

令和2年度

第2回

東京都大規模小売店舗立地審議会

(書面審議)

日 時：令和2年5月28日(木) (意見を決定した日)

○書面審議の開催について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、書面による開催とすることにしたものである。

○審議日程について

資料送付：令和2年5月14日（木）

質問・意見等の受付：令和2年5月14日（木）から令和2年5月19日（火）まで

質問・意見等に対する回答：令和2年5月21日（木）

審議会としての意見集約：令和2年5月21日（木）から令和2年5月28日（木）まで

意見の決定日：令和2年5月28日（木）

○意見を聴取した委員：東京都大規模小売店舗立地審議会委員

松波会長、宇於崎委員、中西委員、新田委員、吉田委員、岡村委員、森本委員、木村委員、上野委員、一ノ瀬委員、野田委員（全11名）

議 事

(1) 「(仮称)東京2020大会時イベントスペース」の新設について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日 令和元年12月19日
設置者 公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会
店舗の名称 (仮称)東京2020大会時イベントスペース
所在地 江東区青海一丁目1番
小売業者名 未定
新設する日 令和2年7月24日
店舗面積 2,249平方メートル

※当該店舗は、東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催期間中のみ営業される店舗である

(1) 駐車場について

- ・設置なし
- ・当該店舗は仮設の施設であるため、附置義務なし
- ・東京オリンピック・パラリンピック大会期間には、競技会場周辺で、車両の通り抜けが抑制される予定。会場とバスターミナルなどの輸送拠点を包括する境界（トラフィックペリメーター）を設定し、う回を促す等の対策が行われる。
- ・店舗隣接の青海アーバンスポーツパークはオリンピック会場となる施設であり、車両進入の規制を受けるため、隣接施設である当該店舗においても車両での来場はお断りし、公共交通機関の利用を周知する。
- ・自動車で来店した方がいた場合も、誘導員または警備員等により違法な駐車は行わず退店等の誘導を行う。
- ・自動二輪車用駐車場についても同様の理由から設置なし

(2) 駐輪場について

- ・当該店舗は仮設の施設であるため、附置義務なし
- ・利用者は公共交通機関を利用することを前提としているため、設置なし

(3) 荷さばき施設について

- ・荷さばき施設は、3箇所、合計127平方メートル分を整備

<使用時間帯>

- ・No. 1については午前8時から午前9時30分まで 及び 午後10時から午後11時まで
- ・No. 2及びNo. 3については午前8時から午前9時まで

⇒全て店舗営業時間外のみを使用

(4) 廃棄物等の保管施設について

- ・廃棄物等の保管施設は敷地内西側と東側に各1箇所、容量は合計20立方メートル分を確保
- ・今回の計画では、廃棄物保管施設は建物ではなく、廃棄物収集車とする。廃棄物保管施設No. 1では、廃棄物収集車にある程度の廃棄物が溜まり次第、車両の入れ替えを行い、廃棄物の保管場所が無くならないよう対策を取る。
- ・物販店舗分の面積から算出した排出予測量は10.48立方メートルであるが、廃棄物収集車の入れ替えがない場合でも20立方メートルの保管容量があるため、充足

(5) 営業時間等について

- ・開店及び閉店時刻 午前10時の開店、午後10時の閉店
- ・駐車場の利用時間帯 なし（駐車場設置なし）

2 周辺の生活環境等

- ・東京臨海新交通臨海線ゆりかもめ「東京国際クルーズターミナル駅」から約30mに位置しており、用途地域は、商業地域

- ・店舗東側はウエストプロムナード(セントラル広場)が隣接、西側は、都道482号台場青海線を挟んで船の科学館駐車場及び潮風公園が立地、南側はオリンピック・パラリンピック競技会場である青海アーバンスポーツパークに隣接、北側は国道357号、首都高速湾岸線を挟んでホテルが立地といった環境
- ・元々は駐車場だった場所である

3 説明会について

- ・令和2年2月4日(火)、午後7時から午後7時30分まで、テレコムセンタービル 東棟20階 会議室1で開催
- ・出席者数は2名
- ・質問や意見はなし

4 法8条に基づく意見

- ・江東区の意見を令和2年3月18日に受理しているが、意見なし
- ・公告による申出者の意見なし

5 事前質問

宇於崎委員及び一ノ瀬委員から事前質問あり

<宇於崎委員からの質問内容>

- ①本店舗は仮設建築物として許可を受けたものでしょうか。使用期間の期限は設けられていませんか。
- ②複数等の建物が建設されるようですが、ひとつの敷地として許可を受けたものでしょうか。

