

令和5年度

第1回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年5月18日（木）午前10時00分～午前11時05分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「ジョイフル本田瑞穂店」の変更について

○松波会長 まず、瑞穂町の「ジョイフル本田瑞穂店」における株式会社ジョイフル本田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 ジョイフル本田瑞穂店の変更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10月19日、設置者は、株式会社ジョイフル本田、店舗の名称はジョイフル本田瑞穂店、所在地は、瑞穂町大字殿ヶ谷442番地ほかです。

今回の変更内容は、荷さばき施設、廃棄物等保管施設の位置等、店舗の営業時間、駐車場利用時間帯、荷さばき可能時間帯についてです。

まず、荷さばき施設についてですが、変更前は店舗1階及び2階に合計10か所、1,859平方メートル分ございます。場所は、まず1階については届出書の46ページ、図面5(1)をご覧ください。こちらが変更前の1階の荷さばき施設で、店舗の北側から西側にかけて4か所ございました。

変更後は45ページ、図面4をご覧ください。店舗の北東側にタイヤセンター棟が建ち、新たに荷さばき施設①が整備されます。そのほかの荷さばき施設②から④については、変更前と比べてやや外側、店舗から少し離れた場所へ移動しているところもありますが、大きな変更はございません。

次に、2階の荷さばき施設については、多少の位置や大きさの変更はありますが、大きな変更はございません。変更後の合計では10か所、925平方メートル分となり、全体の面積としては減少することとなります。変更理由は、タイヤセンター棟設置に伴う荷さばき施設の新設及び既存荷さばき施設の見直し、再配置のためとなっております。

次に廃棄物等保管施設についてですが、変更前は9か所、合計で121.13立方メートル分ございました。変更後は14か所、136.4立方メートルとなります。主な変更箇所は、粗大ごみや、建設廃棄物を保管するコンテナを新たに5か所分増設したところです。変更理由は、建築廃棄物、粗大ごみ排出のための廃棄物等保管施設の増設及び廃棄物保管施設の再配置・見直しのためとなっております。

以上の施設の配置に関する事項については、変更する日が令和5年6月20日となっています。

続いて開店及び閉店時刻についてですが、変更前は午前9時から午後8時まででしたが、変更後は午前6時30分から午後9時までほかとなります。具体的には、ジョイフル本田の開店時刻を午前9時から午前6時30分に前倒しし、全小売業者の閉店時刻を午後8時から午後9時に延長します。駐車可能時間帯も併せて延長し、変更前は午前8時30分から午後8時30分までだったところ、変更後は、午前6時から午後9時30分までとなります。

荷さばき可能時間帯は、変更前は午前5時から午前0時までほか（一部24時間）でしたが、変更後は、午前5時から午後10時までほか（一部24時間）となっております。変更する理由は、営業計画変更のため、変更予定年月日は、令和5年1月20日となっております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗はJR八高線「箱根ヶ崎駅」から1,500mに位置しています。店舗東側は区画道路を挟んで商業施設及び低層住宅が立地、西側は区画道路を挟んで、工場兼作業所及び住宅が立地、南側は自動車事業所が隣接し、区画道路を挟んで住宅及び医院が立地、北側は町道を挟んで事業所及び住宅が立地といった環境となっております。用途地域は工業地域です。

「3 説明会について」ですが、令和4年12月13日火曜日、午後7時から午後7時30分まで、瑞穂町ふれあいセンターツツジ（大会議室2）で開催され、出席者数は5名とのことでした。

説明会では、「朝6時30分の開店となった場合、出入口をきちんと開けてくれるのか」という質問や、「営業時間の変更について、実際にはいつ頃から変更を予定しているのか」という質問が寄せられました。

これに対して設置者は、「朝6時30分からの営業となった際は、6時には門を開けて入場できるようにすること」、「営業時間については、現在コロナ禍の中でもあり、従業員の確保が困難なことから、状況を見ながら変更していきたいのですが、現在は未定の状況であり、実際に営業時間を変更する際は、看板などでお知らせしていくこと」等を説明し、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、瑞穂町の意見を令和4年12月8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4に移ります。宇於崎委員と一ノ瀬委員よりご質問を頂戴しております。

