

令和 7 年度

第 3 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 7 年 7 月 2 8 日（月）午前 1 0 時 0 0 分～午前 1 1 時 1 2 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「フォレストスクエア仙川」の新設について

○野田会長 まず、調布市の「フォレストスクエア仙川」における株式会社カワタケによる新設の届出の案件です。

事務局からご説明お願いいたします。

○志賀課長代理 それでは審議案件の概要、「フォレストスクエア仙川」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１９日、設置者は株式会社カワタケ、店舗の名称は「フォレストスクエア仙川」、所在地は調布市仙川町三丁目１番地１６ほか、小売業者名は株式会社ライフスタイルイノベーションほか１社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１９日、店舗面積は１，４９４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２８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２８台であり、これと同数の届出となっております。このほか、併設施設分として１８台、施設全体では４６台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は店舗東側に１箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は２台分設置します。

駐輪場は店舗１階に８４台分整備します。調布市の自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例による必要駐輪台数は８４台となりました。これと同数の届出となります。

このほか、併設施設用６３台、従業員用３０台、住宅用４台、合計１８１台の駐輪場を設置します。

荷さばき施設は店舗１階に４６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９．６３立方メートル分整備します。併設施設を含む排出予測量８．７９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時となっております。

駐車場の利用時間帯は午前８時３０分から午後１０時３０分までです。

次に「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地は京王線「仙川」駅の北約22メートルに位置しており、用途地域は近隣商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで商業施設、集合住宅が立地し、西側は事務所、商業施設が隣接、南側は市道を挟んで仙川駅が立地、北側は国道を挟んで住宅、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、増築を行った敷地は、従前は住宅展示場がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年2月6日、木曜日、午後7時から午後7時40分まで、フォレストスクエア仙川工事作業所で開催され、25名の出席がありました。

参加者からは「駐車場の届出台数は、物販店舗と非物販店舗の面積から算定しているのか。」との質問があり、設置者からは「物販店舗の駐車台数は指針の計算式について算定し、整備台数は非物販店舗の割増を考慮した。」と説明しました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、調布市の意見を令和7年5月8日に受理していますが、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。

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、ただいまの議案について、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 特に審議に関してはコメントないんですけれども、図面のほうを見ますと、10枚目とかで、12番って中央ぐらいのところが一番騒音が大きいところかなと思っておりまして、そのすぐ東側が既存棟の住居となっていて、周辺環境としての審議には多分ならないと思うんですけれども、住居の方に一番騒音の可能性があるかなと思っておりますので、どういった方が住まれているのかちょっと分からないんですけれども、もしも何か苦情などありましたら、適切に対応されるようお願いいたします。

○志賀課長代理 その旨、設置者の方にお伝えさせていただきます。

○野田会長 鈴木委員はいかがでしょうか。

○鈴木委員 私も今のご意見と同じで、25名も参加されているということは、何かしら、

先ほどのいただいた中では具体的な話を受け取ることではできなかったんですけれども、何か心配なことがあるのではないかとこのころがございまして、実際に運営し始めてから何かございましたら、適切に対応いたしますようよろしくお願いいたします。

以上です。

○志賀課長代理 その旨もお伝えさせていただきます。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 特に、異論はございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 私からはございません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 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 南部委員はいかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 はい。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した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〕

○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、「フォレストスクエア仙川」における、株式会社カワタケ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、調布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。

(2) 「(仮称) ホームセンターコーナン江戸川船堀店」の新設について

続きまして、江戸川区の「(仮称) ホームセンターコーナン江戸川船堀店」における、コーナン商事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 では、審議案件の概要、「(仮称) ホームセンターコーナン江戸川船堀店」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25日、設置者はコーナン商事株式会社、店舗の名称は「(仮称) ホームセンターコーナン江戸川船堀店」、所在地は江戸川区船堀一丁目2番1号、小売業者名はコーナン商事株式会社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26日、店舗面積は6,484平方メートルです。

駐車場については敷地西側に駐車場No.1として59台、店舗3階に駐車場No.2として125台、店舗屋上に駐車場No.3として107台、合計291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291台であり、これと同数の届出となっております。このほか、届出外の台数として15台、全体では306台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地北西側と南西側に1箇所ずつの計2箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は15台分設置します。

