

令和元年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和元年10月16日（水）午前10時00分

場 所：東京都庁第二本庁舎 31階 特別会議室21

議 事

(1) 「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業」の新設について

○松波会長 まず、新宿区の「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業」における、独立行政法人都市再生機構、東日本都市再生本部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 はい。では着座にて失礼いたします。

審議案件の概要、「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業」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。

届出日が平成31年3月13日、設置者は独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部、店舗の名称は「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業」、所在地は新宿区四谷一丁目50番地、小売業者名は株式会社ライフコーポレーションほか1名ほか未定、新設する日は令和2年2月1日、店舗面積は3,241平方メートルです。

駐車場は、店舗地下1階のバースから入出庫を行う機械式駐車場、総収容205台のうち33台分を物販店舗用としております。立地法指針の計算による必要駐車台数33台と同数の確保となります。

駐車場の出入口は、敷地の北東側に入口を、南西側に出口をそれぞれ設けまして、計2カ所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は18台分設置いたします。

駐輪場は、店舗の地下1階に47台分、こちらは南西側の駐輪場専用スロープから出入りを行います。店舗の地下2階の47台分は、東側の地上部分で自転車をセットし、地下に格納される機械式駐輪場となっています。この2カ所合計で94台、新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例に基づき、物販店舗分として算出した台数を立地法の届出台数としています。このほか、当該施設では、非物販店舗や住宅、その他の併設施設分や、地域貢献のための公共駐輪場を設けており、施設全体では758台分の駐輪場を設ける計画としております。

次に、荷さばき施設ですが、店舗地下1階、こちらは地下のスーパーマーケット用の荷さばき施設になります。その他の事業者は地下2階の荷さばき施設を利用する計画として

おりまして、荷さばき施設の合計面積は486平方メートル、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、地下2階に容量43.80立方メートル分を確保いたします。併設施設分をあわせた排出予測量は35.99立方メートルであり、充足いたします。

開店及び閉店時刻は、午前7時の開店、翌午前1時の閉店を予定しております。ただし、1階コンビニエンスストアについては24時間営業となります。

駐車場の利用時間帯は、午前6時から翌午前1時30分までとしております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ南北線「四ツ谷駅」の北西約110メートルの位置にあり、用途地域は第一種住居地域が64%、商業地域が23%、近隣商業地域が13%となっております。

店舗東側は都道405号（外堀通り）を挟んで区立外堀公園が立地、西側は区道を挟んで業務施設及び商業施設、専門学校が立地、南側は区道を挟んで業務施設及び商業施設が立地、北側は区道を挟んで業務施設及び児童館が立地といった環境となります。

周辺の用途地域は、東側の外堀通り沿いと南側方面が商業地域または近隣商業地域となっており、その他は第一種住居地域となっておりますが、店舗敷地につきましては、全体が再開発等促進区を定める地区計画の対象地域となっており、見直し相当用途地域を商業地区として設定し、当該開発を行っているものです。

参考情報としまして、本敷地は、従前は財務省の官舎、国家公務員宿舎ですね、こちらと、旧四谷第三小学校を中心としまして、事務所、医療施設、郵便局、宗教施設等があった場所と聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和元年5月9日（木）、午後7時から午後8時まで、主婦会館プラザエフで行われまして、出席者数は37名と報告を受けております。

説明会では、入居テナントに関する質問、増加交通量や騒音に対する懸念、オフィス通勤者の発生に伴う四ツ谷駅及び駅周辺の安全対策への懸念などのほか、ビル外壁の反射光についての苦情などもあったようです。増加交通や騒音については、届出書記載の評価結果をご説明し、騒音が保全対象の住居付近では基準値以下となること、また、周辺道路の拡幅や敷地内の歩行者用空間確保の計画などをご説明し、住民の方々に理解を求めたとのことでした。

なお、反射光については個別に対応する旨回答されたと聞いております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、新宿区の意見を令和元年6月27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。

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 駐輪場に関してなんですが、ラック式か機械式ということで、平置きがない。さらに料金があるということで、スーパーとかコンビニに来る人がちょこっと路上にとめて買い物をしてしまうという懸念があると思うんですけども、その辺の対策に関しては何か図られているのでしょうか。

○伏見課長 自転車の利用につきましては、警備員等が巡回して、違法の駐輪を発見した場合には速やかに対応するといった形で、利用者の方にいろいろ注意を促しながら、極力設置した駐輪場を利用させていただくようにすると、設置者から話を聞いてございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この設置される土地は、四谷の、東京の非常にいい場所ですよ。公務員宿舎とかがあったところなので、これだけの土地が確保できたんだなと思ったんですが。ちょっとグーグルマップで見たところによると、すごい高層ビルが建つんですね。そこについては特別ここでは言及する必要がないわけで、そこの地下だと思っていいわけですか、この設置する場所は。

