

令和5年度

第9回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年3月12日（火曜日）午前10時00分～午前11時04分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業(渋谷区)」の新設について

○松波会長 まず、渋谷区の「(仮称)神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」における神六再開発株式会社による新設の届出の案件です。

事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、審議案件の概要、「(仮称)神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の1ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。届出日は令和5年8月28日、設置者は神六再開発株式会社、店舗の名称は「(仮称)神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」、所在地は渋谷区神宮前六丁目1000番、小売業名は未定での届出となっております。

新設する日は、令和6年4月29日、店舗面積は6,669平方メートルです。

駐車場については、店舗地下3階に59台分整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は59台であり、これと同数の届出となっております。

駐車場の出入口は、店舗南側に1か所の設置となります。

駐輪場は店舗1階から5階までと、地下3階の6か所に合計221台分設置されます。

渋谷区土地利用調整条例及び渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例に基づく必要台数は212台であり、これを上回る設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階に139平方メートル分整備します。利用時間帯は午前6時から午後11時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に1か所、22.11立方メートル分を整備します。指針に基づく排出予測量、19.23立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前6時15分、閉店時刻は午後10時45分となっております。駐車場の利用時間帯は午前6時から午後11時までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」の南約14.5メートルに位置しており、用途地域は商業地域76%、第二種中高層住居専用地域24%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は都道を運んで商業ビルが立地、西側は商業ビル及び住居

が隣接、南側は区道を挟んで飲食店及びマンションが立地、北側は都道を挟んで商業施設及びマンションが立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は、従前は商業ビルがあった場所と聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和5年10月25日、水曜日、午後7時から午後8時20分まで、地域交流センター神宮前、区民交流室A・Bで開催され、27名の出席があったとのことでした。

説明会では、「表参道から駐車場西側の道路を通行して進入してくる車両が発生するのではないか。」という質問が寄せられ、これに対して設置者が、「来退店経路については、明治通り側を利用していただけるよう、周知徹底していく。万が一、駐車場西側から来る車両がある場合は、ご案内とお願いのチラシをお渡しして、当該経路を通行せず、明治通り側からご来店いただくよう、注意喚起して経路を守っていただくよう努めていく。」と回答しました。

また、「通常営業時から明治通り側に交通誘導員を配置しないのか。」という質問に対しては、「現在のところ、通常営業時における明治通り側への交通整理員の配置は予定していませんが、開業後の状況を見て、必要に応じて配置を検討する。なお、オープン時には、明治通り側にも交通整理員を配置する。」と回答し理解を求めたとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を令和5年12月6日に受理していますが、意見はございません。公告による申出者の意見についてはございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方からの事前質問はございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いえ、ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと伺いたいののですが、小売業者一覧というのが4ページにあるのですが、名前は一つも書いていないですよね、氏名が。これはまだ未定なのですが、入るお店の販売する物品などについては詳しく書いてあるのですが、例えば1階とか1, 130平米のところなどは、まだ決まっていないと読み取っていいのですか。

○須藤課長 そうですね。届出時点では未定ということになっていたのですけれど、こち

らのビルのホームページとかを見ますと、出店予定の店舗とかは、順次ご案内が出ているような形になっております。

○吉田委員　そうですか。今、教えていただくわけにはいかないのですか。例えば、1階はどんなお店が入るのか。

○須藤課長　私が見ているところでは、ディオールとかですね。ファッションブランドのディオールですとか、ジョーマローンロンドンとかいうブランドとかが出店予定っていうのは確認できております。

○吉田委員　そうですか。この場所は表参道に行く入口の一番メインの場所ですよ。表参道と明治通りの交差点があって、やはり何ていうか東京の一つの名所というか、表参道の。なので、もし分かるならば、どういうお店が入るかというのは分かれば教えてもらいたいなというふうに思ったので、もしこれが未定でなければ。これは届出のときの資料なので、書くわけにはいかないわけですかね。

