

令和5年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年1月24日（水曜日）午前10時00分～午前11時03分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)オーケー東伏見店(西東京市)」の新設について

○松波会長 まず、西東京市の「(仮称)オーケー東伏見店」における株式会社けやきの杜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)オーケー東伏見店」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5年7月18日、設置者は株式会社けやきの杜、店舗の名称は「(仮称)オーケー東伏見店」、所在地は西東京市東伏見五丁目180番地1、小売業者名はオーケー株式会社での届出となっております。新設する日は令和6年3月19日、店舗面積は2,176平方メートルです。

駐車場については、店舗1階に駐車場No.1として7台、店舗2階に駐車場No.2として21台、店舗3階に駐車場No.3として20台、店舗屋上階に駐車場No.4として20台、合計で68台分整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は68台であり、それと同数の届出となっております。そのほか、従業員用の駐車場2台、従業員共用の駐車場75台を整備し、施設全体では145台の設置となります。

駐車場の出入口は、敷地南西側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、敷地南側に20台分整備します。

駐輪場は、敷地南側に駐輪場No.1として130台分設置します。西東京市人にやさしいまちづくり条例に基づく必要台数は108台であり、これを上回る届出台数となります。このほか、従業員共用の駐輪場を85台設置し、施設全体では215台の設置となります。

荷さばき施設は店舗1階に104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階北側に廃棄物保管施設No.1として5.04立方メートル分、店舗1階西側に廃棄物保管施設No.2として6.915立方メートル分、合計で11.96立方メートル分、整備します。指針に基づく排出予測量10.14立方メートルに対し充足する計画です。

開店時刻は午前8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7時30分から午後11時までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は西武新宿線「西武柳沢」駅の南東約750メートルに位置しており、用途地域は、近隣商業地域（76.7%）、第一種低層住居専用地域（23.3%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側は住居が隣接、西側は都道を挟んで住居・マンション・店舗が立地、南側は位置指定道路を挟んで駐車場・住居が立地、北側は住居が隣接といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前は空き地だ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5年9月6日、水曜日、午後7時から午後7時50分まで、コール田無2階イベントルームA Bで開催され、3名の出席があったとのことでした。

説明会では、「来退店経路だが、周辺住民は細い道路をショートカットするために利用するのではないか」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「来退店経路をホームページやチラシで周知していく。それでも生活道路への進入が頻発する場合には、所轄警察に相談の上、対応を行っていく。必要に応じて生活道路を通らないようチラシでの案内なども検討していく」と回答しました。また、「駐車場出入口の交通整備員の配置はどうなるか」という質問に対しては、「開店時、繁忙期に適宜配置する予定。それ以外の時間帯については、開店後の状況を見て必要に応じて配置する」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、西東京市の意見を令和5年10月26日に受理していますが、意見はございません。法8条第2項に基づく公告による住民等意見についてはございません。

次に、資料2、協議会からの意見についてですが、意見はございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 質問というわけではないのですが、これ、店舗は地下で、地上部分は全部

駐車場ですよ。周りから見ると何か立体駐車場が建っているように見えるような感じがするのですが、その点については周辺の人たちは何も言わなかったのですかね。さっきの説明会の話も含めて。

○金子課長代理 そうですね、特にその点については、何もご意見等は出ていなかったようです。もともとここの敷地が道路に沿って高低差のある土地でして、このような造りになったということだと思います。

○宇於崎委員 高低差があると、地下部分なのだけれど、少し地上に出ている部分があるということですか。

○金子課長代理 ただ、入り口は、入って地下に下りるような形にはなっているので、道路から直接出入りできるような構造ではないのですけれども、見た目はいつものオーケーの形といいますか、白い建物にオーケーというプレートが書かれるという感じで、立体駐車場が建つというような見た目ではないのですけれども。

○宇於崎委員 いや、図面を見るとそうとしか見えないから聞いたのだけれど。分かりました。意見を言えるわけではないけれど、周りが一低層で住宅が密集しているので、これから開店後、やっぱり立体駐車場みたいで気になりますみたいな意見が出てこないとも限らないですから、その辺のところは事業者によく注意をするように、何かもし言われたら、対応できるようにするようということをお伝えください。

