

第87回埼玉県大規模小売店舗立地審議会議事録

- 1 日時 平成28年9月6日 午前9時30分～午前11時30分
- 2 場所 全日埼玉会館 6階会議室
- 3 出席者 委員名（敬称略）
伊藤一久、小谷 仁、高田和幸、藤井さやか、松本泰尚
三角元子
黒川文子（左記は意見の開陳による出席）

※事務局 産業労働部参事兼副部長 渡辺 充
商業・サービス産業支援課課長 堀井 徹
商業・サービス産業支援課副課長 飯塚清隆
商業・サービス産業支援課商業担当職員4名

4 審議内容

県意見についての審議

(1) 変更（営業時間の変更等）

- 変更（附則5条1項） スーパーマルサン吉川店

(2) 新設

- 新設（5条1項） （仮称）オーケー北戸田店
- 新設（5条1項） （仮称）越谷レイクタウン201街区複合店舗
- 新設（5条1項） スーパーバリュー川口伊刈店
- 新設（5条1項） （仮称）ベルク三郷戸ヶ崎店
- 新設（5条1項） ケーズデンキ新入間店
- 新設（5条1項） ホームプラザナフコ北加須店
- 新設（5条1項） （仮称）島忠ホームズ所沢小手指店

(3) 変更（駐車場の変更等）

- 変更（6条2項） マツモトビル
- 変更（6条2項） ベスタ東鷲宮
- 変更（6条2項） スーパービバホーム春日部店
- 変更（6条2項） 島忠ホームズ川口店
- 変更（6条2項） スーパービバホーム深谷店
- 変更（6条2項） イオン狭山店
- 変更（6条2項） ワルツ（WALTZ）

●変更（6条2項） 澤田ショッピングビル

5 傍聴人 2名

6 その他 事前打ち合わせを行い、内容等について確認した。

(1) 交通について 8月25日（木） 高田和幸委員

(2) 騒音について 8月10日（水） 松本泰尚委員

会議要旨（概要）

1 開会

2 議事

県意見についての審議

（1）変更（営業時間の変更等）

- 変更（附則5条1項） スーパーマルサン吉川店

（事務局説明）

【委員】 大規模小売店舗立地法では指針と騒音予測の手引に沿って予測を行うが、その通りの方法で予測と評価が行われている。

騒音について予測結果と評価が示されている。一部大規模小売店舗立地法の基準を超えている個所があるが、他の店舗でも時々あるケースである。直近住居外壁まで下がり再予測すると基準値を下回る。このような結果だと、他の店舗でも止むを得ない、問題ないという結果とするのが常である。あくまでも大規模小売店舗立地法の枠組みの中ではあるが、騒音予測上この店舗が問題だという結果にはならない。

ただし、予測の前提である深夜時間に荷さばきを行わないなどが守られないと別の結果になる。届出どおりの荷さばき等を遵守していただく必要がある。

【委員】 昼間・夜間の規制基準はオーバーしていないという判断でよいか。

【委員】 予測結果の詳細を確認した範囲では、基準値を下回っているという判断が妥当である。基準を下回っているが、届出事項を遵守すること、住民からの意見が出た場合は誠実に対応することが前提となる。

【委員】 台車の車輪は、空気入りタイヤのような低騒音型のものもある。使っている台車の種類はどうか。

【事務局】 詳細は確認していないが、設置者と話をした際には、低騒音型の

台車車輪の導入を検討していると聞いている。

【委員】 軽減できるものがあれば真摯に対応している姿を見せることが必要である。

臭気について、残渣の処理はどのようにしているか。

【事務局】 確認していないが、廃棄物保管庫に保管し、市の指定業者に処理を依頼する流れになっているはずである。

【委員】 そうであれば、処理の周期にもよるが、近隣に迷惑のかかるような臭気は出ないはずだ。保管庫の位置や処理期間について検討が必要かもしれない。

【委員】 廃棄物保管庫の位置が図示されている。こうした所からの臭気の漏れがないようにすべきだ。

【委員】 倉庫と店舗をつなぐ通路が吉川市道の上を通っている。道路使用許可を取っているのか。

【事務局】 道路法32条の道路占用許可を吉川市から受けている。許可後、要件を一部充足していないことが判明し、現在道路法24条の施工承認を申請している。現在のところ承認が下りたことを確認できていない。

