

令和6年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年12月16日（月曜日）午前10時00分～午前10時38分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)北綾瀬駅前商業施設計画」の新設について

○野田会長 まず、足立区の「(仮称)北綾瀬駅前商業施設計画」における、三井不動産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)北綾瀬駅前商業施設計画」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6年6月18日、設置者は三井不動産株式会社、店舗の名称は「(仮称)北綾瀬駅前商業施設計画」、所在地は足立区谷中四丁目1番12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30日、店舗面積は1万1,584平方メートルです。

駐車場については、店舗地下1階に166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166台であり、これと同数の届出となっております。そのほか、併設施設用に7台、業務用に20台を確保し、施設全体では193台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は、敷地西側に入口No.1、敷地東側に出口No.1の合計2か所の設置となります。

駐輪場は敷地北東側の駐輪場No.1に76台、敷地北東側の駐輪場No.2に109台、敷地北西側の駐輪場No.3に391台、合計で576台の設置となります。

足立区自転車等の駐車秩序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576台であり、これと同数の設置となります。このほか、業務用に48台確保し、施設全体では624台の設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階北側に2か所、合計で540平方メートル分整備します。使用時間帯は両施設ともに午前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1階に1か所、33.96立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量、31.52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、閉店時刻は午後10時45分となっております。駐車場の利用時間帯は午前6時45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、東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の北西約80メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区画道路を挟んで北綾瀬駅と車両基地を結ぶ線路が立地、西側は区画道路を挟んで戸建住宅・集合住宅や綾瀬警察署が立地、南側は足立区が交通広場を整備予定で、当該広場は店舗開業までに供用開始予定、北側は区道を挟んで集合住宅、戸建住宅、駐車場、事業所が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前は民家と畑があった場所でした。

「3 説明会について」ですが、令和6年7月25日、木曜日、午後7時から午後8時10分まで、足立区勤労福祉会館第2洋室で開催され、18名の出席がありました。

説明会では、「施設の閉店時間中、駐輪場は閉鎖するのか。また、夜間に若者のたまり場にならないよう対策を講じてほしい。」という質問や意見が寄せられ、これに対して設置者は、「営業時間外は閉鎖する方針だが、詳細はこれから決定していく。なお、防犯対策として、監視カメラや警備の不定期巡回などにより適切に対処していく。」と回答しました。

また、「来店者の平日休日のピーク時間帯はいつか。」という質問に対しては、「一般的な商業施設のピーク時間帯は、休日は11時から14時台で、平日は開店直後の時間帯と夕方に多い。大店立地法の交通解析では、現況のピーク時交通量にピーク時来台数を上乘せして解析を行っている。」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、足立区の意見を令和6年9月26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。

最後に、本件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。

○野田会長 それでは、ただいまの事案につきまして、ご審議をお願いいたします。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にはないんですけども、駅と高速のジャンクションが近いので、十分ご配慮いただければと思います。特に意見はないです。

○須藤課長 承知しました。ありがとうございます。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 私も特にはないんですけど、従前の土地利用というのは一体どういうものだ

ったか教えていただいてもいいですか。

○金子課長代理 従前は民家とか畑があったような場所でした。

○坂村委員 そうですね。分かりました。若者のたまり場にならないことというのを、住民の方からも意見があったと思うんですけども、駅前に新しい施設ができてしまうと思うので、そういうところをちゃんと見ていただければと思います。

○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 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 北側の荷さばき車両の出入口がある敷地北側の道路が通学路になっているようなので、朝の時間帯も荷さばきの車が来る予定の計画になっているので、十分気をつけていただくように事業者の方へお伝えいただけるようお願いいたします。

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 特にありません。

○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 特にありません。ありがとうございます。

○野田会長 恐れ入ります。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、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、「(仮称)北綾瀬駅前商業施設計画」における三井不動産株式会社

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、足立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) 「(仮称)オカダヤ共同ビル」の新設について

