

令和3年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年2月24日（木）午前10時00分～午前10時55分

場 所：オンライン開催

## 議 事

### (1) 「(仮称)世田谷船橋六丁目計画」の新設について

○松波会長 まず、世田谷区の「(仮称)世田谷船橋六丁目計画」における、SMFLみらいパートナーズ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)世田谷船橋六丁目計画」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3年8月5日、設置者はSMFLみらいパートナーズ株式会社、店舗の名称は「(仮称)世田谷船橋六丁目計画」、所在地は世田谷区船橋六丁目31番1号ほか、小売業者名はサミット株式会社での届出となっております。

新設する日は令和4年4月6日、店舗面積は1,561平方メートルです。

駐車場は店舗2階に48台を自走式の立体駐車場で整備します。指針の計算式による必要駐車台数は48台であり、同数の措置となります。このほか、従業員用駐車場を9台整備し、全体では57台の設置となります。

駐車場の出入口は、敷地北西側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、店舗2階に5台分整備します。

駐輪場は3か所ございまして、駐輪場①が敷地内北西側に56台、駐輪場②が敷地内北側に34台、駐輪場③が敷地内東側に20台、合計で110台分整備します。

世田谷区自転車条例による必要台数は79台であり、これを上回る設置となります。このほか、従業員用に30台設置し、施設全体で140台分整備いたします。

荷さばき施設は、敷地内北西側に87平方メートル分を整備します。

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、敷地内北西側に9.36立方メートル分確保します。併設施設分を含む排出予測量7.64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時です。

また、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、京王線「上北沢駅」の南側約1,10

0メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域56%、第一種中高層住居専用地域44%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで保育園及び公共施設が立地、西側は図書館が隣接、南側はマンション建設予定地、北側は都道を挟んで住居及び事務所ビル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、従前は朝日新聞の生産技術研究所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3年9月30日木曜日、午後6時から午後6時45分まで、千歳台地区会館1階第一会議室で行われ、12名の出席があったと報告を受けております。説明会では、「計画店舗は防音対策を実施しているが、他のサミット既存店と比較して同程度の対策なのか」という質問や、「計画地の北東側でホームセンターの出店計画があると聞いているが、新しく出店するホームセンターの増加交通量を見込んで計算しているのか」などの質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、「他の既存店と同レベルで防音対策を行っているが、基準値を超過する要因は車両走向音なので、低速走行やアイドリングストップの周知等の可能な対策を引き続き検討すること」、「今回の交通検証は、あくまでサミットの出店に対する検証であり、ホームセンターについては、立地法の対象となる場合は、本計画と同様に警察協議の上で交通解析や安全対策等の検討を行っていると考えられ、それぞれ施設ごとに対策を行っていること」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、世田谷区の意見を令和3年11月25日に受理しておりますが、意見はございません。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。

最後に、本件は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。

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 ちょっと伺いたいことがあります。よろしいですか。

○松波会長 お願いします。

○吉田委員 今、説明会で質問があったというふうにお知らせありましたが、次のコーナン商事株式会社の案件を見ますと、地図上でものすごく近いところの設置計画ですよ。それでよろしいですよ。

○横森課長 はい。近いところです。

○吉田委員 そうですよ。計画地が本当にどのくらいの距離が空いているのか分かりませんが、非常に近くて、新設する日程も、ほぼ10日以内ぐらいで同じ日で設置されますよね。であるからして、これ二つが設置された後で考えられる交通量で考えないと、ちょっと数値が違ってくるのではないかという心配があるんですけども。このようにほぼ同時期に隣接するところで大規模な設置計画がある際には、新しくできるものについても考える必要があるのではないかと思うんですが、その辺は東京都としてはどういうふうにお考えになっているのか、ちょっとお考えを聞かせていただきたいのですが。

○金子課長代理 もっと大規模な建物で、同じ事業者で開発が進んでいるようなものであれば、警視庁のほうでも両方の交通を加味した検討を行うようにという指示があることもあるんですけども、今回の場合は平屋のそれほど大きくない店舗同士ということもあったのか、特段そのような指示は警視庁からなかったようで、別々に検証を行っております。

ちなみに、現地へこの間確認に行ったんですけども、コーナンPROのほうは大いぶ工事が遅れており、まだ更地の状況でして、7月末に竣工予定となっていました。8月頃のオープンを考えているようですので、今回の場合はオープン時期も重ならない計画となったところがございます。