まず、宇於崎委員からのご質問の1点目、「(1)本申請店舗は工業地域に立地するものの、周辺には既存の住宅も多い。開店時刻がおおむね2時間30分早くなり、閉店時間が1時間遅くなることに合わせて、夜間の騒音予測が保全対象建物壁面においても規制基準を大幅に上回っている。さらに、駐車場利用車両や荷さばき車両・廃棄物収集車両の動線が小学校の通学路と重なっている部分もある。その結果、周辺の居住環境に与える影響は大きいものと考えられる。2006年開店以来、周辺住民からの意見や苦情はなかったのか。今回の変更に伴って、意見や不安な声はなかったのか。」

この質問に対する設置者からの回答は、「開店(2006年)以来店舗を運営していますが、地域周辺住民からの交通・騒音に対する苦情は発生していません。営業時間の変更については、昼間(6時から22時)の時間帯の変更であり、等価騒音レベルの昼間の時間帯では、環境基準以下となっています。

夜間最大値については、保全対象建物壁面で、規制基準を超過していますが、十分な騒音低減対策を行い、周辺環境に配慮していきます。騒音に関する苦情等があった場合や、周辺環境に対して騒音に関する影響を与える場合には、迅速かつ誠実な対応を行います。

また、東西の出入口がある道路は、通学路に設定されていますが、通学路は歩道が整備され、歩行者の安全性は確保されています。また、開店(2006年)以来、店舗への来退店車両での交通事故等は発生していません。

また、説明会において「来店車両が小学校の朝の通学時間帯と重なると思うのですが、大丈夫ですか」とのご意見もいただきましたが、事業者の方針として「今も交通の要所については、交通整理員を配置し、安全対策を行っていますが、営業時間を変更した場合には、変更する時間についても交通整理員を配置するなど、安全対策を行っていきたいと考えております。」との回答をさせていただいております。」

続いて次のご質問ですが、「(2)また、今回の変更に伴って、夜間の騒音予測が規定基準を大幅に上回っており、騒音低減対策も記述されているものの、夜間の荷さばき車両・廃棄物収集車両の運用自体を見直さない限り、規制基準に近づけることは難しいものと考えられるが、夜間の荷さばき車両・廃棄物収集車両の運用を昼間に移動させることはでき

ないのか。」に対する設置者からの回答は、「(2) 変更前においても夜間の荷さばき車両・廃棄物収集車両の運用を行っていました。荷さばき車両・廃棄物収集車両については、可能な限り昼間に運用していますが、夜間の荷さばき車両・廃棄物収集車両については、生鮮食料品、荷姿が大型なものの搬入、廃油の回収等のどうしても夜間に搬出入しないといけない車両で運用しています。今後、可能な限り騒音発生抑制に細心の注意を行い作業する方針です。

現在のところ、地域周辺住民からの騒音に対する苦情は発生していませんが、騒音に関する苦情などがあった場合や、周辺環境に対して騒音に関する影響を与える場合には、迅速かつ誠実な対応を行います。」となっています。

続いて一ノ瀬委員からのご質問ですが、「建築廃棄物、粗大ごみ排出のための廃棄物保管施設の増設とありますが、これらの廃棄物が新たに日常的に排出される予定なのでしょうか。

また、これらの廃棄物がどのような事業活動から排出されるのか、お知らせください。」

に対する設置者からの回答は、「建築廃棄物、粗大ごみの保管庫は、増改築関連（リフォーム）からの廃材、店舗の展示パネル、コンテナ廃材等を保管するため、現在も日常的に排出され、対象の保管施設で保管運用してきましたが、廃棄物保管庫が手狭になってきたことから増設するものです。」とのことです。

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 いいえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、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 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 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 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「ジョイフル本田瑞穂店」における株式会社ジョイフル本田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、瑞穂町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。

(2) 「(仮称)イオンスタイル赤羽北本通り」の変更について

○松波会長 続きまして、北区の「(仮称)イオンスタイル赤羽北本通り」におけるイオンリテール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、「(仮称)イオンスタイル赤羽北本通り」の変更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10月31日、設置者は、イオンリテール株式会社、店舗の名称は、(仮称)イオンスタイル赤羽北本通り、所在地は、北区神谷三丁目12番1、小売業者名は、イオンリテール株式会社ほか未定です。

本店舗はもともとイオン赤羽北本通り店でしたが、店舗の建て替えに伴い、今回の変更

届が提出されたものです。

従前の建物は5階建てでしたが、変更後は3階建てとなります。店舗面積は9,909平方メートルから7,098平方メートルに減少します。

駐車場の位置及び収容台数については、変更前は店舗4階、5階、屋上に374台分、敷地内北側に12台分、合計で386台分ございました。変更後は届出書の30ページのNo. 5(2)をご覧ください。

