

平成 2 9 年度

第 4 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成 2 9 年 9 月 4 日（月）午前 1 0 時 0 0 分～午前 1 1 時 2 4 分

場 所：東京都庁第二本庁舎 3 1 階 特別会議室 2 2

議 事

(1) 「(仮称)ヤオコー日野南平駅前店」の新設について

○松波会長 まず日野市の「(仮称)ヤオコー日野南平駅前店」における、有限会社寺澤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1ページ、審議案件の概要「(仮称)ヤオコー日野南平駅前店」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2月3日、設置者が有限会社寺澤商会、店舗の名称が「(仮称)ヤオコー日野南平駅前店」、所在地が東京都日野市南平七丁目7番3ほかでございます。小売業者名は株式会社ヤオコーでございます。新設する日が平成29年10月4日、店舗面積は1,749平方メートルでございます。

駐車場ですが、敷地内南側に39台、店舗屋上に52台、計91台、指針による必要駐車台数39台を満たしております。出入口が敷地南側と東側に1カ所ずつ、計2カ所ございます。自動二輪車用は5台ございます。

駐輪場は、敷地内南西側に60台、店舗1階に46台、計106台、条例等による算出台数87台を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、店舗屋上に35平方メートル、敷地内南側に31.05平方メートルの2カ所、計66平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、店舗屋上は午前6時から午後10時、敷地内南側は午前6時から午前8時30分でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗屋上に容量13.09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8.15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9時から午後10時45分でございます。

駐車場の利用時間帯は、午前8時45分から午後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、京王線「南平駅」の南約100メートルに位置してございます。

東側は市道を挟んで商店及び住宅、西側は中央大学体育部南平寮、南側は都道北野街道を挟んで事業所、住宅、北側は事業所、商店及び住宅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3月20日月曜日、午後7時から午後8時まで、南平駅西交流センターで行われまして、出席者数が25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、日野市の意見を平成29年5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。

質問(1) 駐輪場は店舗利用者以外の利用が見込まれないとされているが、本店舗は京王線南平駅から約100メートルに立地しているため、駅利用者が駐輪することは考えられないか。

回答でございますが、営業時間外は出入口を閉鎖することで、通勤・通学による駅利用者の駐輪は排除いたします。

南平駅周辺には定期利用と一時利用を合わせて5カ所、総収容台数1,028台の市営駐輪場があり、一時利用料金は1カ所が無料、他は1回100円となっております。

このことから、店舗利用者以外の利用は、ほぼないものと考えており、お客様の利便性を考慮し、無料・平面式での運用と致しました。

開店後、万一違法駐輪が多く見受けられた場合は、日野市とも相談の上、有料・ラック式等への変更を検討させていただきます、という回答でございます。

質問(2) 荷さばき車両がほぼ1時間に1台の割合で来店することになっているが、販売する商品の性質や種類に応じて頻繁な納品が必要となっているのか。

回答でございますが、荷さばき計画は、①品目ごとに納品を行う。②施設が限られているため、時間帯を分散し、待機車両を発生させない。③繁忙日を想定し最大回数で届出をしている。以上により、記載の計画としております、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 ありません。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと教えていただきたいんですけども、駐車場の指針値台数39台と書いてございますよね。満たすべき基準が39台ですよ。ですけども、屋上に、かなりの量の面積を、駐車場を用意してますでしょう。これは、よくあることなんですか。こんなに多く規定を上回るということは、これまでも多々あることですか。ちょっと教えてください。

○小林課長 地域性もございますが、指針では、駅に大変近いので非常に少ない数字が出てます。指針による必要台数、39台というのは非常に少ないんですが、多摩地域では、自動車の利用が見込まれますので、自主的にたくさん設けていますが、そういった例はないですね。やはり、限られたスペースでつくっていますので、指針に合わせて駐車場は設けています。この場合は、丘陵地が近いところなので、坂道の多い地域ということで、会社のほうで自動車利用を多く見込んで、このように広くつくっておりますが、建物、構造によっても台数がたくさん設置できるという場合もあります。今回の場合は、屋上につくっていますので、屋上の平面を全部駐車場にした結果が91台設置できたということだと思います。

○吉田委員 会社、つくる人が、これでいいと言っているのですから構わないのですけれども、何か駐車場の利用性というのですかね、何か、もったいないなという、指針値を越えているのに、サービスだと思ってつくっているのなら、それは構わないのですが。

○小林課長 今後、別の利用もできなくはないとは思いますが。

○吉田委員 すみません、ちょっと伺いました。ありがとうございます。

○松波会長 岡村委員、いかがですか。

○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 ちょっと、物流車について確認させてください。図面の7、資料の25ページに、荷さばき施設②というところに、荷さばき用の車両、トラックが止まるようになっているんですけど、軌跡を見ると、一般の駐車場と重なるような形で入出庫のラインが書

かれていますけど、これ、現実的に、ここに車両が入ると、恐らくこの前の通過、あるいは、この前面に車を止めることがほぼ不可能になるような気がするんですけど、この確認を、まず一つさせてください。

