

令和 6 年度

第 8 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 7 年 2 月 13 日（木）午後 2 時 00 分～午後 2 時 43 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）３街区・４街区」の新設について

○野田会長 まず、港区の、「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）３街区・４街区」における、東日本旅客鉄道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、「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）３街区・４街区」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９月９日、設置者は東日本旅客鉄道株式会社、店舗の名称は「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）３街区・４街区」、所在地は港区高輪二丁目２１番１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７月１日、ただし、３街区は令和８年３月３１日予定、店舗面積は２万２，９６３平方メートル、ただし、令和８年３月３１日までは２万１，８６０平方メートルです。

当該施設は、２０２０年に開業したＪＲ山手線、京浜東北線の「高輪ゲートウェイ」駅直結の新しい街である「高輪ゲートウェイシティ」の商業施設です。町全体のパース図は届出書の１０１ページ、図７をご覧ください。

この土地は、もともと品川車両基地があった場所で、この跡地に南北約１．６キロにわたり１街区から４街区までの全５棟が「高輪ゲートウェイシティ」という名称で整備される予定です。街全体としては、商業、業務、ホテル、文化創造施設、住宅などの多種多様な施設で構成されています。

今回の届出の対象は、物販施設が入る３街区のビル１棟と、４街区の北棟、南棟の計３棟の部分です。

３街区、４街区の建物の構成については、届出書の１０ページ、１１ページをご覧ください。

開業スケジュールとしては、４街区が先にオープンし、３街区は８か月遅れて開業する予定のため、先に４街区の説明がされています。

まず、４街区ですが、地下にカンファレンス、コンベンション、１階から５階に物販店

舗や飲食、6階、7階にインキュベーション施設、8階から27階にオフィス、23階から28階にホテルというのが主な構成になっています。

次に、遅れて開業する3街区ですが、届出書11ページのとおり、地下1階と1階にスポーツ施設、1階から5階に飲食、2階から4階に物販店舗、4階、5階にクリニック、7階から30階がオフィスとなっております。

店舗面積は4街区、3街区合計で2万2,963平方メートルですが、このうち95%以上が4街区となっており、物販店舗は、ほぼ4街区に集中しております。

駐車場については4街区地下3階の北側に駐車場No.1として24台、同じく4街区地下3階の南側に駐車場No.2として23台、3街区の地下3階に駐車場No.3として3台、合計で50台分整備します。

ただし、令和8年3月31日まではNo.3を除く47台の設置となります。また、このほかに、他の用途用も含めて993台の駐車場を整備し、施設全体では1,043台の設置となります。

必要台数については、届出書の15ページをご覧ください。当該施設は港区の駐車場地域ルール適用を受け、建物全体の附置義務台数が減免されています。物販店舗の必要台数については、既存類似店舗の実績を踏まえて算出されています。

届出書の15ページから17ページをご確認ください。

当該施設に入る物販店舗は、株式会社ルミネの商業施設であり、都内の駅前に複数出店されています。類似店舗は届出書16ページのとおり4か所選定されており、これらの店舗の駐車場利用実績に來客の年間ピーク率を乗じ、さらに計画施設との面積比率を乗じて、必要台数を推計したところ、届出書19ページに記載のとおり、ルミネ有楽町の実績を利用した台数が最も多くなり、50台となりました。これと同数の届出としています。

駐車場の出入口は届出書の47ページ、図2-1をご覧ください。4街区、3街区の駐車場は地下で接続しているため、出入口を共用しており、入口はNo.1からNo.3までの3か所、出口はNo.1からNo.4までの4か所、合計で7か所の設置となります。ただし、令和8年3月31日までは4街区側の4か所のみの設置となります。

続いて自動二輪車用駐車場は、3街区で24台、4街区で60台分設置します。

駐輪場は3か所ございまして、まず、駐輪場No.1は届出書60ページ、図4-1-4にあるとおり、4街区北側に132台分整備されます。駐輪場No.2は同じ図4-1

ー４にあるとおり、４街区南側に１３１台分整備されます。次に駐輪場Ｎｏ．３については届出書８９ページの図４－２－６のとおり、３街区の東側に１０台分整備します。

３か所の合計で２７３台となりますが、令和８年３月３１日まではＮｏ．３を除く２６３台の設置となります。港区自転車等の放置防止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、４街区で２６３台、３街区で１０台の合計２７３台であり、これと同数の届出がされています。そのほか、併設施設用も含め、施設全体では１，５３０台の設置となります。

