆様にもメールでご確認いただき答申内容を決定させていただく。

その後、事務局と日程調整をしたうえで、私の方から答申させていただきたい。

(委員)

(全員) 了承

以上