

令和 6 年度

第 5 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 6 年 11 月 18 日（月）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)銀座六丁目プロジェクト」の新設について

○野田会長 まず、中央区の「(仮称)銀座六丁目プロジェクト」におけるみずほ信託銀行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)銀座六丁目プロジェクト」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6年5月30日、設置者はみずほ信託銀行株式会社、店舗の名称は(仮称)銀座六丁目プロジェクト、所在地は中央区銀座六丁目9番地2号ほか、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7年6月17日、店舗面積は1,330平方メートルです。

駐車場については、店舗地下2階に12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12台であり、これと同数の届出となっております。このほか、飲食サービス用として8台、事務所用として8台、銀座ルールによる集約駐車場として6台、施設全体では34台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は、敷地北側に1か所の設置となります。

駐輪場は、店舗1階に1台分整備します。中央区には、自転車の附置に関する条例がないため、パーソントリップ調査の自転車分担率を利用して推計したところ、必要駐輪台数は1台となりました。これと同数の届出となります。このほか、飲食サービス用として1台整備し、施設全体では2台の設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階に48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、店舗地下1階に9.13立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量8.62立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後9時となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前9時30分から午後9時30分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ丸の内線「銀座」駅の南西約130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、北東側は区道を挟んで商業施設が立地、北西側は区道を挟んで商業施設が立地、南東側は国道を挟んで商業施設が立地、南西側は商業施設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、従前は商業・業務ビルが3棟ほどあった場所でした。今回の届出店舗は、数棟のビルを解体した跡地に建設されるものです。

「3 説明会について」ですが、令和6年7月12日、金曜日、午後7時から午後7時30分まで、TKP銀座ビジネスセンターカンファレンスルーム6Aで開催され、1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、中央区の意見を令和6年8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。

次に、資料3に移ります。大門委員からご質問を頂戴しております。

(1) 設置者への質問の分については、事務局で回答可能だったため、設置者に代わって回答させていただいております。

1点目、「届出書7ページ。銀座ルールに基づき、集約建築物は都条例×1.2をしているようだが、2023年10月より附置義務の台数基準が改定されている。この点について、ご説明いただきたい。」

対する事務局からの回答は、「本件申請は令和5年10月10日から施行された中央区銀座地区附置義務駐車施設整備要綱の改正前に適用申請を行っているため、新ルールの1.6ではなく、いわゆる旧ルールの1.2が適用されている。」

2点目のご質問、「届出書7ページ。34台引く28台イコール6台とあるが、中央区附置義務駐車施設整備要綱のどの部分を用いて差し引いているのか、ご説明いただきたい。」

対する事務局からの回答は、「改正前の中央区附置義務駐車施設整備要綱第5条の表、(1) 駐車施設の項、事業区域規模500平米以上の欄に基づき、都条例に規定する事務台数(28台)に1.2を乗じて得た台数34台から28台を引いた数を集約駐車場分として算出している。」

続いてのご質問、「(2) 東京都への質問、大店立地法による必要駐車台数(12台)と、駐車場法(東京都駐車場条例)による附置義務駐車施設の地域ルールの台数基準(6

台)の比較で、後者のほうが小さい場合の扱いはどのようにしているのか。前任者より、当時は個別対応としていたと聞いているが、現在はどのような運用になっているのか。今回は後者(6台)のほうが小さいにもかかわらず、設置台数は前者(12台)を採用しているようである。」

対する事務局からの回答は、「現在も案件ごとに必要台数を判断している。東京都駐車場条例による附置義務駐車施設の地域ルールについては、各区により、地域ごとの算定基準を設けている。この算定基準はオフィス、飲食・サービス、物販施設、その他の施設における駐車場利用状況や地域特性、まちづくりの方向性等を踏まえ、地区ごとに策定されているが、物販施設のみを対象とする大店立地法の届出台数に直結する基準とはなっていないため、大店立地法に基づく届出の際は、立地法の指針に示される「特別の事情」を利用し、改めて必要台数を説明していただいているケースが多い(立地法の指針に示される「特別の事情」では、「既存類似店のデータ等、その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる」とされている)。

