

令和4年度

第5回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年10月6日（木）午前10時00分～午前10時59分

場 所：オンライン開催

## 議 事

### (1) 「(仮称) ケーズデンキ足立竹ノ塚店」の新設について

○松波会長 まず、足立区の「(仮称) ケーズデンキ足立竹ノ塚店」における、株式会社ケーズホールディングス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) ケーズデンキ足立竹ノ塚店」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4年4月12日、設置者は株式会社ケーズホールディングス、店舗の名称は「(仮称) ケーズデンキ足立竹ノ塚店」、所在地は足立区伊興本町二丁目26番地10ほか、小売業者名は株式会社ケーズホールディングスの届出となっております。新設する日は令和4年12月13日、店舗面積は2,526平方メートルです。

駐車場については、届出書の20ページ、図面5をご覧ください。店舗1階に平面自走式で86台分整備します。指針の計算式による必要駐車台数は86台であり、これと同数の設置となっております。駐車場の出入口は敷地東側に1か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は、店舗1階東側に5台分整備します。

駐輪場は3か所ございまして、駐輪場No. 1が店舗1階東側に63台、駐輪場No. 2が敷地内北東側に28台、駐輪場No. 3が店舗南側の隔地に20台、合計で111台分整備します。

足立区では用途地域が商業系地域の場合、附置義務条例が適用され、20平方メートルに1台、その他地域の場合、足立区環境整備基準に基づき25平方メートルに1台整備する必要があります。本店舗の場合、近隣商業地域内の924平方メートル分は条例を適用し46台、第一種低層住居専用地域内の1,602平方メートル分は、環境整備基準に基づき65台整備する必要があります、必要駐輪台数の合計は111台となり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、敷地北側に1か所、33平方メートル分整備します。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については、店舗1階北側に2か所ございまして、No. 1が7.

7995立方メートル分、No. 2が6.5624立方メートル分、合計で14.36立方メートル分整備します。併施設分を含む排出予測量11.94立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前9時、閉店時刻は午後9時となっております。駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後9時30分までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」から北西約580メートルに位置しており、用途地域は第一種低層住居専用地域49.99%、近隣商業地域50.01%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は住居が隣接しているほか、都道を挟んで住居、事務所、店舗が立地、西側は教会、住居が隣接、南側は駐輪場が隣接しているほか、区道を挟んで住居が立地、北側は区道を挟んで事務所兼社員寮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、従前はパチンコ店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4年6月2日、木曜日、午後7時から午後8時まで、東伊興住区センター、大広間で開催され、8名の参加があったとのことでした。

説明会では、「荷さばき可能時間帯が午前6時からで届出されているが、6時前に到着した場合は路上で待機するのか。6時以前の待機によるエンジン音はやめてほしい。」という質問や、「近隣の家電量販店は午前10時開店が多い。午前9時からの開店は早いのではないか。」という意見が寄せられたとのことでした。

これに対し、設置者は、「荷さばき時間については、基本的には午前11時台に1台が搬入する計画としているが、オープン時や繁忙時等に前倒しする可能性があるため、午前6時からの届出としている。6時以前に到着しそうな場合は、ほかの場所に駐車し、敷地外で時間調整する。」と回答したほか、「開店時刻については、当面は午前10時を計画しているが、状況によっては午前9時からの開店も考えているため、午前9時からの届出としている。」と説明し、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4年8月26日に受理していますが、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。

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

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いえ、特にありません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 図面で小学校が近くにあって、通学路もたくさんあるところで、来退店経路とも重なっておりますので、店舗のほうで来客の方に交通安全を啓発いただくようなことをしていただきたいと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、分かりました。

○金子課長代理 はい、分かりました。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 特にございません。

○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。よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、Teamsの挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 はい、全員いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称) ケーズデンキ足立竹ノ塚店」における株式会社ケーズホールディングス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) いなげや練馬西大泉店舗計画」の新設について

○松波会長 続きまして、練馬区の「(仮称)いなげや練馬西大泉店舗計画」におけるCREST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 では、審議案件の概要「(仮称)いなげや練馬西大泉店舗計画」の新設についてご説明申し上げます。

