

令和7年度 第3回横浜市大規模小売店舗立地審議会	
日 時	令和7年11月7日（金）9:30～11:15
開催場所	横浜市庁舎 18階 なみき 17 会議室
出席者	石塚会長 上野委員 大西委員 康委員 才原委員 藤井委員
欠席者	1人
開催形態	公開（傍聴者0人）
議 題	1 審議事項 「ヤオコー東戸塚店」新設計画について 2 審議事項 「BASEGATE横浜関内」新設計画について 3 その他（報告） 住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について
決定事項	1 「ヤオコー東戸塚店」新設計画について、事務局の通知案のとおりとする。 2 「BASEGATE横浜関内」新設計画について、事務局の通知案のとおりとする。
議 事	<p>開 会</p> <p>○石塚会長</p> <p>ただいまから令和7年度第3回横浜市大規模小売店舗立地審議会を開会いたします。皆様、お忙しい中、御出席ありがとうございます。</p> <p>初めに、委員の出席状況と会議の公開について、事務局から報告をお願いいたします。</p> <p>○事務局</p> <p>本日の審議会の委員の出席状況についてですが、3名の委員の御出席をいただいているほか、大西委員、才原委員、藤井委員におかれましては、本審議会運営要綱第3条第3項に基づき、会長の許可を得て、意見を記載した文書を提出いただいております。委員総数7名中6名が参加されていることとなり、本審議会条例第6条第2項の規定により、会議開催の定足数に達していることを御報告いたします。</p> <p>次に審議会の公開についてですが、本審議会は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条の規定により、公開で行われることを御報告いたします。</p> <p>○石塚会長</p> <p>それでは、議事に移らせていただきますが、議事進行は、本審議会条例第5条第3項の規定により、会長である私が務めさせていただきます。御協力よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、今回の会議録についてですが、次回の審議会開催までおおむね2か月以上の期間を要することが判明している場合、事前に会議録確認者を定め、確認者からの確認書提出をもって公表することとしております。次回開催の予定について、事務局から報告をお願いいたします。</p> <p>○事務局</p> <p>現在の届出状況から考えますと、次回開催はおおむね2か月以上になる見込みです。</p> <p>○石塚会長</p> <p>それでは、議長を除く出席委員の中から、会議録確認者は康委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。</p>

○康委員

はい、承知しました。

○石塚会長

ありがとうございます。よろしくお願いします。

議 題

1 審議事項

「ヤオコー東戸塚店」新設計画について

○石塚会長

それでは、議題、審議事項1の「ヤオコー東戸塚店」新設計画について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

※「ヤオコー東戸塚店」新設計画について説明

提出された意見書についてですが、駐車場の必要台数の確保につきましては、今回基準を満たしており、かつ同規模の類似店舗の実績から検証した台数も満たしていることから、こちらについて本市意見を有しないものと判断したいと考えております。

経路の設定等については、国道1号側に出入口を設けた場合、入庫渋滞や出庫できない状況が想定されること、市道側に敷地をセットバックし2mの歩道を設けていることから、こちらでも本市意見を有しないものと判断したいと考えております。

歩行者の通行の利便の確保等については、こちらも同じく敷地をセットバックし2mの歩道を設けていることから、本市意見を有しないものと判断したいと考えております。

以上を踏まえまして、本案件に対し法第8条第4項に基づく本市意見を有しないものと判断します。

なお、以下について付帯事項とします。1点目として、「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地に進入、通過することで生活環境が悪化することがないように、必要な対策を講じてください。駐車場出入口は、住宅地につながる道路に面しているため、開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。」

2点目として、「開店後、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の上、速やかに適切な対策を講じ、その結果を報告してください。」

以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。

○石塚会長

それでは、審議のほうに移りたいと思いますが、まず、大西委員、藤井委員、才原委員からいただいている御意見について、事務局からお願いいたします。

○事務局

まず、大西委員からの意見です。

「東戸塚駅入口交差点から住宅地を通る来店が発生しないよう、来退店経路の周知を徹底してください。

迂回経路の設定自体は適正と考えますが、当該経路は幅員の広い道路ではなく、42台／時の来店車両が見込まれているため、来店者に対して安全面への配慮を促す案内、注意喚起を行うようにしてください。

