

令和3年度

第6回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和3年12月13日（月）午前10時00分～午前11時03分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称) コーンズ・ハウスⅡ」の新設について

○松波会長 まず、港区の「(仮称) コーンズ・ハウスⅡ」における、コーンズ・アンド・カンパニー・リミテッド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) コーンズ・ハウスⅡ」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の1ページ、届出の概要をご覧ください。

届出日は令和3年6月11日、設置者はコーンズ・アンド・カンパニー・リミテッド、店舗の名称は「(仮称) コーンズ・ハウスⅡ」、所在地は港区芝三丁目46番3ほか、小売業者名はコーンズ・アンド・カンパニー・リミテッドでの届出となっております。

新設する日は、令和5年1月1日、店舗面積は1,634平方メートルです。

駐車場は店舗地下2階に8台、機械式駐車場で整備します。当該店舗は車販売店であるため、指針に示される特別な事情により必要駐車台数を算定しております。具体的には、近隣にある既存類似店の駐車場利用実績から必要台数を算出したところ、8台となりました。このため8台を届出台数として整備しております。

そのほか業務用24台、オフィス用14台、施設全体では46台整備します。

駐車場の出入口は、敷地南側に1箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、既存類似点の実態調査結果より、必要台数が0台と考えられるため、設置しません。

駐輪場は敷地内北西側に1台分整備します。

港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については、自動車ディーラーという特殊な業態のため対象外とされており、必要台数は0台ですが、万が一の自転車来店を考慮し、1台分届出されております。

そのほか店舗従業員用及びオフィス用の9台を含め、施設全体で18台分設置いたします。

荷さばき施設は、店舗地下2階に24平方メートルの荷さばき施設が2箇所、店舗1階に32.5平方メートル分、合計で3箇所、81平方メートル分を整備します。

使用時間帯は午前6時から午後8時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に2.58立方メートル分を確保します。既存類似店から予測される排出量に、同じ廃棄物保管施設を供用する併設施設分も含めた排出予測量を加えた2.34立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後7時です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前9時から午後8時までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、都営三田線「芝公園駅」の南西245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15階建てマンションが隣接、西側はオフィス、住宅、店舗などが入る7階建ての複合ビルが隣接、南側は区道を挟んでオフィスビルが立地、北側は首都高速都心環状線及び河川を挟んで芝公園が立地といった環境となっています。参考情報ですが、当該敷地は従前は自社ビル及び別のオフィスビル2棟と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3年7月16日金曜日、午後7時から午後8時まで、コーンズ・アンド・カンパニー・リミテッド本社ビル7階会議室で行われ、5名の出席があったとのご報告を受けております。

説明会では、大きな災害があった場合の防災対策はどのようになっているか、町会に加盟をお願いしたい等の質問、意見が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、施設内においては定期的な防災訓練の実施を予定しており、大きな災害など不測の事態が生じた場合には、地域に協力したいと考えていること。町会への加盟については継続してお話をさせていただくことなどを説明し、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、港区の意見を、令和3年9月15日に受理しておりますが、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ございません。

最後に、本件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、よろしくお願いたします

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議お願いたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 じゃあ、マイクテストも兼ねて、聞こえますか。

○松波会長 聞こえます。

○宇於崎委員 オープンの日がえらい先のような気がするんですが、このかなり早い時期の届出というのはどういう理由なんでしょうか。

○金子課長代理 工事自体に21か月以上かかる見込みで、新築工事は始まっているんですけども、工事着工に合わせて早めに説明会を実施したいという意向で、早めに届出がされております。

○宇於崎委員 分かりました。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、中西委員、ございますか。

○中西委員 いえ、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 木村委員、ございますか。

○木村委員 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 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。

○横森課長 会議室の先生からもご同意いただきました。

○松波会長 はい。それでは、「(仮称)コーンズ・ハウスⅡ」における、コーンズ・ア

ンド・カンパニー・リミテッド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。

(2) 「(仮称)ニトリ目黒店」の新設について

○松波会長 続きまして、目黒区の「(仮称)ニトリ目黒店」における株式会社ニトリ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)ニトリ目黒店」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3年7月1日、設置者は株式会社ニトリ、店舗の名称は「(仮称)ニトリ目黒店」、所在地は目黒区下目黒六丁目992番3ほか、小売業者名は株式会社ニトリでの届出となっております。

