

令和5年度第1回横浜市大規模小売店舗立地審議会会議録	
日 時	令和5年5月16日（火）午前10時00分～午前10時46分
開催場所	横浜市研修センター6階 602・603研修室
出席者	石塚会長、上野委員、大西委員、才原委員、藤井委員、松行委員
欠席者	白石委員
開催形態	公開（傍聴者0人）
議 題	<p>1 前回審議会の会議録確認 令和4年度第5回横浜市大規模小売店舗立地審議会会議録について</p> <p>2 審議事項 「（仮称）イオンモール横浜西口店」新設計画について</p>
決定事項	<p>1 令和4年度第5回横浜市大規模小売店舗立地審議会会議録について、承認する。</p> <p>2 「（仮称）イオンモール横浜西口店」新設計画について、事務局の通知案のとおりとする。</p>
議 事	<p><b>開 会</b></p> <p><b>○石塚会長</b> それでは、ただいまから令和5年度第1回横浜市大規模小売店舗立地審議会を開会いたします。皆様、お忙しい中、御出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>初めに、委員の出席状況と会議の公開について、事務局から報告をお願いいたします。</p> <p><b>○事務局</b> 本日の審議会の委員の出席状況についてですが、委員総数7名中6名の委員に御出席いただいております。本審議会条例第6条第2項の規定により、開催の定足数に達していることを御報告いたします。</p> <p>次に、審議会の公開についてですが、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条の規定により、公開で行われますことを御報告いたします。</p> <p><b>○石塚会長</b> それでは、議事に移らせていただきますが、議事進行は、本審議会条例第5条第3項の規定により、会長である私が務めさせていただきます。御協力よろしくをお願いいたします。</p> <p>まず、今回の会議録についてですが、次回の審議会開催までおおむね2か月以上の期間を要することが判明している場合、事前に会議録確認者を定め、確認者からの確認書提出をもって公表することとしています。次回開催の予定について、事務局から報告をお願いいたします。</p>

○事務局

現在の届出状況から考えますと、次回開催はおおむね2か月以上になる見込みになっております。

○石塚会長

それでは、議長を除く出席委員の中から会議録確認者ですが、松行委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○松行委員

はい。

○石塚会長

よろしく願いいたします。

議 題

1 前回審議会の会議録確認

○石塚会長

まず議題1は、前回審議会の会議録確認です。令和4年度第5回横浜市大規模小売店舗立地審議会の会議録につきましては、既にお渡ししておりますが、何か御意見などございましたらお願いいたします。

では、会議録を承認するということよろしいでしょうか。

(了承)

2 審議事項

「(仮称)イオンモール横浜西口店」新設計画

○石塚会長

次に議題2、審議事項の「(仮称)イオンモール横浜西口店」新設計画について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

※「(仮称)イオンモール横浜西口店」新設計画について説明

以上を踏まえ、法第8条第4項に基づく横浜市の意見はなしということで判断しますが、駐車場の必要台数について大規模開発地区関連交通計画マニュアルを適用して算出していることなどを考慮し、次の2点を付帯事項としたいと考えています。

まず1点目、「開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。店舗周辺において交通渋滞が生じる場合は、駐車マスの増設、誘導員の配置、案内経路の見直しなど必要な対策を講じてください」。

2点目、「開店後、駐車場及び荷さばき車両の出入口の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の

上、速やかに適切な対策を講じてください」。

以上で説明を終わります。

**○石塚会長**

それでは、御意見・御質問などありましたらお願いします。才原委員、お願いします。

**○才原委員**

3つほどありまして、まずは、前回もお話したのですが、このような商業棟と住居棟が最初から併設されている造りの建物の場合は、住居棟の車の動線なども考慮して総合的に考えておかなければいけないと思います。今日の説明だけだと少し不安なところがあります。

それから、隔地駐車場を用意する場合、北から来る人たちが建物の駐車場に入れて、それ以外は隔地とおっしゃっていましたが、現実的には、大きな買物をする人は中まで入りたいし、そうでない人は隔地でいいということになると、隔地駐車場にも何か止めるメリットがないといけないと思います。駐車料金が安いとか、無料だとか、そういったことがあれば、なるべく隔地を使うというモチベーションも働くので、その辺の仕組みを考えたらいいのではないかということです。

もう一つは、どのような店が入るのかというのがいつもこの時点で不明で、それによって随分イメージが変わってくると思いますので、分かっている範囲で教えていただければと思います。

