

令和4年度

第7回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年12月15日（木）午前10時00分～午前10時32分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)板橋蓮根計画」の新設について

○松波会長 まず、板橋区の「(仮称)板橋蓮根計画」における、株式会社ファーストリテイリング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)板橋蓮根計画」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4年6月23日、設置者は株式会社ファーストリテイリング、店舗の名称は「(仮称)板橋蓮根計画」、所在地は板橋区蓮根二丁目35番地4の一部ほか、小売業者名は株式会社ファーストリテイリングほか1名での届出となっております。

新設する日は令和5年2月24日、店舗面積は2,530平方メートルです。

駐車場については、届出書の22ページ、図面No. 3をご覧ください。店舗1階に平面自走式で87台分整備します。指針の計算式による必要駐車台数は87台であり、これと同数の設置となっております。

駐車場の出入口については、敷地西側に入り口が1か所、敷地南側に出口が1か所、合計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、店舗1階に3台分整備します。

駐輪場は店舗1階に1か所、205台分整備します。

板橋区自転車等の駐車場の整備及び放置の防止に関する条例に基づく必要駐輪台数は168台であり、これを上回る届出がされています。

荷さばき施設は、店舗1階に1か所、25平方メートル分整備します。使用時間帯は午前6時から午前8時30分までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に2か所、合計17.64立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量11.79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9時となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後9時30分までとなっております。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、都営三田線「蓮根駅」の南西約450メートルに位置しており、用途地域は準住居地域50.5%、第一種中高層住居専用地域49.5%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は空地及び戸建住宅が隣接、西側は都道を挟んで商業施設、集合住宅及び事業所が立地、南側は区道を挟んで集合住宅及び戸建住宅が立地、北側は区道を挟んで集合住宅が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前はゴルフ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4年7月26日火曜日、午後7時から午後7時50分まで、蓮根地域センター第一洋室で開催され、34名の出席があったとのことでした。

説明会では、「駐輪場ではなく歩道に自転車を止める人がいたらどうするのか。」、「駐車場の出入口に交通整理員を配置するのか。」等の質問が寄せられたとのことでした。

それに対して設置者は、「駐輪場以外の場所に止められた自転車については、従業員等が定期的に確認し整備すること」、「駐車場出入口には開業時、繁忙期に交通整理員を配置すること」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、板橋区の意見を、令和4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、ご審議お願いいたします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ファーストリテイリングほか1名というふうには書いてありますが、まだ決まっていないのですか。

○金子課長代理 届出書の4ページをご覧くださいますと、小売業者一覧があるんですけども、こちらに記載のとおりファーストリテイリング以外だとJINSという眼鏡屋さんが入ると決まっています。

○吉田委員 何屋さん。

○金子課長代理 眼鏡ですね。

○吉田委員 眼鏡ですか。

○松波会長 よろしいですか。

○吉田委員 分かりました。それ以外、特にございません。ありがとうございました。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 説明会の参加人数が結構多かったように、34名ということで、すぐ近くに幼稚園があったりですとか、恐らく車の通り道に思い切り引っかかってくる形ではないようには思いますが、実際に店舗を開設されてから何かありましたら柔軟にご対応いただくように、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○須藤課長 分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、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 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 今もお話でございましたが、中学校とか小学校とか周りに結構あって、通学路と来退店経路は重なっていないようなんですが、来退店経路をしっかりと周知し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 それでは、朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 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 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、Teams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)板橋蓮根計画」における、株式会社ファーストリテイリング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。

(2) 「(仮称) ライフ梅島店」の変更について

○松波会長 続きまして、足立区の「(仮称) ライフ梅島店」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) ライフ梅島店」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4年7月8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) ライフ梅島店」、所在地は足立区梅島一丁目13番5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5年3月9日、店舗面積は1,800平方メートルです。

駐車場については届出書の20ページ、図面5をご覧ください。店舗1階に平面自走式で12台分整備します。指針の計算式による必要駐車台数は12台であり、これと同数の設置となります。駐車場の出入口は敷地北東側に1か所の設置となります。自動二輪車用駐車場は店舗1階に4台分整備します。駐輪場は店舗1階北側に1か所、91台分整備します。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基づく必要駐輪台数は90台であり、これを上回る届出がされています。

荷さばき施設は店舗1階南東側に1か所、89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階南東側に2か所、合計10.28立方メートル分整備します。施設を共用する併設施設分を含む排出予測量8.55立方メートルに対し充足する計画です。

