

令和4年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年11月17日（木）午前10時00分～午前10時58分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「アニメイト池袋本店」の新設について

○松波会長 まず、豊島区の「アニメイト池袋本店」における株式会社アニメイトホールディングス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、「アニメイト池袋本店」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4年6月7日、設置者は株式会社アニメイトホールディングス、店舗の名称は「アニメイト池袋本店」、所在地は豊島区東池袋一丁目20番10号ほか、小売業者名は株式会社アニメイトでの届出となっております。新設する日は令和5年3月31日。店舗面積は3,645平方メートルです。当該店舗は、もともと1,000平米以下でアニメイトとして営業していた店舗を増築し、立地法上の新設店舗として届出がされた店舗です。

駐車場については、届出書の21ページ、図面2をご覧ください。駐車場No. 1と記載されている隔地のWACCA池袋駐車場に、立体自走式で15台分整備します。届出台数については、もともと同一場所でアニメイトとして営業していたときの駐車場利用実績をベースに、必要駐車台数を算出しております。

届出書の5ページ、6(2)の特別の事情による駐車台数の算出の項目、一番下の表をご覧ください。増築前、店舗面積926平方メートルで営業している時点でのピーク時在庫台数2台に、増床店舗面積比率3.94を乗じ、さらに調査日に対する年間最大客数比1.88を乗じて算出した必要台数が15台となりました。

届出書の6ページ、7ページには調査結果や増床店舗面積比率、年間最大客数比率の詳細が記載されています。

なお、調査を行った2020年6月から7月の時点で、新型コロナウイルス感染症の影響があったため、年間最大客数比率は新型コロナウイルス感染拡大前の2019年のピーク客数との比率で算出しています。届出台数は必要台数と同じ15台となっています。

駐車場の出入口は、隔地駐車場の南側に1か所の設置となります。

駐輪場は店舗屋上に1か所、94台分を整備します。

豊島区自転車等の放置防止に関する条例に基づく必要駐輪台数は、物販店舗分で94台であり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、店舗1階に24平方メートル分、隔地駐車場の地下2階に24平方メートル分、合計で48平方メートル分を整備します。使用時間帯は、両方とも午前8時から午後7時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗地下1階に2か所、16.36立方メートル分整備します。指針及び実績に基づく排出予測量15.86立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後9時、駐車場の利用時間帯は午前9時30分から午後9時30分までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ丸ノ内線「池袋駅」の東約290メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側がオフィス複合ビルや専門学校が隣接、西側は区道を挟んで公園、店舗が立地、南側は飲食テナントビルが隣接、北側は区民センター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、従前はアニメイト池袋店と池袋保健所の2棟の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4年7月21日木曜日、午後7時から、としま区民センター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、豊島区の意見は令和4年10月3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もございませんでした。

最後に、委員の皆様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。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 駐車場の台数の件なんですけど、特別の事情による必要駐車台数提示ということで、これで算出して15台ということになっているということに関しては、私としては

評価していいと思っていて、こういうことが、これからも行われていくことが望ましいというふうに考えています。そのことを一言申し上げたいと思います。

どういふ人が利用するか、女性客が多いとか、若い人が多いというようなことを考えて駐車場の台数を算出して、これまでの基準だけではない、特別の事情による算出というのがますます進んでいくことが望ましいのではないかというふうに考えていますので、コメントさせていただきました。

○須藤課長 ありがとうございます。

○吉田委員 はい、以上です。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 特別な事情による駐車台数というのは、私も委員になってから初めて拝見したような気がするんですが、このようなことというのは、結構よく発生するようなことなのではないでしょうか。

○金子課長代理 事例はあまり多いとは言えないんですけども、もともと指針の中に定められているものですので、きちんと根拠を示していただければ、特別の事情を使った駐車台数の算出というのはできることになっています。

