資料１

既存類似店舗における駐車場利用実態調査資料

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。

この指針では、必要駐車台数を求めるために、基本的に以下の区分を設定している。

・土地利用（用途的地域）として「商業地区」と「その他地区」の２区分
・母都市の規模として、日来店客数原単位を求める際の「40 万人以上」と「40 万人未満」の２区分、自動車分担率を求める際の「人口 100 万人以上」、「人口 40 万人以上 100 万人未満」、「人口 10 万人以上 40 万人未満」、「人口 10 万人未満」の４区分
・店舗面積規模として、日来店客数原単位を求める際の「10,000 ㎡以上」、「10,000 ㎡未満」、「5,000 ㎡以上」、「5,000 ㎡未満」の４区分（その他地区の場合)、平均乗車人員及び平均駐車時間係数を求める際の「20,000 ㎡以上」、「10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満」、「10,000 ㎡未満」の３区分

これを踏まえ、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ＰＲＯ店」に該当するが、富山県内には宮野店１店舗のみ立地している状況である。

当該店舗における取扱商品は、「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り、他県における既存類似店舗の店舗面積当たりの来客者数は、株式会社コメリの主力業態である「コメリハード＆グリーン店（旧名 コメリホームセンター)」よりも少ない状況であることから、以下の３店舗を既存類似店として選定し、駐車場利用の実態について把握を行った。

店舗１：コメリパワー宮野店内のＰＲＯ館（富山県富山市）
店舗２：コメリＰＲＯ牡丹山店　　（新潟県新潟市）
店舗３：コメリＰＲＯ北長岡店　　（新潟県長岡市）

参考：株式会社コメリの３業態について

業態１：コメリパワー店
約 3,000 坪以上の売場面積を有する大型店形態（パワーセンター）として、「毎日安いパワープライス（EDLP)」を展開する店舗

業態２：コメリハード＆グリーン店
株式会社コメリの主力店舗形態であり、DIY 用品と農業用品に特化した小型店舗と建築資材や土木資材等の売場を確保した資材館を備える中大型店舗

業態３：コメリＰＲＯ店
近年における新業種の店舗であり、資材・建材・工具・金物等の専門店

※その他の業態として、家具・インテリア用品の専門店である「アテーナ」があるが、ホームセンターとしての業種ではないため、既存類似店舗の候補からは除外した。

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
コメリパワー宮野店 （富山県富山市）	富山県内における既存の大規模小売店舗（令和 6 年 12 月 6 日付で法第 6 条第 2 項に基づく届出店舗）であり、ホームセンターの本館（店舗面積 5,577 ㎡）とコメリＰＲＯ店（店舗面積 2,279 ㎡）より構成され、富山県内唯一のコメリＰＲＯ店であるため。なお、同一敷地内にスーパー棟（店舗面積 1,643 ㎡）も併設している。
コメリＰＲ牡丹山店 （新潟県新潟市）	店舗面積やコメリＰＲＯ店としての業態、幹線道路沿道への立地という立地特性等において当該店舗と類似性があるため。
コメリＰＲＯ北長岡店 （新潟県長岡市）	

表２　既存類似店舗の概要

事　　項	富山県内		他県の既存類似店舗	
	当該店舗	宮野店	牡丹山店（新潟県）	北長岡店（新潟県）
店舗所在地	富山県富山市	富山県富山市	新潟県新潟市	新潟県長岡市
母都市の人口	400,109 人 （令和 8 年 6 月末）		751,099 人 （令和 8 年 6 月末）	250,502 人 （令和 8 年 6 月末）
店舗面積	1,844 ㎡	9,499 ㎡ （内コメリ PRO 館 2,279 ㎡）	2,256 ㎡	2,550 ㎡
立地特性	主要地方道沿道	幹線市道沿道	主要地方道沿道	国道 8 号側道沿道
店舗の形態	単独店	スーパー棟併設 （店舗面積 1,643 ㎡）	単独店	カー用品棟併設 （店舗面積 404 ㎡）
用途地域	市街化調整区域	無指定	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
最寄り駅 駅からの距離	JR 高山本線 婦中鵜坂駅 約 1.7km	JR 富山本線千里駅 約 3.8km	JR 白新線東新潟駅 約 1.7km	JR 信越本線長岡駅 約 1.9km
店舗開店日	－	令和７年２月２３日 （PRO 館開店）	令和４年３月９日 （増築開店）	令和４年４月３０日 （新規開店）
立地法 来客用届出台数	45 台	313 台	61 台	51 台
調査日	－	令和 7 年 4 月 27 日(日)	令和５年 6 月 4 日（日） 天候：晴れ	令和５年 6 月 18 日(日) 天候：曇り