敷地内東側に平面駐車場として27台ございます。この駐車場を通り抜け、スロープを上がった先、店舗3階に駐車場No. 2として113台、さらに屋上に19台、合計で159台分整備します。届出台数については、建て替え前の年間ピーク1時間の最大在庫台数221台に、建て替え前後の店舗面積比率0.716を乗じて算出した台数としています。

このほか、従業員用として119台、施設全体で278台の駐車場を設置します。

次に、駐車場の出入口の数及び位置についてですが、変更前は29ページの図No. 5(1)をご覧ください。店舗の北側の道路沿いに入口が1か所、出口が1か所、出入口が1か所、合計3か所ございました。

変更後は1枚おめくりいただき、30ページの図No. 5(2)に記載のとおり、店舗の東側の道路沿いに出入口が1か所設けられます。

次に駐輪場についてですが、届出書29ページ図No. 5(1)にあるとおり、変更前は敷地内東側に駐輪場No. 1として122台、敷地内南側に駐輪場No. 2として132台、合計254台の駐輪場がございました。

変更後は1枚おめくりいただき、30ページ図No. 5(2)にあるとおり、敷地内北側に駐輪場No. 1として69台、敷地内南東側に駐輪場No. 2として208台、敷地内の南西側に駐輪場No. 3として36台、合計で313台分整備します。

北区自転車駐車場の設置等に関する指導要綱に基づく必要駐輪台数は313台であり、それと同数の届出となります。

荷さばき施設は、変更前は、敷地内北側に144平方メートル分ございましたが、変更後は届出書30ページの図No. 5(2)に記載のとおり、敷地内北西側に208平方メートル分整備します。

廃棄物等保管施設につきましては、変更前は敷地内北西側に3か所、合計で35.85立方メートル分ございましたが、変更後は、店舗1階北西側に35.21立方メートル分

設けます。指針に基づく排出予測量30.71立方メートルに対し充足します。

開店及び閉店時刻につきましては、変更前は午前7時から午後11時まで、ただし年間180日間は24時間営業でしたが、変更後は午前7時から午後10時30分までとなります。

駐車場の利用時間帯は、変更前は午前6時30分から午後11時30分まで、ただし年間180日間は24時間営業でしたが、変更後は午前6時30分から午後11時までとなります。

また、荷さばき可能時間帯は、午前6時から午後11時まででしたが、変更後は午前6時から午後10時までと1時間短縮されております。

変更する理由は店舗建て替えのため、変更予定年月日は令和5年7月1日となっております。

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南北線「志茂駅」の南約400mに位置しています。店舗東側は区道を挟んで集合住宅が立地、西側は集合住宅が隣接、南側は区道を挟んで工場が立地、北側は区道を挟んで清掃工場及び複合施設が立地といった環境となっております。用途地域は準工業地域です。

「3 説明会について」ですが、令和4年12月16日金曜日、午後7時から午後8時まで、北区元気ぷらざ第一ホールで開催され、出席者数は9名とのことでした。

説明会では、「駐車場の出入りは左折のみなのか」という質問や、「駐車場出入口には交通整理員を配置する予定か」等の質問が寄せられたとのことでした。

それに対して設置者は、「警察との交通協議の中で、左折入庫、左折出庫を徹底するよう指導されているため、このようにお客様にもご案内すること。」、「交通誘導員は、オープン時や繁忙時に設置する計画としていること。」等を説明し、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、北区の意見を令和5年2月1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については、令和5年3月6日に1件受理しております。

資料3-1をご覧ください。こちらが住民意見書となります。住民意見は先に委員の皆様にお伝えしておりますので、要旨のみの説明とさせていただきます。意見の理由や説明

については、一部読み上げを省略させていただきます。

それでは設置者からの回答書のほうを使いまして、読み上げをさせていただきます。資料3-2の2ページをご覧ください。

まず、意見の内容の1、「赤羽消防署志茂出張所（本年3月に開設）の考慮をして再算出すべきである。＜理由＞当該店舗に隣接する地区に3月15日に赤羽消防署志茂出張所が移転される。届出時点で既に計画は公になっており、また、消防車両の緊急出動を妨げることが、近隣だけでなく、広域に対しても影響が大きいため。」

