

令和6年度

第2回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和6年7月4日（木曜日）午前10時00分～午前10時39分

場 所：オンライン開催

## 議 事

### (1) 「池袋グローブ」の変更について

○松波会長 まず、豊島区の「池袋グローブ」におけるフロンティア不動産投資法人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、「池袋グローブ」の変更について、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12月27日、設置者はフロンティア不動産投資法人、店舗の名称は「池袋グローブ」、所在地は豊島区東池袋1丁目21番4号、小売業者名は株式会社ユニクロです。

今回の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。

まず、駐車場についてですが、届出書の27ページ、図3をご覧ください。変更前は店舗1階の機械式駐車場に48台の届出がされていました。

こちらの駐車場の出入口がある区道が、図面に記載のとおり土日祝日の正午から午後7時まで車両通行禁止となったため、変更後は駐車場No. 2として隔地駐車場を追加しております。

届出書の26ページ、図2-2をご覧ください。左側が変更前、右側が変更後の経路図となっております。

右側の変更後の図面をご覧くださいと、緑色に塗られた駐車場No. 2がございませう。土日祝日はこちらの駐車場を案内することとなります。

変更後の台数は、駐車場No. 1が5台、駐車場No. 2が5台の合計10台となりますが、変更後の台数で充足するの点については、届出書の6ページをご覧ください。

駐車場利用実態調査を行ったところ、調査日の店舗利用者による最大在庫台数は1台でした。

これに調査日と年間ピーク日の来客者数比率を乗じて当該店舗の必要台数を算出したところ、3台となりました。

届出台数は、駐車場No. 1及びNo. 2ともに、これを上回る5台とし、合計では1

0台の届出となっています。

駐車場利用可能時間帯については、変更前は「午前8時30分から午後10時30分まで、ただし、年間10日は午前5時30分から午後10時30分まで」でしたが、変更後は駐車場No. 1は変わらず、No. 2は午前8時30分から午後10時までとなっています。

ただし、先ほども申しあげましたとおり、今回の変更は、交通規制により店舗前面道路が土日祝日の正午から午後7時まで車両通行禁止になったことに伴う変更のため、変更後は駐車場No. 2を利用するのは土日祝日のみで、平日はNo. 1のみの運用となります。

なお、土日祝日の午前8時30分から午後7時の間は、駐車場No. 2へ誘導するほか、土日祝日の午後7時以降は駐車場No. 1へ誘導します。

また、年間10日の午前5時30分から午前8時30分の間は駐車場No. 1へ誘導します。

駐車場の位置に変更があったため、出入口の数及び位置も変更されており、新たに届出駐車場となる駐車場No. 2には、入口1か所、出口1か所の設置です。

変更する理由は駐車場No. 1の出入口が土日祝日は入出庫できなくなったため、変更年月日は令和6年8月28日です。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ丸ノ内線池袋駅の東約280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、東側はテナントビルが隣接、西側は区道を挟んで商業施設が立地、南側は区道を挟んでテナントビルが立地、北側はテナントビル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、令和6年2月8日、木曜日、午後7時から午後8時まで、としま区民センター4階、会議室404で開催され、出席者は2名でしたが、質問や意見は寄せられなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を令和6年4月15日に受理しておりますが、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 確認ですが、荷さばき車両に関しては、別に影響はないというふうに考えてよろしいのでしょうか。

○金子課長代理 荷さばきについては影響がないということでした。もともと、その時間は実施していなかったということで影響はないということです。

○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 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 土日の交通規制によってというところがあるんですけども、来店者が、土日はここに止められないとか、そういうことを事前に分かっているかどうか不安なんですけれども、どういうふうに周知しようと考えているのか、事務局はご存じでいらっしゃいますか。

○金子課長代理 届出の7ページのところにも記載がございますが、チラシなどで周知するとのことでした。

あと、実際に、もう交通規制は始まっておりますので、始点と終点には入れないように看板が立っているという状況でございます。

○吉田委員 そうですか。そういう意味では周知をしっかりと混乱のないようにしていただきたいというのはあります。よろしく申し上げます。

以上です。

○松波会長 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 いいえ、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 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 挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「池袋グローブ」におけるフロンティア不動産投資法人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、豊島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) 「池袋スクエア」の変更について

