

第74回埼玉県大規模小売店舗立地審議会議事録

- 1 日時 平成25年5月28日(火) 13:30~16:30
- 2 場所 JA全農さいたま高砂ビル 401会議室
- 3 出席者 委員7名(敬称略)
海野恵美子、大畑亨、尾崎晴男、佐谷和江、松村敦子、森田茂夫、
横山栄
※事務局 産業労働部副部長 立川吉朗
商業・サービス産業支援課課長 新里英男
商業・サービス産業支援課副課長 吉永康明
商業担当職員3名

4 審議内容

県意見についての審議

(1) 新設

- 新設(5条1項) (仮称)ベルク越谷花田店
- 新設(5条1項) ファッションセンターしまむら錦町店
- 新設(5条1項) (仮称)ベイシア深谷国済寺店
- 新設(5条1項) スーパーバリュー朝霞店
- 新設(5条1項) (仮称)ヤオコー志木下宗岡店
- 新設(5条1項) (仮称)テックランド行田店
- 新設(5条1項) (仮称)東京インテリア家具杉戸店
- 新設(5条1項) (仮称)ベルク北本店
- 新設(5条1項) A-GEO・タウン

(2) 変更

- 変更(6条2項) スーパーバリュー越谷店HC館
- 変更(6条2項) ベイシア寄居北店
- 変更(6条2項) ピアシティ南越谷
- 変更(6条2項) 金子第一ビル
- 変更(6条2項) MEGAドン・キホーテ蓮田店
- 変更(6条2項) イオンモール川口
- 変更(6条2項) 入間ショッピングセンター

- 変更（6条2項） 越谷ツインシティ
- 変更（6条2項） セキ薬品深谷上柴店
- 変更（附則5条1項） ドラッグストアセキ白岡中央店
- 変更（6条2項） ドラッグストアセキ藤久保店
- 変更（附則5条1項） 加治ビル
- 変更（6条2項） ドラッグストアセキ平塚店
- 変更（6条2項） 川島ショッピングプラザ
- 変更（6条2項） 岡安ビル
- 変更（6条2項） イオンモール春日部
- 変更（6条2項） イオン狭山店

5 傍聴人 1名

6 その他 事前打合せを行い、内容等について確認した。

- (1) 交通について 5月16日（木） 尾崎晴男 委員
- (2) 騒音について 5月17日（金） 横山 栄 委員

会議要旨（概要）

1 開会

2 議事

県意見についての審議

（1）新設

●新設（5条1項） （仮称）ベルク越谷花田店

（事務局説明）

【委員】 騒音については、夜間の最大騒音の一部が敷地境界で規制値を上回るという予測結果となった。しかし、保全区域側や住居外壁へ下がって再予測をしたところ、規制値を下回る結果となったので、近隣住民への影響は少ないと考えられる。今回規制値を超えたのは換気扇と来客車両走行音であるが、たとえば換気扇であればメンテナンスで変わってくるし、来客車両走行音については、車両の走行の仕方によっても大きく変わってくる。意見に対する設置者の回答を見たが、スロープの走行音に関しては、外壁に遮音効果のある壁をかさ上げする、静かに走行するよう注意喚起の看板を設置するなど具体的な対策があげられている。ダクトについても定期的な管理を行っていくと書かれており、これらの対策により静音の環境が保たれていくと考えられる。店舗新設による影響が大きいとは考えられない。

【委員】 今回の計画地は第一種住居地域に接した第二種住居地域にある。これらの地域にこのような事業系の建物が建てられるのは想定されることである。もとは畑地だったようだが、計画地と隔地駐車場との間に一方通行の市道が通っており、ここを使うという計画である。サイズとしては大きくはないが、決して小さくはないと思う。地域の方からたくさん御意見をいただいております、その中で大きな渋滞が発生するという事になっているが、そういうことはないだろう。現況の交通量からいって、開店時等は可能性としてはあるかもしれないが、通常の週末に大きな渋滞が発生するとは考えられな

