

令和5年度第2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10月3日（火）午後2時00分～午後3時23分
開催場所	横浜市庁舎9階 9-N12会議室
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1人）
議 題	<p>1 審議事項 「ロイヤルプロ横浜上郷」新設計画について</p> <p>2 審議事項 「（仮称）業務スーパー横浜いずみ店」新設計画について</p> <p>3 審議事項 「島忠ホームズ横浜店」変更計画について</p> <p>4 その他（報告） 住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について</p>
決定事項	<p>1 「ロイヤルプロ横浜上郷」新設計画について、事務局の通知案のとおりとする。</p> <p>2 「（仮称）業務スーパー横浜いずみ店」新設計画について、事務局の通知案のとおりとする。</p> <p>3 「島忠ホームズ横浜店」変更計画について、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> ただいまから、令和5年度第2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皆様の出席状況についてですが、委員総数7名中6名の委員が御出席されており、本審議会条例第6条第2項の規定により、会議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。傍聴人の方に申し上げます。傍聴の皆様は、この会議の中で発言、写真撮影、録音等はできません。よろしくお願いいたします。以上です。</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。御協力をよろしくお願いいたします。</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には、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おります。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。

**○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か月未満になる見込みです。

**○石塚会長**

ありがとうございます。

**議 題**

**1 審議事項**

**「ロイヤルプロ横浜上郷」新設計画**

**○石塚会長**

それでは、議題1、審議事項の「ロイヤルプロ横浜上郷」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**

※「ロイヤルプロ横浜上郷」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見解はなしということ判断したいと思いますが、駐車場の必要台数を類似店舗の実績を基に算出していることや、店舗周辺には住宅が隣接していること、また、退店経路が住宅地を通る計画となっていること等を考慮して、次の2点を付帯事項としたいと考えております。

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、駐車マスの増設など必要な対策を講じてください。」

2点目、「開店後、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、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。」としております。

以上で説明を終わります。

**○石塚会長**

それでは、御質問・御意見などございましたらお伺いしたいと思います。お願いいたします。

**○才原委員**

特に問題はないと思います。もともとスーパーだったときよりも恐らく車の量は減ると思いますし、迂回路が若干気にはなりますが、現実的にほかに迂回する

ところがないので、これしかしようがないと思います。ただ、トラックなどが増えると、今までは乗用車だけだったので、大きな車が入ってくるようになると少し心配なところがあるので、その辺は開店してから気をつけて見ていただければと思います。

**○事務局**

設置者に申し伝えます。

**○石塚会長**

松行委員、お願いいたします。

**○松行委員**

この案件と次の案件について、スクールゾーンと退店経路が重なっていることを、事前説明のときに指摘しました。その後の追加の情報として、さらに今日の説明でもこの経路しかなかったということ、小学校と自治会の了承を得ていると御回答いただきました。特にこちらの案件については、プロの職人さんのお店ということで、仕事の前に買物にみえるということなので、恐らく、子供たちの通学時間と、買物に来て退店する時間が重なる可能性があると思うので、特に子供の安全については開店後もしっかりとモニタリングして、問題があればしっかりと対応していただければと思います。

**○事務局**

設置者からは、通学児童がいるので注意すると聞いておりますが、改めて注意いただきたいということをごちからからも伝えていきたいと思います。

**○松行委員**

お願いします。

**○石塚会長**

ほかに御意見ありますでしょうか。大丈夫ですかね。

それでは、「ロイヤルプロ横浜上郷」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適当とし、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、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、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**

それでは、御承認いただいた通知案の内容をもちまして、会長名で横浜市長宛

てに答申いたします。

## 2 審議事項

「(仮称)業務スーパー横浜いずみ店」新設計画

### ○石塚会長

では、次に議題2、審議事項の「(仮称)業務スーパー横浜いずみ店」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)業務スーパー横浜いずみの店」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ておりますが、計画地の南側に日向山団地が隣接しておりまして、説明会におきましても住宅地内を通り抜ける車両についての意見があったことから、以下を付帯事項にしたいと考えております。

1つ目は、「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地を通過することで生活環境が悪化することがないように、必要な対策を講じてください。」

2つ目は、「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。」としております。

以上で説明を終わります。

### ○石塚会長

それでは、本件について、御質問・御意見などございましたらお伺いしたいと思います。松行委員、お願いいたします。

### ○松行委員

これを見ていて、駐輪場があまり見たことのない配置だなと思いました。パーズを出していただくのが分かりやすいと思います。敷地内なのでしょうが、歩道にこのように自転車を置くというのはあまり今まで見なかったなと思ひまして、既にこのイメージパーズで自転車が逆走していますね。そんな細かいところを見るのは意地悪ですが、説明会での質問でも、特に南側の団地から自転車がどうやって来るのですかという質問があり、道交法を遵守しつつ逆走しないで来るとおっしゃっていますけれども、南側にこのように住宅が配置していると逆走する人もいるだろうなというのが正直なところなんです。そうすると、この前面の歩道というのが、結構いろいろな方向に自転車が行き交って大変なことになってしまわないかなと思ったのですが、ここは場所的に皆さん自転車で来そうなところですか。

