

# 大店立地法の概要と九環協の手続き支援について

環境部 環境保全課 仲摩 慎剛

## 要 旨

本稿では、大店立地法の概要、制定の背景、届出手続き等について概説し、同法についての所感を述べるとともに、届出手続きに対する当協会の支援について紹介する。

### 1. はじめに

大規模小売店舗立地法(以下「大店立地法」という。)の規制対象である大規模小売店舗は、毎年 500 前後の店舗が新設されており、店舗数はここ 20 年以上増加し続けている<sup>1)</sup>。コロナ禍が落ち着いたことで、小売業全体の販売額が右肩上がりとなり<sup>2)</sup>、大規模小売店舗の出店数も増えつつある今、大店立地法が担う役割は益々大きくなっていると言えるだろう。

当協会では、主な事業の一つである環境アセスメントの手続きとも通ずる部分が多いこともあり、数年前より大店立地法の手続き支援を行っている。オープンした店舗を実際に訪れてみると、完成した建物に魅了されるのはもちろん、関係各所との調整に苦労した“こだわりポイント”がきちんと形になっていることを目にする、達成感ややりがいを感じるものである。

本稿では、大店立地法の概要、制定の背景、届出手続きの内容等から、同法に対する所感について、大店立地法にあまり馴染みのない方にも分かりやすく紹介したい。これを機に、私たちの身近な小売店舗に深く関係している大店立地法について、少しでも興味を持っていただければ幸いである。

### 2. 大店立地法とは

大店立地法は、店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の小売店舗の立地に際して、周辺的生活環境への配慮を求める法律であり、1998 年に公布、2000 年に施行された。同時期に制定された中心市街地活性化法、改正都市計画法と併せて「まちづくり三法」と呼ばれており、わが国のまちづくりの指針となっている。中心市街地活性化法は

中心市街地のにぎわい回復、都市計画法は大型店等の適正配置、大店立地法は大型店の周辺環境への適応、という面で三法それぞれがまちづくりに資することを目指している。大店立地法の目的を条文そのまま引用すると、“大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持のため、大規模小売店舗を設置する者によりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより、小売業の健全な発達を図り、もって国民経済及び地域社会の健全な発展並びに国民生活の向上に寄与すること”である。もう少し具体的に説明すると、店舗面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える小売店舗を新設する場合、または施設の配置や運営方法を変更する場合、届出や地元説明会等からなる手続きを行うことが必要となる。“店舗面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える小売店舗”の例を挙げると、大型ショッピングモール、家電量販店、ホームセンター、ディスカウントストア、ドラッグストア、スーパーマーケット等である。最近で言うと、2022 年に開業した「ららぽーと福岡」が記憶に新しい。大店立地法は、普段意識することはないが、意外と私たちの生活の身近にあることが分かっていたらと思う。



図 1 大店立地法届出の例：ららぽーと福岡(2022 年開業)

### 3. 大店立地法制定の背景

大店立地法は、表 1 に示すとおり、百貨店法、大店法に次いで制定された。これらの法の制定には、大型店と中小小売業者の対立や、郊外への都市機能の拡散による中心市街地の衰退が深く関係している。ここでは、百貨店法の制定から大店立地法の制定に至るまでの背景を概説したい。

表 1 大型店に対する規制の変遷

年	主なできごと	備考
1937年	百貨店法成立	—
1947年	百貨店法廃止	独占禁止法の成立による影響を受け廃止
1956年	百貨店法成立	中小小売業者による百貨店への規制を求める声を受け復活
1973年	大店法成立	—
1978年	大店法改正	規制対象となる店舗面積の引き下げ
1991年	大店法改正	規制対象となる店舗面積の引き上げ、商調協の廃止
1994年	大店法改正	1,000 m <sup>2</sup> 未満の店舗の出店自由化
1998年	まちづくり三法成立 (大店立地法、 中心市街地活性化法、 改正都市計画法)	—
2006年	中心市街地活性化法、 都市計画法の改正	中心市街地活性化の 体制強化、支援拡充 地規制の厳格化
2014年	中心市街地活性化法 改正	中心市街地活性化計 画の認定・支援制度 の拡充等

#### 3. 1 百貨店法 (1937 年制定)

明治時代に発祥した百貨店は当初、高所得層をターゲットにしていたが、大正時代から昭和時代にかけて進んだ社会の大衆化に合わせて大衆化路線へ舵を切ったことで、大きな発展を遂げた<sup>3)</sup>。一方、百貨店の発展により既存の中小小売業者の利益は侵されることとなり、中小小売業者が集積する商店街は大きな影響を受けた。そのような中、百貨店を規制することで中小小売業者を守ることを目的として 1937 年に制定されたのが百貨店法である。百貨店法は、企業としての百貨店を対象とし、開業は許可制、閉店時刻や休業日についても