○小林課長 荷さばき施設②の利用時間は、朝の6時から8時半になっておりますので。

○森本委員 一般車両の前なんですね。

○小林課長 入る前です。

○森本委員 わかりました。

あともう1点、めくっていただいて、次のページの出入口①ですけど、これは、出庫のときに、入庫用の入口を経由して出るということなので、入庫ができないように手前の誘導員が出庫のために入庫を遮っているという状態で出庫させるというのでいいんでしょうか。真ん中の図なんですけれども、トラックが来て、入庫側のところに逆走するような形で左折シフトしてますよね。ということは、このときは、入庫車両と正面衝突するようになるので、手前の誘導員が入庫を遮ってるような状態で出庫させるという、そういう絵というふうに理解してよろしいですか。一遍右に振っているのは、恐らく軌跡が、多分真すぐ出すと足らなかったから、一遍右側に振って、入庫のほうの通路をとめて出るような絵になっているような気がするんですけど。

○小林課長 出庫、青は出庫になりますので、出庫の際に、ここにとりあえず一旦荷さばき車両が来たときは、ここで待たせるということです。車線幅の関係で、右へ振らないと左折できないので、こういうふうに右へはみ出す軌跡になっているということです。

○森本委員 ということですね。ですから、出庫するときには、必ずここに出庫の誘導員が立って入庫を制限するような状態にしておいてから出るという、安全確認の確認ということですね。

○小林課長 そうです。この緑のマークのついている整理員が、そこで誘導する。

○森本委員 緑というか、多分黒のほうが重要だと思うんですけど。

○小林課長 そうです。

○森本委員 一般車両と、あと、止めとかないとだめなんですよ、外側で。

○小林課長 そうですね。一般利用者の入庫車両を優先して、荷さばき車両は、入庫車両がないときに出るということです。

○森本委員 ということですね。はい、わかりました。

○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 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、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)ヤオコー日野南平駅前店」における、有限会社寺澤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、日野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。

(2) 「(仮称)氷川台三丁目物販店舗計画」の新設について

○松波会長 次は、練馬区の「(仮称)氷川台三丁目物販店舗計画」における、株式会社仁徳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3ページ、審議案件の概要「(仮称)氷川台三丁目物販店舗計画」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29年3月7日、設置者が株式会社仁徳、店舗の名称が「(仮称)氷川台三丁目物販店舗計画」、所在地が東京都練馬区氷川台三丁目78番ほかでございます。小売業者名は、株式会社ライフコーポレーションでございます。新設する日が平成29年11月8日、店舗面積は1,815平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗2階に58台、指針による必要駐車台数58台を満たしております。出入口が敷地北東側に1カ所ございます。自動二輪車用は、5台ございます。

駐輪場は、敷地内北側等3カ所に、計120台、条例等による算出台数92台を満たしております。

荷さばき施設ですが、店舗1階南側に40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、店舗1階南西側に容量10.66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8.46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9時から午後10時45分でございます。

駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後11時でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は準工業地域でございます。

計画地は、東京メトロ有楽町線「氷川台駅」の北東約500メートルに位置してございます。

東側は事業所が隣接、西側は区道を挟んでマンション、住宅、事業所が立地、南側は住宅、事業所が隣接、北側は区道を挟んで住宅、事務所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3月17日金曜日、午後7時から午後8時まで、氷川台地区区民館で行われまして、出席者数が38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、練馬区の意見を平成29年6月15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。

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 ありません。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 質問なんですけれども、スーパーの説明会の割には38名と、まあまあ出席者のような気がするんですけども、特に主だった意見とか質問というのは、どんなものがあつたのか教えてください。

○小林課長 基本的には、苦情というよりは、計画の内容について詳しく説明を求めているような質問が多いのと、近所に、同じライフがあるので、そちらとどうなのかといった

ような質問が多いようでした。問題点としては、通学児童への安全対策といったことが出されている程度でございます。

○新田委員 ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 余計なことを話しているようで申しわけないんですけども、残り時間を急いでいるようでもないのでもちよっと伺うと、私、ライフのスーパーを二つ使ってるんですね。家のすぐ近所が明治通り沿いの渋谷東二丁目というところなんですね。そこは、駐車場が本当に少なく、都心なんですけれども、それで祝日だとか休日とかは、明治通り沿いに駐車する車が並ぶんですね。ですから、運転してる人にとっては、ちょっと気をつけないと、渋滞、車線が3車線ありますので大丈夫なんですけれども、だから、私も、そこまで車で行って買い物しようと思うと、やっぱり並ぶんですね、駐車して。で、2,000円とるんですね。2,000円以上買わないと無料にならない、駐車料金をとられる。駐車場のスペースと、それから利用者が余り正しく反映されてないなというふうに思うんですね。つまり、渋滞がしょっちゅう起きるということ。もう一つ、私、本当に今回のこの氷川台、私の仕事場のすぐそばなので、よくわかるんですけども、私は、もう一つ新桜台という駅が氷川台の先にあって、その駅を上がったところにライフができたんです、最近。最近といっても一、二年前。そこがすごく広い駐車場を用意してるんです。ですが、ほとんどがらんとして使ってないんですね。何か、こういう、この前もお話ししたことがあるか、皆様が、私、本当に新米なので余りよくわかってないんですけども、駐車場のスペースと本当の利用する台数というのが正しく相関しているかという、正しいとか、割と現実と妥当しているかどうか、ちょっと、何か考えてもいいんじゃないかなというふうに思いました。ちょっと私の余計な意見ですけども。ここは58台ということで確保していて、住宅街、ある意味、駅から500メートル離れているとなると、どういう利用者が、どういうふうにするのかなということを考えると、これでいいのかなと、ちょっと、私の二つの事例を考えると疑問を持つことがあって。使わないで、ふだん、だっ広い駐車場が無駄に使われるのはよろしくないなというふうに思ったりもしますので、ちょっとどんなご意見をお持ちなのか聞いてみたいと。

