

令和3年度

第9回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年3月22日（火）午前10時00分～午前10時59分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」の新設について

○松波委員 まず、中央区の「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」における八重洲二丁目北地区市街地再開発組合ほか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します。

○金子課長代理 では、審議案件の概要、「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」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3年9月13日、設置者は八重洲二丁目北地区市街地再開発組合ほか1名、店舗の名称は八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、所在地は中央区八重洲二丁目1番ほか、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4年8月1日、店舗面積は4,823平方メートルです。

当該施設の全体図は、届出書の33ページ、図-4をご覧ください。

A-1街区、A-2街区、B街区の3棟が建つ計画となっており、このうちA-1街区とA-2街区が再開発事業であり、「東京ミッドタウン八重洲」という名称で運営される予定です。

当該地域は、従前は住友生命八重洲ビル、住友信託銀行八重洲ビルなど、オフィスビルを中心として20棟程度のビルが立地していたほか、中心には中央区立城東小学校がありました。

新しく建設される3棟の建物のうち最も高層のA-1街区は、39階から45階がホテル、7階から38階がオフィス、1階から4階には区立小学校が入る複合施設で、店舗は地下2階から2階に入ります。

また、隣接する八重洲地下街と地下1階で接続するほか、地下2階にはバスターミナルが整備されます。

A-2街区はオフィス、保育園等から成る7階建ての建物で、A-1街区と合わせて「東京ミッドタウン八重洲」という名称で運営されます。

B街区は地下2階でA-1街区やA-2街区と接続しているほか、一部の施設を共用するため、立地法上の一の建物としてA-1街区、A-2街区と合わせて届出されています

が、再開発事業の事業区域に入っておらず、オフィスビルの建て替えとなっています。

B街区は、3階から14階までがオフィス、地下1階から2階まで店舗が入ります。

駐車場は、A-1街区地下4階に53台、B街区地下2階に6台、合計59台分を届出駐車場として整備します。

指針の計算式による必要駐車台数は59台であり、同数の措置となります。

なお、届出駐車場以外に、飲食用11台、事務所用143台、ホテル用29台、住宅用1台、交流施設用7台、保育園2台、その他41台、施設全体では293台の設置となります。

駐車場の出入口については、届出書の38ページ、図の5-5をご覧ください。

駐車場No. 1の入り口及び出口については、A-1街区の南側に、入り口No. 1、出口No. 1として、1か所ずつ設置されます。

駐車場No. 2の出入口については、八重洲パーキングの出入口を共用しており、B街区北東側の歩道沿いにある出入口No. 1と届出書の35ページ、図-5-2にあり、地下3階にある出口No. 2の2か所ございます。

自動二輪車用駐車場は、店舗地下3階に18台分整備します。駐輪場は、A-2街区地下1階に60台分整備します。

中央区には、自転車の附置義務に関する条例がないため、大規模開発地区関連マニュアルより推計したところ、必要駐輪台数は60台となり、同数の届出となります。

なお、届出のほかに、施設用50台、公共用290台、施設全体では400台の設置となります。

荷さばき施設は2か所ございまして、No. 1はA-1街区地下2階に888.08平方メートル、A-2街区地下2階に117.78平方メートル分、合計1,006平方メートル分整備します。使用時間帯は24時間です。

廃棄物等の保管施設については3か所ございまして、A-1街区地下2階に115.2053立方メートル分、A-2街区地下2階に12.7526立方メートル分、B街区地下2階に9.922立方メートル分、合計137.88立方メートル分確保します。

併施設分を含む搬出予測量122.44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時ほか、閉店時刻は午前0時ほか、となっておりますが、一部、24時間営業のコンビニエンスストアがございます。

また、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。

計画地はJR東海道線東京駅の東約120m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、東側は区道を挟んで店舗及び事務所が立地、西側は都道を挟んでJR東京駅が立地、南側は区道を挟んで店舗及び事務所が立地、北側は都道を挟んで店舗及び事務所が立地といった環境となっています。