○伏見課長 一帯の再開発で、高層ビルを含めた幾つかの建物がこの地区に設置されて、商業施設はその中に入るという形になります。

○吉田委員 そうですね。ですから、そこの地下1階がこのライフコーポレーションということになるわけですよ。

○宮崎課長代理 はい。地下1階にライフが入りまして、あと商業施設につきましては1階と2階に入ります。

○吉田委員 それらも含めて私たちは検討するということですね、ここでは。

○宮崎課長代理 はい、物販店舗の部分ということで。

○吉田委員　そういうことですね。ですので、ここで議論することかどうかはちょっとわからないんですが、ちょっとだけ私の意見を述べさせていただきますと、いつも気になっているのが駐車場の面積なんですけれども、この商業施設に関しては33台ということで、必要台数最低限をクリアしているということですよ。ですけれども、併設施設利用のための駐車場というのは187台確保されていますよね。それを考えると、この東京で決められた算出方法に基づいて187台というのが出てきているわけですから、それを確保せざるを得ないということだと思えるんですけれども、187台分の面積というのはかなり広くて、この四ツ谷の駅前のこのすごい優良な土地に187台分の駐車場面積を確保することが本当に必要なかどうか、相変わらずこの算出方法の計算方法が有効なのかどうか、妥当なのかどうかはちょっと頭にひっかかります。その辺は東京都としてはどういうふうにお考えなのか、ちょっとご意見があったら聞かせていただきたいと思います。

○伏見課長　駐車場につきましては、届出のある商業施設部分につきましては、いつものとおり大店立地法基準に基づく必要台数を算定しております。その他の部分につきましては、駐車場条例の附置義務台数がございまして、建物の種類によってこれだけの台数をということが条例によって決められております。その決められた台数について、措置しているということになってございます。なので、施設全体として相当な規模の、延べ床面積14万平米の施設ですから、それを鑑みて、基準・条例で定めている必要な台数を措置しているという判断をしております。

○吉田委員　ですので、その基準はよくわかるのですが、例えば渋谷の駅の周りの、今再開発している地域などに関しては、駐車場の面積を別枠で計算していらっしやると、前に聞いたことがあるんですけれども、ここにはそれは適用されていないというふうに考えてよろしいわけですか。

○宮崎課長代理　東京都駐車場条例の中で、それぞれの自治体のほうで、基準を設けることが可能な内容となっており、四谷地域については、新宿区で検討されて、必要台数を考えていく話になってくるかと思えます。

○吉田委員　そうすると、この計算式は新宿区の条例に基づいて出された計算式というふうに考えていいですか。

○伏見課長　地域ルールを設けているところについてはそれを適用できるということになっております。四谷地区について、新宿区がルールを設けているかどうかというところま

では、申しわけございませんがこの場ではご返答できかねます。

○吉田委員　そうですか。何かこの優良な土地というんですかね、希少な土地の有効活用ということをお考えますと、いつも多過ぎるとき、または少な過ぎるところというのをちょっと感じますので。だからこれは、新宿区がそういう条例を設けていたらそれが優先されるわけですよね。それが適用されているかどうかは、今、おわかりにならないと。これは東京都の計算式ですか。

○伏見課長　この事業では、都の条例で定められた附置義務台数を設置しておりますので、そういう意味では、新宿区が独自にルールをつくって、それを適用する形にはなっていません。

先生がおっしゃった渋谷の場合は、渋谷区で別に駐車場ルールをつくった上でいろいろな形で台数を調整しているというところがございます。本件については、新宿区ではそれはやっていないということがございます。

○吉田委員　なるほど。はい、じゃあ仕方ございません。どうも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　確認なんですけれども、この対象施設内に教育施設があるんですけれども、その場合は、要するに対象の中にある限りは、その騒音については夜間の－5デシベルは適用されないというふうに考えていいのでしょうか。

○宮崎課長代理　みずからの建物の場合には、マイナスの評価はしておりません。

○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　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　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、「四谷駅前地区第一種市街地再開発事業」における独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部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、新宿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)ヤオコー東久留米滝山店」の新設について

○松波会長 続きまして、東久留米市の「(仮称)ヤオコー東久留米滝山店」における株式会社ヤオコー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 はい。では審議案件の概要、「(仮称)ヤオコー東久留米滝山店」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の3ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年3月29日、設置者は株式会社ヤオコー、店舗の名称は「(仮称)ヤオコー東久留米滝山店」、所在地は東久留米市滝山四丁目13番2ほか、小売業者名は株式会社ヤオコー、新設する日は令和元年11月30日、店舗面積は1,799平方メートルです。

駐車場は、店舗屋上に68台分確保いたします。立地法指針の計算による必要駐車台数54台を上回る措置となります。

駐車場の出入口は、敷地の南東側に出入口1カ所を設置します。

自動二輪車用駐車場は6台分設けています。

駐輪場は、敷地内の北側に167台分、南西側に24台の、合計191台分を設置します。東久留米市自転車等の放置防止に関する条例における必要駐車台数89台を上回る措置となります。

荷さばき施設は、敷地内南側に、メインの荷さばき場を設けておりますが、これを補完するために、朝方、来客車両入場前の時間を利用して、屋上でも荷さばきを行います。この2カ所の合計で、面積158平方メートル分が荷さばき施設となります。

使用時間帯は、メインの荷さばき場①が午前6時から午後10時まで、屋上荷さばき場が午前6時から午前8時45分までの使用となります。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階に容量13.66立方メートル分を確保いたします。排出予測量は8.38立方メートルであり、充足いたします。