ただし、当該店舗では、設置者が届出の際に「特別の事情」を利用せず、指針の計算式に基づき必要台数を算出しているため、地域ルールの台数基準よりも多い12台が届出台数となっている。」

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。
○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特に意見はないです。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 届出書の8ページを見ますと、ピーク時、1時間あたりに32台ぐらい、休日、平日ともに入ってくる可能性があるということで、こういう機械式駐車場なので、処理の能力で渋滞みたいなものが発生しないかというのが、少し懸念がありますので、運用のところを見てみて、時間当たりが、本当にピークが何か集中するようなことがないかというのを見ていただいて、その上でここに書いてあるように、路上待機が発生しないように、周回の誘導を注意していただければというのが1点です。コメントというか、お願いとなっております。

もう一つ、ちょっとよく分からなかったのが、駐車待ちスペースというのがあると書か

れているんですけれども、平面図を見ても、位置がいまいちよく分からなくて、そこが一体どこなのかというのを少し教えていただきたいなと思っております。

○金子課長代理 図面4の2、26ページ、1階平面図をご覧いただきまして、ターンテーブルの部分を駐車待ちができるスペースとして記載されているということです。

○坂村委員 なるほど、分かりました。やっぱりここしかないということなんですよ。

○金子課長代理 そうですね。

○坂村委員 複数台来てしまったときにはというのとか、出庫のときとか合わせると、なかなか混雑する可能性があるということです。了解しました。だから、先ほどのコメントと同様で、ちょっとオープンしてみてもの動向で、どのように周回させるかというのをきちんと指導していただければと思います。

以上です。

○金子課長代理 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。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 ご説明ありがとうございます。事前に質問させていただいた内容の中に、地域ルールを適用する場合は、大店立地法のほうでどうするかということで、現在も案件ごとに必要台数を判断しているということなんなんですけれども、これまでどういうふうに案件ごとに判断していて、今回はどのような判断で、これでオーケーとなったのかというところを、もし差し支えなければ教えていただければと思います。

○金子課長代理 これまでも案件ごとに個々に、判断しております。地域ルールが適用されている案件だろうとそうでなかろうと、特別な事情を使って説明するのであれば、既存類似店を何店舗か示していただいて、そこでの実績を踏まえて、算出していただいております。

○大門委員 説明の中にもありますけども、28台を差し引いて6台というふうにしているというのは、28台というのは、地域ルールで出された台数で、そこに1.2を乗じるということは、0.2の部分というものは、隔地駐車場としてほかから飛んでくるものだと思うんですよ。

それは附置義務の駐車場条例のほうの理屈でやっていることであって、一方で大店立地法のほうで物販施設に対して係る駐車場というものとバッティングするのかどうかというチェックというのは、この中でしないでよろしいのでしょうかという質問なんですけれど

も。

○金子課長代理 集約駐車場の部分については、立地法とは直接関係ない部分ですし、物販店舗分として足りているのかどうかというところは、確認しております。

○須藤課長 物販分は、今回の届出については、指針の計算式に基づく台数を確保されているというところがまずあって、プラス今回の届出は、銀座のルールで集約しましょうという部分を上乗せで、1.2倍の乗数を掛けた上乗せ分をカウントしているので、そこはバッティングしないかなというふうに考えております。

○大門委員 大店立地法による必要台数というのは12台なわけですよね。それとは別に、集約駐車場6台というのは別に設けられているということなんですかね。それとも、うち数として6台は入っているんですかね。12台の中に6台が集約駐車場として設定されているのか、そうではなく……

○須藤課長 別ですね。

○大門委員 別枠なんですね。分かりました。

もう1点だけよろしいですか。届出書の10ページに、駐輪場の駐車台数と出しているのは、これは附置義務駐輪場の指針がないからということでしたか。駐車場はどこにあるんですか。

○金子課長代理 駐車場の必要台数については、6ページですね。指針による必要駐車台数計算式が記載されています。

○大門委員 これはいわゆる大店立地法に基づく必要駐車台数の出し方で出しているということですかね。分かりました。すみません。

2点目は私の勘違いでした。大丈夫です。

であれば、以上です。

○野田会長 では、朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 特にありません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 特にございません。