<設置者回答>

- ①仮設建築物として許可を受けたものになります。存続期間は、令和2年11月30日までの許可となっておりますが、オリンピック・パラリンピックの延期決定に伴い、存続期間の延長について、現在、国交省や都と協議中です。
- ②ひとつの敷地の中に複数の建築物を建築する、ということで、許可をいただいております。

ます。

<一ノ瀬委員からの質問内容>

- ①オリンピック・パラリンピック関連施設のようですが、新設予定日の令和2年7月24日に変更はないのでしょうか。
- ②届出書P30を見ると廃棄物収集車の荷台を廃棄物保管庫として利用するように見えるのですが、そのような理解で良いのでしょうか。また、屋外で保管を行うようですが雨風への対策はなされているのでしょうか。

<設置者回答>

- ①東京オリンピック・パラリンピック大会延期に伴い、店舗新設予定日も延期になり、現在の予定では令和3年7月23日(金)～8月8日(日)及び令和3年8月24日(火)～9月5日(日)の開催期間のみの営業になります。

なお、「大規模小売店舗の新設をする日の繰下げ」については、大規模小売店舗立地法第6条第2項及び大規模小売店舗立地法施行規則第7条第1項により届出不要で変更可能となっています。

- ②廃棄物収集車を廃棄物保管庫として使用します。廃棄物保管施設No.1 駐車位置1及び廃棄物保管施設No.2の収集車はパッカー車となりますので雨風の影響は受けません。

廃棄物保管施設No.1 駐車位置2の車両はアームロール車となりますが、施設毎にごみ袋に分別してから回収し、保管するため、通常の雨風であれば問題ないと考えています。

なお、飲食関係の併設施設については個々に廃棄物を保管する箇所を用意してもらう予定ですので、基本的には閉店後に廃棄物を回収し、搬出いたします。

○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員) 質問・意見等なし

(新田委員) 質問・意見等なし

- (吉田委員) 質問・意見等なし
- (岡村委員) 質問・意見等なし
- (森本委員) 質問・意見等なし
- (木村委員) 質問・意見等なし
- (上野委員) 質問・意見等なし
- (一ノ瀬委員) 質問・意見等なし
- (野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「(仮称)東京2020大会時イベントスペース」における、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会による新設の届出については、次のように決定する。

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、意見なしとすることを決定する。

(2) 「コジマ×ビックカメラ豊玉店」の変更について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日	令和元年10月21日
設置者	内織商事有限公司
店舗の名称	コジマ×ビックカメラ豊玉店
所在地	練馬区豊玉中二丁目28番10号
小売業者名	株式会社コジマ

(1) 変更の内容

○駐車場の位置及び収容台数、出入口の数、駐車可能時間帯

(変更前) 駐車場① 敷地内(平面式) 19台

駐車場②	敷地内（機械式）	60台	
合計		79台	
⇒（変更後）	駐車場①	敷地内（平面式）	19台
	駐車場②	隔地	15台
	合計		34台

- ・届出書6ページの利用実態調査結果の表にある「臨時駐車場」は、変更後の駐車場②（隔地駐車場）と同じ駐車場である。
- ・届出書6ページの利用実態調査結果の表にあるとおり、変更前の駐車場②（機械式駐車場）の利用が0台であること、これまで届出外で利用していた「臨時駐車場」（＝変更後の駐車場②）の利用を含めても、年間ピーク時で最大在庫台数は32台であることから、届出台数を34台に減らすとともに、届出駐車場の位置変更を行う。
- ・変更前の駐車場②（機械式駐車場）が廃止されるため、変更前の出入口①（店舗北西側）は入口専用に変更する。また、変更後の駐車場②（隔地駐車場）の出入口を、出入口③として新たに届出する。
- ・駐車可能時間帯は、変更前は駐車場①、②とも午前8時45分～午後10時15分、変更後の駐車場①は変更なし、駐車場②（隔地駐車場）は午前9時～午後10時の届出

○廃棄物等の保管施設

（変更前）	敷地内南東側	6.88m ³
⇒（変更後）	敷地内南西側	6.48m ³

- ・変更理由は、廃棄物保管施設と廃棄物収集車両の停車位置を近づけ、収集時に作業を行いやすくするため

2 周辺の生活環境等

- ・西武池袋線「練馬駅」の南約900メートルに位置しており、用途地域は、準住居地域80%、第一種中高層住居専用地域20%
- ・店舗北東側は住居が隣接し、区道を挟んで住居及び事業所が立地、南西側は住居が隣接、南東側は区道を挟んで駐車場及び住居が立地、北西側は都道（環七通り）を挟

