

第82回埼玉県大規模小売店舗立地審議会議事録

- 1 日時 平成27年5月19日 午前9時30分～午前11時45分
2 場所 県民健康センター 中会議室
3 出席者 委員名（敬称略）
東守、梅崎薫、尾崎晴男、佐谷和江、清水武信、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 産業労働部副部長 加藤和男
商業・サービス産業支援課課長 岡田逸夫
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) 新設

- 新設（5条1項） (仮称) ケーズデンキ羽生店
- 新設（5条1項） 細谷ビル
- 新設（5条1項） (仮称) ベルク北坂戸店
- 新設（5条1項） 文真堂書店狭山入曽店
- 新設（5条1項） (仮称) ヤオコー朝霞岡店
- 新設（5条1項） (仮称) 西友朝霞根岸店

(2) 変更

- 変更（6条2項） テックランド花園インター店
- 変更（6条2項） カインズホーム北本店店
- 変更（6条2項） カインズホーム東松山高坂店
- 変更（6条2項） 入間川ショッピングセンター
- 変更（6条2項） ワルツ (WALTZ)
- 変更（6条2項） ビバモール埼玉大井
- 変更（6条2項） スーパービバホーム加須店
- 変更（附則5条1項） セキネビル

- 5 傍聴人 なし

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 4月30日(木) 尾崎晴男委員

(2) 騒音について 5月 7日(木) 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）新設

- 新設（5条1項）（仮称）ケーズデンキ羽生店

（事務局説明）

【委員】 交通の解析等を点検したところ、この立地によって大きな問題が生じるということはないと判断した。

隔地駐車場と店舗本体の敷地の間、新たにつくる道路を横断するお客様の誘導が適切になされれば問題ないと思う。

【委員】 騒音の予測の結果、基準を超えるものではなく、予測の方法も適切になされていると思うので、特に問題ないと思う。

【議長】 他の委員の意見はあるか。

【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） 細谷ビル

（事務局説明）

【議長】 現地写真を見ると家具屋があるが、これを取り壊して駐車場にするのか。

【事務局】 まだ建物が建っており、家具屋は営業を続けていた。写真は入口1の位置であり家具屋の敷地は駐車場となる予定である。

【委員】 付近に既存の商業施設が立地しており、この店舗を新たに設置するもの。それも踏まえて交通需要を予測している。来店・退店について解析した結果を見ると交差点によっては大きな数字も出ているが、大きな問題ではなかろう。

北東の三叉路には信号がついている。北からの来店車両を右折で誘導することになっているが、これについても特段の問題とするものではない。

北本市の意見をもとに歩行者の通路を設置しているが、来店者の安全という面では評価されるものである。

【委員】 騒音の予測方法は問題ない。騒音予測結果の説明があつたが、昼間の等価騒音が一か所で、夜間の最大値が基準とされている値を超えるところがかなりある。他の案件と比較すると騒音は比較的大きい。環境騒音との比較で影響は低いとの説明であつた。立地を見ると高崎線と旧中山道に挟まれている場所なので、かなり遅い時間まで鉄道は走っているし、夜中の貨物列車の通過もあるだろうし、道路の交通量もあると思われることから、環境騒音が大きい場所であり、環境騒音の測定結果も妥当であろう。現在の土地の使われ方だと問題ないが、将来南側の畑として利用されている場所などに住居が建つと、さらなる騒音への配慮が必要になる。鉄道からも道路からも距離のあるところなので、環境騒音も比較的低めになるだろう。その部分に影響を及ぼすような24時間稼働の空調機などもあるので将来問題となることも懸念される。そうした場合に対して、対応を検討しているということなので、それを信じることにしたい。

南側に設置する歩行者用の通路であるが、夜間の短い時間ではあるがカートの通過が予測されており、カート走行の16、17、18、

19からの騒音が直近の住居でも基準を超える。夜中カートの通行を避けるなどの配慮ができるのではないかと事務局に確認したところ、そうした内容も含めて検討するということなので、騒音的に問題がある施設ではないと判断したい。

【議長】 カートについてどのような配慮が考えられるのか

【委員】 例えば、駐車場の利用制限をして住居の近くをカートが通行しないようにするなどが考えられる。ただし、カートが通らなくても車両の走行は避けられないので騒音の低減効果としては小さいかもしれないが、配慮事項としては検討されてもよいと考える。