**○石塚会長**

隣の住居棟は高層で、URが入るというお話でしたが、そことの関係について御説明をお願いします。

**○事務局**

今回の審議会としましては、物販店舗が対象ということですので、今回お示しているところが協議や審議の対象となっておりませんが、隣に共同事業として建設される住宅があります。そこに関しても、警察との協議等では、全体の開発として行って問題ないという協議が終了した上での計画になっております。

**○才原委員**

私が個人的に気にしているのは、例えば横須賀中央のイオンは、住居棟の人たちが一回、店の駐車場に入って、店の駐車場の奥から住居棟に流れていくような形になっています。そうなってくると思いがけず数が増えたりすることがあるので、そういうことになっているのかどうか、今日の説明では分からなかったので、分かる範囲で教えていただけたらと思います。

**○事務局**

住宅棟の駐車場の経路に関しては、商業棟の入口の手前にあります。住宅棟側に別にあり、駐車場の入口は別経路で設けている計画になっています。御指摘が

あったように、住宅棟の入口に対して、商業棟の入口に向かう車両等が影響することがあると思われます。そのあたりは設置者にも、開業後の状況を見て、誘導員等による誘導などを行うように指導しています。

**○才原委員**

ありがとうございました。

**○事務局**

隔地駐車場のメリットについては、まず、駐車場の料金ですが、敷地内の駐車場は隔地駐車場よりも高い料金で、20分300円で検討中ということです。参考までに、隔地駐車場1が30分で300円、2も30分300円、3が30分で200円、4が20分で220円になっています。なお、隔地駐車場はサービス券を発行する方向だと、設置者から聞いています。

**○石塚会長**

サービス券というのは、お買物をすると無料になるようなものですか。

**○事務局**

サービス券は、どのぐらい買ったらどのぐらい割引になるかなど、サービス内容に関しては今後調整ということではありますが、隔地駐車場で駐車された方にはサービス券の発行という方向性で検討しているところです。

**○石塚会長**

サービス券がなくても、もともと安い設定ということでもありますよね。

**○事務局**

そうなります。

**○石塚会長**

分かりました。駐車場の件はよろしいですか。

**○才原委員**

分かりました。

**○石塚会長**

あとは、お店はどこが入るかというのは、発表されているところが増えたかどうか、分かっているかというところですかね。

**○事務局**

テナントについては届出書に記載されている株式会社ダイエーほか未定で、販売品目は1枚目の資料に記載されているもの、それ以外の部分については未定とのことです。

**○才原委員**

高級志向なのか、量販店のようなものが入るのかというあたりで随分状況が変わってくるので、本来はそのぐらいは分かった上で審議会を開きたいなど、いつも感じています。タイミング的に難しいのかもしれないですが。

**○事務局**

今後の審議会案件に関しましても、設置者から情報をもらっていきたいと考えています。現時点ですと物販店という大まかな業種の中で御判断いただく形になってくるかと思えます。

**○石塚会長**

一般には公開できないけれども、決まっている状況のものもあるということですね。

**○事務局**

設置者からは、細かなところで計画中と聞いています。設置者とも話をしながら、今後の審議会案件については、情報提供していければと思っています。

**○石塚会長**

審議のためにやっているメンバーなので、決まっているのであれば教えていただくようにしていただければというところかと思えます。

才原委員、よろしいですか。

**○才原委員**

はい。仕方がないですね。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問などありましたらお願いします。松行委員、お願いします。

**○松行委員**

私も駐車場についてお伺いします。まず、1ページ目の駐車場収容台数のところで隔地駐車場508台と書いていますが、これは4つの隔地駐車場のキャパシティ一全体なのかということと、4つの隔地駐車場は、このお店だけが使うのか、それとも、ほかのお店も使うのか。端的に言うと、508台というのは、このお店が占有できる台数なのか、それとも、ほかのお店との共有で使う台数なのかということをお教えいただきたいです。

それから、今の御質問の御回答で、インセンティブをつけてなるべく隔地に止めてもらうようにするというお話だったのですが、この隔地は少し遠いので、心理的にどうしても店内の駐車場に行きたくなると思うのです。そのときに、店内の駐車場に入れなかった場合、3ページを見ていただきたいのですが、190号線から入って、そのまま200号線に出るのかなとも思いますが、200号線の前はたいへん人が多いところですね。それなので、ここにたくさん来て、入れない、それでは隔地に行こうとか、やっぱりやめたとなると、ここが非常に混んで、特に開店時などは混乱すると思います。店内の駐車場がいっぱいだから隔地に行ってくださいと、あらかじめお知らせするようなシステムは何か検討されているのかをお教えください。