ただ、資料につきまして、騒音の予測資料で4の1という資料、騒音資料としていただいていたかと思うんですが、その中の20ページで、表のI列のところ、時間が深夜の時間、夜間の時間帯が23時から朝6時というふうになって、それで8時間と書いてあるん

ですけれども、22時から6時が大店法の夜の時間帯かと思いますので、資料の確認というか、恐らく記述の間違いかなどと思われるので、修正をお願いできればと思います。大変細かい点ですが……

○金子課長代理 すみません、何ページでしたか。20ページ。騒音予測資料のほうの20ページですね。

○横山委員 はい。20ページの、表が三つあると思うんですけれども。

○金子課長代理 これはですね、夜間最大なので23時から6時で合っているのんですけれども、8時間のほうが間違っています。申し訳ございません。

正しくは7時間です。失礼いたしました。

○横山委員 時間は23時からですね、失礼しました。

○金子課長代理 等価騒音のほうの夜間の時間帯はおっしゃるとおり、22時からなんですけれども。

○横山委員 では、8時間が7時間、というのが正しいということですね。

○金子課長代理 はい。

○横山委員 ありがとうございます。細かい点ですみません。

意見に関しては特にございませぬ。

○野田会長 では、道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にはございません。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございませぬ。

○野田会長 では、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は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、Teams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。

○野田会長 それでは、「（仮称）銀座六丁目プロジェクト」におけるみずほ信託銀行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、中央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) 「不二越ビル」の変更について

○野田会長 続きまして、中央区の「不二越ビル」における不二越地所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、「不二越ビル」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６年５月２３日、設置者は不二越地所株式会社、店舗の名称は「不二越ビル」、所在地は中央区銀座五丁目５番４号、小売業者名はジョルジオアルマーニジャパン株式会社です。

今回の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数と廃棄物等保管施設の容量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１７ページ、図面Ｎｏ．２－１をご覧ください。変更前は隔地の西銀座駐車場に２６台の届出がされていました。変更後は位置に変更はなく、台数が１２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。令和５年１月１日からの１年間で、最も駐車場が利用されたのは令和５年１０月１４日、土曜日で、この日の最大在庫台数は５台でした。届出台数はこれを上回る１２台とするため、充足すると考えられます。

変更する理由は、駐車場の利用実態に即した届出台数とするためです。

次に、駐車場の自動車の出入口についてですが、変更前は届出書１７ページ、図面Ｎｏ．２－１のとおり、５か所の出入口がありましたが、そのうち入口Ｎｏ．１－１と入口Ｎｏ．１－３の２か所は、当該公共駐車場の運用の中で廃止となるため、変更後の出入口は、届出書の１８ページ、図面Ｎｏ．２－２のとおり３か所となります。

変更する理由は、隔地駐車場の運用に合わせるためです。

次に、廃棄物等保管施設についてですが、位置に変更はございませんが、容量が３９．

6立方メートルから8.39立方メートルに変更となります。現在の届出が部屋の体積で届出されていましたが、今回、容器容量で換算したため減少していますが、実態に変更はございません。変更年月日は、令和7年1月24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日比谷線「銀座」駅の西約20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、北東側は都道を挟んで商業施設が立地、北西側は商業施設が隣接、南東側は区道を挟んで商業施設が立地、南西側は商業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6月19日、水曜日、午後7時から、銀座区民館4号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、中央区の意見を令和6年8月6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。大門委員より事前質問を頂戴しております。資料3の2ページをご覧ください。

「(1) 東京都への質問、届出書6ページ、必要駐車台数の根拠が、当該施設の利用実態となっているが、これは大店立地法に基づくものか。駐車場地域ルールに基づくものか。銀座地区の駐車場地域ルールでは、当該施設・類似施設の利用実態による台数基準を用いていないと思われるため、大店立地法に基づくものと思われるが、大店立地法による必要駐車台数は、利用実態に基づくものを認めているのか。」

