

平成30年度

第4回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：平成30年8月28日（火）午後4時00分～午後5時20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) ビバホーム豊島店」の新設について

○松波会長 まず、北区の「(仮称) ビバホーム豊島店」における、三井住友ファイナンス&リース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 それでは、事務局からご説明申し上げます。

それでは、資料1の1ページ、審議案件の概要「(仮称) ビバホーム豊島店」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26日、設置者が三井住友ファイナンス&リース株式会社、店舗の名称が「(仮称) ビバホーム豊島店」、所在地が東京都北区豊島四丁目1番地40ほかでございます。小売業者名は株式会社LIXILビバほか未定、この未定の2階の未定部分には食品スーパーが入居の予定と聞いております。新設する日が平成31年3月1日、店舗面積は6,720平方メートルでございます。

駐車場は、敷地内北西側に144台、店舗2階の屋上部分に161台の合計305台分、立地法指針による必要駐車台数と同数を確保いたします。出入口は敷地北側と西側の計2カ所となります。自動二輪車専用駐車場は2台分設けております。

駐輪場は敷地内東側に297台分確保いたします。北区自転車駐車場の設置等に関する指導要綱に基づく必要駐輪台数293台を上回る数となります。

荷さばき施設ですが、敷地内南西側に面積88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時まででございます。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗1階に2カ所、合計容量33.75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28.42立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時刻は、株式会社LIXILビバが午前6時30分から午後10時まで、スーパーマーケットが午前9時から午後10時45分までとしております。駐車場の利用時間帯は午前6時から午後11時まででございます。

2、周辺的生活環境等ですが、用途地域は工業地域でございます。計画地は、東京メトロ南北線「王子神谷駅」の北約1,450メートルに位置しておりまして、東側は隅田川に面し、現在、スーパー堤防を整備中でございます。西側は区道を挟んで飲食店、事務所及び物流センターが立地、南側は敷地全体にかかっております地区計画における敷地内通

路を挟む隣接地にマンションが建設される予定となっており、北側は都道を挟んで公園、バスターミナル、団地が立地する環境でございます。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年4月4日（水）午後7時から午後8時10分まで、豊島区民センターで行われまして、出席者数は23名との報告を受けております。

4、法8条に基づく意見ですが、北区の意見を平成30年5月9日に受理しておりますが、意見はございませんでした。公告による申出者から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。

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 ちょっと関係ないかもしれないんですが、公益施設、コミュニティセンターが併設されていますよね。これはどういう理由からですかね。

○宮崎課長代理 こちらは地区計画の中に交流施設として設けることとされているものになっております。公益施設、コミュニティセンターですが、こちらは地区計画で定められたものとしておりまして、民間事業者にて実施の予定の高齢者向けの交流施設となっております。通所型のデイサービスと地域の交流施設、地域の交流施設は、事前予約制の貸しスペースや料理教室やカフェなどを設ける予定ということで計画をしているものでございます。こちらは、業者は区の要望も考慮した内容で委託業者が決まっているという状況になっております。

○宇於崎委員 今言われた機能を全部入れると、多分263平米じゃ足りないんで、周りのコミュニティガーデンとかも使ってやるんだと思うんだけど、ちょっとごった煮みたいな、僕らが言ってもしょうがないんだけどね。川沿いで、多分スーパー堤防をつくっていて、もうこれは増水する可能性があるよねとかいって、1階の部分というのはかなり水が入ってもいいように考えられているんじゃないかなと思っていて、その結果、3階部分のコミュニティスペースというのは、もし増水や何かしたときには、ある程度の、それこそ公共的な機能を持たされて、何か設置されるとか、そういうことがあるのかなという気もしなくはないんだけど、そこまで聞いていますか。

○伏見担当課長 地区計画の中で、ここは防災機能を持った拠点性の高い商業施設となっております。各フロアに、先生がおっしゃったように、防災機能を備えた、例えば緊急時に一時的に避難できる場所といったことを設置者も計画しておりまして、防災協定も今後、協定した上できちんと対応するという事になっていると聞いております。

○宇於崎委員 わかりました。結構です。ありがとうございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 マンション建設予定地が隣にあるということで、若干そこの関係を伺っておきたいと思ひまして、基本的にそんなに問題ないかなと図面を見ては思っています。例えば入店とか、あるいは退店の経路もこちらにかかるということはないようには見えるんですけども、ただ、マンション建設の出入口の方向とか、そういったものによっては、若干コンフリクトは起きないかなという懸念もあるんですが、そういった開発者の間でコミュニケーションみたいなものはありますか。ちょっとマンション建設のほうの話なので、若干範囲外なんですけれども。