いという分析結果になっており、これは妥当なものとする。住居が張り付いている住居地域の中にある6mの一方通行路の市道30171号線に出入口を設け、北越谷駅方面への退店経路としているが、全体の3割～4割程度が通るので1時間45台程度が新たに加わることになる。この数は今までの事例からいっても非常に大きな数字ではないが、現況が同程度なので倍増である。住宅が張り付いていて、歩道もあるので気になるころではある。周辺環境への影響を小さくするという法律の趣旨からいって、ここの通行を止めるのは困難である。どういう風にしたらよいかは他の委員の皆様意見によるが、時間と費用もかかるかもしれないが、ほかの方法もあるのではと考えられる。市道2171号の向かいに隔地駐車場を設けるよう意見の指摘もありこれもありうるが、この道路に人を渡すのは考えものである。ここに駐車場を置かならば何かしらの安全対策が必要である。現況の計画が格段に大きな影響を与えているとは考えられないが、これを改善する方法は、地域の方々、事業者、道路管理者である市がよい案を見出していただけると良い。

【議長】 今の時点では良い案はないということか。

【委員】 この計画を進めることは無理だということは、今までの審議案件とのバランスを考えても難しい。

【委員】 北側立面をみると7.5mの壁が出ている。西側の方は道路と水路で10m空いているが、東側は6mというところである。建物は第一種低層住居専用地域としては大きい、第二種住居地域としてはそれほど大きくはない。やや圧迫感があると思う。建物配置図を見ると緑地帯が細々と1m幅くらいある。圧迫感の軽減を図れる措置はできないかなというのはある。建築計画は決められているので緑地帯の幅を広げるのは難しいが、植えられるところは高木を植えるなど圧迫軽減は図ってほしい。

【委員】 敷地境界の騒音で規制値は超えているが、保全区域、住居外壁での再予測で下回っている。先ほど出た圧迫感などの住民の心配もよくわかるが、水フィルターなどの特別な対策はなされているし、住宅地の中にスーパーができるという住民の方の利便性を考えたほうがよいと思う。

【委員】 一方通行を挟んだ隔地駐車場があるが、隔地駐車場はルールを守らない方も多い。突っ切ってしまう車も出てくるのではないか。大きな市道を挟んだ駐車場は逆に危ない。

【事務局】 隔地駐車場は10時で閉めるが、それまでは交通整理員を配置しており、安全確保をしている。

【委員】 住民からの意見を見ていると、事業者も精一杯やっていると言いながら、懸念を招いているのは事実。事業者の方にも地域の方に喜ばれるお店にするようにしてほしい。地域の方の意見に耳を傾けるのはもちろん、必要な措置をとることに努めよという意見を付けることはできるのではないか。努力しなさいというようなことは前の審議会でも助言はしている。市も静観しているのかもしれないが何かしらのことはしてもよいのではと考える。

【議長】 それは県意見としてか。事務局から設置者に伝えてもらえばよいか。

【委員】 県意見レベルではないかもしれない。

【議長】 住民の方と話し合うという趣旨での附帯意見か。

【委員】 意見に対する回答として開店後に迷惑をかけていれば耳を傾けるなど、丁寧に回答している。そこまでしなくてもよいのではないか。

【委員】 「県意見」と「附帯意見」と「設置者に伝える」は何が違うのか。

【事務局】 「設置者に伝える」というのは、県意見がない場合でも委員の皆様からの御指摘や御意見を設置者に直接伝えているものである。また、「附帯意見」は、大店立地法に基づく意見はないが、文書で審議会の中で出た意見等を伝えるというかたちになる。立地法に基づく「県意見」を付けるとなった場合は開店が2か月遅れ、県意見に対する対応策を示さなければならない。さらに、再度審議会に付しその対応策が十分か審議をし、それでも不十分な場合、勧告、公表という手続になる。

