

令和4年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年2月8日（水）午前10時00分～午前11時25分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)自由が丘二丁目計画」の新設について

○宇於崎会長代理 まず、「(仮称)自由が丘二丁目計画」におけるイオンモール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)自由が丘二丁目計画」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8月9日、設置者はイオンモール株式会社、店舗の名称は「(仮称)自由が丘二丁目計画」、所在地は目黒区自由が丘二丁目27番1ほか8筆、小売業者名はイオンマーケット株式会社ほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和5年9月1日、店舗面積は2,493平方メートルです。

駐車場については、届出書の32ページ、図4-1及び33ページの図4-2をご覧ください。店舗地下1階、地下2階に機械式で49台分整備します。指針の計算式により算出した併設施設を含む必要駐車台数は44台であり、これを上回る措置となっております。駐車場の出入口は、敷地内南東側に1か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は、敷地南西側に2台分整備します。

駐輪場は、店舗地下1階、地下2階に合計205台分整備します。目黒区自転車等放置防止条例に基づく必要駐輪台数は、飲食店分を含めて205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1か所、106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2か所、合計21.76立方メートル分整備します。併設施設分を含む排出予測量15.46立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前7時ほか、閉店時刻は午前0時ほかとなっております。

駐車場の利用時間帯は、午前6時30分から翌午前0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。

計画地は東急東横線・大井町線の「自由が丘駅」から西へ160メートルに位置しており、用途地域は、近隣商業地域55.1%、第一種低層住居専用地域44.9%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで商店街で店舗、クリニック等の複合ビルが立地、西側は中低層の住居、店舗、飲食店や事務所が隣接、南側は店舗及び住宅が隣接し、区道を挟んで店舗及び住宅が立地、北側は区道を挟んで銀行や学習塾、店舗、中低層の住宅が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前はスーパーマーケットのピーコックやユニクロなど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9月23日、金曜日、午前10時から午前11時まで、目黒区緑が丘文化会館本館第3研究室で開催され、25名の出席があったとのことでした。

説明会では、「売場面積は旧店舗と比較してどれぐらいの規模になるのか」、「駐車場出入口の安全性確保はどのように行っていくのか」、などの質問が寄せられたとのことでした。それに対して設置者は、「飲食やサービスを含めた施設全体の売場面積は約1.2倍となること」、「駐車場出入口には交通整理員を配置し、歩行者等の安全の確保に努めていくこと」などを説明し、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、目黒区の意見を、令和4年12月1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、令和4年10月5日に1件受理しております。

資料3-1をご覧ください。こちらが住民意見書となります。住民意見は先に委員の皆様にお伝えしておりますので、要旨のみの説明とさせていただきます。

原則として、意見の理由については読み上げを省略させていただきます。

それでは、設置者からの回答書のほうを使いまして、読み上げさせていただきます。

資料3-2の2ページをご覧ください。

意見の内容、「小売店の営業時間、駐車場利用時間帯、荷捌きを行うことができる時間帯の終了時間が遅すぎますので、いずれも午後7時までに終了してくださるようお願い申し上げます。」

対する設置者からの回答は、「営業時間につきましては、生活利便性があるスーパーマーケットは、午前0時まで営業しますが、その他物販店舗につきましては、午後11時ま

でとさせていただきます。

なお、現時点において確約はできませんが、その他一部の物販店舗においては、午後11時以前に営業を終了する可能性もありえます。

駐車場利用時間帯は、スーパーマーケットの営業時間終了後の車両退出が考えられますので、翌午前0時30分までとさせていただきます。なお、午前0時時点で駐車場滞留車両が0台の場合は駐車場の営業を終了するなど、柔軟に対応させていただきます。

荷捌きを行う時間は大半の搬入車両・廃棄物車両は午後2時には終了する計画ですので開業後の運営実態に合わせ荷捌きを行う時間を短縮するなど柔軟に対応させていただきます。」

住民意見に対する設置者回答は以上のとおりです。

次に、資料5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。

「住民意見で夜間の営業についての懸念が寄せられていますが、実際に営業している類似の他店舗で夜間営業について苦情が出ているケースはあるのでしょうか。また、周囲の住環境悪化対策として類似店舗で具体的に実施している対策などがあればお知らせください。」

対する設置者からの回答は、「旧店舗は午後11時までスーパーマーケットを営業し、駐車場の入出庫可能時間も午後11時までの運営をしておりましたが、夜間に営業していた事による住環境悪化に関する苦情は確認できませんでした。

なお、万一、本計画が起因し周囲の住環境が悪化した場合には、誠意をもって対応させていただきます。」

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします

○宇於崎会長代理 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。

中西委員、いかがでしょうか。

○中西委員 ちょっと、今の意見について少し確認させていただきたいんですけども、これどちらの方が出した、要するに、この敷地に対して、どういう位置関係の方が出したのかということは分かっているのでしょうか。

○金子課長代理 近隣住民の方ということしか申し上げられません。

○中西委員 そうですか。分かっているても言いにくいかなと思いますけども。

と言いますのは、やっぱり裏手とかにも住居というのがたくさんあって、そこに対してなるべく音が行かないようにというような、その個別の対応もあり得るのかなというふうにはちょっと思っていて、そういった、意見が出たのはそこに対してというわけじゃないにしても、隣接する小規模の建物が非常に多いところであるのは事実ですので、その防音対策みたいなものについて少し配慮していただき、より可能な工夫があればやっていただくほうがいいかなというふうに思うんですが、その点、いかがでしょうか。

○須藤課長 おっしゃるとおり、ここの地域の環境としては、閑静な住宅街がある中に小規模の店舗もありまして、一般の方ですとか、買物客の方も、そういう住宅のところに入り込んで、混雑があったり、騒音、振動があるというところは、お住まいになっている方も若干ストレスに感じているという状況はあるのかなというふうに認識しておりますので、その辺りが背景としてあっての出店というところは、近隣の住民の方への騒音の影響というのは、今後もより配慮していただくようにしていきたいと思っております。

