

令和 7 年度

第 2 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 7 年 6 月 2 3 日（月）午後 2 時 0 0 分～午後 3 時 0 1 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)池袋西口プロジェクト(豊島区)」の新設について

○野田会長 まず、豊島区の「(仮称)池袋西口プロジェクト」におけるカシワエステート合同会社による新設の届出の案件です。

事務局より説明をお願いいたします。

○志賀課長代理 それでは審議案件の概要、「(仮称)池袋西口プロジェクト」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12月5日、設置者はカシワエステート合同会社、店舗の名称は「(仮称)池袋西口プロジェクト」、所在地は豊島区西池袋三丁目28番13号、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8年2月28日、店舗面積は4,110平方メートルです。

駐車場については、店舗地下3階に駐車場No.1として31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31台であり、これと同数の届出となっております。このほか事務所用で57台、施設全体では88台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地西側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は11台分設置します。

駐輪場は店舗3階、4階に186台分整備します。豊島区の自転車等の放置防止に関する条例による必要駐輪台数は、186台となりました。これと同数の届出となります。

荷さばき施設は店舗地下2階に185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2階に33.40立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量29.84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分ほか、閉店時刻は午後11時ほかとなっております。

駐車場の利用時間帯は午前6時から午後11時30分までです。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は東京メトロ副都心線「池袋」駅の南約20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、公共施設が立地、西側は区道を挟んで商業施設が立地、南側はオフィス・商業施設が隣接し、区道を挟んで商業施設が立地、北側は区道を挟んで商業施設等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、従前は百貨店がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年1月20日月曜日、午後7時から午後7時40分まで、としま産業振興プラザ多目的ホールで開催され、6名の出席がありましたが、質問、意見はありませんでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を令和7年3月7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3に移ります。

大門委員から事前質問を4問、頂戴しております。

大門委員からのご質問の1点目、「届出書8、9ページ、当該地区は池袋駅至近に立地しており、池袋地区駐車場地域ルール of 適用範囲だが、地域ルール of 適用しないことを前提とした附置義務駐車台数となっているようである。附置義務駐車制度での検討状況をご提示いただきたい。」

対する設置者からの回答は、「本施設は類似施設データに乏しく、駐車需要に応じた算定ができなかったこともあり、立地法指針と附置義務算定を比較し、より必要台数が大きくなる方を採用し、施設計画をしています。施設全体の必要駐車場について、附置義務駐車場制度も踏まえた算定資料を、別添資料2、交通報告書20ページに記載しております。」

大門委員からのご質問の2点目、「池袋地区駐車場地域ルールによると、乗用車の駐車施設の附置は、「①現況建築物や類似建築物の駐車需要に応じた台数」以外にも「②地区独自の基準により算出した台数」がある。一方で、大店立地法の適用を受ける建築物の扱いには、「③同法の基準に基づき算出される駐車台数を下回ってはならない。～中略～なお、立地法指針に示される特別の事情として、既存類似店のデータ等を根拠とする方法で算出することができる」としている。商業については、②が困難でも①を適用できると考えたが、③の条件により、大店立地法による台数を整備しようとしていると解釈した。

一方で事務所については、②が困難でも①を適用できると考えられるが、附置義務台数の申請ではどのような協議が行われたのか。」

対する設置者からの回答は、「商業についてはご解釈のとおりです。事務所については、

基本設計協議時点から①の適用を検討し、区にご相談をしましてまいりました。しかしながら、池袋地区に大型の事務所施設が少ないことと、この地域ルールが運用が始まったばかりであったこともあり、駐車場需要が把握できる類似データがほぼない状況でした。さらに、池袋地区以外の類似施設での検討も試み、事業者から区へご提案いただきましたが、地域性を反映できるのかが未知数(実績がないため)であったため、地域ルールの適用は見送られています。そのため、商業は大店立地法による推計、事務所は附置義務での算定となり、必要台数としては最大値で設置をすることとなりました。」