○鈴木委員 申請側のほうから要望があつて、こういった形で申請するというところでございますね。初めてでございますので、ありがとうございます。

○松波会長 それでは、森本委員、ございますか。

○森本会長代理 特にございません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 こちらの店舗自体がある場所は、歩行者天国になる歩行者専用の規制がかかる場所であったり、区域全体が豊島区での歩行者を優先するような計画を立てているところだと思いますので、適切に駐車場に回っていただくように、店舗から適切にご案内をいただければと思います。

以上です。

○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、朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 特段ございません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 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、審議会としまして、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 皆さん挙手されました。

○松波会長 それでは、「アニメイト池袋本店」における株式会社アニメイトホールディングス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、豊島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、意見なしとすると決定いたします。

(2) 「(仮称)東池袋一丁目計画」の新設について

○松波会長 続きまして、豊島区の「(仮称)東池袋一丁目計画」における、住友商事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)東池袋一丁目計画」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4年6月7日、設置者は住友商事株式会社、店舗の名称は「(仮称)東池袋一丁目計画」、所在地は豊島区東池袋一丁目13番7ほか、小売業者名は未定での届出となっております。新設する日は、令和5年5月31日。店舗面積は2,676平方メートルです。

駐車場については、届出書の25ページ、図面10をご覧ください。

隔地のキュープラザ駐車場に、機械式で36台分を整備します。指針の計算式による必要駐車台数は36台であり、これと同数の設置となっております。

駐車場の出入口は、隔地駐車場の東側に1か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は、店舗1階に2台分整備します。

駐輪場は、店舗地下2階に1か所、140台分を整備します。

豊島区自転車等の放置防止に関する条例に基づく必要駐輪台数は、物販店舗分で140台であり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、店舗地下2階に1か所、69平方メートル分を整備します。使用時間帯は24時間です。

廃棄物等の保管施設については、店舗地下2階に1か所、14.67立方メートル分を整備します。指針に基づく排出予測量、12.47立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後11時、駐車場の利用時間帯は午前9時30分から午後11時30分までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ丸ノ内線「池袋駅」の東約218メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。店舗周辺の状況ですが、東側は飲食ビルや事務所ビル、コンビニエンスストアが隣接、西側は区道を挟んで飲食店や物販店舗ビルが立地、南側は宿泊施設が隣接、北側は区道を挟んで商業ビルが立地といった環境となっております。

参考情報ですが、当該敷地は、従前は飲食店や物販、オフィスが入るテナントビルと、旅行会社とオフィスが入るビルの2棟の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4年7月27日水曜日、午後7時から、としま区民センター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、豊島区の意見は令和4年10月3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も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。

質問の内容は、「小売事業者や販売する物品の品目が全て未定となっておりますが、現段階でどのような小売業者が入るかについての情報はないのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「地下1階～3階の小売店舗は1テナントの小売業者の想定で検討を行ってきましたが、現時点で小売店舗が決まっておらず、未定の状況となっております。

今後の状況によっては、小売店舗ではないサービス店舗等となる場合もございますが、

小売店舗の誘致を引き続き検討してまいります。」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、ご審議をお願いいたします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 はい、質問させてください。

今、資料3に一ノ瀬委員からご質問があって、その回答も書かれていましたけれども、店舗の何が入るかが全然分かってないわけですよ、未定ということになっていて、それで、駐車場の必要台数を算出する際に、5ページのところに、来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠というのが書いてあるんですけども、この予測をする際に、どういう店舗か分からないのに、何を根拠にこういう数値を出してくるのか分からないんですね。理解できなくて。

先ほどの、今日の議案の1件目の場合ですと、さっきのアニメイトホールディングスの場合には、来客する客層というか、そういうのが分かっている、特別の事情として台数を効率的に算出するということは、東京の都心の、かなり地価の高いところに無駄な駐車場を造らなくて済むという意味では効率的だと思うんですけども、今回の、この住友商事のビルディングに関しては駐車場の算出の根拠が曖昧じゃないかなというふうに考えます。