対する事務局からの回答は、「大店立地法に基づくものである。「大店立地法についての質問及び回答集（経済産業省発行）」では、「大規模小売店舗の必要駐車台数の算出に当たっては、根拠を明確に示せば指針以外の方法で必要駐車台数を算出できることとされており、既に出店済みの大規模小売店舗が来客者数を考慮の上、必要駐車台数を減少させることは、同様に根拠を明確に示すことによってこれを可能としている。駐車場の過不足の判断を開店後、間もなくして行う場合にあっては、来客不足が恒常的なものか、季節的要因はないか、等を十分に考慮する必要があるため、まずは都道府県と十分相談することが必要である」と記載されている。これに基づき、東京都では、駐車場の台数を減少させる場合、駐車場利用実態を確認し、減少後の台数でも充足することを確認している。」

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。

○野田会長 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。

泉山委員いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントはないです。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特になんていいますが、今の説明であったので、ちょっと伺いたいのは、これは新規出店のときも、こういった根拠によって必要台数というのは変えることができるというような理解でよろしいのでしょうか。

○金子課長代理 そうですね。先ほども少しお話ししたんですけれども、「特別の事情」の中で既存類似店の実績を示せば、この実績を基に必要台数を算出できるとされていますので、新規出店の場合も既存類似店を何店舗か示していただければ、同じ様に算出可能です。

○坂村委員 了解いたしました。ありがとうございます。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 ご説明いただいてよく分かりました。

私も関連して1点教えていただきたいんですけど、類似店データを使うことと、「特別の事情」かどうかということは、どういう関係なんですかね。今回は類似店を使っていますが、これはどういう理由で「特別の事情」と判断されたのかということをお教えいただきたいです。

○金子課長代理 立地法の指針の中で「特別の事情」という言葉が出てきてまして、その中に既存類似店の実績等根拠を明確に示せば、という文言があるので、そういった言い方にしてはいるんですけども、通常、変更案件でこういった実績に基づいて減らす場合には、あえて「特別の事情」というような説明はこちらからしていないということです。

単純に同じ店舗をそのまま継続しているので、その店舗の実績をベースに、ピーク時のデータを見て、減らせますよという形での説明になっているということです。

○大門委員 ということは、解説のほうにたしか、特別の事情に該当するものとして、五、六個ぐらい挙げられていますよね。乗入れができないとか、公共交通利用促進をしているとかというような、それと独立して別で扱っているということなんですかね。

○金子課長代理 そうですね。先ほどの解説本での文言をご紹介したとおり、それも「特

別の事情」の一つとして根拠を明確に示せば計算できるので、減らすときも「特別な事情」で減らせますよということではあると思います。

○大門委員 なるほど。分かりました。ありがとうございます。

○野田会長 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 特にありません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 私も特に意見はございません。ただ、夜間の最大レベルで何点か、基準を超過している点があるということです。既に運用、オープンしている店舗だと思いますが、引き続き苦情などがあつた場合には、ご対応いただければと思います。

以上です。

○金子課長代理 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。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にはございません。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 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。

○野田会長 それでは、「不二越ビル」における不二越地所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、中央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) 「あきる野とうきゅう」の変更及び(4) 「あきる野ルピア」の変更について

○野田会長　続きまして、あきる野市の「あきる野とうきゅう」における株式会社東急ストアによる変更の届出の案件と同じくあきる野市の「あきる野ルピア」における株式会社秋川総合開発公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、審議案件の概要「あきる野とうきゅう」及び「あきる野ルピア」の変更について、ご説明申し上げます。

両店舗は、ＪＲ五日市線秋川駅から徒歩３、４分の場所にある店舗で、道路を挟んで隣り合っており、同じ隔地駐車場、駐輪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、「あきる野とうきゅう」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６年５月２８日、設置者は株式会社東急ストア、店舗の名称はあきる野とうきゅう、所在地はあきる野市秋川一丁目１７番１、２、小売業者名は株式会社東急ストアほか２６名での届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場及び駐輪場の場所や台数の変更についてです。