○中西委員 これはもう意見ということですがけれども、基本的な入出庫の動線とか、あの辺り、多少は知っているんですけども、ベースがある中で、今までと大きく違う用途ではないので、大きく抑制するということはできないと思いますが、設備的な対応が可能な部分については、適宜対応をやっていただきたいというふうに伝えていただければと思います。

○須藤課長 承知いたしました。

○中西委員 以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 では、続きまして、吉田委員、ございますでしょうか。

○吉田委員 今の中西委員と同じ内容になるかとは思いますが、やはり、こういう第一種低層住居専用地域に大型のこういう商業施設が入るということは、少しずつやはり制約をつけていかないと、住環境を徐々に、あそこでも認められたんだからということが前例になって、住環境の悪化がじわじわと迫ってくる可能性があるかなというふうに、すごく危惧しています。

ここでは店舗の営業というのは、ある意味自由で、やりたいというイオンモールの会社の考えもあるかとは思いますが、考えられるのは、一つ今あったのは、荷さばきが午後2時で大体終了するという計画であるというふうには書いてありますよね。

○須藤課長 はい。

○吉田委員 それにもかかわらず、荷さばきの時間はもっとずっと遅くまで、何時でしたか。

○金子課長代理 午後11時までです。

○吉田委員 そうですよ。夜の11時ですよ。これは大分時間がずれているなどというふうに思うんですよ。少なくとも荷さばきだけでも夕方までに終わるということで、住環境への影響は結構縮小できるんじゃないかというふうに考えるので、大半が午後2時までに終わるという計画であるならば、その制約時間もそれに近い時間に設定し直すということではできないのでしょうか。いかがでしょうか。

○金子課長代理 搬入計画、恐らく午後11時まで行う可能性もあるというところで、このような設定になっているかなとは思いますが、13ページの届出書の中の計画を見ても、2時までに一応終了するような計画にはなっておりまして、可能な限り早めに終わらせるということを回答のほうでもいただいていますので、そこはなるべく早めに終わらせるように配慮していただきたいと思っております。

○吉田委員 でも、それだけでは守られない可能性もあるわけですよ。

○金子課長代理 そうですね、はい。

○須藤課長 恐らく突発的な搬入車両とかの対応も考えて、現在の荷さばき時間帯というのは設定されているとは思いますが、届出書の今ご説明させていただいた13ページの時間帯を見ますと、基本は午後2時までという計画になっておりますので、その計画はしっかり守っていただいているところをお伝えしたいと思っております。

○吉田委員 じゃあ、その辺は誠意をもって対応しますというふうにイオンのほうは言っているけど、もう一押し、誠意をもって午後2時までに終わるようにやっていただきたいということをお伝えいただければと思います。

○須藤課長 分かりました。さらに強く伝えたいと思います。ありがとうございます。

○吉田委員 はい。少しでも、それで環境の悪化がなくなる、防げればと思います。よろしくをお願いします。

以上です。

○金子課長代理 1点だけ補足させていただきますと、以前は駐車場棟という自走式の駐車場があったんですけども、今回、地下に機械式の駐車場になっておりますし、あと、

38ページの平面図を見ていただくと、ほぼ壁面で囲われている形になっていまして、荷さばき施設もその建物の中に入ってやっていただく形になっていますので、恐らく建て替え前のときよりは、車両走行音等は大分軽減されるかなとは思っております。1点補足しました。

○吉田委員 はい、ありがとうございます。よろしく申し上げます。

○宇於崎会長代理 ありがとうございます。

では、続きまして、鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 既に、委員の方から意見が出ていることと同じでございますが、住民の方から、恐らく夜間のご心配が非常に多いのではないかと思います。以前は駐車場の利用時間が午後11時だったものが午前0時30分、駐車場の形が変わるということを今お伺いしましたので、少し安心したのですけれども、この辺り、また実際に営業されて、何か問題があったらお答えをいただくということで、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○須藤課長 承知しました。ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 森本委員、いかがでしょうか。

○森本委員 既にちょっとご意見があったものについては割愛しますが、資料の14ページの下に搬入車両の出入口について、時間帯や周辺の交通状況に応じて交通整理員を配置し、安全確保に努めますとあるんですが、これは荷さばきについてのみ時間帯や周辺状況ということで、それ以外についての入出庫については、常時、交通整理員がついているというふうに理解してよろしいでしょうか。

○金子課長代理 そちらについては11ページのほうの8の(2)の交通整理員の配置というところをご覧いただければと思うのですけれども、学園通りの入り口には原則交通整理員を配置しますということで、来客車両の出入口のところは、原則交通整理員に立っていただく予定になっております。

○森本委員 分かりました。歩行者の交通量もあるので、十分に交通安全には気をつけて、実態に合ったような対応をしていただきたいというふうに思っております。

以上です。

○金子課長代理 お伝えさせていただきます。

○宇於崎会長代理 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員　こちら、店舗の周辺がかなり細い道で、一方通行規制なんかもあるということで、しっかり来退店経路を周知して、来客の自動車に来退店経路を守っていただくということと、あと、来退店経路自体も北側ですかね、すずかけ通りでしょうか、来退店経路になっているんですが、歩道のない道路ですし、通学路にも指定されているということで、来退店経路を守っていただきながら、交通安全も周知をするということをお願いしたいと思います。

