

様式第2号(第7条関係)

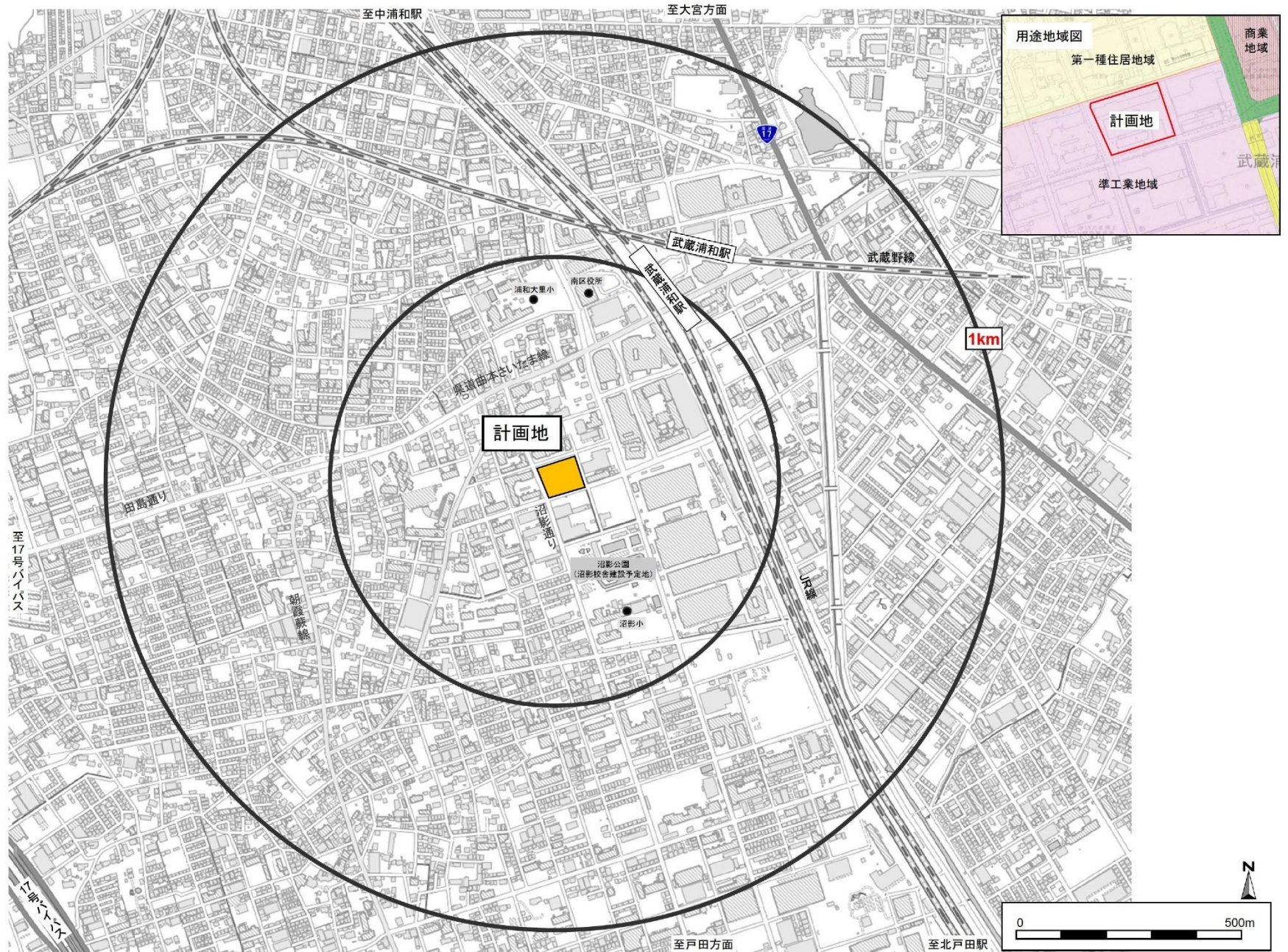
会議の開催結果

1 会議の名称	令和7年度第3さいたま市大規模小売店舗立地審議会
2 会議の開催日時	令和8年1月28日(水) 午後3時から午後4時
3 会議の開催場所	大宮区役所 401会議室
4 出席者名	坂本 邦弘 会長 国松 直 副会長 青木 淳子 委員 秋元 智子 委員 塚本 健一 委員 他 事務局職員
5 欠席者名	—
6 議題及び公開又は非公開の別	(議題) (1)大規模小売店舗立地法に基づく届出について (2)その他 (公開又は非公開の別) 公開
7 非公開の理由	—
8 傍聴者の数	0名
9 審議した内容	(1)大規模小売店舗立地法に基づく届出について
10 問合せ先	経済局 商工観光部 商業振興課 電話番号 048-829-1364
11 その他	—

意見審議

(仮称)浦和沼影商業施設計画

図1 広域見取図



届出概要

店舗名称	(仮称)浦和沼影商業施設計画
設置者	ロッテ不動産株式会社 代表取締役 橋本 浩成
店舗所在地	さいたま市南区沼影1丁目18 ほか12筆
用途地域	準工業地域
店舗面積	3,318㎡
小売業者	株式会社ヤオコー ほか未定
営業時間	午前8時00分～午後9時45分

届出日	令和7年7月15日
新設日	令和8年7月1日
縦覧 及び 意見書提出期間	令和7年7月18日 ～ 令和7年11月18日
説明会実施日	令和7年7月23日

図2 周辺見取図



第二種住居地域

第一種住居地域





商業地域

準工業地域

計画地

沼影公園
(沼影校舎建設予定地)

<凡例>

-  : 計画地
-  : 出入口(来客)
-  : 出入口(荷さばき)
-  : 店舗出入口

N

0m 100m

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

➤ 駐車場について①

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容	
