

令和元年度

第8回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和元年12月18日（水）午前10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) 「WATERS t a k e s h i b a (ウォーターズ竹芝)」の新設について

○松波会長 まず、港区の「WATERS t a k e s h i b a (ウォーターズ竹芝)」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。

○宮崎課長代理 はい。着座にて失礼いたします。

では、審議案件の概要、「WATERS t a k e s h i b a (ウォーターズ竹芝)」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。

届出日は令和元年5月21日、設置者は東日本旅客鉄道株式会社、店舗の名称は「WATERS t a k e s h i b a (ウォーターズ竹芝)」、所在地は港区海岸一丁目22番1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2年4月1日、店舗面積は4,089平方メートルです。

届出書の26ページ、図面の4-1をご覧ください。

図面のとおり、本案件はA棟からD棟までの四つの建物からなる開発となっており、飲食やサービスのほか、ホテル、オフィス、劇場を併設いたします。

店舗来客者用の駐車場ですが、図面の左手、駐車場専用棟となりますC棟、総収容428台のうちの159台を届出駐車場としております。高層棟である図面右手のA棟の地下にも駐車場がございますが、こちらはオフィス・ホテル用となっており、店舗への来客者は全てC棟駐車場を利用するよう案内いたします。台数は立地法指針の計算による必要駐車台数と同数となります。

駐車場の出入り口ですが、C棟駐車場へは図面の右上、敷地の最も東側にある出入口①を入口専用として使用します。そこから地下を通り、C棟に入庫、C棟前の出口①から出庫する一方通行の流れとなりますので、立地法上の届出出入口、つまり店舗利用者の使用する出入口は計2箇所の設置となります。なお、施設全体では、ホテル利用者用の車両出入口や観光バス、リムジンバス専用の出入口などが別に設けられております。

施設全体としての車両出入口の位置は届出書の27ページ、図面4-2に出入口詳細図がございますのでこちらでご確認いただけます。

自動二輪車用駐車場は12台分、こちらもC棟内に設けております。

駐輪場は東側のA棟1階に178台分、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算出178台と同数を設置いたします。

荷さばき施設は、A棟地下1階、B棟地下1階の2箇所には設ける計画としておりまして、合計で473平方メートル分を確保いたします。

使用時間帯は、午前4時から午後11時までとなっています。

廃棄物等の保管施設は、A棟、B棟の荷さばき場付近に設置し、合計容量27.08立方メートル分を小売店舗用として確保しています。小売店舗分の排出予測量は19.05立方メートルであり、充足する計画となります。

店舗の開店及び閉店時刻は午前7時の開店、午後11時の閉店を予定しておりまして、駐車場の利用時間帯は、午前6時30分から午後11時30分までといたします。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「竹芝駅」の北約170メートルの位置にあり、一帯の用途地域は、北側の隣地を除きまして準工業地域となっております。なお、この店舗北側には、東京都下水道局の汐留第2ポンプ場及び汐留川がありますが、こちらは市街化調整区域であり用途地域の指定はございません。

店舗東側は、区道を挟んでオフィスビル、ホテル等が立地、西側は、JR東日本の変電所が隣接、南側は、都道481号及びゆりかもめ高架を挟んで都立芝商業高校、オフィスとマンションの複合ビルなどが立地する環境となっています。

参考情報としまして、本敷地には従前、劇団四季の劇場、JR東日本の社宅や業務施設、同グループのビジネスホテルなどがあったと聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和元年7月4日（木）、午後7時から午後7時45分まで、アジュール竹芝16階の曙で行われまして、出席者数は16名と報告を受けております。

説明会では、劇場やホテル利用を目的とする大型バスの入出庫動線を確認する質問などがあったと聞いております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、港区の意見を令和元年8月28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をご覧ください。

一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

一つ目。「図面33の廃棄物保管庫を見ると、併設の飲食店・事務所・ホテルのゴミについては、ダストカート・カゴ車にて保管とだけ記載があります。併設施設からはその性質上、生ごみ等も出ることが予想されますが、その場合は立地法にかかる同様のゴミと同じくポリ袋で密閉して保管するという理解でよろしいでしょうか。」

こちらのご質問に対しまして設置者からの回答は、「ご指摘のとおり、併設施設からも生ごみ排出があります。併設分につきましても、物販店舗から排出される生ごみと同様に、ポリ袋で密閉してダストカート・カゴ車にて保管いたします。」とのことをございました。

