

平成30年度

第1回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年5月25日（金）午前10時00分～午前10時32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)オーケー西葛西店」の新設について

○松波会長 まず、江戸川区の「(仮称)オーケー西葛西店」における、トーセイ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。

○宮崎課長代理 では、事務局からご説明を申し上げます。資料1の1ページをご覧ください。審議案件の概要「(仮称)オーケー西葛西店」の新設についてご説明申し上げます。

まず、申し訳ございませんが、資料の差し替えがございますので、ご説明申し上げます。事前送付の資料中、届出書の3ページの建築面積の部分、こちらと14ページ目の緑化計画の部分につきましては、既に差し替えをお知らせしておりますところですが、これに加えて本日、19ページ目の図3の建物配置・1階平面図を差し替えさせていただきます。こちらは凡例の自転車動線の色の誤り、あと自動二輪車の動線が図面への書き込みがございませんでしたので、そちらの追記などをさせていただいたものでございます。大変申し訳ございませんでしたが、ご確認をお願いいたします。

では、ご説明に移ります。「1 届出の概要」ですが、届出日が平成29年11月24日、設置者がトーセイ株式会社、店舗の名称が「(仮称)オーケー西葛西店」、所在地が東京都江戸川区西葛西六丁目1番5ほかでございます。小売業者名はオーケー株式会社でございます。新設する日が平成30年7月25日、店舗面積は1,560平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗1階に計48台、こちらは指針による必要駐車台数48台を満たしてございます。出入口が店舗北側に1カ所ございます。自動二輪車用は9台確保してございます。

駐輪場は敷地内の2カ所に計130台、条例による必要台数は63台でございますので、こちら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119平方メートルの施設を設けます。荷さばき施設の使用時間帯は午前6時から午後11時まででございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階に2カ所、容量13.20立方メートルの施設を設けます。こちらは指針に基づく排出予測量の7.27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8時より午後10時30分まででございます。駐車場の利用時間帯は午前7時30分より午後11時まででございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は第一種住居地域でございます。計画地は、東京メトロ東西線「西葛西駅」の西約340メートルに位置しておりまして、東側は区道を挟んで主に住居が立地、西側は企業寮が立地、南側は区道及び都道10号線（清砂大橋通り）が通っております。北側は区道、鉄道高架を挟んでマンション、住居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」でございますが、開催日時が平成30年1月19日金曜日、午後7時から午後8時まで、清新町コミュニティ会館で行われまして、出席者数が6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、江戸川区の意見を平成30年1月29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でした。

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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ございません。

○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 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 すみません、ちょっと門外漢なんですけれども、オーケーさんがお入りなんですよね。一般的に安いスーパーとして知れ渡っているようで、家の近所にも小ぶりなものがあるんですが、割と駐車待ちが多いんです。こちゃこちゃとしたところから入るようで、駐車待ちの渋滞、例えば特に多いのが土日ですとか開店当初とか、そこら辺の配慮

はどうでしょうか。家の近所は、整理員は常におりますけれども、そこら辺はどう手当てされているか、ちょっと教えていただければと思います。

○伏見担当課長 駐車場につきましては、指針に求められている必要台数を確保しているということでございます。あとは動線につきましては、おっしゃるとおり、近隣に住宅が立地しているところがございます、その辺の配慮も踏まえた出入りの動線を考えてございます。あと、繁忙期及び混雑時につきましては、整理員を立ててきちんと整理することによって事業者から聞いておりますので、この対応で特段影響がないと判断してございます。

○近藤委員 相当混雑するようでしたら、対応を求めるようにご指導をお願いいたします。

○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したいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)オーケー西葛西店」におけるトーセイ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、江戸川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したいと思います。

## (2) 「長崎屋サンショッピングセンター小金井店」の変更について

○松波会長 続きまして、小金井市の「長崎屋サンショッピングセンター小金井店」における、住友不動産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。

○宮崎課長代理 では、資料1の3ページをご覧ください。2件目の審議案件の概要「長崎屋サンショッピングセンター小金井店」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11月7日、設置者が住友不動産株式会社でございます。店舗の名称が「長崎屋サンショッピングセンター小金井店」、所在地が東京都小金井市本町五丁目11番2号でございます。小売業者名は、株式会社長崎屋ほか8者でございます。