新設する日は、令和4年3月2日、店舗面積は6,836平方メートルです。

駐車場は敷地内1階に駐車場①として65台、隔地の店舗南側に駐車場②として90台、合計で155台、全て自走式駐車場で整備します。当該店舗は家具店であるため、指針に示される特別な事情により必要駐車台数を算定しております。具体的には、都内にある店舗面積が近いニトリ3店舗での実績を踏まえて必要台数を算出したところ、155台となりました。このため155台を届出台数として整備しております。そのほか従業員用で18台、全体では173台整備します。

駐車場の出入口は、敷地北側に駐車場①の出入口が1箇所、北西側に駐車場②の出入口が1箇所、合計で2箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は、8台分設けています。

駐輪場は敷地内西側の駐輪場①に202台、隔地駐車場東側の駐輪場②に104台、合計306台分整備します。

目黒区自転車等放置防止条例による必要駐輪台数は295台であり、それを上回る措置となります。なお、類似店実績から必要駐輪台数を算出すると88台となるため、駐輪場

①の202台のみの運用で充足すると想定しています。

荷さばき施設は、敷地内東側に71平方メートル分を整備します。

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、敷地内東側に30.80立方メートル分を確保します。

指針に基づく排出予測量28.49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9時です。

また、駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から午後9時30分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は、東急東横線「祐天寺駅」の南約1,100メートルに位置しており、用途地域は商業地域(50.01%)、第一種中高層住居専用地域(49.99%)です。

店舗周辺の状況ですが、東側は消防署が隣接、西側は大使館が隣接、南側は区道を挟んで住宅・駐車場が立地、北側は区道を挟んで住宅・店舗が立地といった環境となっています。参考情報ですが、当該敷地は従前は事業所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3年8月29日日曜日に、油面住区センター第1・第2会議室にて計3回行われまして、午前10時30分から午前11時45分の第1回に15名出席、午後1時30分から午後2時15分の第2回に18名出席、午後3時から午後3時45分の第3回に6名出席、3回の合計では39名の出席があったとのご報告を受けております。

説明会では、来退店経路をどのように周知徹底するのか、隔地駐車場は前向き駐車を徹底してほしい、出入口で右折入庫ができないようポールの設置等の物理的な対策はできないのかなどの質問が寄せられたとのことでした。

対する設置者からの回答は、来退店経路については折込チラシによる周知を行うほか、店舗までの各所に経路案内看板を設置すること。隔地駐車場では前向き駐車をしよう看板を設置して周知すること。出入口における右折入庫対策としては、ポールの設置は難しいが、誘導員による右折抑止と看板による周知で対応す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、目黒区の意見を、令和3年11月2日に受理しておりますが、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、3件寄せられています。

資料 2-2 をご覧ください。

こちらが住民意見書でして、全部で 3 件ありますが、9 月 8 日に提出されている 2 件の意見書、資料 2-2 の最初の 2 枚の意見書は、同内容となっております。よって、設置者回答は 2 件分となっております。

住民意見は先に委員の皆様にお伝えしておりますので、要旨のみの説明とさせていただきます。

原則として、意見の理由については読み上げを省略させていただきます。

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 2-1 の 2 ページをご覧ください。

「①店舗南側に位置する下目黒六丁目の住宅街への店舗利用者の自動車の侵入を防ぐために、店舗指定来店経路・退店経路の要所（主に目黒通りと区道の接する箇所）に交通整理員を配置し、店舗利用者に対し下目黒六丁目の住宅街に自動車で侵入しないように呼びかける対策が不可欠。」

