

令和2年度

第10回

東京都大規模小売店舗立地審議会

(書面審議)

日 時：令和3年3月25日（木）（意見を決定した日）

○書面審議の開催について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、書面による開催とすることにしたものである。

○審議日程について

資料送付：令和3年3月12日（金）

質問・意見等の受付：令和3年3月12日（金）から令和3年3月19日（金）まで

質問・意見等に対する回答：令和3年3月22日（月）

審議会としての意見集約：令和3年3月22日（月）から令和3年3月25日（木）まで

意見の決定日：令和3年3月25日（木）

○意見を聴取した委員：東京都大規模小売店舗立地審議会委員

松波会長、宇於崎委員、中西委員、吉田委員、鈴木委員、岡村委員、森本委員、木村委員、上野委員、一ノ瀬委員、野田委員（全11名）

議 事

I 「(仮称) ケーズデンキ足立一ツ家店」の新設について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日	令和2年9月24日
設置者	株式会社ケーズホールディングス
店舗の名称	(仮称) ケーズデンキ足立一ツ家店
所在地	足立区一ツ家三丁目8番12号ほか
小売業者名	株式会社ケーズホールディングス
新設する日は	令和3年5月25日
店舗面積	2,580平方メートル

(1) 駐車場について

- ・敷地内東側に19台、店舗東側の隔地駐車場に70台、合計89台を平面自走式駐車場で整備
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は89台であり、同数の措置
- ・駐車場の出入口は、敷地内北東側に1か所、隔地に1か所、合計2か所
- ・自動二輪車用駐車場は、3台分設置

(2) 駐輪場について

- ・敷地内南側に60台、10台、33台の3か所、合計103台を届出
- ・足立区環境整備基準・同細則での必要台数については下記「5 協議会意見について」参照

(3) 荷さばき施設について

- ・敷地内北西側に20平方メートル分を整備
- ・使用時間帯は午前6時から午後10時まで

(4) 廃棄物等の保管施設について

- ・店舗1階に2か所、合計14.36立方メートル分を確保
- ・排出予測量12.02立方メートルに対し、充足する計画

(5) 営業時間について

- ・開店時刻は午前9時、閉店時刻は午後9時
- ・駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後9時30分まで

2 周辺の生活環境等について

- ・つくばエクスプレス「六町駅」の南約850メートルに位置しており、用途地域は準工業地域
- ・店舗東側は区管理道路を挟んで隔地駐車場が立地
- ・西側は店舗が隣接
- ・南側は都道を挟んでガソリンスタンド、マンションが立地
- ・北側は区道を挟んでマンション、駐車場及び事業所兼民家が立地
- ・当該敷地は、従前は、商業施設（飲食店、ゲームセンター、リサイクル店、カラオケ店、パチンコ店）及び駐車場が立地

3 説明会について

- ・令和2年10月29日木曜日、午後7時から午後8時まで、足立区保塚地域学習センター第1・第2学習室で行われ、出席者数は2名
- ・説明会での主な質疑応答

質問	回答
駐輪場の出し入れするスペースが狭いのではないかと。	駐輪場は後ろに約2.35メートルのスペースがあるため、出し入れに支障はない。
計画地の真ん中の幅員3メートルの通路は、道路なのか。	計画地真ん中の通路は足立区が管理している管理道路であり、車両は通行できない。

