

平成29年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成29年7月31日（月）午前9時55分～午前11時10分

場 所：東京都庁第一本庁舎 16階 特別会議室S6

議 事

(1) 「(仮称)神宮前計画」の新設について

○松波会長 まず渋谷区の「(仮称)神宮前計画」における、原宿タウン特定目的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。

○大橋課長代理 それでは、資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称)神宮前計画」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年12月13日、設置者が原宿タウン特定目的会社、店舗の名称が「(仮称)神宮前計画」、所在地が東京都渋谷区神宮前一丁目5番10ほかでございます。小売業者名は未定でございます。新設する日が平成29年9月30日、店舗面積は4,013平方メートルでございます。

駐車場ですが、駐車場棟1階から地下4階に当たりますピット階まで計64台、指針による必要駐車台数64台を満たしてございます。出入口が敷地東側に1カ所ございます。自動二輪車用は6台ございます。

駐輪場は、敷地内北西側に16台、パーソントリップ調査に基づき16台を設けました。

荷さばき施設ですが、地下2階に79平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後11時でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、地下2階に、容量22.18立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の18.70立方メートルを満たしてございます。

開店及び閉店時刻は、午前7時から午後10時ほかでございます。

駐車場の利用時間帯は、午前6時45分から午後10時30分でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は、商業地域が44.7%、近隣商業地域が14.9%、第二種中高層住居専用地域が37.4%でございます。

計画地は、東京メトロ副都心線「明治神宮前駅」の北230メートルに位置してございます。

東側は、都道明治通り、西側は東郷神社、南側は区道竹下通りに面し、一部店舗に隣接、北側は、敷地内通路を挟んで事務所ビルと東郷神社の池が立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成29年1月25日水曜日、午後7時から午後7時50分まで、水交會會議室で行われまして、出席者数が18名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を平成29年3月23日に受理してございますが、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。協議会での意見もございません。

なお、宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。資料3をごらんください。

駐輪場の位置が店舗入り口から遠く離れており、さらに有料となっている。また、駐輪場内は、駐車場管理者が適宜巡回するために適正に管理されると思われるが、逆に、来店者にとっては利用しづらいものとなっていないか。その結果、路上駐輪等が発生しないかが懸念される。地元商店会等と連携して、巡回等により注意がなされるものと推察されるが、①具体的にどのような方策を現在検討しているのか。②都道305号線（明治通り）の歩道上に駐輪された場合は、どのような対応をとる予定かを示してほしい。①②の2点のご質問です。

回答ですが、①駐輪場を示すご案内看板を竹下通り側に1ヶ所、明治通りと竹下通りの角に1ヶ所、明治通りの駐輪場入口に2ヶ所、敷地内歩道の駐輪場にさしかかる箇所に1ヶ所の計5ヶ所に設置します。また、管理員による巡回を適宜行い、違法駐輪が見受けられた場合には、管理員がその都度お客様にお声掛けし、駐輪場をご案内し、そちらに駐車していただくよう促します。さらに地元商店会と連携して巡回を行い、違法駐輪のお客様を見かけた際には、同様の対応を行います。路面店でありますので、店舗従業員においても店舗前に注意を払い、路上駐輪の発見や防止、管理員への連絡に努めます。

②の回答ですが、歩道上に駐輪された場合は、お客様が戻ってきたときを捉えて、次回より駐輪場を使用していただくようお願いいたします。なお、長時間の違法駐輪で悪質と思われる場合には、区に通報し撤去していただくことも考えております、という回答でございます。

以上で説明を終わります。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 いえ、結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 結構です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この建物は、渋谷区というか東京の非常にいい場所に立地されることになっていて、私が読んだこの届出書の18ページに、「防犯・防災対策への協力」の「防災対策」について、「防災協定等の締結の有無」が「無」になっていることで、渋谷区等により防災等への協力についての要請があった場合は、協議の上、適切に対応しますと書いてあって、要請があった場合は協力を検討しますと書いてあるんですよね。建物は、コンビニエンスストアが入っていますが、その上のほうは全部事務所ビルのような感じですね。

そういう場合、例えば、もう本当にあり得る可能性のある災害——地震とかがあったときに、何かもうちょっと積極的な協力があってもいいなというふうに思ったのですが、この協定の有無というところの「無」というのは、もし、「有」であれば何かすごく大きな負担がこの建物にかかるということなのではないでしょうか。ちょっと、この辺を教えてくださいと思います。