収容台数	122台	駐車場(1階ピロティ) 122台 ※指針による必要台数(併施設設含む) 122台
形式・発券ブース	自走式・発券ブース無し	
出入口の数・位置	2箇所	<ul style="list-style-type: none"> 出入口1:敷地南側 出入口2:敷地北側

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

➤ 駐車場について②

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容	
入庫処理能力	ピーク1時間あたり来店車両 160台	<ul style="list-style-type: none"> • 出入口1 136台 • 出入口2 24台
左折入出庫の徹底及び歩行者等の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> • 左折入庫経路を敷地内案内表示、開業期の折込みチラシ等で周知 • 出入口付近の視距確保(植栽の高さに留意する等) • 出入口No.1に出庫警報灯設置 • 開業期の繁忙時は交通整理員配置 • 通学児童生徒に十分注意を払った店舗運営 	
駐車待ちスペース	スペース無し ※指針による必要スペース 0m	

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

➤ 駐輪場について

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容	
自転車収容台数	さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例	指定区域
	必要駐輪台数 (自動二輪含む)	191台
	届出台数 (自動二輪除く)	184台
	施設全体設置台数	192台 (自動二輪7台、予備1台)
管理体制	<ul style="list-style-type: none"> • 営業時間帯に必要に応じて従業員が整理を行う • 営業時間外はチェーン等により出入口を閉鎖する • 案内看板、路面表示にて駐輪場を案内する 	

