

令和6年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年8月6日（火曜日）午後4時00分～午後5時40分

場 所：都庁第一本庁舎33階N6会議室（オンライン併用）

議 事

(1) 「(仮称)竹ノ塚駅高架下店舗(足立区)」の新設について

○松波会長 まず、足立区の「(仮称)竹ノ塚駅高架下店舗」における東武鉄道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、「(仮称)竹ノ塚駅高架下店舗」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6年1月30日、設置者は東武鉄道株式会社、店舗の名称は「(仮称)竹ノ塚駅高架下店舗」、所在地は足立区西竹の塚二丁目1347番地2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6年10月1日。店舗面積は1,100平方メートルです。

当該店舗は、竹ノ塚駅を中心とした約1.7キロの区間の鉄道が連続的に高架化されたことに伴い生まれた、高架下空間に整備される店舗となります。

小売業者名は、届出時点では未定でしたが、現時点では公表されており、東武ストアが出店する予定です。

駐車場については、敷地北東側に駐車場No.1として1台、店舗北側の隔地に駐車場No.2として9台の合計10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10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、駐車場No.1、No.2のそれぞれに出入口が1か所ずつ、合計2か所の設置となります。

駐輪場は敷地南側に60台、届出駐輪場として整備します。

足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく必要台数は55台であり、これを上回る届出となります。このほか、届出外で30台整備し、施設全体では90台の設置となります。

荷さばき施設は、敷地北東側に荷さばき施設No.1として24平方メートル分、敷地北側に荷さばき施設No.2として24平方メートル分、合計48平方メートル分整備します。使用時間帯は両施設ともに午前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、建物1階北側に1か所、5.91立方メートル分整備

します。指針に基づく排出予測量 5. 13 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、閉店時刻は午前 0 時となっております。駐車場の利用時間帯は午前 5 時 30 分から翌午前 0 時 30 分までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東武スカイツリーライン竹ノ塚駅の北約 150 メートルに位置しており、用途地域は商業地域 62.6%、近隣商業地域 37.4%です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んでホテル及び集合住宅が立地、西側はマンション及び事業所が隣接、南側は区道を挟んで竹ノ塚駅が立地、北側は用途未定の土地が隣接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 6 年 3 月 21 日、木曜日、午後 7 時から午後 7 時 40 分まで、竹の塚地域学習センターホールで開催され、24 名の出席がありました。

説明会では、「来退店経路の周知はどのように行うか。」という質問に対し、「事業者にてチラシやホームページに来退店経路を記載し周知を行う。」と回答しました。

また、「計画地周辺道路には歩道がないが、今後整備する予定はあるのか。」という質問に対しては、「東側敷地内に道路に接して自主管理の歩道を整備する予定。」と回答し、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 6 年 4 月 5 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はございませんでした。

最後に、本件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 ちょっとお伺いしたいのですが、午前 6 時からオープンしているんですよね。これ、中に何が入るんですか。

○金子課長代理 東武ストアというスーパーマーケットです。

○吉田委員 スーパーは朝 6 時から開くんですか。

○金子課長代理 開く店舗もございます。

○吉田委員 何かコンビニとかが入るなら、24時間開けていることもあるんですけども、ちょっとこれを読んだときに、常識的に今そういう朝早くからスーパーが開くことであるのでしょうか。

○須藤課長 届出上は、今6時からというふうになってはいますが、実際、運用の中で7時からとか8時からになる可能性もあるかなとは思いますが、最大早くて6時からというところで考えていたということのようでございます。

○吉田委員 この説明会に24名の出席者があったということは、結構関心が高い建物だということで、こういう朝から夜中まで開いているようなスーパーということで、何か不安な材料があるんですか。この24名の方の意見というのは。

○須藤課長 多分説明会の中では、開店時刻についてのご懸念というのは出てなかったですよ。

○吉田委員 出てなかったですか。

○志賀課長代理 ないです。

○吉田委員 はい、分かりました。特に問題がなければ、結構です。どうもありがとうございます。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いえ、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 ありません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○宇於崎委員 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 特にありません。

○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、審議会として、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく意見は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、挙手及び挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、挙手及びT e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)竹ノ塚駅高架下店舗」における東武鉄道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、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、総合的に判断して、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(2) 「(仮称)コーナンPRO八王子小宮町店(八王子市)」の新設について

○松波会長 続きまして、八王子市の「(仮称)コーナンPRO八王子小宮町店」におけるオリックス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)コーナンPRO八王子小宮町店」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6年2月1日、設置者はオリックス不動産株式会社、店舗の名称は「(仮称)コーナンPRO八王子小宮町店」、所在地は八王子市小宮町242番2ほか、小売業者名はコーナン商事株式会社での届出となっております。

新設する日は、令和6年10月2日、店舗面積は1,412平方メートルです。

駐車場については、敷地内西側に25台分整備します。必要駐車台数は特別の事情により、既存類似店での実績を踏まえて算出しております。

届出書の16ページから22ページに算出根拠が記載されています。既存の3店舗で調査を行い、調査日と年間ピーク日の比率や計画店舗面積との比率を乗じて算出した結果、届出書の22ページの表に記載のとおり25台となりました。これと同数の届出となります。このほか、従業員用も含めて22台整備し、駐車場の総収容台数は47台となります。

駐車場の出入口は、敷地内南西側に1か所の設置となります。

駐輪場は敷地内南側に40台分整備します。

当該店舗の所在地は、八王子市自転車等の放置の防止に関する条例の対象区域外であり、指針の参考値である35平方メートルに1台の基準で計算すると、必要台数は40台となったため、これと同数の届出となります。

