

令和4年度

第4回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和4年9月9日（金曜日）午後2時00分～午後3時08分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) (仮称) 東久留米本町三丁目計画 (東久留米市) 【新設】

○松波会長 まず、東久留米市の「(仮称)東久留米本町三丁目計画」における株式会社リアクト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)東久留米本町三丁目計画」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3月10日、設置者は株式会社リアクト、店舗の名称は「(仮称)東久留米本町三丁目計画」、所在地は東久留米市本町三丁目1番1ほか、小売業者名は株式会社エコスでの届出となっております。新設する日は令和4年11月11日、店舗面積は1,593㎡です。

駐車場については、敷地内北側に44台、平面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44台であり、これと同数の設置となります。このほか3台整備し、施設全体では47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、敷地北東側に5台分整備します。

駐輪場は、店舗1階北側に40台、敷地内北東側に62台、合計102台分整備します。東久留米市自転車等の放置防止に関する条例による必要台数は99台であり、これを上回る設置となります。

荷さばき施設は、荷さばき施設①として施設内東側に78㎡分、荷さばき施設②として敷地内北側に36㎡分、合計114㎡分整備します。利用時間帯は、荷さばき施設①が午前6時から午後10時まで、荷さばき施設②が午前6時から午前8時30分までです。

廃棄物等の保管施設については、敷地内東側に11.04㎡分整備します。指針に基づく排出予測量7.42㎡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45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、西武池袋線「東久留米駅」の南西側約250mに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで集合住宅が立地、西側は市道を挟んで集合住宅が立地、南側は戸建て住宅及び集合住宅が隣接、北側は集合住宅が隣接といった環境となっています。参考情報ですが、当該敷地は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」ですが、令和4年4月27日水曜日、午後7時から午後8時まで東久留米市市民プラザホールで行われ、15名の出席があったと報告を受けております。説明会では、「細い道が多いので渋滞が起きやすい、左折インとしても右折で入ってしまう車もあると思う」という意見や、「駐車場が満車になったら渋滞が起こるかもしれないが警備員の常駐はないのか」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、「誘導に関しては警察と協議し決定している。折り込みチラシやホームページ等で案内し誘導したい」、「警備員については、オープン時は配置するが、それ以降の通常運営時は状況を見て対応する」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、東久留米市の意見を令和4年6月14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。宇於崎委員よりご質問を頂戴しております。

「本申請店舗は平屋ではあるものの、建物高さは約9mとなっています。敷地南側は第一種低層住居専用地域に面し、本店舗の南西角は第一種低層住居専用地域内の事業所兼住宅にかなり接近していますが、この事業所兼住宅に対してはどのような配慮がなされていますか。」

対する設置者からの回答は、「南西角の事業所兼住宅を含め、店舗と隣接する南側住居に対しては、騒音値が大きい機器や24時間稼働機器を店舗北側に配置する等、騒音面での配慮を行っています。また、プライバシー保護の観点からも店舗外壁面に窓等の設置はしないように設計上の配慮を行いました（非常時の排煙施設のみ設置）。」

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、結構です。
- 松波会長 中西委員、ございますか。
- 中西委員 いえ、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 はい。一つ伺いたいんですが、株式会社エコスというのはスーパーマーケットですか。
- 金子課長代理 そうです。スーパーマーケットです。
- 吉田委員 分かりました。それは知らなかったので、ちょっと確認させていただきました。
- 松波会長 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 小嶋委員、ございますか。
- 小嶋委員 ございません。
- 松波会長 上野委員、ございますか。
- 上野委員 特にございません。
- 松波会長 朝倉委員、ございますか。
- 朝倉委員 特にございません。
- 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。
- 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)東久留米本町三丁目計画」における株式会社リアクト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、東久留米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、意見なしと決定いたします。

