

令和5年度

第7回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年12月18日（月）午前10時00分～午前11時07分

場 所：オンライン開催

## 議 事

### (1) 「(仮称) ライフ目黒八雲店 (目黒区)」の新設について

○松波会長 まず、目黒区の「(仮称) ライフ目黒八雲店」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。

○金子課長代理 では、審議案件の概要、「(仮称) ライフ目黒八雲店」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6月12日、設置者は株式会社ライフコーポレーション、店舗の名称は「(仮称) ライフ目黒八雲店」、所在地は目黒区八雲三丁目139番1ほか、小売業者名は株式会社ライフコーポレーションでの届出となっております。

新設する日は令和6年2月13日、店舗面積は1,592平方メートルです。

駐車場については、店舗の西側の道路を挟んだ隔地に駐車場No.1として20台、店舗2階に駐車場No.2として29台、合計で49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49台であり、これと同数の届出となっております。

駐車場の出入口は、隔地駐車場No.1には、南側に入口が1か所、東側に出口が1か所、店舗2階の駐車場No.2には、南側に出入口が1か所、合計3か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、隔地に4台分整備します。

駐輪場は、隔地に駐輪場No.1として38台、店舗1階に駐輪場No.2として50台、2か所合計で88台分設置されます。目黒区自転車等放置防止条例に基づく必要台数は79台であり、これを上回る設置となります。

荷さばき施設は、店舗1階に61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1か所、8.73立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量7.42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30分、閉店時刻は翌午前1時となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前9時から翌午前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、東急東横線「自由が丘」駅の北約800メートルに位置しており、用途地域は、第一種住居地域（55%）、第一種低層住居専用地域（45%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側はマンションが隣接、西側は区道を挟んで隔地駐車場・店舗・大使館が立地、南側は都道を挟んでマンション・店舗が立地、北側は私道を挟んで住居・マンション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、従前はファミリーレストランやアパート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7月12日、水曜日、午後7時から午後8時15分まで、自由が丘住区センター第1・第2会議室で開催され、19名の出席があったとのことでした。

説明会では、「北側からの来店ルートになっている自由通り沿いには、西側に入る一方通行道路が複数あり、交差点Cの中根交差点で信号待ちの渋滞が発生しているときには、その西向きの一方通行路を通り、左折して店舗西側の道路を經由し、交差点Dまで至るといふ道が抜け道として使われている。店舗への来客車両がこのような生活道路へ侵入してこないような対策をお願いします。また、北側からの来客車両は、店舗南西角の交差点Dを左折し、迂回する経路となっているが、現実的ではないと思う。どのように案内するのか。」という質問や意見が寄せられました。

これに対して、設置者は、「来店経路の案内方法に関しては、販促チラシや店舗ホームページで案内する。また、開業時の誘導方法や生活道路への侵入に関しては、事前に所轄警察署と誘導警備の実施方法について協議を行う予定である。そこでは、生活道路の侵入に関する対策も踏まえた協議となるので、しっかりとした対策を行う。」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、目黒区の意見を令和5年9月29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については、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、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

中西委員、ございますか。

○中西委員 よろしいでしょうか。

今の住民意見の来店の経路についてですが、私もちょっと同様の懸念を少し持ちました。

資料の21ページですね。届出書21ページの図面4の来退店経路図で、やっぱり右側といますか、東側から来るのが一旦南側にそれて、それでUターンといますか、迂回して、それから戻ってきて左折で入れるようにするというのは、なかなか知っている人じゃないとそう回らないだろうなという感じなので、しかも知っているもなかなか難しいルートに思います。

そういうご指摘は既にあったということだと思いますが、具体的にどういうふうに誘導し得るのかということについて、協議するということだと思いますけれども、具体的なアイデアとか、あるいは既に協議が進んでいるというようなことがあれば教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