（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、各出入口別に自動車、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４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４時間帯について、調査対象駐車桝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４時間帯）

・上記同様にピーク時間帯を含む４時間帯について、調査対象駐車枡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、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、コメリ PRO 牡丹山店とコメリ PRO 北長岡店については、過去１年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．コメリＰＲＯ宮野店の調査結果

ここでは、令和７年２月に開店した「コメリＰＲＯ宮野店」について、店舗面積当たりの来店客数の調査結果を示す。

１）調査の内容

当該店舗は、令和７年２月２３日（日）に既存の資材館の品揃えをコメリＰＲＯ館の品揃えに変更して開店した店舗である。ただし、同一敷地内にコメリ本館とスーパー棟が営業していることから、コメリＰＲＯ館のみの来客者に対する駐車時間係数や乗車人員等の把握が困難なため、当該店舗の風除室前において時間帯別来客数の把握を行った。

表３　当該店舗の概要

店舗名称		コメリパワー宮野店（コメリＰＲＯ宮野店）
所在地		富山市婦中町十五丁 506 外３筆
店舗特性	店舗面積	9,499 ㎡（内コメリＰＲＯ棟 2,279 ㎡）
	業態	ホームセンター
	現地調査時営業時間	7:00～21:00（届　出営業時間） 9:00～20:00（調査日営業時間）
立地特性	用途地域	無指定
	最寄駅からの距離	JR 富山本線千里駅から約 3.8km
	立地場所類型	幹線市道沿道

調　査　日：令和７年４月２７日（日）午前８時 30 分～午後８時 00 分

調 査 項 目：ａ．時間帯別来店客数（全数調査）

①調査日選定の方法

当該店舗はコメリＰＲＯ館として開店して間もないため、他の既存店舗（コメリＰＲＯ牡丹山店やコメリＰＲＯ北長岡店）の１年間における休祝日における当該店舗のレシート発券指数（休祝日の年間平均レシート発券数を 100 とした場合の指数表示）の推移をもとに、令和７年４月２７日（日）を選定した。

