

第85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1月28日 午前9時30分～午前11時20分
- 2 場所 埼玉県県民健康センター 中会議室
- 3 出席者 委員名（敬称略）
梅崎薫、尾崎晴男、佐谷和江、松本泰尚、三角元子
伊藤一久、黒川文子、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 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） ヤオコー熊谷箱田店
- 新設（5条1項） ケーズデンキ越谷レイクタウン店
- 新設（5条1項） 株式会社住友倉庫（仮称）戸田駅前商業施設
- 新設（5条1項） イエローハット美女木店

(2) 変更

- 変更（6条2項） ヤオコー坂戸ショッピングプラザ
- 変更（6条2項） PEONY WALK東松山
ケーズデンキ ピオニウオーク東松山
- 変更（6条2項） ケーズデンキ入間店
- 変更（6条2項） 木村ビル
- 変更（6条2項） 中村ショッピングビル
- 変更（6条2項） ヒノデビル
- 変更（6条2項） ショッピングセンターニットモール
- 変更（附則5条1項） 志木東口駅ビル（東武志木北口駅ビル）
- 変更（6条2項） パトリア桶川店

- 5 傍聴人 1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 1月13日(水) 尾崎晴男委員
- (2) 騒音について 1月13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）新設

- 新設（5条1項） ヤオコー熊谷箱田店

（事務局説明）

【委員】 既存の店舗を取り壊し、建て替えにより新設する。その際東側に用地を拡張し、そちらに出入口を作るというものである。

県道341側に出入口が二か所あったものを、入口と出口に分けた。南側市道側にあった出入口を移設しながら出口とした。このような変更は妥当なものであると考えるが、お客様へのご案内が必要である。特に新たに設置する出入口①は使用するお客様も多いので、周知が必要であり、また沿道の方への周知も必要であろう。

広域的には、誘導経路上の交差点ABCには信号があるが、交差点の需要率等の予測結果からは大きな問題は生じないであろう。ただし、市道50324号と市道50327号は住宅地を通過する道路である。市道50327号は折れ曲がっている個所もあり、安全面では心配である。こうした道を来店・退店の経路に指定していることを考え、開店後の安全性、環境面との影響をしっかりと注視してほしい。

鈴木胃腸医院の無信号の三叉路の利用も多い。来店時の右折もあり、ここについても地域の住民の意見も聞きながら注視してほしい。

【委員】 D方面からの来客にとって入口①は使えず、通り過ぎて右折を二回して来店するルートであることから、入口①を右折で入りたくなる人もあろう。そうした来店は可能なのか、また想定しているのか。

【委員】 ゼブラがあり、交差点も近いことから、入口①からの右折来店はさせない方がよいという判断だと思う。その判断は適切と考える。別ルートとして交差点Aを経由するルートも設定している。

【委員】 騒音について、夜間の予測値が基準値を超えているのは、10時閉店後20分間退店車の移動があるためである。夜間の車の来退店がある場合、こうした結果になる例が多く、この店舗だけ特別ではない。環境騒音との比較では、環境騒音の方が大きいことから、現況を大きく悪化させるものではなく、特段問題ありとするものではない。

新設する出入口①から住居の真横を通過して来退店する。開店後も騒音面についても地域の住民の方の意見を聞きながら注意していただきたい。

【委員】 深夜時間帯は出入口①は利用させないようだが、10時には出入口①を閉めてしまい、ここを使わせないということによいか。

【委員】 使わせない計画であろう。昼間においても荷捌き施設が近く、車も通過するため、予測値は問題ないが、注意が必要な場所である。

【委員】 市道50324号線の交通量はどの程度か。

【事務局】 事務局で写真撮影に行った際には、一分間に1台前後の交通量だった。

【委員】 ヤオコーが繁盛すれば通行量が増えることになる。出入口①の騒音が生じないように開店後も注意する必要があるだろう。

【委員】 荷捌き施設②近くに車椅子利用者の駐車スペースがある。荷捌き時間が開店前なので問題ないと考えるが、荷捌き施設の運用時間を厳守するよう注意を促したい。

【委員】 来退店方法など無理な面も見受けられる。関係機関による様々な検討の末のことだと思うが、開店後はこれを守るようお願いしたい。

【議長】 それでは、事業者に対しては、1つ目に、県道341号線からの出入口につき、従前は出入口であった場所を、入り口と出口に分けて運用する予定であることから、従前の顧客が戸惑う等により交通の安全に影響しないよう、出入口の変更の旨の案内表示を設置する