○須藤課長　そうですね。

○吉田委員　分かりました。どうも教えていただきありがとうございます。

あとはちょっとね、今のお話にありましたけれども、駐車場への出入口についてですが、渋谷側から入ってくる道は左折ですと入れると思うのですがけれども、新宿のほうから明治通りで下ってくる場合には、このまま行って駐車場に入れるのかなと、駐車場入口のことを知らないと、一度回転してぐるっと渋谷側に入ってから左折で入ることになりますよね。赤い矢印を見ていくと。それが何か目印みたいなものとか、そういうのはなくて大丈夫ですかね。

ちょっとおせっかいな心配かもしれませんが、あそこは祝日とかですね、祝祭日は非常に人通りの多い道路なので、車の出入りがスムーズにいくことが大事かなと思ったのですが、いかがでございませうか。

資料の26ページのNo.1神宮前交差点というところを、一度右折してぐるっと回って、それからNo.2の神宮前六丁目交差点に入って、また回転して右折に入るっていう、そういうルートですよ、これ。そう解釈していいのですよね。

○須藤課長　はい。

○吉田委員　これって結構、新宿のほうから来る車に関しては、分かっていないと、このルートを通らないのではないかと思うのですが、どういう案内を出すことになるのでしょ

うか。

○金子課長代理 ホームページでご案内するほか、出入口に案内看板を設置する予定です。
あとは交通整理員も配置するなどしてご案内するという予定になっています。

○吉田委員 そうですか。

このNo.1の交差点のところを直進してしまうと、なかなか入れないという迷路に入ったみたいになってしまいますよね。そこがちょっと課題だったのですが。

○須藤課長 特に来退店の経路については、設置者のほうも周知徹底すると説明会でも言っておりますので、特に新宿側から来る方がですね、そこを知らないで直進することのないような案内の仕方っていうのは、考えてもらうようにしたいと思います。

○吉田委員 ありがとうございます。

本当にここは混雑する場所だと思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 特にございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いえ、特にありません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 来退店経路で通学路も重なっているようで、荷さばきや開店も6時台ということですので、朝夕、子供もいる道路なのかなと思いましたので、安全啓発をお願いしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、上野委員、ございますか。

○上野委員 特にございません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 特にありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 特にございません。

○松波会長 それでは、審議会として、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが

いかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」における神六再開発株式会社による新設の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、渋谷区の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすることを決定いたします。

(2) 「(仮称)ベルク葛飾高砂店」の新設について

○松波会長 続きまして、葛飾区の「(仮称)ベルク葛飾高砂店」における東京スチール株式会社による新設の届出の案件についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、審議案件の概要「(仮称)ベルク葛飾高砂店」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の2ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。届出日は令和5年8月29日、設置者は東京スチール株式会社、店舗の名称は「(仮称)ベルク葛飾高砂店」、所在地は葛飾区細田三丁目9番1ほか、小売業者名は株式会社ベルクでの届出となっております。

新設する日は、令和6年4月30日、店舗面積は2,064平方メートルです。

駐車場については、敷地内南東側に67台分を整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は67台であり、それと同数の届出となっております。そのほか71台整備し、施設全体で138台分整備します。駐車場の出入口は、敷地南西側に1か所、敷地南側に1か所、合計2か所の設置となります。

駐輪場は店舗南東側に駐輪場No.1として73台、敷地内南西側に駐輪場No.2として60台、敷地内北西側に駐輪場No.3として20台、敷地内北西側に駐輪場No.4として7台、合計で160台分整備されます。

葛飾区自転車の安全利用及び駐車秩序に関する条例の適用対象外であるため、既存類似店の実績に基づく必要台数を算出したところ、53台となりました。これを上回る設置と

なります。

荷さばき施設は、敷地内北側に125平方メートル分整備します。使用時間帯は午前6時から午後10時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に2か所、合計10.35立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量9.62立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前9時、閉店時刻は翌午前1時となっております。