開店及び閉店時刻は、午前9時の開店、午後10時45分の閉店を予定しております。

駐車場の利用時間帯は、午前8時45分から午後11時までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、西武新宿線「小平駅」の北東約1,700メートルに位置しておりまして、用途地域は近隣商業地域です。店舗東側は市道を挟んで郵便局、店舗、病院、図書館が立地する近隣商業地域、西側は都道15号線新小金井街道を挟んで住居、店舗及び事務所が立地する第二種住居地域、南側は市道を挟んで店舗及び駐車場が立地する第二種住居地域、店舗北側は住居及び店舗が隣接する箇所が近隣商業地域、都道129号線を挟んだ先の滝山団地は第一種中高層住居専用地域となっています。

参考情報ですが、当該敷地は、別の法人が運営していたスーパーマーケットの跡地と聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和元年5月11日（土）、午前10時から11時まで、東久留米市西部地域センター多目的ホールで行われまして、出席者数は48名と報告を受けております。

説明会では、駐車場の課金の有無や、車両の出入口の安全対策についての対応状況などに関する質問、また一番多く挙がっていたのが、周辺交通量増加への懸念だったとのことでした。設置者からは、オープン時には交通整理員を配置し、安全対策と適切な誘導を実施し、その後は状況を踏まえて適切な対応を図ることなどを回答し、住民の方々に理解を求めた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令和元年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。

次に、資料3をご覧ください。

宇於崎委員から事前質問を頂戴しております。

ご質問、「利用者の利便性向上のため駐車場、駐輪場ともに料金は無料であるが、本申請店舗の周辺には、銀行、郵便局、病院、図書館、店舗など来客用の駐車場を持たない施設が見受けられる。本申請店舗利用者以外の駐車や駐輪によって、駐車場、駐輪場が満車となることは考えられないか。」

こちらに対し、設置者からの回答は次のとおりです。

「駐車場については、必要駐車台数54台に対して68台、駐輪場については必要駐輪

台数89台に対して191台を確保しますので、どちらも満車になることはないと考えております。

また、周辺の病院や銀行には駐車場があり、図書館と病院には駐輪場がございます。

万一、駐車場と駐輪場が満車になった場合は、従業員用の駐車場と駐輪場を開放します。

来客者の利便性を考慮し課金は行わない計画ですが、駐輪場は違法駐輪が発生しないよう、1週間以上駐輪されている自転車は撤去の対応を行います。

駐車場については、開店後に店舗利用者以外の駐車や放置車両が発生した場合、店舗利用者以外は駐車しないように促す看板の設置、また、長期放置の場合は事前に紙面での警告を行い、撤去を検討いたします。」

以上が設置者からの回答となります。

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、ご審議お願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ございません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 この店舗の付近にスクールゾーンがあるということが書いてあるんですけども、ここをわざわざ通行許可証まで取って通る必要があるのでしょうか。

○宮崎課長代理 こちらのスクールゾーンですが、確かにスクールゾーンの指定はございますが、現在のところ、近隣の小学校の通学路には指定されていないという状況で、実際に学童の通行はゼロではないものの、非常に少ないのが現状との報告を受けております。

また、店舗の2面側が都道になっておりまして、交通量的に都道からの出入りが非常に交通の妨げになる可能性があるということ、残る1面が病院の正面ということがございまして、設定としましては、このスクールゾーンとなっている側に出入口を設けたというような事情がございます。

○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 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 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、「(仮称)ヤオコー東久留米滝山店」における株式会社ヤオコー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」とすると決定いたします。

(3) 「(仮称)イオンタウン稲城」の新設について

○松波会長 続きまして、稲城市の「(仮称)イオンタウン稲城」におけるイオンタウン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 はい。では審議案件の概要、「(仮称)イオンタウン稲城」の新設について、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31年4月9日。

設置者はイオンタウン株式会社、店舗の名称は「(仮称)イオンタウン稲城」、所在地は稲城市東長沼1254番1ほか、小売業者名はイオンマーケット株式会社ほか未定、新設する日は令和元年12月10日、店舗面積は3,500平方メートルです。

駐車場は、店舗の西側に82台、店舗屋上に83台の、合計165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と同数の措置となります。

駐車場の出入口は計2カ所で、敷地南面、川崎街道側に1カ所、西の市道側に1カ所の出入口を設けます。

自動二輪車用駐車場は4台分設置いたします。

駐輪場は、敷地の西及び南西側に4カ所、店舗建物の南側に1カ所で、合計278台分

を設けています。これは、稲城市自転車等の放置防止に関する条例による必要駐輪台数と同数の設置となります。

荷さばき施設は、店舗の東側に4トン車の入庫するメインの荷さばき場を設け、反対側の平面駐車場の一区画を2トン車が入庫する荷さばき場として確保する計画としています。2カ所合計の面積は226平方メートルで、使用時間帯は、ともに午前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、この2カ所の荷さばき場に近接した箇所に設置する計画で、合計容量27.37立方メートル分を確保いたします。併設施設分をあわせた排出予測量は19.57立方メートルであり、充足いたします。

開店及び閉店時刻は、午前7開店、午後10時45分の閉店を予定しております。

駐車場の利用時間帯は、午前6時45分から午後11時までとなります。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR南武線「稲城長沼駅」の南東約260メートルの位置にあり、用途地域は準住居地域です。

参考情報としまして、本敷地は物流倉庫があった場所と聞いておりますが、敷地ブロック内には従前から西側に戸建て住宅1軒、南側に集合住宅1軒がありました。この2軒については、今回も開発外となりまして、住宅はそのまま、残りの敷地を本件店舗として開発しております。