○吉田委員 ただ、ちょっと交通量が単体で予測するのとは、8月以降ですね。両方がオープンした後については、かなり増えてくるだろうことはちょっと予測できるので、その辺については、住民からの意見があれば検討するというのも考えていただければと思います。

○横森課長 確かに今回の規模であれば別々に考えていたというところではありますけれども、これが、もう少し大きくなった、さらにはショッピングセンターといったかなり大規模なものが近くにできたらどうなるんだとなりますと、そこはやはり警視庁も、私どももその辺を加味して考えなくて大丈夫か、ということになります。今回はそこまでの規模ではないということで、両者とも、提出してきたところがございます。

○吉田委員 分かりました。了解しました。どうも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 こちらのサミットのほうの閉店時間が午前1時ということで、恐らくその辺りから説明会においても防音施設というような話が出たのではないのかなという気がいたしました。周り、地図を見る限り住宅地の本当にど真ん中というようなところだと思いますので、その辺りの騒音対策について、くれぐれもお願いしたいという意見を出させていただきます。

○横森課長 分かりました。おっしゃるとおり、確かに住宅街の中でございますので、先生のご意見を伝えさせていただきたいと思えます。

○松波会長 それでは、岡村委員、ございますか。

○岡村委員 意見はありません。

2軒、近接ということですがけれども、大規模店という範疇の中では規模も小さく、それから駐車台数、収容台数も非常に少ないですので、一緒に検討することはないという警視庁そのほかのご見解というのは、そのとおりのかなというふうに思っております。

以上です。

○松波会長 ありがとうございます。

森本委員、ございますか。

○森本委員 特にございません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 届出書の27ページに、最上階の図面がありますけれども、近接して右の斜め下に14階建ての団地があります。ですが、11ページの昼間の等価騒音レベルの予測時点では、C地点を除いて全て1.2メートルの高さを予測地点にしております。その予測地点の選定に当たって、店舗周辺ではなくて、隣接する施設を対象にすればよいという考えの下で騒音予測をしているというふうに思います。

そのために、予測地点Hと14階建ての団地がありますけれども、その団地の間に公園の緑道がありまして、店舗に隣接しているのは緑道であって、団地は予測地点の設定の対象外になっています。ですので、予測地点の高さは1.2メートルでよいという論法になっていると思います。

大規模小売店舗立地法のしおりには、予測地点の選定として、周囲に騒音の影響を最も受けると想定される階の高さについても、予測することが望ましいということがあります。

団地はその店舗からの騒音をもろに受ける場所にありまして、隣接はしていないんですけれども、近接しています。隣接していなければ、騒音予測地点の選定の対象外でよいという考えは、あまりにも無謀というふうに察します。

今回の店舗では騒音源の配置について、周辺のその建物配置を考えた上での配慮がなされたのかどうか、非常に疑問です。事前に、予測地点Hなどの高さ方向での昼間の等価騒音レベルの最大値の計算をお願いしていましたが、やっと一昨日結果が出てきまして、F地点の高さ4.2メートルで57.3デシベル。H地点の高さ25.2メートルで56.5デシベルという回答がありました。この値は、昼間の環境基準の55デシベルを両方とも超えています。店舗と団地の間に公園があることで、団地はないことになっていますけれども、店舗と団地の距離は道路程度のものしか距離がなく、団地に及ぼす店舗からの騒音の影響というのは非常に大きいと察します。

今回、再計算をお願いして、結果として、店舗敷地境界で昼間の環境基準値を超える値が得られておりまして、団地に住居している方から苦情が発生した場合には、真摯に、迅速に対応をお願いしたいというふうに思います。

以上です。

○横森課長 先生、ありがとうございます。ちょっと図面のほうをご用意させていただきました。見づらくて申し訳ないんですけども、今先生がおっしゃったH地点とそれから先生が今ご指摘の14階建ての高層マンションが、URのマンションになります。それで、確かに今ご指摘のとおり、この間は幅員15メートルほどの公園となっておりますが、そのうち緑道、世田谷区の緑道でございますが、旧烏山川の埋めた公園になります。それについてはおおむね5メートルほどで、残りの10メートルにつきましては、これはURが提供している公園、URの敷地となります。

