

令和3年度

第4回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和3年10月11日（月）午前10時06分～午前11時10分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)葛飾区亀有五丁目案件」の新設について

○宇於崎会長代理 まず、葛飾区の、「(仮称)葛飾区亀有五丁目案件」における、東京センチュリー株式会社におけ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)葛飾区亀有五丁目案件」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3年3月31日、設置者は東京センチュリー株式会社、店舗の名称は「(仮称)葛飾区亀有五丁目案件」、所在地は葛飾区亀有五丁目239番1ほか、小売業者名はサミット株式会社ほか1名での届出となっております。

新設する日は、令和3年12月1日、店舗面積は1,863平方メートルです。

駐車場は店舗2階に60台、平面自走式駐車場で整備します。指針による小売店舗の必要駐車台数は60台であり、同数の措置となります。

駐車場の出入口は、敷地東側に1箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、14台分設けています。

駐輪場は敷地内北側に89台、敷地内東側に35台、合計124台整備します。

『大規模小売店舗立地法及び葛飾区特定商業施設の立地に関する要綱』に基づく必要台数は124台であり、これと同数の措置となります。

荷さばき施設は、店舗2階に97平方メートル分を整備します。

使用時間帯は、午前6時から午後10時です。

廃棄物等の保管施設については、店舗2階に1箇所、9.8立方メートル分を確保します。併設施設分を含む排出予測量8.68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、閉店時刻は翌午前1時です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から翌午前1時30分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、JR常磐線「亀有駅」の西約230メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで住宅、店舗等が立地、西側は区のコミュニティ施設及び東部地域病院が隣接、南側は病院が隣接、北側は区道を挟んで住宅等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、従前は医療器具販売会社の事務所及び時間貸し駐車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3年5月19日水曜日、午後6時30分から午後7時40分まで、亀有地区センターホールで行われまして、出席者数は33名と報告を受けております。

説明会では、営業時間は22時までにしてほしいという意見や、退店車両に北側道路を通行させないような規制ができないのか、なぜオーバーストア気味のこの地域に出店するのかなど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、営業時間は届出上25時までとしているが、昨今の社会情勢や本日いただいたご意見も踏まえ、検討させていただくこと。交通規制については、公道であるため、事業者によって規制することはできないため、ホームページやチラシ掲載等により経路を周知徹底していくこと。当該地域の特性や競合店の出店状況等を分析し、マーケットとして魅力ある土地であると判断したことなどを説明し、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、葛飾区の意見を、令和3年7月19日に受理しておりますが、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1件ですが、12名の方からの連名で寄せられています。

資料2-2をご覧ください。こちらが意見書になります。6ページ以降にカテゴリ別にまとめられた意見が記載されており、設置者からの回答は、このカテゴリ別に作成されています。

資料2-1をご覧ください。こちらが設置者回答になります。2ページ以降、左側に意見、右側に回答が記載されています。左側の住民意見については、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。原則として、意見の下に記載されている説明の部分につきましては、読み上げを省略させていただきます。

それでは、資料2-1、2ページをお開き願います。まず、「1 営業時間の短縮」についてですが、番号5「開店時刻を午前9時、閉店時刻を午後10時とすること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「リストアップされている店舗にはコロナ禍の人流の変化から一時的に営業時間を短縮している店舗がございます。届出上の営業時間は午前9時から翌午前1時としておりますが、実際の営業時間については午前9時から翌午前0時を計画しております。地域住民の方々からいただいたご意見には可能な限り対策し、安心、安全な店舗運営に努めます」。

次に番号6「駐車可能時間帯を午前8時30分から午後10時30分とすること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「駐車場利用可能時間帯も届出上は午前8時30分から翌午前1時30分としておりますが、実際の運用時間は営業時間に合わせ、午前8時30分から翌午前0時30分を予定しております。時間外の入出庫は不可とします」。

次に番号8「荷さばき時間帯は、開店時刻及び閉店時刻の変更に対応して見直すこと」。

この意見に対する設置者からの回答は、「荷さばき作業可能時間帯は午前6時から午後10時として届出してしております。開店前の午前6時から午前9時がピークとなりますが、計画的搬入により車両が滞留することのないよう運用し、夕方以降の時間帯についてはできる限り前倒しできるように検討いたします」。