　　以上です。

○須藤課長　分かりました。ありがとうございます。

○宇於崎会長代理　上野委員、いかがでしょうか。

○上野委員　ちょっと住民の方からのご懸念もあるので、騒音のことで2点ほど確認をさせていただきたいんですけれども、夜間の騒音レベルが超過している点がfという点があって、道路を挟んでf´、f´´と予測をしても、やっぱり超過するというような結果が載っているんですけれども、そちら側に書いてあるのは複合ビルとなっていますけど、これは住宅は入っていないという理解でいいのかというのが一つと、もう一つが、図9-2という騒音予測に関する平面図をちょっと見ているんですけれども、西側になるんですかね、図面の上でいくと上側に住居に近いところに騒音源がずらっと並んでいて、キュービクルということなんですけれども、これは質問ではなくてコメントなんですけれども、住居の裏手にこういう大きな店舗の設備がずらっと騒音源が並んでくるということが図面に書かれていますので、メンテナンス等、これ、予測上では基準を下回っていますけれども、メンテナンスなんかが悪いと問題が出てくることもあろうかと思imasるので、その辺、しっかりご対応をお願いしたいということです。

　　1点目だけ、ちょっと質問ということで確認させていただければと思います。

○須藤課長　予測結果を超えている箇所のところですね、複合ビル4階というふうに図面では書かれておまして、現状は雑居ビルという形になっておまして、住居はないような状況でございます。

○上野委員　分かりました。ありがとうございます。

○宇於崎会長代理　松波会長は入られていますか。　松波会長、いかがでしょうか。

○松波会長

　　私のほうは特にございません。

○宇於崎会長代理 ありがとうございます。

一ノ瀬委員、いかがでしょうか。

○一ノ瀬委員 ありません。

○宇於崎会長代理 野田委員、いかがでしょうか。

○野田委員 野田でございます。

今、委員の先生方、また、住民の方からも複数の問題点が指摘されていると思いますので、今後も引き続き、誠意をもって対応していただくようにお伝えいただければと思います。

以上です。

○須藤課長 承知いたしました。ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 いろいろなご意見をいただきました。それでは、設置者にちょっと強めにお伝えすることは多々ありますけれども、審議会としては本案件は意見なしと決定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]

それでは、全員手が挙がりましたので、それでは、「(仮称)自由が丘二丁目計画」におけるイオンモール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、目黒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。

ここで会長に代わればよろしいですか。

○須藤課長 松波会長、ボタンタッチでよろしいでしょうか。

○松波会長 では、代わらせていただきます。

(2) 「(仮称)スタジオツアー計画」の新設について

○松波会長 続きまして、練馬区の「(仮称)スタジオツアー計画」における、伊藤忠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 それでは、審議案件の概要「(仮称)スタジオツアー計画」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8月24日、設置者は伊藤忠商事株式会社、店舗の名称は「(仮称)スタジオツアー計画」、所在地は練馬区春日町一丁目1624番地1ほか、小売業者名は、ワーナーブラザーススタジオジャパン合同会社での届出となっております。

新設する日は、令和5年4月29日、店舗面積は1,460平方メートルです。

当該施設はとしまえんの跡地の一部を利用し、30年間の期限付で「ワーナーブラザーススタジオツアー東京 メイキング・オブ・ハリー・ポッター」という映画のセットや小道具等の展示を行う施設が整備されるもので、来場者が歩いて巡回できる体験型エンターテインメント施設です。

施設内の物販店舗が1,000平米を超えるため、立地法の届出がされていますが、スタジオツアーの施設に入場しないと利用できない店舗となっており、また当該施設は完全予約制となっています。

駐車場については届出書の27ページ、図4-1をご覧ください。敷地内東側に3か所あり、駐車場No.1が232台、駐車場No.2が394台、駐車場No.3が14台、合計640台分届出駐車場として整備します。そのほか観光バス用50台のほか、施設全体では821台分整備します。

必要駐車台数については指針の計算式ではなく、特別な事情により算出しており、詳細は届出書の6ページにございます。本施設は予約が必要な施設となっており、駐車場についても施設の予約券がないと駐車できない運用となっているため、予約可能人数や類似施設での駐車時間、としまえん来園者の自動車分担率等から計算し、必要台数が640台となったため、これと同数の届出としております。

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

駐輪場は敷地内南東側に73台分整備します。練馬区自転車の適正利用に関する条例に基づく必要駐輪台数は物販店舗分で73台であり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は敷地内西側にNo.1として115.5平方メートル、敷地内北側に59.4平方メートル分、敷地内東側に93.6平方メートル分、合計で269平方メートル分整備します。使用時間帯は3か所とも、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、敷地内北側に7.2408立方メートル分、敷地内西側に0.5立方メートル分、合計で7.74立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.8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、閉店時刻は午後10時となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後10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、西武鉄道豊島線「豊島園駅」の北約200メートルに位置しており、用途地域は、第二種住居地域84%、近隣商業地域16%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は住宅や店舗が隣接しており、区道を挟んで住居や事業所が立地、西側及び南側は公園予定地が隣接、北側は住宅が隣接しており、区道を挟んで住居や事業所、社寺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10月17日、月曜日、午後7時から午後8時25分まで、練馬区立区民・産業プラザCocconeriホールで開催され、69名の出席があったとのことでした。

説明会では、「としまえんのプールがあった時代は道路が渋滞したことがあった、出入口が1か所のみで混雑しないか」という質問が寄せられ、これに対し設置者は、「出入口部分を交差点にして信号で制御することで、交通渋滞の緩和と安全が確保できると考え警察と協議している」と回答したほか、「来退店のルートを設定しているが、道路上に矢印等の記載をしたり、通行規制を行ったりしないのか」という質問に対しては、「道路規制はできないが、事業者側からより安全に渋滞が起こらないようなルートとして、このルートを利用するようお願いする」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、練馬区の意見を、令和4年11月28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、令和5年1月6日に1件受理しております。

資料4-1をご覧ください。こちらが住民意見書となります。

こちらについても意見の理由については読み上げを省略させていただき、設置者からの回答書のほうを使いまして読み上げさせていただきます。資料4-2の2ページをご覧ください。

意見の内容、「1. 早宮中央通り（練馬主要区道20号線）を来退店経路に設定するこ

とは再考すべきである。」

対する設置者からの回答は、「1. 一般乗用車による来客者の案内経路としては早宮中央通りを来退店経路としてご案内し、オープン後の交通状況により警察と協議し対策を行います。