対する設置者からの回答は、「来退店経路について以下の方法により周知を行います。

①届出書に記載した来退店経路についてチラシの配布及びホームページへの掲載を行います。

②駐車場出入口付近に来退店経路を記載した地図の掲示を行います。

③別添「参考図面①」に記載のとおり、来退店経路上の交差点に誘導看板を設置します。

開業時には以下の対策を実施し、生活道路への来退店車両の進入の抑止に努めます。

①別添「参考図面①」に記載のとおり、誘導員を広域に配置し、適切な誘導を行います。

②上記誘導員により、自動車による来退店の実態を把握し、実態に合った対策を随時実行します。」

次の意見、「②排気ガス及び騒音を遮断するために、店舗南側に必要な高さを有する遮音壁を設けるとともに、景観への配慮から当該遮断壁に緑化対策を行うことが不可欠。」

対する設置者からの回答は、「南側駐車場内に、「前向き駐車」及び「駐車時のアイドリングストップ」の案内サインを設置し、排気ガス発生の抑制に努めます。

また、南側の敷地境界には高さ 3 m の目隠しフェンスの設置を計画しており、排気ガスが直接敷地南側に排出されることを防止します。

さらに、敷地南側の緩衝地帯には高木による緑地を計画しています。

開業時には、当該駐車場内に誘導員を配置し、前向き駐車のご案内を行います（別添「参考図面②」参照）。」

次のご意見ですが、「③店舗出入口付近における自動車の一時停車に伴う目黒通りの滞留を防ぐため、自由が丘駅・学芸大学駅など近隣の主要駅から店舗までを往復するシャトルバスを運行し、店舗利用者の自動車での往訪を減らす対策が不可欠。」

対する設置者からの回答は、「現在、JR目黒駅の発着を主とする路線バスが届出店舗計画地の最寄りバス停に3～6分間隔で運行されており、バスによる来店客への対応は十分可能な状況にあると考えていますので、当面シャトルバスの運行は計画していません。

店舗東側に立地する目黒消防署側の駐車場の出入口では、荷捌き車両及び廃棄物収集車両が入出庫します。

荷捌き車両等の入出庫台数は最大で1時間に2台となりますが、消防署の緊急車両出動に支障が生じることのないよう運用します。

また、バス停に近い駐車場出入口については、店舗1階ピロティ駐車場と南側駐車場それぞれに満空表示による来店車両への案内と、誘導員による安全かつ適切な案内により、目黒通りの交通への支障がないよう運用します。」

次に、4ページに移ります。

こちらは10月20日付で別の方から提出された意見となりますが、「上記（仮称）ニトリ目黒店については、以下の点の対応・検討が不十分であり、近隣住民及び周辺環境へ重大な影響を及ぼす可能性が高いため、改善を求める。

①店舗へ来店または店舗から退店する車両の抜け道利用対策。」

対する設置者からの回答は、「来退店経路について以下の方法により周知を行います。

①届出書に記載した来退店経路についてチラシの配布及びホームページへの掲載を行います。

②駐車場出入口付近に来退店経路を記載した地図の掲示を行います。

③別添「参考図面①」に記載のとおり、来退店経路上の交差点に誘導看板を設置します。

開業時には以下の対策を実施し、生活道路への来退店車両の進入の抑止に努めます。

①別添「参考図面①」に記載のとおり、誘導員を広域に配置し、適切な誘導を行います。

②上記誘導員により、自動車による来退店の実態を把握し、実態に合った対策を随時実行します。」

次に、5 ページに移りまして、「②駐車場台数の不足、駐車場待ち等の車両による渋滞対策、違法駐車対策。」

対する設置者からの回答は、「当該店舗の延床面積に対する駐車場の収容台数は、他の店舗と比較して少ない台数となっていますが、届出書に記載した既存類似店3店舗における1時間当たりのピーク時の来店台数から勘案しますと、通常営業時については155台で充足するものと考えています。

一方、開業時には通常営業と異なり、混雑することが予想されます。駐車場が満車になる可能性がありますので、誘導員による手持ち看板での満車表示など適切な誘導を行い、駐車場出入口付近での滞留や路上待機が発生しないよう努めます。

また、開業時に来店客が集中しないよう、販売促進の抑制や開店日の前倒し等の混雑緩和策について検討します。」

次に、6 ページに移ります。

3 件目の意見、「③近隣への排気ガス対策に対する設置者回答は、南側駐車場内に、「前向き駐車」及び「駐車時のアイドリングストップ」の案内サインを設置し、排気ガス発生抑制に努めます。

