

令和 7 年度

第 5 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 7 年 1 0 月 6 日（月）午前 1 0 時 2 分～午前 1 0 時 5 8 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称)ベルクス足立鹿浜店」の新設について

○野田会長 まず、足立区の「(仮称)ベルクス足立鹿浜店」における株式会社サンベルクスホールディングスによる新設の届出の案件です。

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)ベルクス足立鹿浜店」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7年3月25日、設置者は株式会社サンベルクスホールディングス、店舗の名称は「(仮称)ベルクス足立鹿浜店」、所在地は足立区鹿浜二丁目24番1ほか、小売業者名は株式会社サンベルクス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11月26日、店舗面積は1,886平方メートルです。

駐車場については、敷地北側・店舗1階に駐車場No.1として70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61台であり、これを上回る届出となっております。このほか、従業員共用駐車場として139台、施設全体では209台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地北東側に出入口1か所、敷地北西側に出口1か所の計2か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は7台分設置します。

駐輪場は、店舗1階に駐車場No.1として36台、敷地西側に駐輪場No.2として58台、合計94台分整備します。足立区自転車等の駐車秩序及び自転車等駐車場の整備に関する条例による必要駐輪台数は94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1階に120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2か所合計で13.87立方メートル分を整備します。併設施設を含む排出予測量11.87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３０分から午後１１時までです。

次に、「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地は都営日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅の西約１，８００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、東側は区道を挟んで低層住居が立地、西側はコミュニティセンター、広場が隣接、南側は区道を挟んで低層住居、マンションや幼稚園が立地、北側は区道を挟んで低層住居及びマンション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、従前は小学校がありました。

「３ 説明会について」ですが、令和７年５月１６日、金曜日、午後７時から午後７時５５分まで、足立区鹿浜いきいき館で開催され、５０名の出席がありました。

参加者からは、「駐車場出入口の交通整理員の配置予定はどうなっているか。」との質問があり、設置者からは、「交通整理員の配置は現状未定ですが、開店前に警察署と協議し決定します。」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、足立区の意見を令和７年５月１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。

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。

○福澤課長 野田会長、すみません。一点ご報告がございます。

ただいま南部委員が出席されましたので、委員の定足数１１名のうち８名ということになりましたので、いずれにしても、定足数であります半数以上を満たしてございます。よろしくお願いいたします。

今日のご出席者、もう一度お名前を申し上げます。泉山委員、坂村委員、横田委員、小嶋委員、大門委員、横山委員、南部委員、野田委員、以上でございます。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 本案件、住宅地内にあって、一方通行などが多いと思いますので、進入経路

などが周知されるまでは、巡回などを強化していただければと思っております。

以上です。

○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 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 こちら、1階部分に入る小売業者はまだ未定と書いてあるのですけれども、ドラッグストアのようなものを想定しての届出ということで、その場合は大丈夫という理解でよろしいのでしょうか。

○志賀課長代理 すみません。質問の部分が聞き取れなかったのですが、1階部分がドラッグストアで予定されているかという質問でよろしいですか。

○横田委員 そうですね。具体的には未定と書いてあるのですけれども。医薬品とは書いてあるのですが。

○志賀課長代理 そうということになります。非物販の部分にクリニック等が入る予定になっていますので、具体的にどこのドラッグストアということは決まっていないのですけれども、誘致する業種として、この1階の50平米については医薬品を取り扱う、調剤等の薬局になろうかと思えます。そういう予定での届出になっております。

○横田委員 分かりました。それ以外は大丈夫です。異論ありません。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 私からも先ほどお話のあった、住宅地の中で通学路と出入口が重なっている点と関連して、周りには9時まで車が入ってこないようにという規制も多く設定されているということですが、駐車場の使用開始は8時半で、時間が重なっているところもありますので、しっかり交通規制を守っていただいて、経路を守って安全にきていただくように、お店から啓発をお願いしたいと思えます。

以上です。

○志賀課長代理 その旨、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 一点質問なのですが、もともと従前の土地利用が小学校とおっしゃっていたかと思うのですが、この小学校はどこかに移転したということですか。それとも、統廃合されたということですか。