一般乗用車による来客者の早宮中央通りを案内経路に設定した理由は、警察との協議により豊島園通りと比較し、都道443号線及び環状八号線への誘導が分かりやすく交差点への負荷が軽減すると判断し設定しています。

オープン後も引き続き警察と協議を行い、誘導経路も含め、必要な対策を行います。

また、来館者を乗せた観光バスについては、豊島園通りからの左折イン・右折アウトを徹底し、早宮中央通りを経由しない運用を行う予定です。」

次に、4ページに移りまして、意見の2「2. 防災対策への協力について具体的に示すべきである。」

対する設置者からの回答は、「2. 大規模小売店舗の届出様式に従い防災対策の概要を記載しております。防災対策への協力については事業計画に係る必要な行政手続の中で、既に近隣住民の方々よりご意見をいただき、見解をお示ししております。今回の大規模小売店舗立地法説明会では添付書類の内容について周知する説明会であるため、届出書に記載した内容を主に答えできる範囲で回答させていただいております。

なお、地域の防災、防犯向上について、「としまえん」の跡地は東京都震災対策条例により、避難場所に指定されており、「都市計画練馬城址公園の整備に係る覚書」に基づき、計画人数が避難するための面積を確保、有事の際の施設の設備利用について関係機関、部署と協議し、協力する所存です。

また、敷地北側に避難扉を設置し、南側、東側の出入口と併せて避難導線を確保します。営業時間中に一般開放されている建物のエントランス前広場も避難場所として開放し、施設において災害用の備蓄機能等を確保することで、有事の際の災害対応に寄与できるものと考えています。

具体的な内容につきましては、公表できる段階、時期になりましたらお知らせさせていただきます。」

住民意見に対する設置者回答は以上のとおりです。

次に、資料5に移ります。

宇於崎委員及び一ノ瀬委員より事前質問を頂戴しております。

まず、宇於崎委員からのご質問ですが、「北側のバス駐車場で降りた来場者はどのようなルートを取って正面エントランスに向かうのですか。または、バスが正面エントランス付近で来場者を降車させるとすれば、どこに停車しますか。その際、計画地内の通路上で渋滞等が発生しない配慮がなされていますか。」

対する設置者からの回答は、「来館者を乗せたバスは、正面エントランス付近のバス降車場にて乗客を降ろし、空の状態では北側バス駐車場に向かいます。また、大型バス進入ルートと普通車進入ルートは分離することで、大型バスの停車による渋滞を抑制する計画としています。別紙1をご参照ください。」

別紙1については、資料5の3ページにありますので、ご確認ください。

次に、1ページにお戻りいただき、一ノ瀬委員からのご質問についてですが、「計画では物販施設に併設されるアミューズメント施設と廃棄物保管庫を共用することになっていますが、アミューズメント施設からの廃棄物排出量予測が、「文化」用途の施設の基準として計算されているように思えます。今回のようなアミューズメント施設と一般的な文化施設とでは利用者数や発生する廃棄物量が大きく異なることも考えられるのですが、文化施設として予測した廃棄物量を実際の廃棄物量が大きく上回ってしまう可能性はないでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「物販店舗と廃棄物保管庫を共用しておりますアミューズメント施設として記載している施設は、映画で使用した衣装や小道具を展示し映画の世界観を再現した施設を歩きながら鑑賞するもので、博物館に近い施設となるため、「文化」用途の施設の基準を採用しております。消耗品等の廃棄物は発生しないため、文化施設として予測した廃棄物量を実際の廃棄物量が大きく上回ってしまう可能性はないと考えております。」。

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。

○宇於崎会長代理 いえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 今回その説明会に来ていた住民意見の参加者が69名ということですよ。なので、かなり関心を持っていらっしゃると思うんですね、住民の方たちは。

それで、このスタジオツアーは予約制ということで、観光バスが、大型のバスが来るであろうことが予想されるということで、この送っていただいた別紙1のルートですね、進入ルートについて説明がされているようですけども、今、それを拝見していて、青い普通車進入ルートと、それから大型バス停車場ルート、赤いのが両方書いてあるんですけども、この赤と青で分けることによって、その観光に来た人と普通に来た人との安全が十分確保されると考えられるのでしょうか。もうちょっと、この資料5の別紙1についてご説明いただけませんか。

○金子課長代理 そうですね、こちらは敷地内に入ってから、一般車の駐車場に、一般車両が入る駐車場が青線で提示されていて、一方、大型バスというのは敷地のずっと奥のほうに駐車場があるので、一旦、赤線のルートで入って、大型バス停車場（降車場）と書いてある、この赤く塗られているところでお客さんを降ろして、空の状態で奥に進むということが示されており、ルートが分かれるようにできているので、大型バスが乗り降りするために渋滞が発生するようなことはありませんということを説明していただいている資料となります。

○吉田委員 そうすると、その大型バスで来た観光者というのですか、来場者は、どういうルートで、歩いて入っていくわけですか。

○金子課長代理 降車場というところで降りたら、もう建物の目の前なので、歩いて入ります。

○吉田委員 その人たちと普通車で来た人とは別のルートで入っていくということですか。

○須藤課長 そうですね、普通車のルートは建物からは離れる形で駐車場のほうに向かっていきますので、そこで交差することはないですね。

○吉田委員 今まで審議してきた案件と、私、初めてなんですけれども、来場者が予約して来るということで、事前に人数も分かっていますし、そういう意味では自由に皆さんが買物に来るのは話が違うので、人数制約もあるので大丈夫かなとは思いますが、やはり、こういう観光バスと普通車両とがきちっと分かれていることが、やはり安全の大事な条件だと思うので、この辺も、ここで努力はしていただいていると思うんですけど