○小林担当課長 最も考えられるのは、帰宅困難者の受け入れといったものですが、それについては、直接、協定を結ばなければならないので、届出時点では、多分、答えようがなかったのだと思います。自主的にやるのは、もちろんありますけれども、実際に受け入れる場合は、それぞれ個別の協定が必要になりますので、この段階では、そのような書き方になっているのかと思います。

○吉田委員 都のほうから、何かもう少し積極的な協力依頼みたいなのはできないんですか。

○大橋課長代理 そうですね。この届出書が去年の12月13日時点に出されておまして、あくまでもその時点では区と協定の締結をまだしていないという、その状況を示しているんですね。今後、ビルが建ち上がってきて、正式に要請等があれば、ここに書いておけるとおり、前向きにというか、適切に対応しますというお答えでして、決して協定は結ばないとか、非協力的だという受けとめにはならないかと思いますが。

○吉田委員 何かこの辺について、積極的に帰宅困難者を受け入れるとか、水とか簡易な食料を備蓄しておくとか、何らかの積極的な協力を都のほうから何か言うということではできないんですか。今後、できませんか。

○大橋課長代理 考えられることとしまして、例えば、渋谷区からそういう話が来ているのだが、このビルが非協力的といいますか、そういった態度をとって困っているということが、渋谷区のほうから私どものほうに情報提供があれば、私どものほうからもお声がけするといいますか、渋谷区さんがこういうことをご協力願っているので、このビルとすることができるのではないのでしょうかというような働きかけをすることは考えられます。

○吉田委員 もしそういうことがありましたら、私のような意見があったということも、何かメモでも書いておいていただければありがたいかと。

○大橋課長代理 わかりました。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 1点、確認させてください。申請書、届出書の25ページですけれども、自転車の駐輪施設までの自転車のアプローチですけれども、車道上は、自動車のみで、自転車の通行を禁止にして、自転車の場合は、北側のほうに駐輪場の出入口があるというふうに記載があるんですけど、これちょっと、動線を見ると、かなり入口の部分は狭く見えるんですけど、上にどれぐらいの幅があって、自転車のこの通路というのが、どれぐらいの空間になっているのかというのを教えていただけますでしょうか。

○小林担当課長 明治通りに面している入口というのは、参道の下のほう、左側に寄って点線が書いてありますけど、ここは神社の鳥居がある入口なので、入口自体は広いです。で、それに沿った形で自動車の通る通りに歩道が設置されます。そこを歩いて、建物の一番奥のところ、横断歩道を渡ったここの広さということでしょうか。

○森本委員 鳥居の中を抜けて、途中から自歩道がつくられているということなんですか。自転車、歩行者道ですかね。

○小林担当課長 はい。ここは歩道ができます。自動車専用の道路に沿った形です。

○森本委員 幅員が、2メートルあるということですか。

○小林担当課長 はい。

○森本委員 これね。2メートル……

○小林担当課長 神社へ来られる方は、その上の元々あるほうのところを通ると思いますので。

○森本委員 ちょっと、若干心配は、神社の鳥居の入口のところは、基本的にこれ、歩行者空間ですよ、きっとね。歩道扱いじゃないかなと思うんですよ。

○小林担当課長 はい。

○森本委員 だから、一旦自転車の方は、自転車を降りて押して通らざるを得ないと思うんですけども、そういうことの周知というのも、当然、指導でやるということですよ。

○小林担当課長 はい。ここに誘導員がつきますので、そこで自転車を降りてもらいな……

○森本委員 一旦降りてくださいという形で、交通安全上の配慮をします。

○小林担当課長 はい。そうです。

○森本委員 はい。わかりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ちょっと教えてほしいんですけども、届出書の18ページの緑化なんですけども、「敷地内の緑化計画」で、この「緑化面積」というのがあるんですけども、これを緑化する——している面積に見えるんですけども。で、下の(A)(B)というところに、また違う数字があるんですけども、この(A)(B)の計算が緑化面積なんですか。それとも、この表の中の敷地が9,900あって、地上部の緑化面積が6,700というふうに書いてあるんですけども。その下に(A)・(B)値と計算してあって、また、地上部の緑化面積イコールと書いてあるんですけども、どれが緑化面積なんでしょうか。

