

平成30年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年7月30日（月）午前10時00分～午前11時00分

場 所：東京都庁第二本庁舎 31階 特別会議室21

議 事

(1) 「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」の新設について

○松波会長 まず、千代田区の「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」における、ヒューリック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。

○宮崎課長代理 では、着席でご説明をさせていただきます。「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」の新設について。

資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」の新設についてご説明を申し上げます。

1、届出の概要ですが、届出日は平成30年2月2日、設置者がヒューリック株式会社、店舗の名称が「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」、所在地が東京都千代田区有楽町二丁目4番1ほかでございます。小売業者名は未定で届けられております。

なお、現時点では一部が公表されておりました、建物全体の名称をヒューリックスクエア東京として、1階にベッドのシモンズ株式会社のショールーム、2階にはアパレルの株式会社オンリーが入居すると聞いております。

新設する日が平成30年10月3日、店舗面積は3,178平方メートルでございます。

駐車場ですが、店舗敷地内にタワーパーキングを設置いたしまして、そのうち立地法届出分として、指針による必要駐車台数と同数の24台分を確保いたします。出入口は敷地南西側の1カ所となります。自動二輪車専用駐車場は3台分設けます。

駐輪場は敷地内北西側に5台分確保いたします。

届出書の10ページをご覧ください。千代田区では自転車の条例を設定しておりませんので、この5台という数字は立地法指針の自動車用の必要駐車台数の積算式を準用いたしまして分担率の箇所を自転車の率に置きかえて計算したものとなっております、こちらで5台という数字を出しております。

なお、この数値ですが、類似事例による算出として、近隣の同規模店舗の駐輪状況について路上駐輪を含めた調査を行っております、その結果からの算出でも5台で収容が可能と積算をしております。

ちなみに、こちらの類似店調査につきましては、申請書のさらに後ろの交通検討資料の中に含まれているところがございます。こちらを見ていただいての細かい説明は省略させていただきますが、類似店のとり方としましては銀座五丁目再開発計画という計画が三越の交差点の目の前のところにあります銀座プレイスという同規模の建物、東宝ツインタワービルという建物をとっておりますが、この東宝ツインタワービルは、今回1階に入居しますシモンズが現在ショールームを持っているという建物、あと、近隣としまして銀座伊東屋の店舗の状況ということで、自転車の駐輪台数と近隣の放置自転車の状況を調査いたしまして、こちらから数字を出したものとなっております。こちらの調査に基づきまして算出した数字でも自転車は5台で収容可能となっております。

資料1に戻ります。荷さばき施設ですが、店舗の地下2階に面積115平方メートルの施設を設けます。荷さばき施設への入り口というか、動線でございますが、車両の入り口から入りました右手のところに荷さばき車両専用のエレベーターがございます。こちらで店舗地下2階におりることになります。使用時間帯は午前1時から午前9時30分でございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗地下2階に容量15.93立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の14.81立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時刻は午前10時から午後9時30分まで、駐車場の利用時間帯は午前9時30分から午後10時まででございます。

補足となりますが、駐車場の出入りに接する道路は午後10時から翌午前1時まで車両通行禁止の制限がかかっております。制限が解除された午前1時から午前9時30分までは荷さばき車両の専用、午前9時30分から午後10時までが来客者用車両の通行、午後10時から車両制限というようなサイクルを繰り返すこととなります。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は商業地域でございます。計画地は、東京メトロ丸ノ内線「銀座駅」の北西約39メートルに位置しておりまして、東側は都道304号線（晴海通り）を挟んで大型商業施設が立地、西側は事務所ビルが隣接、南側は区道及び東京高速道路高架がありまして、高架下は商業施設が入っています。この高架を越えた先には遊歩道を挟んで小学校が立地、北側は区道を挟んで飲食店等が立地という環境でございます。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年3月12日月曜日、午後6時30分