対する設置者からの回答は、「赤羽消防署志茂出張所の新庁舎移転計画については承知しております。本店舗における交通誘導は、図1に示すとおりに設定しており、赤羽消防署志茂出張所の前面は誘導経路としておりませんが、緊急車両の通行の妨げになるような、公道上で来店車両の滞留が生じないよう配慮いたします。」

続いて意見の2、「エリア別誘導経路の設定に誤りがある。＜理由＞北本通りを志茂駅方面から南下し、赤羽警察署前で右折進入するルート of the 考慮および赤羽消防署志茂出張所前を通過する退店ルートの考慮がないため。エリア2・エリア3・エリア4・エリア5退店ルートの妥当性に疑義があるため（詳細は4＜説明＞に記載）。」

対する設置者からの回答は、「交通誘導計画の立案に当たっては、計画地周辺の主要な交差点において交通量調査を実施し、現況の交通環境を把握した上で、既に交通負荷が大きい交差点は、新たな交通影響が生じないよう配慮しております。ご指摘のNo. 2交差点については、既に北側から流入し、西側へ流出する右折車線の不足が生じていることは把握しております。また、ご指摘のNo. 2交差点については、赤羽警察署の前にあり、パトカー等の緊急車両の出入りのある重要性の高い交差点であります。これらの点を勘案し、No. 2交差点を通行しない交通誘導計画としております。

なお、開店後に警察署や消防署の緊急車両の出入りに大きな影響を及ぼす事態が発生した場合には、赤羽警察署、北区等と協議を行い、適切な対応を図らせていただきます。」

続いて、意見の説明の「②エリア2・エリア3・エリア4・エリア5退店ルートの妥当性（右折出庫によって得られる便益の考慮）」についてですが、設置者からの回答は、「店舗周辺の道路への交通影響を最小化するよう、左折入庫、左折出庫の誘導を行います。具体的には、右折入出庫を促す看板の設置や、路面標示を行う計画としております」とのことです。

また、意見の説明に記載があった、「誤りであるとする理由」の2項目め、「むしろ駐車場を左折し、北2018号を通行することは、保育施設や公園、運動公園の並ぶエリアのため、相対的に危険性が高まると考えられる」、に対する設置者からの回答は、「来店車両については規格の高い道路を利用するよう誘導を行います。来店車両が店舗周辺的生活道路を頻繁に通行する状況が発生した場合には、赤羽警察署、北区等と協議を行い、適切な対応を図らせていただきます。」とのことです。

続いて3ページに移ります。意見の内容の3、「No.1側駐輪場の増設、またNo.1駐輪場からNo.2駐輪場への自転車移動ルートを店舗入り口に隣接しない場所に設けていただきたい。」

対する設置者からの回答は、「店舗敷地内では自転車を降りて移動していただくよう周知徹底を図り、安全を確保いたします。」

続いて意見の内容の4、「改めて算出される誘導経路による周辺影響の一つとしてシャトルバスを検討いただきたい」、に対する設置者からの回答は、「シャトルバスの運行は計画しておりませんが、開店後の状況に応じて対応を検討したいと考えております。」

続いて、＜説明＞欄に記載のあった、「子育て世代を意識した店舗づくりを要望したい」についてですが、「食を中心に、専門性の高い売場を組み合わせた店舗構成を計画しています。また、地域に密着した店づくりを推進するために、地域の生活習慣に根ざした商品や特産品を積極的に展開する計画としております。また、施設内にベビーカーで入れる授乳室、オムツ交換台を設置して、安心してお買物できる環境を整える計画です。」とのことです。

次に、「店舗内外・周辺の安全管理には、細心の注意を払っていただけることを期待したい」、については、「店舗内外・周辺の安全管理には細心の注意を払い、お客様の安全を何よりも最優先に考えます。」とのことです。

住民からの意見及び設置者回答は以上となります。

次に、資料4に移ります。一ノ瀬委員よりご質問を頂戴しております。2ページをご覧ください。

「No.1駐輪場が満車になった場合について住民意見が寄せられていますが、変更前のNo.1駐輪場の駐輪台数はどの程度だったのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「変更前は店舗北側には駐輪場はなく、店舗東側のNo.