など、適切な周知をされたい。

2つ目に、市道50324号と市道50327号は住宅地を通過する。特に市道50327号は折れ曲がっている個所もある。また、鈴木胃腸医院の無信号の三叉路においては右折による来店がある。これらの道路や交差点における開店後の安全性、環境面の影響を、地域の住民の意見も聞きながら注視されたい。

3つ目に、新設する出入口①及びその誘導路から発生する自動車走行等の騒音について、開店後も地域の住民の方の意見を聞きながら注意されたい。

4つ目に、荷さばき施設②近くに車椅子利用者の駐車スペースがある。荷捌施設の運用時間を厳守し、車椅子利用者の安全を確保されたい。

以上4点について口頭でお伝えするという事によろしいか。

【委員】 了承。

【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によろしいか。

(全員了承)

●新設（５条１項） ケーズデンキ越谷レイクタウン店

（事務局説明）

【委員】 レイクタウン駅の西側はまだ未利用地も残る場所である。この事業者が出店する店舗敷地は、南北に長く、東側に出入口NO. 1と荷さばき専用の出入口があり、それぞれ左折で入庫する計画となっている。前面の市道は、片側二車線あり、今のところ、それほど交通量はない。北側の出入口NO. 2は、右折アウトの誘導を行うが、この点について、問題ないか確認が必要になる。市道80637号線の西側は、水路があり、今後も交通量が多くなる場所ではないので、開店時は大丈夫であると思うが、今後、未利用地に立地する施設等が明らかになったときには、考える必要があると思う。

また、市道80637号線に面したこの店舗敷地は、交差点に近く、店舗敷地が東西に狭い。事業者と公安委員会とは協議済と思うが、右折車線へ誘導するゼブラを跨いで右折させるのは好ましくないの、ゼブラから出来るだけ離れた結果、出入口NO. 2はこの位置になったと思われる。好ましくはないが運用は可能であろうと判断した。

広域的な観点からみると、資料の9ページの中央辺りに、南北に細長い計画地があり、上から、NO. 1、NO. 2、NO. 3の交差点がある。交差点需要率をみると、一番数値が大きいのは、NO. 1の交差点であり、県道52号線は、それなりの交通量がある。現況、東の方はつながっていないように見えるが、これがつながるようになれば交通量の増加が見込まれる。

この県道の交通量が危惧されるが、NO. 1の交差点需要率は、開店後も0.557で、おそらく支障はないと思われる。特にAエリアからの来店が一番多いので、来店車両は、交差点NO. 1を右折することになるが、この右折の交通量が付加されると、計算上、右折車線の負荷量が混雑度2を超える結果となっている。本来、混雑度は1を下回ってもらいたい、2を超える結果で届出がなされている。

これについて、事務局から道路管理者にどのように考えるか確認していただいた。混雑度が2を超えている理由は、西から来た車両が、右折矢印が出ている時間だけで右折する前提条件での計算であ

り、この場合1以上を超えて、2になる。現況の交通量からは、前方の信号が青で対向車が途切れた時に右折することができるかと判断できるので、この点を勘案すれば、捌けるであろうというのが道路管理者の考えである。私も交差点の設計に携わっており、計算をしたところ、捌くことは可能であろうと判断した。

なお、右折矢印が出る信号の場合は、右折矢印だけで通すよう設計をするのが、日本の標準的な考え方になっている。特に新設の場合はこのように設計することになっている。ただ、実際の運用の場合は、前方の信号が青で、対向車が途切れた時は右折できるので、それを勘案すると、捌けるであろうと道路管理者は判断しており、私もその考えを支持したいと思うので、現況では、大丈夫であろうと考える。今後、県道の交通量が増えてくると、少し心配ではある。

この交差点は、航空写真で見ると、少し県道の右折車線が短いと思われるが、今後、他の事業者が出店した時は、改良が必要になるだろうと思われる。

現状では、開店後に渋滞は出ると思うが、大きな問題にはならないだろうと判断する。決して絶対大丈夫であると断言はできないが、若干、混雑を増す時間帯はあるだろうと思う。

【議 長】 委員が強調されていたように、県道52号線が、現状の交通量であれば、交差点NO. 1の右折は可能であるが、県道52号線の交通量が増加した場合には、どのような対応をするのか。

【委 員】 現況の計算値等を見ると、今のところは信号の時間の調節で対応できると思う。交通量がさらに大きくなってきた場合は、道路の拡幅とか、右折車線の延長とか、道路管理者のハード的な対応も必要になるであろうと考えられるが、それは今後のことになると思う。

