

大型店立地における需給調整と周辺環境影響の評価

—新潟県を事例として、大店立地法の課題について—

Assessment of Economic Regulation for Large-scale Retail Stores
and their Impacts on Neighborhood Environment

村田俊雄**・松本昌二***・宮腰和弘****

Toshio MURATA, Shoji MATSUMOTO and Kazuhiro MIYAKOSHI

1. はじめに

大店法(大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律)は、1990年代に入り、海外からの圧力が高まり、規制緩和の流れが本格化した。92年の改正大店法の施行により、商協調(商業活動調整協議会)が廃止になり、商業調整が大店審議会(大規模小売店舗審議会)主導の意見聴取会議に替わったことより、通過儀礼的傾向が強くなった。第2種店舗の定義変更による出店の垣根の低下、自動車保有台数の増加による消費者の行動範囲の郊外化も加わって、大型店の出店が加速した。

他方、90年代も中盤を過ぎると、大型店が周辺の地域環境にもたらす問題が表面化するようになってきた。しかし、大店法はこれら交通渋滞、駐車場の容量確保、騒音、ゴミ等の問題に対して無力であった。また、これら環境問題の顕在化によって、大店法による需給調整、中小商業の保護政策が時代にそぐわなくなったとも言える。97年12月に大店法の廃止が決定され、環境問題への取組の観点から大店立地法(大規模小売店舗立地法)が2000年6月から施行されることとなった。

そのような時代背景の流れの変化を受けた大店法であるが、他方、緩和された大店法の需給調整の下で出店した大型店について、周辺への環境影響の評価を行った研究例は少ない。そのような研究は、大

店立地法の施行に伴う今後の問題点を検討するために役立つはずである。

そこで本研究は、小売業を取り巻く現状を把握した上で、大店法の下で出店した大型店について、需給調整の影響、駐車場や交通の実態、周辺環境影響の評価、周辺住民からの大型店評価を把握することを目的とするもので、大店立地法の施行のもとで今後取り組むべき課題を考察する。対象とするのは、新潟県内大型店の一部である。

2. 大店法と大店立地法の概要

(1) 大店法による需給調整

出店する店舗は、規模により第1種、第2種に分けられ需給調整が行われてきた。その規制項目は開店日、店舗面積、閉店時刻、年間休業日数から成り、これらは調整4項目と呼ばれる。また出店時は、①開発許可申請・出店計画概要書の提出、②所轄警察署や道路管理者との出入口や安全性に関する協議(交通協議)、③大規模小売店舗審議会(意見聴取会議を開催する)、④建築申請、といった過程を経る。

(2) 大店立地法の指針と問題点

大店立地法の『指針』では、以下のような規定が設けられている。¹⁾

- ① 駐車需要の充足等、交通に係わる事項
- ② 歩行者の通行の利便確保等
- ③ 廃棄物の減量化及びリサイクルへの配慮
- ④ 防災対策への協力
- ⑤ 騒音の発生に係わる事項
- ⑥ 廃棄物の保管、運搬に係わる事項
- ⑦ 街並みづくりへの配慮等

また、施行前に懸念される問題点として、①「周辺環境」にはどの程度までを含めるかが未定、②特別用途地区について追加する方策が提示されていない、③環境基準をクリアさえすれば、規模や営業時間にと

*キーワード:都市計画, 産業立地, 交通公害

**正会員、工修、開発技建株式会社
(新潟市文京町22番2号)

TEL 025-265-2261 FAX 025-233-8588)

***正会員、工博、長岡技術科学大学 教授
(長岡市上富岡町1603-1)

TEL 0258-47-9615 FAX 0258-47-9650)

****正会員、工博、長岡工業高等専門学校 環境都市工学科 助教授

(長岡市西片貝888)

TEL 0258-34-9280 FAX 0258-34-9284)

表-1 分析視点・内容・使用するデータ

分析視点	分析内容	使用可能なデータ	備考
調整項目	開店日	第1種・第2種大規模小売店舗審議会議事	全県レベルで
	店舗面積		
	閉店時刻		
周辺環境	休業日数	ケーススタディ現地調査 県庁(駐車台数)	個店レベルで
	駐車場・交通		
	騒音		
	廃棄物		
	その他		
その他	周辺住民	店舗周辺住民への意識アンケート調査	
	道路管理者	ヒアリング調査	