大門委員からのご質問の3点目、「交通報告書16ページ、信号交差点解析結果の情報が不十分であるため、何をどう対策したのかが判断できない(飽和交通流率、流入部の需要率、必要現示率、可能交通容量など、通常の交差点解析に必要な情報が提示されていない。交差点需要率の上限値とは?)。」

対する設置者からの回答は、「信号交差点解析結果につきましては、交通報告書の休需－1から平需－4に記載しておりますが、こちらの内容で情報として足りるでしょうか。交差点需要率の上限値は、各個別の交差点における信号サイクルの中で車両が交差点を通行できる割合を示すよう、交通管理者より指示をいただき、記載しております。なお、当該数値に誤りがありましたので、修正をさせていただきます。」

大門委員からのご質問の4点目、「交差点需要率の定義からいけば、その上限値は通常0.9前後になると思うが、全赤時間によって前後する数値をあえて示しているということか。」

対する設置者からの回答は、「ご指摘のとおり、需要率の上限値は通常約9割(0.9)とされております。交通評価はそこを基準にして問題ない認識です。ただし実際は、各交差点の信号現示によるところがあり、新しい交通教本(平面交差の計画と設計 基礎編 平成30年)にも言及がありますので、今回は参考値として記載をいたしました。」

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。

○野田会長 それでは、ただいまの事案についてご審議をお願いします。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントないです。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特にございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 私からもございません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 質問したとおりですので、特にありません。

非常に池袋駅至近ということで、駐車場の地域ルールの関係があったのでいろいろとちょっと質問させていただいた次第ですが、区のほうがそのように判断したということであれば、大店立地審議会でこれ以上そこについて言及することはしないほうがいいかなと思って、このとおりでよろしいかと思います。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 特にございません。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 では、よろしいでしょうか。

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ますと思いますが、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〕

○志賀課長代理 皆さん、挙手いただきました。

○野田会長 それでは、「（仮称）池袋西口プロジェクト」におけるカシワエステート合同会社による新設の届出につきましては、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）「（仮称）北区神谷３丁目計画（北敷地）（北区）」の新設について

○野田会長 続きまして、北区の「（仮称）北区神谷３丁目計画（北敷地）」における、大和ハウス工業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。

○志賀課長代理 それでは、審議案件の概要、「（仮称）北区神谷３丁目計画（北敷地）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１２月１３日、設置者は大和ハウス工業株式会社、店舗の名称は「（仮称）北区神谷３丁目計画（北敷地）」、所在地は北区神谷３丁目１５番１ほか、小売業者名は株式会社カスミほか未定での届出となっております。

新設する日は令和７年８月１４日、店舗面積は２，５７０平方メートルです。

駐車場については、店舗屋上に駐車場Ｎｏ．１として８８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８８台であり、これと同数の届出となっております。このほか、非物販施設用で３３台、全体では１２１台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は店舗北側に１か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は８台分設置します。

駐輪場は店舗１階北側に駐車場Ｎｏ．１からＮｏ．４までとして、それぞれ２７台、５９台、１３台、１４台、店舗東側に駐輪場Ｎｏ．５として１５台の合計１２８台分整備します。

北区の自転車駐車場の設置等に関する指導要綱による必要駐輪台数は１２８台となりました。これと同数の届出となります。このほか、非物販施設用として別途６台、全体として１３４台を整備します。

荷さばき施設は店舗１階に８６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１３．４７立方メートル分整備します。排出予測量１１．９７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４５分となっております。

駐車場の利用時間帯は午前８時半から午後１１時までです。

次に、「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地は地下鉄南北線「志茂」駅の南側約５００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、東側は区道を挟んで集合住宅が立地、西側は集合住宅が隣接し、