【議 長】 そうすると、道路の問題になってくるので、事業者側の問題ではないということになるのか。

【委 員】 来退店が周辺環境にどのような影響を引き起こしているか、開店後も注視しておくようにということは伝えておいてよいのではないかと思う。

【議 長】 口頭意見としては、開店後の来退店経路、特に県道52号線の交

通量を注視することとさせていただきます。

【委員】 騒音に関しては、昼間の等価騒音レベルは基準値以下で、夜間の営業がないので夜間は動いている機械の音が少し発生するが、規制基準を超えておらず問題はないと思われる。

強いて言えば、予測地点Bのところに、室外機が集中しているので、現在は隣地が更地なので問題はないが、隣地に何か建設する場合には、気を付けた方がよいかと思う。戸建住宅だと、少し厳しいと思うが、賃貸アパートであれば我慢できるかもしれない。騒音の予測結果は特に問題ないと思うので店舗の責任にはならないが、少し気を付けた方が良いのではないかと考える。

【議長】 更地の所有者が、なるべく間を取って建設するということになるか。

【委員】 この更地に建物を建てて、窓が室外機の真ん前にくるといような作り方はしない方がいいと思う。

【委員】 開発道路（予定）というのは、通り抜けできるのか。それともどこかで行き止まりなのか。

【事務局】 把握していないので、事業者を確認させていただく。

【委員】 隣地の更地は、おそらく大和ハウスが持っていると思われるので、アパートなども一体的に計画していると考えられる。第一種低層住居専用地域なので、いわゆる、住宅地的な形のものになると思うが、大規模店舗との調和を図ってほしいと思う。

騒音についても、配慮するとは思いますが、第一種低層住居専用地域のところに、大規模店舗が近接している場合は、緩衝的なものを入れるなど考えて欲しいと思う。

【議長】 届出店舗と後ろの更地の建設事業者とは、そもそも同一なのか。

【事務局】 確認はしていないが、同一事業者でない可能性もある。

【議長】 別事業者であるということを前提とすると、本件の事業者に対し

で言うのは難しいと考える。同じなのであれば、騒音についても言えるかもしれない。

委員の見解としては、事業者が同一であれば、ひと言申し上げたいので、事業者の同一性を確認して欲しいということか。それとも、同一でないことを前提として意見はあるが、事業者に対して意見はお伝えしないということになるのか。

いずれにしても、事務局で調べてから連絡するということでよろしいか。

【委員】 開発道路がどのような計画の中で、書かれているのかを調べていただければと思う。

【議長】 事務局には、開発道路の進捗状況とか、併せて事業者が同一なのかどうかも調べていただいて、事業者が同一であれば、緩衝地を設けるなど騒音に配慮されたいということをお伝えするということがよろしいか。

【委員】 そのようにしていただきたい。

【議長】 それでは、事業者に対しては、1つ目に、開店後においても、来退店経路の交通量を注視して来退店客の交通の安全に配慮されたい。

2つ目に、届出店舗から発生する騒音等の影響に配慮し、西側更地への建物建設にあたっては、事業者が同一であれば必要に応じて緩衝帯を設ける等の対策を講じられたい。

以上2点について口頭でお伝えするということがよろしいか。

【委員】 了承。

【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） 株式会社住友倉庫（仮称）戸田駅前商業施設

（事務局説明）

【委員】 南東側と南側に住居等が残っているのは、御本人の希望など何か理由があるのか。

【事務局】 特に強い意向があったという話は聞いていない。結果としてこのような形になったようである。

【委員】 区画整理地内でまだ未利用地も多く、以前は倉庫があったところである。期待の商業施設だと推察する。まず、敷地回りについてだが、入口が1つ、出口が1つとなっている。入口を入れてスロープを上がったところに駐車場があり、帰りは逆に降りてきて出口から出る構造である。事務局の説明にもあったが、入口へは区画街路9-27を左折して入る。そのすぐ手前に荷さばき施設があり、荷さばき車両は路上からバックして入庫する。敷地が狭いので、苦肉の策であると思うが、決して褒められない配置である。また、計画ピーク時の来台数が231台という予測であり、これが1時間、3600秒の間に来て大丈夫であろうか、と非常に心配である。ゲート式駐車場で8秒に1台処理が可能という計算をすると、入庫の処理は可能ということだが、本当にたくさん来た時は路上に滞留するだろう。その際に搬入車両がバックして入るためには誘導員が来客車両を止めておく必要があるだろう。

また、出口にも誘導員が立つようである。出口は入口よりは条件は悪くはないようであるが安全への配慮はしていただきたい。設置者には、入口、出口のいずれについても、車両や歩行者、自転車などの安全について十分配慮されたい。特に入口の安全確保はしっかりやっていただきたい。

