

令和5年度

第4回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年9月19日（火曜日）午後2時00分～午後2時51分

場 所：オンライン開催

## 議 事

- (1) 「Shibuya Sakura Stage SHIBUYA サイド (A 街区)」の新設 及び
- (2) 「Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド (B 街区)」の新設について

○松波会長 まず、渋谷区の「Shibuya Sakura Stage SHIBUYA サイド(A 街区)」及び「Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド (B 街区)」における渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合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、「Shibuya Sakura Stage SHIBUYA サイド (A 街区)」及び「Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド (B 街区)」の新設についてご説明申し上げます。両施設は同じ渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業という事業で整備される建物で、道路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。

当該再開発事業実施地区は、J R 渋谷駅南側のポテンシャルの高い地区でありながら、国道 2 4 6 号による町の分断、地形の高低差によるバリアの存在や狭隘道路等による安全性の確保などの課題を抱えていました。そのため、再開発事業により、渋谷駅南側のまちづくりの核として、J R 線東西横断機能や、国道 2 4 6 号横断デッキ等と連携した歩行者ネットワークの構築、補助 1 8 号線という A、B 街区間を通る道路の新規整備、国際競争力豊かなクリエイティブコンテンツ産業の育成や、外国人が安心して暮らせる環境づくりなどを行うこととしています。

まずは、SHIBUYA サイド (A 街区) 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 5 年 3 月 2 9 日、設置者は渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合、店舗の名称は「Shibuya Sakura Stage SHIBUYA サイド (A 街区)」、所在地は渋谷区桜丘町 1 2 3 番、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 1 1 月 3 0 日、店舗面積は 1 万 2, 1 7 0 平方メートルです。

「SHIBUYA サイド (A 街区)」の施設構成は届出書の 9 ページをご覧ください。建物は地上 3 9 階建てで、地下 1 階から 4 階の低層部分が店舗、主に 5 階から 3 9 階までの高層部分がオフィスとなっています。また、7 階、8 階には学校という記載がありますが、こちらは大学が入る予定と聞いております。

駐車場については2か所ございますが、一つ目の駐車場 No. 1 は、届出書 33 ページ、図面 5 (2) をご覧ください。店舗地下3階の機械式駐車場に19台分整備します。こちらの図面で赤線をご覧くださいと、フクラス駐車場からの入庫動線が示されており、国道246号を挟んだ渋谷フクラスの入口から地下車路を通過して入庫することが可能です。二つ目の駐車場 No. 2 は、届出書の57ページ図面8(1)をご覧ください。隔地駐車場となりますが、SAKURA サイド(B街区)の地下1階に39台分整備します。こちらについても、図面の赤線をご覧くださいとお分かりになるかと思いますが、A街区側の入口から入って地下車路を通り、B街区の駐車場に入庫することが可能です。また、フクラスの駐車場入口からも、A街区を経由して入庫可能です。こちらの地下車路は、渋谷駅直近の交通負荷軽減を目的として、方面別に車を入庫させるために整備しているものです。

駐車場の出入口は、31ページの図面4をご覧ください。A街区に入口 No. 1、出口 No. 1、B街区に入口 No. 2、出口 No. 2、国道246号を挟んで北側の渋谷フクラスに入口 No. 3 の合計5か所が届け出られています。

駐車場の届出台数は合計58台となりますが、本計画では、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10ページから12ページをご覧ください。当該施設は渋谷区における渋谷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である渋谷ヒカリエに加え、駅周辺の商業複合施設である渋谷スクランブルスクエア、渋谷ストリームの3施設の実績を基に、必要駐車台数を算定しています。届出書の11ページ、C、原単位の欄をご覧くださいと、ピーク時在庫台数をそれぞれの店舗面積で除した駐車原単位が一番大きかったのは、渋谷ヒカリエであることがお分かりになるかと思いますが、この渋谷ヒカリエの原単位に当該店舗の面積を乗じて必要駐車台数を算出したところ、46台となりました。これに余裕分12台を加えた58台を届出台数としています。なお、A街区には届出駐車場 No. 1 の店舗内駐車場19台のほかに、オフィス用等の他用途分も含めて、全体では104台の駐車場が設置されます。