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

次に藤井委員からの意見です。

「計画地東側の住宅地を通行する車での上り下りを抑制するためにも、特にオープン時の来店経路の周知が重要になると思いますので、東戸塚駅入口交差点付近における誘導員の配置及び適切な経路への誘導を積極的に検討してください。

計画地東側には道路を挟んで至近距離に戸建住宅があり、住宅の正面に駐車場を配置しているため、騒音や車のライトによる光害、プライバシー等への影響に対しては、十分に注意を払い、状況に応じて積極的に対応してください。

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

最後に才原委員からの意見です。

「交通環境について、近隣住民への配慮を事業者として積極的に取り組んでいく必要があるため、遠方からの来退店経路を具体的に示して十分に周知するようにしてください。

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

○石塚会長

それでは、御質問・御意見などございましたらお願いしたいと思います。

○康委員

警備計画については「オープン1か月前程度に警備計画を作成した上で所轄警察と協議し最終決定いたします。」とありましたが、こういうのは今の段階で決定してオープンするものなのかなと思ったのですが、審議をしているこの段階では、警備計画については最終決定されていないという理解でよろしいのでしょうか。

○事務局

新設予定日が令和7年12月1日となっているのですが、実際のオープンについては2026年春とお伺いしておりますので、決定については年明けになると話を伺っております。

○康委員

そうすると、その段階で、この決定は問題ですよというようなこともあり得るということですね。

○事務局

オープン時の増員についての協議をこれから警察のほうと詰めていく形になりますので、現況の計画がどうかというよりは、オープン時の対策として、どこまで人を増やせるのか、どこまで人を配置できるのかというところを協議するような内容になっていきます。敷地外に人を置きたいという設置者側の要望もありますので、そのあたりを警察と協議するという認識です。

○康委員

その協議が終わった後で、改めて横浜市で審議は行われるのでしょうか。

○事務局

それは行いませんが、御報告はいただきます。

○康委員

もう1点は、オープン時にいろんな対応をするということですが、箇所によっては、オープン時、繁忙時と書かれているところがあります。説明会のなかで、住宅街に進入しないかどうかとか、児童の通学経路でもあるのでといった心配がありますが、それに対して、オープン後1週間は国道側にも交通誘導員を配置すると。市道側には常に置くということですが、ここまではオープン時のみで、繁忙時のことは書かれていません。事業者は、どういうところでオープン時、繁忙時という文言を使われて、どういうところでオープン、あるいはオープン後一定の期間のみと使い分けているのか。文言の問題なのかもしれませんが、繁忙時も置くということも考える余地はあると思うのですが、今後警備計画を立てていくということなので、その中で、繁忙時に対してもコミットしていただくように要望してはいかがでしょうか。

○事務局

繁忙時の計画についても御報告をいただくように申し伝えていきたいと思います。

○康委員

そうすれば、心配も少しは軽減するだろうと思います。以上です。

○石塚会長

ほかにございましたらお願いします。

○上野委員

基本的には通知案どおりで異議はないのですが、説明会のときの質問で、騒音の予測結果に対して、「軽微である」というのはどうなのかというような話が出ていて、今マンションは建っていないわけですが、かなり広く空いていて、数値としては法的な基準を下回っているのだけれども、現況がすごく静かなところだと変化は大きいということもあるのかなと少し気になるので、現状はどんな状況か、非常に静かなところなのか、そのあたりを事務局が把握していれば、教えていただきたいと思います。

○事務局

元はコイト電工の工場で、計画地の北西にJRの線路があります。

騒音予測につきましても、追加で敷地西側がマンション建設予定ということで、現況更地のため、高さは1.2mで予測をしているのですが、現況は、隣地が少し段になっていて、その上にマンションが建つ計画となっており、そちらを踏まえて、10.9mの高さで改めて予測しています。10.9mは屋上冷凍機室外機の高さとなっておりまして、その結果が昼53デシベル、夜42デシベルということで、基準を下回る値となっております。

敷地北側には住宅地が広がっていますが、敷地南側に面したところに国道1号があり、閑静な住宅地の中にある敷地ではないので、周辺では一定程度の音が発生している状況の中に建築するということになります。

○上野委員

分かりました。ありがとうございます。

○石塚会長

前にあった工場は結構音が出ていた感じですか。

○事務局

工場があったときの現場の状況は分からず、工場はコイト電工でしたが、どのくらいの騒音が発生していたかは分からないのですけれども、信号機、車両用のライトといった工場だったということです。当時は入口が国道1号側にありまして、出口が市道側で、計画地よりも奥のほうに工場の出口が設定されていたようです。