参考として、開店日の月を除く令和７年３月以降の休祭日の平均レシート発券数を下表に示す。

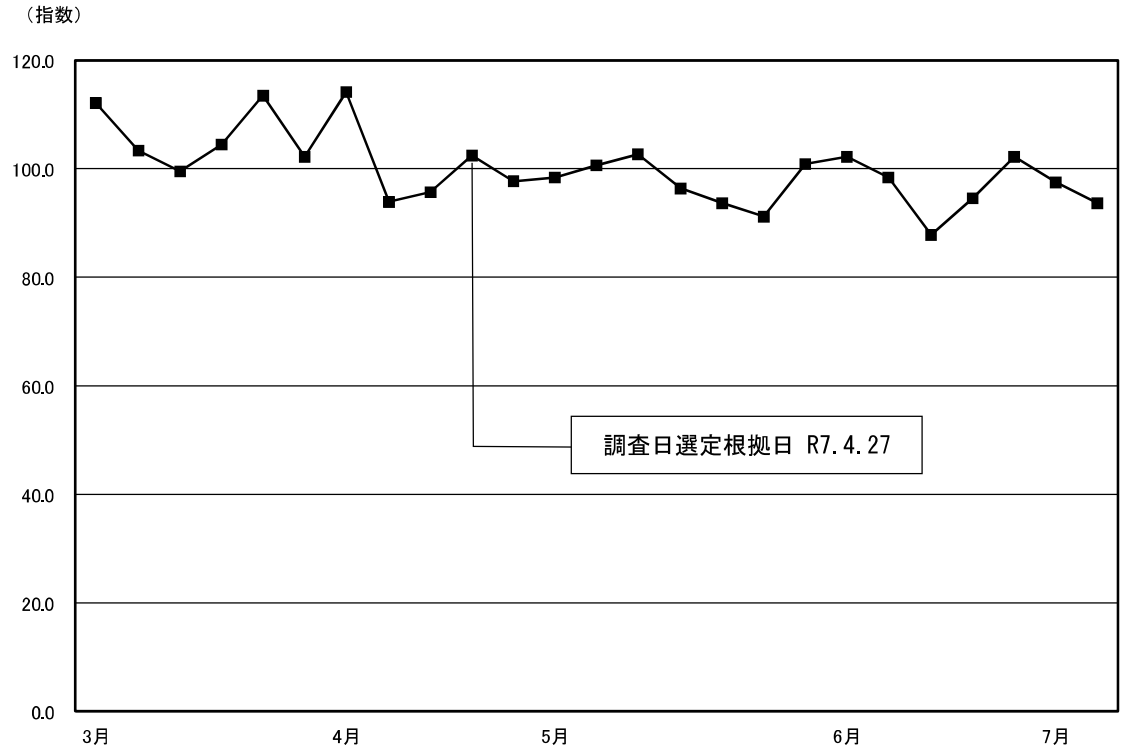


図１　レシート発券数の推移（令和７年３月～７月）

表４　レシート発券数の推移

令和7年3月～令和7年7月	
月日	指数
3.2	112.2
3.9	103.4
3.16	99.6
3.20	104.6
3.23	113.5
3.30	102.2
4.6	114.2
4.13	94.0
4.20	95.7
4.27	102.5
4.29	97.7
5.3	98.5
5.4	100.6
5.5	102.7
5.6	96.4
5.11	93.8
5.18	91.2
5.25	100.8
6.1	102.2
6.8	98.4
6.15	87.9
6.22	94.6
6.29	102.3
7.6	97.5
7.13	93.7

②調査項目

ａ．時間帯別来店方法別来店客数（全数調査）

・コメリＰＲＯ棟の風除室前において、営業時間をとおして、各時間帯別に来店客数を実測した。

２）調査の結果

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 529 人（232 人／千㎡）であり、ピーク率は午後３時台の14.2%であった。

表５　時間帯別来店者数

調査時間帯	来客者計（人）	割合（%）
8:30 ～ 9:00	5	0.95
9:00 ～ 10:00	21	3.97
10:00 ～ 11:00	48	9.07
11:00 ～ 12:00	63	11.91
12:00 ～ 13:00	44	8.32
13:00 ～ 14:00	47	8.88
14:00 ～ 15:00	68	12.85
15:00 ～ 16:00	75	14.18
16:00 ～ 17:00	62	11.72
17:00 ～ 18:00	53	10.02
18:00 ～ 19:00	31	5.86
19:00 ～ 20:00	12	2.27
計	529	100

３．他県における既存類似店舗の調査結果

ここでは、他県に立地する既存類似店舗である「コメリＰＲＯ牡丹山店（新潟県新潟市）」と「コメリＰＲＯ北長岡（新潟県長岡市）」について、近年実施した駐車場利用実態調査結果を掲載する。

１）コメリＰＲＯ牡丹山店について

新潟県に位置するコメリＰＲＯ牡丹山店について、令和４年５月 15 日から令和５年５月７日までの１年間の休祝日におけるレシート発券指数の資料を表６に示す。なお、表中の数値は、１年間の休祝日の平均レシート発券数に対する各休祝日の発券数の割合を指数表示したものである。

①店舗の概要

当該店舗は、大規模小売店舗立地法の手続きを経て、令和４年３月９日に店舗面積 2,256 ㎡で増築開店した店舗であり、当該店舗と同じコメリＰＲＯ店として営業し、現在に至っている。