○野田会長 続きまして、新宿区の「(仮称)オカダヤ共同ビル」における株式会社オカダヤアークスほか1名による新設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「(仮称)オカダヤ共同ビル」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6年6月27日、設置者は株式会社オカダヤアークスほか1名、店舗の名称は「(仮称)オカダヤ共同ビル」、所在地は新宿区新宿三丁目23番17号、小売業者名は株式会社オカダヤアークスほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和7年3月1日、店舗面積は4,529平方メートルです。

当該店舗は同じ場所にあった既存のオカダヤの建て替えであり、建て替え後はオカダヤに加えて他の物販テナント及びサービス店舗を併設する予定です。

駐車場については、隔地の新宿サブナード駐車場に2台分整備します。本計画では指針の計算式による算出ではなく、特別の事情により、必要駐車台数を算出しています。

当該建物は、周辺道路が時間規制により歩行者専用道路になっていること、日曜休日は特定禁止区域という車両通行禁止のエリアとなっていること、西側の新宿通りは駐車場の出入口を設けない路線となっていることなどから、新宿駅東口地区駐車場地域ルールの適用を受けており、附置義務台数が制限され、隔地が認められています。

必要台数の根拠については、届出書の8ページから13ページをご覧ください。

立地法の届出台数は、特別の事情を適用し、既存類似店3店舗の実績をもとに最も需要が大きくなった駐車台数を採用しています。

届出書9ページに既存類似店3店舗の比較表がございます。いずれも新宿三丁目に存在

する店舗です。新宿アルタはオカダヤが出店しており、その他のテナントも女性をメインターゲットとしており、類似性が高い店舗となっています。また、T&TⅢビルは複合ビルですが、キャラクターを主とした生活雑貨店がオカダヤ共同ビルに出店予定の小売店舗と類似しているため、選定しています。

これらの店舗の実績をもとに、オカダヤ部分とその他の小売店舗部分を分けて、必要台数を算出したところ、届出書13ページのとおり、両方の部分に既存のオカダヤ実績を用いた台数が最も多くなり、2台となりました。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50ページ、図6のとおり、新宿サブナード駐車場の出入口4か所の届出となります。

駐輪場は、店舗地下1階に58台分整備します。新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例に基づく必要駐輪台数は58台であり、これと同数の設置となります。

荷さばき施設は駐車場と同様、隔地のサブナード駐車場に36.16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、店舗地下1階に1か所、12.84立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量11.03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線「新宿」駅の北約200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店舗ビルが立地、西側は商業店舗ビルが隣接、南側は区道を挟んで商業店舗ビルが立地、北側は計画地中央に商業店舗ビルが隣接し、区道を挟んで商業店舗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、当該敷地はオカダヤの生地館、新生地館、事務所、倉庫などがあった場所でした。

「3 説明会について」ですが、令和6年8月21日、水曜日、午後6時からTIMESHARING新宿5B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、新宿区の意見を令和6年9月26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。大門委員より事前質問を頂戴しております。

ご質問の1点目、「届出書12ページ。既存オカダヤ、新宿アルタ、T&TⅢビルの現状の駐車場台数はどの程度か。」に対する設置者からの回答は、「既存オカダヤにおいては、大店立地法の対象外ですが、実際に提携契約を行っていたのは隔地で2台です。その他の2店舗は大店立地法の対象店舗であり、新宿アルタは隔地で6台、T&TⅢビルは店舗地下に1台、隔地に15台、合わせて16台が届出駐車台数です。なお、既存オカダヤ及びT&TⅢビルの隔地駐車場である新宿サブナード駐車場の総台数は373台、新宿アルタの隔地駐車場であるMI新宿ビル南館駐車場の総台数は156台です。」

続いて、ご質問の2点目、「届出書12ページ。ピーク時最大駐車台数とあるが、調査の詳細が知りたい。調査日もなければ、調査日数もない。ピーク時最大駐車台数が1台や0台とする根拠が不足している。」に対する設置者からの回答は、「届出書11ページに記載のとおり、既存オカダヤにおいては2020年12月から2023年の駐車実績をもとにピーク時最大駐車台数を1台としています。新宿アルタにおいては過去5年間の駐車実績が0台、T&TⅢビルは2023年4月の竣工以降の駐車実績が0台のため、それぞれピーク時最大駐車台数を0台としています。」