当時は直接工場が隣接していたという形ではなかったと思いますが、住宅地側に2階建てか3階建ての事務所のような建物が建っていましたので、更地で音源がなかったところではないかと思います。

○石塚会長

ほかに御質問・御意見はありますでしょうか。

それでは、「ヤオコー東戸塚店」の法第5条第1項に基づく届出について、審議会の答申としては、法第8条第4項に基づく横浜市の意見を有しないものとするのが適当とし、なお、以下について付帯事項とします。

1点目として、「店舗周辺には、多くの住宅が立地しているため、来退店車両が住宅地に進入、通過することで生活環境が悪化することがないように、必要な対策を講じてください。駐車場出入口は、住宅地につながる道路に面しているため、開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。」

2点目として、「開店後、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の上、速やかに適切な対策を講じ、その結果を報告してください。」

ということで、よろしいでしょうか。

(了 承)

○石塚会長

ありがとうございます。それでは、御承認いただいた通知案の内容をもって、会長名で横浜市長宛てに答申をします。

2 審議事項

「BASEGATE横浜関内」新設計画について

○石塚会長

続きまして、審議事項2「BASEGATE横浜関内」新設計画について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

※「BASEGATE横浜関内」新設計画について説明

以上を踏まえて、本案件に対し、法第8条第4項に基づく本市意見を有しないものと判断します。

なお、以下、付帯事項3点を付帯したいと考えております。まず1点目です。「店舗周辺は車両の交通量や歩行者の通行量が多く、駐車場の一部を隔地駐車場にしているため、開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。」

2点目です。「店舗周辺において交通渋滞、通行者動線の錯綜等、課題が生じる場合は、その要因の把握に努めた上で、誘導員の配置、利用者への公共交通の利用促進など必要な対策を講じてください。」

3点目です。「開店後、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の上、速やかに適切な対策を講じ、その結果を報告してください。」

以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。

○石塚会長

それでは、審議に移りたいと思います。まずは、大西委員、藤井委員、才原委員からいただいている御意見について、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局

まず、大西委員からの意見です。

「駅前で歩行者の交通量も多いため、可能な限り誘導員を配置することを積極的に検討してください。」

西側と南東側からの来店者は、隔地駐車場を案内する計画となっているが、来店者はより近い駐車場を利用したいと考える傾向があるため、計画地内の駐車場に来る人が予測より多くなることも想定されます。効率的に隔地駐車場を運用していくためにも、利用者への周知を徹底してください。

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

次に藤井委員からの意見です。

「意見はありません。」

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

最後に才原委員からの意見です。

「大規模小売店舗立地法に関しては、物販店舗のみの規模であれば特段の課題は想定されませんが、オフィス、ホテルなどを含む複合施設であるため、オープン後の状況について注視し

て、問題等が生じた場合は速やかに対応できるようにしてください。また、必要に応じて随時協議を行ってください。

第8条第4項に基づく通知案のとおりで答申することを了承いたします。

なお、事務局から答申書について確認の必要が生じた際については、会長に一任することで差し支えありません。」と意見をいただいております。

○石塚会長

それでは、御質問・御意見などございましたら伺いしたいと思います。

○康委員

こういう地域でも、小学生の登校時の問題があるということですから、説明会での質問の回答で文言の使い方がちょっと違って、質問事項自体が明確だということもありますが、回答では交通誘導員の人数が非常に明確で、警察との協議で5名の交通誘導員を置くということで人数まで具体的に述べている回答があります。別の回答では警察との協議が事前になかったのかもしれませんが、複数人配置する計画という言い方ですが、複数人という言い方は曖昧だと思いますので、今後の検討課題の中で、できるだけ人数については一体どれぐらいの配置ができるのかということについて、ある程度明確な御回答をいただいたほうがいいだろうということが1点です。

また、土日の駐車待ちについてですが、入口にいる誘導員で対応するということが、これも入口に一体何人の交通誘導員がいるのか。それで実際に対応できるのか。特に土日のピーク時にさらに増員するということは、場合によっては対応を考えていかなければいけないはずで、今後計画を具体化させていく中で、そもそも通常は何人いて、ピーク時に交通誘導員に対応させるだけで対応できるものかどうか。必要であれば、もう少し交通誘導員の増員をするということも考慮していただきたいということです。以上です。