(2) 第一生命保険株式会社日比谷本社ビル店舗区画(千代田区)【新築】

○松波会長 続きまして、同じく千代田区の「第一生命保険株式会社日比谷本社ビル店舗区画」における第一生命保険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 それでは、審議案件の概要「第一生命保険株式会社日比谷本社ビル店舗区画」の新設について、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4年3月11日、設置者は第一生命保険株式会社、店舗の名称は「第一生命保険株式会社日比谷本社ビル店舗区画」、所在地は千代田区有楽町一丁目13番1号ほか、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11月12日、店舗面積は1,394㎡です。

今回の届出は、既存のオフィスビルの1階部分、もともと農林中央金庫があった場所を物販店舗に変更するため、新設届が提出されたものです。

駐車場については、店舗地下1階に9台、平面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9台であり、これと同数の設置となります。そのほか事務所に141台整備し、施設全体では150台の設置となります。駐車場の出入口は、敷地南側に入口が1か所、北側に出口が1か所、計2か所の設置となります。

自動二輪車用の駐車場は、店舗地下1階に1台、地下2階に1台、計2台分設置します。

駐輪場の設置はありません。千代田区には駐輪場の附置義務条例がなく、もともと建物内に駐輪場の設置がないこと、自転車での来客がほぼ見込まれないことから駐輪場は0台となっておりますが、万一、自転車での来客があった場合は、周辺の駐輪場を案内することです。

荷さばき施設は、荷さばき施設①として店舗地下2階に15㎡分整備します。使用時間帯は午前9時から午後6時までです。

廃棄物等の保管施設については、地下2階に10.58㎡分整備します。指針に基づく排出予測量8.95㎡に対し充足する計画です。

開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後8時、駐車場の利用時間帯は午前9時30分から午後8時30分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、都営三田線「日比谷駅」の東約20m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商業施設及びオフィスビルが立地、西側は国道を挟んで皇居が立地、南側は区道を挟んでオフィスビルが立地、北側は区道を挟んで帝国劇場及び商業施設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4年4月21日木曜日、午後7時から新有楽町ビル2階リファレンス新有楽町ビル貸会議室で行われる予定でしたが、出席者はいなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、千代田区の意見を令和4年7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、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 はい。申請上は店舗1・2・3は未定になっていますけれども、何か入居する予定の店舗というのはめどが立ちましたでしょうか。

○金子課長代理 こちら確認したんですけれども、未定とのことでした。

○宇於崎委員 ああ、そうですか。結構大きなところから小さなところまで、1,000㎡を超えるところから35㎡とかなり大きさに違いがありますから。

○金子課長代理 はい。こちらのビルは、農林中央金庫が退去し、今後は外部のテナントが入居するオフィスビルへ改良するというので、今、大規模リノベーション工事をしているところと聞いていますので、恐らく小さいところはオフィスコンビニ等も入るのかなと思われるところなんですけど、小売業者は具体的には未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 では、中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、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 はい。私も宇於崎委員と同じことを疑問に思っていたんですが、入居というか新設する日は11月12日と書いてありますよね、ということは、もう2か月ちょっとでございますよね。それでも小売業者名未定というのは状況としてちょっとあまり理解で

きないんですけれども、だから、その11月12日になってもまだ新しい店舗が入ってない状況もあり得るということで考えるんですか。

○須藤課長 はい、そうですね。設置者側といたしましては最短で11月に営業が開始できるようにということで準備を進めているところではございますが、なかなかその契約の相手方と調整がつかなくなった場合とかはずれ込むということも考えられると思います。

○吉田委員 これは小売店で、例えばレストランが入るとか飲食店が入るとかということもあり得るということですか。

○金子課長代理 一応この区画については小売が入るという想定で届出がされているのですけれども、場合によっては、他の店舗の例でもあるのですが、小売で予定していたところにサービスが入るということもございます。

○吉田委員 何かやはり周辺に対する環境とか、それから例えばコンビニが入るなんていうことになりますとこの時間帯を変えるということもあり得るかなというふうに思うんですが、これは10時から午後8時までということは変えないでやるということ、それは変えないですよ。