荷さばき施設は、敷地内北側に36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1階に1か所、9.02立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.58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30分、閉店時刻は午後9時となっております。駐車場の利用時間帯は午前6時15分から午後9時15分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、JR八高線小宮駅の北東約550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、東側は市道を挟んで住宅、事務所及び店舗が立地、西側は事業所が隣接、南側は都道を挟んで事業所、住宅及び駐車場が立地、北側は住宅及び駐車場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、従前はパチンコ店があったとのことでした。

「3 説明会について」ですが、令和6年3月19日、火曜日、午後7時から午後8時まで、石川市民センター会議室1及び2で開催され、7名の出席がありました。

説明会では、「顧客のターゲット層はどこか。」という質問に対し、「工事に関わるプロの職人をターゲットとしているが、日曜大工を本格的にされる方にも使っていただける店舗となっている。」と回答しました。

また、「オープン後の問合せ先は、店舗でよいか。」という質問に対しては、「オープン後は店長に問合せをしてほしい。」と回答し、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、八王子市の意見を令和6年3月26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はございませんでした。

次に、資料4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。

ご質問の内容は、「図面33ページの廃棄物保管庫内に「その他」の記載がありますが、これは具体的にどのような廃棄物が保管される予定でしょうか。」に対する設置者からの回

答は、「その他可燃物ですが、ミックスペーパーが主で一部木片を想定しております。」

以上で事務所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 ここで聞くのはちょっと筋違いかもしれないんですが、用途地域が帯状に準工が入っていて、その両側が一低層なんですよね。これ帯状にこういうふうに入ってくると、昔やっぱり工場地帯か何か並んでいたから、それが残っちゃったということなんですかね。分かりますか、分からない？

○金子課長代理 前はパチンコ店だったんですけれども、それよりもっと前は把握できていません。

○宇於崎委員 その前は多分工場、川があるのを利用して工場が建っていたというような感じかもしれないんだけど、本当だと、一低層の横なので、商業系に直していくとか、住居系でも中高層に直していくというふうなほうに、市としては、本当は動いてほしいんじゃないかなという気がしていて、そうなったときに、この店舗を建てるのが駄目だと言われると、そうではないから別に問題はないんですけれども、ちょっと変わった用途地域のかけ方がしてありますので、今後も注意してみないと、変なものが入ってくる可能性があるかもしれません。

以上です。すみません。

○金子課長代理 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ちょっとまた意見を言っちゃって申し訳ないんですけど、この開店が朝早いのは、何か建築資材とか、作業用品を販売しているから、それを買いに来る、仕事の前に来る方がいらっしゃるわけですよね。そういう建築業者の方たち。

これだけ早くオープンするので、それはすごく納得できるんですけど、そうすると、すごく大型車とか、トラックが朝早くから入ってくるだろうということが分かるんですけども、その車、何というか、作業資材を運搬する車が通っても、交通状況としてそういう配慮はできていると理解していいですか。駐車場とか、車の出入りとかですけど。

○金子課長代理 そうですね、プロ向けの店舗ということで建てられますので、その辺りは配慮した上で駐車マス等は、整備されると思います。

○須藤課長　そうですね。店舗の利用者としては、工事関係事業者ではあるんですけど、何というか、一人でやっていたり、少人数でやっていたりする小規模な恐らく工務店のほうが、比較的小型の運搬車でいらっしゃってという形の利用を想定した計画になっているかと思っております。

○吉田委員　分かりました。どうもありがとうございます。

○松波会長　それでは、森本委員、ございますか。

○森本委員　ちょっと1点確認ですが、先ほどちょっと事務局から、従前がパチンコ店だったというご説明があったと思うんですが、パチンコ店のときの駐車場の台数というのは何台だったかお分かりになりますでしょうか。

○金子課長代理　申し訳ないんですけど、パチンコ店なので、大店立地法の対象店舗でもないために把握できていないです。

○森本委員　駐車場はあったということですよ。

○金子課長代理　はい。

○森本委員　その際に、周辺では渋滞等々の何か問題が生じたということは、事前には聞いていないというふうに理解していいですか。

○金子課長代理　そうですね。

○志賀課長代理　特に住民説明会でもそのような話は出てないですね。

○森本委員　特段、従前から交通に関するような懸念は、住民のほうからも出てないということで理解していいでしょうか。

○金子課長代理　そうですね。質問や意見の中には、そういった内容はありませんでした。

○森本委員　はい、分かりました。結構です。

○松波会長　それでは、小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員　ありません。

○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　特にありません。

○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、審議会として、本案件は大規模小売店舗立地法に基づく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。

よろしければ挙手及び挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、挙手及びT e a m s の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「(仮称)コーナンPRO八王子小宮町店」におけるオリックス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。

本案件に関わる届出は、八王子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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとすることを決定いたします。

(3) 「(仮称)クリエイトS・D八王子大和田町店(八王子)」の新設について

○松波会長 続きまして、八王子市の「(仮称)クリエイトS・D八王子大和田町店」における株式会社クリエイトエス・ディー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)クリエイトS・D八王子大和田町店」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6年2月1日、設置者は株式会社クリエイトエス・ディー、店舗の名称は「(仮称)クリエイトS・D八王子大和田町店」、所在地は八王子市大和田町四丁目1847番1ほか、小売業者名は株式会社クリエイトエス・ディーでの届出となっております。

新設する日は、令和6年10月2日、店舗面積は1,161平方メートルです。

建物の配置については、届出書の20ページ、図4-1をご覧ください。

駐車場については、敷地北側に平面自走式で46台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は45台であり、これを上回る届出となります。

