

第 1 2 6 回埼玉県大規模小売店舗立地審議会 資料

令和 8 年 5 月 1 1 日（月） 9：3 0～

I 新設

|   |                        |       |        |
|---|------------------------|-------|--------|
| 1 | ドラッグコスモス坂戸八幡店          | (坂戸市) | …P. 1  |
| 2 | ドラッグコスモス行田長野店          | (行田市) | …P. 11 |
| 3 | クスリのアオキ皆野店             | (皆野町) | …P. 23 |
| 4 | (仮称) ジョイフル本田資材館北本中丸店   | (北本市) | …P. 33 |
| 5 | (仮称) 川口市柳崎一丁目NSCプロジェクト | (川口市) | …P. 42 |

II 変更

|    |               |                                 |        |                   |
|----|---------------|---------------------------------|--------|-------------------|
| 6  | ラ・ヴィーニュ       | (駐車場の位置及び収容台数の変更等)              | (新座市)  | …P. 55 (図面P. 57)  |
| 7  | 丸広百貨店入間店      | (開店時刻及び閉店時刻の変更等)                | (入間市)  | …P. 55 (図面P. 66)  |
| 8  | ウエルシア新座野火止店   | (荷さばき施設の位置及び面積の変更等)             | (新座市)  | …P. 55 (図面P. 90)  |
| 9  | ベイシア寄居店       | (駐車場の位置及び収容台数の変更等)              | (寄居町)  | …P. 55 (図面P. 98)  |
| 10 | カインズ吉川美南店     | (荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯の変更) | (吉川市)  | …P. 56 (図面P. 101) |
| 11 | ニトリ春日部店       | (駐車場の位置及び収容台数の変更等)              | (春日部市) | …P. 56 (図面P. 107) |
| 12 | コジマ×ビックカメラ熊谷店 | (駐車場の位置及び収容台数の変更等)              | (熊谷市)  | …P. 56 (図面P. 111) |
| 13 | カインズホーム東松山高坂店 | (駐車場の位置及び収容台数の変更)               | (東松山市) | …P. 56 (図面P. 114) |
| 14 | ピアシティー南越谷     | (開店時刻及び閉店時刻の変更)                 | (越谷市)  | …P. 56 (図面P. 116) |

## 1 ドラッグコスモス坂戸八幡店

|                                    |                                          |                |                    |
|------------------------------------|------------------------------------------|----------------|--------------------|
| 建物設置者：株式会社コスモス薬品                   | 店舗の所在地：坂戸市八幡一丁目３０番２ 外<br>（第一種住居地域、準住居地域） | 店舗面積：１，４１７㎡    | 主な小売業者：株式会社コスモス薬品  |
| 届出日：令和７年１０月３０日<br>開店予定日：令和８年 ７月 １日 | 縦覧・意見書提出期間：令和７年１１月１４日～<br>令和８年 ３月１４日     | 説明会：令和７年１２月１７日 | 主な営業時間： ９：００～２１：５０ |