24条の承認が下りたのち、32条の申請を取り下げさせることで、吉川市との調整が行われている。

【議長】 32条の条件を充足しない要因はなにか。

【事務局】 改めて確認したい。

【議長】 この件については適法になるよう手続きを進めているということで整理したい。

【委員】 店舗は第一種中高層住居専用地域にあり、本来であればこのような面積の店舗は建てられない。建設時と用途地域が変わっており、既存不適格の建物であるとの認識でよいか。

【事務局】 建築確認を行った当時は第二種住居専用地域だった。既存不適格である。

【委員】 新規の建設であれば、このような店舗は建てられない。違法ではないが、用途地域に合わせた環境配慮は必要である。周辺の方の要望には真摯に対応してほしい。

意見と対応状況を見ていると対策を講じて改善を行っていることはわかるが、大切なのは改善状態を維持していくことである。届出と合致しない店舗運営を行わないことや、設備のメンテナンスを適切に行うことなど、改善状態を維持することを強くお願いしたい。

【委員】 住民からの意見に、クレーム対応についての意見がある。どこの店にもクレームはある。最初に齟齬があると、長期的な問題となることが多い。私どもの地域では、商工会議所が窓口になり、大規模小売店舗の店長さんと三カ月に一度連絡会議を開いて、住民の声なども聞きながら意見交換を行う。店側と住民だけでなく、区長会から区長が来場して議論を行っている。そうしないと、個人対店舗の問題から進まない。議論したことを文書で残して、代表者をお互いに決めて進捗状況を確認していく作業をしないと、意見にあるように「その件は法的にはクリアしています」など、通り一遍な対応で終わってしまうことではないか。

【議長】 クレームの対応の為にも、個人を相手にするというよりもむしろ、区長と代表者との間で協議を継続すると、お互いの理解が進むという発言をいただいた。

【委員】 住民意見に対する回答の中で、吉川市が実施した騒音測定に67回応じており、今後も必要があれば行うと答えているが、住民から迷惑と思われる施設は、自ら情報を公開していくスタンスが必要だと思う。空港では騒音を測定して公表するモニタリングをしている例がある。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【議 長】 以上の審議を踏まえ、以下の附帯意見を文書で述べることとし、
県意見は付さないことよろしいか。

- (1) 本件物件が既存不適格であることに鑑み、周辺住民から意見や要望を受けた場合は、誠実に対応すること。
- (2) 現在の改善状況を維持し継続すること。
- (3) 周辺住民の理解を得るため、自ら騒音の常時モニタリングを行い、積極的に情報の開示をすることが望まれる。
- (4) 周辺住民との対応にあたっては、個人単位のみならず、商工会や区長会等を介するなど、団体間の対応も実施し、住民の理解を得るよう努めること。
- (5) 審議の対象とした予測騒音の数値は届出事項の遵守を前提とするので、実際の運営上においても届出事項を遵守して、周辺住民の不安に対し配慮すること。
- (6) 台車、フォークリフト等を低騒音の機種へ変更する等、静音化対策を具体的に検討されたい。

(全員了承)

(2) 新設

- 新設（5条1項） （仮称）オーケー北戸田店

（事務局説明）

【委員】 事前の説明を受けて交通について資料を確認した。交差点需要率からは交通に及ぼす影響は少ないことが読み取れる。需要率計算の前提となる商圈設定の考え方を事務局に確認したところ、設置者側が類似の店舗の実績をもとにして設定しているとのことであり、開店後とは大きな誤差は生じていないと信じてよいだろう。埼玉県内の類似店舗を参考にしているということによいか。

