

## 第83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9月4日 午後1時30分～午後4時15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、尾崎晴男、佐谷和江、松本泰尚、三角元子  
梅崎薫、清水武信（左記は意見の開陳による出席）

※事務局 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） ベイシアマートときがわ店
- 新設（5条1項） （仮称）ベイシア鳩山店
- 新設（5条1項） （仮称）カワチ薬品本庄東店
- 新設（5条1項） テックランド上尾店
- 新設（5条1項） （仮称）フタバスポーツ朝霞新店
- 新設（5条1項） （仮称）でんきち杉戸店計画
- 新設（5条1項） ベルク北本東間店
- 新設（5条1項） マルヤ大袋店
- 新設（5条1項） マルヤ北川辺店
- 新設（5条1項） マルヤ高野台店
- 新設（5条1項） （仮称）マミーマートふじみ野鶴ヶ舞店

#### (2) 変更

- 変更（6条2項） イオンレイクタウン
- 変更（附則5条1項） 川越駅前脇田ビル
- 変更（6条2項） セキチュー東松山高坂店
- 変更（6条2項） 沼南駅前ビル
- 変更（6条2項） 春日部ショッピングセンター

- 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 8月19日(水) 尾崎晴男委員
- (2) 騒音について 8月11日(火) 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）ベイシアマートときがわ店

（事務局説明）

【委員】 交通に関して、交差点需要率から判断すると、店舗開店による交通量の増加を付しても特に問題はないと考える。

【委員】 騒音についても、予測の結果から判断するに、特に問題はないと考えてよい。

【委員】 地域的に交通量が多くなく問題はないと考える。周辺地域に中型、大型店が存在しないため、地元の方が反対する等は少ないと考える。

【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） （仮称）ベイシア鳩山店

（事務局説明）

【委員】 誘発する自動車交通量を落とし込んだ交差点需要率予測から判断すると、特に問題はないと考える。

北側に小学校があるため押しボタン式信号があり、必要に応じて横断できるようになっている。店舗東側に出入りがあるが、特に問題はないだろうと考える。

【委員】 騒音については、予測の結果から判断するに、特に問題はないと考えてよい。

【委員】 現地を確認したところ、区画整理事業をおこなった地域である。近くに既存の鳩山ニュータウンがあり、そこからの利用者が多くなるのではないかと考える。このため、店舗東側導入部は多少混雑することが予測される。小学校との距離感でいえば、騒音が問題となることはないと考える。

また、鳩山町は大型店が少ないため、周辺住民が反対することは少ないのではないかと考える。

【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） （仮称）カワチ薬品本庄東店

（事務局説明）

- 【委員】 交差点需要率から判断すると、交差点 B は、大売出しの時などは混雑する、あるいは現状でも混んでいる状況である。近隣にベスタ本庄があり、幹線的な道路でもあることから、新聞の折込チラシなど入れお客さんを呼びたい時など、混雑することもあるだろう。しかしながら、今回の立地により大きな問題を引き起こすものではないと判断する。
- 【委員】 等価騒音の G 地点における結果が、基準値は下回っているものの、それに近い結果となっている。荷さばき施設などが近いことから大きくなる場所であるが、敷地外は水田が広がっており、また国道17号線に近いこともあり、問題とすべきものでもない。
- 【議長】 交差点の角に民家があり、D 地点における等価騒音は基準値を下回っているが、民家への影響が心配される。
- 【事務局】 設置者と民家の方と話し合いを行い、防音フェンスを設置することで合意に至ったと聞いている。現状でも基準を満たしているが、さらに踏み込んだ配慮を行う。
- 【委員】 市街化調整区域であり、本来は建物が立たない場所であるが、本庄市の条例で建設が可能となっている。既設のベスタ本庄も市街化調整区域である。本店舗も市街化調整区域に立地しており、法には適合しているが、緑への配慮などすべきである。
- 【事務局】 緑地については、法令で求められる緑地率3%に対して、8.2%を確保している。
- 【委員】 いろいろな場所でドラッグストアの出店競争が見られる。本店舗の近くにもドラッグストアが既に営業しており、本店舗が出店しても、売り出しなどの際に一時的な渋滞は出るかもしれないが、交通や騒音で大きな影響がでることはないと考える。

【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） テックランド上尾店

（事務局説明）

【委員】 各交差点の需要率は0.9を下回っているが、市街地の立地であり交差点への影響は大きいと考える。A交差点は目くじらを立てるほどではないが、B交差点は、南方面からの交差点が狭く、住民意見にあるとおり厳しいことが推察できる。しかしこのことをもって計画を再検討させるほどではないと判断した。周辺交差点の円滑性と安全性が悪化しないよう、引き続き地域との関係を向上させるよう努められたいという趣旨の口頭意見を付けたい。