んで駐車場、事業所が立地といった環境

3 説明会について

- ・令和元年12月13日（金）午後7時から午後7時30分まで、練馬区文化センターで開催
- ・出席者数は1名
- ・説明会では、「隔地駐車場の従業員専用部分に従業員ではなさそうな方が車を停めて休憩していることがある」という意見があり、これに対して設置者は「いただいたご意見は店舗に周知し対策を検討する」と回答

4 法8条に基づく意見

- ・練馬区の意見を令和2年2月3日に受理しているが、意見なし
- ・公告による申出者の意見なし

5 事前質問

宇於崎委員及び一ノ瀬委員より質問あり

<宇於崎委員からの質問内容>

①新たに設ける隔地駐車場は第一種中高層住居専用地域の中にあり、現に住宅や中学校が建ち並んでいます。隔地駐車場の出入口位置及び自動車の入出庫について地元住民の合意は得られているのでしょうか。

②変更後の建物配置図及び1階平面図において、立体駐車場とターンテーブルの表記がありませんが、取り壊しの予定でしょうか。

<設置者回答>

①新たに設ける隔地駐車場は、平成9年より繁忙時の臨時駐車場として運用しておりました。

この間、地元住民等からの御意見、苦情等は特にありませんが、今後の運用において、住民の方より意見等があった場合は真摯に対応してまいります。

②今後、立体駐車場の運用を中止することにしますが、解体等の計画は当面ございませ

ん。

<一ノ瀬委員からの質問内容>

・届出書p3には変更前の駐車場②の駐車可能時間帯の記載が無いようですが、なぜでしょうか

<設置者回答>

・申し訳ございません。届出書3ページ、2の(2)の①の(変更前)について駐車場②の記載漏れがありました。駐車場②の駐車可能時間帯は駐車場①と同様、午前8時45分～午後10時15分です。

○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員) 質問・意見等なし

(新田委員) 質問・意見等なし

(吉田委員) 質問・意見等なし

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員)

①図面3-2に1階平面図があり駐車場が主要な面積を占めていますが、5ページの店舗面積の表では、1階は駐車場ではなく910m²の全てが「その他(共用施設等)」として記載されています。整合性は取れているのでしょうか。

②駐車場を変更する理由として機械式駐車場の利用が無いためとしており、6ページに駐車場の利用状況の表で、機械式駐車場の入庫台数は0台となっています。ですが、この調査日は臨時駐車場を開放していますので、店にとって何らかの催事が有る特異日と察します。それとも、臨時駐車場の開放は常態化していたのでしょうか。図面3-1に変更前の建物配置図が有りますが、ここには臨時駐車場は存在していません。駐車場の台数は入庫台数と比べても充足しており問題は無いのですが、なぜ、わざわざ臨

時駐車場が開放されている日を選んで届出書に記載したのでしょうか。

(事務局)

①届出書5ページの店舗面積の表の「その他(共用施設等)」910㎡のうち、約700㎡は駐車場となっております。正確性を欠く記載となっております申し訳ございませんでした。

②臨時駐車場は平成9年から土日祝日等の繁忙時に開放しており、調査日が特異日だったわけではありません。図面3-1「建物配置図及び1階平面図(変更前)」では、届出外だったことから「駐車場」の記載がありませんでしたが、従前から同じ場所にお客様用駐車場として整備されております。

機械式駐車場は平面自走式駐車場と比べて駐車に時間がかかる等の理由から繁忙時においても利用されていなかったため、今回、届け出上の駐車場も変更することになったものです。

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「コジマ×ビックカメラ豊玉店」における、内織商事有限会社による変更の届出については、次のように決定する。

本案件に係る届出は、練馬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する。

(3) 「msb Tamachi 田町ステーションタワーS・タワーN」の変更について

○事務局による概要説明

1 届出の概要

届出日 令和元年12月6日

設置者 東京ガス不動産株式会社ほか2名
店舗の名称 msb Tamachi 田町ステーションタワーS・タワーN
所在地 港区芝浦三丁目1番21号ほか
小売業者名 株式会社ライフコーポレーションほか3名ほか未定

※当該店舗は、平成30年11月に、ステーションタワーS・ホテルのみ先行オープンしている店舗である。今回、新たにタワーNが竣工したため、増床等の変更届を行ったものである