から午後7時まで、東京交通会館12階第一会議室Aで行われまして、出席者数は7名と報告を受けております。

4、法8条に基づく意見ですが、千代田区の意見を平成30年4月19日に受理しておりますが、意見はございませんでした。公告による申出者の意見もございません。

続きまして資料2、協議会からの意見ですが、こちらは全て意見なしとなっております。

資料3に移ります。1ページ目、一ノ瀬委員、宇於崎委員より事前にご質問を頂戴しております。

まず、一ノ瀬委員からのご質問です。「届出書40ページ、図面22を見ると廃棄物保管状況を示した表の容器という欄が「直置きスペース」となっているものがありますが、これらは具体的にどのようにかたちで保管がなされるのでしょうか？たとえばガラス廃棄物などは空いたスペースに置いておくという理解でよいのでしょうか？」とのご質問をいただきました。対しまして設置者からの回答ですが、「届出時は棚の位置について検討中であったため、「直置きスペース」と記載していました。現時点では、棚を設置し、廃棄物は袋詰めにした上で各スペースに保管する予定です」とのことでしたが、補足としまして、必要に応じてコンテナ等を適宜使用するなど、荷崩れのないよう整頓に努めるとのことです。

続きまして、宇於崎委員からのご質問です。「物販店舗がある地下1階から2階までは便所や水回りの表記がない。3階にはほぼ中央部に1か所記載があるが、従業員や来店客にとって不都合が生じるように思われる。実態としてはどのようなになっているか。」対しまして設置者からの回答ですが、各階平面図は届出時点のものであり、立地法の届出上物販面積とする部分を総括して明示したものとなっています。ご指摘の便所や水回りについては、その後決定した個々の店舗区画に合わせ、物販面積部分内に設置して対応いたしますとのことでした。設置者によりますと、届出時点では各階の区割り、例えばフロア貸しになるのか、区画を区分するかというところも未定だったことから、水回りやバックヤード等の設置箇所も確定しておらず、この部分を一括して物販面積として届出を行ったものとのことでした。

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 今の説明だと、物販の面積は実際は減るということですか。

○宮崎課長代理 おっしゃるとおりになります。

○宇於崎委員 わかりました。結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いや、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 この機会にちょっとお伺いしたいんですけれども、災害があったときの協力みたいなものを書いてあったと思うんですけれども、何かあったときに都から要請があったら対応しますみたいなことが書いてあったと思うので、その要請というのは、どういう時点で、どのような形で東京都は出しているのか、教えていただけますか。

○伏見担当課長 恐らく、まずはそれぞれの地区で定めておりますさまざまな防災計画がありまして、その計画に基づいて運営するという対応になるかと思えます。都も場合によってはそういう施設の活用とか、やっている場合もあるんですけれども、ここではまず、地区の防災協定ということになるかと思えます。

○吉田委員 最近いろいろなところで災害がありますよね。東京というか、銀座の中央に当たる場所にこれだけの施設があれば、すぐに帰宅困難者を受け入れてもらえるとか、本当に一刻を争うような要請があったときに、いや、そういうことはやっていないから、うちは何もできませんみたいな話では対応が不備ではないかな。もっと住民に優しくとか、そういうルールみたいなものは不明な状況ですか。

○伏見担当課長 帰宅困難者の方を一時的に受け入れる施設、「一時滞在施設」につきましては、都として、施設の提供について、事業者の方にご協力をお願いしながらその確保を進めているところでございます。この施設が一時滞在施設となるかどうかは、現時点ではわかりませんが、一定規模を持った施設であれば可能性はありますので、今後、都で施設の特徴とか、立地条件とかを見ながら、必要に応じて提供をお願いするという形で進めていくことはあるかと思えます。

○宮崎課長代理 なお、こちらは大規模小売店舗の新設があった場合には、東京都総務局としまして、新設店舗の状況を確認して、個別に働きかけを行っております。ですので、私どものところに定期的に案件を見に来て、要請のためにお伺いするために調べることは

しております。

ただ、届出のために資料を受理していますので、積極的に新設の情報を提供するというところまで仕組みとしてはできていないところではございますが、働きかけはしているというふうにご理解いただければと思います。