駐輪場は敷地西側に駐輪場No.1として118台、敷地南西側に駐輪場No.2として90台、敷地北側に駐輪場No.3として38台、敷地北東側にNo.4として14台の合計260台分整備します。

江戸川区の住宅等整備事業における基準等に関する条例による必要駐輪台数は260台となりました。これと同数の届出となります。このほか、別途29台、全体として289台を整備します。

荷さばき施設は店舗1階に荷さばき施設No.1として213.3平方メートル、荷さばき施設No.2として50平方メートル、2箇所合計で263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が午前６時から午後１０時まで、荷さばき施設
Ｎｏ．２が午前６時から午前８時３０分までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗１階に合計４０．３９立方メートル分整備します。
排出予測量３０．２１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１０時となっております。

駐車場の利用時間帯は駐車場Ｎｏ．１が午前６時から午後１０時３０分まで、駐車場
Ｎｏ．２、Ｎｏ．３が午前８時３０分から午後１０時３０分までです。

次に「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地は都営地下鉄新宿線「船堀」駅の北西約３００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、公共施設が立地、西側は区道を
挟んで葬儀会場が立地、南側は区道を挟んで駐車場、集合住宅等が立地、北側は都道を挟
んで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、従前はスーパー銭湯がありました。

「３ 説明会について」ですが、令和７年２月１３日、木曜日、午後６時３０分から午
後７時５０分まで、タワーホール船堀４階研修室で開催され、２５名の出席がありました。

説明会では、「北側出入口から出庫した車両が、すぐ西側で左折し、計画地南西側の交
差点に車両が集中するのではないか。」という質問が寄せられ、設置者からは、「東方面
に退店する車両は、南側出入口を利用すると考えられるので、当該道路を通る車両は少な
いと思われる。開業時には、誘導員により適切に誘導する。」と回答し、理解を求めまし
た。

また、「騒音予測地点は６箇所で十分なのか、西側道路付近でも評価が必要ではないか。」
との質問に対し、「店舗からの騒音源の位置から最も影響がある位置で評価している。よ
り大きい地点で評価しているので、西側では評価していません。」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、江戸川区の意見を令和７年４月３日に受理してい
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、２件寄せられています。

お配りしている資料３－１－１と、資料３－１－２が住民意見書です。

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、意見の理由欄については、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３－２－１の２ページをご覧ください。

「商業施設への車両入場について、警察との協議で、左折入場のみとなったとして、出入口№．２は船堀橋下交差点方向からの入場としている。この入場に伴う経路にある船堀橋下の交差点は、流動性が悪く、想定するほどの交通量にならずに、交通利便の高いＵＲ都市整備機構船堀１丁目団地とハイラーク船堀間の道路への交通が想定され、住居地域への交通が増加し、居住環境が悪化するので、入場を新大橋通り側道の出入口№．１に限定し、出入口№．２は出場専用とする。または、船堀駅方向(特別区道２０７－００２０号線)からの入場車両に対して、出入口№．２の右折入場を可能とするいずれかの対策をお願いしたい。」

それに対する設置者からの回答は「①入庫車両を出入口№．１に限定した場合、全ての車両が交差点№．２に集約し、交通への影響が大きいため、入庫する入り口は２箇所以上が妥当と考えます。②出入口№．２を右折入庫可能とした場合、数値上では入庫処理は可能です。別紙「南側出入口の検討」を参照ください。数値上の処理は可能ではありますが、右折入庫時と左折入庫時を比較した場合に、どちらがより安全かを考えると、左折入庫になると考えます。右折入庫を実施するためには、より安全に配慮した対策が必要になり、対策としては、誘導員等の常設が必要となります。しかしながら、現段階で誘導員の常設は難しい状況です。

まずは、警視庁の助言事項に従った誘導を行います。開業後において、恒常的に入庫車両による問題が出るような場合は、所轄の警察等に相談し、対策を検討します。」

続きまして、２件目の意見に対する回答書、資料の３－２－２の２ページをご覧ください。

「同店への来場者等の車による交差点(信号なし)の混雑により生活環境への影響。上記○印(該当交差点)には信号がなく、コーナンに入出場するために３方向(直進・左折・右折)より集中することが考えられます。