また、南側の敷地境界には高さ3mのフェンスの設置を計画しており、排気ガスが直接敷地南側に排出されることを防止します。

さらに、敷地南側の緩衝地帯には高木による緑地を計画しています。

開業時には、当該駐車場内に誘導員を配置し、前向き駐車案内を行います。(別添「参考図面②」参照)。」

最後の意見、「④店舗南側歩道状空地の定期的な清掃」に対する設置者からの回答は、「店舗南側の歩道上空地については、従業員が定期的に清掃を行い、周辺環境の維持に配慮した運営を行います。」

住民意見に対する設置者回答は以上となります。

次に、資料3、協議会からの意見に移ります。

本件につきましては意見はございませんでしたが、警視庁交通規制課より要望がございました。審議会においても紹介してほしいというお話がありましたので、紹介させていただきます。

資料3の2ページ目、協議経過をご覧ください。

№. 2、(仮称)ニトリ目黒店の警視庁からの意見は、意見はございませんでしたが、要望として以下の記載がございます。

「来客用駐車場の出入口が2か所近接した建築計画となっており、出入車両同士の輻輳や利便性の高い店舗下駐車場側への入庫集中など、幹線道路への交通影響が懸念されることから、届出書記載の駐車場運用を徹底するようお願いします。」

こちらは店舗建設の敷地と隔地駐車場の敷地が分かれているため、建築上の規制から出入口を2か所設ける必要が生じたことに対し、警視庁としては届出前の協議において、設置者に対して運用面で工夫するよう指導していた経緯があります。

警視庁からの指導を踏まえた詳細な運用方法については、届出書の10ページにも記載されておりますが、原則として、二つの駐車場への入庫はどちらか一方しかできない運用となっております。警視庁からは、それを徹底するよう念押しの要望の提出があったものです。

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。

「必要駐車台数の算定根拠として類似多店舗の実績が用いられていますが、調査時期が2月となっております。

調査が実施された2月は他の月と比べて来客数が多い、もしくは少ないなどの特徴はあるのでしょうか。住民意見には駐車台数の不足を懸念するものもありますので、調査時期の選定根拠についてお示しください。」

対する設置者からの回答は、「調査日は平成31年2月17日(日)ですが、調査項目は来店客数ではなく、ピーク率、平均乗車人員及び平均駐車時間係数になります。また、自動車分担率は、平成30年2月21日から平成31年2月20日までの総客数のうち、ニトリカード提示客数に対する自動車での来店客数の割合から算出しています。

これらのデータは時期によって大きな変動はないものと考えています。

なお、来店客数については、年間ピークではなく年間の日祝の平均来店客数としています。」

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 事前にもっとよく見ておけばよかったと後悔しているのですが、4ページの用途のところを見ると、商業が50.01で一中層が49.99と書いてあるのですね。これ用途は過半の用途がかかるということになっていまして、商業で営業ができるということなんですよ。

22ページの図を見ると、とてもじゃないけど、おおよそ半々とは信じられない図になっているので、これ何で何だろうと思って24ページをずっと見ていたら、敷地が二つに分かれていると。ああ、そういうことねという話なのですが、これ先ほどの警視庁の指導も関係するかもしれませんが、本当これでよかったのかというのが、ちょっと事前に聞かなかったことを後悔していて、結構、都市計画から見ればずるいやり方だというふうに言わざるを得ない。もちろん、適正な法の範囲の中でやっているのだから、ここでもって何だかんだとは言えないんだけど、こういうのをこれからもずっと認めていくと、本当に周りの人たちが何でこんなに懸念しているのかなというのが、やっぱりこれでよく分かる。こういうずるいやり方をしているのだから、周りの人たちも信用が置けないということなんですよ。これ一敷地でやっていたら、当然、これだけのボリューム建たないし、ううんと言わざるを得ないんですね。

