

大規模小売店舗立地法の現状と課題

解析事業部 環境解析部

石原 一史

1. はじめに

「大規模小売店舗立地法」（以下「大店立地法」）は、「大規模小売店舗法」（以下「大店法」）に変わる法律として平成12年6月1日に施行された。「大店法」は、近隣の中小小売店舗に与える経済的影響を抑制する目的で店舗面積が500㎡以上の大規模小売店舗に対して、店舗面積、営業時間等を規制し、地元商店との共栄共存を図るものであった。しかしながら、商業調整の必要ない住宅地や郊外への大型店舗の出店が進み、逆に中心市街地では購入客が減少して空洞化現象が見られるようになった。そのため市街地の再活性化の核として大型店舗が誘致され、また住宅地に出店した大型店舗には生活環境への配慮が求められるようになってきた。「大店立地法」は、店舗面積1000㎡以上の店舗を設置するものに対して、周辺地域の交通問題や騒音問題等の生活環境を保持しつつ適正に行われることを確保することを目的としている。

今年の6月で「大店立地法」が施行されてから丸2年が経過し、法律の運用についても実績が少しずつ積み上がってきた。ここでは、これらの運用実績を整理するとともに、浮かび上がってきた問題点・課題について整理を行う。

2. 大店立地法の流れ

大規模小売店舗を新設したり、店舗面積の増加

や営業時間の延長等を行おうとする場合は、大規模小売店舗の設置者は、都道府県（政令指定都市の場合は当該政令指定都市）にあらかじめ届出を行なう。次に設置者は届出日から2ヶ月以内に、生活環境に影響があると考えられる地域に住む住民に対して、届出内容を周知させるために説明会を実施し、届出を受けた都道府県等は速やかに公告を行い、公告日から4ヶ月間届出書を縦覧する。また、この間に周辺住民や市町村から意見を徴収し、その後審査会等で専門家の意見を参考にし、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき

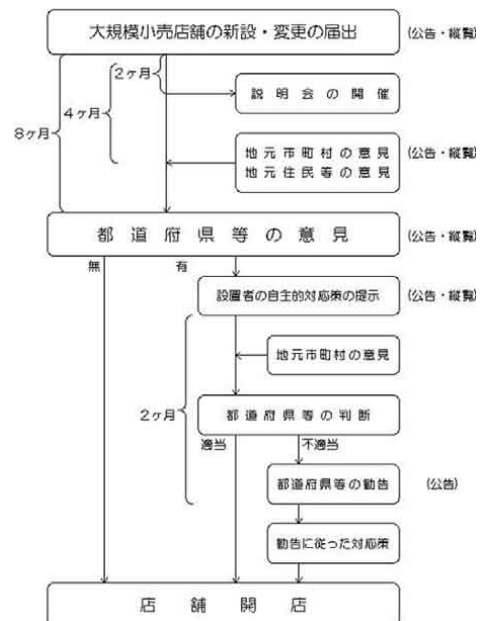


図1 大店立地法の基本的な手続きの流れ

事項に関する指針」(以下「配慮指針」)を勘案しつつ、周辺的生活環境保持の観点から意見を有する場合は、設置者に対し届出日から8ヶ月以内に意見を述べる。生活環境に配慮され意見がないと通知された場合は店舗営業が可能となるが、意見が述べられた場合は、設置者は当該意見を踏まえ自主的対応策を提示することとなる。自主的対応策において、届出事項を変更する場合は変更の届出、変更しない場合は変更しない旨の通知を行う。この変更又は通知が、都道府県等の意見を反映していないと都道府県等が判断した場合は、2ヶ月以内に市町村の意見を聴き、設置者に対しさらに必要な対策をとるように勧告する。さらに設置者が勧告に従わない場合は、その旨を公表する。

3. 届出状況

平成12年6月に大店立地法が施行されてから平成14年5月までの丸2年間の届出状況は、新設(法第5条第1項に該当)の届出が726件、変更(法附則第5条に該当)の届出が2,105件であった。特に新設の届出は大店立地法施行前に駆け込みでの届出が多かったため、施行直後の届出数は少なくなったが、運用実績が増えるにつれて届出件数は徐々に増える傾向が見られる。

