

令和6年度

第7回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和7年1月16日（木曜日）午前10時00分～午前10時56分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)いなげや保谷駅前店」の新設について

○野田会長 まず、西東京市の「(仮称)いなげや保谷駅前店」における株式会社いなげや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)いなげや保谷駅前店」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7月18日、設置者は株式会社いなげや、店舗の名称は(仮称)いなげや保谷駅前店、所在地は西東京市下保谷四丁目296番1ほか、小売業者名は株式会社いなげやほか1名での届出となっております。

新設する日は令和7年6月15日、店舗面積は1,512平方メートルです。

駐車場については、店舗屋上に31台分整備します。併設施設分を含む必要駐車台数は31台であり、これと同数の届出となっております。そのほか、従業員用に1台、届出外駐車場を4台確保し、施設全体では36台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地内、北西側に出入口を1か所設置します。

駐輪場は敷地内西側・南側に75台分設置します。西東京市人にやさしいまちづくり条例に基づく必要駐輪台数は75台であり、これと同数の設置となります。そのほか、併設施設用に37台、原付用9台、従業員用20台を確保し、施設全体では141台の設置となります。

荷さばき施設は、敷地内北側に1か所、43.2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1階に2か所、合計で8.3立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量7.05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45分ほかとなっております。

駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後11時までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、西武池袋線「保谷」駅の北東約40メートルに位置しており、用途地域は近

隣商業地域 62%、第一種低層住居専用地域 38%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は都道を挟んで集合住宅、商業施設及び歯科医院が立地、西側は市道と保谷駅前ロータリーを挟んで住宅、商業施設及び駐輪場が立地、南側は駐輪場と飲食店が隣接し、市道を挟んで西武池袋線の線路、北側は集合住宅及びコンビニ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、従前は時間貸し駐車場、駐輪場及び飲食店があった場所とのことです。

「3 説明会について」ですが、令和6年8月20日、火曜日、午後7時から午後8時まで、タクトホームこもれびGRAFAREホール音楽練習室で開催され、7名の出席がありました。説明会では、「開店前の時間から駐車場を開ける計画になっているが、その時間だけで駅利用者で駐車場は埋まると思われる。店舗利用者にはどのように対応してもらえるのか。」という質問が寄せられました。これに対して設置者は、「駐車場には限りがあるため、店舗をご利用のお客様に優先的に利用していただくことを前提としています。料金設定等により、お客様が優先的に利用できるよう配慮してまいります。」と回答しました。また、「開店時や雨天時には駅前ロータリーに車が多くなると考えられる。どのような対応を行うのか。」という質問に対しては、「交通整理員により対応します。店舗敷地内で5台ほど待機できる計画ですが、それ以上の来車があった場合、外の道路で待たせることはなく、ロータリーを回ってそのまま通過させます。」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、西東京市の意見を令和6年8月27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。

坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 今、住民の方からの意見にもあったところを私も気になっていたんですが、やっぱり駅前ロータリーに少しかかっているというか、すごく近接しているところですので、出入口付近の歩行者の交通量が多いときと車が入っていくのが重なってしまうと、な

なかなか入庫できなくて渋滞が発生することが懸念されると思っております。バスルートにもなっているところで、渋滞が起こってしまうと非常に多くの人に影響を与えるかなと思っておりますので、今、ご説明というかご回答がありましたように、やはり少しの間、開店してからモニタリングをしていただいて、必要によっては交通誘導の体制を整えるなどの対応をしていただきたいというお願いをさせていただければと思います。

○須藤課長 そうしましたら、交通整理員の配置については適正にやっていただくよう伝えたいと思います。

○坂村委員 よろしく願いいたします。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 私からは特にございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 遅れての参加で申し訳ありません。意見はございません。

○野田会長 大門委員はいかがでしょうか。

○大門委員 私も住民の意見にありましたように、ロータリーですのでここが渋滞しないような運用を交通整理員に徹底するようにお伝えください。

以上です。

○須藤課長 承知いたしました。伝えます。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 私からも特にございません。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 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、挙手ボタンを押しただけですでしょうか。