○松波会長 続きまして、豊島区の「池袋スクエア」におけるみずほ信託銀行株式会社による変更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 池袋スクエアの変更について、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5年12月27日、設置者はみずほ信託銀行株式会社、店舗の名称は池袋スクエア、所在地は豊島区東池袋1丁目14番1号、小売業者名はKDDI株式会社です。

当該店舗は、先ほどの審議案件、池袋グローブの区道を挟んで向かい側にある店舗で、届出内容は、先ほどの案件と同様、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。

届出書の24ページ、図3-1をご覧ください。

変更前は、店舗1階の機械式駐車場に31台と、店舗地下3階の駐車場に1台の合計32台の届出がされていました。

変更後については、1枚お戻りいただき、届出書の23ページ、図2-2をご覧ください

い。

店舗前面にある区道が、記載のとおり土日祝日の正午から午後7時まで車両通行禁止となったため、変更後は駐車場No. 3として隔地駐車場を追加しております。土日祝日は、こちらの駐車場を案内することとなります。

変更後の台数は、駐車場No. 1が5台、駐車場No. 2が1台、駐車場No. 3が5台の合計11台となりますが、変更後の台数で充足するの点については、届出書の6ページをご覧ください。

駐車場利用実態調査を行ったところ、調査日の店舗利用者による最大在庫台数は1台でした。これに調査日と年間ピーク日の在庫台数比率を乗じて当該店舗の必要台数を算出したところ、2台となりました。

届出台数は、店舗内の駐車場No. 1及びNo. 2で6台、隔地の駐車場No. 3で5台の合計11台であり、平日も土日祝日も充足する計画です。

駐車場利用可能時間帯については、変更前は午前8時30分から午後10時30分まででしたが、変更後は駐車場No. 1及びNo. 2は変わらず、No. 3は午前8時30分から午後10時までとなっています。

ただし、先ほども申し上げましたとおり、交通規制の影響で土日祝日の午前8時30分から午後7時の間はNo. 1及びNo. 2へ誘導せず、No. 3へ誘導します。

また、土日祝日の午後7時から午後10時30分の間は駐車場No. 1及びNo. 2へ誘導します。

駐車場の位置に変更があったため出入口の数及び位置も変更されており、新たに届出駐車場となる駐車場No. 3には入口1か所、出口1か所の設置です。

変更する理由は駐車場No. 1及びNo. 2の出入口が土日祝日は入出庫できなくなったため、変更年月日は令和6年8月28日です。

続きまして「2 周辺的生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ丸ノ内線池袋駅の東約250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、東側は区道を挟んで商業施設が立地、西側はテナントビルが隣接、南側は区道を挟んでテナントビルが立地、北側はテナントビル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、令和6年2月8日、木曜日、午後7時から午後8時まで、としま区民センター4階、会議室404で開催され、出席者は2名でしたが、質問や意見は寄せられなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を令和6年4月15日に受理しておりますが、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3に移ります。

一ノ瀬委員から事前質問を頂戴しております。

ご質問の内容は、「図面29ページの中に、反転コンテナ5個という表示がありますが、これは長方形で併設用と小売店舗用と記された箇所を指しているのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「ご指摘のとおりです。」

続いてのご質問、「また、小売店舗用と書かれた部分にはAからF以外で小売店から排出される廃棄物が保管されるのでしょうか。」

対する設置者からの回答は、「実際には保管されません。新設時に先に豊島区の基準で設置し、区基準より大きな容量が必要となる大店立地法の届出を後から行ったため、このような形になっていますが、実際に廃棄物等保管施設として使用されているのは、AからFのポリ容器のみです。」

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 中西委員、ございますか。

○中西委員 いいえ、ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 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 いいえ、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 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、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

[各委員、Teams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、「池袋スクエア」における、みずほ信託銀行株式会社による変更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、豊島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。