○吉田委員 ありがとうございます。

もう1つ伺いたかったのは、表紙の1ページ目の一番下に駐車場の話のところ「その他の用途12台」とございます。これは今までもありましたか、その他の用途……。駐車場の用途で「届出24台のほかに、ホテル用10台、その他の用途12台」と書いてあって、12台って結構たくさん台数を確保しているんだなと思ったんですけども、その他の意味はどんな感じで理解するのでしょうか。

○宮崎課長代理 基本的に、こちらの店舗は飲食も含まれておりますので、飲食店用と恐らく入居の企業に貸し出す分もあるかと思えます。ただ、その他の部分の詳細内訳については、申しわけございません、確認はしておりません。

○吉田委員 わかりました。どうも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 全体的に意見というわけではないんですが、1つ確認です。ホテルの部分の必要駐車台数の算定方法に対して少しコメント入れておきたいんですけども、今日お配りいただいた交通検討資料の18ページにホテル部分の必要駐車台数及びピーク時来店（退店）台数の試算根拠というのがあって、ここに5台という数字の根拠があるんですが、この根拠のベースはパーソントリップ調査の代表交通手段の構成比で一番大きい5.9%でとっているんですが、明らかに自宅ー業務でここに行かれる方とホテルを使われて行かれる方の比率が同じであるという想定は全く根拠のない話でございまして、一般的にはホテル床の原単位、あるいは類似のホテルの原単位を使うのが妥当性があるものだと思いますので、数値的には大きな数字ではないので全体の計画的にこれがまずいという話ではないんですが、今後こういう根拠に出されたときは少しご留意をいただければいいなと思います。

もう1点、これに絡んで一般的なホテルの場合はタクシーで来られる方もいらっしゃると思うんです。来台数の計算のとき、本来ならばタクシーで来られる方を含めるのが実態に即しているのかなと思います。

○宮崎課長代理 ご指摘の点を踏まえまして、今後、申請等があった場合にはもう1度確認するようにいたしたいと思います。

○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 では、1点聞きたいんですが、届出書の14ページにある夜間において騒音が発生することがというところの予測で、f、小学校側の予測結果が高い値になっていて、下のほうを読むと夜間の荷さばき、学校側にその点を説明して、夜間であれば児童への影響はないということなんだと思うんですけども、そういう回答を得ていて、問題ないというような話になっているんですが、これは、昼間は荷さばき、騒音が発生する実態はないということなんですか。夜間だけやるということなんですか。

○宮崎課長代理 騒音の発生としては、入庫の車両があれば、やはり車両の騒音として発生してしまうというところがございます。ただ、昼間に関しましては13ページの等価騒音レベルということで、音声が鳴り続ける部分については全て環境基準値を下回っているという状況と、もう1つ、本来であればこちら、大規模店舗から発生するものと区別はすべきとは存じますけれども、こちらで一番大きな騒音になりますのが目の前の東京高速道路、いわゆる首都高速につながるKK線と呼ばれている部分と、銀座ファイブという目の前の店舗が高架下を完全に塞ぐような形になっているということがございまして、実際にこちらの店舗から発生する車両走行音が直ちに小学校の障害になるような状況とは判断しにくいところもございまして、もちろんこちら、大規模店舗から発生する音という部分で小学校にはしっかりとご説明は差し上げておりますが、ご了承いただいているところでございます。

○上野委員 わかりました。多分実態としては今ご説明いただいたように問題ないところだと思っておりますけれども、この表現が夜間にしか荷さばき車両の走行が発生しないことを説明しているように受け取れたので質問させていただきました。ありがとうございます。

○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 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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「(仮称) ヒューリック有楽町二丁目開発計画」におけるヒューリック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、千代田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) 「スーパーバリュー世田谷松原店」の新設について

○松波会長 続きまして、世田谷区の「スーパーバリュー世田谷松原店」における、株式会社NTT東日本プロパティーズ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。

○宮崎課長代理 それでは、資料1の3ページをご覧ください。審議案件の概要「スーパーバリュー世田谷松原店」の新設についてご説明申し上げます。

1、届出の概要ですが、届出日が平成30年2月16日、設置者が株式会社NTT東日本プロパティーズ、店舗の名称が「スーパーバリュー世田谷松原店」、所在地が東京都世田谷区松原二丁目682番2となります。小売業社名は株式会社スーパーバリュー単独となります。新設する日が平成30年10月17日、店舗面積は1,325平方メートルとなります。

