

資料 1

必要駐車台数根拠資料

1. 駐車場利用実態調査の方針

ここでは、当該店舗について、必要駐車台数を算定する根拠について整理を行う。

(1) 既存類似店舗の選定

「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19年2月1日経済産業省告示16号）」（以下、「指針」という。）では、「既存類似店とは、店舗面積その他店舗の特性、立地する地区の特性その他の地域の事情に類似性があり、かつ店舗の開店等の時期が近時である大規模小売店舗」と規定している。

当該店舗は、株式会社コメリにおける3業態の一つである「コメリハード&グリーン店」に該当し、その取扱商品は、「資材、建材、工具、金物等」に特化した工務店・建設業者等を主な顧客層とする店舗である。

大規模小売店舗立地法の指針では、必要駐車台数の算定等において「大きな家具を主として扱う家具店、大きな工作用品や園芸用品を主として扱うホームセンター、自動車販売店のように店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ない場合等当該店舗の特性により以下の日來客数原単位を用いることが著しく不適当な場合」には、既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができるとされている。

株式会社コメリでは、大規模小売店舗立地法の施行以降、既存類似店における駐車場利用実態調査データをもとに、必要駐車台数をはじめとして、来客車両発生台数に基づく交差点解析等を行ってきた経緯がある。

調査結果を概観すると、日來店客数原単位や駐車時間については指針値を大きく下回る傾向がある反面、自動車分担率は指針値を上回る傾向がある。

そのため、当該店舗の計画では、既存類似店舗における実態を把握したうえで、建物配置等を検討してきた経緯がある。

なお、当該店舗については、以下の2店舗を既存類似店舗として選定した。

店舗1：コメリハード&グリーン八郷店（茨城県石岡市、当該店舗北隣）

店舗2：コメリハード&グリーン北茨城店（茨城県北茨城市）

表1 既存類似店舗の選定理由

既存類似店舗とその所在地	選定理由
コメリハード&グリーン八郷店 店舗面積：1,040 m ² (茨城県石岡市)	茨城県石岡市内唯一の既存類似店舗であり、当該大規模小売店舗の北隣りの敷地に位置する店舗であることから、立地特性上、既存類似店として有効である。 なお、同一敷地内にスーパーとドラッグストアが併設された複合施設（八郷ショッピングタウン）となっている。
コメリハード&グリーン北茨城店 店舗面積：6,508 m ² (茨城県北茨城市)	令和7年8月10日に増床開店した店舗であり、幹線市道沿線に立地した単独店舗（飲食店併設）であり、店舗形態や土地利用特性が類似した店舗である。 また、既存の八郷店が複合店舗であることより、八郷店の調査データを補完する意図で選定した。

表 2 既存類似店舗の概要

事 項	茨城県内		
	当該大規模小売店舗	既存の八郷店	北茨城店
店舗所在地	石岡市		北茨城市
母都市の人口	68,697 人 (令和 8 年 5 月末)		38,045 人 (令和 8 年 5 月末)
店舗面積	3,943 m ²	1,040 m ²	6,508 m ²
立地特性	主要地方道石岡筑西線沿道		幹線市道沿道
店舗の形態	単独店	複合店 (スーパー、ドラッグストア併設)	単独店 (飲食店併設)
用途地域	用途地域無指定		
最寄り駅 駅からの距離	店舗から 2km 圏内に最寄り駅無		JR 常盤線磯原駅 約 1.0km
店舗開店日	—	平成 10 年開店	令和 7 年 8 月 10 日 (増床開店)
立地法 来客用届出台数	107 台	—	100 台
調査日	—	令和 8 年 5 月 17 日 (日)	令和 8 年 4 月 12 日 (日)