「3 説明会について」ですが、令和3年10月14日木曜日、午後7時から午後7時40分まで、ベルサール八重洲2階、ルームD、Eで行われ、16名の出席があったと報告を受けております。

説明会では、「資料上は物販店舗と飲食店舗の区画がそれぞれ割り当てられているが、今後、変更になる可能性があるのか」、「施設が竣工していない中、どのように騒音予測を実施したのか」、などの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、「現状、テナントの営業活動をしている状況で、テナントは未定だが、物販面積が届出面積以上に増える予定はなく、逆に、物販区画が飲食区画に変わる可能性はある」こと、騒音については、「設備機器はカタログでの騒音値、車両走行音は立地法の指針等で定められた方法で予測し、音が大きくなる点を選定し、合成して計算している」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、中央区の意見を令和3年11月4日に受理しておりますが、意見はございません。

法8条第2項に基づく公告による住民等意見については、ございません。

最後に、本件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します。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 いいえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、ありません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この建物の中に小学校がありますよね。この小学校の入り口が描いてあるの

ですけれども、子供の通学路について安全性が十分確保されているのか、もう一度、ご説明いただけますか。

○横森課長 小学校の入り口ですね。ちょうど「小学校エントランス」という、図の5-5に描いてある部分になりますけれども、この図面でいきますと、下側、方向でいきますと東側に当たりますけれども、東側は、このビルに来る自動車のメインの通りではございませんし、また、南側ですと大型バス等も通ることになるんですけれども、ここはそういった大型バス、あるいはこの建物に来る普通自動車等が頻繁に通るところではございませんので、こちらのほうに小学校の入り口をつけて安全を確保したというところでございます。

○吉田委員 ここはもともと小学校があったというふうにご説明がありましたけれども、その小学校がここに入るということで理解していいですか。

○横森課長 そのとおりです。

○吉田委員 すみません。ちょっとお伺いしたいんですが、小学生、子供の人数はどのぐらいいるのですかね、今、現状で。

○金子課長代理 まだ確定はしていないそうですが、想定で約520名と聞いております。

○吉田委員 そんなにいますか。なるほど、そうすると、この上のほうはホテルで一般の住居はないんですよね。

○金子課長代理 少しだけありますが、住宅は235平方メートルなので、戸数は少数です。

○横森課長 マンション等が入るということではございません。

○吉田委員 この小学校自体は屋上にグラウンドがあるという理解でいいんですか。

○横森課長 そうです。屋上の部分でございます。

○吉田委員 そこが子供の遊び場というか、20階にグラウンドというか、ありますよね。

○金子課長代理 4階ですね。図の5-8にあるように4階にあります。

○吉田委員 そうすると、小学校は勉強するところは1階から3階までということですか。

○金子課長代理 1階から4階までも多分あると思います。

○吉田委員 4階もある。その上はもうないということですね。屋上グラウンドになっているという。

○横森課長 グラウンドの上は、ございません。

○吉田委員 ないですね。

○横森課長 はい。

○吉田委員 この審議会で、小学校の立地条件等については特に審議することではないですよね。

○横森課長 そうです、はい。

○吉田委員 店舗ではないのでね。ただ、安全が、子供の通学に関しての安全性と騒音と、そういうものについてちょっと心配がありましたので、ご質問させていただきました。

大丈夫です。

○横森課長 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 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 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 木村委員、ございますか。

○木村委員 特にございません。

○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 ありません。

○松波会長 よろしいでしょうか。

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。

○横森課長 皆さんからいただきました。

○松波会長 それでは、「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」における八重洲二丁目北地区市街地再開発組合ほか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。