○宮崎課長代理 今把握している範囲では、搬入車両の専用出入口の横のあたりにマンションの出入口が設けられる予定と聞いております。あわせての地区計画となっているということで、大もとはUR施工の地区計画となっておりますので、そのあたりの事業者間の調整はとれているものと思われまます。

○中西委員 わかりました。結構です。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 全く同じマンションがちょっと気になったんですけども、まだ建てられていないということで、この説明会なんかにも、住民の方が決まっていなければ出られないのかもしれませんが、できた後に、例えば開店時間だとか、それから搬入の時間だとか、その辺でもう1度説明会的なものを開くだとかというのはあるんでしょうか。

○宮崎課長代理 事業者からは計画の予定は聞いてございませんが、場合によっては近隣の方々への説明等の機会は設けられるかと思ひます。そのあたりは周辺の環境には誠実に対応していただけるものと思ひております。

○新田委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 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 森本委員、ございますか。

○森本委員 入庫についてちょっと教えてほしいんですけども、出入口②のところは左折で入庫して右折で出庫するというので、左折の出庫は許さないという理解でよろしいでしょうか。

○伏見担当課長 左折で出てしまいますと、左側が小規模の住宅地に行く道路になっておりますので、出庫は必ず右折で大きな通りに出ていただくという形で調整しております。

○森本委員 なるほど。ただ、道路交通法上は、これは一方通行なので、左折で出てしまうと、中に入っていくことは可能なんですよね。

○伏見担当課長 道路交通法上は行けます。

○森本委員 道路交通法上は行けると。ただ、住宅地があるので、左折では出ないようにというような指示がここにあるという理解でいいですか。

○伏見担当課長 その先にあります小規模な住宅地の道路を通過して退店することになってしまいますので、そこを避けるために、右折出庫という形で調整したと聞いております。

○森本委員 なるほど。それは道路の整理員がついて、一応そういう指導はするということですね。

○伏見担当課長 そうですね。ここに1人立つことになっておりますので、その整理員がきちんと方向を決めるということ。

○森本委員 わかりました。

○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 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)ビバホーム豊島店」における三井住友ファイナンス&リース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、北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) 「マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト」の新設について

○松波会長 続きまして、中央区の「マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト」における、株式会社読売新聞東京本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 それでは、資料1の3ページ、審議案件の概要「マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト」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27日、設置者が株式会社読売新聞東京本社、店舗の名称が「マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト」、所在地が東京都中央区銀座三丁目103番3ほかでございます。入居予定の小売業者は無印良品の株式会社良品計画でございます。新設する日が平成31年3月1日、店舗面積は2,790平方メートルでございます。

駐車場は、機械式駐車場にて店舗地下3階に格納いたしまして、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29台分を確保いたします。出入口は敷地南東側の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。

駐輪場は店舗の地下2階に8台分確保いたします。中央区では条例を持っておりませんので、こちらは近隣の状況を確認いたしまして、駐輪台数として8台分を確保すると事業者から聞いております。

荷さばき施設ですが、店舗の地下2階に138平方メートルの荷さばき施設を設けます。こちらの利用時間は24時間となっております。

廃棄物等の保管施設ですが、こちらも地下2階に設けます。容量9.31立方メートルとなっております。指針による排出予測量の8.8立方メートルを満たすものとなっております。

開店及び閉店時刻ですが、こちらは午前10時から午後9時まで、ただし、ベーカリー販売部のみ午前7時に開店するとなっております。駐車場の利用時間帯は午前6時45分から午後10時まででございます。

2、周辺的生活環境等ですが、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」の東約130メートルに位置しておりまして、南東側は区道を挟ん

で店舗及び事務所が隣接、北西側は区道を挟んで郵便局及び商業ビルが立地、南西側は店舗及び事務所が立地、北東側は商業ビルが隣接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26日（月）午後7時から午後7時半まで、中小企業会館で行われまして、出席者数は2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、中央区の意見を平成30年5月29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、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、宇於崎委員より事前にご質問をいただいております。読み上げます。

1つ目と2つ目のご質問、1階平面図において駐車場の入出庫動線が機械式駐車場に届いていない。荷捌き車両が地上部から地下2階にどのような動線で行き着くのか明示されていないが、荷物用エレベーターで昇降するののかというご質問がございました。こちらは図面に不足がありまして申し訳ございません。設置者から補足図面の提出がございまして、資料3の3ページ、4ページとして、A3カラー刷りの2枚を添付してございます。資料3の3ページをご覧ください。来客者用車両の入出庫動線は1階平面図に記載しておりませんでした。水色の実線で追加記載いたします。来客は1階で機械式駐車場に入庫し、出口側に向かって左手、エントランス3から入店いたします。また、荷さばき車両ですが、お見込みのとおり、荷物用エレベーターを使用します。荷さばき車両の動線を1階平面図及び資料4ページ、地下2階平面図にオレンジ色の実線で追加記載いたしますとのごことでございました。こちらは図面でご確認をお願いいたします。

