

令和 8 年度

第 4 回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和 8 年 8 月 1 3 日（木）午前 1 0 時 0 0 分～午前 1 0 時 3 7 分

場 所：オンライン開催

議 事

(1) 「(仮称) J R小岩駅北口地区商業施設」の新設について

○野田会長 まず、江戸川区の「(仮称) J R小岩駅北口地区商業施設」におけるJ R小岩駅北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いたします。

○志賀課長代理 では、審議案件の概要「(仮称) J R小岩駅北口地区商業施設」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8年3月2日、設置者はJ R小岩駅北口地区市街地再開発組合、店舗の名称は「(仮称) J R小岩駅北口地区商業施設」、所在地は江戸川区西小岩一丁目2170番ほか、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8年11月3日、店舗面積は8,772平方メートルです。

駐車場については、店舗地下1階にNo.1として124台分整備します。指針に基づく必要駐車台数は124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8台、届出外31台を含め、施設全体としては163台の駐車場を設置します。

駐車場の出入口は出入口1か所の設置となります。

自動二輪車用駐車場は31台分設置します。

駐輪場については、店舗地下1階にNo.1として351台分整備します。江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例に基づく必要台数は351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106台、届出外8台、施設全体としては465台の駐輪場を設置します。住宅用には、別途1,317台整備します。

荷さばき施設については、店舗地下1階に294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、2か所合計で35.75立方メートル整備します。併設施設を含む排出予測量34立方メートルに対し、充足する計画です。

開店時刻は24時間ほか、閉店時刻は24時間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ＪＲ総武線「小岩」駅の北約８５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、東側は区画道路を挟んで商業・業務ビルが立地、西側は区画道路を挟んで高層住宅及び事務所ビルが立地、南側はＪＲ小岩駅北口駅前広場が隣接予定、北側は都道を挟んで中層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、従前は住居及び商業ビルがありました。

「３ 説明会について」ですが、令和８年４月２３日、木曜日、午後７時から午後８時まで、小岩区民館３階、集会室第１・第２で開催され、９名の出席がありました。

出席者からは、「駐車場の出入口において歩道部を横断する計画となっているが、安全対策はどのように考えているか。」との質問が寄せられ、設置者から、「交通状況を踏まえて歩行者の安全、渋滞に配慮した施設運営を行っていく考えである。」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、江戸川区の意見を令和８年６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。

本件には、委員の皆様方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。

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 これは南部の工事中のところは、駅前広場ができるということですよね。

○志賀課長代理 そうですね。本件敷地の南側のところ、現状イトーヨーカドーが建っているところには、駅前広場ができる形になります。

○坂村委員 分かりました。これ、ただペDESTリアンデッキもつながっていると思うんですけど、工事が完了するとグランドレベルも歩行者が駅から行けるような感じになるという感じなんですか。

○志賀課長代理 そうですね。ちょっと分かりづらい図面になるんですけど、２９ページの図４を見ていただくと、敷地の西側、細い点線が黄色の上にかかっている部分、この部

分が2階部分でのペデストリアンデッキで、駅の直近で落ちる形になっているんですけど、この敷地の東側の部分もグランドレベルで駅からアクセスできるような形にはなる予定になっています。

○坂村委員 分かりました。大丈夫です。

○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。上が住宅地で、下が店舗だと思うんですけども、24時間と書いてあったので、若干騒音がありそうだなという値があったことだけ、ちょっと気になったので、もしそういうクレームが来たら、またご対応くださいとお伝えください。

○志賀課長代理 そうですね。一応、現時点では、24時間営業の店舗が入る可能性があるという形になっていますので、その点について、騒音、苦情があった場合には、対応するように設置者に申し伝えたいと思います。

○横田委員 お願いします。

○野田会長 小嶋委員、いかがでしょうか。

○小嶋委員 すみません。店舗の入り口のところの道が一方通行の規制がかかっていると思うんですが、添付図面の4ページを見ると、赤い囲いのところと一方通行の道路の部分というのは、どのような関係なんでしょうか。

○志賀課長代理 現状の道路が今の青矢印があるところになっていまして、そういう意味でいうと、赤い点線で囲われている部分が将来的には拡幅する予定になっているという形になります。