それにより、①人の横断の安全性、②当マンションの駐車場出入口が同道路に面しているために混雑による出入りの不自由が想定、③当マンションの前の通りには、区の障害者

送迎車及び幼稚園・高齢者施設の送迎車が毎日停車するので、渋滞時の不便さが想定されますので、時間及び必要に応じて交差点での交通整理が必要と考えられます。」

これに対する設置者からの回答は、「①開業時には、出入口及び敷地内に誘導員を配置し、安全確保に努めます。その後については、状況を確認し、必要に応じて配置を検討します。

②交通予測上は、周辺道路への影響は少ないと考えています。ただし、開業時については、一時的に多くの来店車両が見込まれるため、予測以上の車両が発生するかと考えられます。開業時については、誘導員を出入口及び敷地内に配置し、円滑な交通と安全確保に努めます。通常営業時に店舗を起因とする渋滞が恒常的に発生する場合は、経路設定を含め、対策を検討します。

③開業時に出入口及び敷地内については誘導員を配置し、安全確保に努めます。その後について状況を確認し、必要に応じて配置を検討します。また、交差点(公道)において、一業者が交通整理を行うことができないので、状況を確認し、必要であれば所轄の警察署に相談します。」

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 特にコメントございませんけれども、誘導員等ですね、様子を見ながら対応いただければと思います。

○志賀課長代理 その旨、設置者に伝えさせていただきます。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 1点質問なんですけれども、図面でいうと3ページ目の、この入場経路と退場経路というものがあると思いますが、この入場経路の設定の仕方というのは、どのようにされているか教えていただいてもよろしいでしょうか。

○志賀課長代理 設定の仕方というのは、どういうプロセスを経ているかということでしょうか。

○坂村委員 そうですね、はい。

○志賀課長代理 警視庁本庁のほうに、交通量を取り締まる部署がありまして、そちらと事前に協議を行って、現状の周辺道路の混雑状況調査したものと照らし合わせて、一番影響が出ないだろうと予測するものを警視庁のほうからご助言をいただいて、設置者のほうで判断して設定しているという形になっています。

○坂村委員 なるほど。

今回の住民意見の、特に二つ目のほうを見ると、該当交差点というものがこの計画地の北西ですかね、のところにあって、その交差点を活用して入場するのが一般的ではないかというか、実情に見てみると、そこを活用する人がいるんじゃないのかというようなご意見だと思うんですけども、今回、想定されている入場経路と実際に開業してみたときに、違う形で入場されるような車が多い場合には、住民の方が想定されているような混雑とか渋滞というものが発生するかなと思っておりまして、まずは、そこを経過観察して、その場合には適切に対応していただきたいというのが私の意見なんですが、そこら辺のところがちょっと気になったというのが、正直な感想でございます。

○志賀課長代理 ありがとうございます。

施設の設置者としては、当然、警察ではないので、あくまで事前にこういう形で経路を設定して、お客様に周知することで渋滞が発生しないように協力を呼びかけるというところが実情としては限界かなというところはあるんですけども、一方で実際、渋滞が発生した場合には、当然所轄の警察のほうからも指導が入りますし、調整できる対策は追加で行うという形になるかと思いますので、先生からいただいたご意見については、きちんと設置者にもお伝えして、経過観察をきちんとするようにお伝えしようと思います。

○坂村委員 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

○野田会長 鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員 私のほうからも同じで、開業後、何かしら問題が生じたときに、適切な対応をよろしくお願いいたしますということだけです。

以上です。

○志賀課長代理 はい。承りました。その旨、お伝えさせていただきます。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 私も、ちょっとここ、難しそうな場所だなと思いましたので、先ほどの委員のご意見と同様に、開業時あるいは必要に応じて、誘導員の方など対応していただければ

と思います。

以上です。

○志賀課長代理 設置者にその旨、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 私も既に出ている意見と同じですけれども、交通環境について不安を持たれている方がおられるということで、開業後の状況について、しっかり設置者の方で見ていただいて、適切に対応いただきたいと思います。