本案件に関わる届出は、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。

(2) 「(仮称) ライフ西荻北5丁目計画」の新設について

○松波会長 続きまして、杉並区の「(仮称) ライフ西荻北5丁目計画」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) ライフ西荻北5丁目計画」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3年9月15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) ライフ西荻北5丁目計画、所在地は杉並区西荻北五丁目125番地ほか、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4年5月16日、店舗面積は2,940平方メートルです。

駐車場は、店舗2階に40台、店舗3階に30台、合計70台を自走式の駐車場で整備します。指針の計算式による必要駐車台数は70台であり、同数の措置となります。

このほか、従業員用に11台整備し、施設全体では81台の設置となります。

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。

自動二輪車用の駐車場は、敷地東側に6台分整備します。

駐輪用は2か所ございまして、駐輪場①が店舗南側に123台、駐輪場②が店舗北東側に47台、合計で170台分整備します。

届出書の8ページに記載のとおり、杉並区自転車等の放置防止及び駐車場整備に関する条例については、第一種低層住居専用地域は対象外となるため、店舗面積のうち近隣商業地域部分の1,777平方メートルに対して附置義務が課され、条例上の必要台数は118台となります。

ただし、立地条件が似ている既存類似店舗の利用実績に店舗面積比率を乗じて算出した必要台数は170台となったため、届出台数は170台としています。なお、届出のほかに45台整備しており、地区全体では215台の駐輪場を確保しています。

また、届出書の21ページ、図面5-1と次のページの図面5-2を見比べていただき

ますとお分かりになると思いますが、店舗東側は図面では上のほうの道路になりますが、こちらの道路には都市計画道路が整備される計画があり、将来、この道路が拡幅された場合は敷地を5m後退させる必要があります。

拡幅後は駐輪場②の道路側の部分は駐輪場としての利用ができなくなるため、駐輪場②の届出台数は47台から22台に減少し、代わりに駐輪場①の一部を二段ラック化し増設する予定です。

駐輪場台数の内訳変更は届出不要であるため、都市計画道路の開通に合わせて、適宜、実施していただくこととなります。

次に、荷さばき施設は、店舗2階に1か所、143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10時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗2階に1か所、15.31立方メートル分確保します。

併施設分を含む排出予測量13.79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、閉店時刻は翌午前1時、駐車場の利用時間帯は午前8時30分から翌午前1時30分となっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地はJR中央本線「西荻窪駅」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（50.4%）、第一種低層住居専用地域（49.6%）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が立地、西側は住居及び駐車場が隣接、南側は区道を挟んで店舗が立地、北側は区道を挟んで住居が立地といった環境となっております。

参考情報ですが、当該敷地は、従前は東京ガスの事業所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3年9月30日木曜日と令和3年10月3日日曜日の計2回行われまして、両日とも午後6時から午後7時まで、西荻地域区民センターで開催され、1回目は6名、2回目は9名の出席があったと報告を受けております。

説明会では、「車両出入口の安全対策について教えてほしい」という発言や、「騒音の予測値が基準を超過しているが、どのような対策を講じるのか」等の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、「出入口の安全対策については、オープン時及び繁忙期に

は交通整理員を配置するほか、路面への停止線及び止まれ表示、駐車場看板には出庫警報等を設置する」こと、騒音については「基準を超過する音源は車両走行音及びドア開閉音であり、走行速度やドアの閉め方で音の大きさが大きく変わるため、お客様に徐行と静穏なドア開閉を周知するほか、実際の深夜時間帯の来客車両の台数によっては、2階駐車場の一部を規制エリアとするなど、運用の中で対策を継続検討していく」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、杉並区の意見を令和4年1月4日に受理しておりますが、意見はございません。

法8条第2項に基づく公告による住民等意見については、ございません。

次に、資料3に移ります。

宇於崎委員より事前質問を頂戴しております。

「第一種低層住居専用地域において、建物高さが10mを越えているところがあるのではないか。」

対する設置者からの回答は、「敷地内の高低差が3m以上ある場合は、3m以内ごとに領域を分けて、建物の平均地盤面を算定するため、本件においては別紙参考図面（平面図）のとおり、領域①、領域②に分けて平均地盤面を算定しています。

