

令和6年度

第1回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年5月30日（木）午前10時00分～午前11時06分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」の新設について

○松波会長 まず、江戸川区の「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」、南小岩六丁目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、「南小岩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11月15日、設置者は南小岩六丁目地区市街地再開発組合、店舗の名称は南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業、所在地は江戸川区南小岩六丁目2354番、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7年12月1日、店舗面積は2,859平方メートルです。

南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業は、JR総武線小岩駅の南側に位置しており、I街区からIII街区までありますが、当該店舗はIII街区の建物で、地上33階建ての住宅と低層階の小売店舗から構成されています。

計画地はもともと、飲食店、銀行、住商併用建物などが立ち並び、狭隘道路や行き止まりの道路がある、防災上課題のある場所でした。

ちなみにI街区、II街区はファスタ小岩という名称で既に開業されていますが、I街区は飲食店やフィットネスなど、II街区は22階建てのマンション、専門学校、飲食店などから構成されており、いずれも立地法対象外の建物となっています。

駐車場については店舗地下1階に32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32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、敷地西側の1か所の設置となります。

駐輪場は隔地に115台整備します。場所は当該店舗の北側にあるII街区の地下1階です。江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例に基づく必要台数は115台であり、これと同数の届出となっております。届出115台は隔地ですが、当該店舗建物内には住宅用703台、公共用3,011台、地区全体で3,714台の駐輪場を設置します。その他、原付を含む自動二輪車駐車を30台分設置します。

荷さばき施設は店舗1階に129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、14.17立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量13.32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、閉店時刻は午後10時30分となっております。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JR総武線小岩駅の南西約150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、東側は区道を挟んで住居を含む複合ビルが立地、西側は区道及びJR総武線を挟んで店舗及び事務所が立地、南側は区道を挟んで店舗、住宅及び専門学校が立地、北側は区画街路を挟んで複合ビル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11月30日木曜日、午後7時から午後7時30分まで、南小岩コミュニティ会館で開催され、3名の出席がありましたが、質問や意見はなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、江戸川区の意見は令和6年3月7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。

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、「図面の34ページの廃棄物保管庫の図を見ると、小さい四角で示されている廃棄物は2段に重ねて保管するように読み取れます。実際には、廃棄物保管庫に棚のようなものを設置してポリ容器を収納するのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「ポリ容器部分は、棚を設置して2段で保管する計画です。」

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。

宇於崎委員 ございますか。

○宇於崎委員 はい。4階まで物販があるんですけども、まだ全部未定の状況でしょうかね。

○金子課長代理 そうですね。はい、まだ未定となっております。

○宇於崎委員 そうですか。はい、分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 中西委員ございますか。

○中西委員 はい。私もちょっと同じことを聞こうと思っていたのですが、要はその中に入るものが決まらないと、ちょっと分からないこともあるかとは思っています。

場所柄、大きなものが入っても、それなりに対応できそうな気はしているんですけども、今後、そういったことで状況の変化みたいなものが見えるときには適切に対応していただきたいという、意見として申し上げておきます。

○金子課長代理 はい。設置者に伝えさせていただきます。

○中西委員 お願いします。

○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 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 はい。来・退店経路は、もともと退店経路のところが来店経路に変わる、駅前通りのところが、小学校の通学路になっているようですので、こちらを見ますと、多分立派な道路だと思うんですけども、横断するような通学路になっているようなので、横断する小学生もいるのかと思いますので、下校時などに気をつけてもらうよう到来店の方に啓発いただきたいと思います。

以上です。

○松波会長 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 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 よろしいでしょうか。

それでは、審議会としまして、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく意見なしと決定

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、「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」、南小岩六丁目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、江戸川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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(2) 「c o c o t i」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「c o c o t i」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、「c o c o t i」の変更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10月20日、設置者は三井住友信託銀行株式会社、店舗の名称は「c o c o t i」、所在地は渋谷区渋谷一丁目23番1号、小売業者名は株式会社トゥモローランドほか2名です。

今回の届出内容は、駐車場及び廃棄物保管施設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35ページ、図面6-4をご覧ください。

変更前は、店舗2階から入庫する地下機械式駐車場の駐車場No. 1と、同じく2階から入庫するタワー機械式駐車場No. 2の2か所に、合計で87台分の届出がされていました。変更後は、位置に変更はありませんが台数が11台となります。

変更後の11台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。

駐車場利用実態調査を平日と休日に1日ずつ実施したところ、平日の最大在庫台数が40台、休日の最大在庫台数が54台となりました。ただし、この実績には当該店舗利用者以外の車両も含まれているため、利用目的調査を行いました。その結果が届出書7ページの一番上に記載の表のとおりで、当該店舗の利用割合は平日で17.46%、休日で14.

