

令和元年度

第10回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和元年2月19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) 「(仮称) ホームセンターコーナン足立扇店」の新設について

○松波会長 まず、足立区の「(仮称) ホームセンターコーナン足立扇店」におけるコーナン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。

○金子課長代理 着座にて失礼します。

では、審議案件の概要、「(仮称) ホームセンターコーナン足立扇店」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。

届出日は令和元年8月5日、設置者はコーナン商事株式会社、店舗の名称は「(仮称) ホームセンターコーナン足立扇店」、所在地は足立区扇三丁目63番2ほか、小売業者名はコーナン商事株式会社での届出となっております。

新設する日は、令和2年4月6日、店舗面積は6,276平方メートルです。

駐車場は、敷地内西側に54台、店舗3階に105台、店舗屋上階に121台、いずれも自走式の平面駐車場で、合計280台分整備します。指針による小売店舗の必要駐車台数279台を上回る措置となります。このほか、従業員用に4台、施設全体で284台の駐車場を設けることとしています。駐車場の出入口は、1カ所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、5台分設けています。

駐輪場は、敷地内北側にNo.1駐輪場23台、No.2駐輪場20台、No.3駐輪場83台、敷地内西側にNo.4駐輪場100台、北西側にNo.5駐輪場5台、合計231台を届出駐輪場としています。

足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例及び足立区環境整備基準における必要台数225台を上回る措置となります。

このほか、従業員駐輪場として10台分整備する予定です。

荷さばき施設は、敷地内北東側に設置しまして、面積は50平方メートル分を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後10時までです。

廃棄物等の保管施設は、店舗2階に1カ所、容量30.24立方メートル分を確保します。物販店舗分の面積から算出した排出予測量は、28.13立方メートルであり、十分

な保管量を用意しています。

開店及び閉店時刻は、午前 6 時半の開店、午後 10 時の閉店です。

駐車場の利用時間帯は、午前 6 時 15 分から午後 10 時 15 分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、日暮里・舎人ライナー「高野駅」から北約 160 メートルに位置しており、用途地域は工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで駐車場が立地、西側は都道を挟んで事業所が立地、南側は事業所及び住居が隣接、北側は区道を挟んで区立公園が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前はゴム会社の工場があった場所と聞いています。

「3 説明会について」ですが、令和元年 9 月 18 日（水）午後 7 時から午後 7 時 30 分まで西新井本町住区センター大広間で行われまして、出席者数は 12 名と報告を受けております。

説明会では、コーナン以外のテナント誘致の予定はないのか、食品の取り扱いはないのか等の質問が住民の方から寄せられたとのことでした。

これに対して設置者より、コーナン以外のテナントは考えていないこと、食品はお茶やスナック菓子程度の販売は考えていること等の説明を行い、住民の方へ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、足立区の意見を令和元年 12 月 2 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 ございません。

○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 ございません。
- 松波会長 岡村委員、ございますか。
- 岡村委員 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 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、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)

それでは、「(仮称)ホームセンターコーナン足立扇店」における、コーナン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、足立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)一之江8丁目駅前計画」の新設について

○松波会長 続きまして、江戸川区の「(仮称)一之江8丁目駅前計画」における彦田正夫さんほか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。

○金子課長代理 では、審議案件の概要「(仮称)一之江8丁目駅前計画」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。

届出日は令和元年8月29日、設置者は彦田正夫さんほか1名、店舗の名称は「(仮称)一之江8丁目駅前計画」、所在地は江戸川区一之江八丁目2番7ほか、小売業者名は株式会社マルエツほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和3年7月1日、店舗面積は2,342平方メートルです。

駐車場は、店舗地下1階に21台分整備します。指針による小売店舗の必要駐車台数は16台、これに飲食店及び診療所の併設施設分として算定した3台分を加えた19台を上回る措置となります。このほか、住宅用に14台、施設全体で35台の駐車場を設けることとしています。駐車場の出入口は、1カ所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、8台分設けています。

駐輪場は、敷地内西側にNo.1駐輪場67台、敷地内東側にNo.2駐輪場73台、合計140台を届出駐輪場としています。

江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例における必要台数139台を上回る措置となります。

このほか、住宅用駐輪場として、別途104台分整備する予定です。

荷さばき施設は、敷地内南側に設置しまして、面積は46平方メートル分を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後11時までです。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階に1カ所、容量11.70立方メートル分を確保します。物販店舗分の面積から算出した排出予測量は、10.91立方メートル分であり、十分な保管量を用意しています。また、同じ部屋で保管を行う併設施設分の廃棄物も合わせた容量の検証も行っておりますが、充足することを確認しております。

開店及び閉店時刻は、1階から3階のスーパー、マルエツは24時間営業、1階の一部、医薬品の店舗は午前9時から午後10時となっております。

駐車場の利用時間帯は、24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、都営新宿線「一之江駅」の、南40メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで雑居ビルが立地、西側は区道を挟んでスポーツクラブ、保育所及び駐車場が立地、南側はマンションが隣接、北側は駅前広場及び雑居ビルが立地といった環境となっております。