1 駐輪場に 1 2 2 台分設置しており、稼働率は概ね 5 0 % 程度でした。

届出書の 1 1 ページにも記載いたしましたが、「変更前と比較し、店舗面積は減少しますが、変更前届出駐輪台数は 2 5 4 台で、駐輪場の不足は生じておらず、変更後の届出駐輪台数は増加するため、駐輪需要を十分満たすと考えます。」としております。

なお、開店時などの繁忙時において、想定以上の駐輪需要が発生した場合には、緊急的な対応として、平面駐車場の一部を駐輪場とするなどの対策を検討しております。」

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、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 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 あのですね、住民からの意見、回答で、適切な対応を図らせていただきますという言葉が数回出ているんですね。または、周知徹底を図りながら安全を確保いたします、何か今後に対しては十分配慮しますというようなことを書いているんですけども。新しく店舗が開店した後に、やはりそのとおりにないというようなことが起こり得るかなというふうなことがちょっと、これを読んでいて不安に思いました。

ですので、何か住民から、開店後に状況がよろしくないというときには、意見を寄せられる場が確保されていないとまずいかなというふうに思ったのですが、そういう住民が意見を寄せられる場は確保されているのでしょうか。ちょっと教えていただきたいのですが。

○須藤課長 法律上どういう規定があるかというところは、特にそういう形はないんですけど、実態として、私どものほうに声が寄せられるということはよくございます。それに対して設置者のほうに対応を求めるといったようなことがあったりですとか、あるいは地元の自治体さんですね。そちらのほうにも声を寄せられるというケースもございます。

いずれにしても、大規模小売店舗立地法の所管の私どものほうにそれが集約されて、適切な対応を取ってもらうようにという流れで、これまではやってきているところでございます。

○吉田委員 今までのご経験で、こちら側から改善を求めた場合には、かなり強制力を持

って、改善策がなされているのでしょうか。

○金子課長代理 届出書と相違があるような状態が見受けられる場合には、きちんと届出書どおりに直してくださいという指導はできますので、改善していただいています。

○吉田委員 今ここに、別紙に回答が書いてありますよね。今お読みいただいたところで。そうすると、そこに、もしそういうことがありましたら、適切な対応を図らせていただきますという回答をしているので、これが一つの何か指針になって、あなた方はこういうふうに言っていたから改善をお願いしますというふうに言えるのでしょうか。

○金子課長代理 そうですね、そういう言い方もできます。

○吉田委員 はい、よろしくをお願いします。

○須藤課長 ありがとうございます。

○吉田委員 以上です。

○松波会長 それでは、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 ちょっと1点確認をさせてください。

意見書にあったNo.2の交差点です。赤羽警察署前の交差点で、国道を南下して右折入庫をするルートということを記載がされていて、回答者側からはそういったルートは設定をしていないので大丈夫だと言うんですが、明らかに南下をして右折する車両が発生することは想定されるんですけども、計算上はしないというふうに言い切ってしまうと、当然その分の交通量だけを減少させているので、問題ないように見えるんですけども、これについては、実際にそういったものが起きたときは、真摯に対応するという対応の仕方がなかなか難しいんだと思うんですけど、そういう理解でよろしいのでしょうか。

○金子課長代理 設置者回答のほうにもありますとおり、適切に対応すると事業者は言っております。

○森本委員 過去にここで何か問題が発生したという事案があったのでしょうか。

○金子課長代理 そういうことは聞いていないんですけども、旧店舗の時代は、ここをルートに設定していたようで、既に右折滞留長が足りないという問題があったので、今回リニューアルに伴って出入口の位置も変更していますので、ここはもう通らないルートに設定し直したというところですよ。

○森本委員 そのアナウンスは、店舗の中で何らかの形で来られた方に周知をするということですかね。この書面上だけやったとしても多分、来店者側には伝わらないので、どういうふうに周知をされているのか少し気になるんですが。

○金子課長代理 そうですね、届出書の10ページのところにも、ホームページなどで周知をする旨記載されていますが、そこは注意して周知していただきたいと思います。

○森本委員 分かりました。よろしく願いいたします。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 小嶋です。設置者回答の資料の2ページ目の一番最後の行で、設置者の方の回答で、質問に、住民の方からは保育園とか保育施設があって危険じゃないかということで、設置者の方からは、規格の高い道路を利用するように誘導を行うということで、もちろんのことだと思うんですけども、地域の方、歩行者が多いところを通行されることを心配されていると思いますし、通学路と交差点で歩行者と自動車が交差するような経路にもなっていますので、ぜひ設置者の、事業者の方には、保育園、小学校、歩行者も多い地域なので、安全運転で来ていただきたいというのを、ぜひ啓発をお願いしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、承知しました。ありがとうございます。