(2) 駐車場の調査方針

必要駐車台数の算出に当たって、指針においては、以下の算定式を用いている。

「必要駐車台数＝A×店舗面積×B×C÷D×E」

A：店舗面積当たり日来店客数原単位（人／千㎡）

B：ピーク率（％）

C：自動車分担率（％）

D：平均乗車人員（人／台）

E：平均駐車時間係数

当該店舗は、資材、建材、工具、金物等を主として取り扱う店舗であり、特に工務店・建設業者等を主な顧客層とする店舗であるため、基本的に店舗面積に比して来店客数が少ない実態が認められる。また、取り扱う商品の特性より、目的買いの来店者が大半を占めているため、店舗面積に比して駐車時間係数が非常に小さい傾向にある。一方、郊外幹線道路沿道に出店している類似店舗が多い中、来客者の大半が自動車による来店である実態が認められる。これらの実情を考慮し、かつ指針に基づく必要駐車台数の算定式を活用するために、以下の事項について調査を行うこととする。

a. 時間帯別来店方法別来店客数（全数調査）

- ・営業時間をとおして、各時間帯別に店舗風除室前で総来店客数を計測した。また、北茨城店では出入口別に自動車、自動二輪・自転車（原付含む）、歩行者の3つの来店方法別の来客車（者）数（併設する飲食店来客者を含む）を計測した。

→この調査により、指針算定式のA値、B値、C値が算定される。

b. 時間帯別乗車人員（ピーク時を含む3時間帯）

- ・店舗のピーク時間帯（過去のレシート発券数から推定）を含む3時間帯について、調査対象駐車桟に停車した来店車両からの降車人員を計測した。

※平均乗車人員＝ピーク時における乗（降）車人員総数÷調査台数

→この調査により、指針算定式のD値が算定される。

c. 時間帯別駐車時間（ピーク時を含む3時間帯）

- ・上記同様にピーク時間帯を含む3時間帯について、調査対象駐車桟単位で入庫時刻と出庫時刻を分単位で記録した。

※平均駐車時間＝総駐車時間÷駐車台数

→この調査により、指針算定式のE値が算定される。

なお、上記のb及びcの調査については、既存の八郷店ではコメリ棟に近接する駐車桟に停車したものの他の店舗に最初に向かう来客車両は調査データから除外した。北茨城店では停車後飲食店に向かう来客者は存在しなかった。

調査を行う日の選定に当たっては、指針自体が年間の平均的な休祭日を想定していることから、過去1年間（北茨城店は開店後8ヶ月間）のレシート発券数の動向を調査したうえで、年間の休祭日平均発券数を上回ると推定される休祭日を選定した。

2. 既存店であるコメリハード&グリーン八郷店の調査結果

1) 調査の内容

当該店舗は、スーパーやドラッグストア、飲食店等との複合店舗であることから、以下の事項について調査を行った。

- 調 査 項 目： a. 時間帯別来店客数（全数調査）
b. 乗車人員（ピーク時前後 3 時間調査、コメリ棟前駐車桟対象）
c. 駐車時間（ピーク時前後 3 時間調査、コメリ棟前駐車桟対象）

表 3 当該店舗の概要

店舗名称		コメリハード&グリーン八郷店（既存店）
所在地		石岡市下林地区
店舗特性	店舗面積	1,040 m ²
	業態	ホームセンター
	現地調査時 営業時間	9:00～19:30
立地特性	用途地域	無指定
	最寄駅からの 距離	店舗から 2km 圏内に最寄り駅無
	立地場所類型	主要地方道石岡筑西線沿道

調 査 日：令和 8 年 5 月 1 7 日（日）午前 8 時 30 分～午後 7 時 30 分

2) 調査日の選定

過去1年間における当該店舗のレシート発券数の推移（年間平均レシート発券数を100とした場合の指数表示としている）を図1に示す。これに基づき、休祭日における日レシート発券数の平均値を上回る日として、5月第3日曜日として令和8年5月17日（日）を選定した。なお、調査当日のレシート発券数の指数値は108.5であった