○志賀課長代理 こちらのほう、もともと足立鹿浜小という小学校がございまして、鹿浜北小と統廃合して、北小の敷地に新しく鹿浜未来小学校という形で統廃合されております。

○大門委員 この敷地の北側に、小学校が集約されたということですか。

○志賀課長代理 そうですね。本件敷地の東北側、図面上には出てこないのですが、数百メートル離れているところに統廃合されております。

○大門委員 なるほど。いずれにしても、この地域の人たちはその本件敷地の東北側の小学校に行くということで、通学路であることには変わらないということですか。

○志賀課長代理 そうですね。新しい小学校の通学路がかかっているという形になります。

○大門委員 分かりました。前の二人の委員がおっしゃっていたように、もともと住宅地で、引き続き通学路ということですので、その辺りはご配慮いただいて、交通整理等を行っていただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理 安全管理等について、設置者に申し伝えたいと思います。

○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。本日、遅れまして申し訳ありませんでした。よろしくお願いたします。

○野田会長 お願いたします。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したいと存じますが、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）ベルクス足立鹿浜店」における株式会社サンベルクスホールディングス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、足立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) 「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物」の新設について

○野田会長　続きまして、港区の「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物」における東急不動産株式会社ほか1名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、「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物」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7年3月28日、設置者は東急不動産株式会社ほか1名、店舗の名称は「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物」、所在地は港区高輪二丁目82番8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14年3月31日、店舗面積は2,793平方メートルです。

駐車場については、隔地で駐車場No.1として13台分整備します。特別の事情により算出した必要駐車台数は13台であり、これと同数の届出となっております。このほか、本施設の併設施設用として、213台の駐車場を本施設内に設置します。

駐車場の出入口は入口3か所、出口4か所の合計7か所の出入口の設置となります。

自動二輪車用駐車場の設置はありません。

駐輪場は地下1階に94台分整備します。港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例による必要駐輪台数は94台となりました。これと同数の届出となります。届出駐輪場に併設する形で、事務所用20台分を設置するほか、住宅用等で別途436台を確保いたします。

荷さばき施設は店舗地下1階に荷さばき施設No.1として、198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1階に16.97立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量13.01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時から翌午前0時までです。

次に、「2　周辺の生活環境等」です。

計画地は京浜急行電鉄「泉岳寺駅」に直結しており、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予定、西側は国道を挟んで共同住宅、事業所、ホテル、店舗が立地、南側は区道を挟んで商業施設が立地予定、北側は区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、当該敷地は市街地再開発事業用地であり、従前は事務所ビル等がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年5月20日、火曜日、午後7時から午後7時45分まで、泉岳寺駅地区事務所東武高輪第2ビル4階で開催され、11名の出席がありました。

参加者からは、「当計画地の住所はどうなるのか。」との質問があり、設置者からは、「住所未定のため、まだ不明。」とご説明しております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、港区の意見を令和7年6月27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。

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 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 特にありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 特にございません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 夜間の騒音レベルで一部、基準を上回るようなのですが、保全対象では下回るということで、何か周辺の方から苦情などがありましたら、適切にご対応

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 ご意見、設置者に伝えさせていただきます。

○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 全員、挙手いただきました。

○野田会長 ありがとうございます。

それでは、「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物」における東急不動産株式会社ほか1名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、港区の意見がないこと、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）「三省堂書店神田神保町本店」の新設について

○野田会長 続きまして、千代田区の「三省堂書店神田神保町本店」における株式会社三省リアルティ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、「三省堂書店神田神保町本店」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7年3月31日、設置者は株式会社三省リアルティ、店舗の名称は「三省堂書店神田神保町本店」、所在地は千代田区神田神保町一丁目1番1ほか、小売業者名は株式会社三省リアルティでの届出となっております。

新設する日は令和8年3月10日、店舗面積は3,070平方メートルです。

駐車場については、隔地で駐車場No. 1として9台分整備します。特別の事情により算出した台数は9台であり、これと同数の届出となっております。このほか、身障者用駐車場として敷地内に1台、オフィス用駐車場を隔地で38台設置します。

駐車場の出入口は出入口1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場の設置はありません。

駐輪場は敷地西側に駐輪場No. 1として30台分整備します。旧店舗実績による必要駐車台数は30台となりました。これと同数の設置届出となります。このほか、地域貢献として24台分設置し、施設全体としては54台設置します。