駐車場ですが、店舗2階に21台、屋上階に19台の計40台を確保します。指針による必要駐車台数の21台分を上回るものとなります。出入口は敷地北西側の1カ所となります。このほか、自動二輪車専用駐車マスを2台分設けます。

駐輪場は店舗1階に206台分確保いたします。世田谷区条例に基づく設置義務台数66台を上回っております。

荷さばき施設ですが、敷地内北西側、一部店舗1階にかかる部分に面積55平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は午前6時から午後10時までとなります。

廃棄物等の保管施設ですが、敷地内北西側、店舗1階部分に容量7.24立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量の6.17立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時刻は午前9時から午後10時まで、駐車場の利用時間帯は午前8時30

分から午後10時30分までとなります。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は、商業地域が73%、第一種中高層住居専用地域が27%となっています。計画地は、京王電鉄京王線、京王井の頭線「明大前駅」の西約370メートルに位置しておりまして、東側は区道を挟んで主に住居が立地、一部国道沿いは商業施設や業務施設が立地、西側は主に住居が隣接、南側は住居が隣接、北側は国道20号（甲州街道）を挟んで墓地が立地しているという環境です。

なお、北側に面する甲州街道ですが、本線は立体交差の区間となっております、店舗が接する部分は側道下り方面の2車線道路の部分となっております。

3、説明会についてですが、開催日時は平成30年3月31日土曜日、午前10時30分から正午まで、梅丘パークホールで行われまして、出席者数は14名と報告を受けております。

4、法8条に基づく意見ですが、世田谷区の意見を平成30年3月23日に受理いただきましたが、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。

続きまして資料2、協議会からの意見ですが、全て意見なしとなっております。

資料3に移ります。宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。1ページ目下段をご覧ください。

1つ目のご質問、「周辺には2階建て、3階建ての住居があるが、2階、R階の駐車場や斜路から住宅を見下ろすことになったり、夜間自動車のヘッドライトが住宅を照らすことはないか。」対しまして設置者からですが、「住居側の駐車場には、建物建築後に確認し、必要な箇所に目隠し板を設置することにより、住居への見下ろしは無い構造といたします。また、スロープは、甲州街道に対して正対し計画していますが、こちらのヘッドライト等の光についても影響を確認し、必要に応じて光害対策を行います」との回答を受けております。

2つ目のご質問、「災害の際に地下の店舗から南側の階段で避難する場合、地上階に上がって外部に出たあと、一部で緑地（低木）を進んで敷地外に出ることになるのか。」これに対しまして設置者からは、「南側階段からの避難経路上、敷地北西部角の緑地を通りますが、この部分は芝生とする予定です」との回答がございました。届出書添付資料の図面の凡例は「緑地（低木）」との記載のみでしたので、こちらは確認が行き届かず、大変申しわけございませんでした。

事務局からのご説明は以上となります。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 いえ、ございません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 大丈夫です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ついでと言ってはあれなんです、いつも思っていることをちょっと申し上げさせていただきますと、36ページに写真がついていて、イメージパースが描いてある広告なんですけれども、建物の一番上にスーパーバリューというのが描いてあって、これはこういう建物であることはわかるんですが、側面にこれだけ大きく載せることに対して、いつも考えていることなんですけれども、せっかく新しい商業施設ができるときにちょっとだけでももっと小さくするというか、外観から考えて、こちらもやったんだから、こちら大きくという次々に……。広告というのはやはり人に見られることを考えるから、大きければ目立つということがあると思うんですけれども、世田谷区の条例にはそれを制限するものがないから、これでよろしいという話になっているわけですね。こういう広告の側面面積とか、色とかに関しては都からは何も指導はできないという考えでよろしいわけですか。前にもそういうお話を伺ったことがあるんですけれども。