### (3) 「ROX・3G」の変更について

○松波会長 続きまして、台東区の「ROX・3G」における株式会社TORアセットインベストメントによる変更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 「ROX・3G」の変更について、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1月18日、設置者は株式会社TORアセットインベストメント、店舗の名称は「ROX・3G」、所在地は台東区浅草1丁目26番5号、小売業者名は株式会社ハニーズほか8名ほか未定です。

本件の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数の変更についてです。

届出書の25ページ、図2-1をご覧ください。



変更前は、店舗から200メートルほど北側にある隔地駐車場No. 1に11台、店舗の東側にある隔地の駐車場No. 2に1台の合計12台分の届出がありました。

変更後は、1枚おめくりいただき、届出書の26ページ、図2-2のとおり、駐車場No. 1の位置が変わり、店舗のすぐ西側にあるROX本館の駐車場に1台となります。駐車場No. 2の位置は変わりませんが、台数は3台に変更になります。合計では、変更前の12台から4台へ減少します。

変更後の台数で充足するののかという点については、届出書の6ページ以降をご覧ください。

変更前の駐車場No. 1及び駐車場No. 2の利用実態を調査したところ、両方の駐車場を合わせた最大在庫台数は1台でした。

届出外のROX本館駐車場においても割引サービスを受けられることから、「ROX・3G」利用者がROX本館駐車場を利用している可能性を考慮し調査したところ、最も在庫台数が多かった日におけるROX本館駐車場全体の最大在庫台数は、届出書9ページに記載のとおり68台でした。

これにサービス券発行枚数から「ROX・3G」の利用率を乗じ、さらに物販利用比率や現営業面積に対する補正のための割増率を乗じ計算したところ、「ROX・3G」の利用台数は4台となりました。これと同数の4台を届出台数とします。

なお、変更後駐車場No. 2のROXDOME駐車場については、今後は「ROX・3G」利用者用の駐車場として利用可能です。

駐車場の位置が変更されるため、駐車可能時間帯についても届け出られていますが、時間帯に変更はなく、午前8時30分から午後11時までの利用となっています。

次に駐車場の出入口についてですが、駐車場No. 1の位置変更により届出がされています。新たに届出駐車場となった変更後の駐車場No. 1の出入口は、届出書31ページ、図5-2のとおり、入口1か所、出口1か所となっています。

変更する理由は利用実態に合わせるため、変更年月日は令和6年9月19日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、つくばエクスプレス浅草駅の南東約140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、東側は区道を挟んで遊戯施設が立地、西側は区道を挟んで商業

施設が立地、南側は区道を挟んで商業施設兼住宅が立地、北側は区道を挟んで遊戯場兼住宅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、令和6年3月15日、金曜日、午後7時から、浅草文化観光センター大会議室で開催される予定でしたが、出席者はいなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、台東区の意見を令和6年5月16日に受理しておりますが、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 聞き漏らしたかもしれないですけども、これは併設施設がありますよね。そちらの駐車場というのはどうなるんですたっけ。もともとないのかな。

○金子課長代理 併設施設は、フットサルがあるんですけども、利用実績を確認していく中で、「ROX・3G」の物販を利用している方で割合を絞り込んでいるので、こちらの届出台数に含まれるのは物販の利用者用の駐車場になります。

○宇於崎委員 それはそうなんだけれども、マンションもあって22世帯ぐらい住んでいて、その人たちの駐車場はもともとないのね。

○金子課長代理 5ページのところに、併設施設の駐車場等について記載がありますが、フットサルは共用で利用するけれども、マンションについては記載がないので建物内にはないのかもしれないです。

確認後、メールで回答させていただく形でよろしいでしょうか。

○宇於崎委員 分かりました。お願いします。

○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 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 いいえ、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 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、審議会としまして、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、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

〔各委員、Teams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、「ROX・3G」における株式会社TORアセットインベストメントによる変更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、台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、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) 「阿佐谷西1号館」の変更について

- 松波会長 続きまして、杉並区の「阿佐谷西1号館」における株式会社ジェイアール東日本都市開発による変更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 「阿佐谷西1号館」の変更について、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1月25日、設置者は株式会社ジェイアール東日本都市開発、店舗の名称は阿佐谷西1号館、所在地は杉並区阿佐谷南3丁目58番1号、小売業者名は株式会社ニュー・クイックほか16名ほか未定です。