店舗東側は準住居地域で、事業所、カーディーラーが隣接、西側は申し上げた住宅1軒がございまして、市道を挟んだ先は近隣商業地域で、店舗兼集合住宅及び戸建て住宅が立地、南側はご説明の集合住宅1軒があり、都道9号線、川崎街道を挟んだ先は準住居地域で集合住宅等が立地、北側は第一種中高層住居専用地域で、JR南武線の高架となっており、その先は市道を挟んで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、令和元年5月25日（土）、午後7時から午後8時まで、稲城市地域振興プラザ4階会議室で行われまして、出席者数は33名と報告を受けております。

説明会では、駐輪場の配置に関する要望、西側市道の視認性確保についての質問や、出入口の形状、右折入庫有無の確認など、また、スロープを上る車両の騒音や排気ガス発生への懸念、警備員の配置計画の確認など、多数の質問、意見が住民の方々から寄せられた

とのことです。設置者からは、駐輪場位置の再検討を行うと回答したほか、西側道路の視認性を確保した工事計画を説明、また、警備員の配置については、オープン・繁忙期の配置のほか、開店後の状況を見ながら適切に対応していくこと等を説明し、住民の方々に理解を求めたとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、稲城市の意見を令和元年7月24日に受理しておりますが、意見はございませんでした。法8条第2項に基づく公告による住民等意見につきましては、9月10日に1件の申出を受理しております。

資料1、7ページをご覧ください。

こちらが寄せられました意見の写しですが、意見を提出された方に確認の上、意見のうち項目2と3を設置者に宛てたものとしまして、設置者より回答を得ております。

9ページから12ページまでが設置者回答となります。

意見書は、先に委員の皆様にお伝えしておりますので、項目2と3の要旨のみの読み上げとさせていただきます。

1点目、計画地周辺の道路や基盤整備、需要などを考慮すると、本施設の計画は郊外型商業施設に準じる店舗計画と思われ、現地になじまないものとする。

2点目、来客車両により、西側の街区道路においては、車両の非常な混雑や渋滞が起こればと思われる。

3点目、川崎街道側の来客車両出入口及び搬入車両出入口においては、特に整理員を置かない時間帯の事故の発生が危惧される。

4点目、幹線道路を避ける車の周辺小路への侵入により、地域の子供たちの生活に危険が及ぶ懸念がある。利便性のある生活より、地域の安全や落ち着いて暮らせる環境が必要とする。

対しまして、設置者からの回答となります。

「店舗特性について

本計画店舗は、食品スーパーを核店舗とした地域密着型の施設を計画しております。想定している商圈、当該店舗を利用する頻度が高いと想定しているエリアは、既存類似店舗の実績より1km範囲としております。本計画店舗への出店テナント数は10数店舗の計画であり、100店舗程度のテナントを出店するような郊外型の大型店舗とは異なる性質の店舗です。

また、イオンタウンは近隣型ショッピングセンターを展開しており、地域の皆さまの生活やニーズに対応してまいります。地域の催しなどへの参加につきましては、要請があれば検討いたします。

なお、万が一の災害時などは、地域社会に貢献できる施設といたします。

現状の道路基盤に対する影響

当該地への出店を計画するに当たり、計画地周辺の交通量調査を実施し、交通環境を把握しました。

本店舗の出店により想定されるピーク時の交通量は、201台／ピーク時です（平均すると、3～4台／分）。

現況の交通量に、本店舗の出店により想定される交通量を付加し、出店後の交通量を周辺道路で処理できるかどうかを検証した結果、交通処理は可能であるものと予測しております。

なお、現状の道路整備状況を勘案し、細街路への来店車両の進入を生じないように、店舗オープン時等の繁忙の予測される際には、適宜、交通整理員を配置し対応することを検討します。

西側の区画道路での混雑について

道路幅員の狭い西側の市道については、店舗敷地に敷地内歩道を可能な限り設けることにより、歩行者・自転車と自動車の交錯を少なくし、安全性の向上に配慮しました。

また、市道路側線を改良し、車道幅員を3.5mから4.0mへ広げ、円滑に交通処理できるように配慮しました。

川崎街道と店舗間の車両の出入に対する安全対策について

川崎街道からの車両の出入に対する安全対策としては、来客車両出口、搬入車両出入口に出庫灯を設置し、歩行者等に注意喚起を行います。また、来客車両出入口、搬入車両出入口には、オープン当初やお客様の多い時期等には交通整理員を配置する予定です。