○須藤課長 中西先生、そうですね。説明会の後ももう一回、設置者と住民の方と協議する場がございました。その中で、住民からは、迂回経路としては、これじゃなくてこういう方法もありますよとかという提案もいただいているという形になっておりまして、それについては、一旦こういう形で、警察と協議が調った迂回経路にはなっているのですけれども、住民の方の意見を踏まえた形で、再度こういう迂回経路もあるのではないかということは、直前まで警察と詰めていくというふうに設置者のほうはうたっておりますので、という形で、地元の方の意見を踏まえた迂回経路とかというところは、検討を続けて対応していただけないかというふうに考えております。

○中西委員 協議というのは、私の場合、この警察とか、そういう実質的な部分の協議を伺いたかったのですが、協議済みということなので、それは承知しました。

それで、これは意見としてですけれども、こういうのは開店してみても、実際に通るルートが多いところというのがおのずと出てくるところもあるかなと思いますので、誘導員の配置とか、掲示の配置とか、その様子を見て、事後にも対応してくださることは必要かなと思いますので、そのように事業者さんにお伝えください。

以上です。

○須藤課長 承知いたしました。そうですね、一旦整った迂回経路ですけれども警察のほうも地元の住民の方の意見を踏まえて、そこは検討の余地があるということでおっしゃっていますので、そこは引き続きより改善を図っていくものと考えております。

○中西委員 よろしくお願ひします。開店後の対応も必要かなと思ひますので、よろしくお願ひします。

○須藤課長 承知いたしました。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 私も中西先生のご指摘と全く同じことを考えておりました。

ここは、第一種住居地域というか、低層の生活環境だと思ひるので、ここに車が、大店舗が入ってきて、例えば、今の迂回経路、入店するためのこの迂回経路のところに幼稚園とかもありますよね。若草というところですか。若草と書いてあります。若草幼稚園というのが、この入ってきていくところの道にもありますし、それで、この一度、八雲三丁目のところで、南に下りてから上がるところに入る道は一方通行ですよ。違ひますか。矢印が。マグノリアリリフローラとか、この自由ヶ丘フェムコとかというところを歩いていく、21ページの。一方通行ですよ。

○須藤課長 はい。一方通行ですよ。

○吉田委員 一方通行で来店する車が多数ここを通ったら、歩行者の安全がきちっと守れるかどうか、すごい不安なのです。例えば幼稚園に通う子供とかということなので、今、中西先生のご質問に十分検討するというご返答がありましたけれども、何かもう少し具体的に踏み込んだ提案が示されてもいいかなというふうに思ひまして、私もこの辺については、結構今後の成り行きを注目しなきゃいけないことかなというふうに思ひています。

それで、ちょっと考えたのですけれども、ここ、駐車料金ゼロなのですよ、この店舗は。この資料に書いてあるところで、駐車場の利用料金の有無で、店舗利用者以外の利用は見込まれないため、「無」というふうに書いてありますよね。ですけれども、やはり車で来る人を少し制限したければ、幾ら以上の買物をした人はゼロだけれど、例えば、私もすぐそばにライフがあって車で行くことがあるのですが、2,000円以上買わないと1時間ゼロにならないとかという制約があるために、ちょっと面倒くさくても歩いていくという選択をしているので、何か駐車料金でちょっと制約をかける。そうすることによって、この来店者数を少し減らすとか、そういうことも検討してもいいのかなというふうに思ひたのですが、いかがでしょうか。

○金子課長代理 その辺りは、オープンしてからのどのぐらい車で来る客があるかというところを見ながらの判断になってくると思ひますけれども、一案として、設置者には伝

えさせていただきますと思います。

あとは、細街路、住宅のほうに入ってしまう可能性というところを踏まえて、想定される進入路の入り口に、プラカードを持った交通整理員を立たせることなども事業者として検討しているというふうに聞いております。あわせて対策をしていただきたいと思います。

○吉田委員 ですので、この駐車料金の有無に関してももう一度検討してもらえることを提案したいと思います。

○須藤課長 承知しました。車で来るのを抑制する対策について、具体的に設置者のほうも検討してほしいということは伝えたいと思います。

○吉田委員 どうもよろしく申し上げます。

以上です。

○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。

もう先生方からおっしゃっていただいているのと同じ意見でして、迂回のところ、私も一方通行のところ、物すごく細い道だなというふうに拝見いたしましたので、地域の方と対話を進めていただけているということで、そちらを丁寧に進めていただきたいと思います。隔地駐車場のほうも出口のところが一方通行ということですので、逆走をするようなことがないように、店舗に注意をお願いしたいと思います。

