

令和5年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和5年8月1日（火）午後2時00分～午後2時27分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「日本橋高島屋 S. C. (本館・新館・東館)」の変更について

○松波会長 まず、中央区の「日本橋高島屋 S. C. (本館・新館・東館)」における株式会社高島屋ほか3名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、「日本橋高島屋 S. C. (本館・新館・東館)」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1月26日、設置者は株式会社高島屋ほか3名、店舗の名称は日本橋高島屋 S. C. (本館・新館・東館)、所在地は中央区日本橋二丁目4番1号ほか、小売業者名は株式会社高島屋ほか71名での届出となっております。

今回の届出の主な変更内容は、駐車場の位置についてです。

届出書の42ページ、図5-1をご覧ください。

変更前の駐車場の位置についてですが、駐車場No. 1から駐車場No. 5まで、5か所の駐車場がございます。変更後の駐車場は、届出書の43ページ、図5-2をご覧ください。

変更前の5か所に加えて、駐車場No. 6日本橋駐車場が追加されます。こちらの日本橋駐車場は、大規模修繕があったため、令和3年10月に届出された変更届において、届出駐車場から除外しておりました。今回修繕が終了しましたため、届出駐車場としての運用を再開します。

No. 6の駐車場で92台分届け出るため、No. 5の兜町駐車場をその分減少させ、合計の届出台数629台に変更はございません。駐車場の場所が1か所追加されるため、出入口の数及び位置、駐車場利用時間帯についても、あわせて届出されています。

なお、今回追加した日本橋駐車場が、午前6時30分から午後11時30分までとなっております。最も長く稼働される駐車場となります。

変更する日は令和5年9月27日です。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東京メトロ銀座線「日本橋駅」の南約15メートルに位置しており、用途

地域は商業地域です。店舗東側は都道を挟んで事業所が立地、西側は国道を挟んで商業施設及び事業所が立地、南側は区道を挟んで店舗及び事業所が立地、北側は区道を挟んで複合ビル及び防災倉庫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5年2月27日月曜日、午後7時から日本橋ギャラリーコミュニティスペースで行われましたが、出席者はい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、中央区の意見を令和5年4月11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 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 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 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 ございません。

○松波会長 朝倉委員、ございますか。

○朝倉委員 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 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意見なしと決定いたしたいと思いが、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 全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「日本橋高島屋S．C．（本館・新館・東館）」における株式会社高島屋ほか3名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、中央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）「大井競馬場前ショッピングモール ウィラ大井」の変更について

○松波会長 続きまして、品川区の「大井競馬場前ショッピングモール ウィラ大井」における東京都競馬株式会社ほか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。

○金子課長代理 では、「大井競馬場前ショッピングモール ウィラ大井」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2月20日、設置者は東京都競馬株式会社ほか1名、店舗の名称は「大井競馬場前ショッピングモール ウィラ大井」、所在地は品川区勝島一丁目6番、小売業者名はDCM株式会社ほか5名です。

今回の変更は、既存のウィラ大井店舗の敷地内に物販やオフィスからなる2号館と、劇場棟が増築されることに伴う変更届出となっております。

店舗面積は1万1,584平方メートルから1万5,415平方メートルに増床します。

駐輪場の位置及び収容台数については、変更前は届出書の39ページ図4-1をご覧ください。

敷地内東側に156台、北側スロープ下に241台、南側に30台、南西側に23台、合計450台分ございました。変更後は40ページの図4-2をご覧ください。敷地内東

側に145台、北側に368台、西側に88台、南側に35台の合計636台に増設されます。

品川区自転車等の放置防止および自転車駐車場の整備に関する条例に基づき、必要とされる台数は、届出書13ページに記載のとおり、小売店及び飲食店分で559台、劇場分で96台の合計655台ですが、品川区との協議において、自動二輪車も含めての台数との確認が取れており、本店舗では駐輪場636台に加えて、自動二輪車用で36台整備し、合計672台の設置となることから、必要台数を充足しているとの確認を取っております。

次に、荷さばき施設の位置及び面積についてですが、変更前は敷地内西側に1か所、162平方メートル分ございましたが、変更後は増築された2号館の北側にも、新たに設け、合計で2か所、246平方メートルの届出となります。

続いて、廃棄物等保管施設につきましては、変更前は店舗内西側に2か所、合計で31.9立方メートル分ございましたが、変更後は、増築するウイラ大井2号館内にも11.0961立方メートル分設け、合計では3か所で43立方メートルの届出となっております。既存店舗の実績を踏まえた排出予測量に増床分の店舗から排出される予測量を加えた、32.46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、変更前は開店が午前7時30分ほか、閉店が午後10時ほかでしたが、変更後は、開店が午前7時30分ほか、閉店が午後10時ほか、ただし、一部コンビニは24時間営業となります。

駐車場の利用時間帯は、変更前は午前7時から午後10時30分まででしたが、変更後は24時間となります。また、荷さばき可能時間帯は、荷さばき施設が1か所追加されたため、届出がされていますが、午前6時から午後11時という時間帯に変更はございません。

変更する理由は、営業計画の見直しを行い、新たに店舗を増築するため。変更予定年月日は令和6年4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、東京モノレール「大井競馬場前駅」の北西約200m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倉庫、駐車場、事務所が立地、西側はマンションが隣接しているほか、区道を挟んでマンション及び駐車場が立地、南側は保育園が隣接しているほか、区道を挟んで大井競馬場が立地、北側は住宅及

び保育所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5年3月16日木曜日、午後7時から午後8時まで、東品川文化センター第一講習室で開催され、出席者数は10名とのことでした。

