令和６年度

第９回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日　　時：令和７年３月１４日（金）午前１０時００分～午前１０時３５分

場　　所：オンライン開催

議　　事

（１）「(仮称）銀座ビル建替計画」の新設について

○野田会長　まず中央区の「(仮称）銀座ビル建替計画」におけるヒューリック株式会社による新設の届出の案件です。

事務局から説明をお願いします。

○金子課長代理　それでは、審議案件の概要、「(仮称）銀座ビル建替計画」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９月２６日、設置者はヒューリック株式会社、店舗の名称は「(仮称)銀座ビル建替計画」、所在地は中央区銀座一丁目７番１０、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１５日、店舗面積は１，２０９平方メートルです。

駐車場については、店舗地下３階に６台分整備します。指針の計算式により算出した必要駐車場台数は６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１１台、ホテル用で１７台、銀座ルールによる集約駐車場８台、その他２台、施設全体では４４台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地北西側に１か所の設置となります。

駐輪場は店舗１階に４台分整備します。中央区には自転車駐車場の附置に関する条例がないため、既存類似店の利用実績に基づき、必要台数を推計したところ、４台となりました。これと同数の届出となります。このほか４台整備し、施設全体では８台の設置となります。

荷さばき施設は店舗地下２階に９４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、店舗地下２階に９．５立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量８．９８立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前１１時、閉店時刻は午後８時となっております。

駐車場の利用時間帯は午前１０時３０分から午後８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有楽町線「銀座一丁目」駅の

東側約１５メートルに位置しており、用途地域は商業地域です。店舗周辺の状況ですが、北東側は商業施設が隣接、北西側は区道を挟んで商業施設が立地、南東側は国道を挟んで商業施設が立地、南西側は区道を挟んで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、従前は銀行やオフィス、飲食店が入る複合ビルがありました。

「３　説明会について」ですが、令和６年１１月７日、木曜日、午後７時から午後７時３０分まで、中小企業会館、講堂で開催され、３名の出席がありましたが、質問や意見はなかったとのことです。

「４　法８条に基づく意見」ですが、中央区の意見を令和６年１１月１８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頂戴しております。ご質問の内容、「施設全体の駐車場整備台数を教えていただきたい。届出書６ページに大店立地法に基づく必要駐車場台数６台、併設施設利用者の駐車場２８台、銀座ルールによる集約駐車場８台とあり、合計４２台整備するということか。また銀座ルールは旧ルールの適用という理解でよいか。」

対する事務局からの回答は、「施設全体の駐車場については届出書の２ページ５（１）に記載のとおりです。大店立地法に基づく届出駐車場６台、事務所用１１台、ホテル用１７台、銀座ルールによる集約駐車場８台に、任意で設置する２台を加えた４４台分の駐車場を整備します。本件への銀座ルールの適用は旧ルールが適用されています。」

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　特にございません。

○野田会長　鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員　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　事前質問のとおりです。１点、回答に２ページに記載のとおりですとありますけど、７ページのことですかね。ちょっとその点確認させてください。

○金子課長代理　２ページの５の（１）に駐車場の位置及び収容台数という表がありまして、その表下の米印のところに届出６台のほかに事務所用で１１台というように、ここに全体の様子が分かるように記載されておりますので、ご確認いただけるとありがたいです。

○大門委員　分かりました。ありがとうございます。そのほかは特にありません。

○野田会長　朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員　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　道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員　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は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　挙手されました。

○野田会長　それでは、「（仮称）銀座ビル建替計画」におけるヒューリック株式会社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。

本案件における届出は、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）小平計画」の新設について

○野田会長　続きまして、東久留米市の「（仮称）小平計画」における株式会社ファーストリテイリング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。

○金子課長代理　では、審議案件の概要「（仮称）小平計画」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９月２７日、設置者は株式会社ファーストリテイリング、店舗の名称は「（仮称）小平計画」、所在地は東久留米市弥生一丁目２７３番１、小売業者名はトヨタモビリティ東京株式会社ほか１名での届出となっております。

新設する日は令和７年５月２８日、店舗面積は２，０００平方メートルです。

駐車場については、店舗１階に７２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７２台であり、これと同数の届出となっております。このほか従業員用で２７台分整備し、施設全体では９９台の設置となります。

駐車場の出入口は敷地北側に１か所の設置となります。

駐輪場は店舗１階に４５台分整備します。東久留米市には自転車駐車場の附置に関する条例がないため、トヨタモビリティの類似店実績により０台、ユニクロについては３５平米に１台という指針参考値により算出したところ４５台となり、東久留米市と協議の上、台数を設定しました。このほか、自動二輪車用に２台整備します。

