

平成29年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年3月16日（金）午前10時01分～午前10時37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) マミーマーケット足立区島根店」の新設について

○松波会長 足立区の「(仮称) マミーマーケット足立区島根店」における、株式会社マミーマーケット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1ページ、審議案件の概要「(仮称) マミーマーケット足立区島根店」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9月27日、設置者が株式会社マミーマーケット、店舗の名称が「(仮称) マミーマーケット足立区島根店」、所在地が東京都足立区島根四丁目194番1ほかでございます。小売業者名は株式会社マミーマーケットでございます。新設する日が平成30年5月28日、店舗面積は2,011平方メートルでございます。

駐車場ですが、敷地内東側と店舗屋上に計69台、指針による必要駐車台数65台を満たしてございます。出入口が南東側に1カ所ございます。自動二輪車用は5台ございます。駐輪場は敷地内の3カ所に計157台、条例による必要台数101台を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、店舗1階に面積116平方メートルの施設を設けます。利用時間帯は午前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、店舗一階に容量15.14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9.37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、用途地域は第一種住居地域が58%、第一種中高層住居専用地域が42%でございます。

計画地は、東武伊勢崎線「西新井駅」の北東約650メートルに位置してございます。東側は住宅・赤道が隣接、西側は区道を挟んで店舗が立地、南側は区道を挟んで店舗兼住宅・駐車場・事業所が立地、北側は区道を挟んで公園・駐車場が立地、北西側は区道を挟んで住宅・事業所・墓地・寺院が立地しているという環境でございます。

ここで1点訂正がございます。届出書の20ページ、図面4をお開きください。

先ほど、周辺環境のご説明で赤道としていた道路なのですが、店舗の右上の方に「赤道」

という文字が見えるかと思います。その赤道が道路の左側半分ぐらいのところであって、右側は「道路No. 4 区道竹ノ塚720号線」ということで、ここで赤道と区道が分かっているかのように見受けられるのですが、これが間違いでございまして赤道の部分も含めて区道竹ノ塚720号線であるということを、足立区に問い合わせをしまして確認しております。

この道路ですが、従来ここに立っておりました工場、あと屋敷があったのですが、その敷地内に取り込まれた形で、道路として使用できない認定外道路ということでございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成29年11月6日月曜日、午後7時から午後8時までギャラクシティ 第3レクリエーションホールで行われまして、出席者数が24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、足立区の意見を平成29年12月28日に受けてございますが、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。

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 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 余計な話かもしれませんが、よくこの建物の立地したときの側面の写真が入ってる、計画書がついている届出書ってございますでしょう。例えば今まで見たのだと、ドンキなどがこんなふうになりますみたいについていることがあるんですけど、あれは別に届出書の中につけるといふことの何かオブリゲーションはないんですか。

○小林担当課長 はい、添付は求めておりません。

○吉田委員 つけるのは向こうの人がプラスアルファでつけているということ。

○小林担当課長 基本的にはどんなものができるかということと別にいただいたりはしているんですが、届出書の中に必ずつけろという指導はしておりません。

○吉田委員 わかりました。文言で周辺に配慮した、街並みに配慮した建物のデザインにしますとか、それから広告等についてもその地区に配慮してというような文言は割とついていることが多いのですけれども、それが実際どの程度のものなのかということは私たちには見えてこないもので、どんなものなのかなというふうにとちょっと伺いました。

それに関しては、ここで別に審議するものではないということで理解してよろしいわけですね。

○小林担当課長 はい。立地法上、景観の是非は求めておりませんので審議はできませんが、参考までにご覧いただけますか。

○大橋課長代理 実は、新設の場合は、新たに設計しているので、パース画があれば付けてくださいということで指導していますが、この店舗につきましては、そういったパース画は作成していないということだったんですね。それにかわるものとして、足立区の景観条例の協議に使った資料ならありますということだったので、2方向からの景観図というのは取り寄せてはおるのですが、資料のほうには付けてごさいません。マミーマートの茶色といいますか、それを基調にした壁にMのグリーンのマークで、マミーマートの文字は黄色でということで統一しているようでごさいます。

○吉田委員 ご丁寧にもありがとうございます。参考でもついているとちょっとイメージがしやすいなというふうに思います。

○小林担当課長 補足ですが、特別な配慮というわけではなくて、どの店舗もこの形です。

○吉田委員 わかりました。どうも済みません。ありがとうございます。

○松波会長 岡村委員、ごさいますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ごさいますか。

○森本委員 1点だけ確認させてください。

5ページの資料の従業員駐車場の件なんですけれども、38台をご用意いただいでいて、これに関しては脚注にありますけれども来客車両も駐車できるように従業員用である旨は明示しませんということで、備考を見ると18台、一般的には18台ぐらいなので20台分ぐらいの余裕を持って、従業員駐車場を用意していると。それについては、資料見ると、店舗の屋上の部分に数だけを用意してあって、明示していないというふうに理解をしたんですが、それでよろしいでしょうか。