荷さばき施設は届出書の５４ページ、図４－１－２のとおり、４街区地下２階の北側に荷さばき施設Ｎｏ．１として１７７平方メートル分整備されています。

また、届出書８７ページの図４－２－４のとおり、３街区地下２階に荷さばき施設Ｎｏ．２として、２２平方メートル分整備され、合計では２か所、１９９平方メートルの設置となります。

ただし、こちらも令和８年３月３１日までは、Ｎｏ．２を除く１７７平方メートル分の設置となります。

使用時間帯は両施設ともに、午前６時から午後１１時までとなっています。

廃棄物等の保管施設については、４街区の地下２階に２か所、３街区の地下２階に１か所、合計で３か所、５５．５４立方メートル分整備されます。こちらについてもＮｏ．３は３街区に整備されるため、令和８年３月３１日まではＮｏ．３を除く４５．５７立方メートルとなります。

それぞれの街区における排出量の予測は、届出書の３５ページにあるとおりで、各街区ごとの店舗面積を踏まえた指針に基づく排出予測量を上回る設置容量となっており、充足する計画です。

開店時刻は午前７時、閉店時刻は午後１１時、駐車場の利用時間帯は午前６時から翌午前０時までとなっております。

次に「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地はＪＲ山手線「高輪ゲートウェイ」駅の西側約５０メートルに位置しており、用途地域は準工業地域、商業地域です。

それぞれの街区ごとの用途地域については、届出書の９ページをご覧ください。店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで高輪ゲートウェイ駅が立地、西側は４街区側では事

業所及び共同住宅が隣接し、3街区側では区道を挟んで再開発地区が立地、南側は区道を挟んで事業計画地（5街区）が立地、北側は区道を挟んで事業計画地（2街区）が立地といった環境となっています。

「3 説明会について」ですが、令和6年11月7日、木曜日、午後7時から午後8時15分まで、TKP品川カンファレンスセンター9階ホールで開催され、97名の出席があったとのことでした。

説明会では、「交通量は調査の上、問題ないとされているが、開店後に混むのは当たり前であり、混雑は避けがたいと思う。混雑時に駐車場に入れなくするといった対応はあるのか。」という質問が寄せられ、設置者からは、「万が一お店の前で大渋滞が発生した場合には、交通整理員により、その場にとどまらないような対策をしていくことを考えている。」と回答しました。

また、「4街区の駐輪台数やバイクの台数は、駅の利用者分も考慮しているのか。従業員用も使うと考えると少ないと思われる。」これに対して設置者は、「駅利用者も含めて駐輪場を設計している。港区とも協議の上、必要な台数を設定した。時間貸しとして一般の利用も見込んでいるが、月極も予定している。」と回答しました。

さらに、「騒音も大丈夫とのことだが、今の工事中の状況よりはよくなるのか。」という質問に対しては、「騒音については工事の音は一般的に60から70デシベルとなるが、今回の予測では住居付近で22から38デシベル前後であるため問題ないとする。」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、港区の意見を令和6年12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。

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。

ご質問の内容、「駐車場法の附置義務駐車台数と、大店立地法の必要駐車台数は、個別審議となっている。港区の駐車場地域ルールに基づく附置義務駐車施設の審議情報をいただきたい。（用途別の附置義務駐車台数など）。」

対する設置者からの回答は、「駐車場地域ルールでは、以下①、②の台数を比較し、より大きい数字となった台数が附置義務台数となっている。①類似施設（電通本社ビル、汐留シティセンター等）の駐車場利用実績を基にした原単位を用いて算定した駐車台数。②港区条例の整備基準に基づく台数の4割（地域ルールにおける下限値）。

4 街区は、上記①が 2 7 8 台、②が 3 4 4 台となり、結果として地域ルールの下限值である 3 4 4 台が建物全体の附置義務台数となった。この 3 4 4 台を条例による調整後の用途別の床面積割合で案分し、事務所で 1 6 1 . 3 台、百貨店その他店舗で 6 6 . 5 台、その他特定用途で 1 1 6 台となっている。

3 街区は、上記①が 1 3 6 台、②が 1 1 9 台となり、結果として類似施設の駐車場利用実績を基にした原単位を用いて算定した 1 3 6 台が建物全体の附置義務台数となった。この 1 3 6 台の内訳は、類似施設の原単位に計画建物用途別床面積を乗じた結果であり、事務所で 5 6 . 2 台、店舗で 4 5 . 9 台、その他で 3 3 . 3 台となっている。

