

平成30年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年10月29日（月）午前10時00分～午前10時57分

場 所：東京都庁第一本庁舎 16階 S6会議室

## 議 事

### (1) 「(仮称) ライフ桜新町店」の新設について

○松波会長 まず、世田谷区の「(仮称) ライフ桜新町店」における、東光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 では、着席でご説明させていただきます。よろしくをお願いいたします。

資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称) ライフ桜新町店」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30年3月26日、設置者が東光商事株式会社、店舗の名称が(仮称) ライフ桜新町店、所在地が東京都世田谷区桜新町二丁目23番でございます。小売業者名は株式会社ライフコーポレーション単独となっております。

新設する日が平成30年11月27日、店舗面積は3,270平方メートルでございます。

駐車場は店舗地下1階に自走式平面で119台分、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。出入口は敷地北側に出入り共通の1カ所を設置いたします。自動二輪車専用駐車場は5台分設けます。

駐輪場は、敷地内屋外にNo. 1からNo. 6までの合計で191台、店舗地下1階に5台、こちらは原動機付自転車の想定となっております。合計で計196台分を確保いたします。世田谷区自転車条例に基づく必要駐輪台数163台を上回る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86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時までとなります。

廃棄物等の保管施設ですが、敷地内北西側に容量17.98立方メートル分を確保しております。指針に基づく排出予測量の15.24立方メートルに対し充足しております。

開店及び閉店時刻は午前9時から午前0時までとなっております。

駐車場の利用時間帯は午前8時45分から翌午前0時15分まででございます。

2、周辺的生活環境等ですが、用途地域は準工業地域でございます。計画地は、東急田園都市線「桜新町駅」の北西約400メートルに位置しておりまして、東側は区道を挟んで住宅が立地、西側は区道を挟んで事業所及び住宅が立地、南側は区道を挟んでマンショ

ンが立地、北側は区道を挟んで住宅及び事業所等が立地するといった環境となっております。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年5月21日（月）午後7時から午後8時まで、用賀地区会館大会議室で行われまして、出席者数は18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、世田谷区の意見を平成30年6月13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、こちらは全て意見なしとなっております。

以上でご説明を終わります。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、ただ今の事案についてご審議をお願いいたします。

中西委員、ございますか。

○中西委員 特に意見ということではなく、質問なんですけれども、例えば届出書22ページを見ますと、北側の道路が非常に狭い中で、そこに荷さばきと駐車場へのアクセスがあるのが若干気になるという感じで、北側の街区の事業所・作業所ですとか、共同住宅ですとか、特に一番左側に位置する事務所などはそこそこ影響がありそうな気がするんですけども、このあたりの人たちの了解は特に問題ないという理解でよろしいでしょうか。特に意見がないということは、そういうことかなと思います。

○伏見担当課長 立地の状況等から、出入口については、他の道路に比べてアクセスが一番適切であるとして、ここへ設置しております。周辺の状況ですけれども、事前に説明しておりますので、特段ご意見等もなかったもので、周りの方には一応ご了解いただいているところだと思います。

○中西委員 交通整理員とか従業員がついているということで大丈夫なのかなと理解しましたが、それでよろしいですね。

○伏見担当課長 はい。

○中西委員 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 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 次の審議案件のお話を聞いてからのほうがいいのかどうか、わからないのでお伺いしたいのですが、店舗の面積3,270平米で、指針による必要駐車台数は119台と出ていますよね。この指針というのはここに書いてあるものですか。

○伏見担当課長 はい、そうです。

○吉田委員 そうでございますか。

○宮崎課長代理 はい。

○吉田委員 そうすると、次の案件の前に言って申し訳ないんですが、今日の審議の2つ目ですと、店舗面積3,200平米になっていますよね。ここは指針による必要駐車台数128台で、こちらのほうが面積は70平米大きいんですが、必要台数が少なくなっているのはどういうことなのでございましょうかと思いました。

○宮崎課長代理 指針の中に係数を示しておりますが、この係数として影響があるところは、店舗面積のほかに駅からの距離と、今回は該当しませんが、用途地域なども影響がございまして。こちらの係数に基づく計算となっておりますので、今回の違いで言いますと、駅からの距離は1件目のほうが近い状態となっていると思います。