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

➤ 荷さばき施設について①

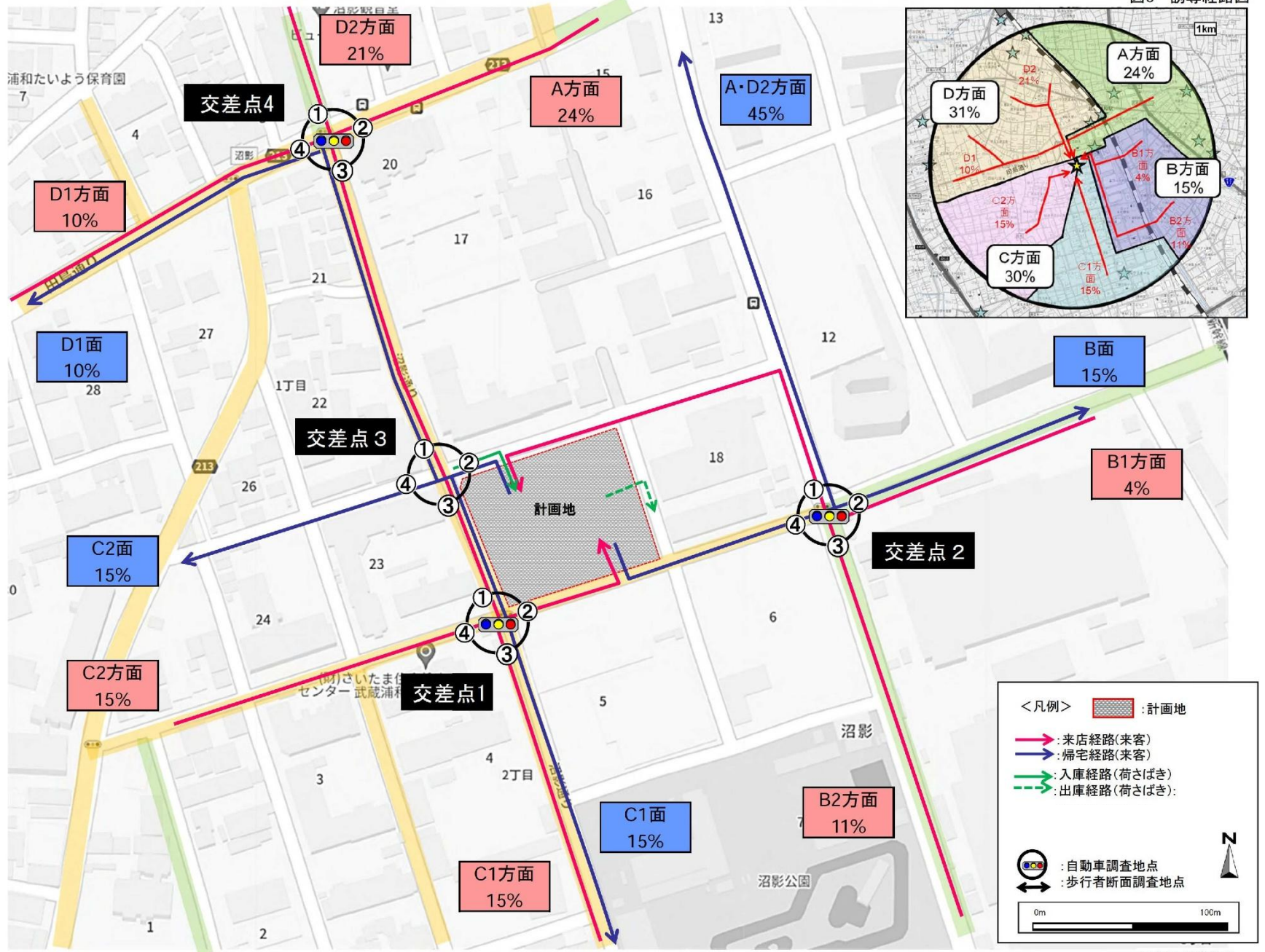
指針による配慮事項	関連する届出事項・内容
位置・面積	1階東側 343㎡
搬入車両専用出入口	出口のみ専用有
搬出入時間	午前6時00分～午後10時00分

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

➤ 荷さばき施設について②

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容
搬出入車両台数	33台／1日
ピーク時間	午前6時 7台／1時間(内訳 2t車2台、4t車5台)
荷さばき処理時間	<ul style="list-style-type: none">ピーク時延べ荷さばき処理時間120分同時作業可能台数2台(60分×2台=120分) ⇒対応可能な見込み

図6 誘導経路図



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

▶ 来退店経路について(信号のある交差点)

調査地点 (信号のある交差点)	調査年月日	ピーク時間帯	交差点需要率 (現況→開店後)
		上段:平日 下段:休日	上段:平日 下段:休日
交差点1	令和6年11月17日(日) 及び 令和6年11月22日(金)	17時台	0.185 → 0.231
		16時台	0.139 → 0.213
交差点2		17時台	0.201 → 0.281
		16時台	0.183 → 0.253
交差点4		18時台	0.365 → 0.420
		11時台	0.363 → 0.417