○小林課長 具体的な店舗名はわからないんですが、最初のほうの店舗というのは、恐らく、この法律ができる前からある店舗だと思うので、駐車場の設置が求められてなかった

時代のものかと思えます。

○吉田委員 東二丁目ライフは、15年ぐらい前です。

○小林課長 15年というと平成12年ですので、ちょうど法律施行のところあたりかもしれませんが、もし、その法律施行以降であれば、法律で求めているものは設置されていると思いますが、それでも、それ以上来ているのかもしれませんが。来店車両が多く、道路交通の障害になっているような場合には、地元の警察等からも指導が入ると思いますので、何らかの対策、駐車場を増やすという選択肢も必要であると思います。

後のほうの事例については、法律で求めている台数が確保されていると思いますが、思ったほど車が利用されていないという実態だと思います。先日からお話ししているように、駐車場が過剰である傾向にはありますので、今後になりますけれども、その点は検討していかなければならない課題だと思ってます。

○吉田委員 わかりました。また、何かありましたら、ちょっと意見を述べさせていただきます。

○大橋課長代理 あと、すみません、渋谷東店は、店舗面積はどのぐらいでしょうか。もしかすると、1,000アンダーという可能性もありまして、そうであると、大店立地法の対象ではないので、指針台数をそもそも持たなくてもよろしいのですね。

○吉田委員 そうですね。ぎりぎりぐらいの感じですね、余り大きくはないです。今度、聞いてきます。

○大橋課長代理 もしかすると、大店ではないかもしれないですね。

○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 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 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 すみません、閉店時間が10時45分は特別遅いというわけでもないんです

けれども、設置されてる場所が、何か微妙な、別に幹線道路でもなく、駅にも近くもなくという微妙なところだと思うんですけども、これは、10時45分の申請どおりの営業をされるのでしょうか。

○小林課長 そこは、恐らく、間違いなく、そういった営業をすると思います。

○近藤委員 よく、ちょっと多目にとっておいて、実際の営業は1時間か2時間前というのがあるんですけども、一応10時45分。

○小林課長 それで営業すると思います。需要としては、近隣に、こういった店舗が全然ないところなので、それなりの利用は見込まれると思います。氷川台の駅の近くにサミットがあるんですけども、それ以外は近くにないですね。

○近藤委員 半分、何か住宅街に入っているようですけども、余り11時ぐらいまでだったら、住民の方も文句はおっしゃらないんですかね、とりあえずは。

○小林課長 そうですね。場所によっては9時とかでも苦情が出るところありますけども、ここは、特に、近所にコンビニもないようなところなので、特に、事前にそういった意見は出ておりません。

○近藤委員 わかりました。

○松波会長 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。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)氷川台三丁目物販店舗計画」における株式会社仁徳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、練馬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。

(3) 「高尾パークハイツ」の変更について

○松波会長 次は、八王子市の「高尾パークハイツ」における株式会社ダイエーほか27者におけ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5ページ、審議案件の概要「高尾パークハイツ」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29年2月9日、設置者がダイエーほか27者、店舗の名称が「高尾パークハイツ」、所在地が東京都八王子市初沢町1227番地の4でございます。小売業者名は株式会社ダイエーほか17者でございます。

変更しようとする事項として、駐車場の位置及び収容台数についてですが、敷地内東側の46台、隔地駐車場26台、隔地駐車場3台の計75台から、敷地内東側のレイアウト変更による35台と隔地駐車場26台の計61台に変更いたします。営業時間変更時間帯における予測必要駐車台数48台を、また1日の店舗利用者の在庫ピーク台数の52台を満たしてございます。

駐車場の出入口の数及び位置についてですが、隔地の駐車場一つが閉鎖されますので、出入口を計4カ所から計3カ所に変更いたします。

開店時刻及び閉店時刻でございますが、開店時刻を午前10時（年間60日午前9時）から午前7時に変更いたします。

駐車場の利用時間帯でございますが、T-1駐車場が、午前9時30分（年間60日午前8時30分）から午後10時30分の時間帯から、午前6時30分から午後10時30分、T-2駐車場が、平日は午前11時から午後7時30分、休日は午前10時から午後7時30分の時間帯から、平日・休日とも午前6時30分から午後10時30分の時間帯に変更いたします。