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 すみません。12ページを見ると、夜間の騒音の予測結果というのが規制基準より大分超過、現時点で超過してしまっていて、その中でも、P1、P2、P3というのがマンションに隣接しているところなので、ここの影響が、ちょっと閉店時間が非常に遅いということもあって、ちょっと懸念されるなと思いながら見ているのですけれども、13ページのほうにも近隣住民から騒音に関するご意見があった場合には、状況を確認し、誠意を持って対応いたしますとは書いてあるのですが、この辺、ちょっと実害が出てきかねないかなと思っているのですが、この対応の内容とか、もし確認できているところがあれば教えていただきたいと思います。

○金子課長代理 説明会などでも騒音に関する話はあまり、ほぼ出ていなくて、具体的な

対策というのはまだ聞いていないのですけれども、こちらに記載のとおり、何かあったらきちんと対応していただくということで、改めてお願いしたいと思います。

○上野委員 そうですね、駐車場の走行音とかドア開閉音が主な原因であるということは書いてあるので、やっぱり時間、夜中の時間帯にこの影響が出てくるのは結構深刻じゃないかなと思っていまして、隔地駐車場のほうに利用を制限するとかということもあり得るかなと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

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、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 野田でございます。

これまで意見が出ておりますが、進入退出経路に関しましては、近くに高校もある。幼稚園に加え高校もあって、交通量が多いのではないかと思いますし、道を挟んだところには小学校もありまして、こちらは一応進入退出経路にはなっていないところではありますが、そういった意味で、交通量、通行者、歩行者とか、高校は自転車も可能なのかもしれませんが、通学のために使えるのかもしれませんが、そういった歩行者、自転車なども交通量が多いと思いますので、引き続き開店後も、開店に向けて、そして開店後も警察や地域の方々と十分お話し合いを進めていただければと思います。

今の騒音の点につきましても、やはり基準値を超えているということは心配な事項だと思いますので、引き続きその住民の方々と協議を進めていただきたいと思います。

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 よろしいでしょうか。

それでは、審議会として、本意見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、「(仮称)ライフ目黒八雲店」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、目黒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、意見なしとすることを決定いたします。

(2) 「(仮称)中野二丁目地区商業施設(中野区)」の新設について

○松波会長 続きまして、中野区の「(仮称)中野二丁目地区商業施設」における中野二丁目地区市街地再開発組合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)中野二丁目地区商業施設」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6月14日、設置者は中野二丁目地区市街地再開発組合、店舗の名称は「(仮称)中野二丁目地区商業施設」、所在地は中野区中野二丁目24番11号ほか、小売業者名は未定での届出となっております。

新設する日は令和6年2月15日、店舗面積は1,740平方メートルです。

当該店舗敷地には、もともとは南口駅前広場に面して商業、業務の複合建物、その後背地には、公社住宅がありました。今回、更新時期を迎えた公社住宅一帯の再開発により、土地の高度利用と都市機能の更新を進め、商業、業務、都市型住宅などの多様な都市機能が集積する中野駅南口のにぎわいの核を形成します。あわせて、課題であった南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行います。

建物の概要は、届出書の6ページ、7ページにあるとおり、地上20階建ての業務棟と地上37階建ての住宅棟の2棟が建ち、各棟の1、2階に小売店舗が入ります。

建物の配置は、図3にあるとおり、敷地北側、JR線路側に業務棟、南側に住宅棟となっております。

駐車場については、業務棟地下1階に12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12台であり、これと同数の届出となっております。このほか、併設施設分で105台整備し、全体では、117台の設置となります。なお、住宅用は別途180台分整備されます。



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、住宅棟地下1階に4台、業務棟地下1階に8台の合計12台分整備します。

駐輪場は、業務棟1階の北側に駐輪場No. 1として59台、住宅棟1階の南側に駐輪場No. 2として42台、合計で101台分設置されます。中野区自転車等放置防止条例に基づく必要台数は、物販店舗分で101台であり、これと同数の届出台数となります。このほか、併設施設分として149台整備し、全体では250台の設置となります。なお、住宅用は、680台別途整備されるほか、公共用の駐輪場も別途500台分整備されております。