変更しようとする事項でございますが、まず、大規模小売店舗の施設の配置に関する事

項としまして、駐輪場の位置と収容台数が変わります。恐れ入りますが、資料届出書26ページの変更前の図面と、27ページの変更後の図面を比較してご覧ください。

駐輪場は変更前、26ページになりますが、敷地内南側に2カ所、これがNo. 1及びNo. 2、東側に1カ所、これがNo. 3、北側に2カ所、これがNo. 4及びNo. 5の計5カ所の設置となっております。変更後ですが、東側と北側にある2カ所の計3カ所、No. 3からNo. 5までを廃止いたします。続きまして27ページ、変更後の図面をご覧ください。現在の南側2カ所、No. 1及びNo. 2の範囲を変更前より広げて、設置台数をふやすとともに、西側に新たな駐輪場No. 3を設置いたします。

資料1に戻らせていただきます。この変更の結果、収容台数は変更前の合計204台に対し変更後は合計162台となります。変更する理由ですが、東側道路が小金井市の駐輪禁止区域に指定されたことに伴い、放置駐輪防止の観点から東寄りの駐輪場の廃止要請を市から受けたためであり、東側近隣となっていた北側駐輪場の廃止も、この市からの要請を受けたものでございます。変更する日は平成30年7月8日となっております。

ここでご報告させていただきます。この小金井市の駐輪禁止区域の指定は、平成27年7月に行われたものでございまして、市からの廃止要請を受けた東側、北側駐輪場の廃止は、同時期に既に行われております。このため、現在は区画を拡大いたしました南側の2カ所の駐輪場のみを運用しているという現状でございまして、設置者は経緯報告書を東京都に提出してございます。小金井市からの要請に速やかに対応した結果とはいえ、大店立地法の必要手続を怠った点につきまして、都としましては法手続の遵守と無届けでの変更の再発防止につきまして厳しく設置者を指導しているところでございます。

次に、大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項の変更としまして、開店及び閉店時刻でございしますが、長崎屋の開店時刻を午前10時から午前7時に、閉店時刻を午後9時から翌午前2時に変更いたします。これに伴い、駐車場の利用時間帯でございしますが、午前9時から午後10時45分までの時間帯から午前6時半から翌午前2時30分までの時間帯に変更いたします。変更する理由が営業計画変更のためで、変更する日は平成29年11月30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、JR中央線武蔵小金井駅の北西約40メートルに位置してございます。東側は私道を挟んで遊技場及び飲食店が立地、西側は市道を挟んで銀行が立地、一部店舗が隣接しています。

南側は市道を挟んで武蔵小金井駅が立地しております。北側は市道を挟んで事業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11月20日月曜日、午後7時から午後7時45分まで、小金井市市民会館で行われまして、出席者数が9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、小金井市の意見を平成30年2月26日に受理しておりますが、意見はございませんでした。公告による申出者の意見もございません。

協議会からでございますが、恐れ入りますが、資料2の2ページをご覧ください。環境局より騒音に関して意見が出されております。資料2の2枚目、めくっていただきまして2ページ目になります。こちらは夜間における騒音レベルの最大値の予測結果ですが、一部店舗側におきましては空調機ほか、あと設けております隔地駐車場においては来客車両の走行音及びドア開閉音により規制基準を超過している箇所がございます。意見を受けまして設置者からは、運用に当たっては次の対策を講じ、騒音の軽減を図ってまいらる旨、回答を得ております。

1つ目が空調機等の稼働は必要最低限にする、2つ目に、設備機器のメンテナンスによる悪化防止、3つ目が、こちらは隔地駐車場側になりますが、掲示により低速走行及び静かなドア開閉を励行する。以上を実施し、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に定める騒音の基準を遵守するよう努めるという回答を得ております。なお、当該店舗は平成29年12月1日より営業時間の変更を行い、午前9時から翌午前2時までの営業となっておりますが、変更日から現在に至るまで周辺の住民等より騒音に係る苦情等はございません。今後、周辺の住民等より騒音に関するご意見をいただいた場合には、原因を明らかにし適切に対応いたします。この設置者からの回答をもって、環境局の了承を得ているという状況でございます。