次のご質問です。本開発用地は商業地域で建蔽率80%、容積率700%に指定されているが、建築面積・延床面積を単純計算すると90.8%と1061.2%となる。何らかの形態規制の緩和手法を用いていると思うが、それは何か。また、その適用にあたって地域貢献（公共貢献）が求められたと思うが、それはどのような形で実現されているか。こちらのご質問につきましては、設置者より次のとおり回答を受けております。ご指摘のとおり、計画地は容積率700%ですが、本計画の容積率は892.1%、容積対象延床面積は12,081.96平方メートル、届出書の延床面積は容積対象外面積も含むとなります。建蔽率につきましては、防火地域のため、耐火建築物により100%となります。容積率については、機能更新型高度利用地区、街並み誘導型地区計画の併用により、

容積率700%指定から200%緩和され900%となっております。こちらの適用のために対応した内容の概要ですが、①銀座のにぎわいを創出するため、低層部は透明性の高いガラスカーテンウォールにより街のショーウインドウとしてしつらえ、通りのにぎわいに寄与するよう配慮。中層部はアルミパネルとガラスを配置し、町のにぎわいの背景となるファサードを計画。②建物の1階部分を商業用途とし、にぎわいを創出する建物用途とした。③店舗、飲食店、ホテルなどの誘導用途に供する部分の床面積の合計を延べ面積の2分の1以上確保とのことでございます。

以上で事務局よりご説明を終わります。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 事前質問についてはわかりました。これで結構だと思いますが、ちょっと事前に気がつかなかったんですけれども、駐車場に関して、銀座ルール適用というのも場合によってはありますよね。それをわざわざ適用せずに指針の値を使ったというのはどういう理由からですか。

○宮崎課長代理 こちらは銀座ルールの適用はございまして、地域ルールの台数を確保しております。銀座ルール、届出書の7ページをご覧くださいますと、こちらは必要駐車台数ということで、中央区附置義務駐車施設設置要綱です。こちらが銀座ルールになります。こちらで実際には48台プラス銀座ルールの10台、施設全体としては58台分の駐車容量を確保しております。このうち29台分が大店立地法分の届出として出されているという内容になっております。

○宇於崎委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 特にこの届出に対する異議ではなくて、単純に質問なんですけれども、ちょっとこれは把握されていないかもしれませんが、駐輪場の台数が8台というのが不思議な台数だなと思って、別に指針とか基準がないので、近隣を見て設置したというようなご説明だったと思うんですね。ただ、見ると、地下2階に8台あって、実際にそれが使われるのかどうか不思議だなと感じまして、最近だと、スポーツ自転車とか、そういうのに乗ってくる人たちもいるので、そういったものを想定しているのかなという気もするんですが、このあたり実態とか考え方について、もしご存じでしたら教えてください。特に管轄

外ということでしたら、結構です。

○伏見担当課長 自転車につきましては、指針で必要台数がなく、中央区の条例でも必要台数がないので、類似の店舗の状況などで確認し、台数としてあまり利用がなかったことから、一応ご利用の方のことも考えまして、8台程度を設置しているという状況でございます。あとは1階にきちんと案内をつけて利用が促進されるように対応すると設置者から聞いております。

○中西委員 わかりました。結構です。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 質問なんですけれども、審議会とは関係ないんですけれども、ホテルの部分なんです、ホテル部分の併設施設で、7階から10階はホテルだと思うんですけれども、1階と6階にも少しずつ、特に6階なんかはお店よりも大きい面積で入っているんですけれども、これはやっぱりレストランとか、そういったもの、サービス施設なんですか。ちょっとこれとは実際に関係ない話なんですけれども。

○宮崎課長代理 こちらは6階以上がホテルとなっております、6階がロビーのフロアになっていて。

○中西委員 これは大きいのはロビーなんですね。

○宮崎課長代理 7階以上に客室が、詳細の割り振りはこちらにはちょっとない状態なんですございますが、こちらは6階の半分がホテル面積となっております。

○新田委員 なるほど。わかりました。1階部分は何なんですか。これはやっぱり飲食ですか。

○宮崎課長代理 6階につきましては一部店舗も含まれておりますが、ホテルが使用する部分、ホテルの専有面積があるということでございますので、恐らくはロビーフロアになるかとは思いますが、客室等が設けられるかどうかというのはこちらでは把握できておりません。