[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、「(仮称)いなげや保谷駅前店」における株式会社いなげやによ

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、西東京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。

(2) 「(仮称)ヤマダデンキ足立竹ノ塚店」の新設について

○野田会長 続きまして、足立区の「(仮称)ヤマダデンキ足立竹ノ塚店」における株式会社ヤマダデンキ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)ヤマダデンキ足立竹ノ塚店」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7月26日、設置者は株式会社ヤマダデンキ、店舗の名称は「(仮称)ヤマダデンキ足立竹ノ塚店」、所在地は足立区竹の塚五丁目17番1号、小売業者名は株式会社ヤマダデンキ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27日、店舗面積は1万3,078平方メートルです。

駐車場については、店舗4階に123台、店舗5階に127台、合計で250台分整備します。必要駐車台数は、届出書の7ページ、8ページに記載のとおり、1階のスーパーマーケットを予定している部分については、指針の計算式に基づき57台、2階及び3階のヤマダデンキ部分は、特別の事情により、類似施設の実績をベースに算出して193台、合計で250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、敷地北側に1か所設置します。

駐輪場は店舗1階北側に2か所、合計で452台分設置します。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台数は451台であり、これを上回る設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階南側に2か所、合計で96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階南側に2か所、合計で35.64立方メートル

ル分整備します。指針に基づく排出予測量32.48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。

計画地は東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の北東約355メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域77.8%、商業地域22.2%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで住居、店舗及び飲食店が立地、西側は区道を挟んで店舗、オフィス及び神社が立地、南側は住宅及び店舗が隣接し、区道を挟んで住居、店舗及び幼稚園が立地、北側は区道を挟んで住居、店舗及びクリニック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、従前はイトーヨーカドーの店舗があった場所でした。

「3 説明会について」ですが、令和6年9月6日、金曜日、午後7時から午後7時55分まで竹の塚地域学習センター3階レクリエーションホールで開催され、46名の出席がありました。説明会では、「旧ヨーカドー時代は、計画地東側道路を経路として使われていた。本計画ではどのように考えているのか。」という質問が寄せられ、それに対して設置者は、「出入口の設定について、東側か北側かで比較検討を行いました。東側道路は歩道がなく、商店街があるため歩行者や自転車が多く通行していることから、北側に確保することとしました。経路についても、極力生活道路を避けた設定としております。交通規制ではないため、利用されてしまう来客もあると思いますが、チラシやホームページ、店内の掲示などにより周知徹底を図ります。交通警備については、開店から一、二週間は厚く配置し、その後は特に生活道路を中心に状況を確認し、臨機応変な対応を行ってまいります。」と回答しました。また、「北側の4階建てマンションについて、駐車場からのぞかれる心配はないか。」という質問に対しては、「スロープの南北の水平部分については、ヘッドライトの光害の影響を考慮してルーバーで閉鎖します。4階、5階駐車場の外周は高さ1.4メートルの外壁を設置します。店舗4階部は高さ16.7メートルで、マンションの4階部は12メートル程度かと思うので、外壁から見下ろさなければ見られることはできないと思います。外壁付近に立ち入ることができないよう検討します。」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。大門から事前質問を頂戴しております。

資料3の1ページをご覧ください。

「(1) 事業者への質問。指針解説によると、「既存類似店」とは、店舗面積その他の店舗の特性、立地する地区の特性、その他の地域の事情に類似性があり、かつ、店舗の開店等の時期が近時である大規模小売店舗をいう。今回何をもって既存類似店としているのか不明である。例えば、既存類似店と称される店舗では日來客数原単位を算出すると400から2000(人/千㎡)まであり、指針の950から1500(人/千㎡)よりもばらつきが大きい。また、今回最大値の春日部と竹ノ塚を比較すると、恐らく原単位は竹ノ塚の方が大きく、自動車分担率は春日部の方が高いと想定され、もはや比較することができない。少なくとも、既存類似店のデータを基準化し、今回の店舗に当てはめることを通じて、その妥当性を判断できるようにする必要がある。」

