

## 第75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8月16日(金) 13:30~16:00

2 場所 JA全農さいたま高砂ビル 401会議室

3 出席者 委員6名(敬称略)

海野恵美子、尾崎晴男、佐谷和江、森田茂夫、横山栄

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・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)ヒマラヤ新座店
- 新設(5条1項) テックランド埼玉新座店
- 新設(5条1項) スーパーバリュー飯能店
- 新設(5条1項) ヤオコー戸田駅前店
- 新設(5条1項) (仮称)カスミ川口南前川店
- 新設(5条1項) UNICUS川越
- 新設(5条1項) (仮称)島忠ホームズ草加西店
- 新設(5条1項) (仮称)イオンタウン吉川美南80街区

#### (2) 変更

- 変更(6条2項) 花園ショッピングセンター
- 変更(6条2項) 名倉ビル
- 変更(6条2項) フォルテ深谷
- 変更(6条2項) とりせん上里店
- 変更(6条2項) アンモール本庄
- 変更(6条2項) 生鮮市場TOP川越店
- 変更(6条2項) イオンモール川口
- 変更(6条2項) 長谷川ビル

- 変更（6条2項） いなげや毛呂山ビル
- 変更（6条2項） 新山ビル
- 変更（6条2項） 松伏ニュータウンショッピングセンター
- 変更（6条2項） O S C デオシティ新座
- 変更（6条2項） 入間川ショッピングセンター

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 8月9日（金） 尾崎晴男 委員
- (2) 騒音について 8月9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）ヒマラヤ新座店

（事務局説明）

【委員】 南面に接している国道254号は確かに混んでいる所である。野火止交差点と新座警察署交差点は現況の交差点需要率は高いが、254号を使って来退店するのはピーク時で20台弱程度であるので、交通関係の問題は発生しないだろうと判断した。

【委員】 騒音に関しては、等価騒音レベルが昼間、夜間ともに基準値を下回っているので周辺環境に与える影響は少ないと考えている。ただ予測地点Bについては、荷さばき施設近くにあることが影響し、環境基準55dBのところ54.6dBと数値としては下回っているが、ぎりぎりとなっている。この地点の東側は現況倉庫ということだが、今後用途が変わる際には周辺環境への影響に注意して運営していただきたい。

【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）                      テックランド埼玉新座店

（事務局説明）

【委員】 先ほど審議した案件の真向かいの店舗ということである。それぞれ独自に交通への影響の評価をしているが、ピーク1時間当たりの来台数はこちらの方が2倍弱あるので、先ほどの案件の方が影響は少ないと評価している。また、交通量調査もそれぞれ違う日に行っているため結果が違う。案件1の方が条件がきつめになっているが、そちらの方を基準に、ダブルで上乗せした場合も勘案しながら評価をしたい。影響があるのは先ほどと同じ国道254号の野火止交差点と新座警察署交差点である。影響はあるが、現況に比べて渋滞が極度に伸びることはなかろうと考えられる。お客様への経路案内をきちんとやっていただくことを望みたい。また、新たに信号が設置されるところを曲がらせるようにしているし、出入口も3つあるので、交通整理員の配置はきちんとやっていただきたい。それから、隔地駐車場がかなり離れているので、お客様への案内はきちんとやっていただきたい。駐輪場台数については類似店舗での調査により大丈夫だということになっているが、場合によっては足りなくなることもありうるので、状況に応じて対応してほしいと思う。

【事務局】 設置者に伝える。

【議長】 隔地駐車場への誘導はするのか。

【事務局】 オープン時には交通整理員を配置し、店舗内に誘導の看板を設置する。

【委員】 商工会に加入してくださいという住民からの意見に対し、回答をしていない。届出では商工団体への新規加入はしないとなっている。ほかの案件と比べ非協力的である。もう少し協力するようにした方がよいのではないか。

【事務局】 県としてはガイドラインに従ってまちづくりに協力するよう依頼しており、今後も本社を訪問するなどの働きかけを一層力を入れて行っていきたい。

【委員】 新座市の意見と回答がかみ合っていないのではないか。市は当然通学路を知っているわけで、指定通学路における安全配慮を求めて

いる。設置者からは店舗周辺道路は通学路指定されていないと回答している。どちらが正しいのか。

【事務局】 設置者の調査では通学路の指定はされていないということになっている。店舗周辺は住宅が少なく、今現在は通学している児童がいないので通学路指定していないということかもしれない。新座市には再確認する。また、設置者には安全対策をするよう伝える。

【委員】 夜間の駐車場利用があり、夜間最大値の予測結果で来客車両走行音が基準値を超えている。退店車だけであり台数は多くないということと、4方向道路に囲まれていることを考えると周辺環境に著しく影響が出るとは考えられない。ただ、走行の状況によって騒音の出方が変わるので、来客車両への注意は促していただきたい。

【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でよろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） スーパーバリュー飯能店

(事務局説明)

