

令和元年度

第4回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和元年8月20日（火）午前10時00分

場 所：東京都庁第二庁舎 31階 特別会議室21

議 事

(1) 「グランベリーパーク」の新設について

○松波会長 まず、町田市の「グランベリーパーク」における東京急行電鉄株式会社ほか1名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 着座にて失礼いたします。

では、審議案件の概要、「グランベリーパーク」の新設について、ご説明申し上げます。

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31年1月29日、設置者は東京急行電鉄株式会社ほか1名、店舗の名称は「グランベリーパーク」、所在地は町田市鶴間三丁目6番ほか15筆、小売業者名は株式会社東急ストアほか未定、新設する日は令和元年10月1日、店舗面積は3万8,026平方メートルです。

駐車場は、中央街区敷地内に1,398台分、東急ストアの入る駅前街区敷地内に240台の、計1,638台分を届出駐車場としております。立地法指針の計算による必要駐車台数は537台となっておりまして、指針の値を大幅に上回る措置となります。

この台数算定ですが、届出書の16ページをご覧ください。

こちらの(2)特別な事情による台数の算出に、記載がございます。本敷地は大型店舗グランベリーモール跡地に建設される店舗となっておりまして、指針値によらず、旧施設の駐車場利用状況から算定した値を採用したものとなっております。

なお、旧グランベリーモールは、街区が分かれておりまして、街区ごとに立地法の届出がされておりました。今回は、それらを全て廃止した上での新設届となっております。

駐車場の出入口は、中央街区の東側に入口・出口が1カ所ずつ、中央街区北側、こちらは駅前街区との間の部分となりますが、ここに入口・出口が1カ所ずつ、駅前街区西側に出入り共用となる出入口が1カ所、合計5カ所を設置いたします。

なお、駐車場等につきましては、こちら別刷りで添付させていただいた資料のとおり、オープン時対策として、さらに手厚く措置することを予定しております。現在、この件につきましては、所轄の町田警察署、町田市と調整を行っているとのことでございます。現時点では、臨時駐車場を確保して、経路の分散化、また、交通整理員の配置による誘導の

強化を行うとのことをございます。

自動二輪車専用駐車場は、49台分設置いたします。場所は中央街区北側で、駐輪場No.1の台数の内数となっております。

駐輪場ですが、そのNo.1が327台、中央街区の東側2カ所に58台と223台、中央街区南東側に66台、駅前街区西側に69台の計743台分を設置します。

町田市自転車等の放置防止に関する条例に基づきまして、物販面積相当の必要駐輪台数として算出した743台分が立地法届出上の駐輪台数となっておりますが、施設全体としましては、併設施設の分、従業員用等を合わせ1,229台分の設置をいたします。

荷さばき施設は、中央街区に3カ所、駅前街区に1カ所の合計4カ所。総面積507平方メートル分を確保いたします。使用時間帯は、4カ所とも午前6時から午後11時までとなります。

廃棄物等の保管施設は、荷さばき場に近接する箇所にそれぞれ設けまして、合計容量89.91立方メートル分を設置いたします。併設施設を合わせ、施設全体の排出予測量は80.34立方メートルとなっておりますので、充足いたします。

開店及び閉店時刻は、午前7時の開店、閉店時刻は、中央街区が午後10時、駅前街区が翌午前1時となります。

駐車場の利用時間帯ですが、開始は、どちらの街区も午前6時30分、終了は、閉店時刻に合わせ、中央街区が午後10時30分、駅前街区が翌午前1時30分といたします。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東急田園都市線南町田駅の南約4.4メートルと、駅にほぼ直結する位置にございまして、用途地域は商業地域となっております。

店舗敷地の形状が特殊ですので、お手数ですが、届出書の41ページ、図面2の周辺見取り図、そしてこの次のページの建物配置図をお開きいただきながらご確認いただければと思います。

周辺見取り図、こちらが用途地域図となっておりますが、この中央の赤い商業地域部分に店舗敷地は全ておさまる形となります。中央街区、下の大きく膨らんでいる部分になりますが、北東方面は商業地域で、市道を挟んで店舗が立地しています。中央街区の真東から南側にかけては、市道を挟み第二種中高層住居専用地域となっており、住宅、店舗等が立地しております。

なお、南東側の、ケーズデンキと書かれている部分がございますが、このケーズデンキにつきましては既に閉店しておりまして、さきにオープン時対策のところに記載のとおり、当施設の臨時駐車場として活用するべく、現在、工事を行っております。

また、南側住居等の先には南町田病院がございます。中央街区南西側は、市道を挟み第一種低層住居専用地域の区域に住居が立地。西側は、第二種中高層住居専用地域及び商業地域で、鶴間公園に接しております。

次に、駅前街区のほうですが、こちらの周囲は、全て商業地域になります。東側は、こちらでも臨時で設ける駐車場が隣接しております。西側は、市道を挟んで遊技場、店舗が立地、南側は中央街区になります。北側は、南町田駅に接するといった周辺環境となっております。