○須藤課長 はい、その前提でということでございます。

○吉田委員 もし例えばコンビニが入りますなんていうことになると、また本審議会にかかるのですか、それとも簡単に変更ができてしまうのですか。

○金子課長代理 開店時刻とか閉店時刻の変更につきましてもまた6条2項の届出を出していただく必要はあるのですけれども、運営方法の変更になりますので、8か月制限はかからない案件となります。

○吉田委員 分かりました。できれば、この直近2か月以降オープンであれば、少なくともいいので何らかの情報が記載されていることが期待されます。そうすることで周辺環境への影響というのも私たちが考えることができると思うので、全てが列挙されなくても一部でも結構ですので、どういうお店が入るのかお知らせいただけるといいなというふうに希望しています。よろしくをお願いします。

○須藤課長 はい、分かりました。その点、情報収集に努めたいと思います。

○吉田委員 よろしくをお願いします。

○須藤課長 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 もう意見として出されていますので同じようなことなんですが、こちら非常に都心のビルでございますので、例えば駐車場の台数とか、店舗の名前が分からなくても恐らくこれが常識的な範囲なんだろうなというように思うのですが、これがもし住宅地のような場所での計画で、同じように店舗未定というような形で出されたときにどういうふうに、例えば周囲の環境ですとか、あるいは駐車場の台数、駐輪場の台数ですとか、そういったことを判断すればいいのかなというようにことをちょっと疑問には思いました。ご参考までにということでございますが、以上でございます。

○須藤課長 ありがとうございます。おっしゃるとおり、郊外とか周辺の住民の環境に直接影響するようなところでの店舗が未定というところとはちょっと状況が違うかなとは思っていますので、その辺りは周辺的生活環境を考えながら検討してまいりたいと思います。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 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 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 特にございません。

○松波会長 一ノ瀬委員。

○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。

○須藤課長 挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「第一生命保険株式会社日比谷本社ビル店舗区画」における第一生命保険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。

(3) 小田急百貨店本館ビル・小田急新宿駅南口専門店ビル（新宿区）【変更】

○松波会長 続きまして、新宿区の「小田急百貨店本館ビル・小田急新宿駅南口専門店ビル」における、小田急電鉄株式会社ほか1名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、「小田急百貨店本館ビル・小田急新宿駅南口専門店ビル」の変更について、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3月7日、設置者は小田急電鉄株式会社ほか1名、店舗の名称は「小田急百貨店本館ビル・小田急新宿駅南口専門店ビル」、所在地は新宿区西新宿一丁目1番3号ほか、小売業者名は株式会社ゴンチャジャパンほか73名での届出となっております。

当該届出店舗は、小田急百貨店本館と小田急新宿駅南口専門店ビル、こちらは新宿ミロードの建物ですが、これら2つの建物が立地法上の一の建物として届け出られている店舗です。

今回の変更届は、小田急百貨店本館の建替えのため、店舗面積の減少や荷さばき施設、廃棄物保管施設等の位置の変更を行うという内容です。店舗面積は4万6,021㎡から6,679㎡へ減少します。届出書の11ページ・12ページに建物ごとの変更前後の表がありますが、小田急百貨店本館は3万8,342㎡から0㎡へ、12ページの小田急新宿駅南口専門店ビルのほうは8,376㎡から6,679㎡へ減少します。小田急新宿駅南口専門店ビルの店舗面積の減少は、12ページの表のとおり、主に2階・3階部分となっており、建物の北側、小田急百貨店本館に近いモザイク通り沿いの店舗が工事エリアとなるため減少します。