資料1の2ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和4年4月13日、設置者はCREST株式会社、店舗の名称は「(仮称)いなげや練馬西大泉店舗計画」、所在地は練馬区西大泉二丁目19番2号、小売業者名は株式会社いなげやでの届出となっております。新設する日は令和4年12月14日、店舗面積は1,638平方メートルです。

駐車場については、届出書の20ページ、図面6をご覧ください。店舗2階に平面自走式で51台分整備します。指針の計算式による必要駐車台数は51台であり、これと同数の設置となっております。そのほか、従業員共用駐車場を14台確保し、施設全体では65台の設置となります。駐車場の出入口は敷地東側に1か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は、敷地内東側に8台分整備します。

駐輪場は、敷地内東側に81台分整備します。練馬区自転車の適正利用に関する条例で計算される必要駐輪台数は81台であり、これと同数の届出となっています。

荷さばき施設は、店舗1階に30平方メートル分整備します。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については、店舗1階に9.45立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量7.63立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前9時、閉店時刻は午後10時45分となっております。駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後11時までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、西武池袋線「保谷駅」の北東約1,010メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域51.5%、第一種中高層住居専用地域33.8%、第一種低層住居専用地域14.7%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んでマンション及び駐車場が立地、西側は住居、駐車場、墓地が隣接、南側は区道を挟んで住居及び小学校が立地、北側は工事中の都市計

画道路を挟んで住居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、従前はドラッグストアとコンビニエンスストア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4年5月30日、月曜日、午後5時からと午後7時からの計2回、西大泉地区区民館、会議室1で開催されましたが、参加があったのは1回目の午後5時からのみとのことでした。1回目の説明会は午後5時から午後5時30分まで開催され、3名の出席がありました。

説明会では、「計画地北側、都市計画道路の放射7号線の開通はいつか。北側に出入口を計画するものだと思っていたが、なぜそうしないのか。」という質問があったとのことでした。

これに対し、設置者は、「開通時期は分かりません。練馬区役所にも確認しておりますが、未定と聞いております。北側に出入口を計画しなかったのは、道路開通を待たずに開店を優先させたかったためです。」と回答し、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、練馬区の意見を令和4年7月20日に受理していますが、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。

最後に、本件について委員の皆様からの事前質問は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、ただいまの議案について、ご審議をお願いいたします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 南側に区道を挟んで住居及び小学校が立地って書いてありますよね。ちょっとGoogleマップで拝見したんですけれども、結構小学校が目の前にありまして、小学校の出入口、子供の通学路と、この計画地の入り口とは直接面と向かっているのかどうか、ちょっと確認させていただきたいんですが。

○須藤課長 確かに店舗と面したところに小学校の出入口はあるんですけど、ここは通常使われている出入口ではなくて、保護者とかがいらっしゃる時に使われる出入口となっております。実際生徒さんが使う出入口は西側のほうにあるというところは確認できております。

○吉田委員 あと、それから、子供の通学路はちゃんと歩道ができていますか。

○金子課長代理 店舗東側がちょうど通学路になっているんですけれども、図面5をご覧

いただきますと、道路上に歩行者通行のための白線が引かれている道路がもともとありまして、さらに今回の開発に伴って敷地内にも歩道という文字が見えると思うんですけれども、新たに歩道を提供しているような形となっております。ですので、通学路としては歩行者が通れるスペースは広がるという形になると思います。

○吉田委員 では、ちゃんとガードレールって物理的にはあまり効果はないようなんですけども、子供の通学路というか歩道はきちっと確保されていると認識してよろしいわけですか。

○金子課長代理 そうですね、図面5にもガードパイプという記載が道路との境目にあると思うんですけれども、きちんとガードされて、歩行者は通れるようになると思います。

○吉田委員 はい、分かりました。開店してみて人が動いたときにどういうことになるかが分かると思うので、しばらくは交通整理の人が出るとか、様子を見ていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○須藤課長 はい、承知しました。その点は伝えたいと思います。