4 法 8 条に基づく意見について

- ・足立区の意見を令和 2 年 1 2 月 1 6 日に受理しているが、意見なし
- ・法第 8 条第 2 項に基づく公告による住民等意見なし

5 協議会意見について

(1) 協議会意見の内容について

- ・資料 2「東京都大規模小売店舗立地協議会への意見照会の結果について」2 ページ目、処理経過のとおり、当初、駐輪場を所管する都民安全推進本部から「意見あり」とされていた。
- ・都民安全推進本部からの意見欄に記載のとおり、本店舗は、「足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例」による指定区域外だが、店舗面積 5 0 0 平方メートル以上の大規模店舗建設に適用される「足立区環境整備基準・同細則」により、店舗面積 2 5 m²当たり 1 台以上の自転車駐車を確保することとされている。
- ・その必要設置台数の算出には小数点以下を切り上げるものとされているところ、本届出書の算出式では小数点以下を切り捨ててしまっていることから、正しい必要駐輪台数より 1 台分の不足が発生している。具体的には、本来は 1 0 4 台必要だったところ、1 0 3 台と算出し、同数の台数を設置、届出することとしていた。このため、都民安全推進本部から基準の遵守を求める内容の意見が出された。
- ・この指摘に対する設置者からの回答は、「ご指摘の通り算定式に誤りがあり、必要駐輪台数は 1 0 4 台となります。これに伴い、駐輪場 No. 1 の駐輪台数を 6 1 台に変更いたします。具体的には駐輪場 No. 1 に設置する 2 段ラックを 1 台追加し、下段 4 0 台、上段 2 1 台の合計 6 1 台とし、駐輪台数の合計を 1 0 4 台とします。」。この回答で、都民安全推進本部も了承、意見なしとなった。

(2) 対応方法について

- ・審査手続きの途中段階で、届出事項に変更が出てきた場合の対応方法について、国の解説本において、実態の確定していないものを変更することは非常に不確かなものになるので、意見の有無が確定するまでは変更届を受理すべきではないという見解となっている。

- ・ よって、今回は、駐輪場の届出台数は103台のままでご審議いただくが、設置者は104台設置する旨文書で提出しており、必ず104台設置していただく。

端数処理の方法について、確認不足があり大変申し訳ございませんでした。実際には104台整備していただきますので、これを踏まえてご審議いただければと存じます。

○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員) 質問・意見等なし

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員) 質問・意見等なし

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員) 質問・意見等なし

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「(仮称) ケーズデンキ足立一ツ家店」における、株式会社ケーズホールディングスによる新設の届出については、次のように決定する。

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、総合的に判断して、意見なしとすることを決定する。

Ⅱ「(仮称) コピオ長房Aゾーン」及びⅢ「(仮称) コピオ長房Bゾーン」の 新設について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日	令和2年10月14日
設置者	株式会社スーパーアルプス
店舗の名称	(仮称) コピオ長房Aゾーン (仮称) コピオ長房Bゾーン
所在地	Aゾーンが八王子市長房町 340 番 12 Bゾーンが八王子市長房町 340 番 39
小売業者名	Aゾーンが株式会社スーパーアルプスほか未定 Bゾーンが株式会社カインズ
新設する日	令和3年6月15日
店舗面積	Aゾーンが3, 142平方メートル Bゾーンが7, 141平方メートル

<開発の概要について>

当該店舗は、都営長房団地の跡地を活用し、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図るという東京都の「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト」の公募において採択され、設置される。

所有地約3ヘクタールを活用し、商業施設、医療・福祉施設、交流施設等からなる賑わい拠点を創出する計画で、30年の事業用定期借地契約に基づき施設の建設整備、維持管理、運営が行われる。

西側のAゾーンは1階にスーパーマーケット、ドラッグストア等の商業施設のほか、地域住民の交流スペースが設けられ、2階に診療所、地域包括支援センター等の医療・福祉施設が設けられる。

東側のBゾーンはホームセンターのカインズ。

<施設の配置及び運営方法について>

(1) 駐車場について

(Aゾーン)

- ・店舗地下1階に124台、店舗2階に66台、合計190台を自走式駐車場で整備
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は物販店舗分で148台、併設施設を含めると190台
- ・このほか、従業員用に10台、併設される交流スペース用のコミュニティ駐車場が17台、施設全体で217台の駐車場を整備
- ・駐車場の出入口は、敷地東側に1か所、敷地西側に1か所、合計2か所。Aゾーンの敷地は東側が低く、西側が高くなっているため、敷地東側の出入口①は地下1階レベルにあり、そのまま地下駐車場に入ることが可能
- ・自動二輪車用駐車場は、13台分設置

(Bゾーン)

- ・敷地内北側に123台、店舗2階に307台、合計430台を自走式駐車場で整備
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は430台
- ・このほか、従業員用に9台、施設全体で439台の駐車場を整備
- ・駐車場の出入口は、敷地北側に1か所、敷地西側に1か所、合計2か所。どちらの出入口からも駐車場①、駐車場②の両方に行くことが可能
- ・自動二輪車用駐車場は、7台分設置