荷さばき施設は、業務棟地下1階に24平方メートル分、住宅棟1階に24平方メートル分、合計で48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、業務棟地下1階に20.68立方メートル、住宅棟1階に3.98立方メートル、合計で24.66立方メートル分整備します。施設を供用する併設施設分を含む排出予測量23.88立方メートルに対し充足する計画です。

開店及び閉店時刻は24時間、駐車場の利用時間帯も24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、JR中央線「中野」駅の南東約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、東側は主要区画道路を挟んで高層住宅が立地、西側はJR中野駅南口駅前広場、事務所及び商業施設が立地、南側は公社による住宅が立地、北側は区画道路を挟んでJR線の線路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8月1日、火曜日、午後7時から午後8時10分まで、中野区産業振興センター3階大会議室で開催され、21名の出席があったとのことでした。

説明会では、「24時間営業の職種としてはどのようなものを想定しているか。」という質問が寄せられ、設置者は、「現時点では、コンビニエンスストアを想定している。そのほかの業種、店舗については未定。」と回答しています。

また、「施設を利用する自動車について、周辺道路への通り抜けが発生しないよう対応

してほしい。」という要望が寄せられ、これに対して設置者は、「本施設は駅利用者及び駅周辺地区にお住まいの方々の利便性向上を目的とした店舗であるため、実際の自動車での来店は少ないものと想定しているが、店舗に起因した自動車の細街路への影響が発生する場合には、抑制のための適正な対応を行うことを考えている。」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、中野区の意見を令和5年9月14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については、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、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

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 ちょっと伺いたいのですけれども、新しいこの施設に、建物に関しては、もう駅前ですので、駐車場に関しては特に問題はない、利用者はそれほど多くはないだろうということでもいいのですが、むしろ駐輪場ですよね。自転車で中野駅まで来て、そこに止めて、電車でどこか出かけていくという人の数が多いだろうなということがちょっと想像されるのですけれども、駐輪場の料金は何かあるのでしょうか。

○金子課長代理 届出書の14ページに記載があるのですけれども、料金もありの予定になっています。

○吉田委員 そうですか。じゃあ、例えば、この店舗で買物をしたら幾らであるとか、そういう何か設定があるのでしょうか。誰でも来たら、どんな人でもお金を払えば止められるという状況ですか。

○金子課長代理 そうですね、サービスの話はちょっと14ページのほうには記載されていないので何とも言えないのですけれども、一応料金はありの予定になっています。

○吉田委員 ちょっとよく分からないのですよね。駐輪場運営団体が運営を行い、24時間開放しますがというそのところですよね。駐輪場の管理体制というところで14ページに書いてありますけれども。24時間開放しますが、一般利用者の利用により、来店者が駐輪できなくならないように、営業時間外の利用者の長時間駐輪の禁止を看板等で周知

しますと書いてありますよね。

だから店舗を利用する人には、お金は取らないけれども、何か店舗利用者以外の利用は抑制しますということなのですが、何かそのところを識別があるのかどうか。そうでないと、何かちょっと本当に100円のものを買って、1日中置いておくというような利用者もいるのではないかなというふうに思うのですけれども。

駅前ですので、通学用にとか、通勤用に自転車でここまで来て、あとは電車で行くという利用方法が想像できるので、その辺の、それでもいいというならそれでもいいのですけれども、もうちょっと駐輪場の管理に関しての施策について、ちょっともう少し踏み込んだご説明があると分かりやすいかなと思ったのですが。

