

令和3年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和3年9月13日（月）午前10時00分～午前10時31分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル」の新設について

○松波会長 まず、八王子市の「(仮称)美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル」における、美ささ不動産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 それでは、審議案件の概要、「(仮称)美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル」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3年1月29日、設置者は美ささ不動産株式会社、店舗の名称は「(仮称)美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル」、所在地は八王子市散田町三丁目745番1ほか、小売業者名は株式会社スーパーアルプス、ほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和3年9月30日、店舗面積は3,658平方メートルです。

駐車場は店舗屋上に73台、平面自走式駐車場で整備します。指針による小売店舗の必要駐車台数は併設施設分も含めて73台であり、同数の措置となります。

駐車場の出入口は、敷地内東側に1箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、9台分設けています。

駐輪場は敷地内北東側に132台整備します。

八王子市自転車等の放置の防止に関する条例での必要台数は132台であり、これと同数の措置となります。

荷さばき施設は、店舗1階に80平方メートル分を整備します。

使用時間帯は、午前6時から午後11時です。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に2箇所、合計で22.71立方メートル分を確保します。併設施設分を含む排出予測量21.54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分です。

また、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中央本線西八王子駅の南170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住居兼テナントビルが立地、西側はマンションが隣接、南側は市道を挟んで住居及び公園が立地、北側は市道を挟んで病院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、従前も同じスーパーアルプスがあった場所で、今回は建物の建て替えに伴う届出となっております。

「3 説明会について」ですが、令和3年3月18日木曜日、午後5時から午後6時までと午後7時から午後7時40分までの2回、散田東町会館で行われまして、出席者数は、1回目が8名、2回目が1名と報告を受けております。

説明会では、2階のテナントを、決まっている範囲で教えてほしい。来退店経路について、南多摩病院交差点を経由して入庫する経路となっているが、南側から回って左折で入庫することはできないのか等の質問が寄せられたとのこと。対する設置者からの回答は、2階テナントは、100円ショップとドラッグストアに出店をお願いしている状況であること。来退店経路は、警察協議を行った上で、安全に来退店いただける経路を設定しており、計画地南側の道路は中央線のない生活道路で、不特定多数の車両を誘導するには不適切であると考えたことなどを説明し、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、八王子市の意見を令和3年3月16日に受理しておりますが、意見はございません。法8条第2項に基づく公告による住民等意見はございませんでした。

次に、資料3に移ります。一ノ瀬委員より、事前質問を頂戴しております。「廃棄物保管庫が非物販と共用とのことですが、物販から出た廃棄物と非物販から出た廃棄物はカゴ車やポリ袋の単位で区別できるような形で分けて保管されるのでしょうか。」対する設置者からの回答は、「本件においては物販店舗と非物販店舗の廃棄物保管施設は共用としており、区別可能な形式での保管は予定しておりません。非物販からの排出予測量も指針を用いて計算し、物販と非物販を合わせた排出予測量に対応可能な保管容量を届け出ております。」

続いてのご質問、「一点、（仮称）美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル【新設】からの回答で、物販由来と非物販施設由来の区分ができない形で廃棄物が保管される予定とのことなのですが、異なる業態からの廃棄物がまとめて保管される場合、事業系一廃と産廃とが区別されずに混ざってしまわないかが気になります。大店立地法に直接関係する部

分ではないのですが、上記の点は環境局など別の部局から事業者へ注意喚起などがなされているものと考えてよろしいでしょうか。」に対する事務局からの回答は、「物販店舗からの廃棄物も非物販施設からの廃棄物も、どちらも事業系一般廃棄物と産業廃棄物は分けて保管されるものと思います。ただ、立地法上はその区分方法まで求めていないため、確認はしておりません。立地法上は、指針の二．２．（２）廃棄物に係る事項等の４行目にありますとおり、「設置者は、廃棄物等の処理等について、廃棄物等に関連する法令、地方公共団体の条例及び関連施策の趣旨、内容を十分考慮し、適切に対応しなければならない」とされており、本案件については、一般廃棄物、産業廃棄物ともに八王子市に権限があるため、八王子市の条例等に基づき適切に対応されると考えております。万一、問題がある場合は八王子市が設置者へ指導することになります。」