次に、3ページに移りまして、「2 交通 I 当大規模小売店舗に起因する交通負荷の軽減」についての番号7ですが、①「車両の出入りが、歩行者・自転車及び他の車両・緊急車両の交通に悪影響を及ぼさないようにすること。出入口には警備誘導員を常時配備し効果的なオペレーションを行うこと」。②「葛789号での進入待ち車両に起因する渋滞を発生させないこと」。

これらの意見に対する設置者からの回答は、「大店立地法指針に示されている計算式により算出された必要駐車台数を確保しており、店舗面積に基づいて算出した平均駐車時間係数は0.671とお客様の駐車時間は約40分と想定されるため、駐車台数の不足に起因する渋滞は発生しないものと考えております。また、車両出入口とゲート間、ゲートと駐車場間に待機スペースを約10台分設けており、仮に満車となった場合でも敷地内で待機することが可能です。円滑で安全な入出庫のため、開業から18日間をめぐり駐車場出入口に交通整理員を常駐し、万一公道上で滞留するような事態が生じる場合には、交通整理員により流すような誘導を実施します。開業から18日以降については、日々の状況を踏まえ調整を考えております。なお、荷さばき車両の出庫時には従業員等により安全確認を毎回実施いたします」。

次に番号10③「葛新36号及び同道に接続する南北方向の道路は児童等の通学路、住民の生活道路であることから、大規模小売店舗に来退する車両を最大限抑制すること」。

④「葛新36号へ車両を進入させない方策を取ること（進入禁止の看板の設置、来店客及び地域への周知等を含む）」。

⑤「警察・葛飾区と実務的な協議を行い具体的な解決策を示すこと」。

これらの意見に対する設置者からの回答は、「大店立地法においては広域から車で来店されるお客様にご案内する経路を設定します。経路設定においては計画地周辺の道路環境を踏まえ、歩車分離された道路から安全に来退店いただけることを前提とし、行政、警察と協議を行った上で決定しております。葛新36号はご意見の中にもありますとおり、お住まいの方々が利用する生活道路であることから、広域からのお客様に対する来退店経路として設定しておりません。事業者として適切な経路の周知に努めます。現時点での対策としては以下のとおり検討しております。1点目、販促チラシ、ホームページ、店内への経路掲載。2点目、オープンから18日間をめぐり敷地北東角に「生活道路のため左折ご遠慮ください」という意の看板誘導員を配置（参考図面①参照）。3点目、自治会と調整させていただいた上で、電柱等への看板の設置（参考図面①参照）。4点目、駐車場内に生活道路進入抑制のための経路周知を表示（参考図面②参照）。オープン時の警備誘導體制については、事前に所轄警察署と協議を実施しますが、その後、店舗関連車両により周辺の交通状況に著しい影響を与える事象が発生した場合には、関係各所と協議の上、必要な対策を実施します」。

続いて、6ページに移ります。6ページの「3 交通Ⅱ 児童・高齢者等の交通安全の確保」についてですが、番号12①「当サイト内北側に幅1.5メートルの歩行者用通路がある。その西端で、駐輪場に入出入りする自転車の動線と児童・高齢者等歩行者の動線が交錯する。警備誘導員の常時配置と巡回等を含め安全対策を講ずること。特に登下校時は児童の安全確保に留意させること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「オープンから18日間をめぐり店舗周辺に警備員を配置します。既存店の実績により約30名の配置を考えており、状況に応じて人数を調整いたします。ご指摘があります駐輪場出入口2箇所には交通整理員を配置し、その他駐輪整備要員も約5名配置し、自転車降車の呼びかけなど、周辺歩行者・自転車の安全に配慮いたします。また、出入口付近には自転車降車を促す注意喚起看板を設置します（参

考図面①参照)」。

次に、6 ページの番号 1 2 ②「歩行者用通路と葛新 3 6 号のガードパイプ南側の歩道との境界は段差構造（長さ 7 0 メートル、段差 1 0 センチ程度）である。歩行者の安全対策を検討すること。将来的にはなくす方向で、葛飾区と継続的に協議を行っていくこと」。

この意見に対する設置者からの回答は、「過去に建築事業主側で、L 型側溝をなくして敷地内通路とガードレール内側の歩道部を一带として使用可能なよう、擦り付けで切下げをつくりたい旨区と協議を行いました。L 型側溝は水はけのため必要な設備であるため段差の解消は認められなかったと聞いております。今回改めてこのようなご意見をいただいたことを区に申し伝えます」。