も、何か問題が起きたら苦情が寄せられるような窓口は用意しておいたほうがいいかなというふうに考えています。その辺、お伝えいただければと思います。

○須藤課長 分かりました。ありがとうございます。

○吉田委員 よろしく申し上げます。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 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 周辺に小学校がたくさんあるようなので、来退店経路以外に何か入り込んで迷惑をかけたり、交通安全上、問題が起こるようなことがないようにして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 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 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、Teamsの挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 皆さん、手が挙がりました。

○松波会長 それでは、「(仮称)スタジオツアー計画」における伊藤忠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、練馬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) 「(仮称) 虎ノ門・麻布台地区計画」の新設について

○松波会長 続きまして、港区の「(仮称) 虎ノ門・麻布台地区計画」における、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合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) 虎ノ門・麻布台地区計画」の新設について、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4年9月9日、設置者は虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合、店舗の名称は「(仮称) 虎ノ門・麻布台地区計画」、所在地は港区麻布台一丁目1000番1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7月1日(ただし、B-1街区は令和6年7月1日予定)、店舗面積は1万9,000平方メートルです。

当該施設は麻布台ヒルズという名称で運営される予定です。

敷地の全体は、届出書の138ページ、図16-2の参考図面をご覧ください。敷地は東西に細長く、高台と谷地が入り組んだ高低差の大きい地形です。従前は小規模な木造住宅やビルが密集し、建物の老朽化も進むなど、市街地環境や防災性に課題がある場所でした。そこで、第一種市街地再開発事業によって、これらの課題を解決するとともに、居住機能と商業、業務、文化、教育、医療の各機能が複合した国際性豊かで安心・安全な複合施設を整備することとしています。

計画地はA街区、B-1、B-2街区、C-1、C-2、C-3街区の六つの街区から成ります。C-4街区は寺院のみとなるため、今回の届出の対象外となります。

一番西側のB-1街区が六本木一丁目駅と接続、一番東側のC-1街区は神谷町駅と接続し、地区内の各街区は地下通路で互いにつながっており、商業施設としては森ビルが一体的な管理、運営をしていく予定となっております。

各街区の概要を説明しますと、まず、敷地内南側のA街区は日本一高い超高層タワーとなる予定で、最上階部には住宅、5階から52階までのビルの大部分が事務所、低層の地下1階から4階に店舗が入ります。このほか、地下1階から6階までインターナショナルスクール、5階及び6階には診療所が入ります。A街区の店舗面積は7,963平方メー

トルで、計画地全体の店舗面積の4割以上を占めます。当該店舗の小売業者は全て未定となっておりますが、A街区には衣料品、生活雑貨などを中心とした物販店舗を誘致予定と聞いています。

なお、届出書の139ページの図16-3には、敷地を南側から見たときの断面図がありますので、併せてご覧ください。

次に、一番西側のB-1街区は64階建ての高層ビルとなりますが、住宅が大部分を占め、このほか事務所や保育所が入ります。店舗は地下1階の554平方メートルのみとなっております。こちらのB-1街区のみ1年遅れて竣工する予定となっております、令和6年7月1日が新設予定日となっております。

続いて、敷地内中央に位置するB-2街区ですが、西側に54階建ての高層ビルが建ち、東側は文化施設を中心とした低層の建物となります。西側の高層ビルは住宅が占める部分が最も多く、次に、ホテル、文化施設と続きます。

店舗は西側のタワーの2階及び1階、東側の低層建物の1階、地下1階と連続して広がっており、間にある中央広場を挟んで店舗が並んでいます。小売業者一覧の中でも最も大きい店舗面積である2,994平方メートルを占める小売業者は大規模なフードマーケットの予定で、東側地下1階、届出書の78ページ、図5-7にある最も大きい店舗となります。このフードマーケットを中心としてB-2街区には、地下1階から2階まで4,217平方メートル分の小売店舗が入ることになっています。

続いて、東側のC-1街区、C-2街区、C-3街区ですが、こちらは比較的低層の建物となっております、それぞれに物販店舗が入る予定です。

駐車場については、来客用駐車場を共用する予定となっております、敷地全体で3か所設けます。A街区の地下4階に駐車場No.1として99台、B-2街区東側の地下4階にNo.2として58台、C-2街区地下3階にNo.3として47台、合計204台分整備します。そのほか飲食等の非物販店舗用63台、事務所用516台、住宅用434台、ホテル用102台、文化施設用37台を含め、施設全体で1,746台分整備します。指針の計算式により算出した物販店舗用の必要駐車台数は204台であり、これと同数の届出となっております。

駐車場の出入口は届出書の48ページ、図3-1をご覧ください。敷地東側の国道桜田通り沿いに出入口No.1、敷地西側の都道麻布通り沿いに出入口No.2の2か所の設

置となります。

1枚おめくりいただき、49ページ、図3-2をご覧くださいと、来客車両の動線が分かりになると思いますが、敷地内には東西をつなぐ車路が整備され、それぞれの建物の駐車場にアクセスできるようになっています。

ただし、先ほどからご説明しておりますとおり、一番西側のB-1街区のみ、1年遅れて工事が進んでいるため、オープンから約1年の間は出入口No. 1のみの運用となっています。そのため、来退店車両の誘導経路がフルオープン時とB-1街区オープン前の2パターン用意されています。誘導経路の詳細は届出書の46ページ、図2-2と、47ページの図2-3にそれぞれの経路が掲載されていますので、ご確認ください。