29%でした。

この割合と、調査日と年間ピーク日の来客者数比率を調査日の最大在庫台数に乗じて、当該店舗の必要台数を算出したところ、届出書8ページの③の表のとおり11台となりました。よって、届出台数は11台としています。

変更する理由は、利用実態に合わせた駐車場届出台数とするためとなっています。

次に、廃棄物等保管施設についてですが、届出書の35ページ、図面6-4をご覧ください。

変更前は、店舗2階の廃棄物等保管施設No. 1に6.94立方メートル、廃棄物等保管施設No. 2に2.7立方メートル、廃棄物等保管施設No. 3に1.6立方メートルの合計25.64立方メートルの届出でした。

変更後は、1枚おめくりいただき、図面6-5にあるとおり、位置に変更はありませんが、廃棄物等保管施設No. 2とNo. 3の仕切りをなくして一体利用し、併せて容器容量での算出に改め、保管容量は合計で11.88立方メートルとなりました。

変更する理由は、廃棄物等保管施設の見直しのため、変更する年月日は、駐車場も廃棄物等保管施設も両方とも令和6年6月21日です。

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渋谷駅の北約260メートルに位置しており、用途地域は商業地域81.4%、第二種住居地域18.6%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで公園が立地、西側は都道を挟んで複合施設が立地、南側は区道を挟んで複合施設が立地、北側は商業施設及び複合施設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5年11月15日水曜日、午後6時から午後6時25分まで、TKPガーデンシティ渋谷ホールBで開催され、出席者は6名でしたが、質問や意見は寄せられなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を令和6年1月4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。

質問の内容は、「削減した駐車スペースの用途は決まっているのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「実際の利用実績を踏まえ、c o c o t iの物販店舗への

来訪者用として確保する届出台数を変更したものであり、届出台数の減少に伴い空いた駐車スペースの今後の利用については検討中です。」

以上、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。

宇於崎委員 ございますか。

○宇於崎委員 いいえ、ありません。

○松波会長 中西委員 ございますか。

○中西委員 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 ちょっと伺わせていただきたいのですが、総収容台数122台、変更なしというのは、どういうことでしょうか。

○金子課長代理 もともとある地下の機械式駐車場とタワー機械式駐車場の台数自体は、122台で変わりはありませんということです。そのうちの届出台数、この物販店舗用に確保している届出台数を、今回87台から11台に減少しますということです。

○吉田委員 理解しました。この建物には総数はある、確保されているということですね。

○金子課長代理 はい、変わらず今後もあるということです。

○吉田委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

以上で結構です。

○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 いいえ、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 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 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、審議会としまして、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく意見

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、挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「c o c o t i」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、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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(3) 「西武渋谷店」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「西武渋谷店」における松竹映画劇場株式会社ほか2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、「西武渋谷店」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11月14日、設置者は松竹映画劇場株式会社ほか2名、店舗の名称は「西武渋谷店」、所在地は渋谷区宇田川町21番1号ほか、小売業者名は株式会社そごう・西武ほか2名です。

今回の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数と営業時間についてです。

まず駐車場についてですが、届出書の26ページ、図2-1をご覧ください。

変更前は、敷地内北側の西武パーキングに駐車場No. 1として161台、隔地の宮下公園下駐車場に駐車場No. 2として57台、隔地の渋谷区役所前駐車場に駐車場No. 3として12台の、合計で230台分ございました。

変更後は、隔地の駐車場No. 2及びNo. 3を廃止し、駐車場No. 1の1か所となり、台数は161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8ページ、9ページをご覧ください。来客データが年間ピーク時だった日の利用実績は9ページの表のとおりでした。

ただ、1点ご報告なのですが、駐車場No. 2の宮下公園下駐車場については、平成2

9年3月に閉鎖された後、当該店舗の届出駐車場としては使用されておりました。そのため、表にある実績は、宮下公園下駐車場を利用していた平成26年から平成28年の駐車場利用台数に基づいて推計した台数となっています。