【委員】 歩行者誘導経路だが、A、Bの二か所に誘導サインを付けるそうだが、歩行者用通路の手前にある車の出入口1から歩行者が入ることを避けられないのではないのか。

【委員】 北から来る人は出入口2が目の前にあるのにわざわざ遠回りをして歩行者専用通路を通るか疑問に感じる。

【事務局】 開店時には誘導員を入口1付近に配置する予定であり、誘導員による歩行者用通路への誘導が期待できる。委員の意見のとおり看板としては不十分な可能性もあるので、設置者には対応をとるよう伝えることにしたい。北側から来店するお客様が出入口2に向かわないように効果的な看板を設置するよう伝えたい。

【委員】 住民の意見で、歩道の設置が出されているが、隣の商業施設との間に歩道を設置することにより北から徒歩や自転車で来店するお客様や北側の既存商業施設から来店するお客様の安全を確保すべきという内容と思われる。その住民意見に対して、設置者の回答としては歩行者通路と看板で対応するということでよいか。

【事務局】 そのとおりである。

【委員】 住民の意見にあるように、歩道を付ければ北側の商業施設から来るお客様や北方面から歩道を走ってくるお客様が、安全に出入口2から入れるようになると思われるが、そのような指導は北本市とし

でも行えないということなのだろう。

徒歩や自転車による来店客は出入口2を使わないように誘導を受けるが、遠回りしてまで歩行者用通路を使うことが徹底できないだろう。

【事務局】 自転車ならば、苦にならない距離とも考えられる。歩行者にとっては負担を感じるかもしれないが、初期の誘導員による誘導により歩行者通路を使用することに慣れていただければ、そのとおりの来店経路が定着すると設置者は考えている。

【委員】 自転車は駐輪場が北側にあるので、出入口2から入るのではないか。

【委員】 入ることは可能ではある。

【委員】 歩行者の誘導、自転車の誘導について、この看板だけで確実に行えるのか疑問が残る。

【委員】 北側のショッピングセンターの出入口は、図面を見て出入口2の北西側の開いている部分のようだが、北側の既存ショッピングセンターの来客車両は市道2431号線を使い出入口2の北西に位置する出入口から来店するのか。

【事務局】 自動車での経路はそのとおりである。店舗と店舗南側の駐車場の間に広い通路があり、中山道を使って南北から来店する自転車と歩行者は市道を使わずに通路を使っていることを現地で確認している。

【委員】 自転車、歩行者が安全にアクセスできるように考えてもらいたい。必要ならば南側の歩行者用通路に誘導すべきだし、状況によっては北側の入口も活用して歩行者、自転車の動線確保していただければよい。

【議長】 歩行者、自転車の安全に配慮した誘導に配慮していただきたいということでもとめたい。

【委員】 車椅子の方の駐車場が駐輪場に囲まれた状況で配置されている。車椅子利用の来店者が店舗の入口に向かう際に自転車と車椅子がぶ

つからないか心配である。

- 【委員】 駐輪場の自転車をはみ出ると、車椅子の通行の妨げになる。そうした点にも注意してもらいたい。
- 【事務局】 設置者にはお伝えしたい。なお、本店の駐輪場は必要台数に対して倍近い台数を確保しているので、はみ出しなどを防止しやすいと考えている。
- 【議長】 これまでの審議から、北側からの徒歩、自転車の来店者に対する安全の配慮と車で来店した車椅子利用者の安全配慮について設置者にお伝えする必要がある。書面によるのがよいか、口頭で行うのがよいか、意見を求める。
- 【委員】 駐輪場は利用者の心理として店舗入口に近いところを利用することが多いと考えられる。そうすると車椅子利用来店者の安全確保上問題がある。施設のレイアウト変更も検討されるべきではないか。
- 【議長】 車椅子利用者の安全確保のため、身障者用駐車場と駐輪場のレイアウト変更を行うことを意見としてはどうか。これを口頭で伝える。
- 【委員】 北本市は高齢者の有料老人ホームが多数立地していることもあり、介護が必要な人口も増加していると思われる。そうしたことから、レイアウトの変更を行うなど行い、車椅子利用者の安全を確保することを文書により伝えるのが適切と考える。
- 【委員】 レイアウトの変更まで書かない方がいいと考える。それが得策とは必ずしも言えない。自転車の動き、身障者用の車の動き、車椅子の動き、これらを良い形にするという趣旨の意見の方がよい。レイアウト変更するといびつな形のレイアウトとなる可能性もある。
- 【議長】 具体的にどういう形に変更するかは設置者に任せるとして、車椅子の安全な動線の確保を書面で意見としていくことでいかがか。
- 【委員】 文書で意見を出すことには賛成できない。委員は現地を見たわけではないし、行政の意見も付され、住民からの意見も出され、開店の