続いてご質問の3点目、「新宿駅東口地区の地域ルールでは、これまでサブナードを隔地駐車場としてきたが、サブナードは都市計画駐車場であることもあり、暫定的に隔地していると聞いている。一方、歌舞伎町タワーへの隔地駐車場を移転するという話もあるようだが、本物件ではどのような議論になっているのか。」に対する設置者からの回答は、「地域ルール適用申請前の段階で、新宿区から「歌舞伎町タワーを利用しないのか」という話があり、検討を行いました。地域ルール運用協議会によると歌舞伎町タワーは歌舞伎町周辺の隔地受入れを想定しており、新宿駅東口周辺の隔地受入れを想定していないこと、本店舗の場合、靖国通りを横断しての利用となることから、安全性、利便性の観点からも隔地先として適当ではないと判断し、隔地先の計画から除外しました。」

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。

○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いたします。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員

歩行者量が非常に多いところだと思いますし、駐車場も隔地されている、それ自体は結構なんですけれども、靖国通りのところでサブナードの出口のところを使われると思うんですけれども、そこからワゴンで店舗に行くというところが非常に歩行者と錯綜するところが大変そうだなとちょっと思ったので、その辺りご配慮いただくといいかなと思いました。

○金子課長代理 分かりました。設置者にも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 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 私は、必要台数というか今回の駐車場台数の算出根拠は、理解はできるんですけれども、やっぱり新しい建物を造ったときに、これは本当に最低の必要台数になってしまっているのでは、ちょっとモニタリングというか、実際に何台ぐらい来たのかというのを何か月分かはモニタリングを少なくともして、その状況に応じて修正が必要であれば対応し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 承知しました。設置者に伝えます。

○坂村委員 よろしく願いいたします。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 私は意見はございません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 事前に質問したとおりですので特にはございませんが、ちょっと1点だけ追加なんですけども、荷さばきも隔地に飛ばしているという理解でよろしかったでしょうか。

○金子課長代理 はい。そのとおりです。

○大門委員 確認が必要なんですけれど、新宿区の東口は乗用車は隔地が認められていますけれど、荷さばきが認めていたかどうかは確認していただきたいというのが一つの意見です。

以上です。

○金子課長代理 確認させていただきます。追ってメールでご連絡させていただく形でよろしいでしょうか。

○大門委員 はい、結構です。

○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 特にありません。
- 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 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 全員挙手されました。
- 野田会長 ありがとうございます。

それでは「（仮称）オカダヤ共同ビル」における株式会社オカダヤアークスほか1名による新設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、新宿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）「（仮称）昭島市武蔵野2丁目計画」の変更について

○野田会長 続きまして、昭島市の「（仮称）昭島市武蔵野2丁目計画」における大和ハウスリアルティマネジメント株式会社による新設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「（仮称）昭島市武蔵野2丁目計画」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6年7月11日、設置者は大和ハウスリアルティマネジメント株式会社、店舗の名称は「（仮称）昭島市武

蔵野2丁目計画」、所在地は昭島市武蔵野二丁目172番の一部、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3月12日、店舗面積は3,156平方メートルです。

駐車場については、敷地東側に駐車場No.1として66台、店舗2階に駐車場No.2として70台、合計136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126台であり、これを上回る届出となっております。そのほか従業員用に45台整備し、施設全体では181台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は、敷地東側に1か所の設置となります。駐輪場は敷地南側に1か所、91台分整備します。昭島市自転車等の放置防止等に関する条例に基づく、附置義務が課される区域に該当しないため、指針の参考値である35平方メートルに1台の基準で算出したところ、必要台数は91台となりました。これと同数の設置となります。

荷さばき施設は店舗1階北側に荷さばき施設No.1として75.2平方メートル分、敷地南側に荷さばき施設No.2として98平方メートル分、その東側に荷さばき施設No.3として375平方メートル分、さらに敷地南側に荷さばき施設No.4として36平方メートル分、合計で4か所、584平方メートル分整備します。