②調査日の選定根拠

令和４年５月 15 日から令和５年５月７日までの１年間のレシート発券数資料をもとに、令和４年６月５日のレシート発券指数（指数 104.6）が、この１年間の平均レシート発券指数を上回る状況を踏まえ、令和５年６月４日（日）に調査を行った。

なお、調査日当日のレシート発券数は、検討した１年間の平均レシート発券数を上回る結果（指数 103）であった。

表６　牡丹山店におけるレシート発券指数の状況

令和4年5月～令和5年5月			
月日	指数	月日	指数
5.15	100.3	11.27	108.2
5.22	100.8	12.4	100.8
5.29	105.2	12.11	102.1
6.5	104.6	12.18	96.7
6.12	101.3	12.25	84.6
6.19	106.5	1.2	88.6
6.26	99.7	1.8	95.4
7.3	94.0	1.9	83.6
7.10	102.2	1.15	85.5
7.17	104.2	1.22	91.7
7.18	95.6	1.29	93.6
7.24	110.7	2.5	95.0
8.7	100.6	2.11	96.5
8.11	97.5	2.12	92.7
8.14	96.4	2.19	88.1
8.21	101.7	2.23	82.6
8.28	100.3	2.26	93.4
9.4	103.8	3.5	98.2
9.11	104.0	3.12	110.2
9.18	98.4	3.19	108.5
9.19	103.6	3.21	95.8
9.23	110.2	3.26	106.8
9.25	97.0	4.2	102.2
10.2	102.1	4.9	97.5
10.9	105.5	4.16	108.8
10.10	96.5	4.23	113.2
10.16	103.3	4.29	109.4
10.23	106.6	4.30	100.4
10.30	97.6	5.3	105.2
11.3	101.6	5.4	108.2
11.6	104.2	5.5	97.6
11.13	97.7	5.7	104.3
11.20	100.7		

