

平成28年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成28年11月28日（月）午前10時00分～午前10時56分

場 所：東京都庁第一本庁舎 16階 特別会議室S6

議 事

(1) 「(仮称)オーケー西新井店」の新設について

○松波会長 まず、足立区の「(仮称)オーケー西新井店」における、オーケー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。

○丸統括課長代理 それでは、資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称)オーケー西新井店」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年6月23日、設置者がオーケー株式会社、店舗の名称が「(仮称)オーケー西新井店」、所在地が東京都足立区西新井一丁目39番1ほかでございます。小売業社名はオーケー株式会社でございます。新設する日が平成29年2月24日、店舗面積は1,464平方メートルでございます。

駐車場でございますが、店舗1階に27台、指針等による必要駐車台数27台を満たしております。出入口が店舗南側に1カ所ございます。自動二輪車用は5台ございます。

駐輪場は、店舗1階北側に17台、店舗1階南西側に68台、計2カ所、計85台、条例等による算出台数49台を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、店舗1階に111平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後11時でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階に2カ所、容量計13.46立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の6.82立方メートルを満たしてございます。

開店及び閉店時刻は、午前8時から午後10時30分でございます。

駐車場の利用時間帯は、午前7時30分から午後11時でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は、近隣商業地域が約71%、第一種住居地域が約29%でございます。

計画地は、東武大師線「大師前駅」の北約450メートルに位置してございます。

東側は、区道西新井219号を挟んで主に住居、西側は、区道足立3号を挟んで店舗及びマンション、南側は、区道西新井273号を挟んで住居、北側は、区道足立6号を挟んで駐車場及びマンションが立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成28年8月17日、水曜日、午後7時

から午後7時40分まで、ギャラクシティで行われまして、出席者数が8名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、足立区の意見を平成28年9月29日に受理してございますが、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。

協議会での意見もございません。

では、審議会委員による事前の質問として、資料3をご覧ください。

「(仮称)オーケー西新井店」について、駐車場関係ということで、宇於崎委員より、事前にご質問をいただいております。読み上げさせていただきます。

必要な駐車場の収容台数が27台と算出されており、店舗1階に27台分が確保されているものの、駐車スペースの長辺として4,000ミリメートル(車止めあり・4台分)、5,000ミリメートル(車止めあり・21台分)、6,000ミリメートル(車止めあり・2台分)の3パターンが設定されている。どのような使い分けを想定しているのか、また、適切な大きさの車両をどのように誘導するのか、というご質問でございます。

回答でございますが、設置者より回答を取り寄せてございます。

東京都駐車場条例により、床面積に応じて、奥行き6,000ミリメートル以上の車室を一定数以上設けることが定められており、本件では、6,000ミリメートル(2台)が必要となりますので、それを含めて大店立地法の指針による必要台数27台を確保しております。

また、車室の内訳として5,000ミリメートル(21台)、6,000ミリメートル(2台)と当店類似店の傾向により軽自動車用として4,000ミリメートル(4台分)を確保しております。

軽自動車については、路面に「軽」と表示し、優先的に駐車するよう誘導します。6,000ミリメートルの1台分は身障者用としてそのマークを表示します。

また、必要に応じて、車両出入口に配置された交通整理員が車室に誘導します。という回答でございます。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○松波委員 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。

○松波委員 中西委員、ございますか。

○中西委員 ありません。

○松波委員 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 特にございません。

○松波委員 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 参考までにお聞きをしますが、駐車場出口のほうで、こちらが左折出庫を許さないということで、恐らく協議が整ったのだらうと想像しますが、そう至った経緯など、おわかりでしたら教えてください。

○小林担当課長 左折をすると店舗の東側の方に向かうわけですが、そちらは住宅地の中の生活道路であり、最初の交差点の角に公園などもありますので、そちらに車を誘導しないようにということで、右折出庫を求めたものです。