駐車場の出入口は、敷地東側に1か所の設置となります。

駐輪場は店舗敷地東側に、駐輪場No. 1として15台、敷地北西側に駐輪場No. 2として19台、合計で34台分整備します。

当該店舗の所在地は、八王子市自転車等の放置の防止に関する条例の対象区域外であり、指針の参考値である35平方メートルに1台の基準で計算すると、必要台数は33台となりました。これを上回る届出となっております。

荷さばき施設は、敷地西側に40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、建物内西側に1か所、8.46立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量5.41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15分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、JR八高線北八王子駅の西約800メートルに位置しており、用途地域は第二種中高層住居専用地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで公園、事務所及び駐車場が立地、西側は市道を挟んで駐車場、事務所、住宅及び保育園が立地、南側は住宅が隣接、北側は市道を挟んで駐車場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、従前は集合住宅と民間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6年2月27日、火曜日、午後7時から午後8時まで、大和田市民センター会議室3で開催され、3名の出席がありました。

説明会では、「主として販売する物品は医薬品だけか。」という質問に対し、「薬と化粧品のほか、日用雑貨と食品を取り扱う予定で、調剤薬局も併設となる。場合によっては、生鮮食品も取り扱う。」と回答しました。

また、「誘導経路のとおり車が通るのか懸念している。店舗出入口付近の交差点では、実際に交通事故が起こったこともあり、通学路にも指定されている。」という意見に対しては、「登校時間帯は営業しておらず、荷さばき車両も通行しない計画となっている。下校の時間帯については、開店当初は交通整理員を配置することとしており、その後は、状況を見ながら検討を続ける。」と回答し、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、八王子市の意見を令和6年3月26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は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、よろしくお願いします。

○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します。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 これ、荷さばき施設が、駐車場の施設内と動線がかぶるんですよね。9時からお店がオープンするときに、この9時台というところで、荷さばきの車両4台ぐらい重なっているような気がする、これお客様の駐車に影響が出ないでしょうかね。

あんまりこういうことを見たことないというか。誘導員がいるから、きちんとやるという解釈でいいんですかね。

○金子課長代理 そうですね。届出書の10ページのところには、車両の通行時等は従業員による誘導を行い、安全に配慮しますという記載はございますが、おっしゃるとおり、来客用駐車場内を走行することになるので、改めて注意喚起は行いたいと思います。

○宇於崎委員 そうですね。やっぱり説明会のときも住民の皆さんから、やっぱり交通事故があったということが聞かれるのであると、やっぱり車のさばきが、結構ここは重要なところなのかもしれないので、十分に注意していただくようお願いをします。

以上です。

○金子課長代理 かしこまりました。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 1点確認ですが、来店とそれから退店経路については、左折入庫、左折アウトになっているんですが、搬入の場合だけ、表示で左折の表示があるところを、搬出だけは右折で出庫していくという、そういう図になっているかと思うんですが、これは現場で混乱がないように、ちょっと懸念されるんですけど、前の車が右折でトラックが出ていくと、後ろの車も出られるのではないかというふうに勘違いするような感じがするんですけど、その点の周知はしっかりしているというふうに理解していいでしょうか。

○金子課長代理 そうですね。一般車については、左折アウトを守っていただけるよう、

改めて周知をお願いしたいと思います。

○森本委員　ここは、交通整理員がつくという理解なんでしょうか、この出口は。

○志賀課長代理　オープン時にはつきます。

○森本委員　オープン時にはつくが、その後はもう状況に応じてということでしょうか。

○志賀課長代理　はい。

○森本委員　先ほどの宇於崎委員の指摘もそうですけれど、少しレアなケースなので、十分留意をして、何か問題があるようならば、しばらく交通整理員は立っていただいて、上手に誘導していただきたいというふうをお願いいたします。

○須藤課長　分かりました。この辺りをしっかり留意していただくところは伝えていきたいと思います。ありがとうございます。

○松波会長　小嶋委員、ございますか。

○小嶋委員　今ご説明の中でも意見も出ていたということだったんですが、事業者からご説明いただいたとおり、朝の登校時間帯にはかからないように搬入の車には来ていただくということと、下校の時間帯のところでは、お店側でしっかり車でいらっしゃる方に、安全について注意をしていくということで、おっしゃっていただいているとおりに行っていたきたいと思います。

以上です。

○須藤課長　はい、分かりました。下校時の配慮も伝えたいと思います。

ありがとうございます。

○松波会長　上野委員、ございますか。

○上野委員　ちょっと一つ確認したいのですが、25ページの騒音予測図面で、遮音壁が水色のラインで書かれているかと思うんですけども、この建物のすぐ脇に、空調の室外機だとかが並んできていて、それに対しての遮音壁ということだと思うんですけど、何かここ住宅がすごく近接しているわけでもないところに、この1周ぐるっと、上のラインは建物の壁があると思うんですけど、そこにもあえて遮音壁をつけてというところで、かなり普通に考えると、がちりすごく嚴重に遮音壁がついているように見えるんですけど、何か特別な理由とか経緯があつてのことなのか、単純に室外機が並んでくるのでということなのか、ほか状況が分かれば教えてください。

○金子課長代理　夜間稼働する設備もありますので配慮を行ったと思われれます。

○志賀課長代理 周辺住宅が多いので、一応事業者としては、近隣にご迷惑をかけないよ
うに、ちょっと厚めに対策をしたというような形になろうかと思えます。

○上野委員 最大限という感じなんですかね。

はい、分かりました。これでいいです。

○松波会長 それでは、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 特にありません。

○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、審議会として本案件は意見なしと決定いたしたいと思えますが、
いかがでしょうか。

本案件は、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしと決定いたしたいと思えますが、い
かがでしょうか。

よろしければ、挙手ボタン、挙手をいただけますでしょうか。

[各委員、挙手及びT e a m s の挙手ボタンをクリック]