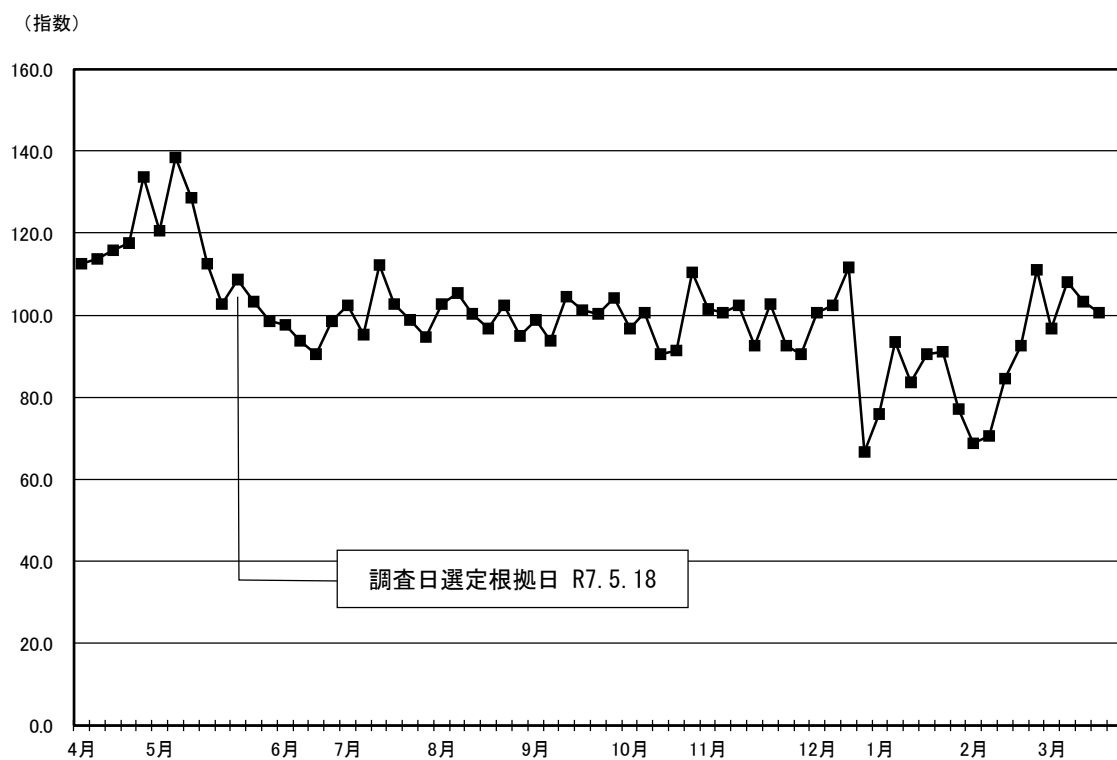


図1 レシート発券数の推移（令和7年4月～令和8年3月）

表 4 レシート発券数の推移

令和7年4月～令和8年3月			
月日	指数	月日	指数
4.6	112.4	9.28	100.4
4.13	113.8	10.5	104.2
4.20	115.9	10.12	96.7
4.27	117.6	10.19	100.6
4.29	133.8	10.26	90.6
5.3	120.6	11.2	91.5
5.4	138.5	11.3	110.3
5.5	128.6	11.9	101.6
5.6	112.6	11.16	100.5
5.11	102.7	11.23	102.3
5.18	108.5	11.24	92.6
5.25	103.2	11.30	102.8
6.1	98.6	12.7	92.7
6.8	97.6	12.14	90.6
6.15	93.7	12.21	100.6
6.22	90.6	12.28	102.3
6.29	98.4	1.4	111.7
7.6	102.5	1.11	66.7
7.13	95.3	1.12	75.9
7.20	112.1	1.18	93.3
7.21	102.6	1.25	83.6
7.27	98.8	2.1	90.4
8.3	94.6	2.8	91.1
8.10	102.8	2.11	77.2
8.11	105.3	2.15	68.6
8.17	100.4	2.22	70.6
8.24	96.8	2.23	84.4
8.31	102.3	3.1	92.6
9.7	95.0	3.8	111.1
9.14	98.8	3.15	96.8
9.15	93.8	3.20	107.9
9.21	104.4	3.22	103.3
9.23	101.2	3.29	100.7