○伏見担当課長 都、区において屋外広告物や景観に関する条例によって規制している場合があります。恐らく何らかの形で条例に違反すればということになると思いますが、今回の届出につきましては、こうした規制はクリアした上での届出と理解しておりますので、条例で認められた形の中におさまっていると考えてございます。

○吉田委員 そうすると、諦めざるを得ないんですけれども、読みますと、周りの周辺環境に非常に配慮して建物をつくりますみたいなことを書いていて、広告の照明等についてはそれなりに周りへの迷惑がないようにやりますと書いてあるんですが、これをよしとするしかないのかもしれないんですが、東京という、ある意味では日本の広告塔になるような市街地とかには、できれば過剰な広告はどんどんなくす方向に進んでほしいなという住民の気持ちもございますので、都として何かできることがあったらいいかなと思うんですが。私が今所属しているのは都のこの審議会ですので、それ以上は何も言えないん

ですけれども、そういう方向性みたいなものがあつたらいいかなと、都民の一人として希望を申し上げたいと思います。ご検討いただけたらと思います。

○伏見担当課長 先生おっしゃるように立地法上の届出では、街並みづくりへの配慮が指針に定められておりますが、具体的な細かい規制内容については指針に定めはなく各条例になりますので、大店立地審議会の場としてこれをさらにとというのはなかなか難しいと思います。都には屋外広告物条例がありまして、広告の禁止区域、提出する場合の規格・基準などを定めて許可しております。ただ、地域のいろいろな事情を踏まえた上での許可になっているかと思っておりますので、今回の審議案件がどういう状況になっているかにつきましては改めて確認させていただきたいと思っております。

○吉田委員 どうも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 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 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 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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「スーパーバリュー世田谷松原店」における株式会社NTT東日本プロパティーズ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、世田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) 「(仮称)大森西商業施設計画」の新設について

○松波会長 続きまして、大田区の「(仮称)大森西商業施設計画」における、三菱商事

都市開発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。

○宮崎課長代理 では、資料 1 の 5 ページをご覧ください。「(仮称)大森西商業施設計画」の新設についてご説明申し上げます。

1、届出の概要ですが、届出日が平成 30 年 2 月 16 日、設置者が三菱商事都市開発株式会社、店舗の名称が「(仮称)大森西商業施設計画」、所在地が東京都大田区大森西三丁目 1 番 38 となります。小売業者名は全て未定として届けられております。

なお、現時点では、食品スーパーとして株式会社ライフコーポレーションが入居すると聞いております。

新設する日が平成 30 年 10 月 17 日、店舗面積は 5,039 平方メートルとなります。

駐車場ですが、店舗 4 階に 87 台、店舗 5 階に 96 台、屋上階に 26 台の計 209 台を確保いたします。立地法指針による必要駐車台数 209 台と同数となります。出入口は敷地南側の 1 カ所となります。このほか、自動二輪車専用駐車マスを 5 台分設けます。

駐輪場は敷地内西側及び南西側で、合計 421 台分を確保いたします。大田区条例に基づく設置義務台数 421 台と同数となります。

荷さばき施設ですが、店舗 1 階に面積 379 平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は午前 6 時から午後 11 時までとなります。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗 1 階に 2 カ所、合計容量 38.07 立方メートルの施設を設けます。指針に基づく排出予測量は、物販部分が 23.48 立方メートル、非物販部分が 11.43 立方メートルとなり、合計 34.91 立方メートルとなりますので、この合計の予測量を満たしております。

開店及び閉店時間は午前 9 時から午後 10 時まで、ただし、1 階の食品スーパーの閉店時間は午前 0 時となります。

駐車場の利用時間帯は、午前 8 時 30 分から翌午前 0 時 30 分までとなります。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は準工業地域となっております。計画地は、京浜急行電鉄本線「大森町駅」の北西約 540 メートルに位置しておりまして、東側は住居が隣接、西側は都補線街路を挟んで住居及び宗教施設が立地、南側は区道を挟んで住居が立地、北側は区道及び河川を挟んで中学校が立地という環境でございます。