それでは「(仮称)クリエイトS・D八王子大和田町店」における株式会社クリエイト
エス・ディー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、八王子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、大規模小売店舗立地法に基づく意見なしとするこ
とを決定いたします。

(4) 「ジェイトモール」の新設について

○松波会長 続きまして、北区の「ジェイトモール」における十条駅西口地区市街地再開
発組合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、「ジェイトモールの」新設について、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6年2月26日、設置者は十条駅西口地区市街地再開発組合、店舗の名称はジェイトモール、所在地は北区上十条二丁目1001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10月27日、店舗面積は3,659平方メートルです。

当該店舗は、十条駅西口地区第一種市街地再開発事業で整備される建物で、もともとは主に住商併用建物が建ち並び、店舗、事務所、住宅等の用途が混在した駅前商業地でした。駅前でありながら基盤整備が進んでいないこともあり、立地にふさわしい土地の有効利用・高度利用が図られていなかったこと、また、一部で古い木造家屋が密集しており、防災性、住環境面の課題を抱えていたことから再開発されたものです。

建物の構成としては、1、2階が店舗、3、4階が公益施設、4階が事務所、5階から39階までが住宅となっています。

駐車場については、店舗地下1階に自走式で31台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は30台であり、これを上回る届出となります。このほか、事務所や公益施設用で11台整備し、施設全体では42台の設置となります。また、住宅用駐車場については、別途176台分設置します。

駐車場の出入口は、敷地南側に入り口①、敷地西側に出口①の2か所の設置となります。

駐輪場は店舗地下2階に430台分整備します。北区自転車駐車場の設置等に関する指導要綱に基づき算出した、飲食や公共施設を含む必要台数は336台であり、これを上回る届出となっております。このほか、住宅用の駐輪場は別途1,086台分整備します。

荷さばき施設は、店舗地下1階に120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、店舗地下1階に2か所、合計で19.93立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量18.2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、閉店時刻は午前0時、ただし、一部店舗は24時間営業となっております。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埼京線十条駅の南西約48m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埼京線の線路が隣接、西側は補助第73号線を挟ん

で住居が立地、南側は都道を挟んで店舗兼住宅、事業所及び飲食店が立地、北側は駅前広場が隣接し、区画街路を挟んで店舗、店舗兼住宅及び住宅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6年4月18日、木曜日、午後7時から午後8時3分まで、上十条区民センター（ふれあい館）1階第一ホールで開催され、25名の出席がありました。

説明会では、「配付資料の図面上の物販店舗と非物販店舗の配置については、確定したものなのか。物販店舗で色が塗られている箇所に飲食店舗が入ることもあるのか。」という質問に対し、「再開発という性質上、どの店舗が物販店舗や非物販店舗となるかは、床の所有者様次第となる。大店立地法で届出の必要がある物販面積は、床権利者からヒアリングした上で、最大限となる面積を設定している。不明な店舗も含めて最大の面積になるよう着色しているので、図面どおりの店舗区分になるかは確定していない。したがって、物販店舗と着色されている部分に飲食店が入る可能性もある。」と回答しました。

また、「2階の大型店舗は何になるのか。」という質問に対しては、「2階の大型店舗はスーパーマーケットを想定しているが、地権者とテナントとの契約が完了しておらず、現時点では公表できる情報がありません。」と回答し、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、北区の意見を令和6年6月19日に受理していますが、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、1件寄せられています。

お配りしている資料3-1が、住民意見書で、資料3-2が設置者回答です。

それでは、設置者からの回答書のほうを使いまして、読み上げさせていただきます。

資料3-2の2ページをご覧ください。

意見の内容の1点目、「1. 地域住民、周辺住民に一番影響する各種指標の具体的な数値が配付資料にはなく、スライドとその一部口頭説明のみで参加者に理解してもらう情報提供、説明、態度になっていなかった。」

対する設置者からの回答は、「1. 資料につきましては、手続上最もお伝えしなければならない法令等の内容、手続について、届出事項及び図面を配付させていただきました。

配付する内容につきましては、分量や説明時間、技術的な内容を含むか等を考慮した上で、可能な限りシンプルなものとしてさせていただきました。技術的な内容については、難し

い内容も含まますので、スライドにてご説明させていただきました。ご意見については、今後の参考とさせていただきたいと思います。」

続いてのご質問、「2. 今回前提として使用された交通量は、準備組が行った実地交通量調査結果や、北区が駅前広場面積の妥当性を示すために、各種交通センサス等をつぎはぎして算出した少なめの交通量と比べて、あまりにも少な過ぎる。」

対する設置者からの回答は、「2. 来店交通量につきましては、大規模小売店舗立地法に基づく指針及び立地法対象外の施設は国交省による大規模開発マニュアルに基づき計算しております。立地法手続においては、これらの計算式を用いることが一般的であり、駅前広場面積計算等については、他の要素（駅の乗降客等）も含めた計算がなされているため、単純に本施設の交通量と比較はできないと認識しております。」

続いてのご質問、「3. 北区公益施設は、観客を入れたホールとしての使用も認めている。それを考慮して駐車台数は割増しする必要がある。」

対する設置者からの回答は、「3. 公益施設等は東京都駐車場条例に基づく附置義務台数を考慮し確保しております。確かに駐車場をふんだんに確保したほうがよいというご意見もあると思いますが、駅至近であるという立地環境や、施設計画における様々な要素を総合的に勘案して現在の計画としております。」

続いてのご質問、「4. 飲食・サービス利用者は、物販より車・自転車使用が少ないとする立地法は非現実的。」

対する設置者からの回答は、「4. 建物設置者からは法の運用等についての回答は控えさせていただきますが、施設としましては北区自転車駐車場の設置等に関する指導要綱に基づき、立地法対象店舗以外の施設についての必要駐車台数を算定し当該台数以上を確保する計画としました。」