また、新設と変更をあわせた届出数を経済産業局管内ごとにとりまとめたところ、関東地区が40%と最も多く、ついで近畿地区の13%であった。

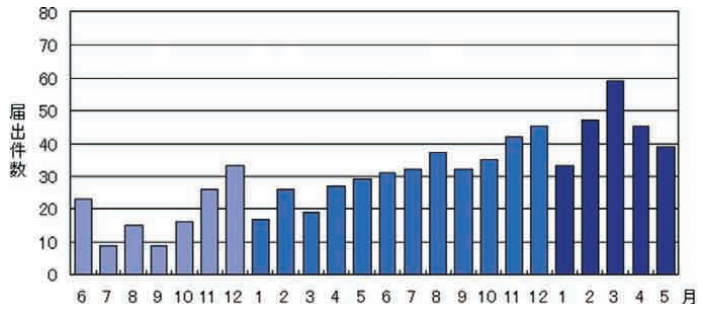


図2 新設(第5条第1項)の届出状況

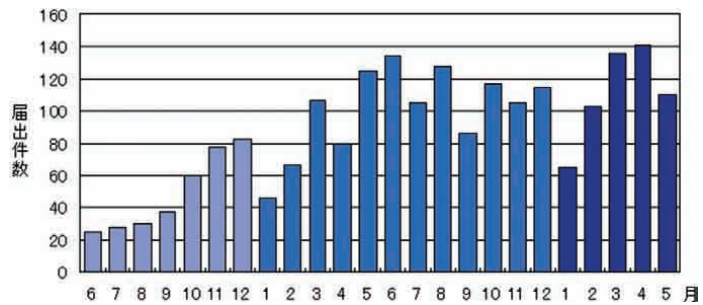


図3 変更(附則第5条)の届出状況

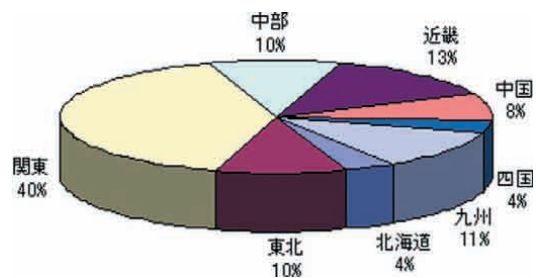


図4 経済産業局管内毎の届出状況

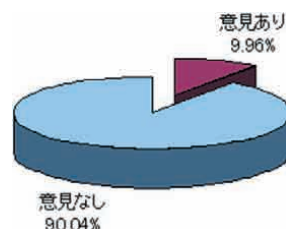


図5 都道府県等の意見の状況

経済産業省によると、これらの届出に対して、都道府県等が意見を述べた件数は平成14年4月

末時点で166件、比率として9.96%と約1割弱となっている。また、勧告および公表は1件も行われていない。

4. 問題点と課題

届出書類の作成および自治体との事前折衝の委託を受けて大店立地法に係わってきたが、その中での問題点・課題についてとりまとめる。

① 過大な駐車台数

休日の昼時に幹線道路沿いの大型店舗に入りきれず道路に長い列を作っている光景をよく見かけた。この反省を踏まえた「配慮指針」のなかで、店舗面積等の関数として新設店舗に設置する駐車台数が算定できるようになっている。一般的な店舗は、この算定式から得られた駐車台数を最低限確保する必要がある。また、この算定式に依らない業種としては、家具店等の店舗面積に比べて来店客数が極端に少ない業種や自動車用品販売店のように自動車による来店車両が一般的な小売店舗より多いと考えられる場合に限られる。

この算定式は、全国の既存店舗のデータを基にひとつにとりまとめられたもので非常にわかりやすい算定式となっており、以下にその式を示す。

しかしながら、分かり易さを優先し、かつ駐車場が溢れないように余裕を持っているのか、過剰な駐車台数を要求されることがある。また、郊外に新たな

$$\text{「必要駐車台数」} = \frac{\text{「小売店舗へのピーク1時間当たりの自動車来台数」}}{\text{「平均駐車時間係数」}}$$

$$= \frac{\text{「一日の来客（日来客）数（人）」} \times \text{「当該店舗面積（千㎡）」} \times \text{「A：店舗面積当たり日来客数原単位（人/千㎡）」} \times \text{「B：ピーク率（％）」} \times \text{「C：自動車分担率（％）」}}{\text{「D：平均乗車人員（人/台）」} \times \text{「E：平均駐車時間係数」}}$$