続きまして、ご質問の2点目。「図面の中には再利用対象物（資源ごみ）という表記があるが、これはaからfまでの廃棄物以外の資源ごみが排出される見込みがあるということでしょうか。」

対しまして、設置者からは、「図面の再利用対象物（資源ごみ）とは、港区条例でエリア確保が必要とされているもので、施設特有の資源ごみが排出される見込みがあるわけではございません。立地法指針による排出予測量の全量が廃棄物となってもまかなえる量の保管施設を用意しておりますが、ダンボール類などのようにリサイクル可能な資源ごみはこのエリアで分別保管を行います。」、こちらが回答となっております。

港区の条例では、廃棄物とリサイクル資源の管理エリアを分けるように定めており、これに基づくエリアの確保とのことをございます。

ご質問の3点目、「また、同じ図面内のリサイクル冷蔵庫とは具体的にどのようなものでしょうか。」

対しましては、「リサイクル冷蔵庫は、冷蔵設備のある部屋になっており、主に生ごみを低温管理することで腐敗を防止することが可能な設備です。」とのことで、ご質問1点目の小売店舗及び併設施設から排出される生ごみの類は、この区画で保管を行うこととなります。

事前質問及び設置者からの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 ございません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 来年の4月1日オープンですけれども、まだ小売業者名はわからないということですか。

○伏見課長 現段階では公表されておられませんので、未定ということになっております。

○宮崎課長代理 今ある情報では、2020年の4月13日に第1期の開業ということで公表はされておりますが、店舗の詳細について、中のテナントについては公表されておられません。

ただ、JR東日本の商業施設ということで、アトレ、そういう名称で小売店が入ってくると。アトレ竹芝というようなことで、その中にテナントを入れるというような形式になるとは聞いております。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 質問ではありません。

後半のほうに商業施設以外の劇場等についての詳細なものがありまして、大変、こういう検討していただくのはありがたい話ではありますが、これはあくまで参考資料という位置づけでしょうか。この審議会としては。

○宮崎課長代理 はい、立地法上は参考資料ということになります。

○岡村委員 特に都内ですと、商業施設を併設していろんな施設がありますので、同時に検討しないといけないものというのもありますので、こういう形で出していただくのはありがたいなというふうに、感想で申しわけございませんが、以上です。

○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 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 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。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「WATERS takeshiba (ウォーターズ竹芝)」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、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。

(2) 「(仮称)有明北3-1地区計画 大規模商業施設」の新設について

○松波会長 続きまして、江東区の「(仮称)有明北3-1地区計画 大規模商業施設」における、住友不動産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、審議案件の概要「(仮称)有明北3-1地区計画 大規模商業施設」の新設について、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。

届出日は令和元年5月21日、設置者は住友不動産株式会社、店舗の名称は「(仮称)有明北3-1地区計画 大規模商業施設」、所在地は江東区有明二丁目1番203ほか、小売業者名は、全て未定での届出となっております。新設する日は、令和2年4月1日、店舗面積は、3万3,182平方メートルです。

(仮称)有明北3-1地区計画は、国家戦略特区事業として行う住宅商業の複合開発事業です。地区、A街区が高層マンション、Bがホール、ホテル、商業施設等、C街区は一部開発エリアを残しており、今回の開発範囲にはC-1棟として駐車場専用棟を建設いたします。今回、大規模小売店舗として届出があった区域は、この開発のうちマンションエリアを除くB街区及びC街区の駐車場となっております。

店舗の駐車場は、B-1、B-2棟地下1階及びC-1棟駐車場の各階に設ける1,415台分のうち、1,050台分を立地法の届出駐車場としています。指針の計算による必要駐車台数は740台ですので、これを大きく上回る措置となっております。

これは臨海部の公共交通基盤等を考慮しまして、近隣の類似施設実績を参考にした上乘せを行う配慮を行ったものと聞いております。なお、施設全体としては、別に設けるホテ

ル、ホール用駐車場を含めると1, 482台分の駐車場を設けることとしております。駐車場の出入口は合計で5箇所の設置となります。

自動二輪車専用駐車場は63台分設けております。

駐輪場は、B-1棟1階、C-1棟1階、C-1棟の北側の3箇所に、合計1, 480台分を整備いたします。江東区自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例における必要台数のうち、物販店舗面積分を案分しますと1, 479台となりますので、この台数に応じた店舗用駐輪場の整備となっております。