規制するというものであった。以降、百貨店法は 1947 年に独占禁止法制定の煽りを受けて廃止された(営業許可制などの内容が自由競争を阻害するものであるとされた)ものの、1956 年に再び制定され、中小商業の事業機会の確保を図った。しかしながら、同法は高度経済成長を背景にした百貨店の増殖を押しとどめることができなかった<sup>4)</sup>。

#### 3. 2 大店法 (1973 年制定)

百貨店が躍進する一方、中小小売業者を脅かす別の業態が発生した。スーパーマーケット(以下「スーパー」という。)である。高度経済成長期の下で大量消費社会になりつつあった時代において、スーパーは急速に拡大し、1972 年には業態別の小売業売上高でスーパーが百貨店を抜き、首位に躍り出ることとなった<sup>5)</sup>。スーパーの台頭により百貨店以上の打撃を受けた中小小売業者がスーパーの規制に向けて声を上げる中、大型化したスーパーなどが百貨店法に該当する床面積をもっていながら、各階ごとに系列の別会社で運営して規制を免れる「擬似百貨店」が問題となり、これに対応する形で、1973 年に「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(以下「大店法」という。)」が制定された。大店法は大型店を規制することで中小小売業者を保護することを第一の目的としていたが、制定後も大型店出店の勢いが止むことはなく、中小小売業者は規制強化を求める声を上げ始めた。見かねた政府は、制定から 5 年後の 1978 年に法を改正し規制を強化したものの、地方小都市を中心に大型店の出店は止まず、各地で紛争が繰り返された。この時期には、地元の激しい反対にさらされ、計画から出店まで 13 年も要した京都市の事例など、伝説的な事例が複数ある<sup>4)</sup>。

規制強化の道を進んでいた矢先、大店法は外圧にさらされることとなる。対日貿易赤字に業を煮やしていた米国による圧力である。貿易不均衡の要因は日本の市場の閉鎖性(非関税障壁)にあるとして、日本国内の政策・制度・慣行などの改善が迫られた結果、1991 年に大店法は改正され、規制対象となる店舗面積の引き上げや、それまで出店調整の役割を担っていた商業調整協議会(出店調整の長期化の要因であると問題視され

ていた<sup>6)</sup>の廃止が実施された。大店法は、その後も規制緩和の潮流の中で批判にさらされ続け、米国にはサービス貿易協定違反として世界貿易機構(WTO)に提訴され、EUには撤廃を要求されることとなった。

### 3. 3 大店立地法(1998年制定)

大店法廃止の機運が高まる一方で、シャッター通りと化した商店街が社会問題となっていた。これは、自家用車の普及やバブル期の地価の高騰を背景に、大型店が既存の商店街などの中心市街地から、新たに開発された住宅地や幹線道路沿いなどの郊外に出店する傾向が強まったことが要因とされている<sup>4)</sup>。中心市街地の衰退は自家用車を持たない人々や高齢者の生活に大きな不便をきたし、都市機能の郊外流出は非効率なインフラ整備に繋がることとなる。大型店と商店街の問題は、商業的な問題だけではなく、まちづくりの問題でもあると認識され始めたのである。

そうした状況において、1998年に大店立地法、中心市街地活性化法、改正都市計画法のいわゆる「まちづくり三法」が成立した。それぞれの法の概要については、図2に示すとおりである。まちづくり三法の第一の目的は中心市街地の活性化であるが、大店立地法の役割としては「周辺地域の生活環境の保持」である。旧法である大店法の目的「周辺の中小企業の事業活動の機会を適正に確保」とは異なり、中心市街地の活性化を目指したまちづくり三法であったが、十分な効果は得られず、中心市街地の衰退に歯止めをかけるには至らなかった<sup>7)</sup>。街の機能を中心市街地に集約させる「コンパクトシ