○吉田委員 お願いします。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 同じ点なんですけど、やはり小学校を、道路を挟んで面しているということで、これ、以前、ドラッグストア、コンビニエンスストアがあった場所だということですので、もしかするとあまり環境が変わらないということかもしれませんが、自動車の台数が増えたりですとか、出入口の場所が変わったりですとか、いろいろと変化があるところもあると思いますので、この辺り、小学校のPTAの方ですとか、ご担当の方ですとか、その辺のところと開店後の様子を見ながら、くれぐれも安全の面、気を遣っていただけますようにということでございます。

以上でございます。

○須藤課長 はい、分かりました。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 私も類似した点なんですけど、1点まず確認は、従前のドラッグストアのときの交通量といたしますか、出入りをする交通量と今回の店舗の場合で、どれぐらい増えているというふうに理解してよろしいですかね。出入りをする車の交通量がどのくらい増えているかというのが、概算でもいいので少し知りたいんですが。

○金子課長代理 交通量自体は交通処理計画のほうの別添資料のほうで、もともとの交通量に追加して今回の開発に伴う交通量が加算されています。

○森本委員 すみません、交通量というよりも、開発に伴う入出庫の量の話なんですが。

○金子課長代理 すみません、元々この場所にあったドラッグストアとコンビニは立地法の対象外だったので、そういうデータを持っておりません。

○森本委員 店舗規模を教えてくださいませんか。従前の店舗規模です。

○金子課長代理 従前は、店舗面積で1,000平米はいかないような店舗だったので、申し訳ございませんが、こちらにも何もデータがございません。

○森本委員 とすると、少なくとも従前よりも出入庫の数は、倍近くは増えるというふうなイメージ。

○金子課長代理 そうですね、スーパーということもありますので、出入庫量は増えると思います。

○森本委員 分かりました。

○金子課長代理 補足ですが、出入口自体は絞られる形になります。以前はコンビニとドラッグストアが並んで建っているような形で、それぞれに出入口があり、何か所からか出入りできるようになっていまして、小学校側の道路のほうにも出入口があったような形でした。そのときに比べると、今回東側1か所に絞られて、量的には増えると思うんですけども、そこさえきちんとケアすれば安全への配慮はできるかなというふうに考えています。

○森本委員 分かりました。

あともう一点確認は、店舗の北側と小学校の間に横断歩道があると思うんですけども、この横断歩道は信号なしの横断歩道と理解してよろしいですか。

○金子課長代理 店舗の南側と小学校の間ですかね。

○森本委員 店舗と小学校の間に横断歩道があると思うんです。

○金子課長代理 はい、あります。ここは歩行者用の信号がありました。

○森本委員 信号がある。

○金子課長代理 はい。

○森本委員 分かりました。じゃあ、信号に沿って車はきちんと歩行者のときは止まるという形になっているということですね。

○須藤課長 そうですね。あと、現地を見たときに、登下校の際に、旗を持った生徒の誘



導の方もいらっしゃったという形で、学校のほうでも対応されているような形になっておりました。

○森本委員 はい、分かりました。交通安全上、気をつけていただければというふうに思いました。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 もう出ているように、通学路ということで、先ほど歩道もあるというお話だったんですが、下校の時間帯には歩道を歩く小学生と店舗に入る自転車、自動車が歩道を通って店舗に入って行くということになるとと思いますので、交通安全上の啓発について、店舗からも来客の方に啓発いただけるようなことを努力いただければと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、分かりました。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 よろしいでしょうか。

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。よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

○須藤課長 はい、全員いただいております。

○松波会長 それでは、「(仮称)いなげや練馬西大泉店舗計画」におけるCREST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、練馬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) 「(仮称)多慶屋B地区計画」の新設及び

(4) 「多慶屋ビル」の変更について

○松波会長 続きまして、台東区の「(仮称)多慶屋B地区計画」における株式会社多慶屋ホールディングスによる新設の届出及び台東区の「多慶屋ビル」における株式会社多慶屋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。

○金子課長代理 では、「(仮称)多慶屋B地区計画」の新設及び「多慶屋ビル」の変更についてご説明申し上げます。

まず、新設の「(仮称)多慶屋B地区計画」の計画地は、もともと多慶屋というディスカウントストアの2号館、3号館、4号館、8号館等の建物のほか、小規模な事業所ビル等が密集した区画でした。今回、これらの小規模なビルを取り壊し、「多慶屋B地区計画」として一つの建物が建設される計画です。もともとこの場所にあった小規模な多慶屋については、立地法の対象外だったため、今回新設届が提出されています。