北西側のエリア（領域②）では南東角から3.6m上がったレベル、南東側のエリア（領域①）では南東角から1.75m上がったレベルが平均地盤面となります。

上記の算定により、第一種低層住居専用地域内での最高高さ10.6mについては、北西側は建物の南東角からの高さ10.6mより3.6mを引いた数値、7mが建物高さとなり、南東側は10.6mより1.75mを引いた8.95mが建物高さとなります。

この考え方で建築確認申請を行い、確認済証を受領して建築工事を行っております。」

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願いたします。

○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 いいえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

- 吉田委員　　ごさいません。
- 松波会長　　鈴木委員、ごさいますか。
- 鈴木委員　　ごさいません。
- 松波会長　　岡村委員、ごさいますか。
- 岡村委員　　特にありません。
- 松波会長　　森本委員、ごさいますか。
- 森本委員　　特にありません。
- 松波会長　　木村委員、ごさいますか。
- 木村委員　　ごさいません。
- 松波会長　　上野委員、ごさいますか。
- 上野委員　　ごさいません。
- 松波会長　　一ノ瀬委員、ごさいますか。
- 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。

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。

- 横森課長　　皆様から挙手いただきました。
- 松波会長　　それでは、「(仮称)ライフ西荻北5丁目計画」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。

本案件に関わる届出は杉並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)足立区東和三丁目計画」の新設について

- 松波会長　　続きまして、足立区の「(仮称)足立区東和三丁目計画」における株式会社
サンベルクス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。

- 金子課長代理　　では、審議案件の概要、「(仮称)足立区東和三丁目計画」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3年9月30日、設置者は株式会社サンベルクスホールディングス、店舗の名称は（仮称）足立区東和三丁目計画、所在地は足立区東和三丁目125番ほか、小売業者名は株式会社サンベルクスでの届出となっております。

新設する日は令和4年6月1日、店舗面積は1,534平方メートルです。

駐車場は、店舗1階に47台、自走式の駐車場で整備します。指針の計算式による必要駐車台数は47台であり、同数の措置となります。そのほか、従業員用に1台整備し、施設全体では48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、敷地北西側に6台分整備します。駐輪場は3か所ございまして、駐輪場①は店舗北側に123台、駐輪場②が店舗北東側に16台、駐輪場③が店舗北西側に19台、合計で158台分整備します。

足立区環境整備基準において求められる駐輪台数は62台ですが、類似既存店での実績をベースにして予測した必要駐輪台数は158台であるため、これと同数の届出としています。

なお、届出のほかに、従業員と共用の駐輪場を49台整備しており、施設全体では207台の駐輪場を確保しています。

荷さばき施設は店舗1階に1か所、23.1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時です。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に9.45立方メートル分確保します。併設施設分を含む排出予測量7.33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10時45分。駐車場の利用時間帯は午前8時30分から午後11時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JR常磐線「亀有駅」の北西約900メートルに位置しており、用途地域は、第一種住居地域（50.2%）、第一種中高層住居専用地域（49.8%）です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで店舗及び低層住居が立地、西側は駐車場が隣接、南側は駐車場が隣接、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。

参考情報ですが、当該敷地は、しばらくの間、更地でしたが、その前は企業の社宅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3年11月9日火曜日、午後6時30分から午後7時30分まで、東和住区センター大広間で行われ、47名の出席があったと報告を受けております。

説明会では、「退店経路が現実的でなく、計画地北西側の信号交差点を左折して、図書館や公園のある通学路を多くの退店車両が通過するのではないかと心配している。この信号交差点は見通しも悪いので、具体的な安全対策を示してほしい」等の意見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、「駐車場の出入口では、一定期間、交通整理員を配置し、搬出、入出庫の誘導を行うほか、オープン時の折り込みチラシ等で誘導経路を周知すること。また、「オープン前に所轄警察と警備計画の協議を行うので、いただいた意見を踏まえて検討する」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、足立区の意見を令和3年12月23日に受理しておりますが、意見はございません。