○小林担当課長 そのとおりです。

○森本委員 一応確認ですけど、38台を超えて従業員が使うということはまず絶対あり得ないということではないですか。

○小林担当課長 想定上はそうなんだと思いますが、今後もし従業員が38台を超えてと

めるような事情が発生した場合は、別のところに確保していただくというような形になると思います。

○森本委員　そうですね。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　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　済みません、廃棄物保管施設について1点確認なんですけど、この22ページを見ると、紙製廃棄物だけについては室内ではなくて、空間の中にスペースを確保するという事なんですけど、このスペース自体は地図で見ると恐らく従業員用で、例えばB Y 1と書かれている部分になると思うんですけども、このスペース自体の用途は基本的にどういうものなんでしょうか。従業員用の通路みたいなもののところに紙製廃棄物が置かれているというようなイメージでよろしいのか確認させていただければと思います。

○大橋課長代理　ただいまのご質問ですが、届出書の20ページをご覧くださいますと、店舗の上のほうに黄色と黒の斜線の部分で「廃棄物保管施設」で15.14立方メートルというのがございまして、その部分の拡大図が先ほどの詳細図、22ページになります。

通常、容器の容量で、容量を出していただいておりますが、例えば段ボールなんかは容器を使わないで、部屋の中に平置きするような置き方をするお店もございまして、そういった場合は段ボール置き場は、段ボールを重ねるスペースで容量を出しているということなので……。

○一ノ瀬委員　伺いたかったのは、この黄色と黒の斜線で書かれている以外の部分の灰色のスペースの中に、廃棄物保管庫があると思うんですけど、この灰色のスペース自体の用途はどういうものになっているのかというのを、ちょっと確認したかったんですけど。

○大橋課長代理　灰色の部分ですね。バックヤードになります。

○一ノ瀬委員　なので、基本的に従業員だけが使うというような。

○大橋課長代理　そうです。お客様は立ち入らないような場所でございます。

○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 ありません。

○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がいかでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「(仮称) マミーマート足立区島根店」における、株式会社マミーマート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、足立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。

(2) 「西友練馬店A館」の変更について

○松波会長 次は練馬区の「西友練馬店A館」における、西武鉄道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 資料1の3ページ、審議案件の概要「西友練馬店A館」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9月27日、設置者が西武鉄道株式会社でございます。店舗の名称が「西友練馬店A館」、所在地が東京都練馬区練馬一丁目3番10号でございます。小売業者名は、合同会社西友ほか1社でございます。

変更しようとする事項でございますが、駐車場の位置と駐車場の出入口の数及び位置が変わります。届出書28ページの変更前の図面と、29ページの変更後の図面を比較してご覧ください。

現在、高架下に西友駐車場No. 1がありますが、一部の区画が使えなくなり、11台分のマスが減ります。減少する分を、店舗北側の練馬駅北口地下駐車場に確保いたします。台数の変更はございません。利用時間帯は2カ所とも午前7時45分から翌午前1時で、従来の駐車場の利用時間帯と同じです。出入口が練馬駅北口地下駐車場の分が足されますので、計4カ所から6カ所が変わります。

変更する理由が、駐車場の一部が使用不可となることから、減少分を別の場所に確保するため、変更する日は平成30年5月31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。当該店舗は西武池袋線「練馬駅」の高架下に位置してございます。東側は区道を挟んで高架下に当該店舗のB館と商店・住宅が立地、西側は区道を挟んで高架下に公共駐輪場、当該店舗の駐輪場及び駐車場と商店・住宅が立地、南側は都道439号千川通りを挟んで、事務所及び商業施設等が立地、北側は行政施設・商業施設及び駅前ロータリーがあり、その先には練馬区立練馬文化センター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11月8日水曜日、午後6時30分から午後7時まで、練馬区立区民・産業プラザで行われまして、出席者数が2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12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。

なお、宇於崎委員より事前にご質問いただいております。資料3の1ページをご覧ください。質問でございますが、「隔地駐車場（駐車場No. 2）に車両を誘導することで、都道439号椎名町上石神井線（千川通り）と区道12-426号線に与える交通量の負荷は問題とならないのか。」というご質問です。

設置者からの回答ですが、「来客車両を駐車場No. 2に誘導することが必要となるのは、利用実態から、西友の5%オフデーと土曜、日曜が重なる月1回程度と予測しております。誘導台数は最大で1時間あたり12台（5分に1台）程度と算定しております。従いまして、周辺道路の交通量に大きな負荷はかからないと見込んでいます。」という回答です。