3ページに移ります。続いてのご質問、「5. 建物内に設置可能な駐車台数から、物品販売店面積を求め、仮の店舗配置を決めて申請を行うのは本末転倒。実際の店舗契約等が済み、物品・非物品の販売店の位置・面積が確定した後、改めて申請受付、公告・縦覧、説明会開催、意見募集等を行うべきだ。」

対する設置者からの回答は、「5. おっしゃるとおり、完全に決まった状態で届出等が行われることが理想ではございますが、当該再開発のようなテナントが多数入店する店舗については、開業近くまで一部テナントとの契約等が完了しないケースも多くあります。」

また、テナントの区割りやレイアウト等の変更は、開店前や開店後にも生じ得るものです。

大規模小売店舗立地法は、物販店舗に着眼し、その面積に応じて周辺環境への影響が大きくなることを鑑みて、建物設置者に周辺環境への適切な配慮を求めることとしています。

また、本件のような新設の手続においては、一般的に8か月制限と言われる開店制限を設けており、一定の手続期間を要します。一方、同法では、小売店舗の自主性等の柔軟な営業までを規制するものではございません。これらの観点からバランスを考慮し、計画時点での届出も認められているところがございます。その際は、予見し得る範囲で、後々大きな変更の手続が生じない内容等で届出を行うこととなります。なお、ご指摘の届出面積と駐車台数については、現在計画しているテナント導入計画等を考慮して最大値を設定したものととなります。」

続いてのご質問、「6. 十分余裕のある駐車場台数を確保しておかないと、業績や環境変化に応じた柔軟迅速な業種変更ができず、駅前にふさわしい店舗群、「にぎわいと安らぎをかなでるまち」を維持できない。もっと余裕ある駐車場台数を確保し、レジリエンスを持たせるべきだ。」

対する設置者からの回答は、「6. 必要駐車台数に大きく影響する物販店舗面積を現在のテナント導入の方向性等も考慮した最大面積で設定することにより、可能な限り業種変更への柔軟性を確保しています。」

4ページに移ります。続いてのご質問、「7. 床所有者、出店者に駐車場設置可能台数を理由に物販販売出店を制限・規制したり、ジェイトモール内商店会加入の義務付けをする一方、地元十条銀座が計画段階より、要請、要望している商店街加盟義務づけに対しては、個々の店舗の自由で強制できないという説明は、二重基準で提出された計画は全く熟慮された、練れたものではない証拠で、現時点での申請は不受理、または却下すべき。」

対する設置者からの回答は、「7. 駐車場台数や物販店舗面積については、現在計画しているテナント導入計画等を考慮して最大値を設定したものですので、積極的な物販店舗の出店規制を目的としたものではございません。ジェイトモール内の商店会については、現段階では存在しておりません。ジェイトモール内の商店会をつくるのかどうかは、建物の完成後、各テナントあるいは各オーナーからの要望に応じて、当事者間の話し合いにより検討していく想定です。」

地元商店会等の外部団体への加入については、テナントやオーナーの営業等の自由があ

ることから、組合として強制加入を義務づけることはできませんが、組合からの加入依頼は継続させていただきたいと考えております。」

続いてのご質問、「8. 予測騒音値は、高さ何メートルの場所か説明せず、全く不十分。」に対する設置者からの回答は、「8. 予測高さについては、各地点別に具体的な高さは割愛させていただきましたが、周辺建物を考慮し最大となる高さにて予測を行った旨の説明をさせていただきました。」

続いてのご質問、「9. 周辺建物にあった様々な高さでの騒音・振動予測値を示すべき。」に対する設置者からの回答は、「9. 騒音の予測高さについては、周辺建物を考慮し最大となる高さにて予測を行った旨の説明をさせていただきました。振動については、手続上、求められておりませんので、予測はしておりません。」

続いてのご質問、「10. 特定地点の騒音だけではなく、周辺の様々な地点、高さでの騒音分かる等音線（騒音値の等高線）を示し、影響が分かるようにすべき。」

に対する設置者からの回答は、「10. 大店立地法上の手続における騒音予測の手法等は、概ね統一されたものが定められており、それに従って予測を行っております。現在のところ、騒音予測においてコンター図作成は求められておりません。」

続いてのご質問、「11. 騒音予測を安全側に立って行ったと説明しながら、予測の基礎となる個々の音源の不確かさを含めた最上限値ではなく、標準中央値を採用したと説明したことから、真に安全側に立った予測となっていない。真に安全側に立った予測を行い、環境基準を満たすことを示すべきだ。」

に対する設置者からの回答は、「11. 大店立地法上の手続における騒音予測の手法等は、概ね統一されたものが定められており、それに従って予測を行っております。例えば、設備騒音は、カタログ値については示されているその値を採用する方法が一般的に採られています。その他音源も手引き等に示された値を用いる等をしております。説明会でもご説明しましたが、「安全側の予測」の趣旨については、想定される稼働時間内に全ての設備機器が動いていると仮定する等により行っている旨を示します。」

5 ページに移ります。続いてのご質問、「12. 建物上層には多数の住宅がつくられることや、周辺には商業地域であっても多数の住宅、住居がある。実態に合った住居系環境基準値を満たして居住者の健康を守るべき。」

に対する設置者からの回答は、「12. 大店立地法上の手続における騒音予測の手法等は、

概ね統一されたものが定められており、それに従って予測を行っております。採用する基準については、立地する用途地域によって定められておりますので、それに基づき予測を行っております。」