### 《届出の概要》

| 配慮事項の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 関連する届出事項等                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項</p> <p>(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項<br/>年間の平均的な休祭日のピーク 1 時間に予想される必要駐車台数の確保</p> <p>① 駐車場の必要台数の確保<br/><u>必要駐車台数 54台</u></p>                                                                                                                                                   | <p>駐車場の収容台数 54台<br/>【内訳】敷地内駐車場 54台</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>② 駐車場の位置及び構造等<br/>公道における駐車場への入庫待ち行列を最小限のものとするため、店舗付近の交通の現況及び予測される来客の自動車台数に基づいた対策の実施</p> <p>イ 駐車場の出入口の数、位置<br/>・ピーク 1 時間の来客の自動車台数を上回る入庫処理能力の確保<br/>・駐車場の出入りは左折を原則</p> <p>ロ 駐車待ちスペースの確保<br/>・必要に応じて敷地内に駐車待ちスペースを確保<br/>必要な駐車待ちスペース<br/>敷地内入口 <u>-36.2m</u></p> <p>ハ 駐車場の分散確保<br/>・複数の駐車場設置による入庫処理能力の確保</p> <p>ニ 駐車場出入口における交通整理</p> | <p>イ 平面駐車場<br/>(自走式 発券なし)<br/>駐車場の出入口の数 <u>出入口2か所</u><br/><br/>入庫処理能力 <u>450台/時・1か所</u><br/>ピーク時の来台数 86台<br/><br/>駐車場の出入り<br/><u>出入口1、2 左折入出庫</u></p> <p>ロ 駐車待ちスペース<br/>無</p> <p>ハ 隔地駐車場<br/>なし</p> <p>ニ ・オープン時・繁忙期には適宜交通整理員を配置するとともに、オープン時のチラシや店舗内掲示等に来店退店経路を記載<br/>・駐車場出入口付近に案内表示の看板を設置</p> |
| <p>③ 駐輪場の確保等<br/>年間の平均的な休日のピーク 1 時間に必要な駐輪場の確保と適切な管理</p> <p>指針上の必要駐車台数 <u>40台</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>駐輪場の収容台数 <u>41台</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 配慮事項の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 関連する届出事項等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>④ 荷さばき施設の整備等</p> <p>イ 商品等を搬出入する車両の作業、駐車等に配慮した荷さばき施設の整備</p> <p>ロ 搬出入車両の一定時間集中の回避等計画的な搬出入</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>イ 荷さばき施設の面積 <u>108㎡</u> (1か所)</p> <p>ロ 搬出入時間及び車両数等</p> <p>搬出入時間 <u>6:00～22:00</u></p> <p>車両数 計8台 <u>2台(10t) 4台(2t) 2台(廃棄物)</u></p> <p>ピーク時の車両数 <u>1台</u></p> <p>平均荷さばき時間 <u>20分(10t) 10分(2t、廃棄物)</u></p> <p>同時荷さばき可能台数 <u>1台</u></p> <p>※通学時間帯は搬入を自粛</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>来客や搬出入の車両が当該店舗に到着するまでの適切な案内経路の設定、案内表示の設置や情報提供</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・来店経路 別添図面のとおり</li> <li>・駐車場出入口付近に看板設置</li> <li>・オープン時の販促チラシに来退店経路を記載</li> <li>・オープン時・繁忙期は適宜交通整理員を配置</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>(2) 歩行者の通行の利便の確保等</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・掲示板等に歩行者動線を掲出</li> <li>・身障者用駐車場を店舗入口に近い場所に設置</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・段ボールのリサイクルと共に取引先企業とも連携し梱包材使用量の削減に努める</li> <li>・各店舗に責任者を置き廃棄物の分別化を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指す</li> <li>・容器包装リサイクル法に基づき、廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>(4) 防犯・防災対策への協力</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災協定の締結要請があった場合には可能な範囲で協力する</li> <li>・災害時には早急に営業を再開し、生活必需品の供給ができるよう努める</li> <li>・防災マニュアルを作成し、従業員の防犯意識の推進に努める 等</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項</p> <p>(1) 騒音の発生に係る事項</p> <p>① 騒音問題に対応するための対応策について</p> <p>イ 騒音問題への一般的対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音に配慮した施設及び機器、遮音壁等の配置</li> </ul> <p>ロ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業及び営業宣伝活動に伴う騒音への配慮</li> </ul> <p>ハ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冷却塔、室外機、給排気口、駐車場等からの騒音、廃棄物収集作業等に伴う騒音に対する設備及び施設運営上の対策</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻 <u>9:00～21:50</u></li> <li>・駐車場を利用することができる時間帯 <u>8:30～22:00</u></li> <li>・荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯 <u>6:00～22:00</u></li> </ul> <p>イ ・駐車場内の車路は段差が少なく静穏な走行ができる構造にする。</p> <p>・遮音壁設置あり</p> <p>ロ ・荷さばき作業場所は段差のないコンクリート平滑仕上げ構造とし台車走行音を低減する</p> <p>・搬入業者に対しアイドリング禁止及び搬入搬出の作業を静かに行うよう徹底するとともに、低速走行も徹底する。 等</p> <p>ハ ・室外機・吸排換気口について、低騒音型を採用し、周辺住民への影響が少ない位置に設置</p> <p>・設備機器は稼働時間帯も含め点検整備を行い管理 等</p> |