「3 説明会について」ですが、平成31年2月15日金曜日、午後7時から午後8時45分までと、翌16日土曜日の午後1時から午後3時5分までの計2回開催しております。場所は、セミナープラス南町田2階ホール、出席者数は2日間合計で175名との報告を受けております。

説明会では、交通誘導や周辺道路の渋滞など、自動車交通に関する懸念、駐輪場の配置や駐輪区画の幅員に関する要望、その他、バリアフリー対応といった店舗施設についての要望など、多くの質問・意見が住民の方々から寄せられたとのことでございます。

交通誘導については、引き続き検討を重ねていくこと、また、駐輪場のあり方については、街全体でのあり方について関係各機関と協議を行うことなどをご説明し、住民の方々に理解を求めた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、町田市の見解を令和元年5月13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。

続きまして、資料の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、結果として意見はございませんでしたが、当初、環境局から要望という形で付言がございました。

資料2の2ページ目、協議経過をご覧ください。

この要望は、先ほど周辺環境としてご説明したところ、中央街区側で第一種低層住居専用地域や第二種中高層住居専用地域など住居の用に供される地域に接していることから、条例の遵守を求める要望が出されたものでございます。

これに対する設置者からの回答です。

「第一種低層住居専用地域等と接している中央街区につきましては、物販店舗の営業時間を22時30分までとするなど、大規模小売店舗立地法の指針及び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した運営を行います。商業地域である駅前街区につきましては、来客車両に夜間には低速走行で進入するよう周知する等により、騒音の低減に努めます。なお、万が一、周辺住民の方から騒音に関するご意見があった場合には、誠実に対応いたします。」

以上の設置者回答にて、環境局からの了承を得ております。

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 説明会で、やっぱりたくさん意見出たと思うんですよ。実はこれ、物すごい地元反対の案件で、僕、町田の都計審にもいるんですけど、都計審でも何回か議論になったやつなんです。一番心配されるのは、やっぱり交通問題なんですよ。渋滞がどうなのか。今、駐車場の入口、出口のところ見てて、これで入りきれのかなというのはちょっと心配なんですけど、僕の専門じゃないので、そこは専門の先生にお任せしますけれども、地元住民は、本当に説明会で納得したんですかね。その辺のニュアンスが、ちょっと微妙なような気がするんだけど。

○伏見課長 おっしゃるように、特に交通に関する質問については、先ほどご説明しましたように、説明会の場でも出ておりまして、それに対して、設置者の方としては対応しますとしております。それ以上の要望はなかったということでしたので、一応、説明については納得していただいたと判断をしております。

○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 特にございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この計画は、全部、小売店だけですか。

○宮崎課長代理 飲食店もございまして、あと、映画館等もございまして、複合施設にな

ります。

○吉田委員　そうですね。何か、これだけ広い敷地があって、新しいものができ上がるので、何か映画館とか小売店とか、そういうもの以外の、例えば、保育園ができるとか、子どもの遊技場があるとか、お医者さんであるとか、何か住民にとってあったらいいなみたいなものが併設されたら、かなりいいかなというふうに、ちょっと思ってしまったんですけども、それは、ここで言うお話ではないかもしれないですが、何かそういうの、ございますか。

○伏見課長　全体として南町田グランベリーパークというふうになってまして、商業施設と、近隣の公園も含めて一帯を開発しているという状況になっております。それで、グランベリーパーク全体の構想の中には、例えば、商業施設に隣接している部分で、子どもクラブ、児童館ですかね、あとは街のライブラリーですとか、カフェですとか、そういったものも別途設置するような形になっております。商業施設の区域ではないゾーンのところに、そういったものも入るのではないかというふうに聞いております。

商業施設の方は、一部テナントは発表されているんですが、中にどういうものが入るかというのは、先ほどの飲食店も含めまして、全部まだ明らかになっておりませんので、届出を受けた範囲の中でしか、把握できてないという状況です。

○松波会長　岡村委員、ございますか。

○岡村委員　まず、2点ございます。

1点目、開店時は、いろいろな対策を検討中ということで、それに関連した質問です。

臨時の駐車場、地図上にあるケーズデンキと書かれている場所に臨時の駐車場を置くということになっておりますが、このような場合に、例えば、当然、流入・流出経路というものが当然あり、ここでいろいろ計算されている交差点を通過してくるわけなので、これの出ている予測値とはかなり違うものが出てくる可能性があるわけですけど、まず一般論として、こういう臨時駐車場が置かれた場合にどうなるかというような計算は、法令としては特に求めてないということでもいいかということと。あと、とは言いながら、ここにそれなりの駐車場ができるということで、そのときの交差点の状況ですとか、そういう検討は実際にしたのかどうかと。