○岡村委員 そうすると、それなりの周知はされるということでよろしいですね。

○小林担当課長 はい、出口には整理員を配置しまして、右折出庫するよう誘導します。

○岡村委員 またついでで申しわけありませんけれども、そうすると、区道足立3号、南北の通りですが、こちらは交通規制としては恐らく右折は可だらうと想像するのですが、一方通行ではないと想像されるのですけれども、ここは左折ということで誘導をこれと周知をされるわけですね。一般的には、南側に誘導するよりは、北側に誘導したほうが良さそうにも思うのですが、これも何か意図があってということだらうと思うので、そのあたりもすみません、教えてください。

○小林担当課長 はい、これは、出ですぐのところ、信号がない交差点ですが、すぐその北側が信号のある交差点ですので、状況によってはそちらの出口の交差点のほうまで信号待ちの車列が伸びている場合があるということもあります。そのため、安全に出庫できるのは左折の方向ですので、そのような経路を設定したものです。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 騒音の夜間の基準のいわゆる評価が、23時になりますけれども、この店舗においては、閉店時刻を22時30分というふうにして、夜間にかからないように配慮し

ていただいているというように思います。

騒音につきましては、ほぼ、有効な方策としましては、夜間の営業及びその後の荷さばき業務を避けるということだと思っておりますので、これからも、できるだけ他の店舗においても、夜間にかからないような営業時間を設定していただきますよう、お願い申し上げます。

○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 ありません。

○松波会長 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 ございません。

○松波会長 それでは、「(仮称)オーケー西新井店」におけるオーケー株式会社における、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、意見なしとすると決定いたします。

(2) 「(仮称)江東区東砂二丁目計画」の新設について

○松波会長 次は、江東区の「(仮称)江東区東砂二丁目計画」における、株式会社ライフコーポレーション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。

○丸統括課長代理 資料1の3ページ、審議案件の概要「(仮称)江東区東砂二丁目計画」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年5月18日、設置者が株式会社ライフコーポレーション、店舗の名称が「(仮称)江東区東砂二丁目計画」、所在地が東京都江東区東砂二丁目31番3でございます。小売業社名は株式会社ライフコーポレーションでございます。新設する日が平成29年1月19日、店舗面積は1,338平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗1階に40台、指針による必要駐車台数40台を満たしております。出入口が敷地北東側に1カ所ございます。自動二輪車用は3台ございます。

駐輪場は、敷地内北側と西側、計2カ所ございまして、計99台、条例等による算出台数66台を満たしてございます。

荷さばき施設ですが、敷地内東側に1カ所、40平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は、午前6時から午後11時でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗内南東側に容量9.69立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の6.23立方メートルを満たしてございます。

開店及び閉店時刻は、午前9時から午後10時45分、駐車場の利用時間帯は、午前8時45分から午後11時でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は第一種住居地域でございます。

計画地は、都営地下鉄新宿線「東大島駅」の南約640メートルに位置してございます。

東側は、マンション、西側は、マンションの建築予定地、南側は、都営住宅、北側は区道338号を挟んで都営住宅が立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成28年6月25日、土曜日、午前10時30分から午前11時30分まで、東砂北地区集会所で行われまして、出席者数が12名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、江東区の意見を平成28年9月1日に受理してございますが、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。

協議会での意見もございません。

では、審議会委員による事前の説明として、資料3をご覧ください。

「(仮称)江東区東砂二丁目計画」について、廃棄物関係ということで一ノ瀬委員より事前にご質問をいただいております。

生ごみがどのような形で密閉されているのかというご質問でございます。

回答でございますが、生ごみはポリ袋を二重に使用して密閉し、悪臭の拡散を防止したうえで、かごで保管いたします。ライフでは他店舗でもこの方式で保管しておりますという回答でございます。

以上で説明を終わります。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、ただ今の事案について、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 ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 近隣に小学校がございませぬ。地図で確認したときに、どこかで確認したのですけれども、この前も通学路で事故がございましたが、そういう小学校、それからもう一つ、保育園もあったような気がして、資料ではどこだろう。

