中川駅前センター地区における民有地の具体的活用方策に関する調査

1988年3月

財団法人　港北ニュータウン生活対策協会
財団法人　日本不動産研究所

中川駅前センター地区における民有地の具体的活用方策に関する調査

目　　次

Ⅰ．港北ニュータウン及び中川地区の概要

1．港北ニュータウンの概要 …… 1

1．港北ニュータウンの商業施設計画 …… 4

3．中川駅前センターの概要 …… 5

Ⅱ．駅前地区における土地利用の一般的可能性

1．類似地区の選定 …… 7

2．類似地区の概要 …… 9

3．類似地区における土地利用の一般的可能性 …… 10

Ⅲ．中川駅前センターにおける土地利用のイメージ

1．立地可能な施設 …… 39

2．中川駅前センターにおける施設の立地可能数 …… 40

3．施設の配置計画 …… 44

4．土地利用の立体化について …… 45

5．既存文献からみた商業施設の計画 …… 47

Ⅳ．事業化促進方策の検討

1．事業化促進方策の一般的検討 …… 53

2．土地利用共同化の検討 …… 68

3．有効活用事例の紹介 …… 85

4．事業モデルによる採算性の検討 …… 90

Ⅰ．港北ニュータウン及び中川地区の概要

Ⅰ．港北ニュータウン及び中川地区の概要

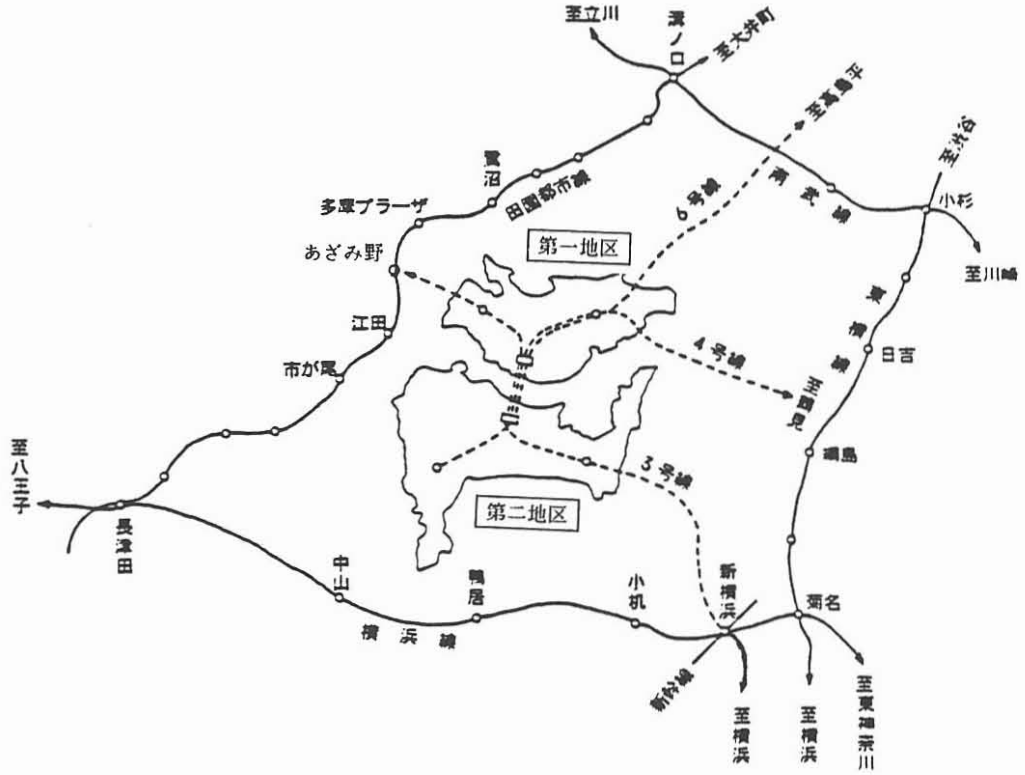
1．港北ニュータウンの概要

港北ニュータウンは、東京都心から南西へ約25km、横浜市の中心部から北北西へ約12kmに位置し、横浜市港北区と緑区にまたがる。地域の周辺には、東海道新幹線、ＪＲ横浜線、東急東横線、田園都市線が走り、第３京浜道路、国道 246号線、東名高速道路が延びている。また、地下鉄３号線（現在、横浜～新横浜間が開通）が昭和67年には新横浜～あざみ野まで延伸する予定である。

「乱開発の防止」「都市農業の確立」「市民参加のまちづくり」を基本理念に、住宅・都市整備公団施行の土地区画整理事業として、計画的な市街化の実現を目指す一方、都市農業の確立を目指して計画的に農地を保全し、生産緑地として景観の保存を図る農業専用地区を計画し、都市と農業との調和がとれた新都市の実現を目指している。

第１地区（548.^{3}ha)と第２地区（768.^{6}ha)とに分けて、昭和49年に工事着手、昭和58年に第２地区で第１次供用開始（面積約100ha)がなされ、昭和62年度までの供用開始地区の合計は第１地区で全体の約7.１％（約39ha）、第２地区で約28.2％（約217ha)となっている。

図Ⅰ－Ⅰ　港北ニュータウンの位置



表Ⅰ－1　計画面積と計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317 ha	220,000 人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	80,000
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
その他地区			916	
計			2,530	300,000

表Ⅰ－2　土地利用計画（公団施行地区）

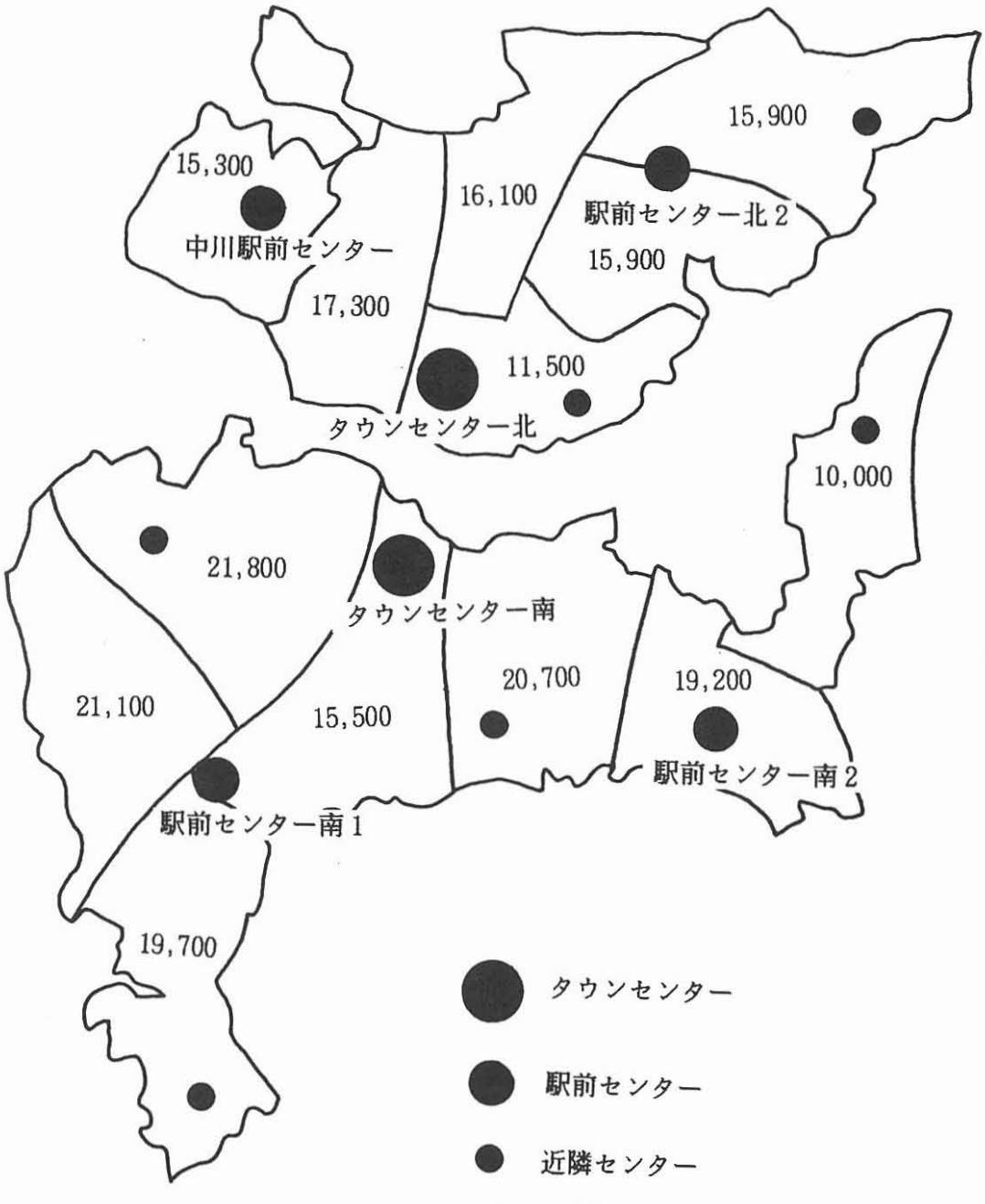
項目			第1地区		第2地区		合計	
			面積(ha)	構成比（%）	面積(ha)	構成比（%）	面積(ha)	構成比（%）
公共用地	道路		115.4	21.0	169.5	22.0	284.9	21.6
	公園・緑地		47.6	8.7	74.2	9.7	121.8	9.3
	河川・水路		0.5	0.1			0.5	0.1
	計		163.5	29.8	243.7	31.7	407.2	31.0
宅地	住宅用地	集合住宅	69.4	12.7	94.1	12.2	163.5	12.4
		分譲宅地	32.2	5.8	36.0	4.7	68.2	5.2
		民有地	209.2	38.2	297.2	38.7	506.4	38.4
		計	310.8	56.7	427.3	55.6	738.1	56.0
	施設用地	教育施設	52.0	9.5	56.1	7.3	108.1	8.2
		商業その他施設	22.0	4.0	41.5	5.4	63.5	4.8
		計	74.0	13.5	97.6	12.7	171.6	13.0
合計			548.3	100.0	768.6	100.0	1316.9	100.0

表Ⅰ－3　人口計画（公団施行地区）

項目	第1地区		第2地区		合計	
	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）
集合住宅用地	6,600	25,000	9,000	34,200	15,600	59,200
分譲宅地用地	1,200	5,200	1,400	5,800	2,600	11,000
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
民有地	15,400	61,300	22,100	86,900	37,500	148,200
計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

資料：横浜市、住宅・都市整備公団パンフレット

図Ⅰ－2　港北ニュータウン人口定着状況（昭和80年）



出典：「横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書（基本計画）」（昭和60年）

2．港北ニュータウンの商業施設計画

港北ニュータウンにおける商業施設は、タウンセンター、駅前センター、近隣センターという性格、規模の異なる3種類のセンターを配置することにより計画されている。以下、各センターの位置づけを述べる。

① タウンセンター・・・・　港北ニュータウン全体の中心となるだけでなく、横浜市の副都心の1つとして位置づけられる。

港北ニュータウンのほぼ中心に位置し、商業用地のほか、行政文化施設用地が配置される。

商業地の性格としては、広域対応の都市型機能を持つタウンレジャー性の高い商業ゾーンをめざし、大型量販店・ショッピングセンターの2大商業核を中心とし、同時に街並型の商業ゾーンとして専門店街・飲食店街等を形成する。

② 駅前センター・・・・・　ニュータウン内に計画されているタウンセンターの2駅を除く、地下鉄4駅に計画され、各駅勢圏に対応するサービスを行う生活センターであり、調査対象地区の中川駅前センターもその一つとして位置づけられる。

商業地の性格としては、駅前機能に都市的機能（郊外の駅前商業ゾーンと同じ性格）を持つ商業ゾーンをめざし、中規模の量販店等を商業核とする日常生活のニーズ対応のフルライン構成の郊外型ショッピングセンターを形成する。

③ 近隣センター・・・・・　各駅勢圏からはずれた地区で各住区に対応すべくサービスを行う小規模の生活センター。

主婦の便宜性の機能を中心として、生活密着型の買物センターをめざし、小規模なスーパーマーケット、市場を商業核とするコンパクトショッピングセンターを形成する。

3．中川駅前センターの概要

港北ニュータウン内の商業施設は、第１地区・第２地区にまたがって２つの鉄道駅を中心に配置されているタウンセンター、４つの鉄道駅を中心にした駅前センター、さらにこれらの徒歩圏からはずれた地区に近隣センター６カ所が計画されている。

中川駅前センターは、港北ニュータウン内の４つの駅前センターの１つとして位置づけられる。当センターは、第１地区のタウンセンターと、東急田園都市線の「あざみ野」駅の中間に位置し、地下鉄３号線（昭和67年開業予定）の駅の開設が予定されている。昭和64年度に「街びらき」が計画されており、熟成時（昭和80年度）には、延床面積40,000㎡の商業規模になると試算されている。また、主要な歩行者動線と幹線道路との交差は、立体化を図り、歩行者の安全と動線の確保を行い、地区内における地形の起伏を利用した造成計画が現在進行中である。

表Ⅰ－４　港北ニュータウン地区規模試算結果（延床面積）

単位：㎡

			駅前センター				
			南１　4.2ha	南２　6.7ha	中川　5.1ha	北２　3.8ha	小計
昭和65年	一般小売		11,200 ～ 14,200	6,000 ～ 7,800	5,300 ～ 6,800	6,700 ～ 8,500	29,200 ～ 37,300
	その他	特化小売	800 ～ 1,100	800 ～ 1,100	800 ～ 1,100	800 ～ 1,100	3,200 ～ 4,400
		飲食	3,000 ～ 3,500	1,800 ～ 2,300	1,800 ～ 2,200	2,000 ～ 2,500	8,600 ～ 10,500
		商業関連施設	7,900　(2,250)	7,900　(2,250)	7,900　(2,250)	7,900　(2,250)	31,600　(9,000)
		小計	11,700 ～ 12,500	10,500 ～ 11,300	10,500 ～ 11,200	10,700 ～ 11,500	43,400 ～ 46,500
	合計		22,900 ～ 26,700	16,500 ～ 19,100	15,800 ～ 18,000	17,400 ～ 20,000	72,600 ～ 83,800
80年	一般小売		18,300 ～ 26,200	16,700 ～ 21,000	12,700 ～ 16,000	17,000 ～ 22,200	64,700 ～ 85,400
	その他	特化小売	3,100 ～ 4,200	3,100 ～ 4,200	3,100 ～ 4,200	3,100 ～ 4,200	12,400 ～ 16,800
		飲食	5,000 ～ 6,200	3,500 ～ 4,200	3,200 ～ 3,800	3,800 ～ 4,700	15,500 ～ 18,900
		商業関連施設	17,200　(4,900)	17,200　(4,900)	17,200　(4,900)	17,200　(4,900)	68,800　(19,600)
		小計	25,300 ～ 27,600	23,800 ～ 25,600	23,500 ～ 25,200	24,100 ～ 26,100	96,700 ～104,500
	合計		43,600 ～ 53,800	40,500 ～ 46,600	36,200 ～ 41,200	41,100 ～ 48,300	61,400 ～189,900

（注）1　商業関連施設のうち、（　）内は成立床面積がほぼ敷地面積になるような施設（ゴルフ・テニス・スケート）で、内数である。

（注）2　一般小売、飲食については、ネット比（売場面積／延床面積）を60％として算出した。

資　料：横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書（昭和60年）

Ⅱ．駅前地区における土地利用の一般的可能性

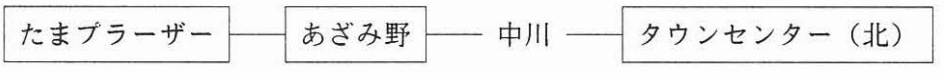
Ⅱ．駅前地区における土地利用の一般的可能性

中川駅前センターの土地利用については、当センターが持つ立地特性と類似した地区を選定し、そこにおける現況の土地利用を分析することにより、駅前センターでの一般的な土地利用を示し、さらに類似地区の整備手法及び周辺地域における施設立地状況等から土地利用の可能性を整理する。

1．類似地区の選定

中川駅前センターの立地及び商業特性は、次のとおりである。

① ターミナル及び集客力の高い駅の次駅に位置する駅前商業地区



② 日常生活のニーズに対応できる最寄品・買回り品を中心とした販売特性

③ 昭和80年（熟成時）に予想される一般小売業の売場面積は 7,620～ 9,600㎡

④ 用途指定地域は近隣商業地域主体

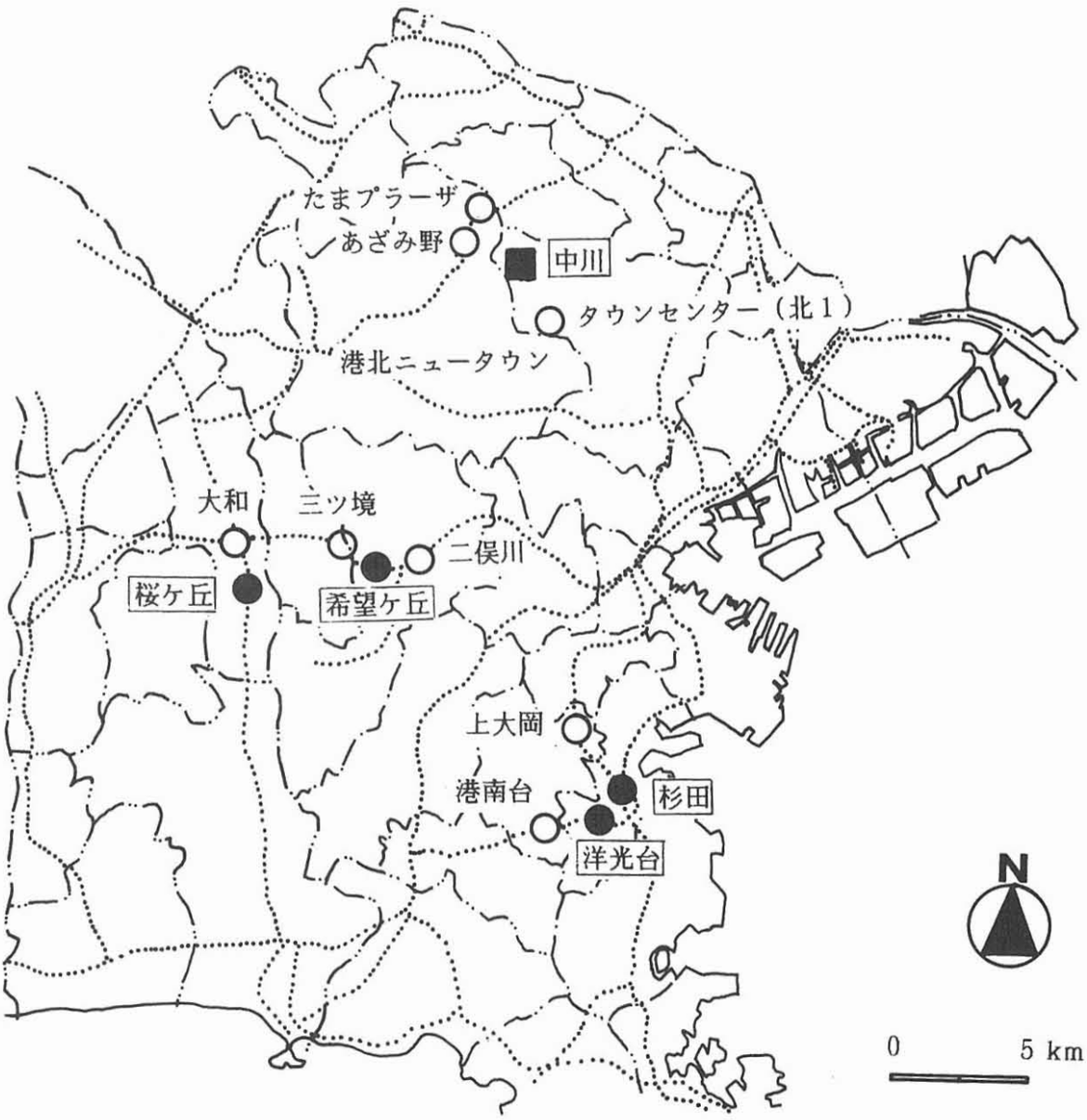
これらの特性と類似した地区を、次のとおり選定した。

	類似地区の駅	類似地区の駅に隣接するターミナル及び集客力の高い駅
1	桜ケ丘 (21,143)	大和 (109,492)
2	希望ケ丘 (38,293)	二俣川 (112,253) 三ツ境 (58,332)
3	洋光台 (47,702)	港南台 (59,380)
4	杉田 (27,159)	上大岡 (131,084)