駐車場の利用時間帯は午前8時30分から翌午前1時30分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は京成本線「京成高砂」駅の南約750メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は戸建住居、マンション及び体育館が隣接、西側は区道及び貨物線の線路を挟んでマンションが立地、南側は区道を挟んで戸建住居が立地、北側は駐車場及びマンションが隣接といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は、従前はテニスコートがあった場所と聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和5年10月24日、火曜日、午後6時30分から午後7時50分まで、高砂地区センターホールで開催され、78名の出席があったとのことでした。

説明会では、「駐車場出入口No.2の混雑対策を教えてください。」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「混雑の緩和策については、警察等の関係課等と協議している。大規模小売店舗立地法の協議では、左折入出庫が原則となっているが、出入口No.2を左折で出庫してしまうと、住宅街に入ってからかなり狭い道になるため、左折入庫・右折出庫の指導があり、このような経路となっている。また、公道に迷惑をかけないように、駐車場台数を立地法指針より多く設置するよう計画した。さらに、オープンからしばらくの間は、誘導員を配置することとしている。」と回答しました。

また、「夜の1時だと寝ている人もたくさんいると思う。オープン時間を短くする可能性はあるのか。」という質問に対しては、「現在、既存店舗では、基本的には9時に開店し、長いところは夜2時まで営業している。ご意見として、検討させていただきたいと思う。」と回答し、理解を求めたとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、葛飾区の意見を令和5年11月16日に受理して

いますが、意見はございません。公告による申出者の意見についてはございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方からの事前質問はございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案についてご審議をお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 説明会で住民の方が心配されていたように、やっぱり駐車場の出入りとそれから夜間の騒音ですね。こちらのほうがやっぱりすごく懸念されるので、十分ご注意いただくことと、開店後に何かあったらちゃんと窓口、聞く耳を持つようにということをお伝えいただければなと思います。

以上です。

○須藤課長 承りました。ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 私も宇於崎先生と同じ意見を持っていたのですけれども、ベルクというのは、夜中の1時まで開店する必要があるようなお店だと考えていいのですか。ちょっとよく分からないのですが。

○金子課長代理 スーパーマーケットです。

○吉田委員 スーパーマーケットですか。コンビニだったりすると、コンビニとスーパーの色分けはよく分からないのですけれども、ちょっと調べましたところ、確かにすごく静かな町並みが周りにあって、これで1時まで開店していると、駐車場も無料で1時まで入れるということになりますので、駐車場などにちょっとあまり何ていうのですか、よろしくない人が入ってきてしまうということもあるかもしれませんし、1時までオープンしていることに関して、周りの住民が何か問題を、不安になったりしたときには、ぜひ対応していただきたい。それぐらいしか、私にはできないと思うのですが、そう思いました。宇於崎先生と同じ意見で恐縮ですけれども。

それともう一つは、やはり説明会のときに78名の出席者がいたということは、これは周りの住民の方たちの出席だと考えていいわけですね。

○須藤課長 そうですね。

○吉田委員 私の今までの経験では、この78名という人数は非常に多い人数でして、多分いろいろと関心も高い案件だと思います。やはり開店時間が夜中の1時までというところ

ろもお不安な材料になっているので、開店後のご対応をくれぐれもよろしくお願いいたします。

○須藤課長 はい、分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ほかの委員の先生方と同じで繰り返しとなりますが、やはり78名の出席というのは、本当に周囲のお住まいの皆様がご心配されているというようなことなのではないかなと思いますので、開店後何かございましたら、対応いただきますようによろしくお願いいたします。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 住宅地に隣接しての計画ですから、深夜も含めてですね、静音性と交通安全に十分留意し、特に出入口の右折出庫は徹底するようにお願いしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 承知しました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 ここまで出されている意見と同じで、どちらの出入口も、出入口の2のほうは特に、本当に生活道路という形で細いところで、出入口1のほうは2車線あるけれども、ものすごく細い歩行者のためのスペースということで、ちょっとGoogleのところで見ましたけれども、そんな様子ですので、お店のほうから車で来店の方に安全運転をお願いするというごのお願いをしていただきたいと思います。

