

平成30年度

第5回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年9月28日（金）午前10時00分～午前10時59分

場 所：東京都庁第一本庁舎 16階 S6会議室

## 議 事

### (1) 「(仮称)八王子駅南口商業施設」の新設について

○松波会長 まず、八王子市の「(仮称)八王子駅南口商業施設」における、日本貨物鉄道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します。

○宮崎課長代理 それでは、事務局より説明申し上げます。

資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称)八王子駅南口商業施設」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30年3月22日、設置者が日本貨物鉄道株式会社、店舗の名称が(仮称)八王子駅南口商業施設、所在地が東京都八王子市旭町30番85ほかでございます。小売業者名は未定での届出となっております。

新設する日が平成30年11月23日、店舗面積は4,633平方メートルでございます。

駐車場は敷地西側の隔地駐車場、こちらは立体駐車場となっております、当該建物の2階部分で、駅前から連続するペデストリアンデッキで接続しております。こちらに65台、敷地内の北側に身障者対応1台分、合計66台、立地法指針による必要駐車台数と同数を確保いたします。出入口は、隔地駐車場が入口、出口の2カ所、北側駐車場に出入口1カ所の計3カ所を設けております。自動二輪車専用駐車場は3台分設けております。

駐輪場は、敷地内南側に92台、北側に103台の計195台分を確保いたします。八王子市自転車等の放置の防止に関する条例に基づく必要駐車台数194台に1台の余裕を加えた数となっております。

荷さばき施設ですが、敷地内北側に面積114平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は午前5時から翌午前1時まででございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階に容量14.77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13.51立方メートル、こちらは、併設のレストラン、フィットネスも合わせた排出予測量ですが、この予測量に対し充足しております。

開店及び閉店時刻は、開店時間は全て午前7時となっておりますが、閉店時間はフロアごとに異なる計画としております。1階及び4階以上の各階は午後10時までの営業、2階は午後11時まで、3階は午前0時までとなります。駐車場の利用時間帯は午前6時3

0分から翌午前0時30分まででございます。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は商業地域でございます。計画地は、JR中央線「八王子駅」の南約50メートルに位置しておりまして、東側は駅前のペデストリアンデッキを挟んで商業施設が隣接、西側は市道を挟み隔地立体駐車場が立地、南側は駅前から続くペデストリアンデッキを挟み、低層部が商業施設、高層部がマンションとなる複合施設が隣接、北側は市道及び中央線の鉄道線路を挟んだ先に鉄道関係施設等が立地しているといった環境になります。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年4月18日（水）午後7時から午後8時まで、八王子市学園都市センターイベントホールで行われまして、出席者数は25名との報告を受けております。

4、法8条に基づく意見ですが、八王子市の意見を平成30年6月29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。

続きまして資料2、大規模小売店舗立地協議会の意見ですが、全て意見なしとなっております。

以上で事務局より説明を終わります。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 質問というか、商業施設のわりには朝がすごく早いと思うんですけども、どのようなお店が入られるのでしょうか。

○伏見担当課長 入居する店舗の詳細については届出時点で未定となっております。ホームページ等で現在公表されているところによりますと、八王子オーパという専門店が入る施設になっているようです。専門店が集まった商業施設になるのではないかと考えております。

○新田委員 衣料品とか、雑貨とか、食料品とか、主にはどのような……。午前7時からとあって、衣料品の店とかではあり得ないような気がするんですけども、食料品とかは……。

○伏見担当課長 食料品というものも出ておりまして、その他様々なお店が入ると思いま

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 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、ございますか。

○木村委員 届出書の予測結果なんですけれども、当該建物及び隣接建物の上階には住居があります。当該建物の空調施設からの騒音の影響を受けるという考えがあります。また、1階の空調機設置場所は隣地建物の歩行者用通路に面しています。これらの空調施設から発生する騒音、稼働音につきましては、昼間及び夜間の等価騒音レベルの予測値は環境基準を超えていますし、夜間の最大予測値は指定基準を超えています。住居部及び近隣の地域からの苦情が出た場合には迅速な騒音低減対策を施すことなどの対応をお願いいたします。