荷さばき施設の使用時間帯でございますが、N-1の施設は午前6時30分から午後10時の時間帯から、午前3時から翌午前2時の時間帯に変更いたします。N-2の施設の時間帯は、変更はございません。

変更する理由と変更する日でございますが、駐車場の位置及び台数、駐車場の出入口の数及び位置については、駐車場利用実態に合わせた運用とするため、変更する日は平成29年10月10日でございます。開店時刻、駐車場の利用時間帯、荷さばき施設の使用時間帯については、午前7時からの営業を実施するため、変更する日は平成29年3月1日でございます。

ここで、ご報告がございます。

変更事項のうち、駐車場の位置、台数、出入口の変更は届出前に既に実施済みでございます。設置者は、顛末書を提出しております。都は、設置者ダイエーに対し、大店立地

法の必要手続を各店舗責任者が正しく認識することと、本部が店舗管理をしっかり行うことで無届けでの変更の再発を防ぐよう、厳しく指導したところでございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は近隣商業地域でございます。

当該店舗は、JR中央本線及び京王線「高尾駅」の南東100メートルに位置してございます。

東側は住居、その先の都道（町田街道）を挟んで市立東浅川小学校、西側は市道を挟んでオフィス、商業ビル、南側は市道を挟んで京王高尾線高架下に商業施設が立地、北側はJR中央本線の線路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3月2日木曜日、午後7時から午後7時40分まで、当該店舗内の会議室で行われまして、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、八王子市の意見を平成29年4月28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 直接関係ないかもしれないんだけど、これ、法に定めてある駐車台数ですよ。店舗面積に応じて、これだけ設置しなさいという話があって、その中に、この店舗の場合は一般利用も含まれていて、一般で店舗を利用しない人も駐車していいよというふうにしてある。法の精神としては、これって、どういうふうに解釈しているんですか。店舗がこれだけの面積なので、これだけ駐車場を用意しなさいよと言っているにもかかわらず、そこには一般も入ってもいいよみたいな形で、もしかすると、これ、足りなくなるかもしれない。今回の場合は、多分該当しないと思うけど、足りなくなるかもしれないかというような解釈は、法の中にはしてないんですかね。

○小林課長 法律上の考え方ですと、基本的には専用駐車場だと思います。新設の際は、基本的に専用でスタートしております。しかしながら、駐車場が余っているというような現状もあり、また、運営上、駐車場を自分で管理するのが大変なので、管理を業者に任せ

ているような実態が非常に増えていまして、一般の利用ができる駐車場に変わっているところが実際にはかなりあります。今回のように変更がある場合は、その一般利用も含めた利用実態を把握した上で妥当であるかどうかという判断をしておりますが、そこを明確に認めないというようなことは法律には書いておりませんので、やむを得ない状況というところではあります。

○宇於崎委員 やむを得なくなっていて、やっぱり、最近では、先般、森本委員がおっしゃいましたけど、やっぱり原単位がおかしいんじゃないかという話を本気で考えないといかんかなと思っていて、前回の委員会から、テレビなんかを見ていると、あそこ、味の素スタジアムの近くのコンビニの駐車場の問題出ましたよね。コンビニの駐車場で、店員さんが、ここに長時間駐車するなみたいな、やらせをやったみたいな。そのときに思い出したこと、たしか味の素スタジアムの前に過大な駐車場を持った、何かスポーツ用品店がこの間審議にかかったぞとかで、ここって、あそこは、じゃあどう使われるんだろうとか、何となく、やっぱり駐車場って危なくなっている問題のような気がしていて、全ての原単位を見直さなきゃねという話をこの間皆さんにしたところですけども、駐車場は、本当に早急に手をつけなきゃいけないのかもしれないですよ。変更するときは、現状、ここだからいいじゃないかみたいな形で、東京駅前のヤマダ電機も、現状、こうだから、変わってないんだからいいじゃないかみたいに認めざるを得ないというような、多分、法の精神から言うと、何かすごく間違った結論を出しているような気がしているんですよ。ただ、法自体が、やっぱりおかしいという話も、ちょっと出てきましたから、やっぱり、ほかの道府県が東京都を見習おうとしているのであれば、東京都から、やっぱり手をつけていかないと、どんどんどんどんおかしくなっていくかもしれないですよ。ちょっと考えましょう。

すみません、余分なこと。結構です。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 N-1の荷さばきの時間が午前3時から翌午前2時までということで変更になってるんですけども、荷さばき施設自体は、車両側というか、鉄道側にあるので、入出庫って、そんなに問題ないのかもしれないんですけど、通ってくるときに、東側とか南側に結構住宅があるように見えるんですけども、この時間変更によって、騒音でしたりだとか、その辺の、前よりも少し気をつけている点だとか、変更点があったら教えてください。

さい。

○小林課長 深夜の実態は、ちょっと把握できておりませんが、設定された荷さばき車両の経路が、その住宅の中を通っていくような経路になっているんですが、実際に、非常に通りにくい道路なので、駅前の方から回っていくのではないかというふうに考えておりますが改めて確認してみます。