対する設置者からの回答は、「既存類似店の算出に当たっては、都内近県の同業態(LIFE SELECT)12店舗より、複合業態を除き、店舗規模や立地環境が比較的近い5店舗を抽出しました。

ご指摘のとおり、立地環境により日來客数原単位は大きなばらつきがあり、原単位が高いほど自動車分担率は下がる傾向にあるものと推測されます。

今回の必要台数算定に当たっては、5店舗の年間ピークの日來客数及び駐車場の利用状況データから各店舗の年間繁忙日在庫台数を推計し、計画店舗の面積比で必要台数を算出、最大となった値を採用しました。自動車分担率や日來客数のばらつきを踏まえた中でも、5店舗の実績を踏まえた最大値を採用したため、安全側の算出であると考えております。」

続いて、事務局からの補足ですが、「『既存類似店のデータを基準化』するということは例えば既存類似店の日來客数原単位や自動車分担率、ピーク率、平均乗車人員等のデータを算出することを想定されていますでしょうか。

確かにそのように基準化したデータが確認できれば見えなかった部分が見えるようになり、より適切な類似店を選出できる等、よい面もあると思いますが、基準化のためにさらに詳細なデータを得るためには、各既存類似店において来客者に対し、交通手段や自動車

への乗車人員等をヒアリングするアンケート調査が必要となる等、現実的には厳しいものがあり、これを必須にすれば『特別の事情』を利用する事業者はほぼいなくなると考えられます。これまでの審議会では、『指針の計算式で算出した必要台数は過剰となる傾向が高く、施設効率が悪くなる恐れがある』という意見が多く、これを受け都としても、指針の計算式による台数だと過剰になることが想定される場合は、なるべく特別の事情を利用して適切な台数を推計するよう指導しているところであり、事情をご理解いただけますと幸いです。」

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。

坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 1点、私、事務局のほうかもしれないんですけどご質問したいのが、今回の駐車場台数の算出に関しての特別の事情のところなんですけれども、ヤマダデンキ部分というよりはスーパーマーケット部分のところを取り出してそこだけは通常の算定式というか計算式で算出していると思いますが、例えばこのEの平均駐車時間係数みたいなところは、部分的に取り出すと店舗面積が少なく出て係数が低くなるというか、小さくなると思われるんですよ。このように部分的に取り出して計算した場合には通常の式よりも相当小さく出るような気がしていて、このようにスーパーマーケット部分だけを取り出して、こういう係数を算出して妥当なのかというところをお伺いしたくて。

というのも、利用者にとっては両方ともオープンした場合には一体となって活用する可能性もあって、そうすると実質の駐車時間の長さというのは大きな店舗面積で算出したほうが妥当な場合というのものもあるとは思っていますし、今回のケースではないんですけども、こっちのほうのが得となると部分的に切り出して係数を小さくして駐車場の台数を算出するような事業者の方も出てくるかもしれないなという懸念があるので、これについてちょっと事務局の見解というか、読み取り方を教えていただければと思います。

○志賀課長代理 この店舗に関しては、ヤマダデンキのほう面積としては相当、敷地としては大きくなってしまして、確かにスーパーマーケット部分は併設されるような形になりますけれども、ご懸念どおり分割することによって係数的に出るところがあると思うんですが、この店舗に関しては、ヤマダデンキの部分が相当数大きいということで、その影響は小さいものだというふうに考えております。

○坂村委員 分かりました。ということは、1件1件状況を勘案して分けて算出しても妥当かというものを判断していくというのが、これからこういうのを審議していくときの判断基準となっていくということですか。

○志賀課長代理 一律は難しいと思うので、ある程度は平準化できるかと思いますが、当然、こういった形で分割して算出していいのかどうかについては、事業者と事前に東京都のほうで調整した上でこういう形でいいかどうかというのは、一応、個別でそのタイミングごとに判断はしています。

○坂村委員 分かりました。こういった案件が増えてきた場合には指針を出すなどのそういった措置をしていただけると、妥当かどうかという判断になると思いますので、今後の対応ということで、どうぞよろしくお願ひいたします。