○吉田委員 近いから駐車量は少ないということですね。

○宮崎課長代理 はい、そうです。

○吉田委員 じゃ、また次の件のときに伺います。

どうもありがとうございます。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 特にないです。

○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 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 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）ライフ桜新町店」における東光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、世田谷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たいと思っております。

## （２） 「（仮称）アクロスプラザ東久留米」の新設について

○松波会長 続きまして、東久留米市の「（仮称）アクロスプラザ東久留米」における、三井住友ファイナンス&リース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「（仮称）アクロスプラザ東久留米」の新設についてでございますが、ご説明申し上げます前に、誠に申し訳ございませんが、資料の差しかえがございますので、ご確認をお願いいたします。

廃棄物保管庫にて使用するかご台車のサイズ記載に誤りがございました。このため届出書2ページ、下段の（４）廃棄物等の保管施設の位置及び容量の表の容量の部分、No. 1からNo. 4までの小数点以下の数値に訂正がございます。

なお、合計容量の30.01立方メートルという数字には、変更はございません。

届出書22ページの図3配置図、こちらにも廃棄物保管施設の容量の記載がございます。この部分の数字を訂正しております。

最後に、届出書28ページ、図面7、廃棄物保管施設詳細図では容量の数字の訂正と使用する台車の種類を図で示しておりますが、訂正前は1種類になっていたものを2種類に変更してございまして、右下の④という記載が追加となっております。

大変申し訳ございませんが、今回の訂正後の資料にてご審議をお願いしたいと存じます。当日の差しかえとなりまして、誠に申し訳ございません。

では、資料1の3ページ、審議案件の概要「（仮称）アクロスプラザ東久留米」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4月24日、設置者が三井住友ファイナンス&リース株式会社、店舗の名称が（仮称）アクロスプラザ東久留米、所在地が東京都東久留米市上の原二丁目333番3でございます。入居予定の小売業者名は未定での届出と

なっておりますが、小売は4テナント入居の予定となっており、核テナントは家電品店となります。

新設する日は平成30年12月25日、店舗面積は3,200平方メートルでございます。

駐車場は敷地内西側に130台、指針による必要駐車台数128台を上回ります。出入口は、敷地北側に入口専用の1カ所、出入口が西と南に1カ所ずつの合計3カ所設置となっております。自動二輪車専用駐車場は10台分設けております。

駐輪場は、敷地内南側に62台、西側に20台、北側に23台の計105台分を確保しております。東久留米市には自転車に関する条例はございますが、この条例では附置義務の課せられる区域は商業地域及び近隣商業地域に限られていますので、本施設は対象外です。このため、立地法指針を参考にしまして、35平方メートル当たり1台として計算した値91台分を上回る確保としたものです。

荷さばき施設ですが、敷地内東側に4カ所、テナントごとに設ける計画として、合計面積105平方メートル分を確保いたします。使用時間帯は午前7時から午後9時までとなります。

廃棄物等の保管施設もテナントごとに設ける計画となっております。店舗内に4カ所で、合計容量30.01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14.91立方メートルを満たす大きさとなっております。

開店及び閉店時刻は午前8時から午後10時まで、駐車場の利用時間帯は午前7時30分から午後10時30分まででございます。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は第二種住居地域でございます。計画地は、西武池袋線「東久留米駅」の北東約1,500メートルに位置しておりまして、東側は公園計画地が隣接、西側は区画道路を挟んで公園及び商業施設が立地、南側及び北側は区画道路を挟んで商業施設が立地予定という環境で、地域一帯にかかっている上の原地区地区計画に基づく建築物整備となっております。

なお、この地区計画による地区内道路の整備のほか、アクセス道路の新設など周辺の道路環境も時期を同じくして行われております。このため、来退店経路は道路整備後を想定した設定となっております。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年6月5日（火）午後7時から午後7

時40分まで、東久留米市東部地域センターで行われまして、出席者数は13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、東久留米市の意見を平成30年8月17日に受理いただきましたが、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、こちらは全て意見なしとなっております。