その他の時期等は、出入口や駐車場内における状況を見ながら適切に対応します。

また、計画敷地から歩道に出る手前に「止まれ」の路面標示をすることで、歩行者の安全確保に努めます。

細街路への来店車両の進入について

住宅街等の細街路へ来店車両が進入しないような交通誘導を実施します。状況に応じて、

ウェブサイトでの呼びかけ、帰宅車両に対するチラシの配布などの方策を講じることも検討します。

また、店舗オープン時等の繁忙の予測される際には、細街路への来店車両の進入が生じないように、適宜、交通整理員を配置し対応することを検討します。

取扱品目について

取扱品目については、日常ご利用いただくお客様のニーズに沿った品揃えを心掛けてまいります。」

公告による申出者の意見等に対する設置者からの回答は以上です。

設置者からは、ご意見の内容も含め、お客様、周辺住民の方々からのご意見、ご要望には真摯に対応していく旨、申し添えがございました。

次に、意見書の項目1と4についても触れさせていただきます。

まず、項目1ですが、東京都の場合は、この都庁舎の産業労働局商工部地域産業振興課を縦覧場所に指定し、東京都公報にて公告を行っております。縦覧場所等はそれぞれの立地法運用主体である都道府県等が定めるものであり、都では要綱で規定をしております。ただし、ご意見の趣旨等も踏まえまして、縦覧を補うものとして、住民の方々が届出書を閲覧しやすくする仕組みを検討することといたします。

次に、項目の4ですが、稲城市より、意見書への見解として、次のような回答がございました。

「（仮称）イオンタウン稲城の出店により、地域の小規模店舗への影響が少なからずあるとは思われますが、出店行為自体は事業者の判断であり、市としては法的に問題がなければ出店を認めせざるを得ないのも事実であります。

ただし、市としましては、個別店舗への直接的な支援は難しいものの、近隣商店会への支援につきましては、積極的な対応を今後も予定しております。

また、（仮称）イオンタウン稲城に来店されたお客様が、周辺の小規模店舗へ回遊していただけるような魅力あるまちづくりにも努めてまいります。」

稲城市からの回答は以上となります。

最後に、本件は委員の皆様からの事前質問が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、ただいまの事案について、ご審議お願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ちょっと2点お聞きしたいと思います。

一つは、1階部分のイオンマーケットよりも、広い面積、2階の部分の出店が未定になっています。先ほどの回答書の中では10数店舗が出店するかもしれないみたいなことが書いてあって、今は基本的には2階は一つで使うことになっているのですが、もしかするともう少し小分けになって店舗が出店するかも知れないというふうに考えられますけれども、この部分の出店予定は分かっていますでしょうか。

○宮崎課長代理 こちら、イオンタウンというブランドでは10数店舗が通例ということでございますが、本店舗については2階は1店舗の予定ということですので、こちらの大きな区画については、分割はせずに一つの営業主体が実施する店舗となる予定です。

○宇於崎委員 その場所は、どなたかもうお借りになる方が決まっていますか。

○宮崎課長代理 まだ未定ということになっているということです。

○宇於崎委員 心配なのは、別のところで、やっぱり1階の部分はイオンマーケットさんが入っているんだけど、2階の部分が空いたまま、または、入ったんだけどすぐ撤退というような場所があるので、大丈夫かなど。これはここで心配することではないんですが、大丈夫かなというのがあります。ちょっとやっぱり2階が空き店舗になってしまいますと、周辺環境に影響が出るような気がしますので、その部分はイオンさんに早急にテナントさんを決めていただくように、出来ればご指導いただきたいなと思います。

2点目は、市からの回答、意見書の提出について、意見はないんですが、その他で要望が4点ありますよね。これというのはどういうタイミングで事業者さんに伝わるんですか。

○伏見課長 こちらは、この審議会の前提となる関係機関への協議ということで行っておりまして、この審議会を経て、こういう意見がありましたということを設置者の方にお伝えするということになります。

○宇於崎委員 なるほど。そうすると、例えば④の工事の施工中はとかというのは、もうほぼ終わりかけた時点で伝わるし、③に関しては、景観ガイドラインに合致というのは、もっと前の、確認申請の前に確かやらなきゃいけないはずなので、ここに要望されてもはっきり言って困るので、これは市がちゃんと市独自に対応しなきゃいけないことなので、こういう要望をもらったときに、いや、これはあなた、市のほうの責任でやりなさいよみたいな指導はできないんですか。

○伏見課長 これはあくまでも立地法の手続に関する協議ということで行っておりまして、先生がおっしゃられることにつきましては、市には回答いただいた時点で私どもからお話させていただいております。なので、正式な意見ではなくて、要望ということで、市としての考え方を表明しているという形で整理しております。

○宇於崎委員 わかりました。結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 1点質問なのですが、ご説明の中で、説明会にさまざまご意見があったというふうにご説明されたと思います。その中で、例えば駐輪場の位置とかにご意見があって、設置場所の対応などを検討するというふうに事業者さんが回答されたというふうにおっしゃったと思いますが、ちょっと確認ですが、それでよろしいですね。

○宮崎課長代理 検討の内容ということでよろしいでしょうか。

○中西委員 はい。

○宮崎課長代理 特に店舗の西側からの来店のときに、ちょっと駐輪場が遠いというような意見があったということで、店舗の、こちらまだ届出は出されていない状況ですが、店舗の正面部分にある駐車区画の一部を屋上に台数分移して、駐輪場を店舗の正面の部分に設置することを考えていらっしゃるという話は聞いております。

○中西委員 そうですか。というのは、手続上の問題もあって伺ったんですけど、要は、この届出書からそういう変更が検討されている、住民とのやりとりの中で検討されているということなので、対応はもちろん周辺の方からのご意見に真摯に対応していただくという意味ではやっていただくほうがいいと思うんですけど、手続的には、それがもし変更になったら、これってどうなるんですか。変更申請が後から出てくるんですか。