○小林担当課長 すみません。計算上、緑化すべき面積の計算——基準になる面積が、この上の表に、緑化面積というところに入っているところです。それで、全体の敷地面積から建物の建築面積を引いたものの2割が緑化面積になります。そこにあるような緑化対象面積合計というところで、1,990平米ほどが義務づけられている緑化面積ですけども、それに対して7,400平米の緑化を行うということです。ちょっとわかりにくい表です。すみません。

○木村委員 すみません。そうしますと、敷地面積が9,000、まあ、1万ほどあって、緑化するのが7,000平米緑化しますよということですか。

○小林担当課長 ちょっと、数字が見た感じと図面と合っていないようなので。わかりました。ちょっと、そこを確認させていただきます。

○木村委員 はい。了解しました。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 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 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会としましては、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。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)神宮前計画」における、原宿タウン特定目的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、渋谷区の見解がないことと、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ます。

(2) 「(仮称)西友小平小川町店」の新設について

○松波会長 次は、小平市の「(仮称)西友小平小川町店」における、株式会社モロオカ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。

○大橋課長代理 資料1の3ページ、審議案件の概要「(仮称)西友小平小川町店」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成29年1月17日、設置者が株式会社モロオカ、店舗の名称が「(仮称)西友小平小川町店」、所在地が東京都小平市小川町一丁目396番1ほかでございます。小売業者名は合同会社西友でございます。新設する日が平成29年9月18日、店舗面積は1,446平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗2階に計37台、指針による必要駐車台数31台を満たしております。出入口が、敷地南西側に1カ所ございます。自動二輪車用、原付用として6台ございます。

駐輪場は、敷地内西側ほかに計69台、条例による必要台数68台数を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、店舗1階に48平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、

午前6時から午後11時でございます。

廃棄物の保管施設ですが、店舗1階北西側に、容量7.92立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の6.74立方メートルを満たしてございます。

開店及び閉店時刻は、午前6時30分から午後10時45分でございます。

駐車場の利用時間帯は、午前6時から午後11時でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は近隣商業地域が52%、第一種低層住居専用地域が48%でございます。

計画地は、西武拝島線「東大和市駅」の南東90メートルに位置してございます。

東側は、戸建住宅が隣接、西側は、都道を挟んで都立薬用植物園、南側は、戸建住宅、駐車場が立地、北側は、集合住宅、公園が立地しているという環境でございます。

ここで補足がございます。お配りしてございます追加資料をごらんください。

届出後、店舗南側にお住まいの住民より「スロープが近いので離してほしい」という要望が出され、設置者は、当初計画より1.35メートル、建物を北方向にセットバックしております。建物配置図と騒音予測をつけてございます。騒音予測は、建物を動かしたことにより、音源の位置が若干ずれましたので念のため行ったもので、超過地点はございません。セットバックの状況がわかる写真を資料2、カラーでつけております。1の写真が、南側住居とスロープでございます。敷地境界から3.6メートル、スロープが離れております。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成29年2月24日金曜日、午後7時から午後8時30分まで、中島地域センターで行われまして、出席者数が34名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、小平市の意見を平成29年5月2日に受理してございますが、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。

協議会での意見もございません。

なお、宇於崎委員より、事前にご質問をいただいております。資料3をごらんください。

(1) 従前は空地(畑?)であったこと、敷地のうち、第一種低層住居専用地域が48%を占めることから、周囲の住環境への貢献があってもよいように思われる。社会貢献等配慮事項(P.15)については、「雇用創出」のみならず、町会等との協働による地域活

動への関与や、定期的な周辺の清掃活動などを考えることはできないか。

(2) 地域性を考えて平屋建てで屋上駐車場としていることは評価できるが、駐車場の遮音壁は、一部のみを設置されているように見える。自動車のヘッドライトが周囲の住宅の2階部分を照らす位置とはなっていないかというご質問でございます。

回答ですが、(1) 町会等から具体的な地域活動への協力要請等があれば、清掃活動も含めて可能かどうか前向きに検討させていただきます。

(2) の回答は、資料の最後に写真をつけてございます。写真の2と3をごらんください。回答ですが、ヘッドライトの光害に配慮した計画としております。屋上駐車場の周囲全面とスロープ側面は、高さ1.45メートルの腰壁を設置します。屋上の遮音壁以外の部分は、高さ0.6メートルの、スロープ前方は高さ1メートルの目隠しを腰壁の上に設置しますので、ヘッドライトが周囲の住宅の2階部分を照らすことはございません、という回答でございます。