○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 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 野田でございます。住民意見が出されております。今後も住民の方々から意見などを出された場合には、誠実にご対応いただきたいというふうにお伝えをいただければと思います。

以上です。

○須藤課長 分かりました。伝えます。

○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。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 全員、挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)イオンスタイル赤羽北本通り」におけるイオンリテール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、北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」の変更について

○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変更の届出の案件です。

事務局から説明をお願いします。

○金子課長代理 では、HANEDA INNOVATION CITY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。

届出日は令和4年11月9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、小売事業者名は、株式会社ビッグウィングほか5名ほか未定での届出となっております。

当店舗は、令和2年2月の審議会で、新設届のご審議をいただいた案件です。今回は第Ⅱ期事業として、ホテルや先端医療センター等の建物が増築されたため、増床等の変更届が提出されたものです。

建物の全体像は、届出書53ページ、図4-2をご覧ください。西側のA・B・Cと書かれているゾーンがⅡ期事業として増築される部分です。

店舗面積は1,286平方メートルから2,472平方メートルに増床します。

駐車場の位置及び収容台数については、変更前は敷地内東側の平面駐車場に80台分届出していましたが、変更後は同じ場所で170台分の届出となります。このほか、他の用途分も含め、全体で427台の駐車場を設置します。

次に、荷さばき施設についてですが、変更前は敷地内の6か所に合計1,061平方メートル分ございました。これらの6か所の荷さばき施設に変更はありませんが、増築するエリアにも荷さばき施設を設けるため、変更後はNo.7からNo.10までの4か所の荷

さばき施設を増設し、合計では10か所、1,808平方メートル分準備します。

廃棄物等保管施設につきましては、変更前は敷地内中央に1か所、44.2立方メートル分ございましたが、変更後は増築するエリアにも3か所設置し、合計で4か所、105.07立方メートル分設けます。変更後の小売店舗からの排出予測量と、小売店舗以外からの排出予測量を合わせた78.61立方メートルに対し、充足する計画です。

変更する理由は、当該施設のⅡ期事業として建物の増築を行うこととともに、小売店舗及び併設施設の拡充を図るため、変更予定年月日は、令和5年8月1日となっております。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は東京モノレール及び京急空港線「天空橋駅」に直結しています。店舗の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を含む区道を挟んで多目的広場を主体とした大田区第二期事業の予定地、南側は区道挟んで多摩川、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です。用途地域は準工業地域です。

「3 説明会について」ですが、令和4年12月14日、水曜日、午後7時から午後7時40分まで、羽田イノベーションシティコングレスクエア羽田ルーム3A/3B（ゾーンJ1階）で開催され、出席者数は5名でしたが、質問や意見は寄せられなかっ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、大田区の意見を令和5年2月21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。

最後に、本件については、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 いえ、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 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、今回の計画書では、併設するところに診療所がたくさん入ってくるというふうに私は理解しているんですが、それでよろしいですか。

○金子課長代理　そうですね。診療所もございます。

○吉田委員　そうですね。診療所と、あとホテルが入るということで理解したんですが、診療所は何か階層に応じて3階分ぐらい入っているのでしょうか。

○金子課長代理　届出書の7ページに変更後のフロア別の面積が載っているんですけども、診療所については、地下1階から4階にございます。

○吉田委員　そうですね。そこから廃棄物というか、医療用廃棄物というんですか。それが結構出るのではないかとというふうに考えるんですけども、廃棄物の処理に関しては、この会議で何か意見を述べるということはできないのでしょうか。

○金子課長代理　そうですね。診療所から出される分については、届出書36ページのところに記載はあるんですけども、小売店舗とは別途確保となっております、ちょっとこちらの立地法では、商業の範囲のところを見ていただいているので、対象外となっております。

○吉田委員　では、この会議では、それに関してどのくらいの面積を確保すべきだというようなことを言う場ではないと考えていいわけですね。

○金子課長代理　そうですね、はい。

○吉田委員　ですが、小売店舗と別途確保と書いてあるんですけども、この医療用の廃棄物に関しては別途確保していて、それと小売店舗と共用、小売店舗と別途確保って、この届出書の36ページに書いてあるんですけども、その辺の混ざってはいないということとをどこかに書いていないと、こちらとして読み取るときにはちょっと心配になってしまいうんですが、どこで確認すればよろしいのでしょうか。