【事務局】 商圈の設定は、設置者の考え方により行っており、県内の類似店舗での実態や、計画地付近の競合店、自社他店舗の位置などを参考にしていると聞いている。

【委員】 交通安全面について、市から意見が示され回答もされているので、これ以上申すことはない。

【委員】 事前説明を受け、騒音について届出書などを確認した。騒音の予測方法、予測結果において特に問題ないと判断する。

【委員】 商工会・商店街への加入、様々な地域貢献あるいは地域振興等について、少しでも協力をいただけるようお願いしている。届出書や意見への回答では、検討中との回答を得るが、実際には加入していただくケースは少ないと感じている。商工会・商店会への加入についてお願いする旨を伝えて欲しい。商工会への加入、あるいは地域の商店街に、店長や代表者の方々が顔を出すことによって、地域との関係が大きく向上する。これから地域で営業をするのであれば、そうしたことが必要である。

【議長】 今の意見は、口頭で事業者にお伝えすることにした。

【委員】 戸田では毎年花火大会を開催している。市の税金を使わず、地元企業の協賛により花火を上げて市民の方に喜んでいただいている。このようなイベントを通じた地元との付き合いは重要であり、商工

団体のトップである私も、直に社長と面会して協賛をお願いすることがある。そのような協力をしていかないと地元には愛されない。金銭的な無駄と考える向きもあろうが、地元は盛り上がる。

【委員】 工業地域で、倉庫や工場が多いところで、若干景観的に殺風景だと思う。そのような場所に大きな看板や派手な色彩を使うと景観を損ねる心配がある。本店舗の立面図を見ると、さほど大きな看板ではないように見える。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないこととし、商工会・商店会への加入をお願いしたい、イベントへの協賛金など、地域との付き合いを積極的に行っていただきたい、の2点を口頭で設置者に伝えるということによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） （仮称）越谷レイクタウン201街区複合店舗

（事務局説明）

- 【委員】 交通に関して説明にあったとおり、周辺の交通環境に対する影響は軽微なものであり、大きな問題は発生しないと判断できる結果になっている。渋滞等に関しては大きな問題はないと思うが、図面で表されている自転車駐輪場の位置から、自転車と自動車が錯綜するレイアウトになっている可能性がある。ドライバーの方にも、自転車の利用者にも十分な安全配慮は必要である。
- 【議長】 店舗北方面、西方面からの来店車は、交差点NO. 2を店舗方向に向かわず、レイクタウン北の交差点まで迂回させるということによいか。事業地に近い交差点であるが、この市道1182号線には分離帯があるためか。
- 【事務局】 写真で確認できるが、中央分離帯があり、右折の入店は物理的に不可能となっている。
- 【議長】 左折でしか入れないということに理解した。となると交差点NO. 2で右折待ちによる渋滞は発生しないことになる。この越谷流山線は非常に混むのかと心配したが、現況でも混んでいるから、開店後の影響も少ないということになるか。
- 【委員】 多い時で一時間あたり19台なので、自動車の発生台数がそもそもあまり多くない。
- 【委員】 騒音については、説明にあったとおりで、予測結果自体は、問題ないという結果になっている。周囲に与える影響は、軽微であると思われる。
- 【議長】 周囲は空地が多い。騒音が出そうな隣地は店舗予定のようだ。
- 【委員】 騒音の予測地点Bは、室外機が敷地境界に近いので、大きめの値になってしまうが、こちらは、店舗になる予定とのことなので、問題ないのではないか。

