

令和5年度

第2回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年6月23日（金）午前10時00分～午前10時37分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)新小岩駅南口駅ビル」の新設について

○松波会長 まず、葛飾区の「(仮称)新小岩駅南口駅ビル」における東日本旅客鉄道株式会社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、新規案件の概要、「(仮称)新小岩駅南口駅ビル」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12月23日、設置者は東日本旅客鉄道株式会社、店舗の名称は「(仮称)新小岩駅南口駅ビル」、所在地は葛飾区新小岩一丁目618番3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5年10月1日、店舗面積は1,453平方メートルです。

当該店舗は、JR新小岩駅の旧駅舎の跡地に建つ複合施設となっており、当該駅ビル1階部分は、南北自由通路が貫通する形で、一体的に整備される予定となっております。

駐車場については、届出書の24ページ、図面6-1をご覧ください。店舗1階高架下に1台分整備します。こちらの店舗は、駅と一体的に整備される建物で、敷地内での駐車台数の確保が困難であり、また、駅前に車両を集中させないために、大部分の駐車場は隔地に整備しています。

隔地の駐車場、No. 2は届出書の32ページ、図面13-1をご覧ください。新たに整備する駐車場で、6台分を届出駐車場としています。指針の計算式により算出した必要駐車台数は7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、駐車場No. 1、No. 2のそれぞれに出入口が1か所ずつ、合計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、1階高架下に2台分整備します。

駐輪場は、店舗1階高架下に126台分整備します。葛飾区自転車等の安全利用及び駐車秩序に関する条例に基づき算出した必要台数は小売店舗用で124台であり、これを上回る台数の届出がされています。

荷さばき施設は店舗1階ロータリー側にNo. 1荷さばき施設として47.6平方メー

トル分、敷地内南西側に荷さばき施設No. 2として23.1平方メートル分、合計で2か所、71平方メートル分整備します。

使用時間帯は、荷さばき施設No. 1、No. 2ともに、午前3時から午後10時までです。廃棄物等の保管施設については、店舗1階ロータリー側に5.173立方メートル分、店舗1階高架下に2.471立方メートル分、合計で7.64立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.77立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前6時30分ほか、閉店時刻は午後11時ほかとなっております。駐車場の利用時間帯は、午前6時から午後11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総武線「新小岩駅」の改札に直結しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は飲食・事務所等の雑居ビルが隣接しており、平和橋通りを挟んで集合住宅が立地、西側は商業ビルが隣接、南側は駅前広場を挟んで飲食・事務所等の雑居ビルが立地、北側はJR線の線路及び北口駅前広場を挟んで飲食・事務所等の雑居ビル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、従前は新小岩駅の駅舎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2月17日、金曜日、午後7時から午後8時まで、新小岩地区センターホールで開催され、17名の出席があったとのことでした。

説明会では、「テナントは何店舗くらい入るのか」という質問が寄せられ、「1階に10店舗、2階に1店舗、合計11店舗程度を予定している。当社は、総武線沿線で「シャポー」という屋号で、生活密着型の商業施設を運営しているが、食物販が多い構成になっており、新小岩についても、それに近い業種構成を予定している」と回答しています。

また、「駐車場・駐輪場は無料なのか」という質問に対しては、「駐車場・駐輪場について、一般利用のお客様には有料で提供し、お買物された方に対しては、現在サービスの提供について検討している」と説明し、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5年3月2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。

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 ちょっとお伺いしたいんですけども、荷さばき施設1という場所に、荷さばきの車が入るルートっていうのは、どういうルートなんですか。

○金子課長代理 こちらの、駅に近いほうの荷さばき施設ですが、こちらの駅前のロータリーのところを通っていく形になっております。

○宇於崎委員 よく分かんないんですけど、これって、今、身障者用の駐車場所があって、その横のところを歩道を乗り上げて、入っていくってことですかね。

○金子課長代理 そうですね。こちらの場所、現地見に行ったときも、ちょうど工事車両がここに入っていくところだったんですけども、誘導員二人で歩行者を止めて、入れているような形でした。ただ、この店舗、オープン前に区のほうでロータリーを整備する計画となっております、こちらの開店前には、このロータリーの形状については、改良される予定と聞いております。