○小嶋委員 そうなんですね。すみません、それで、出入口のところで、出口のところですごくもし広いような道路だったら一方通行を間違えていってしまう、帰るときに一方通行を間違えるみたいなことがないようにと思ったんですけども、そういう心配は現状の道路ではなさそうでしょうか。

○志賀課長代理 現状がもともとかなり狭隘な道路になっていますので、この部分、仮に拡幅されても、確約はできないですけど、それほど一見視認して、これ、対面で右に出られるんじゃないかというほどの道路幅員にはならないかとは思いますが。あと、予定では、道路の出入口部分、一応交通整理員を立てる予定になっていますので、少なくとも開業時、繁忙時というのは、そちらのほうできちんとご案内できるかと考えています。

○小嶋委員 ありがとうございます。安全に気をつけて誘導いただければと思います。

以上です。

○野田会長 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 横田先生からもあったんですが、騒音が特に夜間帯、超過している部分何点かあります。数デシベルですけども、今回、深夜帯も被っていると思いますので、睡眠影響のおそれもあると思いますし、住居も入っていると思いますので、細心の注意を払って運用していただくようお願いいたします。

コメントです。

○志賀課長代理 そうですね。運用部分で騒音を低減できる場所がありますので、そこらも含めて設置者のほうには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、挙手ボタンをクリック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、「（仮称）ＪＲ小岩駅北口地区商業施設」におけるＪＲ小岩駅北口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、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。

（２）「（仮称）COREDO日本橋及び日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」 の変更について

○野田会長 続きまして、中央区の「（仮称）COREDO日本橋及び日本橋一丁目中地

区第一種市街地再開発事業」における三井不動産株式会社ほか2名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「（仮称）COREDO日本橋及び日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」の変更について、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8年1月9日、設置者は三井不動産株式会社ほか2名、店舗の名称は「（仮称）COREDO日本橋及び日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」、所在地は中央区日本橋一丁目4番1号ほか、小売業者名は株式会社西川ほか23社での届出となっております。

今回の届出内容は、店舗面積、駐車場の位置及び収容台数、駐輪場の位置及び収容台数、荷さばき施設の位置及び面積、廃棄物等の保管施設の位置及び容量、開店及び閉店時刻、駐車可能時間帯、駐車場の自動車の出入口の数及び位置、荷さばき可能時間帯の変更です。

店舗面積は1万30平方メートルから1万9,671平方メートルに増加します。

これに伴い、駐車場の収容台数は66台から、2か所合計141台に変更となります。

この台数で足りるのかについては、届出書の12ページをご覧ください。

変更後の店舗面積1万9,671平方メートルにより、指針で算出される必要駐車台数は191台です。変更前の店舗面積1万30平方メートルにより、指針で算出される必要駐車台数は116台となり、その差は75台となります。現状の届出台数は、実態調査に基づいて算出された66台となっており、これに75台を加算すると、141台です。これと同数の141台を届出していることから、充足すると考えられます。

駐車場の自動車の出入口の数は1か所から3か所になります。

駐車可能時間帯については、24時間から、午前6時から午後11時までに変更します。

駐輪場の収容台数についても51台から113台に増加させます。

中央区には、駐輪場の附置義務条例がないことから、都市計画協議の際の発生集中交通量等を用いて算出した113台と同数の届出となっています。

荷さばき施設については、2か所合計209平方メートルから、4か所合計1,540平方メートルに増加させます。

荷さばき可能な時間帯は、変更前は午前6時から午後11時まででした。変更後は荷さ

ばき施設No. 1とNo. 4については、午前6時から午後11時までのままですが、No. 2とNo. 3は、24時間としています。

廃棄物保管施設については、48.44立方メートルから91.61立方メートルに増加させます。

開店及び閉店時刻については、一部テナントの時間変更がありますが、大部分の店舗においては、従前どおり午前10時から午後9時までとなっています。

変更する理由は施設の増築、リニューアルを実施するほか、駐車場等の施設の配置及び営業時間等の運営方法の見直しによる顧客サービスの向上のため、変更年月日は駐輪場の位置及び収容台数の変更は令和8年10月1日で、それ以外は令和9年10月1日となっています。