なので、意見とか質問というよりもちょっと、やっぱり、もうちょっと事前にじっくり見ればよかったなと自分自身の後悔もあって、ここで今これ駄目ですと僕はもちろん言えませんが、ちょっとこれからこういうのが出てきたときには、事前にもうちょっと早めに皆さんで議論する機会が必要かなというふうには思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。確かに、こういった特に路線に沿ったような商業地の場合ですと、路線のところは商業地になっているわけですが、すぐ後ろの住宅地域も取り込む形で設計をしますと、どうしても50%ぎりぎりというところもあります。この50%ルールがある関係で、隔地を分けなくてはいけない。隔地を分けなくてはいけない関係で行き来ができない。行き来ができないことを建築の部署から厳密に分けなさいと言われますので、そうすると車が行き来ができないので、仕方がなく二つ出口が設けられる。あるいは、この場合は南側のほうは住宅地になりますので、そちら側のほうに別の入り口をこちらにつけるといってもいかなないので、今回、この目黒通りの大きな通りに二つ出口が、しかも近接してつくといったように、変わった形態となっております。

私どもも建築の関係までなかなか踏み込めないところはありますので、なかなか届出で建築をやり直すというわけにはいきませんが、こういった事例が今後も増えてくるかどうかは、注視してまいりたいと思います。ありがとうございます。

○宇於崎委員 はい、結構です。

○松波会長 よろしいですか。

では、中西委員、ございますか。

○中西委員 私も同じところは気になったというか、こちらの審議会のマターではないんだなというふうには理解しているものの、ちょっと問題視はしております。

今、ご回答があったように、要は見る部門というか、見る順序の問題とか、そういったものにもよるので、この今現在の流れを前提にすれば、前の部分で確認をするというか、通り抜けてきたものを、ここでとやかく言えないという形になってはいるんですけども、今後、土地が新しい土地ではなくて、既存の市街地の中にこういったものが出てくるという場合に、敷地の関係というのをいじるというのは出てくると思いますので、今後の課題として、こういったものを、より正しいという意味の合理的な敷地形状とかをどう誘導するのかということは、検討課題として認識していただく、ぜひ建築部門と協力的なものは続けていただければというのは、これは事務局に対するリクエストとしたいと思います。

本案件に関しての意見としては、様々な住民意見が出ていまして、それに対して、それなりの対応の回答はあるとは思いますが、やはり最初の開店時からしばらくの間の対応というものが大事になってくるかなと思いますので、そこを注視して、特に後背地の交通問題とかに対して、問題が出るようでしたら誠意をもって対応してほしいというリクエストをしておきたいと思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。確かに、来店の関係は非常に住民の方も懸念されていることをございまして、今回、人員の配置等も書いてございますけれども、その来店経路がきちんと守られているかどうか、設置者のほうに、これを守っていくようにということで伝えたいと思います。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 まず一つ伺いたいのは、ここの駐車料金なんです。駐車する際にお金が必要なのかどうか。

○横森課長 こちらは有料となります。有料を予定しております。

○吉田委員 何か結構大きな家具とかを買いますと、ただになるとか、そういう何か割引制度みたいなものもあるのですか。

○横森課長 はい、一般的には、こちらサービス券をお客様に発行することになるかと思えます。

○吉田委員 前回のときにも同じような意見を述べてしまったんですけども、やはり、こういう大きな店舗ができたときに、ふだん、そういうものができる前の生活と、それから、できた後の生活道路の使い方というのが、変わってくることは考えられるんですね。

住民の意見書にも、その点が多々書かれているのを拝見して、やはり皆さん心配していらっしゃるんだらうなということが分かりました。

それで、ニトリの会社側というのですか、設置者側から見ると、開店時にはというふうを書いてあるんですね。開店時には、その要所要所に人を置くことによって住民に理解するようにすると、ホームページでも書くとか、チラシを入れるとかというのがあるんですけども、こういうのというのは開店時とはどのぐらいの期間を言うのかも分からないですし、むしろ、生活が動き始めた後の子供の通学路に車が入ってきてしまうということは、長い目で見ないと、開店時だけで解消できるものではないので、ここ警察か何かから言われているので、先ほど見たのですけれども、進入禁止にすることが望ましいみたいなことが書いてあったように思うんですが、その辺はどのぐらいまで踏み込んでニトリさんに、設置者に要望できるのでしょうか、教えていただけますか。