○新田委員 3台ぐらい増えてるんですよね。今までよりも3台ぐらい、多分増えているように見えるんですけど、4トン車とかも含めて。何か、午前3時とかに、そんなのが、がっとなられるのは、ちょっとやっぱりさすがに住んでるほうは嫌なのかなという気もするので、何か特別、これに対して何か対策みたいなのをとられたのかなって、ちょっと気になったものですから。

○小林課長 駅の方を回っていくと荷さばき施設に右折で入らなければいけないので、それを避けるための経路が設定されています。昼間はそうなのかもしれませんが、夜間については、わざわざこのようなところを通っていくかどうかというの、ちょっと考えにくいので、改めて確認させていただきます。

○新田委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ないです。

○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 ちょっと一つだけ。

この案件に関しては、恐らくこれで仕方ないかなという気はするんですけども、これ、一般利用者なんですけど、これの統計の多分とり方が、駐車場のサービス券を出してないものを一般利用というふうに捉えていて、逆に言うと、1時間未満で店舗を利用した人も一般のほうに入っちゃってるんですよね、きっと。総じて利用実態をとって、全利用者について総利用台数を調べて、今回の必要台数量以下というので、これ、多分、了解をするわけですが、いかんせん、ちょっとこの資料を見ていると、幾つか不思議な点は何点かあって、例えば8ページの下の、この営業時間を変更した場合で、調査時間が13時間で変更が15時間だから1.15倍をして大丈夫だって、これも何かよく理解できないような計

算方法で、安全側にとっているから、特段ここでどうこう言うつもりはないんですが、ちょっと出店者側の、こういった申請書の書き方とか、チェックの仕方っていうのを、少しデータを蓄積しながら、適切な指導のやり方をされるといいかなという気がします。この1.15倍には全く根拠のない、時間がふえるからといって駐車台数がふえるというような理屈は全くないので、苦肉の策かなという感じはしておりますが。コメントです。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ちょっと教えていただきたいんですけども、13ページで、騒音の予測結果が出ているところで、規制基準をかなり上回った予測結果というふうになっていて、それに対して予測地点を取り直して予測をして、それでも規制基準を大幅に上回っていると。ちょっと、この点が気になっていて、実際のところ、この取り直した予測地点というのは、駅の線路なので、この地点に関しては実害はないとか影響ないということだと思うんですけども、これだけ、この地点でオーバーしているということは、東側の住宅、これ店舗が2階建てですかね、2階建てで、マンションなのか、住宅が5階建てのものなんかがあるので、そうすると、建物越しに荷さばきのところが見通せるような感じだと、結構、その住宅側に対して、東側に対して影響が出てこないとも限らないなという、それが午前3時とかという時間帯から、そういう状況が発生し得るということが、ちょっと心配なところがあるんですが、その東側に対しての影響みたいなことで把握されていることとか、あるいは、こういうケースで予測をやり直すときに、明らかに影響がないようなところ、保全対象敷地境界、店舗敷地境界ではなく、保全対象敷地境界を新たに設定してやるようなときに、住宅があるようなところを本来は選んでやったほうがいいんじゃないかなと思うんですが、その辺について、教えていただきたい。

○小林課長 まず、この保全対象側、線路側のほうは、距離が非常に近いので、こういった結果になっています。それで、実際、この建物は、平面図だとわかりにくいんですが、マンションが14階建てになってますので、ちょうど2方向が完全に囲まれたような形になっています。そのため、東側には音が伝わらないとか、建物自体に遮音効果があると思われま。実際、東側の住宅には駐車場が近いので、そちらが本来、騒音源になるんですが、深夜まで営業していないので、深夜帯の予測はとっていないということがあります。そういうルールに従ってやっているんで、このような結果になっているのですが、例えばこちら側から苦情が出るとか、車がうるさいといったような問題が発生すると……。

○大橋課長代理 ちょっと、私のほうから説明いたします。

図面10、37ページがわかりやすいかと思うのですが、これで見ますと、aとかcの三角がついているところに音源がいっぱいとられているのがわかるかと思います。ここに荷さばきが、店舗の裏側ですね、中央線のほうに面しまして2カ所ございまして、マスが3台あるほうがダイエーさんが使われているところで、今回、こちらのほうが深夜帯まで荷さばきをする、延刻するということでございまして、荷さばきの、ほぼ真ん前でaとcですね、ここで超過してますので、とりあえずは、道路の対面の相手側敷地境界にまず飛ばすというのが一つの原則、飛ばすときの保全のとり方です、一つの原則になってまして、そこで超過した場合は、今度は、その敷地の向こうにある相手様の住宅の壁、住居壁面に飛ばすというのが一応基本的なルールでございまして。正面に、そういった保全がない場合は、一番近い保全を探しまして、左右見まして、その一番近いところに飛ばすのですが、先生の最初のご指摘ですと、東側のほうに住居があるから、そちらに飛ばしたほうが適切ではというお考えだと思うのですが、まさに、そのとおりなのですが、今回は、14階建てのマンションということで、ちょうど、この荷さばき施設の東側のところに張り出しているんですね、壁が。ちょうどそちらの影になりますので、音は東側のほうにはほぼ抜けないということで、そちらに保全をとっていなかったというようなことだと思います。実際、こちら、見学に行ったのですが、裏の荷さばき施設のところがへこんでいるといいますか、引っ込んでいまして、東側には音が抜けないような建物になっていたかと思えます。