○宮崎課長代理 今回、こちらの等価騒音レベルにおきまして、C点とD点について環境基準を超える結果となっております。C点につきましては、こちらをまず隣地壁面に飛ばしまして、さらにこちらでも超過したため、住居ですけれども、隣地の建物ですが、手前側が商業施設、低層部については今回の建物のすぐ横に出ているような形になりますが、高層部のマンションにつきましては、かなり奥まった位置に設置されているという状況となっております。こちらのマンション部分の壁面まで飛ばした場合には、夜間の数値で42.6デシベルということで、環境基準値を下回るところとなっております。

ただ、C点につきましては、屋上部分の空調機の影響ということですが、こちらにつきましては対応を設置者としても考えていると聞いておりまして、防音壁等の対策をとるといふふうに聞いております。

あと1階部分の空調機部分のD点につきましても環境基準を超える値となっております。こちらについても設置者より対策を取ると伺っております。ただ、現時点では、こちらに設置する防音対策の内容につきましては、まだ検討中の段階ということでございましたので、具体的な、どのような種類のものをつけるという詳細については、今の時点はご報告ができない状況になります。

○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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「(仮称)八王子駅南口商業施設」における日本貨物鉄道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。

## (2) 「(仮称)コーナンPRO西保木間店」の新設について

○松波会長 続きまして、足立区の「(仮称)コーナンPRO西保木間店」における、コーナン商事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 それでは、資料1の3ページ、審議案件の概要「(仮称)コーナンPRO西保木間店」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30年3月27日、設置者がコーナン商事株式会社、店舗の名称が(仮称)コーナンPRO西保木間店、所在地が東京都足立区西保木間二丁目2190番1ほかでございます。入居予定の小売業者名はコーナン商事株式会社単体でございます。新設する日が平成30年11月28日、店舗面積は1,342平方メートルでございます。

駐車場は敷地内東側に27台、指針による必要駐車台数と同数を確保いたします。出入口は敷地南東側の1カ所となります。自動二輪車専用駐車場は1台分設けます。

駐輪場は、敷地内北側に10台分、敷地内南東側に1台、こちらは原動機付自転車を想定したものと聞いております。合わせて11台分を確保いたします。なお、足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例及び同区環境整備基準の規定では53台の措置が必要とされておりますが、足立区との協議の結果、ホームセンターという店舗の業態の性格から、この台数での措置が認められていると聞いております。なお、駐輪場が不足した場合には増設して対応するとしております。

荷さばき施設ですが、敷地内南側に面積41平方メートル分を確保します。使用時間帯は午前6時から午後10時までです。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗内南側に容量9.37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6.25立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時刻は午前6時30分から午後9時まで、駐車場の利用時間帯は午前6時15分から午後9時15分まででございます。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は、近隣商業地域が60.4%、準工業地域が39.6%となっております。計画地は、東武スカイツリーライン「竹ノ塚駅」の北東約1,000メートルに位置しておりまして、東側は国道4号線（日光街道）を挟んで住宅及び駐車場が立地、西側は隣接する駐車場及び畑の先に住宅が立地、南側は飲食店及び住宅が隣接、北側は区道を挟んで住宅が立地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30年4月24日（火）午後7時から午後7時30分まで、竹ノ塚地域学習センターで行われまして、出席者数は2名と報告を受けております。

4、法8条に基づく意見ですが、足立区の意見を平成30年7月9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。