法8条第2項に基づく公告による住民等意見については、ございません。

次に、資料3に移ります。

宇於崎委員より、事前質問を頂戴しております。

ご質問の1点目、「設置された48台分の駐車場のうち、14台分(29%)が軽自動車用となっているが、軽自動車用で足りるとした根拠は何ですか。」

対する設置者からの回答は、「既存類似店の駐車場利用実態調査より、軽自動車を利用せずとも、届出台数の普通車33台のみ運用したとしても充足すると考えております。

具体的には、ベルクス墨田店という店舗面積990平方メートルの既存類似店における実態調査の結果、ピーク時在庫台数が18台でした。これに計画店舗面積との面積比率1.55倍を掛けたところ28台となったため、実際には28台で充足すると考えております。」

ご質問の2点目、「荷さばき施設はバックヤードとの位置関係から見ると、もう少し南側の建物に近い位置とも考えられますが、あえて距離を離れた理由は何ですか。」

対する設置者からの回答は、「建物近接の場所を届出した場合には、2台目の荷さばき車両が来店した際に、待機スペースの確保ができず、現在届出位置にて一時待機すること

になります。その場合、1台目の作業終了後の2台目との作業場所入替えて複数回転回するなど問題が生じるため、現在の位置を届出場所としました。」

質問の3点目、「2階、3階の平面図にバックヤード、倉庫以外の諸室の名称が入っていませんが、用途は何ですか。」

対する設置者からの回答は、「2階は総菜、精肉等の加工室や冷蔵庫、3階は従業員休憩室や更衣室、事務所等になる予定です。」

質問の4点目、「南西方向に足立区東和センター（体育館、図書館）があります。この施設は駐車場が14台分しかないため、申請店舗の駐車料金が無料であると、足立区東和センター利用の方が駐車されることはないでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「東和センターの利用者が計画店舗の駐車場を利用することは想定しておりません。しかしながら、この施設以外も含め、店舗利用者以外の利用が目立つ場合には、注意喚起の看板、チラシ等を駐車場や店舗内に掲示し、排除するよう検討いたします。現時点では課金式に変更することは考えておりません。」

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 ありません。

○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 説明会に47名の出席者がいたということを見ますと、やはり関心が結構あるんだろうというふうに考えています。

そうしますと、ご質問にあったように、通学路の安全性ということが質問の中にあつたということがありますので、設置者からは、何か、最初の開店からしばらくの間は、人員を配置するというようなお返事があつたようなんですけども、こういうのを常設することはできないのですかね。

○横森課長 そうですね。基本的には、開店直後というのが、一番お客さんが、特に車で来るお客さんが一番多い時期になりますので、そこは集中的に警備員の方を配置することになります。

ただ、その後につきましては、状況を見ながらということになるかと思います。それに開店セールもどれぐらい続くのかということもございますので、それはやはり周りの状況を見てということになるかと思います。

ただ、先生のご懸念については、伝えさせていただきたいと思います。

○吉田委員 ぜひ、伝えておいてください。よろしくお願いします。

○横森課長 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 ございません。

○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 森本委員、ございますか。

○森本委員 いいえ、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 2件ほどあるのですけれども、宇於崎委員の事前質問の設置者側の回答ですけれども、類似店舗として、ベルクス墨田店駐車場利用実態調査結果というのが載っていますけれども、それがちょっと不適合ではないかという気がしています。

ベルクスのホームページには、この墨田店として、店舗周辺の道路が狭く、徒歩と自転車のお客様が9割以上になっています。当店にお越しの際は、徒歩か自転車でのご来店をお勧めしますというふうに書いてあります。

