

平成30年度

第11回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成31年3月20日（水）午前10時00分～午前10時53分

場 所：東京都庁第二本庁舎 31階 21会議室

議 事

(1) 「ノジマ東久留米滝山店」の新設について

○松波会長 まず、東久留米市の「ノジマ東久留米滝山店」における株式会社ノジマ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、「ノジマ東久留米滝山店」の新設についてご説明申し上げます。着座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9月28日、設置者は株式会社ノジマ、店舗の名称はノジマ東久留米滝山店、所在地は東京都東久留米市滝山五丁目2番1ほか、小売業者名は株式会社ノジマ単独でございます。

新設する日が平成31年5月29日、店舗面積は2,088平方メートルでございます。

駐車場は、敷地南側に12台、店舗屋上に63台で、合計75台分を設置いたします。立地法指針の計算による必要駐車台数の75台と同数となります。駐車場の出入口は、敷地南東側1カ所のみを設置となります。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、敷地南東側に12台、敷地南側に16台の合計28台分を確保いたします。東久留米市の条例は商業地域等を対象としたものであり、本店舗は対象外となっております。このため、類似店舗実績から算出した台数に余裕を持たせた台数を今回届出の台数としたものです。

荷さばき施設は、敷地の南側に60平方メートル分設けております。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1階に容量12.52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合計の9.73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10時の開店、午後9時の閉店で、駐車場利用時間帯は午前9時30分から午後9時30分までとなっております。

続きまして、2、周辺的生活環境等です。当該店舗は西武新宿線「小平駅」の北東約1,600メートルの位置にありまして、用途地域は第二種住居地域となっております。店舗東側は都道（新小金井街道）を挟んで店舗及び店舗予定地が立地、西側は、私市道を挟んで住居及び駐車場が立地、南側は、市道を挟んでマンションが立地、北側は、市道を

挟んで住居が立地といった周辺環境となっております。用途地域としましては、東側の店舗予定地が近隣商業地域、反対の西側が第一種低層住居専用地域、南北方向は第二種住居地域となっております。なお、届出事項には記載はございませんが、参考情報といたしまして、こちらの敷地の従前の利用状況は駐車場であったとのことでございます。

3、説明会についてですが、平成30年10月30日（火）午後7時から午後8時まで、東久留米市西部地域センターで行われまして、出席者数は30名と報告を受けております。説明会においては、建物の高さや配置など、日照やプライバシーへの配慮に関する事、来店経路に関する事、交通誘導員の配置状況に関する事などのご意見、ご質問を受けているということでした。

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12月19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。

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 法の問題ではないのでちょっと考え方を教えてほしいんですが、駅から1,600メートルありますので、大体歩くと二、三十分かかるかなと。自転車は従業員用はありませんと、自動車は1台しかありませんということで、営業時間も荷さばきが午後10時までありますから結構時間が長いですね。従業員さんが何人いるかわからないんですが、本当に朝電車に来て、夜電車で帰るのか。従業員の駐車場が本当はもう少しあって、車で来られる方もいるのじゃないかと思うんですが、多分規定はないんですね、従業員駐車場を何台にしないといけないというのはないのだけれども、考え方としてこれは多分指導の対象ではないのだけれども、どういうふうにお聞きになったか、ちょっと教えてください。

○宮崎課長代理 従業員用の設置の状況につきましては、特段こちらのほうから指導等はしておりませんので、利用状況についても把握はしていない状況です。

○宇於崎委員 わかりました。結構です。法の問題ではないので。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 伺いたいことなんですけれども、これは2階建てと書いてありますよね。屋上は2階建ての中に含まれませんよね。