じゃあ、まず1点目のほうを回答いただければ。

○伏見課長　臨時の駐車場を設ける場合に、そこも含めた交通計画の確認はというところ

になりますと、あくまでも、店舗が設置される場合の状況を届出の中で求めているということですので、そこについて求めているということはないということになります。

本件の場合につきましては、基本的に、ピーク時にあふれた場合に臨時の駐車場を使って対応するということですので、まずは通常の経路で来ていただいて、そこからあふれた場合についての駐車場対応を考えているということです。その駐車場への経路につきまして、交差点の状況等の検証をしているということにはございません。ないんですが、あふれる分についてはその臨時駐車場で対応できるというふうに設置者のほうからは説明を聞いておまして、それをもって、ピーク時対応はやっていただけるという判断をしております。

○岡村委員 ありがとうございます。

これは、当然ながら、警視庁交通管理者との協議の上で、このケーズデンキの場所で特に問題ないという判断になっているという理解でよろしいですか。

○伏見課長 交通対策については、全て警視庁との協議の上に進めておりますので、事前協議の中での警視庁の判断も当然踏まえた上での対応ということになってるかと思います。

○岡村委員 そういうことでしたら、結構です。

率直に言うと、No.5の交差点で、流入者は左折をするということだから、多分、それほど問題はないのかなとは何となくは思いますけど、ただ、No.5の交差点と、それから駅の左側、地図でいうと左側になります、西側になりますけど、信号交差点があって、需要率は計算できないんですが、ふくそうしたときにはどうなるか、特にNo.5の交差点ですね、ちょっと心配ではありますが、恐らくきちんと協議はなされているだろうということで、これはコメントということにとどめたいと思います。

2点目は、開店時対策ということで、ケーズデンキのところに設置という話はお聞きをしましたが、それ以外に何か検討されている、検討中のことがあればお知らせいただければと思います。

○伏見課長 資料等にもございますけど、2点目の事項といたしまして、臨時駐車場に加えまして交通整理員の配置ということで、通常の配置よりも大幅に人をふやして臨時的な対応として最大の数を配置していくということ、聞いております。

○岡村委員 ありがとうございます。

○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 上野委員、ございますか。

○上野委員 ありません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 すみません、細かい点で恐縮なんですけど、資料の44ページの図面のところで、駅前街区のほうのNo.4 廃棄物等保管施設の容量が、こちらの資料だと25ぐらいになっているんですけど、資料の58ページ、今日差しかえていただいたほうの廃棄物等保管施設のNo.4の合計を見ますと、これ、多分14.6になっていて、見た感じ、これNo.4とNo.1の廃棄物等保管施設の44ページのほうが逆になっている気がするの、ちょっとここだけご確認いただければと思います。質問とかではないです。

○宮崎課長代理 ご指摘ありがとうございます。修正させていただきます。申しわけございません。

○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」と声あり)

○松波会長 それでは、「グランベリーパーク」における、東京急行電鉄株式会社ほか1名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、町田市の見解がないことと、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) 「株式会社イトーヨーカ堂八王子店」の変更について

○松波会長 続きまして、八王子市の「株式会社イトーヨーカ堂八王子店」における、株式会社イトーヨーカ堂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、「株式会社イトーヨーカ堂八王子店」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の3ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年1月29日、設置者は株式会社イトーヨーカ堂、店舗の名称は「株式会社イトーヨーカ堂八王子店」、所在地は八王子市狭間町1462番地1、小売業者名は株式会社イトーヨーカ堂ほか17名です。

変更内容は、平面駐車場の廃止に伴う駐車場の位置の変更、台数の減、出入口の数及び位置の変更、これと隣接する駐輪場の位置の変更となります。

まず、駐車場ですが、建物の隣地にある平面駐車場となっています第2駐車場120台及び、その隣地に確保している契約駐車場138台を廃止いたします。合わせて駐車台数は258台分、こちらが減になります。この廃止に伴い、駐車場は店舗建物4階、5階、屋上階の3フロアから成る現在の立体駐車場に集約されることとなります。

また、この駐車場の廃止に伴う駐車場の自動車の出入口の数及び位置の変更としまして、現在の第2駐車場の入口及び出口が廃止となります。現状では、第2駐車場を経由して立体駐車場につながる車路を設けておりますが、第2駐車場の廃止に伴いまして、契約駐車場内に新たに車路を設けまして、こちらにつなぎかえを行い、現在の契約駐車場の出入口を活用して立体駐車場への出入りを可能とする改修を行う予定としております。結果、出入口の数は、現状の5カ所から3カ所への減となります。

続きまして、駐輪場の位置に変更がございます。第2駐車場と店舗建物の間に設けておりましたNo.3、No.4の駐輪場を、店舗の南側、こちらは立体駐車場のスロープの下となりますが、こちらに移設いたします。台数の変更はございません。変更する理由は、将来の増築計画に対応するためとなっております。

参考まで、狭間駅前地区につきましては、平成31年1月23日付で都市計画変更の決定がなされておまして、当該店舗及び現在の駐車場の敷地は、この地区計画において商業地区に新たに指定された箇所と重なっております。こちら、添付の資料が、それに該当するものになります。この店舗の敷地の部分が、近隣商業地域に用途地域が変更になっております。ちなみに、変更前は工業地域となっております。