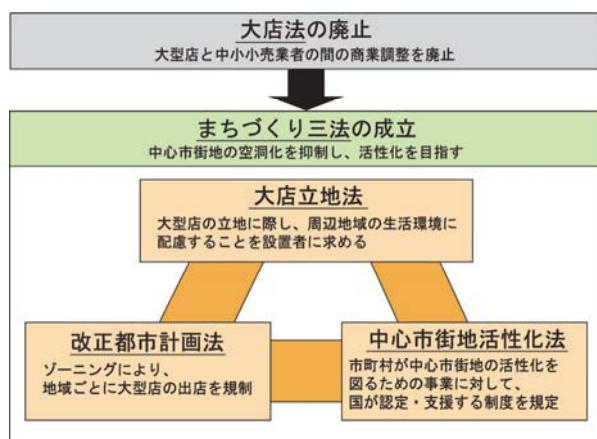


図2 まちづくり三法の概要

ティ」が国内でも注目を浴び始めた頃、2006年に中心市街地活性化法及び都市計画法の改正が行われ、中心市街地再生のさらなる推進が目指された。この改正により、富山市や大分市など一部の市町村は一定の成果を上げたものの<sup>8)9)</sup>、全国的には改善されたとはいえ難く<sup>10)</sup>、2014年に中心市街地活性化法が再改正され、現在も全国で取組が実施されているところである。

### 4. 届出手続き

大店立地法の届出手続きのフローは、図3に示すとおりである。届出手続きに要する期間は、店舗の規模にもよるが、比較的小規模の店舗であれば、半年～1年程度である。なお、実際の手続き方法は都道府県や政令指定都市ごとに異なる部分もあるが、本稿では福岡県を例に紹介する。

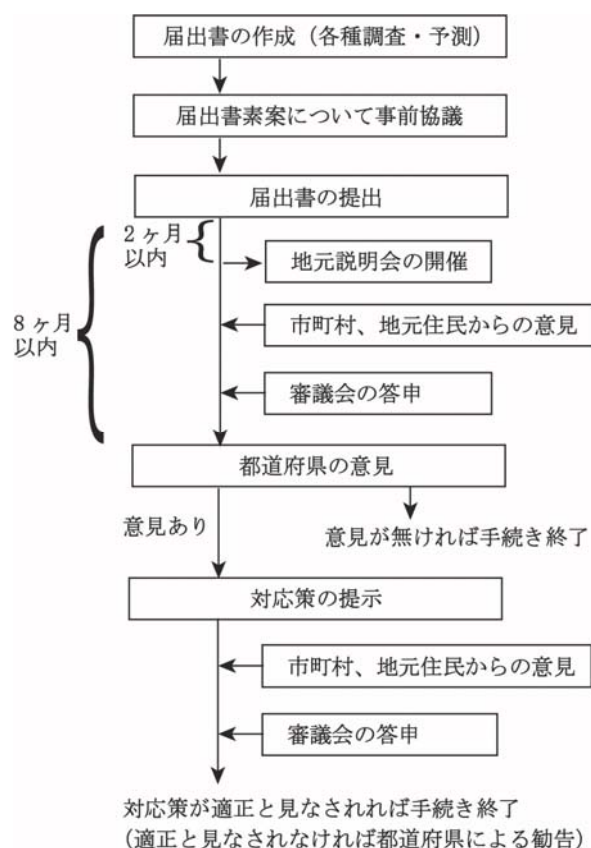


図3 大店立地法の届出手続きの流れ<sup>11)</sup>

#### 4. 1 届出書の作成

届出書には店舗の運営方法や関連する図面を記すほか、周辺地域へ与える影響が大きい項目(①交通、②騒音、③廃棄物、④街並み・景観)について現状把握や出店後の将来予測を実施し、周辺環境への適切な配慮が行われているかを確認する。各項目の具体について以下に記す。

①交通では、周辺の主な交差点で交通量調査を実施し、出店に伴い増加する車両台数を予測した上で、出店後の車両台数が当該交差点の設計容量に耐えられるかを検討する。著しい交通障害が生じると判断された場合は、交通管理者である警察と協議の上、信号機の現示時間の調整や右折レーンの新設等の対策が検討されることとなる。また、駐車場の台数が十分に確保されているかも重要なチェック項目の一つである。原則、経済産業省が設定している必要駐車台数の算出式に基づいて必要駐車台数を計算するのだが、この算出式は店舗面積が大きいほど台数が多くなるため、ホームセンターや家具販売店など「店舗面積の割に来客数が少ない店」では必要駐車台数が実際の状況より多く算出されてしまう。そのため例外として、既存の類似店舗の来客数データや駐車場利用データ等をもとに計算する方法も認められている。

