

令和 8 年度

第 2 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 8 年 6 月 22 日（月）午前 10 時 00 分～午前 10 時 32 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」の新設について

○野田会長 まず、小平市の「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」における小川駅西口地区市街地再開発組合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。

○志賀課長代理 審議案件の概要「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」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11月28日、設置者は小川駅西口地区市街地再開発組合、店舗の名称は、「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」、所在地は小平市小川西町四丁目3001番ほか、小売業者名は生活協同組合コープみらいほか未定での届出となっております。新設する日は令和8年8月1日、店舗面積は1,679平方メートルです。

駐車場については、店舗1階から3階に33台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は33台であり、これと同数の届出となっております。このほか、併設施設用29台、住宅用100台、管理用11台を含め、施設全体としては173台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は敷地北側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は設置しておらず、来店があった場合は近隣の駐車場をご案内する予定です。

駐輪場については、2か所合計で84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基づく必要台数は84台であり、これと同数の届出となっております。このほか、併設施設用として204台、住宅用として438台、施設全体としては726台の駐輪場を設置します。

荷さばき施設については、店舗1階に75平方メートル整備します。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階にNo. 1として29.10立方メートル整備します。併設施設を含む排出予測量27.23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24時間です。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

計画地は西武拝島線「小川」駅の西約30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、東側は小川駅が隣接、西側は市道を挟んで住宅が立地、南側は市道を挟んで交通広場が立地、北側は広場が隣接し、市道を挟んで店舗、駐輪場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、従前は商店、住宅、駐輪場がありました。

「3 説明会について」ですが、令和8年1月21日、水曜日、午後7時から午後7時50分まで、小川西町公民館ホール（学習室1・2）で開催され、15名の出席がありました。

説明会では、「搬入車両が毎日発生するとストレスである、テナントへ配慮をお願いしたい。」という意見が寄せられ、設置者からは「夜中の0時と早朝5時台での搬入の計画があります。テナントには、周辺道路を走行する際に、低速で走行するようお願いします。」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、小平市の意見を令和8年2月9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、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します。

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 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 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 1点だけ、夜間騒音の最大レベルなのですが、住居直近のウ''の点でもですね、若干基準を超過しているというところで、駅前ということはあると思うのですが、夜間ですので電車の通りもないということで、運用上、注意して進めていただくようお願い

しますとコメントしておきます。

○志賀課長代理 承りました。その旨、設置者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 横山です。

今、朝倉委員からもご意見ありましたけれども、本件、騒音に関して意見ありとなっていて、夜間の騒音レベルの最大値が超過しているという点につきまして、意見がつくのはそんなに多くないと思うのですが、意見がついています。

予測地点14地点のうち7地点で、夜間の騒音レベル最大値が超過するという結果になっていまして、立地条件を考えると、駅前というところで開店時間の間は近くの駅を電車が通る始発から終電の時間の間であるというご説明もありましたが、超過している主な原因が荷さばき車両の走行音、それからドアの開閉音、来客車両走行音、ドア開閉音ということが予測されていました。

荷さばき車両については、朝倉委員からお話ありましたように、夜間、直近住居外壁でも、騒音レベルの最大値が超過するということでEV車を導入する予定ですというようなコメントもありました。

また、荷さばき車両の特にドア開閉音は、ドアの開閉の仕方によって10デシベルぐらいは簡単に変わってしまいますので、ぜひ徹底して、なるべく静かに音が出ないように作業するというところを周知していただければと思います。

騒音レベル最大値、超過しておりますが、駅前ということで、ほかにも騒音がないわけではないとは思いますが、住民の方も気にされている方もいらっしゃるということで、その辺は徹底して作業をお願いできればと思います。

以上です。

○志賀課長代理 いただいたご意見、設置者にお伝えさせていただきます。

おっしゃっていただいたように、これ、あくまで予測ですけれども、静音に保つことは実際作業とかで達成できるかと思しますので、その旨、設置者に改めて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、審議会としまして、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、T e a m s 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、「小川駅西口地区第一種市街地再開発事業」における小川駅西口地区市街地再開発組合による新設の届出につきましては、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、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。