○横森課長 先生の開店時のお話なのですけれども、確かに、こういった大型店ができて一番お客さんが集中するというのは、本当に開店時の安売りというか、いろいろキャンペーンをしていると一番お客さんが参ります。

お店によってキャンペーン期間中というのがかなり変わってまいりますので、キャンペーン期間中は少なくとも配置をしていただくよう伝えたいと思います。

それから、先生のおっしゃった、生活が実際に始まった、開店後でございますが、現在、特に通行止め云々とまでは、警視庁と、そこまでは話にはなっていないところではございますが、ただ、住民の方、それから先生方もご懸念のとおり、特にこの南側というのは住宅地に面しております。非常に閑静な住宅地となっておりますので、こちらを通る方がいらっしやらないようにということは、最初のキャンペーンが終わった後も、ニトリさんのほ

うに重々注意するように伝えさせていただきたいと思います。

○吉田委員 ええ。それ以上の踏み込んだことは、何もこちらとしても言えないのかなというふうに思いますが、くれぐれも、できれば学校の始まりと登下校の時間等には、店舗利用者の車が通行しないようにと、小学校通学路を通らないようになどのちょっと強い踏み込んだ対策も考えていただければと思っています。

どうぞ事後の様子を何かありましたら、住民から意見が寄せられる場所を作っておいていただければと思います。

以上です。

○金子課長代理 朝の登校時間には、駐車場の利用時間帯から考えると、あまり重ならないのかなとは思いますが、住宅街の道路については、来退店車両は進入しないように注意をしていただくよう、ニトリさんにはお伝えしたいと思います。

○吉田委員 どうもありがとうございます。よろしく願います。

以上です。

○松波会長 それでは、鈴木委員、ございますか。

○鈴木委員 もう、ほかの委員の先生方から出ている意見と重なる部分が多いかと思いますが、住民の方から様々な意見が出されている中で、恐らく駐車場に絡むところ、来退店経路の徹底のところが一番大切なのではないかと思って資料等を拝見しておりました。

実際に店側から回答していただいている回答にこだわるというわけではなくて、その後の様子等を見ながら、ぜひ柔軟にご対応をいただければという意見を残させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○横森課長 ありがとうございます。やはり、この来退店というのが今回の一番ポイントになるかと思いますが、伝えさせていただきたいと思います。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 意見書にありますように、非現実的な来退店というのは、これはもう周知の事実でございますので、設置者さんの回答にも書いてありましたが、来退店の実態をちゃんと把握して、実態に合った対策をぜひ実行するというふうに書いてありますので、これをきちんと守っていただきたいというのと、あと、警視庁からの運用にも加えて、渋滞緩和のために例えばバス運行をするバスの時刻表ですとか、そういったものを店舗内に周知するといったような、少し違う方法論についても同時にご検討いただければというふうに

思っております。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。来退店は先生方がおっしゃるとおりでございますし、また、確かにバスの時刻表掲示があれば、そちらのほうにお客さんに誘導というのも一つの手段だと思いますので、伝えさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 届出書の24ページの平面図にありますように、店舗南側は敷地境界に沿ってほとんど住宅になります。住宅街の昼間の騒音レベルの予測値は環境基準は満足はしていますけれども、50デシベルを超えています。この地点の主要音源は来客車両のドアの開閉音の65デシベルになっていますけれども、それはその営業中は頻繁に曝露されることになります。

店舗側は、境界に2～3メートルの目隠しフェンスを設置するとありますけれども、目隠しフェンスが風を通してしまいますと、その遮音の役割はないに等しいです。住民の方からの意見書でも騒音についての質問がありましたけれども、回答がありませんでした。しかし、店舗側は真摯に対応していただきたく思います。

あと2点ほどあるのですけれども、順番にお願いします。

○金子課長代理 初めに、住民の方からフェンスを3メートルの高さで作ってほしいという依頼があったそうで、当時は騒音の話があまり出ていなかったそうで、3メートルの目隠しフェンスを作るということで決まっておりました。