○須藤課長 分かりました。

○宇於崎委員 お願いします。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

○中西委員 私も宇於崎委員がおっしゃったことに近いことを考えて、相当、立体駐車場的な造りになっているのですけれども、多分騒音レベルとしてはそんなにボリュームは出ないと思いつつも、オーケーの造りも考えると、車が走るときにキュキュキュ音が出るのです。それなりの何か不快な音の発生、上のほうに車が上っていくときに発生するのではないかと、あるいは暗い時間だとライトが外に漏れ出るとはならないかと、特に東側に対する配慮がちょっと必要そうな気がしています。そこについては、設計上は問題ないのだろうとは思いますが、ちょっと何か問題が起きていないかという配慮を開店後でも注意していただいたほうがいいのかと思います。これはコメントということで、そのようにお伝えいただければと思います。

○須藤課長 分かりました。伝えます。ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 特にございません。

○松波会長 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 もともと空き地だったところへの進出ということで、近くに東伏見小学校という小学校があり、通学路が入退店経路のところを横断しているようなところもございませぬので、その辺り、開店後にご配慮をいただければと思いました。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。分かりました。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 小嶋です。ご説明のときにもおっしゃっていただいていた南側から来る来店経路のほうは、大回りに来店経路を設定されており、開店後に抜け道をしていないかについては、しっかり問題が起こっていないかというのをご確認いただきたいと思ひます。

小学校もすぐ近くにあるということで、東伏見小学校の通学路を含め歩道に歩行者がたくさんいるようなところなのかと思ひますので、歩道に乗り上げて来店ということになると思ひますので、しっかりお店のほうでも安全の注意喚起とか対策をしていただきたいと思ひます。

以上です。

○須藤課長 承知しました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、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 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 特にございません。

○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ひますが、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 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)オーケー東伏見店」における株式会社けやきの杜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、西東京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。

(2) 「(仮称)多摩川住宅商業施設整備事業(調布市)」の新設について

○松波会長 続きまして、調布市の「(仮称)多摩川住宅商業施設整備事業」における生活協同組合コープみらいによる新設の届出の案件についてです。

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)多摩川住宅商業施設整備事業」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5年7月28日、設置者は生活協同組合コープみらい、店舗の名称は「(仮称)多摩川住宅商業施設整備事業」、所在地は調布市染地三丁目1番地815外、小売業者名は生活協同組合コープみらいほか未定での届出となっております。新設する日は令和6年3月29日、店舗面積は2,648平方メートルです。

多摩川住宅は88棟の住宅棟が建ち並ぶ大規模団地で、老朽化に伴う建て替えが進められています。当該団地の中央に位置する当該店舗予定地は、もともとは広場と住宅棟1棟が建っていました。

届出書の24ページ、図面5をご覧ください。当該店舗の建物が建つ場所のすぐ西側、図面で地区広場(令和8年3月整備完了予定)と記載されている場所では、現在、コープみらいの店舗が営業中です。当該店舗建設後、もともとあったコープみらいは、すぐ隣の当該店舗に移転し、元の店舗は解体する予定となっております。

駐車場については、敷地内北側に駐車場No.1として66台、店舗屋上に駐車場No.2として52台、合計で118台分整備します。指針の計算式により算出した併施設分を含む必要駐車台数は114台であり、これを上回る届出となっております。そのほか、従業員共用として27台を設置し、施設全体では145台の設置となります。

駐車場の出入口は、敷地北東側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、敷地北東側に5台分整備します。

駐輪場は、店舗北側に駐輪場No. 1として92台、店舗西側に駐輪場No. 2として27台、店舗西側に駐輪場No. 3として49台、合計で168台分設置されます。調布市自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例に基づく必要台数は163台であり、これを上回る届出台数となります。

荷さばき施設は店舗1階に230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1階に11.832立方メートル、店舗北側に8.976立方メートル、合計で20.81立方メートル分整備します。併設施設分を含めた排出予測量16.39立方メートルに対し充足する計画です。

開店時刻は午前8時30分、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時から午後11時までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は京王線「国領」駅の南方約1,000メートルに位置しており、用途地域は、第一種住居専用地域（87%）、第一種中高層住居専用地域（13%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで団地が立地、西側は市道を挟んで団地及び駐車が立地、南側は市道を挟んで団地が立地、北側は運動場が隣接といった環境となっています。