荷さばき施設は、B街区各棟の1階に3箇所設置しまして、合計面積は762平方メートル分を設けます。

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は、荷さばき施設付近3箇所に合計容量96.77立方メートル分を確保いたします。物販店舗分の総面積から算出した排出予測量は45.31立方メートルであり、十分な保管量を用意しています。また、同じ部屋で保管を行う併設施設分の廃棄物も合わせまして、3箇所の保管施設ごとでも容量の検証を行っておりますが、それぞれが充足することを確認しております。

開店及び閉店時刻は、午前10時の開店、午後9時の閉店です。ただし、B-1棟1階のコンビニエンスストア、B-2棟1階のスーパーマーケットの2店舗は24時間営業を予定しております。

駐車場の利用時間帯は24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「有明テニスの森駅」の南約280メートルに位置しておりまして、用途地域は第一種住居地域です。ただし、本件は見直し相当用途地域を商業とした開発が進められておりまして、駐車台数の算定については商業地区の基準を適用しております。

店舗周辺の状況ですが、東側は、駐車場棟を含む本開発のC街区となっており、将来的にはこちらにも商業業務用途の開発が予定されている土地となっております。西側は、都道484号（環状2号線）を挟んで有明コロシウムが立地、南側は、区画道路を挟んでA街区のマンションを建設中、この3方向は第一種住居地域となっております。北側は、準工業地域となっておりまして、区道を挟んでコンビニエンスストア、集合住宅及び事業所

が立地する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、従前は東京都やUR等が所有する未利用地とのことですので、今回の開発によって新たに建築物が建つということになります。

「3 説明会について」ですが、令和元年7月16日（火）、午後7時から午後8時15分まで、TFTビル東館9階研修室904で行われまして、出席者数は37名という報告を受けております。

説明会では、立地法の趣旨とは若干異なるところがございますが、店舗北側にあるガラス窓について、北側マンションの住民の方々からのぞき込み等に対する強い懸念が示されたと聞いております。なお、この件を含めまして、マンションに対しては、後日、理事会などの協力のもとで別途説明会を実施し、建物側で不透明のフィルムを貼付するなどの対策を示したほか、今後、運営を詰めていく段階で発生した変更事項についても設置者として説明を継続していく旨を伝え、理解を求めたと報告を受けております。

立地法の説明会に戻りまして、ほかには搬入車両の動線の確認、計画する来退店経路以外の道路に車両を進入させない運用を求める要望、騒音予測地点の確認などさまざまな質問、意見が住民の方々から寄せられたとのことです。

設置者からは搬入車の経路設定については、要望のあった道路を回避する指導を検討すること。来退店経路については、来店者に対してのホームページでの案内のほか、開店時の誘導員配置で適切な対応を取っていくことなど、また、騒音予測地点については高さも考慮した上で検証を行っていることなどを説明し、住民の方々へ理解を求めたとのことです。

「4 法8条に基づく意見」ですが、江東区の意見を令和元年9月17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をご覧ください。

一ノ瀬委員より、事前質問を頂戴しております。

「届出書8ページで、廃棄物保管施設③の備考に荷さばき施設とあるのですが、これは廃棄物保管施設を荷さばき施設としても使うということでしょうか。」「また当該施設について小売店舗との共用・別途の別が示されていないのはなぜでしょうか。」

廃棄物保管施設③備考の記載でございますが、こちらは「申し訳ございません。正しくは「店舗1社専用の廃棄物保管施設」でございます、荷さばき施設と記載があるのは誤

記となります。当該スペースを荷さばきに使用することはございません。また、小売店1社専用で使用するため、共用、別途の別を示さない記載としていたものです。」

次のご質問、「届出書20ページでは廃棄物排出量の総量が45.31m<sup>3</sup>とされていますが、21ページを見ると大店法にかかわる廃棄物排出量は合計で83.05m<sup>3</sup>になるように見えます(28.38+38.9+15.77)。当該部分の数値はどのように解釈すればよいのでしょうか。」