○上野委員 すみません、ちょっと私のほうで資料を見切れていなかったんだと思うんですけど、店舗は2階までが店舗だけれども、その上にマンションが14階まで建っているということなんですか。

○小林課長 37ページをちょっとごらんいただきたいんですが、図面上の青線で示された店舗のうち、ここに幾つか設備があるところは2階なんですけれども、東側と南側の部分、黒い線から外側ですが、そこが14階建てです。店舗は1階と2階です。

○上野委員 そうすると、店舗の上階に住宅があるという。

○小林課長 そうです。

○上野委員 その住宅は保全対象と考えなくていいんですか。

○小林課長 本来はそうであるべきで、住居があるわけですから、そういう考え方も成り

立つとは思いますが、一体となっている場合は、そこは余り配慮していません。

○上野委員 そうすると、午前3時とか夜中に、横にそれだけ行くということは、上はふさがれてるんですかね、その荷さばき施設が。

○小林課長 車両の後方部分に屋根があり、荷おろしスペースは建物の中になります。

○上野委員 わかりました。ちょっと、その立面図というか、断面、高さ方向のがどこかにあるんですかね、ちょっと私、見落としてたんですけれど。それがちょっとわからなかったのです。

○小林課長 一応、苦情は出ているかは把握してないんですけれども、北側になりますので、窓が少ない側ではあります。

○上野委員 わかりました。ありがとうございます。

○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、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、「高尾パークハイツ」における、株式会社ダイエーほか27者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、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ます。

(4) 「クアリゾート平和島」の変更について

○松波会長 次は、大田区の「クアリゾート平和島」における、京急開発株式会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9ページ、審議案件の概要「クアリゾート平和島」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29年3月10日、設置者が京急開発株式会社、店舗の名称が「クアリゾート平和島」、所在地が東京都大田区平和島一丁目1番1号でございます。小売業者名は株式会社ドン・キホーテと株式会社京急フレッシュワンでございます。

変更しようとする事項として、駐輪場の収容台数についてですが、敷地内の駐輪場200台は変更しませんが、隔地駐輪場を1,650台から1,002台に減らし、総届出台数を1,850台から1,202台に変更いたします。

開店及び閉店時刻についてですが、株式会社京急フレッシュワンを、午前10時から午後8時の時間帯から午前4時から午前0時の時間帯に変更いたします。

変更する理由と変更する日でございますが、駐輪場の台数については、隔地駐輪場の場所に立体駐輪場を建て、その1階部分をラック式駐輪場にするため、変更する日は、平成29年11月11日でございます。

開店及び閉店時刻については、営業計画変更のため、変更する日は、平成29年4月28日でございます。

ここでご報告がございます。

今回の駐輪場と営業時間の変更ですが、届出前に既に実施済みでございまして、設置者は、経緯報告書を提出しております。都は、設置者の京急開発株式会社に対し、大店立地法の必要手続を正しく理解し、無届けでの変更の再発を防ぐよう厳しく指導したところでございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は準工業地域でございます。

当該店舗は、京浜急行本線「大森海岸駅」の東510メートルに位置してございます。

東側は通路を挟んで二つの大型物流倉庫が隣接、西側及び北側は開発道路を挟んでポータレス平和島が、南側は区道を挟んで区立平和島公園及び東京都下水道局のポンプ所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4月24日月曜日、午後7時から午後7時30分まで、東京流通センターで行われまして、出席者数は、なし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、大田区の意見を平成29年6月1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 嚴重注意って何。

○小林課長 文書では出しておりませんが、担当者をこちらに呼んで注意しております。

○宇於崎委員 やっぱり、甘い、なめられてる。京急でしょう、ほかに店舗持っていないか。だったらあれだけど、やっぱり、それじゃあ、今後も、無断でやっても、後からわび状みたいなのを書けばいいやみたいな話になっちゃうんで、京急からの申請は、これから3年間受け付けませんとか、法はそうはいかないと思うけど、それぐらいやらないと、効かないよ。だって、これ、営業時間、倍になってるんだよ。10時間から20時間になって、それが、もう何年もやってるみたいな話って、何のために審議してるみたいな話ですよ。一緒にドンキが24時間やっているから、まあいいやみたいな、結局、僕、大田区から意見がないというのもおかしいと思うんだけど、見過ごしてるわけですよ。もうちょっと、やっぱり何か決めないと、これからも結局ずるずる。さっきのダイエーさんもそうでしたよね。やっぱりずるずるいっちゃう可能性があるんで、そういうところも考えないと。だから、意見なし、ほかに何かやっぱりあるんじゃないかなと思います。だけど、これ、どうしようも言いようもない、もう変わっちゃってて常態化してるから、今さら言ってみたみたいな話になっちゃってるんで。でも、やっぱり審議会、東京都として、やっぱり強い姿勢を持てますよみたいなところは、どこかで見せることを考えましょう。