○須藤課長 これにつきまして、毎回毎回分けて算出しているというわけではなくて、ケースを見ながら最終的に不足が生じないかどうかというところの判断としての計算の仕方というのも検討してやっているところですので、おっしゃるところを踏まえながらやっていきたいと思います。ありがとうございます。

○坂村委員 承知しました。ありがとうございます。

○野田会長 では、鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 1点だけ、説明会の参加の人数が46名ということで、非常に周辺の方、特に質問がありました近隣のマンションの方から恐らくご心配が出ているのではないかと思います。以前、イトーヨーカドーだったということなので、その際には恐らく4階ではなかったのかなという、その辺がちょっとよく分からないんですけども、ということもありますし、開店時間が非常に早いですよね。朝6時半から駐車場の利用になるということもありますので、騒音等へのご懸念等も出てくるのかと思いますので、開店後、また状況見ながら適切なご対応をよろしくお願ひいたします。

以上です。

○須藤課長 承知いたしました。その点、設置者に伝えたいと思います。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 交通調査の結果では、入り口のほうの歩道を通学児童が通行しているという数は少ないようなんですけども、通学路になっているということと、歩行者、自転車も多いということで、出入口の安全をしっかりと確保していただくようにしていただきたいと

思います。

あと、説明会での意見のご紹介でもあった来退店経路ですが、物理的に右折ができないようになっているような道路ではないようなので、おっしゃっていただいたとおり、開店後にきちんと来退店経路を守っていただけているか、問題が起こっていないかというのは注視いただきたいと思います。

以上です。

○須藤課長 承知しました。通学路を踏まえた安全配慮と来退店経路の徹底について伝えたいと思います。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 事前質問したとおりなんですけども、何をもって既存類似店とするかというところで、書いてあるとおりで、指針の原単位よりも大きなばらつきがあることに対して、既存類似店としていいのかどうかというのはやはり疑問が残るところかなと思っています。

それについては、指針というか、大店立地法の指針をどう運用するかという話は全体の話ですのでここでは差し控えますけども、今回の案件について言えば、類似とは言えないようなものも入っているので、なぜそれを除かないのかなというのはちょっとやはり疑問としては残ります。その点についてちょっとお伺いしたいなというふうに思います。

○須藤課長 確かに東京にはいろんな店舗の形態ですとか立地状況はありますので、類似店としての対象となる選択肢というのは一見多いように見えるかと思うんですが、なかなか取得できるデータとかを考えると、類似店といってもジャストな、かなり近いものというと本当に限られた形になってくるかなというふうには思っております。その中で設置者の方もデータとして取得できる範囲の中で、最大限似通ったというか、類似性のあるものをピックアップしていただいてご相談いただいているというような状況でありますので、そういう中で、今回のチョイスしていただいた店舗については、規模ですとか、業態ですとか、立地環境というのがある程度近似であるかなというところで我々も判断いたしました、その中で最終的には不足が生じるような算出にはなっていないかなというところを見させていただいたというような経過でございます。

○大門委員 もうちょっと具体的に言ったほうがいいですかね。届出書の8ページに類似店舗の一覧はあるんですけども、類似店舗は5つありまして、立地場所の類型というのが書かれているんですけども、駅近辺幹線道路沿線というふうに計画店舗は書いてあって、

5つの店舗のうち4つはそれと同じものになっているように見えるんですけども、一つだけ郊外幹線道路沿道というのが入っていて、類似していないと自ら言っているようなもので、なぜこれを入れているのかというのが理解できないということを申し上げています。

事務局の回答のほうにも指針の計算式で算出した台数は過剰となる傾向が高く、効率が悪くなる恐れがあるというふうに書かれているとおりに、これは駅からの距離が1,400メートルで一つだけ突出して遠いので、自動車分担率が高くなって駐車場が増える要因にもなっているのはこの店舗だと思うんですけども、この店舗があるがゆえに、実際必要駐車台数は春日部店舗をベースにしているんですけども、これを入れることによって過剰な駐車場ができてしまうのではないかとというふうに申し上げているんですけども、その点に関してはいかがでしょうか。