参考情報ですが、当該敷地は従前は平面式の時間貸し駐輪場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9月26日（木）午後7時から午後8時まで

瑞江会館で行われまして、出席者数は34名と報告を受けております。

説明会では、駐車場の出入口には誘導員は配置されるのか、西側道路沿いに設けられる駐輪場に入出入りする際、歩行者の妨げになるのではないかと、駐車場や駐輪場は有料か等の質問が住民の方から寄せられたとのことでした。

これに対して設置者より、駐車場出入口には、オープン時や繁忙時に誘導員を配置すること、駐輪場は串刺しではなく建物に並行する形状とし、道路境界部には緑地を設けることで道路へのはみ出しを防止するほか、繁忙時には適宜整理を行うこと、駐車場及び駐輪場は住環境保全の観点からも有料とすると必要があると考えており、例えば1時間無料でその後は相場よりも高い価格設定とするなど、来客以外の利用を抑制する方法を検討していること等の説明を行い、住民の方へ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、江戸川区の意見を令和元年12月3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 いえ、結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 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 ございません。

○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 一つだけ教えていただきたいんですけども、この店舗は開店が令和3年7月で、まだ1年半ぐらいあるんですけども、これは何か特段の理由があるんでしょうか。

○金子課長代理 こちら、一部マンションも併設された建物となっております、工事に

非常に時間がかかるということで、通常の店舗だけの施設よりも早い届出となっております。

○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。

○松波会長 それでは、「(仮称)一之江8丁目駅前計画」における、彦田正夫さんほか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、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。

(3) 「HANEDA INNOVATION CITY」の新設について

○松波会長 続きまして、大田区の「HANEDA INNOVATION CITY」における羽田みらい特定目的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。

○金子課長代理 では、審議案件の概要「HANEDA INNOVATION CITY」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。

届出日は令和元年9月2日、設置者は羽田みらい特定目的会社、店舗の名称は「HANEDA INNOVATION CITY」、所在地は大田区羽田空港一丁目10番の2ほか、小売業者名は山崎製パン株式会社ほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和2年7月1日、店舗面積は1,286平方メートルです。

HANEDA INNOVATION CITYは、羽田空港の跡地を大田区が取得し、「新産業創造・発信拠点」の形成を目指して実施する「羽田空港跡地第一ゾーン整備事業」の第一期事業として整備される施設です。

今回の届出は、第一期事業のうち、2020年に開業を予定している研究開発施設、オフィス、イベントホール、会議・研修施設、日本文化の発信施設等の部分です。

これらの施設のすぐ西側では、先端医療研究センター等が増築される予定で、2022

年に開業予定です。

また、計画地南西側では、都市計画公園や水辺に隣接した土地等を活用した憩いと賑わい施設等の整備が予定されています。

店舗の駐車場は、敷地内東側に平面駐車場を80台整備します。指針の計算による必要駐車台数は39台、飲食、サービスの併設施設を含めた必要台数は78台となり、これを上回る措置となります。このほか、オフィス、イベントホール、集会場等の併設施設用に169台、業務用15台、レンタカー用8台、バス用5台、施設全体で277台の駐車場を設置します。駐車場の出入口は、2カ所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、15台分設けています。

駐輪場は、敷地内東側に560台、中央に60台、合計620台分整備いたします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例における必要台数308台を上回る措置となりますが、これは西側に増築される先端医療研究センター等で必要な台数を含めた台数となっております。

荷さばき施設は、敷地内中央に442.4平方メートル、北側に98.1平方メートル、東側に253.2平方メートル、敷地内西側に156平方メートル、敷地内東側に73.7平方メートル、敷地内北東側に37.5平方メートルの6カ所設置しまして、合計1,061平方メートル分を設けます。使用時間帯は、24時間です。

廃棄物等の保管施設は、敷地内中央に1カ所、容量44.2立方メートル分を確保します。物販店舗分の面積から算出した排出予測量は、5.99立方メートル、同じ部屋で保管を行う併設施設分の廃棄物も合わせた予測容量は35.99立方メートルであり、十分な保管量を用意しています。

開店及び閉店時刻は、24時間営業となります。

駐車場の利用時間帯は、24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京モノレール及び京急空港線の天空橋駅東側と地下1階で直結しています。店舗周辺の状況ですが、東側は環状八号線を挟んで羽田空港が立地、西側は天空橋駅交通広場や区画街路を挟んで羽田空港跡地第一ゾーン第二期事業予定地があり、南側は区画街路を挟んで多摩川、北側は環状八号線を挟んで羽田空港が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前は羽田空港の滑走路の一部や、航空会社の事務所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10月16日（水）午後7時から8時まで、羽田空港跡地第一ゾーン整備事業（第一期事業）工事事務所で行われまして、出席者数は19名と報告を受けております。