区道を挟んで中学校が立地、南側は通路を挟んで住宅・集合住宅及び事務所が立地、北側は区道を挟んで集合住宅及び商業施設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、従前は印刷会社の工場がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年1月17日金曜日、午後7時から午後8時まで、北区立神谷ふれあい館2階第1ホールで開催され、45名の出席がありました。

説明会では、「主な騒音元は何を想定しているのか。」という質問が寄せられ、設置者からは、「予測地点P2の超過原因である冷凍機室外機が挙げられる。しかし、保全対象側敷地境界では基準をクリアしている。」と回答しました。また、「店舗前面の歩道の幅員が狭く、歩行者と自転車の事故が心配である。」との質問に対し、敷地内に2メートルほどの歩道上空地を設置予定です。自転車の通行については注意喚起等対応を検討します。」と回答し、理解を求めました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、北区の意見を令和7年3月31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。

本件には、委員の皆様からの事前質問はありませんでした。

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。

○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントはありません。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 コメントというわけではないんですが、これは敷地内にマンションがあるということで間違いないですね。

○志賀課長代理 はい、ご認識のとおりです。

○坂村委員 恐らく駐車場とかも、入り口とかは店舗とは別につくられているのかなとは思いますが、多分騒音であつたりとか環境の変化ということをこのマンションの方々も気にされてると思いますので、少しオープンしてから配慮していただいて、何かあれば住民の方の意見に耳を傾けていただきたいと思いますと思っています。

○志賀課長代理 はい。その旨、設置者のほうに伝えさせていただきます。

○坂村委員 はい、ありがとうございます。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 出入口が住民説明会のところでも安全についてご意見があったということですが、出入口と通学路が重なっているということで、お店からも交通安全の啓発について、下校時間帯には利用時間帯が重なると思いますので、啓発をお願いしたいと思います。

以上です。

○志賀課長代理 ご意見、設置者のほうにお伝えさせていただきます。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 特にありません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 本件に関しまして、住民の方も説明会にもかなりの人数がご出席されて、騒音に関するコメントもあったということで、一部の夜間の予測値が基準を上回るというようなどころもあるようでしたので、もし騒音について何かありましたら、対処していただくようお願いいたします。

以上です。

○志賀課長代理 ご意見がありましたことを設置者のほうに伝えて、環境を注視していただくよう、お伝えしようと思います。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 よろしいでしょうか。

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〕

○志賀課長代理 皆様、挙手いただきました。

○野田会長 それでは、「（仮称）北区神谷3丁目計画（北敷地）」における大和ハウス工業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。

(3) 「(仮称)板橋区四葉物販店舗新築工事(板橋区)」について

○野田会長 続きまして、板橋区の「(仮称)板橋区四葉物販店舗新築工事」における、加藤一將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。

○志賀課長代理 では、新規案件の概要「(仮称)板橋区四葉物販店舗新築工事」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12月17日、設置者は加藤一將、店舗の名称は「(仮称)板橋区四葉物販店舗新築工事」、所在地は板橋区四葉一丁目1318番1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7年8月18日、店舗面積は1,423平方メートルです。

駐車場については、店舗1階に駐車場No.1として43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43台であり、これと同数の届出となっております。このほか業務用で8台、全体では51台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は店舗北側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は10台分設置します。

駐輪場は店舗1階北側に駐輪場No.1として18台、店舗北西側に駐輪場No.2として82台の合計100台分整備します。板橋区の自転車等の駐車場の整備及び放置の防止に関する条例による必要駐輪台数は99台となりました。これを上回る届出となります。このほか、従業員用として別途4台、全体として104台を整備します。

荷さばき施設は店舗1階に118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11時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に10.08立方メートル分整備します。排出予測量6.63立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前8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7時から午後11時までです。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は東武東上線「下赤塚」駅の北北東1.1キロメートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は駐車場及び住居が隣接、西側は国道を挟んで住居及び事務所が立地、南側は住居に隣接し、私道を挟んで集合住宅が立地、北側は区道を挟んで店舗、駐車場及び集合住宅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、従前は自動車販売会社がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年2月5日水曜日、午後7時から午後7時35分まで、下赤塚地域センター3階、第2・第3洋室で開催され、15名の出席がありました。