【委員】 今回の場合は、附帯意見を付けるか口頭で伝えるかということになるのではないか。

【議長】 住民の方の意見をよく聞き、うまくやってほしいと設置者に伝えるということによろしいか。

【事務局】 設置者には必ず伝える。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） ファッションセンターしまむら錦町店

(事務局説明)

【委員】 前面道路が店の前までしか開通していない。周辺の混雑度は大きなものではない。今後開通した場合の想定もしなくてはならない。開通後はルートも変わることになる。開通後は右折インはやめた方がよいとは考えるが、蕨市からの意見に対応できればよいと思う。

【委員】 騒音の関係は、等価騒音、夜間最大騒音とも基準値を下回っているし、敷地を道路に囲まれているので周辺環境に与える影響は軽微と考えられる。搬入車はバックで入ってそのまま出ていくということになっているが、従業員を付けるということであれば徹底させてほしい。市道沿いにある4台駐車場も、三叉路の交差点なので、従業員駐車場としての運用を徹底させてほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） （仮称）ベイシア深谷国済寺店

（事務局説明）

【委員】 X型の交差点の角地にあるという立地である。駐車場への進入・退出については、信号交差点のすぐ近くに出入口①があるところが気になる。警備員が立つということだが、ここによる交通の影響が大きくならないように配慮することが設置者に求められる。また、出入口④に出入りする車を6m道路で対応させるので、ここでの交錯についても設置者の配慮を求める。この2か所については、継続的に設置者には見てもらいたい。

【事務局】 警備員については混雑時には配置をする。道路が混んでいるときには出入口①から出さない誘導をする。2つの懸念については設置者に伝える。

【委員】 騒音の関係は、等価騒音、夜間最大騒音とも基準値を下回っているし、周辺環境に与える影響は軽微と考えられる。先ほど指摘のあった出入口①が交差点のそばにあるという点だが、荷捌き施設も歩行者通路もそばにある。この地点の安全確保は十分注意をしてもらいたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 大型搬入車両は出入口①を使わないのか。

【事務局】 小型搬入車両については出入口①を使うが、大型搬入車両は開店前に1台だけ入口②から入り駐車場内を迂回して搬入を行う。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことよろしいか。

（全員了承）

●新設（5条1項） スーパーバリュー朝霞店

(事務局説明)

【委員】 間口は小さく、奥が広がっている。駐車場はすべて屋上にある。前面道路が10m幅なので右折をさせないという計画はまっとうである。それが可能なのかということでは疑問が残る。実際は右折アウトができてしまう。そういう運営にならないようにしてもらいたい。誘導経路は周辺をぐるぐる回しているが、多大な影響はないと思われる。駐車場のスロープについて、下ってきた車が止まれるかという懸念がある。そのまま道路に飛び出さないか、何らかの対策が必要ではないか。

【事務局】 営業時間中は出入口に交通整理員を1人常時配置する。警察からの指摘もあり設置者として配慮している。

【委員】 安全を配慮する運営をしてもらいたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 すべての案件でガイドラインへの配慮事項について記載されている。商工会に加入すると明言しているところは2店舗、ベルク北本店とこの朝霞の店だけである。すでにここは加入している。自治会にも加入をしている。自治会に入るとお客さんも周辺住民であり、意見も取り入れやすい。お客さんにも喜ばれる。最初の案件の(仮称)ベルク越谷花田店は、加入を検討するという事になっているが、検討して入ったことがない。問題のあるところこそ入るべきである。自治会にも加入するよう伝えてもらいたい。

【委員】 設置者に伝える。

【委員】 騒音の関係は、予測結果は基準値を下回っている。敷地ぎりぎりに建物が建っている。また、スロープのこう配が1/7.5となっていて、かなり急なこう配である。すぐ脇にも住宅が建っており、駐車場を走行する車の走行の仕方については、警備員は出入口付近での安全確保に努めるということだが、騒音も交通安全も含めて駐車場全体の注意を促してほしい。夜間の営業がないので、夜間の騒音の問題は発生しにくい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 スロープに段差を設けるなどスピードが出ないようにする対策はあるのか。