以上で、事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 １点だけ確認よろしいでしょうか。スーパーアルプスがもともとあった場所で建物の建て替えということでご説明を受けましたけれども、駐車場の台数、あるいは駐輪場の台数というのは、今回の建て替えによって何か増えていたりということはあるのでしょうか。というのは、先ほどの出入口のご質問等、説明会等でお出しておりましたので、少々そのあたりの交通整理について、素人ですが気になりましたのでご質問させていただきました。以上となります。

○金子課長代理 もともとのスーパーアルプスは、ほぼスーパーアルプス単独店として、平屋建てでした。駐車場も平面で設けられており、台数は４８台であったと聞いております。出入口については、従前は入口が今の出入口の少し北よりの位置で、出口が南側の道路に出るような形で設置されていたそうです。

○横森課長 また、今回、従前が１，３７１、そして今回が３，０００平米以上に増えておまして、それに合わせて駐車場あるいは駐輪場等も増えております。

- 鈴木委員 ありがとうございます。
- 松波会長 では、岡村委員、ございますか。
- 岡村委員 特にございません。
- 松波会長 森本委員、ございますか。
- 森本委員 ありません。
- 松波会長 木村委員、ございますか。
- 木村委員 ございません。
- 松波会長 上野委員、ございますか。
- 上野委員 ございません。
- 松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。
- 一ノ瀬委員 ありません。
- 松波会長 野田委員、ございますか。
- 横森課長 ございません。
- 松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は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。

- 横森課長 皆様からいただきました。
- 松波会長 それでは、「（仮称）美ささ不動産西八王子駅前商業施設ビル」における、美ささ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、意見なしとすると決定いたしたいと思います。

（２）「スーパービバホーム東久留米店」の変更について

- 松波会長 続きまして、東久留米市の「スーパービバホーム東久留米店」における、株式会社SMB C信託銀行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 それでは、審議案件の概要「スーパービバホーム東久留米店」の変更について、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3年2月5日、設置者は株式会社SMB C信託銀行、店舗の名称は「スーパービバホーム東久留米店」、所在地は東久留米市上の原二丁目二番地ほか、小売業者名は株式会社ビバホームほか1名での届出となっております。

今回の変更は、駐車場の収容台数の変更です。

変更前の駐車場No. 1については、届出書の19ページ、図面No. 3-1をご覧ください。敷地内西側に185台ございます。もう1か所の駐車場No. 2については、届出書の20ページ、図面No. 3-2をご覧ください。店舗屋上に411台分ございます。変更後は、敷地内西側の駐車場No. 1については変更ありませんが、店舗屋上のNo. 2駐車場の台数を減少させます。届出書の21ページ、図面No. 3-3をご覧ください。赤い枠で囲んだ部分を減少させる予定となっております。

2か所の駐車場の合計では、596台から347台に減少することとなります。変更後の347台で充足するの点については、届出書の6ページ、6(1)アの駐車場利用実態調査結果をご覧ください。曜日別の平均レジ客数と比較すると、日曜日が最大客数となるため、6月の日曜日に調査を行っております。調査日における最大在庫台数は277台、これにレジデータから算出した年間来客ピーク日との来客数比を乗じて、年間最大在庫台数を推計すると347台となりますので、届出台数347台で充足します。

変更理由は、駐車場の利用実態に即した届出台数とするため。変更する日は令和3年10月6日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、西武池袋線東久留米駅の北東約1,250メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。店舗東側は緑道を挟んでグラウンドが立地、西側は市道を挟んで高齢者施設が立地し、区画道路を挟んで郵便局及び商業施設が立地、南側は市道を挟んで住宅・店舗が立地、北側は市道を挟んで商業施設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3年3月31日水曜日、午後7時から午後7時15分まで東久留米市東部地域センター会議室で行われ、出席者数は1名でしたが、質問や意見はなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、東久留米市の意見を、令和3年4月28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もございませんでした。

次に、資料3に移ります。宇於崎委員と一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

まず、宇於崎委員からのご質問ですが、「店舗屋上の駐車場No. 2で249台分の駐車マスを減少させる届出において、減少区画として選んだ駐車マスの位置はどのように決めましたか。また、減少区画の今後の利用方法は何かですか。」に対する設置者からの回答は、「減少区画は屋上店舗入口から遠く、利用頻度の少ない駐車区画を選んでいきます。減少区画の今後の利用方法は検討中であり、確定していませんが、減少した駐車マスの一部を使用して、外売場や従業員用駐車場として利用する事を検討しています。」