荷さばき施設は敷地南西側の駐車マスに荷さばき施設Ｎｏ．１として２４平方メートル、敷地西側の車路上に荷さばき施設Ｎｏ．２として２４平方メートル、敷地北側の車路上に荷さばき施設Ｎｏ．３として８４平方メートル、合計で３か所１３２平方メートル分整備します。使用時間帯は荷さばき施設Ｎｏ．１については午前６時から午後１０時まで、荷さばき施設Ｎｏ．２及びＮｏ．３については午前６時から午前６時４５分までです。

廃棄物等の保管施設については､店舗１階南側に１０．１４立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量９．３２立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前７時、閉店時刻は午後９時４５分となっております。

駐車場の利用時間帯は午前６時４５分から午後１０時までです。

次に「２　周辺の生活環境等」です。計画地は西武新宿線「小平」駅の北東１，６００メートルに位置しており、用途地域は準住居地域５０．３％、第一種低層住居専用地域４９．７％です。

店舗周辺の状況ですが、東側は駐車場通路を挟んで自動車販売店が立地、西側は住居が隣接、南側は駐車場が隣接、北側は都道を挟んで自動車販売店及び事業所が立地といった

環境となっています。参考情報ですが、当該敷地は、従前はトヨタの中古車販売店があったとのことです。

次に「３　説明会について」ですが、令和６年１１月１３日、水曜日、午後７時から午後７時５０分まで、東久留米市西部地域センター３階、第２・第３講習室で開催され、５名の出席がありました。説明会では、「出入口に誘導員を配置しないのか。」という質問が寄せられ、これに対して設置者は、「オープン時や繁忙期等の予測を上回るような来台数が見込まれる日には、交通管理者の指示に従いながら出入口に誘導員を配置するよう計画しています。」と回答しました。

また、「新青梅街道は通学児童が通っていることもあるので、そのような時間を配慮していただきたい。」という要望に対しては、「７時に営業を開始する際は特異日に当たるものと考えられますので、そのような日にも誘導員の配置を検討に入れます。」と回答し、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、東久留米市の意見を令和６年１２月１６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。また、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。

○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　特にコメントはないです。

○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　鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員　説明会でのご意見にもありましたが、当店舗の周りは小学校を含めた学校が結構ある地域であるように思いますので、くれぐれも交通の安全でできる範囲でのご尽力を賜りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○金子課長代理　設置者に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　今のご意見と同様で、朝の時間帯については７時開店のときにはというところはありましたが、帰りの時間帯もありますので、併せての安全に配慮するようにお客さ

んにも啓発いただくようなことでお願いしたいと思います。

以上です。

○金子課長代理　設置者に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　特にございません。

○野田会長　朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員　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　道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員　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　皆さん挙手いただきました。

○野田会長　それでは「（仮称）小平計画」における株式会社ファーストリテイリング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、東久留米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、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）「三越日本橋本店　本館・新館」の変更について

○野田会長　続きまして、中央区の「三越日本橋本店　本館・新館」における株式会社三越伊勢丹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、「三越日本橋本店　本館・新館」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１０月１５日、設置者は株式会社三越伊勢丹、店舗の名称は「三越日本橋本店　本館・新館」、所在地は中央区日本橋室町一丁目４番１号、小売業者名は株式会社三越伊勢丹ほか１名です。

今回の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数と営業時間についてです。

まず駐車場についてですが、届出書の４４ページ、図２－３－１をご覧ください。変更前は図面の左側、店舗西側方向の隔地に駐車場Ｎｏ．３として日本ビル駐車場が１８０台分ございました。変更後は１枚おめくりいただき、届出書の４５ページ図２－３－２のとおり、変更前の駐車場Ｎｏ．３は廃止され、代わりに店舗の北側方向にある駐車場Ｎｏ．５、ＣＯＲＥＤＯ室町テラスの駐車場が新たに届出駐車場となります。届出台数は３２台減少し、１４８台の届出となっています。このほかの４か所の駐車場については位置及び台数ともに変更はありません。

駐車場５か所の合計の台数は６１１台から５７９台となりますが、変更後の台数で充足するのかという点については、届出書の１０ページから２３ページをご覧ください。当該店舗では、届出駐車場のほかに提携駐車場として、４か所の駐車場があり、店舗の駐車需要を全て把握するため、全ての駐車場の利用実態調査を行いました。

なお、１点ご報告なのですが、変更前駐車場Ｎｏ．３の日本ビル駐車場については、令和４年９月に閉鎖されており、以降は使用されておりませんでした。そのため、表にある令和６年２月の駐車場利用実態調査結果には日本ビル駐車場は含まれておらず、当該駐車場を除く届出駐車場とそのほかの提携駐車場の調査結果となっております。こちらの結果を見ますと、店舗利用者が利用する全駐車場合計の最大在庫台数は２月１１日、日曜日の４９０台でした。これに調査日と来客の年間ピーク日の比率である１．１８を乗じたところ、５７９台となりました。変更後の届出台数はこれと同数となっています。