自動二輪車用駐車場は26台分整備します。駐輪場は隔地のSAKURA サイド(B街区)の1階に24台分整備します。渋谷区の駐輪場附置義務を定めている渋谷区土地利用調整条例は平成26年10月に施行されていますが、当該開発事業の都市計画決定後の施行であ

ることから、条例適用対象外となっています。なお、A街区には地域用として250台分の駐輪場を設置します。

荷さばき施設は、店舗地下2階に469平方メートル分届け出られています。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2階に1か所、128.92立方メートル分整備されます。廃棄物等保管施設を共用する併設施設分と合わせた排出予測量52.33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午前7時から午前0時となっております。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、JR渋谷駅新南改札から西約30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JRの線路を挟んで事務所が立地、南西側は新たに整備される補助18号線を挟んで住居、店舗、事務所などの混在施設が立地しているほか、Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド（B街区）が立地する計画、北西側は国道246号及び首都高速道路を挟んで渋谷駅や商業施設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」及び「4 法8条に基づく意見」については、SAKURA サイド（B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「Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド（B街区）」についてご説明いたします。

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5年3月29日、設置者は、渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合、店舗の名称は「Shibuya Sakura Stage SAKURA サイド（B街区）」、所在地は渋谷区桜丘町124番、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11月30日、店舗面積は4,631平方メートルです。

B街区の施設概要は届出書の6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30階建てで、物販店舗は1階から5階まで入ります。オフィスが主に5階から14階まで入り、15階から30階までは住宅が入ります。

駐車場については、店舗地下1階の機械式駐車場に22台、自走式駐車場に3台、合計25台分を届出しています。必要駐車台数については、こちらも特別の事情により算出しておりますので、届出書の7ページ以降をご覧ください。こちらもSHIBUYA サイド（A街

区)と同様、渋谷区の駐車場地域ルールの適用を受けて、附置義務台数が減免されており、立地法の届出台数についても、既存類似店での実績を踏まえて算出されています。SHIBUYA サイドと同様、駐車需要の高い渋谷ヒカリエでの実績を踏まえて必要駐車台数を算出したところ、届出書 8 ページに記載のとおり、物販店舗面積分で 18 台、併設施設割合を考慮した必要台数は合計で 21 台となりました。これに余裕分も含めて、届出台数は 25 台としております。なお、B 街区には届出駐車場 25 台のほかに、オフィス用などの他用途分も含めて 149 台の駐車場が設置されます。またこのほかに、住宅用は別途 76 台分の駐車場が整備されます。

駐車場の出入口は、届出書の 29 ページ、図 4 のとおり、SAKURA サイド (B 街区) 側に入口 No. 1、出口 No. 1、SHIBUYA サイド (A 街区) 側に入口 No. 2、渋谷フクラスに入口 No. 3、合計 4 か所が届け出られています。

自動二輪車用駐車場は、店舗地下 1 階に 8 台分整備します。

駐輪場は店舗 1 階に 7 台分整備します。そのほか、住宅用、サービスアパートメント用などの他用途分も含めて、全体で 381 台の駐輪場を設置します。こちらの店舗も SHIBUYA サイド (A 街区) と同様、渋谷区土地利用調整条例の施行前に都市計画決定をしているため、適用対象外となっています。