なお、4 街区と 3 街区とでは算定に当たって使用した用途区分が一致していないため、飲食店舗分の台数が 4 街区では「その他特定用途」の中に含まれているが、3 街区では「店舗」の中に含まれている。」

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、ご審議をお願いいたします。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にはありません。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 審議に関しては、特にございませんが、1 点よろしければ、お伺いしたいことがあります。これは大店立地に関しては 5 0 台というのは義務の台数というか、それが 5 0 台ということは分かったんですが、実際に作られるのは 1 , 0 0 0 台近くの駐車場がこの 2 街区に関して作られるということで、余りの 1 , 0 0 0 台分くらいの駐車場の利用見込というのは、どういったものを想定されているのかをご存じでしたらお伺いしたいと思っています。住民の方からの質問にあったような駅利用であったりとか、立地もいいので周辺施設の利用とかもあるのかもしれませんが、そういったことを見込んでこの 1 , 0 0 0 台というのを算出されたのかということをお伺いできればと思ったんです。

○金子課長代理 まず届出書の 1 4 ページのところに、「併設施設利用者のための駐車場について」という記載がございます。他のカンファレンスですとかオフィス、飲食、スポーツ、クリニックなどの分も、もちろん必要駐車台数として見込んでおります。それに加えて当該プロジェクトは、駅まち一体型の開発であり、商業施設の枠組みを超えたまちづくりを行うという観点から、将来的な展開も見据え、敷地内で可能な限り多くの駐車場

を整備するという方針があるというふうに聞いております。

○坂村委員 なるほど、よく分かりました。もしも、本当に1,000台が常時稼働するような状況になると、結構車が本当に混むと思いますので、オープン後の利用の状況とかを見ながら、適切に誘導などをしていただければと思っております。

以上で、よろしくお願いいたします。

○金子課長代理 設置者に伝えさせていただきます。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 特にございません。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 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 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 事前質問させていただきましたとおりで、駐車場法の附置義務台数の情報をいただいて、大店立地法との整合みたいなものの確認が取れましたので、特にございません。

○野田会長 よろしいですか。横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 騒音につきましては、夜間の最大値が来客車両によって基準を超過するという予測結果がございました。それにつきましては、保全側の敷地境界で再予測がされていまして、その結果基準をクリアするという事で、立地の条件から考えましても、騒音について、この出店によって大きな問題が起きるということは考えにくいかなというふうに資料を拝見しております。

あと一点、荷さばき車両の騒音予測のところで、今回の荷さばき場が地下なので、騒音の、衝撃音とか荷さばき車両のアイドリングですとか台車走行については、予測は行わないということだったんですけれども、今回の施設の規模がかなり大きいと思われます。荷さばき車両のスペースも8台分とか、かなり大きなスペースが取られていて、対外的な騒音の影響というのはないと思うんですが、よく荷さばき施設での騒音が、作業する人にとっても影響があるということが意見というか、これまでの状況として聞いたことがございますので、荷さばき場の吸音の状況ですとか、段差がどれくらいとか、そういった情報は

今回の資料から読み取れなかったんですけども、できれば大店法とちょっとそれるかもしれないんですけども、作業する人向けに荷さばき場の吸音あるいは段差をなくすですとか、台車の走行が段差に影響しますので台車走行を考えたときのその対策ですとか、その辺りも考えて作られると非常によいかなというところで、コメントですが、以上になります。

○須藤課長 横山委員のコメントとして、荷さばきする方にとっての配慮というところも考えたほうがいいんじゃないかというところはお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 廃棄物のところは特に問題はないと思いますが、1点、経路ですかね、来店経路と退店経路のところ、私はこの辺り割と歩くんですけど、片側1車線の道路で比較的地点1から地点3のところ、こことかも渋滞しているような印象があるので、果たして住宅街のところで大丈夫かというのは、ちょっと住民の方も恐らく気にされているんじゃないかなと思います。ちょうど地点1と地点3の間ですかね、ここが多分高輪警察署のところの交差点が1個あると思うんですけど、ここが比較的混んでいると思いますので、バスも通りますので、この辺りちょっと危惧はしているというところはお伝えをしておきます。

以上です。

○金子課長代理 ありがとうございます。

○須藤課長 そうですね。車の滞留については注意していただいて、滞留がないような誘導を気をつけていただくように伝えたいと思います。

○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 私からなんですが、この大店立地法の対象店舗の利用者が、どの区域の駐車場を使うのかというのが分かるようになっているのだろうかという点をお伺いしたいと思います。そこで混乱が生じたりはしないのでしょうか。