3) 調査の結果

①時間帯別来店客数

建物の風除室前で実測した来店客数の結果を表5に示す。

これによると、来客者総数は 359 人 (345 人/千㎡) であり、ピーク率は午後2時台の 13.93%であった。

表5 時間帯別来店者数

時間帯	来店者数 (人)	割合 (%)
9:00 ~ 10:00	21	5.85
10:00 ~ 11:00	41	11.42
11:00 ~ 12:00	45	12.53
12:00 ~ 13:00	48	13.37
13:00 ~ 14:00	31	8.64
14:00 ~ 15:00	50	13.93
15:00 ~ 16:00	49	13.65
16:00 ~ 17:00	37	10.31
17:00 ~ 18:00	18	5.01
18:00 ~ 19:00	12	3.34
19:00 ~ 19:30	7	1.95
計	359	100.00

②ピーク時前後における駐車時間と平均乗車人員

コメリ棟の前の駐車桟23桟に停車した来客車両の乗車（降車）人員と駐車時間について、ピーク時を含む3時間帯で調査を行った結果を表6に示す。

これによると、ピーク時である午後2時台の平均駐車時間は 20.4 分（駐車時間係数 0.34）、平均乗車人員は 1.63 人/台であった。

表6 駐車時間と乗車（降車）人員

時間帯	調査台数 (台)	総駐車時間 (分)	平均駐車時間 (分)	総乗車人員 (人)	平均乗車人員 (人/台)
13:00~14:00	17	342	20.1	28	1.65
14:00~15:00	27	551	20.4	44	1.63
15:00~16:00	24	471	19.6	41	1.71
合計	68	1,364	20.1	113	1.66

3. コメリハード&グリーン北茨城店における調査結果

1) 調査の内容

当該店舗は、令和7年8月10日に増床開店した既存類似店舗であり、以下の事項について調査を行った。

- 調 査 項 目： a. 時間帯別来店方法別来店客数（全数調査）
b. 乗車人員（ピーク時前後3時間調査、コメリ棟前駐車桟対象）
c. 駐車時間（ピーク時前後3時間調査、コメリ棟前駐車桟対象）

表7 当該店舗の概要

店舗名称		コメリハード&グリーン北茨城店（既存店）
所在地		北茨城市中心郷地区
店舗特性	店舗面積	6,508 m ²
	業態	ホームセンター
	現地調査時 営業時間	9:00～20:00
立地特性	用途地域	無指定
	最寄駅からの 距離	JR 常盤線磯原駅約 1.0km
	立地場所類型	市道 0113 号線沿道

調 査 日：令和8年4月12日（日）午前8時30分～午後8時00分

2) 調査日の選定

当該店舗は、令和6年9月6日付で大規模小売店舗立地法第6条第2項の届出（増床等）を行った店舗であり、その際に、過去1年間（令和5年4月～令和6年3月）のレシート発券指数データを添付している。

そのデータでは、4月上旬頃は年間平均客数を上回る来客者が利用している実態を踏まえ、令和8年4月12日（日）を調査日に選定した。

参考として、増床開店後の約9ヶ月における当該店舗のレシート発券数の推移（9ヶ月間平均レシート発券数を100とした場合の指数表示としている）を図1に示す。なお、店舗開店時は来客者が非常に多い状況であったことを踏まえ、平均レシート発券数指数の算定では除外している。