○金子課長代理 同じ建物内に公共用の駐輪場は別途500台分設置されますので、一般の方は、基本そちらをご利用いただくという形でご案内されると思います。

○吉田委員 それ、どこかに書いてありましたっけ。

○金子課長代理 届出書の2ページの※書きにも書いてあります。

○吉田委員 なるほど。分かりました。

じゃあ、この店舗用の駐輪場には、そういう利用はないと考えていいということですね。

○金子課長代理 基本、施設利用者用としてご案内しますので、店舗とかあとは併設の医療施設とかスポーツ施設とかの利用者も含まれると思います。

○吉田委員 はい、分かりました。どうもありがとうございました。

○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。

こちらの通学路と重なっているところは、歩道があったりするようなのですが、周辺、近くのところの郵便局ですかね。何か郵便局の近くの辺りでは、通学路のところを、通学路と信号のない交差点で交差するようなところがあるようなので、何かちょっとグーグルマップで見てもみしたら、結構東西のほうの道が細いんですけど、工事中だからなのですかね。太い道路のほうに止まれの一時停止の規制がかかっている、ちょっと認識しにくいようなところにもなっているようですので、ぜひ車の利用者の方には、交通安全を啓発いただきたいと思います。

以上です。

○金子課長代理 ありがとうございました。

- 須藤課長 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、よろしいでしょうか。

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、「（仮称）中野二丁目地区商業施設」における中野二丁目地区市街地再開発組合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、中野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、意見なしとすることを決定いたします。

### （3）「（仮称）千客万来施設（江東区）」の新設について

- 松波会長 続きまして、江東区の「（仮称）千客万来施設」における万葉倶楽部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、「（仮称）千客万来施設」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6月28日、設置者は万葉倶楽部株式会社、店舗の名称は「（仮称）千客万来施設」、所在地は江東区豊洲六丁目101番1の一部、小売業者名は未定での届出となっております。

新設する日は令和6年2月1日、店舗面積は1,552平方メートルです。

千客万来施設は、豊洲市場のにぎわい創出を目指す観光拠点で、江戸の街並みを再現し、飲食、物販店舗が展開される南東側の商業ゾーンと、温浴施設が入る北西側の温浴ゾーンからなります。

建物の配置については、届出書の25ページ、図面5をご覧ください。

図面左側の南東側の商業ゾーンは3階までの建物で、図面右側の北西側の温浴ゾーンは9階までの建物となります。

駐車場については、店舗地下1階の駐車場No. 1に36台、店舗南東側の交差点を挟んだはす向かいの隔地に駐車場No. 2として48台、合計で84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84台であり、これと同数の届出となっております。このほか、店舗内の駐車場No. 1には、併施設設分として66台、その他用途用8台、施設全体で110台分設置します。また、隔地の駐車場No. 2には、届出駐車台数のほかに、併施設設分89台、その他用途用321台、施設全体で458台分設置します。

駐車場の出入口は、店舗敷地北側に出入口No. 1、隔地駐車場の西側に出入口No. 2の2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、隔地に5台分整備します。

駐輪場は、店舗1階の駐輪場No. 1に187台、店舗地下1階に駐輪場No. 2として31台、隔地駐車場と同じ敷地内にある駐輪場No. 3に54台、同じく隔地駐車場と同じ敷地内にある駐輪場No. 4に58台、4か所合計で330台分設置されます。江東区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく必要台数は、物販店舗分で297台であり、これを上回る届出台数となります。このほか、隔地の駐輪場No. 4には、その他用途用で22台分整備します。

荷さばき施設は、店舗1階に3か所、合計で275平方メートル整備します。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1階に3か所、合計で31.22立方メートル分整備します。施設を共用する併施設設分を含む排出予測量20.85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、ただし一部店舗は24時間営業となっております。駐車場の利用時間帯は24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、新交通ゆりかもめ「市場前」駅の西約110メートルに位置しており、用途地域は工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は都道を挟んでホテル、交通広場、店舗、オフィス等の複合施設が立地、西側は豊洲市場が隣接、南側は都道を挟んで豊洲市場が立地、北側は豊洲市場構内通路を挟んで公園が立地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8月8日、火曜日、午後7時から午後7時30分まで、豊洲文化センター8階第二研修室で開催され、3名の出席がありましたが、質問や意見は寄せられなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、江東区の意見を令和5年10月4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について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。

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 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 特にございません。

○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。

○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)千客万来施設」における万葉倶楽部株式会社による新

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、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、意見なしとすることを決定いたします。