ちなみに、誘導経路が2パターンできるため、後ろのほうに添付されている交通計画資料や騒音予測資料も2パターン作成されており、今回かなり分厚い届出書となっています。

続いて、自動二輪車用駐車場は、物販店舗用にB-2街区で4台、C-2街区で7台、合計11台分整備します。

駐輪場は4か所ございまして、まず駐輪場No. 1は届出書56ページ、図4-4にあるとおり、A街区東側地下3階に192台分整備されます。次に、駐輪場No. 2ですが、1枚おめくりいただき、57ページの図4-5のとおり、A街区西側地下2階に39台分整備されます。続いて、駐輪場No. 3は92ページ、図6-2にあるとおり、C-1街区北側地下1階に263台分、駐輪場No. 4は110ページの図9-6のとおり、B-1街区西側1階に26台整備され、合計520台となります。ただし、こちらについてもB-1街区の新設日である令和6年7月1日までは、No. 4駐輪場を除く494台となります。港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく必要駐輪台数は、物販店舗分で520台あり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、C-3街区を除く全街区に合計6か所、全体で732平方メートル分届け出られています。荷さばき車両の動線は届出書の51ページの図3-4のとおりで、C-1街区荷さばき施設以外は来客車両と同様の出入口No. 1及びNo. 2から出入りし、地区内の東西を結ぶ車路を経由して、それぞれの街区にある荷さばき施設へアクセスします。なお、令和6年7月1日までは、荷さばき施設No. 6を除く703平方メートルとなります。使用時間帯はB-2街区西側地下1階のNo. 2荷さばき施設のみ、午前6時から午後10時まで、それ以外の5か所は24時間となっています。

廃棄物等の保管施設については、ほぼ荷さばき施設のすぐ近くに整備されており、合計7か所、全体で93.98立方メートル分整備されます。こちらについてもNo.7はB-1街区に整備されるため、令和6年7月1日までは89.26立方メートルとなります。

それぞれの街区における排出量の予測は、届出書の34ページから36ページにあるとおりで、各街区ごとの店舗面積を踏まえた指針に基づく排出予測量を上回る設置容量となっています。全街区合計では、排出予測量80.64立方メートルに対し、設置容量を93.98立方メートル確保しており、充足する計画です。

開店時刻及び閉店時刻は24時間営業ほか、駐車場の利用時間帯は24時間となっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。計画地は、東京メトロ日比谷線「神谷町駅」の南西約44メートルに位置しており、用途地域は第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域、商業地域です。それぞれの街区ごとの用途地域については、届出書の5ページをご覧ください。

店舗周辺の状況ですが、東側は国道を挟んで複合ビル、事務所及び店舗が立地、西側は都道を挟んでマンション及び事務所が立地、南側は神社、宗教施設、外務省飯倉公館、小学校が隣接しているほか、都道を挟んでマンション及び店舗が立地、北側は区画道路を挟んで住宅、店舗が立地しているほか、区道を挟んでマンション、店舗兼事務所、大使館が立地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4年11月2日、水曜日、午後6時30分から午後7時30分まで、機械振興会館地下2階ホールで開催され、19名の出席があったとのことでした。

説明会では、「駐車場の出入口No.2の前は隣接する麻布小学校の通学ルートになるが、どのような安全対策を考えているのか」という質問が寄せられ、設置者からは、「麻布小学校の生徒の通学の安全を第一に考えており、具体的には再開発側で据置型信号機や出庫回転灯を設置し、車両運転者と歩行者それぞれに対し注意喚起を行うほか、登下校時間帯には交通整理員を配置し、歩行者の安全確保を図る旨」、回答がありました。

また、「神谷町駅と六本木一丁目駅が地下通路で接続される計画だと認識しているが、当該通路とA街区、B-1、B-2、C-1、C-2街区は全部つながっているのか、また、店舗はその動線上に計画されているのか」という質問に対しては、「神谷町駅と六本

木一丁目駅を地下でつなぐ歩行者専用の地下連絡通路を計画しており、各建物にも接続する。店舗は当該通路沿いだけでなく、その他複数階で構成しており、回遊性を高める計画としている」ことを説明し、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、港区の意見を、令和4年12月12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。

また、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。

○宇於崎会長代理 はい。今まで出てきた中で一番大きな開発なんじゃないかなと思うんですけど、これだけの資料を読み込むのが結構大変で、市街地再開発事業なので間違いはないと思いますけれども、これはあれですよ、国家戦略特区も使っているんですよ。だから、国が後押しして再開発を行っている事例になりますので、よりよい開発が目指されて、例えば外国人に優しいまちづくりとか、そういうようなことも入っているみたいですので、ぜひ頑張っていたきたいですけれども、気になるのは、やっぱりちょっとタイムラグがあるので、駐車場関係のところは1年間うまく流れてくれれば良いなというふうに思います。特に質問ということではなくて、感想みたいになっちゃいましたけれども、うまくいってくれることを願っています。

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、中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、特にございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 私もちっと伺いたいんですけども、これ、設置者の名称が虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合で理事長の名前が書いてあるんですけども、今お話を聞いたら森ビルだというふうにご説明がありましたよね。これどういう関係になっているんですか、設置者の名称と森ビルとの関係は。

○金子課長代理 再開発組合の一員として森ビルさんが入っているということです。

○吉田委員 ああ、そうなんですか。

- 金子課長代理 このほかにも地権者の方がたくさんいらっしゃるということです。
- 吉田委員 じゃあ、そのもともと住んでいた人たちも入って、一つの組合を作って、森ビルが全部その改修したわけじゃないんですね。
- 金子課長代理 商業の部分については、一体的に管理運営していくという話ですけれども、建物を所有しているのはたくさんの方が所有されているということです。
- 吉田委員 ああ、なるほど。この理事長さんはその中のお一人。
- 金子課長代理 恐らくそうだと思います。
- 吉田委員 ああ、そうなんですか。じゃあ、すごい人数でこの組合が構成されているというふうに考えていいんですかね。
- 金子課長代理 すみません、人数までは把握できていないんですけど、30年ぐらいかけて協議して、ここまで至ったそうなので、たくさんの方が関わっていると思われれます。
- 吉田委員 野田委員のように弁護士さんとかがよくお分かりなのかと思うんですけども、森ビルが六本木のところに造るときに、もうすごい年数をかけて元の地権者と協議したという話を聞いていて、これも今30年というふうにおっしゃったんですね。ですので、先ほどのご意見もあったように、もうとにかく大成功していただきたいというのが、私、個人的な希望なんですけれども、この方々の意見も反映されてのものであって、森ビル一人で主導しているわけではないということでも理解していいわけですね。
- 金子課長代理 はい。
- 吉田委員 分かりました。私もこんなに厚い資料を見たのは初めてなものですから、やはり国も後押ししているということであるならば、やはり、いいものを造っていただきたいというふうに願っています。人々の住民の安全とか、そういうのも含めて、これからの状況を見ていきたいなというふうに思っています。
- すみません、感想です、私も。ありがとうございました。
- 須藤課長 ありがとうございます。
- 松波会長 鈴木委員、ございますか。
- 鈴木委員 特にありません。
- 松波会長 森本委員、ございますか。
- 森本委員 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 説明の際の回答でも交通安全対策について進めていくというお話があったということなので、そのようにぜひお進めいただければと思います。