注）数値はＳ60年１日当りの平均乗降客数
（出典：都市交通年報）

注）地区の範囲は「昭和60・61年、繁華街の商業活動（商業統計調査結果報告）」（神奈川県）による。

図Ⅱ－１　類似地区の位置図



2．類似地区の概要

選定した類似地区の概要及び商業規模等を以下に示す。

表Ⅱ－1　類似地区の概要

	所在都市	最寄駅	都心までの時間	乗降客数（日／S.60）	駅圏人口※
桜ケ丘	大和市	（小田急）桜ケ丘	62分	21,143人	43,550人
希望ケ丘	横浜市旭区	（相鉄）希望ケ丘	48分	38,293人	25,447人
洋光台	横浜市磯子区	（ＪＲ根岸線）洋光台	51分	47,702人	40,730人
杉田	横浜市磯子区	（京急）杉田	54分	27,159人	28,003人

※　駅圏は駅を中心とした半径 1,000m内の町丁目

表Ⅱ－2　開発手法

	開発手法	事業主体	事業期間	開発総面積
桜ケ丘	（西）区画整理	組合	1972 ～	114.4 ha
	（東）既成市街地	―――	―――	―――
希望ケ丘	民間団地開発	民間	1968～70年	※　4.3 ha
洋光台	区画整理	日本住宅公団	1966～73年	207.5 ha
杉田	既成市街地	―――	―――	―――

※　周辺開発地の一部

表Ⅱ－3　商業規模（小売業関連）

	商店数	従業員数（人）	売場面積（㎡）	年間商品販売額（万円）
桜ケ丘	111　店	522 人	6,232 ㎡	647,349 万円
希望ケ丘	129	498	8,121	708,912
洋光台	84	576	10,787	1,185,595
杉田	176	694	8,687	952,244

（資料：昭和60・61年繁華街の商業活動、神奈川県統計協会）

3．類似地区における土地利用の一般的可能性

類似地区の商業施設の立地状況を、業種、用途指定、階別利用との関連から現地調査を行い、中川駅前センターの特性と比較する上での各地区の位置づけを整理する。

なお、商業地の範囲については、「昭和60－61年繁華街の商業活動（商業統計調査結果報告）」（神奈川県統計協会）による商業地区分をもとに設定した。

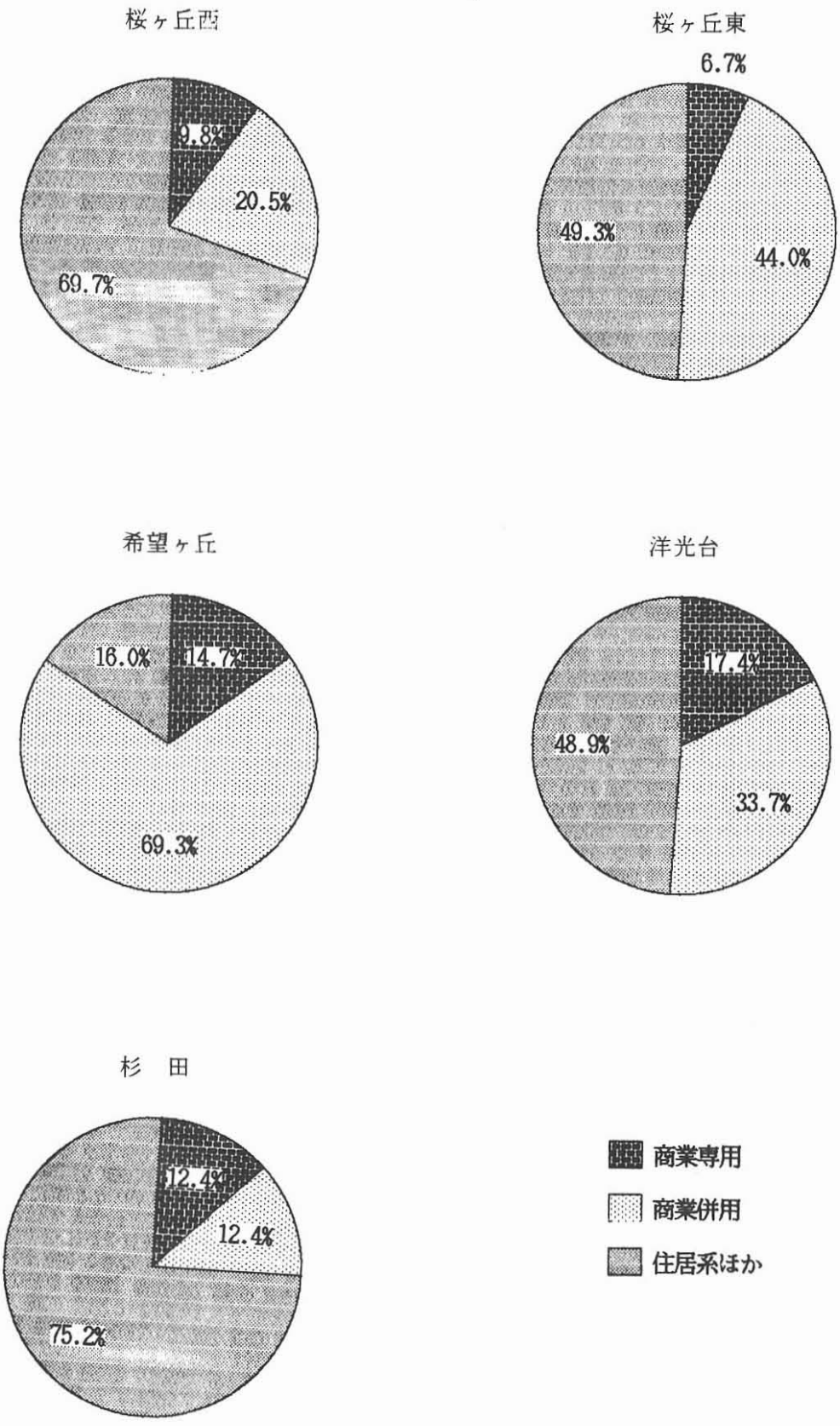
(1) 類似地区における建物用途

類似地区全体をとおして全建物に対する商業施設としての専用利用建物の比率は、土地区画整理事業に基づいて計画的に整備された洋光台でも17％であり、商業施設だけの専用用途は少ない。また、他用途（主に住居系）との併用による商業用途の部分を含んだ形での商業系施設は、土地区画整理事業による整備が進行中でビルトアップ途上にある桜ケ丘西口で30％、既成市街地における商業地として発展している桜ケ丘東口では50％、希望ケ丘では85％、杉田では25％、土地区画整理事業による整備が完了し、熟成した洋光台では50％であり、各地区の発展過程、及び熟成度のちがいにより商業系用途の建物比が異なっている。

しかし、類似地区全体をとおして、商業地に指定されているゾーンでの商業系用途の建物は、あまり多くはなく、他用途、とくに住居系用途の建物も全建物の半数程度立地している。このことから類似地区は純化した商業地とはいえず、建物の用途からみると、かなり混合している。

中川駅前センターと類似地区は、商業地としての性格、規模等に大きなちがいが生じるとは考えにくい。そのため、中川駅前センター地区内でも全地区に商業系用途の建物が立地することは想定しにくい。

図Ⅱ－2　類似地区における建物用途



(2) 業種別施設数

類似地区に立地する商業・業務系の施設及び施設数の調査結果を示す。

表Ⅱ－4　業種別施設数

（その1）

		杉田	洋光台	希望ケ丘	桜ケ丘
小売業・物販	スーパーマーケット	2（1.2）	3（3.8）	4（3.3）	2（2.0）
	コンビニエンスストア	1（0.6）	0（—）	3（2.5）	3（3.0）
	生鮮食料品店	33（19.5）	11（13.9）	16（13.2）	12（12.1）
	パン・菓子店	18（10.7）	8（10.1）	13（10.7）	10（10.1）
	酒・飲食品店	14（8.3）	4（5.1）	2（1.7）	3（3.0）
	豆腐屋	3（1.8）	0（—）	2（1.7）	0（—）
	茶・のり店	5（3.0）	2（2.5）	2（1.7）	3（3.0）
	薬局・化粧品店	7（4.1）	3（3.8）	9（7.4）	9（9.1）
	書籍・文具店	6（3.6）	8（10.1）	10（8.3）	8（8.1）
	衣料・身辺小物類店	30（17.8）	6（7.6）	14（11.6）	5（5.1）
	電器店	6（3.6）	2（2.5）	9（7.4）	6（6.1）
	カメラ・メガネ・時計店	8（4.7）	4（5.1）	4（3.3）	5（5.1）
	園芸・造園業	4（2.4）	1（1.3）	4（3.3）	5（5.1）
	新聞販売店	1（0.6）	1（1.3）	2（1.7）	3（3.0）
	バイク・自転車店	1（0.6）	1（1.3）	1（0.8）	3（3.0）
	ブティック	0（—）	3（3.8）	2（1.7）	4（4.0）
	家具・建具・什器店	2（1.2）	0（—）	4（3.3）	1（1.0）
	靴店	7（4.1）	3（3.8）	2（1.7）	1（1.0）
	インテリア	1（0.6）	2（2.5）	4（3.3）	0（—）
	金物屋	5（3.0）	3（3.8）	2（1.7）	3（3.0）
	スポーツ・釣り用具店	1（0.6）	2（2.5）	3（2.5）	0（—）
	玩具・模型店	3（1.8）	3（3.8）	1（0.8）	1（1.0）
	手芸用品店	3（1.8）	1（1.3）	2（1.7）	1（1.0）
	ふとん・寝具店	1（0.6）	2（2.5）	1（0.8）	1（1.0）
	その他小売店	7（4.1）	6（7.6）	5（4.1）	9（9.1）
	小売業・物販計	169〔55.8〕	79〔45.7〕	121〔37.8〕	99〔39.6〕

（その２）

		杉田	洋光台	希望ケ丘	桜ケ丘
飲食業	食堂・レストラン	19 (26.0)	14 (37.8)	26 (23.6)	18 (31.0)
	喫茶店	9 (12.3)	8 (21.6)	12 (10.9)	7 (12.1)
	バー・酒場	40 (54.8)	3 (8.1)	62 (56.4)	25 (43.1)
	寿司屋	1 (1.4)	6 (16.2)	6 (5.5)	6 (10.3)
	弁当	4 (5.5)	3 (8.1)	4 (3.6)	2 (3.4)
	その他飲食業	0 (—)	3 (8.1)	0 (—)	0 (—)
	飲食業計	73〔24.1〕	37〔21.4〕	110〔34.4〕	58〔23.2〕
サービス業	銀行・信用金庫	2 (4.7)	3 (9.1)	2 (3.3)	2 (3.2)
	理容・美容院	10 (23.3)	10 (30.3)	17 (28.3)	16 (25.8)
	クリーニング店	5 (11.6)	4 (12.1)	9 (15.0)	10 (16.1)
	レコード・ビデオ・車レンタル店	2 (4.7)	1 (3.0)	0 (—)	2 (3.2)
	パチンコ・麻雀	6 (14.0)	1 (3.0)	7 (11.7)	7 (11.3)
	学習塾	1 (2.3)	7 (21.2)	10 (16.7)	5 (8.1)
	カルチャーセンター	0 (—)	2 (6.1)	2 (3.3)	1 (1.6)
	工務店・設備工事店	5 (11.6)	2 (6.1)	4 (6.7)	10 (16.1)
	不動産業	3 (7.0)	2 (6.1)	5 (8.3)	5 (8.1)
	その他サービス業	9 (20.9)	1 (3.0)	4 (6.7)	4 (6.5)
	サービス業計	43〔14.2〕	33〔19.1〕	60〔18.8〕	62〔24.8〕
医療施設	小児科・内科	4 (33.3)	3 (33.3)	2 (22.2)	1 (14.3)
	外科	1 (8.3)	0 (—)	3 (33.3)	1 (14.3)
	歯科・耳鼻科	5 (41.6)	5 (55.6)	4 (44.4)	5 (71.4)
	その他医療施設	2 (16.7)	1 (11.1)	0 (—)	0 (—)
	医療施設計	12〔 4.0〕	9〔 5.2〕	9〔 2.8〕	7〔 2.8〕
事務所・その他	一般事務所	4 (66.6)	11 (73.3)	12 (60.0)	21 (87.5)
	支店・営業所	2 (33.3)	3 (20.0)	5 (25.0)	2 (8.3)
	倉庫	0 (—)	1 (6.7)	3 (15.0)	1 (4.2)
	事務所その他計	6〔2.0〕	15〔 8.7〕	20〔 6.3〕	24〔 9.6〕
全業種計		303	173	320	250

（　）は各業種別の計に対する構成比

〔　〕は全業種計に対する構成比

類似地区において立地する業種の中では、小売業・物販に関連する施設が、全施設の40～50％程度を占める。また、飲食業の比率も20～30％程度を占め、これらの業種に関連する施設が類似地区の商店街を構成する中心となっている。

また、サービス業は15～20％、医療施設は３～５％、事務所系の施設は５～10％程度の構成比となっている。地区内の居住者の生活に関連した小売業・物販関連の施設立地が卓越し、またサービス・業務系施設の内容についてみると、地区内の居住者にサービスを供給することを主とした施設（クリーニング店、銀行など）が立地している。

(3) 各商業地の特性

類似地区の特性を中川駅前センターの特性との関連でまとめると以下のとおりである。

なお、桜ケ丘については、駅の西口と東口で整備手法がちがい商業地形成が異なるので、分けてまとめた。

① 桜ケ丘西口

土地区画整理事業（組合）による開発。小売業を中心とした業種構成。立体的土地利用は２階まで。ビルトアップ途上にあるが、大型施設の立地が沿道沿いにみられる。また商業ビルによる専用利用がみられる。

中川駅前センターと同じ土地区画整理事業による開発が現在進行中であるためビルアップ途上における施設の立地状況が把握できる。

② 桜ケ丘東口

既成市街地内にある商業地。小売業、飲食業、サービス業を中心とした業種構成で、小売業を中心とした商店街、飲食業を中心としたブロックが形成され、業種間での空間的特化がみられる。立体利用はあまりみられず、店舗併用型の施設形態が多い。大型施設は、沿道沿いにみられる。

小画地を中心とした商店街が形成されているため、中川地区での小画地所有者に対する土地利用の参考事例となる。

③ 希望ケ丘

住宅団地開発地（民間）に隣接する商業地。小売業、飲食業、サービス業を中心とする業種構成で、とくに飲食業、サービス業は立体的土地利用が他の業種に比べて進んでいる。また、小売業は駅前地区（徒歩２分圏）では、大型施設による立体利用がなされている一

方で、沿道型の大型施設もみられる。希望ケ丘でも、駅前地区の小売業の特化と飲食街の形成がみられ、業種の空間的特化がみられる。

小画地及び大画地による施設形態が共存しており、中川地区全体での土地利用を考える上での参考となる。

④　洋光台

土地区画整理事業（公団）による開発。駅前地区を公団の保留地にあて、大型施設による立体利用（低層階：商業系、中・高層階：住居系）がなされている。小売業、サービス業を中心とした業種構成である。また、駅前地区だけでなく沿道にも商業ビルによる大型施設の専用利用がなされ、立体的土地利用がみられる。

大型施設を中心とした土地利用がなされており、中川地区での大型施設の立地の可能性を検討する上での参考となる。

⑤　杉　田

既成市街地内にある商業地。小売業を中心とした業種構成だが、飲食業もブロックを形成してみられる。商店数は類似地区内では、最も多いが、大型施設は、駅前などに若干みられる程度で、各店舗の経営規模は小さい。商業ビルによる専用利用及び立体的な土地利用は、駅から 160m圏（徒歩 2 分）と沿道にみられる。

既成市街地内の商業地で小画地の施設立地が多いが、経営規模の原単位を把握する上で参考になる。

(4) 駅前商業地区における土地利用の一般的可能性

ここでは、前述した類似地区の特性を踏まえつつ、駅前商業地での土地利用の一般的可能性を検討する。

類似地区で共通性の高い土地利用は、背後地の立地特性、規模などの固有条件に左右されない土地利用、つまり一般的に可能な土地利用と考えられる。

類似地区は全て日常生活のニーズに対応した販売特性をもつ商業地である。そのため周辺地域の需要があることで成立している施設は基本的には無いと考えられ、類似地区全てに共通して立地する施設は、そのまま一般的に立地可能な施設として抽出する。

以上の検討に基づき、一般的に立地可能な施設を下表にまとめた。

なお、ここに抽出されなかった施設の立地可能性は、商業施設の立地、規模等の個別の条件や経営力、資本力等の事業者側の内的条件によっては立地可能な施設といえる。

表Ⅱ－5　一般的に立地可能な業種・施設

（その1）

		杉田	洋光台	希望ケ丘	桜ケ丘
小売・物販	スーパーマーケット	2	3	4	2
	生鮮食料品店	33	11	16	12
	パン・菓子店	18	8	13	10
	酒・飲食品店	14	4	2	3
	茶・のり店	5	2	2	3
	薬局・化粧品店	7	3	9	9
	書籍・文具店	6	8	10	8
	衣料・身辺小物類店	30	6	14	5
	電器店	6	2	9	6
	カメラ・メガネ・時計店	8	4	4	5
	園芸・造園業	4	1	4	5
	新聞販売店	1	1	2	3
	バイク・自転車店	1	1	1	3
	靴店	7	3	2	1
	金物屋	5	3	2	3
	玩具・模型店	3	3	1	1
	手芸用品店	3	1	2	1
	ふとん・寝具店	1	2	1	1
	小売・物販（計）	154	66	98	81

		杉田	洋光台	希望ケ丘	桜ケ丘
飲食業	食堂・レストラン	19	14	26	18
	喫茶店	9	8	12	7
	バー・酒場	40	3	62	25
	寿司屋	1	6	6	6
	弁当	4	3	4	2
	飲食業（計）	73	34	110	58
サービス業	銀行・信用金庫	2	3	2	2
	理容・美容院	10	10	17	16
	クリーニング店	5	4	9	10
	パチンコ・麻雀	6	1	7	7
	学習塾	1	7	10	5
	工務店・設備工事店	5	2	4	10
	不動産業	3	2	5	5
	サービス（計）	32	29	54	55
医療	小児科・内科	4	3	2	1
	歯科・耳鼻科	5	5	4	5
	医療（計）	9	8	6	6
事務所	一般事務所	4	11	12	21
	支店・営業所	2	3	5	2
	事務所（計）	6	14	17	23

(5) 用途地域別の立地状況

中川駅前センターは、用途指定では、近隣商業地域及び住居地域に指定されており、周辺地域の用途第一種住居専用地域と区分されている。そのため商業系の施設が必然的に駅前に整序される。

ここでは、類似地区において用途指定別にどのような施設が立地しているかを明らかにし、中川駅前センターの用途指定上のちがいから生じる土地利用の可能性をさぐる。なお、用途地域別に建築可能な施設についてもあわせて示す。

類似地区は、ほとんどが近隣商業地域に指定されている。また、住居系の地域は、各地区の中心となる商店街からややはずれた地域が指定されている（桜ケ丘東口、洋光台、杉田）。

都市計画上の用途指定は、その指定がなされた当初においては、現況土地利用に準じた形で用途指定が行われており、既成市街地の商業地である桜ケ丘東口、杉田の場合、商業施設のほとんどが近隣商業地域に指定されている。また、計画的に形成された洋光台、桜ケ丘西口の場合、住居系の地域も商業地内にみられるが、指定面積自体が小さいため、結果として立地業種、立地施設数とも近隣商業地域に比べて小さくなっている。

なお、近隣商業地域と住居地域の間にみられる建築可能な施設のちがいは近隣商業地域では、大規模な車庫、倉庫、危険物施設の立地が可能となっているが、商業施設に関しては、両地域の間ではとくにちがいはない。

そのため、中川駅前センターでの用途指定のちがいから、土地利用のちがいが生じるとは考えにくい。

表Ⅱ－6　一般的に立地可能な業種・施設（用途地域別）

		近隣商業	住居	二種住専	一種住専
小売・物販	スーパーマーケット	8	2	1	
	生鮮食料品店	60	1		
	パン・菓子店	48		4	
	酒・飲食品店	22	1		
	茶・のり店	10			
	薬局・化粧品店	26		1	
	書籍・文具店	28	1	3	
	衣料・身辺小物類店	56			1
	電器店	23			
	カメラ・メガネ・時計店	20		1	
	園芸・造園業	14			
	新聞販売店	5	1	1	
	バイク・自転車店	5	1		
	靴店	12		1	
	金物屋	13			
	玩具・模型店	7		1	
	手芸用品店	6	1		
	ふとん・寝具店	4		1	
飲食業	食堂・レストラン	74	1	2	
	喫茶店	31	1	3	1
	バー・酒場	117	11	2	
	寿司屋	17		2	
	弁当	11		2	
サービス業	銀行・信用金庫	9			
	理容・美容院	42	6	5	
	クリーニング店	27		1	1
	パチンコ・麻雀	21			
	学習塾	19	1	2	1
	工務店・設備工事店	19	2		
	不動産業	13	2		
医療	小児科・内科	7	1	1	1
	歯科・耳鼻科	14	3	2	
事務所	一般事務所	43	12	5	2
	支店・営業所	2	3	5	1