※ 一般的に交差点需要率が0.9以下であれば円滑な交通処理が可能であると考えられる。

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

▶ 来退店経路について(信号のない交差点)

調査地点 (信号のない交差点)	調査年月日	流入部 交通容量 (左右) 上段:平日 下段:休日	計画後 交通量 (左右) 上段:平日 下段:休日
交差点3	令和6年11月17日(日) 及び	719台/時	51台/時
	令和6年11月22日(金)	725台/時	61台/時

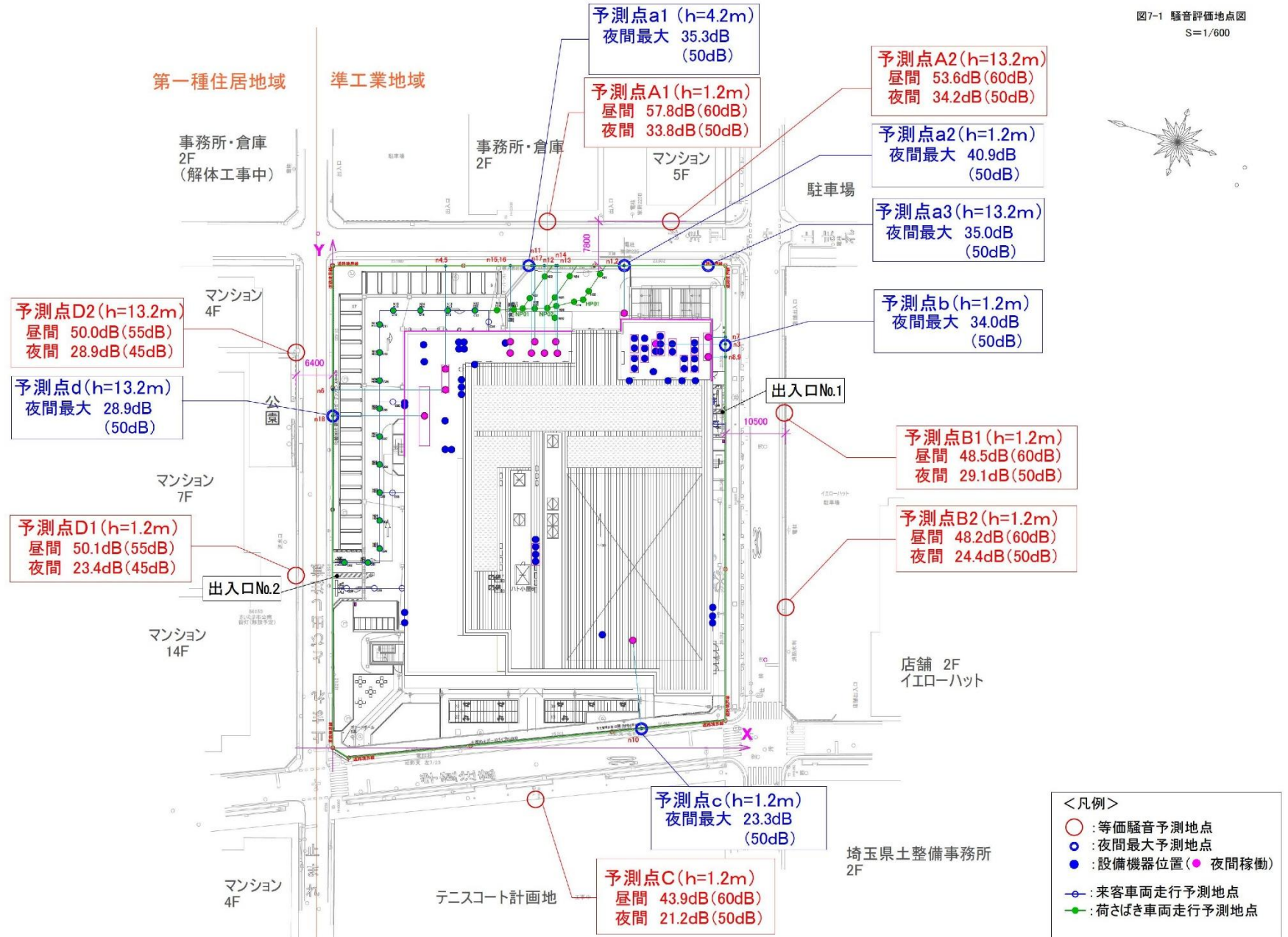
※ 本計画の交通容量は交差点の容量内に収まっているため、円滑な交通処理が可能であると考えられる。