○金子課長代理　そうですね。ここの店舗と共用している場合は、同じ施設内でどうやって保管容器を置いてるのか等確認しているんですけども、もう別途確保しているということがここで明らかになっていますので、細かい内容については、それはそれで別に所管する法律もありますし、別途確認していますので、こちらでは細かいところまでは確認できておりません。

○吉田委員　では、医療用廃棄物に関しては、ちゃんと別途確保していますということが記載されているので、こちらではその文言が書いてある限りは、心配する必要がないというふうに理解してよろしいわけですか。

○金子課長代理　事務局としては、はい。

○須藤課長 まさにこの36ページに記載が、別途確保という形で、こういう形でやりますという届出をいただいておりますので、そうですね。商業用店舗との兼ね合いでどうかというところは私どもは見ますけれど、それ以上のところはこれで大丈夫かというところと考えております。

○吉田委員 私がちょっとこの届出書を読んで心配したのは、廃棄物保管施設の状況というところに、小売店舗と共用と書いてある、○と書いてあって、小売店舗と別途確保と書いてありますよね。

○須藤課長 別途確保のほうに○がついていますということですよ。

○吉田委員 分かりました、すみません。ここではそういうふうにはしていますということですね。はい、分かりました。そこで理解できました。

どうもありがとうございます。そこのところ重要ですので、よろしくお願いします。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 特にございません。

○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っておりますが、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 全員いただきました。

○松波会長 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、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。

(4) 「京王ストアめじろ台店」の変更について

○松波会長 続きまして、八王子市の「京王ストアめじろ台店」における株式会社京王ストア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、京王ストアめじろ台店の変更についてご説明申し上げます。

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11月29日、設置者は株式会社京王ストア、店舗の名称は、京王ストアめじろ台店、所在地は、八王子市めじろ台一丁目9番地2、小売業者名は、株式会社京王ストアほか1名での届出となっております。

今回の変更は、駐車場の位置及び収容台数についてです。

変更前は届出書の24ページ、図面5-1をご覧ください。店舗の南西側にある隔地駐車場2か所の合計で39台分ございました。

変更後は届出書の25ページ、図面5-2をご覧ください。店舗の反対側、北東側にある隔地駐車場で12台分整備します。

変更後の12台で充足するの点については、届出書の6ページをご覧ください。変更前の駐車場における年間最大在庫台数は12台でした。そのため、変更後の12台でも充足すると考えられます。

次に、自動車の出入口の数及び位置についてですが、変更前は届出書の24ページ、図面5-1のとおり、それぞれの駐車場に出入口が1か所ずつあり、合計で2か所でした。

変更後は25ページ目、図面5-2のとおり、こちらも出入口が1か所となります。駐車場の位置が変わるため、駐車可能時間帯も届け出られていますが、時間の変更はございません。

変更する理由は、営業計画変更のため、変更予定年月日は、令和5年7月30日となっております。

続きまして「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、京王高尾線「めじろ台駅」の北約70mに位置しています。店舗東側は、市道を挟んで事業所兼マンションが立地、西側は学習塾、事業所及び住居が隣接、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飲食店及び住居が立地といった環境となっております。用途地域は近隣商業地域です。

「3 説明会について」ですが、令和4年12月16日、金曜日、午後7時から午後7時50分まで、めじろ台第一会館多目的ホールで開催され、出席者数は13名とのことでした。

説明会では、「変更前の隔地駐車場①及び②は今後どのように運用する予定なのか」という質問が寄せられ、設置者は、「現時点では、今後も一時利用の駐車場として運用する予定である」と説明しました。

また、「届出台数を減らすのはなぜか」という質問に対しては、「大店立地法上、駐車台数を1台でも減らす際に、8か月制限や事前協議などで14か月程度かかるため、利用実態を確認して、最小値の届出とした。変更前の駐車場の提携を解消することとなり、利用実態を確認して12台の届出としたが、不足するような事態が発生した場合は改めて検討する。」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、八王子市の意見を令和5年1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。

次に資料4に移ります。2ページをご覧ください。

宇於崎委員及び一ノ瀬委員よりご質問を頂戴しております。

まず、宇於崎委員からのご質問についてですが、「(1) 今回の変更を受けて、駐車台数のみならず、駐車場の位置が大幅に変更となっているが、7月30日の変更に向けて、来店客にはどのように案内をしているのか。」