そうしますと、今先生ご指摘のとおり、緑道そのものについては道路の幅ぐらいしかないというのは確かでございますので、それで、UR側のちょうど私ここに矢印を書きましたが、この地点がURの敷地、矢印からマンションまでは距離はございますが、ただそこはあくまでもURの敷地でございますので、URの提供公園で、たまたま緑道公園とつながった形にしているだけでございますので、ここが一番、やはり厳しい地点になるかと思っています。

この地点の下から上まで、高層棟の先ほど先生ご指摘の二十数メートルのところ、一

番厳しくなるのかなと思いますが、この地点の予測値をまた事業者及びコンサルにやらせまして、そして修正後の、訂正資料を提出させて、それで先ほど先生おっしゃったとおり、万が一これが55デシベルを超えている場合については、必要に応じて住民の方への配慮ということで、必要な追加的処置、あるいは住民からのお話があれば、真摯に受け止めるようにということで指導してまいりたいと思います。

○金子課長代理 予測地点については、木村先生、このポイントで大丈夫でしょうか。

○木村委員 ちょっと詳しくは分からないですけど、大丈夫だと思います。

○金子課長代理 では、この地点でもう一度再予測させていただきます。

○横森課長 また結果等は、先生方にメールあるいは何らかの方法で、ご報告させていただきたいと思います。

○木村委員 基本的には、その昼間の環境基準というのは、ほとんどの店舗で守られているんです。逆に、環境基準ですので、守る方向でちゃんと騒音低減対策を事前にやるというのが店舗側としての、逆に厳しく言うと義務かなというふうに思いますので、できるだけ、開店までに時間があると思いますので、騒音低減対策をよろしくお願いいたします。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

○金子課長代理 設置者に伝えさせていただきます。

○松波会長 それでは、上野委員、ございますか。

○上野委員 私のほうも今、木村先生がご指摘になったところちょっと気になってはいたんですけども、事務局からのご説明と併せて伺って、そういうことであれば、そのように進めていただきたいと思います。

1点、ちょっと疑問なのが、これ屋上の騒音源に対して、防音壁を屋上に建てていますよね。その防音壁の位置というのも、この団地に対しての防音伝播を意識してここに建てたのかなというような位置に見えるんですけども。それで説明会でも防音壁に対してのご質問があった中で、何か走行音の話とかを説明されたということなんですけど、ちょっと何かそこら辺は、やっぱりこの屋上の騒音源とかというのが、本来、これは設置者が高さ方向で、高層階に対して騒音影響はあるということを知って、認識はあったんじゃないかと思うんですけど、そこら辺の説明が何か、事前にちゃんとされたのかというところがちょっと疑問なんですけど、その辺りどうなんでしょうか。

○横森課長 先生おっしゃるとおり、説明会の際に、防音壁は確かに設備を念頭に置いてつくったところではあるんですが、ただ自動車走行音は、屋上の防音壁だけで防御できないというところもあり、あえて住民の方に、設備以外の自動車走行音の影響もごさいますということを改めて説明したところをごさいます。

○上野委員 分かりました。やはり私のほうも高層階に対しての影響が気になりますので、先ほど木村先生からのご指摘と重複になりますが、近隣の方々から何かあった場合には、ご対応をぜひお願いしたいと思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、一ノ瀬委員、ごさいますか。

○一ノ瀬委員 ありません。

○松波会長 野田委員、ごさいますか。

○野田委員 野田でごさいます。

今、詳しいご説明もごさいましたけれども、資料12ページの騒音に係る資料においても、予測結果が規制基準値をほとんどの予測地点で超えているという状況にごさいますので、騒音につきましては、今後も十分にご対応いただきたいと思ひます。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

確かに12ページのほうは夜間の最大の騒音になりますけれども、やはり11時以降営業するというので、車の走行により、網掛けの部分でオーバーしています。周りは住宅街でごさいますので、夜間深夜についても、何か住民から意見が出た場合には配慮するように事業者には伝えたいと思ひます。ありがとうございます。

○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けますでしょうか。

それでは「(仮称)世田谷船橋六丁目計画」におけるSMFLみらいパートナーズ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、世田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。