以上です。

○須藤課長 商業施設利用者だったり、ホテルだったり、オフィスの利用とかで来る車両がそれぞれ混乱しないような誘導になっているかというような意味合いでしょうか。

○野田会長 はい。おっしゃるとおりです。

○金子課長代理 全体1,043台のうち、今回の届出駐車場であるNo.1からNo.3までの合計は、届出は50台なんですけど、総収容だと772台分ございまして、大半がこの一般利用者向けの駐車場となっておりますことに加え、入口、出口もたくさんございまして、その場所、場所でちゃんと案内表示もされると思いますので、それほど大きな混乱にはならないのかなと思いますが、その点配慮するよう設置者にも伝えたいと思います。

○野田会長 ありがとうございます。どこを使ってもいいわけではないんですよね。この大店立地法の対象店舗の利用者は、ここと決まっているわけなんですよ。

○金子課長代理 総収容772台あるところは、色分けされているわけではないので、どこでも使えます。その点では50台のマスを目がけていかなければならないとか、そういうわけではないので、大きな問題はないかと思います。

○野田会長 分かりました。ありがとうございます。

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、Teamsの挙手ボタンをクリック〕

○須藤課長 皆様挙手されました。

○野田会長 それでは、「品川開発プロジェクト（第Ⅰ期）3街区・4街区」における、東日本旅客鉄道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、港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）ヨークフーズ東小金井店」の新設について

○野田会長 続きまして、小金井市の「（仮称）ヨークフーズ東小金井店」における、株式会社イトーヨーカ堂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）ヨークフーズ東小金井店」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９月２０日、設置者は株式会社イトーヨーカ堂、店舗の名称は「（仮称）ヨークフーズ東小金井店」、所在地は小金井市梶野町五丁目１０７０番１１ほか、小売業者名は株式会社イトーヨーカ堂での届出となっております。

新設する日は令和７年５月２１日、店舗面積は１，８１３平方メートルです。本店舗は東小金井駅北口土地地区画整理事業に伴い新規出店されるスーパーマーケットとなっております。

駐車場については、店舗１階に６４台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は６４台であり、これと同数の届出となっております。そのほか従業員用も含めて３４台整備し、施設全体では９８台の設置となります。

駐車場の出入口は敷地北側に１か所設置します。

駐輪場は敷地内西側に駐輪場Ｎｏ．１として３２台、敷地内東側に駐輪場Ｎｏ．２として２０台、合計で５２台分整備します。小金井市自転車等の駐車秩序に関する条例による指定区域外であるため、立地法指針の参考値である３５平方メートルに１台で必要駐輪台数を算出したところ、５２台となりました。これと同数の届出となります。そのほか１４８台を整備し、施設全体では２００台の設置となります。

荷さばき施設は、敷地内南東側に１か所、６８．９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、９．９１立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量８．４５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中央線「東小金井」駅の北東約９０メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域７８％、近隣商業地域２２％です。店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで店舗及び住居が立地、西側は市道を挟んで空地、南側は市道を挟んでＪＲ中央線高架下に店舗が立地、北側は店舗、住居、駐輪場、クリニック兼集合住宅が隣接し、都市計画道路を挟んで公園が立地といった環境となってい

ます。

「3 説明会について」ですが、令和6年11月20日、水曜日、午後7時から午後7時35分まで、小金井宮地楽器ホール1階小ホールで開催され、2名の出席がありました。

説明会では、「右折入庫の経路となっているが、誘導員は何名配置するのか。」という質問が寄せられ、それに対して設置者は、「当初計画では西側に入口を設置し、左折入庫での経路を検討しておりましたが、警察協議において、将来都市計画道路開通により交通量が増えた場合、危険であるという指導をいただいたため、警察指導の下、北側1か所の出入口で右折入庫にて誘導する経路としました。誘導員の配置人数については、今後の調整となるが、開業時、繁忙時には適宜配置する計画としている。また、開業時以降の誘導員配置についても、状況に応じて検討していく。」と回答しました。

また、「徒歩の来店について高架下から道路を横断することが予想されるが、何か対策等は考えているか。」という質問に対しては、「ご指摘いただいたとおり、高架下からの徒歩の来店については、乱横断の懸念があるため、道路管理者に横断歩道設置について要望を行ったが、道路計画として決まっているため、現時点では設置不可との回答でした。そのため、店舗からは北側の横断歩道を通行しての来店経路を周知してまいります。開店後の状況に応じて改めて横断歩道設置を要望したいと考えている。」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、小金井市の意見を令和6年12月16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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特段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 1点質問が。新しくできると言われている都市計画道路の完成予定年月などは決まっているのでしょうか。