「3 説明会について」ですが、令和5年9月22日、金曜日、午後7時から午後7時50分まで、染地小学校体育館で開催され、6名の出席があったとのことでした。

説明会では、「小学校側から右折で入庫しようとする車両や店舗から左折で出庫しようとする車両に対して、どのような対策を講じるのか」という質問が寄せられ、「出入口への交通整理員の配置だけでなく、経路誘導のためのロードサイドへの看板設置、並びに出入口への注意喚起看板の設置を検討している」と回答しました。また、「2階の駐車場から発生する騒音についてはどのような対策を講じるのか」という質問に対しては、「駐車場で発生する騒音としては、車両走行音やドア開閉音を想定しているが、騒音予測の結果としては基準を下回っている。また、設備については、騒音値の大きいものはなるべく敷地の中央寄りに配置するような対策を取っている」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、調布市の意見を令和5年9月19日に受理していますが、意見はございません。法8条第2項に基づく公告による住民等意見についてはございません。

次に、資料2、協議会からの意見についてですが、意見はございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 別に意見ではないのだけれど、23ページの図面と24ページの図面だと、車の駐車場へ入っていく場所が違いますね。

○金子課長代理 出入口の場所ですかね。

○宇於崎委員 多分23ページのほうが隣に・・・。

○須藤課長 南寄りになってしまっているということですかね。

○宇於崎委員 そう。南寄りになっているね、少し。

○須藤課長 すみません。

○宇於崎委員 これは、東側に住棟があって、その住棟の間にあるのは、これは道路ですか。道路じゃない。団地形式になっていて、1棟1棟に敷地が分かれているわけではないのかな。

○金子課長代理 住棟というのは、何でしょうか。すみません。

○宇於崎委員 東側は板状住宅の団地の住宅がありますよね。

○須藤課長 はい。

○宇於崎委員 団地と団地の間は庭があって少し隙間があるので、道路のように見えるのです。

○須藤課長 敷地内の道路はあるということです。

○宇於崎委員 道路はあって、そこから道路と道路の間とこの駐車場の出入口は、それぞれ5メートル離隔があるということですかね。

○須藤課長 はい、5メートルは取れています。

○宇於崎委員 分かりました。ありがとうございます。結構です。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、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 今、宇於崎委員からのご指摘もありましたけれども、この計画地の東側というか、ほとんど全面、3面が染地小学校というのですか、そこの通学経路になっていますよね。しかも、西側は結構緑地も確保されていて、道路幅も広いのかなというふうに考えるのですけれども、この駐車場への来店、退店のところの出入口の付近は、この道路ほどのくらいの幅だと考えていいのですか。片側1車線ですか。

○金子課長代理 東側の道路は道路No. 1として、8ページのほうに幅員等が記載されているのですけれども、幅員12メートルの道路となっています。

○吉田委員 12メートル。じゃあ、結構広いですね。

○金子課長代理 車道で6メートル、歩道もそれぞれ3メートルありますので、合計で12メートルの道路です。

○吉田委員 一方は、こちら側の小学校への通学路と来店、退店の車が通っても、それなりに歩道が確保されていて、例えば小学生が歩くときに、歩道は何か守られているのですか。

○金子課長代理 そうですね。8ページにも記載があるのですが、ガードレールがござい
ます。

○吉田委員 これは、このお店をつくることによってつくられるガードレールなのですか。それとも、もうもともとこの空き地にそういうものが設置されていた。

○金子課長代理 もともとありました。

○吉田委員 そうですか。では、子供たちはその道を歩くということで、特に今回で変わったことはない。ただ、車が出たり入ったりするので、注意をしなければならないということだと思えるのですけれども、そのイメージとして駐車場の出入口のところが何か怖いなど思っていたのですけれども、そこには人も配置してくれるのですよね、どうなのでしょう。

○金子課長代理 はい。

○須藤課長 交通整理員をオープン時に配置というところで、その後、様子を見ての配置の検討という形になっております。

○吉田委員 そうですね。オープン時1名配置ということですので、様子を見ながら注意

を喚起できるようにしていただきたいと思います。その点、一言お伝えくださいませ。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○吉田委員 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、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 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 小嶋です。私も出入口のところが通学路にかかっているということで、通学路になっている歩道に乗り上げて来店、退店するということだと思っておりますので、しっかり安全啓発と注意喚起の対策を立てていただくということと、あと、来退店経路の中の交差点Bのほう、こちらも通学路になっているところを車が通ることになっていて、交通の資料では歩車分離されているような信号ではないということなので、来店経路ですと、通学時間帯であれば小学生が横断歩道を渡っているときに一緒に車が右左折していくということだと思っておりますので、そういった点からも通学路のところは、しっかり安全運転をお店からも啓発いただきたいと思っております。