保育園から50メートル、小学校敷地から50メートルということで、特に小学校の通学時間に対して、何らかの配慮はなされているのかなという疑問を持ったのですが、いかがでございませぬ。

○小林担当課長 はい、出入口は一カ所なのですけれども、そちらには、通常10時から18時までの間には、整理員を配置するというので、通学時間帯にはそちらに整理員がいて、適宜車の出入りについてはそこで注意し、安全対策を行っています。

○吉田委員 通学路があるということは、ここに最初に書いてあるのですけれども、あるので、整理員がいるというのは、駐車場の入口とか、その辺に人が立っているだけでございますよね。だから、子供というのは別に朝の登校だけではなくて帰りもあるわけで、駐車場から車が、第一種住居地域のところで出たり入ったりする。車の運行通路と、このスーパーに来ると、小学生の歩く道が重なる可能性があるわけです。この前の事故もありましたのですけれども、何かもう少し、より通学路に関して指導するとか、そういうことはできないのでしょうか。ちょっとお節介がましい意見でございますけれども、都としてどのような配慮ができるのかというのを伺いたいと思います。

○小林担当課長 ベストの方法とすれば、通学路には経路を設定しないというのがもちろん一番いいのですが、現実的にそういうことは難しいです。そういった場合、どこまで都として指導できるかという。例えば、お店から離れたところの交差点とか、先生がおっしゃっているのはそういうところのことです。

○吉田委員 まあ、小学校近くです。小学校まで50メートルしかないわけですので、子供がどう歩くのかはわかりませんが、こういう新しい店舗ができることによって、車の量は増えると思うのです。ですので、予測ができるのであるならば、その辺に子供の通学路を安全に通学できるような、都としての指導というのですかね、細かいことは

わからないのですけれどもね。この前の横浜の事故もありまして、できないということであるなら、それでも仕方ないのですが、大丈夫かなというのが、私が感じたものですので、意見を述べさせていただきます。

○森本委員 確認してよろしいでしょうか。

今の吉田委員の意見に関連してなのですけれども、交通事故の件数をゼロにするわけにはいかないのですけれども、できるだけ低減をするということは我々の責務だというふうに思っております。

このケースの場合は、計画地に隣接する場所には、店舗側に整理員がつくということなのですが、一方で、小学校あるいは幼稚園に、この店舗の立地に際してご注意くださいという注意のお願いと、あと、交通安全指導員も恐らくいらっしゃると思いますので、そういう方々に店舗が立地して、交通量が増えますよというご連絡、ご周知をするということは可能かなと思っておりますので、あわせてご検討いただければと思います。

○松波会長 ありがとうございます。

岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にないのですけれども、今、ちょうど話題になった件については、おっしゃるとおりというところで、基本的には、事前の協議というところで、例えば、この担当課でどうというのはもしかしたらないので、今のようなお答えにはなるかとは思いますが、警察なども入りながら、全体のなかで、全体の運営の方針としては恐らくきちんとあるはずなので、そこは、これは事務局へのお願いですけれども、多分担当課としてどう考えているというよりも、全体の運用というか、運営の中で、小学生とかそういうことに対してはこういうふうに考えているということは、多分お答えできるはずなので、本来はそこはお答えしてほしかったなという、これはリクエストでございます。今、これから答えてくださいとは申しません。

この場所であれば、恐らく歩道が設置されているようなところを経路としていて、また、通学路についても概ねそうなっているので、結果的に大きな問題はないとか、あとは、駐車台数も40台ぐらいですか。1万平方メートルのようなところだと、またこれは大きく、幾らほどあってもという話になりますが、このスケールだったら、個別具体にというところはなかなか難しいというか、なかなかないだろうというところで、結果的にこういうふうになっているのだろうと想像するのですが、そういうところも含めて、運営方針はあ

