

令和3年度

第2回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和3年6月23日（水）午前10時3分～午前11時4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)いなげや東恋ヶ窪店」の新設について

○松波会長 まず、国分寺市の、「(仮称)いなげや東恋ヶ窪店」における、株式会社いなげや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)いなげや東恋ヶ窪店」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2年12月21日、設置者は株式会社いなげや、店舗の名称は「(仮称)いなげや東恋ヶ窪店」、所在地は国分寺市東恋ヶ窪二丁目34番地1ほか、小売業者名は株式会社いなげやでの届出となっております。

新設する日は、令和3年8月22日、店舗面積は1,621平方メートルです。

駐車場は敷地内西側に13台、店舗屋上に57台、いずれも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56台であり、これを上回る措置となります。

駐車場の出入口は、敷地内北側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、4台分設けています。

駐輪場は敷地内西側に86台整備します。

国分寺市自転車等の放置防止に関する条例での必要台数は81台であり、これを上回る措置となります。

荷さばき施設は、施設内南側に75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、店舗南側に1箇所、8.30立方メートル分を確保します。指針に基づく排出予測量7.55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45分です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前8時半から午後11時までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。計画店舗は、西武国分寺線「恋ヶ窪駅」から東約860メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域90%、準工業地域10%です。

店舗周辺の状況ですが、東側はマンションが隣接、西側は住居が隣接、南側は市道を挟んで住居が立地、北側は都道を挟んでけやき公園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、従前は平面駐車場とアパートが2棟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2月14日曜日、午後5時30分から午後6時40分まで、市民スポーツセンター会議室で行われまして、出席者数は17名と報告を受けております。

説明会では、敷地内の車道を横断する歩行者の安全確保は問題ないか、荷さばき時間や営業時間が長過ぎるのではないかな等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、横断歩道と停止線を設けているため、敷地内の車道を走行する車両は停止すると考えている。荷さばき時間及び営業時間は最大で届出を行っており、荷さばき計画表もオープン時の最大の荷さばき台数を記載していること等を説明し、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、国分寺市の意見を、令和3年3月16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、11件の意見書を受理しております。

資料2の一番上に一覧表をつけてございます。一部重複している意見もございませぬため、その部分は読み上げを省略させていただきます。

また、住民意見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。原則として意見の理由及び説明は読み上げを省略させていただきます。

意見書は37ページ以降についておりますが、ここでは、設置者からの回答書のほうを使いまして読み上げさせていただきます。

資料2、2ページをお開き願います。

まず、意見No.1についてですが、「店舗内の歩行者と車の動線が交差し買物客の危険性があるため、歩車分離をしてほしい。歩行者用の通路を分離し敷地内東側に設けることを意見として述べる。」

これに対する設置者からの回答は、「来店客による騒音や防犯の観点から店舗東側マンションへ影響を与えるため、歩行者通路を敷地東側に設けることができません。以下のと

おり対策を検討しました。横断歩道における注意喚起、2階駐車場からスロープを下りる車両に対し、横断歩道の前で一時停止するように看板等で周知します。スロープを下りる車両から歩行者を保護する対策、1階は車路と歩行者通路の歩車分離を行っており、車路の脇全てにガードポールを設置し、歩行者を保護します。ご指摘を受け、ガードポールは耐久性が高いもの（スチール製の114.3φ H=850）を利用し、車両と歩行者の衝突防止に努めます。

なお、1階駐車場には、歩行者専用通路を整備しています。（駐車場と緑地の間約1メートル）駐車場から降りた方は、歩行者専用通路を通り、横断歩道を渡って店舗へ来店するよう計画しています。

また、障害者用駐車場は、店舗2階駐車場の店舗出入口に最も近い位置に設けており、車道を横切ることはありません。」

次に、意見書No.2は、前の意見と重複するため、省略させていただき、5ページの意見書No.3に移ります。

「（1）荷さばき車両の出入りについての意見です。荷さばき車両の出入り頻度について、早朝から夜遅くまで実施予定となっているが、近隣の居住者への騒音、光害など影響が大きい。近隣のいなげや店舗との連携による荷さばき車両の集約等で頻度の削減や、昼間時間帯の集約による騒音、光害防止が図れるのではないか。」