足立区内にはこの店舗のチェーン店が9店ありますので、今回の申請した店舗にふさわしい類似店舗を選ぶことが可能だと思うんですね。ですから、今回の場合、この回答を見る限り、数字合わせの類似店の選定ではないかというふうに思います。質問の回答としては、ふさわしい類似店を真摯に選んでいただきたいというふうに思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。確かに先生のおっしゃる、足立区の他の店舗と比較してどうなのかということについては、私どものほうからも、大丈夫かということをお先に伝えたいと思います。

また、今回、軽自動車ということで書いてございますけれども、この軽自動車が普通自動車のところの駐車場にとまってしまっは、一般的な普通車の方がとめようと思っても

既に自動車をとまっているといったようなことがないようにといった、軽自動車の誘導等についても設置者のほうに伝えていきたいと思います。

○木村委員 了解しました。それと、ちょっと教えていただきたいのですが、この図面8なんですけれども、店舗北側のマンション内に保育園があり、保育園敷地から50m以内ですので、夜間騒音の規制基準がマイナス5デシベルに設定されています。

ですけれども、調べた限りでは、この保育園の位置は店舗に面する建物ではなくて、マンションの敷地内ですけれども、対象店舗から50m以上離れた場所にあるというふうに思います。その届出書どおりの運用で、これでいいのでしょうかということです。

要は、今日の一つ目の審議案件でも、施設内に保育園とか小学校があるんですけれども、もし近接した建物が審議案件になった場合には、今回の1件目のケースは、敷地境界から50mの範囲はマイナス5デシベルが適用されるのでしょうか。

○金子課長代理 保育園の敷地から50mになってしまっているの、同一敷地だということが起こることになるのかなというふうに思います。

保育園の場所は、図面4を見ていただくと載っているんですけれども、ちょうど計画地の北側にマンションが3棟ほど建っておりまして、そのうちの一番北東側の角のところ辺りにコンビプラザという保育園があるんですけれども、こちらの保育園の敷地というと、やはりこのマンションの敷地になってしまうので、ここから50mということで線を引いているかと思います。

○木村委員 敷地というのをちょっと調べたんですけれど、例えばこれ、もっと細かく言うと、要するに賃貸なのか、保有なのかといった、そういうことになっちゃうと思うんですよ。

50mというのは学校等の敷地の周囲と書いてあるんで、要するに施設としては単一になると思うんですよね。今回の場合は複数ものがありますので、敷地という意味がどう解釈すればいいのか、よく分からないんですけれども。

○横森課長 そうですね。確かに大きなショッピングセンターの中に、最近ですと保育園があつたりします。そうしますと、50m以上、距離的にはかなり離れているところではあるんですが、あくまでもその保育園が入っている建物の敷地となりますと、そのショッピングセンター全体というのが敷地になってしまうので、そこから50m測らせていただいて、ここに今回の緑のような線を引かせていただいているところがございます。か

なり安全を見てということになるかもしれませんが。保育園そのものからは50m以上、離れていることになるんですが、敷地ということで、保育園が入っている敷地の端から取らせていただいております。

○木村委員 要は、夜間の規制基準というのは結構厳しい、マイナス5デシベルって結構厳しいことになると思いますので、僕から見ると、それが乱用かなという気がするんですけども、何か、その辺、ちょっとご検討願えますでしょうか。

○横森課長 はい、そうですね。ただ、確かに50m以上、結果としては離れていることになりまうけれども、この辺りにつきましては、地元の説明会等でもあくまでもマイナス5デシベルの資料につきましては、敷地からということで、保育園から50mではないということで、私どものほうに、縦覧に来た方がもしご説明を求められた場合もそれはきちんと伝えていこうかと思いますが、運用上は、我々のほうは敷地単位でやらせていただいているところではございます。

ただ、先生からそういうお話があったということは、私どもの中でもまた議論させていただきたいと思います。

○木村委員 よろしくお願ひします。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、上野委員、ございますか。