この未定ということに関して、どういうふうに扱えばよろしいと考えていらっしゃるのか教えてください。

○須藤課長 こちらのビルなんですけれど、まず、状況を申し上げますと、6ページの、併設施設利用者の駐車場についてという記載のところに書いてあるんですけど、店舗以外のところで言いますと、専門医療施設というのが結構入る予定になっているビルになってございます。不妊治療ですとか、そういう関係ですね。

当初は、こういったところとの関連性のある健康ですとか美容関連のところを誘致するような形で考えていらっしゃったようなんですけど、なかなかそこが実現のほうにはまだ至ってなくて、今は未定という形になっているという状況でございます。

○吉田委員 この4階までですかしら、3階までは店舗ということで、併設施設ということで4階以降に医療施設になっていますよね。

○須藤課長 そうですね、はい。

○吉田委員 そのための駐車場台数というのは、この会議では対象じゃないですよ。

○須藤課長　そうですね。はい。

なので、本当はそういうような店舗の誘致を目指して動かれていたんですけど、経過としては、結果として未定になっているというところでございます。

本来でしたら、先ほどの案件のように類似施設の実績を基に算出するというのが、よりきめ細かな算定法になるんですけど、今回の場合は、店舗の種別が決まってない中で必要台数の算出ということですので、これはもう、大本の指針の基準に基づいて必要台数を算定せざるを得なかったというような状況でございます。

○吉田委員　何か、ここにすごく無駄が生じる可能性がありますよね。

店舗の種類によっては駐車場の利用者がすごく多くなる場合もあれば、こういうふうに駅に近いビルですので、あまり必要がなくて駐車場が利用されずに空きスペースになっているということも、今までここで審議した駐車場変更の場合も、そういうことが多かったと思うんですね。

ですので、予測というのは、いかにも予測で計算して算出していますというふうには書いてありますけれども、その予測の根拠になっているのが、どういう店舗かが全然分からない状態で必要台数を36台とって、自分はそれを満たしているから大丈夫でしょという、こういう書類の提出方法は安易なんではないかなというふうに考えてしまうんですね。

ですので、もう一つ踏み込んだ、こういうものが入るからというのが、この必要台数を算出する根拠になることの説明が、もう一つ加わるべきではないかなというふうに思うんですが、いかがでしょうか。

○金子課長代理　事業者側も、届出を早めに出すことによってオープンもそれだけ早くできますので、小売店舗が決まり次第速やかにオープンできるように早めに提出したいということで、指針に基づく計算式で算出しています。この指針の計算式については、もともと指針をつくるときに、幅広に調査して作られたものであり、用途地域や駅からの距離により係数が変わるようになっているので、ある程度、必要性を反映した台数だとは思いますが、昨今、駐車台数減の案件が多いように、もともと、この指針の計算式自体が過剰なのではないかという議論もございます。吉田先生のおっしゃるとおり、なるべく特別の事情等で、よりきめ細かな予測をしたほうが良いとは思いますが、今回の店舗のように、小売店が未定だと、どうしてもこういった指針の計算式を使わざるを得なくなっております。

○吉田委員　そうですね。そこは致し方がないのかなということは理解できますけれども、今後に向けて、どういう職種の店舗が入るのか。それも設置者にとっては、なかなか急いでらっしゃるんだと思うんですけども、もう一つ努力していただけたらなというふうな感想を持ちます。無駄が生じないようにするということが大事かなというふうに思いますので。

一応、理解いたしました。結構です。よろしくお願いします。

○須藤課長　ありがとうございました。

○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。

○森本会長代理　確認をさせてください。

現時点で、小売業者が決まっていないということで申請が出ているんですけども、店舗面積について、例えば、全て使われないような形で店舗が立地した場合は、申請の面積が異なってくるため、これは申請をもう1回やり直していただく、あるいは、希望日までに出店する店舗が表れなかった場合はどういうふうになるのでしょうか。

