

大店法下における大型店の立地状況とその周辺環境の評価*
—新潟県でのケーススタディー—

松本昌二**・村田俊雄***・宮腰和弘****

Shoji MATSUMOTO, Toshio MURATA and Kazuhiro MIYAKOSHI

1. はじめに

大規模小売店舗法（大店法）は、昭和48年の施行以来厳しく運営されて、その行き過ぎの規制に対して批判もあった。1990年代に入り、米国が規制緩和を強く要望するようになり、平成4年（1992）改正大店法が施行され、商調協（商業活動調整協議会）が廃止された。商業調整の場が国と県の大規模小売店舗審議会（大店審議会）に移り、市民参加は大店審議会主導の意見聴取会議になったため、通過儀礼的傾向が強くなった。一方、自動車保有台数の増加により、買物行動は広域化したため、郊外大型店の出店が加速することになった。

90年代も中盤を過ぎると、大型店が周辺の地域環境に及ぼす問題が表面化されてきた。しかし、大店法は交通渋滞、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。また大店法の需給調整が、これらの問題の顕在化で時代にそぐわなくなってきたともいえる。米国は再三にわたって大店法の廃止を要求してきた。

そのような流れの変化を受け、1997年末政府は大店法の廃止を決定し、大型店の出店を環境面から規制する大規模小売店舗立地法（大店立地法）が2000年6月から施行された。

さて、大店法の需給調整の下で出店した大型店について、周辺環境の影響評価を行った研究事例は少ない。また大型店周辺地域の居住者の意見を調査した事例も少ない。¹⁾²⁾

そこで本研究では、新潟県をケーススタディとして、大店法による需給調整、大型店の立地、それによる商圈や地域構造の変化等を分析する。次に、大型店の駐車場や交通実態、周辺環境影響の評価、周辺住民の意識を把握する。大店法のもとで出店した大型店について、需給

調整、環境影響、地域づくりの3視点からアプローチすることにより、大店立地法とその運用にかかわる課題を検討することを目的とする。

2. 研究の視点と方法

大店法の目的は、消費者の保護と周辺小売業の事業活動の保護であり、出店する店舗は、規模により第一種・第二種に分けられ需給調整が行われてきた。規制の対象となるのは、店舗の開店日、店舗面積、閉店時刻、年間休業日数であり、「調整4項目」とよばれる。また出店時は、①開発許可申請・出店計画概要書の作成、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建築申請といった手順を経て店舗の建築に至る。

一方、大店立地法の目的は、その周辺地域の生活環境の保持のため大型店施設の配置と運営方法の適正化である。第4条の「指針」では、需給調整的な運用を禁止し、以下のような大型店設置者が配慮すべき事項を定めている。³⁾

- 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

表-1 分析視点・内容・使用するデータ

分析視点	分析内容	使用するデータ	備考
調整項目	開店日	第一種・第二種大規模小売店舗審議会議事	全県レベル
	店舗面積		
	閉店時刻		
	休業日数		
周辺環境	駐車場・交通	現地調査 県商業振興課（駐車台数）	個店レベル
	騒音	現地調査 開発担当へのヒアリング	
	廃棄物	現地調査 開発担当へのヒアリング	
	その他	観察による	
	周辺住民	店舗周辺住民への意識アンケート調査	

* キーワード：都市計画、産業立地、交通公害
** 正員 工博 長岡技術科学大学環境・建設系教授
（長岡市上富岡町1603-1、
TEL:0258-47-9615 FAX:0258-47-9650）
*** 正員 工修 開発技研㈱（新潟市文京町22-21、
TEL:025-265-2261 FAX:025-233-8588）
**** 正員 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、
TEL:0258-34-9280 FAX:0258-34-9284）

⑦街並みづくりへの配慮等

このように大型店の出店・運用を検討するに当たっては、表-1に示すように、大店法の需給調整・出店調整というマーケティングの競争性をみる視点、及び大店立地法の大型店周辺環境をアセスメントする視点が存在する。さらに、大店立地法のいう狭い意味での環境アセスではなく、街づくりの計画性を見る視点が必要である。大店立地法の「第4条の指針(案)の策定に当たって」では、地域づくり・街づくりの計画性、総合性に言及しているが、「第4条の指針」では含まれていない。³⁾⁴⁾