以上です。

○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 ありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 私も特にございません。

○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、手が挙がりました。

○松波会長 それでは、「(仮称)虎ノ門・麻布台地区計画」における虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合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、港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。

(4) 「昭和の森ワンダーランド」の変更について

○松波会長 続きまして、昭島市の「昭和の森ワンダーランド」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、「昭和の森ワンダーランド」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7月29日、設置者は三井住友信託銀行株式会社、店舗の名称は「昭和の森ワンダーランド」、所在地は昭島市大神町字古新田764番4ほか、小売業者名は、株式会社ニトリほか1名での届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場の収容台数と駐輪場の収容台数についてです。

まず、駐車場についてですが、変更前は店舗屋上に駐車場No. 1として117台、隔地の駐車場No. 2に239台、合計で356台分ございます。変更後は店舗屋上の駐車場No. 1はそのまま運用しますが、隔地駐車場の台数を169台に減少させます。

届出書の21ページ、図3-1をご覧ください。店舗はす向かいに駐車場No. 2がございます。変更後は1枚おめくりいただきまして、22ページの図3-2のとおり、隔地の駐車場No. 2の面積を縮小し、駐車場台数の合計は356台から286台に減少します。変更後の台数で充足するかという点については、届出書の5ページをご覧ください。各駐車場の利用状況を把握するため、令和元年度から令和4年5月までの実績を確認し、駐車場利用が多かった休日の上位3日及び平日の結果が表1、表2に記載されています。

まず、表1の駐車場No. 1での在庫台数を確認すると、収容台数と同じ117台であり、満車となる状況が見られました。一方、表2の隔地駐車場の利用実態調査によると、収容台数239台に対して、最大在庫台数163台であるため、変更後の169台で充足すると考えられます。

なお、小売業者が令和4年1月に従前のトイザラスからニトリに変更されていますので、6ページの表3のとおり、ニトリ開業後の利用実績が多かった上位2日分の利用実態調査結果も記載されています。こちらの表を確認しますと、最大在庫が113台であり、変更後の169台で充足すると考えられます。

また、隔地駐車場の敷地が減少したことにより、出入口の変更がございます。届出書の26ページ、図4-4をご覧ください。変更前は出口が2か所あり、敷地の北側、図面では右側となっていますが、こちらの道路沿いに出口No. 2がございました。変更後は1枚おめくりいただき27ページ、図4-5のとおり、駐車場敷地が縮小し、出口No. 2がなくなります。

次に、駐輪場の台数についてですが、変更前は店舗南東側の駐輪場No. 1、No. 2のほか、隔地駐車場のすぐ隣にNo. 3として158台分ございました。先ほどと同じ届出書の26ページ、図4-4をご覧ください。隔地駐車場の北西側に駐輪場No. 3として158台分ございましたが、変更後は1枚おめくりいただき27ページ、図4-5のとおり、台数が50台となります。駐輪場3か所の合計では305台から197台に減少しますが、変更後の台数で充足するかという点については、届出書の8ページをご覧ください。

い。令和4年1月の駐輪場利用実態調査では、3か所の駐輪場の最大在庫台数の合計は63台となりました。これに令和元年から令和4年5月までの年間最大来館者数との比率を掛けて補正した最大在庫台数は111台となったため、変更後の197台で充足すると考えられます。

変更する日は、令和5年3月30日、変更理由は駐車場及び駐輪場の利用実態に即した届出台数とす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、JR青梅線「昭島駅」から北東約390メートルに位置しており、用途地域は、商業地域です。東側は市道を挟んで飲食店、家電量販店が立地、西側は歩行者専用通路を挟んで商業施設が立地、南側は市道を挟んで商業施設が立地、北側は空地及び住宅展示場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9月12日、月曜日、午後7時から午後7時15分まで、昭島市公民館3階学習会議室で開催され、出席者は4名だったと報告を受けております。

説明会では、「駐輪場No. 3の駐輪台数はバイクも含まれた台数なのか」という質問が寄せられ、それに対し設置者は、「駐輪場No. 3は自転車、バイクの区分はなく、立地法の届出駐輪場として届出している」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、昭島市の意見を、令和4年10月20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はございませんでした。

また、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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎会長代理 ございません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、特にございません。

○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 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 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 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、本案件は意見なしと決定いたしたいと思えますが、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、手が挙がりました。

○松波会長 それでは、「昭和の森ワンダーランド」における三井住友信託銀行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、昭島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、意見なしとすると決定いたします。

(5) 「(仮称)フォルテ八王子」の変更について

○松波会長 続きまして、八王子市の「(仮称)フォルテ八王子」における、株式会社ベルク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、「(仮称)フォルテ八王子」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9月2日、

設置者は株式会社ベルク、店舗の名称は「(仮称)フォルテ八王子」、所在地は八王子市檜原町1463番地の1ほかです。

本店舗はもともとスーパーマーケットのダイエーがあった場所ですが、店舗の建て替えに伴い、今回の変更届が提出されたものです。

店舗面積は8,815メートルから6,331平方メートルに減少します。

駐車場の位置及び収容台数についてですが、変更前は駐車場No. 1からNo. 3まで3か所ございました。具体的には店舗の地下1階に103台、店舗屋上に113台、店舗の北西側のはす向かいにある隔地駐車場に122台、合計で338台です。