- 【議 長】 騒音予測地点Cのところは将来、家が建つのか。
- 【委 員】 こちらはもう建っており、たぶん同じ開発者が一体で開発を進めている。
- 【委 員】 資料2の3ページの③の写真を見ると、戸建住宅ではなく、賃貸の集合住宅の様子である。店舗の駐車場に面しているが、店舗側の運用は、従業員駐車場なので、頻繁な出入りはないと思う。そもそも、出口②は、地域住民用の出口だそうなので、一応配慮はされているだろう。
- 【委 員】 この西側の駐車場が少し気になる。後向き駐車ではなくて、前向きを徹底するなど、配慮があっても良い。今の段階で住んでいる方がいないので声はあがっていないが、今後、お住まいになる方々が第一種低層住居専用地域として住むので、今後、騒音を抑えるようお願いしたい。
- 【議 長】 事業者側は従業員駐車場であるが、アパート側も住民の駐車場となっているのか。
- 【事務局】 現地を確認してきたが、広めのアパート住民用の駐車場が、店舗の敷地とアパート建物の間にあった。
- 【委 員】 ベランダが反対側を向いているようなので大丈夫だろう。
- 【委 員】 指針に沿った形で、リサイクル法を遵守してもらい、産業廃棄物は異臭が出るようなことのないよう処理をきちんとしていただくということが大事である。
- 【委 員】 越谷は、今まで商工会だったが4月1日から商工会議所になった。参加企業5,000社ぐらいある。組織率が高く、よい商工会と評価されている。レイクタウンのような既存店舗もあるし、地元企業がたくさんある中で、店舗が増えている。
- 【議 長】 地元企業との円滑な共存の為の商工会議所に入ってくださいとい

う、そういう方向になるのか。

【委員】 越谷は商工会の時も全国一の規模で6,000近い会員さんがおられた。発展している地域でもあり、大型店がかなりある。過当競争となるがゆえに、周辺住民に迷惑をかけることのないようにやっていただきたいと整理したい。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見を付さないこととし、駐車場において自動車と自転車の錯綜を防ぐなど安全に配慮すること、西側の住居への配慮を怠りなく行っていただきたい、商工会議所にお入りいただければ有難い、の3点を口頭で設置者に伝えるということによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） スーパーバリュー川口伊刈店

（事務局説明）

【委員】 交通に関しては、交差点需要率が混雑の基準とされている0.9を下回る結果で、特段周辺の道路環境への影響はないと予測されている。ただ、地点③の無信号交差点で全交通が処理されるので、スムーズに処理できるかは開店後でないと判断できない。

現状では、集中交通量はピーク時でも30秒に1台程度と多くはないが、右折待ちが発生する可能性もある。実際に事業開始した後、何か課題があれば改善が必要になる。

【議長】 地点③の無信号交差点については、開店後の実際の交通状況を勘案して改善に努められたい、と伝える。

【委員】 騒音に関しては、予測結果が基準をすべて下回っているので影響は軽微であると考ええる。

【委員】 景観に関してだが、スーパーバリューという店舗はかなり鮮やかな色を使った外装や看板を使用している。立面図からは判断しがたいが、地域や川口市の基準を満たすよう配慮してもらう必要がある。

【議長】 周辺に住居が多いことから色彩面、デザイン面について、景観に配慮していただきたい、ということをお口頭で伝える。

【委員】 開店後すぐに交通等の影響は出てこないと思うが、来店客がかなり見込まれてきた場合に、その近隣や地域の方に影響がないようにしてほしい。

【委員】 店舗出入り、特に右折の際の渋滞の発生に注意していただきたい。

【議長】 交通整理員がつくようではあるが、坂下橋交差点に近いこともあり、右折の入店車両によって渋滞が発生しないように注意されたい、という点を口頭でお伝えする。

【委員】 こういう場合は問題が出てきたら警察の方で信号の設置等を検討

するのか。

【事務局】 基本的には出店時ではなく、地域の交通に問題が起こった場合に行っている。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【議長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないこととし、無信号交差点について、開店後の実際の交通状況を見て、問題があれば改善に努めること、景観、特に建物・看板の色彩面に配慮していただきたい、右折入庫の際の渋滞に注意すること、の3点を口頭意見として設置者に伝えるということによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） （仮称）ベルク三郷戸ヶ崎店