まずは駐車場について、届出書の２３ページ、図面２－１をご覧ください。変更前は、隔地駐車場がＮｏ．１からＮｏ．７まで７か所ございます。このうち、駐車場Ｎｏ．１からＮｏ．４及びＮｏ．６の５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、図面２－２のとおり、駐車場は変更前Ｎｏ．５だった駐車場がＮｏ．１となり、店舗内駐車場がＮｏ．２となり、届出駐車場は合計２か所となります。

合計台数は、８９２台から５２５台に減少しますが、変更後に５２５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。表は、各駐車場の年間最大在庫日のデータであり、隣のあきる野ルピアの利用実績を含んだ台数となっています。７か所の駐車場の年間最大在庫台数を合計した台数は５６６台となっており、変更後のあきる野ルピアも含む、施設全体の収容台数５９０台を下回るため、充足するものと考えられます。

なお、あきる野とうきゅう、あきる野ルピアは、駐車場を共用していますが、施設全体の収容台数のうち、店舗面積の比率で９分の８をあきる野とうきゅう用としており、当該店舗の届出台数は５２５台となります。

なお、ここで１点ご報告ですが、変更前の届出駐車場であるＮｏ．１からＮｏ．６の駐

車場について、既に台数を減少させてしまっている駐車場がございます。図面 2-1 をご覧ください。あきる野とうきゅう、ルピアの合計台数が、駐車場 No. 1 は 59 台だったところ、既に 48 台に減少、No. 2 は 48 台だったところ、既に閉鎖し、0 台に減少、No. 3 は 57 台だったところ 23 台に減少、No. 4 は 167 台だったところ、83 台に減少、No. 5 は 55 台だったところ、40 台に減少となっています。また、No. 6 については、68 台だったところ、77 台に増加しています。全体では、あきる野とうきゅう、ルピアの合計の届出台数が 1,004 台のところ、現状は 821 台となっており、183 台分、既に減少させてしまっています。

賃借している隔地駐車場の一部が、ゲート管理システムの導入やレイアウト変更のタイミングで台数減となったこと、一部の駐車場については、地権者からの解約申入れが急だったことなどから、届出が遅延しております。

本来であれば台数の減少が発生する変更の 8 か月前までに届出しなければならなかったのですが、これを失念し、届出が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。

駐車場が 5 か所減るため、出入口の数の減少についても、併せて届出されています。変更後は、隔地の駐車場 No. 1 で 1 か所、店舗内の駐車場 No. 2 で、入口 1 か所、出口 1 か所の合計 3 か所となります。

駐車場の位置について変更があるため、駐車場利用可能時間帯についても届出がされています。変更後の駐車場 No. 1 及び駐車場 No. 2 の駐車場利用可能時間帯には変更がなく、午前 8 時 55 分から午後 10 時 30 分までです。

次に駐輪場についてです。変更前の駐輪場は、図面 2-1 をご覧ください。敷地内北西側の駐輪場 No. 1 に 50 台、隔地の駐輪場 No. 2 に 249 台の合計で 299 台の届出がありました。

変更後は 1 枚おめくりいただき、24 ページの図面 2-2 をご覧ください。隔地の駐輪場 No. 2 は、届出駐輪場としての運用を終了し、変更後は敷地内の駐輪場 No. 1 から No. 3 までの 3 か所となります。

変更後の台数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。変更後の駐輪場 No. 1 及び No. 2 は、届出外の駐輪場として運用していたため、変更

前の届出駐輪場とともに、利用実態を調査しております。

店舗利用者が利用する全ての駐輪場の最大在庫台数の合計は146台であり、これに来客が最も多かった日と調査日の来客数比率である1.44を乗じると210台となりました。変更後のあきる野ルピアを含む施設全体の収容台数210台と同数のため、充足するものと考えられます。

なお、駐輪場についても、駐車場と同様、隣のあきる野ルピアと共用しており、全体の9分の8の台数をあきる野とうきゅう用としているため、当該店舗の届出台数は192台となります。