以上です。

○須藤課長 承知しました。ありがとうございます。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 今までも出ているところですけども、ちょっと一つお聞きしたいのですが、夜間の騒音レベルがかなり高い値になっていることについて、31ページの騒音予測に関する図面だと、23時以降使用不可にするエリアをつくることでこれの対策をしようとしているのかなと思うのですが、14ページの計算値は、この23時以降使用不可のところも使用している状態で計算されているということですよ。というのをちょっと確認したくて。

○金子課長代理 23時以降を使用しないところの音源は抜いた形での計算となっております。

○上野委員 抜いた形ですか。

○金子課長代理 はい。図面11の白いエリアまでの音源が入っています。

○上野委員 そうですか。抜いても、こんなに高い値になるってということですか。

○金子課長代理 どうしても出入口のところの音ですとか、あとはドア開閉音とかが大きいので、どうしても1回ボタンっていうだけでもかなり超過してしまいます。

○上野委員 グレーのところには音源を配置しないでも、そういうふうになるのですか。

○金子課長代理 そうなるということです。

○上野委員 そうなのですね。分かりました。

そうするとやっぱり、それが使用不可のエリアをつくることで対策がある程度できるのかなと思ったのですが、そうじゃないということであれば、やはり、かなり住宅に対しての影響は大きいということがあると思いますので、より駐車場の主要エリアを道路側に限定するとかということも含めて、書いていただけてますけれども、苦情等が発生した場合には対応いただけるようお願いしたいと思います。

○須藤課長 分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 特にありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 繰り返しになりますが、説明会に78名の参加者があるということで大きな関心を持って住民の方々が見ているということだと思います。開店後も住民の方々の声にきちんと誠意をもって、ご対応いただければというふうにお伝えいただければと思います。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、審議会として、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、Teamsの挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 全員挙手をいただきました。

○松波会長 それでは「（仮称）ベルク葛飾高砂店」における東京スチール株式会社による新設の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、葛飾区の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとするということを決定いたします。

（3）「積水桜が丘ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、東大和市の「積水桜が丘ビル」における三井住友信託銀行株式会社による変更の届出の案件についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、「積水桜が丘ビル」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の3ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。届出日は令和5年8月22日、設置者は三井住友信託銀行株式会社、店舗の名称は「積水桜が丘ビル」、所在地は東大和市桜が丘二丁目142番1号、小売業者名は株式会社イトーヨーカ堂ほか9名です。

今回の変更内容は、駐車場及び駐輪場の位置や収容台数の変更についてです。

届出書の29ページ、図面5-1、建物配置図（変更前）をご覧ください。

当該店舗の駐車場は、店舗棟の3階から5階と、すぐ西側にある駐車場棟の1階から4階までの合計1,279台分ございます。変更後は駐車場棟を解体し、店舗棟の877台のみに減少します。

出入口については、敷地東側、店舗棟の南東角の入口①と出口①があり、敷地西側、駐車場棟の南西角に入口②、出口②がございまして合計4か所でした。変更後は店舗棟のほうの入口①、出口①のみとなり合計2か所となります。

変更後の台数で充足するの点については、届出書の7ページをご覧ください。

調査日の最大在庫台数606台に、調査日と年間ピーク日のレジ客数比率である1.38を乗じて、年間最大在庫台数を推計したところ、837台になりました。変更後も877台設置するため、充足する計画です。

次に駐輪場についてですが、こちらも届出書の29ページ、図面5-1をご覧ください。変更前は店舗棟を取り囲むように、駐輪場No.1から駐輪場No.8まで合計で800台ございました。

変更後は1枚おめくりいただき、30ページの図面5-2をご覧ください。店舗棟と駐車場棟の間にあった駐輪場は廃止し、残った駐輪場を集約した結果、駐輪場は北側と南側の2か所、合計422台の設置となります。

