

令和2年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

(書面審議)

日 時：令和3年2月1日（月）（意見を決定した日）

○書面審議の開催について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、書面による開催とすることにしたものである。

○審議日程について

資料送付：令和3年1月21日（木）

質問・意見等の受付：令和3年1月21日（木）から令和3年1月28日（木）まで

質問・意見等に対する回答：令和3年1月29日（金）

審議会としての意見集約：令和3年1月29日（金）から令和3年2月1日（月）まで

意見の決定日：令和3年2月1日（月）

○意見を聴取した委員：東京都大規模小売店舗立地審議会委員

松波会長、宇於崎委員、中西委員、吉田委員、鈴木委員、岡村委員、森本委員、木村委員、上野委員、一ノ瀬委員、野田委員（全11名）

## 議 事

### (1) 「(仮称) 上用賀プロジェクト」の新設について

#### ○事務局による概要説明

##### 1 届出の概要

届出日	令和2年7月14日
設置者	野村不動産株式会社
店舗の名称	(仮称) 上用賀プロジェクト
所在地	世田谷区上用賀六丁目 111 番 2 ほか
小売業者名	未定
新設する日	令和3年3月15日
店舗面積は	2, 301平方メートル

#### (1) 駐車場について

- ・店舗1階及び敷地内北側に77台、平面自走式駐車場を整備
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は77台(同数の措置)
- ・駐車場の出入口は、敷地北側と南側に1か所ずつ、合計2か所
- ・自動二輪車用駐車場は4台分設置

#### (2) 駐輪場について

- ・店舗1階に150台分整備
- ・世田谷区自転車条例での必要台数は150台(同数の措置)

#### (3) 荷さばき施設について

- ・敷地内西側に64平方メートル分を整備
- ・使用時間帯は午前6時から午後10時まで

#### (4) 廃棄物等の保管施設について

- ・店舗1階に1箇所、11.92立方メートル分を確保

- ・物販店舗分の面積から算出した排出予測量は10.72立方メートル、同じ部屋で保管を行う併施設分の廃棄物も合わせた排出予測量は11.17立方メートルであり、充足する計画

(5) 営業時間について

- ・開店及び閉店時刻 午前9時の開店、午後10時30分の閉店
- ・駐車場の利用時間帯 午前8時30分から午後11時まで

2 周辺の生活環境等

- ・東急田園都市線「用賀駅」の北西約1200メートルに位置しており、用途地域は準住居地域（68%）、第一種低層住居専用地域（32%）
- ・店舗東側は駐車場、農園、竹林が隣接、西側は区道を挟んで店舗及び住宅が立地、都道を挟んで清掃工場が立地、南側は区道を挟んで事業所が立地、北側は区道を挟んで住宅が立地といった環境
- ・当該敷地は、従前は、南側がファミリーレストラン、北側が月極駐車場だった場所

3 説明会について

- ・令和2年9月7日（月）午後7時から午後7時40分まで、用賀地区会館で開催
- ・出席者数は8名
- ・説明会での主な質疑応答

質問	回答
テナントはどのような業種が入る予定なのか。	テナントは未定だが、図面上に記載のある物販店舗、飲食店舗といった業態を参考にしていきたい。
南側の駐車場出入口から多くの車両が出入りすることはあるのか。	出入口の利用比率は西側が約8割、南側が約2割を想定している。
南側の出入口は駐輪場の出入口と近いが安全対策は考えているか。	駐車場出入口と自転車出入口を分離し、出口部分の見通しを良くして自転車及

	<p>び歩行者への安全確保を図っている。また、オープン時には誘導員を配置する。</p>
--	---

#### 4 法第8条に基づく意見

- ・世田谷区の意見を令和2年10月5日に受理しているが、意見なし
- ・法8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

#### ○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員)

特に意見ありません。要望として、退店経路の一部が用賀小の通学路にかかっています。環八に出るごく一部ですが、荷捌き時間にもかかると思われるため、児童の通学上の安全への配慮を求めます。

(事務局)

先生からのご指摘について設置者へ伝え、児童の通学上の安全への配慮をお願いしたいと思います。

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員)

- ①本施設は交通量の多い環状8号線にも面しているが、駐車待ちの車による渋滞の発生懸念はないか。集客見込みに応じた十分な駐車数の確保、駐車場への待機経路(場所)の確保はできていると考えてよいか。
- ②本施設の開店に伴う交通量変化による近隣の用賀小学校の通学路への影響は問題ないか。施設の駐車場の出入り口を見ると、交差点1に向かう帰宅経路の一部が通学路と重なっているように思うが、何かしらの対策(誘導員等)が取られる予定はあるか。