変更する日は令和7年1月29日、変更理由は利用実態に合わせた届出台数に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五日市線「秋川」駅の北約250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ホールが立地、西側は市道を挟んで商業施設及び事業所が立地、南側は市道を挟んであきる野ルピア及び駐車場が立地、北側は市道を挟んで商業施設及び駐車場が立地、といった環境となっております。

「3 説明会について」及び「4 法8条に基づく意見について」は、あきる野ルピアの変更届出と重複しますので、後ほどご説明いたします。

次に、「あきる野ルピア」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6年5月28日、設置者は株式会社秋川総合開発公社、店舗の名称はあきる野ルピア、所在地はあきる野市秋川一丁目8番地、小売業者名は株式会社マキコーポレーションほか15名での届出となっております。

当該店舗の届出内容は、先ほどご説明しましたあきる野とうきゅうとほぼ同じ内容で、駐車場及び駐輪場の位置や収容台数を減少する変更となっております。

まずは駐車場についてですが、変更前の駐車場は7か所、合計112台でした。変更後は2か所、合計で65台となります。変更後の台数で充足するのかという点については、届出書の7ページをご覧ください。先ほど、あきる野とうきゅうの説明の際にお話しましたとおり、駐車場はあきる野とうきゅうとあきる野ルピアで共用しており、届出台数は店舗面積比率により、施設の収容台数の9分の8があきる野とうきゅう、9分の1があきる野ルピアという形で届出されています。

全体での収容台数は、両施設利用者の年間最大在庫台数を充足する結果となっており、変更後も充足するものと考えられます。

なお、先ほど、あきる野とうきゅうの説明の際にお話ししましたとおり、既に減少されてしまっている駐車場がございます。本来は変更の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。

駐車場の位置の変更に伴い、併せて届出されている駐車場利用可能時間帯、自動車の出入口の数及び位置についても、あきる野とうきゅうと同じ内容で届出がされています。

次に、駐輪場についてですが、届出書18ページ、図面2-1をご覧ください。変更前は隔地の駐輪場No. 1に31台分の届出がありました。変更後は19ページ、図面2-2のとおり、変更前の届出駐輪場はなくなり、隣のあきる野とうきゅうの敷地内に駐輪場No. 1として11台、駐輪場No. 2として7台の合計18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。あきる野とうきゅうの届出と同様、未届駐輪場も含めた調査を行い、調査日と年間最大来客数日の来客数比率を乗じ、両施設利用者の必要駐輪台数を推計しております。

先ほどご説明しましたとおり、駐輪場についてあきる野とうきゅうとルピアで共用しており、届出台数は店舗面積比率により9分の1があきる野ルピアという形で届出されています。

全体での収容台数は、両施設利用者の年間最大在庫台数を充足する結果となっており、変更後も充足するものと考えられます。なお、駐輪場の位置について、あきる野ルピアに近い2か所での届出となっております。

変更年月日は令和7年1月29日、変更する理由は利用実態に合わせた届出台数にするためです。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。当該店舗はJR五日市線「秋川」駅の北約180メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。東側は市道を挟んで駐車場及び広場が立地、西側は市道を挟んで商業施設、事業所及び集合住宅が立地、南側は市道を挟んで商業施設及び事業所が立地、北側は市道を挟んであきる野とうきゅう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7月2日、火曜日、午後6時30分から午後7時10分まで、あきる野ルピア3階、ルピアホールで開催され、出席者は3名だったと報告を受けております。

説明会では、「駐車場が減少すると来客が少なくなるのではないか。」という質問がありました。これに対し設置者は、「変更する年月日を令和7年1月29日としているが、すぐに全てなくなるものではない。駐車場は借りているものなので、今後いつ解約されるか分からないため、このたび整理した。」と回答しました。

また、「もみじ駐車場（変更後駐車場No. 1）に右折入庫する車両により混雑することがある。」という意見に対しては、「左折入庫を基本としているが、管理委託しているタイムズと検討させていただく。」と説明し理解を求めたとのことです。