【事務局】 今のところは聞いていない。何らかの対策はするよう設置者に伝える。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことでよろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） (仮称) ヤオコー志木下宗岡店

(事務局説明)

【委員】 小学校が近くにあり、スクールゾーンになっている道を挟んで敷地を使うということになっている。登校時は搬入車両はあるが開店はしていない、下校時は開店しているという計画を立案している。住民の意見に対する回答にもあったとおり、しっかりと安全対策をしてもらいたい。駐車場間の移動で道路を横切らせているので、この安全対策もお願いしたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 来退店の経路図を見ると、交通規制の時間内と時間外で分けられている。時間内だとぐるっと回らせる計画である。A方向からだと4 Kmぐらい迂回をするかたちである。皆さんがこのとおりに来店してくれるか厳しい経路だと思う。写真を見る限り右折でも入れてしまうのではないかと思う。交差点近くに入出口がありしかもカーブをしていて、事故が多発しているという意見もある。この来店経路をきちんと徹底してもらいたい。これはチラシで案内するのか。

【事務局】 ほかの店舗より徹底して、開店時のチラシでの周知を行う。ホー

ムページでも周知をする。開店時には道路上にも案内をする人を立てる。

【委員】 アクセスが非常に悪いが、富士見バイパスが開通すれば良くなる。それを見込んで計画している。道路はいつ開通するのか。

【事務局】 かなり先と聞いている。計画自体は開通後を見込んでいる。

【委員】 開通を見込んでいるというのはわかる。現状はこのような誘導で仕方ないのではないか。

【委員】 16時までの規制となっているが、それ以降に下校する児童もいると思うので、規制時間後も気をつけていただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことよろしいか。

(全員了承)

●新設(5条1項) (仮称) テックランド行田店

(事務局説明)

【委員】 異なる道路に出入口が3か所付いていて立地的には好材料。右折で交差点を曲がる誘導経路となっているが、大きな問題になるとは考えづらい。周辺交差点についても大きな影響を与えるものではない。

【委員】 騒音の関係は、夜間最大騒音が規制値を上回るということで、保全対象側の再予測をしている。規制値を上回っているのは来客車両の走行音だが、店舗の営業時間が10時までで、退場車両がそのあと少しあるが、閉店後の利用ということで、それほど大きな影響はないと考えている。周辺がすべて道路なので、周辺に及ぼす影響も少ないと考える。

【委員】 ヤマダ電機の外観は色彩がきつい。行田市は景観行政団体か。

【事務局】 確認後後日回答する。

【委員】 市や県の基準上は問題ないと思うが、全体的に考えたほうがよいと伝えてほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことよろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） (仮称) 東京インテリア家具杉戸店

(事務局説明)

【委員】 道路と水路を挟んで隔地駐車場があるが、カートで荷物を運ぶ場合、安全上問題ないか。

【事務局】 ほとんどの商品は配送される大きな家具である。持ち帰る場合でも、水路にふたをして歩行者用通路を整備しているので問題ない。

【委員】 来客車両については、敷地内を通して隔地駐車場に誘導するという計画になっている。交差点需要率を見ると大きな影響があるとは言えないが、0.8を超えてくると影響がないとは言えない。しかし、大変なことが起こるとは言えない。誘導経路どおり回るかは疑問である。周りが田んぼ、畑なので、周辺との関係を密接にすることが重要なのではないか。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 設置者への要望ではないが、市街化調整区域にこれだけの建物が建ち、建ぺい率も6割を超えている。容積率はそれほどではないが、

違和感がある。前にも市街化調整区域における立地の案件で開発許可が法改正前で立地を止めることは難しいとのことだったが、土地利用調整をしていく中で大きなものが建っていくことに対して県全体で考えてほしい。

【事務局】 都市計画法第43条のただし書き許可で市街化調整区域での建築許可が下りている。大きな工場の跡地であり開発行為を要しない建築物の建築ということで、市街化を促進するものではないものである。県が許可している。