なお、調査当日のレシート発券数の指数値は109.3であった

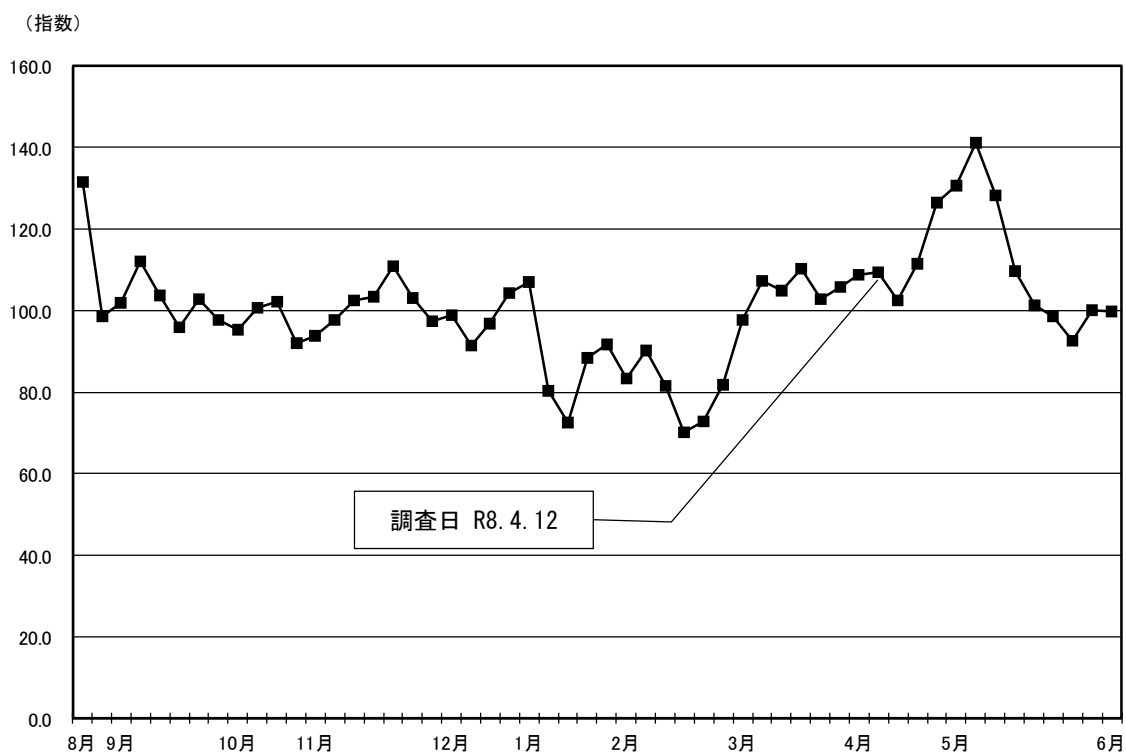


図2 レシート発券数の推移（令和7年8月～令和8年6月7日）

表 8 レシート発券数の推移

令和7年8月～令和8年6月			
月日	指数	月日	指数
8.24	131.6	1.25	91.8
8.31	98.7	2.1	83.5
9.7	102.0	2.8	90.3
9.14	112.0	2.11	81.6
9.15	103.7	2.15	70.3
9.21	95.8	2.22	72.8
9.23	102.7	2.23	81.8
9.28	97.8	3.1	97.6
10.5	95.4	3.8	107.2
10.12	100.8	3.15	104.9
10.19	102.1	3.20	110.2
10.26	92.2	3.22	102.8
11.2	93.8	3.29	105.7
11.3	97.6	4.5	108.8
11.9	102.6	4.12	109.3
11.16	103.3	4.19	102.6
11.23	110.8	4.26	111.5
11.24	103.1	4.29	126.4
11.30	97.5	5.3	130.7
12.7	98.8	5.3	141.2
12.14	91.5	5.5	128.4
12.21	96.7	5.6	109.7
12.28	104.2	5.10	101.2
1.4	107.1	5.17	98.5
1.11	80.5	5.24	92.6
1.12	72.5	5.31	100.2
1.18	88.6	6.7	99.7

3) 調査の結果

①時間帯別来店客数

建物の風除室前で実測した来店客数の結果を表 9 に、出入口別来店者の調査結果を表 10 と表 11 に示す。

これによると、来客者総数は 2,111 人 (324 人/千㎡) であり、ピーク率は午後 2 時台の 14.31% であった。

また、ピーク時の自動車分担率は、ピーク時来客数 (302 人) に対して自動車以外で来店した客数 (7 人) より、 $(302 \text{ 人} - 7 \text{ 人}) \div 302 \text{ 人} = \underline{97.7\%}$ であった。

