

大店立地法手続きを進める上での問題点

エンジニアリング本部 都市地域計画部

國岡 寛

1. はじめに

大規模小売店舗立地法(以下、大店立地法)は、平成12年6月に施行され、今年で13年が経過する。

大店立地法施行前は、商業活動の制限を主眼に置いた「大規模小売店舗における事業活動の調整に関する法律」(大店法)が施行されていたが、大店立地法では商業活動の制限が除外され、周辺の生活環境への影響の軽減を目的とする様、改められた。

また、大店立地法では、「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」(以下、指針)が策定され、この中で、生活環境への配慮(主に、駐車場、駐輪場の整備、店舗から発生する騒音、店舗から発生する廃棄物の保管・処理、まち並みづくり等)について規定されている。

この13年の間に、商業活動の情勢に対応する形で、駐車場整備の考え方を中心に、2度指針は改訂されたが、この改訂により、必要駐車台数の算定方法が適切に変わったかどうか、大店立地法申請業務を受託して履行していく中で、疑問に感ずる点がいくつか見えてきた。

その他、申請業務を受託し、各都道府県で折衝を行っていく中でも、疑問点、矛盾点が見えてきた。本稿ではこれらの例を紹介する。

2. 様々な問題点

2. 1 適正な台数の駐車場整備

店舗計画を立案する場合、来客用駐車場の整備台数は、大店立地法の指針に記載されている指針式に基づいて算出され、特別な事情がある場合を除き、指針式で算出された台数を整備することを前提に行政機関の審査が行われる事となる。

特別な事情の主な例としては、大きな家具を主として扱う家具店、大きな工作用品や園芸用品を主として扱うホームセンター、自動車販売店のように店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ない場合がある。

ただし、指針に謳われていたとしても、運用主体である行政機関により、この運用はまちまちである。

大店立地法に基づいて、設置者が駐車場を指針式で算定された台数以下にできるケースを、以下に示す。

- ①新設届出を行う際に、既存他店舗の実績データを提示することにより、届出台数を削減するケース。
- ②既に立地法届出を行った営業中の店舗が、当該店舗の駐車場利用実績を提示することにより届出台数を削減するケース。この場合は、駐車台数を削減することにより余剰となった駐車スペースを改装し、店舗やバックヤードとすること

を目的とする場合が多い。店舗に転用した場合は新たにテナントを入れると、賃料収入を得られるメリットがある。

③大店法で届け出を行い、大店立地法の届け出を行っていない営業中の店舗が当該店舗の駐車場利用実績データを呈示することにより、現在の届出台数を減らすケース。これは上記②と同じ目的である場合が多い。

これらのケースに対する大店立地法の手続き手法は、運用主体である行政機関により様々である。

①の新設届け出の場合、事前協議で行政機関の理解を得ることができれば、立地法審査終了後、指針に基づく必要駐車台数以下の台数でオープンが可能となる。

ただし、これはスムーズに協議が進んだ場合であって、実際は、行政機関によっては、指針台数以下での立地法届け出を一切認めていない場合もある。

具体的には、以下のように多様な対応が成されている。

- 指針台数以下の届け出は一切受け付けない。
- 家具店は認めるが、ホームセンターは認めない、
- 家具店もホームセンターも認める。
- 全ての業種に対して認める。

(自動車販売店は業務実績が少なく、状況を把握できていない)

この結果、都道府県によっては、過剰とも思える駐車台数を整備してオープンを迎える店舗もあれば、類似店舗実績から適正と思われる駐車台数でオープンを迎える店舗があるという状況が生じている。

②及び③の場合は、当該店舗の駐車場利用実績を提示した上、大店立地法の変更届け出を行えば、審査終了後、駐車場を減らすことが出来る。このケースでは、既に営業している店舗であるため、当座の店舗営業に支障を来すわけではないが、届け出から8ヶ月間の変更規制がかかるため、事前協議も含めると、おおむね1年間は施設の変更工事が着工できない状態となる。