対する設置者からの回答は、「荷さばき車両は、販売品目ごとに車両が分かれており、集約することができませんが、19時から22時に計画していた荷さばき・廃棄物収集を可能な限り前倒しするように再検討いたします。

騒音対策として、車両後進時に発生するバックブザー音が消せる車両に関しては、消して後進することで静音作業に努めます。また、庇及び防音壁を設置することで、静穏化に努めます。

なお、作業時間に関しては、他店舗実績より試算しているため、おおむね記載した内容で実施する計画です。」

次に、6ページの（2）出入口の防犯対策等についての意見ですが、「各出入口の防犯対策は誰がどのように行うのか明らかにし、防犯対策に努めること。また、駐車場は有料での申請となっているが、どこでどのように支払うのか明らかでないため、渋滞等が起こらないよう対応すること。」

対する設置者からの回答は、「営業時間外は、お客様出入口、駐輪場出入口、駐車場スロープ出入口部等をチェーンバリカー等で閉鎖、施錠します。防犯対策については今後の運営計画の中でご意見を参考に詳細決定をしていきます。

また、東側緑地及び東側隣地の共同住宅への防犯対策として、侵入防止フェンス及び防犯カメラの設置を行います。駐車料金の精算については、カメラ撮影によるゲートレス駐車場を採用し、店舗出入口付近2箇所及び屋上風除室内に精算機を設置するため、ゲートの設置によって渋滞を引き起こすことはありません。」

次に、7ページの(3)従業員用のバイク、駐輪場についての意見ですが、「従業員用のバイク置場及び駐輪場の確保が必要である。」

対する設置者からの回答は、「開店閉店作業(計3名)以外の従業員には、公共交通機関を用いるよう周知徹底いたします。万が一、従業員の募集状況等により台数が不足した場合には、周辺の駐車場・駐輪場の契約を検討します。」

続いて、8ページの意見書No.4、「いなげやが計画した顧客の来店経路・退店経路は非現実的であり、十二分な対策がされない限り、指定外経路利用による近隣住民の住環境悪化を招き続けることになる」と予想されるため、経路の要所への看板等の設置と、誘導員の配置等の対策が不可欠であると考えます。特に、店舗南側に位置する孫の湯通りは小学生の通学路であり、下校時の車通行量の増加を生じないような実効性のある対策を強く求めます。」

対する設置者からの回答は、「来退店経路については、店舗周辺の道路状況等を踏まえ、警視庁との協議の上で決定しておりますので、事業者として経路周知に尽力します。現時点では、以下の対策を講じる予定です。看板設置場所については地権者等と協議し、決定してまいります。

来退店経路周知の対策、①店舗周辺の敷地をお借りして経路案内の看板を設置する。②開店時繁忙時等に交通整理員を要所に配置して、住宅路を通行しないように案内板を掲げて周知する。③店舗内掲示・ホームページ・チラシに誘導経路を掲載する。」具体的な看板設置場所や交通整理員の配置場所については、参考図面4をご参照ください。①から⑨までの9箇所、交通整理員を配置し、星印の場所には看板を設置する予定です。

次に、資料2の10ページ、意見書No.5についてですが、「いなげや提出の東京都知事宛て「大規模小売店舗新設届出書」の添付書類の10ページの遮音壁の項に「なし」と

あるが、遮音壁を設置してほしい。」

対する設置者からの回答は、「1階荷さばき施設東側、屋上設備機器周囲に防音壁を設置します。当初、遮音壁を設置する予定はありませんでしたが、届出後、国分寺市まちづくり条例による3回の調整会にて設置位置等が決定したため、届出書を訂正させていただきました。」

続いて、11ページに移りまして、意見書No.6、「①屋上の駐車場の東側の駐車スペース1列（13台分）を削減し、コンクリート壁を西側へ1メートル以上セットバックすることを求める。」