荷さばき施設は、店舗 1 階に 310 平方メートル分届け出られています。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 階に 42.04 立方メートル分整備されます。廃棄物等保管施設を共用する併設施設分を含む排出予測量は 27.36 立方メートルであり、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駐車場 No. 1 が午前 7 時から午前 0 時まで、駐車場 No. 2 が 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、JR 渋谷駅新南改札から西約 60 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、北東側は新たに整備される補助線街路第 18 号線を挟んで Shibuya Sakura Stage SHIBUYA サイド (A 街区) が立地、東側は集合住宅が隣接し、区道を挟んで事務所が立地、南側は区道を挟んで住商兼用建物及び集合住宅が立地、西側は区道を挟んで事務所及び住商兼用建物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、A街区、B街区の2件分の説明会を同時に行っており、令和5年5月24日、水曜日、午後6時から午後6時35分まで、AP渋谷道玄坂ルームB・C・Dで開催され、12名の出席がありましたが、質問や意見はなかった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、2件分の届出について、渋谷区の意見を令和5年6月27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。

質問の内容は、「上記の届出書によると汚泥が廃棄物として出るということですが、これはどのような業種から排出される計画なのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「廃棄物「汚泥」は、飲食店舗厨房のグリストラップから排出される「油脂分」です。」とのことです。

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 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 ちょっと伺いたいですけれども、ここのA街区とB街区を挟んで、補助18号線というのが整備されるようなんですけれども、これは既存の道路をもっと拡幅、広くして造られるものなんですか。

○金子課長代理 そうですね。現在は片側一方通行道路なんですけれども、相互通行化する予定というふうに聞いております。

○吉田委員 そうすると、1車線で、上下に動くという、そういう感じですか。右、左で1車線ずつという感じですかね。

○金子課長代理 ちょっと、何車線できるかまでは、ちょっと確認できていないんですけれども。今は南行きにしか行けないところを、両方に通行できるようになるというふうに。

○吉田委員 はい。そうですか。

ここ、私、非常によく頻繁に利用している場所なので、今、工事している最中も、すごく危なくてですね。上に高いものを造っていますので。ですので、いつもその整備の人が

交通整理をしてくれている場所なんですね。そこを、この246から、渋谷の方向からどういうふうに入るのかというのは、微妙にすごく知りたいんですね。なぜかという、駐車場の入り口がA街区でもNo. 1じゃなくて、入口No. 2ですよ。それから、B街区にも駐車場が入るわけですよ。入口No. 1ということで。これらは、この246を利用している人が、こちらの補助18号線に入って駐車場に入るというルートになるわけですよ。それで間違いないですか。

○金子課長代理 30ページのところに来退店経路図があるんですけども。

○吉田委員 はい。

○金子課長代理 東側、246の東側から来る車については、左折して入口No. 1をご案内します。

○吉田委員 はい。

○金子課長代理 246を西から来る車については、左折してフクラスから入っていただくというような形になっています。

○吉田委員 フクラスから。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 入口No. 3から。

○金子課長代理 西と東のどちらから来るかによって右折するとすごく交通負荷がかかるので、左折で入ってもらうような経路になっています。

○吉田委員 それは利用者には分かりやすい何か表示がつくんでしょうか。

○金子課長代理 そうですね。ここ、渋谷の駅の周辺は、もう渋谷区がかなり力を入れて、方面別に入庫させようという計画を立てていますので、恐らく、分かりやすいような表示も出るのかなとは思いますが。

○吉田委員 それで、この補助18号線というのは、もうここは、非常にもう、既存の建物を壊してもう一度造っていますので、もう拡張、広くすることはできないような土地柄ですので、現状からそんなに広くなるとは思えないんですけども。すごく人通りが多くて、それでかつ、こういう新しい建物ができたときに、車も通りますし、人間も通りますし、何かちょっと危険というのかな、整備がきちっとできていないと、よろしくない場所だと思うんですね。

さらに、駐車場の入口が、A街区とB街区にあるわけですので、例えば、人が歩くとき

のガードレールがついているとか、歩行者専用道路があるとか、歩道があるとか、そういうことに関しては、まだ分からないのでしょうかね。

○金子課長代理 それはですね、A、B街区をつなぐ歩行者デッキが2階と3階にできまして、そこが24時間開放になりますので、基本、地上のところは車が通って、歩行者は2階とか3階で行き来していただくような歩車分離になっております。