このご質問に対する回答は、次のとおりとなります。

「届出書20ページは、本案件の3棟(店舗入居はこのうち2棟)からなる店舗面積合計3万3,182m<sup>3</sup>に対して立地法の指針値を用いて算出した数値であり、立地法上はこの45.31m<sup>3</sup>を充足すれば足りることとなります。しかし、実態としては棟別に、さらにスーパーマーケットは専用に保管施設を設ける分散保管となるため、実態としては3箇所の保管施設は別々に運用を行うこととなります。このため、届出書21ページのとおり、保管施設ごとに受け持ちの店舗面積を分割した場合でも、それぞれの施設の保管容量が充足することを確認したものです。結果、28.38+38.90+15.7=83.05m<sup>3</sup>の排出予測量に対して、96.77m<sup>3</sup>分を確保しております。」

頂戴した事前質問及び回答は以上のとおりです。

以上で、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 すみません、ちょっと教えてください。

1階から3階にそれぞれ展示場の1から3というのがあって、これが物販店舗として届け出られているんですけども、これはなんででしょうか。

○宮崎課長代理 こちらは、展示と物販をあわせたイベント、設置者のあげた例としてはプラレールのイベントというようなもので、展示をしながら販売をするというイベントを想定して、こちらも全面物販店舗の扱いとして届出をされているということでございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 今、ご説明があったのですが、ちょっとよくわからなかったのもう一度お願いしたいのですけれども、必要駐車台数740台にもかかわらず、1,050台を確保するということでしたよね。それについて、何か追加のご説明があったんですが、ちょっとわかりにくかったので、もう一度お願いします。

○宮崎課長代理 臨海部ということで、臨海部特有の公共交通機関が限られるところがございまして、通常の商業地域に比べると車での来店が予想されるのではないかということがございましたので、臨海地域の近隣の商業施設の集客状況から、店舗面積に対する来店の車両の数を勘案して立地法指針よりも多めの数を取るよというような調整が行われたという結果になります。

○吉田委員 指針というのはどこがつくっているんですか。つまり、臨海部の公共交通がまだ足りないのとおっしゃったのは、どこが決めている。

○宮崎課長代理 交通協議の中での調整と聞いております。

○吉田委員 これは有料ですよ。ですので、ここの施設を使った人が何か領収書とか、そういうのを持っていくと。誰でもお金を払わなきゃいけない駐車場なんですか。

○宮崎課長代理 駐車場の料金体系については、届出上は有料駐車場とするところまでにとどまっておりますので、ちょっと無料のサービス等の状況については確認できておりません。ただ、一応、こちらのほうも店舗が固まってきた段階で、設置者のほうが検討していくということになるかと思えます。

○吉田委員 私もちっとこちらのほう出かけたことあるんですけども、確かに公共交通機関が少ないですし、夏はすごく暑いところを歩かなければいけませんし、埋め立て地の地域というのは。本数も少ないんですよ。モノレールとかが。ですので、駐車場が必要であろうということは何となくわかるのですけれども、その利用するときどういう利用形態なのか、誰でも使える、お金を払えば使えるのか、例えばこの店舗を使った人が何らかのアドバンテージがあるのか、その辺がちょっとわからないので、この740台を300台以上、上に確保していて、それがどういう利用形態なのか、もう少し詳しく説明があるとこの駐車場が非常に有効に利用できるだろうなということを感じます。

今、特にお返事はなくても結構なんですけれども、今度、利用する仕方について追加の説明があるといいなというふうに思います。

○伏見課長 かしこまりました。

基本的に設置者が出している数字は、この立地でこの規模の施設だと他の類似施設から見ても指針を上回る台数の駐車場が必要であると判断して、警視庁との協議も踏まえて出しているものです。本施設以外の別のところに来る人が車を止めることがあるかもしれませんが、この規模の施設として必要な台数は手配しているという形には届出上なっています。あとはおっしゃるとおり、ほかの利用がある場合にどうなのかというところについては、運営上の問題にもなりますので、そこは改めて確認させていただきたいと思います。

○吉田委員 よろしくをお願いします。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 また、やはり交通の件です。このエリア、公共交通が不便というよりは、車でのアクセスが圧倒的に有利という、そういう解釈でしょうね。有明駅も国際展示場駅も地図上で見るとすぐということにはなっています。ということで、駐車場の検討ですとか、それに車を利用する方が多いという前提でのいろいろな計算をしていただいたのは、それはいいと思います。