○金子課長代理 目標では令和11年開通を予定しているとは聞いているんですけども、

まだ用地取得も済んでいないところも多くあるので、遅れるかもしれないと聞いております。

○坂村委員 分かりました。では、やはりこの右折入店というのが長く続いてしまうということが予測されるということなんですね。分かりました。ちょっと交通量についてまだよく分かっていないところがあるんですけども、やはり右折で、特に開店当初などは渋滞が予測されると思いますので、適切に状況を把握して誘導などをしていただければ思っております。

○金子課長代理 かしこまりました。設置者に伝えさせていただきます。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 ございません。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 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 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 差し支えなければ、これ、従前の土地利用はどういうものをされていたんでしょうか。もし分かれば、教えてください。

○金子課長代理 土地区画整理事業の一環なので、特に何もなく、ここ数年は更地です。

○大門委員 区画整理でやられたところなんですね。分かりました。私もやっぱり右折入庫というのがすごく気になっておりまして、近くに駅広もあるようなので、交通誘導員の徹底をお願いしたいとお伝えください。

以上です。

○金子課長代理 かしこまりました。設置者に伝えさせていただきます。

○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。

○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 それでは、「（仮称）ヨークフーズ東小金井店」における、株式会社イトーヨーカ堂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、小金井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。

（３）「サミットストア野沢龍雲寺店」の変更について

○野田会長 続きまして、世田谷区の「サミットストア野沢龍雲寺店」における、サミット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、「サミットストア野沢龍雲寺店」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６年９月３日、設置者はサミット株式会社、店舗の名称は「サミットストア野沢龍雲寺店」、所在地は世田谷区野沢四丁目２番１９号、小売業者名はサミット株式会社ほか１名です。

今回の届出内容は、駐車場の収容台数の変更についてです。届出書の２５ページ、図面６－１をご覧ください。変更前は店舗２階の駐車場①に１８台分届出されていましたが、変更後は１枚おめくりいただき、届出書の２６ページ、図面６－２のとおり、駐車マスを３マス減らし１５台となります。

また、店舗３階には届出書２７ページ、図面７－１のとおり、駐車場②として２９台分届出されていましたが、変更後は１枚おめくりいただき、届出書の２８ページ、図面７－

2のとおり、一部を従業員用とし届出台数は24台に減少します。

2か所の合計では47台から39台に減少します。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6ページをご覧ください。駐車場利用実態調査日の最大在庫台数は37台でした。これに年間のレジ客数が最大となった日と、調査日の来客数比率である1.036を乗じて年間の最大在庫台数を推計したところ、39台となりました。これと同数の届出台数となるため、変更後も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合わせて来客用駐車台数を減少させ、別用途で運用するため、変更年月日は令和7年5月4日です。

続きまして「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」駅の東約850メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域50.0085%、第一種低層住居専用地域49.9915%です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は都道を挟んで駐車場、店舗及びマンションが立地、北西側は駐車場が隣接、南東側は住居及びマンションが隣接、南西側はマンション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10月29日、火曜日、午後6時から午後6時15分まで、野沢地区会館1階大会議室で開催され、4名の出席がありました。

説明会では「駐車場の台数を減らす理由は何ですか。」という質問が寄せられ、「将来的にネットスーパー事業を行いたいと考えており、配送車両等を夜間時間帯に駐車場内に置いておく必要があるからです。」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、世田谷区の意見を令和6年12月5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。

○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 特段、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 特にございません。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 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 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 特にございません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 騒音の関係につきまして、再予測の結果を資料のほうで拝見しましたが、来客者のドアの開閉音が、夜間に最大値が基準値をオーバーするという資料を拝見しました。今回は変更なので、これまでもう既に店舗を運用されていて、これまでに苦情はないということでしたけれども、夜間の来客者のドア開閉音は、ドアの閉め方によって音の大きさがかなり変わりますので、これからの運用上できれば来客される方にお静かにお願いしなすといった注意喚起をしていただけると、よりよくなるのではないかと考えますので、よろしく願いいたします。

以上です。

○金子課長代理 ありがとうございます。設置者に伝えさせていただきます。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にありません。

○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。

○野田会長 それでは、「サミットストア野沢龍雲寺店」における、サミット株式会社に

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、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。

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。