らわれずに出店がしやすくなると思われかねない、などが挙げられる。

3. 研究の方法

本研究では、まず新潟県内大型店の立地と需給調整の効果を分析し、新潟、長岡、上越、三条都市圏について商圈を分析した。その後、上述の都市圏から抽出した大型店について、周辺の交通環境の現地調査を行い、周辺に居住の住民に対して、周辺住環境の評価に関するアンケート調査を行った。表-1は分析の視点、内容、使用するデータの一覧である。

4. 新潟県内大型店の立地と商圈の動向

(1) 大型店の立地状況

新潟県内の第1種大型店(店舗面積3,000m²以上)、第2種大型店(店舗面積500m²以上3,000m²未満)について、新規に開店した軒数の経年変化をみると²⁾、1993年前後を境にして店舗数が急増している。これは同年前後に大店法が規制緩和を受け、出店が大

幅に自由化された影響と考えられる。

また市町村人口と大型店占有率(市町村の小売業売場面積に対する大型店店舗面積の割合)をみると、大型店の立地には偏りがあることがわかる。

(2) 需給調整の効果

新潟県の大規模小売店舗審議会(大店審議会)議事報告³⁾により、その出店時の調整内容について検討する。

- ① 全体の届出件数の中で店舗面積の変更は、第1種では72%程度、第2種では70%程度を占める。
- ② 店舗面積の削減を受けたものは、届出時の75～90%に縮小された。
- ③ 住居系地域に出店した大型店は、ほぼ全ての店舗で面積削減を受けている。

(3) 商圈動向の分析⁴⁾

先の4商圈について商圈分析を行ったところ、全商圈全品目で購買人口・商圈人口が増加、同様に流入購買率は増加、商圈内シェアは低下、商圈を越境した買物行動の拡大、中心地の衰退、といった変化が確認された。

5. 大型店周辺の交通環境と住環境の評価

(1) 対象店舗と調査方法

表-2に本研究で対象とした店舗と地区、アンケート回収結果を示す。店舗は、①規制緩和の影響を大きく受けた1994年以降に新規開店した店舗、②近隣に住宅地などがあり、環境や交通の影響の波及を判断しやすい店舗、を理由として選定した。なお、ジャスコとサティは1994年以前の開店であるが、新規開店と既存店の比較の参考として選定した。サティ吉

表-2 調査対象の大型店とアンケート調査回収

大型店名	Dekky401	ランドクラブ 新潟	ランドクラブ 長岡	リップス	サティ 吉田	ジャスコ 新潟東	
開店日	H6.9.30	H7.4.28	H7.4.1	H11.7.31	S56.11.26	H5.7.3	
店舗面積	14044	11644	11115	5986	3717	18500	
閉店時刻	21:00	20:00	20:00	20:00	21:00	21:00	
休業日数	20日	20日	20日	20日	20日	16日	
駐車台数	1180	611	952	270	未計測	未計測	
用途地域	店舗所在地	近隣商業	準住居	準工業	近隣商業	近隣商業	工業
	アンケート範囲	準工業(東側街区) 第一種住居(その他)	第一種住居(女池8丁目) 第二種中高層住専(鳥屋野)	第二種中高層住専	第一種中高層住専	第一種住居(大部分) 近隣商業(国道116号沿)	工業(大形本町) 準工業(逢谷内)
	配布票数	109	99	69	83	147	164
	回収票数	61	60	54	68	85	93
	回収率(%)	56.0	60.6	78.3	81.9	57.8	56.7
	有効票数(枚)	55	49	44	60	71	89