敷地内部の搬入車の通行に不安がある。敷地南側の通路を一般客と共用し、敷地の奥で曲がっていく経路である。帰りはゼブラの部分を搬入車両が利用するためゼブラに左折で入る。ここでの来客車両との交錯が心配なので注意されたい。そのため入口にカーブミラーを付けるなど配慮が必要と考える。

出口付近の搬入車両の誘導は左に大きく曲がって右に大きく切り返して出る厳しいものであり、来客車両との交錯も心配される。

陸橋下交差点は多くの来客車両が通過することになるため、この交差点など近隣の交差点に注目し安全に配慮すること、搬入車両とお客様の車両との交錯に十分注意しミラー等の設置により十分な安全性を確保すべしとの、二点の口頭による意見が必要と考える。

【委員】 この店の閉店時間は午後10時であるが、閉店後30分間は駐車場を使えることにより、夜間最大値が規制基準値を超える。

出入口では大きな数値が予測されるが、道路反対側では距離減衰により低くなる。それでも基準値の50デシベルを上回るが、道路を走る車による環境騒音はそれより大きく、また10時以降は30分のみ騒音発生であるので、店舗が騒音環境に与える影響は軽微ではないか。

【委員】 壁面が長く、北側は歩道と道路ギリギリの建て方なので、もう少し緑があるといい。緑化については努力義務の基準に対して76%を確保し、緑化を要する接道部の長さは満たしているとのことである。緑としては確保しているが、北側の人が歩く面にはない。工業

地域ということもあるが、商業の施設が入るのだから、もう少し歩行者にとって良好な環境に配慮してもよかった。

【委員】 県のガイドラインで商工会議所への加入など地域商業貢献の在り方が示されている。ヤマダ電機は協力しないようだが東松山にはケーズデンキがあり協力いただいている。ガイドライン等に沿った地域商業貢献を求めたい。

【委員】 東側の歩道は、現有の歩道を広げるものと考えてよいか。

【事務局】 信号待ち時やすれ違いが安全にできるよう広いスペースを提供している。元々の歩道があるため、相当広いものとなる。

【議長】 交通に関する2点と、地域商業貢献の件を口頭でお伝えすることとしたい。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） （仮称）フタバスポーツ朝霞新店

（事務局説明）

【委員】 まず、直近の交差点と南側にある国道254号の交差点の交通への影響についてだが、調査結果を見ると決して楽な数字ではないが、格段に大きな影響があるというほどではないと考える。

次に、朝霞市の意見の3番目にもあるように、入口及び出口が交差点に近いので、安全に配慮してほしい、というのはまさにそのとおりであろう。

出入口は左折イン、左折アウトでの誘導になっているが、北から大泉方面に向かう車が右折で入庫したくなる立地になっている。そこで、来退店車両の安全対策を開店後も引き続き配慮していただきたいと考える。

また、上階の駐車場からスロープを下りてきて、出口からすぐの歩道のところで安全に止まれるかということも気になる。そこで、車両と歩行者等の出入口付近における安全性について、開店後も状況を把握しながら、引き続き配慮をしていただきたいと考える。

【委員】 11ページの等価騒音の予測点Eは、そのすぐ横が荷さばき作業と廃棄物収集作業をするところになっている。ここは、環境基準値60dBに対して予測値が59.3dBとなっており、作業中は非常にうるさいと思われる。ここには店舗併用住宅があるので気になる場所である。予測結果としては基準を下回っているので、特に問題はないということにはなる。しかし、荷さばき及び廃棄物収集作業中の騒音には配慮していただきたい。

【事務局】 補足させていただくと、E点と荷さばき施設との間には建物の壁があり、一定の遮音効果が見込まれる。しかし、予測に際しては壁がないものとしているため、それを加味するともう少し予測値は低くなるものと考えられる。ただし、窓を開けての作業などもありうるので、作業中の騒音については、配慮するよう設置者には伝えたい。

【委員】 ゲートは出入口を入ってすぐのところにあるのか。

【事務局】 そうである。

【委員】 入庫車両の路上への滞留の心配はないのか。特に女性など慣れていない人はゲートで手間取ってしまいがちである。ここは交差点の近くであることもあり、その点が気になる。