説明会では、「駐車場からの出庫は右折誘導も行うとの説明であったが、出入口に誘導員は配置されるのか、その場合の誘導員の役割を確認したい。」という質問が寄せられ、設置者からは、「原則営業時間帯は誘導員を配置する計画であり、誘導員により通過交通や歩行者等の安全を確保した上で右折出庫誘導を行う。」と回答し、理解を求めました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、板橋区の意見を令和7年3月4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。

本件には、委員の皆様からの事前質問はありませんでした。

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。

○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントはありません。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 今、住民の方からも意見がありましたように、やはり右折出庫のところが少し気になる場所です。この区道のところが渋滞が発生しないかなども確認いただきまして、経過とともに適切に誘導していただければと思います。

○志賀課長代理 ご意見ありましたことを設置者のほうにお伝えさせていただきます。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 周辺、細い道路も多いようなので、この来退店経路を守っていただけないとか周辺から何か苦情があるような場合には、案内の徹底などをご対応いただければと思います。

ます。

以上です。

○志賀課長代理　こちらのご意見も、設置者にお伝えさせていただきます。

○野田会長　大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員　特にありません。

○野田会長　横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員　特にございません。

○野田会長　南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員　特にございません。

○野田会長　よろしいでしょうか。

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〕

○志賀課長代理　全員挙手いただきました。

○野田会長　それでは、「（仮称）板橋区四葉物販店舗新築工事」における加藤一將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、板橋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）「ベルク練馬高松店（練馬区）」の変更について

○野田会長　続きまして、練馬区の「ベルク練馬高松店」における、高山貢ほか1名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。

○志賀課長代理　では、「ベルク練馬高松店」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11月28日、設置者は高山貢ほか1名、店舗の名称は「ベルク練馬

高松店」、所在地は練馬区高松三丁目6番4号、小売業者名は株式会社ベルクです。

今回の届出内容は駐輪場の位置及び収容台数についてです。届出書の23ページ、図3-1をご覧ください。

変更前は敷地内の2つの駐輪場で合計103台分の届出がございました。変更後は1枚おめくりいただき、届出書の24ページ、図3-2のとおり、隔地で駐輪場No. 3を追加し、3つの駐輪場で103台の届出となっています。

変更する理由は店舗運営計画の変更のためとなっています。変更予定年月日は令和7年7月1日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は西武池袋線「練馬高野台」駅の北東1, 100メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区有通路を挟んで住宅と駐車場が立地、西側は区道を挟んで東京ガス整圧所が立地、南側は住宅が隣接、北側は病院が建設中、事務所と住宅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7年1月14日火曜日、午後7時から午後7時15分まで、高松地区区民館2階レクルームで開催されましたが、出席者はありませんでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、練馬区の意見を令和7年2月18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。

本件には、委員の皆様からの事前質問はありませんでした。

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。

○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントありません。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特にございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 ありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 特にありません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 特にありません。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 ございません。

○野田会長 よろしいでしょうか。

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〕

○志賀課長代理 皆さん、挙手いただきました。

○野田会長 それでは、「ベルク練馬高松店」における高山貢ほか1名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、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、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。

(5) 「原宿クエスト（渋谷区）」の変更について

○野田会長 続きまして、渋谷区の「原宿クエスト」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についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

○志賀課長代理 では、「原宿クエスト」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の5ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は令和6年11月28日、設置者はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、店舗の名称は原宿クエスト、所在地は渋谷区神宮前一丁目13番14号、小売業者名は未定です。