これを遮音にすると風を通さないため、基礎からやり直す必要が出てきたりですとか、いろいろと事情があって工期的にも難しいということで、今回、遮音にはできないというふうに設置者からは聞いております。

ただ、高木での緑化なども併せて行っているとの説明は聞いております。

○横森課長 また、ドアの開閉はどちらの向きでも音は出てしまいますけれども、こちらの駐輪場は前面からの前向きの駐車、後ろからの排気音が出ないようにということは、お店で徹底してもらおうよう伝えたいと思います。

○木村委員 了解しました。

次は、必要駐車台数ですけれども、これかなり詳しく調査していますけれども、新規店舗の場合は、単純に既存の類似店舗の来店台数のピークに少し余裕を持たせた対応を使っ

てはいけないのでしょうか。

ほかの店舗の計算ですけれども、詳しく見ると、係数を出すのに大変苦勞して勞力を使っている割に、何か説得力がないような気がして仕方がないのですけれども。

○横森課長 今回、確かに先生おっしゃられるとおり、これ係数をほかの店舗からのデータ、あるいは、実績によってはじき出す方式をやっております。

確かに、ほかのお店、ほかの会社によっては、来客数そのものでやる場合もございますが、このやり方については、各会社でやり方は違うところではございます。

ただ今回、この係数を1店舗だけではなくて、3店舗から取っているというところもございますので、私どもは、こういうやり方も理論的には正しいというところで、届出書のほうを受理したところでございます。

○木村委員 了解しました。

もう一つなんですけれども、目黒区から要望書が出ているんですけれども、この件は全て店側は了解して遵守しますということでよろしいのでしょうか。

○金子課長代理 はい。こちらに対する回答もいただいております、全て遵守しますということは書面でいただいております。

○木村委員 了解しました。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、上野委員、ございますか。

○上野委員 ちょっと私のほうも、裏側に控えている住宅地に対する駐車場からの騒音の影響というのは気になって、木村委員からのご指摘があった箇所ですので、まあ、同じことなんですけれども、また気持ちとしては、3メートルじゃなくても、下のほうだけでも遮音できるような仕様ができなかったのかなということは、ちょっと考えるところです。

意見ということではないんですけれども、ちょっとコメントとして残させていただければと思います。

以上です。

○横森課長 ありがとうございます。先ほど説明したとおり、工事の関係もあるのでございますが、審議会でもそういった意見が出たということは、設置者のほうにぜひ伝えさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

○松波会長 一ノ瀬委員、ございますか。

○一ノ瀬委員 ほかの委員の皆様がおっしゃったことは、そのとおりだと思いますので、特に付け加えることはございません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 野田でございます。

法の面からは設置者の対応につきまして、大店立地法、その他の法令に明らかに反する取扱いは見当たらないというふうに考えております。

今後、設置者におかれましては、警視庁の要望に配慮をし、また、近隣住民の方々と十分なコミュニケーションを取っていただきながら、運用を進めていただければと思います。

以上です。

○横森課長 その点ですが、コミュニケーションということで、店舗と近隣とは長く付き合い合っていかななくてはいけないというところもございますので、設置者のほうにご意向を伝えさせていただきます。ありがとうございます。

○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。

○横森課長 会議室の先生からもご同意いただきました。

○松波会長 はい。それでは、「(仮称)ニトリ目黒店」における、株式会社ニトリ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、目黒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) 「ウィズ原宿」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「ウィズ原宿」におけるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社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、審議案件の概要「ウィズ原宿」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の6ページ「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和3年6月3日、設置者はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、店舗の名称は「ウィズ原宿」、所在地は渋谷区神宮前一丁目14番30号、小売業者名は、株式会社ユニクロほか7名での届出となっております。

今回の変更内容は、駐車場の台数の減少についてです。

届出書の28ページ、図2-1をご覧ください。店舗地下2階の平面自走式駐車場40台のほか、地下3階の機械式駐車場に69台、合計109台のうち、83台を届出駐車場としておりましたが、変更後はこれを56台に減少させます。駐車場の位置に変更はなく、また、施設全体の総収容台数にも変更はございません。

