

令和 2 年度

第 9 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

(書面審議)

日 時：令和 3 年 2 月 2 5 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3年2月10日（水）

質問・意見等の受付：令和3年2月10日（水）から令和3年2月17日（水）まで

質問・意見等に対する回答：令和3年2月18日（木）

審議会としての意見集約：令和3年2月18日（木）から令和3年2月25日（木）まで

意見の決定日：令和3年2月25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、吉田委員、鈴木委員、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) (2) 「春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物（南街区）・春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物（北街区）」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2年7月22日
設置者	春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合
店舗の名称	春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物 (南街区)・(北街区)
所在地	(南街区) 文京区小石川一丁目100番 (北街区) 文京区小石川一丁目102番1ほか
小売業者名	未定
新設する日	令和3年4月1日
店舗面積	(南街区) 1,658平方メートル (北街区) 1,887平方メートル

<再開発の概要について>

当該再開発事業の地区は、文京シビックセンターに隣接する約2.4ヘクタールの区域であり、地下鉄四駅に近接する交通利便性の高い立地にある。元々は、共同住宅、店舗、店舗併用住宅、事務所、銀行、駐車場、変電所等様々な建物があったが、老朽化した建物や狭隘道路が多く存在しており、防災面や交通面で危険な状態だった。再開発後は、大規模な事務所ビル、高層マンション、教育関連施設、子育て支援施設等を整備し、主に低層部に商業施設が配置される。

○南街区・・・地下2

階～3階に店舗、SA棟の1階～5階に専修学校、6階～22階に事務所、SB棟の4階～21階がマンション、SC棟の3階に保育所

○北街区・・・1階及び2階に店舗、3階～5階が事務所、8階～39階がマンション

○届出店舗は北街区、南街区の2棟だが、西街区（小規模の事務所、住宅）が存在
<施設の配置及び運営方法について>

（1）駐車場について

（南街区）

- ・店舗地下1階に15台、届出駐車場を整備
- ・このほか、住宅用40台、事務所、教育施設など併設施設用144台、全体で199台の駐車場を設置
- ・併設施設分を含む指針による必要駐車台数は15台（同数の措置）
- ・駐車場の出入口は、敷地西側に1か所
- ・自動二輪車用駐車場を33台分設置

（北街区）

- ・店舗地下1階に15台、届出駐車場を整備
- ・このほか、住宅用180台、事務所用26台、西街区の附置受け入れ4台、その他2台、全体で227台の駐車場を設置
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は15台（同数の措置）
- ・駐車場の出入口は、敷地南東側に1か所
- ・自動二輪車用駐車場は16台分設置

（2）駐輪場について

（南街区）

- ・敷地内北東側 地上1階に227台整備
- ・このほか、住宅用に別途169台整備
- ・文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱による南街区の必要駐輪台数は商業用で225台、住戸用で167台

（北街区）

- ・敷地内南側1階に24台、中央1階に54台、北西側1階に92台、合計170台分整備
- ・このほか、住宅用に別途584台整備

- ・西側は、北街区で集合住宅に隣接、都道千川通りを挟んで低層部に商業施設がある事務所ビルや集合住宅が立地
- ・南側は国道を挟んで区役所が立地
- ・北側は区道を挟んで業務ビルや商業施設が立地

3 説明会について

- ・令和2年9月14日（月）午後7時から午後8時まで実施
- ・出席者数は25名
- ・説明会での主な質疑応答

質問	回答
駐車場出口には誘導員を配置するの か。	混雑時には誘導員を配置する計画である。当地区は各店舗の開業時期がばらばらで、一斉に開業するのではなく段階的に増えることとなる。建物完成後、駐車場出口の状況や歩行者・自転車の交通量等を確認の上検討していく。
小規模店舗が多いようだが営業開始時に管理する責任体制はどのように考えているか。	小規模店舗が主体で約60区画ほどである。建物完成後は街区ごとに管理組合ができ、各管理組合がそれぞれの街区の管理を行う。店舗についてはオーナー会を設立し、店舗運営について情報共有している。今後、テナントが決まっていけばテナント会を設立することを検討している。

4 法第8条に基づく意見について

- ・文京区の意見を令和2年12月16日に受理しているが、意見なし
- ・法第8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

5 事前質問について

一ノ瀬委員から事前質問あり

<一ノ瀬委員からの質問内容>

届出書を見ると診療所から排出される医療廃棄物も小売店の廃棄物保管庫にて保管される計画の様にみえますが、医療廃棄物の具体的な保管方法について教えてください。

<設置者回答>

診療所から発生する廃棄物のうち物販店舗用の廃棄物等保管施設で保管するのは一般廃棄物等であり、医療廃棄物については、各医療施設の施設内（専有区画内）で保管し、廃棄物処理業者と直接契約していただき、廃棄物処理業者にて搬出するというルールにしています。このため、物販と共用の廃棄物等保管施設において医療廃棄物が保管されることはありません。