開店時刻は午前8時、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7時30分から翌午前1時30分までとなっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東武スカイツリーライン・伊勢崎線「梅島駅」の北側50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、東側はマンションが隣接、西側は区道を挟んでマンション、店舗、事業所が立地、南側は店舗が隣接しているほか、区道を挟んで店舗が立地、北側は区道を挟んで店舗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、従前はパチンコ店とパチンコ店の駐車場、店舗ビル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4年8月18日水曜日、午後7時から午後7時50分まで、足立区梅田地域学習センター4階ホールで開催され、15名の出席があったとのことでした。

説明会では、「駐車場出入口が交差点に近いが、道路は混雑しないのか。」、「右折入庫する車両が発生するのではないか。」などの質問が寄せられたとのことでした。

これに対して設置者は、「直近の交差点で交通量調査を実施しており、現況交通に今回の出店による増加交通量を加味して交通計算を行っているが、処理可能であることを確認していること」、「右折入庫については店舗のホームページやチラシにて来退店経路を周知し、オープン時や繁忙期には駐車場出入口に交通整理員を配置する予定であること」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、足立区の意見を、令和4年10月13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方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、ご審議お願いいたします。

吉田委員、ございますか。

○吉田委員 はい。ちょっと確認させていただきたいんですけども、駐車場が12台というのは、店舗の1階にあるというふうに考えていいわけですね。

○須藤課長 はい。1階ですね。

○吉田委員 これは必要台数は店舗面積に応じてということで、計算されているんですよね。

○金子課長代理 そうですね、はい。

○吉田委員 ちょっと経験上考えると、私が通っていた大学の駅からかなり近いところ、江古田の駅から歩いて5分以内のところにライフがあったんですけども、やはり全く同

じように店舗は2階ですけれども、1階が駐車場になっていて、そのスペースがほとんど埋まっていないんですね。ですので、何か非常にもったいないなど、この東京の地価の高いところに駐車場を店舗の面積に応じて確保しているのであろうと思われるんですけども、大体止まっているのが2、3台くらいで、ですのでこの12台というのが計算上算出されて、しかも1階に駐車場スペースを用意しているけれども、仮にこれが必要ないと、様子を見て、状況を見て利用がないということになれば、またそのときは変更届が出るといふふうに考えていいわけですか。

○須藤課長 はい、そうですね。その辺りは柔軟に対応したいと思います。

○吉田委員 それで、これまでのパチンコ店でのその駐車場の利用状況などは参考にはしていらっしゃるんですか。

○金子課長代理 店舗の業種も違いますので、それは参考にはしていません。

○吉田委員 分かりました。駐車場が足りない場合、または駐車場の台数が多過ぎる場合、そのことについては東京都でも考えていらっしゃるということを伺っていますので、また臨機応変に対応していただければというふうに考えています。

以上でございます。

○須藤課長 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 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 いえ、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 ございません。

○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 それでは、朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 すみません、一点だけ。11ページの騒音の結果なんですが、夜間の最大値、いろいろ算出していただいているんですけども、超過してどんどん遠くに飛ばして行って、最終的な点も超過してしまったので、誠意をもって対応いたしますということだったんですけど、この地域って駅前だと思うんですけども、結構騒がしい場所かどうかって

何か現場の状況ってご存じでしょうか。現況騒音とかがもし何か分かればと思ったんですが。

○須藤課長　そうですね。梅島駅の本当に出てすぐの場所ですので、特に敷地の西側のところはまさに目抜き通りといった形で、人通りも多くて商店も立ち並んでいるというところでございます。北側も住居もありますけれど、店舗も並んでいてにぎやかな状況にはなっているというところでございます。

○朝倉委員　分かりました。夜間はちょっと静まると思いますので、いま一度誠意をもって何かあったときには対応いただけると。夜間の睡眠への影響もあると思いますので、その点だけよろしく願いいたします。

　　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　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。

〔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)ライフ梅島店」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、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いたします。

(3) 「吉田ビル」の変更について

○松波会長　続きまして、足立区の「吉田ビル」における、吉田敬三氏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、「吉田ビル」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4年7月8日、設置者は吉田敬三、店舗の名称は「吉田ビル」、所在地は足立区鹿浜七丁目2番1号です。本届出はコモディイイダというスーパーマーケットの店舗建替に伴う変更届となっております。

店舗面積は建て替え後に120平方メートルほど減少しますが、届出上は1,794平方メートルを維持します。

まず、駐車場の位置及び収容台数についてですが、変更前は届出書の32ページ、図面5-1をご覧ください。店舗敷地内南東側に駐車場No.1として26台、店舗南西側の区道を挟んだ隔地に駐車場No.2として16台の、合計42台ございました。

変更後は1枚おめくりいただき、届出書の33ページ、図面5-2をご覧ください。隔地駐車場は届出駐車場としての運用を終了し、店舗の東側の駐車場No.1を拡張し、こちらの1か所で42台分設けます。合計台数に変更はございません。