資料3に移ります。一ノ瀬委員より事前にご質問をいただいております。「廃棄物保管庫の詳細を見ると金属製廃棄物、ガラス製廃棄物、その他可燃廃棄物は分別して1台のかご台車に保管するとありますが、これらの3種類の廃棄物は実際にはどのような容器に入れたうえで台車に保管する予定なのでしょうか？」こちらは、冒頭でご説明しました訂正前の資料では分別の状況がわからないものとなっております。申し訳ございませんでした。設置者からの回答ですが、「ザルかご（プラスチックコンテナ）を使用して分別し、廃棄物の種類ごとに、かご台車に3列に配置して保管いたします」となっております。訂正後のかご台車はザルかごを平面に3個敷き詰められる寸法となりますので、この方法で分別を行うとのことでした。

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、ただ今の事案についてご審議をお願いいたします。

中西委員、ございますか。

○中西委員 内容というよりは、資料のつくり方について1点と、もう1点、質問があります。

まず資料については、資料1の3ページの2、周辺的生活環境等でいつも気になっていたんですけども、当該計画地の用途地域が第二種住居地域というのはわかるんですが、周りに第一種中高層住居専用地域とか、近隣商業地域とかが隣接しているので、周辺的生活環境等といった場合には周辺、特に隣接している用途地域は書いていただくほうが理解しやすいかなと思っています。もちろん図面を見るので、そんなに問題はないんですけども、概要のつくり方としてご考慮いただければと思います。

○伏見担当課長 わかりました。次回から改善いたします。

○中西委員 今後のお願いということです。

内容については、届出書の例えば22ページ、団地のあった敷地を大規模に公園と商業

施設として整備している場所だと理解していますが、北側以外は道路を挟んでいるので、そんなに問題ないのかなと思うんですが、特に来年度供用開始の東公園と隣接しているので、公園から見た場合、商業施設の関係はどうかなというのがちょっと気になるところです。そうすると、北側には一応緑地が薄く配置されているんですが、ここのデザインとか、植栽とかというのはどうなんでしょうか。というのは、東公園から見たときに味気ないものが見えないようになっていないかという、デザイン上の配慮といいますか、公園との関係がちゃんと考えられているかということを知りたいんですが、特に資料には植栽とかは多分ないですよ。

○伏見担当課長 現在の段階では公園側のところは、木が植わっている状況になっておりまして、そのまま公園からこちら側が見通せるという状況ではありません。

○中西委員 つまり公園のほうに木があるので、特に見ばえの点とか、あるいはアクセスの点とかで問題はないという感じはしますが……。

○伏見担当課長 そうですね。ここは仕切りをしてありますので。

○宮崎課長代理 現時点では公園側の整備は始まっていないように見受けられました。また、公園のデザインがどのようになるかは、確認しておりません。現況としては、こちらの緑地帯に接する部分につきましては比較的高木になっております。

○中西委員 もちろんアクセスの問題もありますし、せっかくの公園ですので、景観的な意味合いもありますし、そこの接続部分については気を使ってほしいなという意味で質問いたしました。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 同じところで質問なんですけれども、近隣にこれから商業施設だとか温泉施設ができるということなんですけれども、わかっている範囲で、どういった業態のものができるのか、教えてください。

○伏見担当課長 今聞いているところでは、温泉施設は日帰り温泉と言われる健康増進施設です。右側の商業施設は、生活関連品、建築資材等を扱う、いわゆるホームセンターと言われる業種の店が出店する予定になっております。

○新田委員 両方ともですか。

○伏見担当課長 右側の方です。届出施設の右側の計画中の施設がそういう施設になっております。下の方はコンビニ、ドラッグストアなど、もろもろの施設が入るように聞いて

おります。

○新田委員 先ほどの景観の問題と一緒になんですけれども、現在できているアクロスプラザを含め、公園を挟んでいるような形になっているので、その辺の景観だとかは、全体的に同じようなデザインだとか、そういった形でされる予定なんですか。もうまさに個別という感じですか。

