

平成30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12月17日（月）午前10時00分～午前10時55分

場 所：東京都庁第一本庁舎 16階 S6会議室

議 事

(1) 「(仮称)オオゼキ松原店」の新設について

○松波会長 まず、世田谷区の「(仮称)オオゼキ松原店」における、株式会社オオゼキ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、審議案件の概要「(仮称)オオゼキ松原店」の新設についてご説明申し上げます。着席にて失礼いたします。

資料1の1ページ、1、届出の概要をご覧ください。届出日は平成30年6月29日、設置者は株式会社オオゼキ、店舗の名称は(仮称)オオゼキ松原店、所在地は東京都世田谷区松原四丁目979番2ほか、小売業者名は株式会社オオゼキほか1者でございます。

新設する日が平成31年3月1日、店舗面積は1,345平方メートルでございます。

駐車場は第1駐車場が敷地東側に14台、第2駐車場が隔地、これは店舗南側正面の区道を挟んだ反対側になります。ここに8台。第3駐車場が店舗北東側隔地に12台の合計34台分を確保いたします。これは立地法指針の計算による必要駐車台数の8台を大幅に上回るものとなります。この点につきまして、宇於崎委員より事前質問をいただいております。後ほどご説明させていただきます。駐車場の出入口ですが、3カ所の駐車場に出入口を1つずつ設けまして、計3カ所の届出となっております。自動二輪車専用駐車場は4台分設けます。

駐輪場は敷地西側に15台、敷地東側に24台、店舗南側の区道を挟んだ反対側の隔地に51台の合計90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67台を上回る措置となります。

荷さばき施設ですが、店舗1階東側に面積32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時までとなります。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階及び店舗2階に合計容量9.74立方メートル分を確保いたします。指針に基づく排出予測量の6.27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時の開店、午後10時の閉店となります。

駐車場の利用時間帯は午前8時45分から午後10時15分までとなります。

続きまして、2、周辺的生活環境等です。当該店舗は東急世田谷線「松原駅」の東約2

5メートルに位置しております、店舗敷地の用途地域は近隣商業地域となっておりますが、敷地北側及び東側で第一種低層住居専用地域に接しているため、夜間において騒音が発生することが見込まれる場合の騒音レベルの最大値を評価する際には、近隣商業地域の適用となる区分より1段階厳しい基準にて評価する必要があります。これが第一特別地域と呼ばれる区分で、当該店舗は全域がその対象となっております。店舗東側は区道を挟んで住居が立地する第一種低層住居専用地域、西側は住居が隣接して建つ近隣商業地域、南側は区道を挟んで集合住宅及び店舗等が立地する近隣商業地域、北側は私道を挟んで住居が立地する第一種低層住居専用地域となっております。なお、隔地の第2駐車場は近隣商業地域に、第3駐車場は第一種低層住居専用地域に属しております。

3、説明会についてですが、平成30年7月20日金曜日午後7時から午後8時15分まで、梅丘パークホール集会室で行われまして、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9月6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、東京都大規模小売店舗立地協議会への意見照会の結果ですが、こちらも全て意見なしとなっております。

続きまして、資料3に移ります。宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。

「指針による必要駐車台数が8台と算出されているものの、設置される駐車台数が3カ所34台、さらに届出外で提携駐車場を2カ所18台分の用意をしているのはなぜか。」届出の駐車台数が指針値を大幅に上回っている理由についてのお尋ねに対しまして、設置者からの回答ですが、「当該店舗はもともと、店舗面積910平方メートルにて営業を行っていた食品スーパーが、建てかえを機にテナントを誘致して立地法届出対象となったものです。このため、届出では既存店の駐車場利用実績をもとに必要台数の算出を行いました。既存店舗面積910平方メートルでのピーク時台数が21台、これに今回の増加面積の割合を掛けまして31台を算出、これに3台分の余裕を設けて34台の届出としております。なお、提携駐車場につきましても、建てかえ前より提携を行っていた駐車場となっております。」皆様のお手元にお配りしている資料では既存店舗の存在が全くわからないものとなっております。従前の店舗は立地法に該当しなかったものではありませんが、補足のご説明が足りておらず申し訳ございませんでした。