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、いかがですか。

○宇於崎委員 いえ、結構です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 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 ありません。

○松波会長 木村委員、ありますか。

○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 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がいかでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは、「西友練馬店A館」における西武鉄道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、練馬区の意見がないことと、大規模小売立地法第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) 「ひばりが丘駅南口地区再開発ビル」の変更について

○松波会長 次は、西東京市の「ひばりが丘駅南口地区再開発ビル」における鈴木康元ほか8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。

○大橋課長代理 資料1の5ページ、審議案件の概要「ひばりが丘駅南口地区再開発ビル」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29年9月28日、設置者が鈴木康元ほか8名でございます。店舗の名称が「ひばりが丘駅南口地区再開発ビル」、屋号で言いますと、「ひばりが丘パルコ」でございます。所在地が、東京都西東京市ひばりが丘一丁目1600番地でございます。小売業者名は、株式会社三越伊勢丹フードサービスほか51社でござ

ざいます。

変更しようとする事項でございますが、駐輪場の位置と収容台数が変わります。恐れ入りますが、届出書29ページの変更前の図面と30ページの変更後の図面を比較してご覧ください。

駐輪場は、現在敷地内に設置していますが、変更後は隔地にもう一カ所ふやす形になります。駐輪場のナンバーですが、変更前に第2、第3と分けていたものを、変更後は第2としてまとめましたので、新たに設置する隔地駐輪場が変更後では第3となっております。

台数ですが、平面式からラック式に変更する関係で、面積当たりの台数は減少しますが、隔地の分が増えますので、計320台から405台への増加となります。

変更する理由が、駐輪場の台数を増やし、平面式からラック式、さらに課金式に変更することで、お客様の利便性向上を図るとともに違法駐輪を防止するためでございます。

若干、事務局で補足しますが、ひばりが丘駅前のもう一つの大型店である西友が、従来無料で運用していた駐輪場をラック式、さらに有料化することを一足先に計画しまして、そのことを聞いたパルコさんが、店舗利用者以外の駐輪がパルコに集中することを危惧し、その対策として今回の変更を計画いたしました。

変更する日は平成30年5月29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が32.2%、近隣商業地域が67.8%でございます。当該店舗は、西武池袋線「ひばりが丘駅」の西約60メートルに位置してございます。東側は都道112号を挟んで店舗、駅前ロータリー、駐車場が立地、西側は市道を挟んで市立図書館、都営アパートが立地、南側は市道を挟んで店舗、駐車場、保育園が立地、北側は市道を挟んで西武池袋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10月31日火曜日、午後6時30分から午後7時5分まで、谷戸町二丁目地域集会室で行われまして、出席者が2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、西東京市の意見を平成29年12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。

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の1ページをご覧ください。

質問でございますが、「西武池袋線ひばりヶ丘駅前であるが、公共駐輪場または西武鉄道が設定した駐輪場が周辺にないのか。あるとすればその料金体系はどのようになっているか。その料金体系と比較して、本計画の駐輪場の料金はどのように設定されているのか。」というご質問です。

設置者の回答ですが、「ひばりヶ丘駅周辺には、公共駐輪場が4カ所、民間の駐輪場が6カ所の計10カ所の駐輪場がございます。西武鉄道設置のものはありません。料金は、公共駐輪場は一時利用が100円で、駅前大型店である西友は2時間まで無料、その後は、1時間ごとに100円、または3時間ごとに100円の2種としております。当該店舗の駐輪料金は、届出書には「2時間まで無料、以降10時間ごとに100円」と記載しておりますが、今後、新駐輪場の運用を始める際に近隣駐輪場を調査した上で改めて設定いたします。その際は当該店舗の料金が近隣より安いいため、店舗利用者以外の駐輪を呼び込み、お客様用が不足することがないように、十分考慮して料金設定を行います。また運用後問題が認められた場合はさらなる料金体系の見直しを行います」という回答です。

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 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ありません。

○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 16ページに騒音のことが書いてあるんですけども、これ45ページの等価騒音予測地点というのがありますけれども、この周辺、幼稚園、図書館が近接してあります。その場合は、その50メートル以内は夜間の基準値が5デシベル厳しくなるということがあります。その記載が、この16ページにはありません。そのような地域では、できるだけ基準値を下回るような方策を検討していただきたいというふうに思います。以上

です。

要は、夜間の規制基準値が40になってますけども、これがなぜ40なのかということの記載がないということですね。通常は45だと思うんですけども、学校等があるので5デシベル、この地点では減らしていますよという記載をこの16ページには必ず載せていただきたいというふうに思います。

○小林担当課長 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 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 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がいかでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは、「ひばりが丘駅南口地区再開発ビル」における、鈴木康元ほか8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、西東京市の意見がないことと、大規模小売立地法第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とします。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。