

(仮称) イオン三条上須頃の隔地駐車場について

1 新設届出内容

(1) 必要駐車台数の算出

設定項目等		各項目算出のための計算式等
行政人口	91,905 人	令和6年3月31日住民基本台帳より
原単位を算定するに当たっての地区区分	商業地区・その他地区	立地地点の用途地域⇒商業地域
S:店舗面積(小数点第3位)	15.862 千m ²	
A:店舗面積当たり日來客数原単位	950 人/千m ²	計算式⇒商業地区、人口40万人未満、店舗面積5,000m ² 以上
B:ピーク率	14.4 %	指針値
L:駅からの距離	530 m	最寄駅⇒JR上越新幹線・弥彦線 燕三条駅
C:自動車分担率	70.0 %	計算式⇒商業地区、人口10万人未満、駅からの距離300m以上
D:平均乗車人員	2.293 人/台	計算式⇒ $1.5+0.05S$ 店舗面積10,000m ² 以上20,000m ² 未満
ピーク1時間当たりの自動車来台数	520 台	$A \times S \times B (11.3\%: \text{類似店舗の実績より}) \times C \div D$
E:平均駐車時間係数	1.612	計算式⇒ $(65+2S) \div 60$ 店舗面積10,000m ² 以上20,000m ² 未満
小売店舗の必要駐車台数(収容台数)	1,068 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
施設全体の必要駐車台数(収容台数)	1,068 台	
届出予定の収容台数	1,068 台	
年間の平均的な休祭日等の考え方		算出根拠 ⇒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)の「④駐車場の必要台数の確保」の考え方による。
開業時、年末年始、ゴールデンウィーク、お盆等の大型連休を除く休祭日を平均的な休祭日と考えます。		
地区区分及び駅を定めるに当たっての考え方		
地区区分は都市計画用途地域より設定しました。駅は計画地への最寄りの鉄道駅としました。		

(2) 駐車場の収容台数

駐 車 場	届出収容台数
No.1 平面駐車場	644 台
No.2 ピロティ駐車場	138 台
No.3 隔地駐車場 1	137 台
No.4 隔地駐車場 2	149 台
合 計	1,068 台

2 遠隔地の駐車場の確保

「大規模小売店舗立地法についての質問及び回答集（平成 19 年 5 月経産省。以下、「質問回答集」）」 P 85 の関係部分抜粋

【質問】

店舗の周辺に駐車場を確保することが困難な場合、例えば郊外までシャトルバスを運行して駐車場を確保することにしてもよいか。

【回答】

設置者が選択する対応策の 1 つとして考えられる。

3 シャトルバス運行等の計画

(1) シャトルバス運行

- ・イオン県央店及び計画店舗の一方の店舗にしかないテナント及び併設施設の集客性を活かし、利便性を高めるため、イオン県央店を経由した隔地駐車場と計画店舗のシャトルバスの運行を計画
- ・運行想定図は資料No.3－2のとおり
- ・オープン期間及び繁忙期における運行を想定
- ・当初 1 時間に 1 本の運行計画であったが、現地調査時の委員の意見を受けて、混み合う時間帯は 1 時間に 2 本運行する計画に変更
- ・シャトルバスの乗車人数の記録を行い、乗車できず待つ来客が 3 人以上となる時間帯が発生した場合は、その時間帯の増便の手配を検討する。
- ・各発着地点は 2 車室をカラーコーンで囲い、他の車に利用されないように場所を確保する。
- ・発着場所がわかるよう現地の案内看板及びチラシ等の配布により周知を検討する。
- ・発着時刻の案内方法も検討する。

運航スケジュール（予定）					運航スケジュール（予定）				
時間帯	行/帰	①	②	③	時間帯	行/帰	①	②	③
1 0 時	行	10:00	10:15	10:30	1 4 時	行	14:00	14:15	14:30
	帰	10:59	10:45			帰	14:59	14:45	
1 1 時 ①	行	11:00	11:05	11:15	1 5 時	行	15:00	15:15	15:30
	帰	11:30	11:25			帰	15:59	15:45	
1 1 時 ②	行	11:30	11:35	11:45	1 6 時	行	16:00	16:15	16:30
	帰	12:00	11:55			帰	16:59	16:45	
1 2 時 ①	行	12:00	12:05	12:15	1 7 時	行	17:00	17:15	17:30
	帰	12:30	12:25			帰	17:59	17:45	
1 2 時 ②	行	12:30	12:35	12:45	1 8 時	行	18:00	18:15	18:30
	帰	13:00	12:55			帰	18:59	18:45	
1 3 時 ①	行	13:00	13:05	13:15					
	帰	13:30	13:25						
1 3 時 ②	行	13:30	13:35	13:45					
	帰	14:00	13:55						