○上野委員 今の木村委員がご指摘の点、ちょっと私も気になって。

保育園というのが、これは、多分、北側のマンションの裏側に当たる場所にあるわけですよ。だから、何か、すごく実質的な意味はないようにも、敷地として扱うというところで。

一方で、前回ですか、その前かな、「公園」と書かれているからすごく幅が狭いけれども、その公園を挟んだ先のマンションに対しては予測しなくていいみたいなことがあったりとか、ちょっと、その辺、やっぱりもうちょっと実質的な評価をする方向で検討したほうがいいんじゃないかなということを感じます。

意見というか、コメントですけれども、少しコメントさせていただきたいと思います。

○横森課長 ありがとうございます。

また、前回の公園と、それからURの公園の部分につきましては、この後、また報告をさせていただきたいと思います。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。

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。

○横森課長 ありがとうございます。挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)足立区東和三丁目計画」における株式会社サンベルクス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て、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。

(4) 「ドン・キホーテ六本木店」の変更について

○松波会長 続きまして、港区の「ドン・キホーテ六本木店」における日本アセットマーケティング株式会社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、審議案件の概要、「ドン・キホーテ六本木店」の変更について、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3年9月29日、設置者は日本アセットマーケティング株式会社、店舗の名称はドン・キホーテ六本木店、所在地は港区六本木三丁目14番10号、小売業者名は株式会社ドン・キホーテでの届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場の位置及び収容台数の減少についてです。

届出書の21ページ、図面2-1をご覧ください。

変更前は、店舗の地下1階にある駐車場No. 1の1台のほか、隔地駐車場として2か所、駐車場No. 2が24台、駐車場No. 3が5台、合計30台ございます。

そのうち駐車場No. 3が閉鎖されることになったため、駐車場No. 3を届出から除外するとともに、利用実績に即した届出台数とし、駐車場No. 2の台数を24台から3台に減少させます。

合計台数は30台から4台に減少しますが、変更後の4台で充足するの点については、届出書の5ページをご覧ください。

調査日における駐車場3か所の合計の最大在庫台数は2台でした。

また、六本木店での利用状況が少なかったため、近隣の類似店舗での実績を確認したところ、届出書6ページのとおり、最大在庫台数は2台となり、店舗面積比率を掛けても必要台数は3台となりました。よって、変更後の4台で充足すると考えられます。

駐車場が1か所減るため、出入口の数の減少や駐車可能時間帯についても、併せて届出されています。

変更する日は令和4年5月30日、変更理由は駐車場No. 3の契約解除に伴い、届出駐車場の見直しを行い、利用実績に即した届出台数とするためとなっております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は東京メトロ日比谷線、「六本木駅」の南東225mに位置しており、用途地域は商業地域です。

東側は、一部住居がある商業ビルが隣接、西側は商業ビルが隣接、南側は都道を挟んで商業ビルが立地、北側は区道を挟んで墓苑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、令和3年11月24日水曜日、午後6時から午後6時40分まで、ほうらいやビルで開催され、出席者は3名だったと報告を受けております。

説明会においては、「駐車場の必要台数の根拠は何か」、「駐輪場の案内について、現状、駐輪場所が分かりにくい」等の意見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、「駐車場は六本木店での利用実績のほか、都心のドン・キホーテ他店舗での実績から台数を算出している」こと、「駐輪場については、店舗北側より駐輪していただくよう案内表示をしている」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、港区の意見を令和3年12月22日に受理していますが、意見はございません。

また、法8条第2項に基づく、広告による住民等意見についてはございませんでした。

最後に、本件は、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 いいえ、ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、ございません。

○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 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ありません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 ありません。

○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 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 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。

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。

○横森課長 吉田先生も挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「ドン・キホーテ六本木店」における日本アセットマーケティング株式会社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、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、意見なしとすることを決定いたします。

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。