○宮崎課長代理 2階はエレベーターのホールの部分だけになりますので、実質的にはほぼ屋上だと思っていただければと思います。

○吉田委員 ほぼ1階建てで、エレベーターの上げ下げのための。

○宮崎課長代理 ホールの部分だけが2階で建物部分になっているという状況です。

○吉田委員 屋上は。

○宮崎課長代理 屋上が駐車場です。

○吉田委員 わかりました。今回、ノジマは家電用品だけでこれだけの店舗面積を持つんですか。

○宮崎課長代理 はい、そうなります。

○吉田委員 なるほど、わかりました。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 まず、入庫についてなんですけれども、左折で入庫して左折で出庫させるということで、図面を見る限り中央線はあるけれども中央分離帯はないような形なんですけれども、右折入庫させないような工夫は、まずそれをちょっと教えていただけますでしょうか。入口のところに右折禁止とかと看板が書いてあるだけと理解してよろしいですか。

○伏見担当課長 そうですね、入口の看板に右折禁止と表示し、右折入庫させない方向に誘導するというのと、警備員が立ったりする場合にはそこをきちんと対応するということになるかと思えます。

○森本委員 そのために、かなり迂回をさせて住宅地の中を通過して入庫するような経路をとっているんですけれども、これに関しては地元から特段ご意見はなかったと理解していいですか。18ページを見ていただくと来退店経路図があって、西側から来られる方が入れないので、1回交差点を通り過ぎてくるっと1周回ってから入るような入庫の経路になっているんですけれども、住宅地の中を大分抜けていくのでこの辺ちょっと気にはなるんですが、特段地元からはご意見なかったということですか。

○伏見担当課長 車両の入場についての意見は幾つかあったんですけれども、説明会の場においても、今おっしゃられた経路についての直接の意見はございませんでした。一応住

民の方からも理解を得られていると判断しております。

○森本委員 なるほど。データを見ると、交差点Dのところは0.9幾つの車線ですけれども、ぎりぎりの数字になっているので、ちょっと混んでいるかなという感じがしております。地元から意見がなければいいです。

あともう1点確認が、交通の資料の14ページに右折滞留長の検討があります。交差点処理計画の資料の14ページです。これを見ると、交差点Aの流入部Dで休日バツがついていて、必要滞留長がないと。ただ、一方でテーパー長を含めるとありますと。右側のほうは交差点Aの流入部Aで、左側の図は交差点Aの流入部Dで、なぜ違う流入部を比較しているのかちょっと理解できないんですが。14ページは流入部Aの間違いだと理解していいですか。

○宮崎課長代理 こちらは同じ交差点を検討しておりますので、誤記でございます。

○森本委員 同じ交差点の同じ流入部の検討ですね。

○宮崎課長代理 はい、申しわけございません。

○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 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 野田委員、ございますか。

○野田委員 審議の対象外だと思いますので参考として教えていただきたいんですけども、従前は駐車場だったということなんですが、それはこの道路を隔てて向かい側にあります商業施設の駐車場だったのか、それとも地域の住民の駐車場だったのかという点で、商業施設の駐車場だったとしますと、そこが足りなくなるのではないかと思ったものから、よろしくをお願いします。

○宮崎課長代理 こちらの駐車場は、お見込みのとおりで従前は商業施設の駐車場でございました。ただ、この商業施設ですが、現時点ではもう退店しておりまして、現状の敷地は更地になっております。また、こちらは先ほど予定地という言い方をさせていただきまして、店舗予定地ということで、次の開発が行われる予定ということです。今こちらで把握しているところでは、そちらにつきましては新たに自敷地の中で駐車場を確保するとい

うことになる予定ですので、地域としての駐車場は充足されているという状況でございます。

○野田委員 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、審議会としましては、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、「ノジマ東久留米滝山店」における株式会社ノジマ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条に基づき指針を勘案し総合的に判断して意見なしとすることを決定いたします。

（２） 「（仮称）コープ葛飾白鳥店」の新設について

○松波会長 続きまして、葛飾区の「（仮称）コープ葛飾白鳥店」におけるテルウェル東日本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、審議案件の概要、「（仮称）コープ葛飾白鳥店」の新設についてご説明申し上げます。

資料1の3ページ、届出の概要をご覧ください。届出日は平成30年10月4日、設置者はテルウェル東日本株式会社、店舗の名称は（仮称）コープ葛飾白鳥店、所在地は東京都葛飾区白鳥四丁目2018番ほか、小売業者名は生活協同組合コープみらいほか4者でございます。