以上です。

○志賀課長代理 はい、承りました。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 私も同じですけれども、この地域は比較的駅から遠いということと、扱っている物販の性格からして、自動車で来る方というのはデータによる予測以上にいることが想定されますので、このようなケースの懸念が住民から出されるのは至極真っ当かなというふうに思っています。

基本的に、左折入庫左折出庫を基本とした指導になっているんだと思うんですけれども、それが地域の居住環境から見たときに、多分こういった意見が出ているんじゃないかなというふうに思います。

ですので、2箇所の出入口のどちらを使うかということは、ある程度、内部の誘導によって解消できる部分もありますので、開業から3か月以内等は特に交通量が多く、入出庫台数が増えることが想定されますので、1から出すべきか2から出すべきかということを中心に整理した上で、誘導員に周知徹底していただくことを強くお願いしたいというふうに思います。

以上です。

○志賀課長代理 特に出庫については、場内の誘導員でご案内がきちんとできるかと思しますので、その旨、強くご意見があったことをお伝えさせていただきます。

○野田会長 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 皆様と一緒に、問題が生じたら真摯な対応をしていただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 ありがとうございます。その旨、伝えさせていただきます。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横田委員 騒音について、特にございません。

皆様からもありましたけれども、説明会にも25名というたくさんの方が参加されたということで、皆さん何かしら懸念をお持ちなのかなと思いますので、開業後も何かありましたら、適切にご対応いただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 こちらも、設置者にお伝えさせていただきます。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 私も皆様と同じ意見ではありますが、ちょっと1点お聞かせいただきたいのは、従前がスーパー銭湯だったという話をされておりましたが、そのときに何かしら問題があったんじゃないかなということが、関心の高さからちょっと伺えるんですけれども、何かそういった問題があったんでしょうか。もしご存じであれば、お聞かせいただければと思います。

○志賀課長代理 従前が物販施設ではないので、こちらに届出がなくて、直接情報は入ってきてはいないんですが、今回新しい設置者通じてのお話の中では、特に大きな問題があったというふうには伺ってはいないです。

○道満委員 分かりました。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 私ですが、公告による申出者の意見があるということで、強い意見をお持ちの方もいらっしゃるということですし、住民説明会にもたくさんの方が出席されているということもございますので、ご懸念をお持ちの方が多くいらっしゃるということですので、運営方法につきまして、実情に応じてですね、誘導員を配置するとか、警察に相談するなどの柔軟で適切な対応をしていただきたいというふうに思いますので、そのように運営者にお伝えいただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 会長からのご意見も、設置者のほうにお伝えさせていただきます。

○野田会長 それではよろしいでしょうか。

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）ホームセンターコーナン江戸川船堀店」におけるコーナン商事株式会社による新設の届出の案件については、次のとおり決定いたします。

本案件に係る届出は、江戸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）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物等新設工事(南街区)」の新設について

続きまして、中央区の「（仮称）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物等新設工事(南街区)」における、八重洲一丁目北地区市街地再開発組合による新設の届出の案件についてです。

事務局より説明をお願いいたします。

○志賀課長代理 審議案件の概要、「（仮称）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物等新築工事（南街区）」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２６日、設置者は八重洲一丁目北地区市街地再開発組合、店舗の名称は「（仮称）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物等新築工事（南街区）」、所在地は中央区八重洲一丁目３番地、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１１年７月３１日、店舗面積は２，９４２平方メートルです。

駐車場については、店舗地下２階に駐車場Ｎｏ．１として２０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１９台であり、これを上回る届出となっております。このほか、事務所、ホテル等用として１１３台、全体では１３３台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は店舗東側に出入口１箇所、入口１箇所の２箇所の設置となります。自

動二輪車用駐車場は５台分設置します。

駐輪場は店舗地下１階に駐輪場Ｎｏ．１として７０台分整備します。類似施設の実績による必要駐輪台数は５０台となりました。これを上回る届出となります。このほか、別途５０台、全体としては１２０台を整備します。

荷さばき施設は店舗地下２階に４９１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、店舗地下２階に２箇所、合計で１８．１５立方メートル分整備します。併設施設分を含んだ排出予測量１７．１３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１１時となっております。