②騒音では、近隣の民家等に予測地点を設定し、敷地内で新たに発生する主な騒音源(室外機稼働音、来客車両走行音、荷捌き作業音、廃棄物収集作業音など)による騒音レベルを算出し、騒音に係る環境基準と比較する。夜間に営業を行う場合は、さらに騒音源ごとに騒音レベルの最大値を予測し、騒音規制法の規制基準と比較する必要がある。基準を超えた場合は何らかの対策を実施し、基準値未満に抑えるよう求められることとなる。

③廃棄物では、店舗から排出される廃棄物について、種別に処理計画(運搬・処理業者や処理方法)を記載するほか、排出量を予測し、それに対して十分な保管容量が確保されているかを確認する。

④街並み・景観では、景観法の景観計画区域や景観地区等に該当する場合は規制に対する適合状況を検討するほか、緑化計画、光害対策、防災・防犯対策

等について記載する。

このうち①交通と②騒音は特に作業量が多く、行政にも住民にも注目される重要項目である。

#### 4. 2 届出書素案について事前協議

届出書の作成後には、事前に役所の担当部署と協議を行う必要がある。届出書を提出した後に新たな指摘を受けると手続きが滞り、事業計画に遅れが生じる可能性があるため、届出の前に内容確認のための協議を行うことは非常に重要である。交通は警察、騒音は環境保全課、廃棄物は廃棄物対策課、というように項目ごとに担当部署が異なるため、多くの協議が必要となる(福岡県の場合は10か所程度<sup>11)</sup>)。

#### 4. 3 届出書の提出～都道府県の意見

事前の協議が完了し、届出書を提出した後、設置者は2か月以内に地元説明会を開催することとなる。地元の公民館やホール等で、地元住民に対して届出書の概要を説明し、質疑応答する場である。一方、届出書は4か月間の縦覧に供され、この間に地元市町村や地元住民からの意見が提出されることとなる。その後、学識経験者から構成される審議会の答申を踏まえ、施設の配置及び運営方法等について適正な配慮がなされているものと認められれば、「県の意見なし」として手続きが完了となる。何らかの配慮が足りないとして県の意見が出た場合は、対応策を提示して地元市町村や審議会の意見を聴くことになるが、実際のところ、福岡県ではここ10年以上県の意見は出ていない<sup>12)</sup>。なお、届出書提出から県の意見の有無が公告されるまでは8か月以内と定められており、この間は店舗のオープンができないことから、「8か月制限」とも言われている。

#### 5. 届出件数

福岡県及び九州における新設の届出件数の推移は図4に示すとおりであり、近年は福岡県で30件/年、九州で80件/年程度となっている。令和4年度の九州における営業形態ごとの届出件数は図5に示すとおりであり、ドラッグストアが半数以上を占めている。

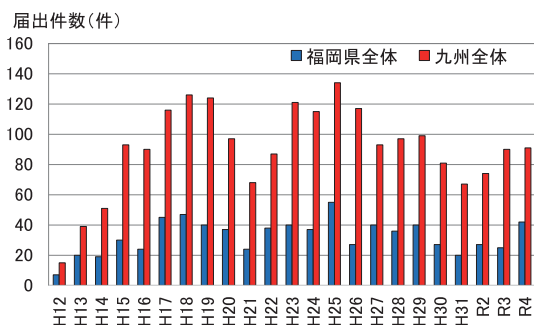


図 4 福岡県及び九州の届出件数の推移(新設のみ)<sup>1)</sup>

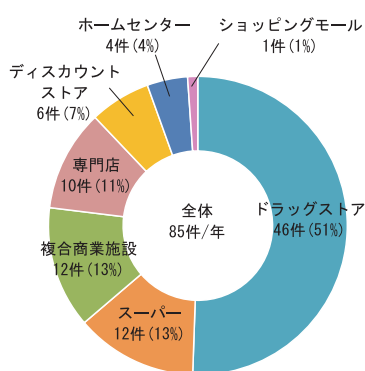


図 5 営業形態ごとの届出件数(令和 4 年度, 九州)<sup>1)</sup>

## 6. 大店立地法に対する所感

大店立地法は施行から 23 年が経過しており、これまでに様々な評価がなされている。ここでは同法に対する筆者の所感を 3 つ紹介したい。

1 つ目は、夜間に騒音が発生する場合、騒音規制法の規制基準が比較対象とされている点である。規制基準は本来、金属加工機や大型送風機等の特定施設を設置している工場や事業場を対象にした基準であるため、大規模小売店舗の場合はあくまで評価の目安とされているものの、わずかでも基準を上回っている場合には遮音壁設置等の過剰な対策を要求されることがある。また、大規模小売店舗は、廃棄物処理施設などのいわゆる「迷惑施設」ほどマイナスの感情を持たれにくく、感覚公害とも言われる騒音への反応も迷惑施設ほど敏感にならないことも考えられる。以上のことから、夜間の騒音は規制基準の下で一律に審査されるのではなく、案