○宇於崎委員 まだ変わるのね。

○金子課長代理 そうですね。

○宇於崎委員 何となくちょっとここは不安があるような気がするのです。

○金子課長代理 今の形状では、危険な感じではありましたが、今後変わる予定というふうに聞いております。

○宇於崎委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、吉田委員でございますか。

○吉田委員 特にございません。

○松波会長 鈴木委員でございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 森本委員でございますか。

○森本委員 いえ、特にありません。

○松波会長 小嶋委員でございますか。

○小嶋委員 隔地駐車場のところに、来退店経路を見ますと、ぐるっと線路を越えて入っていただくように来退店経路を設定されているんですが、これ、守っていただけないと、周囲に通学路とか小学校があつたりして、通学路も設定されているような地域に入っていて、ショートカットしようとする方もいらっしゃるかと思いますので、来退店経路を

しっかり守っていただくように、お店からしっかり周知していただきたいと思います。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○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 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)新小岩駅南口駅ビル」における東日本旅客鉄道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、意見なしとするということを決定いたします。

(2) 「(仮称)練馬中村南第二ビル(練馬区)」の新設及び

(3) 「中村ビル(練馬区)」の変更について

○松波会長 続きまして、練馬区の「(仮称)練馬中村南第二ビル」における、中村隆商事株式会社による新設の届出案件と、同じく練馬区の「中村ビル」における中村隆商事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 それでは、審議案件の概要「(仮称)練馬中村南第二ビル」の新設及び「中村ビル」の変更についてご説明申し上げます。

両店舗は、都道を挟んで隣り合って立地しており、密接に関係しているため、あわせてご審議いただければと思います。

変更案件の中村ビルは、もともと「いなげや」が営業している店舗でしたが、都道を挟んだ向かい側にある「（仮称）練馬中村南第二ビル」に移転し、新設店舗としてオープンします。

もともとの店舗である中村ビルは、「いなげや」の移転後、ドラッグストアとして小売店舗を続ける予定となっており、それに伴い、施設の配置や営業時間等について変更届が提出されています。

まずは、新設の「（仮称）練馬中村南第二ビル」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1月19日、設置者は中村隆商事株式会社。店舗の名称は「（仮称）練馬中村南第二ビル」、所在地は練馬区中村南三丁目20番2号ほか、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5年9月20日、店舗面積は1,435平方メートルです。

駐車場については、届出書の21ページ、図面6をご覧ください。

店舗屋上階に44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44台であり、これと同数の届出となっております。このほか、従業員共用駐車場を2台整備し、施設全体では46台の設置となります。

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敷地内南東側に1台分整備します。

駐輪場は敷地内東側に71台分整備します。練馬区自転車の適正利用に関する条例に基づき算出した必要駐輪台数は71台であり、これと同数の届出がされています。

そのほか、従業員共用駐輪場を45台確保し、施設全体として、116台分整備します。

荷さばき施設は店舗1階に30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8.84立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.69立方メートルに対し充足する計画です。

開店及び閉店時刻については、午前9時から午後10時45分までとなっております。駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後11時までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、西武新宿線「鷲ノ宮駅」の北約600メートルに位置しており、用途地域は

近隣商業地域 55.4%、第一種低層住居専用地域 44.6%です。店舗周辺の状況ですが、東側は都道を挟んでマンション及び店舗が立地、西側は区道を挟んで住居が立地、南側は住居が隣接、北側はマンション及び住居が隣接といった環境となっています。参考情報ですが、当該敷地、従前はゴルフ練習場があった場所と聞いております。

「3 説明会について」及び「4 法8条に基づく意見」については、中村ビルの届出と重複しますので、後ほどご説明いたします。

次に変更案件の「中村ビル」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12月26日、設置者は中村隆商事株式会社、店舗の名称は「中村ビル」、所在地は練馬区中村南三丁目16番10号、小売業者名は株式会社いなげやほか1名での届出となっております。

まず、駐車場の位置及び収容台数については、届出書の24ページ、図面3-1をご覧ください。店舗北東側にある隔地駐車場は2階建てで、1階に34台、2階に34台、合計68台分ございました。変更後は1枚おめくりいただき、25ページ、図面3-2のとおり、駐車場のレイアウトが変更され、1階建てとなり、届出台数は23台となります。