(2) 「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業北街区」の新設について

○野田会長 続きまして、豊島区の「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業北街区」における南池袋二丁目C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「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業北街区」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12月3日、設置者は南池袋二丁目C地区市街地再開発組合、店舗の名称は「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業北街区」、所在地は豊島区南池袋二丁目100番、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8年8月4日、店舗面積は、1,194平方メートルです。

駐車場については、店舗地下1階に7台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は7台であり、これと同数の届出となっております。このほか、併設施設用として17台、施設全体としては24台の駐車場を設置し、別途住宅用として322台分用意します。

駐車場の出入口は敷地東側に1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は１６台分設置します。

駐輪場については、店舗１階に８５台分整備します。豊島区自転車等の放置防止に関する条例に基づく必要台数は５９台であり、これを上回る届出となっております。このほか、併設施設用として５０台、従業員用４０台、住宅用１，１５０台の駐輪場を設置します。

荷さばき施設については、店舗地下１階に５２平方メートル整備します。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１階に８．５０立方メートル整備します。併設施設を含む排出予測量７．２０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１１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有楽町線「東池袋」駅の南西約３５メートルに位置しており、用途地域は第一種住居地域及び商業地域です。

店舗周辺の状況ですが、東側は区道を挟んで事業所、住宅が立地、西側は都道を挟んで区役所が立地、南側は南街区が隣接、北側は区道を挟んで駐輪場、店舗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、従前は住宅がありました。

「３ 説明会について」ですが、令和８年１月２７日、火曜日、午後７時から午後７時４５分まで、南池袋二丁目Ｃ地区市街地再開発組合会議室で開催され、２名の出席がありましたが、意見、質問はありませんでした。

「４ 法８条に基づく意見」ですが、豊島区の意見を令和８年３月１０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、大門委員から事前質問をいただいています。資料３をご覧ください。

質問の１点目、「届出書８ページ。敷地面積及び建築面積の大部分は、第一種住居地域に該当するが、商業地区（理由：商業地域として取り扱う）とある。どのような理由か。商業地区かその他地区かで、必要駐車台数の算定式が異なる。」への回答は、「本敷地は、再開発等促進区を定める地区計画及び第一種市街地再開発事業が都市計画決定されています。

南池袋二丁目Ｃ地区地区計画において池袋副都心に隣接した立地特性を生かし、土地の

高度利用を図るとともに、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積による、にぎわいのあるまちの形成を誘導する地区として位置づけられ、建築物の容積率の最高限度が10分の80とされています。

以上を踏まえ、大規模小売店舗立地法に基づく駐車場必要台数の算定においては、当該地区を商業地区として整理しております。」となっています。

次に、質問の2点目、「届出書9ページ。当該地区は、池袋地区駐車場地域ルールの対象地域に一部含まれているが、地域ルールではどのような扱いになっているのか。それによって、併設施設の駐車場の扱いが変わる可能性がある。」への回答は、「当該地区は、池袋地区駐車場地域ルールの対象地域に一部含まれておりますが、本計画は同地域ルールの策定前から計画検討が進み、駐車場計画においても深度化していたことから、地域ルールは適用せずに計画を進める整理としております。

したがって、併設施設を含む駐車場の取扱いについても、地域ルールによる算定・調整ではなく、大規模小売店舗立地法に基づく必要駐車台数の考え方を前提として整理しております。」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。
○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。

坂村委員、いかがでしょうか。

○坂村委員 ぱっと見た感じ、車の来店経路が少し分かりにくい印象があったので、特にオープン時などは、交通誘導をしっかりとさせていただきたいと思っております。

○志賀課長代理 かしこまりました。来退店経路について、きちんと周知してご案内するように設置者にお伝えしたいと思います。

○坂村委員 よろしくお願ひいたします。

○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 この件、事前質問しているとおりです。地区計画を定めている場合で用途変更がある場合は、これまでも商業地区として、大店立地法の中で運用していたというふうに事務局からもご回答いただいておりますので、そのとおりでよろしいのかなというふうに思いました。