以上で事務局からの説明を終了いたします。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 幾つか確認させてください。今もありましたとおり、以前に1,000平米弱のものがあって、それが1.5倍までいかないけれども、1.4倍とかそれぐらいの感じで増えてということですけども、もともとオオゼキさんが食品スーパーをやっていたということですね。上に、届出書にはまだ未定となっていますけれども、別の業種が入る予定ということですね。

○伏見担当課長 はい。

○中西委員 つまり、継続的に事業をされるということなので、新設ではあっても、ここで操業するノウハウはお持ちということかなと思うんですけども、その観点で、届出に関するものですが、第1駐車場から第3駐車場の場所は以前のものから変わっていないのですか。

○宮崎課長代理 今回、第1駐車場に当たる部分は新設になります。建てかえ前は第1駐車場は民家ですか、別のものが建っていたところに、今回は店舗スペースとして新たに建て直しているという状況です。

○中西委員 そうすると、大分交通の状況も変わるかということですけども、交通整理員などもかなり丁寧に置こうとされているようには見えますが、多分、開店当初は相当、交通が集中しそうだということなので、この届出の趣旨とは別になりますけれども、当初の交通状況などは少し気を配ってほしいというのは、これは希望ということになります。

それからもう1点は、駅が非常に近いということで、駐輪場が心配で、朝、駅を使う人、要するに店舗利用者じゃない人が駐輪するのではないかとということが状況的には懸念されるのですけれども、そのあたり建てかえ前の状況とかでそういった対策とか、あるいは利用可能時間との関係で大丈夫なのでしょうか。自転車があふれたりすると、結果として外部不経済が発生するということを懸念しているのですが。駐輪場の利用可能時間というのはないですよね。いつでも使えるということなのですか。

○伏見担当課長 駐輪場は、営業時間外はバリカー等を使って使えないようにしているという状況になってございます。

- 中西委員 基本的には営業時間の間。
- 伏見担当課長 営業時間で対応することになります。
- 中西委員 そうすると、9時からだから通勤時間からは少し外れるということですね。わかりました。では、結構です。
- 松波会長 吉田委員、ございますか。
- 吉田委員 既存の店舗があったということなのですが、既存の店舗というのは位置が大分ずれているのですか。
- 宮崎課長代理 店舗の位置はほとんど変わっておりません。今回、東側に設ける駐車場の部分が今までは民家になっていたところですので、建物自身の位置はほとんど変わらずに、駐車場の部分が今回広がっているという状況になります。
- 吉田委員 民家はどこかへどいてしまったということですね。第2駐車場はもともとあった駐車場ですか。
- 宮崎課長代理 はい、そうです。第2駐車場はもともとオオゼキが持っていた専用駐車場でございます。
- 吉田委員 駐車場はそこに本来は8台しかなかったんですね。
- 宮崎課長代理 こちらはもう少し大きなものになっておりました。現況としましては、店舗の関係者用のスペースになっている部分がございまして、その部分を今回、駐車待ちスペースに改造するような形になっているのですが、その部分ももともとは駐車場になっておりましたので、今の8台よりは少し大きなスペースとして運用しておりました。
- 吉田委員 では、新設する駐車場は第1駐車場だと考えればいいですか。
- 宮崎課長代理 はい、第1駐車場を新設しております。
- 吉田委員 私は、その背景がわからなかったんですけども、第2駐車場というのは普通の住居に接していますよね。もともと特にそこに不満はなかったと考えていいわけですね。住居に一番近いかなと思って、夜間の駐車とかに騒音がうるさいとか、ライトがうるさいとかですね。
- 宮崎課長代理 こちらの駐車場に関しては、駐車の手に関する苦情等は特段報告されておりません。
- 吉田委員 指針による必要駐車台数は8台というのは違うということですか。
- 宮崎課長代理 こちらは松原駅という駅から非常に近いということで、指針上8台とな