○宮崎課長代理 今回の場合、全く駐輪場のない場所に新しく駐輪場をつくるということであれば、位置の変更に該当してきますので、オープン前ではありますけれども、変更の届出を受理することになります。

○中西委員 なるほど、わかりました。ちょっとそういう意味では事業者さんにとって面倒くさいやりとりが発生してしまうことになると思うんですが、であっても、周辺の方のご意見に対応する中で必要なことはやってくださいというふうにお伝えいただければと思います。

以上です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 駅から200メートルちょっとのところ、これだけの大きな店舗ができるということで、その駅前の既存の小さな商店街が心配される場所なんですけれども、先ほどものご説明の中に、稲城市から駅前の商店街に衰退する可能性は否めないというふうに書かれていて、だけれどもここに来たお客さんがそちらに回ってくれることを誘導しますみたいなことがありましたよね。ですが、もともとこういうふうな昔ながらの駅前という商店街がありますよね。よく駅をおりると銀座通りとかというのがありますように。そういうのがあったところのそばに、これだけの大型店舗が、商業施設ができることに関しては、東京都は何の規制も今はないと思ってよろしいんですか。

○伏見課長 現時点では、立地法の考え方の中では、そういった地元商店街との調整という考え方はございませんで、あくまでも周辺環境への配慮というところだけになっております。

旧法の時代には、地元の商店街との調整も含めた形での運用をしておりましたが、今はそういったことはございません。

○吉田委員 ですから、そうするとそこは競争原理で、戦うなら戦いなさいというか、魅力ある商店街にきなさいと、そうでなければ終わりますよという、それは自由な競争をそのまま取り入れているというふうな考えていいわけですか。

○伏見課長 そうですね。商店街の振興は、東京都も各区市も施策としてやっておりますので、そちらも踏まえながら、民間事業者として競争して共存していただくということになるかと思えます。

○吉田委員 例えば小さな商店が、こういうのがあったから自分の魅力あるお店にしようと考えたときに、補助金とかそういうのはあるんですか。

○伏見課長 いろいろな支援がありますので、状況によってどういう補助金があるかについてはこの場で全部はご説明できないんですが、既存の商店街の方が何か取り組みをされて、さらなる発展を目指そうとする場合には、何らかの形で支援ができるような制度になっております。

○吉田委員 そうですか。その辺は少しやはり心配な部分がこれはありまして、かなり、200メートルちょっとのところ、駅から200メートルというところ、誰でも歩ける距離ですので、こちらにお客さんが流れていってしまうことがすごく心配な点でございました。

何らかの既存店舗への支援策みたいなものが東京都であればなというふうに思いましたので、その辺はちょっと一言意見を述べさせていただきます。

もう一つは、ここに図面を見ますと、西側に1件戸建て住宅がありますよね。結構これ、私、図面の縮尺がわからないんですけれども、大きな戸建て住宅だと思ってよろしいんですか。ご覧になっていたら。

○伏見課長 敷地面積までは確認しておりませんでした、いわゆる通常の戸建てというふうに考えていただければ。

○吉田委員 はい。この方とは話はもうついているんですか。というのは、この方、1戸だけここに残ってしまって、あとペアハイムという集合住宅、3階建てのが残っていますけれども、この戸建ての方の場合では、その裏側が車の出入口になっていますよね。それから、この西側の通路は拡張したというふうには書いてあるんですけど、4メートルだけの道路ですので、やはりこれ、すごくうるさいのではないかなというふうに思うんですね。それで、出庫灯もついていますし、これ、何かもめごとが起きないかなというのがすごく危惧されるのですが、平和的な話し合いができているのかどうか、ちょっと伺いたいと思います。

○伏見課長 そちらの戸建ての方と、集合住宅の方には、事前に事業者と工事の施工業者が説明にお伺いしております。この計画内容について詳細に説明した上で、ご了解を得ている状態でございます。この計画に対して、それ以降特段の要望はいただいているということなので、一応設置についてはご理解をいただいているというふうに判断しております。

○吉田委員 もしこれ開店して、何か不具合というか、非常にうるさいとか、騒音とかがあったときには、どこにこの人たちは意見を述べることができるのですか。東京都ですか。

○伏見課長 まずは設置者にお話をさせていただくということになると思います。設置者からも、実際に住民の方から意見があった場合にはきちんと対応しますということで話を聞いておりますので、そこは対応していただけるものと判断しております。

○吉田委員 もし設置者が真摯に対応してくれないときには、またそこまで心配する必要はないと思いますが、市に言うんですか、それとも都に言うんですか。

○伏見課長 立地法で、この届出に関することとなりますと、都にお話が来るということになるろうかと思いますが、設置状況その他で、周辺的环境も含めまして、市にも当然お話

に行くことはできるかと思えます。

○吉田委員 では、今後のこの開店後の窓口確保というんですかね、周辺住民の方からの意見が取り入れてもらえるような、どこかそういうところの確保はよろしくお願ひしたいと思えます。

○伏見課長 かしこまりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 中西委員との絡みなんですけれども、駐輪場、再検討しますということだったんですけれども、大店立地法では、8カ月間は次の変更届を出してはいけないというのがあると思うんですけれども、それはそのとおりでしょうか。

○伏見課長 変更の届出は8カ月出せないということではなくて、届出自体は出すことはできるかと思えます。ただ、変更事項によっては、またそこから8カ月の制限がかかるということもあります。