ここを確認させてください。

○金子課長代理　店舗面積が当初予定よりも減った場合には、届出店舗面積の減少は届出事項ではないので、事業者のほうの判断で自由には自由にはできます。

あと、オープン日についても、こちらは、新設日より遅くする分には届出の必要はございませんので、これも後ろ倒しすることはできます。

○森本会長代理　なるほど。

上限として決めているので、下限に関しては出店者側がその余地を持っているというふうに理解していいですね。分かりました。

あと、通常は、申請時に環境への配慮事項とか、まちづくりへの配慮事項で努力義務をするというような文言が入っていると思うんですけども、現時点で出店者が決まっていないので、これは決まり次第、ここでご議論いただいたことを出店者側にぜひお伝えいただいて、遵守いただくようお願いしたいと思います。

以上でございます。

○金子課長代理　かしこまりました。

○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、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 先ほどの案件と同じく、隔地駐車場の案内を適切にお願いできればと思います。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 1点だけ。

本当は、質問事項でお送りすればよかったんですけども、見逃していました。

夜間の騒音レベルの最大値を届出書のほうで出しているんですけども、隔地駐車場の前に病院があると思うんですけども、その病院側の評価点で、基準値が5、6デシベル、10デシベル程度超過しているというところがありまして、夜間ということなので、目の前の病院に入院施設があるかどうかとか、そこら辺を気にしているんですけども、目の前にある病院の情報って何かご存じだったりしますでしょうか。たしか、池袋病院とかいう。

○須藤課長 そうですね。ビル形式になっていますので、相当程度大きめの病院ではあることは確かですので、入院設備もあるとは思われます。

ただ、ここは、間に首都高が通っておりまして、隔地駐車場から発生する騒音の影響というのは比較的少なくなるのではないかなというふうには思っております。

○朝倉委員 分かりました。じゃあ、現況の騒音が既に結構いっているってことですね、恐らくは。

○須藤課長 はい。

○朝倉委員 分かりました。では、大丈夫かと思えます。

隔地じゃないほうも少し超過が夜間のほうで見られるので、誠意を持って対応していただけると書いていただいているんですが、引き続き、それはお伝えいただけるといいかなと思っております。それだけです。

以上です。

○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 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、審議会としまして、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 皆様いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)東池袋一丁目計画」における、住友商事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、豊島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、意見なしとすると決定いたします。

(3) 「町田ビルディング」の変更及び

(4) 「町田セブンビル」の変更について

○松波会長 続きまして、町田市の「町田ビルディング」における、株式会社丸井による変更の届出及び同じく町田市の「町田セブンビル」における、町田セブンビル株式会社による変更の届出の案件です。

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「町田ビルディング」及び「町田セブンビル」の変更について、ご説明を申し上げます。

「町田ビルディング」は町田モディという丸井が運営するショッピングモール、「町田セブンビル」は丸井町田店で、両案件とも町田駅の近くにある丸井が運営する商業施設で、同じ隔地駐車場の減少という変更内容であるため、併せてご審議いただければと思います。

まずは、「町田ビルディング」について、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4年5月20日、設置者は株式会社丸井、店舗の名称は「町田ビルディング」、所在地は町田市原町田六丁目2番6号、小売業者名は株式会社キタムラほか29名ほか未定での届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。

届出書の33ページ、別図1-2をご覧ください。

変更前は隔地駐車場がNo. 1からNo. 4まで4か所ございます。そのうち駐車場No. 2のぼっぼ町田第2駐車場と駐車場No. 4のパークワンの2か所については届出駐車場としての運用を終了します。

変更後は、1枚おめくりいただきまして、別図1-3のとおり、駐車場はNo. 1及びNo. 2のみ運用となり、届出駐車場は合計2か所となります。合計台数は84台から40台に減少しますが、変更後の40台で充足するの点については、届出書の10ページをご覧ください。