対する設置者からの回答は、「大店立地法の指針値のほかに、いなげやの他店舗実績を考慮しており、今回の店舗の駐車場は70台必要という結果を得ており、屋上駐車場の東側スペースも駐車場として利用する必要があります。圧迫感、日照、風通しの影響に対して以下対策を確実に実施し、開店後においてもご迷惑が生じた際には、店長までお問い合わせいただいた上で、対策を講じていきたいと考えております。

（1）圧迫感。1階外壁を柱の内側に移動します。緑地形状を変更し、駐車スペースの一部を縮小、平置駐車場13台のうち5台を軽自動車用に変更します。上記を行うことで、建物配置を西側へ移動し、東側隣地境界線から1階外壁までの距離を2メートル確保します。屋上駐車場の落下防止壁を西側に移動し、東側隣地境界側に屋上緑化を配置します。各階300ミリずつ階高を縮小して、建物高さを600ミリメートル低くして、9.9メートルを9.3メートルに変更します。参考図面1、参考図面2、図面3をご参照ください。

（2）日照。圧迫感軽減対策を行うことで、日照の確保に努める計画です。なお、建築基準法では、用途地域ごとに日影規制を定めていますが、計画地は主に第一種住居地域内であり、高さ10メートル以下の建築物であるため、日影規制は対象外になります。対象外ではありますが、東側マンションの地盤面を基準とし、冬至における日影図を作成したところ、14時30分から16時に日影が落ちる試算でした。日影規制において、敷地境界から5メートルから10メートル範囲内で4時間以上、10メートル以上の範囲で2.5時間以上日影を生じさせてはならないとされており、試算した結果は基準内に収まっています。

（3）風通し。屋上駐車場の落下防止壁とマンション共用廊下との空間を確保いたしま

す。（参考図面 2、図面 3 参照。）」

なお、ここで補足ですが、日照や圧迫感、風通しについては、大店立地法の指針では触れられていない事項となります。もともと立地法の制定時、指針を策定する際の国の審議会において、日照等については法の趣旨である大型店の特性ゆえに生じる問題でないことなどを理由に、指針に盛り込むことが適当でないと整理されたものです。国の質疑応答集において、指針で述べられていない事項については、都道府県が意見を述べることはできないとされています。この点ご承知おきいただければと存じます。

続いて、12 ページ、意見書 No. 6 の②ですが、「南側に設けられる荷さばき場の車両出入口について、庇の出幅を長くすることを求める。」

対する設置者からの回答は、「庇の長さは、構造上これ以上出すことは難しいです。庇の出幅は約 3 メートルで計画しておりますが、荷下ろし作業は建物内で行います。」

続いて、意見書 No. 6 の③、「店舗東側に計画されている植栽は、隣接するマンションの既存樹木の健全な育成に影響を与えない樹種及び配植とすることを求める。」

対する設置者からの回答は、「説明会でいただいていた意見を鑑み、東京都へ提出している緑化計画図において、店舗東側には低木を植栽することを明記しており、中高木は植栽しません。なお、低木の樹種はオオムラサキ、サツキ、ツツジ、シャリンバイを予定しており、比較的生育しやすい樹種ではありますが、病虫害の発生等によりご迷惑をおかけする際には適切な対応をいたします。」

続いて、16 ページに移りまして、意見書 No. 7、「いなげや店舗新設において高さが約 7 メートルの建屋が当マンションの境界線より約 1 メートル（協議後は 2 メートル）の位置に設ける計画になっています。隣接する当マンション住民の住環境を守るため、建屋東側壁面からの距離の再考を求めます。」

対する設置者からの回答は、「店舗と東側マンションとの離隔距離に関しては、国分寺市まちづくり条例による 3 回の調整会を経て、当初計画で 80 センチであった離隔距離を、建物を西側に移動させることで 2 メートル確保しました。設計上の観点から、これ以上離隔距離を取ることはできません。」

また、当該店舗の運営に当たっては、駐車場・駐輪場、十分な車路と歩行者通路の確保が必要であり、これら施設を縮小することも難しい状況です。圧迫感、日照、風通し、騒音への影響に対しては、以下対策を確実に実施しますが、開店後においてご迷惑が生じた