以上で説明を終わります。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 事前質問に関しては、結構です。

ちょっと聞きたいのは、追加の話なんですけれども、1.35メートル、北側にセットバックした。このセットバックという意味がよくわからないんですが、平面計画を北側に1.35メートルずらしたということですか。そうすると、どこかで1.35メートル北側で、それは帳尻合わせをしているはずですよ。それは、どこですか。

○小林担当課長 建物北側の荷さばき施設があるほうですけれども、店舗面積が、その分、若干縮小されています。非物販店舗なども少しだけ小さくなっています。

それから、バックヤードについていました緑化の部分が、大分減っております。その辺が削られ、南側に空地ができたということですね。

○宇於崎委員 店舗面積が変わっていても、その辺の届出の修正は必要ないんですか。

○小林担当課長 これが、店舗面積の減ということで、届出の必要のない変更該当すると。

○宇於崎委員 はい。わかりました。結構です。

ちょっと、要望として、僕らの世界では、これをセットバックとは言わないので、ちょ

っと考えてほしいなと思います。ありがとうございました。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ちょっと小さいところなんですけども、バス停の前に入口がどんと真正面にあって、ずれたことで結果としてずれているんですけども、これ、バス停で待つのに対して障害になったりしないですかね。バス停の利用状況とかそんな感じには、情報としてわかりますか。

○小林担当課長 バスの利用者がということですよ。

○中西委員 そうです。バス停で待っている……………。

○小林担当課長 このバス停のところには屋根がついていまして、待つ人がそこに並んで待てるような場所が確保されていますので、この店舗ができたとしても、入口が目の前ですが、その部分は確保されていますので大丈夫だと思います。

○中西委員 このバス停と、その敷地の境界のところは、特にあれですよ、通れる形になっているんで、かえって、むしろ動線的には自由度が増すと考えてもよろしいですかね。

○小林担当課長 そうですね。はい。

○中西委員 わかりました。結構です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 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 先ほどの変更に伴ってなんですけれども、ずらしたことによって図面を二つ見比べてみると、従業員駐輪場20台というのが、新たに新設をされているんですが、これは従前はなかったものを作ったというふうに理解すればいいんですか。

○小林担当課長 はい。当初の計画では予定されていなかったものを、こちらの指導もありまして、設置したということです。

○森本委員 もともこの場所は、植栽の場所だったということでしょうか。

○小林担当課長 緑化する計画でした。

○森本委員 ということは、緑化面積自身は、今回の変更に伴って少なくなっているということでしょうか。

○小林担当課長 その部分は減ったんですが、全体としては、南側……………

○森本委員 あ、なるほど。

- 小林担当課長 に、増えています。
- 森本委員 そちらが増えたので、余ったところを使ったということですね。
- 小林担当課長 はい。
- 森本委員 はい。わかりました。
- 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 ございません。
- 松波会長 近藤委員、ございますか。
- 近藤委員 ございません。
- 松波会長 それでは、「（仮称）西友小平小川町店」における、株式会社モロオカ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、小平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ます。

(3) 「YK-14BLDG」の新設について

- 松波会長 次は、豊島区の「YK-14BLDG」における株式会社山口商会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。

- 大橋課長代理 それでは、資料1の5ページ、審議案件の概要「YK-14BLDG」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成29年1月27日、設置者が株式会社山口商会、店舗の名称が「YK-14BLDG」、所在地が東京都豊島区西池袋一丁目43番1ほかでございます。小売業者名は株式会社ドン・キホーテでございます。

新設する日が平成29年9月28日、店舗面積は1,910平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗地下2階に計29台、指針による必要駐車台数25台を満たしてお

ります。出入口が敷地南側に1カ所ございます。自動二輪車用として2台ございます。

駐輪場は、店舗地下1階に112台、条例による必要台数112台を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、店舗1階に21平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後10時でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗地下1階に容量12.24立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の8.90立方メートルを満たしてございます。

開店及び閉店時刻は、24時間でございます。

駐車場の利用時間帯は、24時間でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は商業地域でございます。

計画地は、JR池袋駅の北250メートルに位置してございます。東側は、区道を挟んで飲食店舗が立地、西側は、雑居ビル及び事務所ビルが隣接、南側は、区道を挟んで駐車場が、北側は、区道（常盤通り）を挟んで銀行及び雑居ビルが立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成29年2月27日月曜日、午後7時から午後7時40分まで、上池袋コミュニティセンターで行われまして、出席者数が5名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を平成29年4月24日に受理してございますが、意見はございません。