以上です。

○須藤課長 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 特にありません。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 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 特にございません。

○松波会長 それでは、審議会として、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、T e a m s 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、「（仮称）多摩川住宅商業施設整備事業」における生活協同組合コープみらいによる新設の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、調布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。

(3) 「コーナンPRO小平花小金井店（小平市）」の新設について

○松波会長 続きまして、小平市の「コーナンPRO小平花小金井店」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についてです。

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、「コーナンPRO小平花小金井店」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。

届出日は令和5年7月31日、設置者はコーナン商事株式会社、店舗の名称は「コーナンPRO小平花小金井店」、所在地は小平市花小金井四丁目35番6号、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6年4月1日、店舗面積は1,413平方メートルです。

駐車場については、敷地内北側に47台整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は47台であり、それと同数の届出となっております。そのほか、業務用に1台整備し、施設全体では48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、敷地東側に3台分整備します。

駐輪場は、店舗北東側に10台分設置します。小平市自転車等の放置防止に関する条例に基づく必要台数では過剰となるため、既存類似店の実績に基づく必要台数を算出したところ、届出書9ページに記載のとおり、5台となりました。これを上回る10台を届出台数としています。なお、この内容で小平市の下承を得ております。

荷さばき施設は店舗北西側に27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1階西側に9.05立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.58立方メートルに対し充足する計画です。

開店時刻は午前6時30分、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6時15分から午後9時15分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は西武新宿線「花小金井」駅の北側約1,580メートルに位置しており、用途地域は、第二種住居地域（50.1%）、第一種低層住居専用地域（49.9%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側は都道を挟んで事務所、店舗及び駐車場が立地、西側は空地が隣接、南側は市有道路を挟んで店舗及び駐車場が立地、北側は市有道路を挟んで店舗、戸建住宅及び集合住宅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5年9月26日、火曜日、小平市花小金井北公民館ホールで計2回行われまして、午後6時30分から午後7時30分までの第1回に7名、午後8時から午後9時までの第2回に8名の出席がありました。

説明会では、「車の出入りは左折のみか」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「左折イン、左折アウトになる。右折入庫禁止看板を設置して誘導する」と回答しました。また、「北側道路は抜け道にされるのは心配だ」という意見に対しては、「現在も居住者以外は通行禁止の規制がある。お店に来る方には遵守いただきたいと思っている」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、小平市の意見を令和5年10月24日に受理していますが、意見はございません。法8条第2項に基づく公告による住民等意見についてはございません。

次に、資料2に移ります。東京都大規模小売店舗立地協議会の意見照会の結果ですが、こちらについては、当初、環境局騒音担当から意見ありとされておりました。

資料2の2ページ目、処理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」。この指摘に対する設置者からの回答は、「今回新たに届出する店舗から発生する、24時間稼働の給排気口の夜間における騒音レベルの最大値の予測結果が、規制基準を超過しています。今後対策を検討するなどし、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てまいります。なお、周辺の住民等より騒音に係る意見等が寄せられた場合は、状況を確認のうえ、給排気口等を稼働停止する等、必要な措置を講じます。」。その設置者回答で環境局騒音担当も了承、意見なしとなったものです。

最後に、本件については委員の皆様方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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ちょっとつまらない質問なのだけれど、店舗の入り口はどこですか、23ページの図面で。

○金子課長代理 オレンジ色の店舗と塗られているところの北側、真上のところに出入口という記載があります。

○宇於崎委員 これは本当ですか。何のためにこの横にホールがあるの。ホールがあって階段室があって、エレベーターがあるところは、出入口の記載の西側になっていますよね。通常、入り口はホールのところについていて、縦動線にアクセスするのではないの。

○須藤課長 北側は駐車場を利用された方用の出入口という形になっていて、恐らくですけど、西側が徒歩でいらっしゃる方の入り口になっているかと思います。

○中西委員 ちょっとよろしいですか、中西ですけども。

○松波会長 お願いします。

○中西委員 これは類似店が近くにあって、大体想像がつくので。多分これは、ほとんど全部倉庫みたいな建物ですから、北側の店舗の一辺の前面がほとんどすべて入り口なのですよ。ホールというけれど、ここに何か自販機を置いたりして、要するにエレベーターに向かうためだけのホールなのだと思います。