その後、駐車場を店舗などの施設に変更する改装工事を開始することになるため、立地法の事前協議を開始してから工事期間を含めると、1年半程度かかってしまうことになる。

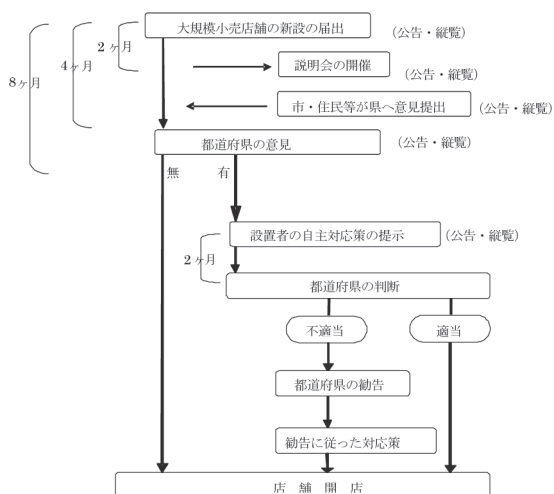


図-1 大店立地法の流れ

店舗運営に携わる立場からすれば、新たなテナンが見つかったとしても、1年半も営業できないわけであるから、非常にロスの大きな事業と言える。

また、冒頭で、「当該店舗の駐車場利用実績を提示すれば、」と記載したが、このデータの種類も運用主体の行政機関によって様々である。

①駐車場の利用実態調査を実施した上で、調査日を含めた1年間365日の日合計レジ通過人数と比較し、年間ピーク日の駐車場利用台数を推計する。この場合、調査期間が日曜の1日だけであったり、平日と日曜の2日間であったり、平日・土曜・日曜の3日間を求められたり、行政機関により、要求が異なる。

②1年間の駐車場利用実績台数を提出する。この場合、1年間調査員を配置して駐車場のデータを取ってから、立地法の手続きを行うことなど、費用と時間がかかりすぎることから、機械式ゲートで管理された駐車場でなければ、実質不可能と言える。実際、この方法を要求している行政機関では、既存店の駐車場を削減する届け出はこれまでされていないとのことである。ただし、この例は、当方で把握している限り、1都道府県のみであり、かつ本年になって対応が緩和されて、2日間の駐車場調査で良いと方針転換された。

以上のように、営業中の既存店が駐車場を削減する場合は、費用と時間がかかることになる。

最悪の場合、新設時に不要と分かっている指針台数を整備するために余分な土地を借りたり、建物の階層を増やしたりして立体駐車場を整備した上でオープンし、駐車場利用実績データを蓄積するために、使用することのない駐車場を置いた

まま最低1年間はこの状態で営業を続けなければならない。そして1年後に駐車場を削減する立地法の手続きを開始し、立地法の届け出8ヶ月後に不要な敷地を契約解除したり、立体駐車場を店舗へ改装したりしていくことになる。2年以上も駐車場を遊ばせる結果になるのである。

相当に無駄の多い手続きとなってしまうので、柔軟な対応を行政サイドに期待したい。

2.2 交通誘導に関する問題点

大店立地法の事前協議を行う際、まず自動車での来退店経路を想定し、もっとも影響の大きな近隣交差点を数カ所ピックアップし、交差点の交通量調査を実施する。そして、店舗開店後に増加するであろう車両台数を、その交差点交通量に付加して、開店後の交差点需要率や車線別混雑度等の指標を用いて評価を行うことが通例である。

最初に来店経路を設定する際の前提として、公道から駐車場への出入りは、左折入庫、左折出庫が原則となる。

左折入出庫は、主に警察からの助言が端を発しており、左折入出庫で車両の走行経路が限定されることから、広域的な来退店誘導経路が決まってくる。

左折による入出庫が求められる理由としては、右折で入庫の場合は、対向直進車との衝突回避、また右折車両が公道で停止することによって発生する渋滞の回避、また右折で出庫の場合は、公道の左右の安全確認を怠ることによって発生する交通事故の回避といった対策のためである。