一方で、歩行者動線の話が特に確かに点線ではなっていますが、本当にイベントの種類によってはほとんど車でほとんど来ないとか、いろんなものがあり得るわけで、本当に例えば有明駅、国際展示場駅をおりて、当然、横断歩道も渡っているいろんなことをやっていると、そちらのほうの検討はどれくらいなされていたのかということ、または警視庁協議等でそういうことがあったのかどうかというところがわかりましたら教えてください。

例えば、恐らくこのA街区の中を通り抜けて、多分、C街区に行くのだらうなと思うんですね。これ、書いていないんですけど。A街区の中、どう通っているかもよくわからないんですけど、また、A街区に至るまでに、人、大丈夫なのとか、そういうところも含めて検討がなされてきたのかということをお知らせいただければと思います。

○伏見課長 有明駅については24時間歩行が可能なデッキが設置されることになっておりまして、そちらを中心としたアクセスを考えていると思います。

○岡村委員 立体になっているんですか。平面ではなくて、デッキで立体に……。

多分、ゆりかもめだったら、そうだと思うんですけど、国際展示場も立体なんですね。すみません、現地、知らないのです。特に問題ないということであればいいんですけど。

○伏見課長 国際展示場駅からは直接デッキではつながってはいないのですが、道路を渡

ってこの街区に入りますと、A街区からデッキがつながっておりまして、そのデッキを通じて施設にアクセスできるという状況にはなっています。

○岡村委員 心配は、そのA街区に至るまでというあたりで、問題がないということであれば、特に話題にもならなかったということであればそれで結構です。

○伏見課長 車で来客のように経路ごとにアクセスの状況を検証したということはありませんが、通常の動線の中で対応できるという判断だったと思います。

○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 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 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」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)有明北3-1地区計画 大規模商業施設」における、住友不動産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、江東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)東京国際空港第2ゾーン計画」の新設について

○松波会長 続きまして、大田区の「(仮称)東京国際空港第2ゾーン計画」における、羽田エアポート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、審議案件の概要「(仮称)東京国際空港第2ゾーン計画」の新設について、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。

届出日は令和元年5月31日、設置者は羽田エアポート都市開発株式会社、店舗の名称

は「（仮称）東京国際空港第2ゾーン計画」、所在地は大田区羽田空港二丁目2番ほか、小売業者名は、全て未定での届出となっております。新設する日は、令和2年4月1日、店舗面積は、3,745平方メートルです。

本件は、羽田空港沖合展開事業と再拡張事業により生じた空港跡地開発として、空港用地の貸し付けを受けて行われる公募型開発事業となっており、1,717室を要するホテルを核施設とする建物となります。

店舗建物の西側と西側構内道路を挟んだ先にある隔地部分に整備する駐車場総収容台数448台のうち、物販面積相当分として立地法指針の計算で求めた142台分が届出の駐車場となります。

駐車場の出入口は、空港国際線ターミナルへのアプローチと重なる構内道路C側に入口を一つ、敷地西側の構内道路Bに駐車場①と駐車場②、それぞれへの出入口が一つずつの合計3箇所、これが来客者用の出入口となります。施設としては、ほかにリムジンバスや荷さばき車両用の出入口が設けられています。

自動二輪車専用駐車場は20台分設置いたします。

駐輪場は敷地の西側付近、駐車場①の南側に107台分を設けています。羽田空港二丁目は大田区の自転車に関する条例の指定区域外となっております、この台数は立地法指針掲載の参考値から算出したものとなります。

荷さばき施設は、店舗建物の南西側に面積108平方メートル分を確保します。

使用時間帯は24時間で、ホール、ホテル用の荷さばき施設はこれとは別に設けています。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階荷さばき場に近い場所に確保しています。容量は21,000立方メートル分で、物販分の排出予測量17,450立方メートルに対し充足する計画です。

開店及び閉店時刻は、午前7時開店、午後11時閉店が原則となりますが、コンビニエンスストア2区画については、24時間の営業を予定しております。駐車場も24時間利用可能となります。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、京急空港線「羽田空港国際線ターミナル駅」の南西約50メートルの位置にあり、用途地域は周辺を含め全て準工業地域です。