A：店舗面積当たり日来客数原単位		
	商業地区	その他地区
人口40万人以上	1,500-20S (S<20)	1,400-40S (S<10)
	1,100 (S≥20)	1,000 (S≥10)
人口40万人未満	1,100-30S (S<5)	
	950 (S≥5)	

注1) Sは店舗面積（千㎡） (単位：人/千㎡)

注2) 「人口」とは、当該店舗を設置する地域を管轄する市の行政人口をいう。

注3) 「商業地区」とは、用途地域における商業地域及び近隣商業地域をいう。

B：ピーク率	15.7%
--------	-------

C：自動車分担率		
	商業地区	その他地区
人口100万人以上	5+0.05L (L<500)	60
	30 (L≥500)	
人口40万人以上 100万人未満	10+0.06L (L<500)	70
	40 (L≥500)	
人口40万人未満	30+0.1L (L<300)	75
	60 (L≥300)	

注) Lは駅からの距離（m） (単位：％)

D：平均乗車人員		(単位：人/台)
店舗面積	乗車人員	
10,000㎡未満	2.0	
10,000㎡以上 20,000㎡未満	1.5+0.05S	
20,000㎡以上	2.5	

E：平均駐車時間係数		(無単位)
店舗面積	駐車時間係数	
10,000㎡未満	$\frac{30+5.5S}{60}$	
	60	
10,000㎡以上 20,000㎡未満	$\frac{65+2S}{60}$	
	60	
20,000㎡以上	1.75	

都市機能を持たせる土地区画整理等が行われた場合には、商業地区であるにも関わらず交通基盤の整備が都心ほど進んでいないため自動車の分担率に大きな乖離が生じる。さらに、数十店または百店以上の店舗が出店している郊外型複合店舗と小売業者1社の単独店舗では、合計した店舗面積が同じであっても来客が店舗内にいる時間は複合型店舗のほうが遙かに長い時間となるであろう。

指針で求められた駐車台数を敷地内で確保するためには、よほど大きな敷地が確保されない限り店舗の上に数層の駐車場階を積むこととなる。これは周辺に住宅が隣接する都市型店舗において顕著になり、隣接住宅との距離が近い場合には、日照権の問題との兼ね合いに課題が残るであろう。

②既存店舗の変更

既存店舗において、駐車・駐輪台数に対して営業開始後の来店客数が当初想定していたより多く、入庫待ちを起こしている店を見かける。問題解決には、新たな土地を購入又は借地契約し、駐車台数を増加する方法になる。既に大店立地法の届出を提出している店舗については、駐車場等を隣接して増加すれば届出不要となる。しかしながら、大店立地法施行前から営業している店舗については、同法が既存店舗も法律の範疇に組み込むことを目的としていることから届出が必要となる。この場合、既設の駐車場等の台数や位置も含めて審査の対象となるため8ヶ月の規制がかかり、すぐに駐車場を増やすことが出来ない。駐車場の増加に伴う騒音の影響など付帯事項が初めて審査対象となるためであるが、設置者としては地元要請に応えて渋滞解消のため早急に対応を行いたいところである。地元町会等からの要望書が提出された

場合には、そちらを優先すべきではないかと思えてならない。

③届出後の軽微変更

届出書提出後からオープンまでの間に地元町内会の要望により軽微変更が発生する場合がある。届出からオープンまでの規制される期間が8ヶ月もあることから、地元との十分な交渉を経て届出をするケースは稀であり、たいていの場合は届出後の大店立地法説明会の時点で地元町内会から変更の要望が出される。設置者としてはなるべく地元要望を受け容れるべく検討を行うが、この場合に変更することによって大店立地法の届出のやり直しが必要であったり、8ヶ月規制の係る変更届出が要求されるケースがある。事業者は事業計画に沿って店舗のオープン日等を決定していることから、どうしても地元町内会の要望を受け容れられないケースも発生する。届出後に地元町内会からの要望があった場合、届出から8ヶ月間の範疇での変更が可能になれば、より地元住民の生活環境が保持されることにつながる。