表 9 時間帯別来店者数

時間帯	来店者数 (人)	割合 (%)
9:00 ~ 10:00	115	5.45
10:00 ~ 11:00	187	8.86
11:00 ~ 12:00	298	14.12
12:00 ~ 13:00	244	11.56
13:00 ~ 14:00	260	12.32
14:00 ~ 15:00	302	14.31
15:00 ~ 16:00	267	12.65
16:00 ~ 17:00	222	10.52
17:00 ~ 18:00	145	6.87
18:00 ~ 19:00	43	2.04
19:00 ~ 20:00	28	1.33
計	2,111	100.00

表 10 時間帯別来店客数 (自動車・自動二輪車・自転車・歩行者区分)

出入口 計	自動車 (台)	自動二輪車 (台)	自転車 (台)	歩行者 (人)	毎正時駐輪台数 (台)
8:30 ~ 9:00	3	1	0	0	0
9:00 ~ 10:00	51	4	0	0	1
10:00 ~ 11:00	87	5	1	0	3
11:00 ~ 12:00	155	0	0	0	4
12:00 ~ 13:00	130	1	0	0	1
13:00 ~ 14:00	126	3	1	1	0
14:00 ~ 15:00	147	4	2	1	3
15:00 ~ 16:00	129	3	0	0	2
16:00 ~ 17:00	118	1	0	0	2
17:00 ~ 18:00	62	3	1	0	1
18:00 ~ 19:00	22	0	0	0	3
19:00 ~ 20:00	13	0	0	0	0
計	1,043	25	5	2	—

表 11 出入口別時間帯別来店客数（自動車・自動二輪車・自転車・歩行者区分）

出入口1	自動車 (台)	自動二輪車 (台)	自転車 (台)	歩行者 (人)	出入口3	自動車 (台)	自動二輪車 (台)	自転車 (台)	歩行者 (人)
8:30 ~ 9:00	2	0	0	0	8:30 ~ 9:00	0	0	0	0
9:00 ~ 10:00	28	1	0	0	9:00 ~ 10:00	2	1	0	0
10:00 ~ 11:00	45	2	1	0	10:00 ~ 11:00	3	1	0	0
11:00 ~ 12:00	88	0	0	0	11:00 ~ 12:00	1	0	0	0
12:00 ~ 13:00	75	1	0	0	12:00 ~ 13:00	0	0	0	0
13:00 ~ 14:00	76	0	0	1	13:00 ~ 14:00	2	1	0	0
14:00 ~ 15:00	82	2	1	1	14:00 ~ 15:00	4	0	0	0
15:00 ~ 16:00	76	0	0	0	15:00 ~ 16:00	0	1	0	0
16:00 ~ 17:00	68	1	0	0	16:00 ~ 17:00	2	0	0	0
17:00 ~ 18:00	41	0	1	0	17:00 ~ 18:00	3	1	0	0
18:00 ~ 19:00	15	0	0	0	18:00 ~ 19:00	0	0	0	0
19:00 ~ 20:00	9	0	0	0	19:00 ~ 20:00	1	0	0	0
計	605	7	3	2	計	18	5	0	0

出入口2	自動車 (台)	自動二輪車 (台)	自転車 (台)	歩行者 (人)	出入口4	自動車 (台)	自動二輪車 (台)	自転車 (台)	歩行者 (人)
8:30 ~ 9:00	1	1	0	0	8:30 ~ 9:00	0	0	0	0
9:00 ~ 10:00	21	1	0	0	9:00 ~ 10:00	0	1	0	0
10:00 ~ 11:00	37	1	0	0	10:00 ~ 11:00	2	1	0	0
11:00 ~ 12:00	65	0	0	0	11:00 ~ 12:00	1	0	0	0
12:00 ~ 13:00	51	0	0	0	12:00 ~ 13:00	4	0	0	0
13:00 ~ 14:00	45	1	1	0	13:00 ~ 14:00	3	1	0	0
14:00 ~ 15:00	58	2	1	0	14:00 ~ 15:00	3	0	0	0
15:00 ~ 16:00	53	1	0	0	15:00 ~ 16:00	0	1	0	0
16:00 ~ 17:00	47	0	0	0	16:00 ~ 17:00	1	0	0	0
17:00 ~ 18:00	18	1	0	0	17:00 ~ 18:00	0	1	0	0
18:00 ~ 19:00	7	0	0	0	18:00 ~ 19:00	0	0	0	0
19:00 ~ 20:00	3	0	0	0	19:00 ~ 20:00	0	0	0	0
計	406	8	2	0	計	14	5	0	0

