

意見審議

(仮称)イオンタウン東浦和

届出概要

店 舗 名 称	(仮称)イオンタウン東浦和
設 置 者	イオンタウン株式会社 代表取締役 加藤 久誠
店 舗 所 在 地	さいたま市緑区東浦和一丁目1番6ほか
用 途 地 域	近隣商業地域
店 舗 面 積	1,628㎡
小 売 業 者	未定
営 業 時 間	午前9時00分～翌午前1時00分

届出概要

届 出 日	令和7年3月28日
新 設 日	令和8年3月1日
縦覧及び意見書 提出期間	令和7年4月11日 ~ 令和7年8月12日
説明会実施日	令和7年5月23日(金)及び5月24日(土)

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
収 容 台 数	合計22台 内訳 店舗 西側 駐 車 場 ① 22台 ※指針による必要台数(併設施設含む) 22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 内訳 出入口 ① → 店舗北側 出入口 ② → 店舗西側

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
<p>入 庫 処 理 能 力</p>	<p>ピーク1時間あたり来店車両(想定) 合計23台 (内訳) 店舗北側 出入口① 17台/1時間 店舗西側 出入口① 6台/1時間</p>
<p>左折入出庫の徹底及び歩行者等の安全確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・オープン時及び繁忙期に営業時間帯の繁忙時を中心に交通整理員を適宜配置し、誘導を行う ・西側からの来客自動車について、市道東浦和駅北通り線からの右折入庫を避けるために、出入口No,2から入庫するよう誘導 ・出入口No,1について、市道M-245号線からの直進入庫を防止するためのポストコーンを設置
<p>駐 車 待 ち ス ペ ー ス</p>	<p>店舗北側 出入口① 0m / 店舗西側 出入口② 0m ※指針による必要スペース 0m</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

➤ 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
位 置 ・ 面 積	店舗西側 荷さばき施設 64.84㎡
搬 入 車 両 専 用 出 入 口	無
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
搬出入車両台数	43台/1日
ピーク時間	午前6時、9時台 5台/1時間(内訳:4t車 5台)
荷さばき処理時間	ピーク時の延べ荷さばき処理時間が75分であるのに対し、同時作業可能台数が2台であることから、スムーズな対応が可能な見込み

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

調査地点	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
No.1 交差点 (東浦和 北)	令和6年3月1日(月) 及び 令和6年3月3日(日)	16時台	0.432 → 0.433
		15時台	0.473 → 0.474
No.2 交差点 (<small>(仮)</small> 東浦和駅 北)		16時台	0.270 → 0.279
		15時台	0.278 → 0.287
NO.3 交差点 (東浦和駅前)		16時台	0.263 → 0.270
		15時台	0.252 → 0.257

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ている。

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
歩行者の通行の利便の確保等	<ul style="list-style-type: none">• 店舗出入口を複数設置する• 敷地内に適切に証明を設置
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">• 社内マニュアルによる廃棄物の管理• 輸送方法の工夫(リターナブルコンテンツ)等により、廃棄物の削減• 地域リサイクル拠点として、ゴミの回収ボックスの設置
防災・防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none">• 具体的な協力要請があった場合、可能な範囲で必要な協力を行う• 従業員等による定期的な巡回及び防犯カメラによる監視• 警察機関と連携

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9時00分～翌午前1時00分
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分～翌午前1時30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
一般的対策	<ul style="list-style-type: none"> • BGM等の屋外宣伝活動は行わない • 設備機器は可能な限り保全対象建物から離して設置
小売店舗の営業活動における騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> • 作業床を平滑仕上げにすることで、騒音の発生を抑制 • 搬出入車両はアイドリング禁止を徹底
付帯設備及び付帯施設等における騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車場内にアイドリング禁止等の看板を掲示 • 駐車場は、車路の段差がない構造とする

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
A	<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
B	
C	
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