以上の変更の予定日は、令和元年9月30日を予定しております。

続きまして、「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、京王電鉄高尾線「狭間駅」の南約210メートルに位置しております。

先ほど申し上げた都市計画変更での用途変更により、工業地域から近隣商業地域へ変更

がされております。

店舗東側は工業地域で市道を挟んで店舗及び工場が立地、西側も工業地域となっており公園が隣接、南側も工業地域でマンションが隣接、北側は近隣商業地域及び準工業地域で店舗及び集合住宅等が立地してい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、平成31年3月13日水曜日、午後7時から午後8時30分まで、イトーヨーカ堂八王子店の3階会議室にて開催されまして、出席者は9名と報告を受けております。

説明会では、駐車場の減など、立地法の観点からの質問は特段なく、工事中に敷地を通行できなくなることで駅方向への通行が不便になることへの懸念等が述べられていたというふうに聞いております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、八王子市の意見を平成31年4月17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、本件は、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 変更する理由が、ちょっと気になるんだけど、これって、もう既に増築の計画があって、増築がされているということですか。

○宮崎課長代理 増築の計画はございますが、着手は、今の時点では未定となっております。

○宇於崎委員 つまり、増築計画ができて、もうこういうふうに増築しますよと言ってきた後に駐車場を廃止してもいいわけですね。それを、何で焦って駐車場だけ廃止しちゃうの。

○宮崎課長代理 まずは、つけかえの工事が先に必要だということと、実際には、もう増築の計画自体はあることはあるのですが、着工に至っていないというような状況があったということですね。工事ヤードを先に確保するというような予定ということで、かなり先行しての廃止の内容となっていると。

○宇於崎委員 いろいろ事情はあるんだろうけど、ワンクッション手間がふえるよね。

あと、だから、駐車場が何百台も減るので、本当だと、増築計画に対応するためだけじ

やなくて、現状の駐車状況を鑑みて、これ、ここまでは不要だから廃止しますみたいなことも併記してもらおうと、実際にはいいのかな。何か自己都合だけで勝手に廃止しますよみたいに読めちゃうのが、ちょっと気になる。

以上です。

○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 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この駐車場の面積については、以前からずっと関心を持っているんですけども、この元のイトーヨーカ堂、今度駐車場を変更する前は、いつ造られたものなんですか。

○宮崎課長代理 イトーヨーカ堂ができたのは平成11年6月23日となっております、旧法時代に設置をされた店舗となっております。

○吉田委員 この1,088台というのは、そのとき算出された必要台数ですか。

○宮崎課長代理 こちらの台数ですが、旧法時代には駐車場の台数の制約がございませんでしたので、指針値とは異なるものとなります。最初の変更届、附則の5条1項ですね、こちらで最初に立地法上の届出が出されたのが平成15年10月3日となっております、その時点で届出台数は1,088台となっております。

○吉田委員 これは、その平成15年のときには何台必要ですよというようなことは、こちらのほうからは何も言ってないわけですか。

○宮崎課長代理 既存店では、それまでの店舗の運用で足りていれば、それは足りているというふうな考え方になります。先ほどの平成15年時点での指針台数を仮に計算した場合は、実は1,433台となっております、指針の値は下回る状況になります。ただ、附則5条1項での店舗の場合は、特段指針値に合わせることを求めておりませんので、現状の1,088台ですね、当時、この台数で足りているということの確認で充足しているというふうに判断できたということになります。

○吉田委員 今度は、830台ですよ。これは千四百何台から見ればかなり減ってますよね。これはどうしてですか。

○宮崎課長代理 こちらは現在の駐車場の利用状況を確認しまして、No.3までの駐車場の総台数を合わせても、現状の830台の立体駐車場内でおさまる台数になっていると

いうことを確認の上で減らしているというような状況になります。

○吉田委員 であるからして、指針の台数はすごくあまり必要のない、信頼できる数値ではないですね。

○宮崎課長代理 ただ、実を言うところこれがまた難しいところがありまして、先ほど申し上げました指針の値、これが先ほどの用途地域では工業地域の基準での数字なんですね、実は。今回、近隣商業地域ということで用途変更がございまして、商業地域の場合は指針の値もかなり台数を減らすような形になります。そうしますと、仮に今回の店舗で近隣商業地域として新設を求めますと、実は510台になります。これを見ますと、現状の利用実績よりも逆に少ない台数になりますので、必ずしも指針の値が毎回過剰であるとは限らない。先ほどのグランベリーパークの状況も同様ですが、店舗の立地でしたり、やはり店舗の状況によっては指針の値が必ずしも過剰なわけではなく、逆に少なくなるケースもあり得るというような例になります。

今回の場合は、用途地域の変更がその例を引き出した状況になっています。

○吉田委員 用途地域の変更というのはどういう状況で起きるんですか。何か工業地域じゃなくて、商業地域にかわったから必要台数が減ったということですかよね。だから、周りがどんどん生活がいろいろなことがかわってくると、指定されるものもかわってくるという。そうすると駐車場の必要台数もかわってくるということなんですかよね。