【委員】 駅に近い立地である。周辺道路に対する影響は軽微なものと考えられる。問題となるのは構内又は出入口である。スロープと出入口①が近接しているし、入口①付近には荷さばきエリアがある。出入口①に交通整理員を常時置くということであるが、事業者は安全に配慮して運営していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 出入口①を左折インしぐるっと回ってスロープに上がっていくという配置は、車両の交錯を考えると非常に心配である。警備員は常時いるということだが、出入口から入ってくる車とスロープを下りてくる車で警備員も危ないのではないか。事故が起きないように安

全に配慮していただきたい。騒音については、夜間の営業がないため予測結果は環境基準値をすべて下回っているので、周辺環境に重大な影響があるとは考えられない。近くに病院があるので、来客車両の走行に関しては注意を促していただきたい。

【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） ヤオコー戸田駅前店

(事務局説明)

【委員】 複雑な経路とはなっているが、左折イン・アウトをさせるためにはやむを得ない。大きな問題とはならないと思う。駅前なので歩行者も多い。また、敷地内には斜路もあり、敷地が狭いので交錯が多いかたちになっている。戸田市からの意見のとおり、安全確保のための誘導員の配置、路上駐車対策を徹底してもらうことが大事である。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音については、夜間の車両走行音が基準値を超えていて、直近住居外壁での再予測で一部基準値を超えているのは気になる。しかし、等価騒音レベルで環境騒音を測定しており、その値が上回っているため、来客車両による騒音の影響は軽微であると考えられる。駅前であり道路も近いということで大きな影響はないと考えられる。南側は住居と近いが、外壁の高さが敷地境界のところでは0～7m、内側でも3.7～7mと壁を高くすることにより近隣への配慮をしていると考えられる。運営上問題があれば対処していただきたい。計画としては問題ない。

【委員】 スロープを上がって2階が満車の場合、一度敷地を出てぐるっと

回って出入口1から入り直すのか。

【事務局】 そういうことになる。満車でも入ってくる客はいると思うが、敷地内で待っていただくか、いったん出るかしかない。敷地が狭く駐車台数が指針どおりで余裕もないので、満車の際には誘導員による案内等できちんと対応するよう設置者に伝えたい。

【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)カスミ川口南前川店

(事務局説明)

【委員】 ピーク時の台数が286台と多く、すべての車が一つの道路から左折イン・アウトをする計画である。交通負荷は高いが現況すいている道路なので影響が大きいとは言えない。一つの道路しかないので、繁忙期は注視していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音の予測結果についてだが、夜間に荷さばきがありその走行音が住居外壁まで下がっても52.3dBと基準値を超えてしまう。このケースも環境騒音を測定して午前3時台で52.4dBとなっているが、これは等価騒音レベルである。測定の仕方が違うので単純比較はできないが、夜間最大値が環境騒音の平均値を超えないということなので、著しく環境に影響を与えるとは考えにくい。ただし、午前3時台に大型車両が走行するという事なので、環境に配慮していただき、苦情等何かあった時には対応していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 敷地の隣が高校である。営業時間は深夜24時までとなっている。飲食店が入るかわからないが、たまり場にならないように配慮して

いただきたい。

【事務局】 高校に対しては、この立地計画について伝えるなど対応している。

【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）      UNICUS川越

(事務局説明)

【委員】 大きな混雑を周辺にもたすかと言われればそうでもなさそうである。大きな問題にはならない。問題は安全性で、隣の公共施設も含めいろいろな客が来場することになる。駅にも近いので歩行者は多い。出入りするために道を横断することになるので、十分に注意をしていただきたい。1階がスーパーなので平面駐車場の方が利便性が高いと考える来客が多いと思われる。駐車台数が多くないので車が道路に並びそうである。人の手を借りないといけないと思われるので、繁忙期のみでなく対応を取っていただきたい。また、スロープ利用車と平面駐車場利用車との交錯はありうる。まごつきそうである。この面でも人の手はいると考えられる。対応していただきたい。

【事務局】 現在誘導員はオープン時、繁忙時のみということになっているが、対応するように設置者に伝える。

【委員】 隣の施設の客が駐車場を使う可能性があるのではないか。イベント時には対応していただきたい。騒音に関しては、排気口の音が基準値を超えているが住居外壁での再予測で基準値を下回っている。周辺環境への影響は大きくないと考えている。今回基準値を超えているのは排気口などの設備機器である。経年変化で設備機器の状態が変わる可能性がある。騒音が大きくなるよう管理をしていただきたい。



【事務局】 設置者に伝える。

【議長】 イベント開催時の対応等話し合っているのか。

【事務局】 まだしていないが対応していきたい。

【委員】 公共施設の出入りはすべて南側の道路なのか。そもそも公共施設と一体開発なのか。

【事務局】 開発業者は両方とも今回の設置者ピーアンドディコンサルティングである。一体となつてにぎわいを創出していくというものだが、立地法としては商業施設のみを対象としている