○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

（吉田委員）

『地下鉄との接続通路を設け、交通結節点機能の向上を図るとともに、バリアフリーに配慮し、エレベーター及びエスカレータを設置します。』と記されていますが、商業施設の开店時間以外にも、24 時間交通結節点機能として設置されるエレベーター及びエスカレータを一般の人々が利用することが可能となるのか、確認させてください。

（事務局）

地下鉄との接続通路については、詳細は未定ですが、おそらく始発から終電までの間開放されるものと考えられます。また、駅利用者の回遊性を確保するため、南街区・北街区をつなぐデッキが設けられますが、こちらについても始発から終電までの間開放されると聞いております。このため、地下鉄との接続通路がある地下2階から2階まで上がるためのエスカレータ等についても始発から終電までの間開放されるものと想定されます。

（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南街区について

当該施設の千川通りを挟んだ建物の中に保育所があります。この保育所は、敷地の周囲50mの範囲において夜間の規制基準値から5dB減じる施設には当たらないのでしょうか。もしもこの保育所が該当するのであれば、当該施設は千川通り沿いには夜間において主要な騒音源はないと察しますので基準値を越えるとは思いませんが、届出書には記載の必要が有るのではないのでしょうか。

②南街区について

駐車場の件ですが、届出書8ページに駐車場は併設施設と共用とありますが、14ページに店舗営業時間外は出入口を閉鎖との記述があります。つまり、併設施設の利用者も出入口の利用可能時間帯は午前7時から午後11時までで、それ以外の時間帯は閉鎖と考えてよいのでしょうか。

(事務局)

①ご指摘のとおり、千川通りを挟んだ建物の中に保育所がありました。現地を見ても看板等が出ていないため気が付かなかったものと考えられます。当該保育所は、敷地の周囲50mの範囲において夜間の規制基準値から5dB減じる施設に該当するため、本来であれば図面上でその範囲を示すべきでしたが、記載が漏れており申し訳ございませんでした。ただ、おっしゃるとおり、千川通り沿いには夜間稼働する騒音源がなく、夜間最大の騒音予測地点a～cにおける基準値には影響を与えません。

②店舗営業時間外は出入口を閉鎖しますが、住民等はカードキーで開閉することが可能です。

(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

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。

「春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物（南街区）・春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業施設建築物（北街区）」における、春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合による新設の届出については、次のように決定する。

本案件に係る届出は、文京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) 「(仮称) T & T IIIビル」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2年8月18日
設置者	川瀬不動産株式会社
店舗の名称	(仮称) T & T IIIビル
所在地	新宿区新宿三丁目801番1
小売業者名	未定
新設する日	令和3年4月19日
店舗面積は	2,295平方メートル

(1) 駐車場について

- ・店舗地下3階に身体障害者用の駐車場1台、隔地の公共駐車場に15台、合計16台を整備
- ・指針による小売店舗の必要駐車台数は15台
- ・駐車場の出入口は、敷地東側に1か所、隔地に4か所、合計5か所
- ・自動二輪車用駐車場は4台分設置

(2) 駐輪場について

- ・店舗10階に78台分整備
- ・新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例での必要台数は78台(同数の措置)

(3) 荷さばき施設について

- ・店舗地下3階に94平方メートル分を整備
- ・使用時間帯は午前6時から午後11時まで

5 事前質問について

宇於崎委員から事前質問あり

<宇於崎委員からの質問内容>

(1) 申請建築物の駐車場と荷捌き施設へは、道路 No. 2（特別区道 11-40 号線）から入庫すると思います。来店者の駐車場については別途隔地駐車場も用意されていますので、あまり深刻ではないかもしれませんが、荷捌き施設へは 1 日 19 台が入庫する予定となっています。

ア) 道路 No. 2（特別区道 11-40 号線）は交通量がかなり多いように思いますし、歩車道の分離がなされていません。出入口に誘導員は配置されるようですが、入出庫にあたって歩行者への影響や自動車の渋滞が起きないようにするため、どのような配慮がなされるでしょうか。

イ) 一方通行の道路 No. 2（特別区道 11-40 号線）に進入するには、道路 No. 1（特別区道 11-700 号線）からとなりますが、道路 No. 1 は休日の午後に歩行者天国となります。荷捌きが行われる時間帯で、道路 No. 1 の自動車交通ができない時間帯があるようですが、どのように対処しますか。