○木村委員 ちょっとわからないんですが、速やかに再検討しますというのは、開店前に何らかの対処をしますということではなくて、開店後に、何かあったら移動しますよということですか。

○宮崎課長代理 正確に言いますと、やはり駐輪場配置の関係になりますので、運営事項ではないので、直ちにできる内容ではないということになります。

ただ、周辺環境に影響を与えないような変更ですね、位置の変更。例えば一番いい例が、まさに先ほどお話しされた駐輪場なんですけど、駐輪場だけを動かす場合等は、確かに入り口等は変わってきますけれども、騒音等に影響等があるわけではないということもございまして、軽微変更というような手続がございまして。要は、周辺環境への影響がないものというふうに認められる場合には、軽微な変更であるという承認をしたところで、直ちに変更が可能というような規定が、立地法の中にございまして、場合によってはそちらが、もし認められるような変更計画を事業者が出してくるようであれば、開店前に認められて、変更後の内容でオープンすることもあり得るということになります。

○木村委員 この店舗は、まだその申請は出ていないということですか。

○宮崎課長代理 はい、まだ出ておりません。

○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 ちょっと細かいことなんですが確認ですが、西側の2階建ての住宅のところにある、騒音の予測の、予測地点Cというのがありますが、それは高さは4.2メートルというふうになっているんですが、これは2階の想定なのかなと思うんですが、これは普通、住宅で2階建てで1階にも住んでいたら、1階が予測地点になるような気がするんですが、そこはどうしてそういうふうになっているのでしょうか。14ページの等価騒音レベルの予測結果とかという、15番の表のところをちょっと見て質問させていただいてます。

○伏見課長 発生音源その他の状況を踏まえて、一定の高さで予測の数値を出していると思うんですが、すみません、詳細については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 設置者からの回答で1点確認したいんですけども、交通量に関するところの回答で、ピーク時当たりの交通量が201台だから恐らく処理できるというような回答が来ているかと思うんですが、この201台の計算式は、恐らく基本的には平均的な店舗来客数みたいなものに原単位をかけて計算していると思うんですが、この店舗のオープンが12月10日で、結構年末商戦にぶつかるところで、かつ新規オープンということだと、結構平均的なピークよりもさらに上に行く可能性もあるかと思うんですが、そこら辺は、その設置者は織り込んだ上で、交通誘導員とかの配備も考えているというふうに理解してよろしいのでしょうか。

○伏見課長 このピークの数字は、来店予想に基づく台数でございますので、オープン時については想定していない数字であるかと思えます。

ただ、特にオープン時につきましては、整理員の配置ですとかを含めまして万全の対策を取るとしておりますので、その中で対応していただけるというふうに判断しております。

○一ノ瀬委員 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、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、「(仮称)イオンタウン稲城」におけるイオンタウン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、稲城市の意見がないことと、公告による申出者、意見書への対応

状況、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を総合的に判断しまして、「意見なし」とすると決定いたします。

設置者には、申出者からの意見のように、近隣の方々の懸念があることを踏まえまして、今後も真摯にこれらの声に耳を傾け、周辺地域の生活環境の保持のために、適切な配慮を行っていただきたいと思います。

(4) 「品川プリンスホテル」の変更について

○松波会長 続きまして、港区の「品川プリンスホテル」における株式会社プリンスホテル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 はい。では、「品川プリンスホテル」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の13ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年3月15日、設置者は株式会社プリンスホテル、店舗の名称、「品川プリンスホテル」、所在地は港区高輪四丁目10番30号、小売業者名は株式会社スピングルカンパニーほか18名です。

変更の内容は、場内に駐輪場を新たに設置するものです。

場所は、敷地内の西側、現在、立地法届出外の駐車場となっている箇所で、駐車マスの一部を改修するものです。

変更する理由は、将来的な顧客の駐輪場の需要に対応するためとのことです。

背景としまして、港区からのシェアリング自転車サービス用のサイクルポートの設置要請を受けたということがございます。

これまでは、ホテルに併設する店舗という性格から、小売店舗への来客者の駐輪需要は考えにくいものとして運用してきたところでしたが、ポートの設置をきっかけに、自転車利用者が発生する可能性を考え、敷地内に駐輪区画を整備しておくこととしたとのこととございます。

台数は51台分、変更する日は、令和元年11月16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、京浜急行線品川駅の西約130メートルに位置しております。

店舗敷地の用途地域は、商業地域が51.5%、第二種住居地域が48.5%となります。

周辺もあわせまして、第一京浜、「品川駅」寄りの方向が商業地域となっており、西側、坂の上手のほうですが、こちらのほう側が住居地域となっております。

店舗の東側から北側にかけては別の商業施設及びホテルが隣接、東側の一部は国道15号線第一京浜に接しており、道路を挟んだ先は品川駅となります。西側はオフィスビルやマンションが隣接、南西部分は会館が隣接し、南側は私道を挟んでマンション、住宅、事業所が立地、北側は区道を挟んでマンション、住宅等が立地しているといった周辺環境になります。

「3 説明会について」ですが、平成31年3月27日（水）、午後6時30分から午後7時まで、品川プリンスホテルメインタワーの一室で行われまして、出席者数は1名と報告を受けております。

席上では、駐輪場への動線について確認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、港区の意見を令和元年6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。