次に、7 ページに移ります。「4 主に 2 F 駐車場から発生する騒音・光量・臭気の軽減」について。

番号 1 ①「駐車場へ進入する車両のヘッドライトが家屋を照射しないよう施設・設備面で対応すること。駐車場灯が近隣住宅へ影響を及ぼさないようにすること（光量）」。

この意見に対する設置者からの回答は、「2 階駐車場北側には高さ 1. 5 メートルのパラペットを設置します。建物建築後、走行照射テストを実施し、近隣住宅に影響がある場合には対策を講じます。また、駐車場の照明設備は照射方向を敷地内とし、必要最低限の稼働とすることで、近隣住宅への影響を可能な限り抑制します」。

次に、番号 1 ②「一日を通じて車両通行・ドアの開閉に伴う騒音を削減すべく、車種・排気量を考慮した区画割及び誘導サインを設置すること（騒音）」。

この意見に対する設置者からの回答は、「駐車場に徐行及び静穏なドア開閉、アイドリングストップを促す看板を設置します。午後 1 1 時以降の夜間の時間帯については駐車場を一部利用規制し、店舗出入口に近い駐車マスのみ利用可能な状態とします」。

次に、同じ 7 ページの番号 2 「「自動二輪」車のスペースは設置しないこと（騒音）」。

対する設置者からの回答は、「既存店舗における自動二輪車駐車場の利用状況を勘案して、当該店舗には 1 4 台設置予定としております。自動二輪駐車場の廃止は店舗周辺への路上駐輪を助長し、かえって近隣の皆様にご迷惑をおかけすることにもなりかねないため、計画どおり設置いたします。自動二輪駐車場には空ぶかし禁止看板を設置し、静穏な運用に努めます」。

次の意見ですが、番号 3 「荷さばき施設北側に防音壁を設置すること（騒音）」。

この意見に対する設置者からの回答は、8ページに移りまして、右側の回答欄、「荷さばき作業は午前6時から午後10時の昼間の時間帯で計画しております。食品スーパーマーケットという業態の特性上、開店前の作業回数を減少することは難しいですが、夕方以降の時間帯についてはできる限り前倒しできるよう検討いたします。荷さばき施設から発生する騒音の予測結果について、昼間の等価騒音レベルの予測値は環境基準を下回っておりますが、さらなる防音対策として、荷さばき施設の壁及び天井に吸音材を貼りつけし、騒音の反響を抑制します。また、作業員には静穏作業に努めるよう指導いたします」。

次の意見ですが、7ページの番号4、「臭気が、亀有北集い交流館等、近接する建物に及ばないように、設備増強の必要性について検討すること（臭気）」。

この意見に対する設置者からの回答は、8ページの二つ目の段落にあるとおり、「大店立地法説明会でもご説明しましたとおり、脱臭率95%が見込めるフィルターの設置を予定しております。また、当該排気口は遮音壁で囲まれており、住居側への臭気の伝搬がしにくい構造となっております」。

続いて、7ページの番号9「店舗利用者を含めて来店台数の適切な調整を可能とするような駐車料金政策を実施すること（騒音）」。

この意見に対する設置者からの回答は、8ページの3段落目、「駐車場料金の設定は有料で検討しております。店舗利用者以外の長期駐車を抑制するため、適切な料金設定を行います。なお、店舗利用者にはお買上金額に応じた料金サービスを実施予定です」。

続いて番号17①「廃棄ダクト出口での、廃棄に含まれる臭気源物質の除去率を98%以上とすること」については、番号4に対する回答と同じであるため、読み上げを省略させていただきます。

続いて番号17②「店舗運営時には隣接地区で臭気のモニタリングを行うこと（臭気）」。

この意見に対する設置者からの回答は、「開業後の臭気モニタリング調査を実施し、結果、店舗から発生する臭気により問題が生じている場合には、適切に対応いたします」。

続いて、同じく8ページの番号18「店舗運営時は予測地点A、B、Cを中心に騒音のモニタリングを行うこと（騒音）」。

この意見に対する設置者からの回答は、「開業後の騒音モニタリング調査を実施し、結果店舗から発生する騒音により問題が生じている場合には、適切に対応いたします」。

続いて番号19「午後10時以降の騒音が、規制基準値を20デシベル上回る事態は論

外である。駐車場の利用制限や防音施設の設置を含め抜本的な対策を検討すること(騒音)」。

対する設置者からの回答は「駐車場に徐行及び静穏なドア開閉、アイドリングストップを促す看板を設置します。夜間の時間帯については、駐車場を一部利用規制し、店舗出入口に近い駐車マスのみ利用可能な状態とします」。