(事務局)

①交通量調査結果報告書15～17ページに記載のとおり、指針で算出されるピーク時来台数を踏まえた交差点需要率及び車線別混雑度は問題なく処理できる結果となっております。

また、届出書6・7ページに記載のとおり、指針で算出される必要駐車台数及び駐車待ちスペースが確保されていること、本駐車場には発券ブースが無いことから、入庫待ちの車による渋滞の発生の懸念は少ないと想定されます。

②警視庁との事前協議では、通学路を考慮した上で来退店経路が決定され、必要に応じて交通誘導員の配置について指示されており、本計画では、届出書8ページに記載のとおり、平日休日とも来客車両が多く見込まれる日などに必要に応じて交通整理員を配置し、安全確保に努めることとされています。

ご指摘の交差点1に向かう帰宅経路は、一方通行で、元々の交通量が平日ピーク1時間で49台と混雑する道路ではありませんが、ご指摘のとおり通学路と重なりますので、必要に応じて対策を取っていただくよう設置者へ伝えさせていただきます。

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員) 質問・意見等なし

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

#### ○意見の決定

審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「(仮称) 上用賀プロジェクト」における、野村不動産株式会社による新設の届出については、次のように決定する。

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、意見なしとすることを決定する。

## (2) 「東急つくし野第一ビル」の変更について

### ○事務局による概要説明

#### 1 届出の概要

届出日	令和2年7月9日
設置者	株式会社東急ストア
店舗の名称	東急つくし野第一ビル
所在地	町田市つくし野一丁目30番1号
小売業者名	株式会社東急ストア

#### (1) 変更の内容

##### ○駐車場の収容台数

(変更前) 駐車場① (店舗屋上) 42台

⇒ (変更後) 駐車場① (店舗屋上) 38台

- ・店舗屋上の駐車場①に横断帯及び身障者マスを設置するため、レイアウトを変更。これにより4台分駐車マスが減少
- ・駐車場② (隔地) 37台は変更なし
- ・変更する日は令和3年3月10日

##### ○開店時刻

(変更前) 午前10時 (年間120日は午前9時)

⇒ (変更後) 午前9時

- ・変更する日は令和2年8月9日

##### ○駐車可能時間帯

(変更前) 午前10時 (年間120日は午前8時45分) ~ 午後9時15分

⇒ (変更後) 午前8時45分~午後9時15分

- ・変更する日は令和2年8月9日

## 2 周辺の生活環境等

- ・東急田園都市線「つくし町駅」の西80メートルに位置しており、用途地域は、近隣商業地域
- ・店舗東側は市道を挟んでつくし野駅が立地、西側は市道を挟んで住居、駐車場等が立地、南側は歩道を挟んで店舗が立地、北側は事業所が隣接といった環境

## 3 説明会について

- ・令和2年9月9日（水）、午後7時から、つくし野コミュニティセンター第2会議室で行われる予定だったが、出席者なし

## 4 法第8条に基づく意見

- ・町田市意見を令和2年11月10日に受理しているが、意見なし
- ・法8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

## ○委員による審議

（松波会長） 質問・意見等なし

（宇於崎委員） 質問・意見等なし

（中西委員）

事務局への質問です。開店時間・駐車可能時間帯を変更する日がすでに過ぎている日なのは手続き上問題ありませんか。

（事務局）

開店時間、駐車可能時間帯等の大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項の変更については、大規模小売店舗立地法第6条第4項で規定する8か月制限がかからないため、問題ありません。

（吉田委員） 質問・意見等なし

（鈴木委員） 質問・意見等なし

（岡村委員） 質問・意見等なし

（森本委員） 質問・意見等なし

(木村委員)

荷捌き施設および駐輪場の位置は道路を挟んで住居が立地しています。荷捌き施設での作業・搬出入車両の誘導、および駐輪場の違法駐輪につきましては、近接住居に迷惑が及ばないよう店舗の管理体制の整備、およびそれに則った運用・管理・監視を願います。

(事務局)