(2) 近隣施設への駐車

- ・病院及び大学の出入口に立て看板等を一定期間配置し、計画店舗の来客が病院等の駐車場に車を停めないようにできるだけ多くの注意喚起を実施する。
- ・来客車両が周辺施設の駐車場へ車を停める事態が多く発生した場合は、周辺施設と適宜協議を行い、早急に有効な改善策を講じる。

4 市の考え

大規模小売店舗立地法では、既存類似店の実績データを根拠に必要な駐車台数を算出する場合、既存類似店は「店舗面積その他の店舗の特性、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」と定義されている。イオン県央店は1991年開業であり、開業時期の近時性があるとは言えないことから、大規模小売店舗立地法における既存類似店の実績データを根拠に必要な駐車台数を基準より少なく算出することは困難であり、指針に基づき算出された1,068台の駐車場が必要である。

設置者は、隔地駐車場、計画店舗及びイオン県央店の間においてシャトルバスを運行する計画であり、大規模小売店舗立地法ではシャトルバスの運行により遠隔地の駐車場を確保することは、設置者が選択する対応策として認められている。

さらに、設置者は、シャトルバスが機能するように、混み合う時間帯は30分ごとに運行する計画であることに加え、運行時に乗車人数を記録し、来客が3人以上乗れない時間帯が発生した場合は増便するなど、臨機応変に対応する計画としており、立地法における必要な対策を講じていることから、立地法の基準を満たしていると言える。

5 届出外駐車場

建物Cの建設着工が建物A、B、Dの開業から3～4か月程度遅れることから、特に混雑が見込まれる開業時は、建物Cの場所を臨時駐車場として130台程度が駐車可能となる。

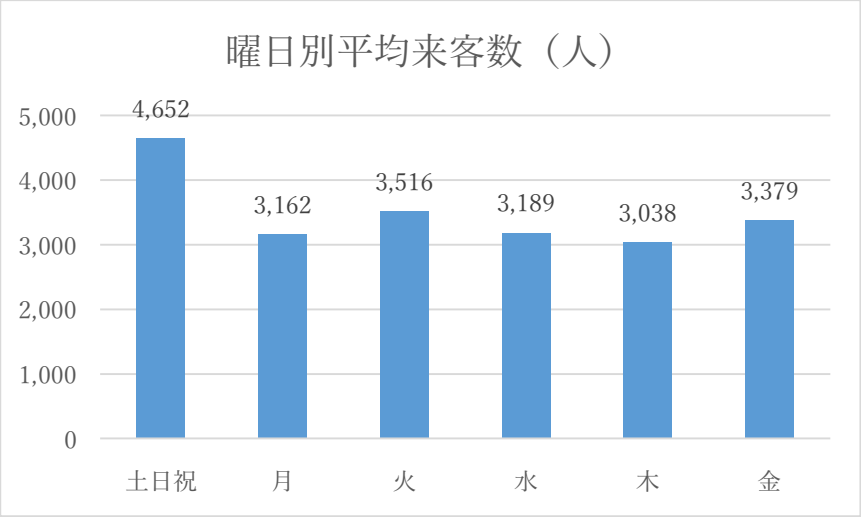
また、届出外駐車場として、建物D脇の緑地部分に20台程度の駐車場を整備するほか、建物Cが建設された後は、建物C裏に40台程度の駐車場を整備する計画としているため、来客が落ち着いてきた段階では、当初の計画より駐車場に余裕があると考えられる。