新設する日は平成31年6月5日、店舗面積は5,091平方メートルでございます。

駐車場は敷地内東側に63台、店舗屋上に149台の合計212台分を設置いたします。立地法指針の計算による必要駐車台数の212台と同数となります。駐車場の出入口は、敷地北東側に1カ所、南東側に1カ所の合計2カ所設けます。自動二輪車専用駐車場は5台分設けております。

駐輪場は、敷地の北側に77台、東側に82台と92台、合計251台分を確保しております。葛飾区における駐車場附置に関する条例の対象地域は商業及び近隣商業地域のみであり、この地域は条例適用外となります。このため、本店舗では類似店実績からこの計

算台数251台を算出しております。ただ、葛飾区では指導基準を持っておりまして、この大規模小売店舗立地法および葛飾区特定商業施設の立地に関する要綱（指導基準）によりますと、立地法適用になる商業施設については条例を準用することとしているため、指導基準上は336台の設置が求められることとなります。この点につきましては、設置者と葛飾区との調整により、開店後の状況から駐輪場の不足が認められる場合には適切に対応する旨、設置者は確約しております。

荷さばき施設は3カ所設置いたします。NO. 1がメインの荷さばき場で、敷地の南西側、こちらは建物内ですので店舗1階部分と言うべき場所になりますが、ここに63平方メートル、このほか店舗東側の来客用駐車場内に面積60平方メートルの荷さばき区画を2カ所、合計で荷さばき施設の面積は183平方メートルとして届出られております。駐車場に設ける2カ所につきましては、来客のいない深夜、早朝の時間帯に入荷を行う運用を行うこととしております。使用時間帯は、NO. 1が24時間、残りの2カ所は午後11時から午前8時45分までとなります。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階の南西側に2部屋設けまして、合計容量31.51立方メートルで、指針に基づく排出予測量合計の28.44立方メートルに対し充足しております。

開店及び閉店時刻ですが、午前9時の開店、午後10時45分の閉店としておりまして、駐車場の利用時間帯は午前8時45分から午後11時までとなります。

続きまして、2、周辺の生活環境等です。当該店舗は、京成本線「お花茶屋」駅の北東約900メートルに位置しておりまして、店舗及び近隣の用途地域は工業地域となっております。店舗北東側は区道を挟んで事業所、住宅、広場が立地、南東側は区道を挟んで事業所等が立地、西側は駐車場及び宗教施設が隣接、南側は区道を挟んで集合住宅が立地、北側は区道を挟んで事業所、墓地、住宅、駐車場が立地しておりまして、店舗の東側50メートルほど先には国道6号水戸街道があるといったような周辺環境となっております。参考情報としまして、当該敷地にはN T Tの社宅があったとのことでございます。こちら高さは4階建てのものが4棟ほどあったというような、団地状のものでした。

3、説明会についてですが、平成30年11月6日（火）午後7時から午後8時まで、テクノプラザかつしか第一会議室で行われまして、出席者数は11名と報告を受けております。説明会では、来客、搬入車両の来退店経路の設定に関するもの、搬入車両による夜

間騒音など騒音対策に関するもの、他の入居テナントに関するものなどのご意見、ご質問があったと聞いております。

4、法8条に基づく意見ですが、葛飾区の意見を平成30年12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、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。

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 意見はないみたいですが、区の危機管理課から要望が幾つもありますよね。こういうのって聞くんですか。屋上を開放しろといったって満車だったら開放できないし、備蓄は多分ある程度の床面積が必要になるし、これは無視しても構わないんですか。

○伏見担当課長 要望に対する直接の回答は設置者からもらっていないんですが、この店舗自体が東京都と防災協定を東京都生活協同組合連合会を通じて結んでいるということで、一定の行政に対する協力というのがきちんと確約されております。具体的に屋上に避難ということが可能かどうかも含めて、運営の中で検討していただくといいことになるかと思えます。

○宇於崎委員 ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 興味本位で申しわけないんですが、2階に非物販スペースがありますよね。これは私たちの検討対象外ですよね。