変更後の台数で充足するの点については、届出書の9ページをご覧ください。

東大和市には駐輪場の附置義務条例がないため、駐輪場利用実態調査を行ったところ、駐輪場8か所の合計で299台でした。それに、年間ピーク日の来客数比率である1.38を乗じて、年間最大在庫台数を推計したところ、413台となりました。駐輪場は、変更後も422台設置するため、充足すると考えられます。

変更する理由は駐車場棟解体のため、変更予定年月日は令和6年4月23日になっております。

続きまして「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、多摩都市モノレール・西武拝島線「玉川上水」駅から北東約600メートルに位置しており、用途地域は工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで市民広場、戸建住宅、店舗及び事業所が立地、西側は市道を挟んで公園、戸建住宅及び集合住宅が立地、南側は集合住宅が隣接、北側は市道を挟んで団地、店舗兼住宅、住宅及び商業施設が立地といった環境となっております。

「3 説明会について」ですが、令和5年8月31日、木曜日、午後7時から午後8時まで、東大和市民会館ハミングホール1階、会議室1・2で開催され、9名の出席があったとのことです。

説明会では、「駐車場台数が減少する理由は。」という質問が寄せられ、「駐車場棟を解体し有効活用する予定だが、活用方法は未定である。」と回答し、理解を求めたとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、東大和市の意見を令和5年11月30日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見についてはございませんでした。

次に、資料3に移ります。

一ノ瀬委員より、事前質問を頂戴しております。

ご質問の内容は、「変更理由が駐車場棟解体のためとありますが、駐車場の解体理由は

何でしょうか。また、跡地の利用計画はあるのでしょうか。」に対する設置者からの回答は、「敷地の有効活用のため、跡地に店舗を増築する計画です。」とのことでした。

以上で事務局からの説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議をお願いします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ちょっと細かいことを聞いて恐縮なのですが、届出書の3ページですね、駐車場の数が減りますよっていう表があって、その下のところに米印があって、入口②と出口②については、駐車場棟工事中は一時的に閉鎖しますが、工事が終了次第、現状と同じ箇所に再設置しますって書いてあるのですが、これってというのは、駐車場棟は解体し終わったら、駐車場はないのだけれども駐車場の出入口はまた開けますって意味ですか。

○須藤課長 これはあれですよ、店舗を増築した暁にはできているという。

○宇於崎委員 駐車場じゃなくて店舗の出入口を置くようにするっていうこと。

○金子課長代理 具体的にどういう計画になるのかは、まだ全く聞いていないのですが、車道は確保する予定にしているのか、あるいは、新しく増築するほうにも少し駐車場を設けるのか、まだちょっと全くこちらとしても聞いていないのですが、誘導のためにも駐車場の出入口は造るということなんでしょうか。

○宇於崎委員 余分なことを書かなきゃいいのにとということなのだけども。

○須藤課長 そうですね、ここの記載は恐らく、先ほど一ノ瀬委員からの質問回答にありましたように、そっちに店舗を増築した暁には、また入口を設置する予定になっているというふうな見込みを書かれたのかと思います。

○宇於崎委員 店舗が増えるときはまただって、変更届は出るのでしょうか。

○金子課長代理 そうですね。立地法上の届出事項に関わる変更が発生するようであれば、届出が出ることになります。

○宇於崎委員 分かりました。結構です。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと伺いたいののですが、この届出が出る前に、この新設したときはいつなのでしょう、この建物は。何年前ぐらいですか。