続いて、荷さばき施設の位置及び面積についてですが、変更前のNo.1とNo.4の荷さばき施設は、届出書48ページ、図の6-2にあるとおり、小田急新宿駅南口専門店ビルの2階に358.5㎡分と249.8㎡分、2か所ございます。変更後は、1枚おめくりいただき届出書49ページのとおり、一部、工事エリアと重なるため位置が変わり、荷さばき施設No.1の1か所となり、面積は100.8㎡となります。もともと小田急百貨店本館ビルにあった荷さばき施設No.2・No.3の2か所については廃止されます。合計では968㎡から101㎡へ減少します。荷さばき可能時間帯については、変更前と同様、午前4時から午前0時までとなります。

次に、廃棄物等保管施設についてですが、No.1の小田急百貨店本館にある廃棄物保管施

設は廃止されます。南口専門店ビルにある廃棄物保管施設No.2については、届出書の48ページ、図6-2をご覧ください。変更前は60.3㎡分ございますが、変更後は、1枚おめくりいただきまして49ページ、図6-3にあるとおり、位置は同じですが、40.23㎡に減少します。

続いて、営業時間についてですが、届出書の4ページ、No.15の北欧トーキョーというパン屋の営業時間が他の店舗より長く、午前7時から午後10時45分までとなっておりますが、変更後は全館同じ、午前10時から午後9時までで統一されます。

次に、届出駐車場のNo.1、新宿駅西口駐車場については、都市計画変更に伴い駐車場出入口の位置が変わるため、位置の変更が届け出られています。変更前の位置は、届出書の39ページ、図の5-1のとおりで、変更後は、40ページ、図5-2のとおり、もともとスバルビルがあった場所に入口及び出口が設置されます。統合する理由は小田急百貨店本館ビルの建替えのため、駐車場出入口については都市計画変更に伴い出入口の位置に変更が生じるためです。変更する日は令和4年11月8日となっております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は小田急線「新宿駅」直上に位置しており、用途地域は商業地域です。店舗東側はJR各線の線路が隣接、西側は商業施設が隣接、南側は国道を挟んで商業施設、業務施設が立地、北側は商業施設が隣接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4年4月15日金曜日、午後6時から午後6時30分までTKP新宿カンファレンスセンターカンファレンスルーム6Cで開催され、出席者数は6名でしたが、質問や意見はなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、新宿区の意見を令和4年7月4日に受理してはいますが、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。

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 はい。これ簡単に言うと、新宿駅の南口に近いミロードだけが残って、本館とモザイク通りのところの建物は全部なくなるということですね。

○金子課長代理 はい、そのようになります。

○宇於崎委員 そのとき、これは建替えになりますのでまた本館は何年後かに建つと思うんですが、最初におっしゃったみたいに、これは全体が一つの建物として届け出られているという状況が、再開発されると今度は別々に届出の建物になるわけですか。

○金子課長代理 今後の予定については9ページの一番下のところに表がございまして、小田急百貨店本館ビルが解体された後、南口専門店ビル、ミロードのほうも閉店と解体工事が予定されています。その後、地上48階建てのオフィスと商業とが合わさったような複合ビルが建つということで、このときにまた改めて届出がされる予定です。届出方法については、詳しいことはまだ分らないです。

○宇於崎委員 今の話だと、今回はミロードだけ残るけどまた改めてミロードを壊しますという届出が出されて、いつになるか分らないけれどもまたその土地を全部一体的に再開発して届け出られるという段取りですか。

○金子課長代理 届出事項にどのような変更が生じるかというところだと思いますので、届出事項の変更に当たるような事項が発生する都度、届け出いただくということになるかと思います。

○宇於崎委員 なるほど。ミロードも実は今年度中に壊す。

○金子課長代理 それは時期が未定というふうに記載されていますとおり、分らないところでは。

○宇於崎委員 分らない。また次ね。分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、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 鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 ございません。

○松波会長 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 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 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員　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。

○須藤課長　挙手いただきました。

○松波会長　それでは、「小田急百貨店本館ビル・小田急新宿駅南口専門店ビル」における小田急鉄道株式会社ほか1名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、新宿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) 日本橋丸善東急ビル（中央区）【変更】

