

# まちづくりにおける大店立地法の今後

解析事業部 環境計画部

石原 一史

## 1. はじめに

わが国の中心市街地においては、その活性化を目的として平成10年にまちづくり三法(大規模小売店舗立地法(以下「大店立地法」)、中心市街地活性化法、改正都市計画法)が制定された。大店立地法は、規制緩和や地方分権の流れのなかで大規模小売店舗法に変わる法律として制定されたが、その趣旨が近隣中小小売店舗との経済的影響の抑制から近隣住民の生活環境の保護に大きく変わることになった。このため、近隣住民が少なく大きな土地が確保しやすい郊外へ大型店舗の出店が増加し続け、まちづくり三法による中心市街地の活性化を行う前に、全国の中心市街地の衰退が加速度的に進むこととなった。また、中心市街地活性化法や都市計画法は、この流れを抑制する機能を持っていなかった。

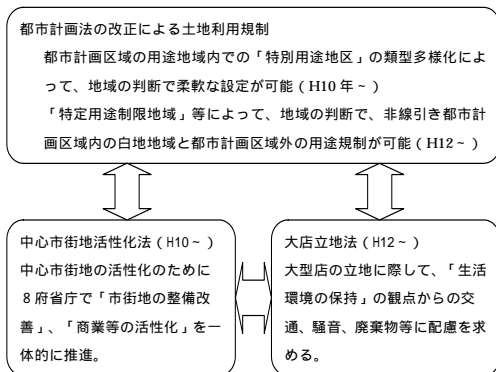


図1 まちづくり三法

## 2. まちづくり三法の改正

まちづくり三法は、中心市街地活性化法に基づく活性化策の実効性が薄い点、都市計画法に基づく大型店等の立地調整機能が弱い点が特に問題とされ、両法は平成18年に改正されることとなった。なお、大店立地法は直接改正されることはなかった。

中心市街地活性化法の主な改正点は以下の通りである。

中心市街地の振興策を強化するため、国のチェック機能や意欲ある主体への重点的な支援の仕組み導入、連携の取れた推進体制整備等

市街地で質の高い生活を確保するため、多様な都市機能を中心市街地へ集約(コンパクトシティ)

都道府県等は空き店舗等の迅速な対応が必要な区域を特例区域に指定し、大店立地法の手続きを簡素化

都市計画法の主な改正点は以下の通りである。

用途地域による規制を厳格化し、大規模集客施設は、原則、商業地域、近隣商業地域、準工業地域にのみ立地可能とする。さらに準工業地域については、地方都市において原則として特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地を抑制

市街化調整区域内の開発許可制度を見直し、  
現行の一定の条件を満たす大規模開発を例外的に許可する規定を廃止

非線引き白地地域や準都市計画区域内で用途  
地域が定められていない地域においても、原則、  
大規模集客施設が立地できないよう規制

広域調整の仕組みを整備し、市町村の用途変  
更に対し、都道府県が広域的な視点から望まし  
い立地を調整できるような仕組みを整備

学校・病院等の公共公益施設の建築を目的と  
する開発についても、開発許可制度を見直し、  
許可対象へ変更

表1 用途地域による立地規制

用途地域	現行(店舗)	改正後(店舗)
第一種低層住居専用地域	50 m超不可	同左
第二種低層住居専用地域	150 m超不可	
第一種中高層住居専用地域	500 m超不可	
第二種中高層住居専用地域	1,500 m超不可	
第一種住居地域	3,000 m超不可	
第二種住居地域	制限なし	大規模集客施設については、用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定により立地可能
準住居地域		
工業地域		
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域	制限なし	制限なし
工業専用地域	用途地域の変更又は地区計画決定が必要	同左
市街化調整区域	原則不可(但し、計画的な大規模開発は許可)	大規模開発を含め原則不可(地区計画を定めた場合、適合するものは許可)
非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	制限なし	大規模集客施設については、用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等  
準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中心市街地活性化法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