続いて、11ページに移ります。番号23①(1)「防犯対策に関して、店舗敷地の東側ベンチ及び北側スツール付近で、特に午後6時以降に風紀を乱す者が現れないようにすること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「従業員等により適宜巡回を行い、近隣にご迷惑をおかけするような行為に対しては退場を促す、警察に通報するなど、対応いたします」。

続いて、同じく11ページの番号23②(2)「防災対策に関して、マンションの非常階段の出口付近での動線交錯等を予測し対策を想定しておくこと。暴風時の駐車場の事故発生を想定した対策を想定しておくこと」。

この意見に対する設置者からの回答は、「事業者にこのようなご意見をいただいたことを申し入れ、住宅側の管理組合等と災害時の対応について共有します。小売業者のサミットでは「自然災害発生時事業継続計画」を定めており、災害時の基本方針等、具体的な対策をマニュアル化し、全店で実施しておりますため、当計画店舗においても当マニュアルに従って対応いたします」。

続いて、12ページに移りまして、番号24①「事業者の最新の他店舗のコンセプトを反映させるなど、抑制的かつ新しいデザインと良好な住環境・景観との調和を両立できる外観等について検討すること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「店舗外観は関係法令に適合し、良好な住環境及び景観と調和するデザインとします」。

続いて、番号24②「屋外照明・広告塔照明等は周囲の住宅及び居住者の特性に十分配慮し、日没後は屋外照明を停止すること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「屋外照明は敷地内照射とし、外部に向けては照射いたしません。開業後ご意見をいただいた場合には、適宜対応いたします。広告照明は内照式サインです。点灯時間は必要最小限といたします。開業後ご意見をいただいた場合には、適宜対応いたします」。

続いて、番号22「イトイン区画を設定し客を誘導するなど、購入した食品のごみが

店舗周辺に拡散しないようにすること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「店舗内にイートイン区画を設置する計画です。店舗周辺にごみが散乱しないよう、適宜従業員により管理いたします」。

続いて番号25①「施設や買物客等の動線上でのバリアフリー化を推進すること」。

この意見に対する設置者からの回答は、「多目的トイレの設置、エレベーター、車椅子用スロープの設置等、店舗のバリアフリー化を推進します」。

続いて番号25②「北東部のオープンスペース等においてワゴン販売等の物販を一方的に実施しないこと」。

この意見に対する設置者からの回答は、「北東部のスペースは通常時使用する予定はございません」。

続いて番号25③「当サイト北側を中心として除雪、落ち葉の除去を行うこと」。

この意見に対する設置者からの回答は、13ページの1行目、「状況に応じて対応いたします」。

最後に13ページの8、終わりにの部分についてですが、長文のため要約しますと、「大規模小売店舗の設置により買物客や来客車両がダイナミックに動くため、その影響に大きな懸念を抱いていること。立地法説明会での質疑応答時間が短く、別途意見交換の場を設けるよう要望したにもかかわらず対応されなかったこと」などが記載されております。

これに対する設置者からの回答は、「5月19日の立地法説明会において、参加者の方から説明会を改めて開催するべきではないかのご意見を頂戴しておりました。しかし、コロナ禍において改めて説明会を開催することについてはリスクが大きく、説明会にていただいたご意見及び検討結果については、地域の代表者様にお伝えする方法を検討させていただいた旨、立地法説明会にて説明させていただきました。後日、住民様より弊社に意見交換会開催の要望がありましたが、意見交換会の場を設けなかったのは同様の理由です。6月24日には亀有五丁目西町会会長、副会長及び富士見町会会長に、5月19日の立地法説明会での意見及び検討結果について説明の機会を設けさせていただき、対応についてご理解いただいております。その後も、町会及び商店会には店舗として参画させていただくことを踏まえ、お話をさせていただいております。また、中之台小学校PTAからは個別にご意見を頂戴し、回答させていただきました。今後とも、地域の一員として、地域住民の方々からのご意見には可能な限り対策し、安心安全な店舗運営に努めていく所存です」と

のことです。

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。

○横森課長 松波会長がパソコンの不具合が治りまして、ご到着されておりますので、宇於崎先生、ありがとうございます。これ以降の進行は、松波会長にお願いしたいと思えます。

○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 回答の最初のほうで18日間というようなお話が出たかと思うんですけども、この18日間の根拠というのは何なんですか。