対する設置者からの回答は、「現状案内方法については検討中ですが、店内掲示や、従前の駐車場に変更後の駐車場の案内看板の設置等を検討しております。」

続いて「(2) 届出書の6ページには「万一12台以上の来店があった場合でも、総収容台数は35台であるため問題ないと考えております」とあるが、これは当該駐車場(変更後)の利用実態を計測したうえで、来店客の駐車場利用時間には、当該駐車場の駐車マスには余裕があることを確認しているということか。」

対する設置者からの回答は、「変更後の駐車場は現状、月極駐車場となっております。

届出時点では、現状の月極を全て解約した後に店舗用+時間貸しの形で運用することを考えておりましたが、近隣からの要望等も踏まえ、店舗用以外は月極とする可能性も含めて検討中です。いずれの場合でも、届出台数の12台は確保できるように計画しております。

店舗用以外の駐車マスを月極とした場合で、万一12台以上の需要が見込まれる場合については、近隣駐車場をご案内する等、対応を検討いたします。」

続いて、一ノ瀬委員からのご質問です。

「万一12台以上の来店があった場合でも、総収容台数は35台である」とありますが、今回届出のあった12台分以外の23台分は、従業員用の駐車場として運用するのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「届出時点では、店舗用12台+時間貸しの形で運用することを考えておりましたが、近隣からの要望等も踏まえ、店舗用以外は月極とする可能性も含めて検討中です。いずれの場合でも、届出台数の12台は確保できるように計画しております。」

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 今のご説明ですと、結局、届出書の6ページの一番最後の行については、状況が変わってきているということですね。

○金子課長代理 そうですね、ちょっと状況が変わってきてしまっているという形ではあります。

○宇於崎委員 結構だと思います。ありがとうございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 何かちょっと設置者からの回答が、あんまり明確ではなくて、12台は確保していれば後は大丈夫だというふうな、もしそれ以上であっても、今まであった台数の駐車場利用料を時間貸しにするのか、それとも月極にするのかというのは、まだ決まっていないというふうに理解していいんですか。

○須藤課長 そうですね。検討中ということでございます。

○吉田委員 そうすると、その辺はちょっと曖昧ですが、そういう曖昧な回答でも、私たちは「そちらにお任せします」でよろしいのでしょうか。

○金子課長代理 過去の実績を踏まえて、12台が最大在庫台数だったので、12台確保していれば大丈夫だろうということは言えると思います。また、万が一それ以上来てしまった場合は、設置者が言っておりますとおり、近隣をご案内することも含めて検討することになっております。それを踏まえて、ここでは必要台数である12台分はきちんと確保されているところをご確認いただければと思います。

○吉田委員 分かりました。こちらとしては、12台分がきちんと確保されている場合には、それでもよろしいということで、考えればいいということですね。その万が一ということは、今この場では考える必要はないというふうに。

○須藤課長 全く考えなくていいかということ、それもちょっと語弊があると思いますので。設置者からは、万が一そこがあふれた場合については、対応を検討しているということは回答の中で確認できているので、今回はよろしいのではないかと考えております。

○吉田委員 分かりました。そのように理解いたします。以上です。

○松波会長 それでは鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 1点だけ。駐車場の台数の話というのは、これまでの審議会等で、コロナ禍に入ったので駐車場を減らしていくというような審議がたくさんあったように思います。こちらの台数を見る限り、令和3年の5月の調査で12台ということで、この店舗の方は恐らく駐車台数を減らすというご判断をされていると思うんですが、このあと店舗の種類にもよると思うのですが、コロナ禍の状況が変わっていく中で、今度は人の動きが多くなるという中で、駐車場が必要になるというようなケースも出てくるのではないかと思いますので、その辺りにつきましては、一応総台数35台で、他に利用というようなことも検討されているようですが、状況の変化に応じてはご対応いただくようにということで、お願いできればと思いました。個人的な意見になりますが、以上となります。

○須藤課長 ありがとうございます。

○金子課長代理 補足させていただきますと、今回コロナ前の状況についても実績を確認しております、令和2年の実績も確認しているんですけれども、それを見ても、やはりこの令和3年5月の台数が一番多かったことを確認できていますので、一応コロナ前も含めて大丈夫だということを確認しております。

○鈴木委員 はい、ありがとうございます。失礼いたします。

○松波会長 それでは森本委員、ございますか。

○森本委員 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えますが、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 全員、挙手をいただきました。

○松波会長 それでは、「京王ストアめじろ台店」における株式会社京王ストア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、意見なしとするということを決定いたします。

以上で本日の議題4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。