○松波会長　続きまして、中央区の「日本橋丸善東急ビル」における三菱UFJ信託銀行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します。

○金子課長代理　では、審議案件の概要、「日本橋丸善東急ビル」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の4ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和4年3月11日、設置者は三菱UFJ信託銀行株式会社、店舗の名称は日本橋丸善東急ビル、所在地は中央区日本橋二丁目3番10号、小売業者名は株式会社丸善ジュンク堂書店ほか未定での届出となっております。

駐車場の位置及び収容台数については、変更前は店舗地下2階の駐車場No.1に37台、隔地駐車場のNo.2に14台、合計51台分ありますが、変更後は駐車場No.1の1か所で16台になります。変更後の16台で充足するの点については、届出書の7ページ・8ページをご覧ください。店舗地下2階にある駐車場は時間貸し駐車場として運用されており、店舗利用者の利用実態を把握するためヒアリング調査を実施しております。調査結果は7ページの上の表1のとおり、丸善を利用した来客車両の最大在庫台数は2台でした。これに調査日のレジ客数と年間ピーク日のレジ客数比率である1.791を乗じたところ

4台となります。隔地駐車場は案内を行っていないため安全側を考慮し、駐車場No.1と同じ需要があると見込み、必要駐車台数を4台としました。また、現在、4階から6階の3、045㎡分は空きテナントとなっているため、今後、物販テナントが入った場合を見込み面積比率で補正をかけたところ、必要駐車台数は全体で16台となりました。よって、16台を届出台数としています。隔地駐車場は届出から除外したため、出入口の位置及び数について減少の届出が出ています。また、駐車場の位置に変更があったため駐車可能時間帯も併せて届出されていますが、使用可能な時間帯に変更はございません。変更する理由は利用実態に合わせた届出台数とするため、変更する日は令和4年11月12日となっています。

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銀座線「日本橋駅」の南西側40mに位置しており、用途地域は商業地域です。店舗東側は国道を挟んで商業ビルが立地、西側はオフィス、飲食店等の複合ビルが隣接、南側は区道を挟んでオフィス、店舗等の複合ビルが立地、北側は区道を挟んで事務所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4年4月26日火曜日、午後7時からAP日本橋ルームDで開催される予定でしたが、出席者はいなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、中央区の意見を令和4年5月30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も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 今回の届出はあくまで駐車場に関する事で、この4階以上の空いているところに何か小売店が入るからという見込みではないということですよ。

○金子課長代理 おっしゃるとおりです。

○宇於崎委員 確かここって、大塚家具が2012年とかもう10年ぐらい前に撤退してそのままですよ。

○金子課長代理 そうですね。

○宇於崎委員 そのままの状態です。10年来ちゃって、駐車場もそれだけ確保していたのに

もう使われてないからここを変更しますという、かなり遅きに失したみたいな変更届のような気がするんだけど。

○金子課長代理　こちら、このフロアは現在オフィスに転用しているそうですが、現時点での駐車場は使われている店舗面積に対する利用実績をまず出して、それに今後この4・5・6階分も物販に変わると見込んだ場合を想定して割増しして駐車場台数を算出していますので、一応ここは物販に変えることもできることを想定して届出がされています。

○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　中西委員、ございますか。

○中西委員　はい。実態を考えるとこういう減少で恐らくいいんだろうなという気はするものの、若干気になるのはヒアリング調査という方法と、それからヒアリング調査の時期ですね、令和3年だとかなりコロナの影響で人の流れがコロナ以前と大分違う時期じゃないかなと思ひまして、それにコロナ前の乗数を掛けるということで、ちょっと根拠としてこの辺り、本来は時期をそろえるとか少し操作が必要じゃないかなというふうに思います。という指摘ですが、ただ、ちょっと地域柄を考えた場合に現状もう車でいらっしゃる方がそんなにいないだろうなという想像はつきますので反対というわけではなく、方法に対する多少の質問という形にさせていただければと思います。もしご回答があればよろしくお願ひします。