○伏見担当課長 ここではデザインについての統一はないと理解しております。ただ、全体の景観に対する配慮については、景観条例とか、もろもろありますので、その範囲内での対応はあるかと思えますけれども、敷地の中でデザインを統一ということにはなっていないと思います。

○宮崎課長代理 こちら全体で地区計画がかかっております。ただ、計画の中では統一で、との記載はなく、「周囲の環境と調和した落ち着いたある色調とする」と、一般論的な条件となっていますので、それぞれのデザインで共通のコンセプトを持ってというところまで踏み込んだものとはなっていないかと思えます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 計画地全体はすごく広いですよ。ちょっと教えていただきたいんですが、ここはもとは何だったんですか。

○中西委員 住宅団地。

○新田委員 団地みたい……。

○中西委員 URの……。

○伏見担当課長 昔の公団、今のUR都市機構の団地です。

○吉田委員 それを全部取り払って……。

○伏見担当課長 もとの団地を1回撤去して、別なところ、近隣に建替えています。

○吉田委員 温浴施設とか公園、中央公園、北公園あたり……。

○伏見担当課長 この辺一帯が公団の団地でした。

○吉田委員 全部公団住宅だったんですか。

○宮崎課長代理 はい。一帯は広い公団住宅でした。

○新田委員 たしか有名な日本初の2DKと1Kのですよ。

○宮崎課長代理 かなり大きな計画でございました。こちら、図面からは外れる部分、中央公園よりも西側エリアに集合住宅が整備済みとなっております、そこにかんりの住人

が移転していると聞いています。ですので、旧公団住宅の建替えが先行しておりまして、生活施設として西側に西友さんが先行オープンしている状態で、これからそれぞれの商業施設が順次オープンしていく計画になっております。

○吉田委員　じゃ、駅からかなり遠いですね。そこにいた方たちはより便利な環境になると考えていいわけですか。

○伏見担当課長　そこにお住まいの方はそうだと思います。この後、商業施設がオープンしますし、駅へのアクセスも、若干場所は動いていますけれども、ほとんど変わらないので、もともとお住まいの方は生活が便利になると思います。

○吉田委員　なるほど。すみません、予習が足りなくて。

　駐車場にこだわるんですけれども、先ほどの駅から400メートルのライフコーポレーションは、指針に基づいて119台の地下駐車場を用意しますよね。それが本当に必要なのかどうか。時々話がありますけれども、稼働率が二、三十%なのに、指針だから駐車場をつくっておくというのは、よく見かける話ですよね。ここでも度々そういうものがあります。こちらは駅から非常に遠くて、公園もたくさんあって、車で公園に来た人がこの商業施設に停めて、その辺の料金体系を確認していませんでしたが、駐車場は有料ですか。

○伏見担当課長　こちらは無料ですね。

○吉田委員　無料ですか。

○伏見担当課長　はい。

○吉田委員　そうしますと、ここに来て、停めて、子供と1日公園で遊ぶような人もいる可能性があるわけですね。

○伏見担当課長　可能性としては排除はできないかもしれません。

○吉田委員　ということであれば、この128台はそれほど無駄にはならないかなとも思うので、前の駅から400メートルの119台と、駅から1,500メートルの128台の算出とかに関して、駅からの距離で台数が減ってはいるけれども、かなり微妙な台数でしかないですね。マイナス9台だけですので、これは指針の計算の仕方まで戻ってしまうと大変だと思うんですけれども、土地の効率的な利用方法から考えると、基準をもう1度見直してもいいかなという感じがいたしました。いかがでございましょうか。

○伏見担当課長　駐車場の台数につきましては、おっしゃるように指針による計算式を用いて出している状態です。今お話しがあったようにいろいろな指数を使ってお

りますが、そのお店に何人行きますかというところより、むしろ面積を基本に考えています。あとは駅からの距離とか、もろもろの要素を係数で調整しているという形になりますので、一定規模の面積があれば一定の駐車場台数は、指針上の施設としてはどうしても必要になります。