際には、店長までお問い合わせいただいた上で、対策を講じていきたいと考えております。

(1) 圧迫感、(2) 日照、(3) 風通しの対策については、No. 6の回答と同じであるため読み上げを省略し、(4) 騒音についてですが、1階東側マンション側に設備機器は設けません。2階屋上に設置する騒音数値の高い冷凍室外機の場所を騒音数値の低いキュービクルと入れ替えることで、東側マンションに与える影響を低減させます。

屋上には、設備機器置場があるため、機器周辺を防音フェンスで囲む対策を実施します。

荷さばき施設が面するため、荷さばき施設と東側マンションの間に防音壁を設置し、また配達員・従業員へ静音保持の周知を徹底します。(参考図面1、図面2参照)

続いて、19ページ、意見書No. 8、①ですが、「光害について東側隣接マンションは、店舗隣接面を寝室としている居住者が多く、夜間照明の光が直接・間接照らされることは決してないようにしてほしい。」

対する設置者からの回答は、「届出書提出時は照明に関する事項が確定していなかったため、数値を示すことができませんでした。以下のとおり実施します。なお、店舗東側マンションを直接照らすことがないようにします。照度、照明の特性上、光が広範囲に拡散することはありません。具体的には、駐車スペースは20から100ルクス程度、外壁付近は0から20ルクス程度です。」

続いて、意見書No. 8の②ですが、「店舗敷地内の通路が1本しかなく、人、来客車両、搬出入大型車、自転車、バイク全てがこの通路上に同時に合流するのは危険過ぎる。店舗を縮小し、通路を増やすことで安全が確保される。」

対する設置者からの回答は、「第一に利用していただくお客様の安全確保を最優先とし、警視庁をはじめとして関係行政機関のご指導の下、計画しています。また、お客様に安心して店舗をご利用していただくため、敷地内に適切に警備員を配置するなどの安全対策を行います。

なお、敷地内には車路のほか、店舗南側出入口を利用するお客様用及び1階駐車場利用者用の歩行者専用通路を整備し、歩車分離を計画しています。歩行者が車両と交錯する横断歩道の安全対策に関しては、2階駐車場からスロープを下りる車両に対し、横断歩道の前で一時停止するように看板等で周知します。また、荷さばき車両に対しては、一般車両の1階駐車場入出庫時には、車路を通行せず、待機するように指導します。」

続いて、20ページ、意見書のNo. 8の③ですが、来退店経路についての意見は、意見



書N o . 4と同様であるため、読み上げを省略させていただきます。

続きまして、21ページの意見書N o . 9、「開店時間を10時以降、閉店時間は7時までとしてほしい。」

対する設置者からの回答は、「営業時間につきましては、近隣のお客様の暮らしぶりや弊社既存店舗の現状の営業時間などを参考にした上で、届出上の開店時間、閉店時間を可能な限り短縮するよう検討しております。」

続いて、5月31日に提出され、委員の皆様には追加でお送りした意見書に移ります。

資料2の24ページをご覧ください。

意見書N o . 10の①ですが、「店舗建設により、植栽への影響がある。日照、風通しによる温度変化の影響を考慮し、隣接する住居の環境の保全を求めため、いなげや建築物から最低5メートル以上の空間を空けることを求める。現在の状況で工事着工を進め、建築がされた場合のマンション植栽への対処の責任所在を明確にしてほしい。」

対する設置者からの回答は、「敷地東側マンションの緑地植栽への影響軽減のため、計画地側の植栽を中木から低木に変更しています。また、店舗と東側マンションとの離隔距離に関しては、国分寺市まちづくり条例による3回の調整会を経て、当初計画で80センチであった離隔距離を、建物を西側に移動させることで2メートル確保しております。

なお「設計図によると東側の雨水のための8か所の張り出しがあり、その箇所はマンションとの距離は1メートル以下。」に関しては、現在、雨水のための8か所の張り出しとマンションとの距離は約1.6メートルとなっております。開店後においてご迷惑が生じた際には、店長までお問い合わせいただいた上で、対策を講じていきたいと考えております。