とても説得力のある交通対策であるが、この右折入出庫誘導は、道路交通法で規制されているわ

けでは無いので、事業者の自助努力事項となる。

この左折入庫の問題点として、来店方向が制限されてしまうことが挙げられる。出入り口と反対側の車線から直接駐車場に入ろうとすると、右折入庫となるため、左折入庫できるように駐車場入り口に到達するためには、出入り口に到達する前か、出入り口を通過した後に、どこかで迂回する必要がある。また、本来であれば右折出庫すべき車両は、出口から一端左折出庫して、同様にどこかで迂回して帰りたい方向に方向転換する必要がある。

道路網が基盤の目のように整備されている都心部であれば、迂回路設定は比較的容易であるが、郊外にある一本道の道路沿いの店舗の場合、他に道路が無い場合、迂回路の設定が困難となる場合が多い。迂回すれば数 km にもなる経路を設定したり、住宅地内を通す経路を設定したりする必要がある場合がある。

協議先は県警本部・警視庁となるが、これも都道府県により、対応がまちまちである。

- ・ 迂回経路が住宅地内を通る。
- ・ 迂回先経路が狭小な道路となり、かえって危険。
- ・ 駐車場出入り口前面道路が幹線道路ではなく、交通量が比較的少ない。

こういったケースの場合、警察署によっては柔軟な対応をしてくださり、右折入庫や右折出庫を容認されるケースもある。

一方、そうでない場合は、何 km にも渡る非現実的な迂回経路で来店経路案内を行わなければならない。

このような場合、その迂回経路案内の実効性が問われることになる。

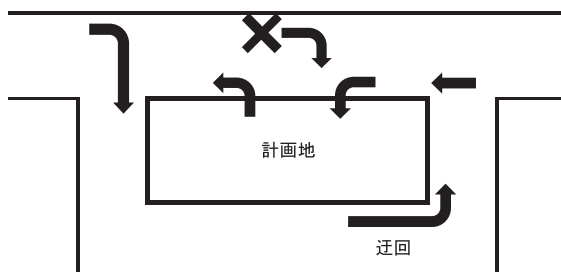


図-2 迂回路イメージ

- 1) 折り込みチラシやホームページ上の店舗案内に誘導経路図を掲載する。
- 2) 迂回経路上の路外案内看板を設置する。
- 3) 出入り口前面道路のセンターライン上に、右折阻止のためのポストコーンを設置する。

ポストコーンの設置自体は、駐車場出入り口部での右折阻止には有効であるが、広域誘導の観点からすると、どれも実効性に乏しいものである。

左折で出庫しても、次の交差点でUターンしたり、たまたま角地にあるコンビニの駐車場を利用してUターンしたりするケースも発生する。

立地法届出後、2ヶ月以内に、説明会を開催することとなるが、この実効性に乏しい広域誘導はいつも説明会参加者の理解を得るのに苦労する部分である。

片側2車線以上の幹線道路、交通量の多い道路などを除けば、安全対策実施を前提として、右折での入出庫も誘導経路の選択肢に入れても良いのではないかと疑問に感ずるケースである。

2.3 騒音予測に関する問題点

最後は、騒音予測について感ずる問題点について記述する。

大店立地法の手続きにおいて、周辺地域の生活環境保持の観点から、店舗から発生する騒音の影響を予測することと謳われている。

評価する項目は、まず環境基準で定められた昼間・夜間の時間帯で、等価騒音レベル及び、これとは別に、騒音規制法で定める夜間の時間帯は、騒音源ごとの騒音レベルの最大値である。