○新田委員 ではなくて、1階の小さい48平米ですか、これは入口とか、そういう感じなんですかね。ちょっと全然予想がつかなかったのです。

○伏見担当課長 1階は恐らくホテルのエントランス、エレベーターで上がっていくエントランスだと思います。

○新田委員 エントランスですね。わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっと教えていただきたい。今、銀座は少しずつ人が減っているんですか。銀座のにぎわいを確保するために容積率も200%、すごく大きくしているということをおっしゃっていましたよね。ということは、銀座ということに対して、銀座の地域の人たちはもっと活気を取り戻したいとか、そんな意図があるんですか。ちょっと教えていただきたいのですが。

○宮崎課長代理 銀座地区ですが、かなり昔からの商業地域ということがございまして、老朽化している建物が多いところがあります。ただ、現在の計画、例えば斜線規制など、いろいろな規制がございまして、そのままですと、大きな建物が建てられない、非常に制限されるような建物になってしまうところがございますので、銀座は地域全体を地区計画をかけておりまして、先ほど言った斜線規制の緩和や容積率の緩和を全体的に行っているという状況になっております。先ほど200%の緩和という話をしましたが、こちらも面している通りによって最高300%の緩和までをかける地区計画がかかっているという内容になっております。ですので、そういう意味では、古いものを建て替えるのに、現行法の規定をそのまま適用することがなかなか難しいというところで一定の街だけの決まりをつくっているという状況になっております。こちらの地区計画の中で、先ほど1階の部分に店舗等という話がありましたが、銀座地区のこのエリアに関しましては、1階に逆に商業用途の建物しか建てられないという規制もかかっていると聞いております。

○吉田委員 そうですか。個人的な意見で申しわけないんですが、私は銀座がとても大好きで、銀座の街がやはりこれからも東京の1つの名所になって、美しく変わっていったらと思うので、多分その銀座ルールをつくるというか、そういう規制緩和とかというのも、それを見据えてやっているのだろうと考えれば、心配することはないのかもしれないんですが、1つ伺いたいのは、ここの駐車場の入口のあるレンガ通りです。ここはそんなに道幅は広くないですよね。この辺をうろうろしているときというのは、ウインドウショッピングをしているとちょっと危ないんですよね。ここに書いてあるのに、ホームページで来店客には公共交通機関の利用を積極的に呼びかけますと書いてある。それをわざわざ見て来る人ってそれほど多くないと思うんですね。それで、例えば無印でちょっと大きなものを買おうと思って車で来たという方も結構いて、そういう場合に、ここのその他のところに、10ページのところに書いてあるんですけども、近隣の駐車場へ誘導します

と書いてありますよね。ですが、あそこの細い通りに来て、渋滞で無印に入りたいんだけど、入れないと待っているような車が何台か並んでしまうと、またこれは銀座の活気というか、歩いているんなものを見て歩こうと思う人にとっては迷惑な話になってくるわけで、その辺の誘導とか、スムーズな街並みを確保するために、もっと積極的な話というのは、車で来たい人に対する誘導ということに関してもう一步踏み込んだ、ホームページでお知らせしますだけではちょっと心配かなと思うのですが、いかがでございましょうか。

○宮崎課長代理 まずこちらは、並木通りとレンガ通りに両面面しているということがありまして、まずどちら側に出入口を設けるかを非常に検討したというところがございます。後ろの交通資料の関係にそのあたりは非常にたくさん書かれているところなんですけど、やはり並木通りを採用したときの歩行者動線への影響等もございますので、採用としては、細い道になってしまいますが、レンガ通り側を採用したというような事情がございます。その上で、細い道ということでご心配されているかと思うんですけども、実際に滞留が出るようなことがありましたら、こちらはマロニエの関係施設ということもありますので、近隣のマロニエとは提携を結ぶことになっております。ですので、近くの読売銀座ビル等、こちらマロニエの一部になるんですが、入りやすい駐車場に誘導するという事は計画としては立てていると聞いておりますので、台数的には十分に確保されていますので、駐車台数的に滞留が起きるということは恐らくないと思います。ただ、地下駐車場ということもありまして、入出庫が滞留する可能性がゼロではないということは、あらかじめ設置者も少し懸念を持っているところもあったと聞いておりますので、そのあたりは近隣の提携といえますか、関係駐車場を使うということで全体計画を立てると聞いております。