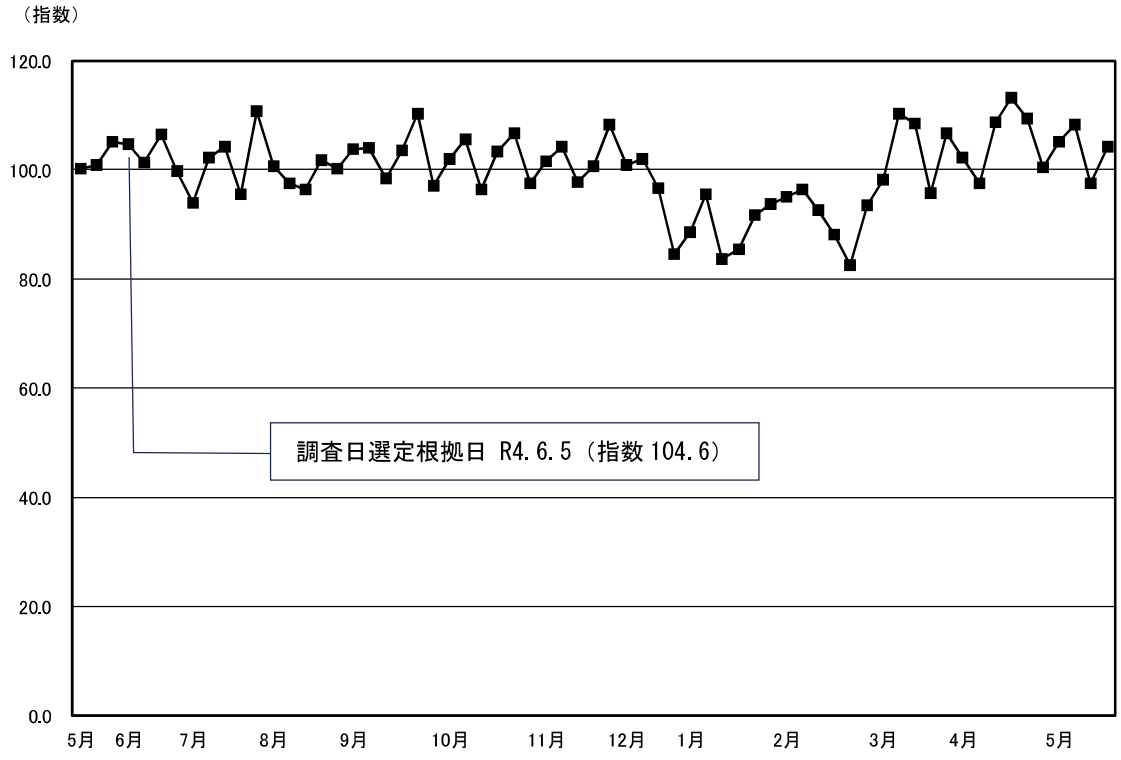


図２　年間レシート発券指数の状況

③調査結果の総括

調査結果の概要を表７に示す。

また、時間帯別来店客数（自動車・自転車・歩行者区分）を表８に、ピーク時を含む４時間帯における乗車人員と駐車時間の測定結果（サンプリング調査）を表９に示す。

表７　駐車場実態調査結果の総括表

調査項目	調査結果	備　　考	参考：指針値
総来客者数	570 人	店舗風除室前における実測値	(2,256 ㎡)
店舗面積当たり 日来店客数	253 人／千㎡	総来客者数÷店舗面積 2,256 ㎡	1,310 人／千㎡
ピーク率	13.9%	ピーク時来客者数÷総来客者数	14.4%
自動車分担率	97.5%	(総来客者数－自転車・歩行者数) ÷総来客者数	65%
平均乗車人員	1.94 人	ピーク時（午後２時台）の調査結果	2.0 人／台
平均駐車時間係数	0.42	ピーク時（午後２時台）の調査結果	0.71

表８　時間帯別来店客数（自動車・自転車・歩行者区分）

調査時間帯	自動車	自転車・自動二輪	歩行者	来客者計	割合
	（台）	（台）	（人）	（人）	（%）
8:30　～　9:00	1	0	0	1	0.2
9:00　～　10:00	8	0	0	22	3.9
10:00　～　11:00	22	1	0	44	7.7
11:00　～　12:00	33	1	1	72	12.6
12:00　～　13:00	21	0	0	43	7.5
13:00　～　14:00	28	2	0	61	10.7
14:00　～　15:00	40	0	1	79	13.9
15:00　～　16:00	32	1	0	72	12.6
16:00　～　17:00	27	0	2	66	11.6
17:00　～　18:00	19	1	0	42	7.4
18:00　～　19:00	22	0	1	45	7.9
19:00　～　20:00	9	3	0	23	4.0
計	262	9	5	570	100

表９　ピーク時前後における駐車時間と平均乗車人員

調査時間帯	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	23	569	24.7	48	2.09
14:00～15:00	35	882	25.2	68	1.94
15:00～16:00	26	636	24.5	57	2.19
16:00～17:00	18	441	24.5	33	1.83
合計	102	2,528	24.8	206	2.02

２）コメリＰＲＯ北長岡店について

新潟県に位置するコメリＰＲＯ北長岡店について、令和４年５月 15 日から令和５年５月７日までの１年間の休祝日におけるレシート発券指数の資料を表 10 に示す。なお、表中の数値は、１年間の休祝日の平均レシート発券数に対する各休祝日の発券数の割合を指数表示したものである。

①店舗の概要

当該店舗は、大規模小売店舗立地法の手続きを経て、令和４年 4 月 30 日に店舗面積 2,550 ㎡で新築開店した店舗であり、当該店舗と同じコメリＰＲＯ店として営業し、現在に至っている。

②調査日の選定根拠

令和４年５月 15 日から令和５年５月７日までの１年間のレシート発券数資料をもとに、令和４年６月 19 日のレシート発券指数（指数 100.8）が、この１年間の平均レシート発券指数を上回る状況を踏まえ、令和５年６月 18 日（日）に調査を行った。