○金子課長代理 新設をした日が平成15年11月でした。届出書のほうにも記載されており
ます。

○吉田委員 この審議会ですらいつも話題になるというのですか。駐車場が余計にありすぎる
という、特にこういうふうには都心の中心部ではなくてちょっと郊外になると、それを解体
して、何かまた有効活用のために駐車場の台数を減らすという案件は、幾つか今までもあ
ったと思うのですけれども。だから、最初に今の現状で考えると車の利用者、車を使う人
の数が減ってきているということもあるかもしれませんが、もともと設置するときに必要な
台数と言われている台数がなくなってきている可能性があるわけですよ。それにつ
いては、都のほうで別途法改正というのですか、それも考えていらっしゃるというお話
を伺ったことがあるのですけれども、それは今、進行中だと思っていいいのですか。必要台
数の計算方法について。

○金子課長代理 立地法の指針では、この計算式以外でも特別な事情とあって、既存類似
店、複数店舗挙げていただいて、そこの実績をベースにして必要台数を算出するというこ
とも可能なのですよ。一方で吉田先生がおっしゃっていた、改正っていうお話なのですけ
ども、それはまた別の話で、法律ではなく駐車場の条例のほうで、地域ルールが各区市町
村のほうでよりつくりやすくなったっていうところの改正はありました。それは立地法の
台数と直接リンクするわけではないのですけれども。立地法はあくまでも特別の事情で、
既存類似店等などデータを示していただければ、必ずしもこの計算式どおりでなくて大丈
夫ですので、そのご案内は引き続きしていきたいと思っております。

○吉田委員 それは大事なことだと思うのですよ。使われていない土地がそのまま駐車場
として、もう空地になっているというのは、それをしばらくして、この例ですとかかなりの
年数がたって、今この駐車場を解体するというお話なので、その期間がやはりもったいな
いというふうに感じていますので、これからもそういう各地域の条例に従って、駐車場
台数を定めることができるということは、ある程度指導してあげていいのではないかなと
いうふうに考えています。それを都がどういうふうに指導しているのか、それとも各地で
そういう条例がありますよという話が伝授されているのか、ちょっと実態はよく分からな
いのですけれども、造ってしまってから壊さなきゃいけない、また別の有効活用を考
えているのは確実に無駄ですよ。

私、こちらに経済学ということで入ってきていますので、土地の有効活用ということ

考えますと、できればこの駐車場に関してはですね、必要台数が、確保されていればよくて、それ以上のものが使われずに24時間無駄に土地が駐車場として置かれているというのは、今後、少しずつ改めていただければと、そういうふうに考えています。

ちょっと長くなりましたが、よろしく願いいたします。

以上です。

○須藤課長 分かりました。

私どもも建設の段階、事前の相談で駐車場の規模についてとかも、ご相談いただいたりということは多々ありまして、そのときにその地域の実情ですとか、その店舗の実情に応じたご案内っていうのは、より柔軟にやっていきたいと思えます。

○吉田委員 よろしく願いします。

○須藤課長 分かりました。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 特にございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 今後の予定がちょっと分からないということなので、将来的なことは少し分からないのですが、ただ大店立地法でいうと、もともとの店舗面積の1割あるいは1,000平米までは増床は可能だと。これは届出不要の状態が多分届出可能だということで、1,000平米ぐらいまでは多分、増床する可能性は、届出なしとする可能性はあるかなというふうには思いましたが、もともとの今残っている出入口の部分の現状では、追加でその1か所になっても渋滞は発生をしないというふうに理解してよろしいですかね。

○金子課長代理 そうですね。今、実は店舗も多くの部分が閉鎖されていて、今は1階の一部しか営業していないところもありまして、現地に見に行ったのですけれども、特に滞留等は発生せず使われているような状況でした。

○森本委員 なるほど。ですから、出入口を1か所にしても特段現時点では問題ないと。ただ、今後の増床計画次第によっては、仮に小規模の場合は届出なしで行われるケースもあるし、大規模の場合はもう一度この審議会でも議論するというふうに理解してよろしいですね。

○金子課長代理 はい、そのとおりです。

○森本委員 分かりました。

以上です。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 ありません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 13ページに夜間の騒音レベルの最大値の予測結果が、前回届出の数値って
いうことで載って、結構超過はしているのですけれども、これは開店後というか現状、特
に苦情とかは発生していないってということで大丈夫でしょうか。状況が分かれば教えてく
ださい。