荷さばき施設は敷地西側に92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8時までです。

廃棄物等の保管施設については、店舗1階に11.93立方メートル分整備します。併設施設を含んだ排出予測量11.63立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10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9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。

計画地は都営新宿線・三田線「神保町駅」の東約185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、北東側は書店等に隣接し、都道を挟んで事務所等が立地、北西側は事務所等に隣接し、区道を挟んで事務所等が立地、南西側は事務所等に隣接し、区道を挟んで事務所等が立地、南東側は事務所等に隣接し、区道挟んで事務所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、従前は本施設の旧店舗がありました。

「3 説明会について」ですが、令和7年5月28日、水曜日、午後7時から午後7時35分まで、TKPガーデンシティPREMIUM神保町会議室ティンバーで開催され、14名の出席がありました。

参加者からは、「西側区道は狭いが歩行者も多い。荷さばきの頻度、安全対策はどのようになるか。」との質問があり、設置者からは、「荷さばきは営業日においては毎日行い、多い日で10台程度になる見込み。入出庫時には、歩行者等の安全確保のため、施設スタッフが誘導を行う。また、歩行者の多い11時から13時は避けた荷さばきを考えている。」

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、千代田区の意見を令和7年5月19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、大門委員から一問の事前質問がありました。「届出書7頁。旧店舗、仮店舗の位置および駐車場の位置がわかる情報をご提示ください。D：旧店舗と仮店舗の立地特性補正の意味や推計方法について補足説明してください。」

これに対する設置者からの回答は「旧店舗及び仮店舗の位置と、旧店舗・仮店舗の駐車場及び計画店舗の隔地駐車場位置は別紙をご参照下さい。

旧店舗及び計画店舗は「本の街」に相応しい豊富な書籍と、雑貨店・飲食店舗を併設する大型総合書店です。また立地する神田神保町は書店・古書店街の買い回り需要が高いエリアです。一方で、仮店舗は旧店舗から約300m離れた神田小川町に立地し、併設施設がなく店舗規模・品揃えも縮小して営業しています。仮店舗では旧店舗から提携駐車場の位置や駐車券サービスの条件は変わっていませんが、旧店舗と比較して駐車サービス券の発行枚数が1/8以下の水準にとどまっています。これは、駐車場の利用が店舗面積の縮小（仮店舗は旧店舗の約1/4）以上に減少していることとなります。減少している要因として、提携駐車場からの距離が増えたことと、書店・古書店街の買い回り需要が減少したことが影響を与えていると推察しています。そのため小川町（仮店舗）に対する神保町（旧店舗及び計画店舗）の立地特性と位置付け、旧店舗と仮店舗の駐車場サービス券発行枚数比（8.618）を店舗面積比（3.986）で除した値（2.162）を立地補正値（単位面積あたりの駐車サービス券発行枚数比）として加味しました。」となっています。

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。

すみません。ちょっと最後に、私が読み違えてしまったところございましたので、訂正させていただきます。廃棄物の保管容量ですけれども、私、排出予測量11.63と読み上げましたけれども、正しくは11.66です。すみません。読み間違えまして、大変恐縮です。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 大学の近所の案件なのでよく分かるのですが、店舗面積を縮小していたり、隔地駐車場を確保されているとはいえ、当該敷地はすずらん通りと区道４７２号線に接していて、周辺は歩行者天国であったりとか、規制が結構強かったり、歩行者、交通量もそれなりにあるエリアだと思います。店舗面積が縮小されたとはいえ、開業後の荷さばきの頻度や扱いが気になるところで、警察からも指摘は来ていると思いますので、開業後も様子を見ながら、運用等をご検討いただきたいと思います。

○志賀課長代理 分かりました。店舗側も従来敷地で、状況はよく把握していると思いますので、そのところをきちんと注視するようにお伝えさせていただきたいと思います。

○野田会長 坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 特に意見はないのですが、事前の大門先生のご意見と一緒に、少し資料が読みにくかったというか、今回の仮店舗や旧店舗の立地がどのような状況であったのかが判断できないと、この算出根拠が妥当かどうか分からないので、次回からは、仮店舗などを算出根拠とする場合には、どのような立地にあったのかという情報も提出資料に付記していただくようお願いいたします。