本店舗は、従前は同じ名前の店舗でしたが、店舗の建て替えに伴い、今回の変更届が提出されたものです。変更前は5階建てでしたが、変更後は6階建てとなります。店舗面積

は、2, 754平方メートルから変更ありません。

駐車場の位置及び収容台数については、変更前は届出書の37ページ、図2-3-(1)に記載のとおり、店舗地下2階に17台分ございました。

変更後は届出書の57ページ、図4-5をご覧ください。台数に変更はありませんが、設置場所が近隣のビルに隔地となります。これは、前面道路の都道413号線は歩行者が多く、安全管理上ここに駐車場を設けることは適切ではないとの判断によるものです。

次に自動車の出入口の数及び位置についてですが、変更前は店舗の南側の道路沿いに出入口が1か所ございました。変更後は隔地で出入口が1か所設けられます。

次に駐輪場についてですが、変更前は店舗1階北西側に5台分の駐輪場がございました。変更後は届出書の43ページ、図3-1にあるとおり、店舗地下2階に93台分整備します。渋谷区土地利用調整条例に基づく必要駐輪台数は93台であり、これと同数の届出となります。

荷さばき施設は、変更前は店舗1階北側に13平方メートル分ございましたが、変更後は店舗地下2階に72平方メートル分整備します。

廃棄物等保管施設につきましては、変更前は店舗1階北西側に2か所、合計で39.78立方メートル分ございましたが、変更後は店舗地下2階に2か所、16.24立方メートル分設置します。併設施設を含めた排出予測量13.51立方メートルに対し、充足します。

開店及び閉店時刻につきましては、変更前は午前10時から午後11時まででしたが、変更後は午前10時から午後9時まで。ただし、年5日に限り、午後10時までとなります。

駐車場の利用時間帯は、変更前は午前10時から午後11時まででしたが、変更後は午前9時30分から午後9時30分まで。ただし、年5日に限り、午後10時30分までとなります。

また、荷さばき可能時間帯は午前6時から午前10時まででしたが、変更後は午前5時から午前9時30分まで及び午後9時から午前0時までとなっております。

変更する理由は店舗建て替えのため、変更予定年月日は令和7年8月1日となっております。

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千代田線「明治神宮前」駅の南東30メートルに位置しており、用途地域は商業地域及び第一種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は通路を挟んで駐車場、商業施設及び住宅が立地、北西側は住宅や商業施設が隣接し、私道を挟んで商業施設が立地、南東側は商業施設が隣接、南西側は都道を挟んで集合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7年1月23日木曜日、午後6時30分から午後7時30分まで、地域交流センター神宮前4階の区民交流室A・Bで開催され、25名の出席者がありました。

「表参道は夜でも歩行者が途切れない、整理員が1人では対応できないのではないか。」という質問をいただき、設置者からは「地上には出入口に1名、カーリフトに1名の計2名を配置する。」と説明し、理解を求めました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を令和7年2月18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。

本件には、委員の皆様からの事前質問はありませんでした。

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。

○野田会長 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。

泉山委員、いかがでしょうか。

○泉山委員 特にコメントはありません。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 事務局の方にちょっとお聞きしたいことなんですけれども、これは変更届ではありますが、建て替え案件で間違いないですね。

そのときに駐車場の算出の根拠というのが、現在駐車場の台数のみでいいのでしょうか。たまたま今回、店舗面積は変わっていないということから、同数の駐車台数になっていると思うんですが、例えば大きく変わったときには、やはり周辺の状況も勘案して、必要台数の算出根拠を式で出さないとしても、ほかの状況の商業ビルだったらどうだったのかというの勘案すべきではないかなと思ったんですが、これは手続的には問題がないことなのかというのをちょっとお伺いしたい。

○志賀課長代理 今までの事例で申し上げますと、今回おっしゃるとおり店舗面積が変更

ない場合なのでそのまま使っています。店舗面積の増加がある場合は、もちろん店舗面積による面積比による割増しを行っています。単純にそのまま横引きするという形ではなく、店舗建て替え前、建て替え後においても店舗構成等は大きく変わらないということで、来店者の数が基本的に面積比例であることを確認した上で、面積のみで伸ばしているというのが実情になっています。