スケジュールが迫っていることを考えると、今からレイアウトを変えるよう指導する権限があるのか。意見を文書で出すということは、それが正しいということである。本当に正しいのか判断できず、消費者の視線で、そちらの方が安全とも考えられるという内容なので、口頭で伝えるのが妥当と考える。

文書で出すと設置者としては反論や対応が必要であり、そのことも考えると適切ではない。

【委員】 審議会として動線の交錯を心配しているということならば、口頭意見でいい。文書でレイアウト変更の意見を出すということならば指導に該当する。私は必ずしもその方がいいとは思わないので、書面で意見を述べるならば動線に配慮すべきという表現にとどめるべきと先程申し上げた。

【議長】 それでは、口頭による意見を述べるということで、まとめたい。以上の審議を踏まえ、法律上の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）ベルク北坂戸店

（事務局説明）

【委員】 中学校の跡地への出店ということだが、店舗敷地の西側は分譲住宅となるのか。

【事務局】 そうである。

【委員】 交通については、近くに踏切もあり、また、左折イン、左折アウトでの誘導をするということで、なかなか難しい立地である。

まず、踏切周辺の混雑に対しては、昼間はできるだけ踏切から離れたところの出入口を使用することで対応する。ただし、夜間は騒音に配慮して線路に近い出入口を使用するということである。

また、右折出庫ができないため、No.4出口からの退店車両が店舗周辺の住宅地の生活道路を通過して帰宅する誘導になっている。大きな問題にはならないと思うが、やはり、やむを得ないとはいえ気になる場所である。

その意味では市の意見が的確である。1、2、特に5番について、それぞれに応じた対応をきちんととっていただければいいのではないかと考える。

周辺交差点への影響については、評価の結果を見ても心配はないと思う。

【委員】 交差点で開店後の交通の評価を行っているように、踏切について交通量の調査はしないものなのか。

【委員】 踏切の渋滞については、数的に調査する用意がされていない。北坂戸駅の近くのため、踏切が下りている時間が一定程度はあると思われる。そうすると、店舗南側の道路に車が滞留することになり、来客車両が線路脇の道を通って退店することが考えられるということである。これにより、周辺の環境に影響が生じてきたら、適切に対応をしていただきたいと設置者に伝えていただきたいと考える。

【委員】 騒音については、結果は事務局の説明のとおりであり、予測方法も妥当であると考え。よくあることだが、夜間の車両走行音の最大

値が出入口で超えており、東上線の環境騒音が上回るため、それに比べれば顕著な影響ではないという結果になっている。西側の分譲地にも対しても、夜間駐車場の利用制限をするなど配慮がされていると考える。

先ほども話に出たが、市の意見の5番に対して、周辺的生活環境に影響を及ぼす場合には対策を講じますとの回答があるので、そのとおり行っていただきたい。他の届出と比べて、特段影響が大きいものではないと考える。

【委員】 店舗北側の空地の利用予定はあるのか。

【事務局】 設置者からは未定と聞いている。

【議長】 それでは、本案件については、退店する車両について、住宅地に面する市道を通る誘導経路になっているが、周辺交通の安全を確保するため、開店後の状況に応じて必要な配慮を行っていただきたいということを、設置者に口頭で伝えることとし、法律上の意見は付さないことよろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） 文真堂書店狭山入曽店

（事務局説明）

【委員】 店舗の出入りは、出入口1のみか。

【事務局】 車両の出入口は一つだけであるが、駐輪場1側からと店舗南側から自転車と歩行者は出入りができる。

【委員】 1階は書店、2階はゲームセンターとして現在も営業をしている店舗であり、今回2階も物販店舗にする計画のため、立地法の新設届出をした案件である。

交通に関しては、調査の結果を見ても、周辺環境に影響を与えるような大きな問題はないと考える。届出では、車両の入出庫は、左折イン、左折アウトでの誘導になっているが、資料2の写真を見ると、現状で右折インでの誘導も行っているようなのが気になるところである。引き続き周辺の交通環境に配慮して、安全に運用をしていただきたい。