なお、現状の植栽に関しては、現状を確認の上、適切な対応をさせていただきます。」

意見書N o . 10の②騒音及び予測の測定値についての再調査と対策についてですが、「騒音は、高層マンションについて、高さ方向の予測がされるべきである。荷さばき場について、最も影響を受けると予測される地点で予測をすべきである。また、建設に当たり、その対策を具体的に示すべきである。」

対する設置者からの回答は、「騒音予測は、敷地東側マンションの全ての階層を予測調査地点として実施し、最も影響があった地点の結果を届出書へ反映しています。

敷地東側マンションに対する騒音対策は以下のとおりです。なお、荷さばき施設に約3

メートルの出幅の庇を設置します。開店後においてご迷惑が生じた際には、店長までお問い合わせいただいた上で、対策を講じていきたいと考えております。」

なお、具体的な対策については、先にご説明済みですので、省略させていただきます。

続いて、27ページの意見No.11ですが、「車による来店を禁止することを求める。業務車の通行についても、指定の来店、退店路の遵守を求める。」

対する設置者からの回答は、「車による来店を禁止することは、店舗の営業計画の観点からいたしかねます。事業者として、来店客及び業務車に対する経路周知に尽力します。現時点では、以下の対策を講じる予定です。看板設置場所については地権者等と協議し決定してまいります。」以下具体的対策については、先にご説明した内容と同様ですので、省略させていただきます。

次に、資料4に移ります。

宇於崎委員、木村委員、一ノ瀬委員より、事前質問を頂戴しております。

まず、宇於崎委員からのご質問ですが、1点目、「今回の申請地には都市計画道路が指定されていますが、施設は道路予定地にも建設されるようです。都市計画の了解はどのように得られていますか。」

対する設置者からの回答は、「当該道路は都市計画決定の段階であることを確認済みです。道路事業者から事業化決定の通知を受けた際には、提示されたスケジュールに従い、立ち退き等の対応を行います。」

2点目、「地上部・屋上に緑化がなされていますが、その表示が（屋上緑化の一部を除き）図面に明確にないので、緑化位置を図示してください。」

対する設置者からの回答は、「添付図のとおり、地上部・屋上部に緑化を行います。」

3点目、「周辺には住宅が密集しているようですが、屋上駐車場の特に東側（従業員用駐車場を含む）が利用可能時間帯である午後11時頃まで使用された場合、隣接地に影響を及ぼさないようにどのような工夫がなされていますか。」

対する設置者からの回答は、「屋上駐車場の東側1列の来客用駐車スペース10台は、夜間（およそ午後8時以降）に駐車されないよう、カラーコーンを置いて駐車を制限します。また従業員については、東側マンションの夜間騒音に配慮するため、午後8時以降も勤務する従業員は、あらかじめ屋上駐車場西側等に駐車します。」

続いて、木村委員からのご質問です。「荷さばき場側のマンションの高さ5階の部分で

の昼間の等価騒音レベルは計算済みと察します。詳細はいりませんので、結果の数字だけでよいので教えてください。」

対する設置者からの回答は、「遮音壁設置前、屋上設備機器入替前の時点では、荷さばき施設側よりも届出書のD地点のほうが高い予測結果となっていたため、D地点で計測しておりましたが、遮音壁設置後、屋上設備機器入替後の条件で改めて検証したところ、荷さばき場側のマンションの高さ5階D´地点(「追加資料1、D´地点の位置図」を参照)の等価騒音レベルは昼53.3デシベル、夜42.3デシベルとなりました。夜間については届出書のD地点のほうが高い数値となりましたが、昼間についてはD´地点のほうが高い数値となったため、届出書は以下のとおり訂正します。

届出書12ページ、15等価騒音レベルの予測結果の部分ですが、訂正前は、予測地点D地点の昼間の結果が52.5デシベル、夜間の結果が43.1デシベルでした。訂正後は、予測地点Dに加えて、D´地点を追加し、昼間は53.3デシベルという結果となっております。」