一方、当該店舗の斜め向かい、北西側にある「多慶屋本館A棟、B棟」については、「多慶屋ビル」という店舗名で、立地法の対象となっており、今回、同時に変更届が提出されています。

2件は同じ設置主体により営業されており、密接に関連しているため、併せてご審議いただければと思います。

まずは新設の「(仮称)多慶屋B地区計画」についてご説明します。

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4年4月27日、設置者は株式会社多慶屋ホールディングス、店舗の名称は「(仮称)多慶屋B地区計画」、所在地は台東区台東四丁目33番1ほか、小売業者名は株式会社多慶屋ほか2名での届出となっております。新設する日は令和4年12月28日、店舗面積は3,138平方メートルです。

駐車場については、届出書の25ページ、図面No.2をご覧ください。店舗南東側の隔地に駐車場①が26台分、駐車場②が8台分、合計で34台分の届出となっております。指針の計算式による必要駐車台数は26台であり、これを上回る設置となっております。なお、駐車場①は全体の収容台数が32台、駐車場②の収容台数は12台であり、全体では44台の設置となります。駐車場の出入口は、それぞれの敷地の北側に1か所ずつ、合計2か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は、隔地の駐車場①の中に9台分整備します。

駐輪場は、敷地内北東側に駐輪場①が36台分、店舗南側の隔地に駐輪場②が63台分、合計99台分整備します。台東区の大規模建築物建築指導要綱で計算される必要駐輪台数は156台ですが、当該店舗は従前から同じ場所で営業していた店舗であるため、台東区役所と協議を行い、現状の利用実績に基づく必要台数を算出しました。その結果は、届出書の13ページをご覧ください。調査日の実績を基に予測した年間最大日の必要駐輪台数は、立地法対象外の多慶屋も含めて、全体で120台となり、これを面積案分した67台が当該店舗の必要台数となりました。届出台数はこれを上回る99台となっています。

荷さばき施設は、店舗1階に42平方メートル分整備します。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については、店舗地下3階に3か所、合計で34.41立方メートル分整備します。併設施設を含む指針に基づく排出予測量16.91立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前9時、閉店時刻は多慶屋及び大創産業は午後10時、サミットのみ翌午前1時の計画となっております。駐車場の利用時間帯は、駐車場①が午前8時30分から午後10時30分まで、駐車場②が午後9時から翌午前1時30分までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町駅」の東約60メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで中学校が立地、西側は区道を挟んで銀行及び商業施設が立地、南側は区道を挟んで商業施設及び店舗駐輪場が立地、北側は区道を挟んで商業施設が立地といった環境となっています。

「3 説明会」について及び「4 法8条に基づく意見」については、「多慶屋ビル」の変更届と重複しますので、後ほどご説明いたします。

次に、「多慶屋ビル」の変更について説明させていただきます。

資料1の4ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和4年4月27日、設置者は株式会社多慶屋、店舗の名称は「多慶屋ビル」、所在地は台東区台東四丁目33番2号、小売業者名は株式会社多慶屋ほか1名での届出となっております。

当該店舗の売場は、新設案件「多慶屋B地区計画」の店舗に移転される予定となっております。

り、「多慶屋B地区計画」のオープン前には、廃止届が提出される予定の店舗ですが、施設の配置等について、既に変更されている事項があることが判明したため、新設届と同時に変更届が提出されています。

駐車場については、変更前は届出書の21ページ、図面No. 2-1をご覧ください。店舗南側の隔地に駐車場No. 1、店舗南東側の隔地に駐車場No. 2の2か所の駐車場があり、それぞれ88台、32台整備されており、合計120台分ございました。