っているのですが、正確に言いますと、松原駅という駅はいわゆる鉄道の駅ではなく、路面電車のような軌道の駅であり、近隣の来客用の利用率という意味では鉄道駅ほどは集中しないと思われます。ただ実際、駅として機能していないかといえば、それは近隣の方々が通勤通学にしっかり使っていらっしゃる駅ではある。ただ、スーパーマーケットの商圈として考えるときに、駅を使って来られるかという、そうではなくて、やはり車なりほかの手段を使って来られるようになっているというのが、今回の案件で車の利用が多いことの1つの原因ではないかと思われます。

○吉田委員 ちょっとこだわるのですけれども、駐車場の台数の計算の仕方とか、今日も3件目にその話があって、減らすということになっていますよね。ですので、これまでここに既存の店舗があって8台で一応回っていたはずですね。そうじゃないのですか。

○宮崎課長代理 第2駐車場はもともと16台のスペースがありました。今回設けている第3駐車場につきましても、もともと店舗として持っていたという状況ですので、前の910平方メートルで運用していたときでも21台の在庫はありましたので、8台ではとても足りないと思われます。

○吉田委員 今まで21台で特に駐車待ちとかの車が渋滞するとかという事情はなかったのですか。

○宮崎課長代理 渋滞等の報告は受けておりません。

○吉田委員 ですが、店舗の面積を広げているから10台以上増やしている、そういうふうに解釈していいわけですか。

○宮崎課長代理 はい、そのとおりです。

○吉田委員 わかりました。では、結構です。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 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 この店舗の第3駐車場というのは、店舗営業時はその店舗専用の扱いになると思いますけれども、閉店後は時間貸し駐車場となりまして、実質24時間営業になると思います。ですので、近隣の住民の方にとっては、騒音の影響が出たときに、店舗専用なのか時間貸しなのかというのは全く判断がつかないと思いますので、周辺住民から苦情があったときには店舗及び駐車場の管理者は誠意を持った対応をお願いしたいと思います。

○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 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)オオゼキ松原店」における株式会社オオゼキ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ます。

(2) 「(仮称)スーパービバホーム東久留米店」の新設について

○松波会長 続きまして、東久留米市の「(仮称)スーパービバホーム東久留米店」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 では資料1の3ページ、審議案件「(仮称)スーパービバホーム東久留米」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7月5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)スーパービバホーム東久留米、所在地が東京都東久留米市上の原一丁目333番2ほかとなります。入居予定の小売業者名は株式会社LIXILビバ単独となります。

新設する日が平成31年3月6日、店舗面積は1万137平方メートルでございます。

駐車場は、敷地内西側に185台、店舗屋上に411台の計596台分、指針による必要駐車台数589台を上回る数を設けます。出入口は敷地北側と敷地西側に入口専用各1カ所、敷地北西側と敷地西側に出口専用各1カ所で、合計4カ所の設置となります。自動

二輪車専用駐車場は4台分設けます。

駐輪場は敷地内西側に340台、敷地内西側といいますか、中央の部分に62台の計402台分を確保いたします。東久留米市自転車等の放置防止に関する条例に定められる必要駐輪台数400台分を上回る確保としております。

荷さばき施設ですが、敷地内南西側に面積238平方メートル分を確保いたします。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は店舗内1階南西、荷さばき場付近に容量35.27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30.60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分の開店、午後9時の閉店となります。