➤ 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	再予測地点	再々予測地点	予測結果の評価
a	a'	—	<ul style="list-style-type: none"> • b地点においては、施設の敷地境界線上で基準規制値を満足する結果となった • a、c、dにおいては、道路を挟んだ保全対象側の敷地境界線上において再予測を実施(a'、c'、d') • 再予測の結果、a'地点においては、基準規制値を満足する結果となった • c' d'においては、道路を挟んだ保全対象側の直近住居において再々予測を実施(c'', d'') • 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
b	—	—	
c	—	—	
d	c' d'	c'' 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
保管について	<ul style="list-style-type: none"> • 保管施設容量 店舗西側 24.66^m₃ • > 必要保管容量13.73^m₃ ※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"> • 保管施設は建物内に設置し、空調設備により温度管理を行う • グリストラップを定期的に清掃することで、悪臭の発生と拡散を防止
運搬・処理について	<ul style="list-style-type: none"> • 廃棄物の回収は毎日実施 • 再利用が可能なものは、リサイクルルートで処理

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、周囲と調和した建物とする
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、点字ブロック、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、車椅子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"> 周辺環境に配慮し、閉店後は速やかに消灯する

令和7年8月27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 イオンタウン株式会社

代表者氏名 代表取締役 加藤 久誠

住 所 千葉県美浜区中瀬一丁目5番地1

「(仮称) イオンタウン東浦和」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) イオンタウン東浦和

所在地 さいたま市緑区東浦和一丁目1番6ほか

2 意見に対する回答

別紙1、別紙2、別紙3のとおり

別紙 1

関係課	意見	回答
埼玉県警察本部 交通規制課	<p>図面 3 建物配置図について</p> <ul style="list-style-type: none"> 市道M718号線に設置のラバーポールについて、中央線からはみ出さない規格なのか確認すること。 万が一、ラバーポールが中央線からはみ出すならば、ゼブラ導流帯の構造を用いて、ゼブラ内の設置を検討すること。 市道M245号線からの右折が困難な位置であるか確認すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 中央線からはみ出さない規格のものです。 現況の交通に影響がないよう市道 M-245号線から右折し市道 M-280号線への動線は可能です。ポストコーンは市道 M-245号線から出入口No.1へほぼ直進で入庫できないような位置に配置しています。
南部 都市計画指導課	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例の規制台数を確保すること。 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、同法第11条に規定する技術的基準に適合させること。また、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 	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例の必要台数を確保します。 必要に応じ、さいたま市屋外広告物条例の申請を行います。 自動車の駐車のために供する部分の面積は500㎡未満であり適用外です。
南部 道路安全対策課	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場への出入庫について、左折入庫の周知徹底をお願いします。 市道 M-718号線に設置予定のラバーポールについて、今後増設を検討する場合は市と協議すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 出入口付近に案内看板を設置する等により誘導を行う計画です。 市道 M-718号線に設置予定のポストコーンについて、今後増設を検討する場合は市と協議します。
学事課	<ul style="list-style-type: none"> 計画地が、尾間木中学校の通学路に面しており、来退店経路が尾間木小学校及び尾間木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。 	<ul style="list-style-type: none"> 開業時等の繁忙が予想される場合は誘導員等を配置し、児童生徒に対する交通安全に配慮する計画です。開業後は、状況を見て必要に応じて誘導員等の配置を検討し、児童生徒に対する交通安全に努めます。

関係課	意見	回答
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
<p>緑区役所 くらし応援室</p>	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市自転車等駐輪場の附置に関する条例に基づき提出されている届出と整合性を取り、算出に必要な書類を追加すること。また、計画している料金ラックの仕様が分かる書類を追加すること。 隔地駐輪場が分かる案内図・看板を設置すること。 既設の交通安全施設（街路灯・道路反射鏡）を図示し、移設・撤去・再設置の有無を記載すること。また、上記の実施がある場合は事前に協議すること。 	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市自転車等駐輪場の附置に関する条例に基づき提出されている届出と整合性を取り、算出に必要な書類を追加・修正します。また、計画している料金ラックの仕様が分かる書類を追加します。 <修正資料あり> 別紙2 図面3 建物配置図 別紙3 届出書 P21、22 隔地駐輪場の案内図の設置を検討します。 既設の交通安全施設の移設・撤去・再設置の有無について確認し、協議を行います。

別紙3 届出書P21、22

[指針に基づく配慮事項]