以前にもここで意見を言ったような記憶があるんですが、こういう駐車場のスペースというのは、資源の活用から考えると、非常に無駄が生じている可能性があって、先ほどのご質問もあったように、建てかえるとか増築をすとかという計画が同時に出て、だからいつ何日に始めるからこれは駐車場を変更しますとか、閉じますとかという話であれば、何か納得できるんですけど、将来の計画に対応するためと言っていて、ちょっとその辺の時間的スケジュールが曖昧なんですよね、今。

それで、よく考えてみるとこの場所はすごく駐車場にしておくにはもったいないと思われるようなスペースがあって、そういうことというのは、最初に指針があるので、それに応じてつくる店舗がつくらざるを得ない駐車場を確保しておいて、様子を見ていたら、これは減らしても大丈夫そうだなみたいになって、また建て替えとか変更とかというのは、すごくお金もかかることですかよね。本来もっと少ない数でよければ、いろいろな計画が可能であった可能性があるんですけども、またこうやって手続をしながら、駐車場の台数

にあわせて、つまりこちらのほうが言う台数にあわせて変えていかなきゃいけないというところに、何かすごく不効率を感じるんですね。

だから、何かもうちょっとこの辺整理したらいいんじゃないかなと。必要台数の算出の仕方に関しても、工業地域から何か変わってくると、じゃあお宅はそんなに駐車場要らないですよ、だったら、そこ建て替えて何かつくってもいいですよみたいな話になると、これはもう完全に無駄ですよ。その辺の、ちょっとしつこいようですが、駐車場スペースの有効活用に関して、もう一度ちょっと検討が必要かなというふうに思います。

○伏見課長 駐車場の必要台数につきましては、この審議会の中でも何回かご議論いただいているところでございまして、全国一律のナショナルスタンダードとして、国によって定めている指針をもとに算定しています。その指針の台数に足りるような形で設置していくという形になっております。

そういう形で届け出を出していただくことになっておりますので、まずは現行法で求めているところはきちっと守っていただくということになります。そうは言っても先生おっしゃるように、設置場所等によりまして、いろいろな状況が生じることもありますので、そこは法律上も特別の事情ということで、これは1つ前のグランベリーパークでも出ていましたが、必ずしも指針の台数ではなくて、例えば自分たちの過去の実績ですとか、そういったものを踏まえて指針の台数ではない台数で設置しているということもあります。設置者の方の判断に基づいて適切な台数を設置していただくように、我々としても働きかけておりますし、届出が出てくれば、それをきちんと審査した上で、本当に充足されているのかどうか判断していくという形にしております。

ということなので、そもそもの指針の台数に問題があるということもありますが、今は運用としては従来の形でという状況でございます。

○吉田委員 すみません、ついでに。先ほどのグランベリーパークのところに、特別な事情による駐車場台数の算出というのが出ていますよね。これはどういうときにはこれが適用されるんですか。

○伏見課長 指針には駐車場台数の算出方法を決めた部分がございます、その中で設置者は、特別な事情がある場合には、算出式を使わないで既存類似店のデータ等その他根拠を示して、指針の計算式とは違う方法で算出することができるとしています。例えば家具店は店舗面積がどう考えても普通のスーパーと比べて大きくなったりします。そういう場

合は、基準のとおり計算していくとあまりにも駐車場が大きくなるので指針に定める計算式を使わないこともできるというふうにしております。設置者の方で届け出を出す際に、指針の台数では過大なのかもしれないというところがあれば、この特別の事情というところを使って、必要台数を別途算出していただくという形で対応しているところでございます。

○新田委員 ちょっと一つ質問なんですけれども、結局駐車場は立駐だけになるということですよ。やはり、顧客の立場から言うと、立体駐車場よりも平面駐車場にとめたいというか、立駐まで行くのが面倒くさいというのがあって、今、実態調査を見ている、実際、平面駐車場というのは120台しかない割には、かなりやはり立駐に比べて相当入庫出庫が多いんですよ。

このことに対して、9名しか出ていませんからちょっとわかりませんが、顧客側からの平面駐車場がなくなることへの苦情であったりとか、そういったことがなかったのかということと、それからこの平面駐車場を全くなくすことによって、例えば周りのちょっとした買い物をするときだったら、もう立駐まで行くのは面倒くさいから、ちょっと横にとめてやろうとか、そういうことが起きてこないのかなとか、懸念が何か生じるんじゃないかなと思ったんですけど、その辺いかがなんでしょうか。全く平面駐車場というのはどこにもなくしてしまうということですよ、これだと。

○宮崎課長代理 おっしゃるとおり、やはり利用者の方の利便性ということを考えますと、現在の平面駐車場が、やはり店舗の入口に近いということがございますので、来る方面によっては、やはり平面駐車場のほうが利用がしやすいだろうと正直なところ思う状況でございました。