駐車場の利用時間帯は午前6時から午後9時30分までとなります。

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。計画地は西武池袋線東久留米駅の北東約1,250メートルに位置しておりまして、東側は歩行者専用の緑道を挟んだ隣地にグラウンド整備計画中の第一種中高層住居専用地域、南寄りの西側部分は市道を挟んで高齢者施設が立地、扇形の内側に当たる部分は区画道路を挟んで商業施設建設中の近隣商業地域、南側は市道を挟んで住宅及び店舗が立地する第二種中高層住居専用地域となっており、30メートルほど先からは第一種低層住居専用地域となっております。北側は区画道路を挟んで商業施設が立地予定となっておりますが、こちらはさきの第6回の審議会でご審議いただきました「(仮称)アクロスプラザ東久留米」でございまして、届出時点では予定となっておりますが、11月30日金曜日に既にオープンしております。本件につきましても、アクロスプラザ同様、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。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年8月29日水曜日午後7時から午後8時10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22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10月10日に受理しましたが、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、全て意見なしとなっております。

資料3に移ります。宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。「本店舗が立

地するのは近隣商業地域であるものの、幅員12メートルの区画道路4号（市道203号線）を挟んで反対側は第一種低層住居専用地域であり、よりよい住環境が求められる地域となっている。この道路の反対側の地域に向けて何らかの配慮がなされているか。」

ご質問に対する設置者からの回答を読み上げます。「第一種低層住居専用地域のある当該店舗南側に対する配慮事項は、次のとおりとなります。店舗への入店経路を南側に設置せず、北西側に集中させました。6時30分から営業を開始する資材館は、北側に配置しました。23ページの図面No. 4参照となっています。また、生活館がオープンする9時までは屋上駐車場の利用を制限し、早朝時間帯の南側への騒音伝搬の抑制を図ります。荷さばき作業については、早朝・夜間（23時から翌6時まで）は行わず、作業員には荷おろし作業音等静音作業に努めるよう指導いたします。設備機器のうち、換気扇（給排気口）の配置に当たっては、区画道路4号沿いの住宅地への影響を考慮し、店舗・商業ビル寄りとなるよう配置しました。室外機は南側への支障が最小限になる配置に努めており、特に24時間稼働となるS5からS8までの室外機は、屋上の南側敷地境界と反対側に配置しました。また、各機器の運用に当たっては定期的なメンテナンスを行い、騒音抑制に努めます。なお、周辺住民から苦情が発生した場合には、誠意を持って対応いたします。」ここまでとなります。

説明中、資材館、生活館の営業開始時間について補足をさせていただきます。届出書の23ページ、図面のNo. 4をご覧ください。当該店舗ではエリアを2つに分けておりまして、建設資材を主な取り扱いとする資材館につきましては、届出の6時30分からの営業を行います。生活館につきましては、原則として9時の営業開始を予定しております。ただし、繁忙期には開店時間を早める等の予定があることから、届出上は6時30分からということと同じとしております。このため、早朝時間帯の来客車両は主に資材館寄りの1階平面駐車場の利用を想定しております。なお、屋上駐車場は生活館の開店の時間までは閉鎖する運用とすることを設置者からは報告を受けています。

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 まず資料のほうで、周辺的生活環境等は細かく書いてくださるようになってありがとうございました。これは今気づきましたので、お礼を。

それから、この件については、このプランそのものは非常に大きいので、その点で言えば現実基準は満たしているのだらうと思いますのでいいかなとは思いますが、この件に関して言うと、前回、隣の敷地で出てきましたね。それで、この立地審議会の制度上の問題かもしれませんが、全体としてかなり大きな変更がある中で、今回のだけ扱ってみるとするのは、限界があるのは承知の上ですが、やっぱりちょっとおかしいよなと思うんですね。いろいろな商業施設なり集客される施設が立地する中で、全体として外への影響というのは考えるべきなので、そういう意味では出てきた資料はこれですけども、前回の資料のサマリーみたいなものですか、そういったものが補足資料としては欲しいなということと、こういう大きい開発とか計画の場合には、当然市とか都とかそういったところが物的なプランにかなりコミットして問題ないような方向を担保しようとしているとは思いますが、そういった状況もやはり情報として知りたいところです。そうでないと安心できないというところがありますので。