本研究では、これら3つの視点から、新潟県内大型店の立地とその影響を分析し評価する。すなわち、新潟県内大型店の立地と需給調整を分析し、主要都市について商圈の動向、及び地域構造の変化について分析を行う。次に、主要都市から抽出した大型店をケーススタディとして、周辺の交通環境と住環境を評価する。

これら分析結果は、もとより大店法下における大型店立地の効果や影響であるが、その実証分析を受けて、大店立地法が前提とする環境アセスの問題点を抽出し、街づくりの計画性について今後の課題を検討する。

3. 県内大型店の立地と地域商業の変化

(1) 大型店の立地状況

新潟県内の第一種大型店(店舗面積3000㎡以上)、第二種大型店(店舗面積500㎡以上3000㎡未満)について新規開店状況を経年的にみる(図-1)⁵⁾。平成5年前後を境にして出店数が急増しているのがわかる。これは平成4年大店法の規制緩和が実施され、審議期間が1年以内になって、小売業者としても出店しやすくなったからと思われる。

平成9年の県内大型店数は536店(第一種128店、第二種408店)となり、平成6年と比較すると30.1%の増加となる。県内の大型店占有率(小売業売場面積に対する第一、二種大型店の店舗面積の割合)は43.3%に達した。さらに、市町村人口に対して大型店占有率の関係をみる(図-2)。人口6万人以上の都市では一様に大型店の占有が進んでいるが、それ以下の人口の市町村では大型店占有に偏りがみられる。

大型店の立地場所をみると、買物行動の変化として後述するように、昔からの商店街との関係は薄く、都市の周辺市街地ないし郊外に立地するものが大部分である。大型店同士の競合の結果として、中心部での閉店、中心部から郊外に、さらには郊外からさらに郊外へと、大型店の立地が変化してきたのが実態である。