具体的には、渋谷区役所前駐車場に対する宮下公園下駐車場の利用台数比率を渋谷区役所前駐車場の利用実態データに乗じることで、入庫及び出庫台数を推計し在庫台数を計算した数値となっています。それを含めた3か所の駐車場の台数を合計したピーク時在庫台数は157台となりました。変更後も161台整備するため、充足すると考えられます。

なお、駐車場No. 2の宮下公園下駐車場の閉鎖に関する届出は、本来廃止の8か月前までに届出しなければならなかったものですが、これを失念して遅延したことについては、設置者に指導を行い、始末書となります原因報告書の提出を受けたところです。審議会終了後の、設置者への書面交付の際にも、改めて再発防止を文書により指導したいと考えております。

駐車場の位置の変更があったため、駐車場の出入口の数についても届出されています。

次に、小売業者の営業時間についてですが、閉店時刻の但し書きのうち、「ロフト館1階一部は年間1日に限り翌午前7時」という部分を削除しました。それ以外の営業時間に変更はございません。

駐車場が減少したこと及び営業時間の但し書きがなくなったことを受け、駐車場利用時間帯も変更されています。

変更前は、駐車場No. 2及びNo. 3については24時間の届出でしたが、変更後は駐車場No. 1のみで、午前9時から午後10時30分までとなります。変更する理由は駐車場計画及び営業計画の変更のため、変更予定年月日は令和6年7月15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、東京メトロ半蔵門線渋谷駅の北西約45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、東側は商業施設が隣接するほか、区道を挟んで商業施設が立地、西側は教会、マンション及び事業所が隣接するほか、区道を挟んで商業施設が立地、南側は商業施設が隣接、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6年1月12日金曜日、午後7時から、西武渋谷

店モヴィーダ館 8階会議室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、渋谷区の見解は令和 6年 2月 26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お願いいたします。

宇於崎委員 ございますか。

○宇於崎委員 はい。すみません、ちょっと確認したいのですが、残る駐車場 No. 1です。西武パーキングと書いてある、パーキング館と書いてあるビルだと思うんですけど、このマックスの駐車台数が 161台なんですか。

○金子課長代理 そうですね、はい。総収容台数が 161台となっております。

○宇於崎委員 このパーキング館って、もしかするとほかの西武系の商業施設の隔地の駐車場とかにはなっていないですか。

○金子課長代理 図 2-1 とか 2-2 をご覧いただくとお分かりになるかと思うんですけども、西武渋谷店 A館、B館、ロフト館及びモヴィーダ館の全部まとめて一の建物としてこちらの届出を出していただいているので、西武系は全てこちらに含まれています。

○宇於崎委員 こういう、別館を全部含めての 161台ということね。

○金子課長代理 はい。

○宇於崎委員 はい、分かりました。では結構です。はい。

○松波会長 それでは、中西委員 ございますか。

○中西委員 はい。この案件については、特段異議はないです。

ちょっとコメントですけれども、先ほどの案件もそうですし、それから最近非常に多いのが、駐車台数の届出を減少させるというのが非常に多くて、しかも駅に近いところ、利便性が高いところでは、明らかに当初の設置要求台数が多いのかなという状況が大分見えてきてまして、これまでも何回かこの会議で皆様のご指摘がありますけれども、ちょっとその辺りの基準も見直すというのは結構必要なことじゃないかなと感じております。これはコメントということで結構です。

以上です。

○金子課長代理 ありがとうございます。

○須藤課長 中西委員のご意見、承りました。そちらも検討させていただきたいと思えます。

○松波会長 吉田委員ございますか。

○吉田委員 今の中西委員からのコメントに引き続きなんですけれども、この駅周辺とか、そういうところで必要駐車台数の見直しの改正をするというお話を、もう随分前に伺ったような気がするのですが、そういう検討をしているという状況をそちらの都の事務局のほうからご説明を受けたような気がするのですが、それは今どんな状況なんですか。

○金子課長代理 そうですね。駐車場条例の附置義務台数のほうについては改正がありまして、より地域ルールというのが作りやすくなっておりまして、その地域の本当に必要台数を計算して、その台数を整備していこうという流れがあります。