○吉田委員 そうですか。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 こういう道路の整備とかルートとかは、渋谷の警察のほうでよく考えて計画されていると思いますので、ここでは特別そのことについて、何かあまり否定的な話をする必要はないと思うんですけれども。駐車場の入口とか出口とかに関しては、こちらのサイドの話になるんだと思うんですけれども。駐車場の台数がかなり制限されていますよね、ここ、特別の事情によりということ。ですので、かえって駐車場の駐車台数が少ないことはいいことだと考えられるんですね。あまり車が、あちこち、ここを出たり入ったりしないほうが、店舗に入るためには、もう駅から直行して歩いて行けますし、ただこの、特にこの補助18号線というのが、私の見た感じでは、これだけの大きな店舗があるにしては狭いなというふうに思いますので、やはり、今後オープンした後とか、その後のケアで、必ず交通整理員とかそういう人を配備していただきたいなというふうには考えます。何かそういう駐車場入口、出入りに交通整備の人を、要員を置くとかということが、書いてありましたかしら。

○金子課長代理 そうですね。届出書の16ページのところには、必要に応じ交通整理員が案内しますという記載にはなっております。

○吉田委員 ちょっと、その辺は要注意で。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 見極めていただきたいと思います。

すみません、以上でございます。

○金子課長代理 すみません、先ほどのご質問の、片側1車線化なのかどうかというところは、届出書の15ページのところに道路No.2の説明がございまして、補助18号線、車線数は、今、交互1車線、その先一方通行路になっているんですけれども、片側1車線化予定ありとなっております。あと、ガードレール等もあるというふうに記載されております。

すので、ちょっとご確認いただければと思います。

○吉田委員 そうですね。

あと、もう一つちょっと追加で聞きたいんですけども、もうこれは渋谷再開発のメインの建物ですし、すごく人が注目していますので、オープンすれば人がたくさん来るであろうことは予想されるんですけども、この補助18号線は、先はどういうふうになっているんですか。

○金子課長代理 来退店経路図、図の3の(2)、30ページをご覧ください。

○吉田委員 はい。

○金子課長代理 出口から出た後の青い経路をご覧くださいと思うんですけども。

○吉田委員 つまりこの補助18号線というのは、Sakura Stage AサイドとBサイド、B街区との間を通過して、その先に行けるわけじゃないんですよね。

○金子課長代理 その先までつながっています。ご覧いただいている青い矢印をたどっていただければと。

○吉田委員 青い線を行くと、つまり、渋谷って、明治通り側と、それから山手線を超えてもう一つ、桜丘地区とが、山手線で分断されているんですよね。それをつなげようというのが今回の計画だと思って。人の動きが。

○金子課長代理 そうですね。

○吉田委員 そうですよ。それを今、ストリームとか、それから、今おっしゃった歩道橋みたいなところで人の流れができるようになると思うんですけども、この新しい、補助18号線というんですか、これがずっと山手線の明治通りと反対側のところで、恵比寿とかあっちのほうにつながるような道路になっていくんですか。

○金子課長代理 補助18号線は八幡通りまでとなっています。

○吉田委員 どこまでですか、八幡通り。そうすると、そこまでは整備してくれるということですね。今は……。

○須藤課長 八幡通りで山手線を横断できる形になる。

○吉田委員 並木橋のところですね。

○吉田委員 そうですか。だから、きちっと最後まで、こういう大きな建物が二つ、両サイドにできて、そこの間に道路ができるということだと、その最後の行き着く先も、これは私たちが決めることではないのかもしれないんですけども、通り抜けできるよう

