

令和4年度

第9回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年3月14日（火）午前10時00分～午前10時51分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)四ツ木店舗新築工事」の新設について

○宇於崎会長代理 まず、葛飾区の「(仮称)四ツ木店舗新築工事」における株式会社細井商店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)四ツ木店舗新築工事」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9月29日、設置者は株式会社細井商店、店舗の名称は「(仮称)四ツ木店舗新築工事」、所在地は葛飾区四ツ木五丁目213番地1、小売業者名は株式会社サンベルクスほか未定での届出となっております。

新設する日は、令和5年5月31日、店舗面積は、1,341平方メートルです。

駐車場については、届出書の24ページ、図面4の1をご覧ください。店舗1階に、平面自走式で40台分整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は40台であり、これと同数の設置となっております。駐車場の出入口は、敷地東側に入口No.1、北側に出口No.1の合計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、敷地東側に3台分整備します。

駐輪場は、敷地内北西側の駐輪場No.1に39台、敷地内南西側の駐輪場No.2に17台、合計56台分整備します。葛飾区と協議を行い、既存類似店3店の実績に基づき算出した必要台数は、届出書9ページに記載のとおり55台であり、これを上回る台数の届出がされています。

荷さばき施設は、店舗1階、駐車場の入口を入ってすぐ南側に荷さばき施設No.1、そのほか駐車場内の車路上に荷さばき施設No.2、No.3を設け、合計で3か所、94平方メートル分整備します。使用時間帯は、荷さばき施設No.1が午前6時から午後11時まで、荷さばき施設No.2及びNo.3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、店舗1階に9.45立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.25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分となっております。

駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後10時55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、京成本線「お花茶屋駅」の南約500メートルに位置しており、用途地域は準工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで工場や事務所が立地、西側は区道を挟んで公園が立地、南側は区道を挟んで住居や事業所が立地、北側は区道を挟んで住居や飲食店が立地といった環境となっております。

参考情報ですが、当該敷地は従前はボーリング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11月11日金曜日、午後7時から午後8時まで、立石地区センター別館2階多目的ホールで開催され、9名の出席があったとのことでした。

説明会では、「交差点に規制をかけたり、看板や標識等の設置をしたりするのか。また荷さばき車両の経路はどのような設定なのか。公道上に待機させている店舗があるが公道上に並ばせるのか。」などの質問が寄せられたとのことでした。それに対して設置者は、「交通規制を民間がかけることはできないので店舗側で来店経路を呼びかけた案内を行うほか、所轄警察署と協議をしてオープン時における特別な対策を実施すること。荷さばき車両は来客車両と同様の経路で設定しており、路上で待機が発生しないよう運用する計画を立てていること。」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、葛飾区の意見を令和4年12月8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についてもございませんでした。

最後に、本件については、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。

○宇於崎会長代理 ありがとうございます。

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。

中西委員、ございますでしょうか。

○中西委員 聞こえますか。

○宇於崎会長代理 お願いします。

○中西委員 ちょっとだけ確認させていただきたいんですが、届出書の22ページの交通規制、通学路で、やっぱりどうしても通学路とクロスしているところ、来店経路が重なる

ところがあるのは、やっぱり気にはなりません、特に店舗直近は対応、交通整理員とかで対応できそうですけれども、ちょっと離れたところでクロスしているんですね。先ほど説明会の中で、警察と協議して少し特別な対応をするというようなことが発言されたようにも聞こえたんですが、ちょっとその辺りにこういった、特に通学対応みたいなものがあったのか、それからちょっと離れたところの交差する部分等についての配慮があるのかということについて伺いたいんですが、いかがでしょうか。

○金子課長代理 オープン時には、所轄警察署と協議をして特別な対策を実施することになっていまして、店舗入り口出口はもとより、店舗を中心とした周辺道路の各交差点へも交通誘導員を配置して来退店の誘導を行う予定となっています。

○須藤課長 あと通学路のところについては、学校関係者に事前説明を行っておりまして、それを踏まえて学校側のほうで通学路を歩行者専用のところに変更したというような形で対応は取られているというところでございます。

○中西委員 分かりました。当然、配慮はされている部分かなとは思いつつも、重要な部分ですので、そこはオープン後の状況を見ながら必要に応じて対応があればというふうに思いますので。そこはコメントということでよろしくお願いします。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 吉田委員、いかがでしょうか。