(2) 「(仮称)コーナンPRO世田谷八幡山店」の新設について

○松波会長 続きまして、世田谷区の「(仮称)コーナンPRO世田谷八幡山店」におけるコーナン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)コーナンPRO世田谷八幡山店」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3年8月17日、設置者はコーナン商事株式会社、店舗の名称は「(仮称)コーナンPRO世田谷八幡山店」、所在地は世田谷区八幡山一丁目9番26号、小売業者名はコーナン商事株式会社での届出となっております。

新設する日は令和4年4月18日、店舗面積は1,779平方メートルです。

駐車場は、敷地内南側に駐車場①として30台、隔地に駐車場②として26台、合計56台を平面駐車場で整備します。指針の計算式による必要駐車台数は56台であり、同数の措置となります。

駐車場の出入口は、駐車場①の出入口が敷地南側に1か所、駐車場②の出入口が隔地駐車場南東側に1か所、合計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、4台分整備します。

駐輪場は、敷地内北側に105台分整備します。世田谷区自転車条例による必要台数は102台であり、これを上回る措置となります。

荷さばき施設は、店舗内南側に27平方メートル分を整備します。

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、店舗内北側に10.72立方メートル分確保します。指針に基づく排出予測量8.29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30分、閉店時刻は午後9時です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前6時15分から午後9時15分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、京王線「上北沢駅」の南側約1,000メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域50.93%。第一種中高層住居専用地域49.07%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで戸建住宅及び家庭菜園が立地、西側は区道を挟んで集合住宅が立地、南側は都道を挟んで福祉施設及び集合住宅が立地、北側は戸建住宅及び集合住宅が隣接し、区道を挟んで集合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、従前はお酒や食品を扱うスーパーマーケッ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3年10月12日火曜日に、船橋地区会館第一会議室にて計2回行われまして、午後4時から午後4時40分までの第1回に3名、午後5時30分から午後6時15分までの第2回に3名の出席があったと報告を受けております。

説明会では、「店舗閉店後に施錠はするのか」、「駐車ゲートはあるのか」、「2か所の駐車場の運用は、一つ目の駐車場が満車になったら、二つ目の駐車場を解錠するような運用になるのか」などの質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、「閉店後はアコーディオン門扉で施錠するので、人の立入りはできないこと」、「駐車ゲートはないこと」、「駐車場は2か所同時に運用すること」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、世田谷区の意見を令和3年11月25日に受理しておりますが、意見はございません。

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。

最後に、本件は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。

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 1件聞きたいんですけども、こういうホームセンターというのは業者が来るので開店が早いというのを以前に伺っていたんですけども、やはりこれも、この件も、駐車場利用時間帯が6時15分からということで、かなり早い時間帯から車が入り出すことが予測されるわけですね。それで、周辺は戸建住宅がありますし、それから小学校も近接していると思うんですね。ですので、子供の安全な通学ということと、それから隣接する戸建住宅への車の出入りによる騒音というのが、ここには特別書いていないんです

けど、ちょっと心配かなというふうに思いました。ですので、何か今後問題があれば、住民の意見を聞いてもらえるような、意見を聞ける場所を用意しておいていただけたらというふうに思いました。

○横森課長 ありがとうございます。

確かに先生おっしゃるとおり、ここPROと名前がついているぐらいですので、専門業者の方が朝から来るということを前提としておりますので、先生のお言葉のほうを伝えさせていただきたいと思います。

○吉田委員 よろしくをお願いします。

○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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 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 いや、特にございません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 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 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。

それでは「(仮称)コーナンPRO世田谷八幡山店」におけるコーナン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、世田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。

### (3) 「若葉ケヤキモール」の変更について

○松波会長 続きまして、立川市の「若葉ケヤキモール」における東神開発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「若葉ケヤキモール」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3年9月6日、設置者は東神開発株式会社、店舗の名称は「若葉ケヤキモール」、所在地は立川市若葉町一丁目7番1号、小売業者名はオーケー株式会社ほか10名での届出となっております。

今回の変更内容は、駐輪場の位置及び収容台数の変更についてです。変更前の駐輪場については、届出書の39ページ、図の2-2をご覧ください。

店舗南側に駐輪場No. 1として95台、店舗中央に駐輪場No. 2として210台、店舗北側に駐輪場No. 3として50台、さらに1枚戻っていただき、届出書の38ページ、図の2-1のとおり、地下1階に原動機付自転車や自動二輪置場として18台分届出がされています。