ると思いますので、適切に、また、地域への周知もあわせてということで、そこはお願いしたいと思います。ということで、これは個別の意見というわけではございません。以上です。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 先ほどの意見の続きなのですが、住宅地の中の店舗でございますので、規模は小さいのですが、従来なかった車が若干増えるということで、その辺の住民に対しての周知というのだけは、おっしゃるように店舗側が店舗の説明会をするときにやったのであろうとは思っておりますけれどもね。その辺が危惧されるということだけ、一言付け加えておきます。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 先ほども、閉店時間のときに申し上げたのですが、今日の審議の新規の3件について、全て23時前に現状終わっていることになっていまして、都の担当している方々のご尽力と思います。これからもよろしく願いいたします。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 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 ありません。

○松波会長 近藤委員、ございますか。

○近藤委員 ございません。

○松波会長 本件の場合、近隣に小学校、中学校、保育園がございます。そういった場合の対応というか、本件に関しましては歩道もございますし、全体の中で調整がされたものと考えますが、必ずこういった質問は出てきますので、そういった対応についてはぜひよろしく願いいたします。

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)江東区東砂二丁目計画」における株式会社ライフコーポレーション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。

(3) 「スーパーベルクス浮間舟渡店」の新設について

○松波会長 次は、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。

○丸統括課長代理 資料1の5ページ審議案件の概要「スーパーベルクス浮間舟渡店」の新設についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年7月11日、設置者が株式会社サンベルクスホールディングス、店舗の名称が「スーパーベルクス浮間舟渡店」、所在地が東京都板橋区舟渡一丁目11番2号ほかでございます。小売業社名は、株式会社サンベルクスほか未定でございます。新設する日が平成29年3月12日、店舗面積は5,980平方メートルでございます。

駐車場ですが、敷地内東側に82台、店舗屋上に133台、隔地に47台、計262台、指針による必要駐車台数262台を満たしております。出入口が敷地内用駐車場として、敷地内北側と敷地内南東側に1カ所ずつ、2カ所、隔地の1カ所、計3カ所ございます。自動二輪車用は5台ございます。

駐輪場は、敷地内北側等4カ所、計496台、条例等による算出台数486台を満たしております。

荷さばき施設ですが、店舗1階、敷地内南東側と北東側、計3カ所、計353平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は①の店舗1階の施設が、午前6時から午後7時、②と③の敷地内の施設が、午前6時から午前8時30分でございます。廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階に3カ所、容量計31.14立方メートルの施設を設けます。共用施設分を加味した指針に基づく排出予測量の29.48立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時刻は、午前9時から午後10時45分でございます。

駐車場の利用時間帯は、午前8時45分から午後11時でございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は準工業地域でございます。

計画地は、JR東日本埼京線「浮間舟渡駅」の西約330メートルに位置してございま

す。

東側は、区道第628号線を挟んで戸建て住宅、西側は、全面で工場、南側は、区道第625-1号線を挟んで工場や企業の事務所、駐車場など、北側は区道第620-1号線を挟んで老人ホーム及びマンションが立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」でございますが、開催日時が平成28年8月20日、土曜日、午後6時30分から午後7時30分まで、舟渡ホールで行われまして、出席者数が39名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、板橋区の意見を平成28年10月31日に受理してございますが、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。

協議会での意見もございません。

続いて、審議委員による事前のご質問として、資料3をご覧ください。

「スーパーベルクス浮間舟渡店」について、宇於崎委員より2点ご質問をいただいております。

まず、交通安全関係について読み上げさせていただきます。

計画地北側の道路の老人ホームの出入口位置が不明であるが、本件の出入口No. 1と、自動車の動線がぶつかることはないかというご質問でございます。

回答でございますが、老人ホームの出入口は敷地の北東側の道路に面しており、計画地北側(老人ホーム南側)の道路に車両出入口はございませんというのが回答でございます。

2点目、光害対策関係でございますが、ご質問が、広告塔照明図は東面と北面しか示されていないが、西面・南面には広告物はないと判断してよいのか。東面には道路を挟んで戸建て住宅が建っている。直接照明が当たらないことは明記してあるが、住宅から見た輝度の問題として、照明が影響を与えることはないかというご質問でございます。