荷さばき施設での作業及び搬出入車両の誘導については、荷受の従業員等により安全を確保しつつ適切に対応するよう、改めて設置者へ伝えさせていただきます。

駐輪場については、事務局でも現地確認しておりますが、開店前、店舗駐輪場が閉鎖されている時間帯に既に駐輪場外の道路に違法駐輪が発生していました。

店舗のお客様による駐輪場の利用状況は満車になるほど多くはありませんが、駅前という立地環境から、駅利用者等の店舗駐輪場利用や、駐輪場周辺への違法駐輪が発生しているようです。

町田市による駐輪禁止の看板も設置されておりますが、店舗での対策として、営業時間外の駐輪場閉鎖、従業員の見回り、明らかに店舗利用でない方の駐輪を発見した場合の近隣の駐輪場へのご案内等、違法駐輪が発生しないような取り組みを引き続き行っていただくよう改めて設置者に伝えさせていただきます。

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

#### ○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「東急つくし野第一ビル」における、株式会社東急ストアによる変更の届出については、次のように決定する。

本案件に係る届出は、町田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、意見なしとすることを決定する。

### (3) 「テルミナ2」の変更について

#### ○事務局による概要説明

##### 1 届出の概要

届出日	令和2年7月9日
設置者	株式会社錦糸町ステーションビル
店舗の名称	テルミナ2
所在地	墨田区錦糸町一丁目2番47号
小売業者名	株式会社マッシュビューティーラボほか26名

#### <変更の内容>

#### ○営業時間の延刻

- ・小売業者27社のうち、23社は午前10時開店、午後10時閉店
- ・変更を予定している小売業者は以下の3社。開店時刻の前倒し、閉店時刻の後ろ倒しを実施

小売業者名	変更前	変更後
(株)フロジャポン	午前10時～午後10時	午前9時～午後11時
(株)崎陽軒	午前10時～午後10時	午前8時～午後10時
(株)ローソン	午前10時～午後10時	午前7時～午後11時

#### ○駐車場の位置及び収容台数、駐車可能時間帯の変更について

- ・営業時間の変更に合わせて、駐車可能時間帯も延長するが、元々届出されていた駐車場（変更前駐車場No.1テルミナ駐車場）は早朝及び深夜に稼働していないため、別の駐車場を新たに届出
- ・新たに届け出る駐車場は店舗の西側に位置している駐車場No.2アルカタワーズ大駐車場（届出書P.26図面4参照）
- ・No.2駐車場の利用可能時間帯は、午前6時から午前0時まで
- ・なお、既に一部店舗（成城石井）は以前より、午前7時から午後11時までの営業だったが、一店舗だけであり、通勤客向けのお弁当販売等を目的としていたことから、

駐車可能時間帯の延長はせず、万一車での来客があった場合は近隣の提携駐車場に案内することとしていた。

- ・今回、営業時間を延長する店舗がフロジャポン、崎陽軒及びローソンと増加し、もはや一部の店舗とは言えないことから、店舗営業時間をカバーする内容で届け出ていただくことになった。
- ・今回届出駐車場として追加されたNo. 2アルカタワーズ大駐車場は元々、提携駐車場として利用されていた。
- ・駐車場の数が増加したため、出入口の数及び位置についても合わせて届出されている。
- ・変更する日は令和3年3月10日

## 2 周辺の生活環境等

- ・JR総武線「錦糸町駅」から10メートルに位置しており、用途地域は、商業地域
- ・店舗東側は都道を挟んでJR高架下、商業施設が立地、西側はJR高架下、商業施設が隣接、南側はJR駅舎を挟んで商業施設が立地、北側はバスターミナル、事務所、商業施設が立地といった環境

## 3 説明会について

- ・令和2年8月3日（月）、午後7時10分から午後7時40分まで、錦糸町ステーションビル7階会議室で開催
- ・出席者数は1名
- ・質問や意見はなし

## 4 法第8条に基づく意見

- ・墨田区の意見を令和2年10月13日に受理しているが、意見なし
  - ・法8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

## ○委員による審議

（松波会長） 質問・意見等なし

（宇於崎委員） 質問・意見等なし

(中西委員)

事務局への質問です。開店および閉店時刻を変更する日がすでに過ぎている日なのは手続き上問題ありませんか

(事務局)

開店時刻等の大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項の変更については、大規模小売店舗立地法第6条第4項で規定する8か月制限がかからないため、問題ありません。

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員) 質問・意見等なし

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員) 質問・意見等なし

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

#### ○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「テルミナ2」における、株式会社錦糸町ステーションビルによる変更の届出については、次のように決定する。

本案件に係る届出は、墨田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、意見なしとすることを決定する。

以上、議題3件の審議終了。