田店に関しては、1992年に小売業者サティが退店し、現在は他業者がテナントとして入っているが、ここでは慣用的にサティと呼ぶ。

交通環境調査は、以下の要領で行い、次の意識調査のための予備調査と位置づけた。

- ①ピーク時の状況を見るため休日に行う。
- ②主要駐車場での利用実態の把握。
- ③主道路から店舗周辺道路にする台数を測定、店舗周辺の交通実態を把握する。

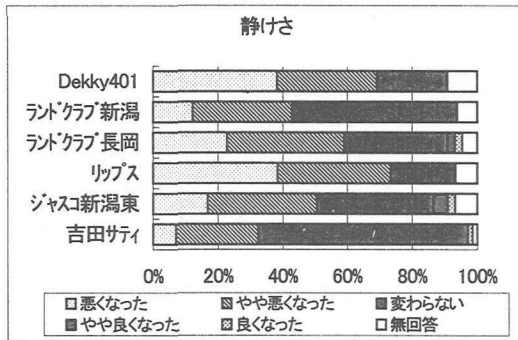


図-1 住環境の変化—静けさ

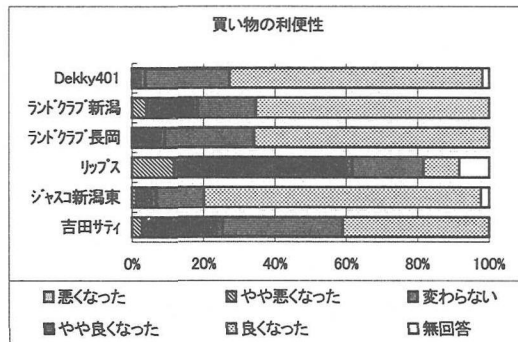


図-2 住環境の変化—買物の利便性

表-3 店舗に対するマイナス評価の割合

	Dekky 401	ランドクラブ新潟	ランドクラブ長岡	リップス	ジャスコ新潟東	吉田サティ
違法駐車が多い	8.0	0.0	10.9	10.6	3.4	3.4
照明灯がまぶしい	1.8	0.0	0.0	3.5	1.1	1.7
日照が悪い	0.0	0.0	1.6	1.4	0.0	0.0
車の往来が増えた	45.5	52.3	45.3	35.9	43.8	33.9
悪臭等	1.8	4.6	4.7	6.3	0.6	1.7
渋滞が発生	30.4	18.5	14.1	31.7	0.0	36.4
風紀が乱れる	7.1	7.7	7.8	7.0	30.1	2.5
その他	3.6	1.5	1.6	1.4	13.6	6.8
特になし	0.0	3.1	6.3	0.7	2.8	0.0
無回答	1.8	12.3	7.8	1.4	4.0	13.6

(単位: %)

④その他店舗周辺の交通流や遮音の対策、搬出入口の確認、悪臭、発音源等の観察を行う。

次に、大型店周辺に住む住民に対し周辺住環境に関する意識アンケート調査を行った。現地調査で得られた問題点や大店立地法の指針にある環境基準項目などを加味した調査である。調査項目は、①住環境変化への意識調査、②騒音と認識する内容・騒音を意識する状況、③大型店へのプラス評価・マイナス評価、④大型店立地一般に望むものなどである。アンケートの配布は、店舗ないしは店の駐車場を中心とした200m圏内を対象とした。

(2) 交通環境の評価結果

①交通アクセス上の問題

- ・駐車場が幹線道路に面していない店舗や、駐車場に隣接して住居が多数立地する店舗が認められた。
- ・自動車が従前からの狭い道路を通過して、店舗の駐車場にアクセスする場合は見受けられた。

②駐車場

- ・駐車場容量はピーク時間帯で収容率90%程度であり、ある程度の余裕をもった設計がなされている。
- ・ピークは16~17時台に集中する。

③観察結果

- ・騒音は店舗より自動車から発生する方が多い。
- ・騒音はアクセス道路に沿って広がる。

(3)住環境の変化

住環境の変化の一例を図-1、2に示す。図-1は、「静けさ」に関してであり、「悪くなった」「やや悪くなった」が4~6割を占め、音環境の悪化を感じている人が多いことがわかる。またサティが低めなのは元々店舗面積が小さく周辺道路の交通量も少ないためであろう。図-2は、「買物の利便性」についてであり、「静けさ」とは対照的に「良くなった」「やや良くなった」の評価が多かった。