(2) 駐輪場について

(Aゾーン)

- ・敷地内西側に60台と63台、敷地内北側に24台と12台、4か所合計で159台整備
- ・八王子市自転車等の放置の防止に関する条例の指定区域外
- ・類似店の利用実態から算出した必要台数は101台であり、これを上回る措置

(Bゾーン)

- ・駐輪場は敷地内北西側に1か所、71台分整備

- ・八王子市自転車等の放置の防止に関する条例は指定区域外
- ・類似店の利用実態から算出した必要台数は21台であり、これを上回る措置

(3) 荷さばき施設について

(Aゾーン)

- ・店舗2階に102平方メートル分を整備
- ・使用時間帯は午前6時から午後10時まで

(Bゾーン)

- ・敷地内南西側に120平方メートル分、敷地内北側に45平方メートル分、合計2か所整備
- ・使用時間帯は荷捌き施設①は午前6時から午後10時まで、荷捌き施設②は午前6時から午前8時30分まで

(4) 廃棄物等の保管施設について

(Aゾーン)

- ・店舗2階に2か所、12.2745立方メートル分と10.0800立方メートル分、合計22.35立方メートル分を確保
- ・併設施設分を合わせた排出予測量21.77立方メートルに対し、充足する計画

(Bゾーン)

- ・店舗1階に2か所、7.5240立方メートル分と23.1363立方メートル分、合計30.66立方メートル分を確保
- ・指針に基づき算出される排出予測量28.68立方メートルに対し、充足する計画

(5) 営業時間等について

(Aゾーン・Bゾーン共通)

- ・開店時刻は午前9時、閉店時刻は午後10時45分
- ・駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後11時まで

2 周辺の生活環境等について

- ・計画地は、JR中央本線「西八王子駅」の北西約1400メートルに位置しており、用途地域は第二種住居地域
- ・店舗東側は小学校が隣接
- ・西側は市道を挟んで住居及び事業所が立地
- ・南側はAゾーン側で市道を挟んで住居及び事業所が立地、Bゾーン側で東京都管理通路を挟んで低層住居が立地
- ・北側はAゾーン側で市道を挟んでマンションが立地、Bゾーン側で市道を挟んで児童館が立地

3 説明会について

- ・令和2年11月30日月曜日午後7時から午後8時まで長房市民センター1階体育室で実施
- ・出席者数は11名
- ・説明会での主な質疑応答

質問	回答
交差点Dはカーブに勾配がついており見通しが悪く、事故が発生しやすいため開業時は交通整理員を配置し、可能なら信号機も設置してほしい。	事前の警察との協議で交差点Dに交通安全上の懸念があることは伺っているが、事業者が敷地外の交差点で交通誘導を行うことはできない。信号機については民間事業者からの要望では設置が難しく、地元住民から警察に上げていただくのが最も効果的である。
開店日はいつか。	ゴールデンウィーク前の開業を目指している。
店舗名称がコピオとなっているのはなぜか。	スーパーアルプスが運営するショッピングセンターはコピオという名称で営業している。

4 法8条に基づく意見について

- ・八王子市の意見を令和3年1月12日に受理しているが、意見なし
- ・法8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

5 事前質問について

木村委員から事前質問あり

<木村委員からの質問内容>

【(仮称)コピオ長房Aゾーン】

等価騒音レベルの測定地点Fですが、換気口48の1台だけでも騒音レベルは50.1dBを示しています。

ここで、換気口48だけに注目して先方の敷地境界の最短距離の場所に予測地点を置いたとします。換気口48から先方の敷地境界までの距離は何mでしょうか。また、その地点での騒音レベルは何dBになるのでしょうか。もしも、54dBを越すと換気口48だけで夜間の環境基準を超してしまうのではないのでしょうか。超えないにしても、向かい合うマンションでは午前8時30分から午後11時まで連続的に50dB以上の騒音に暴露されることとなります。間に道路があり自動車走行の変動騒音はありますが、定常騒音を発生する換気口48および予測地点Fでの騒音レベルが大きい換気口46については何らかの騒音低減処置が必要なのではないのでしょうか。