ただ、前方の道路につきましては、比較的交通量がさほど多いわけではない状況で、かつ比較的高速というかスムーズに車が通る道でしたので、極端に路上駐車が増えるような状況は発生しにくいのではないかとはいえます。現在、東側の道路については、そもそも立体駐車場に上がるところしかございませんので、そちらの方々はそのまま上がることが予想されますし、場内にも平面駐車場から立体駐車場に上がるスロープもともとあるような状況でございましたので、違和感なく立体駐車場はお使いいただけるとは思います。

○新田委員 八王子なので、これからもますます高齢者がふえるんじゃないかなと思っていて、そうすると何か屋上に上がるのがすごく嫌がる、逆走して、ないとは思いますが

けれども、今オートマなので。だけど、ちょっと怖いなという感じが若干しました。以上です。

○松波会長 このイトーヨーカドーは私よく行くんですけども、周りの道、確かに広くて広々していて、車もあまりないんですけども、これは平面駐車場なくなると多分路駐がふえる可能性は高いと思う、逆に。だから、その辺の懸念は当然出てきますね。

その件については、路駐しないような何らかの対策をしていただいたほうがいいかもしれないです。これ明らかに路駐増えると思いますね。

○宮崎課長代理 店舗側に伝えさせていただきます。

○松波会長 それでは、岡村委員、ございますか。

○岡村委員 駐車場の話はしたいですけども、やめておきます。ということで、むしろこれももう意見でも何でないと言ってしまえばそれまでなんですけど、台数八百数十台ということではありますが、率直に言って駅にも近いところなので、むしろ車を減らしてほしいというところではあるので、本来はそういう方向にいてほしいなとは思っているところです。

あと路上駐車につきましては、先ほどおっしゃっていただいたとおりに思いますので、意見というほどでもないですが、何らかの形でお伝えをいただくのがいいかなというふうに思いました。

○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 上野委員、ございますか。

○上野委員 ありません。

○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」と声あり)

○松波会長 それでは、「株式会社イトーヨーカドー八王子店」における、株式会社イト

一ヨーカドー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、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) 「コープ東村山市秋津町店」の変更について

○松波会長 続きまして、東村山市のコープ東村山秋津町店における、株式会社ヤマトミ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、コープ東村山秋津町店の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の5ページ、届出の概要をご覧ください。届出日は平成31年1月30日、設置者は株式会社ヤマトミ、店舗の名称は「コープ東村山秋津町店」、所在地は東村山市秋津町二丁目18番2号。

小売業者名は、生活協同組合コープみらいほか1名となっております。

今回の変更届は、附則第5条1項に規定される届出となっており、これは旧大店法で届出をしていた店舗が、現行法になって初めて変更を行う際の届出となります。旧法の届出による店舗名称は、ビッグサム東村山となっております。

今回の変更内容は、閉店時刻の変更と駐車場の自動車出入口の数の変更となります。

まず、閉店時刻の変更ですが、現在の午後9時から午後10時45分に延刻いたします。また、この変更に伴い、従前、午後9時30分であった駐車場の利用時間の終了を午後11時まで延ばすこととしております。

次に、駐車場の自動車の出入口の数及び位置につきまして、以前、敷地東側中央付近にあった出口専用口のNo.1を閉鎖いたしまして、数は1減、出入口は2カ所の設置となります。

以上の変更は、8カ月制限がかからない内容となっております、平成31年2月1日実施予定と届け出られておまして、既に実施済みの内容となります。

続きまして、「2 周辺的生活環境等」です。当該店舗は、JR武蔵野線新秋津駅の南西約950メートルに位置しておまして、店舗敷地の用途地域は準工業地域が58%、第一種低層住居専用地域が34%、第二種中高層住居専用地域が8%となっております。店

舗東側は市道を挟んで駐車場、事務所、文化センターが立地、文化センター内には図書館がございます。西側は果樹園、農地が隣接。南側は工場、駐車場が隣接。北側は都道（志木街道）を挟んで店舗、駐車場等が立地、一部集合住宅が隣接しております。

「3 説明会について」ですが、平成31年2月19日（火）、午後7時から午後7時40分まで、コープ東村山秋津町店の会議室で開催されまして、出席者は2名と報告を受けております。説明会では、夜間荷さばきの騒音、退店車両の駐車場出庫時の安全確保、廃棄物の防臭に関する事などが質問として出されたとのことでございます。

これに対し、騒音の件については、申出者の方と状況確認を行い、物流部門への注意喚起を徹底する旨を約束して納得をいただいたと聞いております。また、志木街道への出庫については、説明会の直前にパトランプを設置するなどの対策を行ったことなどを回答したと報告を受けました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、東村山市の意見を平成31年4月9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。

次に資料2、協議会からの意見に移ります。本件につきましては騒音を担当する協議会委員、環境局環境改善部大気保全課長より意見ありとの協議結果を受けております。

資料2の2ページ、協議経過をご覧ください。意見の内容は、「大規模小売店舗立地法の指針及び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こと」となっております。この条例、東京都環境確保条例と通称しておりますが、こちらの第132条にて深夜の営業等の制限を定めております。条文の抜粋をお手元の資料としてご用意しておりますのでご参照ください。