続きまして資料2、協議会からの意見ですが、こちらも全て意見なしとなっております。

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ひいたします。

○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 先ほどの説明でちょっと場所が変わったということはわかったんですけども、立面図を見ていると立面図が大分変わっていて、屋根勾配が違っていたり、ひさしの形が違っていたりするんですね。多分建築確認はちゃんととれているんだと思うんですけども、これだけ形状が変わったり、仕上げが変わったりしていると、確認のとり直しだと思うんですが、そのところは大丈夫ですか。わかりますか。

○伏見担当課長 変更の確認を取るということで聞いております。

○宇於崎委員 わかりました。結構です。

○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 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 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 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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「(仮称)コーナンPRO西保木間店」におけるコーナン商事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、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。

### (3) 「(仮称)武蔵小金井駅南口第1地区再開発ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、小金井市の「(仮称)武蔵小金井駅南口第1地区再開発ビル」における、株式会社イトーヨーカ堂ほか31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。

○宮崎課長代理 では、審議案件の概要、資料1の5ページ、1、届出の概要をご覧ください。届出日は平成30年3月5日、設置者は株式会社イトーヨーカ堂ほか31名、店舗の名称は(仮称)武蔵小金井駅南口第1地区再開発ビル、所在地は東京都小金井市本町六丁目1900番ほか、小売業者名は株式会社イトーヨーカ堂ほか15者でございます。

変更しようとする事項は駐車場の収容台数でございます。届出書の35ページをご覧ください。図-5、周辺見取図になりますが、こちらでわかりますとおり、当該店舗は3つの街区に分かれております。1-I街区は株式会社イトーヨーカ堂、1-III街区は小金井

宮地楽器ホール、そして今回、駐車場の台数減を行おうとする1－II街区は、低層階が名称アクウェルモールというショッピングモール、高層階がタワーマンション、プラウドタワー武蔵小金井から成る複合施設となっており、それぞれの街区は地上部分では独立しております、駐車場もそれぞれの建物内に設けております。

なお、駐車場については相互のサービス連携はないとのことです。

届出書50ページに1－II街区の駐車施設の状況をつけております。1－II街区の駐車施設は3基のタワー式機械式駐車場、収容台数が174台、これに別途障害者対応の平置き1台分を設けており、合計で175台分の駐車施設を有しております。このうち現状の立地法上の届出駐車場として83台が届け出られているところでございます。立地法分以外では、マンション住民用や時間貸し利用などが含まれていると聞いております。今回の変更は、この立地法上の届出台数につきまして、実績をもとに20台まで減らそうとするものです。実績につきましては届出書9ページのとおりとなりまして、こちら平成27年の調査をつけております。店舗の利用者の駐車最大在庫台数は10台という状況でした。このため、安全として余裕分を確保し、今回20台を届出台数としております。

なお、27年から時間がたっております最近でも、店舗におけるサービス券の発行状況に変化はないと聞いております。

変更する理由が施設の運営計画の見直しのためで、変更する日は平成30年11月6日を予定しております。

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」の南約42メートルに位置しております。東側は都道（小金井街道）を挟んで商業施設、事務所及び住宅が立地、西側は市道を挟んで事務所及び市営駐輪場等が立地、南側は市道を挟んでマンション及び建設中の商業施設が立地、北側は武蔵小金井駅舎及び鉄道線路に隣接し、さらに都道（行幸通り）を挟んで商業施設及び駐車場等が立地しているという環境になります。

3、説明会についてですが、平成30年3月22日（木）午後7時から午後7時40分まで、小金井市市民会館萌え木ホールで行われまして、出席者数は4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6月26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でした。

資料2、協議会からの意見もございません。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議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 ちょっと教えてほしいんですが、63台分減らした後、そのマスはどうなるんですか。

○伏見担当課長 機械式のタワーパーキングになっておりまして、なくして減らすことはできないので、駐車場としてはそのまま継続します。立地法上の届出ではなくなりますが、時間貸しの駐車場として使われるということだと思います。