(4) 「(仮称)オーケー東雲店(江東区)」の新設について

○松波会長 続きまして、江東区の「(仮称)オーケー東雲店」における東邦紙業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、「(仮称)オーケー東雲店」の新設について、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6月30日、設置者は東邦紙業株式会社、店舗の名称は「(仮称)オーケー東雲店」、所在地は江東区東雲二丁目11番4ほか、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1日、店舗面積は1,561平方メートルです。

駐車場については、店舗2階に駐車場No.1として32台、店舗3階に駐輪場No.2として36台、店舗4階に駐車場No.3として26台、店舗PH階に駐車場No.4として25台、合計で119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48台であり、これを上回る届出となっております。このほか従業員用に38台分整備し、施設全体では157台の設置となります。

駐車場の出入口は、敷地西側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、1階に7台分整備します。

駐輪場は、敷地内南西側に駐輪場No.1として100台分設置します。江東区自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例に基づく必要台数は78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73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までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に廃棄物保管施設No.1として7.2立方

メートル分、店舗1階南西側に廃棄物保管施設No. 2として1.53立方メートル分、合計で8.73立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量7.27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10時30分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京臨海高速鉄道りんかい線「東雲」駅の西約450メートルに位置しており、用途地域は準工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は事業所が隣接、西側は区道を挟んで中学校が立地、南側は事業所が隣接、北側は事業所が隣接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5年8月9日、水曜日、午後7時から午後7時45分まで、東京ビッグサイト会議棟6階609会議室で開催され、4名の出席があったとのことでした。

説明会では、「駐車場は買い物客以外の駐車利用も可能か、周辺に時間貸駐車場が少ないため、時間貸駐車場として利用できたらよいと思う。」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「買い物客以外でも駐車することは物理的には可能だが、駐車場のサービス券は店舗でお買い上げいただいたお客様のみとなる。」と回答しました。

また、「警備員は配置するのか。」という質問に対しては、「オープン時には配置し、その後は繁忙時に適宜配置する。」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、江東区の意見を令和5年11月21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についてはございませんでした。

次に、資料3に移ります。

宇於崎委員より事前質問を頂戴しております。

ご質問の内容は、「指針による必要駐車台数は48台と算出され、従業員等駐車場19台を含めても収容67台分が最低限の整備台数と考えられますが、1階から屋上階までの駐車マスを確認すると、総収容台数は157台分が設置されているようです。

このかなり余裕をみた駐車場は何に利用されるのですか。店舗営業時間外には駐車場出入口を閉鎖することになっておりますが、この届出以外の駐車マスの利用も店舗駐車場(届



出分)と同じ運用でしょうか。また、届出以外の駐車マスを利用する自動車は、周辺の交通状況に影響を与えないのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「駐車台数は想定以上の来客があった場合にも対応できるよう、必要駐車台数以上のマスを設置しております。

駐車場の利用は店舗利用者の駐車のみであり、他用途での利用は現在のところ想定しておりません。

想定以上の来客による交通影響が発生する場合は、所轄警察と協議し対策を検討いたします。」

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。

中西委員、ございますか。

○中西委員 ちょっと1点、確認させていただきたいのですが、説明会の出席者が4名と非常に人数としては少なかったなと思っています。ただ、周辺を見たときに、小学校が多いというところがやはり気にはなっていますし、中高もありますので、それからこれまでの用途と違って、車が入り出す時間が変わって、それなりに登校する児童や生徒らと重なる時間帯もあるのではないかなと思っています。

道路自体はしっかりしているところなので、そんなに問題はないのかもしれませんが、こういうものが開店するというのを周辺の小学校とか、あるいは小学校のPTAとか、そういった方々が知った上でその説明会の人数なのかというのがちょっと気になりますが、そういった小学校の認識状況とかというのは、情報ありますでしょうか。

○須藤課長 そうですね。事前に地元の小学校にお話をしたかというところは、ちょっと確認できていないのですが、先生おっしゃった、学校周辺の対策については、しっかりやっていただくような形で伝えたいとは思っております。