当該店舗における新型コロナウイルス感染症流行前の2019年の年間最大在庫台数は、1月2日の38台でした。

なお、届出書の11ページに記載のとおり、2020年6月から2021年5月のコロナ禍における駐車場の利用状況を確認したところ、全ての届出駐車場の年間最大在庫台数は合計28台となり、2019年のコロナ禍前のほうが駐車場の利用が多かったことが確認されています。

以上より、2019年の最大在庫台数38台が年間ピーク台数となり、変更後の届出台数40台で充足すると考えられます。駐車場が2か所減るため、出入口の数の減少についても併せて届け出されています。

変更する日は、令和5年1月21日、変更理由は、ぼっぼ町田第二駐車場の営業終了及びパークワンの契約終了のためとなっております。

次に、開店及び閉店時刻の変更です。

タワーレコード株式会社の閉店時刻に変更があり、変更前は午後9時のところ、変更後は午後10時となります。その他の小売業者の営業時間に変更はございません。変更する日は、令和4年6月9日、変更理由は営業計画の変更のためとなっております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、小田急線「町田駅」の南約30メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。東側は商業ビルが隣接し、市道を挟んで事務所ビルが立地、西側は市道を挟んで小田急線「町田駅」が立地、南側は市道を挟んで商業ビルが立地、北側は市道を挟んで商業ビル及び小田急線「町田駅」が立地といった環境となっております。

「3 説明会」について及び「4 法8条に基づく意見」については、「町田セブンビル」の変更届と重複しますので、後ほどご説明いたします。

次に、「町田セブンビル」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4年5月20日、設置者は町田セブンビル株式会社、店舗の名称は「町田セブンビル」、所在地は町田市原町田六丁目1番6号、小売業者名はユザワヤ商事株式会社ほか40名での届出となっております。当該店舗は、丸井町田店として営業されており、変更内容は先ほどの「町田ビルディング」と同様に、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。

届出書の32ページ、別図1-2をご覧ください。変更前は「町田ビルディング」と同様、隔地駐車場がNo. 1からNo. 4まで4か所ございます。そのうち、駐車場No. 2のぼっぼ町田第2駐車場と駐車場No. 4のパークワンの2か所について、届出駐車場としての運用を終了します。変更後は1枚おめくりいただきまして、別図1-3のとおり、駐車場はNo. 1及びNo. 2のみの運用となり、届出駐車場は2か所となります。合計台数は95台から35台に減少しますが、変更後の35台で充足するののかという点については、届出書の10ページをご覧ください。

当該店舗における2019年の年間最大在庫台数は、1月2日の32台でした。なお、こちらの店舗も、先ほどの「町田ビルディング」と同様、新型コロナウイルス感染症流行前の2019年のほうが駐車場の利用が多かったことが確認されています。

以上より、変更後の届出台数は35台で充足すると考えられます。

駐車場が2か所減るため、出入口の数の減少についても併せて届け出されています。

変更する日は令和5年1月21日、変更理由は、ぼっぼ町田第2駐車場の営業終了及びパークワンの契約終了のためとなっております。

続きまして、「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、JR横浜線「町田駅」の北20メートルに位置し、用途地域は商業地域です。北東側は市道を挟んで商業施設が立地、北西側は商業ビル及び小田急線が隣接、南東側は駅前ターミナルを挟んで商業ビルが立地、南西側はJR横浜線が隣接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4年6月8日水曜日、午後6時30分から午後7

時30分まで、ぼっぽ町田、地下1階会議室4で開催され、出席者は1名だったと報告を受けております。

説明会では、「立地法の届出駐車場と、東京都駐車場条例の附置義務駐車場との違いを教えてください」という質問がありました。

これに対し、設置者は、「町田ビルディングは町田市の駐車場施策に基づき、附置義務駐車場を持たない建物になっており、町田セブンビルについては、地下に駐車場を整備している。