今回の届出内容は、駐輪場の位置及び収容台数の変更についてです。

届出書の22ページ、図面3-1をご覧ください。

変更前は、店舗の西側にある駐輪場No. 1に146台、駐輪場No. 1のすぐ南側にある駐輪場No. 2に150台、店舗の北西側の駐輪場No. 3に20台の合計で316台の駐輪場がございました。

変更後は、1枚おめくりいただき、届出書の23ページ、図面3-2のとおり、駐輪場No. 1、駐輪場No. 2及び駐輪場No. 3の台数が減少し、88台、120台、15台となります。減少した台数分は、さらに西側にある駐輪場No. 4に23台、駐輪場No. 5に70台整備することとし、合計台数は316台で変更ございません。

変更する理由は、駐輪場No. 1及びNo. 2の設備機器老朽化による入替えにより減少する台数を補うため、駐輪場No. 4及びNo. 5を新設する。変更年月日は令和6年9月26日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗はJR中央本線阿佐ヶ谷駅の西約10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、東側は中央本線阿佐ヶ谷駅が立地、西側は区道を挟んで当該店舗の隔地荷さばき施設及び駐輪場が立地、南側は区有通路を挟んで事業所及び商業施設が立地、北側は区道を挟んで事業所及び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」ですが、令和6年2月28日、水曜日、午後6時から午後6時20分まで、阿佐谷地域区民センター2階、第1集会室で開催され、出席者は1名でしたが、質問や意見はなかったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、杉並区の意見を令和6年2月29日に受理しておりますが、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 結構だと思うんですが、これは、利用率みたいな調査はしてないですかね。

何か従前と同じ台数を整備する必要があるのかっていうのがちょっと疑問なんだけれども。

○金子課長代理 台数を変更していない関係もありまして、実態調査はないですね。

○宇於崎委員 しないのは分かるんですけど、だから、整備しなくてもいいんじゃないかという気がしたんですけども。

まあ、結構です。変わっていないので何か言う筋合いはないです。

以上です。

○金子課長代理 条例で附置義務はあるので、その台数以上は確保しなければならないというところはあるので、それを満たす形での設置にはなっております。

○宇於崎委員 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 私は逆の観点で、非常にこれが、もし駐輪場が既に使われている、利用率がすごい高いとすると、駐輪場の場所が結果として遠いところに移動する形になって、自転車って、結構遠くなると、そこに止めたくなくなるというか、結果として路上の駐輪とかが発生しないかなというのは、やや気になるところです。

なので、台数は満たしているとしても、少し遠くなったということで、そっちに誘導できるように、例えば、移ったしばらくは誘導するような手段を取るとか、あるいは、日頃も整備員が気をつけるとか、そういったあふれ出しとか路上の駐輪に対する対策は少し気をつけていただきたいとお伝えいただければと思います。

○金子課長代理 承知しました。設置者に伝えます。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 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 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 いいえ、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 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 よろしいでしょうか。

この内容自体は結構かと思うんですが、No. 1、No. 2の老朽化で入替えによって減少する台数を補うということで、入替えした後は、また駐輪場No. 4とNo. 5をどのように取り扱うことになるんでしょうか。

多分、審議事項ではないと思うんですけども、教えていただきたいだけなんです。

つまり、No. 1、No. 2が入替えして新しい機械になれば、No. 1、No. 2をまた使い出すわけなんですよね。

○金子課長代理 設備機器というのが、空調に関する機器ということで、No. 1及びNo. 2があった場所の一部にそういう機器を設置する必要性が生じたので、その分駐輪台数が減ってしまうので、No. 4とNo. 5を追加で用意しますという届出となっています。

○野田委員 そういうことなんですね。No. 1、No. 2駐輪場の一部が使えなくなるということですね。分かりました。ありがとうございます。

○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、挙手ボタンを押していただけますでしょうか。

〔各委員、Teams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、「阿佐谷西1号館」における株式会社ジェイアール東日本都市開発による変更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、杉並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。