変更後は1枚おめくりいただきまして、図面No. 2-2のとおり、変更前の駐車場No. 1はなくなり、南東側の隔地駐車場のみとなります。台数は29台となります。既にご案内のとおり、変更前の駐車場No. 1は既に平成30年3月に閉鎖されています。必要台数については、平成30年の駐車場No. 1の閉鎖前の利用実績から算定しており、結果は届出書の7ページのとおりです。多慶屋全体での最大在庫台数が53台、これを店舗面積比率で案分し、「多慶屋ビル」での利用は29台と推計しました。こちらのデータから、変更後の届出台数は29台としています。

なお、変更前の駐車場No. 1の閉鎖後は、届出書22ページの図面No. 2-2、変更後駐車場No. 1の立体駐車場の32台分と、そのすぐ北東側にある届出外の平面駐車場22台、合計54台分で運用開始しており、変更前の多慶屋全体での必要台数53台を充足しています。

また、「多慶屋B地区計画」のオープン前に「多慶屋ビル」は廃止届が提出される予定のため、「多慶屋B地区計画」の届出駐車場と重複することはありません。

駐車場の数が1か所減ったため、出入口の位置及び数についても変更されています。

続いて、駐輪場の位置及び台数についてですが、届出書の21ページ、図面No. 2-1をご覧ください。店舗南側の隔地に駐輪場が1か所ございます。

変更後は、1枚おめくりいただきまして、図面No. 2-2のとおり、変更前の駐輪場はなくなり、より店舗に近い場所へ変更されています。変更前の駐輪場の場所は、「(仮称)多慶屋B地区計画」の工事開始に伴い、荷さばき施設として利用するため、令和2年3月に既に駐輪場としての利用は中止されており、現在は変更後の駐輪場で運用しています。届出台数は30台で変更ございません。

続いて、荷さばき施設の位置及び面積についてですが、届出書の21ページ、図面No. 2-1をご覧ください。店舗南側の隔地に荷さばき施設No. 1、店舗南東側の隔地に荷

さばき施設No. 2の2か所ございます。面積は合計で406平方メートル分ございます。

変更後は1枚おめくりいただきまして、図面No. 2-2のとおり、遠いほうの荷さばき施設No. 2は廃止され、近いほうの荷さばき施設No. 1は場所が移動しています。こちらについても既にご案内のとおり、変更前の荷さばき施設No. 1については新設届が提出されている「(仮称)多慶屋B地区計画」の店舗敷地内となるため、令和2年5月に既に利用を停止し、変更後の施設で荷さばきを行っております。

また、変更前の荷さばき施設No. 2については、物流センターの拡充と新たな物流システム稼働に伴い、変更前の荷さばき施設No. 1のみで運用が可能となったため、平成14年から既に利用を停止しています。変更後の荷さばき計画については、届出書の10ページをご覧ください。こちらに記載のとおり、1台分の荷さばき施設で充足しています。

次に、駐車場や荷さばき施設の位置及び数に変更されているため、駐車可能時間帯及び荷さばき可能時間帯についても届出されていますが、両方とも時間帯に変更はございません。変更する理由は、店舗運営の実態に応じた届出とするため、変更する日は届出の8か月後である令和4年12月28日となっています。

今回の変更届の内容は既に変更されてしまっている内容でしたが、本来であれば変更の8か月以上前に届出が必要でした。都は届出を失念して遅延したことについて、設置者に指導を行い、始末書となります経緯報告書の提出を受けたところです。なお、これにつきましては審議会終了後の設置者への書面交付の際にも改めて再発防止を文書により指導したいと考えております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町駅」の東約10メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗東側は区道を挟んで商業施設が立地、西側は国道を挟んで事務所が立地、南側は区道を挟んで銀行が立地、北側は都道を挟んで銀行、事務所が立地といった環境となっております。

本店舗は「多慶屋B地区計画」の開店前に廃止届を提出する予定としており、その後は建て替えを行い、オフィスビルになる予定と聞いております。

「3 説明会について」ですが、新設届と変更届の2件分の説明会を同時に行っており、令和4年6月18日、土曜日、午前10時から午前10時30分まで、オーラムローヤル

Iで開催され、出席者数は7名だったと報告を受けております。

説明会では、「多慶屋ビルの駐車場をB地区計画で利用するとのことだが、建て直すのか。」「現在の多慶屋ビルは今後どうなるのか。」等の質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、「多慶屋ビルで利用していた現状の立体駐車場をそのまま利用すること。」「現在の多慶屋ビルは徐々に規模を縮小し、最終的には多慶屋ビルは解体する予定である。多慶屋ビルの売場は、今回新設するB地区計画に移す予定としており、計画どおり進めば、来年2月頃から解体する予定である。」ことなどを説明し、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、2件分の届出について台東区の意見を令和4年7月28日に受理していますが、両案件とも意見はございません。報告による申出者の意見もございませんでした。