続いて、一ノ瀬委員からのご質問です。1点目、「意見書No.3への回答で、荷さばき車両の作業時間については、他店舗実績より試算されているとありますが、これは東恋ヶ窪店と同規模の荷捌きスペースを持つ他店舗の実績に基づく試算になっているのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「当該店舗の荷さばき計画は、同規模の店舗面積及び荷さばきスペースを有する他店舗の実績をベースに試算し、近隣店舗の配送スケジュールを考慮して調整しています。」

続いて、2点目、「意見書No.6で庇の出幅の延長を求める意見がありますが、これに対し、意見として出されたつり庇も含め、構造上これ以上の延長ができないという点は、これ以上延長すると建築物の強度を保てないということでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「出幅の延長を検討しましたが、これ以上延長すると、大地震等が発生した際に、庇が変形し大きく振れる可能性があります。変形を抑えるためには通常振れ止めを設置しますが、当該店舗の庇はスロープに取りつけることとしており、高さが足りないこと、強度が低いことから、構造上振れ止めを設置することができません。よって計画の出幅約3メートルが限界の長さになります。」

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申し上げます。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議お願いいたします。

中西委員、ございますか。

○中西委員 特に意見はございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 岡村です。いろいろ事前にコミュニケーションをいただいているというふうには、資料及び本日の説明をお聞きして、そのように認識をいたしました。住民の方もいろいろ完全に満足されないようなところはあるかとは思いますが、法の趣旨、またはそれ以上の回答がなされているというふうに感じます。

それから、退店経路、入店経路についてのご懸念というのは、これはほかの店舗でもいろいろ生じているところで、また、ほかの店舗で具体的な対応がいろいろなところでなされているところです。現状での回答は、それらも踏まえた現実的なものとなっているというふうに思います。回答にもありましたとおりで、開店後、いろいろな事象が起きたときには、店舗まで連絡をとるというふうに書かれておりますので、その中で適切なコミュニケーションを取っていただきたいというふうに考えております。

以上です。

○横森課長 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 多数の住民意見が出ておまして、特に、交通安全上、あるいは居住環境の悪化というところが大変懸念されていると思います。ただいまご意見がありましたけれども、店舗側も比較的真摯に対応しているというふうには受け取れますが、今後、問題が発生した場合は、真摯に対応していただくとともに、特に、交通安全上の問題は、関係する行政機関ともきちんと連携あるいは相談をして、真摯に対応していただければというふうに思っております。

以上でございます。

○横森課長 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 騒音の件なんですけども、届出書の12ページの昼間の測地点の4地点と、あと、事前質問しました荷さばき場付近地点の計測結果ですけども、全ての地点で昼間の等価騒音レベルで評価する関係基準値は下回っていますけれども、予測地点5点中4点で、

50デシベルを超えています。開店後におきましては、その近隣からの苦情がありましたら、迅速、なおかつ適切な対応をお願いしたいと思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。先生のお話伝えさせていただきます。

○松波会長 それでは、上野委員、ございますか。

○上野委員 非常にたくさんの意見が出て、やり取りがなされているというところで、確かに住環境の悪化が心配な住民の方々のご意見も理解できるかなと思いついて見ているんですけども、開店、閉店の時間は、検討中とありましたが、その後も今のところは届出上に書かれている時間ということで、ご進展がもしあれば教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○金子課長代理 まだ具体的には、決定していないそうなんですけれども、営業時間を縮める変更については、届出不要でできますので、適宜変更していただくことになるのかなと思っております。

○上野委員 分かりました。ありがとうございます。

○横森課長 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 ほかの委員の先生方もおっしゃっているように、開店後の対応をきちんとしていただくように事業者伝えていただければと思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。伝えさせていただきます。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 日照権、風通し、圧迫感についてご意見をいただいているようでございます。先ほど事務局からも説明がありましたように、この日照権、風通し、圧迫感につきましては、大規模小売店舗立地法やその指針に基準が定められておりません。留意点や方策についても具体的な記載はないという状況でございます。法的には、受任限度の範囲内であるか否かということが問題になるというふうに理解はしておりますけれども、当審議会におきましては、日照権などについて踏み込んだ意見を述べることは差し控えるべきであるというふうに思っております。

