

## 第76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11月20日(水) 13:30~16:00

2 場所 全日埼玉会館 6階会議室

3 出席者 委員名(敬称略)

尾崎晴男、佐谷和江、松村敦子、森田茂夫、横山栄  
海野恵美子、清水武信(左記は意見の開陳による出席)

※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副課長 吉永康明

商業・サービス産業支援課商業担当職員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)Joshin北本店
- 新設(5条1項) (仮称)ベルク坂戸石井店
- 新設(5条1項) ニトリ鳩ヶ谷店
- 新設(5条1項) (仮称)ケーズデンキ上尾店
- 新設(5条1項) テックランド川越店
- 新設(5条1項) カネコ商店ビル
- 新設(5条1項) (仮称)フードオアシスオータニ幸手店

#### (2) 変更

- 変更(附則5条1項) 西所沢ショッピングセンター
- 変更(6条2項) ジョイフル本田幸手店
- 変更(6条2項) ジョイフル本田幸手店農業資材館
- 変更(6条2項) ジョイフル本田幸手店ペット・ガーデンセンター
- 変更(6条2項) 西友新座店
- 変更(6条2項) ザ・プライス東松山店
- 変更(6条2項) イオン大井店
- 変更(6条2項) ロチャース川越店
- 変更(6条2項) 厚川ショッピングビル
- 変更(6条2項) 川口センター

- 変更（6条2項） 西川口相互ビル
- 変更（6条2項） 丸ープラザ
- 変更（6条2項） 柳原ビル
- 変更（6条2項） マルエツ松原店
- 変更（6条2項） コモディイイダ新所沢店
- 変更（6条2項） コモディイイダ南鳩ヶ谷店
- 変更（附則5条1項） ドラッグセイムス久喜本町店
- 変更（6条2項） 清水ビル
- 変更（6条2項） 小沢ビル
- 変更（6条2項） 日進ハム上尾ビル

5 傍聴人 0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 11月14日（木） 尾崎晴男 委員
- (2) 騒音について 11月15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）J o s h i n北本店

（事務局説明）

【委員】 国道17号線は中央分離帯があり右折ができない。そのため、警察からの指導もあり来退店経路をかなり大回りで設定している。周辺環境を考えると妥当なものであろうと考える。後背地が住宅地であり、来客車両がそこに入り込むことは十分考えられる。設置者には来退店経路の十分な周知徹底と近隣住民の御意見をよく聞くということを望みたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 準住居地域と第一種低層住居専用地域にまたがっている所に建てられる。用途地域が過半を占める方で判断することになる。準住居地域の方が半分以上を占めているのであろうが、非常に微妙である。どういう割合か分かるか。

【事務局】 厳密な数字まで分からないが、準住居地域が半分以上である。

【委員】 もちろんそうだと思うが、裏側の住宅地は質の高い住宅地だと思われる。一低層がかなりを占めているということも考慮して、住環境に配慮していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 入口①と出口②を案内するということであるが、来退店経路はかなり大回りになってしまう。地元の方だと出入口③を使って裏道を

通るといふことが起きてしまうと考えられる。出入口③には住宅が張り付いているといふことを考えても、できるだけ入口①、出口②を使った方が騒音の面からもよいと思う。

騒音の予測についてだが、等価騒音レベルは基準値を下回っている。夜間最大騒音については、敷地境界でキュービクルの予測値が上回っているが、隣地敷地境界で下回っている。機器類の騒音はメンテナンスによって変わるので、きちんとメンテナンスをするよう設置者に伝えて欲しい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 隔地駐車場からの歩行者の誘導はどうなっているのか。国道17号には歩道があるのか。裏を回る誘導になるのか。裏を回って出入口③から入った場合、敷地内はどこを歩くのか。

【事務局】 どちらからも来られるかたちである。国道17号には歩道があり、裏の市道にはグリーンベルトの歩道がある。敷地内に歩行者通路はないが、出入口③は誘導経路としていないので多くの車は通らないと考えられる。

【委員】 当該案件の写真をみると、コーポレートカラーなのであろうが、建物の外壁は非常に強い色を使っている。景観上、色彩について考えるよう設置者に伝えていただきたい。

【事務局】 昨年度審議した鴻巣店の時にも伝えているが、重ねて設置者に伝える。

【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)ベルク坂戸石井店

(事務局説明)