(2) 店舗面積の調整

大規模小売店舗審議会(大店審議会)議事報告⁶⁾により、調整4項目の中で最も重要と思われる店舗面積に

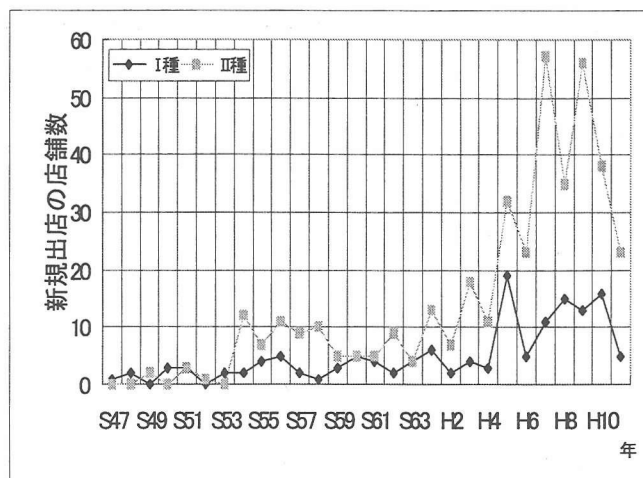


図-1 第一種・第二種大型店の新規出店店舗数

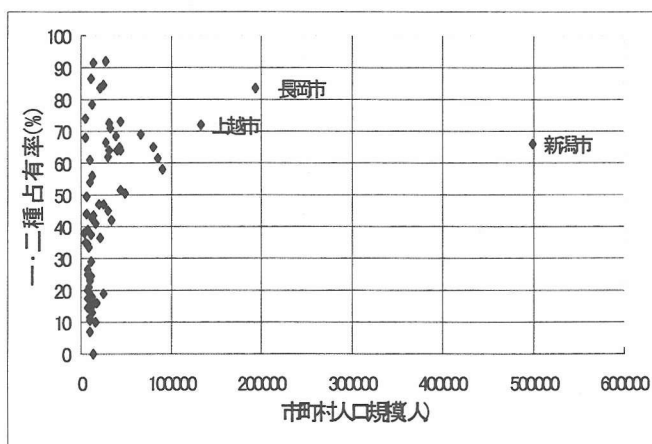


図-2 市町村人口規模と大型店占有率

表-2 大店審における店舗面積の調整

	届出面積 の範囲 (m ²)	対象 店舗 数	届出通 りの店 舗数	面積削減の店舗			全体の 平均面 積削減 率(%)
				店舗 数	削減店 舗率 (%)	面積削 減率 (%)	
第二種	500～	22	17	5	22.7	23.2	5.3
	2,000～	21	10	11	52.4	23.9	12.5
第一種	3,000～	22	14	8	36.4	19.5	7.1
	5,000～	24	10	14	58.3	16.9	9.9
	10,000～	7	3	4	57.1	18.4	10.5
	20,000～	0	—	—	—	—	—
	30,000～	3	0	3	100.0	22.7	22.7
合計		99	54	45	45.5	20.3	9.2

(注) 第一種店舗: H6.1-H11.10届出、第二種店舗: H8.3-H11.4届出。

限って調整結果を分析する。対象とするのは、およそ平成11年以降に新規出店した大型店であり、第一種56店、第二種43店となった(表-2)。届出の店舗面積が削減されたのは全体の46%であり、その面積削減率は20%であった。届出通りの店舗面積が認められた店も含めると、面積削減率は9%となる。国の規制緩和政策に従った調整が実施されたとみることができよう。審議会が異なる第一種と第二種を比べると、第一種に対してはより

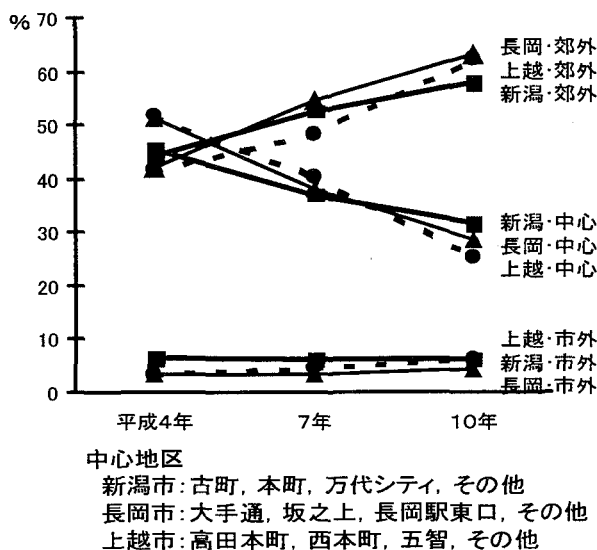


図-3 買回品の買物地区利用割合の推移

多くの店舗を削減対象としたが、その面積削減率は幾分か小さかった。第二種を扱う新潟県大店審においては、地元の意見聴取会議や商工会議所の意見に地域差がみられ、地元意見を重視した結果が表れていると考える。意見聴取会議では、調整4項目の問題ではなく、交通、騒音など周辺環境の問題点がしばしば指摘され、大店審においても議論されたけれども、大店審では周辺環境を調整理由とすることができないので、参考意見として扱うのみであった。

(3) 商圈と地域構造の変化^{7), 8)}

新潟県が3年毎に実施している「広域商圈動向調査」により、新潟市、長岡市、上越市について商圈の変化(昭和52年～平成9年)をみる。3市の間に大きな違いはなく、商圈人口、購買人口は緩やかに増加する。一方、

商圈内シェアは減少傾向にあり、買回品より最寄品で減少が大きい傾向にある。既に図-2に示したように、中心都市外の周辺市町村に、最寄品を主体とした大型店が偏在しつつも立地したからと思われる。

3市の商業地を中心地区(中心商店街)と郊外地区に分けて、地区利用割合の推移をみると、買物行動の郊外化、中心部の空洞化が明確に現れる(図-3)。図-3は買回品の場合であるが、最寄品はそれ以上に中心地区のシェアが落ち込んでいる。さらに、3市より人口規模の小さい中小都市の多くで、中心地区(中心商店街)の空洞化は見るに耐えない状況に至っている。一方、郊外の新しい商業地で、日祭日には駐車場がクルマで一杯になり、交通渋滞が発生する。