6 【参考】イオン県央店の駐車場利用実績（設置者からの情報）

(1) イオン県央店の駐車場利用実態調査

- ・日 時 令和 6 年 4 月 15 日(月) 10 時～18 時
- ・調査方法 1 時間ごとに駐車台数のカウント調査

図 1 イオン県央店における駐車場利用実態調査結果



※調査日の来客数は 3,857 人

(2) 曜日別平均来客数調査

図 2 イオン県央店における曜日別平均来客数

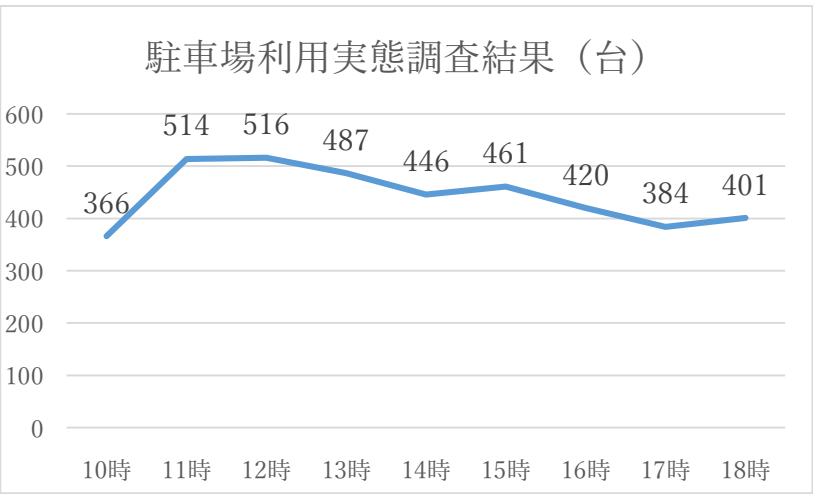


表 1 イオン県央店における曜日別来客数比率（月曜日を 1.00 とした場合）

	土日祝	月	火	水	木	金
来客数(人)	4,652	3,162	3,516	3,189	3,038	3,379
比率	1.47	1.00	1.11	1.01	0.96	1.07

(3) 年間の平均的な休祭日の駐車場台数の算出

	項目	来客数（人）
①	1 の調査日における来客数（月曜日）	3,857
②	2 の調査における月曜日の平均来客数	3,162

①と②を比較すると $3,162 \div 3,857 = 0.82$

1 の調査における ピーク時の駐車台数 516 台	×	平均的な月曜日の駐車 台数にするための係数 0.82	×	月曜日を 1 とした場合の 土日祝日の来客数比率 1.47	=	622 台
-------------------------------------	---	--------------------------------------	---	---	---	-------

年間の平均的な休祭日に
必要な駐車場台数

(4) イオン県央店における指針に基づく必要必要駐車台数

	項目	単位	数値	計算式等
S	店舗面積	千㎡	17.139	
A	店舗面積当たり日來客数原単位	人/千㎡	950	人口 40 万人未満（商業地域） 店舗面積 5,000 ㎡以上
B	ピーク率	%	14.4	指針値
C	自動車分担率	%	70.0	人口 10 万人未満（商業地域） 駅からの距離 300m 以上
D	平均乗車人員	人/台	2.357	店 舗 面 積 10,000 ㎡ 以 上 20,000 ㎡未満 $1.5 + 0.05S$
E	平均駐車時間係数		1.655	店 舗 面 積 10,000 ㎡ 以 上 20,000 ㎡未満 $(65 + 2S) / 60$
F	ピーク 1 時間当り の自動車来台数	台/ピーク 1 時間	696	$S \times A \times B \times C \div D$
G	必要駐車場台数	台	1,152	$A \times S \times B \times C \div D \times E$

イオン県央店における実績値から算出した年間の平均的な休祭日に必要な駐車場台数は、指針で算出される必要駐車場台数の 54%（622 台/1,152 台）である。

(5) 計画店舗に当てはめた場合の算出

指針における必要 駐車場台数 1,068 台	×	県央店における実績値と 指針必要台数の比率 54%	=	577 台
----------------------------------	---	-------------------------------------	---	-------

イオン県央店実績から計画店舗における年間の平均的な休祭日の必要駐車台数を算出すると 577 台であり、平面駐車場及びピロティ駐車場（782 台）で足りる計算となる。