○志賀課長代理 その点は、ちょっと事務局のほうも至らないところがございます、次回以降、このような場合には地図上に表記するような形で、審議できるような形で、資料を整えたいと思います。

○坂村委員 ありがとうございます。

○野田会長 横田委員、いかがでしょうか。

○横田委員 ありがとうございます。

計画交通量が立地法の指針から、大分特別に計算しているようでしたので、これが妥当なのか、私には少し判断が付きにくかったのですが、皆様の先ほどのお話からすると、店舗が縮小しているということでしたので、それで今回は納得しました。

以上です。

○志賀課長代理 それでは、よろしいでしょうか。一応、そういう形で計算しております。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 特にありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 事前質問でご回答いただいた情報を、ぜひ資料のほうに反映させたものを正

規としてください。

以上です。

○志賀課長代理 承りました。

○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「三省堂書店神田神保町本店」における株式会社三省リアルティによる新設の届出の案件につきましては、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、千代田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) 「しまむら秋津店」の新設について

○野田会長 続きまして、東村山市の「しまむら秋津店」における株式会社しまむら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、「株式会社しまむら」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3月31日、設置者は株式会社しまむら、店舗の名称が「しまむら秋津店」、所在地は東村山市秋津町一丁目24番2、小売業者名は株式会社しまむらでの届

出となっております。

新設する日は令和7年12月1日、店舗面積は1,343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45台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は45台であり、これと同数の届出となっております。このほか、従業員共用駐車場として8台、施設全体として53台設置します。

駐車場の出入口は2か所の出入口の設置となります。

自動二輪車用駐車場は1台設置します。

駐輪場は敷地北東側に駐輪場No.1として68台分整備します。東村山市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67台となりました。これを上回る設置届出となります。

荷さばき施設は敷地北西側に23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1階北西側に7.28立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量6.26立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は午前10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9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、JR武蔵野線「新秋津駅」の南約600メートルに位置しており、用途地域は第二種中高層住居専用地域及び第一種低層住居専用地域となっております。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んでガソリンスタンドが立地、西側は事業所、空地、戸建住居が隣接、南側は畑が隣接、北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います。

参考情報ですが、当該敷地は、従前は本施設の1,000平米以下の旧店舗がありました。また、既に建て替え後の店舗を1,000平米以下の店舗面積で営業しております。

「3 説明会について」ですが、令和7年5月28日、水曜日、午後6時30分から午後7時10分まで、秋津文化センター第1集会室で開催され、4名の出席がありました。

参加者からは、「今の店舗とは別に何か建てるのか。」との質問があり、設置者からは、「新たな店舗の予定はなく、この手続終了後に店舗面積を拡大する。」と説明しました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、東村山市の意見を令和7年6月30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２、「協議会からの意見」に移ります。

本件につきましては、騒音を担当する協議会委員、環境局環境改善部大気保全課長より意見ありとの協議結果を受けております。

資料２の２ページ、「協議経過」をご覧ください。

意見の内容は「大規模小売店舗立地法の指針及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に定める騒音の基準を遵守すること」となっております。この条例、東京都環境確保条例と通称しておりますが、第１３２条にて、深夜の営業等の制限を定めております。

要旨としましては、午後１１時から翌日の午前６時までの深夜時間帯に、用途地域が住居の用に供するとされる各地域、及びこれらに隣接する周囲２０メートルの範囲においては、規制基準を超える騒音を敷地内において発生させてはならないとするもので、小売業の営業活動は、この１３２条の適用対象となっております。

次に、届出書１２ページをご覧ください。

項目１６に、当該店舗の夜間における騒音レベルの予測結果が記載されておりますが、この予測結果から、環境確保条例の遵守を求めるとして、環境局より意見が付されたものです。この意見に対する設置者からの回答を読み上げます。