こちらについては、設置者に回答を求めました。

広告塔照明は、東面と北面のみで、南面と西面には広告物はありません。

明るさについてですが、照明から最も近い隣接民家の敷地境界(A地点)と東側道路を挟んでの民家敷地境界(B地点)の2カ所(赤い星印)での数値は、すみません、裏面です。2ページ目の図面のとおり、隣接民家敷地境界で、5ルクス、東側道路を挟んでの民家敷地境界では1ルクスとなります。3ページ目の照度基準の資料からもわかりますように、

2カ所とも民家に対する照明の明るさとしては問題のないものとなっております。ちなみに、他店舗においては照明に関する苦情は今までございません、という回答でございます。

以上で説明を終わります。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 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 先ほどの案件と似た話なのですけれども、事前資料の28とそれから28の来店、退店の経路と、29の通学のルートですね。それから32の出入口の配置などを見ると、結構図面上では交錯が気になるなという気がいたします。

特に店舗の近くは整理員がいればいいのかと思います。むしろ店舗から離れたところのほうが不安だなと思います。そのあたりは何か、対策みたいなものはありますでしょうか。特に店舗の西側の舟渡交差点の南側のあたりがちょっと、来店、退店の車が少し、例えば、学校帰りの児童と交錯しないかとか、何かそのあたりが少し気になります。

○小林担当課長 当方で把握できていないところもあるのですが、確認ができているのは、店舗の北東側の信号があるところには、地域の交通整理員が下校時間帯に立っているのは確認できております。

それから、今、先生がおっしゃいましたように、西側ですけれども、多少交錯はあると思われませんが、ここは歩道橋になっていまして、子供たちはそこを通る形になります。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 細かいことですが、33ページのこの地図の図面のところに、この間浮間舟渡病院と書いてありましたね。違いますか。合っていますよね。

○小林担当課長 はい。

○吉田委員 何か、隣接するところには全部書いてあって、老人ホーム及びマンションと書いてあるのですが、病院については書いていないのです。計画地の周辺環境というところに。この舟渡病院が老人ホームを意味するのですか。

○小林担当課長 経営が一体となっていて、店舗側に老人ホームの建物が並んでいまして、老人ホームを挟んだ北側が病院です。

○吉田委員 病院ですか。

そうしますと、やはり病院というのは、夜などは静かに病人は寝かせてあげたいというふうを考えるのですけれども、その病院に関しては、特別な配慮は何もされていないのですか。もう一つ、今、事前のご質問にあった照明ということで考えると、広告塔照明は、東と北と書いてあるのですけれども、まさにこの病院側は、北側ですので、何か光るものがあるのであれば、病人の方は早く寝たいけれども、明る過ぎると。新しいものができたことによって、光が入ってくるとかということもあるので、隣の老人ホームだけではなく、この病院があるということに関する配慮、より多くの配慮が必要だというようなご指導はあってもいいのかなというふうに思いました。いかがでしょうか。

○小林担当課長 指導という面では、病院があれば、騒音の基準も下げていますし、一定の配慮はされております。今回、この事案で申し上げますと、かなり高い建物の老人ホームが3棟ほど建っておりまして、病院はその背後になりますので、もちろん間があいていますので、光が届くところがあるかもしれませんが、少ないかとは思いますが。