**○石塚会長**

まず、隔地駐車場の508台が専有なのか、ほかと共用するのかという点について、御説明をお願いしますでしょうか。

**○事務局**

隔地駐車場の508台ですが、これは4つの隔地駐車場の総収容台数のキャパシティの合計になります。こちらはどなたでも御利用いただける駐車場になりますので、このお店に来た方だけでなく誰でも使える駐車場の総収容台数になります。その508台のうちの一部が、店舗の駐車場の台数として届出されています。届出の際には、4つの隔地駐車場の空き状況を調べ、届出分の台数は空きがあることを確認した上で台数を設定していただいています。

**○松行委員**

書き方としては、共用のものも含めて508台の、総収容605台という書き方で、これは事務的というか法律的には問題がない書き方なのですか。

**○事務局**

今回の届出の内容としますと、203台というのが駐車場の届出の台数という形になっております。総収容台数はそれ以外のことも含めた情報として載せていますが、届出内容としては203台になります。

**○松行委員**

そうすると、隔地駐車場に関して106台を届け出ているという理解でよろしいですか。

**○事務局**

そうです。

**○松行委員**

それは、空き具合から、大体106台ぐらいは確保できるだろうという調査を基に台数を出されたということですか。

**○事務局**

全体のトータル203台に関しましては、大規模開発地区関連交通計画マニュアルによってトータルの台数203台が出てまいりまして、そのうち、建物内に駐車場が97台設けられますので、それ以外の部分が隔地駐車場というような台数の設定になっています。

**○松行委員**

いろいろなお店を利用するために借りたり、普通に時間貸しで借りたりする方もいらっしゃるよね。そうすると、本当にこのお店として106台使えるのかというのは、調査をしないとできないと思いますが、それは調査されているのですか。

**○事務局**

それに関しましては、隔地設定している駐車場の稼働を調査した上で、必要台

数以上の空きが確保されていることを確認しています。

**○松行委員**

そうですか。分かりました。

**○石塚会長**

2点目の御質問ですが、敷地内駐車場に来て満車だったときに、ぐるっと回ろうとすると200号線のところが混雑してしまうから、整理する方を置いていただくなど、予定されているかという御質問ですよ。

**○松行委員**

そうですね。

**○事務局**

隔地駐車場の誘導に関してホームページや各種媒体等で事前に告知し、お客様に隔地駐車場があることを周知するように検討していくと聞いています。また、今お話が出ていたように、190号線に入ってきて満車だった場合には、車がたまたまないように誘導員が誘導するとともに、提携駐車場の案内等をしていくと聞いています。また、開店後の状況に応じて、高島台197号線側の入る手前のところに満車を周知できるような体制、交通誘導員の配置なども検討していると聞いています。それによって、190号線に入る前の段階から敷地内駐車場の満車状況を事前周知し、細い道への流入をなるべく少なくすることは検討していると聞いています。

**○松行委員**

分かりました。場所的にどれぐらい車で来るか分かりませんが、やはり190号線に入られるとかなり混乱すると思うので、特にオープン時などは無駄に入らないように気をつけていただきたいと思います。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問がありましたらお願いします。では、大西委員、お願いします。

**○大西委員**

隔地駐車場についてのお話があったので、私も少し気になっているところをコメントします。付帯事項を書いていたので、これについてはよいかなと思っています。先ほど台数の確認がありましたが、106台が隔地駐車場ということで、サービス券を発行するのは当然、消費者にとってサービスとしてはいいと思いますが、一方で、サービス券を発行すると、ある程度駐車時間が長くなることを促進するという逆の効果もあります。そうすると、106台のうち、ここの隔地駐車場に対する駐車ニーズは1時間当たり74台という推計になっていたと思いますので、1時間を超えて駐車すると、このルール上でいけばすぐに許容台数を超えてしまいます。許容という言い方がいいのか分かりませんが、ルール上の台数をすぐ超えてしまうような設定になっています。先ほど隔地駐車場の総収容台数

に比較的余裕があるというお話だったと思うので大丈夫かとは思いますが、このルールを適用してしまいますと、隔地駐車場の駐車台数が時間で簡単に超える可能性があります。このことについては付帯事項に書いてくれていますので、状況を確認しながら、十分に問題が発生しないようにしていただければと思います。