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

➤ その他について

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容
歩行者の通行利便性確保	<ul style="list-style-type: none">施設出入口付近に駐輪場、歩行者通路を確保施設西側に自主管理歩道を整備
廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮	<ul style="list-style-type: none">廃棄物管理規定を定め、管理徹底を図るダンボール削減のため、各店舗と物流センター間で通い箱を使用牛乳パック、食品トレー等を店頭回収のうえリサイクル実施市や町内のリサイクル活動への協力を努める
防災・防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none">防災協定等の締結要請があった場合には、適宜関係官庁との連携、災害時における物資供給等、必要な協力を行い地域への寄与に努める。照明配置の工夫、警備員等による定期的な巡回等により犯罪未然防止に努める。

図7-1 騒音評価地点図
S=1/600



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

➤ 騒音問題の対策について

開店時刻 ~ 閉店時刻	午前8時00分 ~ 午後9時45分
駐車場利用可能時間帯	午前7時30分 ~ 午後10時00分
荷さばき可能時間帯	午前6時00分 ~ 午後10時00分

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容
店舗から発生する騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> 屋外においてスピーカーによる営業宣伝は行わない。 室外機、給排気口等は、低騒音型機器の選定や周辺住居への影響が少ない位置、向きに設置する。
荷さばき施設・作業の騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> 段差の少ない構造とし、台車走行音を低減する。 ゴムキャスター付き台車の使用、搬入車両のアイドリング禁止等徹底する。
駐車場の騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> 出入口の車路は段差がなく静穏な走行ができる構造とする。

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

➤ 騒音の予測・評価について

① 等価騒音レベルの予測

予測地点	予測結果の評価
A1	<ul style="list-style-type: none">すべての予測地点において、昼間及び夜間の等価騒音レベルは環境基準値を下回る
A2	
B1	
B2	
C	
D1	
D2	

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

➤ 騒音の予測・評価について

②夜間騒音の最大値の予測

予測地点	予測結果の評価
a1	<ul style="list-style-type: none">すべての予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準値を下回る
a2	
a3	
b	
c	
d	
d	

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

➤ 廃棄物について

指針による配慮事項	関連する届出事項・内容
保管について	保管施設容量 店舗東側22m ³ (>必要保管容量18.43m ³) ※ 廃棄物の種類別の必要保管容量についても満たしている
保管方法について	<ul style="list-style-type: none">グリストラップ、換気扇、排水溝等について、定期清掃を行うとともに、生ごみ保管施設には空調設備を設置し、室温管理を行うことで臭気発生を抑制する。
運搬・処理について	<ul style="list-style-type: none">再資源化可能な物資は、食品リサイクル法、容器包装リサイクル法に基づき適正に処理する。

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

▶ 街並みづくり等への配慮について

指針による配慮事項	関連する届出事項
緑化対策	<ul style="list-style-type: none">さいたま市みどりの条例に基づき、敷地内に緑地を確保し、緑化の推進に努める。
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none">さいたま市景観条例に基づき、外観のデザイン及び色彩に関しては落ち着いた雰囲気となるよう配慮し、店舗看板は必要最小限とする。
高齢者・身障者への配慮	<ul style="list-style-type: none">さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例に基づき、点状ブロック、避難誘導灯、店舗案内看板等を設置する。バリアフリー新法に基づき、車いす対応駐車場等を設置する
夜間照明・広告塔照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none">屋外照明等は、配置・照度・方向・点灯時間に配慮する。

令和8年1月6日

関係各課意見に対する回答書

さいたま市長 あて

(建物設置者)