店舗から発生する騒音とは、車両（来客車両・商品搬入車両、廃棄物収集車両）から発生する騒音、設備機器（空調器、保冷器、電源ユニット等）から発生する騒音、作業（商品搬入作業、廃棄物収集作業等）が主なものだが、この取り扱いも行政機関により種類が異なるケースがあり、そのため、必要となる騒音対策にも差が生じてきている。

例えば、自動車走行音、自動車の扉開閉音、自動二輪車の走行音は、行政機関により扱いが異なる。これらは発生する騒音の中でも騒音レベルの大きな部類に入り、特に夜間の騒音規制値と比較すると、騒音対策無しでは、規制値以下とならないケースが多い。規制値を超える場合は、遮音壁設置や、駐車場の利用規制といった対策を検討することとなるが、駐車場出入口には、遮音壁を設置することは不可能なので、最悪の場合、夜間営業が不可能となるケースも出てくる。逆にこれらの音源を考慮に入れなくても良い都道府県では、こういった対策検討が不要であり、夜間営業も出てしまうこととなる。

大店立地法の主旨は生活環境の保持であるから、周辺への影響が少なくあるべきであるが、行政

機関により対応が異なり、地域間で不公平が生じている。

また、夜間営業が出来ないと判断された大型店舗の隣で、コンビニが24時間営業しているといったケースも想定される。コンビニは、大店立地法の対象とはなっていないため、騒音対策も求められておらず、大型店舗ほどの厳しい騒音対策が実施されない状態で営業が可能となるという矛盾が生じてしまう。

また、先に述べたように立地法における騒音の評価は環境基本法における環境基準、騒音規制法における規制基準値といった別法令の基準値を参考としている。

特に騒音規制法の基準値は工場・作業場の特定施設を対象としている厳しい基準である。

これを店舗から発生する騒音全ての基準として評価し、基準値を超えた場合、相当な高さの遮音壁設置や、時間を区切った駐車場の利用制限・駐車場出入口の利用制限など、大変厳しい騒音対策を求める行政機関が多い。

何らかの基準値と比較して騒音対策を求めること自体を否定するものではないが、騒音規制法の基準値は評価される対象が工場・事業場であるから、基準値の設定された背景も、商業施設とは異なるであろう。

他に商業施設に見合った基準値を新たに採用するか、もしくは審査する際に規制基準値を絶対的な判断基準とするのではなく、規制基準値を審査の参考値とするに留め、仮に規制基準値を超える店舗だったとしても、店舗設置者の環境に対する配慮、開店後の対応の計画等を審査の材料とするなど、柔軟な対応を求めたい。

3. おわりに

当社は、全国的に大店立地法届け出業務を受託して行ってきたが、本稿に記載した以外にも、様々な問題点、矛盾点が見えてきている。

これらの問題点に柔軟に対応される行政機関があれば、事業者負担が多い対応を求める行政機関もある。また、定期的な人事異動でこれまでの対応が突如リセットされ、その結果、検討事項が増加し、対応にとまどうケースもある。

また、昨今、法の運用主体である都道府県が、市へ立地法手続きを権限委譲するケースもいくつか見られ、さらに対応も多様化してしまうことが懸念される。

経済産業省は、都道府県に立地法運営を任せではいるが、もう少し入り込む形で統一化を図っていくべき部分と、地域特性を反映する形で都道府県毎に柔軟な対応を容認する部分を明確にしていくのが良いのでは無かろうか。

また、冒頭に掲げた不要な駐車場を整備される現状は、3度目の指針の改訂などを行うことで、対応して頂けることを期待する。

本稿では大店立地法の問題点を記載したが、決して同法を否定するものではない。

大型店の出店は、生活を豊かにすることに貢献しているが、一方で店舗直近の住民の立場で考えると、様々な弊害があることも事実である。

大店立地法は生活環境や社会環境を保持する上で必要な法律であり、今後も法や指針の改正等も含めて、より適切な対応を期待したいと考えている。

〈参考文献〉

- 1) 「大規模小売店舗立地法・施行令・施行規則」
(経済産業省)
- 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」(経済産業省)