○宇於崎委員 了解。では、もうひとつ教えて。これ、外階段がついているけれど、外階段は何に使うの、道路に近いところに。何か2階に直接行かなきゃいけない理由がある。

○須藤課長 非常階段か管理用の階段なのかというところで、ちょっと回答ができなくてすみません。

○宇於崎委員 建築の専門からするとこの図面、結構いいかげんで、本当かよという図面になってしまっているのですよ。審議に関しては問題がないのかもしれないけれど、ちょっとこれだと、なかなか難しいなという気がします。また今度、分かったら教えてください。

以上です。

○須藤課長 分かりました。利用の実態が分かるような形で、図面も分かりやすくするよ

うに気をつけたいと思います。すみません。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、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 騒音に関して環境局から意見が出ていますよね。今、説明していただきましたように。こういうことが言われて、今後対策を検討するなどし、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てまいりますと書いてあるのですけれども。これ、開店後にそういう対策を講じるということなのですか。

○金子課長代理 そうですね。具体的には、閉店後については24時間稼働の給排気口を止めることも検討中というふうに聞いております。

○吉田委員 これをストップするということですか。24時間。

○金子課長代理 そうですね。24時間稼働を予定していた給排気口を閉店後は誰もいなくなるので、もう止めてしまうということも検討しているというふうに聞いております。

○吉田委員 それは可能だということですね。

○金子課長代理 そうですね。

○吉田委員 だとしたら、もともとそれをストップしておけばいいことですよね。

○金子課長代理 そうですね。一応シックハウスの関係で、本来は24時間稼働させておいたほうがよいものなのですけれども。そこは本当に止めて大丈夫なのかは別途確認は必要かと思うのですけれども、可能な限りそのような対策も考えるというふうに聞いております。

○吉田委員 何となく曖昧な回答と感じます。今、すごく周りの環境に配慮しますと説明されているのですけれども、騒音に関する対策に関しては、ちょっと曖昧さが残っているように思えるのですね、この回答を読みますと。ですので、オープン前から閉店後にはストップするとかですね。オープン後に、やはり換気が必要だから閉店後にも稼働しますとか、そういうことだと何か曖昧さが残っているので、やはり騒音というのは周りの住民に対して非常に迷惑な話なので、もう少しきちっとした、必ず、住民からの何か問題、クレームが来たら閉店後はストップしますとかという、もう少し積極的な回答を求めてもいいかなというふうに考えました。いかがでしょうか。

○金子課長代理 回答のところにも、文末に、「周辺の住民等より騒音に係る意見が寄せ

られた場合は、状況を確認の上、給排気口を稼働停止するなど必要な措置を講じます」というふうに宣言していただいておりますので、この点、きちんと対応していただくよう、また改めて伝えたいと思います。

○吉田委員 では、そのようにお願いいたします。

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 私からも騒音に対する対策だけ、何かそうした際には必ずお願いいたしますということだけです。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 こちらも出入口のところに小学校の通学路にかかっているところですので、あと開店時間も6時30分ということで、登校と下校の両方の時間帯に来店の時間がかかっていると思いますので、しっかり安全をお店のほうからもっと啓発をお願いしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、お願いしたいと思っております。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 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 私も騒音のことに関してなのですが、資料を拝見したときに、給排気口の稼働も必要性があって夜間も稼働するのだろうというふうに思いまして、今お話をお伺いしましたら、やはりシックハウス対策で、稼働ができればあったほうが良いということのようですので、そうすると、稼働を止めるという対策を取るというよりも、何か別途やはり必要な措置を取っていただく必要があるのではないかというふうに思います。そのようにお伝え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。住民のほうからそういう要望ですとか意見がありましたら、しっかり対応していただくように伝えたいと思います。

○松波会長 私も、宇於崎委員からのご指摘なのですけれども、店舗出入口とか外階段の図面ですね。23ページの図面、ちょっと曖昧というか、あまりきっちりと描かれていないような気がしますので、この点についてもう少しきちっとやっていただければと思います。お願いいたします。