3市の中心商店街は、空き店舗対策、ポイントカード事業、共通駐車券、買物バス券、イベントなど活性化に取り組み、3市は「中心市街地活性化基本計画」を策定した。しかし、店主の危機意識の不足、希薄な連帯感、集客力の不足、後継者不足の共通した問題点が指摘されている。

ここでは小売業の立地、商圈、買物行動の変化のみに着目したが、地域構造の変化は当然それだけではない。中心市街地での定住人口の減少、役所・病院等の公共公益施設の郊外化、郊外での低密市街地の開発、そしてクルマ使用を強制し、公共交通を衰退させる都市構造など、地域づくりに関する問題は深刻な状況にあると言える。大型店の立地問題は、そのような地域構造を変化させる要因の一つであり、その計画性の課題については本論文の最後で言及する。

表-3 大型店の周辺環境調査とアンケート調査

大型店	Dekky401	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	サティ 吉田	
開店日	H6.9.30	H7.4.28	H7.4.1	H11.7.31	H5.7.3	S56.11.26	
店舗面積	14044	11644	11115	5986	18500	3717	
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	16日	20日	
駐車場台数	1180	611	952	270	1500	150	
アンケート配布 対象地区	近江の一部 女池北1	女池8-3～15 鳥屋野の一部	南七日町の 多く	川崎町の一 部、堀金1-2 ～5、堀金2- 1～11、堀 金3-9～12、 15, 16	大形本町1～ 4、逢谷内4、6、 寺山3	春日町 日之出町 東栄町	
配布部数	109	99	69	83	164	147	
回収枚数(枚)	61	60	54	68	93	85	
回収率(%)	56.0	60.6	78.3	81.9	56.7	57.8	
有効票数(枚)	55	49	44	60	89	71	
有効得票率(%)	90.2	81.7	81.5	88.2	95.7	83.5	
用途地域	店舗所在地	近隣商業	準住居	準工業	近隣商業	工業	近隣商業
	アンケート範囲	準工業 第一種住居	第一種住居 第二種 中高層住専	第二種 中高層住専	第一種 中高層住専	工業 準工業	第一種住居 近隣商業

4. 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

大店立地法の趣旨に添って、周辺環境の評価をケーススタディとして行った。表-3は、本研究で対象とした6店舗と地区、及びアンケート調査の概要を示す。アンケート有効票数は、おおむね50票以上である。

店舗の選定に当たっては、①規制緩和の影響を大きく受けた平成6年以降に新規開店した店舗、②近隣に住宅地などがあり交通や住環境への影響が判断しやすい店舗、の理由を考慮した。なお、ジャスコ新潟東店、サティ吉田店は平成6年以前の開店であるが、新規開店と既存店を比較する参考として選定した。サティ吉田店に関しては、サティは平成4年に退店し、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吉田店とよぶ。

(2)交通環境の評価

交通アクセス、駐車場、及び自動車騒音について測定、観察によって休日に調査した。

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、駐車場に隣接して多くの住居が立地する店舗が見受けられた。
- ・店へ来訪する自動車が、旧来からの道路を利用する構造になっている駐車場が見受けられた。

②駐車場について

- ・駐車車のピークは16～17時台にある。
- ・駐車場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たせている。

図-4は、ランドクラブ長岡の例であり、周辺交通量と駐車場利用の実態を示す。休日は午後4時頃にピークが発生している。

③騒音について

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

(3)住環境の変化の評価

大型店が立地したことによって住環境がどう変化したかを、自然、景観、自動車利便性、徒歩、買い物利便性等についてアンケート調査した。

図-5の静けさに関しては、「悪くなった」「やや悪くなった」が4～7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。サティ吉田の評価が幾分高いのは、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-6の景観に関しては、「変わらない」の割合が最も多く、評価が割れている。ジャスコ新潟東での植栽は高く評価され、自然や景観の形成だけではなく、遮音緩衝帯としての効果が期待できる。