○金子課長代理 特段、苦情等発生しているという話は聞いておりません。

○上野委員 分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 特にありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会として、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いが
いかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「積水桜が丘ビル」における三井住友信託銀行株式会社による変
更の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、東大和市の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基
づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとするということを決定いたします。

(4) 「町田ターミナルプラザ」の変更について

○松波会長 続きまして、町田市の「町田ターミナルプラザ」における東急株式会社ほか
1名による変更の届出の案件についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、「町田ターミナルプラザ」の変更について、ご説明申し上げます。

資料 1 の 4 ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和 5 年 8 月 2 9 日、設置者は東急株式会社ほか 1 名、店舗の名称は「町田ターミナルプラザ」、所在地は町田市原町田四丁目 1 番 1 7 号、小売業者名は島村楽器株式会社ほか 1 名ほか未定です。

今回の変更内容は、駐車場の位置の変更と、コンビニの出店に伴う営業時間及び荷さばき時間の変更についてです。

まず、駐車場についてですが、届出書の 1 9 ページ、図面 2 - 1 をご覧ください。

変更前は、店舗棟のすぐ隣にあるバスターミナル棟の 3 階から R 階までの駐車場 N o . 1 に 7 7 台と隔地の駐車場 N o . 2 に 3 台、合計で 8 0 台分ございます。変更後は隔地駐車場 N o . 2 をなくしますが、減少する 3 台分を駐車場 N o . 1 で増加させるため、合計台数は変更前と同じ 8 0 台となります。駐車場が 1 か所減少することに伴い、出入口については隔地駐車場の出入口 1 か所分が減少します。

次にコンビニの出店に伴う変更についてですが、届出書の 2 2 ページ、図面 4 をご覧ください。

右上に店舗 2 階の変更前の図面があり、水色に塗られている非物販の区画がございます。変更後は、その下の図面となりますが、水色だった場所がピンク色の物販の区画に変更されています。この部分がコンビニが出店する区画で、営業時間は 2 4 時間となります。このほかの区画は従前どおり、午前 1 0 時から午後 9 時となります。この場所は J R 横浜線の改札の目の前であり、電車を利用する方向への店舗であること、場所が 2 階であり道路に面していないため車での来客も見込まれないことから、駐車可能時間帯の変更はございません。

荷さばき可能時間帯については、変更前は午前 9 時から午後 6 時だったところ、変更後は 2 4 時間となります。

変更する理由は、駐車場については、隔地駐車場の解約に伴う位置変更のため、営業時間や荷さばき時間については、テナント変更のためとなっております。

変更予定年月日は、営業時間及び荷さばき時間については令和 5 年 9 月 7 日、それ以外の駐車場関係の変更事項については、令和 6 年 5 月 1 日となっております。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗はＪＲ横浜線「町田」駅に直結しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は市道を挟んで商業施設、事業所、図書館等が立地、北西側は事業所が隣接、南東側はＪＲ横浜線の線路が隣接、南西側はＪＲ横浜線の線路が隣接といった環境となっています。

「３ 説明会について」ですが、令和５年１０月１８日、水曜日、午後７時から午後７時４０分まで、町田市文化交流センター５階会議室「けやき東」で開催され、出席者は１名とのことでした。

説明会では、「ほかのテナントは２４時間営業する予定はないのか。」という質問が寄せられ、設置者は「現時点ではございません。」と回答しています。

「４ 法８条に基づく意見」ですが、町田市の意見を令和５年１２月１日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見についてはございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方からの事前質問はございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案についてご審議をお願いします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いえ、ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと余計かもしれないのですが、コンビニが入ると、それまでの荷さばき可能時間が午前９時から午後６時までだったものが２４時間になるわけですよ。だから、それまでは周辺が静かな可能性もあるのですけれども、コンビニが一度入ると荷さばきに必要な稼働時間が一気に２４時間になるというのは、これからもこういう傾向が続くのかなという推測がされてしまうのですよね。

