

## 第86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5月10日 午前9時30分～午前11時30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) 新設

- 新設（5条1項） (仮称) ベルク富士見関沢店
- 新設（5条1項） (仮称) 松村ビル

#### (2) 変更

- 変更（6条2項） サミットストア戸田駅前店
- 変更（6条2項） カワチ薬品南桜井店
- 変更（6条2項） 桜井ビル
- 変更（6条2項） 生鮮市場TOP川越店
- 変更（6条2項） 八潮南ショッピングセンター
- 変更（6条2項） サンドラック春日部ユリノキ通り店
- 変更（6条2項） BENIBANAWALK桶川
- 変更（6条2項） ヤオヒロ上尾東店
- 変更（6条2項） ジョイフル本田幸手店
- 変更（附則5条1項） サンドラック朝霞三原店
- 変更（6条2項） 蔦屋書店熊谷店
- 変更（6条2項） ジョイフル本田幸手店農業資材館
- 変更（6条2項） ジョイフル本田幸手店
- 変更（6条2項） ペット・ガーデンセンター

- 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 4月20日(水) 尾崎晴男委員

(2) 騒音について 4月19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） （仮称）ベルク富士見関沢店

（事務局説明）

【委員】 交通関係であるが、県道に一か所車両の出入口を作る計画である。隣接して、自転車歩行者出入口、南側の市道にも自転車歩行者出入口を作る計画となっている。このため、車両は右左折イン右左折アウトとなっており、あまり良い出入りの計画ではない。しかし、この県道は大変な交通量というわけではなく、周辺に信号があり、交通が途切れることもあるだろうとのことから、県警も右折アウトが可能であると判断したのではないかと考える。このことから、交通の出入りに関して、特段の問題があるとは考えていない。また、開店時間中は出入口に交通整理員を常時配置するとのことであり、混雑するだろうが、対策をとっていると判断した。また荷さばき施設における荷さばき作業時にも交通整理員を配置するとのことである。以上により、特に意見はないと考える。

【委員】 騒音については、昼間の予測は特に問題はない。夜間は車の出入りに伴って基準値を超える予測となっているが、夜間営業をする店舗は必ず超えるため、この店舗が特別騒音を出しているものとは考えていない。また、環境騒音との比較をとっており、その結果から、この店舗が与える周辺への影響に関して、特に問題がないものと判断する。

【委員】 緑化部分はどこか。

【事務局】 北東部分と南西部分を予定している。

【委員】 富士見市からの意見が多いように感じるが、これはなぜか。

【事務局】 富士見市に確認したところ、過去の大規模小売店舗出店に際して、全体を網羅するような意見を付けた経緯があり、店舗によって意見に差を付けず均衡を保つためにこのような意見としたとの説明を受けた。当該店舗について、特別に問題があるわけではないと聞いている。

【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よろしいか。

(全員了承)

●新設（5条1項） （仮称）松村ビル

（事務局説明）

【委員】 交通についてだが、市街化調整地域であるが、水上公園通りに既存店が立地しており、無信号交差点6から出入りさせている。

つまり、既に大規模店舗が立地しているうえに輪をかけることになる。また、水上公園は来客が多く、この通りは大渋滞する。

今道路を建設中であるが、写真を見てみてもわかるとおりまだ工事が進んでいない。インフラが整備できていないところにこのような大型店舗が立地することになる。

この店舗が立地後の信号交差点1～4の需要率の予測は最大で0.821となっており、この数値をみても相当な混雑を招くとわかるが、0.9という数字が広く基準とされており、これは下回っている。

問題は無信号の交差点5と交差点6で、これだけの交通量がこの2つの交差点を必ず通ることである。届出書の評価としては、無信号交差点5と交差点6については開店後、「滞留」の流入路がある。

昨年度からこの案件について伺っており、市や事務局、事業者が調整してきたと聞いている。

4月に事務局から説明を受け、事務局を通して事業者にも文書で質問を出した。

1点目は届出書の不備であり、それは訂正するとの回答を得た。

もう1点は、交差点5で、店舗ができる前から非常に混んでいるが、店舗ができることによって更に混む。現況で方向7は「大」が「非常に大」になる。また一つの流入路（方向3）が混雑のため入れなくなるという計算結果である。すでに混雑しているところであり、数年先には信号がつくにしても、それを放置するのはいかになものか、という質問をした。混雑することについて、説明会において地元の方々に説明し、大きな苦情はなかったと聞いている。その際には通れません、という言い方まではしていないようだ。

もう1点は交差点6についてで、なぜ退店経路が2つあるのか、という質問をした。これに対して、もともとは10ページの誘導経路を計画していたが、再検討し、西側に帰る退店客が交差点6を右折しない誘導経路とした。そのことで少なくとも平日の滞留はクリアした。休日は依然として滞留しているが現状でも滞留している。