そういう意味で確認なのでですけども、前回出てきました隣の北側の商業施設との関係とか、そういったものは配慮されているということによろしいでしょうか。これだけ確認しておきたいのですが。

○伏見担当課長 駐車場の台数・配置、騒音などについては、それぞれの店舗ごとにきちんと対応しているということで、こちらの店舗としての指針に対する充足状況をきちんと確認するということです。交通関係は、おっしゃるように影響があると思いますので、そこは前回もお示ししました通り、この地区の整備による交通量増加を見込んだ市の交通計画がありますが、そこにそれぞれの店舗の増加分をさらにバッファーとして上乗せして需要を見えています。全体として見ることは立地法の審議上難しいところもありますので、交通の条件は設置者の方できちんと増加需要も踏まえながら、確認するという状況でございます。

○中西委員 そのあたり少し情報が欲しいなということですか。

それから隣の商業施設との関係でいくと、大きな交通の計算みたいなものとしては私は専門外ですけども、駐車場の入口同士の干渉の問題とかそういったものは気になりますので、そういった意味でも隣の商業施設のプランがどうだったかというのはさすがに覚えていませんので、そういったものも欲しいというところです。つまり周辺をちゃんと見て審査したいということですので、よろしくをお願いします。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 アクロスプラザですか、11月30日オープンのときの、それは私も出席しているときにここで審議させていただいたものですよね。そのときにすごい数の駐車場が用意されていたような気がするのですが、それとこれとはまた別ですよ。ですから全体で1,000台ぐらいになってしまうのですか。すごい数があったような気がする。

○伏見担当課長 前回ご審議いただいたアクロスプラザは130台ですので、そこまではいかないと思います。

○吉田委員 今回五百何十台ですよ。そのときにも感じたのは、子連れとかでグラウンドだとか中央公園とかに遊びに来る家族とかが、そこに買い物かてらじゃないですけども、駐車はたしか無料だったような気がするので、そこを使うであろうということを考えていたのですが、今回もそんなにたくさんの駐車場を用意するのは、これは指針に合う数にちょっと足しただけですよ。

○伏見担当課長 はい、そうです。

○吉田委員 そんなに使うかなというのが疑問でありまして、すごい数だなと思ったことと、でも、それは指針にあるから仕方がないのですね。

○伏見担当課長 指針に基づいて台数を算定しているということになっています。こちらは郊外立地のホームセンターですので、一般に考えると車でご来店されるお客様が多いのではないかと状況は想定されます。その辺も踏まえた上で、指針の台数を基準に従って設置するというところで計画していると思います。

○吉田委員 そこに無駄が生じるかなとちょっと疑問を感じるころではあります。アクロスプラザにもたくさんあるわけですね。

それから、計画地の南側に小さな店舗がたくさん描いてありますよね。これはずっと昔からあるものなのですか。

○伏見担当課長 はい。

○吉田委員 この辺は前回、皆様に教えていただいたのですけれども、もここにあった広い敷地は何だったとおっしゃっていましたか。

○宮崎課長代理 こちらの敷地は旧公団の住宅があったところになります。

○吉田委員 きっとその公団住宅の人たちが利用していたであろう店舗があったのですね。すみません、全く行ったことがないのでお伺いします。

○宮崎課長代理 小規模店舗の電器店などが並んでいるような状況です。

○吉田委員 小規模小売店ということですね。これだけ大きな商業施設ができると、この人たちはもう廃業せざるを得ないのかなと見ながら思いました。でも、それは仕方のないことなのかなと考えて。すみません、それは私の個人的感想でございます。

それともう1つは、店舗があるところに一番近いところに荷さばきの場所が用意されていますよね。そこは遮音の対策はしていないと書いてあるのですが、ここは夜間はやらないと書いてはいますけれども、遮音対策が無でもよろしいと判断されたということでございますか。12ページに書いてあります。