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。やむを得ない事情による駐輪場の位置の変更であるが、変更前に比べて駅前のバス停や駅改札口に近いほうに駐輪場が集中している。専任の整理員が常駐して適切に管理されるものと思われるが、料金が無料のため、店舗利用者でない者の店舗営業時間中における駐輪を区別することが困難なように思われる。また、変更前の駐輪場の位置での実態調査に基づき、変更後の収容台数を162台で賄えると算出されているが、位置が変更さ

れたことで店舗利用者以外の駐輪による駐輪台数の増加も懸念される。これらの懸念に対して、店舗利用者以外の駐輪をどのように排除する予定かを確認したいというご質問でございます。

これに対する設置者からの回答でございますが、ご懸念の1点目、店舗利用者でない者との区別は実態としては大変難しい状況であり、数は少ないものの、長時間駐輪と思われる自転車が発生することもある状況です。このため、利用時間は3時間までとする旨掲示し、利用者への注意喚起を図るほか、直接駅に向かうような方に対しては整理員によるお声がけを行うなどの対応をとっております。また、閉店後まで放置されている自転車については、屋上へ移動し、問い合わせがあった場合は注意の上返却するという措置をとっております。

ご懸念の2点目、位置の変更による駐輪台数の増加についてですが、東側駐輪場の廃止に伴い、南側駐輪場の混雑が認められますが、駅前通りに直接面する立地であることから、小金井市の監視員の巡回頻度も高く、廃止した東側駐輪場と比較して敷地外への不適當な駐輪が行われにくい環境であると思われまます。このため現状においては、店舗利用者以外の駐輪の増加によってお客様の駐輪に支障が生じるような状況は発生しておりません。引き続き、整理員による監視と駐輪場ご利用者への注意喚起を徹底し、駐輪場の適切な利用を働きかけてまいりますという回答を得ております。

以上で説明を終わらせていただきます。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 すみません、事実関係の確認だけなんですけれども、これは既に駐輪場の変更をしていて、届出を忘れていたというか、しなきゃいけないということがわかっていなくて後から出てきたということですよ。まず1つ確認です。

それから、同時に営業時間の変更のところ、長崎屋さんが長くなっているということなんですけれども、これは変更する日が前の日付なんですけれども、これももう既に行われているということですか。

○宮崎課長代理 実際の変更としましては、営業時間の変更は平成29年12月1日に実

施されております。

○中西委員 だから、これもやるとすれば、本当は先に届けなきゃいけないことですよ。

○宮崎課長代理 届出日は、こちらは8カ月の制限がかからないものになりますので、本件の届出日に関しまして、先ほどご説明申し上げた日付、平成29年11月7日の届出ですので、こちらは問題ないということになります。

○中西委員 問題ないということですね。特にここを通す前に変わっても問題ないということですね。了解しました。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 意見、質問というのは特にはございませんが、これは大店法の仕切りという面では、こういう整理ということになりますが、当然ながら市とはかなりいろいろなやりとりをして、こういう結果になったということで、引き続き市とコミュニケーションをとっていただいて適切な措置をしていただきたいと思います。と思っています。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 すみません、教えていただきたいんですけども、27ページの変更後のところの東側の駐輪スペースのところは予備駐輪スペースという記述があるんですけども、基本的に廃止した後に、一応何かのときに残しておくということでしょうか。

○宮崎課長代理 こちらの東側の駐輪スペースですが、新しく変更後になっております駐輪場No. 1、No. 2、No. 3があふれるようなときに、予備の駐輪スペースとして確保するという事で小金井市から了承を得ているものです。ただし、こちらの運用につきましては、小金井市から注文をかなり強く受けておまして、最初にこちらの駐輪スペースから確実にみ出さないようにすることと、ピーク時間帯を過ぎたときには、直ちにこちらにチェーンを張って予備駐輪スペースから通常の駐輪スペースに自転車を移すような措置をとること、このような条件で予備駐輪スペースとして認めるというふうなことはなっておりますが、通常時につきましては、こちらのスペースは全てチェーンが張られている状況でございまして、使われることはございません。

○松波会長 よろしいですか。

○木村委員 了解しました。

○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 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」の声あり)

○松波会長 それでは、「長崎屋サンショッピングセンター小金井店」における住友不動産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、小金井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。

以上で本日の議題2件の審議は終了となります。ご審議を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。