

大規模小売店舗立地法のあらまし

(1) 対象となる大規模小売店舗

法の対象となる「大規模小売店舗」とは、「一の建物」であって、その建物内の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗をいいます。

○「小売業」

標準産業分類に定める小売業をいい、「飲食店業」を含まないが、「物品加工修理業」を含める。

○「小売業を行う」

物品を継続反復して消費者に販売する行為がその業務の主たる部分を占めるものをいう。生協、農協のように組合原則に従い組合員に物資の供給事業を行っている場合も対象である。

○「小売業を行うための店舗」

小売業を行うための建物であって、その場所に客を来集させて小売業を行うための用に直接供されるものをいう。

なお、同一の店舗で小売業と小売業以外の業を行っている場合は、それぞれの業について直接それらの用に供する部分が明確に区別できない限り、その店舗全てが「小売業を行うための店舗」に該当することとなる。

また、通常、店舗以外の用途に供されている建物であって、非恒常的に店舗を開設する場合については、原則として小売業を行う日数が年間60日以内であれば、「小売業を行う店舗」にはならない。

○店舗面積の範囲

①店舗面積に含まれる部分

部分名	定義
(1) 売場	直接物品販売の用に供する部分をいい、店舗面積に含む。ショーケース等直接物品販売の用に供する施設に隣接し、顧客が商品の購入又は商品の選定等のために使用する部分(壁等により売場と明確に区切られていない売場間の通路を含む。)は売場とみなす。
(2) ショーウィンド	ショーウィンドは、店舗面積に含む。ただし、階段の壁に設けられたはめ込み式のショーウィンドは、店舗面積に含まない。
(3) ショールーム等	ショールーム、モデルルーム等の商品の展示又は実演の用に供する施設をいい、店舗面積に含む。
(4) サービス施設	手荷物一時預り所、買物品発送承り所、買物相談所、店内案内所その他顧客に対するサービス施設をいい、店舗面積に含む。
(5) 物品の加工修理場のうち顧客から引受(引渡を含む。)の用に直接供する部分	カメラ、時計、眼鏡、靴その他の物品の加工又は修理の顧客からの引受(加工又は修理のための物品の引渡を含む。)の用に直接供する部分をいい、店舗面積に含む。当該部分が加工又は修理を行う場所と間仕切り等で区分されていないものであるときは、その全部を店舗面積に含む。

②店舗面積に含まれない部分

部分名	定義
(1) 階段	上り階段及び下り階段とも最初の段鼻（踏み面の先端）の線で区分し、踊り場及び階段と階段に挟まれた吹抜きの部分を含むものをいい、店舗面積に含まない。また、階段の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等と最初の段鼻、壁、柱等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に階段部分とみなし、店舗面積に含まない。
(2) エスカレーター	エスカレーター装置（附属部分を含む。）部分をいい、店舗面積に含まない。また、エスカレーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分及び吹抜きの部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエスカレーター部分とみなし、店舗面積に含まない。
(3) エレベーター	エレベーターの乗降口の扉の線で区分し、店舗面積に含まない。また、エレベーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエレベーター部分とみなし、店舗面積に含まない。
(4) 売場間通路及び連絡通路	壁等により売場と明確に区分された売場として利用しない通路、建物と建物を結ぶため道路等の上空に設けられた渡り廊下、地下道その他の連絡通路をいい、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に、店舗面積に含まない。また、上記の通路の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に通路とみなし、店舗面積に含まない。
(5) 文化催事場	展覧会等の文化催事のための用に供し、又は供させる場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。
(6) 休憩室	客室休憩室又は喫煙室その他これに類する施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。
(7) 公衆電話室	公衆電話を設置してある場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。
(8) 便所	便所の出入口の線（専用の通路がある場合は、その出入口の線）で他と区分し、店舗面積に含まない。
(9) 外商事務室等	外商又は常得意先に対する業務のみを行う場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。
(10) 事務室・荷扱い所	事務室、荷扱い所、倉庫、機械室、従業員施設等顧客の来集を目的としない施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。
(11) 食堂等	食堂、喫茶室等をいい、店舗面積に含まない。
(12) 塔屋	エレベーター室、階段室、物見塔、広告塔等屋上に突き出した部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取扱うものとする。
(13) 屋上	塔屋を除いた屋上部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取扱うものとする。
(14) はね出し下、軒下等	建物のはね出し下、ひさし、軒下等の部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、はね出し下等において、展示販売、ワゴン等による各種商品の販売又は自動販売機を設置して飲食料品等の販売を行っている部分は、売場として取扱うものとする。

(注)

(1) 間仕切りについて

間仕切りは、原則として壁、棚、扉等を固定したものとする。

(2) 塔屋と普通階の区別について

建築基準法施行令第2条第1項第8号により階数の算定が定められているが、この法律の運用においては、屋上の突き出し部分が建築面積の1/8を超えている程度の場合に塔

屋として取扱うものとする。

また、上記の建築面積とは、建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定による「建築物（地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。」に準ずるものとする

○一の建物として政令で定めるもの

「一の建物」には、政令で定める次のような建物も含まれる。

一の建物（政令第一条）

- 一 屋根、柱又は壁を共通にする建物（当該建物が公共の用に供される道路その他の施設によって2以上の部分に隔てられているときは、その隔てられたそれぞれの部分）
- 二 通路によって接続され、機能が一体となっている二以上の建物
- 三 一の建物（前二号に掲げる者を含む。）とその附属建物をあわせたもの

第一号は、屋根、柱又は壁を共有する建物を共通にする建物を一の建物とするものである。他方、例えば駅の両端にそれぞれショッピングセンターがあるような場合には、駅建物を通じて、両端のショッピングセンターは屋根、柱又は壁を共通にする一の建物になっているが、実質的にみて、二つのショッピングセンターが各々別々の機能を果たしているときには、両者を一体として考える必要がないため、各々が一の建物となる。

なお、道路その他の施設が「公共の用に供される」ものであるか否かは、次の条件を満たす場合その他管理権の所在、利用形態、建設目的等から総合的に判断することとする。

この場合、実態的に判断することが原則であるが、国、地方公共団体、公共企業体等との間で、契約等による裏付けがあれば、この点がより明確になると思われる。

- ①買物客以外の通行人が相当数を占め
- ②周辺の商店の営業時間以外（開店時刻以前又は閉店時刻以降）も通行可能であるもの

第二号は、別々の建物であっても、通路によって接続され機能が一体となっている場合には、一の建物とするものである。これは、百貨店等によく見受けられるように、実質的に、二つの建物が全体としてワン・ストップ・ショッピングの場を形成しているためである。

（専用通路によって接続され機能的に一体となっているものについては、専用通路か否かは、管理権の所在、利用者の内訳、建設目的等を総合的に判断して決することとする。）

地上の建物と地下街が接続している場合については、原則として次のように解する。

- ①以上の建物とその地下部分は一の建物として扱う。
- ②上記①の地下部分からさらに地下街に直接つながっている場合には、原則として別個の建物とするが、建物の構造、営業主体、営業方法等からみて機能的に同一

と認められるものは、一の建物として扱う。

第三号は、上記の場合も含めて、一の建物に附属建物があるときには、これも併せたものをもって、一の建物とすることとしたものである。

附属建物とは、同一敷地又はこれに隣接する敷地内にある他の建物との間に、建物の構造、主たる建物との関係等からみて機能的に不可分の関係があると認められる建物をいい、所有、管理の主体が同一人であるか否かを問わないものとする。