一方で、立地法には指針の中に特別の事情というものがもともとございまして、計算式で自動的に計算すると過剰になってしまう場合には、特別の事情というほうで計算してくださいというご案内は常々しております。特別の事情というのは、具体的には既存類似店等の実績を使って本当に必要な台数を計算してくださいというものなので、そちらを今後ともご案内していきたいと思っております。

○吉田委員 例えば今日の案件ですと、その特別な事情というものを応用することはできなくて、こんなにたくさんの駐車場を確保していたと理解していいんですか。

○金子課長代理 当該店舗についてはもともとの届出経過を見ますと、最初の届出が平成13年の附則5条1項なので、当時は現在のような地域ルールもありませんでしたので、多めに届出されているケースも多いと思います。過去に新設として出されたものについては指針の計算式を使っているケースが多いので、なかなか難しいんですけれども、今後新設で出てくるものについては、より実態に即した台数になっていくかと思えます。

○吉田委員 分かりました。私もここの審議会に参加させていただいてから、ずっとこういうのがたくさん出てくるのを見てきているので、もうちょっと効率的にできないかなというのはずっと思っています。

変更届を出すのも結構、こちらの設置者から見ると面倒な手続ですよ。ですので、今後こういう不効率が、なくなりはしないでしょうね、少なくなることを期待して、最初から特別の事情があるということで必要台数の見直しを設置者にアドバイスしてあげられた

らいいかなと思っています。すみません、私のコメントでございます。

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、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 はい。ちょっと1点確認ですけど、先ほどから議論が出ている渋谷地区は、地区の駐車場地域ルールのため運営協議会があったと思うんですが、本物件はその前に出されたものの変更なのでこういった議論になっているんだけど、最近は協議会のほうで少し議論をして出てくるので、指針の計算式による数値よりも異なる数値で出してくる場合が多いんだけど、これは過去の事例ですとそういう理解でよろしいんですよね。

○金子課長代理 はい。おっしゃるとおりです。

○森本委員 分かりました。ありがとうございます。

○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 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 はい。1点確認させていただきたいのですが、さっき十分に聞き取れなかったものですから、すみません。

今回、届出の遅延があったということ、遅滞があったということをおっしゃったと思うんですけども、開始前、変更前という意味なのかな、ごめんなさい、6か月前に届けなければならぬ点を遅滞したとおっしゃいましたですかね。

○金子課長代理 8か月前です。

○野田委員 今回、令和5年11月14日に届け出て、令和6年7月15日から変更ということなんですけど、8か月を切っていますかね。切っている。

○金子課長代理 変更年月日というのは、もう書類上の年月日になってしまっております。

○野田委員 なるほど。届出書の日付が遡っているんですね。

なるほど、分かりました。では、実態としては8か月前の届出を遅滞しているというこ

とですね。

○須藤課長 そのとおりです。

○野田委員 その点につきましては、ご指導をきちんといただければと思います。よろしくをお願いします。

以上です。

○須藤課長 承知しました。設置者に伝えます。

○松波会長 よろしいでしょうか。

それでは、審議会として、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく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〕

○須藤課長 全員、挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「西武渋谷店」における松竹映画劇場株式会社ほか2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、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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(4) 「渋谷神南共同ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「渋谷神南共同ビル」における株式会社丸井ほか15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、「渋谷神南共同ビル」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5年12月4日、設置者は株式会社丸井ほか15名、店舗の名称は「渋谷神南共同ビル」、所在地は渋谷区神南一丁目33番1号ほか、小売業者名は中外鉦業株式会社ほか8名ほか未定です。

今回の届出の主な変更内容は、駐車場の位置についてです。

届出書の33ページ、別図1(2)をご覧ください。

変更前は、隔地の宮下公園下渋谷駐車場に駐車場N o . 1として6台、隔地の渋谷区役所前公共駐車場に駐車場N o . 2として5台、合計で11台分ございました。

変更後は、1枚おめぐりいただき届出書の34ページ、別図1の(3)をご覧ください。

宮下公園下渋谷駐車場を廃止し、代わりに隔地の渋谷モディ駐車場を届出駐車場N o . 1とします。

台数の内訳は多少変更があり、渋谷区役所前公共駐車場が4台になりますが、合計台数の11台に変更はございません。

なお、こちらの案件の変更前駐車場N o . 1の宮下公園下渋谷駐車場についても、平成29年3月に閉鎖された後、当該店舗の届出駐車場としては使用されなくなっており、代わりに変更後の駐車場N o . 1である渋谷モディ駐車場を来客用駐車場としてご案内しておりました。