【委員】 土地区画整理事業地内であり、開店時は前面道路が行き止まりとなっている。退店時に交差点を右折して出ていくことになるが、交通量は多くなく、大きな問題にならないであろうと考える。搬入車両については出入口から右折アウトしているが、道路開通時には左折アウトにすることで警察協議を行ったと聞いている。開店時には問題ないと考える。

【委員】 敷地は基本的に道路に囲まれているが、駐車場に接する形で南側に2軒、北東側に6軒家が張り付いている。防音壁等は設置する予定とのことで配慮がされていると考える。騒音予測に関しては、工業地域ということで夜間最大値の基準値が60dBと高く設定されていることもあり、保全対象住居外壁まで下がれば基準値を下回っている。ただ、前面道路の交通量が多くないところに店舗し車がすぐ近くを通るということは、考えていたものとは違った音環境になることも考えられるので、住環境を保全する観点で様子を見ていただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 身障者用駐車場から店舗入口に近い横断歩道まで距離がある。横断歩道に近い方が便利なのではないか。

【委員】 店舗に近いところは皆さん停めたがり、急いでいる人が停めてしまうこともあるので、かえって危険ではないか。逆に少し離れたところのほうが、空いていてよいのではないか。

【事務局】 駐車マスの詳細までは正式決定していないので、御意見については設置者に伝え、身障者の方に不便のないよう安全第一で対応させる。

【委員】 駐車場出入口からスロープまでの距離が長いことが心配である。危ないということはないか。

【事務局】 歩行者のために横断歩道等を設置するなど、警察からの指導に基づいて設定している。

【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） ニトリ鳩ヶ谷店

(事務局説明)

【委 員】 交差点の角にあり、交差する道路がともに高規格の道路であるが、県道はアンダーパスで通しており意外と交通量は少ない。出入口も問題ないし、誘導ルートも若干の迂回はあるが大きな問題は生じないだろうと考える。交差点需要率も高くなく、周辺環境への交通混雑に関する影響は軽微であると予測する。

【委 員】 大きな交差点沿いということ考えると騒音の影響は軽微であると推測される。住宅と接している所はあるが駐車場まで距離もあり、夜間営業もないことから問題は発生しないと考える。

【委 員】 営業時間中の荷さばきは3回という説明があつたが、どういう意味か。時間帯は決まっているのか。

【事務局】 荷さばき時間帯は午前6時から午後10時までであるが、営業時間中に荷さばきをする回数は3回ということである。営業時間は午前10時から午後9時までである。搬出入台数については、1時間ごとに届出で示されている。

【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) ケーズデンキ上尾店

(事務局説明)

【委員】 国道17号と県道の交差点のところであり、また青果市場等があり、元々混んでいる所である。交差点需要率は0.76と処理できている。普通の休日は大丈夫だと思うが、繁忙期は気になるところではあるのでよく周辺を見てほしい。退店時に出入口No.3を出てすぐの無信号交差点を右折させることが一番懸念されることである。警察からの指導ということはわかったが、ピーク時は1時間300台の車が退店し、ここを右折するのは187台になる。1分間に3台強が右折することは非常に気になる。開店時等の繁忙期にはしっかり観察し、安全確保を図るよう要望する。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音についてだが、昼間、夜間ともに規制基準値は下回っており、道路に囲まれた敷地なので、騒音による影響が大きいとは考えられない。退店経路はやはり気になる。出入口No.3を出て右折した後、住宅地を通る経路である。この住宅地の環境は大きく変わると考えられるので、引き続き見ていただきたいと思う。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 青果市場は一部残るといことなので、市場から出入りする車と来店してきた車の交錯も気になるところである。

【事務局】 青果市場へ出入りする車は深夜と早朝が中心になるので交錯はあまりないと考えられる。休日のピークには重ならないと考えている。

【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) テックランド川越店

(事務局説明)

【委員】 国道254号におけるいずれも混雑する宮本町、氷川町交差点の

間の立地である。交差点需要率が0.809と厳しいが、これで計画を止めるべきというところまでは言えない。川越市からの意見によれば、出入口②と③は隔地駐車場との行き来にしか使えないというかたちになっている。また、住民の方からも意見をいただいている。市、住民の意見に対し適切に対応してほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音については、夜間最大騒音が直近住居外壁での再予測にて基準値をクリアしている。隣接地に住宅がない状態ではあるが、近くに住宅が建った場合は、再予測をし利用制限をするなどの対策が必要だと考える。特にピロティ形式は音が抜けやすいので注意をしていただきたい。マンション側には遮音壁を設置することによって配慮がなされていると考えられる。ただ、設備機器がマンション側にあり、上層階から見えてしまう。実際の音の影響はそれほどないが、見えるという心理的な問題が気になるので、うまく運用していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 なぜ、国道沿いは歩道ではなく緑地にしたのか。緑化率の問題だと思うが。