公告による申出者の意見を、平成29年5月12日に受理してございます。意見が、7ページから9ページで、その回答が10ページでございます。

では、10ページをお開き願います。住民意見は、さきに審議委員の皆様にお伝えしておりますので、意見の理由は読み上げを省略させていただきます。

意見。周辺の道路事情を勘案のうえ来退店経路を決定すること。当該店舗の前の交差点を劇場通りから来た車は、できれば右折禁止を含め当該交叉点が混乱しないようご配慮ください。

なお、出店者の提出した「交通に関する事項」は、劇場通りとトキワ通りの交叉点交通量調査で、当該店舗前の道路事情を勘案した交通量調査ではないようです、という意見でございます。

設置者の回答ですが、大規模小売店舗立地法に基づく交通処理検討を行い、交差点処理が可能であることを確認した上で、来退店経路の設定をさせていただきました。

また、本店舗は、駅からの距離が近い、池袋駅から250メートルの都心型の店舗になりますので、公共交通機関をご利用いただくお客様が多いと考えております。駅距離の近い都心型の類似既存店舗（秋葉原店）における入庫台数を確認したところ、時間当たりの入庫台数は、1時間当たり1、2台程度でございました。本店舗におきましても、同程度の入庫台数を想定しております。

大規模小売店舗立地法の手続きに係る交差点処理検討におきましては、劇場通りとトキワ通りの交差点（A地点）と計画地北東角交差点（B地点）の2カ所の交通量調査を行った上で、立地法指針計算式から算出したピーク時来台数1時間当たり38台に、併施設設分を加えて43台を用いた計算を行っておりますので、安全側の計算条件における計画地北東角交差点の交通処理であると考えております。交通処理検討の結果を確認した上で、現在の来退店経路を設定している旨ご理解願います。

なお、右折禁止の交通規制につきましては、一事業者では対応いたしかねますことをご理解ください。

今回、地元住民の方から、独自の交通量調査の結果など交通実態についての心配のお声もお寄せいただいておりますので、周辺交通への配慮として、事業者として対応可能な内容について要請があった場合には、できる限り対応させていただきたいと思っております。

また、オープン後に万が一問題が発生した場合には、誘導ルートを変更する等の対策を検討させていただきます。

公告による申出者の意見に対する設置者の回答は、以上でございます。

協議会での意見はございません。

なお、宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。資料3をごらんください。

地元の商店会から意見書が提出されており、劇場通り方面から来た自動車を右折禁止とし、特別区道第11-110号線（常盤通り）と特別区道第11-120号線の交差点での渋滞発生が懸念されている。警視庁との協議結果を受けてこのような来店ルートをとっていると考えられるが、要は、自動車での来店者が少ないことがもう少し強調できればよいのではないかと。類似店舗からの予想（P. 8）で秋葉原店との比較を行っているが、秋葉原店が面する中央通りは、日曜日が歩行者専用道路となるため、調査日に秋葉原店に入

庫した自動車は、裏道を通ってきた車両のみと推察される。比較する店舗を面積だけでなく交通環境の似たものを選んだうえで、自動車利用者が少ないことを説明できないか、というご質問でございます。

設置者の回答ですが、今回の計画店舗は、駅に近い都心型の店舗で、池袋駅利用者やショッピング来街者、また周辺で働いている方々が気軽に立ち寄れる店舗を考えており、主に徒歩でのご来店を想定しています。ドン・キホーテ秋葉原店の実態データにつきまして、中央通りは、日曜日が歩行者天国となりますが、1年間を通じて駐車場利用実績が一番多かったのが日曜日でした。秋葉原店における調査結果は、ご報告のとおり、ピーク時在庫数2台、在庫数3台で、同店の駐車場需要と同様、計画店舗においても自動車での来店者は非常に少ないと考えておりますという設置者からの回答でございます。

以上で、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 結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ないです。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 このドン・キホーテについては、以前にも同じことを私が申し上げたのですが、夜間、24時間営業でございますよね。で、そのことによりまして、やはり深夜の見回りというのをきちっとやっていただきたいというふうに思ひまして、この届出書の10ページの下の方にですが、「店舗営業中の深夜時間帯などは、適宜従業員等による敷地周辺の巡回を行います」と書いてあるんですけども、適宜というのではなくて、それから敷地周辺ではなくて、店舗の中も何か見回りの常駐をしていただきたいと思うのですが、その辺は、こう、未成年者とかが、その辺でたまるようになっているとか、何かそういうリスクをどう管理されるのか、ちょっとお返事聞かせていただきたいです。