この再検討の経路について、どのように運用するのかと聞いたところ、原則は当初の経路で、混雑したときのみ再検討の経路とすること。現実性があるのか、と重ねて聞くと、きちんと状況を判断しながら行うとの回答であった。

こういうインフラが整備されていないところ、更に既に大型店があるところにこれだけのものを建てるのは望ましいことではないが、地元自治体、事業者も地元の方も受け入れる姿勢を示している。

周辺環境に与える影響は大きいことがわかるが、2か月出店を延ばすほどではなく、関係者が開店前、開店後に話し合いながらこれに対処すべき、というのが私の考えである。

補足するが、届出書では当初開店予定日は8月であったが、写真を見てもわかるとおり工事が予定どおり進んでおらず、8月には開店しないらしい。開店とプール最盛期とはかち合わず、また開店が後ろ倒しになるのであれば、関係者の連携も期待できる。

無信号の交差点に信号機を付ければ、おそらく交差点5も交差点6も交差点需要率は0.9以下になると思うが、事情がある。交差点6は三差路に見えるが、農道が南側にあり、十字路であることから信号を付ける基準レベルに達していないため、今のところ付く見込みがないそうである。

交差点5はいずれは信号が付くと思うが、現況は工事中である。

【委員】 隔地駐車場はもともと既存店の駐車場だったのを変更するということか。間に農地が入っていることもあり、歩行者は行きづらいのではないか。これは大丈夫か。

【議長】 事前に事業者にお問い合わせしたところ、「外周道路は公道のため交通管理者の所管である。」と回答している。公道のことは道路管理者ではないのでできない。事業者としてできる範囲で行うとも回答しているが。

【事務局】 事業者は、決して消極的に何もする気はないというわけではなく、公道で交通整理はできないので、できる範囲で必要なことはやる、という意識であることを補足させていただきたい。

【議長】 具体的にどのようなことをするのか。

- 【事務局】 入口や駐車場で車が来た場合に声掛けをすとか、横に広がらないように敷地内から店舗駐車場出入口から声掛けをするような対応を考えていると思われる。
- 【委員】 隔地駐車場は離れているので、隔地駐車場はきちんと管理するべきということは言っておいたほうがよい。
- 【委員】 この隔地駐車場は隣の既存店には直に入れるのか。
- 【事務局】 現状は道を挟んで既存店の駐車場に入れるようになっている。
- 【委員】 事業者が一緒であれば、隔地駐車場を利用する来退店客が既存店の駐車場を通って行くのがよいのだが、既存店の駐車場と共有するのは難しいだろう。
- 【委員】 隔地駐車場については、店舗から遠く目が届きにくいことから、巡回するなどの適切な管理と安全な誘導について、意見を述べるべきである。
- 【議長】 騒音についてはどうか。
- 【委員】 騒音については特に問題がない。生活道路を通る車もあると思うので、それに伴う騒音はあると思う。
- 【委員】 生活道路の流入防止に配慮されたい、という意見も付すべきである。
- 【委員】 農道に入る車もあるのではないか。
- 【委員】 この農道は明らかに畦道で、事実上T字路の形状である。
- 【委員】 市街化調整区域にあつて、事業の代替地と市がみているとはいえ、これだけ大きな店舗が2つ立地するというのは市街化調整区域の土地利用としては疑問を感じる。
- 【議長】 事務局への質問だが、川越北環状線工事中であるが、開通するこ

とを見込んで開発しようという考えなのか。

【事務局】 川越市としては、そのような考えもあるようだ。ただし、具体的な計画は何も決まっていない。

【議長】 現状インフラもないが、ポツポツ開発しようということか。川越北環状線沿いは既に調整区域から外されているのか。

【事務局】 まだ外されていない地域もある。

【委員】 土地利用としては問題があるように見受けられる。しかもここは優良農地のように見受けられる。

上下水道も都市としての整備がされておらず、かつ農業用水路が入っているので、きちんと処理するとは思いますが、周辺に影響がないように気を付けてほしい。

【委員】 川越市はこの成形された農地全部を市街化区域に編入するつもりなのか。

【事務局】 川越市開発関係の課の話では、以前から市街化区域編入を含めて検討しているとのことであった。商業施設の立地については市としては否定するものではなく、法律の手続きの範囲内で開発の許可をしているとのことであった。

【委員】 農振農業用地のようだがどのように除外したのか。

【事務局】 農地法第5条の農地転用の許可であるが、それ以外は記載がない。

【委員】 交通を含め、都市としてインフラの整備がされていないところに大規模な店舗を立地するため、無理が生じているので、然るべき整備を進められたい、という意見を川越市には述べたい。事業者には事業者として行えることは行ってほしい。