○須藤課長 分かりました。

松波会長、すみません。上野委員からご意見をいただいていないかと。

○松波会長 すみません。上野委員。

○上野委員 よろしいでしょうか。吉田委員から出ていた騒音のところ、私も意見として、騒音のことを重視するということが出てはいるのですけれども、予測結果、超過している地点というのがC1というところで、図面を見ますと、東側が事業所に隣接して、南側が中古車販売というところですね。住居がない側、例えば図面はそういうふうに見えるのですけれども、その実態は、住宅はC1とかC2とか、C1の騒音レベルの超過地点に近いところに住宅はないという理解で合っていますでしょうか。

○須藤課長 それで大丈夫です。

○上野委員 分かりました。だとしたら、やはり騒音源、どうしても発生してしまう騒音源を住宅がない側に配置することで、多少軽減しているのかなというところも見受けられますので、ちょっとの数値の超過で必ず対策を求めるところは、むしろ、そうすべきではないのかなと。周辺も含めて住民から何かあれば、対応に必要な措置を講じるということの確認は、ここに書いてあるとおりにお願いしたいとは思いますが、この数値の超過をもって必ず対策を求めるといふのは必要ないのではないかなと思います。

以上です。

○須藤課長 ご意見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。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、「コーナンPRO小平花小金井店」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、小平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。

(4) 「鈴木ビル（狛江市）」の変更について

○松波会長 続きまして、狛江市の「鈴木ビル」における鈴木利一氏による変更の届出の案件についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

○金子課長代理 では、「鈴木ビル」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5年8月10日、設置者は鈴木利一氏、店舗の名称は「鈴木ビル」、所在地は狛江市東野川三丁目1番6号、小売業者名は株式会社いなげやです。

今回の変更内容は、駐車場の台数の減少と駐車場の敷地形状の変更に伴う出入口の数及び位置の変更についてです。

届出書の20ページ、図面No. 3-1、建物配置図（変更前）をご覧ください。店舗東側に120台分の駐車場がありました。出入口については敷地南側に入り口が1か所、出口が1か所ございました。

変更後は、1枚おめくりいただき、届出書の21ページ、図面No. 3-2をご覧ください。もともと駐車場の敷地だった部分の一部がなくなり、届出台数は120台から66台に減少します。また、出入口は、変更前は2か所でしたが、敷地南側の1か所となります。

変更後の台数で充足するの点については、届出書の5ページをご覧ください。調査日の最大在庫台数48台に調査日と年間ピーク日のレジ客数比率である130%を乗じて算出した63台に対し充足する計画です。変更する理由は、店舗運営計画の変更があり、駐車場の利用実態に即した届出台数とするため。変更予定年月日は令和6年4月11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、京王線「つつじヶ丘」駅の南約1200メートルに位置しており、用途地域は、近隣商業地域（80%）、第一種低層住居専用地域（20%）です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は低層住宅、事業所、店舗、駐車場が隣接、北西側は都

道を挟んで事業所、集合住宅が立地、南東側は集合住宅、駐車場、低層住宅が隣接、南西側は市道を挟んで店舗、駐車場、墓地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5年9月27日、水曜日、午後6時30分から午後7時10分まで、狛江市野川地域センター大会議室で開催され、7名の出席があったとのことでした。

説明会では、「なぜ土地の一部を返却することになったのか」という質問が寄せられ、「地主様から申入れがあり、やむを得ず今回の対応となった」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、狛江市の意見を令和5年11月30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ございませんでした。

次に、資料2、協議会からの意見についてですが、意見はございませんでした。

最後に、本件については委員の皆様方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。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ごめんね、細かいことばかり言って。これ、駐車場の一部がなくなったことによって、駐車場に車をとめたお客さんはどういうルートでお店に入るのですか。

○金子課長代理 駐車場内のお話ですかね。

○宇於崎委員 うん。駐車場に入って、車をとめて、車外に出て、お店に行くルートはどのくらい。

○金子課長代理 お店に来るのは、21ページの図面No. 3-2を見ていただくと、ちょうど店舗の北側、図面で言う右側のところに駐輪場No. 2とか3があると思うのですが、ここが通り抜けできる通路になっていまして、ここを通り抜けることもできますし、道路を一旦出ていくこともできると思います。

○宇於崎委員 分かるのだけれど、結局これは車を降りた人が歩いて店舗に行くときに、また車に出会う可能性があるのですね。駐輪場の中を突っ切って市道に出て、市道は車道ですから、歩道がついているわけではないので、今言ったみたいに、北側のほうの通路を抜けて上から回るにしても都道のほうに出て、ここは多分歩道があると思いますけれども、