○金子課長代理 具体的には聞いていないんですけども、恐らくこれまでサミットはたくさん出店していると思いますので、そのときの混雑状況等を踏まえて設置しているものと思われま。

○宇於崎委員 了解です。こういう時期なので、多分そんなに最初からめちゃくちゃ混むということは想定されないかなと思いますし、今回いただいた住民の意見、かなり多岐にわたってよく調べられているなと思いますが、ここまで神経質にならなくてもというのは、ちょっと感想です。すみません。

以上です。結構です。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 中西委員。

○中西委員 私も交通整理員については気になるんですけども、配置する時間が、回答で見ると20時までということになっています。ただ、住民の方々は遅い時間にうるさくなると思いますか、そういったことを大変気にされていますし、営業時間の問題も、本当は開業した後も様子を見て検討していただきたいと思いつつ、例えば来客者が騒々しくならないよという意味では、むしろ交通整理員というよりは少し注意すると思いますか、状況をモニタリングして、場合によっては整理するための人員を夜間もしばらく配置したほうがいいのではないかと考えておまして、この交通整理員の配置時間を延ばすことも、リクエストしたほうがいいんじゃないかと考えております。

意見です。

○横森課長 ありがとうございます。では、設置者のほうに、また開店後の状況に応じて臨機応変に対応するよう伝えたいと思います。

○中西委員 臨機応変というよりは、最初、むしろ不測の事態に対応するために営業時間中、むしろ遅い時間何が起きるかという、ちゃんと配置したほうがいいんじゃないかという意味ですので、そういうふうにお伝えいただければと思います。

○横森課長 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 たくさん住民のご意見をいただいている、それに対してきちんと回答されていると拝見いたしましたが、恐らく先ほどからもありますように、開業されてからいろいろと変わってくる事情とか、新たに出てくる問題等あると思いますので、十分にご対応いただきますとありがたいと思いました。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 では、岡村委員、ございますか。

○岡村委員 まず、事業者の回答につきましては、一定程度の回答がなされており、通常の店舗でも行われているようなこと、またそれ以上のことがなされているというふうに思っております。

特にご指摘がなかった点かとは思いますが、これも一般論ではありますけれども、この地域、自転車による来店者はかなり多い地域でありまして、条例ぎりぎりの台数ということでもありますけれども、道路上にあふれるということには多分ならないと思いますけれども、やはり歩道上の空地のところに台数を超えてというようなことはある程度想定されますので、そのようなことが起こった場合には、適切な対応をしていただきたいと思います。

以上です。

○横森課長 分かりました。設置者に伝えさせていただきます。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 意見書の中にもありますけれども、来退店経路の件でございます。住民もかなり心配しておりますけれども、設置者側からすると、生活道路は使わないように誘導すると回答しております。ただ一方で、当然利用者側ではそういうのを無視した行動を取ら

れる方も中にはおられますので、実態として店舗が開店後に状況をきちんと調べていただいて、状況が問題を生じるようならば、警察と十分協議をしながら問題改善を図っていただきたいと思っております。

回答の中にも、もちろんその趣旨が書いておりますので、念のためにもう一度繰り返して言わせていただきました。

以上でございます。

○横森課長 ありがとうございます。特に北側の道路とか、住民の方からも意見がございますので、その辺りを、気をつけるよう、設置者に伝えさせていただきます。

ありがとうございます。

○松波会長 それでは、木村委員、ございますか。

○木村委員 通学路の件ですけれども、届出書20ページに図面や立地などの記載がありますけれども、通学路に関しては届出書の本文では7ページに通学路がありますとしか書いてありません。荷さばき車両出入口付近の通路について、通学時間帯の児童に対してどのような安全を確保する対応を取られるのか、教えてください。

○金子課長代理 荷さばき車両の出庫の際には警備員を配置して、通学路を通行する児童にもきちんと配慮していただくことになっております。

○木村委員 それで安全が確保されるということで、よろしいのでしょうか。

○横森課長 図面5のところの黒いマークが書いてございますのが、これが配置する要員でございます。歩道のちょうど敷地側になりますけれども、ここの黒いマークのところにオープン時、繁忙時、荷さばき出庫時に要員を配置いたしますので、この方の誘導によって安全を確保していくところでございます。