名 称 ロッテ不動産株式会社

代表者氏名 代表取締役 橋本 浩成

住 所 東京都新宿区西新宿三丁目20番2号

「(仮称)浦和沼影商業施設計画」の大規模小売店舗立地法手続きについて、関係各課より提出された意見照会に対して、下記のとおり回答いたします。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

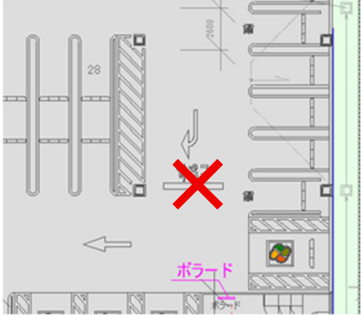
名 称 (仮称)浦和沼影商業施設計画

所在地 さいたま市南区沼影1丁目185ほか12筆

2 意見に対する回答

別紙1のとおり

別紙 1

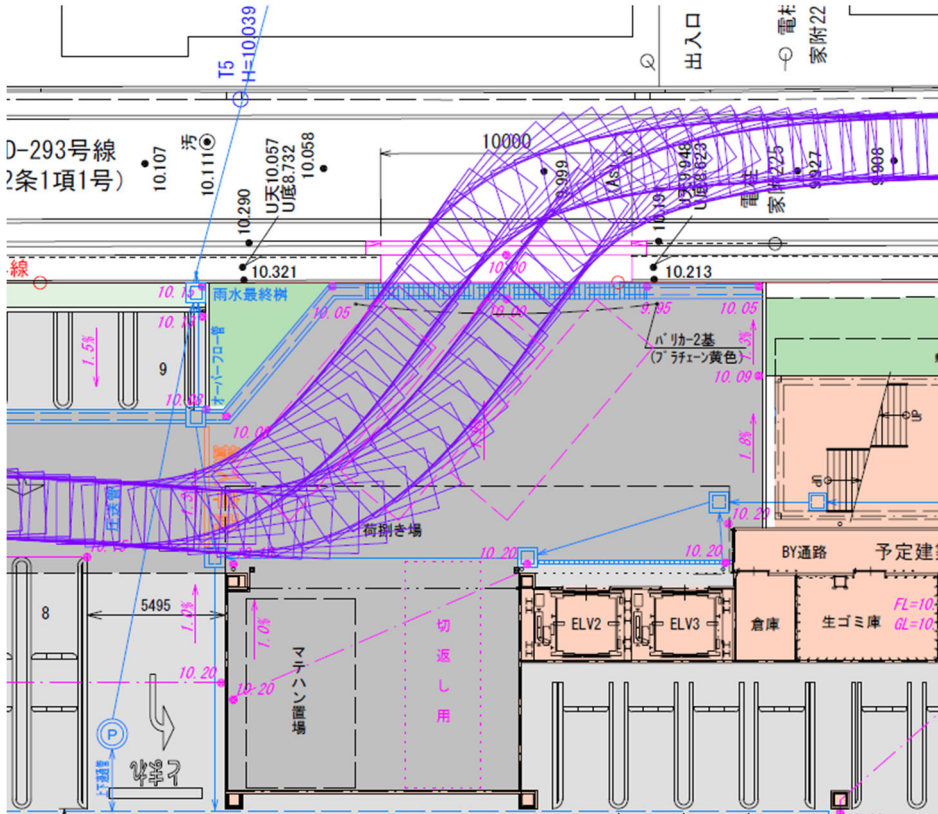
関係課	意見	回答
<p>埼玉県警察本部 交通規制課</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1階配置図の駐車場について、出入口No.1から入り西に進んだ先のとまれ表示及び停止線は、交差する通りがないため削除すること。 駐車場の真ん中の通りを南から北に進んだ丁字部分に、主従を明確にするため右矢印の前にとまれ表示と停止線を設置すること。 駐輪場の自転車出入口の緑地は低木にして視認性を確保すること。 店舗周辺が通学路となっているため、荷さばき車両が交差点で通学路と交錯するため通学時間帯の荷さばき車両の搬入は極力避けること。また、店舗利用者にも登下校時の児童への注意喚起をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘のバリアフリー対応の駐車マスの手前のとまれ表示および停止線は削除いたします。(下図参照 ※矢印は残す)  <p>※修正後の平面図を最終ページに添付しております</p> <ul style="list-style-type: none"> ご指摘の丁字部分、停止線及びとまれ表記設置をいたします。(下参考図)  <p>※修正後の平面図を最終ページに添付しております</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐輪場の自転車出入口の緑地は、基本的に低木を配置いたします。一部高木もありますが、必要な剪定をし、視認を確保いたします。 周辺通学路は荷さばき車の入庫口及び出庫口とは重ならない状況ですが、児童の通学時間帯（7：45～8：00）に出入りをする搬入業者には、歩行者・児童注意をした運転を行うよう指導いたします。また周辺道路の児童の通行状況についても把握しておりますので、出入口同様に搬入業者には、登下校をしている児童に注意をした運転を行うよう指導いたします。