件ごとに柔軟に対応されることを期待したい。

2 つ目は、届出後における計画変更のハードルが高いことである。届出書の提出からオープンまでの間に地元説明会などで地元から要望が出て、それに対応する形で計画を一部変更しようとする場合、届出手続きのやり直しが必要であったり、「8 か月制限」がかかる変更届出に該当してしまうケースがある。そうなると店舗のオープンが延期してしまうことになるため、いち早くオープンさせたい事業者は、地元の要望を受け入れないことも考えられる。このような事態を避けるため、状況に応じて届出手続き中の計画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繋がると思う。

3 つ目は、事後調査に関する明確な実施規定がない点である。「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」では事後調査について、“調査・予測した結果と大きく乖離があり、対応が著しく不十分であった場合には再調査・再予測を行い、それに応じ、追加的な対応策を講ずるよう努める”とある<sup>13)</sup>ものの、実態として事後評価が実施されることは少ない<sup>14)</sup>。実際に店舗運営が始まると、交通渋滞や騒音の状況が事前の予測とは大きく異なることも十分にあり得るため、周辺地域の生活環境を保持するという法の目的を踏まえても、事後調査の実施に関する明確な規定を設定しておくことが望ましいと考える。

## 7. 当協会の取り組み

当協会では、まだ経験は浅いものの、大店立地法に基づく届出手続き業務を実施している。当協会の強みとしては、環境アセスメント等の経験が豊富な環境コンサルタント業者であり、かつ、騒音・振動、悪臭、水質等を測定できる計量証明事業所でもあることが挙げられる。正確な騒音予測技術のほか、騒音や悪臭、水質等の測定・分析、住民や行政との調整力に長けており、出店後に周辺住民からの騒音や悪臭、水質等に関する苦言があった場合には速やかに適切な対応を図ることができる。

終わりになるが、前述のとおり、大店立地法、中心市街地活性化法、都市計画法からなる「まちづくり三法」

は、中心市街地を衰退から守り、周辺地域の生活環境を保持しながら、活性化していくことを目指している。これは、当協会の経営理念にある“公正、中立な立場で最良のサービスを提供することで、持続可能な未来社会の創造に貢献する”ことにも通ずるところである。今後も環境コンサルタントとして大店立地法に携わり、様々な地域の生活環境の保持に貢献していきたい。

## 参考文献

- 1) 経済産業省 商務情報政策局 商務・サービスグループ 消費・流通政策課:大規模小売店舗立地法(大店立地法)の届出状況について. 経済産業省ホームページ <https://www.meti.go.jp/policy/economy/distribution/daikibo/todokede.html>
- 2) 経済産業省 大臣官房 調査統計グループ 経済解析室:2022年小売業販売を振り返る(2023).
- 3) 城田吉孝:百貨店法制定に関する研究. 名古屋文理大学紀要, 7, 71-78(2007).
- 4) 林雅樹:わが国大規模店舗政策の変遷と現状. レファレンス, 716, 73-90(2010).
- 5) 株式会社日本経済新聞社:流通経済の手引 1974年版(1973).
- 6) 木村晴壽:戦後の大店規制に関わる立法過程と商調協—いわゆる地元民主主義をめぐって—. 地域総合研究, 16(part1), 7-26(2015).
- 7) 横内律子:まちづくり三法の見直し—中心市街地の活性化に向けて—. 調査と情報 ISSUE BRIEF, (513), (2006).
- 8) 富山市:富山市中心市街地活性化基本計画(2022).
- 9) 大分市:大分市中心市街地活性化基本計画(2023).
- 10) 国土交通省 都市局 まちづくり推進課:2021(令和3年度)中心市街地活性化ハンドブック. I-1-12(2021).
- 11) 福岡県:大規模小売店舗立地法届出の手引(2009).
- 12) 福岡県:大規模小売店舗立地法のページ. 福岡県ホームページ <https://www.pref.fukuoka.lg.jp/>

[contents/daiten.html](#)

- 13) 経済産業省: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(2007).
- 14) 溝上卓志, 中山直智:大店立地法指針の技術的課題と大型集客施設の立地が及ぼす影響のマクロ・ミクロ評価方法. 交通工学, 43(6), 63-73(2008).