【委員】 全体で考えた方がよいのではないか。

【事務局】 まちづくりという観点では民間施設、公共施設一体のものとして考えている。公共施設は市と県が造っている。市と連携しながら今後も対応していくことになる。

【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) 島忠ホームズ草加西店

(事務局説明)

【委員】 かなり大規模な計画である。敷地が細長く道路に接しているところが狭いので、条件としては悪い。ピーク時は704台の車が集中する。もともとT字路でぶつかってくる県道川口草加線が問題である。大規模なので動的交通シミュレーションを実施した。シミュレーションを見ても、県道川口草加線はもともと混んでいる。草加市からバスの定時運行について意見があったが、計画どおりピーク時來台数を現況交通量に上乗せしてしまうと詰まってしまい、滞留長平均が現況の倍以上伸びてしまう。これでは影響が軽微であるとは言

えない。そこで、シミュレーションでは、オープン時や繁忙期には一部のお客様にぐるっと回ってもらう対策をしている。これをやると、信号1回待ち程度で抑えられる。信号調整をすれば滞留長を短くできる可能性はあるかもしれないが、この道路は1車線なので何がしかの対策をしないと需要率どおりにはいかない。シミュレーションで示した対策をやっていただきたい。また、シミュレーションでは、敷地内に退店車が滞留することが想定されているので、構内での処理をきちんとやっていただきたい。自動車のみならず自転車、歩行者もいるわけで、きちんと対応していただきたい

【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、夜間最大値は基準値を下回っている。駐車場①に面して南側に住宅地があるが防音壁を設置して対応している。かなりの来客車両があるが、配慮がなされており、周辺に対する影響は大きくないと考えられる。

【委員】 準工業地域で店舗面積2万4千㎡を超える開発である。準工業地域の場合、中心市街地活性化基本計画の認定をされた場合には1万㎡を超える大規模集客施設は建てられない仕組みになっている。埼玉県内で、準工業地域に1万㎡超の大規模集客施設の規制をしている地域はあるのか。

【事務局】 確認させていただき後日回答する。

【委員】 埼玉県で中心市街地活性化基本計画の認定を受けているところはあるのか。

【事務局】 川越市が受けている。

【委員】 川越市は準工業地域で1万㎡超えはないということによろしいか。

【事務局】 確認させていただき後日回答する。

【委員】 中心市街地活性化基本計画の認定を受けることが必ずしもいいこととは思わないが、埼玉県のようなところでは中心市街地がどこか

と決めるのも難しい市町村が多く、中心市街地活性化法の理念を実現するのは難しいとは思う。せっかくコンパクトシティという考え方も広まっている中で、準工業地域でこれだけのものが建つ、立地制限がない中で建ってしまうというのは、理念的なものと現実のギャップが大きいと感じる。法的に規制するのは難しいと思うが、特定の用途地域に集められるとよいと思う。

【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） (仮称) イオンタウン吉川美南80街区

(事務局説明)

【委員】 商圈について特異なかたちで考えているが、現況開発中のエリアであるので、交通に関する影響は軽微であると言える。住宅地であるので交通安全には留意していただきたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 騒音の関係は、等価騒音については昼間・夜間ともに基準値を下回っている。一方、夜間最大騒音については来客車両走行音が基準値を超過している。保全対象側敷地境界、住居外壁での再予測をしているが、出入口3のところで住居外壁でも基準値を超過している。このケースも環境騒音を測定している。走行音の最大値が47.1dBのところ、環境騒音が22時台で50.5dB、23時台で47.7dBと上回っている。これを見ると来客車両の走行音が大きな影響を与えるとは考えにくい。ただし、走行の状態については注意を促してもらいたい。

【事務局】 設置者に伝える。

【委員】 廃棄物のところで3つのRとあるが、これは何か。また、テナントはどういうところが入るのか。

【事務局】 リサイクル、リデュース、リユースである。全国のイオンで共通して取り組んでいるごみ減量化の取組である。テナントは未定で、一部非物販の飲食やサービスの店舗が入る。

【委員】 近くは、近隣商業地域となっているが、そこには食料品等の店はないのか。

【事務局】 その地域も今回の設置者であるイオンタウンが開発すると報道で聞いている。

【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)

(2) 変更

- 変更 (6条2項) 花園ショッピングセンター
- 変更 (6条2項) 名倉ビル
- 変更 (6条2項) フォルテ深谷
- 変更 (6条2項) とりせん上里店
- 変更 (6条2項) アンモール本庄
- 変更 (6条2項) 生鮮市場TOP川越店
- 変更 (6条2項) イオンモール川口
- 変更 (6条2項) 長谷川ビル
- 変更 (6条2項) いなげや毛呂山ビル
- 変更 (6条2項) 新山ビル
- 変更 (6条2項) 松伏ニュータウンショッピングセンター
- 変更 (6条2項) OSCデオシティ新座
- 変更 (6条2項) 入間川ショッピングセンター

(事務局説明)

【委員】 内容は問題ない。

【議長】 以上の審議を踏まえ、変更13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8月16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 ( 横山委員 )