自動車の出入口の数及び位置ですが、変更前は図面5-1にありますとおり、駐車場No.1の出入口は南東側の道路沿いに2か所ございます。変更後は北東側の道路沿いに入口、出口をそれぞれ1か所ずつ設けます。隔地駐車場は廃止されるため、出入口の数の合計は4か所から2か所に減少します。

駐輪場については変更前は敷地内南側に1か所、143台分ございましたが、変更後は東側と南側の2か所、合計で94台分整備します。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基づく必要台数は89台で、これを上回る台数となります。また、届出書の12ページには駐輪場利用実態調査を踏まえた必要台数が記載されていますが、調査日の最大在庫台数69台に、調査日と年間ピーク日のレジ客数比率1.28を乗じて算出した必要台数も89台となり、届出台数94台で充足します。

次に荷さばき施設についてですが、変更前は届出書の32ページ、図面5-1にあるとおり、敷地東側のNo.1と店舗1階西側のNo.2の合計2か所で116平方メートルの施設がありました。変更後は1枚おめくりいただき、33ページ、図面5-2のとおり、西側の1か所のみ70平方メートルとなります。使用時間帯は、変更前は午前6時から午後9時まででしたが、変更後は午前6時から午後10時までとなっております。

廃棄物等保管施設については、変更前は届出書の32ページ、図面5-1にあるとおり、

北西側に2か所、合計27.96立方メートル分ございましたが、変更後は1枚おめくりいただきまして33ページ、図面5-2のとおり、場所は同じ北西側ですが、少し位置が変わり、合計16.6立方メートルとなります。実績に基づく排出予測量14.5877立方メートルに対し、充足します。

開店及び閉店時刻につきましては、核店舗となるコモディイイダは午前9時から午後10時45分までの営業でしたが、変更後は午前9時から午後10時までの営業となり、営業時間が短縮される計画となっています。

駐車場の利用時間帯は変更後は午前8時45分から午後11時まででしたが、変更後は午前8時30分から午後10時30分までになります。

変更の理由は店舗建替えに伴う施設配置及び運営計画の変更のため、変更予定日は令和5年9月1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、日暮里・舎人ライナーの「西新井大師西駅」から北西約500メートルに位置しております。

店舗東側は区道を挟んで公園が立地、西側は区道を挟んで店舗及び住宅が立地、南側は区道を挟んで店舗及び住宅が立地、北側は住宅が隣接しているほか、区道を挟んで住宅、事務所が立地といった環境となっております。用途地域は第一種住居地域51%、近隣商業地域49%です。

「3 説明会について」ですが、令和4年8月5日金曜日、午後7時から、西新井住区センターで開催される予定でしたが、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、足立区の意見を令和4年10月13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でした。

次に、資料3に移ります。

一ノ瀬委員からご質問を頂戴しております。ご質問の一点目、「①今回、開店時間には変更ない状況で駐車場利用開始時間が午前8時45分から8時30分に早められています。開店時間はそのまま駐車場の利用開始時間のみが早められる理由をお知らせください。」

対する設置者からの回答は、「従前の店舗で早めに来店される方がまれにあり、来客者への利便性を考慮して駐車利用可能時間を早めています。」

続いてご質問の2点目ですが、「廃棄物等の排出量等の予測に示されている数値ですが、

これらの値は過年度実績に今回の変更に伴う面積減少割合を乗じて算出されているのでしょうか。予測に使われている数値の算出方法についてお知らせください。」

対する設置者からの回答は、「今回の建替えに伴い、店舗面積は1,794平方メートルから1,672.44平方メートルとなり、届出不要の店舗面積の減少をする予定ですが、廃棄物の排出容量の予測に当たっては、建替前、1,794平方メートルで営業していた令和2年度の廃棄物の排出実績を基に算出いたしました。店舗面積の減少の割合を乗じることなく一日当たりの排出容量、必要な保管容量を算出しており、安全側の予測となっています。」

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。

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 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 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 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 意見はないんですが、すみません、ちょっと事務局にご質問で、こちらの資料では来退店経路と通学路と重ねてしっかり記載いただいているんですが、1件目の板橋なんかは別々になっていて、その辺りって様式として、書類の提出の仕方として何か決まりはないのでしょうか。

○金子課長代理 確かにおっしゃるとおり、別々だと分かりづらいので、可能な限り来退店経路に今後は入れてもらうようにしていきたいと思います。

○小嶋委員 ありがとうございます。以上です。

○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 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 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 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、「吉田ビル」における、吉田敬三氏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、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。