○吉田委員 車の誘導に関する誘導員ですか、その辺の配置の確保をちょっと言っていただけばうれしかなと思います。

○宮崎課長代理 誘導員については、誘導員を適切に配置して、読売銀座ビルのほうに誘導するという事は設置者から確約はとっております。

○吉田委員 書いてありますが、十分な人数を。結構です。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ちょっと今のご質問と関連するかもしれませんが、通行規制時の車の入出庫

というのはどういうふうにするようになっているのでしょうか。

○宮崎課長代理 今のお話をいただきました通行規制なのですが、計画を立てる時点では、こちらの通行規制、昼の12時から13時というのがございましたが、昨年の3月、この通行規制が撤廃されておりました、現在はこちらは通行規制時間がないという状況になっております。当初は、お客様にこの時間に出庫ができない旨を案内するというような話も聞いていたんですが、現在のところ、支障はない状況となっております。

○森本委員 そうですか。ということは、今回のこの資料にあるような、例えば29ページにあるような通行規制というのは現実的には実施していないと理解していいんですね。交通のほうの29ページに書いてある、前面道路に通行規制が入っていますけれども、これは現状ではないと。

○宮崎課長代理 はい、なくなりました。

○森本委員 なるほど。通行規制の1と通学路についてはあるけれどもということですね。銀座レンガ通りについてはなくなったのでということね。

○宮崎課長代理 そのとおりでございます。

○森本委員 しかし、計画的にこれがなくなったといっても、でも、また出てきたときには全体のエリアとしてまたそれなりの対応方法がきっと必要だということですよ。わかりました。

○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 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、「マロニエ×並木 読売銀座プロジェクト」における株式会社読売新聞東京本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、中央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) TGMM芝浦プロジェクト (A棟・ホテル)」の新設について

○松波会長 続きますして、港区の「(仮称) TGMM芝浦プロジェクト (A棟・ホテル)」における、三井不動産株式会社ほか1名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、「(仮称) TGMM芝浦プロジェクト (A棟・ホテル)」の新設についてご説明申し上げます。資料1の5ページをご覧ください。

冒頭に申しわけございませんが、訂正事項がございます。ご確認くださいと思います。届出書の5ページをご覧ください。こちらの添付書類、I、添付書類の5、建物構造及び規模、(2)店舗面積等の内訳、こちらの記載ですが、今回、(仮称) TGMM芝浦プロジェクトのA棟及びホテル分の記載をすべきところですが、記載の敷地面積が当該プロジェクト及び隣地にあります保育園等の生活施設などを含めた敷地の総面積となっております。「28,411㎡」というこの数字です。こちらは今回届出分としての敷地面積は11,664平方メートルとなります。こちらの敷地面積を「11,664」に訂正させていただきます。大変申し訳ございませんでした。なお、建築面積、延べ床面積には変更はございません。

後段、委員からいただきました事前質問についてご説明させていただきますが、敷地面積が小さくなりますので、こちらは質問に関しまして数値が変更となっております。後ほどこの部分については触れさせていただきます。

では、概要説明に移らせていただきます。資料1のほうにお戻りください。

1、届出の概要ですが、届出日が平成30年3月2日、設置者が三井不動産株式会社ほか1名、店舗の名称が「(仮称) TGMM芝浦プロジェクト (A棟・ホテル)」、所在地が東京都港区芝浦三丁目118番2ほかでございます。小売業者名は未定として届けられております。なお、設置者発表によりますと、スーパーマーケットのライフ、ドラッグストアのマツモトキヨシ等が入店する予定と聞いております。新設する日が平成30年11月3日、店舗面積は5,714平方メートルとなります。

駐車場ですが、店舗地下1階に指針による必要駐車台数と同数の63台分を確保いたします。出口、入口は1カ所ずつ、計2カ所、いずれも敷地南側に設けます。自動二輪車用駐車マスは、商業施設用として3台分設けております。

駐輪場は店舗1階に137台分確保いたします。港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく設置義務台数137台と同数となっております。

荷さばき施設ですが、店舗地下1階に計4カ所、合計面積565平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は午前5時から午後7時までとなります。

廃棄物等の保管施設ですが、店舗地下1階部分に容量34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26.62立方メートルを満たしております。