<設置者回答>

排気口48の正面(別紙1のf地点)に予測地点を移動した場合、音源と予測地点の平面距離はおよそ20mとなりますが、吐出口が壁内にあるため回折効果を見込んでおり、高さ17.9m(6階高さ相当)で夜間の等価騒音レベルは最大の45.5dBとなりました(別紙2計算過程4ページのとおり)。

排気口48については、騒音資料19ページに記載のとおり、消音チャンバーによる消音効果を考慮して-5dBとしておりますが、実際の消音効果は別紙3の「テクニカルデータ」グラフで示されているとおり、500Hz帯及び1kHz帯で-15dBが見込まれます。

上記を考慮すれば、別紙2計算過程8ページのとおり、43dBとなるため、実態としては基準を下回るものと考えております。

開業後、騒音に関するご意見をいただいた場合には、誠意を持って対応を検討いたします。

届出時点の騒音予測において、予測値が最大となるポイントに設定できておらず、失礼いたしました。

○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員) 質問・意見等なし

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員)

【(仮称) コピオ長房Aゾーン】

荷さばきにおいて、「※出入口② 接道が通学路に指定されているため、通学時間帯である 7 時 30 分から 8 時 30 分については極力作業が発生しないよう努めます。」とあります(新設届出書 p12)。

可能な限り通学時間帯以外に作業を移行すること、(開店時間が 9 時ということで、通学時間帯にやむを得ず作業を行う際には) 安全対策等を徹底することをお願い致します。

(事務局)

ご意見いただきありがとうございます。設置者へ伝えさせていただきます。

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員) 質問・意見等なし

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「(仮称) コピオ長房Aゾーン」及び「(仮称) コピオ長房Aゾーン」における、株式

会社スーパーアルプスによる新設の届出については、次のように決定する。

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条に基づき指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすることを決定する。

IV 「中島ビル」の変更について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日	令和2年9月9日
設置者	株式会社SMB C信託銀行
店舗の名称	中島ビル
所在地	小平市花小金井一丁目2番23号
小売業者名	合同会社西友ほか3名

<変更の内容>

○駐輪場の位置及び収容台数

	変更前	変更後	変更理由
第1駐輪場 (隔地)	569台	416台	現状の利用実態に即した台数とするため
第2駐輪場 (店舗南側)	116台	86台	店舗出入口前に空地を確保する等のレイアウト変更を行うため
第3駐輪場 (隔地)	473台	50台	利用実態に合わせて届出台数を減少させ、余剰分は月極め駐輪場へ変更するため
第4駐輪場 (隔地)	—	10台	原付置き場を安全な位置へ移設するため
合計	1,158台	562台	

○変更後の駐輪場台数について

- ・駐輪場利用実態調査結果表（届出書8ページ）より駐輪場3か所の合計最大在庫台数は439台、レジ通過客数で補正した年間最大の必要台数は497台 ⇒ 変更後の収容台数562台で充足する計画

- ・小平市開発事業における手続き及び基準等に関する条例による必要台数は249台であるため、変更後の台数でも充足

○変更予定年月日は令和3年5月10日

2 周辺の生活環境等について

- ・西武新宿線花小金井駅の北180メートルに位置しており、用途地域は、第二種中高層住居専用地域46%、第一種中高層住居専用地域39%、近隣商業地域15%
- ・店舗東側は戸建住宅が隣接
- ・西側は都道を挟んで店舗駐車場及び駐輪場が立地
- ・南側は市道である花小金井商店街を挟んで事業所が立地
- ・北側は市道を挟んで店舗駐車場が立地

3 説明会について

- ・令和2年10月13日（火）午後7時から、花小金井南公民館ホールで開催することとされていたが、出席者なし

4 法8条に基づく意見について

- ・小平市の意見を令和3年1月14日に受理しているが、意見なし
- ・法第8条第2項に基づく住民等意見なし

○委員による審議

（松波会長）質問・意見等なし

（宇於崎委員）質問・意見等なし

（中西委員）質問・意見等なし

（吉田委員）質問・意見等なし

（鈴木委員）質問・意見等なし

（岡村委員）質問・意見等なし

（森本委員）質問・意見等なし

（木村委員）質問・意見等なし

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「中島ビル」における、株式会社S M B C信託銀行による変更の届出については、次のように決定する。

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する。

以上、議題4件の審議終了。