駐車場の利用時間帯は午前６時３０分から午後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東西線「日本橋」駅の北１３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オフィス、店舗等が立地、西側は都道を挟んでオフィスが立地、南側は国道を挟んで、オフィス、店舗等が立地、北側は区道を挟んで、本再開発の北街区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、従前はオフィスビルとホテルがありました。

「３ 説明会について」ですが、令和７年２月２６日、水曜日、午後７時から午後７時３０分まで、コングレスクエア日本橋ホールＡで開催され、６名の出席がありました。

説明会では、質問や意見はありませんでした。

「４ 法８条に基づく意見」ですが、中央区の意見を令和７年２月２７日に受理していますが、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。

本件には、大門委員から３問の事前質問がありました。

事前質問の第１問目、「駐車場法の附置義務駐車台数と大店立地法の必要駐車台数は、個別審議となっている。東京駅前地区駐車場地域ルールに基づく附置義務駐車施設の審議経過をご提示いただきたい。（用途別の附置義務駐車台数など）」

これに対する設置者からの回答は、「駐車場地域ルールに基づく附置義務調査施設につ

いては、関係各所と調整し、令和6年9月30日に適用通知書を受領しております。

○特定用途面積・事務所

用途別面積＋全体共用按分面積＝按分後面積

$$134,446.31 + 18,885.22(92.0\%) = 153,304.53 \text{ m}^2$$

上記床面積について、都条例別表第4（事務所の面積＞6,000㎡以上に適用）により

・事務所≤6,000㎡以下の部分

$$6,000 \times \text{係数} 1.0 = 6,000$$

・6,000㎡≤事務所≤10,000㎡の部分

$$4,000 \times \text{係数} 0.8 = 3,200$$

・10,000㎡≤事務所≤100,000㎡の部分

$$90,000 \times \text{係数} 0.5 = 45,000$$

・100,000㎡＜事務所の部分

$$53,304.53 \times \text{係数} 0.4 = 21,321.81$$

調整後の大規模事務所のみなし床面積

$$6,000 + 3,200 + 45,000 + 21,321.81 = 75,521.81 \text{ m}^2$$

○特定用途面積：ホテル、飲食店

用途別面積＋全体共用按分面積＝按分後面積

$$8,059.35 + 1,130.45(5.5\%) = 9,189.80 \text{ m}^2$$

○台数算定

特定用途（店舗面積を除く）の合計が2,000㎡を超える場合：750㎡に1台

事務所：75,521.81 ÷ 750 = 100.70台

その他：9,189.80 ÷ 750 = 12.25台

$$100.70 + 12.25 = 112.95 \div 113 \text{ 台}$$

続いて、大門委員から2問目、「上記は「事務所」と「ホテル、飲食店」であり、別途「店舗」があると推察するが、店舗はどのような台数になっているのか。

地域ルールを参考にすれば、2,942 ÷ 250 ≒ 12台となり、地域ルール上は113 + 12で125台となるが、大店立地法上は必要駐車台数20台となるため、113 + 20で133台整備するということか。」

設置者からの回答は、「物販店舗分の算定は、以下のとおりです。

○特定用途面積：物販面積

用途別面積＋全体共用按分面積＝按分後面積

$$3,671.65 + 515.01(2.5\%) = 4,186.66 \text{ m}^2$$

○台数算定

百貨店その他の店舗の用に供する部分：250 m²に1台

$$4,186.66 \div 250 = 16.75 \text{ 台}$$

整備台数としてはご指摘のとおり、その他用途の113台に大店立地法の20台を加えて、133台となります。」

続いて3問目、「届出書13、14ページ、13ページでは荷さばき施設16台とあり、図面7と思われる図面にも16台確認できるが、14ページの荷さばき施設の同時作業可能台数は1台である。同時に作業可能な台数は16台という認識でいいか。」

これに対して、設置者からの回答は、「13ページ及び図面7の記載が正しく、荷さばき施設は同時に16台の作業が可能なため、14ページの同時作業可能台数を16台に修正しました。」となっております。