注）数値は4類似地区の合計

表Ⅱ－7　建築物の用途制限

用途 ＼ 用途地域		第一種住居専用地域	※第二種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅・アパート・店舗併用住宅		○	○	○	○	○	○	○	×
学校等	義務教育施設	○	○	○	○	○	○	×	×
	大学等	×							
図書館		○	○	○	○	○	○	○	×
博物館		×	○	○	○	○	○	○	×
旅館・ホテル		×	×	○	○	○	○	×	×
病院等	病院	×	○	○	○	○	○	×	×
	診療所	○						○	○
事務所		×	○	○	○	○	○	○	○
専用店舗		×	○	○	○	○	○	○	×
劇場等	劇場・映画館・演芸場	×	×	×	×	○	○	×	×
	観覧場								
遊戯場	まあじゃん屋、ぱちんこ屋	×	×	○	○	○	○	○	×
	ボーリング場、スケート場、水泳場								
キャバレー等	待合、キャバレー、舞踏場等	×	×	×	×	○	○	×	×
	料理店								
飲食店		×	○	○	○	○	○	○	×
特殊浴場		×	×	×	×	○	○	×	×
自動車教習所		×	×	○	○	○	○	○	○
規模の大きい車庫		×	×	×	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫		×	×	×	○	○	○	○	○
非常に小さい工場		×	○	○	○	○	○	○	○
小規模で近所迷惑の少ない工場		×	×	○	○	○	○	○	○
中規模で公害の軽い工場		×	×	×	×	○	○	○	○
中規模で公害の予想される工場		×	×	×	×	×	○	○	○
大規模で公害の大きい工場		×	×	×	×	×	×	○	○
非常に小規模な危険物の貯蔵、処理		×	○	○	○	○	○	○	○
小規模な危険物の貯蔵、処理		×	×	×	○	○	○	○	○
中規模な危険物の貯蔵、処理		×	×	×	×	×	○	○	○
大規模な危険物の貯蔵、処理		×	×	×	×	×	×	○	○
規模の大きい畜舎		×	×	○	○	○	○	○	○

注　表中○は許容される用途、×は制限される用途

※　第二種住専内では、第一種住専内で禁止されている用途は、3階以上の部分に建築する場合あるいは床面積 1,500㎡をこえる場合不可

ただし、次のものは建築することができる（令 130－7－2、令 130－7－3）。

1．大学、高専門、専修学校その他これらに類するもの

2．病　院

3．老人福祉センター、児童厚生施設、精神薄弱児童通園施設その他これらに類するもの

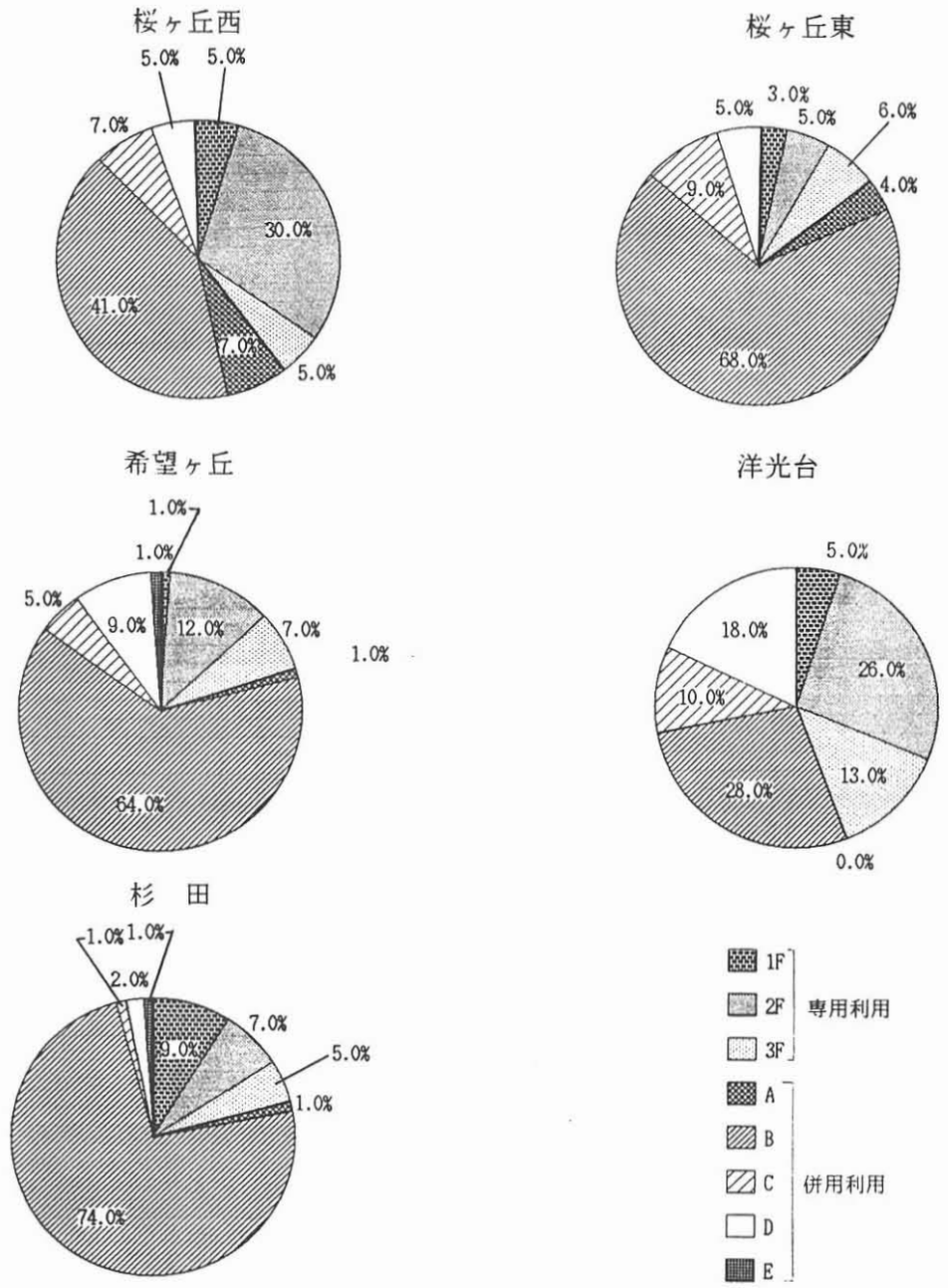
4．税務署、郵便局、警察署、保険所、消防署その他これらに類するもの（ただし、5階以上の階をこれらの用途に供する場合不可）

5．電電公社が公衆電気通信の用に供する建築物で建設大臣の指定したもの（ただし、5階以上の階をこれらの用途に供する場合不可）

(6) 階別利用状況の把握

ここでは、類似地区における商業系施設の建物階別の利用状況の調査結果を示す。

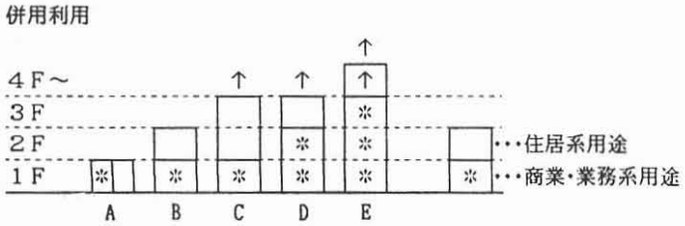
図Ⅱ－3　類似地区における階別利用



専用利用

2・・・数値は建物の階数を示す(この場合は２階建の商業ビルによる専用利用)

併用利用



商業ビルなどによる建物の商業系施設による専用利用形態は、桜ケ丘西口及び洋光台地区でそれぞれ全施設の40％程度を占め、他地区の15～20％程度に比べて高くなっており、商業施設の集積と高度利用がうかがえる。また、専用利用の場合は、２層による施設形態が最も多いが、３層による施設形態もかなり見られる。

一方、住居系の施設と商業系施設との併用利用形態は、１階部分のみが商業施設として利用されている形態が圧倒的に多い。ただし、洋光台では２階部分までの利用形態が多くその上層階が住居系施設に利用されているいわゆるゲタバキ型の施設による立体利用が多いことがうかがえる。

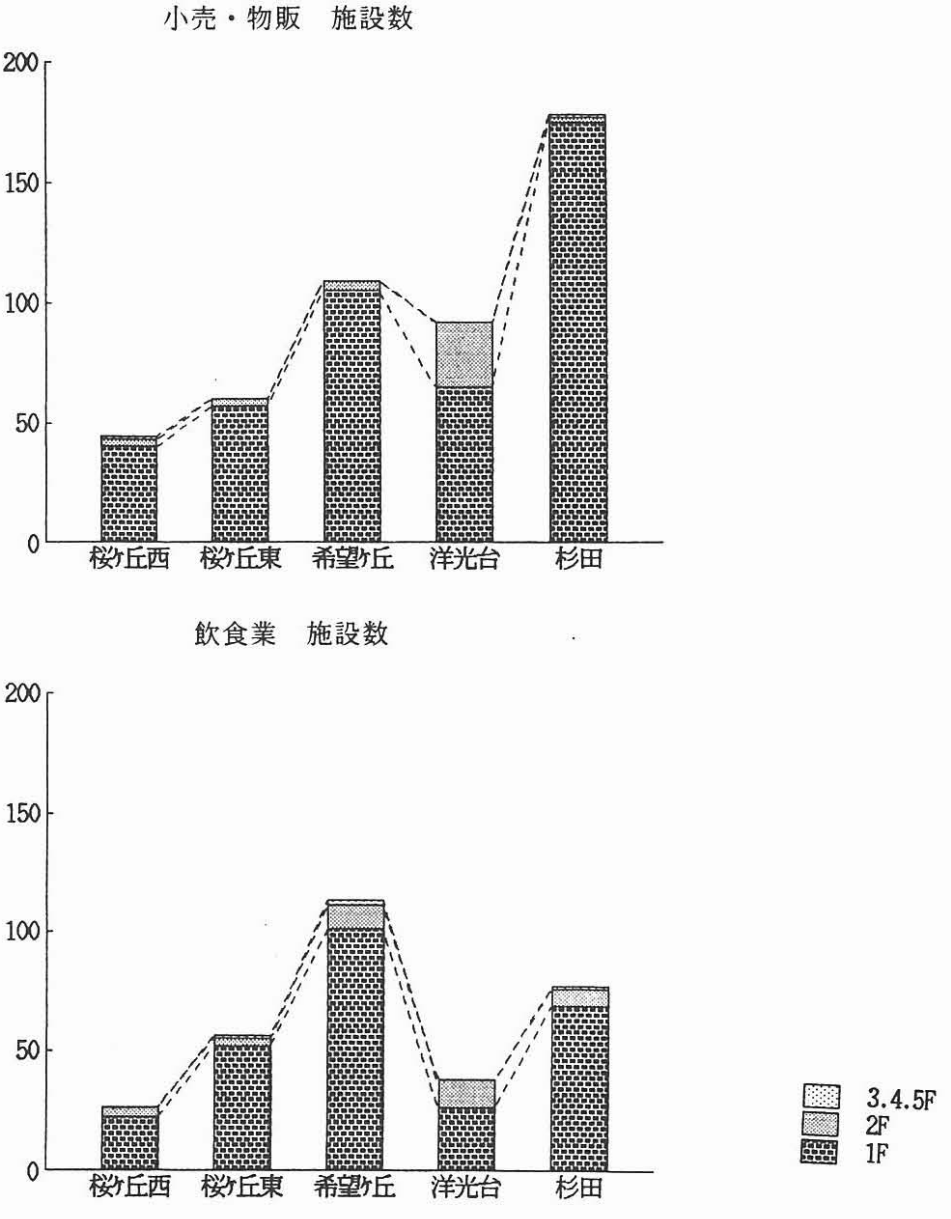
これらのことから、類似地区の一般的な傾向として、土地区画整理事業による開発地の商業地（桜ケ丘西口、洋光台）では、専用利用がやや高いものの、住居系施設との併用利用が多く、また立体利用も専用利用中心にみられる。そのため、商業地全体の立体利用は、全地域に平均的に見られるものではなく、商業地内の一部の特殊な条件を備えた地区に見られる形態と考えることができる。

(7)　業種別の建物階別利用状況

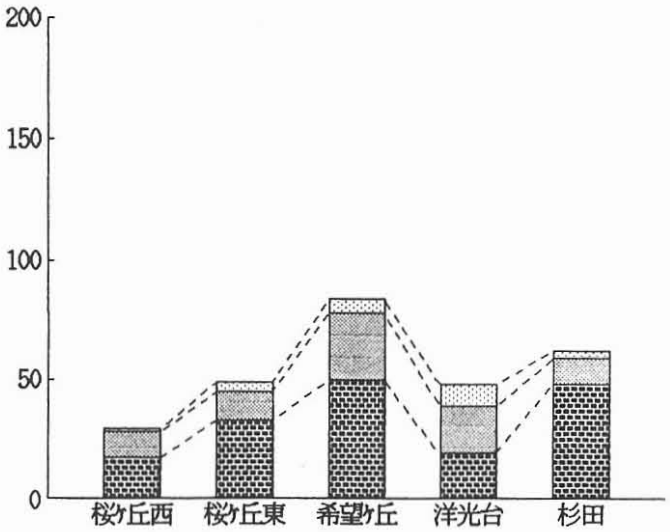
類似地区における商業施設の立地状況を、(4)で業種における一般的利用状況、(6)で立体的な利用形態を調査したが、ここでは、どの業種が駅前地区にどの程度の割合で立地し、その業種は建物のどの階に多く見られるかという商業施設の階層間及び業種間の相対的立地特性を評価した。

まず、階別に各類似地区の業種利用状況を示し、次にこれをもとに、相対的立地特性の評価を、各類似地区ごとに行った。

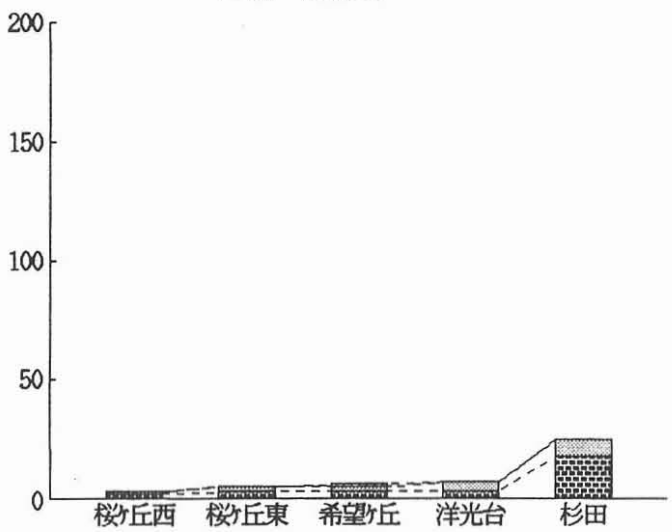
図Ⅱ－4　業種別の建物階別利用



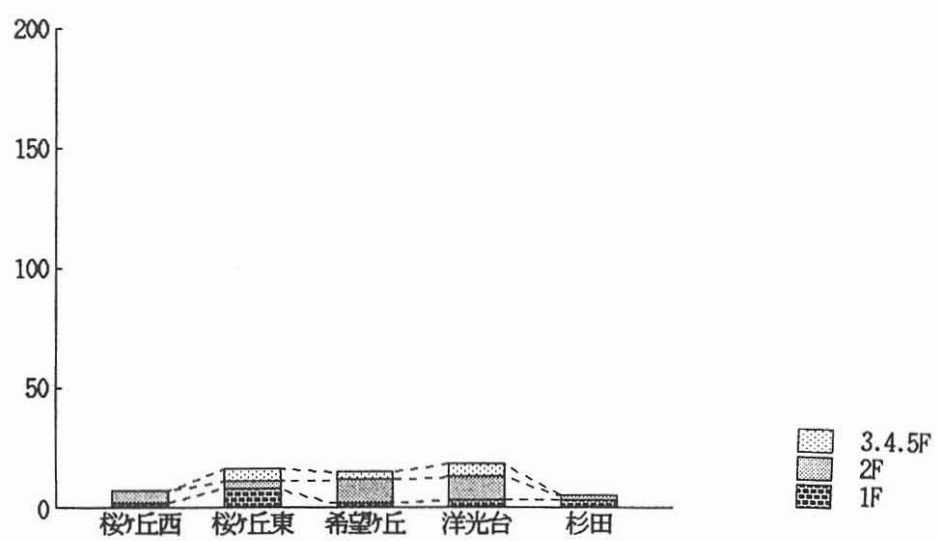
サービス施設数



医療　施設数



事務所　施設数



小売、物販の施設は、類似地区で最も多くみられる施設であるが、そのほとんどが1階部分に立地している。ただし、洋光台については、2階部分についてもかなり立地しているが、これは、洋光台の商業地が小画地による個人経営の商店街から成立しているのではなく、大型施設による立体利用という商業地構造をもっていることに起因する。

飲食業についても、小売・物販の施設とほぼ同様なことがいえる。

これら小売・物販及び飲食業関連の施設は、地区内居住者の利用頻度が他の業種に比べて高いことから、1階部分の立地が店舗経営の上で、きわめて有利に働いている。

一方、業務系施設に関しては、地区内居住者のほとんどにサービスを提供するような施設（銀行、クリーニング店等）については、1階部分に立地する方が有利であるが、居住者の一部に対してのみサービスを提供するような施設（学習塾、医療施設等）は1階部分だけでなく、2階部分以上の上層階での立地も可能であることを示している。

なお、各類似地区における階層間及び業種間の相対的立地特性をつぎに示す。この表は、ある業種が、全業種のなかで、施設内のどの階層にどの程度立地しているかを相対的に業種間、階層間で評価したものである。これにより、ある業種を経営する上での、他業種及び自業種内での競合関係及び、占有した階層の特性を生かした業種であるかどうかの判断の目安となると考えられる。

表Ⅱ－8　各地区の階層間及び業種間の相対的立地特性

地区名	階数	小売・物販	飲食	サービス	医療	事務所
桜ケ丘西口	5					
	4					
	3	•		•		
	2	(+)	(+)	+	•	(+)
	1	+++++	++	++	•	•
桜ケ丘東口	5			•		•
	4			•		
	3			•		•
	2	•	•	+	•	•
	1	+++	+++	++	•	(+)
希望ケ丘	5					•
	4					•
	3		(+)	(+)	•	•
	2	(+)	(+)	+(+)	•	(+)
	1	+++++	+++++	++(+)	•	•
洋光台	5			•		•
	4			•		•
	3			(+)		•
	2	++	+	++	•	+
	1	++++	++	++	•	•
杉田	5					
	4					
	3	•	•	•		•
	2	•	(+)	(+)	(+)	•
	1	+++++++	+++	++(+)	(+)	•

＋　↑多
(+)
•　↓少

(8)　距離帯別の業種特性及び階別利用特性

類似地区における商業施設は、駅勢圏内の居住者を顧客としているため、いわゆる商店街の規模はさほど大きくはなく、徒歩圏内（ 400m内外）のエリアをもっている。また、駅を中心に商店街が形成されており、駅に近い位置ほど、潜在的な購買力は高くなると考えられる。そのため、駅からの距離で、業種の立地特性及び階別利用特性をみることは重要なことである。また、画地規模の大小も成立業種及び階別利用形態に影響を与えると考えられるので、画地規模が大きい場合、どのような業種が立地し、また階別の利用形態はどのようなものであるかについても、距離との関係から合わせて示し、一般性を導く上での手がかりを示す。

表Ⅱ－9　距離帯別業種特性

地区名	画地規模	駅からの距離				
		0 ～ 80m	80 ～ 160m	160 ～ 240m	240 ～ 320m	320 ～ 400m
※桜ケ丘西	大	（駅　広）	Ⓒ	C	A	－
	小	Ⓑ	Ⓑ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ
桜ケ丘東	大	C	B、Ⓒ	E	－	－
	小	Ⓐ	Ⓒ	Ⓐ	－	－
△希望ケ丘	大	A	Ⓑ	A、C	－	－
	小	Ⓐ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓐ
※洋光台	大	Ⓐ	Ⓐ、Ⓒ	A、B	A	－
	小	－	E	Ⓒ	A、C	Ⓑ
杉田	大	A	A	A	A、C	－
	小	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ	Ⓐ