変更後は届出書の37ページ、図4-1をご覧ください。敷地内北東側に駐車場No. 1として125台、はす向かいの隔地に駐車場No. 3として131台。2枚おめくりいただき39ページ、図4-3にあるとおり、店舗2階に駐車場No. 2として82台、合計で338台分整備します。

次に、自動車の出入口の数及び位置についてですが、変更前は28ページ、図2-1をご覧ください。地下1階の駐車場に入るための出入口がNo. 1出入口、店舗2階の駐車場に入るための出入口が高尾街道側のNo. 2出入口、隔地駐車場に入るための出入口はNo. 1入口、No. 1出口の2か所、合計で4か所ございました。

変更後は1枚おめくりいただき、29ページの図2-2をご覧ください。店舗南側、高尾街道側のNo. 1出入口の位置に変更はありません。また、No. 2出入口の位置は敷地の拡大に伴い西側に移動しています。さらに、隔地駐車場の出入口については、変更前は入口と出口が分かれていましたが、変更後は出入口として1か所に集約されます。

詳細は届出書の37ページ、図4-1の建物配置図をご覧ください。敷地内の2か所の駐車場は車路でつながっているため、No. 1及びNo. 2のどちらの出入口から入っても、店舗1階の駐車場No. 1と店舗2階の駐車場No. 2の両方の駐車場にアクセスできるようになっています。

次に、駐輪場についてですが、届出書32ページ、図3-2にあるとおり、変更前は敷地南側から東側にかけて140台の駐輪場がございました。変更後は37ページ、図4-1にあるとおり、店舗建物のすぐ近くの場所に159台分整備します。八王子市自転車等の放置防止に関する条例の適用対象地域ではないため、駐輪場の附置義務はございません。また、既存類似店の実績では、届出書の13ページに記載のとおり、最大在庫台数は21

台であったため、十分充足すると考えられます。

荷さばき施設は、変更前は店舗1階西側の1か所でしたが、変更後は届出書の37ページ、図

4-1をご覧ください。敷地内南側のNo. 1荷さばき施設と、敷地内北側のNo. 2荷さばき施設、あと1か所は1枚おめくりいただき図4-2にあるとおり、店舗2階のNo. 3荷さばき施設の3か所、合計で195平方メートル分設けます。

廃棄物等保管施設につきましては、変更前は店舗1階西側に1か所22.73立方メートル分ありました。変更後は店舗1階に4か所、店舗2階に2か所、合計6か所で30.69立方メートル分設けます。指針に基づく排出予測量28.17立方メートルに対し充足します。

開店及び閉店時刻につきましては、変更前は午前9時から午後11時まででしたが、変更後は午前9時から午前0時までとなっています。

駐車場の利用時間帯は、変更前は一番利用時間が長いNo. 1駐車場で午前8時30分から午後11時30分まででしたが、変更後は敷地内の平面駐車場及び2階駐車場が、午前8時30分から翌午前0時30分までに変更となります。

また、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時まででしたが、変更後は荷さばき施設No. 1が同じく午前6時から午後10時までとなっており、それ以外のNo. 2、No. 3の2か所は午前6時から午後6時までとなっております。

変更する理由は、店舗の建て替えのため、変更予定年月日は、令和5年5月3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中央線「西八王子駅」の北約2,960メートルに位置しております。店舗北東側は市道を挟んで店舗、住居及び届出駐車場が立地、北西側は住居が隣接、南東側は都道を挟んで事業所及び斎場が立地、南側は自動車整備工場が隣接、南西側は河川敷が隣接といった環境となっております。用途地域は準工業地域です。

「3 説明会について」ですが、令和4年10月26日、水曜日、午後7時から午後8時まで、川口市民センター2階多目的室で開催され、出席者は12名とのことでした。

説明会では、「高尾街道を左折で入出庫するのは非常によい対応であると思うが、北側道路の出入口が高尾街道方面からのみの出入りとなると地元の人は不便である。特に西側

の地元の人は北側道路の西側から来退店すると思うが、そのような入出庫は禁止するのか」という質問や、「交通整理員の配置方法について知りたい」などの質問が寄せられたとのことでした。これに対し設置者は、「お示した来退店経路はお店側がご案内する経路で、比較的離れた方に対しての交通誘導が主となっており、駐車場西側にお住まいの方が入出庫することを禁止するものではないこと」、交通整理員については、「高尾街道側の出入口は営業時間中に配置、北側道路については、オープン時や繁忙時等の必要な時期に配置する予定であること」を説明し、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、八王子市の意見を、令和4年12月8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もございませんでした。

次に、資料5に移ります。2ページ目をご覧ください。

宇於崎委員よりご質問を頂戴しております。

「来店者は主として自家用車利用によるものと考えられます。駐車場1及び駐車場3（隔地）に駐車した来店客は駐車場1内に設置された1か所の（横断歩道状の）通路を通過して店舗に至ることになっていますが、駐車場1では本通路を通らず駐車マスから直接店舗側に渡ってしまう場合に、来店者への安全性への配慮はなされていますか。また、駐車場2（2階）では（横断歩道状の）通路は設置されていないようですが、来店者への安全性への配慮はなされていますか。」

対する設置者からの回答は、「駐車場1は、一方通行に対して6メートルの車路幅員を確保することにより、見通しをよくするようにしています。また、店舗前面には駐輪場及び自転車の飛び出し防止のバリカを配置する予定ですので、正面の駐車マスに止めた方が縦横無尽に横断し店舗に直接渡ってしまいにくい構造となっています。駐車場2（2階）は、別紙2のとおり、現在横断歩道状の路面標示を追加で行う予定です。」

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。

○宇於崎会長代理 ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、ございません。

○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　　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　　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　　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えますが、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、手が挙がりました。
- 松波会長　　それでは、「（仮称）フォルテ八王子」における株式会社ベルク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、八王子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。

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。