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 中西委員、ございますか。

○中西委員 これ、余り関係ない質問なんですけど、シェアサイクルのポート設置に伴ってということですけども、それはポートは別に設置されるということですか。

○宮崎課長代理 ポートは今回の駐輪場の横、脇のところに設置されます。別途ございます。

○中西委員 それに合わせてということですね。

○宮崎課長代理 はい。

○中西委員 了解しました。以上です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 数カ月前ぐらいにも同じような話を聞いた気がするんですね。駐輪場のスペースを増やすという。それで、シェアサイクルというんですか、自転車が増えると予測しているのではというのがあったと思うんですけども、これは都としてすごくそれを促進しようとしているのでございますか。ちょっと計画を。

○伏見課長 シェアサイクルは区でやっている事業ですので、区の意向で進めているということだと思います。

○吉田委員 じゃあ、これは港区でしたかしら。

○伏見課長 そうです、はい。

○吉田委員 じゃあ港区が自転車の利用を促進しようとしていると考えていいわけですね。

○伏見課長 そうですね。自転車の活用というんですか、移動手段としての自転車の活用ということでの施策を進めているということだと思います。

○吉田委員 ほかの区は特にそういう話はない。ありますか。

○伏見課長 やっている区が幾つかありまして、港区だけではないというふうに認識しております。

○宇於崎委員 都心部の10区で、千代田区とか新宿区とか、協力してシェアサイクルを進めています。

○吉田委員 そうなんですか。

○宇於崎委員 これは自動車の交通量を減らすために、積極的に区は推進しています。

○吉田委員 私もこれはすごくいいことだと思いますし、外国からの観光というか、宿泊者も随分増えてきていますので、オリンピックもありますし、彼らが自由に動けるということで、シェアサイクルを利用してもらうということは、東京の魅力を高める意味で非常にいいかなと思うんですが、本当に利用されているのですか。そんなに自転車はスペースとりませんので、これだけの駐輪場をつくってどうのこうのということもないんですけども、利用状況というか、それがどのくらい促進されているのか、何か教えていただけたらなと思いましたのでございますが、いかがでございましょうか。

○宮崎課長代理 今回のシェアサイクルの利用状況というようなご質問ということでしょうか。

○吉田委員 そうです。この駐輪場を増やすことも、それに非常に効果を上げるための施策だと思うので。

○伏見課長 このコミュニティサイクル自体は既に運用が開始されておりまして、大体8割ぐらいの利用率だというふうに聞いております。

○吉田委員 そうなんですか。わかりました。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 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 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っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「品川プリンスホテル」における株式会社プリンスホテル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、港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。

(5) 「スーパーベルクス浮間舟渡店」の変更について

○松波会長 続きまして、板橋区の「スーパーベルクス浮間舟渡店」における株式会社サンベルクスホールディングス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 はい。では「スーパーベルクス浮間舟渡店」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の15ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年3月29日、設置者は株式会社サンベルクスホールディングス、店舗の名称は「スーパーベルクス浮間舟渡店」、所在地は板橋区舟渡一丁目6番22号、小売業者名は株式会社サンベルクスほか3名です。

変更内容は、駐車場の利用実態から、隔地駐車場を廃止するものです。

当該店舗は、敷地内及び店舗屋上のほか、東側の区道を挟んだ向かい側の敷地に隔地駐車場を設けております。平成29年3月からの1年を通してレジデータを確認し、最大となった日における駐車場利用状況を確認したところ、敷地内2カ所の駐車場の台数で足りるとの結果となったことから、今回、隔地駐車場の廃止を届け出るものです。

総台数としては47台の減、出入口は隔地分の1カ所が廃止となり、計2カ所に変わります。

変更日は、令和元年11月30日を予定しています。

「2 周辺の生活環境等」ですが、当該店舗は、JR埼京線「浮間舟渡駅」の西約330メートルの位置にあります。

用途地域は、準工業地域で、周辺地域についても、北東側の埼京線高架沿いに近隣商業地域の設定があるほかは準工業地域となっております。

店舗の東側は住宅及び集合住宅が隣接、区道を挟んだ先は戸建て住宅が立地、西側が工場が隣接、南側は区道を挟んで工場、事務所、駐車場などがあり、北側は区道を挟んで老人ホーム、マンションが立地しているといった環境です。

「3 説明会について」は、令和元年5月21日（火）、午後7時より、板橋区立企業活性化センターで開催することとしておりましたが、当日出席者はいなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、板橋区の意見を令和元年6月11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。

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、ご審議お願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 審議の本筋とはちょっと関係ないんですが、一つは、来てから資料を差しかえていただいたんですけども、非常にケアレスミスみたいなものが多いですね。もうちょっと事業者さんにしっかり作っていただくようにしていただきたいのと、これもまたさっきの話と同じで、板橋区長から意見書の提出についてということで、意見なしで来ているんですが、「ただし」の後、これは変更届なのにもかかわらず、新設後については地域住民の云々かんぬんと書いてあって、何かただ単にコピペをして出しているんじゃないかと。ちゃんと見ているのかということも、市区に言ってください。すみません、

よろしく申し上げます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 特にありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 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 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 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、「スーパーベルクス浮間舟渡店」における株式会社サンベルクスホールディングス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、板橋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5件は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。