○宇於崎委員 1-Ⅲの駐車場が実は足りていないんですね。在庫台数に比べて、届出の台数が足りていなくて、月極駐車場があるから足りているんだというようなことが書いてあるので、実は1-Ⅱのほうの駐車場が減って、その部分が、例えば月極駐車場みたいにして使われるようになれば、トータルとしてはいいのかなという気はするんですけども、このまま空いていますと言われても、実は本拠地の南側のところも再開発をやっている、そちらのほうにも影響が出る可能性があって、駐車場は要らないんだとかという話になりかねないので、ちょっと心配かなという気はするんですが、本審議会には関係ないので、できたら確認をしてほしいなと思います。よろしくお願いします。

○宮崎課長代理 1-Ⅲ街区、10ページに添付の表になりますが、立地法上の届出台数が23台に対しまして、総収容台数は47台という状況になっております。こちらは、確かに月極利用と合わせて44台の駐車マスとはなっているんですが、在庫台数32台というところにつきましては、店舗の利用以外のものも含まれております。1-Ⅲ街区の調査ですが、サービス券等を発行していない関係がございまして、店舗利用とホール他の利用者を分けることができないという状況になっております。ですので、全体では、こちらの駐車台数としてはあふれる状況にはないという説明を設置者から受けております。

○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 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 これも教えていただきたいんですけども、1-Iと1-IIIはおおむね届出台数を充足するような利用実態なんですけど、なぜ1-IIだけ83台に対して、最大で10台という極めて低い数値になっているんでしょうか。この原因について何か設置者のほうから説明があったら教えていただきたいんですけど。

○伏見担当課長 詳細な原因については聞いておりませんが、恐らく場所的な問題、高架下を通して入ってくるような形で入庫がちょっと難しい、タワー式パーキングなので、入庫に時間がかかるということが、I、IIIに比べて比較的利用が低い理由だと思います。

○宮崎課長代理 補足になりますが、小売業者一覧をご覧くださいますと、1-I街区はイトーヨーカ堂が占有になっておりまして、1-II街区につきましては、どちらかというところ、小規模な店舗が集まる、あと飲食店が入っているという状況になっておりますので、来店者が車で来るかどうかという性格的なところもあるかと思えます。立地法の場合、店舗の面積に純粹に台数、係数を掛けて計算することになりますので、やはり小規模店舗のほうが車で来る来客数は少なくなる傾向は出てしまうかと思えますので、それがかなり強く出てきたものではないかと推測されるところでございます。

○森本委員 わかりました。指針が一定の数値を床面積に掛けて計算しているの、恐らくこういったことが起きるのかなという気がしておりますが、もともと指針の数値が若干高目に推移しているという点もありますので、こういった実例をぜひデータとしてとっておいていただきながら、今後の指導の参考値として扱っていただければいいなと思えます。これに関しては特に異論はございません。

○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 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したいと思えますが、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)武蔵小金井駅南口第1地区再開発ビル」における株式会社イトーヨーカ堂ほか31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、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。

#### (4) 「ホームセンターコーナン王子堀船店」の変更について

○松波会長 最後に、北区の「ホームセンターコーナン王子堀船店」における、コーナン商事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、審議案件の概要「ホームセンターコーナン王子堀船店」の変更についてご説明申し上げます。

資料1の7ページ、1、届出の概要をご覧ください。届出日は平成30年3月27日、設置者はコーナン商事株式会社、店舗の名称はホームセンターコーナン王子堀船店、所在地は東京都北区堀船一丁目23番13号、小売業者名はコーナン商事株式会社ほか3者となります。

変更の概要は、駐車場を実績をもとに減じ、そのスペースを店舗に転用しようとするものです。まず、店舗面積ですが、現在の9,801平方メートルを12,920平方メートルに増床いたします。主な増床箇所は、届出書28ページの2階部分及び29ページの3階部分となります。届出書の28ページと29ページをあわせてご覧ください。既存駐車場の一部を減じまして、2階に店舗③、3階に店舗④を新設する計画としております。このほか、1階のホームセンター、2階の電機店におきましても、これまで届出不要となる多少の増減が出ていたものを現況に合わせて変更しております。