**○事務局**

広い範囲にわたって平坦な土地が広がっているエリアですので、自転車を利用されるニーズは一定程度あると考えております。先ほどのパースでは、ほとんど歩道がないような形にはなっていましたけれども、歩道は実際、2メートルは取っていきまして、敷地側のほうでしっかり駐輪のスペースを確保している計画になっております。

**○松行委員**

ここに駐輪場を取らざるを得なかった御事情があるかと思いますが、自転車に関しては開店後も注意深く見て、事故がないようにしていただいたほうがよいと思います。

**○事務局**

その件に関しましては、駐輪場の使い方を、設置者にも注意深く見ていただくよう申し伝えたいと思っております。

**○松行委員**

駐輪場だけでなく、前面の歩道ですね。逆走を防ぐのはなかなか難しいとは思いますが、事故が起きたりしないようにしていただければと思います。

**○事務局**

はい。

**○石塚会長**

そのほかに御質問・御意見がありましたらお願いいたします。藤井委員、お願いいたします。

**○藤井委員**

来退店経路が若干複雑だと思います。特に近隣に団地等がありまして、強引なUターン等をして、想定どおりの来退店経路が守られないことがあるかと思えます。付帯事項で書いていただいておりますが、開店後の状況をよく見ていただいて、御対応いただければと思います。

**○事務局**

来退店経路に関しましては、南側に住宅地を抱えているところがございますので、そこが抜け道にならないようにというのは住民説明の中で話が出ておりますし、設置者もその部分に関しては認識しているところがございますので、住宅地に車が入らないような対策等は、引き続き設置者も検討していただくように申し伝えます。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、「(仮称)業務スーパー横浜いずみ店」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適当とし、なお、以下について付帯事項といたします。

「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地を通過することで生活環境が悪化することがないように、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

それでは、御承認いただきました通知案の内容をもちまして、会長名で横浜市長宛てに答申いたします。

### 3 審議事項

#### 「島忠ホームズ横浜店」変更計画

#### ○石塚会長

次に議題3、審議事項の「島忠ホームズ横浜店」変更計画について、事務局から説明をお願いいたします。

#### ○事務局

※「島忠ホームズ横浜店」変更計画について説明

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ておりますが、説明会においても住宅地を通るルートについて意見があったこと、駐車場の必要台数を既存店舗の実績を基に算定していることを考慮し、以下を付帯事項としたいと考えております。

1つ目は、「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地を通過することで生活環境が悪化することがないように、必要な対策を講じてください。」

2つ目は、「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、駐車マスの増設など必要な対策を講じてください。」

3つ目は、「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。」としております。

以上で説明を終わります。

#### ○石塚会長

それでは、島忠ホームズ横浜店について、御質問・御意見などありましたらよ

ろしくお願いいたします。大西委員、お願いいたします。

**○大西委員**

結論から言うと、説明があったように、最後の付帯事項のところに「駐車マスの増設など」というのを入れていただいているので、これについては問題なく、逆に入れていただいてよかったというところですよ。

少し教えていただきたいのは、まず、駐車場収容台数のところで、実績を基にというお話がありましたが、収容台数について、「市運用基準」「実績」と2つあります。この意味としては、市運用基準、実績ともに満たしているということですか。

**○事務局**

この実績に関しては、変更前の面積が6,428平米ございまして、新しく建てる建物が8,395平米となっております。今回、この8,395平米のうち、もともとあった6,428平米分に関しては、既存建物の実績値を基に駐車場の台数を算定しております。差の分に関しては市の運用基準を当てはめて、それに加算しているという計算になっております。

**○大西委員**

そうすると、多くの部分が実績で算定していて、増加分だけ市の運用基準を持ってきているということですね。

**○事務局**

はい。

**○大西委員**

もう一点関連して知りたいのは、今回、変更した中で、住民の方からの御意見にもありましたように、物販が2種類とスーパーが入ってくるということですが、変更前にもスーパー等が入っていたのかどうかをまず教えてください。

**○事務局**

変更前にはスーパーは入っておらず、島忠だけでした。今回、開発許可等がありまして、以前から住民説明を行っていた物件になりますが、その中で、スーパーを設けてほしいという御要望がありまして、今回、設置者がそれに対応して新たに設けたものになっております。

**○大西委員**

実績を採用していただくというのは、実質上そのほうが運用する際によいということもあると思うのですが、先ほど見せていただいた変更内容のところを見ると、例えば店舗面積で1.3倍ぐらいの増加で、荷さばき施設の面積が4倍ぐらいになっており、廃棄物保管施設の容量も2倍ぐらいになっています。さらに、開店時間になると、10時間と15.5時間なので1.55倍です。そうすると、先ほどスーパーのこともありましたように、大分条件が違う中で実績を採用してしまうと、比較するとき基準が伴わなくなる可能性があります。結論としては、付帯事項に