店舗東側は、構内道路を挟んで羽田空港国際線ターミナル駐車場が立地、西側は、隔地駐車場、都道311号（環八通り）を挟んで羽田空港跡地第1ゾーンと呼ばれる開発計画の建設が進んでいる区域となっており、南側は、都道311号（環八通り）の先は多摩川で、対岸は川崎市殿町地区産業研究都市が立地、北側は、東京モノレールの高架となっており、その先は、羽田空港、国際線ターミナルが立地している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、令和元年7月23日（火）、午後7時から午後7時40分まで、羽田空港工事事務所3階大会議室で行われまして、出席者数は5名と報告を受けております。説明会では、未定となっているテナントの数について近隣商店街の方から質問があり、物販、非物販を合わせて約70店舗である旨、回答しています。なお、その後の報道発表では、店舗数は約90店舗規模に改められているようでございます。

説明会では、このほかテナントとして入居する温浴施設の地元利用についての質問があり、回答ではスーパー銭湯のようなイメージの想定であり、地元の方を初めとする外来利用可能な運営とする予定であることなどを答えているとのことでございます。

「4 法8条に基づく意見」ですが、大田区の意見を令和元年8月5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。

また、本件は委員の皆様からの事前質問もございません。

以上で、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 すみません、ちょっと教えてください。

この設置者の羽田エアポート都市開発株式会社というのは、この土地を借りてこの開発を行うためだけに設置された会社ですか。

○伏見課長 そうですね。この施設の整備・運営を目的に設立された会社になっております。

○宇於崎委員 そうなのか。例えば届出書の17ページの「街並みづくり等への配慮事項」の中に、「2グレードのホテルを整備し多様な宿泊ニーズに配慮します。」これ、街並みかみたいな話とか、19ページの「社会貢献等配慮事項」の中にオリパラみたいなものの

「国際競争力強化に向け、訪日外国人の受け入れ可能な1,700室以上の宿泊施設やパンケット等を整備するとともに、国際線旅客ターミナルを補完する商業機能を導入します。」これは社会貢献じゃなくて、この会社がもうけるためにやっていることでしょう。これ、ちょっと書き方がおかしいよ。

これは、設置者さんがよくわからなかったからこう書いてきちゃったのかもしれないですけど、これ、届出書だからやっぱりちょっと確認をして、もうちょっと今の温浴施設の話でもいいんだけど、つくる施設の周辺の皆様にもご利用いただけますとか、そういうことを書いてもらうようにしないと、おかしな話になっちゃうから、ちょっとその辺のところは次から気をつけるようお願いします。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 先ほどと似たような質問でちょっと申しわけないんですけども、ここは国際線ターミナルの駐車場のすぐ隣ですよ。私が羽田を利用するとき、車で人を送りに行ったりお迎えに行ったりすること、すごく多いんですけども、もしもこの駐車場が空いていればすごく楽なんです。でも、これ駐車場は有料なんです。だからどんな形になっているのか、もしわかっていれば教えていただきたいんですが。

そういう私のような利用者はたくさんいるかなというふうに思うのですが、そういうことも含めて、空港ですので、立地がどんな形になっているのかちょっと教えてください。

○宮崎課長代理 駐車場の料金そのものが有料であるというところ、先ほどと同じ答えになってしまうのですが、詳細な料金体系については今のところ検討段階かと思われます。

ただ、先ほどおっしゃられた国際線ターミナルにもかなり近いということがございますので、逆に大型連休やお盆、多客期などに長期利用が発生するのではという懸念はございましたので、この点については、対策は検討しておられて、長時間の駐車場については高額の設定で、長期対策は行っていきたいという話は聞いております。

○吉田委員 そういうことも含めますと、142台の指針の必要台数は余りちょっと当てにならなくて、空港利用者のことを含めて、先ほどは何か740台が1,050台だったので、かなり大幅に多くの駐車場確保しているんですが、こっちはもう142台そのままですよ。ですので、こういう立地の場所に関して何か特例じゃないですけども、もう

少し考えがあってもいいかなというふうには思いましたが、いかがでございましょうか。  
都としては。

○伏見課長 こちらの施設、立地法の届出として商業施設分の駐車場の需要について検討  
していただいているということなので、商業施設としての面積から必要台数を算定し、そ  
れを充足しているということです。