○伏見担当課長 はい、検討の対象外になります。医療関係が入ると聞いております。

○吉田委員 お医者さんが入るとか、そういうことですか。

○伏見担当課長 はい、そうです。クリニックが入る予定とのことでした。

○吉田委員 わかりました。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 入退店経路についてちょっと教えていただきたいんですけども、ちょっとわかりにくいので交通のほうの4ページを見ていただきますと、北からの入庫が、この図

で見るとNO. 1と書かれている交差点で右折して、地域の中の道路に入って入店をする
と書いてあるんですけども、同じこの水戸街道のもう1つ下の交差点、青戸四丁目交差
点でしょうか、そこで右折して入るといことは想定していないということによろしいで
すか。図面を見る限り、そこが一番近そうな交差点なんですけど、そこからは東からの直進
では入るけれども、水戸街道から右折して入ることを想定していないんですけども、こ
れはどういう理由でしょうか。構造上、この交差点では右折禁止のような処分になってい
るので、実質上右折できないからということなんでしょうか。場所はわかりますでしょ
うか。

○伏見担当課長 入退店経路につきましては、警視庁協議の中で警視庁とも協議を進めな
がらこの経路と設定しておりますが、ちょっとすみません、その右折の状況については
詳細を確認しておりませんでしたので、別途確認させていただきたいと思います。

○森本委員 わかりました。一般的に見ると、一番近い交差点のところで入っていきそう
な気がするのですが、1つ手前のところで入って、しかも中をくるくる回って入るといのは
少し不自然な経路設定のような感じがしていて、それができないような事情ならばもうこ
れではないと思うんですが、現実的にできる可能性があるのならば、現実的なところ
が正しいかなと思いますし、逆に言うと、上のほうにやるのなら何らかの対策が要るの
かなと思いました。ご確認されるということなので、それで結構です。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 意見ですけども、東京都の騒音の時間区分では、夜間、午後11時からと
いうことになっています。駐車場の利用時間を午後11時までにしていただくと夜間の時
間帯にひっかからないということで、騒音の基準を守られやすいということが言えると思
います。ここでは荷さばき車両が24時間ありますので、夜間の時間は守れませんが、
午後11時ごろに閉店するのであれば、この店舗のように午後10時45分に閉店し
ていただければ、一般の駐車場の利用をするときにはそこにはひっかからないとい
うことで、できますればほかの店舗もできるだけ午後11時ごろであれば午後10時45分に閉
店していただきたいと思います。

○伏見担当課長 届出は、それぞれの設置者の方の運営上の都合等も踏まえて出されま
す。こちらで受けるときにその点はきちんと基準を守れるような運営にしてくださいと
いうことで、指導というか、そういう形にできればしていく方向で進めたいと思います。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 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。

○吉田委員 すみません、追加で伺いたいんですけれども、先ほど2階に医療関係の何かができる。病人なので、そこに車で来る人がいますよね。その人たちの駐車場はどう確保されているんですか。

○宮崎課長代理 こちらにつきましては、物販店舗と共用になります。立地法の指針の中で、併設施設の割合が比較的低い場合には、こちらの店舗、小売のほうでのみ込んでもよいという内容の記述がございますので、実際にはこちらの店舗の利用と同じように使っていただくこととなります。

○吉田委員 そうすると、指針による必要駐車台数にぴったり、余分はないですよね。それでオーケーと。

○宮崎課長代理 そうです。加算をするというようなことをあえてする必要がないレベルの併設の割合ということになります。具体的には2割以下になっておりまして、こちら今回併設がぎりぎりの19.9%ということで、そこを考慮しての数字になっているのかなというところがございます。

○吉田委員 よく余裕をつくっているのに、これはぴったりですね。なるほど。

○松波会長 よろしいでしょうか。

○吉田委員 問題がなければいいですけれども。

○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) コープ葛飾白鳥店」におけるテルウェル東日本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、葛飾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) 「秋本産業ビル」の変更について

○松波会長 最後に、武蔵野市の「秋本産業ビル」における秋本産業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、「秋本産業ビル」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9月27日、設置者は秋本産業株式会社、店舗の名称は秋本産業ビル、所在地は東京都武蔵野市境南町二丁目2番20号、小売業者名は株式会社イトーヨーカ堂ほか4者でございます。