広域的な交通については、P13のとおり、3つの交差点で評価しており、数値的には問題ないという結果になっている。まだ開発地なので大丈夫だろうとは考えるが、駅前広場の真正面の道路を来店・退店車両の両方が、かなりの台数通行するのは良くないという直観的な印象があり、決して褒められるレイアウトではない。やむを得ないと思うが、そういう施設であるということを、関係者に自覚してほしい。交差点は現状では大丈夫であろうが、今後開発が

進んでいくと大変だろうと思う。歩行者も自転車も通行するので、今後の交通処理については、関係者が、特に市がしっかり総合的に対応する必要があると考える。その一翼を事業者にもしっかり担っていただきたいと考える。

【委員】 P13の図面では、区画街路9-27は南西側に向けて途中で止まっているが、これは将来的に抜けるのか。

【事務局】 市に確認したところ、将来的には抜ける計画であるが、開店時には間に合わないということであった。

【委員】 P4にあるとおり、旭町沖内線に繋がるようだ。そうすると、開店後に来退店経路が変わる可能性があるのか。

【事務局】 入口が左折での誘導であり、南から来た車両は右折では入れないので、誘導には大きな変更はないのではないかと考える。

【委員】 そうすると、やはり駅前を通さざるを得ないだろう。駅前広場などの形状についてはまだ計画がはっきりしていないようだ。

【委員】 そもそも戸田駅の乗降客はそれなりにあるだろうから、歩行者や自転車も含めて、駅前広場から店舗周辺にかけての安全対策が求められるということか。

【委員】 そこまで事業者を負わせるは酷であろうが、歩行者、自転車や車両が交錯するため、交通の安全が懸念される場所である。市には総合的な対策を取っていただき、事業者にもその一翼を担っていただければと思う。

【委員】 騒音については、この店舗は夜間営業があり、来退店車両の騒音が住居外壁での再予測で基準値内に収まるという予測結果となっている。結論から言うと特段問題はないと考える。事前説明の際にも確認したが、敷地内に残っている住宅については、事務局の説明にもあったようにいい関係でやっていると理解したので、運用後もコミュニケーションを取って大きな問題にならないようにしていただければと思う。

もともと駅前で埼京線などの騒音もあり、それほど厳しい環境ではないであろうと考える。

【委員】 市の意見に駐車場関係のものが多ということ、車で来る人が多いということではないかと思う。そうすると、駅を利用する車いすの方が、駅までの送迎の際に、西口の駅前が混雑して支障が生じることになるのではないか。東口での車の乗降は可能なのか。特に若い方で車いすを使って仕事や生活をしている人は、駅に行けなくなるとダイレクトに影響がある。

【事務局】 まず、駅の構造については、戸田駅はホームが高架になっており、東口から入っても西口から入っても同じ改札を使う形状になっている。現時点では東口は駅前広場が整備されていないが、西口が混雑した際に車で東口から乗降することはできる形状ではある。

西口の駅前の計画については、市に確認したところ、関係機関を交えて協議中ということであった。

【委員】 この辺はこれからであり、市が主体でワークショップを開催するなどしながら、計画を検討しているようである。

【委員】 市の事業であれば、市がしっかりと駅前広場の利用について考えていただきたいように思う。

【委員】 区画整理中ということであるが、駅前広場の形状がP4とP5を比べるとP5ではラウンドアバウト（環状交差点）になっている。将来的にはこの形になるということか。

【委員】 資料2の写真にもあるが、現況はラウンドアバウトである。駅前広場についてはラウンドアバウトも含めてどうするか未定のようにある。いろいろ調べたが、市がワークショップを開いて検討しているようで、残してほしいという意見もあるようだが、現時点ではまだ決まっていないようである。

【委員】 開店時はこのままということか。

【事務局】 そうである。

【委員】 身障者用駐車場が、4階から屋上までで計6台分設置されるが、足りないかもしれない。開店後の状況を見て不足するようであれば、エレベーター付近の駐車場を身障者用駐車場にするなどの対応をしていただけるとありがたい。

【委員】 駐車場についてだが、回し方がフロアによって異なる。例えば4階は左回りだが、5階は右回りである。客が迷わないよう、安全を確保するため周知を十分にはからないと危ない。

【議長】 それでは、事業者に対しては、1つ目に、来退店経路が駅前広場前であることから、入口、出口について、車両や歩行者、自転車などの安全について十分配慮されたい。特に入口は荷さばき施設の出入口が近く、来客車両と搬入車両が交錯するので安全の確保に十分に配慮されたい。