最後に、2件とも委員の皆様からの事前質問は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、ただいまの議案について、ご審議をお願いします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと伺いたいんですけども、新設と変更届出書と両方を見比べながらちょっと質問させていただきたいのですが、多慶屋5号館というのが計画地の南側にありますよね。そこに駐車場No. 1というのが書いてありますよね。この駐車場がなくなるというふうな理解でよろしいわけですか。

○金子課長代理 はい、既になくなっております。

○吉田委員 今、その変更届を遅れて提出されていると、そういうことで。

○金子課長代理 はい、おっしゃるとおりです。

○吉田委員 それで、なくなる、変更前の多慶屋5号館の駐車場というのは、図面を見ますと非常に小さな面積で書いてあるんですけども、収容台数は88台あったわけですよね。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 ということは、2階建てとか、そういう感じだったんですか。

○金子課長代理 立体駐車場です。

○吉田委員 なるほどね。この多慶屋5号館が建て替えられるというか、なくなることになるだろうというお話だったわけですか、今。

○金子課長代理 既にもうなくなって、建物自体、取り壊されています。

○吉田委員 そうですか。私がちょっと伺いたいのは、これはなくなるけれども、変更前120台の駐車場が用意されていて、変更後は29台になるわけですよね。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 これは本当に可能なんですか。この減少分で。

○金子課長代理 この台数の確認が届出書の7ページのところにあるんですけれども、もともとの利用状況を踏まえて計算しまして、かつ、これ、全ての多慶屋で使っていたため、今回の「多慶屋ビル」の面積分だけで案分すると29台になるということで確認が取れています。

○吉田委員 そうですかそれで、ちょっといろいろ伺って申し訳ないんですけれども、今度新設届出で出ているその「多慶屋ビル」というのは、多慶屋自体はそれほど小さくなくて、サミットとダイソーが入ってくるんですよね。ダイソーはそんなに多くはないんですけれども。サミットというスーパーマーケットが入ってきて、これが1,169平米ということですので、結構これも駐車場を利用する台数に入ってくると思うんですが、これも含めて29台でオーケーということですか。

○金子課長代理 こちらは、新設のほうの「多慶屋B地区計画」のほうで見ているんですけれども、届出台数は1と2と合わせて34台で届出がされております。

○吉田委員 ということは、先ほど、29台プラス5台ということですか。

○金子課長代理 そちら、もともとの「多慶屋ビル」のほうはもう、「多慶屋B地区計画」がオープンするときにはもう廃止される予定の店舗でして、そこはバッティングしないので、別々に捉えていただければと思います。

○吉田委員 そうですか。じゃあ、新設のほうに駐車場①と駐車場②になるわけですね。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 そこにはサミットに買物に来る人も駐車できるということで。

○金子課長代理 おっしゃるとおりです。

○吉田委員 34台ということになるわけですね。

○金子課長代理 そうですね。B地区計画のほうの届出の7ページに指針の計算式がある

んですけれども、店舗面積3,138平方メートルに対して、必要駐車台数26台という台数になっていますので、充足すると思います。

○吉田委員 これですべて充足するということですね。はい、分かりました。

あと一つ伺いたいと思うのは、駐車場が前の5号館にあったときに比べれば、ちょっと遠くなりますよね。駐車場①と駐車場②。

○金子課長代理 そうですね。

○吉田委員 これで、この辺のその交通状況が変わるということは考えていないですか。

○金子課長代理 5号館があった時代も、残るほうの立体駐車場がもともと使われておりまして、多慶屋用の駐車場として広く周知されて利用されている駐車場ですので、今後もそこは引き続き使われるということです。現地を見てきたんですけれども、誘導員もしっかり立ってスムーズにご案内されていました。