開店及び閉店時間ですが、午前6時30分から午後11時まで、ただし、1階の閉店時間は翌午前1時30分、コンビニエンスストアは24時間営業となります。駐車場の利用時間帯も24時間となります。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は、現在は準工業地域が97%、商業地域3%となっております。当該地域の再開発終了後には、用途地域の見直しを予定していると聞いております。計画地は、JR山手線、京浜東北線「田町駅」の南東約75メートルに位置しておりまして、東側は保育園及び子育て施設が隣接、さらに一部店舗を含む事務所ビル、本プロジェクトのB棟建物が建設の予定で、現在工事中となっております。西側は区道を挟んで高等学校及び教育施設が立地、南側は区道を挟んで事業所ビル及び集合住宅が立地、北側は区道及びJRの線路を挟んで事業所ビルが立地という環境です。

3、説明会についてですが、開催日時が平成30年4月20日（金）午後6時30分から午後7時30分まで、リーブラホールで行われまして、出席者数は45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、港区の意見を平成30年6月26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、こちらも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。資料3、2ページ目をご覧ください。本開発用地は準工業地域と商業地域でそれぞれ建蔽率60%、容積率400%、建蔽率80%、容積率500%に指定されているが、延床面積を単純計算すると528.1%となる。何らかの形態規制の緩和手法を用いていると思うが、それは何か。また、その適用にあたって地域貢献が求められたと思うが、それはどのような形で実現されているか。こちらが冒頭で申し上げました訂正に関係してきます。この528.

1%という単純計算による容積率の値ですが、冒頭の敷地面積の訂正で分母が小さくなっております。訂正後の値になりますと1,286.4%という数字になっております。この点につきまして、設置者からの回答となります。本開発用地は、再開発等促進区を定める地区計画「田町駅東口北地区」の一角となります。「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づく容積率の見直し及び「再開発等促進区の運用基準」に基づく評価容積率の設定により計画容積率を900%とし、さらに容積・用途適正配分を用いて、当該計画地の計画容積率を940%としております。地域貢献として対応した内容は、①緑化空間や広場等の確保による市街地環境の整備・改善、②歩行者空間の確保及び利便性の向上となっております。以上のとおり設置者より回答を受けております。

事務局より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 説明会のときに何か特には出なかったですか。

○宮崎課長代理 かなり参加者が多かった状況ですが、説明会としましては、駐車台数や駐輪台数、来店経路や出入口の入出庫方法などの質疑のほか、どのようなスーパーマーケットが入るかという話などが出ていたと聞いております。

○宇於崎委員 この開発は、歩道に面していた既存の商店街を抱き込む形で再開発が行われているので、その辺りの方々からの意見などがちょっと気になったんですけども、ないということですね。わかりました。

○松波会長 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 新田委員、ございますか。

○新田委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 伺いたいんです。私の単純な質問なんですけれども、すごく暑くなりましたよね。皆さん、今年の夏も本当に東京は暑いということを経験されていると思うんですけども、その原因の、本当に小さな原因だと思うんですが、海のところから入ってくる海の風が、高層化されているビルで遮断されているみたいな話というのはいろいろと聞くんですけども、ここはそんなに埋め立てのところ、有明のところとか、そういうところで

はないんですが、こういう海からの風が入ってくるであろうこの地域が、再開発するときには、いっぱいいっぱいの容積率でどんどん高いものを建てていくということに関して、東京都としては何か考えていらっしゃることはおありでございますか。

○宮崎課長代理 こちらの地区計画の中に建築物等の整備の方針という部分がございます、やはりご懸念の都心のヒートアイランドに関するところに触れている一文がございます。「都心のヒートアイランド現象の緩和に寄与するため、建築物の配置に当たっては風の道の確保に配慮するとともに、建築物の屋上や壁面の緑化整備等を行い、地区の緑化を推進する」となっております。ですので、今後、もう1つ建物が横にB棟というものが出てくるんですが、海からの風を配慮した配置になっていると聞いております。

○吉田委員 でも、側面は写真で見る限り特別緑は見えませんね。今回のこのプロジェクトに関しては、海風が入りやすいような建物の配置をしたということが努力の結果ということ。

○宮崎課長代理 そのように地区計画を立てているという状況になります。こちらの地区計画の対象ですが、今回のA棟とホテルの建物のほか、既存で建っている生活支援棟ということで、保育園の施設等が別に建っているんですが、この部分も全て含めた形で地区計画が立てられております。ですので、そちらの建物も全部合わせた形で緑化等の計画がなされているという状況になっております。

○吉田委員 まだこのB棟は計画中なんですか。私はこの41ページのイメージパースを見て。

○伏見担当課長 ただいま建設工事中です。

○吉田委員 工事中ですか。これも結構高いですね。

○宮崎課長代理 2020年の春に竣工予定ということになっております。こちらも高層の建物になります。

○伏見担当課長 地上36階と聞いております。

○吉田委員 そうですか。この暑い夏をどうするかということをややはり東京都も考えていただきたいなとは思っています。よろしく願います。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 交差点需要率の計算のときに、将来の計算をするときに、例えば交差点1、3、5は、流入部に左折とか右折レーンを設置という形で記載がありますけれども、これ