【委員】 既に営業している店舗であるということが前提になるが、まず、建物の西側に多数の室外機等の設備機器が並んでいるのが、この案件の特徴的なところではないかと思う。等価騒音の予測地点Bについて、昼間の等価騒音が環境基準ぎりぎりの54.9である。Bの位置を北にずらすと、基準値を超えてくるのでは、という懸念もある。配置や予測結果などを見た限りではうるさめの施設であると考えられる。

ただし、確認したところ、隣地は駐車場であり用途地域の定めのない地域のため、ここに住居が建つ可能性は低いということであった。また、既に店舗西側において、昼間でもそれなりの騒音が発生しているが、現時点では問題にはなっていないということである。

夜間の最大値も敷地境界において基準値を超えている。一般的には来店車両の走行音を超えているケースが多いが、今回は設備機器の騒音も基準値を超えている。これは、設備機器等の配置が敷地境界に近接しているためである。保全対象側まで下がった再予測の結果は、いずれも基準値を下回っているので大きな問題はないと思うが、設備機器の騒音でこのような状況は珍しい。

現状では隣地が駐車場のため問題は生じていないということであ

り、特段意見をつけるほどではないと考える。

【委員】 このように設備機器が壁に沿って多数並んでいるのは珍しいのではないか。

【委員】 古い店舗ではこのような事例はたまにある。おそらく駐車場があるので、こちらに配置したのであろう。他の店舗だと屋上に設備機器を配置していることが多いと思われる。

【委員】 この建物の建築はいつ頃か。

【事務局】 平成7年3月に建築確認を取っているということである。

【委員】 周辺の状況などもよく知っているが、現状でも特に苦情などは出ていないようである。書店は静かで、どちらかというゲームセンターのほうがうるさいのではないか。2階も書店にするという、事実上変更の届出のように考えられる。新しい建物が建つのではなく、特に問題ないと思われる。

【委員】 市街化調整区域であるが、なぜ建築できたのか。

【委員】 近隣には他にも大きな建物があり、逆に市街化調整区域であることが違和感のあるような地域である。

【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）ヤオコー朝霞岡店

（事務局説明）

【委員】 変型した土地を活用した立地であり、複雑な出入りとなっている。前面の出入口1からの入庫が多く、左折イン・左折アウトのため、出入口1の前にはポストコーンを設置するということである。そのため、北からの来店車両は交差点1を右折して出入口2から入庫する誘導になっている。ここは、押しボタン式の信号の交差点である。大きな問題にはならないと思うが、それなりの来店台数が予測されており、開店後に想定以上に増加することも考えられる。

そこで、今後のこととして、北から来る来店車両の交差点1における右折に配慮してほしいと考える。あわせて、市の意見の4番についても、しっかり対応していただきたい。周辺環境に対する影響については、広域的には問題ないと考える。

【委員】 市道3号線は北西のA方面に下っている地形のようだ。

【委員】 そうである。

【委員】 交差点2における出入りはどうか。交錯があるのではないかと感じる。

【委員】 そちらよりは交差点1のほうを対応していただければと思う。

【委員】 騒音については、夜間の営業がないため夜間稼働しているのは冷凍室外機等のみであり、昼間、夜間とも予測結果は基準値を下回っている。予測方法も妥当であり、予測結果も問題ないと思う、

しかし、店舗南側に住宅が入り込んでおり、屋上駐車場に行くスロープや、荷さばき施設が住宅に隣接して配置されているため、これによる騒音が気になる。

これについては、予測結果も基準値を超えることはなく、また、遮音壁を設置するなどの配慮がされていること、また、東武東上線がすぐ横を通っていることもあるので、特に問題ないと考える。