○中西委員 一般に説明会の開催の周知方法は何か定めがあるのでしたっけ。この件だけでなくでもいいのですが、どういったところに出すかとか。

○金子課長代理 そうですね。店舗の周辺に掲示をするのと、あとは新聞の折り込み広告での周知が多くなっています。

○中西委員 ちょっと本件というだけということでもないので、やっぱり一般的に近隣にある小中学校なんかは、特に小中学校とか幼稚園、保育園とかは、そういった

ものが気になるので、例えばそういった施設には連絡というか、説明会のご連絡を義務づけるというか、お願いするとか、そういったことをして、要するにちゃんと知ってもらった上で、気になるところを出していただいたり、あるいは小学校の登下校で注意を喚起するとか、そういったことが動くといいなというふうに思いまして、説明会の周知先がそれをしっかりできると、そういったこともうまく誘導できるかなという気がしましたので、ちょっと今後の説明会の開催の周知方法なんかについて、そういった点をご検討いただければというふうには思います。

本件に関しては、恐らく周辺の道路の状況からそう問題ないだろうとはみなしますけれども、できれば近隣の小学校との、小中学校との情報のやり取りはやっていただきたいというふうに思いますので、これはリクエストとして設置者さんにお伝えいただければと思います。

○須藤課長 はい、分かりました。

これまでも周辺の学校への声かけというのはやってもらっていたのですが、徹底したいと思いますので、承知いたしました。ありがとうございます。

○中西委員 お願いします。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 私も同じようなことを考えておりまして、まず、小学校が二つもあるということは、その周知については、今、中西先生がおっしゃったことと同じ感想を持っていたのですが、この余裕のある駐車マスですよね。必要台数を大きく上回る駐車マスというのがあって、今までもこの私たちの審議会に駐車場の利用率がすごく低いから、それを変えたいというような変更届が出ていたと思うのですね。

こういうのも、どうしてこんなに余分をつくって、この敷地自体がどの程度設置者にとって高いものなのかどうかちょっと私には分からないのですが、やはり無駄な土地をわざわざ確保しておく必要があるのかなというふうにちょっと考えまして、この余裕は何を意味しているのですかね。

○須藤課長 この店舗の経営方針というか、運営方針として、オーケーさんはほかの店舗もかなり余裕を持った駐車場を確保して、万が一、何かそういうセールとかバーゲンとかであふれたりしないように、そこは万全を取ったような形でやられているというふうなところなのかなというふうに思っております。

○吉田委員　そうですか。

○金子課長代理　オーケーさんは低価格を掲げて営業しているので、車で来て大量に購入するというお客様が多いというところを踏まえて、どの店舗でも駐車場が多めに造られています。

○吉田委員　そうですか。でも、必要台数でそれも考えているわけですね。

○金子課長代理　指針の必要台数だと足りないのではないかとということで、多めには造られています。

○吉田委員　指針の計算の仕方がちょっと地域によって異なるということですよ。例えば、こういうところは……。

○金子課長代理　指針の計算式は用途地域とかでいろいろ変動はするのですが、それでもやはり全ての店舗に共通して使われているものですので、それよりは多いというふうに想定されているということです。

○吉田委員　ということですね。分かりました。貴重な土地なので、有効に利用してほしいという希望はありますので、今後の経過を見ながら、また何かあれば検討させていただければと思います。ありがとうございます。

どうも以上です。

○松波会長　小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員　小嶋です。

来退店経路を見ますと、西側のB方面のほうから来る車はかなり大回りをして、しっかり左折入庫で入ってもらおうようになっているのですが、来ようと思ってしまったらちょっとショートカットもできるのかなと思いますので、本当に道路は、歩道があったり、しっかりしているところと思いますが、小学生がたくさんいるようなところに車が、来退店経路の通りに来ないで車が入り込んでしまっているとか、そういったことがないかどうか、開店後にもきちんと確認いただきたいと、何か苦情があったときには対応いただきたいと思います。

以上です。

○須藤課長　承知しました。伝えます。

○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 今まで先生方からご意見が出ておりますが、来退店経路と通学路が重なっており、小学校も複数あるということですので、これからも、その開店後も住民の方々と協議を重ねていただいて、何か問題があったら適切にご対応いただきたいと思います。