【委員】 滞留の可能性はあると思う。

【委員】 業種的に生鮮食品のスーパー等と違い、夕方や昼時などに来店が集中するということもないのではないか。滞留するということはあまり考えられないと思われる。

【委員】 ゲートをつける理由は何かあるのか。

【委員】 周辺の施設を利用する方が不法に駐車するのを防ぐために、ゲートを設けるということも考えられるのではないか。

【事務局】 おっしゃるとおりでゲートの設置は、北側の運動公園でイベントがある際などの不法駐車防止の意味もあるということである。委員ご指摘のように、もし、来店車両が大量に来て滞留するようなことがあれば、その際にはゲートを開放するなど、柔軟に運用していきたいということである。また、立地法の考え方にに基づきゲートの処理能力についても検証しており、問題ないという結果を確認している。

【議長】 それでは、交通については、①出入口付近の安全確保、特に右折による来退店を防ぐための対策を十分に行うこと、②退店車両が出口のスロープを下った先のゲートと歩道との距離が短いので、安全に注意すること、③駐車場への入退場に伴い出入口ゲート付近にて車両の滞留が起きないように注意をすること、騒音については、荷さばき作業および廃棄物収集作業に伴う騒音に配慮することを、設置者に口頭で伝えることとしたい。

【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） （仮称）でんきち杉戸店計画

（事務局説明）

【委員】 隔地駐車場が2か所で必要な駐車場台数を確保する計画である。想定された計算で、周辺の交差点等への混雑を格段に大きくすることはないと考えられるので、円滑性、混雑の問題は、大きなものはないであろう。隔地駐車場にお客様を案内するということは簡単ではないので、まずは、お店の近くにやってきたお客様が惑うことがないように、ご案内できるようにすることを助言として伝えておく必要がある。また、計画地周辺に整備された歩道があるので、特に隔地駐車場に来たお客様の適切な誘導に引き続き配慮することは伝えておく必要があると考える。

【委員】 騒音については先ほどの説明のとおりで、特に問題はないと思う。

【議長】 J地点の騒音源は空調か。空調室外機で51.3dBが出ている。

【委員】 予測結果を見ると、問題があるとは言えない。

【議長】 他に何か意見はあるか。

【委員】 隔地駐車場②が気になるが、あまり使われることもないのではないかとと思われる。

【議長】 本件は、隔地駐車場への誘導の点を口頭で伝えるということで、まとめたい。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） ベルク北本東間店

（事務局説明）

【委員】 出入口が東側の二か所である。右折の出入りがあり、あまりよいことではない。前面道路の現況の混雑状況や交通量を踏まえ、止むなしということで県警とも協議が済んでいるようであるが、引き続き来退店車両の安全について開店後も配慮されたい。児童生徒の安全配慮については、市の意見に付け加える事はない。

【委員】 夜間営業があり、空調用室外機からの騒音が店舗敷地境界で規制基準値を超える。これらの機器を線路側にまとめて配置していることが原因であるが、鉄道敷地境界では規制基準値の範囲となることから、騒音に配慮した設備配置と判断してよい。

車両走行音は、夜間営業すれば超えるのは避けられない。この店舗が特別問題ありとは考えられない。道路からの音を主とする環境騒音との比較で影響は少ないと判断できる。

【議長】 環境騒音が64.1dBとなっており、環境騒音を計測した地点に近い出入口の騒音がそれを上回るのではないか。

【委員】 環境騒音は甲地点で測定しているが、これは騒音の発生源から道路反対側の家屋側と同じ距離で測定したものである。民家側の距離減衰の音と比較すれば環境騒音の方が上回っている。

【議長】 交通の安全への配慮について口頭でお伝えすることとしたい。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でよろしいか。

（全員了承）

●新設（5条1項） マルヤ大袋店

（事務局説明）

【議 長】 この店舗は売り場面積が1,000㎡以下の店舗として、現在も営業中ということか。

【事務局】 そのとおりである。

【委 員】 交通について、予測された結果や、地域の状況を合わせてみると、混雑を引き起こすことはなさそうである。一つ気になるのは、越谷市の意見の三番目である。出入口②というのは、確かに積極的には誘導しないが、今まで柵を設けて閉じていたところを、今後は、開けるということであり、この出入口だけ道路に対して勾配があるので、安全性が確保されるように気を付けるよう伝えておく必要がある。

【委 員】 騒音について、予測結果は説明のとおりであり、現状で問題ないと思う。9ページの図面の左側に冷凍機室外機が複数あるが、その対策に防音壁が建てられているので、問題ないのではないかと思う。

【委 員】 この店舗は増床であるから、その増床によって騒音や交通量がどのくらい増加するか、という問題だと思うが、今まで近隣の住民からの意見もないということであれば、さほど影響はないのではないかと思う。

【議 長】 本件については、出入口②が勾配があるので、開けた後、安全性を確保することを口頭で伝えるということとしたい。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） マルヤ北川辺店