変更する日は、令和4年2月4日、変更理由は来店客による駐車場利用が少ないためとなっております。

駐車場利用実態については、届出書の7ページをご覧ください。こちらの店舗は、令和2年6月5日にオープンした店舗であり、届出書の作成時点は開店から1年たっていない状況でしたが、令和2年6月5日から令和2年12月31日の間で最も駐車場利用が多かった令和2年10月4日日曜日のピーク時在庫台数は13台であり、変更後の56台で充足すると考えられます。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR山手線原宿駅の東30メートルに位置しており、用途地域は、南敷地が商業地域（50%）、第一種住居地域（50%）、北敷地が第一種住居地域です。

店舗東側は集合住宅、業務ビルが隣接、西側は区道を挟んでJR山手線「原宿駅」が立地、南側は商業ビル及び集合住宅が隣接、北側は商業ビル、集合住宅、専門学校が隣接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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、新聞折込チラシや掲示により周知しましたが、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、渋谷区の意見を、令和3年8月19日に受理していますが、意見はございません。

また、法8条第2項に基づく公告による住民等意見もございませんでした。

最後に、本件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 ちょっと確認したいのですが、駐車場を27台減少しますけれども、これどこの駐車マスを減少しますというような限定はないんですね。

○横森課長 はい、限定はございません。

○宇於崎委員 そうすると、状況としては何も変わってないんだけど、何で届出が必要なの。

○金子課長代理 近隣にある別の商業施設、具体的には原宿クエストの建て替えを予定しておりまして、それを見越して、ここの駐車台数を減らしております。というのも、クエストの隔地駐車場として利用することを考えているそうです。

○宇於崎委員 27台分をよそに貸せばという話ね、なるほど。

○金子課長代理 はい。よそで使えるようにということです。

○宇於崎委員 いや、僕も、だから東郷神社とかは駐車場が少ないので、東郷神社とかに貸せばいいのかなと僕も思ったんだけど、分かりました。結構です。

○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 以前から駐車場の利用については、時々問題があるなというふうには感じていたんですけども、今回も27台分を次にできるものに貸すということで、何かそこを見越した変更案のようですが、ここはもう原宿の駅前のいわゆる一等地ですよ。商業施設を造るにしても、多分、非常に高い土地柄だろうなというふうに推測するんですが、そのようなところに、従来の駐車場の計算で台数分を確保するというのは、非常にもったいない、有効活用ができてないんじゃないかというふうに感じるんですね。

今回はその27台分を誰かに貸すことによって、利用しようということがおありになるのかもしれないんですが、こういういわゆる駅前の一等地についての駐車場の必要台数に関する計算の仕方に関しては、もうちょっと考えていただく時ではないかなというふうに思うのですが、いかがでしょうか。

○横森課長 ありがとうございます。私のほうから以前ちょっとご紹介させていただきました、東京都の駐車場の条例に関する検討会が別途あって、私も出させていただい

すが、先日そちらの先生方の審議のほうが終わりました、地域ルールをもうちょっとフレキシブルに設定できるように、今後、条例等が改まっていく予定でございます。

先生がおっしゃられるとおり、一等地では究極まで効率化を上げなくてはならないというところは非常に課題だと思います。そこで駐車場についても、本当に適正な量を、しかも適正な形で配分する。特定のところには、駐車場を寄せるということで、非常に大きな駐車場になるということもあるかと思いますが、それを適切な場所に駐車しやすい場所に、その地域に必要な適切な量を誘導していくということが、これからはそういったプロジェクトが増えてくるかと思しますので、そちらのほうをまた今後注視していただければなと思います。

○吉田委員 ありがとうございます。そちらのほうを注視していきたいと思えます。ありがとうございます。

○横森課長 ありがとうございます。

○松波会長 それでは、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 特にありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 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 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えますが、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。

○横森課長 会議室の先生からもご同意いただきました。

○松波会長 それでは、「ウイズ原宿」における、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社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、渋谷区の見解がないことと、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。

以上で本日の議題3件の審議を終了となります。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。