（事務局説明）

- 【委員】 交通について、予測された交差点需要率などの結果を見る限り、周辺に大きな影響は出ないであろうとの結果である。
- 【委員】 騒音について、夜間の営業があるため、夜間の出入口などで車両の走行音が基準を超えている。これは夜間営業のある店では広く起きていることであり、この店舗に特に問題があるという結果ではない。幼稚園などの敷地から50メートルの範囲は基準値が厳しいこともあり、設備の合成音が一か所で基準値を超えているが、住居の外壁では超えておらず、また幼稚園は深夜には開園していないので、騒音の影響は少ない。特段騒音が周辺環境に影響を与えるものではないと判断する。
- 【委員】 近接する集合住宅であるグランテラス水元公園側の駐車場は夜間使用しないこととし、建物一階の駐車場では集合住宅側に音が漏れないようシャッターを閉じることで、住民管理組合との話し合いが行われている。
- 【委員】 周辺のマンションの方と直接対話されていて、その結果住民からの意見が出ていないのであれば、妥当な騒音対策だと思う。
- 【委員】 夜間の予測値も含めて来店車両の敷地境界における騒音は基準値を超えているが、既存の24時間営業の店舗の様子を見ると、深夜帯の来客は決して多くない。若者などはコンビニエンスストアを利用する傾向があるのではないか。
- 【委員】 市の意見、住民意見がないことから、問題ではないのかもしれないが、近接する幼稚園と小学校の通学の時間帯と搬入の時間帯が重なっていないことが望ましい。
- 【委員】 届出書によると、朝夕の通学時間帯には搬入を避ける計画をしている。

【議 長】 他に意見はあるか。

【委 員】 なし。

【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） ケーズデンキ新入間店

（事務局説明）

- 【委員】 資料が示すとおり、交通に関して、交差点の需要率は問題がなく、周辺環境への大きな影響はないと考えている。
- No. 1の藤沢交差点の休日、一部流入部の混雑度が1.036となり、数値が1を超えているが、指針に従って判断すれば問題はないと考える。実際はふたを開けてみないとわからないため、影響が出た場合は信号現示を変更するなど対応が必要になるかもしれないが、事業者側としてできることは現状ないと考える。
- 【議長】 混雑の状況によっては開店後、警察や地域と協議していくという
ことで良いか
- 【委員】 店舗以外の影響も否定できないので、地域として対応していく
ことが必要である。
- 【委員】 騒音資料が示すとおり、夜間の騒音レベル最大値は問題なく、昼
間の等価騒音レベルも基準値以下である。しかし、駐車場A地点、
H地点は住宅と隣接しており配慮が必要と考える。住人から苦情等
が出たら対応してもらえれば良いと考える。
- 【委員】 北側は第一種住居地域、少し離れると狭山市の調整区域があるが、
実態としては住宅地に近い。来店・退店の車両誘導経路が住宅地を
通っておらず、地域から意見が出ていないのであれば問題ないと考
える。ただ敷地の北東側に住居が多く、東側は調整区域だが住居が
密集している。敷地自体は準工業地域に位置するが、先ほどの第一
種住居地域へ出店する店舗と同じ程度の住環境への配慮が必要と考
える。
- 【委員】 ケーズデンキは地元にもあるが、商工団体、地域社会貢献に積極
的に関わってくれる。おそらくは会社の方針であり、新店でも同じ
ような対応をしてくれると思う。他店舗では、駐車場に自社専用の
ガードマンを配備するなど地域住人への配慮もしている店舗なので、
心配はないと考える。

【委員】 ケーズデンキ・ヤマダ電機はどちらかがあるところにどちらかが進出する例が見られる。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【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） ホームプラザナフコ北加須店

（事務局説明）

【委員】 交通について、交差点需要率の観点からは、周辺への影響はほとんどないという結果が出ている。

駐輪場の数について、指針の算出台数は整備していないが、様子を見て不足が出てきたら臨機応変に対応することが必要である。

【委員】 騒音予測の結果は基準を超えていない。予測地点E付近の住宅は店舗の関係者のお宅なのか。

【事務局】 店舗の土地のオーナーのお宅であると伺っている。

【委員】 室外機の近くに位置するため、以前よりうるさくなると思うが、関係者の建物であれば問題はないだろうと考える。

【委員】 南に少し行ったところに市役所の支所があるなど、この地域の街中といえる場所に位置する。そんなに大きい街ではないが、環境が変わるのが若干気になる。ただ農地が多く周辺に住む人も少ないため、生活環境への変化はそれほどないと思う。農業への影響については配慮する必要があると考える。