なお、調査日当日のレシート発券数は、検討した１年間の平均レシート発券数を上回る結果（指数 104）であった。

表 10　北長岡店におけるレシート発券指数の状況

令和4年5月～令和5年5月			
月日	指数	月日	指数
5.15	97.5	11.27	104.2
5.22	102.4	12.4	107.2
5.29	101.3	12.11	96.8
6.5	106.2	12.18	95.2
6.12	105.2	12.25	89.7
6.19	100.8	1.2	82.5
6.26	94.7	1.8	92.6
7.3	98.8	1.9	104.2
7.10	101.5	1.15	92.0
7.17	113.0	1.22	88.6
7.18	100.7	1.29	100.5
7.24	95.2	2.5	96.0
8.7	98.8	2.11	92.8
8.11	103.1	2.12	103.2
8.14	101.6	2.19	94.2
8.21	92.7	2.23	89.5
8.28	107.2	2.26	100.4
9.4	98.5	3.5	92.0
9.11	94.4	3.12	95.1
9.18	105.2	3.19	100.7
9.19	107.3	3.21	102.1
9.23	99.6	3.26	103.0
9.25	95.2	4.2	97.6
10.2	101.8	4.9	112.3
10.9	100.6	4.16	105.7
10.10	89.6	4.23	103.7
10.16	103.2	4.29	118.2
10.23	92.6	4.30	112.0
10.30	96.3	5.3	108.3
11.3	110.2	5.4	114.5
11.6	98.2	5.5	100.8
11.13	94.5	5.7	95.2
11.20	103.3		