### 3. 大店立地法の変遷

大店立地法に注目すると、同法は平成12年に施行されたあと、平成17年と平成19年に法律の趣旨を具体的に示した配慮指針の見直しが行われた。また、平成18年のまちづくり三法の見直しにおいて、直接法律の改正は行われなかったものの、中心市街地活性化法にて第一種および第二種特例区域が設定されることとなった。

平成17年の見直しでは、主に大店立地法施行

後の実態把握をもとにして、小売店舗の駐車場必要台数の適正化が行われた。平成19年の見直しでは併設施設の駐車場算定式が加えられた。また、駐車場法の改定に伴い、自動二輪車の駐車場の設置が新たに求められることとなった。

表2 小売店舗に併設される施設の駐車台数算定式

併設施設の割合	指針式との比例式(X:併設施設の割合%)
20~50%	$0.010X + 0.80$
50~80%	$0.008X + 0.90$
80%~	$0.002X + 1.38$

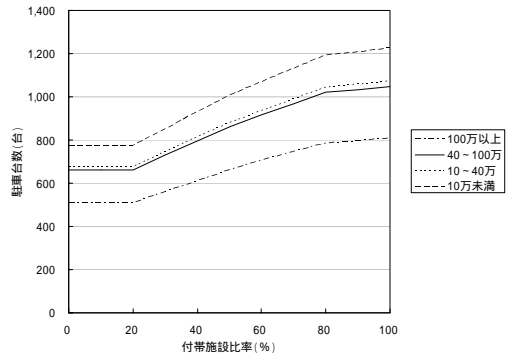


図2 小売店舗面積1万㎡時の併設施設比率と駐車台数の関係図(市町村人口規模別)

また、平成18年のまちづくり三法の見直しでは、商業機能が郊外移転することで、中心市街地の商業機能が低下したことを踏まえ、大規模小売店舗の迅速な立地促進が必要な中心市街地の区域において、大規模小売店舗の新設等の手続きを緩和する特例措置が中心市街地活性化法にて制定された。

#### 第一種大規模小売店舗立地法特例区域

「認定中心市街地」(中心市街地活性化法第9条)において、大店立地法の規制の最大限の緩和を行い、当該地域への大規模小売店舗の誘致の実現可能性を高めることとした。都道府県等が、大

型店の迅速な出店や空き店舗対策を促進することが特に必要であると判断する場合に、認定中心市街地の区域全部又はその一部の区域を指定することができる。本区域内における大規模小売店舗については、大店立地法の以下の手続きは適用されない。

- ・新設又は変更の届出
- ・説明会の開催、住民等の意見聴取、都道府県等の意見手続き等
- ・承継の届出
- ・報告の徴収

#### 第二種大規模小売店舗立地法特例区域

大型店の迅速な出店や空き店舗対策を促進することが必要な全国の中心市街地(中心市街地活性化法第2条)において、大店立地法の手続きの簡素化等の特例措置を講じることを可能とする。都道府県等が中心市街地の活性化のために必要と認める場合は、中心市街地の区域の全部またはその一部の区域を指定することができるものとする。

本区域内における大規模小売店舗に係る届出には、大店立地法の以下の手続きは適用されない。

- ・新設又は変更の実施の制限
- ・住民等の意見聴取、都道府県等意見表明手続き等
- ・交通、騒音等の配慮事項に関する添付書類の提出

この特例措置を実施している自治体としては以下の自治体の中心市街地があげられる。

- ・青森市(新町、古川、柳川)
- ・富山市(総曲輪、西町)
- ・浜松市(浜松駅周辺)

- ・岐阜市(岐阜駅周辺、柳ヶ瀬)