続いてのご質問、「13. 予防原則の立場に立つ欧州WHOガイドライン2018の基準値も参考値として示すべき。」

対する設置者からの回答は、「13. 設置者としては周辺環境への配慮に努めてまいりたいと考えておりますが、現在のところ、欧州WHOガイドライン2018の基準値を示すことについては、考えておりません。」

続いてのご質問、「14. 荷さばき駐車場での荷下ろし時の単発、突発の騒音・振動も考慮に入れるべき。」

対する設置者からの回答は、「14. 荷さばき駐車場は地下にあるため、荷さばき作業関係の騒音は外部に漏れないことから、騒音予測諸元には入れておりません。」

続いてのご質問、「15. 低周波についても、予測・調査・対策を示すべき。」対する設置者からの回答は、「15. 可能な限り低周波に配慮した機器選定等を行っておりますが、それらの事前の予測や調査についての実施予定はございません。万が一、それらの問題が生じた場合は、お手数ですが店舗にお申し出いただければ適切に対応させていただきます。」

続いてのご質問、「16. 周辺住民から騒音・風害など環境被害の原因調査要求があった場合は、ジェイトモールが原因調査することを明記すべきだ。」

対する設置者からの回答は、「16. 配付資料においては、それらの項目がないため、記載がなく申し訳ございませんでした。万が一、騒音問題が生じた場合は、お話しの上、適切に対応させていただきます。」

なお、風害となりますと、ジェイトモールではなく、建物全体（ジェイトテラス）が対象となり、大店法との関係ではなくなりますが、再開発建物が起因して風害による実害が生じた場合には、お話しの上で適切な対応を行うことには変わりはありません。」

続いてのご質問、「17. GHP禁止。」対する設置者からの回答は、「17. GHPの計画はございません。」

続いてのご質問、「18. 教示について。事業者、説明者から意見書提出期限、標題について明確な教示はなかった。」

に対する設置者からの回答は、「18. 配付資料 p. 2に記載がございます。また、説明時にも周知させていただきました。」

住民意見に対する設置者回答は以上です。

次に、資料4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。

ご質問の1点目、「住民意見で入店するテナントについての懸念が示されていますが、現時点で具体的に入店が決まっているテナントがあれば教えてください。また、現時点での総テナント数がどのくらいになりそうかを分かる範囲で示してください。」

に対する設置者からの回答は、「現状、開示できるテナント名はクイーンズ伊勢丹のみとなります。また、現時点で想定総テナント数は約40店舗となります。」

続いて、ご質問の2点目、「届出書18ページを見ると、騒音予測値が基準値を上回っています。届出書には「周辺住民から苦情があった場合には誠意を持って対応いたします」とありますが、現時点で騒音対策として、具体的に取り得るものにはどのようなものがあるのでしょうか。」

に対する設置者からの回答は、「内容により考え得る対応が変わってくると思われまので、具体的な内容を伺った上で適切に対応するつもりです。」

現在予測から想定される苦情（基準超過の原因）は夜間の荷さばき車両走行音となります。苦情等があった場合は、その運用についての変更をテナントに要請することになります。例えば、「時間帯が悪い（ちょうど寝る時間で迷惑など）」ようであれば、時間帯をずらす検討をしていただくということが考えられます。「何が問題か？」について真摯に話を伺い、その解消に努めてまいりたいと考えております。」

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 さっき図面を見ていて、1か所、漢字の間違ひを見つけました。31ページの1階平面図で「24時間解放」と書いてあるところで、「かいほう」の「かい」が違ひう。

○志賀課長代理 誤字があります。失礼いたしました。

○松波会長 それでは、吉田委員、ございますか。

○吉田委員 私ここに、今日で終わるんですけども、こんなにたくさんの何か意見書が出たのを初めて経験したんですけども、これは度々あったんですか。こういうこと。

○金子課長代理 ボリュームのある意見書も、そんなに頻度は高くないですが、ございます。

○吉田委員 そうなんですか。この今丁寧に回答が書かれていますよね。今読んでくださったように、これは、もうこの意見を出した方には伝わっているんですか。

○金子課長代理 こちらの審議会を通してお答えする形ですので、長くなりますが、全て読み上げさせていただきました。

○吉田委員 今お話があったように、ここでも、もう一度話し合ってもらおうということも一つなんですけれども、この意見に対する回答、設置者からの回答を読んで、また何か文句というんじゃないのですが、意見が出てきた場合はどうするんですか。もう、それは無視ですか。

○金子課長代理 法的な手続が終わってしまいましたら、こちらはもう意見書を受け付けるという手続がないので、もう直接、設置者様と話し合いをしていただくことになります。

○吉田委員 つまり今、この会、この審議会で会長様がみんなの同意を得たら、もうそれで終わりということですね、ここの審議会としては。この方がどんな意見をまた持ち出されても、それはこちらとしては対応する必要のない話、そういうことですね。

○金子課長代理 手続的には、そうなります。

○吉田委員 今読んでいただいたことと、読んでみると、若干やっぱりこの意見を出した方が心配していらっしゃることは、ある程度ちょっといき過ぎているかなと、心配し過ぎかなというのもあるんですが、例えばこの住民からの騒音だとか、環境被害の原因調査要求があった場合は、ジェイトモールが原因調査することを明記すべきだという16番ですよ。意見の内容というところ、16番にもあったんですけど、今までもそういうことをここの審議会でも度々あったと思うんですね。この建物が建って、お店が運営された後にも、何か騒音であるとか、いろいろな住民からの苦情があったときには誠実に対応しますという回答があるんですけども、これもお話し合いの上で適切に対応しますということを行っているんですけども、相手に任せちゃうのではなくて、この都の審議会に苦情が寄せられたときには、あなた方、ちゃんと対応しなさいというような、何というか、相手に何か言うことができるんですよ。都が仲介役として、仲立をしてくれるということなん