しっかりと駐車マスの増設ということを入れていただいているので結構だと思いますが、荷さばき施設一つとっても4倍と見通しているということは、それだけたくさんの関連車両が増えるだろうことが読み取れますので、開店した後に店舗周辺の交通環境をしっかりと見ていただいて、必要に応じて駐車マスの増設などしていただければと思います。

**○事務局**

先ほどの付帯事項にもありますように、今回のこういった実績値等を設けている場合には、調査していただいてその結果を報告するようにしておりますので、その状況を見まして、設置者に申し伝えていきたいと思っております。

**○石塚会長**

ほかに御意見・御質問は。上野委員、お願いします。

**○上野委員**

教えていただきたいのですが、立面図が書いてある12ページ、13ページあたりで、前も分からなかったのですが、東側の立面図というのは、住宅地のラインではなくて、斜面の途中で切っているのですか。

**○事務局**

基本的には、斜面に接している辺りで切っているような立面図になっているかと思えます。

**○上野委員**

少し分からなかったのが、北側立面図や南側立面図を見ると、斜面の住宅地側のほうが建物よりも随分高くなっているようで、東側の住宅から見ても見下ろすような形になっているという理解でよいですか。

**○事務局**

周辺の住宅地は屋上より少し高い位置になっているので、見下ろす形になってくるかと思えます。

**○上野委員**

普通ですと、この立面をどこで切っているのかというラインが入っていればその辺が分かるのと、それから、G Lプラス何メートルというのが書かれていたりするので、屋上階がG Lに対して何メートルに来るのかというのが読み取れば読めるのかもしれませんが、私の目には読み取れなくて。気になったことは、駐車場が使われるときに、夜間のライトなどが、高さ関係によっては、住宅に対して影響してこないかなということでお聞きしました。実際には斜面が建物の屋上階よりも高いところまであって、高いところから見下ろすような形になっているということですね。

**○事務局**

光の関係は、確認したところ、周りに約2メートルの壁が立っているということなので、基本的には車のライト関係は大丈夫と考えているとのことでした。

た、逆にこの斜面、屋上に上ってくる車は、2階から屋上に上るときに上に向きますが、その先に建屋がありますので、大体そこに当たるというような想定で今、検討しているということです。また周辺の光関係で何かありましたら、対応いただくように設置者には申し伝えていきたいと考えております。

**○上野委員**

分かりました。

**○石塚会長**

ほかに御質問・御意見ありましたらお願いいたします。藤井委員、お願いします。

**○藤井委員**

若干関連した御説明もありましたし、結論から言いますと、付帯事項に書いていただいているのでこれでよろしいかと存じますが、交差点Aのところにファミリーレストランがあるかと思えます。住民の方も交差点での右折や転回のことを気にされているようでしたが、世の中にはコンビニワープなどという言葉があり、南側から来て北側の交差点の角のファミリーレストランの駐車場を使って転回して入ってきってしまうようなことがないように、開業後も目を配っていただければと思います。

**○事務局**

国道1号は回るのがかなり難しいような状況かと思いますが、もともと建物が建っていたこともありますし、設置者としては周辺の状況、交通環境を把握しているところがあるかと思えますので、周辺も含めて交通環境が悪化しないように申し伝えていきたいと思えます。

**○石塚会長**

ほかには、大丈夫ですか。

それでは、「島忠ホームズ横浜店」の法附則第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見解を有しないものとするのが適当とし、なお、以下について付帯事項といたします。

「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地を通過することで生活環境が悪化することがないように、必要な対策を講じてください。」

2番目に、「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、駐車マスの増設など必要な対策を講じてください。」

3番目に、「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

それでは、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ます。

本日の審議事項は以上となります。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生じた際には、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。

(了承)

○石塚会長

ありがとうございました。

4 その他（報告）

住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について

○石塚会長

次に議題4、その他の報告事項の、住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、資料4を御説明させていただきます。資料4の「住民等から意見書等の提出がない変更届出一覧」を御覧ください。これらは、変更届出に対し、住民の方々や庁内関係課より意見がなく、審議会の委員の皆様個別に御確認いただき処理した案件となっております。前回審議会以降、処理した案件は3件となっております。1つ目がカトレヤプラザ伊勢佐木、2つ目が菊名駅ビル、3番目がW. A. Oこどものくにショッピングセンターとなっております。内容としては、利用実態等を踏まえ、駐車場や駐輪場の台数等を変更したものとなっております。いずれも本市意見なしとして、事業者に通知しております。変更対応については、資料4に記載のとおりとなっております。報告事項の説明は以上となります。

○石塚会長

ただいまの件で御質問などございましたらお願いいたします。よろしいですか。

閉 会

○石塚会長

それでは、これをもちまして、令和5年度第2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。

1 資料

	<ul style="list-style-type: none"><li>・資料1 「ロイヤルプロ横浜上郷」新設計画について</li><li>・資料2 「(仮称)業務スーパー横浜いずみ店」新設計画について</li><li>・資料3 「島忠ホームズ横浜店」変更計画について</li><li>・資料4 住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について</li></ul>
--	--