○宮崎課長代理 騒音レベルでは、評価上は超えていないという判断になります。ただ、この位置に設置するかどうかというところは検討されたと聞いておりまして、建物の形状がこのような扇形になっておりますので、荷さばき施設のように来客者と交錯をすると危険になる施設については、どうしても建物の端に設けたいという事情があったと聞いております。端と言われる箇所が2カ所になるかと思うのですが、こちら今回設置しました南西側と、逆に北東側の角とどちらかを荷さばき施設にするかとなった場合に、北東側の部分については道路と敷地の間に高低差があるということで、こちら側に設けた場合に荷さばき施設の設置の形状が建築上難しいというか、必要な工事が増える。スロープ状のすりつけが必要になるということがございまして、平面に近くなる荷さばき場を南西側に設けたという事情があったと聞いております。

○吉田委員 素人目で見たときに、やはり北東に置くべきだなとは思いました。特に東京都の方から何か言える立場ではないのですよね。

○伏見担当課長 設置者も、騒音、安全上の配慮など、実際の荷さばきの中で対応しますと言っております。あとは基準の値を超えないということをもとに、設置者が現実の運用をきちんとしてもらうということで届出としては了解しているという状況でございます。

○吉田委員 本来だったら工事がより多くなってコストがかかるであろうけれども、住民たちへの配慮を考えれば北東に置くべき場所ではありますよね。

○伏見担当課長 届出の中でこの審議会としては、周辺環境に影響があるかどうかというところで判断をしていきます。具体的にどちらの設置にコストがかかるかについては判断の対象にならないところでございますので、出てきた結果として、周辺環境への配慮がきちんとされているかを判断するというところでございます。

○吉田委員 では、もうこれ以上は申し上げません。どうもありがとうございました。長くなってすみません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 交通で何点か確認をさせてください。いただいた交通計画資料で東久留米市の出している資料の2ページに全体の計画図があるのですが、この中で今回の施設は生活サービス地区Bと理解していいですか。まず、この中のどこに位置をするか。

○伏見担当課長 Bになります。

○森本委員 Bということですね。そうすると、計画の段階では1万920台なのだけでも、実際に今回出てきたのは1万137台ということで、若干小さ目に出てきている。ですが、まあほぼほぼ同じぐらいのクラスだということですね。計画の中では大体6割ぐらいが今回の施設の対象になっているということですね。これに対して、今回の提案では中の計画の部分については安全性をとってダブルカウントで、この6割をもう一回足して計算をしているというので大丈夫でしょうと、こういう提案ですね。

○伏見担当課長 はい。

○森本委員 わかりました。これは安全性で、1点ちょっと気になるのは、そうすると18ページのほうに戻っていただけますでしょうか。18ページに交差点需要率等算定結果というのがあるのですが、大半は計画の交差点になっているのですが、気になるのはNo. 1の御成橋交差点は現況値、開店後でここだけは現状のものに乗せているのですね。実際に東久留米市のほうの計画でもNo. 1の御成橋の交差点の計画交通量を計算していて、需要率が0.58という数値になっていて、今回、全体の量の6割乗せにもかかわらず、同じような0.58近くなっている。これは何なのでしょうね。4割ぐらいの交通量がどこかに消えているような計算になるのですが。

ちょっと質問を変えましょうか。御成橋交差点は計画ではなくて現況のものに乗せた、これはどういうふうなことだったのでしょうか。場所はおわかりになりますかね。

○伏見担当課長 これは整備計画と一緒に地区の道路整備が行われていて、その道路整備によって新しくできる交差点については、市の計画に基づいて需要量を予測しているという状況で、御成橋は恐らくそういう状況になっていないということを言っていると思われます。