一方で、立地法の届出台数については、2件とも大店立地法施行前から営業している店舗で、当時の提携駐車場利用実態に基づいた台数を届出台数としていたが、車利用客の減少に伴い、今回減少の届出を行うに至った」との説明を行い、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、2件とも町田市の意見を令和4年8月9日に受理していますが、意見はございません。また、法8条第2項に基づく公告による住民等意見についてもございませんでした。

最後に、委員の皆様からの事前質問についても、2件とも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。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 細かいことで申し訳ないんですけども、気がついたことで伺わせていただきたいんですが、この届出書の変更する理由というのが3ページに2つ書いてあるんですけども、契約していた駐車場が、営業が終了することとか、契約が終了することというのが理由になっていますよね。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 営業時間に関しては営業計画変更のためって書いてあると思うんですね。

これから、契約していた駐車場が営業終了するから、または、契約期間が終わったからという理由で駐車場の台数を減らすということは、実は許されなくて、必要台数を満たすことが条件ですよ。

ですので、契約していた駐車場が営業終了したから台数を減らしますというのは、実は正しい理由ではなくて、この場合には利用実態に見合っただけで台数を減らしても可能だということ

ことで今回変更届が出ていると思うので、書き方として、一言、駐車場の利用状況に鑑みて終了としますというような一文が入っていないと、これが前例になるのはよろしくないなというふうに思いましたので、よろしくをお願いします。

○須藤課長 先生のおっしゃるとおりですので、そちらは注意したいと思います。

○吉田委員 よろしくお伝えください。以上でございます。

○松波会長 よろしいですか。

それでは、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。

○森本会長代理 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 ございません。

○松波会長 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 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 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 よろしいでしょうか。

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 皆様、いただきました。

○松波会長 それでは、「町田ビルディング」における、株式会社丸井による変更の届出及び「町田セブンビル」における、町田セブンビル株式会社による変更の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、町田市の見解がないことと、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決定いたします。

(5) 「道玄坂共同ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「道玄坂共同ビル」における、道玄坂共同ビル株式会社による変更の届出の案件です。

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「道玄坂共同ビル」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4年5月30日、設置者は道玄坂共同ビル株式会社、店舗の名称は「道玄坂共同ビル」、所在地は渋谷区道玄坂二丁目29番1号、小売業者名は株式会社スタイリングライフ・ホールディングスほか73名ほか未定での届出となっております。ちなみに当該店舗は、SHIBUYA109の名称で一般的には知られております。

今回の変更内容は、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。届出書の32ページ、別添図面3-1をご覧ください。変更前は隔地の東急百貨店本店の地下駐車場に49台分ございます。

変更後は、1枚おめくりいただきまして、別添図面3-2のとおり、東急百貨店本店の少し北側にある渋谷立体パーキングに変更されます。届出台数に変更はございません。

変更後の渋谷立体パーキングの空き状況については、届出書の14ページをご覧ください。下のほうの利用実態調査結果表から分かるように、渋谷立体パーキングの年間最大在庫台数は76台でした。こちらの駐車場の総収容台数は136台であるため、60台の空きがございます。よって、道玄坂共同ビルの来客用として49台の利用が可能です。

駐車場の位置が変わるため、出入口の位置についても変更の届出がされています。

また、駐車可能時間帯については、変更前は、東急百貨店の駐車場の営業時間に合わせて午前10時から利用可能となっていました。変更後は24時間営業の駐車場であるため、小売業者の営業開始時間に合わせて、午前9時30分から利用可能となります。

また、営業時間に合わせて、年間5日は午前8時30分から利用可能です。駐車可能時間の終了時刻、午後10時30分に変更はございません。

変更する日は令和5年2月1日、変更理由は、東急百貨店本店の建て替えに伴い、届出駐車場が閉鎖を予定しているためとなっております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ半蔵門線・東京急行電鉄田園都市線「渋谷駅」の西約100メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。東側は区道を挟んで商業施設が立地、西側は商業施設が隣接、南側は区道を挟んで商業施設が立地、北側は区道を挟んで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4年6月30日木曜日、午後6時から午後6時30分まで、A P渋谷道玄坂ルームCで開催され、出席者は7名だったと報告を受けております。