○吉田委員 では、老人ホームにはあたりますね。この北側の照明というのは、まさに老人ホームには影響しますね。

○小林担当課長 はい、そこは見えます。

○吉田委員 それは例えば、老人ホームには何時頃に見回りをして消していただくとか、そういうことは考えなくてよろしいのでしょうか。

○小林担当課長 先ほどご説明いたしましたように、光の強さからいうとかなり弱めですので、まぶしいというような問題はないと思うのですけれども、具体的に申し上げますと、中から赤い文字の光が出る看板ですので、まぶしいということにはならないと思われま。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 2点あります。一つは、敷地内の荷さばき施設ですが、32ページを見ると、駐車場の絵の動線上に設置されているようにも見えるのですけれども、特に運用時間とかそういうことが何かあるのかどうかというところが一つです。

もう一つは、入退店経路と、先ほどの通学路の続きのような話ですが、ちょうど資料3の2ページが、地図が出ていてわかるのですが、店舗周辺は歩道状空地がとられているので、概ね安全なのかなという気がしますが、店舗北側道路ですと、西側の工場の北側というのは恐らく、歩道状空地とかが非常に小さいが、あるのでしょうかね。要は、通学路になっていて、多分このテナント側を通るということになっているのだと思いますけれども、

そこを入退店経路にしても多分大丈夫という判断だったのでしょうけれども、一応、大丈夫かどうかというところの確認をさせていただければと思います。店舗北側道路です。2点お願いします。

○小林担当課長 まず、荷さばき施設ですけれども、駐車場の動線上の2カ所ですけれども、こちらについては朝の開店前の時間のみの運用ですので、来店車両と交錯することはありません。

○岡村委員 とすると、駐車場は8時45分からとなっていますけれども、荷さばき施設は当然それより前から開いていて、そうすると、駐車場の出入口のところの運用は8時ぐらいからやっているということになるのですかね。

○小林担当課長 そうです、6時から。

○岡村委員 それはここに書いてあるわけですね。

○小林担当課長 はい。

○岡村委員 すみません。

○小林担当課長 それから、北側の歩道の件ですけれども、今、ご説明いただいたように、店舗に接している部分についてはセットバックして空間を作りますので、現状の歩道にプラスで広がります。それから、店舗から先については、一応柵のついた歩道がついています。狭いですがありますので、歩行者については、安全は確保されているということです。

それで、あわせて通学時間帯につきましては、交通整理員を配置するという事になっていますので、一応安全対策はなされていると思われま。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 交差点に関して一点だけ意見を述べさせていただきます。31ページをご覧くださいでしょうか。図5というもので、No.1の交差点の部分なのですが、この場所は、現況で最大混雑数は1.623というところで、非常に混雑している場所で、これが開業後も同じ1.623という、店舗ができるのになぜ渋滞状態が全く変わらないのかなというふうに考えてみると、どうもこの数値の下の数値を見ると、17号をA断面で南進する交通量をゼロと仮定している。つまり、北側からはお客さんは一人も来ないというような想定になっているわけですね。なぜだろうと見て、11ページをちょっと見ていただきますと、11ページの下欄に、荒川以北のエリアについては、類似店舗があります

から、自動車での来店は見込まないものとしたと、こういう記述がございまして、だからゼロにしましたよという、こういう理屈なのですね。

ちょっとページをめくっていただいて、5ページですかね。交通の方の5ページでしょうか。交通処理計画報告書の5ページに、これにゾーン別のピーク時の来店自動車台数という推定値がありまして、ゾーン別にお客さんがどれぐらいいるかというのを推定したもので、これを見ていただくと、ゾーンの④という、これが北側なのですけれども、ここからの来客数が、普通に計算すると563台と、比率にして32%、つまり一番大きいわけですね。一番大きい場所から、次の6ページに、やはり同じように類似店舗があるからゼロだというような記載になっておりまして、ちょっと現実的に見ると余りにもゼロという設定はやり過ぎではなかろうかなと思うのですけれども、この辺のいきさつについてお伺いしたいと思います。