A：小売・物販業、B：飲食業、C：サービス業

E：事務所

○　は各ゾーンにおける主たる画地規模

※　区画整理事業

△　民間団地開発

表Ⅱ－10　距離帯別施設形態特性

地区名	施設形態	駅からの距離				
		0 ～ 80m	80 ～ 160m	160 ～ 240m	240 ～ 320m	320 ～ 400m
※桜ケ丘西	専用	②	2	2	2	－
	併用	（駅　広）	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	－
桜ケ丘東	専用	2	2	2	－	－
	併用	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	－
△希望ケ丘	専用	2	2	3	3	－
	併用	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ
※洋光台	専用	2	②	2，3	2	1
	併用	C、D	B、D	C	Ⓑ	Ⓑ
杉田	専用	2	3	1	1、2、3	－
	併用	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ	Ⓑ

専用の数値は階数を示す。

併用のBは（１Ｆ店舗、２Ｆ住居の形態）

Cは（１Ｆ店舗、２Ｆ以上住居）

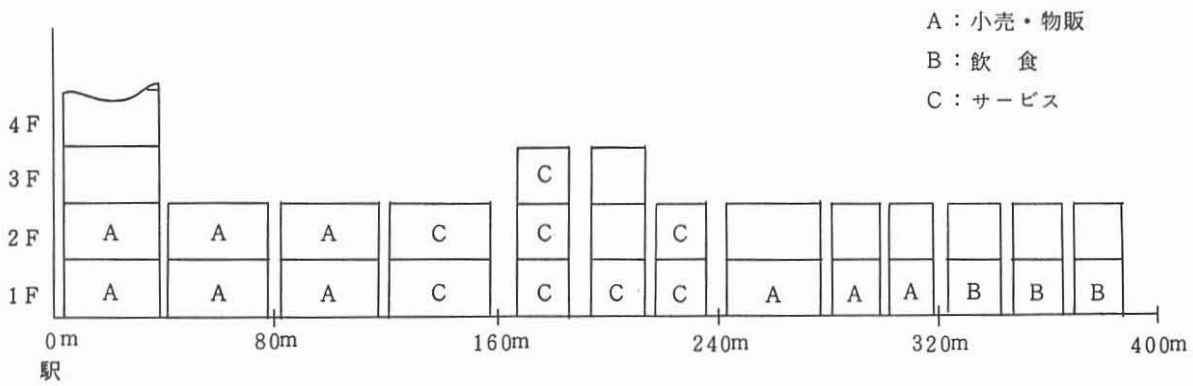
Dは（２Ｆまで店舗、３Ｆ以上住居）

○は各ゾーンにおける主たる施設形態

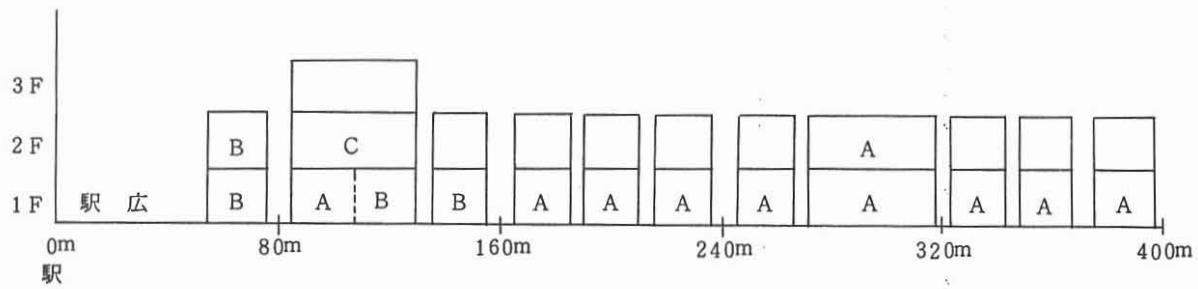
(9) 類似地区における基本的な施設立地パターン

事業手法のちがい（土地区画整理事業か否か）に着目し、(7)でまとめた距離帯別の業種及び階別利用形態の基本的パターンを図示した。

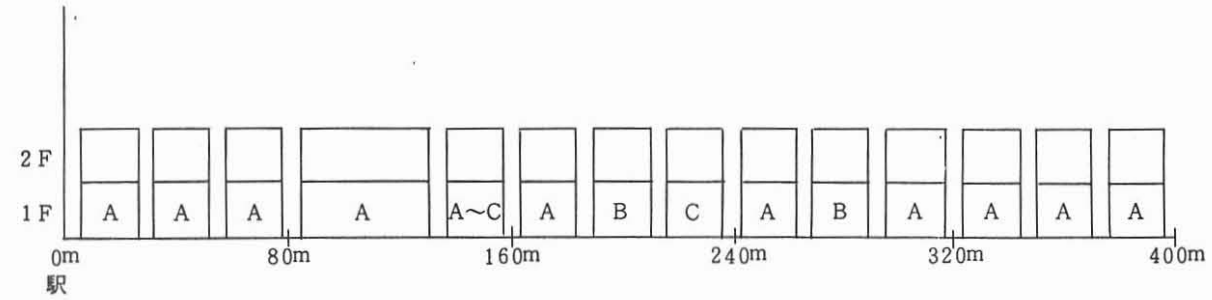
洋光台（区画整理）



桜ケ丘西口（区画整理）



桜ケ丘東口・希望ケ丘・杉田（既成市街地）



まず、土地区画整理事業による開発地である洋光台、桜ケ丘の立地パターンをみる。

洋光台では商業施設の専用利用形態が駅 240m圏(徒歩 3 分) 内に多くみられ、また 3 層以上の中、高層の住居併用型の商業施設が駅近隣に集合している。160 ～ 240m（徒歩 3 分圏）ではサービス業（銀行）を中心とする立地パターンになり、 320m圏（徒歩 4 ～ 5 分）の沿道には、車利用者も顧客とした飲食業関連の施設が立地している。

桜ケ丘西口でも、駅周辺（ 160m圏、徒歩 2 分）に専用利用形態及び大型施設の立体利用がみられる。また、 320m圏(徒歩 4 分）の沿道には、大型店が立地し立体利用が行われている。

業種特性をみると、駅周辺に飲食業が多く、 160m（徒歩 2 分）以遠になると小売・物販業が多くみられる。

これらのことから、土地区画整理事業地区では、駅近隣に商業施設の立体利用が行われ大画地のみならず、比較的小規模な画地でも立体利用がみられる。また、駅から離れた地点でも沿道など車利用に有利な条件を生かすことにより大型施設の立体利用が可能となっている。

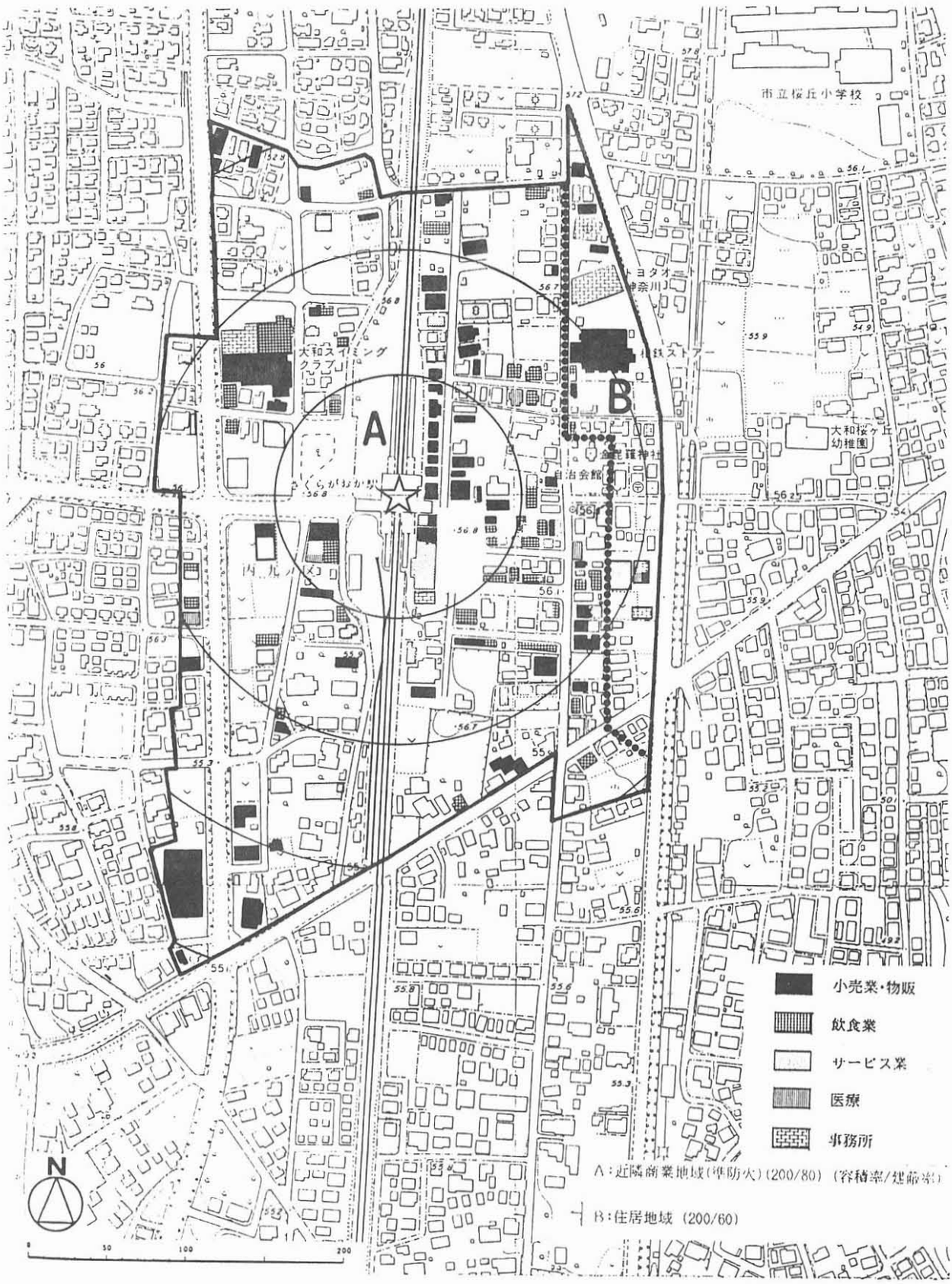
一方、既成市街地内における商業地では、小規模な画地による 2 階建ての住居併用施設の立地が基本的なパターンとなっており、立体利用もあまり進んでいない。

以上のことから、商業施設の地理的条件（駅との位置関係）、及び画地条件のちがいから、一般的にどのような土地利用形態がなされ、どのような業種が主に成立しているかについて次表にまとめる。

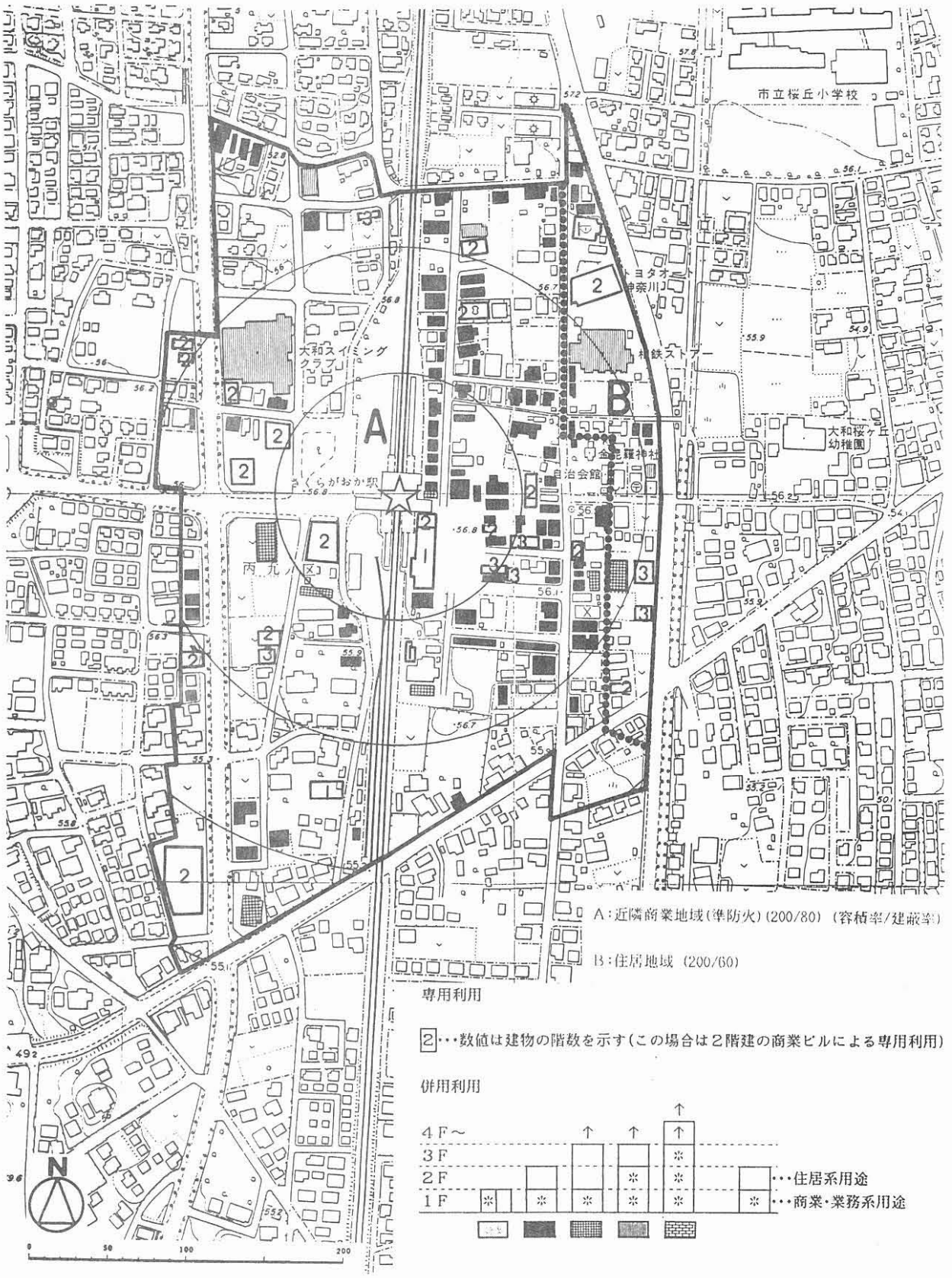
表Ⅱ－11　商業施設立地のための条件とその形態

		駅との位置関係		
		駅前	駅周辺	沿道
画地規模（大）	土地利用形態	・大型施設の立体的利用	・大型施設の立体的利用	・大型施設の立体的利用
	主な業種	・小売・物販 ・飲食 ・サービス（金融）	・小売・物販	・小売・物販 ・サービス（金融）
	類似事地区例	・桜ケ丘西口 ・希望ケ丘 ・洋光台 ・杉　田	・希望ケ丘	・桜ケ丘西口 ・桜ケ丘東口 ・希望ケ丘 ・洋光台
画地規模（小）	土地利用形態	・商店街、同業種ブロックの形成	・商店街、同業種ブロックの形成	
	主な業種	・小売、物販 ・飲食	・小売、物販 ・飲食	
	類似事地区例	・桜ケ丘東口 ・杉　田	・希望ケ丘 ・杉　田	

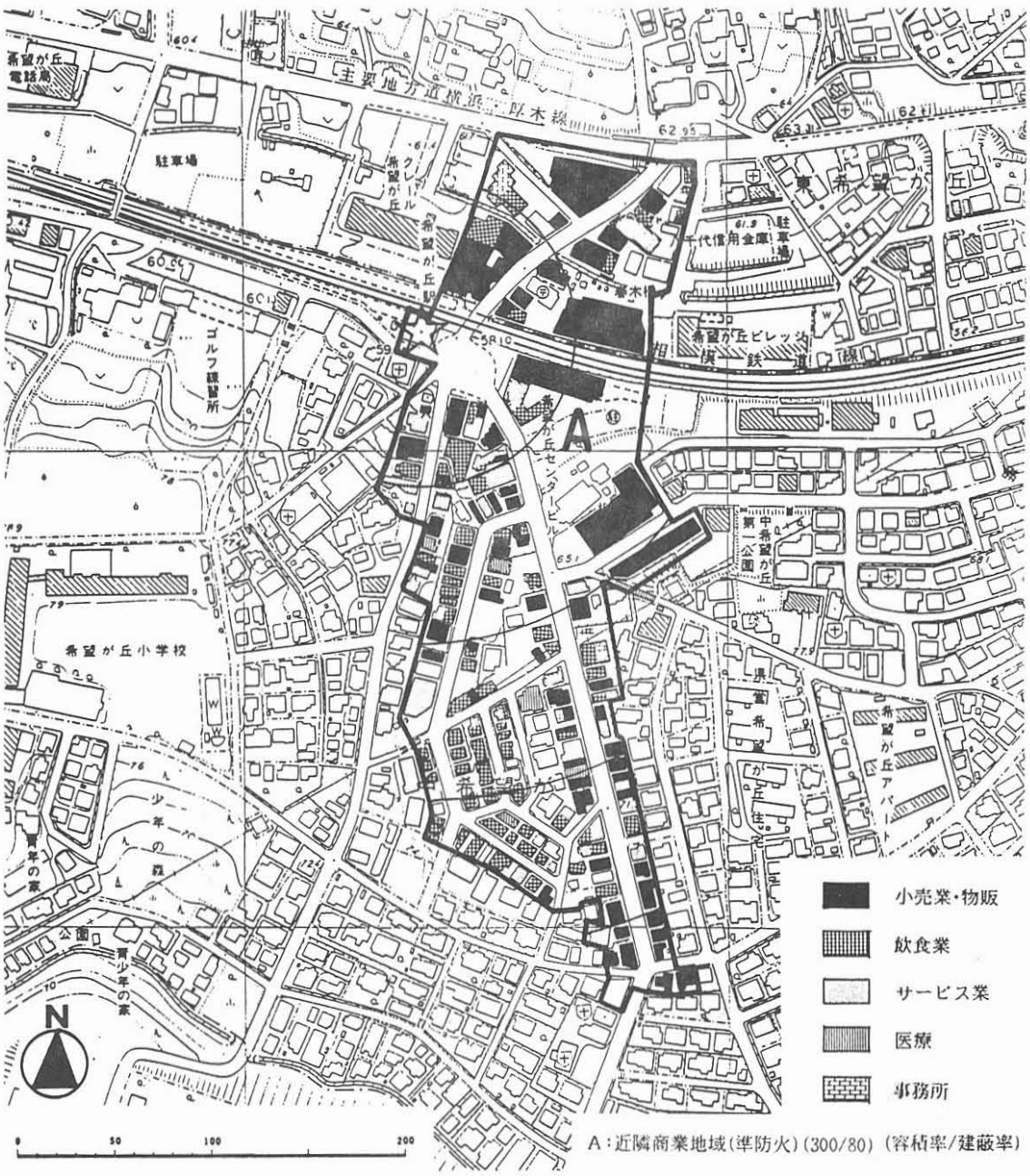
図Ⅱ－5　桜ケ丘（業種別利用）



図Ⅱ－6　桜ケ丘（階別利用）


市立桜丘小学校
大和スイミングクラブ
さくらがおか駅
大和桜ケ丘幼稚園
A
B
A：近隣商業地域（準防火）（200/80）（容積率/建蔽率）
B：住居地域（200/60）
専用利用
2・・・数値は建物の階数を示す（この場合は2階建の商業ビルによる専用利用）
併用利用
4F～
3F
2F
1F
・・・住居系用途
・・・商業・業務系用途