過去の審議におきましても、確かに駐車場がちょっと多くて、台数を減らしますというのもあったりして、台数が必ずしも実態を反映しているかどうかについて若干疑問があるというお話もありました。現状、立地法の制度では、この指針に基づいて駐車場を算定することになってございますので、届出を出してもらう場合は、指針の台数をきちんと守っていただくということがまずあります。あとは駐車場の台数が実態を十分反映していないところがある部分につきましては、指針全体を実態に即した考え方に改正というか、修正というか、見ていくことも必要だというご意見も承っておりますので、そこは国との調整ということになります。都としても、必要な修正がある部分につきましては国に話はさせていただきたいと思っております。

○吉田委員 時々ここでもお話ししているんですが、私の仕事場のすぐそばがライフなんですけれども、そこは地下鉄の駅から出た真ん前で、すごく便利なんです。西武池袋線江古田駅から10分以内のところであり、もう1つの西武有楽町線の地下鉄からは目の前なんですけれども、そこを毎朝というか、仕事に行くときにいつも駐車場はがらがらです。

1階が駐車場になっているので、柱立てのある1階なんです。見ていて、耐震的には十分大丈夫だと思うんですけれども、2階が店舗で、1階が駐車場で、柱だけでくくられていて、すごくもったいないなと思って。私、このお仕事をさせていただいてから、時々そこを見て、いや、この建物は多分指針に基づいて駐車場を確保したのであろうけれども、使われていないということもありまして、もともとそこを店舗の一部にしてつくっておけば、もっと違う有効な活用ができたろうなどは非常に感じています。大変な作業だと思うんですけれども、見直しもお考えいただけたらなとは思っています。意見でございます。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 今回、大変悩ましいのは、周辺に商業開発が計画されている中での開発計画の交通アセスメントということだと思うんですけれども、いただいた資料によると、東久留米市の検討用資料という、計画交通量に増加交通量を上乘せしたという形で交通関係の

資料がついているんですが、この計画交通量というもの。その周辺の商業施設はどれぐらいの規模として算定したものを上乗せしたのかという根拠が全く書かれていないので、何分判断しづらいんですけども、この計画交通量というのは周辺の計画されている商業施設を上乗せした分として考えてよろしいのでしょうか。

○伏見担当課長 資料不足で申し訳ございません。ここの再整備計画の中で商業地域というのが幾つかあるんですけども、そのゾーンに建てられる全ての商業施設が完成した時点での交通量をもとに市で予測してございます。

○森本委員 ということは、予測時点は平成27年の検討資料を使っていると書いてあるんですけども、この時点でこのエリアにどういう商業施設を想定したのかと、これから実際に建とうとしているものにはギャップは生じていないんですか。

○宮崎課長代理 こちらは地区計画で、どのような施設を入れるかはほぼ確定しておりますので、ギャップは生じていないと考えています。

○森本委員 逆に言うと、計画交通量の中には当該施設の発生交通量も加えて、計画交通量になっているということですか。

○宮崎課長代理 そのとおりです。

○森本委員 ですから、ある意味計画側はダブルカウントをして持ってきたと。

○宮崎課長代理 そうでございます。

○森本委員 安全側をとっているというふうな理解ですね。この手の審議で今後お願いをしたいのは、一体どの程度の商業施設を想定した計画交通量だったのかというのが全くないと、我々も判断しづらい。特に周辺の商業施設に関しては検討中としか書かれていなくて、オープンの日とか、一体どの年次の計画交通量なのかというのが見えないので、今後少しそういう資料も加えて議論していただければいいなと思います。

○宮崎課長代理 27年5月の東久留米市の資料を入手するのが遅くなってしまいました。こちらはお送りすることができず大変申し訳ございませんでした。手元にご用意しておりますので、ご確認をお願いいたします。

○森本委員 わかりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 隣に公園が計画中だということなんですけれども、意見というか、お願いというか、音のほうでは、公園というのは人がいないから音が大きくても構わないという発

想で来ている店舗というか、申請者がかなりありますので、この場合の予測結果は一応ぎりぎりクリアしているんですけども、公園というのは基本的には静寂を求めているような場所ですので、できるだけ騒音は小さくしていただきたいと思います。

○伏見担当課長 届出のときにきちんと確認させていただきます。

○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 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)アクロスプラザ東久留米」における三井住友ファイナンス&リース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、東久留米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。