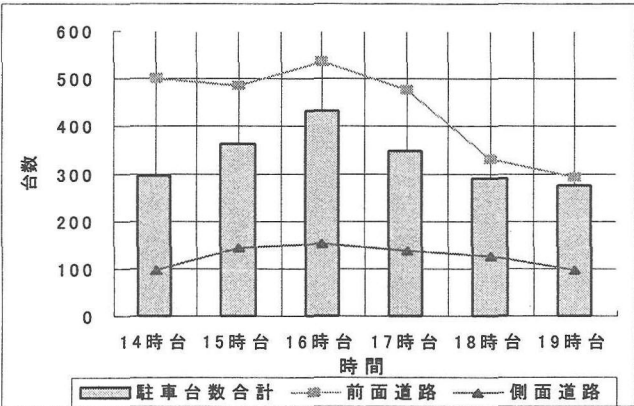


図-4 ランドクラブ長岡の周辺交通量と駐車場利用

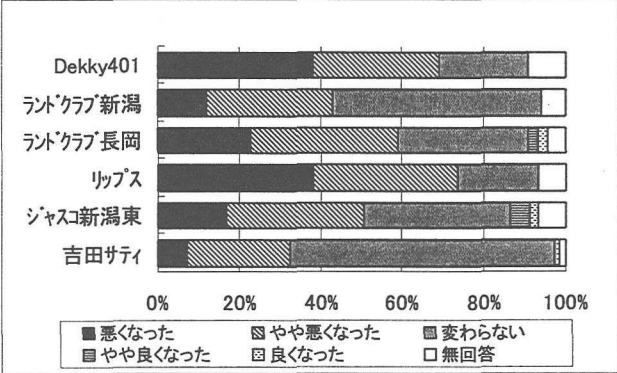


図-5 住環境の変化－静けさ

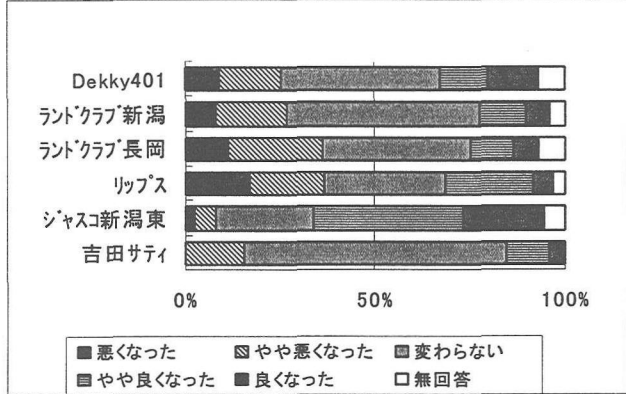


図-6 住環境の変化－景観

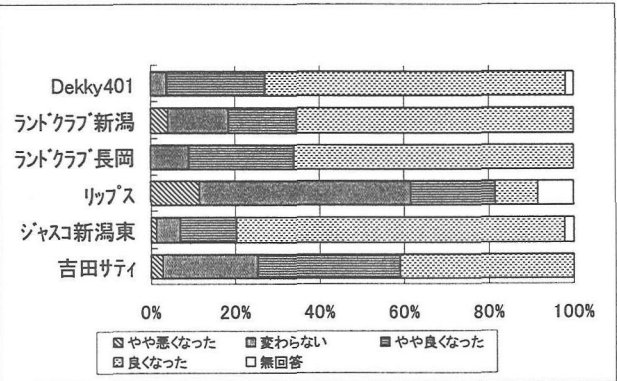


図-7 住環境の変化－買物の利便性

図-7の買物利便性については、静けさとは対照的に「良くなった」「やや良くなった」が8～9割を占めて、圧倒的に高く評価された。

ただし、この評価で特に目立つのは、リップスである。騒音で不満を持たれ、買物利便性も好い評価はほと

表-4 大型店に対するマイナス評価の理由 (単位：％)

	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	サティ 吉田
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	30.1	36.4
風紀が乱れる	7.1	7.7	7.8	7.0	13.6	2.5
その他	3.6	1.5	1.6	1.4	0.0	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	4.6	13.6

んど得られなかった。同店舗は取扱品目や対象購買層が限定され過ぎ、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こと、及びアクセス道路で休日に渋滞が発生していることから、地域にとっては迷惑であると評価されている考えられる。また、サティ吉田店の評価が幾分他の店と異なるのは、開店が20年前であることが影響していると思われる。