変更後の23台で充足するの点については、届出書の7ページをご覧ください。変更前の駐車場について、令和4年7月3日、日曜日に利用実態を調査したところ、最大在庫台数は14台でした。調査日と来客数が年間最大だった日の来客数比率は1.43だったため、これに乗じて必要台数を算出したところ、21台となりました。よって、変更後の収容台数23台で充足するものと考えられます。

なお、今回はスーパーからドラッグストアへの業態変更が計画されているため、届出書の8ページに記載のとおり、入店が予定されているドラッグストアの既存類似店の調査結果を基にした検証も行っております。

その結果、既存類似店3店舗での繁忙日における最大在庫台数に当該店舗との面積比率を乗じて算出した必要台数は23台でした。そのため、ドラッグストアに変更したとしても、届出の23台で充足すると考えられます。

次に、廃棄物等の保管施設についてですが、変更前は届出書の24ページ、図面3-1をご覧ください。店舗1階に2か所、合計17.6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25ページ、図面3-2のとおり、場所が少し動き1か所

となり、容量は6.97立方メートルに減少します。

変更後の容量で充足するの点については、届出書の14ページをご覧ください。従前の「いなげや」での排出量をベースに予測していますが、予測量は4.8525立方メートルであり、充足する計画です。

変更する理由は営業計画変更のため、変更予定年月日は、令和5年8月27日となっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。当該店舗は西武新宿線「鷲ノ宮駅」の北約600メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域68%、第一種低層住居専用地域32%です。店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んでマンション及び住居が立地、西側は都道を挟んでマンションが立地、南側はマンション及びクリーニング・住居が隣接、北側は区道を挟んでマンション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、2件分の説明会を同時に行っており、令和5年2月5日、日曜日の午前と午後に1回ずつ中村地域集会所和室にて開催されました。

参加者数については、午前10時から午前10時50分に開催された第1回説明会に20名、午後1時から午後1時40分に開催された第2回説明会に5名、合計で25名の出席があったとのことでした。

説明会では、「既存店舗は閉店することになるのか、閉店が長引くと困る」という意見や、「交通整理員は新設店舗開店後も配置されるのか」という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、「既存店舗が閉店してから新設店舗がオープンし、その後、既存店舗が新テナントでオープンすることとなる。なるべく早く、開店ができるように努める」と回答したほか、「交通整理員については、店舗オープン後も駐車場出入口に1名配置する」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、練馬区の意見を、新設の「(仮称)練馬中村南第二ビル」については令和5年4月26日に、中村ビルについては令和5年3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について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。

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、ただいまの議案について、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 はい。ちょっと教えてください。変更する中村ビルのほうって、3階建てですよ。

○金子課長代理 そうですね。上は事務所が入ってまして。

○宇於崎委員 これ、立面図がないんで分かんないんだけど、これって、既存不適格ビルですか。高さ10メートル超えてるんじゃないですか。

○金子課長代理 高さですか。

立面図については、32ページの図面10にあるのですが、色が薄くて見えないですね。

○宇於崎委員 これだと、高さが読めないんで。

○金子課長代理 申し訳ないです。

○宇於崎委員 第一低層住居専用地域が少しかかっているんで、多分高さ制限が10メートルあって、超えてるんじゃないかなと思うんだよね。だから、ここで何とかって話じゃないんだけど。

○金子課長代理 なるほど。

○宇於崎委員 既存不適格なビルとして、多分これ審査を通したのかなっていう気がしています。

○金子課長代理 お答えできずすみません。

○宇於崎委員 了解です。ここでの審議事項ではないのだけれど。

○金子課長代理 分からなくて申し訳ないんですけど、確認しておきます。

○宇於崎委員 結構です。分かりました。どうもご苦労様でした。ありがとうございました。

○松波会長 よろしいですか。

吉田委員 ございますか。

○吉田委員 今いただいた資料の中に書いてある資料1の道路を挟んで、反対側に新設の第二ビルを造るということですよね。それでいいですよね。

こちらの手前にもう既にできているのは「いなげや」ということで、今、開店しているんですよ。営業しているわけですよ。

そこを、前に新しいビルができるのが、新設するのが、9月20日って書いてありますよね。

○金子課長代理 そうですね。はい。

○吉田委員 そうすると、その新しい店舗の前にある古いほうに関しては、いつ閉店して変更するのでしょうか。日時がよく分かんなかったんですけど。

○金子課長代理 中村ビルのほうに今、入っている「いなげや」が閉店した後に、なるべく早く新しいほうの店舗に移転するっていうふうに聞いています。まだ工事中なので、具体的にはいつとはまだ決まってないそうなんですけれども。