以上です、すみません。

○松波会長 ぜひ、その辺はよろしく申し上げます。

新田委員、ございますか。

○新田委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 全く同じことで繰り返して申しわけないんですが、物すごくよろしくないと思います。ここで申請するとき、すごくしっかり審議して通ってきて、営業時間も、この時間帯だったらいいであろうみたいなことでやっているのが、事前に、勝手にやっちゃ

ってるわけでしょう。この変更して、4月28日に変更して、いつの時点で東京都は知ってるんですか。

○小林課長 事前の相談で、2年ぐらい前です。

○吉田委員 事前にご存じだったんですか。

○小林課長 実際にこういう状態になっているということを知りましたのが28年2月です。

○吉田委員 つまり、東京都が把握したのはいつなのかということです。

○小林課長 その28年の2月です。

○吉田委員 そうなんですか。ということで、嚴重注意を出されたんですか。そのときに。

○小林課長 その時点も、もちろんですけども。その後も、この届出を受理する段階でも。

○吉田委員 勝手に変更しても、ちょっと何かうるさいことを言われるだけで、何も後は支障なく開店時間を延ばしたりすることができるということですよ。ちょっとお小言と言われる。ペナルティーが何もないということですよ。何かすごく腹立たしいです。何で、こういう審議会で、最初新設のときにうるさいことを言っておいても、状況が変わるとやっちゃって大丈夫だよみたいな話ですよ。だから、やはり、これ絶対に何か変えるべきだと思います。届出をして、よろしいですかということで初めてやれることで。違いますか。皆さんのご意見によりますけれども、都としてはいかがでございますか。

○小林課長 本来は、やっていいという話ではありませんが、なかなか、ペナルティーを科すというのは、実際にはなかなか困難ではないかと考えます。

○吉田委員 だから、もう終わっちゃったことなので今さらペナルティーはつけられないとは思っても、だから、何か届出をしなきゃいけないということ、営業時間を変更する際には、事前に東京都に、そちらのところに届出をしなければいけないというルールにする。ちょっと私、法律のことはよくわからないので詳しいことは言えないんですけども、やっちゃった、勝手にやって嚴重注意が後から来るだけでは、何の規制にも、規制って言うんですかね、変更がいつでもオーケーだよみたいなこととほとんど変わりのない状況ですよ。ちょっと考えさせていただきたいと思いますが。皆さん、何とも思わないですか。

○小林課長 私どもも、もちろんやむを得ないことだというふうに、仕方がないということ考えているわけではないですが、実態として起きてしまっているのは事実で、こうい

った、相手側から実際に申し出があった時点で、こちらが把握するというのが実態です。なかなか、こちら側から、そういう事実を見つけ出すということは、ほとんどありません。

○吉田委員 ルールのつくり方は、ちょっと私は、もうちょっと法律の先生に教えていただきたいぐらいですが、ちょっとこの辺は何か考えたいなと思いますが。

○松波会長 厳しく指導していただく以外には手はないと思いますけれども。

岡村委員、ございますか。

○岡村委員 こういう感じで何も言わないわけにもいかない感じですけど、法令の趣旨まで立ち戻っていったときに、例えば、これはやむを得ませんねと、どうせ、届出出るし、何も意見も出ないんだからということを使うと、そもそも、こういう規則や規制そのものが無意味なのではないかという議論になり得ます。そういう場合、もしかしたらあるかもしれないんですけど、そうなったときに、この審議会として、または東京都として、いやいや、そうじゃないんですなのか、もっと柔軟に運用したほうが事務手続上もいいんだとか、そういう議論ってあり得るはずなので、多分東京都として、これは厳重でというのは、法律にそう書いてあるから厳重にしますというだけなのか、それとも法の趣旨まで立ち戻ったときにかなり厳重にしなければいけない、例えば毎月、毎年4月に現状報告書を出せっていう、紙ぺら1枚出せというふうにやって出させればいいわけですよ。それ1個1個見るのは大変なんですけど、そこまでしておくのか、それとも、これはもうやむを得ないこととして事後的に処理して、特に問題が起きないということであれば、もう規制緩和の根拠になるような話になるのかということころは、いずれ大きな話になるような気はするので、きょう、この場でどうという話ではないですが、お考えになっていただくといいのかなと思いました。

感想です。お答えは結構でございます。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 じゃあ、はい。

もう皆さんがお話をされているので、それについて触れるのはやめますが、ちょっと2点ばかり、駐輪台数についてですね、コメントとご質問をさせていただければと思います。

まず、当初の1,850台という駐輪台数については、今回の大規模小売店舗のみの駐輪に必要な駐輪台数とは到底思えないのですが、つまり、併設施設がほとんど大半を占めている駐輪施設に関して、大規模小売店舗のほうの審議会ですべてで議論をするという

枠組みになってるかどうかというのを、まずちょっと確認をしたいんですけど。

店舗面積が4,000平米ですね。これに対して駐輪台数1,850という当初の申請値が何を根拠に1,850だったのかというのと、今回のデータは、足りているという形で再度申請してるんですけど、一番最初の申請のときの、どういう割り振り分で店舗分と当該併設施設の部分を割り振ったのかというのが、ちょっと不明瞭である。