○志賀課長代理 データとしては類似店舗3店舗を取っていただければ最低数は満たしているという判断をしている中で、本店設置者のほうで5店舗を選んでいただいているので、そういう意味で言うと、必要以上に店舗数を出していただいています。実際におっしゃるとおり春日部店舗を外せば数字は小さくなります。そのとおりなんですけれども、条件に合わないものを入れることによって、駐車必要台数が必要以上に低く出てしまうというのは、近隣への渋滞を発生させるという点で問題だと思うんですけど、設置者の判断で指針値は過大ではあるけれども、自分のところの店舗の実績として、多少条件はぴったりではないけれども、春日部店舗を入れても、設置者としては類似性があると判断しているのであれば、逆の場合は問題が出ると思いますけど、指針値は過大ではあるけれども自分たちの実績であればそういう春日部と本件所在地というのは方向面としてはあっていますので、そういうご判断をされていることに対しては、東京都として、それ以上ここは入れないほうがいいんじゃないですかという指導まではしていないというのが実態です。

○大門委員 ということは、上ぶれに関しては東京都は特段何も言わないという立場にいるということでしょうか。

○志賀課長代理 何も言わないというわけではないんですけども、ある程度は設置者のほうで選んでいただいたものの中で、かなり合理性に外れるということがなければ、そこについては強く言う形ではないという形になります。

○大門委員 分かりました。

○野田会長 よろしいでしょうか。

では、横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 私からは特にございません。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 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、Teams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)ヤマダデンキ足立竹ノ塚店」における株式会社ヤマダデンキ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、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。

(3) 「(仮称)駒沢こもれびプロジェクト」の新設について

○野田会長 続きまして、世田谷区の「(仮称)駒沢こもれびプロジェクト」における株式会社イマックス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)駒沢こもれびプロジェクト」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8月9日、設置者は株式会社イマックス、店舗の名称は「(仮称)駒沢こもれびプロジェクト」、所在地は世田谷区上馬三丁目852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7年4月30日、店舗面積は1,181平方メートルです。

駐車場については、店舗地下1階に15台分整備します。併設施設を含む必要駐車台数

は12台であり、これを上回る届出となっております。

駐車場の出入口は、敷地南側に1か所の設置となります。

駐輪場は、店舗地下1階に175台整備します。世田谷区自転車条例に基づく必要台数は175台であり、これと同数の設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階に46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3か所、合計で16.56立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量14.79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45分となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前8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。

計画地は東急田園都市線「駒沢大学」駅の南西約35メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域44%、商業地域29%、近隣商業地域27%となっております。

店舗周辺の状況ですが、東側は住居及び集合住宅が隣接、西側は都道を挟んで事業所、店舗兼住居が立地、南側は区道を挟んで店舗が立地、北側は国道を挟んで店舗及び住居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、従前は店舗やカラオケ、マンション等が入る複合ビルがあった場所とのことです。

「3 説明会について」ですが、令和6年9月2日、月曜日、午後6時から午後7時まで、上馬地区会館3階、第1・第2多目的室で開催され、44名の出席がありました。説明会では、「自由通りは歩行者や自転車の往来が多い。当該事業に伴って、歩行空間への施策等があれば教えてほしい。」という質問が寄せられました。これに対して設置者は、「敷地境界からピロティの柱までは歩行空間となるため、かなり広いスペースが確保できる計画です。」と回答しました。また、「駐車場からの出庫経路について、自由通りへの左折は問題ないが、右折は難しい。誘導に関して工夫は考えているか。」という質問に対しては、「自由通りへの右折については交通上の影響が大きいため、警視庁との協議の中で認められておりません。公道上で強制力を持った誘導はできませんが、施設からは可能な範囲で経路を周知し、開業後の状況も見ながら対応を検討していきます。」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、世田谷区の意見を令和6年11月15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。