はもう既にそういった道路の改良工事が行われている、あるいは行われたと理解してよろしいのでしょうか。

○宮崎課長代理 こちらの交差点の改良は、最終的に2020年の3月ごろを予定しております。隣のB棟の竣工ということで、計画の完了時期に合わせて改良する予定と聞いております。

○森本委員 なるほど。3と5は敷地に隣接しているんですけども、1はちょっと離れているのですが、それも開業に合わせて変えるということですね。

○宮崎課長代理 こちらで今確認しているところは1、5、9、11、14を2020年の3月に変更するとなっております。

○森本委員 なるほど。そういった記載ってこの中には記載はされていないと理解していいんですか。今後、この程度のもが出てくるときは、いつの時点でこういう改良工事が行われるのかという、私が見落としている可能性があるんですけども、もしあれば、記載をしておいていただくといいかなという気がするんですけども、どこかにあるのかな。事務局で確認をしていただいて、記載をしていけば別に結構ですし、なければ今後記載をしてくださいというだけの話です。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 事前に説明をお聞きしたんですけども、図面11-2の情報に予測地点P1付近の車寄せ専用入口、出口というのがあります。これはホテル専用ということですが、来客車両の騒音予測については、この分、計算から除外されていると思いますけれども、図面を見ますと、地下への誘導らしきスロープがありまして、このスロープはホテル利用者のみの利用としているということですが、利用者以外の方が利用しないという担保はとれているのでしょうか。

○宮崎課長代理 この地点につきましては、まず来店経路として誘導の看板等は一切設けないと設置者からは聞いております。

あと、こちらは入庫専用口となっておりますが、ホテルの車寄せ部分を通して下に入っていくという形状になっておりますので、ホテルの利用者に限定することは可能と設置者からは回答を受けているところでございます。

なお、必要に応じまして、図面の北東側の角の部分のほうに、歩行者の流れによりましては誘導員も設けるという話になっておりますので、逆にホテルに用がある人間だけを限

定させて入らせるということも可能かとは思いますが、このため、予測地点から外したということで私どもとして確認をしたところでございます。

○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 確認というか、質問なんですけど、14ページの夜間の騒音予測が保育園の側で基準値を超えていて、支障ない、影響ないということを確認されていると書かれていますけど、保育施設は最近になると結構深夜まで開設しているところもありますが、この保育施設はそういう時間帯には開設していないということによろしいのでしょうか。

○宮崎課長代理 こちらの保育施設の保育終了の時間は夜の20時となっておりますので、深夜時間帯にはかからないということになっております。

○上野委員 わかりました。ありがとうございます。

○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、「(仮称)TGMM芝浦プロジェクト(A棟・ホテル)」における三井不動産株式会社ほか1名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、港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。

#### (4) 「調布とうきゅう」の変更について

○松波会長 最後の調布市の「調布とうきゅう」における、株式会社東急ストア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。

○宮崎課長代理 では、資料1の7ページ、「調布とうきゅう」の変更について、1、届出の概要をご覧ください。1、届出日は平成30年2月28日、設置者は株式会社東急ストア、店舗の名称は「調布とうきゅう」、所在地は東京都調布市小島町二丁目52番1号、小売業者名は株式会社東急ストアほか1者でございます。

変更しようとする事項は、まず大規模小売店舗の施設の配置に関する事項としまして、駐輪場の位置、収容台数を変更いたします。届出書20ページをご覧ください。当該店舗

は、敷地内に駐輪場を有しておらず、全て隔地で契約駐輪場を確保している状況でございます。図面中央にある当該店舗とは、道路を挟んだ図面の右側です。東側に契約駐車場、駐輪場がありますが、このうち②の駐輪場について、変更理由に記載のとおり、貸主から契約解除の申し出がありましたため、1枚めくっていただきまして21ページ、店舗の西側に別の駐輪場を確保、さらに既存の①及び③の駐輪場にラックを導入し、スペースの有効活用による台数増を図りまして、合計で変更前と同数の駐輪場を確保しようとするものでございます。なお、駐輪場の配置、詳細につきましては、届出書の33ページから35ページまでに詳細図を記載しております。