図Ⅱ－7　希望ケ丘（業種別利用）



図Ⅱ－８　希望ケ丘（階別利用）

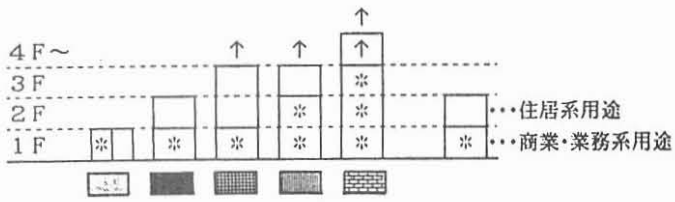
A：近隣商業地域（準防火）（300/80）

（容積率/建蔽率）

専用利用

2・・・数値は建物の階数を示す（この場合は２階建の商業ビルによる専用利用）

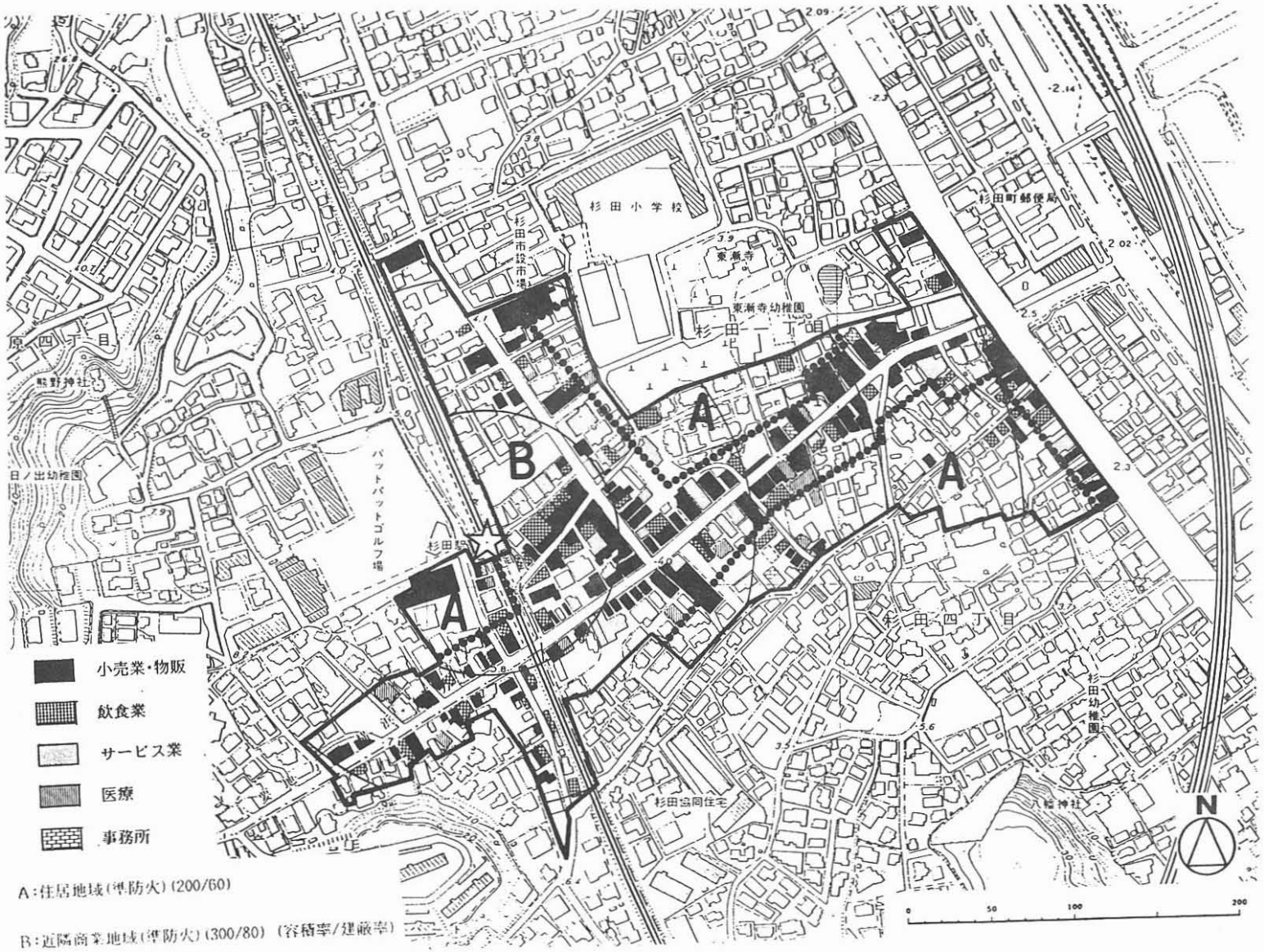
併用利用



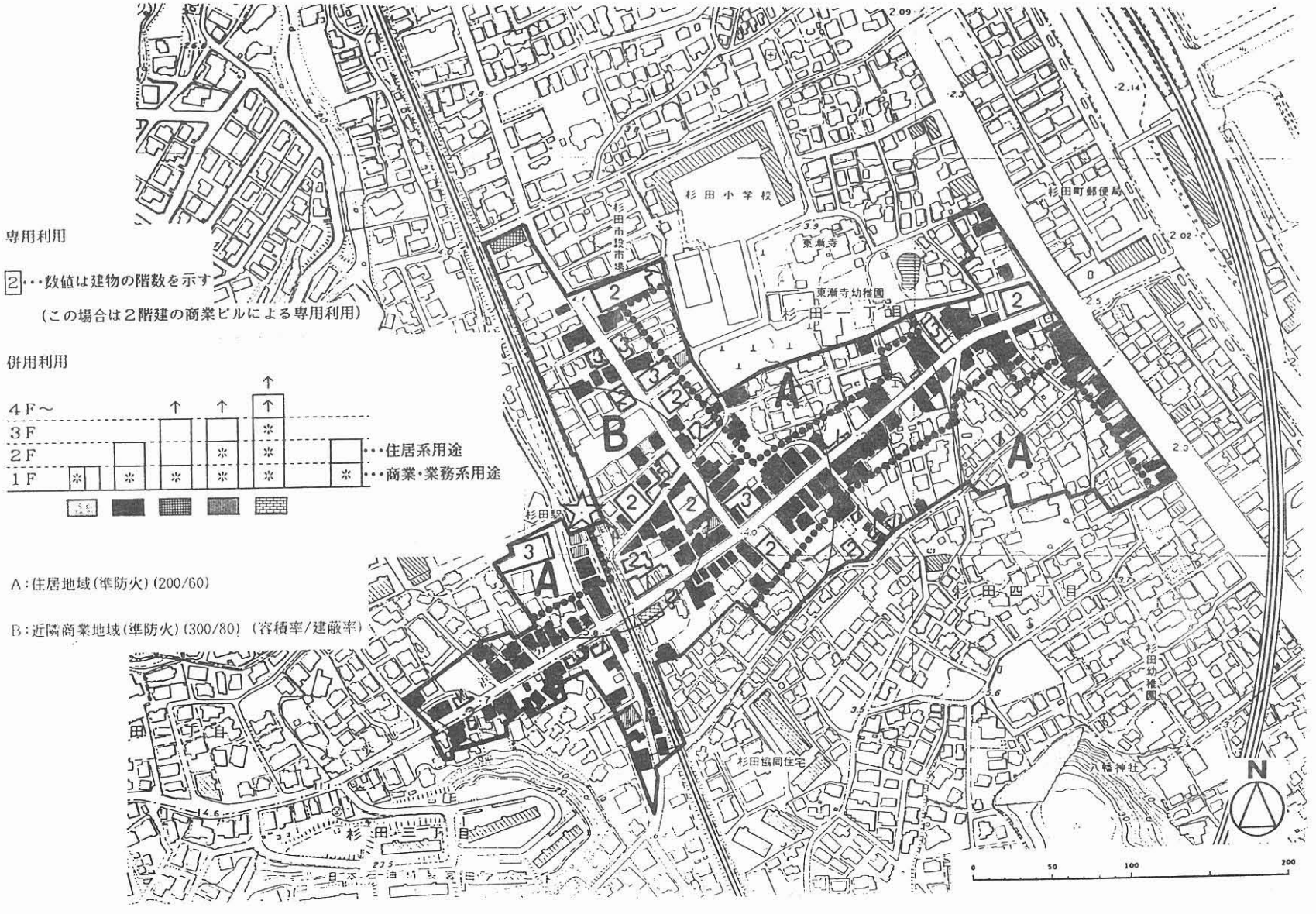
図Ⅱ－9　洋光台　（業種別利用）

図Ⅱ－10　洋光台　（階別利用）

図Ⅱ－11　杉田（業種別利用）



図Ⅱ－12　杉田（階別利用）


専用利用
2・・・数値は建物の階数を示す
（この場合は２階建の商業ビルによる専用利用）
併用利用
4F～
3F
2F
1F
・・・住居系用途
・・・商業・業務系用途
A：住居地域（準防火）（200/60）
B：近隣商業地域（準防火）（300/80）（容積率/建蔽率）
杉田小学校
杉田市設市場
東漸寺
東漸寺幼稚園
杉田町郵便局
杉田駅
杉田協同住宅
八幡神社
杉田幼稚園
杉田三丁目
杉田四丁目
N
0
50
100
200

Ⅲ．中川駅前センターにおける土地利用のイメージ

Ⅲ．中川駅前センターにおける土地利用のイメージ

Ⅱ章で明らかにした駅前類似地区における土地利用の一般的可能性に基づき中川駅前センターにおける施設の立地可能性とそのための条件を検討する。

1．立地可能な施設

類似地区及び中川駅前センターは、いづれも駅圏内居住者の日常生活のニーズに対応した販売構成で、商業規模も類似した同質的な商業地である。そのため、Ⅱ章3(4)で抽出された類似地区において一般的に立地可能な業種、施設は、そのまま中川駅前センターにおいても立地可能であるといえる。

また、中川駅前センターは、地区の周辺地域（1～2㎞圏）内に公共公益施設や大学、研究所の立地が計画されており、他の類似地区と比べて住居系以外の施設整備水準が高い。そのため、これらの公共公益施設などを利用する人々を顧客とした業種・施設の立地も可能であると考えられる。

表Ⅲ－1　周辺地域の整備状況

	駅からの距離圏	行政センター	公民館	図書館	福祉施設	病院・医療センター	都市公園	屋外スポーツ施設	屋内スポーツ施設	大型量販店（売場一、五〇〇㎡以上）	高等学校	大学	研究所
桜ケ丘	1㎞												
	2㎞	●	●	●	○		●	●	●	●	●		
	5㎞	○				○	○	○	○	○	○		
希望ケ丘	1㎞					●	●			●	●	●	
	2㎞					○				○	○		
	5㎞	●		●	●	○	○	●		○	○		●
洋光台	1㎞					●	●		●	●			
	2㎞		●		●	○	○			○	●	●	
	5㎞	●		●		○	○			○	○		
杉田	1㎞					●		●					
	2㎞				●	○	●	○		●	●		
	5㎞	●		●		○	○			○	○	●	
港北N.T.（中川地区）	1㎞						●	●				●	●
	2㎞	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●		
	5㎞												③

2．中川駅前センターにおける施設の立地可能数

類似地区の検討から、中川駅前センターでも立地可能な業種・施設について、その立地可能数を検討する。

これらの業種・施設は駅圏内居住者を顧客とするものが主体であり、その成立にあたっては、居住者数の大小によって各業種・施設数が左右される。ここでは、類似地区の駅を中心とした概ね半径 1,000m以内の居住者数を各施設の支持人口として採用し、支持人口と各施設の立地数との関係から、各業種の1 施設当りの支持人口を算出した。その結果を以下に示す。

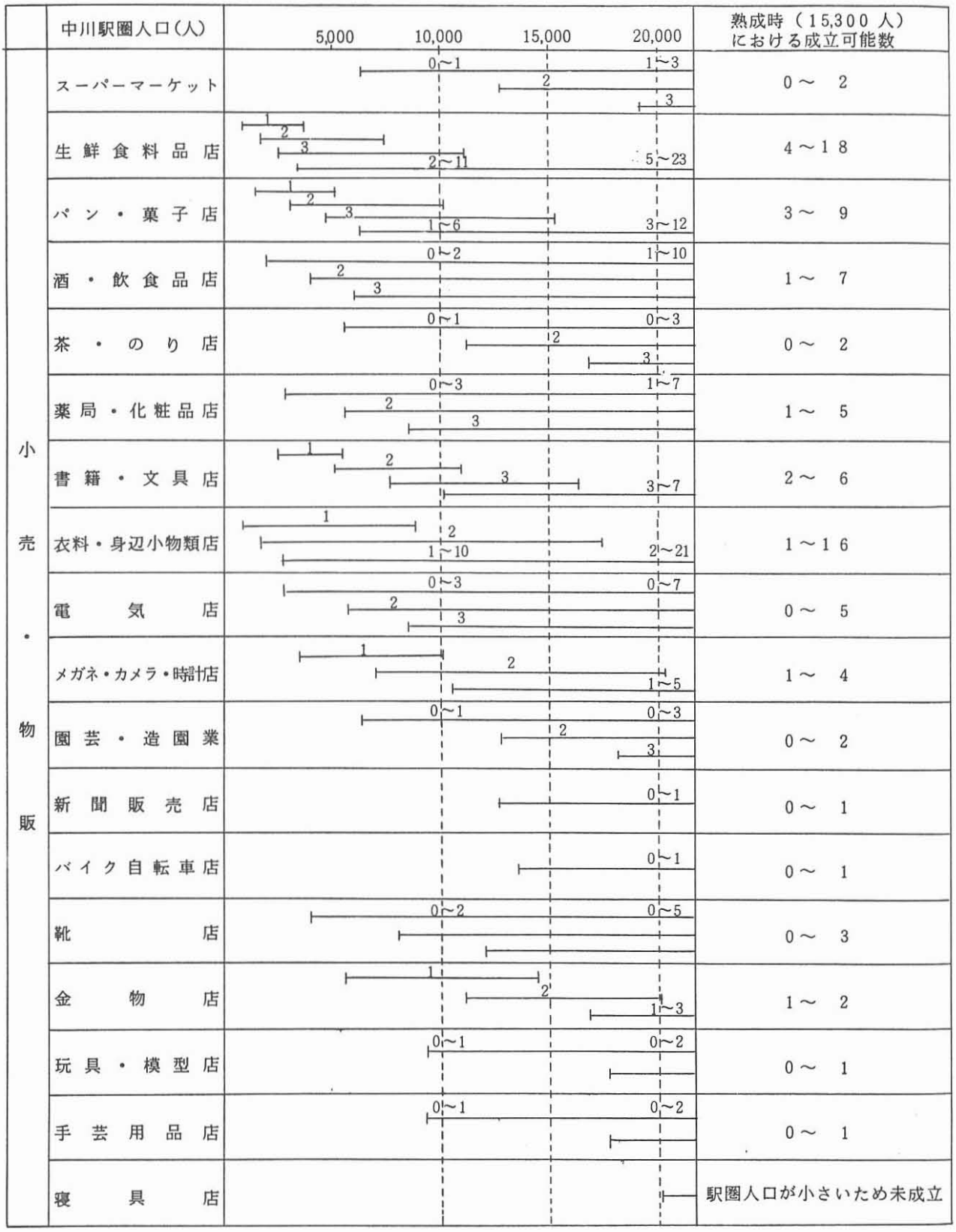
これらの１施設当りの支持人口を基に、中川駅前センターでの各施設の立地数を中川地区の熟成度に応じて求める。なお、中川駅前センターを中心とする中川駅圏の人口は、熟成時において15,300人を想定した（図Ⅰ－２参照）。

表Ⅲ－2　各業種・施設の立地原単位（駅圏人口による成立可能数）

		類似地区の立地数	類似地区の駅圏人口	1店舗当りの成立支持人口
小売・物販	スーパーマーケット	2 ～ 4		6,361 ～ 21,775 人
	生鮮食料品店	11 ～33		848 ～ 3,702
	パン・菓子店	8 ～18		1,555 ～ 5,091
	酒・飲食品店	2 ～14		2,000 ～ 14,516
	茶・のり店	2 ～ 5		5,600 ～ 20,365
	薬局・化粧品店	3 ～ 9		2,827 ～ 13,576
	書籍・文具店	6 ～10		2,544 ～ 5,443
	衣料・身辺小物類店	5 ～30		933 ～ 8,710
	電気店	2 ～ 9		2,827 ～ 20,365
	カメラ・メガネ・時計店	4 ～ 8		3,500 ～ 10,182
	園芸・造園業	1 ～ 5		6,361 ～ 40,730
	新聞販売店	1 ～ 3		12,723 ～ 40,730
	バイク・自転車店	1 ～ 3		14,516 ～ 40,730
	靴店	1 ～ 7		4,000 ～ 43,550
	金物屋	2 ～ 5	25,447 人	5,600 ～ 14,516
	玩具・模型店	1 ～ 3	～43,550人	9,334 ～ 43,550
	手芸用品店	1 ～ 3		9,334 ～ 43,550
	ふとん・寝具店	1 ～ 2		20,365 ～ 43,550
飲食業	食堂・レストラン	14 ～26		978 ～ 2,909
	喫茶店	7 ～12		2,120 ～ 6,221
	バー・酒場	3 ～62		410 ～ 13,576
	寿司屋	1 ～ 6		4,241 ～ 28,003
	弁当	2 ～ 4		6,361 ～ 21,775
サービス業	銀行・信用金庫	2 ～ 3		12,723 ～ 21,775
	理容・美容院	10 ～17		1,496 ～ 4,073
	クリーニング店	4 ～10		2,827 ～ 10,182
	パチンコ・麻雀	1 ～ 7		3,635 ～ 40,730
	学習塾	1 ～10		2,544 ～ 28,003
	工務店・設備工事店	2 ～10		4,355 ～ 20,365
	不動産業	2 ～ 5		5,089 ～ 20,365
医療	小児科・内科	1 ～ 4		7,000 ～ 43,550
	歯科・耳鼻科	4 ～ 5		5,600 ～ 8,710
事務所	一般事務所	4 ～21		2,073 ～ 7,000
	支店・営業所	2 ～ 5		5,089 ～ 21,775

図Ⅲ－1　中川駅前センターにおける成立可能施設数

（その1）



図Ⅲ－２　中川駅前センターにおける成立可能施設数

（その２）

	中川駅圏人口（人）	5,000	10,000	15,000	20,000	熟成時（15,300人）における成立可能数
飲食業	食堂・レストラン	1	2	3	3～10	6～20	5～15
	喫茶店	1	2	3	2～4	3～9	2～7
	バー・酒場	1	0～24		1～48	1～37
	寿司屋	0～2			0～4	0～3
	弁当	0～1			0～3	0～2
サービス業	銀行・信用金庫				0～1	0～1
	理容・美容院	1	2	3	2～6	4～13	3～10
	クリーニング店	1	1～3		1～7	1～5
	パチンコ・麻雀	0～2			0～5	0～4
	学習塾	0～3			0～7	0～6
	工務店・設備工事店	0～2			0～4	0～3
	不動産業	0～1			0～3	0～3
医療	小児科・内科	0～1			0～2	0～2
	歯科・耳鼻科	1	2		2～3	1～2
事務所	一般事務所	1	2	1～4	2～9	2～7
	支店・営業所	0～1			0～3	0～3

3．施設の配置計画

地権者が所有している土地の画地規模のちがい、及び立地条件のちがいを考慮し、5節で検討する計画論も踏まえて、中川地区全体の商業施設の活性化を目指す上での、商業施設の配置計画上の留意点を以下に示す。

① 核店舗の位置

地区全体が商業地として成立するためには、できるだけ多くの人々を地区全域に回遊させる必要がある。そのためには、核店舗を駅前といった地区の中心に配置するのではなく、地区全域に回遊性を持たせることができる街区に配置することが必要となる。これにより、駅からの動線を長く確保でき、地区全域に均等に顧客が配分される。

② 共同ビル事業について

換地計画図に基づく画地規模をみると、かなりの地権者が小画地規模の換地を受け、しかも間口6m、奥行35m程度の短冊換地がなされている。とくに、駅前から遠く、しかも沿道からはずれた街区での小画地所有者は、立地条件及び画地条件の双方が他の街区に比べて劣るため、土地利用の共同化を計ることが望まれる。画地の共同化を図り、共同ビルを建設すること等により、不利な画地条件を克服し、単独では創造しえない商業空間を生むことができ、街区の商業空間としての価値を高めることができる。

③ 自動車による来客に対応した街づくり

中川駅前センターは、地区の中央部を牛久保・中川線が横断しており、周辺地域からの自動車による来客が考えられる。そのため単に地下鉄利用者だけでなく、自動車利用者に対応した関連施設の配置も重要となる。

まず、駐車場の確保が必要となるが、地区内はできるだけ歩行者の回遊性を高めることと、安全性を確保する見地から駐車場の配置は避け、地区の外周道路沿いに設けることが望ましいといえる。

また、地区の中心である駅利用者の動線からはずれていても、幹線道路沿いには、駐車場を確保することにより沿道サービス型の商業施設の立地も十分可能となる。その際、幹線道路沿いに商業施設を集積させることにより、別の動線の創造も可能となり、商業空間としての価値を高めることができる。

④ 公共施設について

公共施設は、熟成途上の段階でビルトアップを促進する。その配置は、商業施設利用者との動線が重複するように配置することで、双方の利用者を顧客として導き入れることができ、センター地区への集客力を高めることができる。また、公共公益施設は、街づくりの初期段階において開発主体が先行整備すべき施設であり、公団用地に配置することが望まれる。

4．土地利用の立体化について

商業施設の立体的な展開の可能性について、類似地区における指定容積率による最大限供用可能な床面積に対する実際供用されている床面積の割合から求めた歩留り率と立体的土地利用の状況をみることにより、中川駅前センターでの立体化のイメージを検討する。