坂村委員、いかがでしょうか

○坂村委員 特にごございません。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 先ほどの案件と同様に、また説明会の出席者の人数も非常に多いです、駅前ということですが近隣マンション等、住宅も隣接しているかと思いますので、交通面そのほか、何かご要望が出てくる際には開店後、ご対応よろしくお願いいたします。

以上です。

○須藤課長 承知しました。設置者に伝えたいと思います。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 すみません、事前質問すればよかったんですが、出入口の道路が積載量2トン以上の車の進入が禁止になっている道路ということで、届出書の10ページを見ると、荷さばきで2トン車とか4トン車が来るような予定になっているんですけども、こちらはどのように対応することになっているのでしょうか。すみません、ちょっと事前に質問すべきでした。

○金子課長代理 道路No. 1のところですよ。2トン車以上進入禁止なんですけど、居住者車両を除くとなっています。

○志賀課長代理 この店舗は店舗のイメージ図の東側、その先が細くなっていて、この店舗の開業に伴って道路の拡幅も行いますので、この制限、現実には開店後かかるのは、この店舗より先側の部分になります。

○小嶋委員 交通規制が変わるということなんですね。

○志賀課長代理 そうですね。これはあくまで届出時点のものなので、そこは変わる予定と聞いています。

○小嶋委員 なるほど。そういった事情も説明会に参加しておられる住民の方々にご理解いただいているということによろしいのでしょうか。

○志賀課長代理 道路を拡幅することについてのご説明も説明会場で差し上げています。

○小嶋委員 承知しました。

以上です。

○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 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 ありがとうございます。騒音については特にございません。ただ、私はここを毎週通るんですけども、今お話にあった道がとても狭いので、割と駅に近いので人通りがかなりある道路で、店舗がオープンして事情を見ながら適切にご対応いただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○須藤課長 承知しました。設置者に伝えます。

○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、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)駒沢こもれびプロジェクト」における株式会社イマックス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、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、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) 「ピバモール八王子多摩美大前」の変更について

○野田会長 続きまして、八王子市の「ビバモール八王子多摩美大前」における芙蓉総合リース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、「ビバモール八王子多摩美大前」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8月6日、設置者は芙蓉総合リース株式会社、店舗の名称は「ビバモール八王子多摩美大前」、所在地は八王子市鎌水二丁目108番1ほか、小売業者名は、アークランズ株式会社他4名です。

今回の変更内容は、駐車場の位置及び収容台数についてです。

駐車場は3か所ございまして、位置に変更はありませんが、それぞれの台数が減少します。

まず、駐車場①についてですが、届出書の27ページ、図面4-1をご覧ください。

変更前は、敷地内北側の平面駐車場に369台ございました。変更後は、1枚おめくりいただき、図面4-2をご覧くださいと、北東側の一部が従業員用駐車場となっており、届出駐車台数は218台に減少します。

次に、駐車場②についてですが、届出書の29ページ、図面5-1をご覧ください。

変更前は、南東側の平面駐車場に343台分ございました。変更後は、1枚おめくりいただき、図面5-2のとおり、多少のレイアウト変更があり339台に減少します。

次に、駐車場③についてですが、届出書の31ページ、図面6-1をご覧ください。

変更前は、屋上の駐車場に238台分ございました。変更後は、1枚おめくりいただき、図面6-2のとおり、従業員用駐車場が増加し、届出台数は200台に減少します。

合計では950台から757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7ページをご覧ください。

令和5年11月の日曜日の調査日における最大在庫台数は582台でした。これに来客の年間ピーク日とのレジ客数比率である1.3を乗じて、年間ピークの必要駐車台数を推計したところ757台となりました。これと同数の届出となるため、充足する計画です。

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、変更予定年月日は、

令和7年4月7日です。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、京王相模原線「多摩境」駅の北西側1,600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、東側は市道を挟んで東京消防庁施設及び物流施設が立地、西側は市道を挟んで大学が立地、南側は交差点を挟んで尾根緑道、北側は市道を挟んで住居等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10月3日、木曜日、午後7時から午後7時45分まで南大沢文化会館2階会議室3・4で開催され、3名の出席がありました。