○吉田委員 そうすると、新しい新設の「いなげや」ができると、できる寸前か何かに今までの「いなげや」が閉店するわけですよね。

○金子課長代理 はい、そうです。

○吉田委員 それが、閉店してしばらくしたら、そこがドラッグストアになるということで間違いはないですよね。

○金子課長代理 そうです。おっしゃるとおりです。

○吉田委員 その期間が、どのくらいになるかまだ分からないっていうことで、先ほどおっしゃったご説明は。変更することによって、オープンする時期が書いてないように思うんですけども、それは早い時期にやりますというふうに書いてあるわけですか。その辺の時間……。

○金子課長代理 「いなげや」自体が閉店している期間は、なるべく短くしますっていうふうに説明されているんですけども、「いなげや」閉店後のドラッグストアが、どのくらいの時期にオープンするのか全く聞いてないので、分かりません。

○吉田委員 そうですか。そうすると、今までの古いビルがいつ新しいドラッグストアになるかについては特別、まだ分かっていないということですか。

○金子課長代理 そうですね。まだ聞いておりません。

○吉田委員 ただ、この変更に関する届出に関しては、その古い「いなげや」が新しいドラッグストアになったときに、駐車場を今までよりも減らしますというそういう変更届ということでもいいわけですか。

○金子課長代理 はい。そのように聞いております。

○吉田委員 なるほど、だから駐車場少なくしますと言っても、まだそのお店がいつ開く

かということに関しては、未定ということでもよろしいわけですね。

○金子課長代理 はい、そうです。

○吉田委員 時間的などのくらいの期間、閉店し、どうなるのかがちょっと読めなかったものでちょっと伺わせていただきました。

あと、この地域は割と閑静な住宅街で、第一種低層住宅地域が半分ぐらいになりますので、こういうふうにな大きなお店が入ることによって、交通量が増えたり、騒音が増えたりするとか、この説明会でもおっしゃったように、交通整理員は必ずオープン後も常設するというふうに説明があったようなので、それは、この二つのお店が開いても、交通整理員が一人で足りるかどうかわからないんですけど、常設していただきたいなというふうには思います。

交通整理員一人を置くというのは、新しい「いなげや」ができたところに置くということですか。

○金子課長代理 そうですね。そのように聞いております。

図面の5をご覧くださいますと、出入口のところに一人、交通整理員の配置が示されているんですけど、繁忙期等適宜となっておりますので、オープン時とあと繁忙時にはこちらに付いていただくような形かと思われま。

○須藤課長 オープン日が決定した後に設置者のほうでは、オープン当初の、この交通整理員の配置計画について、改めて地元の警察署と相談して決定をするというふうに聞いております。

それで、その点は警察署と協議しながら、適切にやっていただくものと考えております。

○吉田委員 分かりました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

○須藤課長 ありがとうございます。

○吉田委員 はい、以上です。

○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 来退店経路の計画ですが、左折入庫左折アウトのためにかなりちょっと大回りをして出す計画になっておりますが、この周辺、小学校・中学校もあり、住宅地ですので、入退店経路を守るように、ご指示いただければと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、承知しました。

○松波会長 小嶋委員ございますか。

○小嶋委員 もうお話が出ておりますように、周辺の交通安全について留意して、交通安全の啓発などを店舗からしていただければと思います。

以上です。

○須藤課長 はい、承知しました。ありがとうございます。

○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 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えますがいかがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタン押していただけますでしょうか。

○須藤課長 皆様挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「（仮称）練馬中村南第二ビル」における中村隆商事株式会社による新設の届出の案件と、「中村ビル」における中村隆商事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、練馬区の意見がないことと、大規模店小売店舗立地法第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。