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、よろしいでしょうか。

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 ありがとうございます。先生方からボタンを押していただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)いなげや東恋ヶ窪店」における、株式会社いなげや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、国分寺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、意見なしとすると決定いたしたいと思います。

## (2) 「渋谷地下街」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「渋谷地下街」における、渋谷地下街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 では、審議案件の概要「渋谷地下街」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2年11月30日、設置者は渋谷地下街株式会社、店舗の名称は「渋谷地下街」、所在地は渋谷区道玄坂二丁目2番1号、小売業者名は、株式会社東急百貨店での届出となっております。

今回の変更は、東急百貨店の閉店後、地上部分の建物は取り壊しますが、地下の東急フードショー部分のみリニューアルオープンを行うため、廃棄物保管施設等の各種施設の位置等を変更するという内容となっております。

まず、店舗面積が3万1,543平方メートルから1,724平方メートルに減少します。変更前は、東急百貨店東横店の東館、西館、南館から成る大きな商業施設でしたが、変更後は、届出書の63ページ、図の8-18のとおり、従前食料品売場だった地下1階の一部のみ残ることになります。

次に、駐車場についてです。変更前は、隔地の公共渋谷駐車場北、南、区役所前駐車場、

渋谷マークシティ駐車場の4か所の合計91台分ありましたが、変更後は、渋谷マークシティ駐車場のみ10台分となります。

変更後の駐車台数は10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。既に建物は取り壊されており、令和2年3月31日以降は、渋谷地下街のみの営業となっておりますが、ちょうど新型コロナウイルスの影響で外出自粛となった時期と重なったため、駐車場利用実績ベースではなく、指針台数で必要台数を算出しました。

変更後の店舗面積1,724平方メートルに対する指針の算出式による必要台数は10台となったため、10台分の届出を行います。渋谷マークシティ駐車場では、当該店舗用に10台分の契約を結び、台数を確保しております。

次に、荷さばき施設の位置及び面積についてです。変更前は、店舗1階モヤイロに272平方メートルの施設がありますが、変更後は、渋谷マークシティ内の駐車場に設けます。

届出書の10ページに、変更後の荷さばき計画がございますが、渋谷マークシティ店舗への搬入車両も含めて、全体で充足するか検証しております。結果としては、同時に21台、1,260分の作業が可能であるところ、ピーク時においても19台、475分であるため、十分に対応可能です。

次に、廃棄物等の保管施設の位置及び容量についてです。変更前は、東急百貨店東横店内の1階及び9階にありましたが、変更後は、45ページ、図の7-3をご覧ください。

場所は、店舗地下1階に3か所、容量の合計は24.13立方メートルです。排出実績に変更後の店舗面積比率を乗じて算出した排出予測容量2.91立方メートルに対し、充足する計画です。

次に、駐車可能時間帯については、駐車場が変わったため届出されておりますが、変更前と変わらず、午前9時から午後10時までとなります。

また、駐車場の位置の変更に伴い、自動車の出入口の数及び位置についても変更されていきます。

変更後の渋谷マークシティの駐車場の出入口は、届出書の30ページ、図3-3に記載のとおりです。

最後に、荷さばき可能時間帯については、変更前は24時間でしたが、変更後は、午前6時から午後10時となります。

変更理由は、東急百貨店東横店の閉店・撤去のため、変更する日は令和3年7月31日

です。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR山手線「渋谷駅」の西約10メートルに位置しており、用途地域は、商業地域です。当該店舗は、ハチ公広場の地下にある店舗です。店舗東側は渋谷駅が隣接、西側は商業業務施設である渋谷マークシティが立地し、公共的な通路で接続されています。南側は東急百貨店東横店南館が立地していましたが、令和2年3月末に閉店しております。北側は東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線「渋谷駅」が隣接しています。

「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、新聞折り込み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1月15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。