説明会では「今回、約200台の駐車場を減らし、従業員用駐車場を増やすとしている理由は何か、増床する計画はあるのか。」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「ビバホームに加え、ヤオコー、ヤマダデンキがテナントとして入っていますので、協議の結果、従業員等共用駐車場を確保する計画としております。今後、店舗が増床する等の計画方針については、現在は未定です。」と回答しました。また、「今回、変更届出として図面上は来客用と従業員等供用とで色分けをしているが、店舗駐車場のレイアウトは変わっていない認識でよいか。」また、「従業員等共用駐車場については、従業員に位置や場所を伝えて駐車するように促すのか。」という質問に対しては、「届出書上、来客用駐車場と従業員等共用駐車場は区画で分けていますが、配置やレイアウトの変更はありません。また、変更届出の意見なし通知が出ましたら、従業員に増加した従業員等共用駐車場の位置や場所を周知する予定です。」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、八王子市の意見は令和6年10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。

ご質問の1点目、「(1)事業者への質問。

実態調査結果にピーク比率を乗じただけであるため、ピークが更新された場合に対応ができない。安全率を考慮して台数を設定するか、ピークが更新されないことを提示するか、対応いただきたい。」

対する設置者からの回答は、「現状の店舗の利用実態からピークが大幅に更新される可能性は少ないと考えておりますが、来場者が多くある場合は、従業員等駐車場に案内する等、柔軟な対応をしております。」

続いて、事務局からの補足ですが、「経済産業省が発行する大店立地法の指針二. 1 (1).

①「駐車場の必要台数の確保」においては、『設置者は、年間の平均的な休祭日（略）のピーク 1 時間に予想される来客の自動車台数を基本として、以下の計算式により必要な駐車台数を確保（略）するものとする。』とされています。

ここで『年間の平均的な休祭日のピーク 1 時間』とされている理由は、同省が発行する指針の解説によると、『毎休祭日ごとに毎回駐車場の容量不足による交通渋滞が発生するという事態はこの政策意図と違背するものである。一方で、1 年を通じたピークに対応することとすれば、施設利用効率が著しく低下し、過剰投資を招くこととなりかねない。むしろ、特別な時期には別途運用において適切な対応（仮設駐車場の設置、周辺公共駐車場等への誘導、公共交通機関利用の呼びかけなど）を図ることが適当であると考えられる。』という考え方によるものとなっています。

したがって、立地法の届出台数として求められているのは『年間の平均的な休祭日のピーク 1 時間に予想される来客の自動車台数』であり、特別なイベントやセール等の特異日の必要台数まで求められているものではありません。

以上を踏まえ、東京都では、過去 1 年間で最大となるピーク時在庫台数までは、減少可能と判断しています。」

次に、ご質問の 2 点目、「1 1 月 2 6 日と 2 月 2 6 日のレジ通過客数を提示していただきたい（比率しかない）。また、レジ通過客数とレジを通過しない客を含めた日来客数の関係を提示していただきたい。」

対する事務局からの回答は、「レジ通過客数については、駐車場利用実態調査を行った日と年間の来客ピーク日の比率が分かれば足りることから、客数自体の記載は求めていません。立地法の届出書は、不特定多数の方が縦覧可能な書類となります。企業情報として機密扱いとしたい店舗もあるため、記載されていないケースも多々あります。

また、レジを通過しない来客もあると思いますが、駐車場の過去 1 年間の利用実績データがない場合は、調査を行うしかなく、その調査日と来客の年間ピーク日の利用状況を補正する手段として、レジ客数比率が最も客観的に把握可能で、繁閑度合いを反映するデー

タとしてふさわしいデータであると考えられるため、この比率を利用しています。」

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。

○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。

坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特にございませぬ。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 特にございませぬ。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 ありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 特にございませぬ。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 特にございませぬ。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にございませぬ。

○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 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、挙手ボタンを押しただけですでしょうか。

〔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、「ピバモール八王子多摩美大前」における芙蓉総合リース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、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、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。