○木村委員 了解しました。

それと、12番の検証に対して、回答なんですけれども、7ページ目の番号1-2で、夜間の駐車場の一部利用制限するとありますけれども、この件は近隣に住居の方々にとっては、夜間の騒音が減る有効な方策と考えておりますので、この駐車場の夜間の利用制限を厳守する確実な運用をお願いしたいと思います。

それと、回答書の8ページの番号18です。開店後に騒音モニタリング調査を実施するとあります。なおかつ、この問題が生じた場合に適切な対応をしますと。設置者側は、かなり思い切った騒音に対する配慮をしようとしていることがうかがわれます。開業後にこ

の騒音モニタリング調査結果を用いて申請地域の騒音環境の向上に役立てていただければというふうに思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。設置者のほうは、開店後もいろいろ音などを、モニタリングをする予定でございますので、それを住民の方に積極的に情報公開をしていくように伝えたいと思います。ありがとうございます。

○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 設置者には大店立地法ですとか、その指針ですとか、あと関係諸法令ですね、各種の基準に適合した運用をしていただくということが前提になると考えております。

明確な法的根拠がない場合には、近隣住民の方々のご納得が得られない場合には、一般論としましては、受忍限度の範囲内であるかどうかという判断となるものと考えておりますので、当審議会でそこまでの判断はいたしかねるというふうに思います。

近隣住民の方々のご意見に対しまして、今回設置者は一定の誠実な対応をしていると思っておりますけれども、いずれにしましても今後、設置者と近隣住民の方々で引き続き十分に協議をしていただければと存じます。

以上です。

○横森課長 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。

確認できました。

それでは、「(仮称)葛飾区亀有五丁目案件」おける、東京センチュリー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、葛飾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) 「ヨドバシ西新宿MYビル」の変更について

○松波会長　続きまして、新宿区の「ヨドバシ西新宿MYビル」における、株式会社ヨドバシ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　それでは、審議案件の概要「ヨドバシ西新宿MYビル」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3年4月30日、設置者は株式会社ヨドバシホールディングス、店舗の名称は「ヨドバシ西新宿MYビル」、所在地は新宿区西新宿一丁目10番1号、小売業者名は、株式会社ヨドバシカメラでの届出となっております。

新設する日は、令和4年1月1日、店舗面積は3,749平方メートルです。

駐車場は店舗地下3階、地下4階に32台、自走式駐車場で整備します。指針による小売店舗の必要駐車台数は32台であり、同数の措置となります。

駐車場の出入口は、敷地西側に1箇所を設置となります。

自動二輪駐車場はございません。

駐輪場は店舗1階に5台整備します。

当該店舗は昭和44年に建築された建物で、新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場整備に関する条例の適用対象外のため設置義務はございません。

整備台数は新宿区と協議の上、周辺の違法駐輪を調査して必要駐輪台数を推計し、決定したものです。

荷さばき施設は、隔地に46平方メートル分を整備します。

位置は隣のビルのヨドバシカメラマルチメディア館にあり、荷さばき施設から店舗への運搬は台車等にて行います。

使用時間帯は24時間です。

廃棄物等の保管施設については、店舗地下3階に1箇所、18.73立方メートル分を確保します。併設施設分を含む排出予測量17.47立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前7時、閉店時刻は午後10時です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前6時30分から午後10時30分までです。

次に「2　周辺の生活環境等」です。

計画店舗は、京王線「新宿駅」の西約51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、東側は都道を挟んで駅ビル及び百貨店が立地、西側は区道を挟んで当該店舗の系列店舗が立地、南側は商業施設及び事業所ビルが隣接、北側は区道を挟んで事業所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、当該敷地は従前からヨドバシカメラがあり、今回、増床により新設届の提出に至ったものです。

なお、ここで1点ご報告ですが、届出を受理するに当たり、図面を精査していく中で、既に1,000平方メートルを超えて営業を行っている事実が発覚しました。当該店舗は平成23年に500平米以下で営業を開始しましたが、改装を重ねた結果、現在は1,496平方メートルで営業を行っております。

なお、最初に1,000平方メートルを超えたのは平成24年3月の1,015平米であり、本来であればこのときに届出をしなければなりませんでした。改装計画の際、建物全体としての店舗面積の確認を怠ったため、届出をしないまま今日に至ったとの報告を受けております。

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。

「3説明会について」ですが、令和3年6月21日月曜日、午後7時からヨドバシ新宿西口駅前ビル3階研修室で行われる予定でしたが、出席者はいなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、新宿区の意見を令和3年7月20日に受理しておりますが、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は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 違法状態でちょっと営業していたということですけど、今回の新設の届出