(2) 6 階、7 階、9 階には室用途が記載されていない部屋がありますが、機能・用途は何でしょうか。

<設置者回答>

(1)

ア) 自動車の渋滞が起きないように、早朝など極力混雑時間帯を避けての搬入を計画しております。また、荷さばき車両のドライバーには安全運転を行うよう指導を徹底してまいります。

イ) 休日の午後の時間帯には、交通規制がかからない靖国通り（伊勢丹メンズ館西側）からの進入となります。

(2) 6 階はクリニックの後方施設、7 階は間仕切りがありますが全て事務所、9 階は飲食店の厨房等の後方施設です。

○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

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員) 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

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。

「(仮称) T & T IIIビル」における、川瀬不動産株式会社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、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する。

(4) 「アスタ」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2年7月31日
設置者	株式会社アスタ西東京ほか47名
店舗の名称	アスタ
所在地	西東京市田無町二丁目1番1号
小売業者名	合同会社西友ほか52名

<変更の内容>

○駐輪場の収容台数について

(変更前) 駐輪場① (敷地内北側)	302台
駐輪場② (敷地内東側)	300台
駐輪場③ (敷地内南側)	99台
<u>駐輪場④ (地下1階)</u>	<u>300台</u>
合計	1001台
⇒ (変更後) 駐輪場① (敷地内北側)	270台
駐輪場② (敷地内東側)	278台
駐輪場③ (敷地内南側)	72台
<u>駐輪場④ (地下1階)</u>	<u>246台</u>
合計	866台

- ・駐輪ラックを設置するため、レイアウトを変更。これにより135台分収容台数が減少
- ・変更する日は令和3年4月1日

○閉店時刻について

- ・小売業者53社のうち、1社（合同会社西友）のみ延刻

（変更前）午後9時閉店

⇒（変更後）午後10時閉店（西友のみ）

- ・変更する日は令和2年8月28日

○荷さばき施設の使用時間帯について

（変更前）午前5時～午後6時

⇒（変更後）午前5時～午後8時

- ・変更する日は令和2年8月28日

2 周辺の生活環境等について

- ・西武新宿線田無駅の北東約40メートルに位置しており、用途地域は、商業地域
- ・店舗東側は都道を挟んで店舗、事業所、マンションが立地
- ・西側は市道を挟んで店舗、事業所が立地
- ・南側は駅前広場を挟んで田無駅が立地
- ・北側は市道を挟んで駐車場、店舗及び住居が立地といった環境

3 説明会について

・令和2年9月15日（火）、午後7時から午後7時20分まで、コール田無 会議室Aで実施

- ・出席者数は2名
- ・質問や意見なし

4 法第8条に基づく意見について

- ・西東京市の意見を令和2年11月6日に受理しているが、意見なし
- ・法8条第2項に基づく公告による住民等意見なし

5 事前質問について

宇於崎委員より質問あり

<宇於崎委員からの質問内容>

(1) 駐輪場のラック設置による駐輪台数の減少について、

ア) 実態に即して最大の駐輪実績から新たな収容台数に不足がないとされていますが、余裕が6台分です。1階部分の駐輪場は3方向に分散しており、さらに地下1階にもあって、1か所の駐輪場が満車の場合、来店者は開いているラックを探し回ることでありそうです。何か配慮はありますか。

イ) 現状の駐輪場及び駐輪場以外の場所での路上への自転車のあふれ出しなどは見られないでしょうか。駐輪場の管理体制には「その他施設利用者等による放置自転車については散乱しないよう、整理を行っています」とありますが、ラック設置後はどこに、どのような方法で整理を行うのでしょうか。

<設置者回答>

ア) 届出書には記載しておりませんが、現在も駐輪場①付近に適宜整理員を配置し、巡回しております。

今後も引き続き整理員による巡回を行い、お客様が駐輪する場所を探しているような様子であれば空いている駐輪場を案内します。

イ) 放置自転車が見られる建物西側に午前10時30分～午後7時00分まで整理員を1名配置し、店舗利用者には敷地内の駐輪場を利用いただくよう案内しているため店舗利用者によるあふれだしはないものと考えております。

また、店舗利用者以外の方による敷地外の駐輪については、指導等を行う権限が事業者にないため、放置された自転車については散乱しないよう整理を行っております。また、ラック設置後も現状と運用方法に変更はありません。

○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

(吉田委員) 質問・意見等なし

(鈴木委員) 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

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。

「アスタ」における、株式会社アスタ西東京ほか47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、西東京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、意見なしとすることを決定する。

以上、議題3件の審議終了。