| 配慮事項の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 関連する届出事項等                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------|------|----------------|---------|------|----------------|--------|------|----------------|------|------|----------------|--------|------|----------------|--------|------|----------------|-----------------------------------------------|
| <p>② 騒音の予測・評価について</p> <p>イ 騒音全体について、平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測及び評価</p> <p>＜騒音の環境基準＞</p> <p>【昼間】<br/>5.5 dB以下（第一種住居地域、準住居地域）</p> <p>【夜間】<br/>4.5 dB以下（第一種住居地域、準住居地域）</p> <p>ロ 夜間において騒音の発生が予想される場合における騒音発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測及び評価</p> <p>＜騒音の規制基準＞</p> <p>4.5 dB以下（第一種住居地域）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>イ 等価騒音レベルの予測</p> <p>【昼間】     4 3 . 8 ～ 4 8 . 0 dB</p> <p>【夜間】     2 5 . 2 ～ 3 9 . 8 dB</p> <p>・ 全地点環境基準値以下</p> <p>ロ 夜間の最大騒音の予測<br/>（敷地境界）2 6 . 0 ～ 3 8 . 2 dB<br/>店舗敷地境界において全て基準値以下</p> <p>定常騒音合成値<br/>（敷地境界）3 8 . 9 ～ 3 9 . 2 dB<br/>店舗敷地境界において全て基準値以下</p> |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>（2）廃棄物に係る事項等</p> <p>① 廃棄物等の保管について</p> <p>・ 廃棄物等の種類ごとに必要な保管容量を算出し、全体として十分な容量を有する保管容量の算出</p> <table><tr><td>紙製廃棄物</td><td>2.95</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>金属製廃棄物</td><td>0.10</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>ガラス製廃棄物</td><td>0.09</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>プラ製廃棄物</td><td>2.83</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>生ごみ等</td><td>0.44</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>その他可燃物</td><td>0.20</td><td>m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>排出予測量計</td><td>6.61</td><td>m<sup>3</sup></td></tr></table> | 紙製廃棄物                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.95           | m <sup>3</sup> | 金属製廃棄物 | 0.10 | m <sup>3</sup> | ガラス製廃棄物 | 0.09 | m <sup>3</sup> | プラ製廃棄物 | 2.83 | m <sup>3</sup> | 生ごみ等 | 0.44 | m <sup>3</sup> | その他可燃物 | 0.20 | m <sup>3</sup> | 排出予測量計 | 6.61 | m <sup>3</sup> | <p>廃棄物の保管容量     計   1 5 . 5 m<sup>3</sup></p> |
| 紙製廃棄物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.95                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| 金属製廃棄物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.10                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| ガラス製廃棄物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0.09                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| プラ製廃棄物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.83                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| 生ごみ等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.44                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| その他可燃物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.20                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| 排出予測量計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.61                                                                                                                                                                                                                                                           | m <sup>3</sup> |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>・ 周辺への悪臭の発散等を防止するため、保管施設の密閉性を確保するなどの防臭・除臭のための対策</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>・ 十分なスペースを確保</p> <p>・ 施設は定期的に清掃を実施</p>                                                                                                                                                                                                                      |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>② 廃棄物等の運搬や処理について</p> <p>・ 廃棄物等の運搬や処理に関する適正な施設の配置及び運営</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>・ 紙類・金属類・ガラス類・プラスチック類・その他可燃性廃棄物の運搬にあたっては適正な処理が行われる市指定廃棄物処理業者に委託</p> <p>・ 再資源の可能なものは、容器包装リサイクル法に基づき処分 等</p>                                                                                                                                                  |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>③ その他設置者としての廃棄物等に関連する対応方策について</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>・ 責任者を置き廃棄物の分別化を徹底して再利用を進め、最終廃棄物は適正に処理されるよう管理</p>                                                                                                                                                                                                           |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>（3）街並みづくり等への配慮等</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>・ 敷地外周部に緑地帯を設置し、出入口の見通しを確保しながら低木等で緑化</p> <p>・ 建物の外壁は極彩色は使用せず周辺の景観に配慮した色を使用</p> <p>・ 夜間照明は周辺の住居等に悪影響を与えないよう敷地外周側より内部側に照射角度を向け、外部への直接照射の出ないように設置</p>                                                                                                          |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>（4）ガイドラインに基づく配慮事項</p> <p>① 地域の祭りや各種行事への参加などまちづくりへの協力</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>① ・ 地域の祭りや各種行事に積極的に参加・協力</p> <p>・ 従業員の地域行事、学校行事への参加に協力</p> <p>・ チャリティーイベントへの積極的な参加を検討</p>                                                                                                                                                                   |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>② 商店街、商工団体への加入や共同売り出しやイベント等への協力など</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>② ・ 商店会、商工団体の加入は要請があれば検討</p> <p>・ 商店会、商工団体が実施する共同事業への協力を検討</p>                                                                                                                                                                                              |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |
| <p>③ 地元商業者のテナント出店や販売商品への配慮など</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>③ ・ 地域内業者、企業との取引(商品販売、委託工事等)を検討</p>                                                                                                                                                                                                                         |                |                |        |      |                |         |      |                |        |      |                |      |      |                |        |      |                |        |      |                |                                               |

| 《意 見 の 概 要》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 坂戸市の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 設置者の回答                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>（１）「ユニバーサルデザイン」の考えを取り入れ、年齢・性別・身体・国籍など様々な方が持つ特性や違いに配慮した施設整備に取り組んでください。その際は、障害者等関連団体の意見を反映させることが望ましいです。</p> <p>（２）事業活動に関し公害に係る苦情が発生した場合は、速やかに誠意をもって解決を図ってください。</p> <p>（３）当該事業所から発生する廃棄物が散乱等により周辺環境に悪影響を与えないよう適切な処理を講じてください。</p> <p>（４）店舗への出入に際しては円滑な交通誘導を行い、また、誘導案内看板等を設置するなど適切な周辺道路の渋滞対策を講じてください。</p> <p>（５）埼玉県「大型店、チェーン店の地域商業貢献に関するガイドライン」を遵守し、地元商業団体との連携や商工会への加入を検討してください。</p> <p>（６）中学生に関しては厳密な指定通学路がないため、資料で図示された通学路に限らず、登下校時における児童生徒の安全が確保されるよう適切な対策を講じてください。</p> | <p>（１）現在、公道から店舗入口間について点字ブロックを設置及びトイレについて、全ての人に使いやすい多機能トイレ等配慮している状況です。今後、年齢・性別・身体・国籍など様々な方が持つ特性や違いに配慮した施設整備を計画し、ユニバーサルデザインの考えを考慮します。</p> <p>（２）苦情が発生した場合は、速やかに誠意をもって解決をします。</p> <p>（３）周辺環境に悪影響を与えないよう適切な処理をいたします。</p> <p>（４）了承しました。</p> <p>（５）了承しました。</p> <p>（６）登下校時には児童生徒の安全を確保するよう適切な対策を講じます。</p> |
| 住民等の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 設置者の回答                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>無し</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>—</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