一方で、今までと大きく変わるような建物の使用形態になる場合には、従前の店舗実績のみで算出するという形ではなく、例えば、ほかの類似店舗による実績を勘案するような形で算出になろうかと思います。

○坂村委員 はい。それで承知するのですが、大きく変わる、変わらないというのかなり主観が入ることだと思うので、今後やはり同様の案件が来た場合には、周辺の建物の実績みたいなものも一応勘案して調査するべきだとは私は思うので、ぜひそのように運用していただければと思っております。

○志賀課長代理 はい。今後のお届けに関して、今日以降にいただく建て替えの場合には、いただいたご意見を参考にして、事業者のほうと調整させていただければと存じます。

○坂村委員 はい、ありがとうございます。

○野田会長 小島委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 はい、ありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 ちょっと1点、お伺いしたいんですけど、これは今回隔地に駐車場を設けるということで、隔地先の駐車台数の情報とかというのは、どこかに載っていましたでしょうか。

○志賀課長代理 届出書の57ページ、図4-5ですね。隔地先のウィズ原宿駐車場の図面がついておりまして、こちらのほうに総台数等の情報が入っています。総収容台数が109台になりまして、そのうち、定期契約をしているものを除いた時間貸しの駐車台数が83台。このうちの今回届出する台数、17台を隔地とするという形になっております。

○大門委員 ウィズ原宿時代の届出、駐車台数というのは確認していましたでしょうか。

○志賀課長代理 はい。届出書にはちょっと別のビルなので書いていないんですけども、こちらはおっしゃるとおり大店施設ということで、こちらで確認しておりまして、ウィズ原宿の届出台数が56台となっています。先ほど申し上げたとおり、83台から56台を

引きました27台分の届出上の余裕がありまして、そのうちの17台ということで余裕があることは東京都のほうで確認しております。

○大門委員 分かりました。ありがとうございます。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 先ほどもお話があったと思うんですけども、今回の建て替えの案件ということで、駐車場も隔地駐車場になったりですとかかなりの変更がありましたので、騒音の観点も建て替えになると、音源の場所というのも室外機ですとか、駐車場の出入口の場所とかの変更によっても騒音源の位置というのが変わってくるので、今回のような建て替えだと新設案件と同じような審議をしてもいいのではないかなというふうに思いました。

本件に関する特に個別のコメントというわけではないんですが、審議会としては、変更というには、ちょっと変更点が多いのかなというふうに思いましたので、今後ご検討いただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 ご意見ありがとうございます。新設のような変更ということなんですけれども、届出の様式は確かに今回変更ということでいただいているんですけども、騒音予測に関しては、騒音源等は全て新設と同様な形で行うように設置者のほうに指導を行って、こちらは今回添付させていただいた資料についても同じ検証は行っているつもりです。

新設と変更というところについては、あくまで東京都が定めている様式の違いだけということでご理解いただければと思うんですが、先生から見て、何か具体的にこの点の検討が足りないというところがありましたら、今後届出の際に注意したいと思いますので、何か具体的にございますでしょうか。

○横山委員 届出の書式、騒音の予測についてもいただいているんですけども、変更という軽微な変更というちょっとイメージ的なところがありましたので、書式に変更がないのであれば、新設にしてもいいのかなというところではありました。コメントです。

○志賀課長代理 そうですね。ちょっとそこは分かりにくかったんですが、先生がご懸念ということで、騒音で確かに周辺に影響が発生するということについての実績的なところはないということで、ご理解をいただければと思います。すみません。ご意見ありがとうございます。

○野田会長 南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 よろしいでしょうか。

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〕

○志賀課長代理 皆様挙手いただきました。

○野田会長 それでは、「原宿クエスト」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については、次のように決定いたします。

本案件による届出は、渋谷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5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。