○事務局

どちらも交通誘導員についてですが、人数の答え方の違いは、この時点で事業者は警察と配置について具体的に協議をしていますが、質問者が「最低10人は」と具体的に質問があったので、明確に5名と答えています。なお、入口2名、出口3名で、5人の体制で少なくともオープン時につきましては、営業している時間中はずっと5名の体制でいくということになっています。その後にしましては、状況に応じて、人数についてはまた警察と協議していくということなので、しっかり現状を注視した上で対応していく計画となっていると考えております。

また、今後のことを考えますと、説明会などの場でより具体的に示していただけるように事業者へ指導していきたいと思っております。

○康委員

ピーク時の対応についてで、入庫待ちが発生する場合は入口の交通誘導員により提携駐車場へ案内するというので、さらに対応を求めているようなので、特にピーク時には増員をある程度は想定しておいていただきたいと思っております。

○事務局

ピーク時はさらに増員ということですね。承知いたしました。事業者のほうにそういった検討もするように申し伝えるようにいたします。

説明会の中でもオープン時1週間は5名体制を確実に配置しながら、その後の状況については警察と相談しながら検討していくという回答もありますので、ピーク時や繁忙時に関しては、状況を見ながら柔軟に対応するようにと事業者のほうには申し伝えていきたいと考えております。

○石塚会長

ほかに御意見・御質問はありますでしょうか。

○上野委員

騒音予測結果についてで、予測地点を敷地南側（B地点）が7階、西側（C地点）が11階とありますが、何でこの地点としているのか、隣接するビルが一番高いところということでしょうか。例えば西側（C地点）で、騒音源の配置を見ると、1階に比べて11階の予測値が高くなっているのはなぜか、その辺を補足説明していただければと思います。

○事務局

おっしゃるように、南側（B地点）及び西側（C地点）は建物の一番高いところです。

○上野委員

それは、各階で予測をしている中で、騒音予測値が高いところがここに抜き出されているということですか。

○事務局

抜き出しではなくて、こちらが予測した全てで、もともとここをピックアップして予測しています。

○上野委員

騒音が大きくなりそうなところを予測して、一番大きくなりそうなところでも影響はそんなにないよという話なら分かりますが、なぜ7階と11階なのかがちょっと分からないのですが。

○事務局

西側（C地点）に関しては、基準の高さとして1階部分の1.2mと、あと最も影響のある設備の高さを考慮して11階の31.2mを設定していますが、基本的には影響が大きいところを記載している内容となっております。

○上野委員

11階の騒音源は、建物を回り込んだ先だから、西側（C地点）への影響が大きいようには見えない。例えば、3階の騒音源の空調機室外機は屋上に設置されるのですよね。

○事務局

こちらは3階の屋上になります。

○上野委員

そうすると、11階の騒音源は建物に隠れる場所ということを考えると、むしろ3階のほうが大きくなるのではないかなというふうにも見えるのですが。

○事務局

騒音予測地点の高さの設定に関しては関係部署とも協議しながら進め、影響の大きいところで高さ設定等も協議しながら決めています。御質問に関しては、一旦確認しますが、今回設定

している高さは、騒音源の影響の大きいところで基準値はどうかということで検討した結果となっています。

○上野委員

3階の騒音源は上に音を出しているから、高い位置のほうが予測値が高くなるということですかね。實際上、基準値が超過しそうなところがあるのではないかという話ではないので、結論としては、これで問題ないと思っています。

○事務局

先ほど、建物の高さと言ったのですが、説明書には、基本的には最も影響のある設備の高さを考慮して、西側（C地点）については11階の高さとしていると説明されています。

また、南側（B地点）についても、換気等の設備騒音の影響を受けるということと、加えて、南側（B地点）の隣に住居を有するビルがあるのですけれども、そちらのほうのビルが7階建てとなっていることを考慮して、7階で予測をしています。