【委員】 土地所有者は変わっているのか。権県よりも国の問題かもしれないが、検討していただければと考える。店舗面積が1万㎡を超えれば建てられないのか。

【事務局】 土地所有者は確認する。店舗面積の制限についても確認する。

【委員】 搬入車両が停まっても隔地駐車場へ向かう車は通れるのか。営業時間中の搬入はないのか。

【事務局】 荷さばき施設は屋内にあるので来客車両は通れる。家具店なので搬入車両は配送センターから1日数台であり、営業時間中は搬入車両専用出入口は封鎖している。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことよろしいか。

(全員了承)

●新設(5条1項) (仮称)ベルク北本店

(事務局説明)

【委員】 県道を右折させて入出庫させる経路となっている。右折は望ましくはない。ただ、数値的には現況それほど混雑していない道路である。信号交差点に挟まれており、交通の波もあるので右折は可能だろうと思う。一時的に右折待ちが生じるので、決して良くはない。

周辺交通を見続けるよう設置者に望みたい。

【事務局】 出入口①に関しては警備員を常駐させるよう警察からの指導もある。設置者には注視するよう伝える。

【委員】 騒音の関係は、夜間最大騒音レベルで規制値を超過している。昼間の等価騒音はBの地点で54.3dBと超過はしていないが、車の走行音が影響し高い値となっている。基準値は超えていないので再予測はしていないが、住宅もあるので注意喚起を望みたい。夜間最大値については、オーバーしている原因は車の走行音である。再予測をし、保全区域、もしくは住居外壁で規制値を下回っている。周辺への影響は大きくはないと考えられる。機器類は経年劣化によってカタログ値からかい離してくるので定期的なメンテナンスをお願いしたい。車の走行音についても、走行の仕方で変わってくるので、注意を促してもらいたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 出入口①の件だが、写真を見るとセンターラインがある。ここを右折するとのことだが、問題ないと思うが、警備員がどこに立つのかが気になる。この道路の規制時速はどれくらいか。

【事務局】 時速40kmである。

【委員】 とりあえずはよいと思うが、ちょっと心配である。

【事務局】 No. 2交差点には、北側からの来客に対する誘導看板を設置する。

【委員】 左折も大変だと思うが右折はさらに大変である。安全対策を徹底してもらいたい。

【委員】 出入口①は右折アウトさせるが、右折の滞留は敷地内で抑える計画である。No. 2交差点は右折の滞留ができる可能性がある。横のすり抜けは不可能だと思うが、強引に来る可能性もある。気になる場所である。引き続き見てもらいたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 駐車場の夜間利用制限に伴い、出入口②は閉鎖することになる。来客はそれほど多くないと思うが、夜間は出入口①は右左折インアウトとなる。警備員は夜もいるのか。交錯はそれほど多くないと思うが有りうる。

【事務局】 開店当初はいる。状況により減らすこともあろうかと思う。しっかり対策するよう伝える。

【委員】 公民館の駐車場が一杯だった時使われる可能性があるが大丈夫か。

【事務局】 駐車場台数には余裕があるので、それくらいの需要には応えられる。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことでよろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） A-GEO・タウン

(事務局説明)

【委員】 すでにある駐車場のマスを使う計画である。すでに営業している駐車場で、周辺環境が特段に変化するということではない。

【委員】 騒音の関係は、隔地駐車場の夜間利用に関し、夜間最大騒音が保全対象側でも大幅に規制値を上回っているが、夜のコンビニ利用にこの駐車場を利用してということも考えづらい。環境騒音を測定しているが、その最大値と比較すると下回る予測結果である。病院が近くにあるのは懸念材料ではあるが、店舗利用者により著しく悪化させるものではないと考えられる。