【事務局】 川越市からの指導により緑地としたと聞いている。芝生化するので住民の方は自由に通行できる。緑化率の問題はあるかもしれない。

【委員】 緑地にしても歩行者の安全は確保してほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 マンションとの間のフェンスは防音壁ということなのか。

【事務局】 設置される目隠しフェンスが、防音効果のある壁ということである。

【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） カネコ商店ビル

(事務局説明)

【委員】 市街化調整区域への出店である。前面が県道で右折イン・アウトはさせない、ぐるっと回して無信号交差点で右折をさせたりしているが、大きな交通量があるところではないので、大きな混雑が発生することはなさそうである。

【委員】 騒音予測に関しては基準値を下回っており、周囲の状況を見ても影響があるとは考えにくい。隣地が病院であるが、遮音壁等で配慮がなされていると考えてよい。

【委員】 この建物がなぜ市街化調整区域に建つのか。

【事務局】 開発の許可権者である春日部市が道路拡張に伴う収用移転により許可したと聞いている。

【委員】 本来的には市街化区域内に代替地を設けるべきだと思う。また、建物の上にある緑地は何か。

【事務局】 屋上緑化である。

【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) フードオアシスオータニ幸手店

(事務局説明)

【委員】 出入口を右左折イン・アウトにするため、敷地を提供し一車線増やして右折レーンを設けている。きちんと対策をしていると考えられる。交差点需要率は市役所入口交差点で0.766と高い値となっているが、多大な影響が出るとは言えない。ゾーン30という生活道路を通過して荷さばき車両が出入りをすることになっているので、運転手に指導するなどきちんと対応してほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音については、昼間・夜間の等価騒音レベルについては基準値を下回っている。夜間営業があるので来客車両走行音が住居外壁でも基準値を上回っている箇所が7か所ある。環境騒音を測定しており、その値が60dBを超えているので、車の走行が多い場所であるということが分かる。車の走行音が最大値で48.7dBで、環境騒音の等価騒音レベルが上回っていることを考えれば、影響が大きいとは言えない。夜間制限をかけるなど駐車場の使い方についてきちんと運用していただきたい。従業員駐車場をかなり多く設けているので、特に夜間はそこに停めさせないように運用してほしい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 従業員用駐車場がかなり多いと考える。表示はあるのか。

【事務局】 表示はない。主な客層である主婦層のニーズに応え、駐車場が広い方がよいということで余裕を持たせた配置となっている。

【委員】 夜間利用制限エリアが散らばっていると思われるがなぜこの配置となったのか。

【事務局】 敷地境界に近いところや影響が出る住居に近いところを制限した結果である。店舗の入口に近いところを使えるようにしたところこのかたちになった。

【委員】 開店後の実際の運用については安全優先で行ってほしい。

【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 (附則5条1項) 西所沢ショッピングセンター
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店農業資材館
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店ペット・ガーデンセンター
- 変更 (6条2項) 西友新座店
- 変更 (6条2項) ザ・プライス東松山店
- 変更 (6条2項) イオン大井店
- 変更 (6条2項) ロチャース川越店
- 変更 (6条2項) 厚川ショッピングビル
- 変更 (6条2項) 川口センター
- 変更 (6条2項) 西川口相互ビル
- 変更 (6条2項) 丸一プラザ
- 変更 (6条2項) 柳原ビル
- 変更 (6条2項) マルエツ松原店
- 変更 (6条2項) コモディイイダ新所沢店
- 変更 (6条2項) コモディイイダ南鳩ヶ谷店
- 変更 (附則5条1項) ドラッグセイムス久喜本町店
- 変更 (6条2項) 清水ビル
- 変更 (6条2項) 小沢ビル
- 変更 (6条2項) 日進ハム上尾ビル

(事務局説明)

【議長】 変更20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11月20日

議 長 ( 森田委員 )

議事録署名委員 ( 佐谷委員 )

議事録署名委員 ( 松村委員 )