まず、実際に供用されている床面積（＝供用床面積）は、類似地区では、22,000～27,000㎡（商業系）である。中川駅前センターのそれは、熟成時において一般小売業だけで13,000～16,000㎡が想定されており、商業施設全体では、36,000～41,000㎡（表Ⅲ－３）程度の供用床面積になると考えられる。

一方、指定容積率による最大限供用可能な床面積（＝供用可能床面積）に対する供用床面積の比率（＝歩留り率）は、類似地区で９～17％程度である。中川駅前センターのそれは、熟成時においても14％程度で、類似地区と同程度であることが想定されるが、周辺地域の整備水準が高いなどの類似地区にはみられない地域特性を生かすことにより、供用床面積を大きくし、歩留り率を上げることも可能となると考えられる。

これらのことから、商業施設の立体的な展開は、類似地区と同様な展開になるとイメージされ、駅前、沿道の立地条件の良いエリア、あるいは大画地化を図ることなどにより経営規模を大きくし、集客力を高めたエリアでの立体利用が考えられる。

なお、ここでは、商業施設の立体利用の可能性について述べたものであり、１階部分に商業施設、２階部分以上に住居系施設を入れたゲタばきの建物は、商業系施設の平面的利用としてとらえている。２階部分以上に住居系施設を入れることによる他用途との併用による立体的土地利用の展開は十分考えられる。

しかしながら、商業系施設のみで地区全体を構成することは、中川地区と同規模の商業地である類似地区の場合と同様極めて困難であると考えられ、（図Ⅱ－２参照）、商業地区であっても住居系の建物等他用途の建物を含めた地区全体のビルトアップの方策についても考える必要がある。この場合、地区全体の中で商業地として立地条件のよいエリアを選定するなど、個々の画地における土地利用だけでなく、地区全体の土地利用計画を立てることが必要となってくる。

表Ⅲ－3　商　業　地　の　規　模

地　区	用　途	近隣商業地域	住居地域	二種住居専用	一種住居専用	合　計
桜ヶ丘西口	面　積（㎡）	66,100	——	——	——	66,100
	指定容積による延床面積（㎡）	132,300	——	——	——	132,300
	供用延床面積（㎡）	11,700	——	——	——	11,700
	歩留率	8.84%	——	——	——	8.84%
桜ヶ丘東口	面　積（㎡）	49,100	13,000	——	——	62,100
	指定容積による延床面積（㎡）	98,300	26,100	——	——	124,400
	供用延床面積（㎡）	7,100	4,600	——	——	11,700
	歩留率	7.22%	17.62%	——	——	9.40%
希望ヶ丘	面　積（㎡）	45,300	——	——	——	45,300
	指定容積による延床面積（㎡）	136,000	——	——	——	136,000
	供用延床面積（㎡）	23,400	——	——	——	23,400
	歩留率	17.20%	——	——	——	17.20%
洋光台	面　積（㎡）	67,600	——	23,700	4,000	95,300
	指定容積による延床面積（㎡）	270,600	——	35,600	2,200	308,400
	供用延床面積（㎡）	17,700	——	8,500	300	26,500
	歩留率	6.54%	——	23.87%	13.63%	8.59%
杉田	面　積（㎡）	46,000	21,000	——	——	67,000
	指定容積による延床面積（㎡）	138,000	42,100	——	——	180,100
	供用延床面積（㎡）	19,500	2,800	——	——	22,300
	歩留率	14.13%	6.65%	——	——	12.38%
港北N.T.中川駅前センター	面　積（㎡）	63,600	20,800	——	——	84,400
	指定容積による延床面積（㎡）	254,400	41,600	——	——	296,000
	供用延床面積（㎡）	——	——	——	——	＊36,200～41,200
	歩留率	——	——	——	——	13.92%

注１）面積、指定容積による延床面積は、道路を含む図面上の概測
注２）歩留率は、供用延床面積／指定容積による延床面積

＊「横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書」（昭和60年）より

5．既存文献からみた商業施設の計画

ここでは、既存文献をもとに、中川駅前センター地区における商業施設を計画する上で参考になると考えられる一般的な計画上の留意点を整理し、あわせて具体的な事例も紹介する。

(1) 立地条件

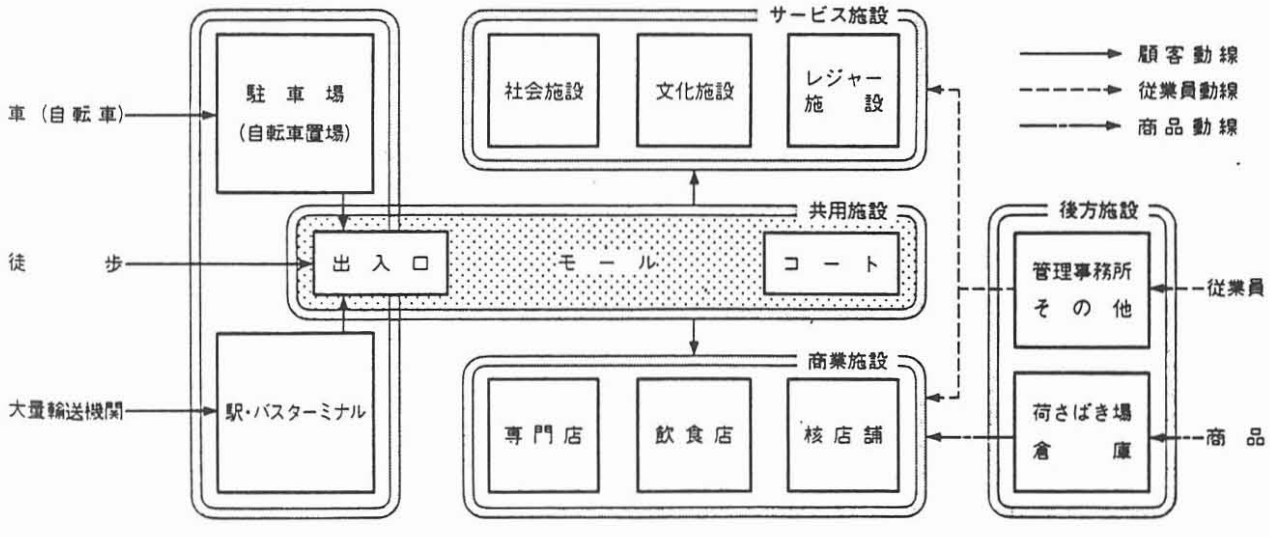
立地条件として最も重要な点は、大量の顧客を集め得るということにある。従来、大都市近郊では、住宅地を後背地として持つ駅前型の商業地が多かった。しかし、道路の整備と自動車の普及に伴ない、幹線道路に近接し、しかも広い駐車場が周辺にまとまって取れることも、有利な立地条件になってきている。

(2) 商業施設の機能

商業地を構成する主な要素には、核店舗（キーテナント）・モール・コート・専門店・駐車場がある。核店舗は、その商業地に顧客を誘引する機能をもち、モールは、商業地内の顧客の主要動線であると同時にコート・プラザとともに人々の憩いの場となる。専門店は、買回り品の供給という機能をもち、専門店の構成とレイアウトは、その商業地の特色によって決定される。

また、郊外に商業地の成立を計る場合、車は顧客の主要な交通手段であり、駐車場の確保は必須である。

図Ⅲ－3　機　能　構　成



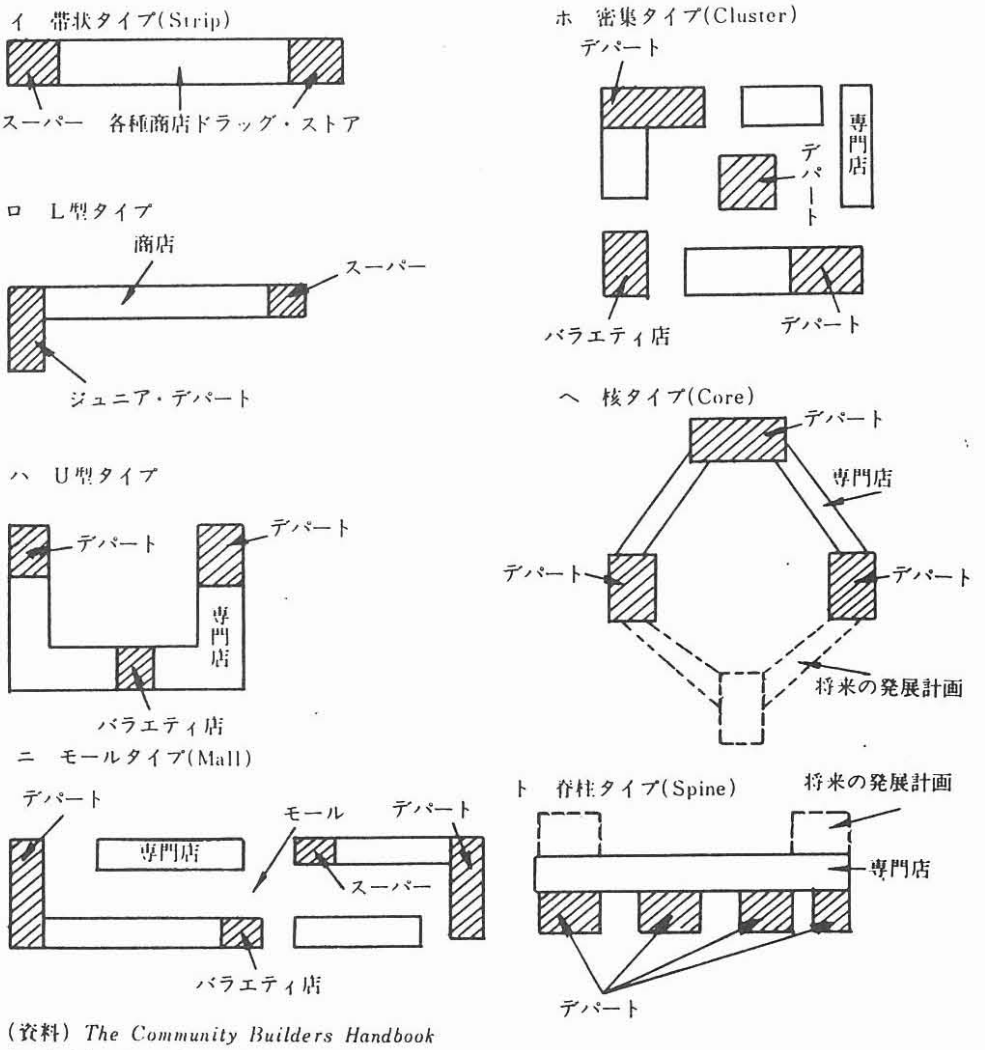
出典：建築設計資料集成８（以下図Ⅲ－10まで）

(3) 空間構成

商業施設は、商業地内における全体の顧客の回遊性と平均化を確保するように配置することが重要である。核店舗と核店舗をモールで結び、その両側に専門店をおき、大量交通機関などの主なアプローチと駐車場の方向に出入口を設けるのが、基本的な空間構成である。

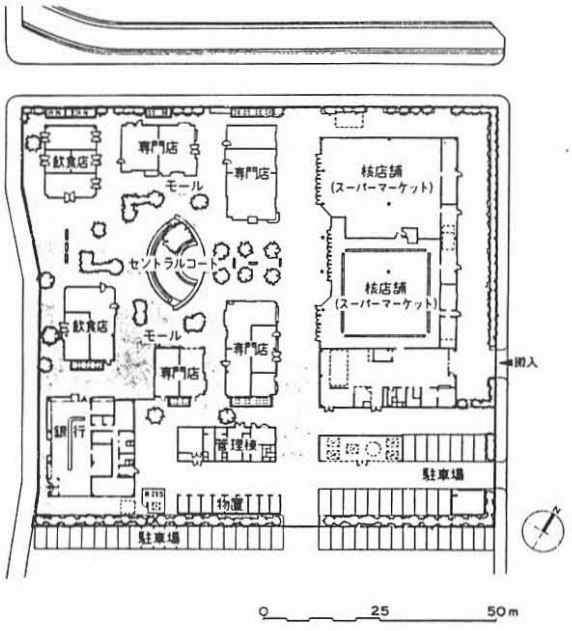
核が1つの場合、主な顧客のアプローチ側に出入口を設け、反対側に核店舗を配置し、その間をモール軸とした専門店街で結ぶのが基本である。

図Ⅲ－4　アメリカの計画的ショッピング・センターにおける核の配置



(資料) *The Community Builders Handbook*
(日本生産性本部「アメリカの商業立地」1972)

図Ⅲ－5　清和台センターモール（兵庫県川西市）



清和台センターモール

建　　設：1978年

規　　模：地上1階

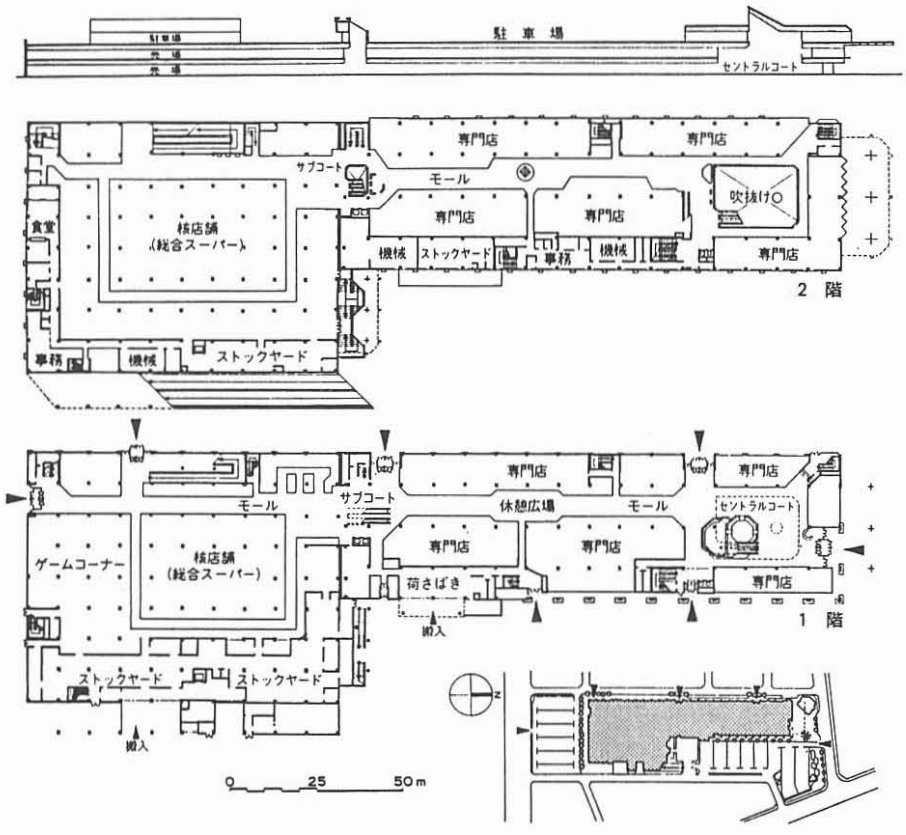
敷地面積：　8,870㎡

延べ面積：　3,307㎡

駐車台数：54台

広場を囲んで、それぞれ独立した核店舗・専門店・銀行が配置された、散在型のショッピングセンター

図Ⅲ－6　サンロード青森（青森市）



サンロード青森

建　　設：1977年

規　　模：

地上2階

敷地面積：

32,000㎡

延べ面積：

29,938㎡

駐車台数：

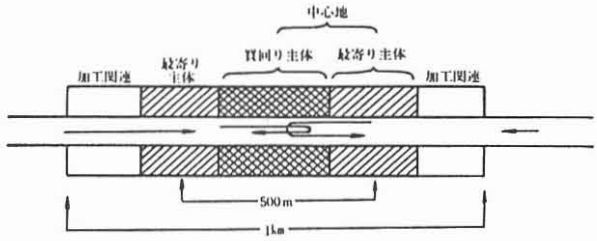
1,500台

専門店ゾーンの入口部分にセントラルコートをとり、そこから各所にサブコートをもつモールが核店舗の総合スーパーに2層でつながる。

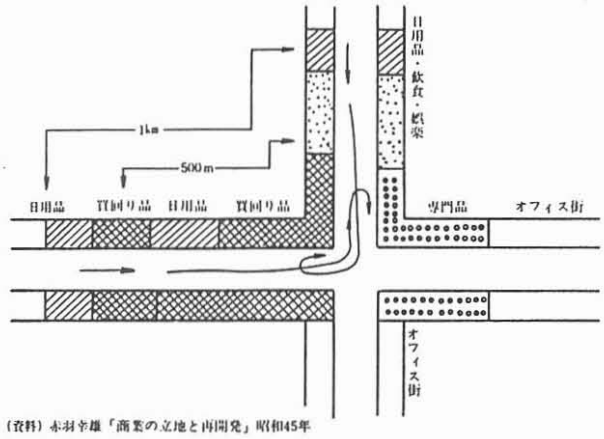
(4) 店舗構成

ショッピングセンターでは、核店舗と専門店間、あるいは専門店間相互において同一商品が比較購入でき、顧客の流れが均等になるように店舗を配置する。また、そのショッピングセンターの特色を出すように、核店舗・専門店・飲食店の種類とグレード及び規模が決定され、配置される。

図Ⅲ－7　直線型の業種配列モデル（既存のもの）

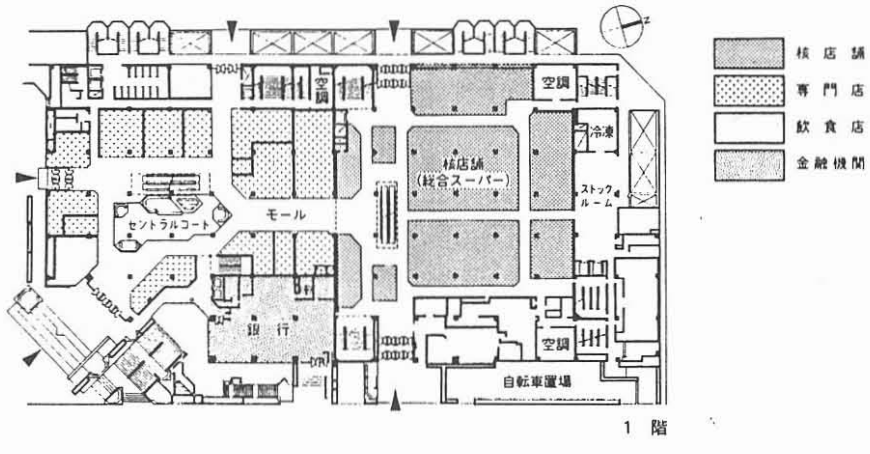


図Ⅲ－8　L字型商業地の業種配列モデル（既存のもの）



（資料）赤羽幸雄「商業の立地と再開発」昭和45年

図Ⅲ－9　イシバシプラザ（静岡県沼津市）



1 階

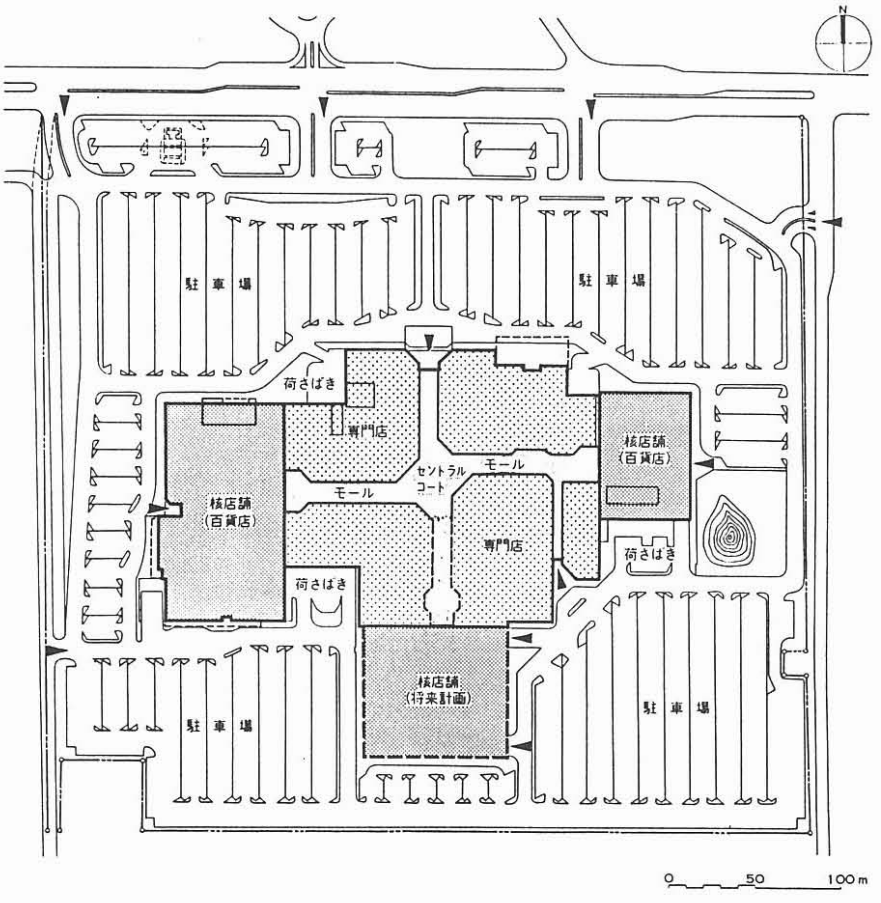
(5) 駐車場

顧客用駐車場は、郊外型及び沿道型においては特に重要である。位置とレイアウトは、ショッピングセンターへの他の交通機関（電車・バス）からのアプローチとの関連を考慮する。