(6) 計画店舗とイオン県央店の類似性

表 2 計画店舗及びイオン県央店の類似性

指標	計画店舗	県央店
店舗面積	15,862 m ²	17,139 m ²
主なテナント構成	食品スーパー 1 棟を含む各テナント 4 棟	食品スーパーを核としたその他テナント多数
併設施設（非物販面積）	店舗面積の 20%以内（1,643 m ² ）	飲食、シネマ、カラオケ、アミューズメント等
商圈規模	店舗間距離が直線で約 500m と至近であるため、概ね同じ	
競合店舗状況	店舗間距離が直線で約 500m と至近であるため、概ね同じ	
自動車保有率	店舗間距離が直線で約 500m と至近であるため、概ね同じ	
商業人口	店舗間距離が直線で約 500m と至近であるため、概ね同じ	
商品構成等	表 2 のとおり	
営業時間	検討中（午前 7 時～午後 11 時）	午前 7 時～午後 11 時
用途地域	商業地域	
立地場所	燕三条駅から直線で 500m	燕三条駅から直線 420m
行政人口	三条市 90,295 人	燕市 75,617 人
開店時期	2025 年 10 月（予定）	1991 年 4 月

表 3 計画店舗とイオン県央店の取扱品目

取扱品目	計画店舗	県央店
食料品	○	○
衣料品	○	○
雑貨	○	○
家電	○	○
文具	○	○
サイクル	—	○
ヘルス&ビューティーケア	○	○
ドラッグ	○	○
日用消耗品	○	○
ペット用品	○	○
靴	○	○

7 【参考】必要駐車場台数に係る既存類似店実績の適用

- (1) 「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき軸に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経産省告示 16 号。）」 P 5 の関係部分抜粋

「設置者は、以下に掲げるような特別の事情により各表の示す値若しくは上記の算出式又は地域の基準によることが適当でない場合は、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。なお「既存類似店」とは、店舗面積その他の店舗の特性、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をいう。また、「既存類似店のデータ等」とは、既存類似店の最近の状況を示したものであることが必要であり、可能な限り多くの店舗のデータ等であることが望ましい。

- ・市街地再開発事業等当該店舗の周辺における交通対策を含めた総合的な計画に基づいて店舗計画が立てられ、周辺地域における駐車需要の充足について十分な対応がなされる場合
- ・シャトルバスの運行、パークアンドライド事業その他の公共交通機関の利用促進に関する事業への参加等により自動車による来客が減少することが見込まれる場合
- ・公的な交通計画により、都市の中心部への自動車の乗入れ抑制策が講じられており、自動車による来客が減少することが見込まれる場合
- ・自動車の乗入れが禁止されるなどにより当該店舗への自動車での来客が事実上見込めない若しくは極めて少ないと認められる場合
- ・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
- ・当該店舗の周辺地域における自動車の利用実態に照らして、来客の自動車分担率が以下の表に示す値では過小または過大である場合

※計画店舗の自動車分担率 70%（調査実績：H22 長岡市 71.1%、H28 新潟市 71.0%）

(2) 「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」の解説（平成19年5月経産省）P16の関係部分抜粋

具体的な「特別の事情」の例は、あくまで例示であって、明記されている以外の業態など他の事情を排除するものではないが、合理性のあることが必要である。いずれにせよ、必要台数については、こうした事情を考慮して当該店舗における駐車需要を満たし得るか否かを法運用主体が判断することとなる。

(3) 質問回答集 P72 の関係部分抜粋

当該小売店舗が届出に係る大規模小売店舗の「既存類似店」として適当な小売店舗であるか否かを判断するための指標を例示すると次のとおりである。設置者は、このような指標を総合的に勘案しつつ、既存類似店として適当な店舗であるかどうかを判断することが望ましい。

○店舗の特性に関する指標

店舗面積、業態、商圈規模（人口・範囲）、商品構成等（取扱商品内容、取扱量、価格帯等）、売上額規模、営業時間帯、併設施設（種別・規模）

○立地する地域の実情

用途地域、立地場所類型（ターミナル型、駅前・駅近辺型、商店街型、郊外住宅型、郊外幹線道路沿型等）、競合店舗状況、自動車保有率、行政人口、商業人口、アクセスの利便性（公共交通機関・道路整備状況等、交通規制状況等）