3、説明会についてですが、開催日時が平成 30 年 3 月 23 日金曜日、午後 7 時から午

後 8 時まで、大田文化の森で行われまして、出席者数は 17 名と報告を受けております。

4、法 8 条に基づく意見ですが、大田区の意見を平成 30 年 6 月 1 日に受理しましたが、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。

続きまして資料 2、協議会からの意見ですが、全て意見なしとなっております。

資料 3 に移ります。2 ページ目をご覧ください。一ノ瀬委員、宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。

まず、一ノ瀬委員から、「廃棄物保管庫の図面をみると廃棄物の配置方法について大店法に関わる廃棄物と併設施設の廃棄物が区別されていないように見えますが、形式的にそのような示し方でよいのでしょうか？ 大店法について審議を行っている以上、大店法に関わる廃棄物がどのような配置で保管されるのか明記されている必要があるように感じます」とのことをございました。こちらにつきましては事務局より回答させていただきます。併設施設がある場合は、ご指摘のとおり、大店法に関わる廃棄物に影響するため確認する必要があります。ただし、立地法指針においても廃棄物の発生元施設ごとに廃棄物を区別することまでは求めておらず、廃棄物等の保管場所が同一の場所である場合は、併設施設からの廃棄物等の排出予測量も考慮して算出した保管容量を確実に確保することを求めるにとどまります。このため、併設施設がある場合は、ここで届出書の 5 ページをご覧くださいまして、中段のところに「※併設施設の区分について」という表がございます。こちらによりまして、廃棄物保管施設のほか駐車場などの施設を含めて共用、専用の区別の状況を確認し、共用の場合には、併設施設も考慮した内容で指針の求める配慮を充足しているか確認することとなります。廃棄物保管施設を共用する場合には、併設施設分の排出予測量を合わせて保管容量が充足できているか確認することとなります。本件では、届出書 13 ページに記載のとおり、物販分の廃棄物の排出量、併設施設分の排出量をそれぞれ指針の考え方により算出し、これらを合わせた排出予測量と廃棄物保管施設容量を比較し充足することを確認したものです。

なお、廃棄物保管施設について、大店立地法に関わる廃棄物と併設施設の廃棄物を分けている場合は、その区別がわかるように図示するよう指導しております。例えばですが、実際のところ物販との届出がなされておりましたが、今回最初のヒューリック有楽町二丁目開発計画では、例えば物販の中にバックヤード等が含まれるようなこともございます。このように、新設の当初から、正直なところ、計画どおりの店舗になるとは限らないとこ

ろもございまして、新設当初から飲食店等が入居する例などもございます。施設自体の規模や物販及び併設の業態等にもよるところではございますが、区別がなじまないケースもあると考えております。このように立地法部分と区別がされない形で廃棄物保管施設を共用する場合には、共用施設からの排出分も含めて、立地法の立場で設置者に適切な配慮を求めていくものと受けとめております。

続きまして、宇於崎委員からのご質問です。1つ目と2つ目のご質問、「前面の都市計画道路が完成することで自動車の流動がよりスムーズになると思われるが、完成予定はいつか。さらに、完成の結果、荷捌き車両・自動二輪車の出入口の位置が若干南側にずれるように読めるが、それはなぜか」とのご質問につきまして、「東京都建設局の発表では平成31年度事業完了予定ですとのことで、工事中3支だった北側交差点が工事完成後4支に戻ることで、交差点からの離隔5メートルを確保する必要があるため」との回答を受けております。現在工事中で、前面道路自体が仮設となっております、店舗側に食い込んでいる形となっております。このため、現時点では、道路工事完了後の位置に出入り口を設置しますと、北側からの搬入車両が入庫する際にターンの幅が確保できない可能性がございます。工事中は道路と躯体との距離が確保できる北側寄りに出入り口を設けて、旋回の幅を確保せざるを得ず、工事完了後は交差点の起点が南側にずれることにあわせて、南側に出入り口をずらす必要があるということでございます。