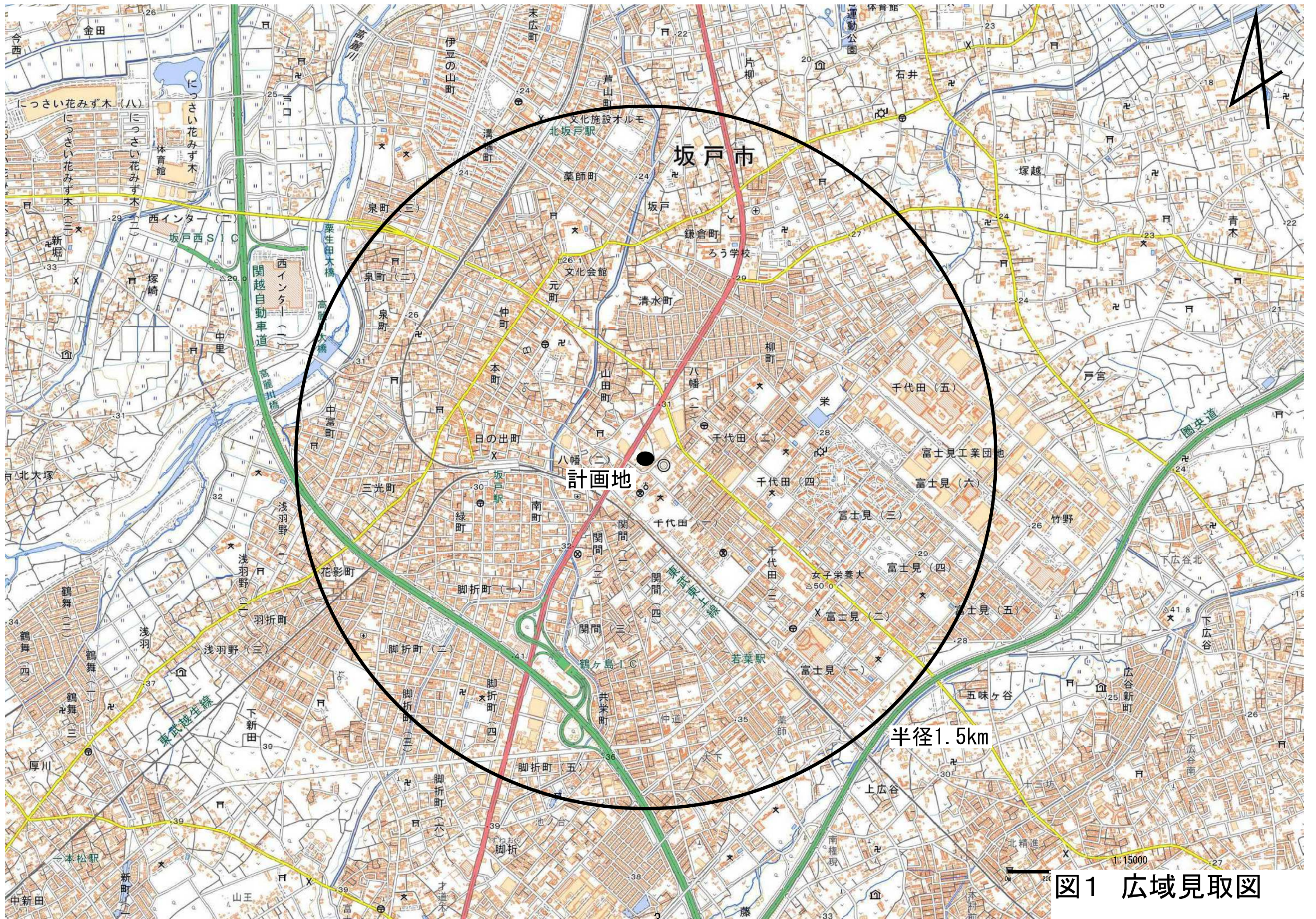
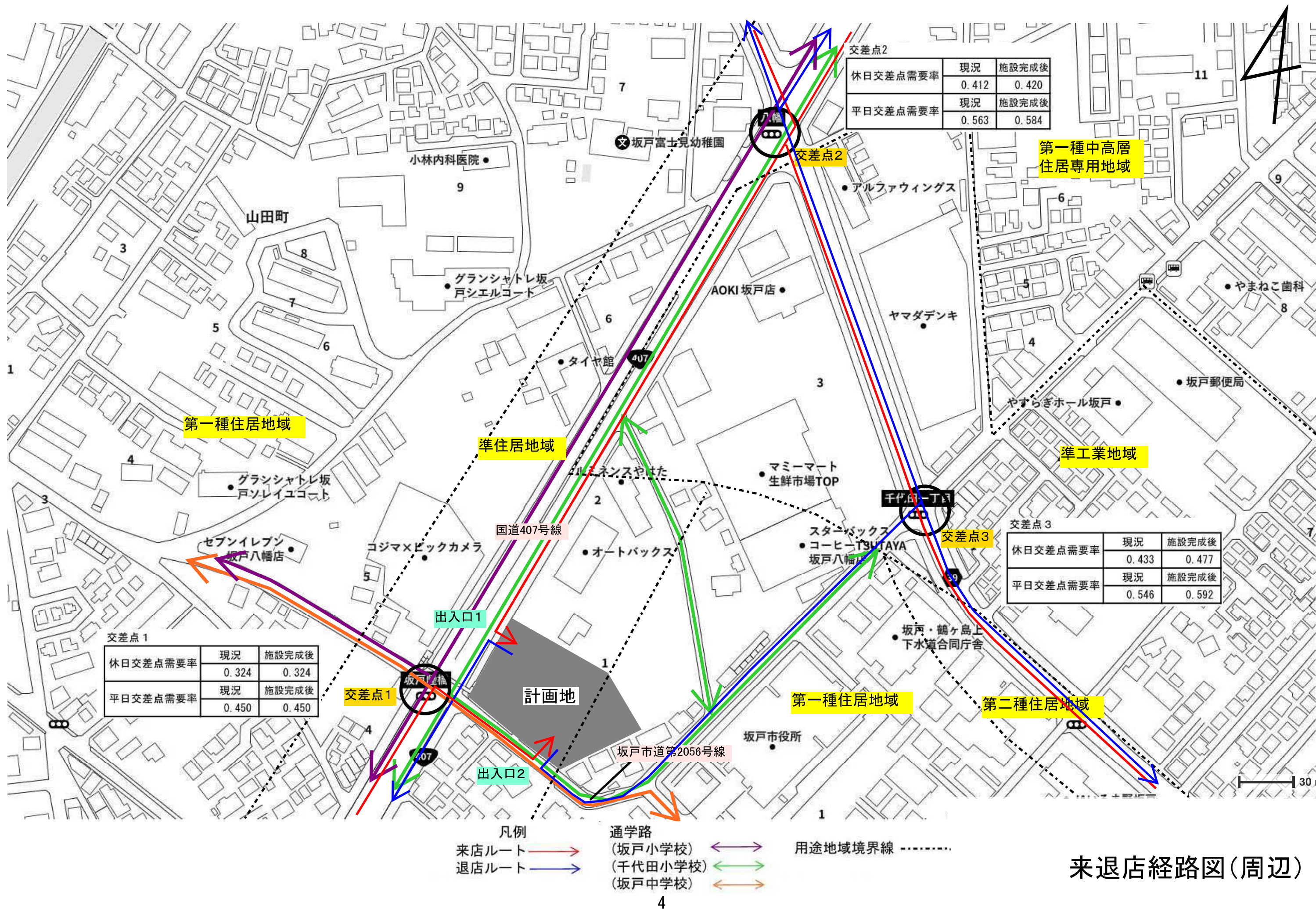