変更後は、届出書の40ページ、図の2-3をご覧ください。駐輪場No. 1は変わらず95台ですが、駐輪場No. 2はレイアウト変更をして61台に減少、駐輪場No. 3は61台に増加します。さらに地下1階の原動機付自転車等の駐車場は届出から除外し、新たに駐輪場No. 4として、店舗1階東側に54台分の駐輪場を整備します。

合計では、変更前は373台、変更後は271台となります。変更後の271台で充足するのかという点については、届出書の11ページ、駐輪場の利用状況をご覧ください。

令和3年4月の調査日における最大在庫台数は89台ですが、当時はスーパーマーケットが営業していなかったため、調査日のレジ客数を2019年の年間最大のレジ客数比で補正したところ、必要台数は271台となりました。そのため、変更後の271台で充足すると考えられます。

なお、届出台数のほかに、従業員用駐輪場が143台、全体では414台分の駐輪場が整備されます。

また、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱に基づく必要駐輪台数は142台であり、これを上回る設置となります。

変更する日は令和4年5月7日、変更理由は一部の駐輪場ラックを従業員用として後方へ移設するためです。具体的には、駐輪場の利用が少ないため、変更前の駐輪場No. 2のラックを店舗西側のバックヤード裏へ移動させ、従業員用駐輪場にするとともに、ラック撤去後の場所にはテラスを設置することとしています。

また、営業時間の変更についてですが、スーパーマーケットがオーケー株式会社に変更することに伴い、開店時刻を午前9時から午前8時30分へ、閉店時刻を午後10時45分から午後9時30分へ変更します。それ以外の店舗に変更はございません。

営業時間の変更は、令和3年9月11日です。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、多摩都市モノレール「泉体育館駅」の東約1300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。東側は市道を挟んで農地と集合住宅が立地、西側は戸建住宅が隣接、南側は市道を挟んで小学校が立地、北側は都道を挟んで住宅、飲食店、駐車場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3年11月1日月曜日、午後6時30分から午後7時まで、若葉会館で開催され、出席者数は2名だったと報告を受けております。

説明会においては、「駐輪場がかなり減るようだが大丈夫なのか」等の質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、「駐輪場の利用状況については、駐輪しやすい箇所は満車になりやすいが、空きの多い箇所もあるため、施設内で充足できるものと考えていること」等を説明し、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、立川市の意見を令和3年10月29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。

最後に、本件は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。

中西委員、ございますか。

○中西委員 ちょっと質問だけさせていただきたいと思います。

届出書の10ページのところの一番上です。8の駐輪場について(1)に条例等算出根拠と書いてあるんですが、当該店舗に一応、対象ではありませんというところで、つまり、この店舗に法的な駐輪場の設置義務はないということによろしいんですよねという確認が1点です。まず、この点ご確認させていただけますか。

○金子課長代理 こちら、立川市の自転車等放置防止条例と施行規則については、対象外なんですけれども、上に記載されている立川市宅地開発等まちづくり指導要綱については対象となります。

○中西委員 分かりました。すみません。ちょっと誤読しました。じゃあ、142台は一応義務であると。

○金子課長代理 そうです。

○中西委員 それで、じゃあ、142台の義務はあるけども、それはもともと大きく上回っていて、今回減ってもそれは倍近くの量であるということですね。

○金子課長代理 おっしゃるとおりです。

○中西委員 分かりました。すみません。そこを確認したかったです。了解しました。

○金子課長代理 ありがとうございます。

○松波会長 では、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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 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 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 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。

それでは「若葉ケヤキモール」における東神開発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、立川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たいと思います。

#### (4) 「セレオ国分寺」の変更について

○松波会長 続きまして、国分寺市の「セレオ国分寺」における株式会社JR中央線コミュニティデザイン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「セレオ国分寺」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の7ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和3年9月7日、設置者は株式会社JR中央線コミュニティデザイン、店舗の名称は「セレオ国分寺」、所在地は国分寺市南町三丁目20番3号、小売業者名は株式会社丸井ほか60名での届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場の台数の減少についてです。

当該店舗の駐車場は、店舗の西側で隣接する駐車場棟の1階から屋上まで合計で500台分が届出されていますが、レイアウト変更等で全体の総収容台数が減少することに伴い、利用実態に合わせた届出台数とし、変更後は390台になります。