次に「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は都営浅草線「日本橋」駅の改札口から約10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、北東側は日本橋川及び首都高を挟んで事業所が立地、北西側は国道を挟んで商業施設及び事業所が立地、南東側は区道を挟んで事業所、都道を挟んで事業所が立地、南西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。

「3 説明会について」ですが、令和8年1月28日、水曜日、午後7時から午後7時15分まで、&BIZconference日本橋高島屋三井ビルディングRoom4で開催されましたが、出席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3月31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。

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けれども、かなり地区の状況が変わりそうな様相ですので、竣工後、また様子を見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 1点質問なんですけど、これ、新しい部分の駐車場のところ、C街区、D街区というのは、もともとつながっていた駐車場の形だったんですかね。

○志賀課長代理 C街区とD街区、D街区が既存建物になっていまして、新しくできるC街区の建物と地下でつながるような形になります。

○坂村委員 なるほど。分かりました。

じゃあ、駐車場の中でもつながるような形でこれは運用されるという感じですかね。

○志賀課長代理 そうですね。中でつながる。外に出なくても、駐車場で、内部通路でつながっている形になります。

○坂村委員 分かりました。大丈夫です。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 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 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 夜間最大が部分的に基準値を超過していると思いますけれども、周辺は商業ビル等ですので、睡眠影響とかは考えにくいとは思いますが、今回変更で深夜帯も入っていると、荷さばきなどで入っていると思いますので、騒音関係の低減という意味では、注意して運営していただきたいと思います。

コメントです。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ているように、周辺は、住宅等はないエリアになりますけど、そうはいつでも、騒音が発生しないように運営面をきちんとやっていくように設置者にはお伝えさせていただきたいと思います。

○朝倉委員 お願いします。

○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「（仮称）COREDO日本橋及び日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業」における三井不動産株式会社ほか2名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ということを決定いたします。

（3）「東京スカイツリータウン・ソラマチ」の変更について

○野田会長 続きまして、墨田区の「東京スカイツリータウン・ソラマチ」における東武鉄道株式会社ほか1名による変更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 では、審議案件の概要、「東京スカイツリータウン・ソラマチ」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8年2月5日、設置者は東武鉄道株式会社ほか1名、店舗の名称は「東京スカイツリータウン・ソラマチ」、所在地は墨田区押上一丁目1番2号、小売業者名は東武商事株式会社ほか185社での届出となっております。

今回の届出内容は、駐輪場の位置及び収容台数と荷さばき可能時間帯の変更です。

駐輪場の届出台数については、変更前は1,890台だったものを870台に減少させます。実態調査に基づき、開業からのピーク台数825台に対し850台とすることについて、台東区から附置義務台数の緩和の承認を得ています。

変更する理由は1台当たりの区画面積を見直すため、変更年月日は令和8年10月6日です。

また、荷さばき可能時間帯についても変更しています。変更前は午前6時から午後10時までだったものを24時間に変更しています。

変更する理由は荷さばきの分散を図るため、変更年月日は令和８年３月６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半蔵門線「押上」駅から１０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、商業施設とホテルが立地、西側は区道を挟んで、事務所ビルが立地、南側は区道と川を挟んで、事務所ビル、住宅、商業施設が立地、北側は鉄道と区道を挟んで、集合住宅、事務所、保育園、店舗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３月５日、木曜日、午後６時３０分から午後６時５５分まで、東京スカイツリーイーストタワー１２階Ｆ会議室で開催されました。４名が出席しましたが、質問はありませんでした。

「４ 法８条に基づく意見」ですが、墨田区の意見を令和８年４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。

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。

すみません。１点、訂正させてください。

先ほど、駐輪場の話、実態調査のところ、区から承認を得ているところ、私、墨田区を台東区と読み間違えました。そちらのほう、お詫びして訂正させていただきます。

すみません。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 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 朝倉委員、いかがでしょうか。

○朝倉委員 今回、荷さばき時間帯が深夜帯に増えたということで、周辺は住宅や保育園もあると思いますので、いま一度、騒音環境に十分留意して運用していただくよう、よろしくお願いします。

コメントです。

○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 道満委員、いかがでしょうか。

○道満委員 特にありません。

○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、「東京スカイツリータウン・ソラマチ」における東武鉄道株式会社ほか1名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、墨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。

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。