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けれども、大規模開発が多い立地ですし、幅員の大きな道路も結構多いところですので、注意していただければと思います。

○志賀課長代理 その旨、設置者にお伝えさせていただきます。

○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 特にございません。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 異論ございません。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 私から意見ありません。

○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。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 届出書で騒音の予測の結果いただいているんですけども、夜間の最大レベルが超過している点があって、直近の住宅のところでは下回るという結果でいただいています。周辺の状況考えると、それほど大きな影響があるということはないかとは思いますが、もし何かありましたら適切な対処をお願いいたします。

以上です。

○志賀課長代理 ありがとうございます。設置者に、その旨伝えさせていただきます。

○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 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）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物新築工事（南街区）」における八重洲一丁目北地区市街地再開発組合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、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。

(4) 「(仮称) 生鮮市場TOP羽村市神明台店」の新設について

続きまして、羽村市の「(仮称) 生鮮市場TOP羽村市神明台店」における、株式会社マミーマート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「(仮称) 生鮮市場TOP羽村市神明台店」の新設について、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7年1月21日、設置者は株式会社マミーマート、店舗の名称は「(仮称) 生鮮市場TOP羽村市神明台店」、所在地は羽村市神明台二丁目5番1号、小売業者名は株式会社マミーマートでの届出となっております。

新設する日は令和7年9月22日、店舗面積は2,014平方メートルです。

駐車場については、敷地北側に駐車場No.1として80台、店舗屋上に駐車場No.2として20台、合計100台分整備いたします。指針の計算式により算出した必要駐車台数は83台であり、これを上回る届出となっております。このほか、別途194台、全体では294台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地北側と東側に出入口1箇所ずつの2箇所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は設置せず、来店があった場合は、自動車用の駐車マスを案内する予定です。

駐輪場は敷地中央に駐輪場No.1として101台分整備します。羽村市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100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4台、全体として105台分整備します。

荷さばき施設は店舗1階に104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14.96立方メートル分整備します。排出予測量9.38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11時となっております。

駐車場の利用時間帯は午前7時30分から午後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ＪＲ青梅線「羽村」駅の東約８００メートルに位置しており、用途地域は工業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は都道を挟んで駐車場が立地、西側は空き地が隣接、南側は店舗が隣接、北側は市道を挟んで、住宅、駐車場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、従前は工場がありました。

「３ 説明会について」ですが、令和７年３月４日、火曜日、午後７時から午後７時３０分まで、羽村市産業福祉センターｉホールで開催され、５名の出席がありました。

説明会では、「敷地内に誘導員は配置するのか。」という質問が寄せられ、「開店直後の２週間は誘導員を配置する予定で、その後は店舗の状況を踏まえて配置を検討する。」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、羽村市の意見を令和７年４月１７日に受理していますが、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。

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 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 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 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 出入口に通学路がどちらもかかっているようですので、駐車場の利用開始が朝の７時半からということなので、登下校時間帯、いずれも車で来られる方に気をつけていただけるように、店舗のほうから安全に関する注意喚起をお願いしたいと思います。

以上です。

○志賀課長代理 設置者のほうに、安全管理について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 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 すみません。一つ質問なのですが、夜間最大レベルで、状況が直近外壁で a'、b' で、特に a' で規制値の 50 を 10 以上上回っているんですけども、ここは従前、工場だったということだったんですが、その工場のときからの夜間帯の音環境があまりにも変化があると、住民に睡眠影響とかが及んでしまうと危惧されるんですが、従前の工場の時間帯とか音環境というのはどんなものだったかというのは、大体分かっていますでしょうか。

○志賀課長代理 申し訳ありません。ちょっとこちらでは、工場の営業状況については、把握できておりません。

○朝倉委員 分かりました。

予測値が基準値 10 デシベルを上回っているというのは、なかなか聞かない話ですので、運営上十分に注意して、何か問題があった場合はご対応いただけると幸いです。

コメントです。

○志賀課長代理 設置者のほうにお伝えさせていただきます。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 では、朝倉委員からもご指摘、ご意見ありましたけれども、夜間の最大レベルの予測値がかなり大きい結果となっています。