なお、変更前駐車場Ｎｏ．３の日本ビル駐車場の閉鎖に関する届出は、本来廃止の８か月前までに届出しなければならなかったものですが、これを遅延したことについては設置者に指導を行い、始末書となります経費報告書の提出を受けたところです。審議会終了後の設置者への書面交付の際にも改めて再発防止を文書により指導したいと考えております。

駐車場の位置に変更があったため、駐車場の出入口の数についても届出されています。

新たに届出駐車場となるＣＯＲＥＤＯ室町テラスの駐車場は、入り口１か所、出口１か所の設置です。

次に小売業者の営業時間についてですが､開店時刻が変更前は午前１０時だったところ、変更後は午前１０時、ただし年間１６日間に限り午前９時３０分となっています。閉店時刻に変更はありません。

次に駐車可能時間帯についても併せて届出されており、駐車場の利用開始時間に但し書きが追加されており、変更後は午前９時３０分、ただし年間１６日に限り午前９時からとなっています。駐車場の利用終了時刻に変更はなく、午後８時１５分ただし年間１６日に限り午後８時４５分までとなっています。

変更する理由は駐車場及び駐車場の出入口については、日本ビルの解体に伴い、Ｎｏ．３駐車場が消失するためとなっており、変更予定年月日は令和７年６月２０日です。

営業時間や駐車場利用可能時間帯の変更理由は、年末年始や催事等の際に開店時刻の繰り上げを行い、お客様の利便性向上を図るため。変更予定年月日は令和６年１２月１０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半蔵門線「三越前」駅から４０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、東側は国道を挟んで商業・業務施設が立地、西側は区道を挟んで業務施設が立地、南側は区道を挟んで商業・業務施設が立地、北側は区道を挟んで業務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１１月２８日、木曜日、午後６時から午後６時２０分まで三越伊勢丹ニッコウトラベル東京営業所、ゲストルームで開催され、１名の出席がありました。

説明会では､「休日など駐車待ちの車列がかなり伸びていることがあるが､駐車場の変更により改善されるのか。誘導員がたくさん配置されているが、案内はしているのか。日本ビルが三越の駐車場とは知らなかった。」との質問がありました。

これに対して、設置者は､「届出が遅れてしまいましたが、日本ビルは再開発のため、現在は既に使用されておりません。現状として自営駐車場のほか、提携駐車場としてＣＯＲＥＤＯ室町、ＹＵＩＴＯ、本町駐車場などがあり、提携駐車場は空きがある状況です。自営駐車場についてはご指摘のとおり、誘導員を配置して提携駐車場へのご案内をしている

状況ですが、そのまま並ばれる方が多く、車列ができてしまっている状況です。本町駐車場の場合、駐車場と店舗をバスで結ぶなどの対策を行っているため、今後はさらに積極的な案内、誘導を実施してまいります。」と回答し、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、中央区の意見は令和６年１２月２０日に受理しておりますが、意見はございません。報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頂戴しております。

「隔地駐車場の日本ビル解体に伴い、新たな隔地駐車場として、ＣＯＲＥＤＯ室町テラスを届出駐車場（２６０台）とするようであるが、ＣＯＲＥＤＯ室町テラスの大店立地法上の届出情報を掲載の上、整合性の確認をしていただきたい。」

対する事務局からの回答は、「ＣＯＲＥＤＯ室町テラスについては、大店立地法の指針に基づき４８台が届出されています。施設全体としては３３２台の駐車場があり、大店立地法の届出駐車場としては２８４台の余力があります。なお、現時点で他の大店立地法対象施設の届出駐車場としての届出はありません。」

続いてのご質問、「また届出書１０ページには、駐車場利用実態調査結果が掲載されており、日本ビルは閉鎖のため、調査対象外とされているが、調査時点で日本ビルが隔地駐車場として利用されていたのであれば、ピーク時在庫台数はもっと高い数字になるのではないか。」

対する設置者からの回答は、「日本ビル駐車場（届出台数１８０台）は調査時点において既に閉鎖となっていたため、駐車場の利用はございませんが、駐車場利用実態調査は既届出駐車場４場（パーキングビル自走式、パーキングビル機械式、ＳＤビル、本町駐車場）のほか、届出以外の契約駐車場４場（ＣＯＲＥＤＯ室町、ＹＵＩＴＯ、福徳の森、ＣＯＲＥＤＯ室町テラス：収容台数７２９台を利用契約）を調査対象としているため、三越日本橋本店全体の駐車場利用台数が把握できていると考えております。」

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　特にございません。

○野田会長　鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員　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　事前質問以外はありません。

○野田会長　朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員　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　ございません。

○野田会長　道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員　特にございません。

○野田会長　では、私からなのですが、８か月前の届出の期限を遅延したということでございますので、この点についてはご留意いただきたいというふうに設置者にお伝えいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○須藤課長　承知いたしました。

○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　皆さん挙手されました。

○野田会長　それでは、「三越日本橋本店　本館・新館」における株式会社三越伊勢丹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３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。