変更内容は、店舗東側にある駐車場及び駐輪場の廃止です。いずれも店舗東側の隣地を借りて設置していた箇所につきまして、今般地権者の方より契約解除の申し出があったため、この部分の廃止及び台数減の届出を行うこととしたものです。

まず、駐車場ですが、当該店舗は店舗の上層階、5階から屋上までの立体駐車場に456台のほか、店舗東側の借地部分に平面の駐車場11台があり、計467台を届出駐車場としておりました。この平面駐車場の廃止、11台の台数減が今回の届出となっております。また、この平面駐車場の廃止に伴いまして、自動車の出入口が1カ所減となりまして、残る出入口は計2カ所となります。

駐輪場につきましても、借地への設置分360台を廃止いたしまして、立地法届出分を敷地北東側の地下駐輪場883台、既存のもののみとするものです。なお、駐車場、駐輪場とも来客利用実態調査を実施いたしまして、減少後の駐車・駐輪台数にて来客者の需要が賄えることは確認しております。

変更の理由は、敷地の一部返却のため、本年5月28日の実施予定としております。

続きまして、2、周辺の生活環境等です。当該店舗は、JR中央線「武蔵境駅」の南東約60メートルに位置しております。店舗の東側は、都道（武蔵境通り）を挟んで大学が立地、西側は市道を挟んで商業施設が立地、南側は市道を挟んで商業施設、マンションが立地、北側は商業施設及び銀行が隣接、一部は市道を挟んで商業施設及びマンションが立地しております。用途地域としましては、「武蔵境駅」駅前を中心とする商業地域に位置しております。大学のある東側で第一種住居地域に接するほか、駅から離れていく南側方向は数十メートル先から住居用途の地域となっているという周辺環境となります。

3、説明会についてですが、平成30年11月1日（木）午後6時から午後6時45分まで、イトーヨーカ堂武蔵境店東館4階社員食堂で開催されまして、出席者は3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、武蔵野市の意見を平成30年12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 一遍聞いたんですが、もう一遍ちょっと確認させてください。この秋本産業ビルさんは、ここの返還する部分を20年ぐらい借地して返したということなんです。借地でいつか返すことが決まっていたので、あと全部自分が持っているかどうか分からないけれども、そこの土地を使って建蔽率、容積率を算出し、そこでもって建物を建てていたということで、返した後も別に違法状態にはならないということによろしいんですね。

○宮崎課長代理 はい、その点については確認をしております。

○宇於崎委員 もう1つ、イトーヨーカ堂さんは最初から入っていたんですか。後から来たんですか。

○宮崎課長代理 最初からイトーヨーカ堂となります。

○宇於崎委員 20年間やってきて、状況を見て、今回返しても大丈夫ということなんです。

○宮崎課長代理 はい。

○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 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 同じような内容なんですけれども、一部借地なんですか。それ以外は所有地なんですか。

○宮崎課長代理 はい。今回返還する借地以外は設置者及び関係者の所有地です。

○吉田委員 そうですか、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 1点だけ確認させてください。実態に基づいて駐車場が足りているということなのでこれでいいと思うんですけれども、もともとの大店立地法指針に伴う必要駐車台

数というのは何台だったんでしょうか。届出の467台が必要駐車台数ぴったりだったということでしょうか。

○宮崎課長代理 指針値どおりですと561台必要だったということになっております。ただ、こちらの建物が附則5条での登録ということになってございますので、そもそも指針値どおりの設置を求められていなかった施設となっております。

○森本委員 そうすると、もともと指針の必要駐車台数よりも低目に最初出していて、さらに実態からでというような理解でいいですか。

○宮崎課長代理 そのとおりになります。

○森本委員 審議のときに、もともとどうだったかとか、ちょっとその辺の情報もこれから同じようなことがあった場合付記しておいていただくと参考になるかなと思いました。

○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 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、「秋本産業ビル」における秋本産業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、武蔵野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。

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。