【委員】 水田の排水溝は深いので、子供が転落したりすると危険である。農地・農道への流入により事故が起こらないよう配慮する必要がある旨、意見に加えてほしい。

【議 長】 それでは、事業者に対しては、非公式な文書の意見として対応する。川越市に対しても文書の意見でよいか。

【事務局】 川越市としても市の開発審議会で審議して開発しており、文書で指摘するのは不適切ではないかと事務局としては考える。

【議 長】 川越市を否定するわけではない。信号の設置など事業者だけでは無理なことも多く、審議会としても周辺への影響を心配している旨を伝えるための参考意見として提出するのではいかがか。

【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、意見なしとしたうえで、次のとおり文書による附帯意見を付すこととしたい。

隔地駐車場については、店舗敷地とは農地を隔てて離れていることから適切な管理運営を遺漏なく行うとともに、隔地駐車場と店舗を徒歩にて行き来する来退店客の安全に配慮すること。また、農地での事故防止にも配慮すること。

無信号交差点NO. 5、NO. 6については、隣接事業者、地元自治体、所轄警察、道路管理者、地域住民等と連携しながら、渋滞解消に向けた取り組みを継続すること。

無信号交差点NO. 5、NO. 6の渋滞回避を図った来退店車両が、生活道路又は農道へ流入しないよう注視の上、周辺環境へ影響がないよう努めること。

また、川越市へは次のとおり文書による参考意見を付すこととしたい。

本件は、開発審査会の審議により、市街化調整区域ではあるが開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められて開

発許可されたものであるから過度のインフラ整備を行うことは望ましくない。

しかしながら、隣接敷地も含め、相当規模の集客施設であることから、当該開発によって生ずる影響を軽減するため、無信号交差点への信号機の設置等のインフラ整備の必要性が認められる。

また、農地の一定の集積が認められる地域でもあることから、農業用水等、農業への影響も心配される。

川越市におかれては、当該立地による種々の環境への負荷を、的確に軽減する方策を講じつつ、事業者に対し、引き続き適切な指導・協力をされるようお願いしたい。

(全員了承)

## (2) 変更

- 変更 (6条2項) サミットストア戸田駅店
- 変更 (6条2項) カワチ薬品南桜井店
- 変更 (6条2項) 桜井ビル
- 変更 (6条2項) 生鮮市場TOP川越店
- 変更 (6条2項) 八潮南ショッピングセンター
- 変更 (6条2項) サンドラック春日部ユリノキ通り店
- 変更 (6条2項) BENIBANAWALK桶川
- 変更 (6条2項) ヤオヒロ上尾東店
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店
- 変更 (附則5条1項) サンドラック朝霞三原店
- 変更 (6条2項) 蔦屋書店熊谷店
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店農業資材館
- 変更 (6条2項) ジョイフル本田幸手店
- 変更 (6条2項) ペット・ガーデンセンター

(事務局説明)

【委員】 ジョイフル本田の各店舗に対する幸手市の意見にある市道2-8号線、市道1222号線の位置はどこになるか。

【事務局】 図面29ページにある市道8号線が市意見の2-8号線である。市道1222号線は配布した資料には掲載していないので、届出書の当該図面を見ていただきたい。

(図面回覧)

【委員】 駐車場の台数減の届出については、一定期間の営業期間の実績をもとに必要台数を算出している。これを確認する方法はないが、認めてよいと考える。

【委員】 開店してからどれくらいの期間の利用実態を捉えて駐車場台数減少の届出をさせているのか。

【事務局】 最低1年間の営業期間の利用実態を把握することが必要と考えている。実際に駐車場で利用台数を数えたうえで、1年間の繁閑のデ

ータで補正し、年間のピークと思われる必要台数を算出している。

【委員】 (仮称)松村ビルの話に戻って恐縮であるが、松村ビルは隔地駐車場がないと必要とする駐車場台数を確保できないのか。

【事務局】 そのとおりである。

【委員】 (仮称)松村ビルでも、利用実態によっては隔地駐車場が不要となることがあるかもしれない。

【委員】 6時30分から開店する変更案件があるが、どのようなニーズがありこのような開店時刻とするのか。

【事務局】 最近、ホームセンターでは建設関係の職人さんが、現場に行く前にホームセンターで資材等を調達するニーズが高く、それに対応する動きであると聞いている。サンドラッグ朝霞三原店については把握していない。蔦屋書店は出勤前のお客様の利用を想定していると思われる。

【委員】 早朝の営業をするため、届出の際に予測した騒音以外にも影響が出てくることがある。市の意見等も踏まえて、継続的に注意していただく必要がある。

【議長】 これまでの議論を踏まえ、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5月10日

議 長 三角 元子

議事録署名委員 佐谷 和江

議事録署名委員 梅崎 薫