最後に、本件については、委員の皆様からの事前質問はございませんでした。

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、ご審議お願いいたします。

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 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 特にありません。

○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 上野委員、ございますか。

○上野委員 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 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。

○横森課長 ありがとうございます。先生方から挙手のボタンを押していただきました。

○松波会長 それでは、「渋谷地下街」における、渋谷地下街株式会社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、渋谷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) 「サミットストア井荻店」の変更について

○松波会長 続きまして、杉並区の「サミットストア井荻店」における、サミット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 では、審議案件の概要、「サミットストア井荻店」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2年12月21日、設置者はサミット株式会社、店舗の名称は「サミットストア井荻店」、所在地は杉並区井草三丁目4番23号、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。

今回の変更は、駐車場の位置及び収容台数の変更です。変更前の駐車場は、届出書の23ページ、図面3-1をご覧ください。

店舗周囲に3か所の駐車場がございます。

まず、駐車場1は店舗の西側に30台分ございます。その北側、道路を挟んで駐車場2がございまして、L字の形で総収容台数は72台、うち46台を届出としています。

最後に、もう一か所、駐車場3は、店舗の敷地内北側に1台分、障害者用駐車場として整備しておりまして、3か所の合計で77台となります。

変更後は、届出書の24ページ、図面3-2をご覧ください。

まず、駐車場1についてですが、駐車場内のレイアウトを変更したことで、台数が1台

減り 29 台分となります。出入口については、変更前は、入口 1 を入って、ゲートを通らずに出口 3 へ出ることが可能でしたが、この運用を見直し、変更後は、出口 3 を閉鎖します。

駐車場 2 は北側の土地を返却する必要が生じたため、面積が縮小し、総収容台数は 72 台から 34 台へ減少、届出台数も 46 台から 13 台に減少します。また、出入口については、北側にあった出入口 1 がなくなり、入口 2、出口 2 のみの運用となります。駐車場 3 については変更ありません。3 か所の合計では、変更前は 77 台、変更後は 43 台となります。

変更後の 43 台で充足するの点については、届出書の 6 ページ、6 (1) イの駐車場利用実態調査結果をご覧ください。

調査日における最大在庫台数は 39 台、これにレジデータから算出した年間来客ピーク日との来客数比を乗じて、年間最大在庫台数を推計すると 43 台となりますので、届出台数 43 台で充足します。

変更理由は、平面駐車場 2 の敷地の一部を返却するため、変更する日は、令和 3 年 8 月 22 日です。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、西武新宿線「井荻駅」から北約 100 メートルに位置しており、用途地域は、準住居地域 40%、第一種低層住居専用地域 33%、近隣商業地域 27% です。店舗東側は都道を挟んで集合住宅が立地、西側は区道を挟んで店舗駐車場が立地、南側は住宅が隣接、北側は集合住宅が隣接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 3 年 2 月 16 日火曜日、午後 6 時 30 分から、杉並区八区民集会所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、杉並区の意見を、令和 3 年 2 月 17 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。

宇於崎委員から、事前質問を頂戴しております。

「届出書 6 ページに駐車場の設置台数を減少させる根拠が述べられています。年間最大在庫台数の推計が 43 台で、変更後の収容台数は 43 台のため充足するとされていますが、

変更後の収容台数には駐車場3の身体障害者用の駐車スペース1台分も含まれており、この駐車スペースを一般車両の利用をできるだけ制限すると考えると1台分不足すると思うのですが、43台分で不足しないでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「駐車場実態調査においては、駐車場3の利用台数も含めて実績を確認し、その結果から必要駐車台数を算出しているため、変更後の収容台数は43台で充足すると考えております。万一駐車場が43台で不足する場合でも、駐車場2は届出台数13台に対して総収容台数34台ですので、対応可能と考えております。」

事前質問及び設置者回答につきましては、以上のとおりとなります。

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 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 特にありません。

○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 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 ありがとうございます。先生方から挙手のボタンをいただきました。

○松波会長 それでは、「サミットストア井荻店」における、サミット株式会社による変

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、杉並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。

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。