変更する日は平成30年11月1日との届出となっておりますが、報告事項といたしまして、実際はこの契約解除ですが、既に実行されておりました、変更前の②の土地には、既に別の建物が建っております。このため、駐輪場も実態では既に変更後の駐輪場の位置及び台数にて運用が開始されている状況でございます。位置の変更は、届出後、8カ月の制限を受ける変更事項でございますので、設置者からは一連の経緯の報告とともに、未届の変更を行ったことについて、文書にて説明を受領しております。都としましても、改めて大店立地法の趣旨の理解促進、手続の遵守と無届での変更の再発防止について設置者に指導を行うこととしております。

次に、大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項の変更としまして、開店時間を現在の午前10時、年間240日は午前9時としていたものを通年午前9時の開店といたします。午後11時の閉店時間に変更はございません。また、この変更に伴い駐車場の利用時間帯につきましても、使用開始時間を午前9時45分、年間240日間は午前8時45分としていたものを通年午前8時45分から利用できるものとして変更いたします。

変更する理由が営業計画変更のため、変更する日は平成30年3月1日、こちらは施設の運営方法に関する事項の変更であり、8カ月の制限を受けないため、既に実施済みの状況でございます。

2、周辺の生活環境等ですが、用途地域は、商業地域が68%、近隣商業地域が32%でございます。当該店舗は、京王線「調布駅」の南約220メートルに位置しております。東側は市道を挟んでテナントビル・集合住宅が立地、西側は集合住宅が隣接、南側は市道を挟んで駐車場及び集合住宅が立地、北側はテナントビル、集合住宅及び診療所が隣接しているという環境でございます。

3、説明会についてですが、平成30年4月5日（木）午後7時から午後8時まで、調布市文化会館たづくりで行われまして、出席者数が1名という報告を受けてございます。

4、法8条に基づく意見ですが、調布市の意見を平成30年5月30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。

資料2、協議会からの意見もございませんでした。

なお、宇於崎委員より事前にご質問いただいております。資料3の2ページをご覧ください。やむを得ない理由かと思うが、駐輪場②の位置が店舗の裏側に移動したことにより、来客者は駐輪場②に駐輪後、店舗に入店するためには保育園の前の細い道を歩いて店舗正面に回り込むか、または、その逆の北側に向かい調布駅南口の交差点を回り込んで店舗正面に向かう動線（建物配置図及び1階平面図によればこちらの動線を推奨していると思われる）となっている。いずれにしてもかなり遠回りの感じが否めない。変更に伴って駐輪場利用者のトラブル等は発生していないかというご質問でございます。対しまして、設置者からの回答ですが、駐輪場②設置に当たり、警視庁及び市役所自転車対策課と協議したところ、マンション側の細い道は苦情につながるおそれがあるとのことで、届出に記載の経路で案内を行うこととしたものです。旧駐輪場②の廃止が先行したため、変更後の駐輪場②につきましては既に運用を開始しておりますが、これまでのところ駐輪場利用者のトラブル等は発生しておりませんとのことでございました。

以上で事務局より説明を終わります。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 ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ちょっと説明をいろいろ聞き逃しているんですけども、既に運用が開始されていたりするので、何を審議するのかなというのが正直よくわからないところなんです。こういうふうに関に運用が始まっていたりしても、規定上特に問題ないという理解でよろしいんですか。

○伏見担当課長 基本的には届出を出していただいて、審議会での審議を経て、こちらの意見がないことを確認してからとなるんですが、今回はいろいろ事情があつて、設置者がこういう形で先に運用を始めているということでございますので、現状を追認するという

形でご審議いただくことになろうかと思えます。

○中西委員 実態としてそうだとすることは理解するんですが、それだと何でも追認でいいんじゃないかなとなってしまうのもちょっと問題かなと思ひまして、これについて今からさかのぼりとかというのはないとは思ひますし、先ほど宇於崎委員が事前にご指摘になったような点は気になりましたけれども、それ以外については、この件については問題ないんですけれども、今後これでいいのかなということについて若干疑問を感じるというコメントです。

○伏見担当課長 説明でも申し上げましたけれども、法の趣旨をよく理解いただいて、各設置者の方に必要な届出をきちんと出していただくということを都としても引き続き指導はしていきたいと考えております。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 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 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 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 コメントなんですけれども、届出書の9ページに荷さばき車両の台数が書いてあるんですけれども、変更前が2トン車25台で、変更後2トン車12台ということで、これは半減にしているんですね。この半減は、荷物の集約とかによつてのことだろうと思うんですけれども、騒音などの周辺への環境改善にも非常に寄与していると思ひますので、ほかの店舗もこのような形で集約していただければなと思ひます。以上です。

○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 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ひますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○松波会長 それでは「調布とうきゅう」における株式会社東急ストア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、調布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ます。

以上で本日の議題4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。