○吉田委員 特にございません。

○宇於崎会長代理

鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 通学路の件、私も同じように心配しておりましたが、先ほど説明をいただきましたので、交通整理員の配置とか、その辺りのところだけ、くれぐれもよろしくお願ひしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 森本委員、いかがでしょうか。

○森本委員 特にありません。

○宇於崎会長代理 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 出ているように通学路のところで、あと来店の入り口も退店の出口のところもすごく細い道路に面しているようなので、交通整理員のお話もありましたが、ふだんから交通安全の啓発を店からもしていただくようお願いしたいと思います。

以上です。

○須藤課長 分かりました。ありがとうございます。

○宇於崎会長代理 上野委員、いかがでしょうか。

○上野委員 特にございません。

○宇於崎会長代理 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 特にありません。

○宇於崎会長代理 松波会長、いかがでしょうか。

○松波会長 すみません。特にございません。

○宇於崎会長代理

一ノ瀬委員、いかがでしょうか。

○一ノ瀬委員 ありません。

○宇於崎会長代理 野田委員、いかがでしょうか。

○野田委員 特にございません。

○宇於崎会長代理 それでは、審議会と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。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

それでは、「(仮称)四ツ木店舗新築工事」における株式会社細井商店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、葛飾区の意見がないこと、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。

それでは、松波会長に代わりましょうね。お願いします。

○須藤課長 ありがとうございます。

○金子課長代理 ありがとうございます。

○松波会長 申し訳ございませんでした。

(2) 「(仮称)テックランド葛飾店」の新設について

○松波会長 続きまして、葛飾区の「(仮称) テックランド葛飾店」における、株式会社ヤマダデンキ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) テックランド葛飾店」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9月30日、設置者は株式会社ヤマダデンキ、店舗の名称は「(仮称) テックランド葛飾店」、所在地は葛飾区立石五丁目432番地ほか、小売業者名は株式会社ヤマダデンキでの届出となっております。

新設する日は令和5年6月1日、店舗面積は2,590平方メートルです。

駐車場については、届出書の22ページ、図面5をご覧ください。店舗1階に平面自走式で89台分整備します。そのほか、従業員等駐車場6台を含め、施設全体では95台分整備します。指針の計算式により算出した必要駐車台数は89台であり、これと同数の届出となっております。駐車場の出入口は、敷地南側に出入口No.1、北側に出入口No.2の合計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、店舗1階に8台分整備します。

駐輪場は、店舗1階に44台分整備します。葛飾区と協議を行い、既存類似店の実績に基づき算出した必要台数は、届出書9ページに記載のとおり29台であり、これを上回る台数の届出がされています。

荷さばき施設は、敷地内北側に1か所、69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時までです。

廃棄物等の保管施設については、敷地内北側に13.86立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量12.07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30分、閉店時刻は午後10時、駐車場の利用時間帯は、午前9時から午後10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、京成押上線「京成立石駅」の北側約450メートルに位置しており、用途地域は第二種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は事務所及び店舗が隣接、西側は住居が隣接、南側は区道を挟んで店舗が立地、北側は区道を挟んで区役所及び事務所が立地といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は従前は赤十字産院と産院の駐車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11月24日木曜日、午後7時から午後7時35分まで、かつしかシンフォニーヒルズ別館4階ラベンダーで開催され、5名の出席があったとのことでした。

説明会では、「荷さばき車両の停止時のエンジン音が気になるので、そのようなことがないように運用していただきたい。」という要望や、「北側出口は左折出庫させて直進し、国道6号に向かう退店経路とのことだが、店舗東側の一方通行を左折して生活道路への侵入が懸念される。」などの意見が寄せられたとのことでした。それに対して設置者は、「荷さばき作業中はエンジンを停止させ、アイドリングさせないよう徹底させること。来退店経路については、来客者へチラシや店舗貼紙で周知する。また、交差点への負荷を軽減させるために出入口を北側、南側の2か所設置しているため、周辺交通への影響が少なくなる計画となっていること。」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、葛飾区の意見を令和4年12月8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についてもございませんでした。