説明会では、「騒音予測については計測したのか。また、基準を超えている箇所についてはどのように対策してくれるのか。」等の質問が寄せられたとのことでした。

それに対して設置者は、「既存棟については、機器ごとに計測しているため、ほぼ現状の音と考えるとよいこと、規制超過の原因は、設備機器の音と来客車両走行音があるので、設備機器は経年劣化を抑えるためのメンテナンスを行い、来客車両走行音については、場内での静音保持を呼びかける看板などで対策をするが、それでも運営中にご意見等ある場合は、防災センターまで連絡してほしい。」と回答したとのことでした。

また、「コンビニ用に駐車場を24時間開けるとのことだが、開ける範囲は指定されるのか。」という質問に対しては、「状況を見ながら入口に近い範囲を開けることを検討している。」との説明を行い、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、品川区の意見を令和5年3月24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。

宇於崎委員より事前質問を頂戴しております。ご質問の内容は、「本申請は大井競馬場第3駐車場（412台収容）の場所にウィラ大井2号店と劇場棟を増設する計画となっている。大井競馬場第3駐車場は廃止しても競馬等の開催時を含めて、利用者が駐車場に困らないという理由を示してほしい。」

対する設置者からの回答は、「競馬場の駐車場は、第1駐車場1,471台、第2駐車場（臨時駐車場）240台の合計1,711台分整備されており、競馬開催時でも通常は稼働率が2割程度、混雑するレース開催日でも稼働率は7割から8割程度であるため、基本的には第1駐車場のみの利用で充足しております。

また、大規模なイベント開催時等には臨時駐車場である第2駐車場を開放し、さらに平和島競艇場の協力を得て臨時駐車場（1,000台収容）を確保しているため、第3駐車場を閉鎖しても競馬場利用者が困ることはありません。」

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、ご審議をお願いします。

宇於崎ございますか。

○宇於崎委員 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 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。

○上野委員 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 一ノ瀬にございますか。

○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 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 はい、全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「大井競馬場前ショッピングモール ウィラ大井」における東京都競馬株式会社ほか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、品川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。

(3) 「ヒューリック志村坂上」の変更について

○松波会長 続きまして、板橋区の「ヒューリック志村坂上」におけるヒューリック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 ヒューリック志村坂上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5年2月28日、設置者はヒューリック株式会社、店舗の名称はヒューリック志村坂上、所在地は板橋区前野町三丁目20番1号、小売業者名は株式会社カスミほか6名での届出となっております。

今回の変更は、駐車場の収容台数についてです。変更前は届出書の23ページ、図面3-1をご覧ください。

店舗1階の駐車場No.1には25台分ございました。変更後は1枚おめくりいただき、24ページ、図面3-2のとおり、北西側の都道沿いは駐輪場にするため、駐車マスを減らし、台数は15台となります。

店舗2階、3階の駐車台数に変更はなく、店舗屋上階にある駐車場No.4については、収容台数に変更はありませんが、届出台数を81台から41台に減少します。合計では170台から120台に減少しますが、変更後の120台で充足するののかという点については、届出書の6ページをご覧ください。変更前の駐車場における年間最大在庫台数は120台だったため、変更後の120台でも充足すると考えられます。

変更する理由は駐車場を減少し、駐輪場を増設するため。変更予定年月日は令和5年1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、都営三田線「志村坂上駅」の南西約900mに位置しており、用途地域は近隣商業地域52.09%、第一種中高層住居専用地域47.91%です。

店舗北東側は老人ホームが隣接し、区道を挟んで事業所及び都営住宅が立地、北西側は都道を挟んで店舗及び保育園・住宅が立地、南東側は集合住宅が隣接、南西側は区道を挟んで事業所及び住宅、駐車場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5年4月10日月曜日、午後7時から、志村コミュニティホール2階第一洋室で開催されましたが、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、板橋区の意見を令和5年6月8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もございませんでした。

最後に本件については、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 中西委員ございますか。

○中西委員 ちょっと一点確認させてください。6ページで、120台が十分だという根拠で、計測したときに一番多かったのが120台となっていますけれど、これちょっとコロナの影響によって客数が違うんじゃないかなという気もしていて、その120台ちょうどっていうのは結構、商業的なにぎわいが戻っている今日でも大丈夫なのかがちょっと気になるんですが、これ120台のほかにも届出はないけど駐車場はあるというご説明でしたっけ、ちょっと確認なんです。

○金子課長代理 そうですね、届出書の2ページの特記事項にも書いてあるんですけども、120台のほかにも43台はありまして、総収容台数として163台はございます。

あと一点、2019年コロナ前の実績も確認していただいております、そのときにもこの120台で収まっているという確認は取れております。

○中西委員 分かりました。それでは結構です。

○松波会長 吉田委員ございますか。

○吉田委員 はい、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 はい。ちょっと一点確認ですけれども、駐輪場を増設するために駐車場を減少したというのが変更理由というふうに書いてあるんですが、駐輪場を増設しないとあふれるぐらい使われていたんでしょうか。ちょっと自転車の利用実態について教えていただけますでしょうか。

○金子課長代理 あふれているという実態は特になかったんですけども、より利便性の

高い場所にご案内できるようにということで、今回利用率が割と低かった駐車場のほうを減らして、駐輪場を増やすという変更を行うということでした。

○森本委員 分かりました。そうすると自転車のほうで特に大きな問題が起きてたわけではないってことですね。

○金子課長代理 そうですね。はい、そのように聞いております。

○森本委員 はい、分かりました。

○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。

○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 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 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 はい、全員挙手いただきました。

○松波会長 それでは、「ヒューリック志村坂上」におけるヒューリック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、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、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3件の審議は終了となります。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。