図1 広域見取図



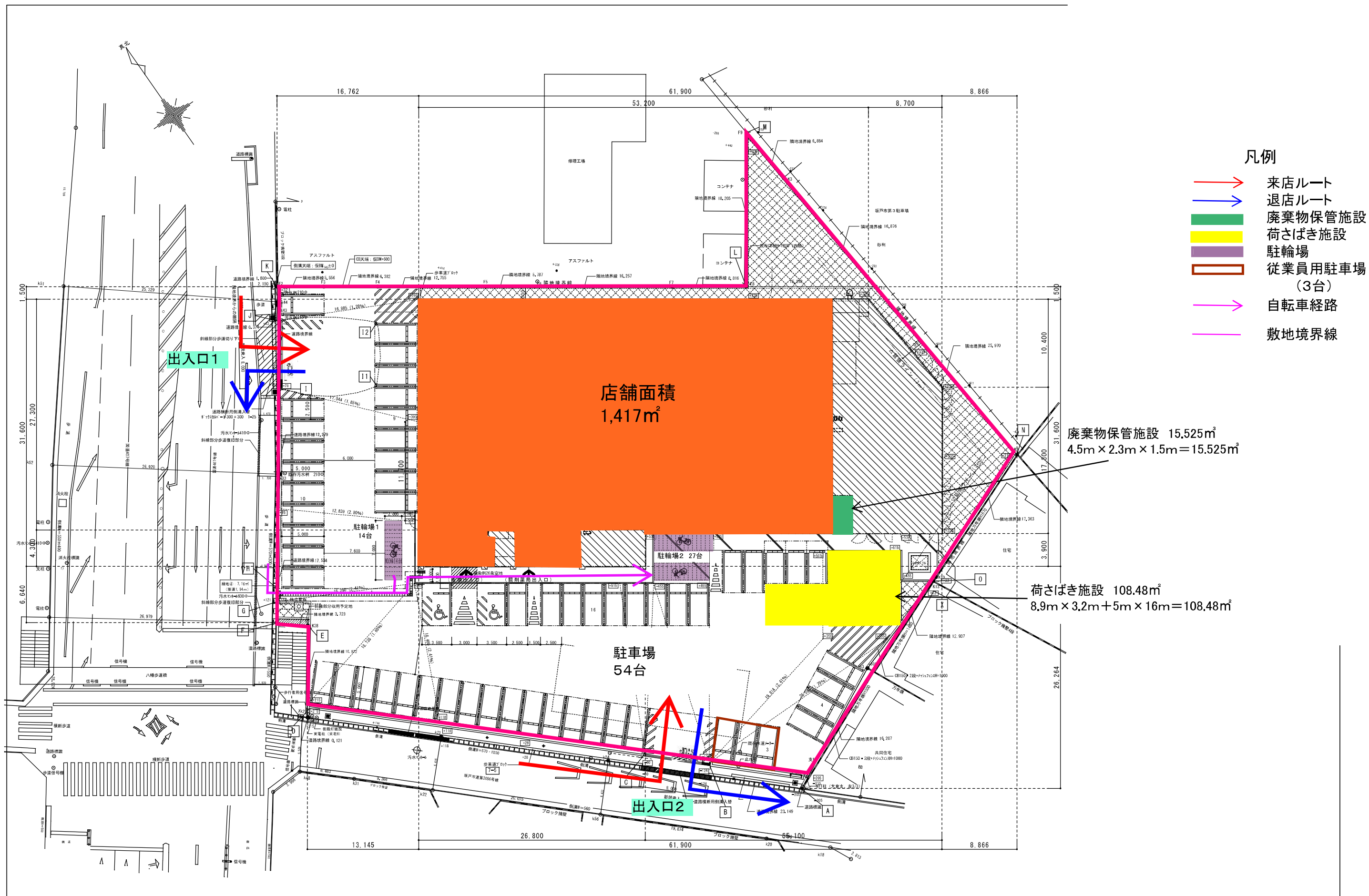


図3 建物配置図 縮尺1/400

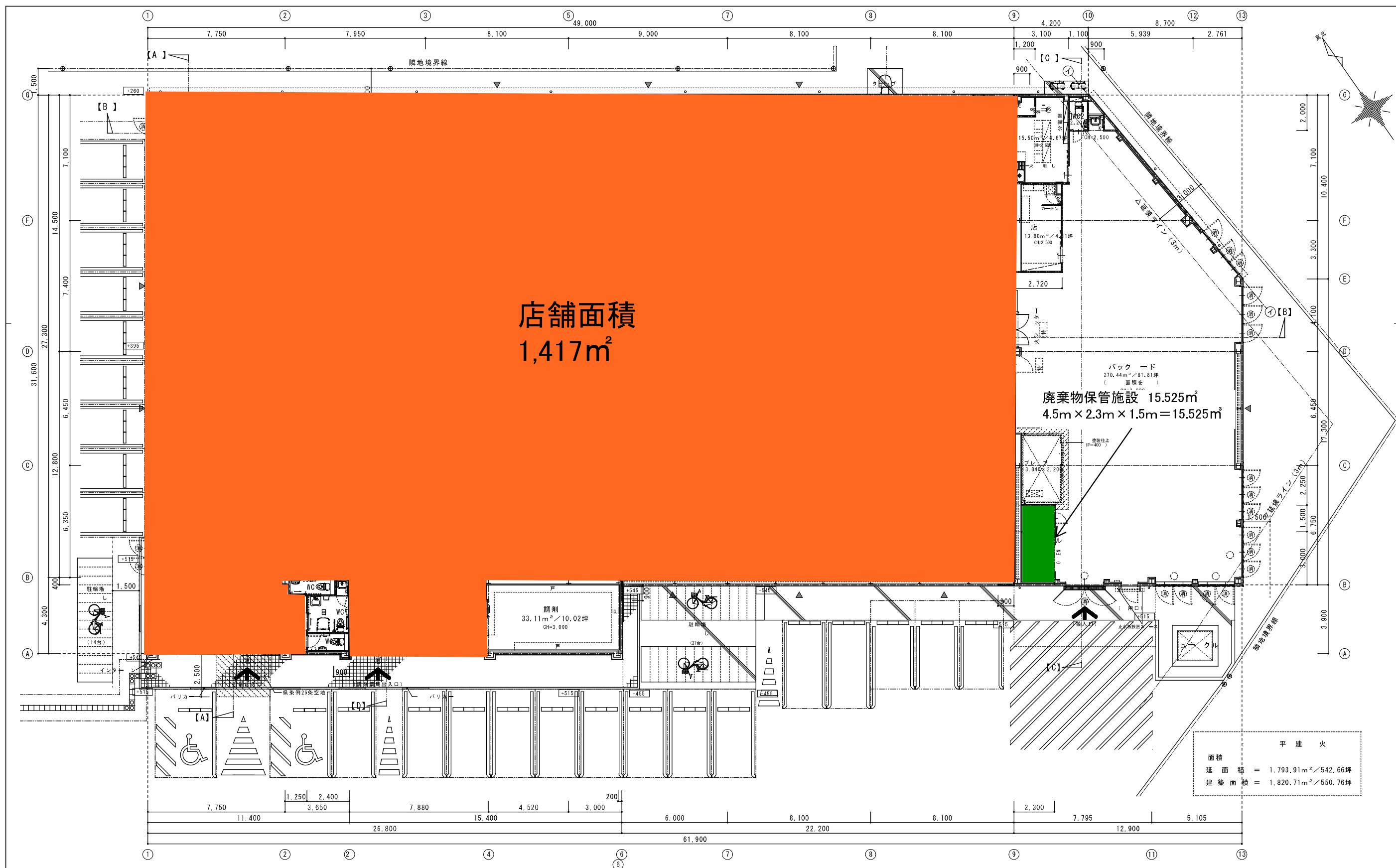


図4 平面図 縮尺1/200