**○石塚会長**

ありがとうございます。

**○事務局**

今、御意見いただいた件を事業者にも伝え、開店後の状況を見て柔軟に適切な対応を図るように指導してまいります。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問がありましたらお願いします。藤井委員、お願いします。

**○藤井委員**

1ページと10ページと33ページに24時間営業の件が記されているのですが、これは現在どうなっているのでしょうか。24時間営業の店舗が入るということで決定しているのでしょうか。

**○石塚会長**

よろしいですか。お願いします。

**○事務局**

24時間営業の物販店舗と聞いております。

**○藤井委員**

先ほど才原先生からお話があったのであまり長々申し上げることもないのですが、過去の審議会でも何度か、事前にテナントの内容が知りたいというような要望は申し上げているかと思います。ですので、今回はあくまでコメントとして、何回もそういう要望があったということを議事録に残していただきたいという趣旨でコメントさせていただきます。

そういえば家電と書いてあったと思うのですが、大型家電量販店が入るのではないかとわさされていると聞きます。そこは個別具体的な話になるので名称については質しませんが、そうなれば、例えば大型商品を積載した車両の搬入や、荷さばき施設のあり方、周辺の交通など、また違った角度から検討する必要が発生し得るわけですから、当審議会における十分な議論と妥当な判断のためにも、入居テナントの概要については審議会開催に先んじて明らかにされるのが好ましいのではないかと考えております。あくまでコメントとさせていただきます。

**○石塚会長**

貴重な御意見ありがとうございます。審議会の進め方というか、準備のやり方や時期の問題が絡んできます。おっしゃるとおり、大きな荷物を運ぶようなお店



だと考慮しないといけない点がそれなりに増えてくると思うので、今、情報が取れない理由を考え、それを解決できる方法を吟味して、次回以降、準備できたらなと思うところです。

**○事務局**

今後の審議会におきましては、今回、御意見・コメントを頂いた部分も踏まえ、設置者と調整したいと思いますので、よろしくをお願いします。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問ありますでしょうか。上野委員、お願いします。

**○上野委員**

大店法の外側になってしまうと思いますが、騒音のことでこの案件を見ると、私が一番気になったのは、屋上に騒音源が固まっていて住宅棟が結構高層ですので、そこへの影響です。一応防音塀は立っていますが、高層から騒音源を見通せてしまうような状況ですと、騒音影響は恐らくあると思われます。けれども、一体の開発ということ、その辺の予測や評価は行われていないということで、法律的にはそれでいいと思うのですが、住環境への影響ということで見ると、やはりその辺は気になるところです。事務局に少し教えていただきまして、事業者間でもし問題が生じたら適切な対策を講じるということにはなっていると聞きしておりますが、その辺はぜひきちんとやっていただきたいなと思います。コメントです。

**○事務局**

今回は商業と住宅が密接しているところがありますので、そのあたりは設置者にも、住居に問題が生じた場合には適切に対応するように指導していきたいと考えています。

**○石塚会長**

それでは、出尽くした感じですね。では、ただいまの「(仮称)イオンモール横浜西口店」の法第5条第1項に基づく届出について、審議会の答申として、法第8条第4項に基づく横浜市の意見を有しないものとするのが相当であるとし、なお、以下について付帯事項といたします。「開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。店舗周辺において交通渋滞が生じる場合は、駐車マスの増設、誘導員の配置、案内経路の見直しなど、必要な対策を講じてください」。2点目として、「開店後、駐車場及び荷さばき車両の出入口の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の上、速やかに適切な対策を講じてください」ということでよろしいでしょうか。

(了承)

**○石塚会長**

御承認いただいた通知案の内容をもって、会長名で横浜市長宛てに答申いたし

	<p>ます。なお、審議会閉会後の事務手続きの中で、てにをはの修正など、事務局から答申書について確認する必要がある際には、私に一任していただくということによろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(了承)</p> <p><b>○石塚会長</b> ありがとうございます。</p> <p><b>閉 会</b></p> <p><b>○石塚会長</b> では、これをもちまして令和5年度第1回横浜市大規模小売店舗立地審議会を閉会いたします。委員の皆様、御協力ありがとうございました。</p>
	<p>1 資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1 「(仮称)イオンモール横浜西口店」新設計画について</li> </ul>