○小林担当課長 まず、元々この交差点、非常に混雑しているところなので、色々と経路を設定するに当たり、警視庁のほうとの協議が難航したところございまして。それで、特に一番問題になったのは、北側の埼玉県側から来た車両が帰るときです。退店時には店舗の北側の都道から右折して17号に入ることになり交差点需要率を超えるような状態になるということで、なかなか難しいところでしたが、経路としては川を渡って行くということになりますので、迂回路を別のところに設置するというのも非常に難しい場所だったというところが現実です。

そこで、どのような経路を設定していくかということで、改めて来店の状況を考えた場合に、今回の店舗は、基本的には一般的なスーパーマーケットですので、単純に店舗を中心として円を描いて、商圈を設定すると、北側が一番人口が多いところなのですけれども、日常的に使うスーパーに県境をまたいで橋を渡って、渋滞している道路を通ってくるかということを考えたときに、なかなかそうまでしなくても同じような店舗が埼玉県側にもあるのではないかということで、結果として経路を設定する上で、ゼロという数字を用いたということです。

○森本委員 わかりました。交通協議でかなり苦慮されたというふうに、私も想像いたします。

あとこれは、今回のケースだけでなく、今後も多分、似たような事例があったときに、渋滞が極めて厳しいところの周辺に店舗を立地しようとする、どうしても渋滞あるいは

需要率が伸びて0.9あるいは1.0を超えるとだめだというような判断には、恐らくは
にくいかなとは思っておりますが、差はありながら、一応妥当なお客さんの配分を一旦は
して、それで渋滞は悪化はするのだけれども、どんな状態になるかというような計算をし
ないと、北側から見たものをゼロにしている分、ほかのところに配分交通量をかなり割り
振っていて、そちらの方では多分過剰推計ぐらいになっているわけです。この過剰の度合
いはわかりませんが。なので、今後の指導としては、一旦競合店舗で、一旦来る量のある
程度割り引いたとしても、一定量がある程度は来るのだという想定の中で、現実に比較的
近い想定の中で分析をしていただいて、それでここで議論するというのが、極めて妥当な
審議のあり方かなというふうに思っておりますので、今後、指導していただくというこ
と、この店舗に関しましては、出店後に恐らく状況ははっきりすると思います。今の過程
で本当にゼロだったかどうかというのもわかると思いますので、そういう状況を見ながら、
真摯に今後の検討について、対応していただくということを事務局レベルでお伝えいた
だくということで、お願いしたいと思っております。

○小林担当課長 先生ご指摘のとおりでございますので、開店後の状況につきましては、
改めて状況を確認して、渋滞の状況によっては、また何らかの対策を考えていただくとい
うふうな指導をしていきたいと思っております。

それから、他の案件においてもこれと同様の状況で配分率を変えるような場合は、きち
んとした根拠を示してもらいたいような指導をした上で、現実に近い形の計画を立ててもら
うということで、今後指導してまいりたいと思っております。

○松波会長 それでは木村委員、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 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 すみません、一点だけ確認させていただきたいのですが、届出書の
3ページの囲いの文字の中を見ると、廃棄物の保管施設が、併設施設の廃棄物保管施設と
共用とありまして、9ページのところの併用施設利用者のための駐車場という項目の中に、
1店歯医者が入っていて、ここの歯医者から出る医療系のゴミは、別に上記の廃棄物保管
施設と共用とするという、共用の中には含まれず、別途保管されるというような理解でよ