関係課	意見	回答
都市局 都市計画部 南部都市計画指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま市屋外広告物条例の基準を確認し、許可が必要であれば申請すること。 ・駐車場法第2条第2号に規定する路外駐車場に該当し、自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上の場合は、同法第11条に規定する技術的基準に適合させること。さらに、駐車料金を徴収する場合は、同法に基づく届出をすること。 ・さいたま市景観計画の景観形成基準を確認し、景観法の行為の届出をすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・条例基準を確認し、必要であれば速やかに許可申請をいたします。 ・駐車場法に基づく基準に適合しています。今後ともその状態を維持してまいります。また、料金の徴収をいたしますので、必要な届出をいたします。 ・市景観計画については届出済みです。計画に変更が生じますので改めて変更届をさせていただきます。
建設局 南部建設事務所 土木管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の構造を変更する場合は、道路法に基づく施行承認を申請すること。また、道路を占有する場合は、道路法に基づく占有許可申請を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路工事施行承認は申請、承認済。 ・道路占用の対象となる施設はありません。
建設局 南部建設事務所 道路安全対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・市道D293号側の乗入幅について、10m必要とわかる資料の提出をお願いします。(出庫車両の軌跡や荷さばき施設内の荷さばき車の動きの確認) ・駐車場への入出庫車両、荷さばき施設への搬入車両及び廃棄物等運搬車両に対し、歩行者等への安全確保の周知徹底をお願いします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設には最大で3台入庫が可能ですが、施設形状により施設内で切り返し、停止線で正対し出庫することが困難な状況です。そのため、施設内に斜めに入庫しそのまま斜めに出庫する運用になり、それぞれの位置から車両が出庫した場合、出口幅10m必要な状況です。(追加資料①) 施設の奥に入った車両については、手前に切り返しスペースを利用し出庫する運用です。(追加資料②) ・出入口において、右折入庫をご遠慮いただく案内看板の設置や、出庫警報灯の設置により、駐車場入出庫における歩行者への安全対策を実施してまいります。また搬入車両や廃棄物等運搬車両の出入りの際は、歩行者等への注意喚起を徹底するよう周知いたします。

関係課	意見	回答
教育委員会事務局 学校教育部 学事課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地及び来退店経路が沼影小学校及び内容中学校の通学路になっています。 届出書に従った来退店及び搬出入がなされるよう交通整理員へ十分な説明を行うとともに、来客及び搬出入者に対して注意喚起を行ってください。 交通整理員が不在の期間・時間帯においても、必要に応じて要員を配置するなどし、児童生徒の登下校の安全確保には万全を期してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口や搬入口周辺の歩行者・自転車、特に通学児童には十分留意いたします。交通誘導員および、搬入車両のドライバーへも注意喚起を徹底し、駐車場への安全な運用に努めます。 周辺の状況を見て、必要に応じて誘導員を配置いたします。 特に児童生徒の登下校時には、できるだけ配慮をし、安全確保に努めます。

【追加資料】

① 手前に止まった2台は切り返しスペースの利用が困難であるため、斜め入庫し斜め出庫



② 荷さばき施設の奥に入った車両については切り返しスペースを利用して出庫