○小林課長 1,800台の根拠については、この場ではお答えできませんが、9ページのところにございます計算式に書いてあるとおり、区の条例に従って算出すると819台で足りることになります。

○森本委員 この区の条例は、あくまでもパチンコ店とかゲームセンターとか、大規模小売店舗ではないものも含めて計算をされているということですよ。

○小林課長 はい、そうです。

○森本委員 一番最初に、当初、隔地で1,650台と敷地内部で200台と、中身、ちょっとわかりませんが、実際の店舗側からすると200台が店舗利用者であって、1,650台は店舗外利用者と。今回出てきているのは、店舗の中は変わらず、店舗外のほうが削減されているので、店舗への影響というよりも、むしろ併設店舗のほうの利用実態がそれに即していなかったもので、全体として申請してきているという、そういう理屈でしょうか。恐らく多分そうだと思うんですけども、ちょっとそこが、この大店立地法の中で、より大きな併設店舗のほうを、この審議会の中で、その適性を判断するかどうかというのは、少しちょっと課題として今後ご議論いただくのかどうかちょっとわかりませんが、ちょっと不思議だなという感じが、まずはします。

○小林課長 先生おっしゃるとおりなんですけど、ここは、特殊な施設で、ボートレースが開催されるときだけは急激に増えたりするので、ちょっと、なかなか積算しにくい施設ではあります。

○森本委員 むしろ、ボートレースのほうの積算基準と、それに合わせた、多分適切な駐輪施設の設定という式に本来ならなるはずであって、区のほうの式でもなければ、そもそも大店立地法のほうには駐車場のほうの算定式はありますけども、駐輪施設のほうの算定式はないので、なので、今回、多分こういうふうに上がってきたとしても、いかんとも審議しようがないというのが、多分実態かなという気がするんですね。むしろ、この実態の調査をやってみて、それで今、問題がないと言われているので、我々としては、審議上問

題はないというような結論に多分到達するんだと思うんですが、ちょっと根本的な問題を含んでいるような案件かなというふうに思いました。

コメントにして結構でございます。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ないです。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 すみません、今指摘のあった駐輪場の話とほとんど同じなんですけど、廃棄物の保管場に関しても、これ、恐らく容量を見ますと、併設施設のものも合算して全て載せてあると思うんですが、そういったときに、例えば33ページの廃棄物保管施設図を見ますと、これ、どこまでが大店法で対象になっている小売店の廃棄物が置かれているもので、どこまでが併設施設のものかの区別がつきにくいと思いますので、ここも、やはり審議する際に、例えば、どの施設に大店法のものが入っているですか、そこ、やはりはっきりしないと、この法律の解説のほうにも書いてある併設施設がある場合には、そこを侵食されないようにというものの判断がつきにくいところがありますので、ここ、可能であれば、こういうケースはきちんと大店法の対象になるものがどこまでなのかということに記載できないかを、ちょっとご検討いただきたいというのが1点と。

もう1点は、14ページの廃棄物の排出予測のところ、こちらにも既に議論が、同じようなものが出ていますけれども、今回は、営業時間が倍になる施設の877平米に2を掛けて、全体で2.25倍してますということなんですけれども、ここの数式も、恐らく何か指針があって、こういう計算をなささいというものではないように見受けられるので、例えば今回の場合ですと、全部の、併設施設全体の面積を合わせるのではなくて、大店法の基準になる4,069平米と併設施設の中から飲食店を選んで2,939というふうに全体の分母を決めていて、これは厳しいほうに数字が出るので問題ないと思うんですけれども、特にこういうふうに自由に結構計算できそうなように見えると、なかなか数字の根拠を判断するのが難しいと思いますので、できれば、何かルールみたいなものがあれば、審議しやすいかなという印象を受けました。

以上、コメントです。

○松波会長 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 こういう場合に何ができる、嚴重注意以外に何かできるかといったら、法律

が決めてない以上、非常にご苦労されてるなとは思いますが、嚴重注意のやり方を考えていただければと思います。

それで、普通こういう場合は、何か別の申請があるときに一緒に発覚するケースが多いと思うんですけども、こちらは両方とも既に変更されていてということだと。先ほどの話だと、こちらの設置者のほうからご相談があってわかったということなんですか。

○大橋課長代理 最初、多分向こう様のほうで、ある時期に気づかれた。これは大店立地法の届出が必要である変更なのではないかということ、社内で気づかれたようなんです。ですから、要は法を理解してなかったということだと思います。運営している人たちが。あるタイミングで気づかれて、そこでまずいということで、すぐ都のほうにご相談に来られたということです。それが、平成28年、去年の2月ぐらいの時点です。

○近藤委員 後の指摘よりよろしいかと思うんですけど、変更しなきゃいけない事項についてのご周知なども、自治体への周知なども、ちょっとお考えになるとよろしいのかなと思います。

○松波会長 周知の方法というか、何については届出が必要だということについて、多分、広報が足りないのではないかという気もしますので、その辺、よろしく願いいたします。

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、「クアリゾート平和島」における、京急開発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、大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、意見なしとすると決定いたします。

それでは、これで本日の審議は終了いたします。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。