○小林担当課長 具体的にどの、何時間置きに巡回するとかいうところは、お答えできないんですが、類似店舗と申しますか、この規模の店舗の従業員数ですけども、今のところ夜間は社員が4名、パート等で16名、あわせて20名ほどが勤務するようです。その社員とパート社員、基本は男性が対応するようですけども、パトロールを行う計画となって

おります。

○吉田委員 そうですか。

○小林担当課長 時間、その頻度がわからないですけど。

○松波会長 一応、届出書の17ページの「防犯・防災対策への協力」というところの、「深夜時間帯の防犯対策」というところで、一応、東京都青少年の健全な育成に関する条例に基づいた店舗運営とし、未成年のみでの深夜の来店に対しては、店内放送等の注意を促すということで、そういう対応は考えているということですね。

○吉田委員 そうですね。見回り等の常駐は考えていないですね。見回り、そういう、何かこれは前も同じように、店内放送及び掲示でございますよね。だから、何か、ちょっと問題がありそうだなと思えば、そこの社員、またはパートさんがいて注意をするというようなことはしてくださるということですよ。

○小林担当課長 はい。そのようにやると思いますが、届出上これでは不足というご意見があったということで、次回以降、働きかけてみます。どのような表現になるかわかりませんが。

○吉田委員 はい。ありがとうございます。働きかけをお願いします。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 本案件は、意見書も出ているように、渋滞等々が非常に懸念されているものでございます。で、申請者は、法的に必要な書類を具備して、説明はしているところではございますけれども、そもそも、この需要率の計算という静的な分析は、こういったミドルな部分については、なかなか十分に反映できないという欠点もございます。例えば、歩行者の交通量とか自転車の交通量等々によって、入庫待ちの車が発生することも十分勘案されることで、それが原因に交差点が渋滞するということもあるわけでございますので、この意見書のご回答に書いてありますように、実際にオープンした後にどのようなことが起きているのかというのを十分検討していただいて、問題があった場合は、この回答にあるような真摯な対応をお願いしたいというふうに思います。

以上です。

○松波会長 その辺のご指導のほうをよろしくお願ひしたいと思ひます。

木村委員、ございますでしょうか。

○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 一つだけ確認させていただきたいんですけど、駐車場の処理能力のところ
で、あふれた場合には周辺の時間貸し駐車場への誘導を行うということで、地図を見ます
と隣がタイムズで、これ多分、パーキングになっていると思うんですけど、この今ある、
例えばタイムズのその駐車場の利用状況で、例えば、ここの、もしあふれた場合に受け入
れるぐらいの空きがあるのかなどの検討というのはされているのでしょうか。ご確認まで
で構わないんですが。

○小林担当課長 こちらでも確認していないんですが、恐らく、そこまでは考えていない
と思います。ただ、現地を私どもが見た際には、こちらの駐車場もかなり出入りがありま
した。

ただし、計画上は、機械式なので多少時間はかかると思いますけれども、処理しきれな
いようなことは基本的にはないと思われま。

○一ノ瀬委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 ございません。

○吉田委員 申しわけありません。ちょっと私、忘れちゃったことが。

○松波会長 吉田委員が。

○吉田委員 いいですか。先ほどの防犯ということだけでなく、もう一つ伺いたかった
のは、届出書の18ページに「屋外照明・広告塔照明等の計画」というのがございまして、
で、これ点灯時間が日没から朝方までということなんですけれども、これは広告もこの時
間帯にやるということですか、屋外の照明だけでなく。以前に何か、やはりドン・キホー
テの写真を見せていただいたときに、入り口にすごいネオンでドン・キホーテというのを
書いてあるのを写真で拝見したことがあるんですけども、たしか渋谷か何かのときの。

ですが、この屋外照明というのと広告塔照明との区別がちょっとわからなくて、何かこ
う、派手な、過剰な照明を広告というんですかね、店舗の広告で日没から朝方までやるの
は、やはり何らかのこう、規制というか、何かこちらからそこはちょっとやめてほしいみ
たいなことを言えるのでしょうか。

