

令和 7 年度

第 6 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 7 年 11 月 10 日（月曜日）午前 10 時 00 分～午前 10 時 22 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「OIMACHI TRACKS (大井町トラックス)」の新設について

○野田会長 まず、品川区の「OIMACHI TRACKS (大井町トラックス)」における東日本旅客鉄道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いたします。

○志賀課長代理 それでは、審議案件の概要「OIMACHI TRACKS (大井町トラックス)」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4月15日、設置者は東日本旅客鉄道株式会社、店舗名称は「OIMACHI TRACKS (大井町トラックス)」、所在地は品川区広町二丁目3725番2ほか、小売業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3月31日、店舗面積は7,374平方メートルです。

駐車場については、店舗1階から地下2階までの4か所合計で63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63台であり、これと同数の届出となっております。

届出駐車台数を含んだ飲食・サービス・劇場用兼用として348台整備するほか、オフィス・住宅用で101台分を確保し、施設全体では449台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は出入口1か所、入口1か所、出口1か所の計3か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は82台分設置します。

駐輪場は店舗1階に駐輪場No.1として394台、駐輪場No.2として149台、合計543台分整備します。品川区自転車等の放置防止およ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543台となりました。これと同数の届出となります。

このほか、飲食・サービス・劇場用、オフィス・住宅用を含め、施設全体で1,359台分の駐輪場を整備します。

荷さばき施設は店舗1階及び地下1階に4か所合計で809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3か所合計で36.25立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量28.83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 時ほか、閉店時刻は翌午前 0 時ほかとなっており、一部店舗は 24 時間営業となっております。

駐車場の利用時間帯は 24 時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は東京臨海高速鉄道のりんかい線「大井町」駅の改札に直結しており、用途地域は準工業地域、第一種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は鉄道駅及び線路が隣接し、線路を挟んで店舗等が立地、西側は空き地が隣接、南側は都道を挟んで店舗等が立地、北側は区画道路を挟んで事務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、従前は劇場及び大型スポーツ施設等がありました。

「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 8 時まで、きゅりあん（品川区立総合区民会館）7 階イベントホール C・D・E で開催され、17 名の出席がありました。

参加者からは「一時利用者を含めて、駐輪場の利用者が多くなると思われる。駐輪場の管理体制がどうなるのか。」との質問があり、設置者からは「料金体系や店舗利用者への割引サービスの提供により、近隣に影響を与えることがないように検討します。」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、品川区の意見を令和 7 年 6 月 20 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。

1 点、道路の 1-2 号というのは、いつ頃開通予定かだけ教えていただいてもよろしいでしょうか。

○志賀課長代理 1-2 号と申しますと、北西側の道路でよろしいですかね。

○坂村委員　そうですね。

○志賀課長代理　こちらの開通が、たしか本件開業の２、３年後だったと思うんですが、ちょっとお待ちください。

○坂村委員　じゃあ大体２、３年ぐらい、この暫定的な右折の入庫とかが継続されるという理解でよろしいですか。

○志賀課長代理　そうですね。その後開業すると、暫定が解除されるという形で伺っています。この西側、空き地になっているところに、北西側にあります品川区役所が移転してきますので、その工事完了後という形になります。

○坂村委員　分かりました。

もちろん配慮されていると思うんですけど、工事車両とかもずっとあると思いますので、そこら辺との接触がないようにというか、うまく誘導していただければと思っております。

○志賀課長代理　分かりました。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　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　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　周辺の敷地の状況を考えると、特に騒音について大きな問題はないかと思うんですけども、等価騒音レベルの昼間・夜間の平均値は予測結果の基準値を下回っているようですけれども、夜間の最大値の予測結果が一部設備機器ですとか、来客車両の走行、大型車走行の影響で基準値を上回っているという結果がありました。

直近住居外壁での再予測結果については基準値を下回っているということですのでけれども、もし近隣からの意見があった場合には、適切な対処をお願いできればと思います。

以上です。

○志賀課長代理　お話、承りました。その旨、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 それでは、よろしいでしょうか。

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 それでは、「O I M A C H I T R A C K S（大井町トラックス）」における東日本旅客鉄道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、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）「公正屋あきる野引田店、スギ薬局あきる野引田店」の新設について

○野田会長 続きまして、あきる野市の「公正屋あきる野引田店、スギ薬局あきる野引田店」における株式会社公正屋ほか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 審議案件の概要「公正屋あきる野引田店、スギ薬局あきる野引田店」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4月30日、設置者は株式会社公正屋ほか1名、店舗の名称は「公正屋あきる野引田店、スギ薬局あきる野引田店」、所在地は秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業第26街区、小売業者名は株式会社公正屋ほか1名での届出となっております。

新設する日は令和7年12月31日、店舗面積は2，411平方メートルです。

駐車場の台数は駐車場Ｎｏ．１として１０３台整備します。指針に基づく必要駐車台数は１０３台であり、これと同数の届出となっております。

併設施設、従業員駐車場用と合わせて、施設全体としては１７６台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は出入口２か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３か所合計で８４台分整備します。あきる野市には、自転車等駐車場の整備に関する条例はありません。指針に記載されている参考値を用いて算出した６９台を上回る届出となります。

荷さばき施設は３か所合計で４３５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、Ｎｏ．２は午前６時から午後１０時まで、Ｎｏ．３は午前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、３か所合計で１９．３９立方メートル分整備します。指針に基づく排出予測量１１．２４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時ほかとなっております。

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ＪＲ東日本五日市線「武蔵引田」駅の北約１００メートルに位置しており、用途地域は第二種住居地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は市道を挟んで病院等が立地、西側は市道を挟んで共同住宅等が立地予定、南側は区画道路を挟んで商業施設が立地予定、北側は区画道路を挟んで公園、共同住宅等が立地予定といった環境となっています。

参考情報ですが、当該敷地は土地区画整理事業用地であり、従前は複数の住居がありました。

「３ 説明会について」ですが、令和７年６月１２日、木曜日、午後７時から午後７時５０分まで、あきる野ルピア３階ルピアホールで開催され、１７名の出席がありました。

参加者からは「１０トン車による搬入が予定されているが、当該時間にほかの車両の滞留が発生しないのか。」との質問があり、設置者からは「敷地内で待機可能となるスペースを確保し、また、時間が重ならないような計画にしています。」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、あきる野市の意見を令和7年7月15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 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 来退店経路の周辺に小学校の通学路があるようですので、下校の時間帯には車と子供とが重なると思いますので、来客の方への安全の啓発を店舗からお願いしたいと思います。

以上です。

○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 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 この件につきましても、昼間・夜間の等価騒音レベルの予測結果は基準値を下回っているようなのですが、夜間の最大値のほうの予測結果が、冷凍機、室外機の影響で基準値を上回っているという予測結果のようです。

現在、周辺に住宅はないということですが、今後の立地の予定もあるということですので、住民の方からご意見があった場合には、適切に対応をお願いいたします。

以上です。

○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 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 全員挙手をいただきました。

○野田会長 それでは、「公正屋あきる野引田店、スギ薬局あきる野引田店」における株式会社公正屋ほか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、あきる野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ということを決定いたします。

以上で、本日の議題2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。