(4) 現状の住環境の評価

表-4は各店舗に対する他のマイナス評価の理由割合である。大多数を占めるのは、自動車交通が増えて渋滞が発生している、違法駐車が多いという交通問題に関する理由である。

周辺住民による各環境要素の評価結果をみると、上位回答から以下が指摘できる。

- ・店側の騒音対策自体は意識されないことが多く、対応上の問題は少ない。
- ・周辺道路の騒音、交通渋滞が上位を占めたが、店舗の努力だけでは解決できない場合もある。また、上位項目ではないが、閉店後駐車場に乗り入れる車や若者が迷惑であるという意見が少数ながらあった。

5. おわりに

以上、大店法の下での分析結果を要約する。

- ①県内市町村の多くで、1990年代に大型店の出店が一段と活発になり、小売業の大型店占有率が極めて高くなったが、それは国の規制緩和に沿った大店法の運用、需給調整の結果である。
- ②新規の大型店出店の多くは郊外立地であり、商圏は市町村域を越えて拡大した。中心地区(中心商店街)側はその変化に対応できなかったため、中心市街地の空洞化、衰退を招いた。
- ③大型店周辺環境の実態調査によれば、周辺住民には不満の意見が多いこと、大型店からの廃棄物や騒音といった実害は少なく、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。

- ④大型店周辺の住環境評価によれば、静けさが悪化した、自動車交通量が増えたという反面、買い物の利便性は向上したと、各店舗に共通した評価結果が得られた。
- ⑤上述の実態調査結果、及び大規模小売店舗審議会においても大型店の周辺環境を懸念する意見が多く出されたことから、大型店の出店に際して周辺環境アセスメントを行うことは十分な妥当性を持っている。

以上の実態に基づいて、2000年6月から施行された大店立地法とその運用について、今後の問題点を検討する。

まず、既に述べたように、大店立地法は周辺地域の生活環境を保持するため大型店施設の配置と運営方法の適正化を目的としている。その第4条の「指針」である大型店設置者が配慮すべき事項を検討すると、環境をアセスメントする手法にいくつか問題点があると言えよう。従って、大店立地法とその運用に関して、本研究の結果から判断して、少なくとも以下の問題点を指摘することができる。

- ①大店立地法の施行下においても、道路管理者、公安委員会等による交通協議は従来通り行政指導で行なわれる。新潟県の場合でいえば、県庁内連絡協議会と大規模小売立地審議会(大店立地審議会)において交通協議の内容が公開され調整されることになる。従来よりは情報公開、透明性が改善されるが、周辺住民の意見や理解を求める仕組みや努力が必要とされる。
- ②大店立地法4条の「指針」によれば、予測・評価の対象となる騒音は駐車場からの騒音、敷地内における自動車走行等による騒音などであり、大型店へのアクセス道路における自動車走行の騒音は含まれていない。本研究によれば、アクセス道路の騒音こそが問題であり、それに対応する仕組みが必要となる。
- ③大店立地法4条の「指針」では、必要駐車場台数の計算式を提示している。本研究では、既存店舗の駐車場台数をこの計算式と比較することはしていない。同計算式

の算定根拠は不明確であるため、新潟県の実状に合うのか、業種によってどう違うのか、検討が必要である。

④大店立地法において住民参加にかかわることは地元説明会、地元住民・地元商工会議所の意見（縦覧）、及び新潟県では大店立地審議会である。直接の利害関係を持つ大型店周辺、近隣の事業者や住民の意見が強く反映されることが懸念されるため、より広域的に住民の意見を聞く機会を設けることが望まれる。アセスメントへの住民参加を推進するために、地域独自のルールづくりが必要である。