○森本委員 ただ、現況の交差点に関しても、全てでき上がると、当然その分の負荷がか

かってくるということですよ。だから現況の交差点に関しては今回の出店の部分だけを上乗せして、計画部分は上乗せをしていないということですよ。

○宮崎課長代理 おっしゃるとおりです。こちらの交通量調査に当たっては、交差点の全てが届出書の提出時には完成していなかったことから、未整備の部分については東久留米市の交通計画を使い、実測ができる部分の交差点については実測値を使ったという状況と聞いておりましたので、そういう意味では先生のおっしゃるとおり、実測ができたNo. 1の交差点と、そのほかにも幾つかの交差点につきましては、計画の他の建築物が上乗せされていない状況ということになります。

○森本委員 本当は全体を乗せた中で大丈夫なのかというのをチェックするのが交通計画の基本のような気がするのですが、そこは1点気になる。ただ、数値を見ると0.58なので、多少乗っても大丈夫かなという気はしているので、今回の結論としては問題はないでしょうということにいたしますが、若干ここは触れておいたほうがいいかなという気がしました。

○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 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)スーパービバホーム東久留米店」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。

(3) 「島忠ホームズ平井店」の変更について

○松波会長 最後に、江戸川区の「島忠ホームズ平井店」における、株式会社島忠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「島忠ホームズ平井店」の変更についてご説明申し上げます。

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6月19日、設置者は株式会社島忠、店舗の名称は島忠ホームズ平井店、所在地は東京都江戸川区平井六丁目1番38号、小売業者名は株式会社島忠ほか1者でございます。

主な変更の内容は、利用実態に合わせた駐車場及び駐輪場の配置並びに新規テナント。こちら新規テナントですが、食品スーパーの予定です。この誘致に係る施設整備となります。

まず1つ目、駐車場の収容台数につきまして、利用実績に基づき台数を減じる変更を行います。主な変更箇所は店舗4階部分となっております、ここで減じたスペースに新設テナントを配置する計画となっております。なお、この変更後の台数は新規テナントの増加分を加味した確保となっております。

続きまして、駐輪場の位置及び収容台数につきまして、利用実績に基づく減と位置の変更を行います。今回の変更後の駐輪台数は、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例で定める必要駐輪台数を下回るものとなりますが、店舗面積に対して来客者数が著しく少ないと考えられる家具売り場の存在を念頭に江戸川区との協議を行いまして、台数緩和が認められたものとなります。こちらは新規テナントの増分も織り込み済みとなっております。

次に、廃棄物保管施設の位置及び容量を変更いたします。新規テナント用としまして、敷地内西側、バックヤード付近の建物内となりますが、廃棄物保管施設②を新たに設けます。なお、今回この申請に合わせまして、これまで敷地内北西側、こちらも建物内となっておりますが、従来から使用している廃棄物保管庫につきまして、部屋換算となっていた36立方メートルを容器換算5.88立方メートルに変更しております。このため見かけ上の容量は減っておりますが、実態としては保管容量増となる変更となります。

変更する理由ですが、駐車場及び駐輪場につきましては利用実態に合わせた収容台数とするため、廃棄物保管施設につきましては空いたフロアに出店するテナント用施設を整備

するためとしておりまして、平成31年2月20日が変更の予定となります。

なお、今回新規テナントの誘致により売り場面積が増加となっておりますが、立地法上の届出が不要と認められる1割以下の増床となるため、変更事項としておりません。

続きまして、2、周辺的生活環境等です。当該店舗はJR総武線平井駅の西約600メートルに位置しておりまして、用途地域は準工業地域となっております。店舗東側は都道蔵前橋通りを挟んで事業所が立地する準工業地域、西側及び南側は旧中川の堤防敷となっており、北側は区道を挟んで住居及び事業所等が立地しておりまして、蔵前橋通り沿いから近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域となっております。

3、説明会についてですが、平成30年7月29日日曜日午前11時から午前11時30分まで平井コミュニティ会館で行われまして、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、江戸川区の意見を平成30年8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。

中西委員、ございますか。

○中西委員 ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 特にございません。

○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 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 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「島忠ホームズ平井店」における株式会社島忠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、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3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。