最後に、本件については、委員の皆様方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 ありません。

○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 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 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 小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 すみません。事務局にご質問なんですけど、店舗のすぐ東側のところに清和小学校と読みますか。物すごく近くに小学校あるんですけど、ほかの小学校については通学路が書いてあるんですけども、東側の小学校について通学路が示されていないのは、来退店経路と関係ないと確認して書いていないということなんでしょうか。

○金子課長代理 恐らく、そうかなと思うのですが、確認できておらず、すみません。この場でお答えできず申し訳ないです。

○小嶋委員 これだけ近ければ、きちんと来退店経路から影響受けないということは確認しているということで、記載いただいたほうがいいのかと思いました。

以上です。

○金子課長代理 おっしゃるとおりです。今後は気をつけます。

○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 野田委員、ございますか。

○野田委員 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。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。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

○須藤課長 皆様、挙手いただいております。

○松波会長 それでは、「(仮称)テックランド葛飾店」における株式会社ヤマダデンキ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、葛飾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。

- (3) 「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－1街区）」の新設及び
(4) 「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－2街区）」の新設について

続きまして、港区の「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－1街区）」及び「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－2街区）」における森ビル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 では、審議案件の概要、「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－1街区）」及び「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－2街区）」の新設について、ご説明申し上げます。

両施設は、同じ再開発事業で国道及び駅を挟んで立地しておりますため、併せてご審議いただければと思います。

まずは、A－1街区について、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10月5日、設置者は森ビル株式会社、店舗の名称は「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－1街区）」、所在地は港区虎ノ門二丁目108番1、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5年7月15日、店舗面積は8,816平方メートルです。

本再開発事業は、日比谷線虎ノ門ヒルズ駅整備と一体となった都市再生事業です。場所は、届出書の28ページ、図面2の周辺見取図をご覧ください。

虎ノ門ヒルズ駅を挟んで、西側がA－1街区、東側がA－2街区となっています。そのほか、A－1街区の西側にA－3街区として事務所、住居、商業の複合ビルが建ちますが、こちらは立地法対象外の建物となっています。また、A－1街区の北側にはA－4街区がありますが、こちらは公園です。

当該再開発事業の計画地は、従前は細分化された小規模な街区により形成された市街地環境が広がっており、歩行者空間や公園等が不足しているほか、老朽化した建物や幅員の狭い道路が多く、防災上の危険性が懸念されていきました。駅と街の一体的な整備を進めることで、地下鉄駅広場や周辺開発と連携した歩行者ネットワーク等の都市基盤の強化、拡

充を図るとともに、事務所、店舗、ホテルなど、多様な都市機能を整備します。なお、新駅である日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」は、2020年6月に既に開業されています。

A-1街区の建物は、「虎ノ門ヒルズステーションタワー」という名称で、地上49階建て、高さ約266メートルの超高層タワーです。建物の概要は、届出書の5ページ、各階ごとの用途別面積をご覧ください。

商業店舗は、地下1階、地下2階と地上2階、3階、7階に、合計8,816平方メートル分整備されます。併設施設として、ホテルが11階から15階に約1万4,000平方メートル分、事務所が主に9階、10階、15階から44階に12万5,000平方メートル分整備されます。そのほか、45階から49階の高層階には、ビジネス発信拠点としてビジネス用途で利用される集会場やギャラリーが整備されます。

まず、駐車場についてですが、店舗地下3階に機械式駐車場で93台分、届出駐車場として整備されます。本施設の計画では、指針の計算式による算出ではなく、特別の事情により必要駐車台数を算出しています。必要台数の根拠については、届出書の7ページから12ページに記載されています。

当該施設は、港区における環状2号線周辺地区駐車場地域ルール of 適用を受けており、類似施設の駐車実績に基づき、附置義務駐車台数が低減されています。立地法の届出台数は、地域ルール認定時の類似施設と同じ駐車場利用実態調査の結果を基に、商業用途分の必要駐車台数を算出し、届出台数としました。具体的には、届出書の8ページ以降をご覧ください。