## 4. 大店立地法が求められること

中心市街地の衰退問題に対して、現在の大店立地法の運用の中で、以下の事項に対する柔軟な対応が求められている。

- (1) 都市計画法の改正に伴い、1万㎡以上の店舗が建てられる用途地域として、商業、近隣商業、準工業地域に限られることとなった。中心市街地でありながら用途変更が遅れ商業系用途でない地域においては、用途変更申請の簡素化や駐車台数の緩和など迅速な対応が求められる。
- (2) 中心市街地において大規模店舗が多数立地している場合には、指針通りの集客が見込めない場合がある。周辺地域の総店舗面積をもとにした街としての駐車場、駐輪場の確保・整備が求められる。
- (3) 大店立地法施行前に建てられた駅前ビルを建て替える場合、敷地内に技術指針で示される駐車台数を確保すれば、建てかえ前の店舗面積が確保できなくなり、建て替えが進まず中心市街地の老朽化、新たな価値の創造が進まない。実績データからの駐車台数の設定、容積率の緩和等の対応策が望まれる。
- (4) ある程度の規模の店舗となれば、小売店舗にサービス施設が併設された建物となる。商業ビルはその価値を保つためテナントの入れ替えを行い続けるが、大店立地法の基準となる1,000㎡を下回る時期もでてくる。大店立地法の店舗面積の考え方を柔軟にし、即、廃止届けを提出するのではなく、将来的な変更計

画にて評価することが望まれる。

- (5) 大規模小売店舗を運営する事業者はその責務の上で、地域貢献活動を含め退店する場合は、空き店舗とならないように次のテナントを探す努力が必要である。特に、特例区域内で特例措置を受けた場合は、退店に一定の基準を設けることが望まれる。

## 5. 今後の大店立地法のあるべき姿

現在の大店立地法では、届出から開店までに8ヶ月の縦覧、審査期間がもうけられている。新規に出店する場合は、建築期間を含め8ヶ月以上かかるが、施設の一部変更の場合は短期間の改修が可能であり、縦覧・審査期間の短縮が望まれている。中心市街地においては、特例区域の制定ができるが全国で数地域しかなく、今後この制度の活用を広げていくことが望まれる。但し、中心市街地のコンパクトシティの観点からは集合住宅等も周辺に立地することとなるが、現行の制度では環境配慮がまったく考慮されないことが考えられる。

現行法を改正し、新設申請に限っては環境配慮が必要と考える。そのように環境配慮して建築された建物であれば、今後想定される変更による生活環境への変化は少なく、手続きを簡素化しても差し支えないと考えられる。

また、大規模店舗の場合は商圈が広く、広範囲から来店するため自動車分担率も高くなりCO<sub>2</sub>排出量も大きくなる。都市の人口規模以上の大型店舗で近隣都市からの集客を見込む場合、さらに環境負荷は大きくなる。大店立地法の配慮項目に温室効果ガスの低減項目を加えることも、地球環境の観点から今後必要ではないかと考える。

また、現行の大店立地法は1,000㎡以上の小売店舗を対象としているが、コンビニエンスストアに代表される深夜営業店舗は、駐車場を持たない店舗が多く、また照明設備の影響を含め生活環境への影響は大規模小売店舗以上にある場合も考えられる。また、サービス店舗等の非物販店舗も小売店舗同様に生活環境への影響があり、大規模店舗にのみ規制を求める現行法は、影響の度合いを勘案してその配慮を求める範疇を広げる必要性を感じる。

## 6. おわりに

中心市街地にて営業する事業者は規模の大小を問わず個々の店舗が連携し活力と魅力ある地域となるように自治体とともに努力されている。中心市街地でのみ使える通貨やポイント、地域としての駐車場や自動二輪車置き場の確保など、さまざまなアイデアを行動に移し、自治体は商店街支援から都市機能集約へ、都心部の人口増加政策とあわせた住みよいまちづくりとなるよう、より魅力的な街となり、より集積度の高い地域を造れるような緩和措置を盛り込んでもらいたい。当社も事業の計画段階から環境アセスメント、開発申請、大店立地法を通してお手伝い出来ることを望む。

### <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