そういったことで、基本的には設備の影響と住居の影響を考慮して高さを設定しています。

○上野委員

分かりました。結構です。

○石塚会長

ほかに何か御質問・御意見はありますでしょうか。

○康委員

説明会の回答で、野球のシーズンのときには「ザ ライブ」周辺を広場形式にして憩いの場にするということですよ。そのことで建物の周辺にはそれなりに大きな影響を及ぼすことになると思うのですが、これは公共交通機関と連携してということで非常にいいことですが、例えば、ほろ酔い気分でやってくる人たちがドーッと来るというようなこともあるかもしれないので、そこら辺のことについては、事業者としてはいろいろなケースを考えながら協議をしていきたいということですが、まだ協議は始まっていないということでしょうか。混雑具合を見ながらということなので、実際そういう広場形式にしてやった後でいろんな問題が出てきたら、またＪＲと協議しましょうということでしょうか。現時点で既に始めているのか、「具体的な検討内容があるのか」という質問に対して、「混雑具合を見ながらＪＲと協議をしていきたい」と書いてあるので、この文章からすると、これからと読めるのですが。

○事務局

説明会であった「公共交通機関との連携」という部分に関しては、おそらく質問者からすると、野球のとき割引や増便などＪＲとの関わりという意味合いで「公共交通機関との連携」という御質問があったのかなと思いますが、事業者は「連携」については、建物の駅前側に広場空間を設けることによって、駅から下りてきた人がたまれたり、市庁舎の時と違い、その広場空間から建物の中を通過し、横浜スタジアム側に向かう新たな動線もできることから、野球シーズンの混雑緩和について施設計画の中で取り組まれているということです。それ以外に関しては、現時点でＪＲと「公共交通機関との連携」というところは具体的なものはないと認識しています。説明会での回答にも、「混雑具合を見ながらＪＲと協議をしていきたい」とありますが、今後の話だと思います。

○康委員

分かりました。

○石塚会長

ほかに御意見等ありましたらお願いいたします。よろしいですか。

それでは、「BASEGATE横浜関内」の法第5条第1項に基づく届出について、審議会の答申として、法第8条第4項に基づく横浜市の意見を有しないものとするのが適当とし、なお、以下について付帯事項といたします。

1 点目として、「店舗周辺は車両の交通量や歩行者の通行量が多く、駐車場の一部を隔地駐車場にしているため、開店後の交通環境について調査を行い、その結果を報告してください。」

2 点目として、「店舗周辺において交通渋滞、通行者動線の錯綜等、課題が生じる場合は、その要因の把握に努めた上で、誘導員の配置、利用者への公共交通の利用促進など必要な対策を講じてください。」

3 点目として、「開店後、駐車場等の出入口及び敷地内の安全対策、店舗周辺の交通環境及び近隣住宅の生活環境等に問題が生じた場合には、関係機関と協議の上、速やかに適切な対策を講じ、その結果を報告してください。」

ということで、よろしいでしょうか。

(了 承)

○石塚会長

では、ただいま御承認いただいた通知案の内容をもって、会長名で横浜市長宛てに答申をいたします。

なお、審議会閉会後の事務手続の中で、てにをはの修正など、事務局から答申書について確認をする必要が生じた際については、私に一任していただくということでよろしいでしょうか。

(了 承)

○石塚会長

ありがとうございました。

3 その他（報告）

住民等からの意見書等の提出がない変更届出の処理状況について

○石塚会長

次に議題3、その他（報告）の住民等からの意見書等の提出がない変更届出の処理状況について、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局

変更届出に対し住民の方々や庁内関係課より意見がなく、審議会の委員の皆様は個別に御確認いただき処理した案件、付帯する施設の位置の変更等で軽微な変更と認め処理した案件となります。

前回審議会以降に処理した案件は2件です。1件がCeeUYokohama、西区の案件と、もう一件がJ R横浜タワー、西区の案件になっております。

	<p>変更内容については、駐車場台数及び駐車場出入口の数と、軽微な変更としては廃棄物保管施設の位置の変更です。報告事項の説明は以上となります。</p> <p>また、報告事項になりますが、大西委員、藤井委員、才原委員から、この内容に関しては特に意見はいただいております。</p> <p>○石塚会長</p> <p>ただいまの件につきまして、御質問などありましたらお願いいたします。よろしいですか。</p> <p style="text-align: center;">（ 了 承 ）</p> <p>閉 会</p> <p>○石塚会長</p> <p>それでは、特になんということなので、これで令和7年度第3回横浜市大規模小売店舗立地審議会を閉会といたします。委員の皆様、御協力ありがとうございました。</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 「ヤオコー東戸塚店」新設計画について ・資料2 「BASEGATE横浜関内」新設計画について ・資料3 住民等から意見書等の提出がない変更届出の処理状況について