駐車場の規模は、①ショッピングセンターの規模とタイプ②テナントの構成③商圏の特性④所有地の規模と形状⑤土地のコストと維持費などの要因から決定される。

周辺を含む道路の状況とショッピングセンターができることによって増加する交通量を推定し、アプローチの道路幅員に応じて交通渋滞を生じさせないように計画することが重要となる。

図Ⅲ－10　オークスモール（Oaks Mall, Florida, アメリカ）



敷地面積：　214,354㎡

延べ面積：　 40,192㎡

駐車台数：　 3,200台

Ⅳ. 事業化促進方策の検討

Ⅳ．事業化促進方策の検討

1．事業化促進方策の一般的検討

ここでは、中川駅前センター地区に換地を受けた地権者が、土地の有効活用を図り、事業化を促進する上での基本的事項として、以下の項目についての整理・検討を行う。

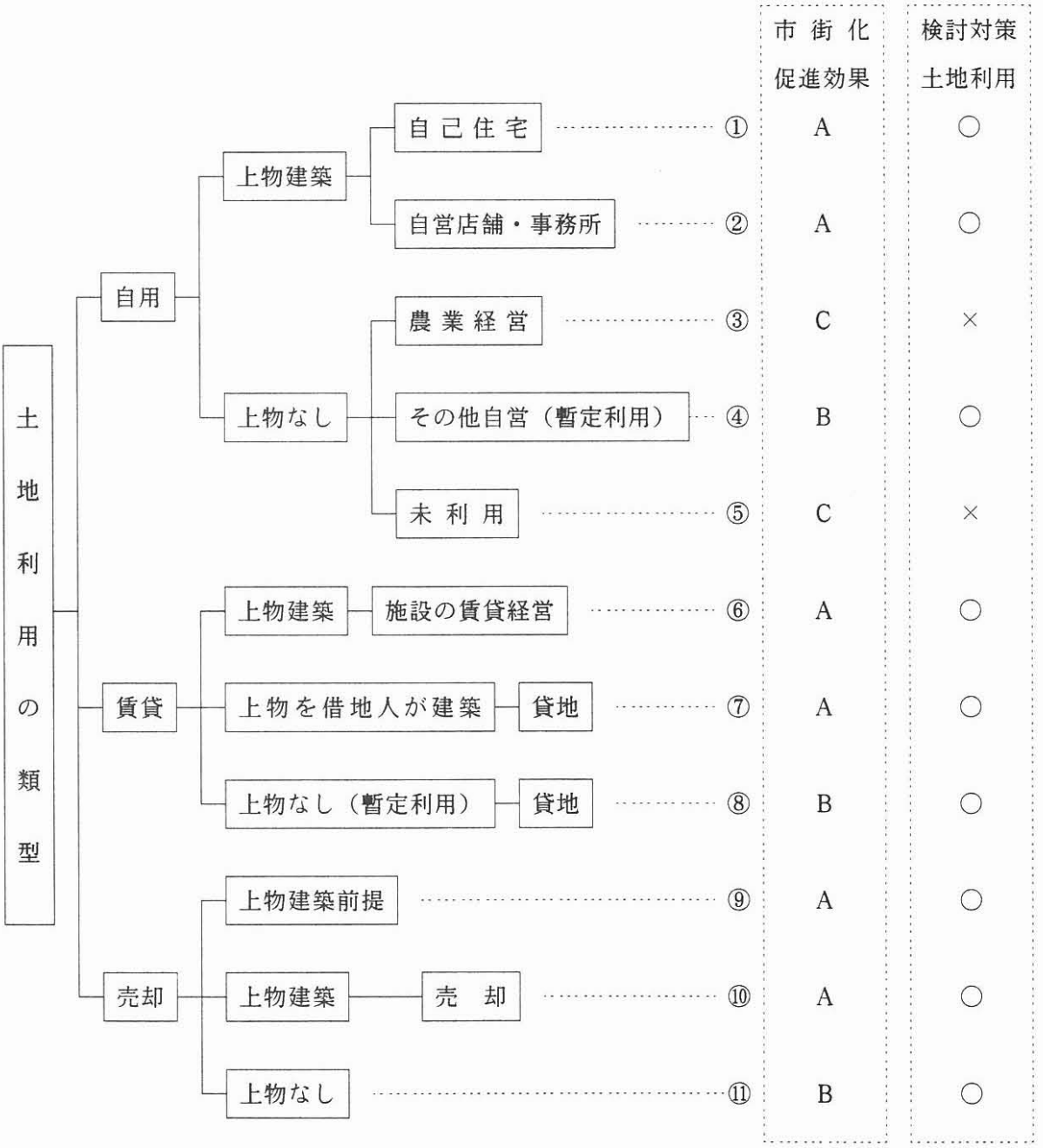
① 土地利用にはどのような種類があるのか
② 各々の土地利用の種類（類型）は、土地活用の様々な目的のうち、どのような目的に適しているのか
③ 新しい土地利用に対して地権者が抱く諸々の不安や煩しさを軽減するような方法はないのか
④ 各地権者の土地活用の目的やその他の条件に応じて、それらの方法のうちから何を選択したらよいのか
⑤ 必要資金を他から借り入れる場合、有利な融資制度や利子補給制度、補助制度はないのか

(1) 土地利用の類型

民有地において考えられる土地利用の類型は、次のように類型化される（図Ⅳ－１）。

図の右側に市街化促進効果の大小をA、B、Cのランクで示したが、このうち、市街化を促進する上で効果の大きい土地利用は限定される。

図Ⅳ－１　民有地における土地利用の類型（全般）



注）１．土地利用の類型には上記のほかこれらを組合せた形態も考えられる（現実の土地利用はむしろこちらが多い）。

２．市街化促進効果：大→小とA→Cが対応。

以下の検討は、市街化促進効果の大きい類型①、②、④の自用型土地利用、類型⑥、⑦、⑧の不動産運用型土地利用及び、類型⑨の上物建築前提の土地売却、⑩の建物分譲、⑪の土地売却を対象に行うものとする（図Ⅳ－１の○印）。

類型③、⑤の土地利用（図Ⅳ－１の×印）については、ビルトアップに結びつかず、他の類型の土地利用を促進しその優位性を明らかにすれば、将来的には他の類型の土地利用への転換が期待されることから対象より除外した。

検討すべき土地利用
- 自用地に自己住宅を建設 …… ①
- 自用地に店舗等を建設し、自営 …… ②
- 賃貸住宅を建設し、賃貸 …… ⑥
- 貸店舗等を建設し、賃貸 …… ⑥
- 上物建設を前提に、土地を賃貸 …… ⑦
- （上物建設を前提に、）土地を売却 …… ⑨、⑪
- 自用地に施設を建設し、分譲 …… ⑩
- 土地の暫定利用 …… ④、⑧

－土地利用の類型別具体例－

①……独立住宅、集合住宅等の一部 etc.
②……独立店舗・事務所、共同ビルの一部、コンビニエンスストア、クリーニング店、ガソリンスタンド（フランチャイズ方式） etc.
④……テニスコート、ゴルフ練習場、園芸・造園 etc.
⑥……アパート、賃貸マンション、貸店舗（一般店舗、沿道サービス業等）、貸事務所 etc.
⑦……借地方式による賃貸マンション（公団の特別借地方式等） etc.
⑧……中古車展示場、住宅展示場、駐車場、資材置場、貸農園 etc.
⑨……等価交換方式等に基づく共同ビル建設のための土地の一部売却 etc.
⑩……分譲マンション、分譲店舗 etc.

(2) 土地活用の目的と土地利用の類型

土地の有効活用を図る場合、各地権者の有する事情により様々な目的が考えられるが、一般的には次のような項目に整理される。

① 換金需要の発生
② 長期安定収入の確保
③ 高収益性の確保
④ 相続税・贈与税対策
⑤ その他節税対策
⑥ 初期投資なしに施設建設
⑦ 初期投資なしに安定収入を確保
⑧ 一時的（暫定的）な土地活用

また、これら土地活用の目的と先に検討した土地利用の類型との適応関係を整理すれば次表のとおりとなる。

表Ⅳ－1　土地活用の目的と土地利用の類型

土地利用の類型＼土地活用の目的	換金需要の発生	長期安定収入の確保	高収益性の確保	相続税・贈与税対策	その他節税対策	初期投資なしに施設建設	初期投資なしに安定収入を確保	一時的な土地活用
自用地に自己住宅を建設				○	◎			
自用地に店舗等を建設し、自営		○	○	○	○			
賃貸住宅を建設し、賃貸		○		◎	◎			
貸店舗等を建設し、賃貸		○	○	◎	○			
上物建設を前提に、土地を賃貸		○					○	
上物建設を前提に、土地を売却（等価交換事業）						○		
自用地に施設を建設し、建物分譲	○							
上物なしに土地を売却	○							
土地の暫定利用								○

なお、本表の理解を助けるために、土地利用の類型と相続税・贈与税との関係及びその他不動産（土地、建物）の取得、保有、経営、譲渡等に関連して課税される各種税金との関係について、以下、簡単にまとめておく。

① 相続税・贈与税

課税客体として土地に着目した場合、次の類型に応じて税額は異なってくる。

イ．土 地 売 却：現金化されるため、評価減はない。但し、等価交換の場合、土地売却は一部のみであり、残りは所有する建物の用途に従い、自用地または貸家敷地となる。

ロ．自　用　地：市場価格（時価）に比べて、相続税等の評価額はかなり低く、現金化するより有利となる。

ハ．貸 家 敷 地：貸家建付地として、自用地よりも更に低く評価される。

ニ．貸　　地：貸地として評価減になるものの、借地権の設定に際して権利金の授受を伴う場合にはそれが現金として入るため、メリットは少ない（但し、不更新方式の貸地を除く）。

課税客体として建物に着目した場合には、次の類型に応じて税額は異なってくる。

イ．自 用 建 物：市場価格（時価）に比べて評価額は低く、現金で持つより有利となる。建築資金を借入金で賄う場合には、マイナスの資産となり、節税効果はより大きいものがある。

ロ．貸　施　設：貸家として、自用建物よりも更に低く評価される。

② 譲渡所得税

イ．貸　　地：設定権利金（正確には取得費等控除後の譲渡益。以下同様）について課税される。

ロ．土 地 売 却：売却代金について課税され、貸地に比べて高額となる。但し、等価交換の場合、条件によっては、譲渡所得がなかったものとして税金を繰り延べにすることができる。

ハ．建 物 分 譲：分譲価格の設定にもよるが、通常、土地売却に比べて譲渡益は大きく、税金も高額となる。

③ 不動産取得税

取得した建物が住宅の場合、他用途に比べて税率が低くなる。

④　固定資産税

イ．土　　地：住宅用地の場合、特例で課税標準額が1/2または1/4（小規模住宅用地の場合）に減額される。

ロ．建　　物：住宅の場合、新築住宅の特例で、地上３階建以上の耐火建築物の場合には５年間、その他の建物の場合には３年間、税額が 1/2に減額される。

⑤　都市計画税

土地利用の類型による違いは特にない。

⑥　所得税、住民税、事業税

事業用建物の場合、その減価償却費が経費として計上できるので、課税所得はその分少なくなり、それに応じて税金の額も減少する。中でも新築貸家住宅については、特例で当初５年間は42％（法定耐用年数が45年以上の建物は65％）の割増償却が認められるため、その効果はより大きいものがある。但し、等価交換の場合、課税が繰り延べられることにより、各年におけるこれらの税金は相対的に高いものとなる。

なお、不動産賃貸経営を行う場合において、賃貸経営の規模が小さく事業所得として認定されない場合には、不動産所得となり、事業税は課税されない。事業税が課税される経営規模の目安は以下のとおりである。

（ｉ）アパートは、独立室数が15以上の場合

（ii）戸建貸家は、10棟以上の場合

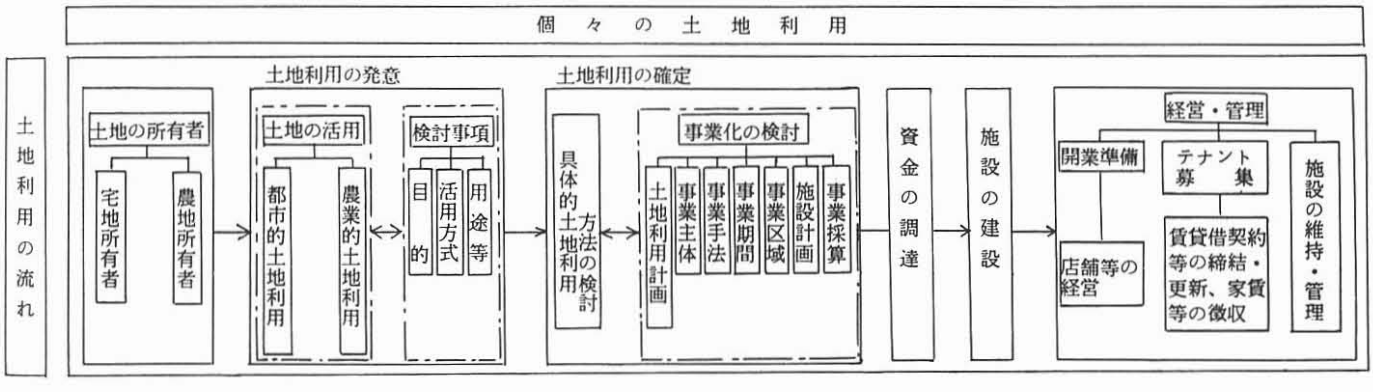
（iii）店舗・事務所は、テナント数が10以上の場合（ビル入居の場合）

(3) 有効活用の手法の検討

従前の土地利用を転換し、新しい土地利用を行うためには、下図のような様々な段階及び手順を踏むことになるが、これらを全て個人で行おうとする場合（自己建設方式）には、次のような問題もあり、なかなか新しい土地利用に踏み切れない実態も指摘されている。

① 多様な土地利用に関する情報量の不足
② 土地利用・経営等に関する相談相手の不在
③ 資金調達の困難
④ 事業ノウハウ不足
⑤ 敷地の規模・形状の悪さ
⑥ 新しい事業を行う上での諸々の煩わしさ
⑦ その他経営に対する諸々の不安

図Ⅳ－2 土 地 利 用 の 流 れ



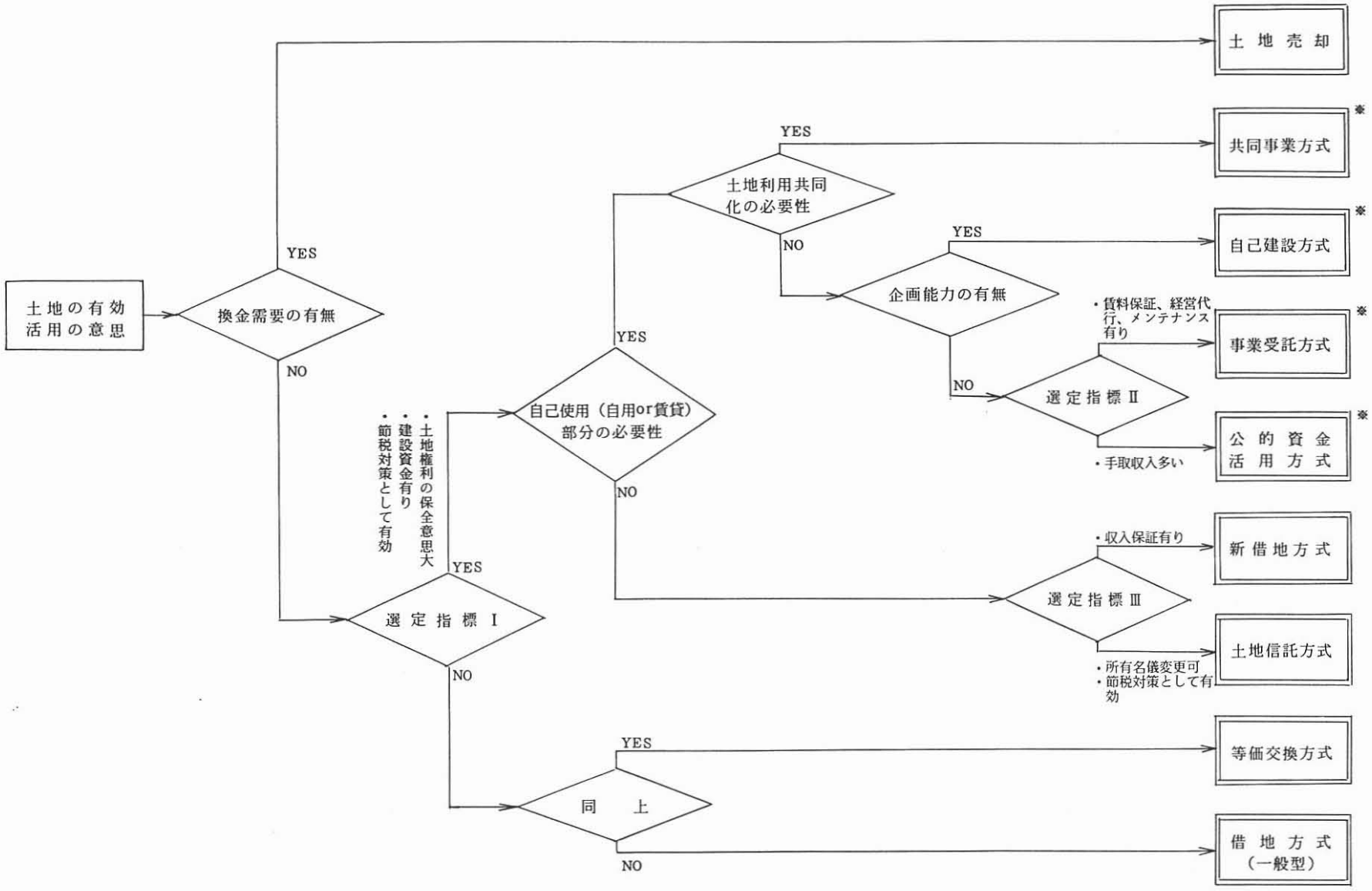
これら新しい土地利用に対して地権者が抱く諸々の不安や煩わしさを軽減するために、従来から数多くの手法が提案されてきており、主な手法についてその概要をまとめれば、次表のとおりとなる。

これら有効活用の手法も、先に検討した土地活用の目的やその他地権者の抱える条件の違いに応じてメリット・デメリットを有する。これらの関係を整理し、土地活用の目的・条件に応じた有効活用手法判定の流れをまとめれば次表のとおりとなる（図Ⅳ－3）。

表Ⅳ－2　有効活用手法の種類とその概要

名　　称	概　　要	負担軽減の内容	運用主体
公的資金活用方式	公的機関等が公庫等から資金を導入し、土地所有者（借地権者）に代わって建物を建設して完成後譲渡するもの。	計画立案、資金調達、建物の設計・施工・監理、税金相談等	公社、公団、民間等
等価交換方式	土地所有者（借地権者）が土地を提供し、公的機関等が建築資金を出資して共同ビル等を建設し、その出資比率に応じて土地・建物を取得する方式。	計画立案、資金調達、建物の設計・施工・監理、テナント募集等	公社、公団、地方自治体、民間
借地方式（一般型）	現行の借地法を前提とした契約の更新を原則とする一般型の借地方式	賃料保証	公共、民間等
新借地方式	契約により定めた借地期間が満了したとき、地主に土地を返還することを原則とした新しい借地方式。借地契約締結時に権利金等の授受を伴わず、契約期間中は高額の地代（経済地代）が支払われる。	将来における土地の返還、賃料保証、税務相談等	公団、民間等
土地信託方式	土地所有者（受益者）が信託機関（受託者）に土地を信託し、信託機関は受託して資金の調達、建物の建設、建物の賃貸及びテナントの管理などを行い、収益を土地所有者に交付する方式。	計画立案からテナント管理まで土地の開発・運用に伴う事務は全て信託機関が行う。	信託銀行等
事業受託方式	ディベロッパー等が地権者から事業の企画、建物の設計・施工・監理及びテナント募集・管理までを総合的に受託して、土地の有効活用を図る方式。	計画立案、資金調達、建物の設計・施工・監理、テナントの募集・管理、建物の維持・保金等	民　　間
フランチャイズ方式	フランチャイザー（本部）がフランチヤイジー（加盟店）との間で契約を結び、自己の商号、商標等を使用させて同一性のイメージのもとに事業を行う権利を与えるとともに、経営に関する指導を行い、これらの対価等としてフランチャイジーから加盟金、保証金、ロイヤリティなどを徴収する方式。	計画立案、経営援助、売上保証、経営相談等	民　　間
共同事業方式	２人以上の地権者が共同で事業を行う方式。内容については次章を参照のこと。	土地利用の共同化等	—