○吉田委員 そうですか。はい、ありがとうございます。一応駐車場のことが確認できましたので、あとは開店後の状況を注視していただければと思います。

どうもありがとうございました。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 今回の届出が出されてなかったということは、新設をされてきたので分かったというようなことだったのでしょうか。

○金子課長代理 はい、そうです。

○鈴木委員 そうですね。この辺のちょっと手続の詳細についてはちょっと私のほうも存じておりませんが、この辺の徹底だけお願いいたしますということで、以上でございます。

○須藤課長 分かりました。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いえ、特にありません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ちょっと一つ教えていただきたいんですけれども、この騒音の予測で、夜間の予測結果がかなり軒並み超えているというところがちょっと気になっていて、これ、午前1時半までのサミットの利用者の方が駐車場②なんかも使うということだと思っ



けれども、それで、これだけかなり超えているということは、ちょっと実害がどんなのかなというところが少し気になって、住宅と書かれているところもあるので、本来だったら遮音壁をつけるとか何かしらの対策があってもいいのかなという気もするんですが、どうなんでしょう、ちょっと大分離れているし、あまり利用がそれほど見込んでいないということもあるのか、ちょっとその辺の実態を分かる範囲で教えていただければと思うんですけども。

○金子課長代理　こちらは、もともと時間貸し駐車場として一般の方も使えるような形で運用されている平面駐車場になります。ですので、多慶屋の利用者だけが利用するような駐車場ではなくて、これまでも使われていたような駐車場にはなります。

○上野委員　その中で実害が出ていないので大丈夫だろうということの判断でいいんですかね。

○金子課長代理　そうですね、恐らくそのような判断で、今回の届出に当たって遮音壁という話にまではなっていないというのが状況です。

○上野委員　分かりました。資料のほうにも騒音の影響が懸念される場合には誠意を持って対応しますというふうに書いていただいていますので、その辺、お願いできればと思います。

○金子課長代理　かしこまりました。設置者に伝えます。

○松波会長　それでは、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　一つ意見と、一つご質問があるんですけども、まず意見ですが、施設の変更の届出につきまして、届出期限に間に合っていない、届出期限までに届出がなかったという問題につきましては、再発防止を徹底していただきたいと思います。

それからご質問なんですけど、隔地駐車場とかですね、この隔地の荷さばき施設、廃棄物等保管施設ですが、この隔地、どれぐらい離れていれば、どれぐらいまでであれば離れていてもオーケーなのかといったような設置基準というものがあるんでしょうか。それとも事例判断になるんでしょうか。

○金子課長代理　確認できておらず、この場で回答ができず申し訳ありません。確認しまして終わった後でもよろしければ、皆様にメールでご報告させていただければと思います。

○野田委員 はい、ありがとうございます。やはり、あんまり離れているようですと、違法廃棄みたいな問題とか、何かそういうのが誘発されるんじゃないかというふうに思いましたものですから、一般論として、本件ということではなく、お伺いさせていただきたかったということです。よろしく願いいたします。

以上です。

○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。よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 はい、皆様、挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)多慶屋B地区計画」における株式会社多慶屋ホールディングスによる新設の届出及び「多慶屋ビル」における株式会社多慶屋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、台東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。

今回の届出につきましては、意見なしといたしますが、そもそも大型店は事前の届出により、周辺環境への適切な配慮を行っていくべきと考えます。よって、本日の審議を踏まえ、届出の失念、遅延については再発防止に努め、今後は適切に届出を行った上で、指針に十分配慮した店舗運営を行っていくことを都において改めて指導すべきと考えます。

委員の皆様は、いかがでしょうか。よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック]

○松波会長 それでは、事務局よりしっかりとこの旨、設置者に伝えるようお願いいたします。

#### (5) 「クロスガーデン多摩」の変更について

○松波会長 続きまして、多摩市の「クロスガーデン多摩」におけるオリックス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。

○金子課長代理 では、審議案件の概要、「クロスガーデン多摩」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。