変更後の駐車場の利用状況は届出書の10ページのとおりで、年間ピーク日の最大在庫台数が2か所の駐車場の合計で4台だったため、届出台数11台で充足しております。

この駐車場の位置の変更については、本来、廃止の8か月前までに届出しなければならなかったものですが、それを失念して遅延したことについては、設置者に指導を行い、始末書となります経緯報告書の提出を受けたところです。審議会終了後の、設置者への書面交付の際にも、改めて再発防止を文書により指導したいと考えております。

駐車場の位置に変更があったため、駐車場の出入口の数についても届出されています。変更後の駐車場N o . 1の出入口は1か所となり、合計で6か所の設置となります。

駐車場利用可能時間帯については、変更前は駐車場N o . 1及び駐車場N o . 2の両方とも午前9時30分から午後11時30分まででしたが、変更後は駐車場N o . 1は午前11時から午後8時まで、駐車場N o . 2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。

変更する理由は、宮下公園下渋谷駐車場が閉鎖となったため、変更予定年月日は令和6年7月30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、東京メトロ半蔵門線、東急田園都市線渋谷駅の北側約220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、東側は区道を挟んで商業・業務施設が立地、西側は区道を挟ん

で商業施設が立地、南側は区道を挟んで商業施設が立地、北側は商業・業務施設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6年1月29日月曜日、午後6時30分から、渋谷大井ビル（渋谷モディ駐車場）6階会議室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、渋谷区の意見は令和6年2月26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お願いしたいと思います。

宇於崎委員 ございますか。

○宇於崎委員 ちょっと変なことを言うようだけど、これは隔地を引き受けていた宮下公園下駐車場のほうにも責任があるんじゃないんですか。隔地を受けておいて勝手に、勝手にじゃないけど閉鎖して、知らないよというのはないような気がするんだけど、なんかそういうのを、本当はルール作っておかなきゃいけなかったんじゃないのかな。

心配なのは、これからここを隔地にしていましてというビルが次々に現れたら困るといのが、それだけが心配なんだけど。

○金子課長代理 そこは難しいところなんですけれども、民民の契約の中で、駐車場閉鎖の連絡を、何か月前に解約の連絡をするかというところが、2か月等のケースも多いようです。2か月前とか1か月前の解約予告のケースもあるので、連絡を受けた時点で、もう届出には間に合わないということが発生してしまっているところです。

○宇於崎委員 これ民民といたってさ、宮下公園下は渋谷区の駐車場でしょう。

○金子課長代理 そうですね。

○宇於崎委員 だから、やっぱりさ、渋谷区は何も意見はありませんと言うかもしれないけど、意見がないんじゃないくて、そここのところの責任もちょっと感じてよという話は、本当はあってもいいかなという。これは、立地法のルール上は今ないから何も言えないんだけど、駐車場を調べてみると、やっぱり隔地で駐車場をやっているところは、新宿とかも銀座とかも結構いっぱいあるので、受けているほうの責任も今後考えていかなきゃいけないですよ。

○須藤課長 公共駐車場については、今後の整備計画とかがあった場合には、関係部署間でよく事前に情報共有してもらいたいような形は、これからも働きかけをしていきたいと思えます。

○宇於崎委員 はい。すみません、よろしくお願いします。

○松波会長 それでは、中西委員でございますか。

○中西委員 はい。この案件についてはそんなに意見はないんですけども、今のお話については、そもそも8か月前という、その8か月というのが妥当かどうかという話もあるのかなと思ひまして。

結構、駐車場の変更って割合と、機動的にと言ったら語弊がありますがけれども、柔軟さが必要な場合もこういう大きなコアの部分では起きそうな気がしてしまひて。そういった必要な期間の話ですね、それについても今後見直す必要があるということかもしれないなと思ひました。これはあくまで感想ということですので、特にお答えは結構です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員でございますか。