結構やっぱり危険なルートを歩かせて店舗に入れているのではないかなというのが、ちょっと危惧されて、その辺の車と人の動線の交錯がうまくさばき切れるといいなと思います。これはもうどうしようもないので、ちょっとお客様の安全を注意してくださいとお伝え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。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 意見としては特にはないですが、私も宇於崎委員と同じところが気になったということと、それから、敷地が変な形で抜かれる形になっていて、これはもう今後の話なのですけれども、地主が返せと言ったということは、その抜いた土地を何らか使いたいということなのかなと推察するのですね。そういったときに、この荷さばきの場所とそれから駐車場の位置が、新しい建物が建ったときにコンフリクトするのではと、将来に対する心配が少しあったりというところですね。これはこの場で言っても仕方ないことではあるのですが、将来、そういう発生に対してご配慮いただきたいということについては、お伝えいただければというふうに思います。

○須藤課長 承知いたしました。ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっとだけ伺いたいのですけれども、こういう店舗で、審議会を経て、駐車場の台数等が決まって、もう店舗が開店して動いているときに、地主さんが駐車場に使っていた土地を返してほしいというふうに言うことは、あり得るのですか。

○須藤課長 立地法で制約があるわけではないので。

○吉田委員 ですので、この敷地を有効に利用したいから駐車場ではないものにしますと変更届が来るというのは、これまでもありましたし、理解できるのですけれども、もう既に駐車場として利用され、お店も開業しているというか、業務を続けているときに、地主さんの要望で、ここは返してくれというふうに言ってきたときに、今回のように、そこを駐車場に利用しなくてもいいということであれば返すことはできると思うのですけれども、これがないとなかなか駐車場が周辺に確保できないし、必要台数が確保できないとなった場合には、何らかの話し合いが起きるような事態だと考えてよろしいですか。地主の要望というのは、かなり第一優先事項になっているというふうに考えていいですか。

○野田委員 野田ですが、よろしいでしょうか。賃借契約の内容によりますけれども、借地借家法というもので、借主の保護は図られてはいますけれども、ただ、建物を所有しているかどうかちょっと分からないので、借地借家法の適用があるかも分からないのですね。契約内容によるとしか言えないのですが、期間が満了したとか、あと双方の必要性の程度がどうか、そういった事実、事情によっては、返さなければいけないこともあるのだと思うのです。

今回、必要台数が足りているといえますか、実態で言いますと必要台数、必ずこの百何十台を確保しなければいけないということでもないようですので、そういったことも考慮して、バランスを取って、返却したのかなというふうには思います。

なので、必要台数が実態でも必ずこの百何十台が必要だということであれば、交渉の余地があった可能性もありますが、ただ、それも契約関係によるので、ちょっと何とも言えないところですね。

○吉田委員 ありがとうございます。

○野田委員 なので、そこはコメントがしづらいのですけれども、今回は、結論として実態に合う台数は確保できるようなので、問題がないということにはなろうかと思えます。

○吉田委員 ありがとうございます。契約がこれを可能にするというものであるならば、こういうこともあり得るのかなと思いますが、地主さんが返してほしいと言ったということでの変更届というのは、私としては初めて拝見したものですので、ちょっと伺ってみました。はい、結構です。ありがとうございます。

○野田委員 何か補足がありましたら、すみません。違っているところとかあるかもしれませんので。

○金子課長代理 詳しい説明ありがとうございます。

今回は地主さんからの申出で返却となりましたけれど、これまでも結構、駐車場が1か所減るとか、そういった届出は多くあったと思うのですけれども、駐車場の持ち主がもう返してくれと言ったから契約を継続できなくなって、減少させたというケースは多くございます。一応補足させていただきます。

○吉田委員 では、これまでもそういう地主さんが返してほしいと言ったというのは。

○金子課長代理 そうですね。地主や駐車場の持ち主からの要望で返却するケースはあります。

- 野田委員　　そうですか、分かりました。ありがとうございます。
- 松波会長　　それでは、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　　小嶋委員、ございますか。
- 小嶋委員　　小嶋です。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　　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　　特にございません。
- 松波会長　　それでは、審議会と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　　全員挙手いただきました。
- 松波会長　　それでは、「鈴木ビル」における鈴木利一氏による変更の届出の案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、狛江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4件の審議は全て終了となります。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。