ですか。

○須藤課長 そうですね。法律の手續上、また意見を受け付けるというのではないんですけど、何らかの形で意見が寄せられるということは、よくありますので、それについては事業者というか、設置者のほうに、そういったご意見なり、声がこちらに寄せられたというのを伝えて、直接対応していただくような扱いはできるかと思います。

○吉田委員 何かもめごとが起きるのは、やはりよろしいことではないので、お互いに納得して、このまちづくりというか、このジェイトモールが運営されることが望ましいと思うので、こんな細かいこと言ってくれる方がいらっしゃるということは、これからも何か言ってくる可能性もあるので、都の方、課長さんが平和的に解決するようなことを指導していただけたらなというふうには思いました。よろしくお願いします。

○須藤課長 はい、そこはぜひ伝えたいと思います。ありがとうございます。

○吉田委員 以上です。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ちょっと確認ですけど、これ高層階に住宅が造られるんですけど、この住宅にお入りの方の駐車場はどこにあるというふうに理解すればよろしいでしょうか。同じ場所にあるという理解なんでしょうか。

○志賀課長代理 30ページをご覧いただいて、真ん中のところに緑の枠線で囲んである、こちら入り口としては一緒なんですけど、機械式の駐車場が別途設けてある形になります。

○森本委員 なるほど。ということは届出の駐車場に比べて、すみません、176台の住宅用の駐車場があるので、出庫するときの出口は同じですよ。

○志賀課長代理 入出庫は、入口、出口一緒です。

○森本委員 同じですよ。そうすると、駅前広場もちょっとこれから作り替えられて、比較的交通量が増えたら、出庫がかなり厳しくなる時間帯が出てくるかなという気がするんですけども、図面で見ると、28ページの図面でもいいのですが、出庫して出た後に、信号があって、恐らく外に滞留できる車の台数は多分限られてしまうので、その辺もあれですね。だから、これ、オープンした後に、何か交通上いろいろ事情があったら、その後、店舗側で対応するというようなことしかないというふうに理解していいですかね。

もちろん、これは出庫時なので、施設の中に渋滞が発生する懸念に対しては、多分こちらの審議会としては、特段意見を持つような話ではないんだと思うんですが、数値的には

結構大きな数字になろうかなという気は、若干しております。

○志賀課長代理 そうですね。ご懸念、確かに台数が大きいので、ただ、一応建物内でかなりの滞留スペース、距離はあるので、そこで飲み込めるという予測には。

○森本委員 という計算ですね。

○志賀課長代理 はい。あと、おっしゃっていただいているように、一応開業時には交通整理員をやりますので、出口のところでのさばきは、ある程度コントロールはできるかと思えます。そこで様子を見ながら、もし予想以上に何か滞留が発生するようであれば、またそこは設置者さんのほうで考えていただくことになろうかと思えます。

○森本委員 そうですね。同じように入庫時も比較的長くとっているから、そこで大体吸収できるので、公道のほうにお尻は出ないということで計画が進んでいるという理解をしてよろしいですね。

○志賀課長代理 はい、そうです。

○森本委員 はい、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 出入口のところは通学路になっているということで、開店も朝7時の可能性もあるということですので、登下校中の車での出入りの安全について、お店から十分注意をいただきたいと思えます。

以上です。

○須藤課長 はい、設置者に伝えます。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 すみません。夜間の騒音の予測結果が、規制基準を上回っているというところをちょっと気になって見ていたんですけども、中身としては、荷さばき車両の走行音ということなので、公道へ出る車両走行音によってオーバーするという理解で間違いないですよ。

○志賀課長代理 はい、主な音源はそういう形になります。

○上野委員 26ページの周辺見取図を見ると、あと、その次の27ページを見比べると、ほかのオーバーしているBという地点の、これはどっちのほうだったか。西側ですかね。出口①から出るところに道路が新たに整備されるということですよ。そこはこの店舗の関係車両だけではなくて、十条駅にアクセスする車がみんなここを通るという理解でいい

のでしょうか。

○志賀課長代理 はい。

○上野委員 そうなると何というか、この道路を車が通ることによって、実際この予測で言うと、B2とか、3とか側の西側の住宅が今までにない道路交通騒音にさらされるということになることは間違いないと思うんですけれども、ただ、それはこのジェットモールの関係車両だけの話ではないと思うので、ここに荷さばき車両のドライバーに対して騒音に配慮して走行するように指導徹底いたします、といったようなことは書いてくださってはいらっしゃるんですけれども、何かどの車両が関係車両なのか、実際のところ分からないということですよ。

そうなったときに、この店舗側はどこまで責任を負う義務があるかということか、ちょっと対策というのも難しいんじゃないかと思うんですけれども、その辺り何かどういう考え方をするのかというところ、もし説明いただければと思ったんですけど。

○志賀課長代理 公道上の車両は確におっしゃるとおり、コントロールできないんですけど、少なくとも建物出入口から出てくる荷さばき車両については、コントロールが効きますので、想定よりも低速にすれば、当然音源のパワーは下がるので、そこら辺は一応近隣の方との関係上、できるだけ協力できる範囲では協力しようということを考えていらっしゃるようです。

○上野委員 分かりました。出口があるから、その出口のところを主にということですね。

○志賀課長代理 そうですね。出口部分に関しては、低速を守れば、少なくともお店の敷地内から出る音源としては抑えられるように努力をしましょうというお考えということですよ。

○上野委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○須藤課長 一ノ瀬委員からのご質問のところにもありまして、もしこの荷さばきの車両の騒音が問題であれば、設置者のほうは、その解消に努めていきたい。その問題が何かということをしっかり話し合っ、て、特定して、対策できることはしていただくという形になっているかと思えます。