【委員】 開店時間が非常に早いがなぜか。

【事務局】 最近のホームセンターの傾向として、事業者が早朝に建設資材等を調達するニーズがあり、これに応じて早く開店する例が増えた。

【委員】 最近は朝7時くらいに開店するのが普通になったと感じる。個人の職人さんは工事で使う物を当日の朝に調達して仕事に行っていることがあると聞いている。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【議 長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないこととし、駐輪場の数について、開店後の利用状況を見て、収容台数が不足することのないよう臨機応変に対応すること、の1点を口頭で設置者に伝えるということによろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） （仮称）島忠ホームズ所沢小手指店

（事務局説明）

【委員】 交通について、交差点需要率の予測結果が示されているが、処理可能な範囲であり、周辺環境への大きな影響はないと考えられる。ただし、計画地から東側のほうから来店する場合は、大きく迂回させる誘導を行っている。警察との協議を経ているためこうせざるを得なかったと考えられるが、実際にはこの経路をとらずにどこかでUターンするか住宅地の街路で方向を変えて来店するドライバーがいることも想像できる。周辺住民・周辺環境への交通の配慮をすべきである。

【議長】 設置者はこの迂回ルートに関して何か説明していたか。

【事務局】 設置者の説明によると、この誘導経路を決定する前に、他の候補もあった。それはB交差点を右折して小手指駅に向かう道に左折し、途中で右折して誘導する案である。小手指駅への道路は歩道を拡張して車道を縮小する計画のある道であり、歩行者・自動車ともに交通量の多い通りであるため、ここを通すのは危険と判断したと聞いている。ルート上で2回西武池袋線と交差するが、陸橋と地下道での交差であり踏切はない。

【委員】 騒音について、店舗の営業時間は午後10時までであるが、午後10時から30分間、退店する車が走行するため、出口における車両走行音などが基準を越える結果が出ている。再予測の結果を見ると、直近住居外壁まで遠ざかれば夜間に車が通る場合でも数値は下回る。特段大きな騒音を出すものではない。以前グラウンドがあった土地であるが、国道463号線が通っているため、元々が決して静かな環境ではない。

【委員】 準工業地域に位置し、住宅との間に少し離隔がある。
来退店経路が現実的かどうか、もう少し近いルートもありそうだが、現段階で言及することない。

【委員】 ホームセンターなので、早朝からの営業があり、騒音の影響がな

いのであれば、よいと考える。

【議 長】 他に意見はあるか。

【委 員】 なし。

【議 長】 以上の審議を踏まえ、意見は付さないこととし、来退店経路について、開店後も継続して来店客へ周知すること、の1点を口頭で設置者に伝えるということによろしいか。

(全員了承)

(3) 変更（駐車場の変更等）

- 変更（6条2項） マツモトビル
- 変更（6条2項） ベスタ東鷺宮
- 変更（6条2項） スーパービバホーム春日部店
- 変更（6条2項） 島忠ホームズ川口店
- 変更（6条2項） スーパービバホーム深谷店
- 変更（6条2項） イオン狭山店
- 変更（6条2項） ワルツ（WALTZ）
- 変更（6条2項） 澤田ショッピングビル

【議長】 澤田ショッピングビルの荷さばき施設②は身障者用の駐車場の前にあるが、ここで荷さばき作業を行うのか。

【事務局】 営業前の午前6時から午前8時に荷さばきを行う計画であり、営業時間中は荷さばきを行わない。

【委員】 澤田ショッピングビルについて、駐車場の台数については従前に比べて増えるということか。

【事務局】 従前と同数の計画となっている。

【委員】 駐車場の台数が増える場合には交通の影響調査を行うのか。

【事務局】 ケースバイケースであるが、基本的には行わない。

【議長】 他に意見はあるか。

【委員】 なし。

【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）

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28年9月6日

議 長 (三角委員)

議事録署名委員 (小谷委員)

議事録署名委員 (高田委員)