○大橋課長代理 具体的にはどのような広告になるのか、私ども、ちょっとまだ押さえておりませんが、ドン・キホーテの場合、ペンギンのキャラクターを、壁面に張りつけた店舗が、既存のお店では多いのは知っているのですが、そういった色使いですとか、光の発し方ですとか、過剰と思われることもあるかと思いますが、まあ、住宅地の中と、こういった駅近の商業地域的な場所と、若干、区のほうの対応も違ってしまっていて、特に、ある程度けばけばしいといいますか、それでも許されるという判断が区のほうでされれば、そういったものでも認められることになるかと思えます。

あと、考えられることとしましては、それは条例上の考え方が合っているとしましても、近隣から、例えば、お住まいになられている方からまぶし過ぎるとか、そういったことがあれば、多分ドン・キホーテのほうでも何らかの対応はとられると私どもは思っております。もし、都のほうに直接苦情等が入れば、ドン・キホーテを指導することになるかと思えます。

○宇於崎委員 東京都の屋外広告物条例があるでしょう。だから、そちらのセクションにチェックが出されているはずですよ。豊島区が屋外広告物条例を持っていたかどうか、僕はちょっと記憶にないですが、東京都は間違いなくあるし、東京の景観計画があるので、屋外広告物がもし過度な照度があるとか、過度な輝度があるとかということになれば、当然アウトです。これは、そちらのセクションでちゃんとチェックをしていただいているなければおかしいはずですよ。

○大橋課長代理 建築確認申請の際に、そのあたりのところが完全にチェックされた上で出されていると思っておりますので、ほぼ問題ないとは思っております。

○吉田委員 この予定の写真なんていうのは、掲載することはできないんですか。こういう広告を出しますみたいな。

○大橋課長代理 ちょっと、事務局のほうでイメージがつかみにくい場合などに、パース画をつけてくださいとお願いして、以前につけたこともございますので、必要に応じてつけることは可能ですし、事業者のほうでないと言われればそれまでなんですけど、もしつけられるということでしたら、つけることは可能です。

あとは、現地確認に行った際、こちらのほうは、まだ基礎のところをやっていたので、現場のほうは、まだちょっとイメージが湧かない状況でございました。

○吉田委員 できれば、今後何かそういう壁面の広告の写真など予定があったらつけるよ

うに、ちょっと区の、当局等から言っていたら、もう、こう、どんどん進んでしま
いますよね。こっちでこんなに平気で広告出しているんだから隣の店もやるみたいな形で、
深夜の営業ということであればあり得るので、ちょっと今後、お考えいただけるとうれし
いです。

○松波会長 それでは、対応のほうについて、よろしくご指導のほうお願いしたいと思
います。

それでは、審議会としましては、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。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「YK-14BLDG」における、株式会社山口商会による新設
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、豊島区の意見がないことと、公告による申出者の意見への配慮と、
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
ると決定いたします。

(4) 「八重洲セントラルパークビル」の変更について

○松波会長 次は、中央区の「八重洲セントラルパークビル」における、中央土地株式
社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。

○大橋課長代理 それでは、資料1の11ページ、審議案件の概要「八重洲セントラル
パークビル」の変更についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年12月12日、設置者が中央土地株式
会社、店舗の名称が「八重洲セントラルパークビル」、所在地が東京都中央区八重洲一丁
目5番22号でございます。小売業者名は株式会社ヤマダ電機でございます。変更しよう
とする事項は、駐車場の位置及び収容台数ですが、隔地駐車場2カ所を廃止し店舗内の駐
車場のみとし、台数が102台から51台に変更となります。また、隔地駐車場廃止に伴
い、駐車場の出入り口の数が3カ所から1カ所に変更となります。

届出書6ページに、駐車場の利用実態調査が示されておりますが、過去1年間のピーク

1時間の在庫台数が店舗内の駐車場1において8台、隔地駐車場2と3は、この日は0台でございます。

なお、駐車場②は、過去1年間で3日のみ、1日において1台の利用があったとのことでございます。

変更する理由は、駅近接の商業施設であり、店舗利用者は公共交通機関での来店が多く、車での来店が少ないためでございます。

変更する日は、平成29年8月13日でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は商業地域でございます。