既存類似施設は、愛宕グリーンヒルズと虎ノ門ヒルズ森タワーの二つで、それぞれの利用台数を調査し、駐車原単位、すなわち駐車1台当たりの床面積を算定しました。その結果が、届出書の11ページの一番下の表にあり、最も駐車需要の大きい虎ノ門ヒルズ森タワーの休日の原単位が、1台当たり299平方メートルとなりました。今回のA-1街区の店舗用途の延べ床面積をこの原単位で除したところ、12ページの表のとおり必要台数が92.8台となったため、届出台数は93台となります。このほか、業務用などで139台、A-2街区、隔地受入で20台、施設全体で252台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は、届出書の31ページ、図面5をご覧ください。敷地西側に入口No. 1、出口No. 1の2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、24台分整備します。

駐輪場は、店舗地下3階に297台分整備します。

このほか、業務用として、13台整備します。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必要駐輪台数は297台であり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、店舗地下1階に565.4平方メートル分届出られています。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、店舗地下1階に1か所、33.38立方メートル分整備されます。指針に基づく排出予測量29.75立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻及び閉店時刻については、午前7時から午前0時まで、ただし一部店舗は24時間営業となっており、駐車場の利用時間帯は、24時間となっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」から西約10メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は国道を挟んでA-2街区計画地、西側は区道を挟んで事業所及びA-3街区計画地、南側は区道を挟んで事業所及び住居が立地、北側は区道を挟んで事業所計画地及びA-4街区（公園）計画地といった環境となっております。

「3 説明会について」及び「4 法8条に基づく意見」については、A-2街区の届出と重複しますので、後ほどご説明いたします。

次に、「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A-2街区）」について、ご説明いたします。

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10月5日、設置者は森ビル株式会社、店舗の名称は「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A-2街区）」、所在地は港区虎ノ門一丁目300番1、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5年7月15日、店舗面積は2,844平方メートルです。

A-2街区の概要は、届出書の5ページ、各階ごとの用途別面積をご覧ください。建物は地上4階建てで、地下2階から4階まで全て商業店舗のみとなっております。

まず、駐車場についてですが、A-1街区の届出駐車場と同じA-1街区の地下3階の機械式駐車場で20台分届出します。必要駐車台数については、こちらも特別な事情によ

り算出しておりますので、届出書の6ページ以降をご覧ください。こちらもA-1街区と同様、港区の駐車場地域ルール適用を受けて附置義務台数が減免されており、立地法の届出回数についても既存類似店での実績を踏まえて算出されております。A-1街区と同様、駐車需要の高い虎ノ門ヒルズ森タワーでの実績を踏まえ、算出された必要台数は届出書11ページに記載のとおり19.42台となったため、届出回数は20台となっております。

駐車場の出入口は、届出書の28ページ、図面5のとおり、A-1街区の敷地西側の入口No. 1、出口No. 1の2か所となります。

自動二輪車用駐車場は、店舗1階東側に2台分整備します。

駐輪場は、店舗地下1階に105台分整備します。そのほか、業務用として5台分整備します。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必要駐輪台数は105台であり、これと同数の届出がされています。

荷さばき施設は、店舗1階に77平方メートル分届出られています。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、店舗1階北側に1か所、13.82立方メートル分整備されます。指針に基づく排出予測量13.25立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻及び閉店時刻については、24時間営業ほか、駐車場の利用時間帯は24時間となっております。

「3 説明会について」ですが、A-1、A-2街区の2件分の説明会を同時に行っており、令和4年11月30日水曜日、午後7時から午後7時45分まで、NS虎ノ門ビル11階で開催され、5名の出席があったとの報告を受けております。

説明会では、「A-1街区とA-2街区を接続するデッキが周辺環境へ与える騒音の影響は予測しているのか。」という質問が寄せられ、設置者からは、「立地法の騒音予測評価は敷地内から発生する設備機器や来客車両、荷さばきに関する音源等を対象として影響評価をしており、デッキや公道上の音源については予測対象としていない。」旨、回答がありました。また、「テナントリーシング状況を教えてほしい。」という要望に対しては、「60から70テナントを予定しており、令和5年7月竣工に向けて検討中であり、決まり次第プレスリリースにてお知らせする。」と説明し、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、2件分の届出について、港区の意見は令和5年1

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についてもございません。

次に、資料3に移ります。

一ノ瀬委員より、事前質問を頂戴しております。

まず、A-1街区についてですが、ご質問の1点目、「小売事業者一覧を見ると7階のみ24時間営業の計画になっていますが、この部分はコンビニなどが入ることを予定しているのでしょうか。」に対する設置者からの回答は、「オフィス従属施設の一部として、ビル内オフィスワーカー向けのコンビニエンスストアの入居を検討しているため、24時間の計画といたしました。実際の営業時間については、今後協議となります。」