説明会では、「今回の駐車場位置変更により、駐車場までの車の流れはどのように変わるのか」という質問が寄せられ、これに対し、設置者は、「車の流れについては隔地駐車場の前面道路の北側から入庫し、南側に出庫していく流れに変更となる」との説明を行い、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4年9月21日に受理していますが、意見はございません。また、法8条第2項に基づく公告による住民等意見についてもございませんでした。

次に、資料3に移ります。

一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

「変更後の渋谷立体パーキングという施設は、現状24時間営業の駐車場のようですが、駐車可能時間帯を9時30分から10時30分に設定するという事は、この時間帯以外はこの施設に出入りができなくなるのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「駐車場自体は24時間営業であるため、届出上の駐車可能時間帯以外にも入出庫可能です。立地法上の届出事項である「来客が駐車場を利用することができる時間帯」は、物販店舗に係る来客のための利用時間帯を記載することとなり、本店舗の場合は、小売業の営業時間に前後30分を加えた時間を届出しています。」

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、ご審議をお願いいたします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 すみません、いろいろと申し上げて。

今までは東急本店の地下に駐車場があったと思うんですね。ですよ。

○須藤課長 はい。そうです。

○吉田委員 あれは、ぐるぐる、ぐるぐる回って、地下1階から地下3階、4階ぐらいまでありまして、上から、駐車場がいっぱいになってくると、来店者はぐるぐる周りながら空いているところに行くというときに、結構、案内の人がいてくれるんですね。とか、電光掲示板などがついてたんですけども、今回は、その49台分が隔地駐車場に行くということですよ。

○須藤課長 はい。

○吉田委員 ですから、今まで、すごくたくさん駐車していた駐車台数があったと思うんですが、それらは確保されて、それを49台分減らしてこちらに移るといったことなんでしょうか。

○須藤課長 東急本店の地下の駐車場は、東急本店を利用されている方の駐車台数もあるので、恐らく、地下4階までずっと駐車されているかと思います。

今回は、SHIBUYA109が使う分の駐車台数ということで、もともと、49台を本店に確保していたのを、隣の立体パーキングのほうに移すという形でございます。

○吉田委員 すみません、理解が足りなくて。

ということは、今回の変更は、東急本店利用していた人については変更ではなくて、でも、東急本店はなくなりますよね、建て替えで。

○須藤課長 そうですね、はい。

○吉田委員 それはもう使うことはなくて、109に来たお客さんの駐車場が、この離れたところに49台分変わりますよという、そういう変更届というふうに理解していいわけですか。

○須藤課長 そうですね。東急本店は、来年1月に閉店予定になっていまして、その後の扱いについては、これからになってくるかと思いますが、今回は、少なくともSHIBUYA109の分ということです。

○吉田委員 そういうことですね。分かりました。

ただ、心配なのは、私は結構ここを使っていますので、状況は一応分かるんですけども、今まではここで駐車していたけど今度は離れますというときに、あの辺は、車が一方通行だったり運転が面倒くさいので、何か目印などをつけて、ここに駐車すべきところは駐車場No. 1、立体パーキングに移りましたみたいな、車の誘導の問題が起きないように

なサービスをしていただけたらなというふうに考えました。もしよろしければお伝えくださいませ。

○須藤課長 はい。

○吉田委員 よろしく申し上げます。以上でございます。

○松波会長 よろしいですか。

○吉田委員 はい。

○松波会長 それでは、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。

○森本会長代理 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 ございません。

○松波会長 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 特にありません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 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、審議会としましては、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 全員いただいております。

○松波会長 それでは、「道玄坂共同ビル」における、道玄坂共同ビル株式会社による変更の届出については、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、意見なしとすると決定いたします。

以上で、本日の議題5件の審議は終了となります。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。