次に、駐車場の位置及び収容台数の変更です。ご説明のとおり、2階、3階を中心としまして、合計台数で497台の現状から320台まで減らすこととしております。現況の駐車場利用状況ですが、届出書の7ページをご覧ください。調査日は平成29年8月13日、最大在庫台数は102台となっております。本店舗の新設をした日は平成29年6月7日ではありますが、オープン直後の日曜日でも最大在庫台数は140台にとどまり、以降、29年8月より来台数の統計を取り始めたと、設置者より聞いております。この結果、オープン直後を除きますと、100台を超えたのが調査日とした8月13日、1日のみという状況だったことから、新設日より1年を待たない平成30年3月27日の時点で売場の増強を図る今回の届出に至ったものでございます。

補足ですが、3月の届出以降も来台数の確認は続けていたとのことですが、オープン1

年となる今年6月まで経過した時点でも、在庫台数が100台を超える日はなかったと聞いておりまして、最大在庫台数の土日の平均状況は60台前後、平日は50台弱と伺っております。

一方、店舗面積の増床に対応する駐車スペースの確保が別途必要となりますので、この計算を行ったものが届出書の8ページとなります。現況面積における立地法指針での計算式においては必要駐車台数が497台と現況と同数ですが、増床後の1万2,920平方メートルに対応する必要駐車台数が656台となり、増床分に対応するためには差し引き159台分の駐車スペース確保が必要となります。一方、既存部分はさきの102台を実績として採用し、こちらに増床分159台を合わせた261台を変更後の必要台数として積算し、これに安全を加味して、今回320台分を届出台数とするものでございます。

次に、駐輪場の位置及び収容台数ですが、北区自転車駐輪場の設置に関する指導要綱の規定に基づき、店舗の増床に対応する台数増を行いまして、既存393台を458台に増やします。

続きまして、荷さばき施設の位置及び面積、使用時間帯ですが、届出書29ページに記載のとおり、こちら3階の図面になりますが、新たに店舗3階の南側に面積120平方メートルの荷さばきスペースを設置いたします。

廃棄物等の保管施設の位置及び容量ですが、新たに設ける店舗ごとに独立した保管施設を設置することとします。2階食品スーパー予定の分につきましては1階店舗南側に、3階店舗用には同じ3階部分の荷さばき施設の横に設置いたします。

開店及び閉店時刻については、新たに入居する2店舗は現在の上新電機株式会社と同様午前9時から午後10時までを予定、コーナン商事株式会社については変更はございません。

変更する理由が駐車場余剰分の売場への転用のため、変更する日は平成30年11月28日を予定しております。

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、JR京浜東北線「王子駅」の東約400メートルに位置しておりまして、東側は区道を挟んで事業所が立地、西側は高齢者向け施設及び公園が隣接、南側は区道を挟んで工場、住宅及び都電荒川線線路が立地、北側は区道を挟んで住宅及び事業所等が立地しているという環境です。

3、説明会についてですが、平成30年5月11日（金）午後7時から午後8時15分まで、北とびあ7階第一研修室で行われまして、出席者数が17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、北区の意見を平成30年6月21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でした。

資料2、協議会からの意見もございません。

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 申しわけない、意見ではないんだけど、立面図は前後というのはないんですか。これは余り外観が変わらないということですか。もともと屋内型の駐車場だったんですよね、きっと。

○伏見担当課長 そうです。

○宇於崎委員 だから、そこに、周りを囲ったというような感じ……。

○伏見担当課長 駐車場の状態から、壁を建てて、店舗状態になっているという形だと思います。

○宇於崎委員 わかりました。ありがとうございます。

○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 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 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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「ホームセンターコーナン王子堀船店」におけるコーナン商事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、北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。

以上で本日の議題4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。