【委員】 店舗の西側はどうなっているのか。

【事務局】 もとは東洋大学の校舎があったと聞いているが、別の方が購入したようである。

【委員】 分譲住宅になった場合、騒音の配慮はどうなるのか。

【委員】 西側については、予測点Dにおいて騒音の予測をしており、基準値を下回る結果となっている。昼間のみの営業であり、今後住宅が建っても問題ないと思われる。

【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）西友朝霞根岸店

（事務局説明）

【委員】 以前から西友があり、一年半ほど前までは営業していたが、新たに建替えをするということである。

前面の県道蕨朝霞線は、それほど交通量が多いわけではないようである。以前からそうだったということもあり、右左折イン・アウトでの誘導となっているようだ。来店台数が非常に多いというわけでもないで、大きな問題はないと思う。周辺交差点への影響も問題ないので、意見をつけるほどではないだろう。

しかし、県道を南から来ると左カーブとなっており、見通しのきかない左カーブの先に右折待ちの車両がいるということは、あまりいい条件ではない。

もともとあった店舗であり、周辺の方もわかっているかもしれないが、この点については、引き続き設置者に配慮してもらうことが必要ではないかと考える。

【委員】 騒音については、夜間営業があるため、車両走行音が基準値を超えているところがある。しかし、P11の左下の表にあるように、出入口ではないa、c地点でも車両の走行音が基準値を超えており、保全対象側の外壁での予測値も超えてしまっているのは気になるところである。環境騒音を測定してそれよりは下回っているという結果になっているので、大きな問題はないと考える。また、以前から店舗があったということもあわせて考えると大丈夫かと思う。

また、F地点で等価騒音の予測値が54.7dBとなっており、これは、荷さばきによる影響が大きく、また、ここには遮音壁もないということである。

等価騒音でこの値だと、荷さばき作業をしているときは、かなりうるさくなると思われる。事前説明の際に確認したところ、何かあれば対応していただけるということであったので、それらも含めて意見をつけるほどではないと考える。

【委員】 P12ある「延焼の恐れのある部分」とは何か。

【事務局】 確認して後日報告させていただく。

【委員】 以前の建物は2階建てか。配置はどうだったのか。

【事務局】 以前は平屋建てであった。以前は駐車場の台数が少なかったため、残りの敷地で足りていたが、今回指針値の台数を確保するため1階をピロティ形式の駐車場にして、2階を店舗としたということである。車両の出入口はほぼ同じ位置である。

【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) テックランド花園インター店
- 変更 (6条2項) カインズホーム北本店店
- 変更 (6条2項) カインズホーム東松山高坂店
- 変更 (6条2項) 入間川ショッピングセンター
- 変更 (6条2項) ワルツ (WALTZ)
- 変更 (6条2項) ビバモール埼玉大井
- 変更 (6条2項) スーパービバホーム加須店
- 変更 (附則5条1項) セキネビル

(事務局説明)

【委員】 駐車場を減らす案件がいくつかあるが、利用実態調査の内容について点検をした。利用実態調査が適正になされており、問題ないことを確認してある。

【委員】 テックランド花園インター店であるが、これは建て替えに相当するのではないか。

【事務局】 昨年の5月の審議会で審議いただいた後、これまで工事の着工がされていなかった。その間設置者がレイアウトの再検討を行った結果、今回の届出の駐車場位置などにした方がお客様の安全が高いし、荷さばき車両と来客者の車両との交錯もないと判断したとのことである。

【委員】 確認申請はし直したのか。緑地面積が減っている印象も受ける。非線引き白地か。

【事務局】 深谷市からの意見をもとめたが、意見は付されていない。都市計画区域で非線引区域となっている。

【議長】 駐車場の位置が変更になることを踏まえ、騒音の予測をした結果、問題がなかったということによいか。

【委員】 説明のあったとおりである。

【委員】 10番の入間川ショッピングセンターであるが、駐車場減で空く土地の利用計画はあるのか。

【事務局】 現在検討中とのことで、具体的なことは不明である。

【委員】 マルエツの外に、2階には銀行が入っており、駐車場1は銀行利用者の利用も多い。駐車場の減について銀行の了解をとっていると思うが、銀行利用者も含めて不足がないことを確認してほしい。

【事務局】 現状の利用状況を調査し必要台数を検討した結果、減少後も不足がないということを確認しているが、銀行との話し合い状況なども確認し、報告させていただきたい。

【議長】 変更8件について県意見は付さないことでよろしいか。

(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27年5月19日

議 長 (三角委員)

議事録署名委員 (梅崎委員)

議事録署名委員 (松本委員)