3点目のご質問、「駐輪場は屋根付きか否か。また、保育園に自転車で送り迎えに来る場合の駐輪スペースは用意されていないように読めるが、歩行者通路に駐輪可能なのか、店舗用の駐輪場に一時的に駐輪するのか」とのご質問に対しましては、「駐輪場③のみ屋内になります。なお、必要駐輪台数につきましては、関係施設の必要台数も含めた確保となっておりますので、保育園に自転車で送り迎えに来る場合の駐輪につきましても、店舗用の駐輪場の使用をお願いすることとなります」との回答を受けております。

以上で事務局より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 いえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 大丈夫です。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 1点だけ。交通関係資料の13ページを見ていただけますでしょうか。右折滞留長の検討、滞留長検討結果で沢田交差点の流入部AとDの評価が一部バツになっているけれども、実態調査からだ大丈夫だということなんですけれども、この意味がよくわからなかったんですが、右折付加車線に滞留できる限界台数は、机上で計算したものに比べて、実態でいくと、Aは13台、Dは7台で、既設滞留長の差がわずかだから大丈夫だというふうに理解してよろしいのでしょうか。

○市野課長代理 例えば流入部Aのほうなんですけれども、必要滞留長が73.5に対して、既設滞留長が70.0で足りないということでバツになっているんですけれども、テーパー長の一部を使いますと、1台分の駐車場の幅がさらにとれることによって、必要滞留長73.5を確保できるというような説明を受けております。

○森本委員 なるほど。テーパー長の部分を計算に入れたということですね。わかりました。実態は、恐らくそれを使って何とか処理しているから大丈夫だというふうに書いてきたということですね。わかりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 2つほどあるんですけれども、まず、12ページの下に屋上の駐車場利用について書いてありまして、夜間については「一部を利用規制いたします」と書いてあるんですけれども、R階につきましては89台あるうちの、大店法に係るのは26台だけなので、逆に言うと、ほかの大店法にかかわらない車のほうが多いように思いまして質問したいんですけれども、事前に屋上階は夜間は利用禁止しますとお聞きしたんですけれども、それでよろしいんですね。

○宮崎課長代理 設置者から利用禁止区画の運用について確認したところ、屋上階に上がるスロープの上がり口を午後10時以降は閉鎖するというのでございますので、立地法届出部分を含めまして、以降、上に上がれないようなつくりになると聞いております。ですので、ご質問の26台以外につきましても利用制限はかかるものと理解しております。

○木村委員 もう1つ、緑化についてなんですけれども、この店舗は屋上緑化につきましては配置の図面がありますけれども、壁面につきましてはつるをはわすとか、プランター

を配置するとかの壁面緑化については図面の記載がないんですね。要望ですけれども、今後提出される届出書には、数字だけでなく、図面での具体的な緑化の場所の記載もお願いしたいと思います。

○伏見担当課長 緑化計画につきましては、立地法上どこまで届出をしていただくかというところがございます、基本的には指定されている基準に合致していることを確認させていただいているという状況でございます。確認に当たりまして、計画内容について届出の中でどこまで記載していただくかにつきましては、現在の届出の様式等々もございますので、今後必要があればそういった事項の記載も求めていくということで、検討させていただきたいと思います。

○木村委員 要は、緑化については平米だけ計画しているだけで、実際の運用は大店法には関係ないということですか。

○伏見担当課長 緑化についてきちんと配慮していますということが必要なので、建築確認の前提としてきちんと対応していますということを確認させていただいているところでございます。先生がおっしゃるように個々の建物の緑化計画の詳細についても全部きちんと届出として出させるかどうかということについては、今後、届出全体の様式等々もございますので、検討はさせていただきたいと思います。

○木村委員 大田区のみどりの条例にのっとって平米は決まっているとあるんですけども、例えば大田区に出すときに当然図面を出すと思うんです。ですから、逆に言うと、大田区のみどりの条例を通過していれば、その図面を添付するだけではないんですか。

○伏見担当課長 現状ではそこまでを届出書類として求めている状況ではなく、対応について確認しているという状況です。図面もということでございますので、届出の中に入れるかどうか、今後必要に応じて検討させていただきたいと思います。

○木村委員 了解しました。

○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 ありません。

○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。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「(仮称)大森西商業施設計画」における三菱商事都市開発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、大田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。