で対象となっているフロアというのは、どこですか。

僕の感覚とすると、今まで1階と地下1階は営業していて、この届出書を見ると、地下1階と2階があるから、多分その辺りが新設の届出なのかなと思ったんですが、そういうことで正しいですか。

○金子課長代理 地下1階が丸々新しくできるフロアになります。

○宇於崎委員 地下1階って、今自転車とか酒とか売っているところが、あれは地下1階じゃないか、あれは地下2階。

○金子課長代理 地下2階ですね。

○宇於崎委員 あれが地下2階。

○横森課長 地下2階になります。

○宇於崎委員 地下1階の部分は、どこから入るんだろうか。中に入ったことがないから。

分かりました。適正に申請がされていて、反省文も書いているでしょうから、結構だと思えます。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、中西委員でございますか。

○中西委員 意見というほどのものはございません。ちゃんと届出をしっかりとするという、そういうコメントということです。

以上です。

○横森課長 指導させていただきます。

○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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 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 特にございません。

○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 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 届出漏れがあった点につきましては、今後このようなことがないようにご対応いただきたいとお伝えいただければと思います。

以上です。

○横森課長 伝えさせていただきます。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。

○横森課長 皆様からいただきました。

○松波会長 確認いたしました。

それでは、「ヨドバシ西新宿MYビル」における、株式会社ヨドバシ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、新宿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、意見なしとしましたが、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が、委員の皆様、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。

それでは、事務局より、しっかりこの旨を設置者に伝えるようお願いいたします。

○横森課長 文書で指導させていただきたいと思います。ありがとうございます。

(3) 「恵比寿ガーデンプレイス」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「恵比寿ガーデンプレイス」における、サッポロ不動産開発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 それでは、審議案件の概要「恵比寿ガーデンプレイス」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3年3月5日、設置者はサッポロ不動産開発株式会社、店舗の名称は「恵比寿ガーデンプレイス」、所在地は渋谷区恵比寿四丁目20番7号ほか、小売業者名は、株式会社三越伊勢丹ほか10名での届出となっております。

今回の変更は駐車場、駐輪場及び廃棄物等の保管施設についてです。

まず、駐車場についてですが、届出書の38ページ、図面5-1をご覧ください。駐車場No. 1が店舗棟の地下4階と地下5階に381台分、駐車場No. 2は、道路を挟んだホテル棟の地下5階に30台分、合計で411台分ございます。

変更後は駐車場No. 2については、届出駐車場としての運用は終了とし、減少する30台分は駐車場No. 1で確保します。合計の届出台数に変更はございません。

駐車場No. 2の届出駐車場としての運用を終了するため、出入口の数についても、変更されています。

次に、駐輪場についてですが、届出書の36ページ、図4-1をご覧ください。変更前は店舗西側の駐輪場No. 1に100台、店舗南側の駐輪場No. 2に30台、店舗北側の駐輪場No. 3に70台、合計3箇所に200台分の駐輪場があります。

変更後は、駐輪場No. 3は自動二輪のみの運用とするため廃止し、代わりにそれ以外の駐輪場の台数を増やします。駐輪場No. 1は72台増やして172台、駐輪場No. 2は13台増やして43台、2箇所の合計台数は215台となるため、全体の台数は15台分増加しています。

続いて、廃棄物等保管施設についてです。届出書の3ページ、廃棄物等の保管施設の一覧表をご覧ください。変更前は14箇所分届け出られていましたが、最後のNo. 13とNo. 14はパッカー車であり、ここで保管するわけではないため、変更後では削除しております。それ以外のNo. 1からNo. 12については、場所に変更はありませんが、届出容量の算出方法を見直しております。具体的には、変更前はスペースの面積に高さを乗じた容積値を保管容量としていましたが、変更後は容器の容量で換算しています。

また、変更前は施設全体の廃棄物保管施設のうち、小売店舗に該当する部分のみ、面積按分して届け出ておりましたが、この廃棄物保管施設は小売店舗以外のオフィスや映画館等の併設施設とも共用しており、容器も分けているわけではないため、変更後は面積按分

をせず、廃棄物保管施設全体を届け出ております。

変更理由は、駐車場については利用実態に合わせて届出駐車場を集約するため、駐輪場については駐輪場ラック更新に伴い駐輪場を集約するため、廃棄物保管施設については容量の算出方法を見直すためです。