ろしいでしょうか。

○小林担当課長 保管施設としては、同じ部屋ですけれども、医療用の廃棄物についてはきちんと分けて保管するというごさいます。

○一ノ瀬委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 近藤委員、ごさいますか。

○近藤委員 すみません、お願いなのすけれども、こちらの図面を読み取る力がないとか、手抜きと言われてしまえばそれまでなのすけれども、実は、この資料の広域見取図が、よく出てくる住宅明細図の形をとってなくてすね、道路についても太さがよくわからないとか、そういう地図がついてるのすね。それで、例えば北側に老人ホームがあるとすけれども、29ページの周辺見取図詳細の中には、老人ホームがどこだという記載はなく、くるくるめくると、騒音のところの38の図面ですかね、それにちょっと辛うじて老人ホームが書いてあるという形で、こちらの見慣れているという図面もあるのすけれども、広域見取図から周辺見取図に至るまでをもう少しちゃんと、ほかと同じような住宅明細図の形を推奨していただいたほうが、すみません、こちらとしてはどういう店舗なのかなというイメージがつきやすくてよろしいので、それにしろとは言えないと思いのすけれども、推奨していただければとてもありがたいと思いのす。よろしくお願ひいたします。

○小林担当課長 わかりました。今後はそのような、できる限りのことを指導はさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

○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のすますが、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、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。

(4) 「アトレ目黒1」の変更について

○松波会長 次は、品川区の「アトレ目黒1」における、東日本旅客鉄道株式会社と、株式会社アトレ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。

○丸統括課長代理 資料1の8ページ、審議案件の概要「アトレ目黒1」の変更についてご説明申し上げます。

「1 届出の概要」ですが、届出日が平成28年6月29日、設置者が東日本旅客鉄道株式会社と株式会社アトレ、店舗の名称が「アトレ目黒1」、所在地が東京都品川区上大崎二丁目16番9号ほかでございます。小売業者名は株式会社澤光青果ほか47者ほか未定でございます。

変更しようとする事項として、荷さばき施設の位置及び面積についてですが、A館2階のNo.1の荷さばき施設は変更はございませんが、No.2として、B館地下2階の荷さばき施設23.1平方メートルが追加され、計75平方メートルの施設となります。荷さばき施設の使用時間帯についてですが、A館2階のNo.1の荷さばき施設の24時間は変更がなく、B館地下2階のNo.2の荷さばき施設は、午前6時から午後11時でございます。

変更する理由でございますが、平成26年2月に閉鎖したB館の営業再開に伴い、荷さばき施設を使用するため、変更する日は、平成29年3月1日でございます。

もともと、No.2の荷さばき施設は使用されていたのですが、B館の閉鎖に伴い、使用を中止し、今回のB館の営業再開に合わせ、使用を再開するものでございます。

「2 周辺の生活環境等」ですが、用途地域は商業地域でございます。

当該店舗は、JR目黒駅上に位置してございます。

東側は、都道白金台町等々力線（目黒通り）を挟んでJR目黒駅東口駅前広場に面し、飲食店等の商業ビル、西側は、目黒通りを挟んで飲食店等の商業ビル、南側は、目黒通りを挟んでJR東急目黒ビル（アトレ目黒2）、東京メトロ、都営地下鉄、東急電鉄目黒駅、北側は、飲食店等の商業ビルが立地しているという環境でございます。

「3 説明会について」ですが、開催日時が平成28年8月19日、金曜日、午後7時から午後7時35分まで、大崎第一区民集会所で行われまして、出席者数が8名という報告を受けてございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、品川区の意見を平成28年11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。

協議会での意見もございません。

以上で説明を終わります。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、ただ今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 まだ入居するのが全部未定になっていますけれども、飲食店なのか、例えば服を売る店なのかというような傾向はわかっていますか。

○小林担当課長 現在のところ、未確認です。

○宇於崎委員 はい、わかりました。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 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 ありません。

○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 森本委員、ございますか。

○森本委員 特にないです。

○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 ないです。

○松波会長 一ノ瀬委員。

○一ノ瀬委員 ありません。

○松波会長 近藤委員。

○近藤委員 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)

○松波会長 それでは「アトレ目黒1」における東日本旅客鉄道株式会社と株式会社アト

レ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、品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。

それでは、これで本日の審議は終了いたします。長時間のご審議をありがとうございました。

以上をもちまして、本日の大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。委員の皆様には大変ご苦労さまでした。