1 必要な駐輪場の確保と適切な管理

(1) 必要駐輪台数の算出根拠

さいたま市自転車等駐輪場の附置に関する条例	指定区域
S：店舗面積	1,628m ²
必要駐輪台数算出式	下表参照
必要な駐輪台数	197台
届出の駐輪台数	197台

■さいたま市自転車等駐輪場の附置に関する条例に基づく必要駐輪台数の内訳

	用途別面積	算定面積 (m ²)	算定条件	算定台数 (台) ※小数点第3位を繰り上げ
1F	物販	1,000.79	20m ² /1台	50.04
	物販 BY	120.50	20m ² /1台	6.03
	飲食	91.53	20m ² /1台	4.58
2F	物販	447.75	20m ² /1台	22.39
	飲食	158.30	20m ² /1台	7.92
	物販	116.76	20m ² /1台	5.84
	サービス	48.91	20m ² /1台	2.45
	サービス	30.57	20m ² /1台	1.53
	診療所	62.21	20m ² /1台	3.12
	トイレ等	51.86	20m ² /1台	2.60
3F	サービス	107.21	20m ² /1台	5.37
	サービス	104.77	20m ² /1台	5.24
	サービス	83.80	20m ² /1台	4.19
	サービス 学習塾	93.48	15m ² /1台	6.24
	サービス	30.54	20m ² /1台	1.53
	サービス	80.37	20m ² /1台	4.02
	サービス	44.68	20m ² /1台	2.24
	サービス 学習塾	38.48	15m ² /1台	2.57
	サービス 学習塾	75.89	15m ² /1台	5.06
	飲食	128.36	20m ² /1台	6.42
	トイレ等	38.53	20m ² /1台	1.93
	4F	診療所	146.47	20m ² /1台
診療所		140.99	20m ² /1台	7.05
診療所		147.49	20m ² /1台	7.38
診療所		106.24	20m ² /1台	5.32
診療所		153.54	20m ² /1台	7.68
診療所		129.52	20m ² /1台	6.48
トイレ等		71.63	20m ² /1台	3.59
合計				196.14→197台

※各テナント内のレイアウトが未確定のため、表中の算定面積は床面積から倉庫、更衣室等の面積を想定で除外しています。ただし、来客が利用するトイレ等は算定面積に含みます。そのため、添付図面の求積図等の面積とは一致しません。

(2) 駐輪場の収容台数及び構造

項目	収容台数	面積	構造
店舗東側駐輪場	43台	43 m ²	ラック式
隔地駐輪場	154台	154 m ²	平面
合計	197台	197 m ²	

(3) 駐輪場の管理体制

項目	具体的な内容
整理員等の配置	従業員等が適宜巡回して、駐輪場の整理を行います。
整理員の人数・配置時間	未定
営業時間外の管理	料金ラック、従業員等による管理を計画しています。
駐輪場案内の表示方法	駐輪場表示看板を設置します。

(4) 自動二輪駐車場の収容台数

項目	収容台数	面積	構造
店舗東側自動二輪駐車場	2台	5.0 m ²	平面
合計	2台	5.0 m ²	

(5) 自動二輪駐車場の安全の確保等

項目	具体的な内容
自動二輪駐車場の安全確保	出入口から近い位置に設置することで極力、歩行者との交錯が生じないように配慮する計画です。

2 歩行者の通行の利便の確保等

項目	具体的な内容
歩行者の利便性確保	店舗出入口を複数設置する計画です。
安全な通行の確保	敷地内に適切に照明を設置します。

3 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

項目	具体的な内容
廃棄物削除への意識啓蒙	<ul style="list-style-type: none"> 社内マニュアルによる廃棄物の管理を行います。 店内ポスター等の掲示により社員の意識啓蒙を行います。
廃棄物の削減計画	<ul style="list-style-type: none"> 輸送方法の工夫（リターナブルコンテナ）やバラ売り、量り売りにより廃棄物削減に努めます。
リサイクルの実施	<ul style="list-style-type: none"> 地域リサイクル活動拠点として、アルミ缶・トレー・牛乳パック・ペットボトルの回収ボックスを設置する予定です。