な、交通渋滞とかそういうことが起きないように配慮というんでしょうかね、整備をきちっとしていただきたいと思いますね。

すみません。ちょっと余計なことまで言ってしまいましたが、よろしく願いますね。

○須藤課長 補助18号線の今後の交通状況ですとか。

○吉田委員 そうですね。

○須藤課長 出入口のところの整理員の運用とかは注意したいと思いますので、その旨伝えたいと思います。

○吉田委員 ありがとうございます。どうぞよろしくお願いします。

はい。以上です。

○松波会長 はい。それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 すみません。1点だけ確認をさせてください。

特別な事情による駐車台数の算出の際に、対象期間を2019年の11月から2021年の12月ということで計算をされていらっしゃると思うんですが、この期間、恐らく、コロナ禍で非常に影響を受けた期間ではないかなと思っておりまして、以前、同じような質問をさせていただいた際には、例えばその前の時期の、例えば駐車台数ですとか、あるいは今回の場合であれば、もう少し近々の、例えば駐車の渋谷の商業施設の駐車台数の様子ですとか、その辺のところも踏まえた上でというようなことをお聞きしたような気がしているのですが、算出期間については特に問題がない、あるいは、その前の期間とかも同じような状況であるというようなことを確認されていらっしゃるかということだけ教えていただけませんか。

○金子課長代理 そうですね、届出書の11ページご覧いただきますと、ヒカリエの原単位のところは2020年1月なので、コロナ前のデータをもともと使用していると思います。

○鈴木委員 2020年。一番影響を受けたのって、2020年の3月ぐらいからじゃなかったでしたっけ。

○金子課長代理 そうですよ。

○鈴木委員 その辺りですよ。ということは、結構、2年間の集計期間の中で、1年あるいは半分ぐらい、結構かかっているんじゃないかなと。ごめんなさい、私もコロナ禍です。かえって車で外出するようになっていたかもしれませんし、そもそも、非常に都

心のビル、商業施設でございますので、車の台数というのはそれほど多くは必要ないという考え方には非常に賛成なんですけれども、ちょっと集計期間のほうだけ気になりまして、お聞きさせていただいているんですが。

○金子課長代理 対象期間を見ていただくと、コロナ前からコロナ中までを含めての期間の中で、一番高かったところを採用していますので、結果的にコロナの影響を受けていない日のデータとなっています。

○鈴木委員 特に問題ないということですね。

○金子課長代理 そのように考えております。

○鈴木委員 すみません。私もいつからをコロナ禍と考えるのかというところ、その辺、少し曖昧でございましたので質問させていただきました。ありがとうございました。

○松波会長 それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員 小嶋です。ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 すみません、ちょっと一つ確認したいんですが、B街区の5階に、子育て支援施設という表記になっていると思うんですけれども、保育所なんですかね、何かこの辺が、ちょっとB街区の出入口の動線なんかを見ていても、その保育所、結構、これ、面積的にも規模が大きいのかなと思うんですけれども。利用者というか、小さいお子さんも含めて、どういった動線計画になっているのかというところを分かれば確認させていただきたいんですけれども、いかがでしょうか。