資料２の２ページ、「意見に対する設置者の回答」の部分です。

「夜間における騒音レベルが規制基準を超える予測値の主な原因は、荷さばき作業に伴う騒音です。このため、搬出入ドライバー等には、静かな作業の徹底、荷さばき車両の低速走行、ドアの静かな開閉、アイドリングストップの実施を指導し、基準の遵守に努めます。既に令和７年４月２４日より、１，０００平米以下で開店をしておりますが、現在までに周辺住民からの苦情はありません。今後、万が一苦情等が発生した場合には、誠意をもって対応いたします。」

条例の遵守を求める環境局としましては、この設置者回答では了承できないとのことで、最終的に環境局環境改善部大気保全課長からは「意見あり」との結果を受けております。

一方、大規模小売店舗立地法における考え方については、経済産業省発行の質疑応答集で、「夜間における騒音の最大値の評価について、敷地境界線付近を走行する自動車の走行音などは、敷地内であっても騒音規制法の基準を超えてしまうが、どのように考えてい

るか。」との問いに対して、「この基準値は、大型店設置者が騒音抑制のための対策を事前に講じる際に尊重すべきものとして理解すべきであり、本基準値を超えることのみをもって、直ちに法第8条第4項の意見の対象にすることや厳格に基準値以下とするよう対策を設置者に求めることを想定しているものではない。」とされています。

これらの前提を踏まえ、資料2、1ページの記載のとおり、立地法上の見地からは、最終的な協議会協議の結果として、東京都意見（案）は「意見なし」と判断しております。

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 ちょっと騒音については私、専門ではないので、ほかの先生にお任せできればと思いますが、この駐車場のところで、どちらの入口も右折出庫ができることとなっていて、対策としては、状況に応じて交通整理員を配置するなどの計画がされています。繁忙期には誘導員を配置して、そういうのを監視して、右折出庫が片側でしかできないようにするように書かれているのですが、誘導員がずっといるわけではないと思うので、混雑しているかどうかを店舗側が判断するのが、今の計画だと少し難しいと思っております。それなので、開店後、幾つかの期間は誘導員を配置して対策を考えていただいて、そして、この計画も柔軟に、渋滞のときには右折出庫が片側でしかできないようにする対策を練れるように、仕組みを考えていただければと思っております。

○志賀課長代理 その旨、設置者のほうに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 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 特にありません。

○野田会長 大門委員、いかがでしょうか。

○大門委員 ちょっとすみません。私も騒音は専門外なのですが、環境局としては了承していないけれども、大店立地審議会としては意見なしとするということでよろしかったで

すか。ちょっと最後のところが理解できなかったのですけれど。

○志賀課長代理 環境局は、自分たちで所掌している条例がありますので、条例の観点からすると、予測とはいえず承できないということです。一方で、大店立地法はあくまで予測に基づく形になりますので、大店立地法としては、現時点で今すぐ意見を付すほどの、環境に大きな影響を与えるという判断ではないという形になります。

○大門委員 なるほど。ということは、大店立地法としては意見なしで進むけども、別途環境局の条例に基づいて審議というか、協議が継続してなされるということですか。

○志賀課長代理 そうですね。実際に今、店舗はもう既に開業しているのですが、この意見通知をした後、拡大してリニューアルオープンという形になって、もし騒音等の問題が発生した場合には、当然我々も届出を受けているので、周辺住民の方からご相談があれば当然お話を受けますし、環境局のほうにその情報を伝えて、環境確保条例のほうは環境確保条例で、勧告ですとか措置命令までできるようになっていますので、そこを連携しながら対応したいと考えております。

○大門委員 かしこまりました。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 本案件は意見ありということで、資料を拝見しました。昼間や夜間の等価騒音レベルについては、環境基準を下回っているため、問題になっているのは夜間の騒音レベルの最大値の予測結果だと思います。資料には、直近住居外壁でも予測結果が環境基準を上回るけれども、予測方向手前にある事務所ビルの回折効果を考えると環境基準値を下回ることを確認しているとありました。騒音レベルの最大値が超過している要因は荷さばき作業ですが、荷さばき作業は、作業の仕方によって10デシベルぐらいは簡単に変わってしまうことがありますので、資料にもありましたが、なるべく静かに、騒音が発生しないように作業することを徹底していただきたいと思います。

以上です。よろしくお願いします。

○志賀課長代理 おっしゃっていただいた音ですね。作業の仕方大きく差が出るというところに留意して、静かに作業するように、その旨、設置者にお伝えさせていただければと思います。