○上野委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 すみません。ここはもともと何が、今何があるか。もともと何があったか分かりますか。

○金子課長代理 もともとは店舗とか、事務所とか、住宅等の用途が混在した場所です。

○朝倉委員 何階建てぐらいになるんですか、現状は、同じ高さですか。

○志賀課長代理 高さは3階程度ぐらいまでの、割とそんなに高くないビル、住宅兼業務ビルに、いわゆる駅前の密集したような感じなんです。

○朝倉委員 そうなんですか。今、上野委員からもあったんですけど、やっぱり最大音圧レベルが20デシベルぐらい基準値より高いので、でも埼京線沿いであって、近い評価点は、もともと鉄道が走っているその音もあると思うんですけど、出口のところはちょうど高い建物が、今は高くないと思うんですけど、高い建物が建って、裏側になると思うんですね。そうすると、鉄道の今まであった騒音が非常に減衰してしまうと。裏側結構ひっそりとした結構騒音レベルが下がってしまうんじゃないのかなと思っているんですけど、どうですか。現状の騒音の測定結果とかはあたりするわけじゃないですか。

○金子課長代理 そういったものは求めていないので、データとして持っていないです。

○朝倉委員 今よりもさらにひっそりとしたというか、自動車がたくさん通るようになると思うんですけど、背景騒音が下がって、しかも、これで20デシベルぐらいの予測結果が高いので、どれだけ商業施設も入っているのかもしれないんですけど、住宅からしてみれば、これ24時間営業だと思うので、睡眠影響とか、かなりあるんじゃないのかなと思っているんですけども、ちょっとその辺りをいま一度喚起していただくような工夫をいただいたほうがいいんじゃないかと思います。コメントです。

○金子課長代理 かしこまりました。設置者に伝えさせていただきます。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 特にありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 この地域、十条銀座があって、そことの共存というのも課題なんじゃないかなと思います。ともに栄えていくというのが、地域の住民にとってもよいことだと思います。大店法とはちょっと遠くなりますけれども、そのように思っております。

大店法との関係では、例えば十条銀座に来る人が車を止めたり、駐輪場を利用したりというような可能性もあるのかなと思いますが、その辺りも多分あまり想定に入れずに、も

もちろんこの大店立地法の議論では想定には入っていないと思うんですけども、実際にはこのジェイトモールを利用しない人も駐車場とか、駐輪場が利用できるような状況だとしますと、あふれてしまう可能性もあるのかなというふうに思いますが、その辺りはどのように理解しておけばよろしいでしょうか。

○志賀課長代理 まず、駐車場については、特段ちょっとないんですけど、駐輪場については、こちらはもともと駅前ということもあって、駅前広場のロータリーのところに別途1, 200台分の駐輪場を整備する予定になっていますので、その部分、十条銀座のお客様も当然止められる、そこの吸収はできるかと思います。

あと十条銀座さんは、割と地域密着型の店舗なので、今度新しくできた商業施設に比べれば、車需要というのはないんじゃないかなという想定かと。止められるか止められないかと言えば、止められないわけではないので、お金を払っていただければ止めていただけるかなと思います。

○野田委員 分かりました。ありがとうございます。

○宇於崎委員 会長、少しよろしいですか。

○松波会長 はい。

○宇於崎委員 ちょっとまた懸念があるので、市街地再開発事業なので、これ竣工すると再開発組合というのは解散してしまうんですね。そのときに、完成後は、住宅のほうは管理組合をつくって、住民はそれでまとまっていきますけれども、商業をやっている、今ここで申請をしているジェイトモールさんというのは、これは残るんですか。きちんと商業の窓口として機能してくれるのかどうかというのは何か確証があります。

○志賀課長代理 現時点では、ちょっと正確には聞き取れてないんですけど、ただ結局、商業床分も管理組合さんには加入される形になるので、一般的にはこういった場合は、管理組合さんのほうが設置者に移行する形になると思います。

○宇於崎委員 いや、申請時にこうなっていて、今キーテナントとしてクイーンズ伊勢丹が入って、もともとの持ち床の人たちとこれから店舗を出してくるんだけど、それらがみんなまとまって商業施設のグループとして、ちゃんと例えば苦情とかに向き合う体制ができるかどうか、ちょっと不安なんですよ。

このジェイトモールさんというのが、実態があって、ちゃんと向き合ってくればいいんだけど、実は申請者はこれであっても、竣工してしまったらモールという名前だけ残っ

て、あとは、みんなばらばらみたいな感じだと、今出ているようないろんな懸念がどこに向かっていったらいいのと。クイーンズ伊勢丹に言われても、多分この店が困るので、ちゃんとこの床を持っている人たちが向き合ってくれる、苦情とかに向き合ってくれる窓口をちゃんと設けておいてくださいね。それがジェイトモールさんだったら、それで構わないんですけども、もし、実態がないような組織になってしまうと、何にもできなくなっちゃうから、その辺のところはちょっと念を押してください。

先ほど吉田先生もおっしゃいましたけれども、苦情の窓口とかは、やはりどこかないと困ると思います。ビル風とか、そういうものが、ビル風ははっきり言って商業床がやる話ではないと思いますけれども、いろんなことが多分出てくると思いますので、その点だけは、もう一度よろしく願います。すみません。

○須藤課長 ありがとうございます。伝えます。

○松波会長 それでは、審議会として、本案件は、大規模小売店舗立地法に基づく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。

よろしければ挙手及び挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、挙手及び Teams の挙手ボタンをクリック]

○須藤課長 挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「ジェイトモールモール」における十条駅西口地区市街地再開発組合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、北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、大規模小売店舗立地法に基づく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件の審議は全て終了となります。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。