○金子課長代理 すみません、ちょっとすぐに回答ができず、申し訳ないんですが、保育園ではないのではないかとということです。

○上野委員 そうなんですね。何か、保育所から50メートルのところで線が引かれていたので、A街区のほうに。なので、ちょっとそこから保育所を。

○金子課長代理 A街区のほう。

○上野委員 いえいえ。A街区のこの騒音の基準を見るところで、保育所、B街区にある保育所から50メートルというラインが引かれていたので。

○金子課長代理 そうですね、すみません。ちょっと確認いたします。

○上野委員 分かりました。ちょっと、私、専門の騒音というところでは、ここを出していただいているところで特に問題ないかなと思って見ていたんですけれども、ちょっと、

やっぱりその動線というところでの安全性というのが、ちょっと気になったので、質問させていただきました。はい。

○金子課長代理 申し訳ございません。後日、メールでのご回答になってしまうんですが、よろしいでしょうか。

○上野委員 はい、分かりました。

○松波会長 それでは、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、野田委員、ございますか。

○野田委員 はい、野田でございます。

念のための確認だけなんですけど、駐車場と駐輪場に関連して、A、B街区ともに、オフィス用とか住宅用、サービスアパートメント用の駐車場、駐輪場もあるということなんですけれども。届出書を拝見しますと、共有となっているところと別途となっているところがあって、共有の場合は同じところに駐車するということになると思うんですが、それぞれの算定基準で台数を算出して、それぞれ満たしているということのようなので、届出書によりますと。例えばオフィス用、オフィスにたくさん駐車場、駐輪場があって、その分はみ出すから、こちらの商業施設のほうの駐輪場とか駐車場が少なくなるということが事実上あるかもしれないですけども、この審議会の中で協議する内容としては、それぞれが基準を満たしていれば問題がないというような理解になるということですのでよろしいんですよね。

以上です。すみません。

○金子課長代理 それぞれで必要な台数というのを算定して、それに合うように計算していただいております。実際には土日と平日とかで、使い方が、オフィスと商業で異なると思いますので、多少入り繰りはあるかもしれないんですけど。全体で見て不足がないよということなので、はい、整備されていると思います。

○須藤課長 あと、今回、商業用の部分が、実績から計算した台数よりも余裕を見た形での届出台数となっているというところも、考慮すべきところかなとは思っております。

○野田委員 はい。分かりました。ありがとうございます。以上です。

○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 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「Shibuya Sakura Stage SHIBUYAサイド（A街区）」及び「Shibuya Sakura Stage SAKURAサイド（B街区）」における渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合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、渋谷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）晴海5－7街区選手村計画」の新設について

○松波会長 続きまして、中央区の「（仮称）晴海5－7街区選手村計画」における三井不動産株式会社による新設の届出の案件についてです。

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）晴海5－7街区選手村計画」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5年3月31日、設置者は三井不動産株式会社、店舗の名称は「（仮称）晴海5－7街区選手村計画」、所在地は中央区晴海5丁目2番、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6年3月1日、店舗面積は5,000平方メートルです。当該店舗は東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村の跡地を活用した、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業にて開発が進められているHARUMI FLAG内に整備される商業施設です。HARUMI FLAG全体では、約18ヘクタールの広大な土地に、5,000戸以上の住宅と商業施設を含めて24棟が建築される計画ですが、そのうちの商業施設1棟が当該店舗となります。本店舗は、地域住民の交流、にぎわいの拠点として、「街の賑わい」と「日常生活の彩り」をコンセプトに、スーパーや生活雑貨店などを核に、ファッションやレストラン、地域に必要とされる医療やサービス機能などを集積しています。建物の概要は届出書の6ページにあるとおり、物販店舗面積が5,000平方メートル、飲食店やサービス等の併設施設が3,287平方メートル、保育園が1,001平方メートルという構成になっています。

駐車場については、届出書の37ページ、図の4-4をご覧ください。店舗屋上階に自走式の駐車場を47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47台であり、これと同数の届出となっております。そのほか、飲食サービスで21台分確保するなど、施設全体では104台の駐車場を整備します。駐車場の出入口は敷地北側に1か所設置されます。