この対照的な評価で目立つのはリップスの評価である。騒音で不満を持たれ、かつ好評価はほとんど得られなかった。これは同店舗の取扱品目や対象購買層が限定され過ぎていて、周辺の住民(中年~高齢者が多い)による利用がほとんど無いという、地域にとっては迷惑しかもたらさないと評価されていると考えられる。また、店舗にアクセスするためには、国道8号から住宅地内に入らねばならず、特に休日に渋滞が

発生していることも理由と思われる。

(4)住環境の現状に対する評価

周辺住民による環境要素評価について上位回答の項目をみると、店側の騒音対策等は意識されないことが多く、対応上の問題は少ない。むしろ周辺道路の騒音、道路渋滞など、必ずしも店の自浄努力だけでは解決できない項目が上位を占めた。上位項目には計上されていないが、閉店後駐車場に乘入れる車や若者が迷惑である、という意見も少数ながらあった。

表一3は、各店舗に対するマイナス評価の割合である。大多数を占めるのは、車が増えて渋滞が発生しているという交通問題に関する項目である。

(5)周辺住民が大型店立地に望む内容

ここでは、各店舗周辺の住民が大型店の出店に対して一般にどのように考えているかを、6店舗について比較を行った。その結果、リップスとそれ以外の5店舗で傾向が二分された。

リップスへは、騒音や自動車交通の集中といった不満意見が多く、「建設前に地元へ詳しい説明がほしかった」という意見があるように、現状を厳しく評価しており、他の店舗と異なる傾向になった。

リップス以外の5店舗では、騒音の配慮、駐車場の拡大、近隣への出店要望など迷惑対策を望みつつも、買物の利便性も同時に求めているケースが多い。これは食料品や日用品も取り扱っているため日常利用している一方で、表一3にあるマイナス評価の内容が理由と考えられる。

6. おわりに

まず、大店法のもとで開店した大型店の問題点、並びに大店法の問題点をまとめる。

- ① 県内市町村の多くで大型店の占有率が極めて高いこと、商圈の拡大で既存の商圈を越境する買物客が増えていること、および大店法の規制緩和が中心市街地の衰退を招いたことが確認された。
- ② 実際の現地調査によれば、周辺住民は店舗に不満の意見を多く持っている。具体的には、店舗からの廃棄物や騒音に対する不満は少なく、むしろアクセス道路の交通騒音や渋滞といった交通環境が問題であることがわかった。
- ③ 住環境の評価からは、「静けさが悪化した」「自動

車交通量が増えた」「買い物の利便性は向上した」等の共通した評価結果を得た。

- ④ 出店前に大型店を行政指導してきた道路管理者や交通管理者側も、交通協議上の問題を抱えている。留意すべき点として、建設前の事前説明の必要性、店自体よりもアクセス道路の環境対策の方を重視すべき必要性がある。また、「閉店後の自動車交通による影響」にまで配慮する必要がある。

さらに、2000年6月に施行された大店立地法の運用について、以下の課題が指摘できる

- ① 大店立地法による交通・駐車場の規制と、道路管理者・交通管理者による交通協議との縦割りを是正し、交通環境問題に総合的に対応すること。
- ② アクセス道路の交通量増大、交通騒音などから周辺住環境を守るために、(大店立地法では禁止されているが)閉店時刻規制や店舗面積削減による対策も考慮する必要がある。
- ③ 建設前の地元説明会などを徹底して、住民意見の汲み上げや地域の理解を求める努力がさらに必要である。
- ④ 既存の中心市街地の活性化、共存を図るためには、大店立地法による環境規制だけでは不十分であり、商業立地に関するまちづくり条例等が必要である。

<参考文献>

- 1)大蔵省印刷局発行官報資料、「大規模小売店舗立地法の規定に基づき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を定めた件」(省令)。
- 2)新潟県商工労働部商工振興課商業振興係資料、第1種(及び同第2種)大規模小売店舗台帳、平成6年11月1日現在。
- 3)新潟県商工労働部商工振興課商業振興係資料、第1種(及び同第2種)大規模小売店舗審議会議事審議結果。
- 4)新潟県商工労働部刊、新潟県広域商圈動向調査報告書、平成8年3月。
- 5)(財)新潟経済社会リサーチセンター:新潟県における中心商店街の現状とその課題、センター月報、No.316、2000.2。