説明会では、どのような飲食・物販店舗が何店舗入るのか、展望台のような施設は24時間利用できるのか、空港との交通手段は何か等の質問が住民の方から寄せられたとのことでした。

これに対して設置者より、区画は17から18区画でテナントは未定あること、施設は24時間利用可能にする予定であること、空港との間には巡回するシャトルバスを検討中であること等の説明を行い、住民の方へ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、大田区の意見を令和元年11月7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に移ります。

一ノ瀬委員から、事前質問を頂戴しております。

「共用施設から発生する廃棄物の量について、届出書25pと26pに2種類の廃棄物排出予測が示されています。

それぞれ予測の単位がkgとm³で異なっており、廃棄物保管庫が必要容量を満たしているかどうかについては26pの予測が使用されていますが、25pで示されている単位がkgになっている予測の場合でも廃棄物保管庫は必要量を満たしていると理解してよいのでしょうか。」

対しまして、設置者からの回答です。「届出書の記載がわかりづらく申し訳ございませんが、届出書26ページの②種類別廃棄物などの排出予測量は、25ページに記載の①共用施設の一日当たりの共用施設別廃棄物排出量を、廃棄物の種別ごとに分類し直した上で、単位をkgからtに変換したものであり、内容は同じです。（25ページの表の「A. 全体数量」欄の合計、3,104.59kg/日は、26ページの「排出量 [t/day]」欄の合計3,104 t/dayと一致しています。）

廃棄物等保管施設が必要容量を満たしているかという点については、立地法の指針に合わせ、26ページの廃棄物の種類別の予測量で検証し、充足することを確認しております

が、単位は異なっても量は同じであるため、25ページの単位がkgになっている予測の場合でも、充足します。」

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します。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 二つあるんですけれども、まず簡単なほう、一つ目は、ほとんどの小売店舗が未定なのに、何で山崎製パンだけが決まっているんですか。

○伏見課長 当該施設における設置者と入居する小売業者の契約の状況だと思います。届出時点では決まっているのは1社だけであったということですね。

○宇於崎委員 わかりました。

二つ目ですが、これは周辺の道路づけも少し変わっているようなんですけれども、この開発が行われる、店舗が設置されることによって、周辺の道路の整備への貢献とか、そういうことというのはこの開発は全部含んでいるんですか。

○伏見課長 開発に合わせて周辺道路も整備しているという状況です。この地区一帯の開発を大田区が関係機関と協議しながら進めているということだと思います。

○宇於崎委員 結構です。

○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 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 ちょっと今、聞き逃してしまったのかもしれないんですけれども、店舗に来た駐車場の料金はどうなると、ご説明ありましたでしょうか。

○伏見課長 駐車場料金は有料を想定しておりまして、具体的な料金については、今の段階でまだ決まっていないという状況です。

○吉田委員 有料になると。

○伏見課長 有料になります。

○吉田委員 その金額も、まだ決まっていないということですね。

羽田は車で往来することが多いわけですね。あそこに駐車場があるんですけども、国内線と、それから国際線、かなり離れていますので、どちらも目的に応じて分けるんですけども、本来使いたいゲートからはかなり遠くなってしまうことがあります。空港にしている駐車場についてですけど。

そうすると、このように飲食もできるようなところで駐車場があると、ここに止めておいて人を迎えに行こうとか、送りに来ようとかいう人も結構いると思うので、料金設定というのは、案外大事なんじゃないかなというふうに考えているんですね。その辺については、まだ未定ということ。

○伏見課長 おっしゃるように、この施設を使って空港を利用するという方が出ることも可能性としてはあります。料金は決まっていらないんですが、利用時間の上限を定めまして、空港利用者がここに置いて行くことができないような料金体系とすることで、その部分については、対処していくということ、設置者の方では考えているようです。

○吉田委員 有効な利用ができるようにお願いしたいと思います。

○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 ありません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 特にありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 わからないので教えていただきたいんですが、駐輪場の説明のところ、指針参考値より大分上回っている点のご説明について、増設する併設施設分を含むというふうにおっしゃっていたように思うんですが、そちらの施設についての必要駐輪台数の指針などはあるのでしょうか。

つまり、増設分に必要な駐輪台数が食い込んでくるとすると、本件の必要駐輪台数を満たさない可能性というのがあるかどうかということが気になったものですから、お願いいたします。

○金子課長代理 現時点では、指針上の必要台数は今回の開発分だけで見積もられておりまして、増築分の必要台数については具体的な数字までは確認していませんけれども、

2022年に開業する際には、変更届を出していただきまして、改めて届出をいただきますので、その際に確認したいと思います。

○野田委員 わかりました。

○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」と声あり)

それでは、「HANEDA INNOVATION CITY」における、羽田みらい特定目的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、大田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。