要旨としましては、午後11時から翌日の午前6時までの深夜時間帯に用途地域が第一種低層住居専用地域をはじめとする住居の用に供するとされる各地域、及びこれらに隣接する周囲20メートルの範囲においては、規制基準を超える騒音を敷地内において発生させてはならないとするもので、小売業の営業活動はこの132条の適用対象事業となっております。

次に届出書の12ページをご覧ください。こちらの項目13、当該店舗の夜間における騒音レベルの予測結果が記載されておりますが、この予測結果から環境確保条例の遵守を求めるとして、環境局より意見が付されたものとなっております。この意見に対する設置者からの回答を読み上げます。

「夜間搬入の車両走行音が規制基準値を超過していることについて深くおわび申し上げます。ただ、店舗運営上、夜間搬入を完全になくすことは難しいため、極力周囲環境への影響がないよう十分に注意して運営を行っております。なお、当変更計画は閉店時刻を21時から22時45分への延刻であり、夜間の駐車場利用及び夜間搬入の計画には変更はありません。また、周辺住民からの騒音についての苦情等もありません。

また、今回の変更にあたっては、夜間搬入車両の台数削減を行い、搬入車両のさらなる静音化、静かなドア開閉、低速走行、バックブザー等の使用停止、作業者に対しての静音作業の徹底指導による騒音発生の抑制に努めます。」

条例の遵守を求める環境局としましては、この設置者回答では了承できないとのことで、最終的に意見ありとの結果を受けたものでございます。

一方、大規模小売店舗立地法におきましては、審査対象となるのはその届出の内容、さきの概要でご説明した延刻によって生活環境に与える環境が変化する部分のみとされております。

今回の変更では、深夜11時以降の環境に変化があるとは認められないため、資料2、1ページ目に記載のとおり、立地法上の見地から、最終的な協議会協議の結果としての東京都意見案は意見なしと判断したものでございます。

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 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 これ、どっちが先かわからないんですけども、閉店時刻を遅らせたから、だから駐車場の出入口の使用とか、出口をなくしたんですよね、1個。だから、営業時間を遅くしたから、というか遅くまで開店しているので、その騒音に配慮して駐車場の出口を一つ閉鎖したという、そういう流れですか。

○宮崎課長代理 今回の駐車場の出入口の数につきましては、こちらの延刻とはあまり関係のないところですよ。非常に近い場所に駐車場の出入口があったという状況でしたので、

不要な1カ所を廃止したものです。

○吉田委員　じゃあ、その閉店時刻が1時間45分遅れたから、騒音に配慮してこの出口を使わないようにしたということでは全然ない。

○宮崎課長代理　関係したものではありません。実際の出入口が近い場所にありますので、出口封鎖の影響はさほど大きくはないかと思えます。

○吉田委員　私、この何というか、了解せずという回答を見たの、私初めてなんですけれども、了解しないでも、環境局が了解してなくても、もう既にこれ実施されて動いちゃっているんですよ。こういうのって、この意見ありは、一体どういう効力があるんですか。

○宮崎課長代理　こちらの内容が、今回の変更事項、延刻が10時45分、駐車場の利用時間が11時までということになっておりますので、先ほど言った環境確保条例上の部分には関係、言葉はちょっと悪いのですが、関係がない部分での内容を指摘してきているというような状況になっております。あくまでも当審議会の東京都意見の有無ということをご審議いただく内容ですので、今回の変更事項で環境が変わった部分が条例に抵触するようであれば、東京都意見としてありとなることも考えられたと。

　　言いかえますと、今回の延刻が11時を超えているようであれば、こちらについては東京都意見はありとなる可能性が大だったということになるんですが、環境局からの今回の意見については、立地法上の意見として触れられる部分ではなかったというように判断をしております。

○吉田委員　うまく逃げたということですか。15分早く、11時にしなかったと。

○宮崎課長代理　ただ、環境確保条例を所管する環境局は当然ながら、立地法とは別に条例を指導する立場でございますので、店舗に対して、この条例を遵守するようにというふうなことは立地法とは別に、意見としては言っているということになります。

○吉田委員　わかりました。何か住民とかから何か意見があれば、またチェックしてください。

○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　木村委員、ございますか。

○木村委員　ちょっと質問がある。二つあるんですけども、その前に、この資料をいただいたんですけども、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例というのがあるん

ですけれども、この店舗の場合、一部だめなところというか、オーバーしているところが準工業地域なんですよ。これについては条例のところには準工の話というのは出てこないですけれども、それはもう準工を除かれるということでもよろしいんですか。

○宮崎課長代理 準工の部分については、適用の対象外ではございますが、店舗そのものの敷地に第一種低層住居専用地域も含まれておりますし、先ほど申し上げたとおり、準工側20メートルの範囲についても条例の対象範囲に含まれます。