次に、一ノ瀬委員からのご質問ですが、「削減した分の駐車場の用途は決まっていますでしょうか。」に対する設置者からの回答は、「検討中であり、確定していません。今回の駐車場台数の減少につきましては、まず第1に駐車場の利用率が低い為、立地法の届出台数を適正な台数へ変更する事としました。また、減少した駐車マスの一部を使用して、外売場や従業員用駐車場として利用する事を検討しています。」

事前質問及び設置者回答につきましては、以上のとおりとなります。

これで、事務局からの説明を終了いたします。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○松波会長 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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 特にありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 特にありません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 ありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会として、本案件は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。

○横森課長 皆様からいただきました。

○松波会長 それでは、株式会社SMB C信託銀行における、「スーパービバホーム東久留米店」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、東久留米市の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づき指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすると決定いたします。

(3) 「西武池袋本店・池袋パルコ・池袋ショッピングパーク」の変更について

○松波会長 続きまして、豊島区の「西武池袋本店・池袋パルコ・池袋ショッピングパーク」における、株式会社セブン&アイ・アセットマネジメントほか5名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、審議案件の概要、「西武池袋本店・池袋パルコ・池袋ショッピングパーク」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3年2月9日、設置者は株式会社セブン&アイ・アセットマネジメントほか5名、店舗の名称は「西武池袋本店・池袋パルコ・池袋ショッピングパーク」、所在地が豊島区南池袋一丁目28番1号ほか、小売業者名は株式会社そごう・西武ほか124名での届出となっております。

今回の届出は、駐車場の収容台数の変更です。

届出書の56ページ、図面2をご覧ください。駐車場No. 1からNo. 4まで4か所の駐車場がございまして、駐車場の位置については変更ありませんが、駐車場No. 1か

らN o. 3までの3か所の駐車場の収容台数を減少させる変更となっています。

まず、駐輪場N o. 1は、池袋ショッピングパーク池袋東口公共地下駐車場にございまして、変更前は139台分ありますが、変更後は119台に減少します。次に、駐車場N o. 2は、西武池袋本店別館にあり、変更前は427台ございまして、変更後は397台に減少します。また、駐車場N o. 3は、メトロポリタン駐車場にあり、変更前は530台分ございまして、変更後は250台に減少します。最後に駐車場N o. 4については、P'PARCOに5台分あり、変更ありません。

4か所の合計では、変更前の1,101台から771台に減少します。変更後の771台で充足するののかという点については、届出書の20ページから23ページの駐車場利用実態調査結果をご覧ください。それぞれの駐車場において、店舗利用者の最大在庫台数と同数か、それを上回る台数を変更後の届出台数としているため、変更後の台数で充足します。

なお、駐車場N o. 3のメトロポリタン駐車場は、駐車場のマスの幅を広げた関係で、全体の総収容台数が減少しております。

変更理由は、駐車場の有効利用のため。変更する日は、令和3年10月12日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「池袋駅」、西武池袋線「池袋駅」、東京メトロ有楽町線・丸の内線・副都心線「池袋駅」から0メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。店舗東側は都道を挟んで商業施設及び事業所が立地、西側は西武池袋線、JR線を挟んで池袋駅西口側の商業施設及び事業所が立地、南側は区道を挟んで事業所が立地、北側は区道を挟んで商業施設及び事業所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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、新聞折り込みチラシや掲示により周知しましたが、質問や意見は寄せられなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を、令和3年5月10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もございませんでした。

次に、資料3に移ります。一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

「廃棄物保管庫8の食用油が保管されているのはどのような空間でしょうか。図面を見

る限り仕切られた部屋ではないようなのですが、防火対策について教えてください。」対する設置者からの回答は、「廃棄物等保管施設No. 8がある場所は、過去に実施した建物の一部を建替える工事の際に建物部分が増えており、現在は屋内で密閉された空間となっています。防火対策については、完全に冷めた状態で、廃油専用ペール缶内で保管しています。また、廃棄物等保管施設内には、消火器が設置されています。」

事前質問及び設置者回答につきましては以上のとおりとなります。

これで事務局からの説明を終了いたします。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○松波会長 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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、ございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ございません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 ありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は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、挙手ボタンをお願いいたします。

○横森課長 皆様からいただきました。

○松波会長 それでは、「西武池袋本店・池袋パルコ・池袋ショッピングパーク」における、株式会社セブン&アイ・アセットマネジメントほか5名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、豊島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、意見なしとすると決定をいたします。

以上で本日議題3件の審議は終了となります。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。