○吉田委員 はい。まさに、宇於崎先生と同じことを考えながら聞いていたのですけれども、宮下公園下渋谷駐車場というのはかなり広いんじゃないでしたっけ、収容台数。

○金子課長代理 そうですね。大きな駐車場です。

○吉田委員 ですので、ここを使っている店舗はたくさんあるんじゃないでしょうか。どういう状況になっているんですかね、それは。お分かりにならないですかね。

○須藤課長 それは把握できていないですけど。

○吉田委員 これ、閉鎖になるということがいつ周知されたのか分からないですけども、多分8か月よりももっと短い期間で周知されたんですよ。だから、今回の株式会社丸井も慌ててこの変更届を出したというふうに考えると、もっとこの公的な駐車場の閉鎖というのは、今、私より前の先生方もおっしゃっていたとおり、すごく影響力が大きいので、閉鎖するまでもっと十分な時間を取って周りに周知しなければできない、かなり公共性がありますよね、この公的な駐車場というのは。その辺もぜひ。

こちらからは何も言えないんですか。今の私どものこの審議会からは、この駐車場に対して。

○金子課長代理 経産省のQ&Aの中にもあるんですけども、「大店立地法により、相

手方（駐車場の所有者や行政）の行為まで制限することはできないため」と明記されているので、そこまでは難しいと思っております。

○吉田委員 ただ、やはりこの宮下公園下渋谷駐車場というのは私も利用したことがありますし、かなり広くて迷子になっちゃいそうなんですけれども、これが閉鎖になるということは、やはり大きな影響力もあることだと思いますので、こういう形の駐車場に関しては、もう少し早い時期の情報提供が必要だということをお伝えいただければと思います。

○須藤課長 はい、分かりました。

○吉田委員 お願いします。

○須藤課長 立地法の権限としては難しいですけど、そういう事前周知のやり方、運用とかでお願いできるところはしていきたいと思えます。

○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 はい。私もほかの先生方と同じで、駐車場の急な閉鎖というような事情と、申請時期8か月前というこの辺のところの、特段の事情もないのに申請が遅れたケースと、そうではなくて、今回のケースがどのぐらい前に通知がされていたのかは分かりませんが、事情があるケースのその辺のところの対応に課題があるなということを感じました。あくまでも意見でございます。

よろしくお願いたします。ほかは特にございません。

○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 はい。関連する意見が続きますが、そもそも駐車場の、特に隔地の駐車場と出店者側との連携不足というか、いろんなものが多分あると思うので、簡単には多分いかないような気もするんですが。

多分、先ほどお話があった駐車場の地域ルールの協議会ですとか、そのエリア全体の駐車場計画の中で、駐車場を作る場合もそうですし、今回のように撤退する場合も少しその地域の中で議論していただくというような枠組みを一方で作りながら、大店立地法の8か月の制限というところとの調整役をやっていかないと、これは多分、似たような案件はこ

れからたくさん増えて、今後、遅延に対する始末書というのをかなり頻繁に出さなきゃいけないような事例も出てくるんじゃないかなと危惧しておりますので、少し包括的な対応をご検討いただきたいなと思いました。

以上です。

○須藤課長 はい。承知しました。貴重な意見をありがとうございます。

○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 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 申し訳ございません。ちょっとパソコンが落ちてしまいまして、重要な議論を聞き逃してしまっておりますので、コメントを差し控えさせていただきます。

ただ、8か月が長いという議論なのかと思っております、さっき、前の案件でお伺いしたときに、多分、これは守れないケースってあるんだろうなという感覚は抱いております。

以上です。すみませんでした。

○松波会長 よろしいでしょうか。

それでは、審議会として、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく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〕

○須藤課長 全員、挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「渋谷神南共同ビル」における株式会社丸井ほか15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、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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(5) 「アメリカ三和町田根岸店」の変更について

続きまして、町田市の「アメリカ三和町田根岸店」における株式会社三和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、「アメリカ三和町田根岸店」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12月12日、設置者は株式会社三和、店舗の名称はアメリカ三和町田根岸店、所在地は町田市根岸二丁目18番地1、小売業者名は株式会社三和ほか15名です。

今回の変更内容は、駐車場及び駐輪場の位置及び収容台数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26ページ、図面3-1をご覧ください。変更前は、敷地北東側にある駐車場①に151台分ございます。