○横山委員 よろしくをお願いします。

○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、やはり大店立地法で問題がないという判断になるとしましても、環境局からは意見があって、了解しないとまで言っているということで、あまり見ない。これまでこういうことはなかった。私は7年目ですが、初めてではないかと思しますので、問題が起こったときには速やかに対応するように設置者にお伝えいただいて。日頃から留意をしていただき、かつ問題が起こったときには速やかに対応するように、設置者にお伝えいただければというふうに思います。

以上です。

○志賀課長代理 確におっしゃるとおりで、多く事例がある話ではありませんので、その旨、真摯に受け止めて対応いただけるように、お伝えさせていただきます。

○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、「しまむら秋津店」における株式会社しまむら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、東村山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)小平市小川東町商業施設計画」の新設について

○野田会長 続きまして、「(仮称)小平市小川東町商業施設計画」におけるK R F 8 3 特定目的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)小平市小川東町商業施設計画」の新設について、ご説明申し上げます。

資料１の５ページ、届出の概要をご覧ください。

届出日は令和７年４月１日、設置者はＫＲＦ８３特定目的会社、店舗の名称は「（仮称）小平市小川東町商業施設計画」、所在地は小平市小川東町三丁目２７０８番２４ほか、小売業者名はオーケー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１２月２日、店舗面積は５，０７５平方メートルです。

駐車場については、店舗３階に駐車場Ｎｏ．１として８２台、店舗４階に駐車場Ｎｏ．２として７７台、店舗屋上に駐車場Ｎｏ．３として７６台、合計２３５台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は２３５台であり、これと同数の届出となっております。このほか、従業員用として１６台の駐車場を設置し、施設全体で２５１台を設置します。

駐車場の出入口は出入口１か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は１８台分設置します。

駐輪場は敷地北側２か所と、敷地西側に１か所の計３か所で、合計２７０台分整備します。小平市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２７０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東側に荷さばき施設Ｎｏ．１として、１７８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階東側に２か所、合計で２９．２０立方メートル分整備します。併設施設を含んだ排出予測量２６．９２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時ほか、閉店時刻は翌午前０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３０分から翌午前０時３０分までです。

次に、「２ 周辺の生活環境等」です。

計画地は西武多摩湖線・西武拝島線の「萩山駅」の北西約４２０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、北東側は市道を挟んで集合住宅が立地、西側はマンション建設予定地が隣接、南東は鉄道を挟んで工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５月２９日、木曜日、午後７時から午後８時５分まで、東村山市市立萩山公民館第１集会室で開催され、２２名の出席がありました。

参加者からは、「右折入庫があると渋滞が起こる。また、出庫は左右出庫させるが大丈夫か。」との質問があり、設置者からは、「右折入庫については、看板の設置でご遠慮いただくよう周知を図る。また、渋滞が恒常化するようであれば、整理員の配置も検討する。出庫については、滞留スペースを長く設けることで、渋滞が発生しないように計画しました。」と説明し、理解を求めました。また、「店舗へ渡る横断歩道が計画地の西側にしかないが、設置または移設の計画はないのか。」との質問に対し、「警察等と協議を行い、店舗前に横断歩道を設置する方向で協議を進めている。」と説明しました。

「4 法8条に基づく意見」ですが、小平市の意見を令和7年6月19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。

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 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 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 特にございません。

○野田会長 横山委員、いかがでしょうか。

○横山委員 本案件も、騒音のほうで意見がありとなっておりました。設置者からの回答にもございましたけれども、直近の住居外壁でも規制基準を上回ってしまうというような予測結果もございましたが、来客車両のドアの開閉音などが超過していましたので、その辺りの呼びかけをするですとか、駐車場の利用制限も検討するなどの対処方法、検討方法が記載されておりましたので、こちらを適切に実施していただくように、改めてお願いできればと思います。よろしくお願いします。

○志賀課長代理 ご意見、設置者に伝えさせていただきます。

○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 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〕

○志賀課長代理 全員、挙手いただきました。

○野田会長 では、「（仮称）小平市小川東町商業施設計画」におけるK R F 8 3 特定目的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、小平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。

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。