(1) 変更の内容

○店舗面積の合計

(変更前) 5, 714㎡⇒(変更後) 6, 318㎡

○駐車場の位置及び収容台数、出入口の数、駐車可能時間帯

(変更前) No. 1 タワーS・ホテル地下1階63台
⇒(変更後) No. 1 タワーS・ホテル地下1階63台
No. 2 タワーN 地下1階10台
合計 73台

- ・変更後の店舗面積6, 318㎡に対する指針上の必要駐車台数73台と同数の届出
- ・駐車場No. 1、No. 2は地下で繋がっているため、駐車場の入口及び出口に変更なし
- ・駐車可能時間帯は24時間で変更なし

○駐輪場の位置及び収容台数

(変更前) タワーS 137台⇒(変更後) No. 1 タワーS 137台
No. 2 タワーN 60台
合計 197台

- ・変更後の建物に対する「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」による必要台数196台を上回る設置

○荷さばき施設

(変更前) No. 1～No. 4 (タワーS地下1階) 合計565m²

⇒ (変更後) No. 1～No. 6 (タワーS・N地下1階) 合計903m²

・使用時間帯は、No. 1～No. 4及びNo. 6 午前5時から午後7時まで

No. 5 平日 午前8時から午後5時まで

○廃棄物等の保管施設

(変更前) No. 1 (タワーS地下1階) 34.00m³

⇒ (変更後) No. 1 (タワーS地下1階) 34.00m³

No. 2 (タワーN地下1階) 44.10m³

合計78.10m³

・廃棄物保管施設No. 1については届出不要の増をして75.14m³で運用。タワーSの実績を踏まえた排出予測容量は45.62m³であるため充足

・廃棄物保管施設No. 2については、タワーNの物販店舗分の面積から算出した排出予測容量2.79m³に対し44.10m³を確保

○開店及び閉店時刻

・開店時刻

(変更前) 午前6時30分 (一部コンビニ24時間営業)

⇒ (変更後) 午前6時30分 (一部コンビニ24時間営業)

・閉店時刻

(変更前) 翌午前1時30分ほか (一部コンビニ24時間営業)

⇒ (変更後) 翌午前1時30分ほか (一部コンビニ24時間営業)

・タワーNで新たに開店する小売店舗の営業時間は午前6時30分から午前0時まで (2階コンビニ24時間営業)

2 周辺の生活環境等

・JR山手線「田町駅」の南東75メートルに位置しており、用途地域は、準工業地

域 97%、商業地域 3%

- ・店舗東側は区道を挟んで公共施設及び公園が立地、西側はオフィスビル、商業ビル兼住居が隣接、南側は区道を挟んで事業所ビル及び集合住宅が立地、北側は区道及びJRの線路を挟んで事業所ビルが立地といった環境

3 説明会について

- ・令和元年12月16日(月)午後7時から午後7時40分まで、リーブラホールで開催
- ・出席者数は9名
- ・説明会では、「物販店舗利用の車両は南側の出入口を利用するとのことだが、オフィス利用の車両の出入口は別に設けるのか」等の質問があり、これに対して設置者は「オフィステナントの関係車両は、店舗南側の物販利用者用の出入口ではなく、店舗北側の出入口を利用する計画としている。北側の出入口には、物販利用者は南側の出入口を利用するよう案内サインを設置する。」と回答

4 法8条に基づく意見

- ・港区の意見を令和2年3月27日に受理しているが、意見なし
- ・公告による申出者の意見なし

○委員による審議

(松波会長) 質問・意見等なし

(宇於崎委員) 質問・意見等なし

(中西委員) 質問・意見等なし

(新田委員) 質問・意見等なし

(吉田委員) 質問・意見等なし

(岡村委員) 質問・意見等なし

(森本委員) 質問・意見等なし

(木村委員)

この施設、変更後において敷地内の建物部分を除いた地上部の5割以上が緑化部とな

っています。都市内においては貴重な施設と思いますので、緑化の継続的な維持管理をお願いします。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。設置者に伝えさせていただきます。

(上野委員) 質問・意見等なし

(一ノ瀬委員) 質問・意見等なし

(野田委員) 質問・意見等なし

○意見の決定

各委員による意見等を踏まえ、審議会として、本案件は意見なしと決定することに対し、全委員より同意の回答あり。

「msb Tamachi 田町ステーションタワーS・タワーN」における、東京ガス不動産株式会社ほか2名による変更の届出については、次のように決定する。

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する。

以上、議題3件の審議終了。