○木村委員 了解しました。

意見なんですけれども、そこについて図面、届出書の25ページになるんですけれども、この店舗、秋津文化センターの敷地のC地点において、等価騒音レベルで予測する夜間の環境基準である50デシベルを超えています。なおかつこの施設、図書館も併設されていますので、より静粛性を求められているために、夜間の最大値の規制基準というのがありますけれども、それが基準から5デシベル減する値の45デシベルが定められていますけれども、夜間の等価騒音レベルの予測値が51.8デシベルですので、夜間の最大値で予測する規制基準値ですら超えているというのが現状です。等価騒音レベルで決められている夜間の環境基準も守られずに、閉店時刻の延長というのは、周辺地域の環境への配慮が欠けるというふうに考えます。

質問なんですけど、今回の閉店時刻の延長でどのような騒音に対する新たな対策を施した、あるいは施すのでしょうか。そのわかる範囲で教えてください。

○宮崎課長代理 今回の延刻に伴う、主に来店車両が発生させる騒音につきましての影響ですが、軽微というべきではないのかもしれませんが、数値的には大きなものとはなっておりません。今回のこのC地点、環境基準を超えているC地点につきまして、仮に来店車両がなかった場合の数字というのをちょっと計算していただいたんですが、51.5デシベルと0.3デシベルの変化にとどまるというような状況でございました。

なお、こちらの来店車両につきましては、予測値として採用した数値よりも、実際の来店車両数そのものも低いというようなことも報告を受けております。

そして今回の対策ということにつきましてですが、新たな対策としましては、夜間静音を利用者の方に求めるための看板の設置ですとか、あと、ちょっとこちらはまだ検討中ということですが、東寄りの住宅寄りの駐車マスの一部については、利用制限を行って第一種低層住居専用地域側のほうには極力影響がないような配慮を行っていくことを検討して

いるというふうに聞いております。

○木村委員 了解しました。

もう一つなんですけれども、資料2の環境局の質問に対して、設置者側は今回の変更にあたっては、夜間搬入車両の台数削減を行うというように書いてありますけれども、届出書の9ページには、荷捌き施設の運用については変更ありませんというふうに明確に書いてありまして、これ以外の夜間搬入車両というのはどこかにあるのでしょうか。

○伏見課長 夜間搬入の台数を、できるだけ減らすとっているところなんですけど、この店の開店にあたって、夜間搬入の台数を検討して、深夜の時間帯に届出の台数、6台になっているんですけれども、通常と同規模の店における夜間搬入の台数と比べて、この店の立地に鑑みて減らしましたという設置者の説明になっております。なので、騒音に対する配慮を踏まえた上で、台数を減らすようにしましたということです。

○木村委員 変更届出書の6ページの台数というのは、既にいろいろな対策をして減らしましたよという結果になるんですか。

○伏見課長 そうです。その結果の台数ということです。本来と言うのも変ですけども、同程度の規模のこういうお店であれば、もう少し夜間の台数は多い状況で運営しているということです。

○木村委員 それともう一つ、環境局が了解せずというのがあるんですけれども、何を了解しなかったのでしょうか。

○伏見課長 騒音の予測値が基準を超えることについて、どうしますかという質問を出しているんですけれども、対応の仕方を含めて設置者の回答では環境局としては条例を所管する立場からは了解できないということです。

○宮崎課長代理 条例の書きぶりが、「発生させてはならない」というような書き方になっておりますので、環境局の立場としましては、「遵守すること」という意見に対しては、「遵守します」という回答以外は受け入れられないというような内容かと思われます。

○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 今のご説明いただいた内容は多分理解したと思うんですけれども、ちょっと確認で、この審議会から意見なしということで最終的にしたとしても、こちらの協議会の意見ありという条例を遵守することというのは、そのまま生きるというか、この回答に基

づいて設置者は遵守する義務を負うということにはなるという理解でいいんですかね。

○宮崎課長代理 おっしゃるとおりです。あくまでもここでの意見なしというのは、今回の延刻、10時45分までの店舗の営業時間の変更にかかるものと、先ほど申し上げた駐車場の出口の廃止ですね、ここに関する部分については意見がないというふうに言っているということでありまして、引き続きこの環境確保条例を遵守しなければならないという義務を負うところについては、何らかわりはないということになります。

○上野委員 わかりました。ありがとうございます。

○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は、立地法上、審議対象になる範囲を考えますと、審議会としまして、本案件の変更内容に関しては意見なしとすることが妥当ということですが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「コープ東村山秋津町店」における株式会社ヤマトミ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、東村山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。

今回の届出につきましては、意見なしといたしますが、そもそも大型店は周辺地域の環境特性を理解し、それに応じた適正な配慮を行っていくべきということでございますので、本日の審議を踏まえまして、届出についての意見とは別に、当審議会としまして設置者に法令の遵守と立地環境にふさわしい店舗運営を要請すべきというふうに考えますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは事務局から、この件に関してしっかりと設置者にお伝えいただくようお願いいたします。

以上で本日の議題3件の審議を終了となります。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。