届出日は令和4年3月25日、設置者はオリックス株式会社、店舗の名称は「クロスガーデン多摩」、所在地は多摩市落合二丁目33番地、小売業者名は株式会社ダイエーほか9名ほか未定での届出となっております。

駐車場の位置及び収容台数については、変更前は店舗地下1階の駐車場No. 1に47台、店舗3階の駐車場No. 2に390台、店舗屋上の駐車場No. 3に460台、合計で897台分ありますが、変更後は駐車場No. 1が43台、No. 2が384台、No. 3が193台となっており、合計で620台となります。変更後の620台で充足するかという点については、届出書の7ページをご覧ください。年間で最も駐車場の利用が多かった日のピーク時在庫台数は565台でした。そのため、変更後の620台でも充足すると考えられます。

次に、駐輪場についてですが、変更前の駐輪場は駐輪場No. 1からNo. 7まで7か所、合計532台分ありました。場所については届出書の29ページ、図面3-1をご覧ください。変更前は店舗地下1階の駐輪場No. 1からNo. 4の4か所ありました。これを、変更後は1枚おめくりいただきまして30ページ、図面3-2のとおり、店舗地下1階の駐輪場は、駐輪場No. 1とNo. 2の2か所に集約します。また、店舗1階にある駐輪場No. 5は廃止し、その代わりに、店舗2階と敷地南側にある駐輪場の台数を増加させます。合計台数に変更はございません。

続いて、営業時間についてですが、株式会社ダイエーの開店時刻を午前10時から午前9時に前倒しします。その他の店舗に変更はございません。

駐車場の利用時間帯についても併せて届出されており、午前9時30分から利用可能だったところ、変更後は午前8時30分から利用可能となります。

最後に駐車場の出入口についてですが、変更前は届出書の29ページ、図面3-1をご覧ください。北側に出入口No. 1、西側に出口No. 1の2か所ございました。変更後は、1枚おめくりいただき、図面3-2のとおり、西側の出口No. 1だったところが出入口No. 2として運用されます。変更する理由は、駐車場の台数は利用実態に合わせた届出台数とするため、駐輪場の位置については安全に配慮するため、その他の営業時間等については営業計画変更のため、変更する日は、施設の配置に関する事項は令和4年12

月1日、運営方法に関する事項は令和4年4月1日となっています。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、多摩都市モノレール「多摩センター駅」の南260メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗東側は市道を挟んで公園が立地、西側は都道を挟んで事業所が立地、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事業ビルが立地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4年5月23日、月曜日、午後6時30分から午後7時15分まで、おしごとカフェキャリア・mamホールで開催され、3名の出席がありました。

説明会では、店舗南側の駐輪場No. 4について、「周辺からよく視認できるように草や木の手入れをしてほしい。」という意見や、「夜間は暗くなるため、街灯を増設してほしい。」などの意見が寄せられたとのことでした。

これに対して、設置者は、事業者としてできる対応を検討する旨回答し、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、多摩市の意見を令和4年6月17日に受理していますが、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。

最後に、本件は委員の皆様からの事前質問は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、ただいまの議案について、ご審議をお願いします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 今、ご説明を伺って気がついたことなんですけれども、駐輪場の緑地の手入れと街灯の設置ですね。最近怖い話がたくさん聞かれますので、都のほうからぜひ街灯の設置など、ご指導いただきたいなと思いました。駐輪場ですと、中学生とか高校生とか小さい子も通るかなというふうに、使うのかなと思いますのと、この説明会のときの3名の方というのは多分地元の方だと思いますので、非常にその必要性を感じてご意見を寄せられたのだと思いますので、駐輪場の安全確保についてもちょっとご指導いただければなというふうに思いました。

以上でございます。

- 須藤課長 はい、分かりました。事業者に伝えたいと思います。
- 吉田委員 お願いします。
- 松波会長 鈴木委員、ございますか。
- 鈴木委員 ございません。
- 松波会長 森本委員、ございますか。
- 森本委員 特にありません。
- 松波会長 小嶋委員、ございますか。
- 小嶋委員 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。よろしければ、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

- 松波会長 それでは、「クロスガーデン多摩」におけるオリックス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、多摩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、意見なしとすることを決定いたします。

以上で本日の議題5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。