ただ、全体としてホテルとかその分あわせまして駐車場は465台を設置しております。  
ここの直接の利用者数ではなくて、他の需要もある程度は想定した上での台数の設定には  
なっているかと思えます。

○宮崎課長代理 あと、こちらの土地の貸付の条件というところで宿泊施設等含めた国際  
線ターミナルに隣接したエリアということで、会議室、バンケットルーム、ホテル等を含  
めた開発ということになっておりますが、そういう意味では駐車施設というのは恐らく条  
件にはなかったかと。要は、空港利用者用の駐車場というのはこの貸付要件の中には入っ  
ていないということを考えますと、施設として充足する分の駐車場の用地の部分はある  
も、それ以上の駐車場目的の増設というのは、なかなかちょっと難しいところがあったか  
とは思います。

○吉田委員 だとすれば、やはり有料の料金体系をしっかりと示していただけると、ちょっ  
と理解がしやすいかなと思えます。よろしくをお願いします。

○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 木村委員、ございますか。

○木村委員 お願いなんですけども、38ページの図面18のところにある「接続通路部  
分」というのがありますけども、それに沿って敷地境界となっています。図面上。この通  
路部に空調施設がありますけども、そこに騒音の予測地点がありません。その付近に人が  
立ち入るとか、そういうことはないと思うんですけども、基準値を超えるような場合に  
は、やはりそこに予測地点を入れるべきだというふうに思いますので、今後、よろしくお  
願いします。

○伏見課長 こちらの予測地点につきましては、おっしゃるように境界になっておりまし  
て、他の地点の方が騒音最大値が大きいということと、そこに人が立ち入る状況ではなく、  
今後、開発によっても人が立ち入ることは想定されない地区でもあったので、それを踏ま

えて、別の地点で予測地点を取るということになってございます。

今後、状況によりまして、確かにおっしゃるような測定が必要な場合も出てくるかと思っておりますので、そこは立地条件等をよく考えながら予測をしていただくように、今後、届出に当たって配慮していきたいと思っております。

○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 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 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っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)東京国際空港第2ゾーン計画」における、羽田エアポート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。

本案件にかかわる届出は、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。

#### (4) 「(仮称)立飛みどり地区プロジェクト」の新設について

○松波会長 最後に、立川市の「(仮称)立飛みどり地区プロジェクト」における、株式会社立飛ホールディングス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、審議案件の概要「(仮称)立飛みどり地区プロジェクト」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の7ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和元年6月7日、設置者は株式会社立飛ホールディングス、店舗の名称は「(仮称)立飛みどり地区プロジェクト」、所在地は立川市緑町3番1ほか、小売業者名は、こちらも全て「未定」での届出となっております。新設する日は、令和2年4月1日、店舗面積は、3,200平方メートルです。

駐車場は店舗1階に177台分を商業施設用に設置いたします。指針の計算による小売

店舗の必要駐車台数は102台、これに飲食など小売以外の商業施設分として算定した75台を加えた数が今回の届出台数となっております。

駐車場の出入口は、敷地西側に入口、出口、1箇所ずつの計2箇所を設置いたします。

自動二輪車専用駐車場は20台分設置いたします。

駐輪場は、店舗1階に4箇所、合計126台分を届出駐車場としています。これは立川市自転車等放置防止条例による必要駐輪台数345台を物販、非物販の店舗面積比で案分し、物販相当として算出した数となっております。

荷さばき施設は、店舗1階に2箇所、合計260平方メートル分を確保いたします。

使用時間帯は24時間で、ホール、ホテル、オフィス用の荷さばき場所はこれとは別に設けております。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階2箇所の荷さばき場に近い場所に1箇所ずつ配置しておりまして、合計容量は22.47立方メートル、物販分の排出予測量14.91立方メートルに対し充足する計画です。

開店及び閉店時刻は、午前8時の開店、午後10時の閉店で、1階106区画の生活関連用品販売、コンビニエンスストアの想定かと思われませんが、この区画のみ24時間営業を予定しており、駐車場の利用時間帯も24時間を予定しております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、多摩都市モノレール線「立川北駅」の北約240メートルに位置しております。

店舗東側は、自転車・歩行者専用道路とその中央にあるモノレール高架を挟んで事業所、病院、ホテル等が立地、西側は、市道を挟んで国営昭和記念公園が立地、南側は、歩行者専用道路を挟んで店舗及びマンションが立地、北側は、市道を挟んで大型商業施設が立地しています。