「4 法8条に基づく意見」ですが、2件ともあきる野市の意見を令和6年8月28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。大門委員からご質問を頂戴しております。資料3の2ページ目、東京都への質問となりますが、読み上げさせていただきます。1点目、「上記同様、利用実態による変更であれば、このような案件は多いのか。」

対する事務局からの回答は、「利用実態に基づき、駐車場台数を減少させる変更届は比較的多い。」

続いて、2点目のご質問。「利用実態に基づく最大在庫台数に多少余分に台数を見積り、届出ているが、余剰分の見積り方に一定の基準（安全率）はあるのか。」

対する事務局からの回答は、「余剰分の見積り方に基準はなく、設置者の判断となっている。」

続いて、3点目のご質問。「余剰分の駐車場を届出から外すことで、どのような活用をしているのか。隔地駐車場であれば、別の用途に転換できるが、当該施設内の駐車場であれば、別の用途への転換は難しいのではないか。」

対する事務局からの回答は、「余剰分の駐車場を届出から除外し、空いた部分をサービス施設として転用したり、他の施設の隔地駐車場として賃貸したりするなどしているようである。」

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。

○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にはコメントないです。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特にはないのですが、一つコメントとしては、やっぱり入口が大幅に減少すると思うので、1か所の駐車場に駐車が集中することが予測されるので、駐車するための待ちの渋滞などが出ないかというのは、少しモニタリングをして必要な処置を取っていただきたいというのと、あと、これも本当に確認なんですけど、実態調査の実施時期が少し古いなと少し思っていたんですけれども、先ほど説明があったように、既に駐車場が減ってしまったから、恐らくそのときのものに遡らないと届出のものにならないということなんですよね。恐らく問題はないと思うんですけれども、これもどこの時点を次の変更の基とするかというか、調査の基とするかというのも、恐らくそんなに指針があるものではないと思うので、適時ご判断されているとは思いますが、そういったところも確認していただければと思います。

以上です。

○金子課長代理 かしこまりました。ありがとうございます。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 私も坂村委員と同じで、出入口が7個から2個ですかね。大幅に減りますので、その一方で時間当たりどれぐらい入庫処理できるかという資料は全く見当たりませんので、そこに関してはちゃんと調査していただいて、処理できるということを確認した上で認めるということにしたほうがいいんじゃないかなというふうに思います。

以上です。

○須藤課長 当面は、今、届出から外している駐車場も、提携駐車場として利用されるということなので、急に出入口が2か所に激減するという形にはなっていないかなというところもありますけれど、今後、そういう形で最終的には2か所に収れんされていくというところもありますので、そこは早期に、立体駐車場のほうに誘導できるような対策を徹底してもらうように伝えたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

○大門委員 はい、よろしくお願いいたします。

○野田会長 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 特にありません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 私も意見としては特にありません。ただ、今回のあきる野ルピアの案件については、変更前後ともに騒音予測の結果が存在しないというふうに書かれていました。既にオープンされている店舗なので、現状、問題が生じていないのだと想像していますけれども、もし苦情などがあった場合には、ご対応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。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にございません。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 それでは、私からコメントだけさせていただきたいんですが、届出遅延につきましては、指導をまた念押ししていただけるということなんですが、委員からもご指導をよろしくお願ひしたいということを思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

○須藤課長 設置者に伝えたいと思います。ありがとうございます。

○野田会長 それでは、よろしいでしょうか。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。

○大門委員 すみません。よろしいでしょうか。意見なしということですが、意見はあったと思うんですけども、これは意見なしとして処理されるということですか。

○須藤課長 大規模小売店舗立地法に基づく意見はないんですけど、もろもろ委員からいただいたコメントは、意見ではなく、コメントとして設置者に注意してもらうように伝えと、そういった扱いでやらせてもらっております。

○大門委員 分かりました。ありがとうございます。

〔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、挙手されました。

○野田会長 それでは、「あきる野とうきゅう」における株式会社東急ストアによる変更の届出の案件と同じくあきる野市の「あきる野ルピア」における株式会社秋川総合開発公

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。

本案件における届出は、あきる野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、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。

以上で本日の議案4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。