○金子課長代理　そうですね。コロナ禍における駐車場実績を踏まえた台数減というところは、今後も注視してまいりたいと思います。今回の場合は割と多めに、係数を掛けて余剰分を見込んで減としていただいているので、不足するということはあまりないかなというふうに思っているんですけども、今後もほかの届出も注意して見てまいりたいと思います。

○中西委員　はい、お願ひします。

○金子課長代理　ありがとうございました。

○松波会長　それでは、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　鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員　ございません。

○松波会長　小嶋委員、ございますか。

- 小嶋委員　　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　　朝倉委員、ございますか。
- 朝倉委員　　特にございません。
- 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。
- 須藤課長　　挙手いただきました。
- 松波会長

それでは、「日本橋丸善東急ビル」における三菱UFJ信託銀行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。

本案件に係る届出では、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。

(4) メットライフ新宿スクエア（新宿区）【変更】

- 松波会長　　続きまして、新宿区の「メットライフ新宿スクエア」における三井住友信託銀行株式会社ほか1名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、「メットライフ新宿スクエア」の変更について、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4年3月18日、設置者は三井住友信託銀行株式会社ほか1名、店舗の名称はメットライフ新宿スクエア、所在地は新宿区新宿三丁目1番20号、小売業者名はバーバリー・ジャパン株式会社ほか未定での届出となっております。

今回の変更の主な内容は、店舗面積の増床と駐車場台数の増加についてです。

まず、店舗面積は3,588㎡から4,240㎡へ増床します。届出書の5ページに変

更前後の表が記載されていますが、当該店舗は従前は地下1階から3階まで併設施設として旅行会社のJTBが入っていました。そちらの地下1階から3階までの652㎡分を物販店舗に変更します。

増床に伴い駐車場の届出台数を増加させます。変更前は隔地の新宿サブナード駐車場に8台分の届出駐車場がありましたが、変更後は15台になります。増加する7台は、届出書8ページに記載のとおり、指針の計算式による必要台数の差分から算出しております。場所は新宿サブナード駐車場で、変更はありません。

また、営業時間については、非物販店舗から物販店舗に変更するフロアに出店する店舗の営業時間を午前9時から午後10時45分と届出、それ以外のもともと物販店舗が入っていたフロアの営業時間に変更はございません。

ちなみに、5階から8階までのフロアは、従前はラオックスが入っており、24時間営業を行っていましたが、コロナ禍で営業を停止しているとのことです。

変更する理由は非物販店舗を物販店舗に変更するため、変更する日は令和4年12月1日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ副都心線「新宿三丁目駅」の南東10mに位置しており、用途地域は商業地域です。店舗東側は商業ビルが隣接、西側は都道を挟んで銀行が立地、南側は区道を挟んで事業所が立地、北側は区道を挟んで商業ビル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4年4月26日火曜日、午後6時から午後6時20分まで、リロの会議室コンフォート新宿で開催され、出席者数は4名でしたが、質問や意見はなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、新宿区の意見を令和4年6月21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。

ご質問の1点目、「届出書3ページの小売業者一覧で、5階から8階については事業者未定ながら営業時間自体は24時間と既に決まっています。具体的にどのような業種の小売業者が入る予定なのか、分かる範囲で教えてください。」

対する設置者からの回答は、「5階から8階については、従前、ラオックスがインバウ

ンド向けに24時間営業をしております。現在、新型コロナウイルス感染症の影響で営業を停止しておりますので「未定」と記載していますが、新型コロナウイルス感染症の状況が改善し、インバウンドが回復した場合には、従前通り営業再開となる可能性を考慮して、営業時間は従前のまま記載をしております。」