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、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 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「（仮称）オーケー東雲店」における東邦紙業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、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、意見なしとすることを決定いたします。

#### （５）「n o n o w a 国立WEST（国立市）」の変更について

○松波会長 続きまして、国立市の「n o n o w a 国立WEST」における東日本旅客鉄道株式会社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、「n o n o w a 国立WEST」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5年6月27日、設置者は東日本旅客鉄道株式会社、店舗の名称は「n o n o w a 国立WEST」、所在地は国立市北一丁目14番地の1、小売業者名は株式会社グーほか20名ほか未定です。

今回の主な変更内容は、増築に伴う店舗面積の増床と、それに伴う駐車場、駐輪場等の

施設や営業時間の変更についてです。

増築する部分は、届出書の31ページ、図面5-2をご覧ください。

敷地南東側の一角に建物が増築され、増築された部分は、4階建てとなります。

店舗面積は1,620平方メートルから2,290平方メートルに増床します。

駐車場については、店舗前は敷地西側に駐車場No.1として14台分ございましたが、変更後は、同じ場所で20台分に増加します。

台数の根拠については、届出書の8ページ、9ページをご覧ください。

まず、現状の利用状況を確認したところ、調査日の最大在庫台数に、来客数の年間ピーク日の比率で補正を行い算出した年間最大在庫台数は11.2台となり、現状の届出台数14台で充足しておりました。これに、増築後の店舗面積と現状の店舗面積の比率である増床率1.413を乗じたところ、19.782台となり、変更後の届出台数20台で充足します。

なお、総収容台数は32台であり、変更はございません。

駐輪場の位置及び収容台数については、変更前は隔地に270台ございました。変更後は、位置に変更はなく、281台の設置となります。

変更後の281台で充足するの点については、届出書の10ページをご覧ください。

国立市自転車安全利用促進条例に基づく必要台数は281台であり、これと同数の届出となります。このほか、届出外で180台整備し、全体では461台分設置されています。

廃棄物等保管施設については、敷地内西側に廃棄物保管庫No.1として9.94立方メートル分ございましたが、変更後は同じ場所で18.41立方メートルに増加します。

次に、開店時刻及び閉店時刻についてです。新たに設置される物販区画の営業時間は午前7時ほか、閉店時刻は午後10時となっております。その他の既存の小売業者の営業時間には、変更はございません。

変更する理由は、店舗を拡大するため。変更予定年月日は令和6年2月28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中央線「国立」駅の改札に直結しており、用途地域は、近隣商業地域（84.1%）、商業地域（15.9%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側は国立駅 n o n o w a 口改札と連結し、駅の自由通路があり、西側は事務所が隣接、南側は更地と駐輪場が隣接し、市道を挟んでテナントビル、銀行、マンションが立地、北側は市道を挟んでマンション及び戸建て住宅、事務所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8月24日、木曜日、午後7時から午後7時30分まで、国立商協ビル2階さくらホールで開催され、8名の出席がありましたが、質問や意見はなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、国立市の意見を令和5年9月29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について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、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

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 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 ありません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 すみません。ちょっと1点確認させていただきたいのですが、騒音の予測地点で、夜間のところですが、37ページを併せて見ているのですが、P3のところ、夜間の騒音レベルが規制値を上回ると予測をしていますけれども、このP3"というのが、直近の住居の外壁ということなのですか、それより下には住居がないということなのですか。28.2メートルの地点での予測というのをしているみたいなのですか。

○金子課長代理 マンションは、低層にも住宅はあるのですが、壁があるので、回折がかからない上のほうが高くなっているということです。

○上野委員 すみません。ちょっとよく聞こえなかったです。

何がかかる。壁というのは。

○金子課長代理 店舗の前に壁が建っているのです、その回折がかからない上のほうの階のほうが予測値としては高くなるということです。

○上野委員 直に騒音源が見える地点、高さで予測したということですかね。

分かりました。影響が大きいところでの予測ということで理解しました。どうも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 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 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〕

○須藤課長 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「n o n o w a 国立WEST」における東日本旅客鉄道株式会社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、国立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。