この音源として、来客車両、走行音、ドア開閉音となっていますので、この辺り、運転の仕方ですとかドアの開閉の仕方によってかなり大きくレベルが変化するものと思われるので、注意喚起をしますということですが、その辺りを徹底していただければと思います。

よろしくお願いします。

○志賀課長代理 設置者のほうから来客の方に対して注意喚起、十分行うようにお伝えさせていただきます。

○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 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 はい。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。

○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）生鮮市場TOP羽村市神明台店」における、株式会社マミーマート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、羽村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。

（５）「（仮称）東金町一丁目西地区市街地再開発ビル」の変更について

続きまして、葛飾区の「（仮称）東金町一丁目西地区市街地再開発ビル」における、東金町一丁目西地区市街地再開発組合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、「（仮称）東金町一丁目西地区市街地再開発ビル」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１２月２３日、設置者は東金町一丁目西地区市街地再開発組合、店舗の名称は「（仮称）東金町一丁目西地区市街地再開発ビル」、所在地は葛飾区東金町一丁目１０番８号、小売業者名は未定での届出となっております。

本店舗は、従前は商業施設がありましたが、市街地再開発事業に伴い、今回の変更届出が提出されたものです。

変更前は２階建てでしたが、変更後は４０階建てとなります。

店舗面積は８，９３８平方メートルから１万９，３１１平方メートルに増加します。た

だし、令和12年10月までは、1万2,496平方メートルとなります。

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41ページ、図2-1に記載のとおり、店舗西側に120台分ございました。

変更後は届出書の56ページ、図7-1をご覧ください。店舗地下1階に245台整備します。ただし、令和12年10月までは239台となります。

次に、自動車の出入口の数及び位置についてですが、変更前は店舗の北西側に出入口が1箇所ございました。

変更後は敷地南西側に入口、出口が各1箇所の計2箇所設置されます。

次に、駐輪場についてですが、届出書の41ページと45ページをご覧ください。

変更前は敷地北側と北東側に合計477台分の駐輪場がございました。

変更後は51ページ、図6-2にあるとおり、店舗1階に3箇所、合計で1,255台分整備します。ただし、令和12年10月までは、1,041台となります。

葛飾区自転車の安全利用及び駐車場秩序に関する条例に基づく必要駐輪台数は令和12年10月の第2期開業時段階で1,107台であり、これを上回る届出となります。

荷さばき施設は、変更前は店舗1階に303平方メートル分ございましたが、変更後は同じく店舗1階に、277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階に71.80立方メートル分ございましたが、変更後は店舗1階に2箇所、合計で41.35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39.50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9時から午後11時まででしたが、変更後は午前8時から午後11時までとなります。

駐車場の利用時間帯は、変更前は午前8時30分から午後11時30分まででしたが、変更後は午前7時30分から午後11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時から午後11時まででしたが、変更後も2箇所とも午前6時から午後11時までとなっております。

変更する理由は店舗建替えのため、変更予定年月日は令和7年8月24日、ただし、第2期開業は令和12年10月予定となっております。

続きまして「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗はJR常磐線「金町」駅の西約208メートルに位置しており、用途地域は商

業地域及び近隣商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、北東側は区道を挟んで店舗及び住宅が立地、北西側は区道を挟んで住居、集合住宅、駐車場が立地、西側は区道を挟んで集合住宅、スポーツクラブが立地、南側は鉄道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２月４日、火曜日、午後７時１５分から午後８時３０分まで、葛飾区金町地区センター５階ホールで開催され、３３名の出席者がありました。

説明会では、「西側道路は形状があまりよくないが、駐車場の出入口を設けても大丈夫なのか。」という質問をいただき、設置者からは、「通行に支障がないように計画敷地をセットバックし、形状の改良と拡幅を行います。また、敷地内に歩道上空地を設置して、歩行者の通行空間も設ける予定です。」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、葛飾区の意見を令和７年３月１４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。

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 特にコメントはございませんけども、従前よりかなり規模が変わるかなと思いますので、運用についてご注意いただければと思います。