当該店舗は、東京メトロ東西線「日本橋駅」の南西159メートルに位置してございます。

東側は、事務所ビル、西側は、外堀通りを挟んで事務所ビル、南側は、市道を挟んで商業・事務所ビル、北側は、特別区道を挟んで商業・事務所ビルが立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成29年1月26日木曜日、午後7時から午後7時30分まで、TKP東京駅前カンファレンスセンターで行われまして、出席者数が1名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、中央区の意見を平成29年2月7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もございません。

協議会での意見もございません。

以上で、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。

○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 これまさに、この間、みんなで意見交換をした原単位の問題が、まあ、もろに出ているんだと思うんですが、新設されてからほぼ2年、で、半分でいいやということ認めざるを得なくなってしまう。で、こういうのが公になると、結局、2年ぐらい見りゃ、あとは変更できるなというのはすぐばれちゃいますよね。こういう方向で、ここは認めざるを得ないんですかね。

○小林担当課長 認めるか認めないかということであれば、認めざるを得ないです。この

間もお話がありましたように、もともとの設置台数が多いのではないかという実情がありますが、当初からそれを減らすという基準を持っておりませんので、指針に基づいて確保してもらっている、守ってもらっているというのが現状です。

ヤマダ電機の場合は、基本的にはきちんと指針を守ってもらっていますけども、この店舗のように、全部自前にしない方策で届け出て、いずれかの段階で減らすという方法をとっています。

○宇於崎委員 賢明ですね。この種の報告が増えると思いますよ。かなり覚悟しないといけないと思います。

以上です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 この案件については特にはないんですけど、今の話の続きで、逆に言うと、現状、大分車に対する考え方が都内では変わってきているので、指針を最初に多目に確保して様子見てというのは、ある意味合理的といえ合理的かなと思うんですね。だから、その見直すときの考え方というか、そういったものを少し、いい意味でルール化するかそういうことが必要なのかなと思います。これは意見です。

○小林担当課長 それを認めていくと、小売業が変わったとき、たとえば居抜きで変わったときに業態が変わりますので、駐車場が減った数で足りるかどうかなというのは、またそこで問題が出ますので、そういう対応を考えておかないといけないかとは思っています。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっとお伺いしたいんですが、102台の駐車場を確保していたわけですよ。それを51台分に減らすんですよ。入り口も3カ所から1カ所に。この減らしたところの場所は何に変わるんですか。

○小林担当課長 今回減少させる駐車場は、時間貸しの駐車場を契約して確保していただけなので、駐車場自体がなくなるわけではありません。

○吉田委員 わかりました。すみません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 この案件そのものについては、特段意見はないんですけども、先ほどのちょっと議論の続きで、指針の数値ですけども、出店者側が類似店舗の数値だということで、論理的、理論的な数値を持ってきた場合は、それを前提に議論をして、当初から半分

ぐらいのもので認めることもできるというふうには理解していますが、今、課長が言われたように、居抜きでやった場合、そうすると、もう一回それを再審査せざるを得ないので、そういった居抜きのときにどう考えるのかというのもあわせて、今後検討しなきゃいけないのかなというふうに思いました。

○小林担当課長 今回の場合、ヤマダ電機がそういう対応を、ここに限らずいろんなところでやっているんですけども、実際に大分余っているというのが事実なんですけれども、もともと要らないかということ、またそこは議論のあるところで、この102台が必要かどうかというのは、多分必要ないんですけども、来客数が見込みより少ないというのがあるようで、そういうところまで加味すると、なかなか難しくなってくるんだと思いますけれども。

○森本委員 その場合は、もういたし方ない、市場の中で決まることですので、我々あくまでも、出店時に適正であるかどうかというのをある意味で議論をします。ただ、出店後しばらく数年たってみて、当然そういった、何というのかな、最初の設定と違うような数値が出てきた場合は、もう一回、例えば見直しを出していただければ、当然こういった判断ができるということですよね。

で、問題なのは、多分そこだけではなくて、先ほどの居抜きの話で、その場合は、審査がほとんど行われていないというところが問題かなという気がしておりますので、過去にそういった経緯で見直しをした場合の箇所については、居抜きの場合においても、きちんとした対応が必要かなというふうに思います。

○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 ございません。

○松波会長 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 ありません。

○松波会長 それでは、本件に関しまして、審議会としましては意見なしと決定いたしましたと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「八重洲セントラルパークビル」における、中央土地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、中央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いたします。

それでは、これで本日の審議を終了いたします。長時間の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。委員の皆様には、大変ご苦労さまでした。