続いて、ご質問の2点目、「小売店舗以外の廃棄物については、図面20の保管施設に保管するという理解でよいでしょうか。」に対する設置者からの回答は、「ホテル以外の併設施設（事務所、集会場、飲食・サービス等）については、廃棄物等保管施設を小売店舗と共用するため、図面20の保管施設に保管となります。ホテルの廃棄物等保管施設については、別途整備します。」

続いて、A-2街区についてのご質問ですが、「24時間営業の部分に関しては、どのような小売業者が入る計画でしょうか。」に対する設置者からの回答は、「コンビニエンスストアを含めて複数の業態と入居交渉中のため、現時点では未定です。実際の営業時間についても今後協議となります。」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 駐車場の台数を地域ルールにのっとってやっているのですが、これはこれでいいんだと思うんですけども、今、何か調査のところをずっと見ているんだけど、例えば虎ノ門ヒルズは、住宅とか、オフィスとか、小売とか、事務所とか、いろんなものを含んでいて、それらが全部ごっちゃになった一般駐車場が原単位になっているんですか。

○金子課長代理 届出書のA-1街区のほうは、10ページをご覧いただくと、イのところで駐車場利用者の目的地調査というのをやっておりまして、虎ノ門ヒルズ森タワーの中には事務所、店舗、ホテル、住宅、その他とあるんですけども、こちらの割合で出した上で、全体の駐車実績に店舗分の割合を掛けて出した台数で原単位としております。

○宇於崎委員 つまり、やっぱり小売店舗の駐車台数だけが原単位になっているということ。

○金子課長代理 こちらの立地法の届出台数を出すに当たっては、そのように計算しております。

○宇於崎委員 Bのほうの街区は、商業施設しかないからそれでいいような気がするんだけど、Aの街区は、やっぱりいろいろ混じっているんですね。だから原単位が、Aのほうはいろいろミックスされていて、Bのほうは小売、商業だけというようなやつで、同じ原単位で計算しちゃっていいのかなというのが、今ちょっと悩んだんだけど、これはルールだからいいのね。

○金子課長代理 附置義務上は、また別途計算しており、業務は業務用の原単位で計算しているんですが、立地法の部分は、ここに書いてあるとおりに店舗部分だけを出して、それを原単位にしているの、両方とも店舗部分の原単位を使っています。A-1も、A-2も。

○宇於崎委員 分かりました。ありがとうございます。結構です。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 基本的にこの案件については、特段ないんですけども、ただ、今の宇於崎委員のご指摘は、ちょっとこのような大規模な複合開発では重要なポイントかなと思っています。要するに、来店指針は来店立地の話だから、そこだけ抜き出して評価すればよいというのは、やっぱり周辺への影響を考えた場合に、それでいいのかという根本的な疑問がありますよね。なので、ちょっと今この場でという話ではないんですけども、やっぱり郊外における商業施設だけのものの評価と、それから都心における複合的な、しかも大規模な開発に対する審査を同じ基準でいいのかという話が、同じ方法でいいのかというのがありますので。ちょっとこれは課題としては、いろいろあるんじゃないかという指摘とさせていただきますと思います。本件に関しては特段意見はございません。

以上です。

○松波会長 分かりました。ありがとうございます。

○金子課長代理 補足させていただきますと、12ページのところに建物全体の地域ルールでの台数というのでも説明が載っております。建物全体では平日のほうが必要が高かったので平日の原単位をベースにして出しているんですけども、立地法の届出駐車台数を算

出するに当たっては、やっぱり休日のほうが大きくなりますので、休日ベースで計算しています。全体としては、休日に事務所需要が少なくなるので、全体で不足することはありませんというところも台数含めて載っておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

すみません。補足でした。

○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 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 ちょっと1点、確認ですけれども、駐車場の容量については、このような処理をするということは理解をしているんですけれども、交通アセスメント、つまり周辺の交通環境にどのような影響を与えるのかというのについては、商業施設以外の発生交通量も加味してアセスメントを行ったというふうに理解してよろしいでしょうか。