○志賀課長代理 その旨、お伝えさせていただきます。

○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 特にございません。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 はい。ちょっと、先ほどの説明会にも、大分、人が来ているというお話でしたので、近隣の皆さんとうまくやっていただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 その旨、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 こちらも敷地の近くに通学路があるということで、もう駐車場の使える時間も8時半から7時半に早まるということで、登校時間帯にもかかるような変更かと思いますので、安全の啓発について、設置者さんをお願いしたいと思います。

以上です。

○志賀課長代理 承りました。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 すみません。ちょっと教えていただきたいんですけど、届出書の18ページに、必要駐車台数の算定結果というのがあるんですけども、AからEまでありまして、Aというのは、変更前の駐車台数ということですか。この189台というのは。それとも、今建っている建物、大規模商業施設の台数のことを言っているんですか。

○志賀課長代理 旧店舗面積に基づいて、大店の指針で計算した値がAとなります。

実際の台数ではなく、あくまで指針の計算上の台数です。

○大門委員 ただ、変更前の台数、変更前の床面積でということですか。

○志賀課長代理 おっしゃるとおりです。

○大門委員 Bは今回増床したわけですね。8,900平米から1万9,000平米に。増床した場合が、366台ということですね。

○志賀課長代理 はい。おっしゃるとおりです。

○大門委員 CとDは類似施設による台数で、Bの条件で出してみたのがCという理解でよろしいですか。

○志賀課長代理 Cについては単純にAとBの差引きです。指針に基づく面積増でどれぐらい台数が増えるのか、あくまでも指針上どれだけ増えるのかという形です。

○大門委員 すみません。Dは。

○志賀課長代理 Dが実際の閉店前の既存店の年間ピーク時台数で、ここが実績という値になります。

○大門委員 それが245台になるとは、どういう理屈で245台なんでしたっけ。

○志賀課長代理 既存店のピークが67台になりまして、指針の差分が177台になるの

で、それを足し上げたもの、CとDの和がEになりまして244台という形になります。

こういった形で増床をする場合に、既存の実績に指針で求めた差分を台数で足せばいいという形で経産省のほうから通知が出ていまして、それに基づいた計算をした形になっています。

○大門委員 ということは、既存部分の実績値で、増床部分が本店立地の指針による必要駐車台数の算定式で求めているという理解ですか。

○志賀課長代理 そうです。差分の出し方のほうは指針で、既存部分については実績でということの和で出しております。

○大門委員 なるほど。分かりました。ありがとうございます。

その他は特にありません。

○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 この案件は、夜間の騒音レベルの最大値が基準値を直近の住居外壁で上回っているという結果が示されておりますので、これに関しては設備機器が主な音源というふうに資料のほうは見ております。設置者のほうからも、設備機器の定期的なメンテナンスを行うですとか、夜間は必要最低限の稼働とすることなど静音に努めますとありますので、こちらのほうを徹底していただきたいと思います。

また、何かありましたら適宜ご対応いただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 承りました。

○野田会長 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 ちょっと1点質問なのですが、変更、廃棄物に関してですね、変更前は71.8立方メートルですが、変更後が41.35ですかね。これは指針の値ですかね。全体がこの値に変わるということで、容積自体は減るわけですね。

○志賀課長代理 これは、東京都が途中で方針を転換していまして、従前は廃棄物保管庫の部屋の体積で出していたんですね。ただ、それでは実態に合わないということで、途中から実際に置かれているカートだったり、ポリバケツの実際の容積で出すようにということで、方針転換をしています。それに伴うことで、ちょっと数値上減っているように見え

るんですけど、従前の71.8も、これが丸々全部その保管庫の容器だったわけではないので、実際減っているわけではないです。

○道満委員 ほぼ、そんなに変わっていないという、そういう理解で。

○志賀課長代理 変わっていないというか、面積が増えていますので、そういう意味でいうと、同じ出し方をすれば、面積相当分増える形にはなります。

○道満委員 分かりました。はい。大丈夫です。

○志賀課長代理 ありがとうございます。

○野田会長 では、南部委員、いかがでしょうか。

○南部委員 特にありません。

○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、Teams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）東金町一丁目西地区市街地再開発ビル」における東金町一丁目西地区市街地再開発組合による変更の届出案件については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、葛飾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。