次に、「大店立地法第4条の指針（案）の策定に当たって」によれば、地域づくり・街づくりは総合的な取り組みであり、公共投資、助成策、規制など多様なツールが組み合わされることが必要であると認め、大型店立地の適否の判断に直接かかわるものについては、都市計画法等のいわゆるゾーニング的手法（特別用途地区の設定の弾力化を含む）を活用することが不可欠であるとしている。実際「まちづくり3法」の一つの柱として、平成10年5月、都市計画法が改正されて、特別用途地域の指定は市町村に権限を与え、市町村が設定できるようになった。しかし、市町村が中小小売店舗地区等の特別用途地区を現実に指定できるかとなると極めて困難と思われ、まして都市計画区域外の町村にとっては役に立たないことになると思われてきた。

大型店出店において地域づくり・街づくりの第3の視点の重要性を認めつつも、国はそのために十分な対策をとらないまま、大店立地法をスタートさせたと言えよ

う。地域づくり・街づくりの視点から、地域の実情にあった、きめ細かい対応をするために、地域独自のルール「街づくり条例」が必要であるという意見が多い。⁹⁾それはもちろん大型店、小売業に限定されたものとは限らないが、地域の取り組みが高まることを期待したい。

＜参考文献＞

- 1) 浅野純一郎、瀬口哲夫(1995)、「幹線道路沿道に集積する商業施設の立地構造に関する基礎的研究—長野県の未線引き用途無指定地域を対象として—」、都市計画論文集 No. 30、169-174.
- 2) 見角一郎・中出文平：住居系地域へのコンビニエンスストア立地が周辺住環境に与える影響に関する研究、都市計画学会学術研究論文集、30、163-168、1995.
- 3) 通商産業省告示第375号「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」平成11年6月.
- 4) 産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会流通小委員会合同会議：「大規模小売店舗立地法第4条の指針（案）の策定に当たって」平成11年5月31日.
- 5) 新潟県商工労働部商工振興課商業振興係資料、第一種（及び同第二種）大規模小売店舗台帳、平成6年11月1日現在
- 6) 新潟県商工労働部商工振興課商業振興係資料、第一種（及び同第二種）大規模小売店舗審議会議事審議結果
- 7) 新潟県商工労働部：新潟県広域商圏動向調査報告書、平成8年3月
- 8) (財)新潟経済社会リサーチセンター：「調査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316、2000. 2.
- 9) まちづくり推進連絡協議会：続・まちづくり条例をつくろう！、平成12年11月.

大店法下における大型店の立地状況とその周辺環境の評価—新潟県でのケーススタディー—

松本昌二・村田俊雄・宮腰和弘

本研究は、新潟県をケーススタディとして、大規模小売店舗法（大店法）による需給調整、大型店の立地、それによる商圈や地域構造の変化等を分析する。次に、大型店周辺の交通実態、住環境の評価、周辺住民の意識を把握する。大店法のもとで出店した大型店について、需給調整、環境影響、地域づくりの3つの視点からアプローチすることにより、2000年6月より施行された大規模小売店舗立地法（大店立地法）とその運用にかかわる課題を検討する。県内市町村の多くで、1990年代に郊外大型店の出店が一段と活発になり、小売業の大型店占有率が極めて高くなった。中心地区（中心商店街）側はその変化に対応できなかったため、中心市街地の空洞化、衰退を招いた。大型店周辺の住環境は、静けさが悪化した、自動車交通量が増えたと評価されており、大型店出店に際して周辺環境アセスメントを行うことは十分な妥当性を持っている。

Location of Large-Scale Retail Stores under Economic Regulation and their Impact Assessment on Neighborhood Environment — A Case Study in Niigata Prefecture —

Shoji MATSUMOTO, Toshio MURATA and Kazuhiro MIYAKOSHI

The law of large-scale retail stores (LSs) had economically regulated their new location and operation until 2000, and a completely new law for the location of LSs came into effect from June 2000. The study analyzes the location of LSs and consumers' shopping behavior during 1990's in Niigata Prefecture, and assesses traffic and living environment around some of LSs as a case study. The number of newly opened LSs grew very high during 1990's throughout Niigata Prefecture. Vitality of central shopping areas declined in most of cities. Inhabitants around the LSs revealed a unsatisfactory opinion mostly towards traffic jams of access route and traffic noise, particularly during operating hours late at night. The paper discusses several enforcement and operation issues to be faced by the new location law which are to environmentally assess impacts of the location of LSs.