変更する日は、令和3年11月6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。

JR山手線「恵比寿駅」400メートルに位置しており、用途地域は商業地域64%、第一種住居地域36%です。

店舗東側は区道を挟んで住居が立地、西側はJRの線路、区道を挟んで病院が立地、南側は区道を挟んで住居が立地、北側は区道を挟んで小学校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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、新聞折込チラシや掲示により周知しましたが、質問や意見は寄せられなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を令和3年4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。

次に、資料4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。

「廃棄物保管庫の変更について、施設全体の廃棄実績を基に小売店舗以外の施設排出分も含めた必要保管容量を算定し直した、とありますが、このような算定の見直しを行った理由は何でしょうか」。

対する設置者からの回答は、「恵比寿ガーデンプレイスは、平成3年2月に旧大店法に基づく届出を行い、平成6年10月に開店した施設で、平成14年に大店立地法附則5条1項に基づく届出を行いました。当該施設は、小売店舗のほか、オフィス、映画館等から構成される複合施設であるため、当時、施設全体の廃棄物保管施設のうち、小売店舗に該当する部分を面積按分して届出を行いました。その際、現在のように厳密に容器容量に換算するのではなく、廃棄物等保管施設のスペースの面積に高さを乗じた容積値を保管容量としていました。今回の変更届の提出に当たっては、都から、以下のような指導を受けました。①廃棄物等保管施設は容器容量で換算すること（どんな種類の容器で、その大きさ、数を図面に示すことが必要）。②廃棄物等保管施設を併設施設と共用している場合には、

小売店舗分を按分するのではなく、施設全体を届け出ること（再利用計画書に記載する排出実績は施設全体の値であるため、廃棄物等保管施設も施設全体で充足しているかを確認することが必要）。廃棄物等保管施設については、平成14年の届出以降、実際の変更は行っていませんが、指導内容を踏まえ、届出方法の見直しを行っております」。

事前質問及び設置者回答につきましては、以上のおりとなります。

これで、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 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 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 1点だけ確認をさせてください。駐車場でございますが、総量は変わらないという届けで、駐車場のNo. 2をNo. 1に合わせると。これの理由が、利用実態に合わせてということが書かれているんですけども、利用実態が9ページに書かれておりまして、これを見ると、実際に駐車場1の利用台数の最大が206台で、現在の変更前の381台すら下回っているという実態でございます。

素直に考えると、離れた駐車場No. 2の台数分を駐車場1、2に合算して考えるというよりも、駐車台数を少なくして届け出ということも可能かなというふうには思ったんですけども、それをされずに、駐車場2を駐車場1に合算をして出されたという理由について、分かる範囲で教えていただければと思います。

○金子課長代理 減らさなかった理由というのは、明確には聞いてはいないんですけども、令和3年2月に三越が閉店しておりまして、令和4年の春に新しく店舗がオープンする予定となっておりますので、次の6条2項の変更届がまたすぐ出てくる予定ですので、

それも見越して、とりあえず今は変更はしていないのかなというふうに考えております。

○森本委員 分かりました。

もう一つ想像するのは、実際に減少させる場合には、実態調査に基づかなければいけないんですが、コロナ禍で調査ができなかったというところもあるのかなというふうに思った次第でございます。

ありがとうございました。

○松波会長 それでは、木村委員、ございますか。

○木村委員 届出書の57ページなんですけれども、図20の騒音発生源予測地点位置図ですけれども、これは敷地内に予測地点がありますけれども、この敷地内でもこの程度の騒音ですよということを示すような線なんでしょうか。それとも、敷地内に予測点を設置したことが、よく分からないんですけれども。

○金子課長代理 今回は、騒音予測は改めて実施しておらず、この予測地点というのは、平成14年の附則5条1項の届出のときに設定したものです。そのため、当時どうしてここに置いたのかというのは明確には分からないんですけれども、恐らくちょうどこのHの地点はマンションが建っているところですので、敷地内であっても住宅への影響という視点で設定したのかなというふうに想像はしております。現在、しおり等にも、店舗の敷地の境界線で予測すればよいことになっておりますので、次回、騒音予測する際には敷地境界のほうに設定することになると思います。

○木村委員 了解しました。

○松波会長 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 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。

○横森課長 皆様からいただきました

○松波会長 確認いたしました。

それでは、「恵比寿ガーデンプレイス」におけるサッポロ不動産開発株式会社におけ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、渋谷区の見解がないことと、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した。

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。