【委員】 隔地駐車場は店舗からどれくらい離れてもよいとか基準はあるの

か。

【事務局】 具体的な基準はない。実態の利用状況の中で無理のないかたちということになる。今回は150mであり、不可能なものではないと考える。

【委員】 何をもって無理のないとしているのか。

【事務局】 もっと遠いところに隔地駐車場を設置する場合もある。同じ県道沿いでわかりやすいし、距離も150mなので無理がないと判断した。この駐車場は全部で400台以上収容でき、通常使われているのは150台程度で、そういう点でも無理がないと考える。

【委員】 来退店の経路図だが、南から市道を迂回してくる経路となっているが、現況はどのように使用されているのか。右折で入ってしまうことはないのか。

【事務局】 おそらく経路図で示しているルートを通っている。これが最短であるし、T字路の信号交差点のところに入口があるので右折インは難しい。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないことでよろしいか。

(全員了承)

(2) 変更

- 変更 (6条2項) スーパーバリュー越谷店HC館
- 変更 (6条2項) ベイシア寄居北店
- 変更 (6条2項) ピアシティー南越谷
- 変更 (6条2項) 金子第一ビル
- 変更 (6条2項) MEGAドン・キホーテ蓮田店
- 変更 (6条2項) イオンモール川口
- 変更 (6条2項) 入間ショッピングセンター
- 変更 (6条2項) 越谷ツインシティ
- 変更 (6条2項) セキ薬品深谷上柴店

- 変更（附則5条1項） ドラッグストアセキ白岡中央店
- 変更（6条2項） ドラッグストアセキ藤久保店
- 変更（附則5条1項） 加治ビル
- 変更（6条2項） ドラッグストアセキ平塚店
- 変更（6条2項） 川島ショッピングプラザ
- 変更（6条2項） 岡安ビル
- 変更（6条2項） イオンモール春日部
- 変更（6条2項） イオン狭山店

（事務局説明）

【委員】 市町村等意見が重要で、特に問題がなければ意見も出てこないの
だろうと思われる。市町村等への照会はしているのか。

【事務局】 届出があると市町村へは届出書を送付し意見を照会している。住
民の方も含め縦覧期間の4か月の間に意見を言っていたか。

【委員】 公告縦覧場所は市町村役場か。

【事務局】 商業・サービス産業支援課と地元の地域振興センターで行ってい
る。

【委員】 富士見市からしか意見が出ていないが、登下校時間にかかるとい
うのは気になる。ほかは意見がなかったのか。

【事務局】 意見があったものはすべて掲載している。意見がなかったものは
なしと掲載している。変更後の営業時間が登下校時間にかかること
になるので、富士見市は意見を出したと思われる。通学時間帯にか
かる営業時間の変更については住民説明会を開くよう指導をしてい
る。

【委員】 違法駐車、荷さばき時間の厳守という意見が出ているが、現状違
法駐車等があるということではないか。

【事務局】 加治ビルの変更届出は大店立地法附則第5条第1項の届出で、法

施行以前に開店した店舗が法施行後初めて大店立地法の届出をした店舗である。現状問題があるから意見を出したのではなく、こういうことがあったら注意をしてくださいという趣旨で出してきたものと思われる。あくまでも注意喚起である。

【委員】 越谷ツインシティの駐車場の出入口の数が3か所から16か所に増えるというのはどういうことか。

【事務局】 越谷駅前の再開発ビルで現状敷地内の駐車場に余裕がある。このため、その一部を有効活用したいということで月ぎめ駐車場として貸し出すことを計画した。駐車場台数自体は減らさぬよう近隣の時間貸し駐車場を複数確保したことに伴い出入口が増えた。在庫台数の調査でも近隣の駐車場が使われる可能性は少なく、使われたとしても既存駐車場であるので影響は少ないと考えている。

【議長】 以上の審議を踏まえ、変更17件について意見は付さないことよろしいか。

(全員了承)

3 閉会

以上、埼玉県大規模小売店舗立地法審議会規則第8条第2項の規定に基づき、審議の内容に相違ないことを認め、ここに署名する。

平成25年5月28日

議 長 (森田委員)

議事録署名委員 (海野委員)

議事録署名委員 (尾崎委員)