2つ目に、開店後の状況を見て、身障者用駐車場が不足するようであれば、エレベーター付近の駐車場を身障者用駐車場にするなど対応されたい。

3つ目に、駐車場内における車両の進行方向が各階によって反対方向となるため、逆走が起きないように、分かりやすい車両の進路表示を設置する等、安全確保に配慮されたい。

以上3点について口頭でお伝えするという事によろしいか。

また、市には、駅前広場を利用する歩行者、自転車等と来退店車両の交錯が懸念されるため、総合的な安全対策に配慮されたい。あわせて、障がい者の利用も踏まえた駅前広場の利用に配慮されたい、という議論があったことをお伝えいただく事によろしいか。

【委員】 了承。

【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、意見は付さない事によろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） イエローハット美女木店

（事務局説明）

【委員】 本店舗は既に営業中の店舗が増床により1,000㎡を超えるため、新設の届出をしたものである。現に来店している交通量に、新設としての来店交通量を既存分も含めて上乗せして予測をしている。まず、周辺交通についてだが、出入口については、現況のものをそのまま生かし、主に出入口①を使う計画である。一部は出入口②から来店するとのことであり、基本的には既存の来店方法を踏襲することとなる。高架下であり、向かいの市立浦和南高校も川を挟んでいるので、周辺への大きな影響はないと考える。美女木小学校の通学路の一部が近くにあり、その方面からの来店なども想定されるが、既に営業していることも踏まえると、特段意見をつけるほどではないと考える。

広域的な交通については、交差点のA、Bで予測をしている。現況の来客数の上にさらに新設の来退店台数を乗せた検討でこの数値であれば、特段の問題はないと考える。

【委員】 騒音については、夜間営業がない店舗であり、既に営業しているため、増床後、騒音が増えるとしても現状と比べてそれほど大きく変わるものではないと思われる。また、埼京線の高架下でもあるので、厳しい環境でもないだろう。特段の問題はないと考える。

【委員】 P1に障がい者用の駐車場を設けるとの記載があるが、図面上の記載がない。どこになるのか。

【事務局】 確認して後日回答させていただきたい。

【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、意見は付さないことでよろしいか。

（全員了承）

(2) 変更

- 変更 (6条2項) ヤオコー坂戸ショッピングプラザ
- 変更 (6条2項) PEONY WALK東松山
ケーズデンキ ピオニウオーク東松山
- 変更 (6条2項) ケーズデンキ入間店
- 変更 (6条2項) 木村ビル
- 変更 (6条2項) 中村ショッピングビル
- 変更 (6条2項) ヒノデビル
- 変更 (6条2項) ショッピングセンターニットモール
- 変更 (附則5条1項) 志木東口駅ビル (東武志木北口駅ビル)
- 変更 (6条2項) パトリア桶川店

(事務局説明)

【委員】 駐車場の台数を減らす変更の届出書を確認したが、類似店のデータや、開店以降の駐車場の利用実績のデータにより不足が生じないとの予測がされており、特に問題はないと考える。

その中で、鴻巣市から意見が出ている8番木村ビルと、新座市から意見が出ている12番志木東口駅ビルの変更を整理しておきたい。

8番の木村ビルについて、現況と変更後の図面を比べると、荷さばき施設の南側の出入口が、荷さばき専用の出入口に変更されている。またその付近の駐車場を従業員駐車場とし、来客車の出入りをA'区画出入口①にしていることは、安全に配慮したものと判断している。荷さばき施設の出入口から出てすぐのところの側道のような道路が一方通行であり、これにも配慮したのではないかと。

12番志木東口駅ビルは、志木駅の駅ビルのような店舗であり、こちらは駐車場のない店舗である。新座市が駅の近くに駐車場を持っており、車での来店者はそちらを利用されたいという背景もあるようである。

これら2件を含めて、変更届出は特段意見をつけるような案件はないと考える。

【委員】 騒音についても事前に説明を受けていて、細かい部分について聞いた。結論としては問題ないと考える。

【委員】 車椅子利用者の駐車場の位置について説明してほしい。図面上で

書いてあるものもあるが、ヤオコー坂戸ショッピングプラザ、ピオニウォーク東松山の身障者用駐車場は確認できないが、どこにあるのか。

【事務局】 ヤオコー坂戸ショッピングプラザについては、駐車場が2か所あるが、資料には変更のある屋上駐車場の図面だけとなっている。届出書を確認したところ、平面駐車場に4台分設置されている。

ピオニウォーク東松山については、本体棟平面駐車場に店舗建物に沿う形で15台分設置されている。

【議長】 他に意見はあるか。

【議長】 特になければ、いずれの件についても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1月28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)