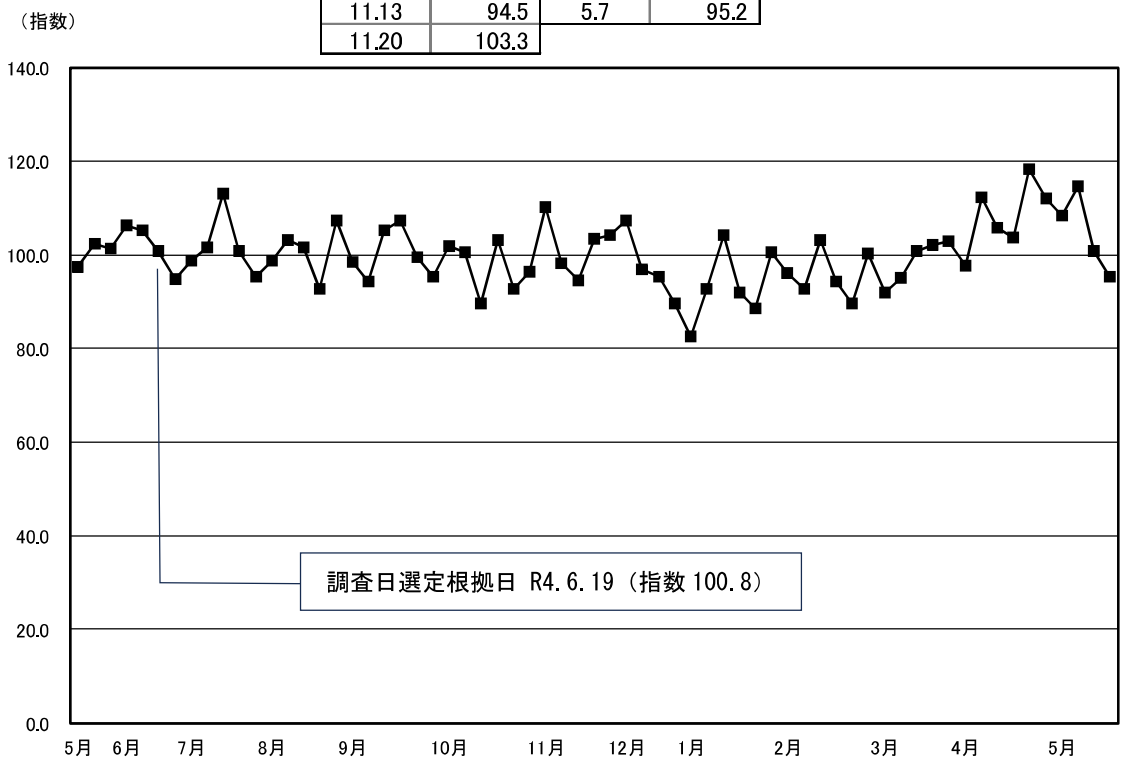


図３　年間レシート発券指数の状況

③調査結果の総括

調査結果の概要を表 11 に示す。

また、時間帯別来店客数（自動車・自転車・歩行者区分）を表 12 に、ピーク時を含む４時間帯における乗車人員と駐車時間の測定結果（サンプリング調査）を表 13 に示す。

表 11　駐車場実態調査結果の総括表

調査項目	調査結果	備　　考	参考：指針値
総来客者数	692 人	店舗風除室前における実測値	(2,550 ㎡)
店舗面積当たり日来店客数	271 人／千㎡	総来客者数÷店舗面積 2,550 ㎡	1,024 人／千㎡
ピーク率	14.2%	ピーク時来客者数÷総来客者数	14.4%
自動車分担率	97.8%	(総来客者数－自転車・歩行者数) ÷総来客者数	60%
平均乗車人員	1.91 人	ピーク時（午後 3 時台）の調査結果	2.0 人／台
平均駐車時間係数	0.42	ピーク時（午後 3 時台）の調査結果	0.73

表 12　時間帯別来店客数（自動車・自転車・歩行者区分）

調査時間帯	自動車	自転車･自動二輪	歩行者	来客者計	割合
	（台）	（台）	（人）	（人）	（%）
8:30　～　9:00	3	0	0	5	0.7
9:00　～　10:00	14	0	1	26	3.8
10:00　～　11:00	29	1	2	55	7.9
11:00　～　12:00	41	2	0	92	13.3
12:00　～　13:00	26	0	0	58	8.4
13:00　～　14:00	30	3	1	65	9.4
14:00　～　15:00	54	1	0	82	11.8
15:00　～　16:00	61	1	1	98	14.2
16:00　～　17:00	50	0	1	74	10.7
17:00　～　18:00	32	1	0	68	9.8
18:00　～　19:00	23	0	0	41	5.9
19:00　～　20:00	14	0	0	28	4.0
計	377	9	6	692	100

※自動車台数は、併設施設（カー用品店）の来店台数を含むが、自転車・自動二輪・歩行者はコメリ棟の来店者のみを示す。

表 13　ピーク時前後における駐車時間と平均乗車人員

調査時間帯	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	431	25.4	33	1.94
14:00～15:00	38	936	24.6	78	2.05
15:00～16:00	43	1,072	24.9	82	1.91
16:00～17:00	36	904	25.1	70	1.94
合計	134	3,343	24.9	263	1.96

※調査は、コメリ棟側の駐車桝に停車した車両を対象としている。

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３店舗の調査結果の一覧を表 14 に示す。

表 14　既存類似店舗の調査結果一覧

指針各種係数	宮野店	牡丹山店	北長岡店
店舗面積当たり 日来店客数原単位（人／千㎡）	232	253	271
ピーク率（%）	14.2	13.9	14.2
自動車分担率（%）	－	97.5	97.8
平均乗車人員（人／台）		1.94	1.91
平均駐車時間係数		0.42	0.42

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 15　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	1,326 人／千㎡ ・人口 10 万人以上 40 万人未満 ・その地地区 ・5 千㎡未満	271 人／千㎡	**300 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%	14.2%	**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	65% ・人口 10 万人以上 40 万人未満 ・その他地区	97.8%	**98%**	・実態調査結果が地域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	1.91	**1.9**	・実態調査結果と指針値に差異はあるものの小さいため、安全側の視点から実態調査結果を採用する。
平均駐車時間係数	(30+5.5S)/60=0.67 ・10,000 ㎡未満	0.42	**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。

300 人／千㎡×1.844 千㎡×14.4%×98%÷1.9 人／台×0.50＝**21 台**　＜45 台（届出台数）