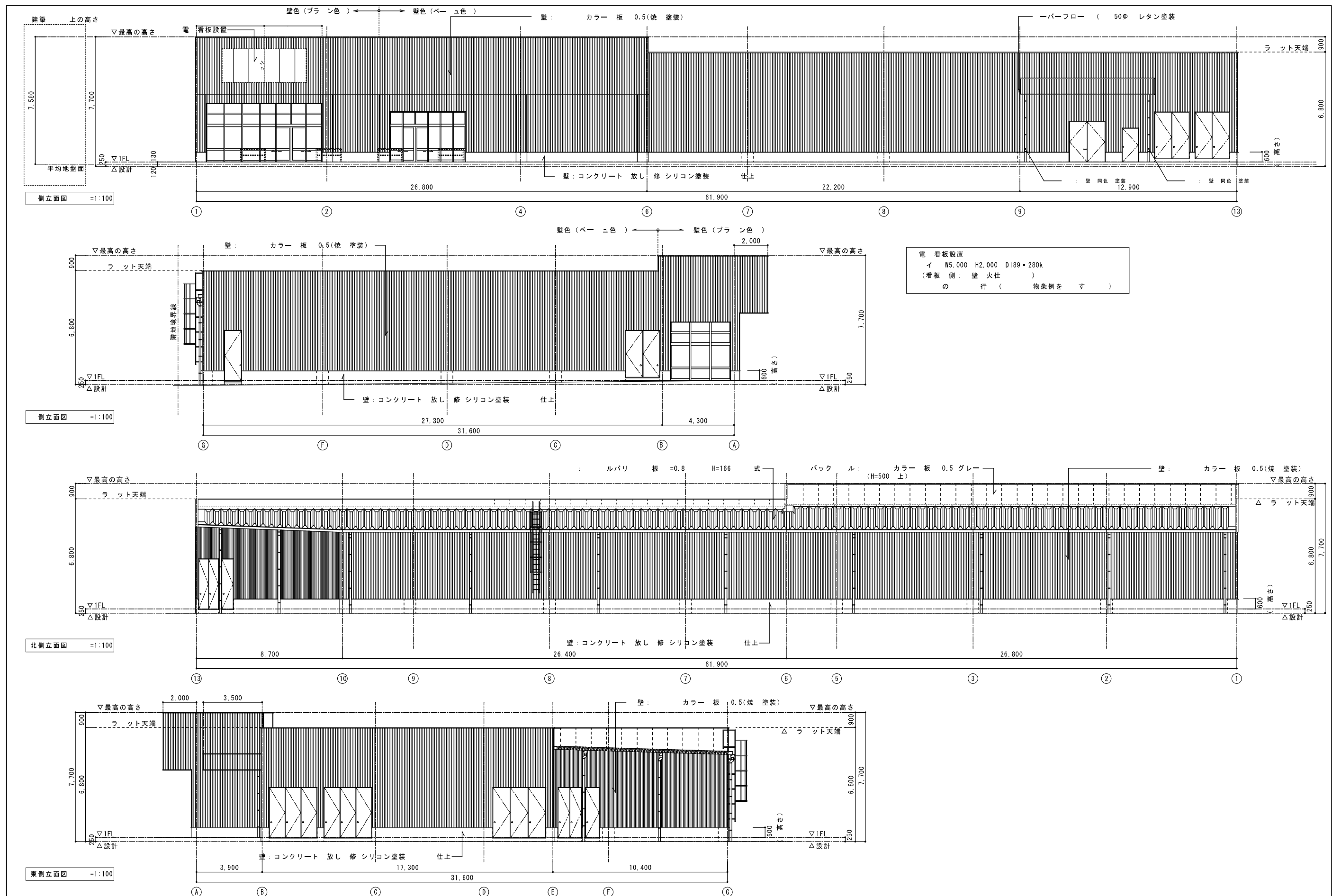
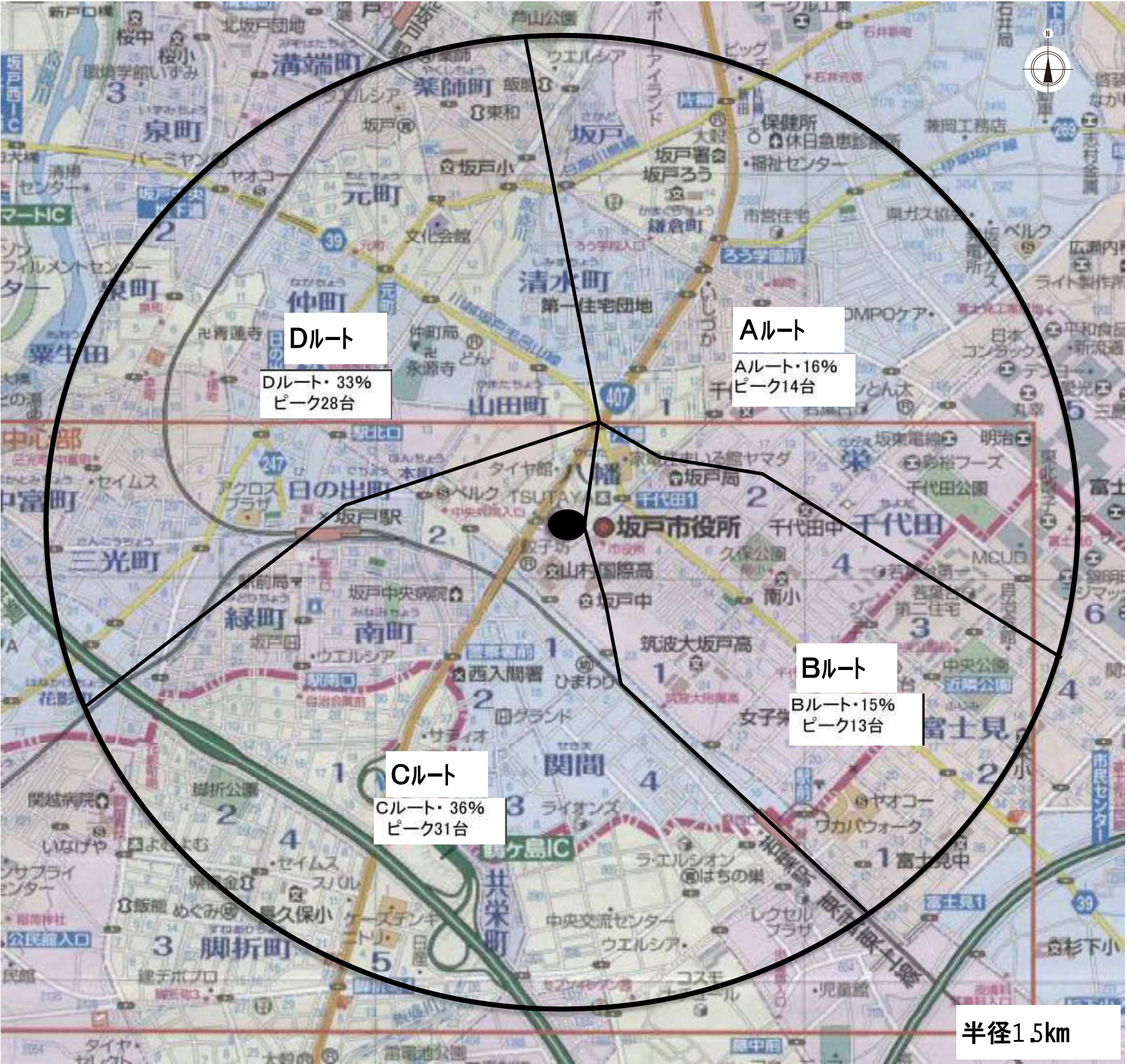
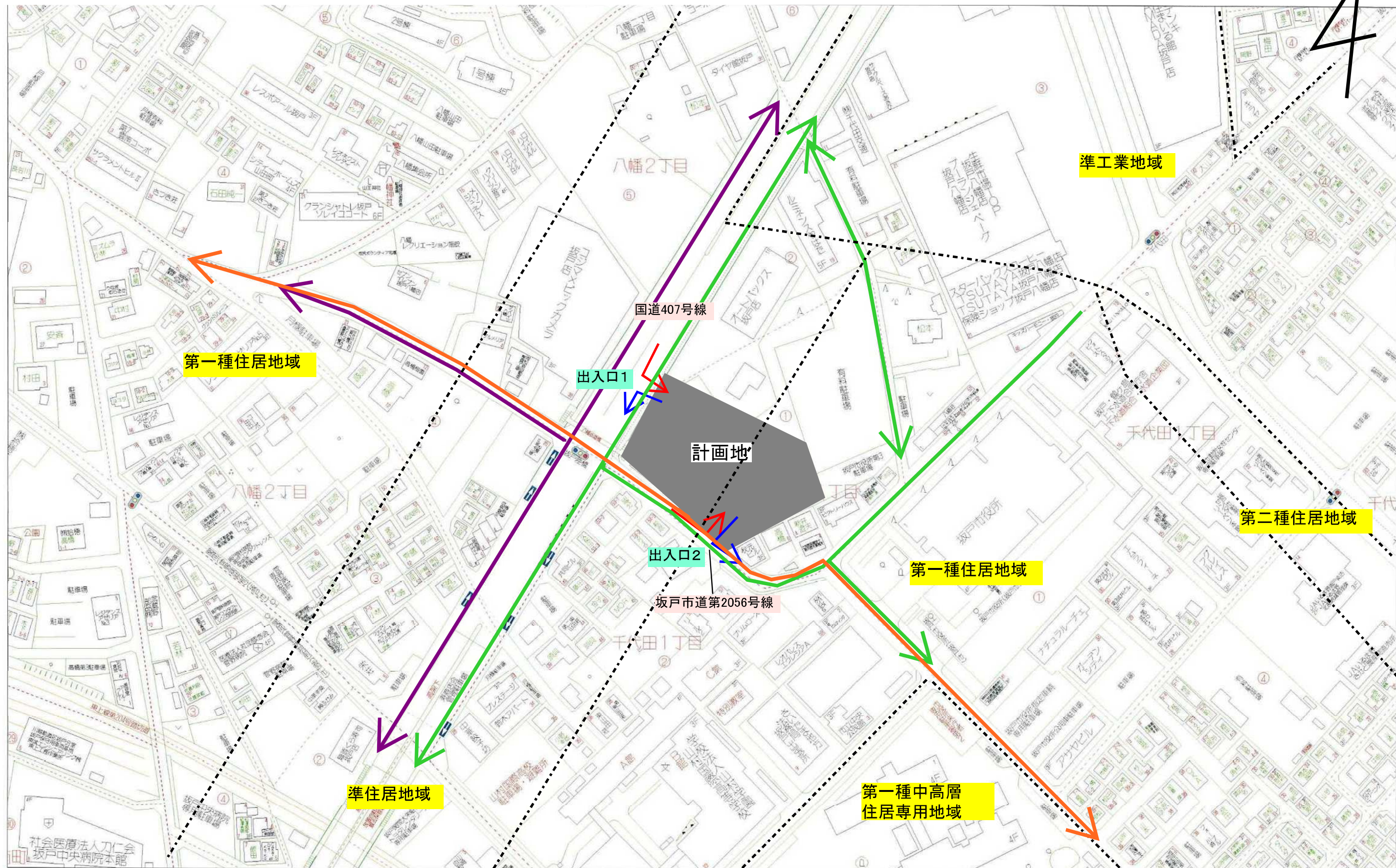


図6 立面図 縮尺1/200



| ルート  | 世帯数    | 比率   | 来店台数 |
|------|--------|------|------|
| Aルート | 4,156  | 16%  | 14   |
| Bルート | 4,070  | 15%  | 13   |
| Cルート | 9,548  | 36%  | 31   |
| Dルート | 8,676  | 33%  | 28   |
| 合計   | 26,450 | 100% | 86   |



凡例  
 来店ルート →  
 退店ルート →  
 通学路  
 (坂戸小学校) ↔  
 (千代田小学校) ↔  
 (坂戸中学校) ↔  
 用途地域境界線 - - - - -

来退店経路図(周辺)