使用時間帯は、全施設午前6時から午後11時まで。ただし、荷さばき施設No.2及び荷さばき施設No.3は営業時間を除くという形になっております。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に廃棄物保管施設No.1として12.675立方メートル分、敷地南側に廃棄物保管施設No.2として、6.222立方メートル分、合計で18.9立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量、14.71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9時45分となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後10時までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は西武拝島線「西武立川」駅の南東約500メートルに位置しており、用途地域は準工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで工場や事務所が立地、西側は商業施設及びガソリンスタンドが隣接、南側は事務所が隣接、北側はガソリンスタンドが隣接し、市道を挟んで事業所や商業施設が立地といった環境となっております。

参考情報ですが、当該敷地は従前は工場があった場所でした。

「3 説明会について」ですが、令和6年8月29日、木曜日、午後7時から午後7時50分まで、FOSTERホール・公民館3階集会室で開催され、6名の出席がありました。

説明会では、「計画地東側の市道東175号の拡幅や車線の増設などの計画はあるのか。」という質問が寄せられ、それに対して設置者は、「市道東175号線の拡幅計画や車線増設計画はありませんが、質問内容のご懸念されている点は、店舗利用者の道路上での駐車待ちによる交通渋滞かと存じます。このようなことが発生する時期は、オープン時や大型連休などの繁忙期が挙げられます。このような時期には、出入口や駐車場内に誘導員を配置して、駐車場の中には、十分な駐車待ちスペースがありますので、公道で並ぶのではなく、駐車場で並んでいただくような対策を実施します。」と回答しました。

また、「計画地周辺には、スーパーマーケットやコンビニエンスストアが幾つもあるが、スーパーマーケットの営業は成り立つのか。」という質問に対しては、「スーパーのテナントには幾つかお声がけをさせていただいており、出店に前向きな回答を得ているので、売上げは見込めるものと考えております。事業者としては、地元の皆様に喜ばれる施設づくりを目指しており、その一端としてスーパーマーケットの誘致を考えました。」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、昭島市の意見は令和6年10月31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。大門委員より、事前質問を頂戴しております。

ご質問の1点目、「届出書12ページ。荷さばき施設の時間帯を見ると、No. 1は専用荷さばきスペースであり、No. 2から4は営業時間内は来客用駐車場とし、荷さばきを行わないようである。しかしNo. 4は、届出書4ページや添付図面には、「営業時間外」との記載がない。No. 2・3とNo. 4は扱いが異なるのか。」に対する設置者からの回答は、「荷さばき施設No. 2・3については来客用の届出駐車場の一部を荷さばき施設として使用するものであり、営業時間中に荷さばきを行うと届出台数を満たすことができないため、営業時間外専用としています。一方で荷さばき施設No. 4については従業員用駐車場の一部であり、大店立地法上の制約はありません。歩行者動線と交差することから営業時間中は使用しない計画としていますが、やむを得ない場合には営業時間中の

稼働もあり得る点が異なっています。」

続いて、ご質問の2点目。「荷さばき専用のスペースは1台で足りるのか。その根拠を示してほしい。」に対する設置者からの回答は、「荷さばき施設No. 1は届出書の11ページに記載のとおり同時に2台が作業可能なスペースとなっており、想定される1時間当たりの来車台数は最大2台、延べ作業時間20分であることから、十分に対応が可能であると考えられます。」

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、ご審議をお願いいたします。

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。ありがとうございます。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特にございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 出入口のところが通学路になっていて、特に平日、歩行者の交通量も調査の結果を拝見すると多くなっておりますので、登校時間帯は、荷さばきは来ないようにしてくれているんですかね。下校時間帯はお客さんもいると思いますので、車での来客の方に交通安全上の注意をしていただくよう、店舗から啓発をお願いしたいと思います。

以上です。

○金子課長代理 通学路は一応かかっているのですがけれども、24ページを見ていただけますと、ちょうど市境がある関係で、恐らく通学児童はあまりいないように見受けられるのですが、設置者に対しては歩行者に対する注意について伝えさせていただきま。ありがとうございます。

○小嶋委員 ありがとうございます。よろしくお願いたします。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 事前質問のとおりです。特にありません。

○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 特にありません。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 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 ありがとうございます。

それでは、「(仮称)昭島市武蔵野2丁目計画」における大和ハウスリアルティマネジメント株式会社による新設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、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、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3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。