（事務局説明）

【委員】 交通について、この店舗は、既存店舗の増床であり、地域で馴染まれている店舗であると思われる。数値的には問題もなく、これまでも右折で入退店されているという状況であるため、これについても問題ないと考える。

【議長】 騒音についてはどうか。

【委員】 問題ないと思う。

【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） マルヤ高野台店

（事務局説明）

【委員】 交通の観点から、既存店舗の増床であるため、これについては大きな問題があるということにはならない。特に意見を付けるようなものではないと考える。

【委員】 騒音の点では、予測結果など問題ないと思われる。

【議長】 今現在、騒音の苦情が出ていないということなので、問題なからうかと思うが、何か意見はあるか。

【委員】 既存店で住民から意見がないのであれば支障はないと思う。

【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）マミーマートふじみ野鶴ヶ舞店

（事務局説明）

【委員】 従前も物販店舗があった場所への立地であるが、周辺交通への影響を考えると、決してよくはない。

国道254号のNo.1交差点の休日開店後の需要率が0.745と、ピーク時を想定したデータではあるが、混むことが十分に考えられる。しかし、この数値だけで出店を止めるべきとまでは言えない。設置者であるマミーマートには、繁忙期には交通への影響を意識して運営をしていただきたい。

また、県道側の入口①と出口②は右折での入出庫も認めている。それなりに交通量も多く、向かいには青果市場もある。

出口②は、横断歩道と停止線の間であり、ここに出口を設置することについては、事前に確認したところ、県警も道路管理者も了解しているということであった。

そこで、県道からの車両の出入りについては、入口、出口ともに、開店後も特段の配慮をしてほしいと考える。特に出口は左折してすぐに横断歩道があることや、停止線と横断歩道の間を車両が出ていくことになるため、来退店車両の県道側の出入口には、開店後も引き続き格段の配慮をしていただきたい。

あわせて、市道側にも車両の出入口3及び荷さばき車両等の出入口があるが、こちらもきちんと安全配慮をしていただきたい。

【委員】 出入口③と住宅の間には、フェンスなどがあるのか。

【事務局】 それについては確認していない。

【委員】 高い塀などが建つと出入りの際に見えにくくなり危ないのではないか。カーブミラーをつけてほしいという市の意見も納得できる。

【委員】 出入口③については、ここからの出入りが新たに発生することになる。夜間は利用制限し出入りはないということではあるが、現状から状況が大きく変わることになる。また、荷さばき車両の出入口も市道側にあり、こちらも安全に気をつけていただきたい。出入口

が多いということは、それだけ多くの車が出入りするということがある。開店後も引き続き安全について意識していただきたい。

【委員】 騒音については、夜間の営業があり、来客車両とカートの走行音が保全対象において基準値を超えている。これは、道路幅や住居の敷地面積などで決まってくるので仕方がないところでもある。しかし、環境騒音よりは下回っている。22時以降は駐車場等の利用制限をしたり、カート置場を住居から離れた配置にしたり、周辺的环境に最大限の配慮がされているので、これ以上の配慮を求めるのは厳しいのではないかと考える。他店舗と比べても特段この店舗が問題になるということはないのではないかと。

【委員】 市の意見のうち商工会や商店会に加入してほしいとの要望に対して、加入する意思はないということであるが、できれば、地域の事業者との兼ね合いを考えていただければありがたいと思う。是非、検討していただきたい。

【議長】 それでは、出入口の安全、特に県道側の出入口の安全には格段の配慮を行うこと、市道側の荷さばき車両出入口付近における安全確保に留意すること、及び地域商業への貢献に配慮することについて、設置者に口頭で伝えることとしたい。

【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)

## (2) 変更

- 変更（6条2項） イオンレイクタウン
- 変更（附則5条1項） 川越駅前脇田ビル
- 変更（6条2項） セキチュー東松山高坂店
- 変更（6条2項） 沼南駅前ビル
- 変更（6条2項） 春日部ショッピングセンター

(事務局説明)

【委員】 セキチュー東松山高坂店の周辺に大型店が増えた結果、当該店舗の利用者が減ったのではないかと考えられる。このため駐車場の必要数が減ったならば、駐車場の台数減の変更を行っても特に問題はないと考える。

【委員】 交通に関して問題はないと考える。

【委員】 川越駅前脇田ビルの変更後、夜間に車が出入りするが、駅前であるため環境騒音の方が大きいと考えられる。騒音面では特段問題はないと考える。

【議長】 変更5件について県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27年9月4日

議 長 ( 三角委員 )

議事録署名委員 ( 尾崎委員 )

議事録署名委員 ( 松本委員 )