用途地域については、西側の昭和記念公園は市街化調整区域であり、用途地域の指定はございません。昭和記念公園の北側、店舗から見て北西の方向は第二種住居地域、公園の南側、店舗から見て南西方向は第一種住居地域となっておりますが、店舗の敷地そのものと周辺の他の方角については、商業地域に指定されているというエリアになります。

参考情報としまして、本件敷地は旧米軍立川基地跡の国有地の一角だったと聞いております。

「3 説明会について」ですが、令和元年7月22日（月）、午後7時から午後7時30分まで、女性総合センター・アイム1階アイムホールで行われまして、出席者数は13名と報告を受けております。説明会では、交通や騒音など立地法に係る質問は特段なかった模様で、先に発表された本施設の名称である、「グリーンスプリングス」の由来を尋ねる質問などがあつたと聞いております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、立川市の意見を令和元年8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。

次に、資料3に移ります。

一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

「図面16ページの廃棄物保管庫では、併設の飲食等・保育施設のゴミについてはカートにて保管とだけ記載があります。併設施設からはその性質上、生ごみ等も出ることが予想されますが、その場合は立地法にかかる同様のゴミと同じくポリ袋で密閉して保管するという理解でよいでしょうか。」

設置者からの回答ですが、「ご指摘のとおり、併設施設からも生ごみ排出があります。飲食等や保育施設の生ごみも、ポリ袋で密閉して保管いたします。なお、2箇所の廃棄物保管施設には空調設備を設置する予定です。」とのことで、併設施設からのごみについても、臭気が発生しないよう適切な管理がなされるものと思われま

す。頂戴した事前質問及び回答は以上です。

以上で、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 すみません、事前に聞けばよかったんですが、この開発ってホールとかミュージアムとかもあるし、中に入って行く通路がどうも、結構、開かれていて、人がずっと滞留できるような感じに見えるんですけども、公共とか市とか都とかというのは開発には絡んでいないんですか。

○宮崎課長代理 地区計画は絡んでいますが、ホールの運営を含めて民間の開発になります。

○宇於崎委員 ああ、そう。ここ、全然売れなくて開発が止まっていたと思うんで、よく

こんなにしたなというふうに感心しました。

はい、すみません。以上です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 毎回、質問して申しわけないんですが、このイメージ図ですね、パース図というの。これがついていると、すごくイメージしやすくいいのですが、全ての物件にこれを添付するようにとすることはもうできないんですか。前にもそのお話ししたら、それはないとおっしゃっていましたが。

○伏見課長 案件にもよると思います。こういう大規模な複合案件であれば大抵あるので、私どもも届出書の中に付けていただくようにしております。物によってはない場合もありますが、そこは様式の中で必ずしも求めているものではないので、説明のために必要だということで、今後できるだけ提出していただくようにしていきたいと思います。

○吉田委員 このパース図って、結構、パソコン、コンピューターで作ってしまうので、そんなに苦労はないと思うんですけれども、あればいいかなというふうに、どんなものでも。

それで、あとちょっと私のいつも同じことで申し訳ないんですけれども、ここの昭和記念公園ですよ。私まだ行ったことがないので分からないんですが、ある海外から来た人からの印象を聞いたら、東京で一番良かったというのを聞いたことがあるんですね。緑が多くてすごい。そこに隣接するこの大型物件ですので、やはりこのパース図を見るだけでも、緑が多くてホテルも隣接しているということなので、やはり広告の出し方ですか。届出書には「景観に配慮して建物に設置する看板等は条例を遵守します。」と書いてあるんですけれども、それだけで大丈夫かなという不安がございまして、また何かもし向こうにおっしゃることがあれば、余り過大な広告はやめてほしいというようなことが言えればいいかなと思っています。

○伏見課長 条例にのっとってなっていますので、それで届出上は対応していただけるということになります。そういう意見があったということについては、設置者に伝えたいと思います。

また、名前がグリーンプリングスということで、やっぱり周辺の緑とか、そういうも

のを意識した開発になっていますので、その辺は十分配慮されていくと思っております。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ございません。

○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 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。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)立飛みどり地区プロジェクト」における、株式会社立飛ホールディングス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。

本案件にかかわる届出は、立川市の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づき指針を勘案し、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。