④小売業者の入れ替わり

昨今の経済情勢により既存出店業者が店舗を閉め、他の小売店舗に転貸するケースについては、大店立地法の届出事項を変更しないのであれば小売業者変更の届出をするだけで、翌日から営業が可能となり、手取り早い開店方法としてその数はかなり存在するようである。また、大店立地法の施行以前から営業している店舗(大店立地法の変更届出をしていない店舗)については、その届出すら提出する必要がない。

ここには大きな問題があると考えている。たとえば、量販家電店舗がスーパーマーケットに業種

転換した場合はどうであろう。スーパーマーケットには量販家電にないクーリングタワー等の大きな騒音発生源がある。また、生ものを扱うことからごみの管理についてもゴミ庫の容量や密閉性が問題になるであろう。別のケースで家具店等の店舗が他の大型店舗に入れ替わった場合では、もともと駐車場が少ない店舗が多く、周辺に駐車待ち車両による新たな渋滞を起こすことも考えられる。

⑤大店立地法説明会の周知範囲・方法

説明会を行うことを周知する方法としては、たいていの自治体でその方法が指定されている。最も多いケースとしては、計画地の半径1kmの範囲に新聞折込チラシによる周知である。大型店舗の駐車場が少なく駐車待ち車両が道路上に並んだのは過去の話であり、大店立地法によって駐車台数が十分に確保された今日では、計画地から1kmも影響が出ることはまずあり得ないと考えられる。また、営業時間の延長においても同様の周知範囲が要求されている。時間延長の場合は、大抵閉店時間を数時間遅くする小売業者が多い。これらの時間の来店客数は昼間の時間より少なく、駐車台数や周辺道路の渋滞について問題となることもない。騒音問題については近接する住宅への夜間騒音の影響がほとんどであろう。そのように考えた場合、状況にもよるが周知範囲は300m程度でも良いのではないだろうか。今までの経験から、営業時間延長で実際に説明会を聞きに来られる住民は、ほとんどが周辺町内会の方であったことから、周知方法も町内会の回覧板が最も効果的で漏れの少ない方法ではないだろうか。

⑥夜間の騒音基準

大店立地法の届出をするにあたって最も頭を悩ます問題として、騒音の夜間の基準への対応が上げられる。大規模店舗を対象とした騒音基準は制定されておらず、環境基準と規制基準を準用するように「配慮指針」に示されている。これらの基準は必ずしも満足しなければならないわけではなく参考にするべく書かれたものであるが、満たしていない場合に過剰な遮音壁等を要求する自治体もあるようである。また、規制基準は機械プレスやせん断機などの大きな騒音が周辺に漏れないようにする目的で制定された工場を対象とした基準であり、評価地点は敷地境界となっている。大店立地法は周辺環境として住宅を対象としているが、この点からも過剰な対応が迫られることとなる。来店車両などの交通騒音は、青空駐車場では抑えることが難しく、大規模店舗を対象とした新たな騒音の基準制定が必要と考えられる。

5. おわりに

大店立地法が施行される前に周辺環境で問題となっていた駐車場不足や設備機器の騒音問題、また悪臭の問題については、同法に則った新設の大規模小売店舗では一定の解決が図られている。しかし、地元住民が既存店舗に対して現状問題としている事項については大店立地法施行前の店舗であれば8ヶ月の審査期間がかかるため問題の早期解決が抑制されることや、小売業者の入れ替わりでは大店立地法に抵触せず地元住民との懸案事項も引き継がれることとなる。

現在、経済産業省では大店立地法の運用状況を整理し、同法の見直し作業に入っているとのこと

であるが、これらの問題が解決され周辺住民の生活環境が保持または改善され、事業者にとっても時期的規制や過剰な配慮がかからないように大店立地法の「配慮指針」が見直されることによって、周辺住民と事業者とのよりよい関係が発展すると考えている。

6. 参考文献

- 1) 大規模小売店舗立地法・施行令・施行規則
- 2) 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針, 通産省告示第 375 号
- 3) 大規模小売店舗立地法の解説, 経済産業省, 2001.9
- 4) 「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」の解説, 経済産業省, 2001.9
- 5) 「大規模小売店舗立地法の概要と施行状況」, 長澤宏, (社)日本音響学会 騒音振動研究委員会, 2002.6