自動二輪車用駐車場は店舗1階に20台分整備します。

駐輪場は店舗1階、地下1階の北西側に駐輪場No.1として81台、もう1か所、店舗1階の北東側に駐輪場No.2として36台、合計で117台分を整備します。中央区には駐輪場の附置に関する条例がないため、届出書14ページに記載のとおり、立地法指針の駐車台数を算出する計算式を転用し、一部を自転車分担率に変更して必要台数を算出したところ、物販店舗、併設施設及び保育園の合計で117台となり、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1か所、203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、店舗1階に30.5立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量29.08立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前7時、閉店時刻は翌午前1時ほかとなっております。駐車場の利用時間帯は午前6時30分から翌午前1時30分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東京BRTの「(仮称)晴海五丁目マルチモビリティステーション内のりば駅」の南約50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、東側は中央清掃工場が隣接しており、当該店舗との間に敷地内歩道を整備予定、西側は都道を挟んでタワーマンション建設予定地、南側は都道を挟んで小中一体校が新設される予定、北側は区道を挟んでBRT乗り場計画地といった環境となっております。

「3 説明会」についてですが、令和5年5月25日、木曜日、午後7時から午後8時10分まで、豊洲ベイサイドクロスタワー3階+C(プラスクロス)内で開催され、19名の出席があったとのことでした。説明会では、「駐車場の渋滞などは起こらないか。どのような予測をしているのか。」という質問が寄せられ、「施設全体の必要駐車台数は併設施設分を含めて68台だが、設置台数は104台あり、駐車場の不足はないと考えている。

開業時などの混雑時には、屋上までの引き込みスロープ内で入庫待機が可能だが、それを超える来台数があった場合には、車両を流す誘導をし、路上での入庫待ちが発生しないようにする。」と回答しています。また、「誘導員の配置が状況に応じてとあるが、常時配置すべきではないか。」という質問に対しては、「開業時と混雑時において誘導員を配置する計画としている。施設内には管理室が設置され、混雑時には誘導員を配置することが可能である。また、施設を運営していく中で、どんなときに混雑するか特色が見えてくるため、施設の状況に応じて配置していくことになる。」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、中央区の意見を令和5年5月22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。

○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 ちょっとお聞きしたいんですが、これ、周りの集合住宅の入居というのはもう始まっているんですか。

○金子課長代理 まだですね。2024年の春がまち開きというふうに聞いておまして。

○宇於崎委員 ちょうど、この施設がオープンする頃にまち開きがある。

○金子課長代理 そうですね。入居は令和6年1月から順次行われるというふうに聞いております。

○宇於崎委員 かなり大きな施設なんだけれど、これ最初の頃、多分、お客さんが来なくて困っちゃうというような状況があるのではないかと思うんですが。時期的には、この辺の時期が、やっぱり三井さんとしてはいいという感じなんですかね。

○金子課長代理 そうですね。

○須藤課長 逆にお店が開いていないと、なかなか新規入居者も困ってしまうというところも考慮されたのではないかと思います。

○宇於崎委員 はい、分かりました。結構です。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 はい。今、余計な質問かもしれないんですけども、ここに保育園ができま

すよね。そこに駐車場は必要ないと書いてありますよね。

○金子課長代理 はい。

○吉田委員 　　というか、例えば幼稚園のスクールバスとか送り迎え、送迎とか、いろいろと何か、幼稚園とか保育園というんですかね、必要ないということで、もういいわけですか。ゼロで。ちょっと、こちらの管轄かどうか分からないですが。

○金子課長代理 　9ページのところに、保育施設の駐車場についての記載がありまして、「原則として車両での送迎はなし。諸事情により車利用が必要な場合には、一時的に駐車場の空き駐車マスにご案内をいたします」というふうな整理になっています。保育園側のルールとして周知すれば、そこはある程度守られるのかなと思います。

○吉田委員 　　はい。分かりました。どうもありがとうございます。

○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 　　はい。来退店経路が通学路と重なっているところもあるようですので、ぜひ交通安全の啓発を、店舗からお願いしたいと思います。

　　以上です。

○須藤課長 　　はい。分かりました。

○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 　　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、挙手ボタン押し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、挙手いただきました。

○松波会長 　　はい。それでは、「(仮称)晴海5-7街区選手村計画」における三井不動産株式会社による新設の届出の案件については、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、意見なしとするということを決定いたします。

以上で本日の議題3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。