続いて、ご質問の2点目、「届出書15ページの廃棄物等の排出量予測において排出量が0になっている品目については、新しく入る小売業者によって排出されないことが確定しているという理解でよいでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「本届出における廃棄物の予測は、令和3年5月31日の「事業用大規模建築物における再利用計画書」の2021年度実績を基に、変更後の一日当たりの排出容量＝変更前の一日当たりの排出容量×増加面積比（変更後4,240㎡／変更前3,588㎡＝1.1817÷1.18＝0.83㎡と予測をしており、内訳も同様と想定して作成をしています。

「紙製廃棄物等の一部」、「金属製廃棄物等」「ガラス製廃棄物等」は変更前の排出量が0㎡となっているため、変更後も0㎡となっておりますが、図面No.3-2、26ページに記載のとおり設置容量は4,752㎡であり、必要な保管容量0.83㎡と比較して相当量余裕があることから、新しく入るテナントが確定し「紙製廃棄物等の一部」等の廃棄物が発生したとしても、排出予測量を超えることはないものと考えています。

なお、これら廃棄物が発生する場合にも、適正に保管・処理を行います。」

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 はい。初めての委員もいるので、隔地駐車場の運用についてちょっと教えてください。届出書の28ページに契約附置義務、必要契約台数が17マスのうち届出台数15とありますけれども、この17マスまたは届出台数の15という駐車場は、このメットライフ新宿スクエアのお客さんしか止まれないような何か運用上の操作があるんですか。

○金子課長代理 こちらのサブナード駐車場については、一応ご案内はされているけれども実際にはほかの人も止められることもあるそうです。

○宇於崎委員 今、新宿エリア一帯で隔地駐車場が運用され、複数の商業施設が隔地駐車

場として登録しているわけですね。そのときに、どこかの商業施設だけが重点的に駐車場を使ってしまって本届出のお客さんが使えないとかという、そういうような話というのはあり得るんですか。

○金子課長代理 一応、届出をするときにはきちんと空きがあるかどうかを確認した上で届出をいただいているので、届出店舗についてはそのようなことはないところとしても考えています。

○宇於崎委員 このマスはここ専用だよとかというふうにはないんですよね、運用上はね。

○金子課長代理 そうですね。表示だけされていて実際には使えてしまうというようなことは聞いています。

○宇於崎委員 例えば、ちょっと意地悪な聞き方をすると、この隔地の駐車場の駐車マス分が何台分あって、例えばここを隔地駐車場として使っている商業施設が幾つあって、それぞれが駐車台数としてこれだけ確保していますとかというような整理というのはしてあるんですか。

○金子課長代理 そのような管理はサブナード駐車場側のほうで管理はされているのかと思っておりますが、東京都側では確認ができてないです。

○宇於崎委員 駐車場について、地域でどんどん集約をして、商業施設それぞれに駐車台数を附置させるのはやめましようみたいな考え方が出てくると思うんですね。そのときに駐車場側がキャパをオーバーしてどんどん受けちゃって、実際には来店したお客さんが止められないというようなことがあると嫌だなと思っているんです。まだこれは将来の話だと思うんですけれども。どこかでやっぱり、新宿区なら新宿が一番近いかなと思うんですけれども、その駐車台数、駐車できる台数と、それからどこの店舗がどれぐらい附置して使っているのかとかという、それを何台分登録しているのかというような話をどこかで整理しないといけないかもしれないですね。

○須藤課長 はい、分かりました。今のところは全体の利用状況の中でオーバーフローがないというところは最終的に確認できているというところがございますけれども、利用状況をさらに詳細に確認したいと思います。

○宇於崎委員 いずれで結構ですので、よろしくお願いします。

○須藤課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

- 中西委員 いえ、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 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 小嶋委員、ございますか。
- 小嶋委員 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 朝倉委員、ございますか。
- 朝倉委員 特にございません。
- 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。
- 須藤課長 挙手いただきました。
- 松波会長 それでは、「メットライフ新宿スクエア」における三井住友信託銀行株式会社ほか1名による変更の届出について、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、新宿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5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。