②ピーク時前後における駐車時間と平均乗車人員

コメリ棟の前の駐車桟 60 桟に停車した来客車両の乗車（降車）人員と駐車時間について、ピーク時を含む 3 時間帯で調査を行った結果を表 11 に示す。

これによると、ピーク時である午後 2 時台の平均駐車時間は **24.6 分**（駐車時間係数 0.41）、平均乗車人員は **1.53 人／台**であった。

表 12 駐車時間と乗車（降車）人員

時間帯	調査台数 (台)	総駐車時間 (分)	平均駐車時間 (分)	総乗車人員 (人)	平均乗車人員 (人／台)
13:00～14:00	53	1,322	24.9	82	1.55
14:00～15:00	68	1,671	24.6	104	1.53
15:00～16:00	55	1,329	24.2	88	1.60
合計	176	4,322	24.6	274	1.56

4. 必要駐車台数算定の考え方

1) 既存類似店舗の駐車場利用実態調査結果の比較

既存類似店舗2店舗の調査結果の一覧を表12に示す。

表13 既存類似店舗の調査結果一覧

指針各種係数	既存八郷店	北茨城店
店舗面積当たり 日来店客数原単位 (人/千㎡)	345	324
ピーク率 (%)	13.93	14.31
自動車分担率 (%)	—	97.7
平均乗車人員 (人/台)	1.63	1.53
平均駐車時間係数	0.34	0.41

2) 当該店舗における来客用必要駐車台数の算定

駐車場の利用実態調査結果から、ホームセンターとしての業態の調査結果は指針値と大きな差異がある状況であることから、原則的には、指針による計算式を用いるものの、計算式に用いる各種係数について、指針値と実態値に大きな差異がある係数については、実態調査結果の採用を基本とする。なお、既存類似店舗における調査結果については、必要駐車台数が最大になるものを選択して整理した各種係数を表15に示す。

表14 算出に用いた各種係数

項目	当該店舗の 指針に基づく係数	実態調査結果 (最大値を記載)	採用値	採用値の根拠
店舗面積 当たり 日来店客 数原単位	982 人/千㎡ ・人口10万人未満 ・その他地区 ・5千㎡未満	345 人/千㎡	400 人/千㎡	・実態調査結果と指針値との間に大きな差異があり、当該店舗で指針値を採用した場合には過剰な駐車台数が必要となるため、実態調査結果を採用する。
ピーク率	14.4%	14.31%	14.4%	・実態調査結果と指針値に差異はあるものの小さいため、安全側の視点から指針値を採用する。
自動車 分担率	80% ・人口10万人未満 ・その他地区	97.7%	98%	・実態調査結果が店舗の特性を反映していると考えられるため、実態調査結果を採用する。
平均 乗車人員	2.0 ・10,000㎡未満	1.53	1.5	・実態調査結果と指針値に差異があるため、安全側の視点から実態調査結果を採用する。
平均駐車 時間係数	(30+5.5S)/60=0.86 ・10,000㎡未満	0.41	0.50	・実態調査結果と指針値との間に大きな差異があり、当該店舗で指針値を採用した場合には過剰な駐車台数が必要となるため、実態調査結果を採用する。

以上より、当該店舗における平均的な休祝日の必要駐車台数は、以下のとおりとなる。

$$400 \text{ 人/千㎡} \times 3.943 \text{ 千㎡} \times 14.4\% \times 98\% \div 1.5 \text{ 人/台} \times 0.50 = \underline{75 \text{ 台}} < 107 \text{ 台 (届出台数)}$$

参考：駐車場利用実態調査（駐車時間・乗車人員）を行った駐車桟の位置について