これに関しては、近隣の人から特に何か注文があったとかそういうのはないよう、１名しか出席者はいないのですけれども、やはりコンビニが入ったとしても、荷さばき時間はそれまでと同じ時間帯にするなどということは、やはり不可能なのですかね。ちょっと教えていただきたいなと思うのですが。

○金子課長代理 店舗にもよるとは思うのですけれども、コンビニ出店に伴って荷さばき時間も変更というケースは多くございます。なので、難しいのだと思われま。配送車は

たぐさんの店舗を回っていると思いますので。

○吉田委員　そうですね。その事情は分からないわけではないのですが、今後コンビニが店舗の中に一部入ることによって、24時間の荷さばき施設の階をオープンしなければいけないという傾向は、ちょっと注視していただいでですね。少なくとも夜中は、荷さばきの車の出入りはちょっと考えなきゃいけない、考えてほしいというような要望も出てくる可能性があるので、ちょっと心に留めておいていただけるとありがたいなと思います。

以上です。よろしくお願ひします。

○須藤課長　承知しました。

○松波会長　それでは、鈴木委員、ごさいますか。

○鈴木委員　ごさいません。

○松波会長　森本委員、ごさいますか。

○森本委員　いえ、特にありません。

○松波会長　小嶋委員、ごさいますか。

○小嶋委員　ありません。

○松波会長　上野委員、ごさいますか。

○上野委員　ごさいません。

○松波会長　一ノ瀬委員、ごさいますか。

○一ノ瀬委員　特にありません。

○松波会長　野田委員、ごさいますか。

○金子課長代理　所用で退出されました。

○松波会長　それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思ひますがいかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタンを押していただいでますでしょうか。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

○須藤課長　皆さん挙手いただきました。

○松波会長　それでは、「町田ターミナルプラザ」における東急株式会社ほか1名による変更の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、町田市の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づ

く指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすることを決定いたします。

(5) 「東金ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、板橋区の「東金ビル」における株式会社Olympicグループによる変更の届出の案件についてです。事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、「東金ビル」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の5ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和5年9月22日、設置者は株式会社Olympicグループ、店舗の名称は「東金ビル」、所在地は板橋区東坂下二丁目12番8号、小売業者名は株式会社Olympicです。

今回の変更内容は、駐車場の収容台数の変更についてです。

当該店舗の駐車場は店舗3階、4階、R階の3フロアに合計396台分ございます。変更後はR階の駐車場を閉鎖し、3階、4階の244台に減少します。

変更後の台数で充足するの点については、届出書の6ページをご覧ください。

調査日の最大在庫台数62台に調査日と年間ピーク日のレジ客数比率である1.1を乗じて、年間最大在庫台数を推計したところ68台になりました。変更後も244台設置するため、充足する計画です。

変更する理由は店舗運営計画の変更のため、変更予定年月日は令和6年5月23日となっております。

続きまして「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、都営三田線「蓮根」駅から約800メートルに位置しており、用途地域は工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで住宅、自動車販売店及び整備工場が立地、西側は区道を挟んで事務所、住宅及び商業ビルが立地、南側は区道を挟んで事務所、公園及び住宅が立地、北側は区道を挟んで緑道といった環境となっております。

「3 説明会について」ですが、令和5年10月26日、木曜日、午後6時30分から、グリーンカレッジホール集会室1で開催される予定でしたが、出席者はいなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、板橋区の意見を令和5年12月12日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見についてはございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方からの事前質問はございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 それではただいまの議案について、ご審議をよろしくお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いえ、ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いえ、ございません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 ありません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ございません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 特にありません。

○松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、Teamsの挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 皆さん挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「東金ビル」における株式会社Olympicグループによる変更の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、板橋区の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすることを決定いたします。

以上で本日の議題5件の審議は全て終了となります。ご審議ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の東京都大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。