次に、駐車場②については、届出書の28ページ、図面4-1にあるとおり、店舗地下1階に132台ございます。

そして、駐車場③は、届出書32ページ、図面6-1にあるとおり、屋上階に182台ございまして、合計で465台の設置です。

変更後は、駐車場①はレイアウト変更を行い130台に減少、地下1階の駐車場②は3台増加し135台へ、屋上の駐車場③は届出書33ページ、図面6-2のとおり、一部を従業員用駐車場とし、届出台数は135台に減少します。全体では400台の届出となります。

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365台に、コロナ前の期間も含めた期間でレジ客数が最大となった令和元年12月30日のレジ客数と調査日のレジ客数の比率1.09を乗じて、年間最大在庫台数を推計したところ、398台になりました。変更後も400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、届出書の26ページ、図面3-1をご覧ください。

店舗を取り囲む形で駐輪場①から⑥まであり、合計で272台分ございました。

変更後は、1枚おめくりいただき27ページ、図面3-2にあるとおり、店舗正面に広場空間を設けるため、駐輪場②は大幅に台数減、駐輪場③は一部自動二輪車用駐車場にするため台数減、南西角の駐輪場④は従業員用駐輪場に転用し台数減となり、合計では15

0台の届出となります。

変更後の台数で充足するの点については、届出書の8ページをご覧ください。
町田市自転車等の放置防止に関する条例による指定区域外のため、当該店舗には駐輪場
附置義務はございません。

調査日における利用実態調査結果は8ページの表にあるとおりで、ピーク時在庫台数は
130台でした。これにコロナ前の期間も含めた期間でレジ客数が最大となった令和元年
12月30日のレジ客数と調査日のレジ客数の比率を乗じた台数は142台となったため、
変更後の150台で充足するものと考えられます。

変更する理由は、駐車場と駐輪場の台数を利用実態に合わせたものに変更するため、変
更予定年月日は令和6年8月13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横浜線淵野辺駅の北東約1,500メートルに位置しており、用途地域
は第二種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は市道を挟んで住居が立地、北西側は市道を挟んで飲食
店及び畑が立地、南東側は市道を挟んで住居が立地、南西側は市道を挟んで事業所及び住
居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6年2月2日金曜日、午後7時から忠生市民セン
ター1階会議室1・2で開催する予定でしたが、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、町田市の意見を令和6年4月2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お願いします。

宇於崎委員 ございますか。

○宇於崎委員 特に駐輪場なんですけれども、多分来店者が一番便利に使っていた駐輪場
②が大幅に減ったということなので、台数は充足しているんですけれども、うまく空いて
いる駐輪場に誘導するように店側に伝えていただければと思います。よろしく願いしま
す。

○金子課長代理 はい。設置者に伝えさせていただきます。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 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 はい。ちょっとついでと言っては申し訳ないのですが、お伺いしたいんですが、従業員の駐車場62台というのはどこにあるんですか。この変更後のどこに含まれ、ここには入っていないんですよね、合計400ですから、これ。
- 金子課長代理 従業員用は、図面6-2をご覧いただければと思いますが、屋上に従業員用が62台分ございます。
- 吉田委員 それは従業員用なので、ここで駐車場の位置とか収容台数の中には含まれないんですね、従業員用は。
- 金子課長代理 はい、そうです。お客様用の駐車場を届出していただいているので入らないです。
- 吉田委員 今まで従業員さんは駐車場がなかったと聞いていいんですか。
- 金子課長代理 変更前も少しはございまして、図面6-1をご覧いただきますと、13台分はございました。
- 吉田委員 それが大幅に増えるということですね。
- 金子課長代理 そうですね。
- 吉田委員 ということは、そういうニーズはあるんですね、きっと。従業員さん、車で来る従業員は、これまで駐車場が不足していたという状況があったんでしょうかね。
- 金子課長代理 特段そういったことではなくて、暫定的に今回減らした分は従業員用の駐車場としているということだそうです。
- 吉田委員 そうですか。分かりました。それは、利用の仕方はこの店舗の方が考えればいわけですよね。
- 金子課長代理 はい、おっしゃるとおりです。
- 吉田委員 すみません、細かいことを聞いてしまいました。ありがとうございます。
- 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 いいえ、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 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、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく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きますでしょうか。

〔各委員、Teamsの挙手ボタンをクリック〕

- 須藤課長 皆様、挙手いただきました。
- 松波会長 それでは、「アメリカ三和町田根岸店」における株式会社三和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、大規模小売店舗立地法に基づく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。