交差点処理計画、別添資料を見ていると、指針の計算及び大規模開発地区関連交通計画マニュアルで算出した1時間当たりの台数という記載があるので、恐らくそこかなというふうには思っているんですが。

○金子課長代理 交通資料の18ページ、19ページのところを見ていただくと、商業と事務所とホテルの合計で来店台数が204台と出ていて、それをベースに方面別も振り分けて検証していますので、大丈夫です。商業施設以外も含めて検証されているということです。○森本委員 交通に関しては、全対応でちゃんと処理をしているというふうに理解していいんですね。分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、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 特に大丈夫です。

○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 野田委員、ございますか。

○野田委員 特にございません。

○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。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。

〔各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック〕

○須藤課長 皆さん、挙手されました。

○松波会長 それでは、「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－1街区）」及び「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業（A－2街区）」における、森ビル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、意見なしとすることを決定いたします。

（５）「新宿中村屋ビル」の変更について

続きまして、新宿区の「新宿中村屋ビル」における、株式会社中村屋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、「新宿中村屋ビル」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10月7日、設置者は株式会社中村屋、店舗の名称は「新宿中村屋ビル」、所在地は新宿区新宿三丁目26番13号、小売業者名は株式会社中村屋ほか1名です。

今回の変更は、駐車場の位置及び収容台数についてです。

届出書の42ページの図6-1をご覧ください。

変更前は、隔地の新宿サブナード駐車場に駐車場No. 1として13台、GSパーク新宿ピカデリー駐車場に駐車場No. 2として2台、合計15台分ございました。変更後は、駐車場No. 2を廃止し、新宿サブナード駐車場のみの8台となります。

変更後の8台で充足するの点については、届出書の6ページをご覧ください。

駐車場N o. 1の利用状況を把握するため、令和元年から令和3年の駐車実績から上位3日を選定し、時間帯別の利用実態を確認したところ、最大在庫台数は8台でした。駐車場N o. 2については、駐車場N o. 1が満車だった場合に利用するため、利用実績はありません。そのため、年間最大在庫台数は8台となり、変更後の8台で充足します。

次に、自動車の出入口の数及び位置についてですが、駐車場が1か所減ったため、出入口の数も変更されており、5か所から4か所に減少します。

変更する理由は、駐車場の利用実態に即した届出台数とするため、変更予定年月日は、令和5年6月8日となっております。

続きまして、周辺的生活環境等です。

当該店舗は、東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目駅」から80メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は商業ビルが隣接し、区道を挟んで商業ビルが立地、西側は商業ビルが隣接、南側は商業ビルに隣接し、区道を挟んで商業ビルが立地、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、今回の変更は店舗の周辺の地域的生活環境に与える影響がほとんどないと認められるため、説明会ではなく掲示により周知されています。令和4年11月28日月曜日から令和5年3月2日木曜日まで、店舗地下1階及び1階の出入口付近に掲示し周知しましたが、質問や意見は寄せられ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5年1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。また、委員の皆様からの事前質問も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 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 森本委員、ございますか。
- 森本委員 中身はないんですけど、1点、ちょっと確認なんですけど、必要駐車台数の計算式というのは、小数点以下が出た場合は端数切捨てというような処置でよろしかったかどうかの、ちょっと確認ですが。
- 金子課長代理 今回の場合ですか。
- 森本委員 全般的なお話で、例えば7ページ見ていただくと、指針による必要駐車台数の計算式で9.22の場合は切り捨てているんですが、これでよろしかったのかどうかの一応確認です。
- 金子課長代理 指針の計算式で算出した結果については、四捨五入になっています。
- 森本委員 四捨五入になっていると。なるほど。分かりました。じゃあ9ページも四捨五入をして95.37が95になっていますね。分かりました。そのような対応をしているということで、理解しました。
- 金子課長代理 駐輪場は、自治体ごとに異なっていますので、様々なケースがあります。駐車台数のほうの指針の計算式については四捨五入です。
- 森本委員 四捨五入ですか。分かりました。
- 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 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 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 野田委員、ございますか。
- 野田委員 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。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。

[各委員、T e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 皆様、挙手されました。

○松波会長 それでは、「新宿中村屋ビル」における株式会社中村屋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、意見なしとすることを決定いたします。

以上もちまして、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。