以上です。

○志賀課長代理　ご質問ありがとうございました。

○野田会長　朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員　こちらも1点ですけど、夜間の最大、予測地点a'ですね、直近建物の外壁部分でのということで、9デシベル程度超過していますので、場所柄もともとの交通量も多くて、背景騒音も大きいとは思いますが、運用上、十分に注意して進めていただければと思います。

以上です。

○志賀課長代理　いただきましたご意見、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　今、朝倉委員からお話しいただいたとおりで、来客車両の走行音で夜間騒音レベル最大値が敷地境界、建物外壁に近いところでも上回るということで、来客車両の走行に、なるべく静かにというところ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　重ねてその点、設置者のほ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　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　皆様、挙手いただきました。

○野田会長　それでは「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業北街区」における南池袋二丁目C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、豊島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) 「交詢ビルディング」の変更について

○野田会長 続きまして、中央区の「交詢ビルディング」における三井不動産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。

○志賀課長代理 では、審議案件の概要「交詢ビルディング」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7年11月21日、設置者は三井不動産株式会社、店舗の名称は「交詢ビルディング」、所在地は中央区銀座六丁目8番7号、小売業者名は株式会社バーニーズジャパンほか2名での届出となっております。

今回の届出内容は、駐車場の位置及び収容台数、駐輪場の位置及び収容台数、廃棄物の保管施設の位置及び容量の変更です。

届出書の25ページ、図5-1①をご覧ください。

変更前は88台の駐車場の届出がございました。変更後は1枚おめくりいただき、届出書の26ページ、図5-1②のとおり、32台の駐車場の届出となっています。

その台数で足りるのかについては、届出書の7ページをご覧ください。

2024年1年間の1時間当たりの最大在庫台数は32台となっており、届出台数の32台で充足すると考えられます。

駐輪場については、6台から1台に変更します。直近1年間に駐輪実績はなく、また中央区に駐輪場の附置義務条例はないことから、1台の届出となっております。

廃棄物保管施設の容量の変更は容積換算の方法の変更によるもので、実質的に変更はありません。

変更する理由は駐車場、駐輪場の利用実態に即した届出台数とし、廃棄物保管容量の換算方法を現行に即した方法とするため。変更予定年月日は令和8年7月22日です。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は東京メトロ銀座線「銀座」駅の南西約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、北東側は複合ビルが隣接、北西側は区道を挟んで複合ビルが立地、南東側は区道を挟んで複合ビルが立地、南西側は区道を挟んで複合ビルが立地といった環境となっています。

「3 説明会について」ですが、令和8年1月15日、木曜日、午後7時から午後7時15分まで、銀座ユニーク貸会議室七丁目店N401会議室で開催されましたが、参加者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8年2月17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、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します。

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 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、いかがでしょうか。

○南部委員 特にございません。

○野田会長 野田ですけれども、一つ、すみません、素朴な疑問として教えていただきたいのですが、この図面の25ページと26ページを拝見しますと、図面自体は同じではな

いかと思うんですけれども、届出書と合わせて見ますと、届出の駐車場の台数が異なり、届出書の２ページ、こちらで合計台数が９６台になるわけなんですかね。

ちょっとこの図面が２５ページと２６ページの３段式のうちの８８台を確保していたものを３２台に変更するということになるわけなんですかね、図面自体は同じですよ。

○志賀課長代理 会長のおっしゃるとおり、図面自体は同じになります。

パレット式になっていて、ちょっと図面では表現がなかなか難しいんですけれども、機械で入れてパレットを上下させる形になっていまして、機械の設置として９６台というところは変わらないんですけれども、そのうちを小売店舗用に確保して、ほかの用途では使わせないという部分が８８台から３２台に変わっていると。

なので、今までで言うところの届出外８台が今度は６４台に拡大しますので、一例を挙げれば、例えばここは月極で貸し出したりとかできるようにする台数を今回、増やしたというような形になっています。

○野田会長 分かりました。ありがとうございます。

以上です。すみません、ありがとうございます。

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 皆様、挙手いただきました。

○野田会長 それでは、「交詢ビルディング」における三井不動産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、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。