具体的には、1階では入庫車両と出庫車両の車両を分けるため、2階から6階までの各階では車路の曲がり角に看板等を設置するため、また屋上階では発電機を設置するスペースを設けるため、駐車マスを減少させます。

以上により、全体の総収容台数は500台から411台に減少し、うち390台を届出

台数とします。変更後の390台で充足するのの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。年間最大の在庫台数が332台でしたので、変更後の390台で充足すると考えられます。

変更する日は令和4年5月8日、変更理由は発電機の付替えによる駐車台数の減少及び利用実態に即した駐車台数とし、駐車場レイアウトを変更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中央線「国分寺駅」から5メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。東側と西側はマンションが隣接。南側は駅前ロータリーを挟んで店舗及び飲食店が立地、北側はJR中央線の線路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3年9月27日月曜日、午後7時から午後7時30分まで、セレオ国分寺7階会議室で開催され、出席者は1名だったと報告を受けております。

説明会においては、「駐車場台数減少により駐車場があふれ、むしろ渋滞が起きるのではないか」、「調査日は新型コロナウイルスの影響で来客が減り、駐車場の利用が少なかったのではないか」等の質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、「駐車台数減少後も1年間で最も自動車での来客が多かった日のピーク時在庫台数を上回る台数を設置していること」、「2020年及び2019年両方の駐車場の利用状況を比較し、2020年のほうが自動車での来客数が多かったため、2020年の年間最大日の調査結果を採用していること」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、国分寺市の意見を令和4年1月12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。

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。

「図面を見ると、従来、駐車スペースであった場所に発電機を設置する計画のようですが、これにより騒音などの新たな問題が起きる可能性はないでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「駐車場に設置する発電機は、消防法に基づき非常電源として附置される自家発電設備であり、これまで地下に設置しておりましたが、老朽化のため駐車場棟屋上に設置することになったものです。非常用のため、非常時でない限り騒音

を発生させることはありません。」

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。

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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 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 ございません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 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。

それでは「セレオ国分寺」における株式会社JR中央線コミュニティデザイン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、国分寺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) 「町田東急ツインズ」の変更について

○松波会長 続きまして、町田市の「町田東急ツインズ」における株式会社東急百貨店ほか1名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「町田東急ツインズ」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の9ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和3年9月9日、設置者は株式会社東急百貨店ほか1名、店舗の名称は「町田東急ツインズ」、所在地は町田市原町田六丁目4番1号ほか、小売業者名は株式会社東急百貨店ほか81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、図の2-1をご覧ください。変更前は店舗の地下にある駐車場No. 1のほか、隔地駐車場がNo. 2からNo. 5まで4か所ございます。このうち駐車場No. 4のぼっぽ町田第2パーキングと駐車場No. 5のいちのや駐車場の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、図の2-2のとおり、隔地駐車場はNo. 2及びNo. 3のみの運用となり、届出駐車場は合計3か所となります。

合計台数は、574台から476台に減少しますが、変更後の476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年の来客数が年間最大だった日は1月2日だったため、この日の駐車場の利用状況を確認したところ、届出書12ページにある表のとおりでした。こちらの実績は店舗利用者以外も含む駐車場全体の利用実績であるため、店舗利用者分の利用実績については、各駐車場におけるサービス券利用枚数から推計し、13ページの表のとおりとなりました。2か所の駐車場の在庫台数が最大だったのは、14時台の472台であるため、年間最大在庫台数は472台と推計されます。よって、変更後の476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合わせて届出されています。

変更する日は令和4年5月10日、変更理由はぼっぽ町田第2パーキングの閉鎖に伴う駐車場計画の見直し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、JR横浜線「町田駅」の北側約70メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。南東側は商業施設が隣接、北西側は商業施設が隣接、南西側は市道を挟んで商業施設が立地、北東側は市道を挟んで商業施設及び公民館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3年10月30日土曜日、午後2時から午後2時30分まで、町田東急ツインズウエスト地下1階会議室で開催され、出席者は2名でしたが、質問や意見はなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、町田市の意見を令和3年11月2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。

最後に、本件は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。

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、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 特にございません。

○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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 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 木村委員、ございますか。

○木村委員 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。

それでは「町田東急ツインズ」における株式会社東急百貨店ほか1名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。