図Ⅳ－3　有　効　活　用　手　法　の　判　定　フ　ロ　ー



(注)　※印のうち、店舗等の自営を考えている地権者で、事業ノウハウが不足している場合は、〝フランチャイズ方式〟の活用が考えられる。

(4) 商業・サービス関連の融資制度

土地の有効活用を図る場合、資金調達をどのように行うかにより、資金計画、返済計画に大きな違いが生じる。表Ⅳ－3に、公的資金の融資制度の中で港北ニュータウン地区に適用可能な商業・サービス関連の融資制度を一覧表にまとめたが、融資対象者の要件や資金使途の要件に留意して、より有利な融資制度を活用することが望まれる。

なお、以上のほか、下層階に店舗・事務所等を入れた共同住宅（ゲタバキマンション等）を建設する場合には、住宅金融公庫の土地担保賃貸住宅貸付、一般中高層貸付、公団の民営賃貸向特定分譲住宅貸付、一般市街地住宅貸付、公社の公社特定中高層貸付、公社特別賃貸住宅貸付等の融資制度がある。また、特定賃貸住宅等の利子補給制度、市街地住宅供給促進事業、優良再開発建築物整備促進事業等の補助制度の利用も考えられる。

表Ⅳ－3　商業・サービス関連の公的資金融資制度

（1988年3月現在）

融資機関	融資の種類		対象者	資金使途	貸付条件				償還方法
					貸付限度額	金利	償還期間	据置期間	
中小企業金融公庫	一般貸付	直接貸付		設備資金 運転資金	2億7,000万円 （うち運転資金 1億4,000万円）	5.5％	設：原則10年以内 運：〃　5年〃	設：原則1年以内 運：1年以内	据置期間のあと原則として2ヶ月賦等返済
		代理貸付			設、運あわせて 4,500万円		設：原則7年以内 必要に応じ10年以内 運：5年以内	設：原則1年以内 運：6ヶ月以内	
	商業近代化特別貸付	小売高度化貸付	小売業	小売商業振興法に基づく商店街整備計画、店舗共同化計画、連鎖化事業計画の実施に伴って必要となる店舗などの取得改造資金	3億5,000万円 （特利適用限度2億7,000万円、代理貸付は一般の他に4,500万円）	5.4％	設：15年	設：2年	
		流通近代化貸付	卸売業 小売業	・設備資金 ・長期運転資金 （ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰへの入居 セルフサービス店の取得、改造 共同施設　など）	4億円 （同　上）	5.45％	設：20年	設：2年	
商工中金	一般貸付		商工中金の所属組合及びその構成員	・組合の共同事業に要する運転資金、設備資金 ・組合員の事業資金とし貸付ける転貸資金 ・組合員が事業に要する運転資金、設備資金	原則として 組合　18億以内 組合員　1億8000万円以内	7.125～9.1％ 組合貸、構成員貸、協業・共同事業資金など融資対象者や資金使途及び返済期間等により異なる	設備資金　15年以内 運転資金　10年以内	必要に応じて	一括または毎月、3ヶ月ごとなどの分割返済
国民金融公庫	普通貸付			設備資金 運転資金	2,700万円以内	5.5％	設：10年以内 運：5年以内 （必要に応じ7年以内）	設：2年以内 運：1年以内	・元金均等払い ・元利〃 ・ステップ償還
	特別貸付	食品貸付	食品小売業	・店舗の増改築 ・機械設備購入	4,000万円以内	5.5％	13年以内	1年以内	
		商業近代化等貸付	卸・小売業	高度化事業のための設備資金 （ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰへの入居 商店街設備 店舗共同化　など）	4,000万円以内 （高度化事業に必要な資金は3,500万円以内）	5.5％	20年以内 （高度化事業に必要な資金は15年以内）	1年以内	

融資機関	融資の種類		対象者	資金使途	貸付条件				償還方法
					貸付限度額	金利	償還期間	据置期間	
国民金融公庫	特別貸付			・セルフサービス店集配センター共同施設などの設備資金 ・ショッピングセンターなどへの入居資金 ・共同仕入資金	4,000万円以内	5.5％	20年以内	2年以内	元金均等払い
		高度化貸付	中小小売商業振興法の規定により認定を受けた高度化事業計画（商店街整備計画、店舗共同化計画及びボランタリーチェーンなどの連鎖化事業計画）に参加する中小企業	設備資金 連鎖化事業の本部事業者が必要とする運転資金	3,500万円以内	5.5％	13年以内	2年以内	
中小企業事業団	施設共同利用事業	商業店舗共同利用事業	参加企業5人以上で、その4/5以上が従業員5人以下の卸・小売の小規模企業者よりなる以下の組織 o特定中小企業者 o企業組合 o協業組合 o以上で組織された事業協同組合、事業協同小組合、企業組合、協業組合又は会社	商業アパート用の以下のもの o土地 o建物 o構築物 o設備（共同施設、協業化設備又は組合員若しくは所属員たる共同出資会社の事業の用に供する設備に限る。）	90％以内	2.7％	施設設置期間 ＋ 15年以内	施設設置期間 ＋ 2年以内	元金；原則として年賦、半年賦の均等償還 利息；原則として元金償還日の約定日に後払い
	共同店舗事業	小売商業高度化事業等（注1）	商業またはサービス業の中小小売業者よりなる以下の組織 o事業協同組合 o事業協同小組合 o協業組合 o中小小売商業者の共同出資会社又は合併会社	共同店舗用の以下のもの o土地 o建物 o構築物 o設備	65％以内	2.7％	12年以内	2年以内	
			上記のうち、参加者の4/5以上が小規模企業者（従業員5人以下）である組織	同上	80％以内	無利子	16年以内	3年以内	

（注1）中小小売商業振興法第4条により、商店街整備計画店舗共同化計画又は連鎖計画を作成し、都道府県知事等の承認（認定）を受けた場合、構造改善等高度化事業（特定）の適用対象となる。

融資機関	融資の種類		対象者	資金使途	貸付条件				償還方法
					貸付限度額	金利	償還期間	据置期間	
中小企業事業団	一般共同施設事業	共同施設事業	○事業協同組合 ○事業協同小組合 ○協同組合連合会 ○企業組合 ○協業組合 ○商工組合 ○商工組合連合会 ○商店街振興組合 ○商店街振興組合連合会 ○環境衛生同業組合 ○環境衛生同業小組合 ○環境衛生同業組合連合会	共同事業に必要な以下のもの ○土地 ○建物 ○構築物 ○設備	65%以内	2.7% (年利)	12年以内	2年以内	元金；原則として年賦、半年賦の均等償還 利息；原則として元金償還日の約定日に後払い
神奈川県商工部	事業資金	長期	神奈川県内で原則として1年以上同一事業を営んでいる中小企業者および協同組合等	運転資金 設備資金	1,500万円	5.4%以内 (年利)	設備：7年以内 運転：5年以内		一括または割賦返済
		短期		運転資金	1,000万円	保証付 4.3%以内 無保証 4.8%以内 (年利)	6ヵ月以内		
	組合組織強化資金	長期	事業資金対象者のうち、協同組合等、ボランタリチェーンの本部事業者	運転資金 設備資金	8,000万円 (組織初動資金 2,000万円)	保証付 5.2%以内 無保証 5.7%以内 (年利)	1年超5年以内		
		短期		運転資金	1億5000万円 (転貸1組合員限度額 2,000万円)	保証付 4.3%以内 無保証 4.8%以内 (年利)	1年以内		
	小企業事業資金	無担保融資	事業資金対象者のうち、従業員20人以下（商業、サービス業は5人以下）の小規模企業者	運転資金 設備資金	600万円	5.0%以内 (年利)	300万円以下 4年以内 300万円超 5年以内	6ヶ月	毎月割賦返済
		うち簡易保証融資	事業資金対象者のうち、従業員5人以下（商業、サービス業は2人以下）の小企業者		300万円	4.7%以内 (年利)			

融資機関	融資の種類		対象者		資金使途	貸付条件				償還方法
						貸付限度額	金利	償還期間	据置期間	
神奈川県商工部	小規模企業共済融資事業資金		神奈川県内で原則として1年以上同一事業を営んでいる中小企業者、協同組合等	小規模企業共済制度の契約者の所属する企業	運転資金 設備資金	400万円 （掛金納付額の5倍以内）	4.6％	4年以内	6ヶ月	据置後毎月割賦返済
	設備改善資金	店舗改善		県の店舗改装診断を受けている中小企業者、協同組合等、ボランタリーチェーンの本部事業者	増改築、内装、関連設備、共同施設	中小企業 3,500万円 協同組合等 8,000万円 （必要額の80％）	5.2％	1,000万円以下 7年以内 1,000万円超 10年以内 （情報基盤整備の運転は5年以内）	6ヶ月	
(財)神奈川県中小企業振興協会	店舗近代化資金			中小商業者	o商店街区のモール化等に伴う店舗等の改善 o連鎖化のための店舗等の改善 o大型店等の進出のために経営に影響を受けることによる店舗等の改善	1,200万円以内	4.2％	5年		割賦又は一括返済
	小規模企業資金	無担保無保証人資金	横浜市内に事務所を有し、一年以上同一事業を引続き営んでいる中小企業者及び組合 （注2）	従業員5人（商業・サービス業2人）以下の小企業者 （最近1年間に納期の到来した市民税（所得割又は法人税割）または所得税（法人税）事業税いずれかの税額を完納したもの）	運転資金 設備資金	350万円以下	4.7％以内	5年以内	6ヶ月	
		小口資金		従業員30人（商業・サービス業10人）以下の小規模企業者		500万円				

融資機関	融資の種類		対象者		資金使途	貸付条件				償還方法
						貸付限度額	金利	償還期間	据置期間	
(財)神奈川県中小企業振興協会	振興資金		横浜市内に事務所・事業所を有し、引続き1年以上同一事業を営んでいる中小企業者及び組合		運転資金 設備資金	1,000万円以内 必要に応じて 4,000万円以内。 組合は 7,000万円	1年以内 4.8 %以内 1年超 5.4 %以内	運転資金5年以内 設備資金7年以内		割賦又は一括返済
	季節資金				運転資金	1,000万円以内 必要に応じて 4,000万円以内。 組合は 7,000万円	4.3 %以内	原則として 6ヶ月以内		
	設備改善資金	商業設備改善資金			次の目的で行う設備資金（建物・車両を除く） 1. 省資源化・省エネルギー化 2. 省力化・合理化 3. OA化・FA化 4. 多様化・高級化	3,000万円以内 組合 6,000万円以内（設備総額 100万円以上）	5.1 % （1年6ヶ月間、年5%相当の利子補給）	100万円～ 300万円 3年 300万円～ 600万円 4年 600万円～ 2,000万円 5年 2,000万円～ 6年	6ヶ月	割賦返済
		組合共同事業推進資金			上記1～4 5. 共同事業の推進					
	店舗改造資金			1. 総合的な商店街環境整備事業に併せて店舗の改造を行うものとして認定した市内中小企業者または2. 現在地において店舗の改造を行う市内中小企業者で、融資の対象業種に該当するもの（注3）	店舗の新・増・改築及び店内改装のための設備資金	3,000万円以上	5.4 %以内 （融資対象者1. については、1年6ヶ月間、年5%相当の利子補給）	1,000万円以内 7年以内 1,000万円超 10年以内 割賦返済（6ヶ月据置を含む）		

（注2）中小企業とは、資本金1億円（小売業・サービス業 1,000万円、卸売業 3,000万円）以下、又は従業員が 300人（小売業・サービス業50人、卸売業 100人）以下の個人・会社をいう。

（注3）店舗改造資金の融資対象業種
小売業、飲食業（食堂、レストラン、そば、うどん店及びすし屋に限る。）、物品賃貸業（貸本業、貸衣装業、貸美術品業、貸ふとん業、貸植木業及び貸花環業に限る）、写真業、洗濯業、理容業及びこれらの業種に店舗を貸与する不動産賃貸業。

2．土地利用共同化の検討

ここでは、中川駅前センター地区における換地設計の特殊性を考慮し、土地利用共同化についての検討を行う。

なお、ここでいう共同化とは、複数の地権者等が権利を持ち寄り、共同して一体的な建築物を建設する行為を言い、上物を前提としない土地のみの共同化は考慮外とする。

(1) 共同開発の利点と必要性

土地利用の共同化を考える前提として、まず、共同開発のメリットを建築計画及び不動産経営の両面から明らかにし、次いで、中川駅前センター地区における共同開発の必要性について検討を加える。

① 建築計画に関するメリット

単独でビルを計画する場合及び複数の地権者等が共同でビルを計画する場合の2ケースにつき、建築計画に関するメリット・デメリットを比較すれば表Ⅳ－4のとおりとなる。

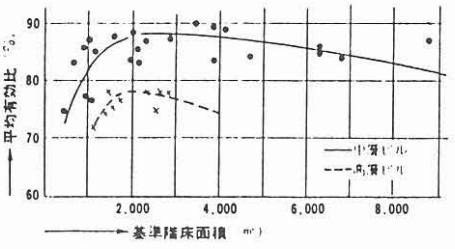
表で明らかなように、共同ビルは単独ビルに比べて次のようなメリットが一般的に考えられる。

イ．建物高層化の可能性の増大
ロ．まとまった空地（公共空間）の確保
ハ．建物効率（有効面積比率）の向上
ニ．貸室環境の向上
ホ．単位当たりの建築工事費等の低下
ヘ．建物イメージの向上

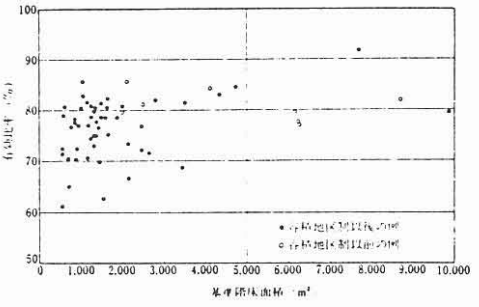
表Ⅳ－4　建築計画に関するメリット・デメリット

判定指標	単独ビル	共同ビル
容積率の割増	なし	敷地がまとまることにより、要件に合えば総合設計制度等の適用が可能となり、容積率の割増しや斜線制限の緩和等を図ることができる。
斜線制限の緩和	なし	
建物高層化の可能性	建物効率（有効面積比率、建築工事費等）を考慮すれば、高層化は困難。	敷地がまとまることにより、公法規制の範囲内で高層化の可能性は増大する。建物高層化により、地上レベルにおける空間計画の自由度は増大し、広場、公園、公共歩廊等の公共空間の確保が可能となる。総合設計制度等を適用する場合には、高層化を更に進めることにより、より広い空地を確保することが可能となる。
まとまった空地の確保	敷地が狭小なため、まとまった空地を確保することは困難。	
有効床面積（レンタブル比） ※図Ⅳ－4～6参照	フロア面積が特に大きい場合を除き、有効面積比率は一般的にフロア面積が大きい程向上する。従って、単独ビルの場合には共同ビルに比べフロア面積が小さくなるため、有効床面積比率は一般的に減少する。	個々の敷地上に建築される場合にも必要となる階段、エレベーター室、湯沸室、便所等を敷地の一体利用により集中することができ、有効床面積比率は一般的に向上する。但し、建物のグレードを向上させる場合、建物の高層化を図る場合には、一般ビルに比べ、表記比率は一般的に減少する。
貸室環境		フロア面積が広くなることにより、貸室空間のフレキシビリティが向上する。特に大規模テナントの導入を前提とする場合には有利。
建築工事費等 ※図Ⅳ－7参照	共同ビルに比べて建物規模が小さく、内壁、外壁等の比率が大きくなるため、躯体費用、仕上費用とも一般的に割り高になる。また、設備も個別に設置することになるため、集合化が可能な共同ビルに比べて工事費用は一般的に上昇する。	建物規模が大きくなるため、同等のグレードのビルを建設する場合には、左記の理由により建築、設備の工事単価は一般的に低下する。
建物の品等、イメージ	敷地規模が小さいことから、建物形状が敷地の形状にそのまま規定され、間口も狭いことから、建物自体に象徴的効果や宣伝効果を期待することは難しい。	敷地規模が大きくなることにより計画の自由度は増大し、角地等が持つメリットを一体利用する敷地の全体に及ぼすことができることから、建物イメージを全体に向上させることが可能。総合設計制度等を適用できる場合は、この効果が一層大きくなる。

図Ⅳ－4　基準階床面積と基準階有効比率

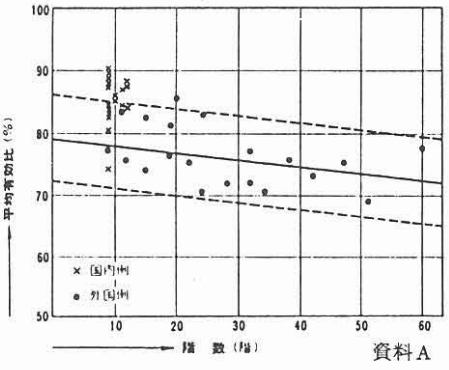


資料A

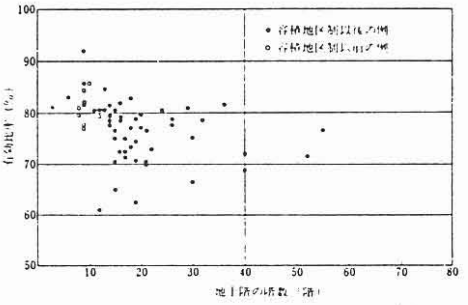


資料B

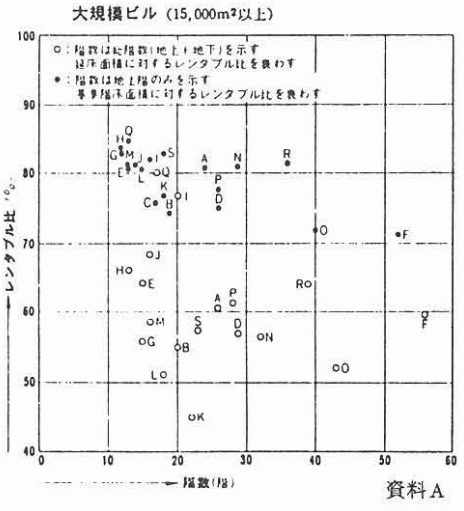
図Ⅳ－5　建物階数と有効比率



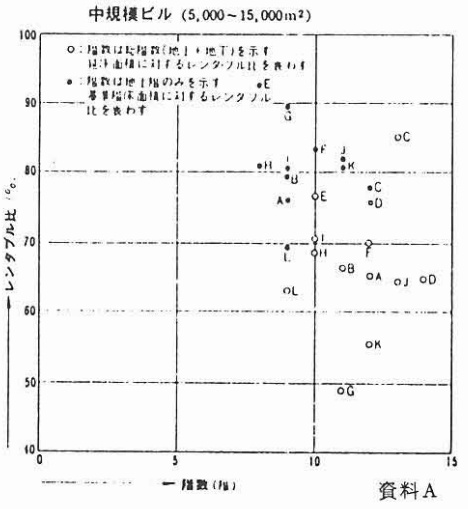
資料A



資料B

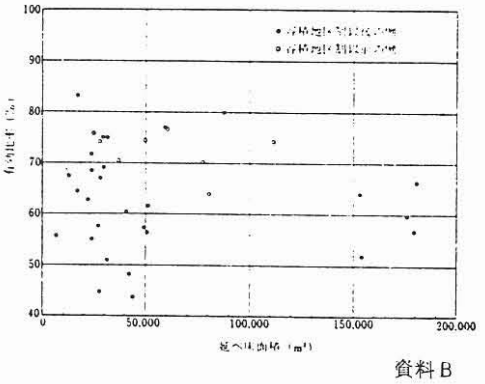


資料A



資料A

図Ⅳ－6　延べ床面積と延べ床有効比率



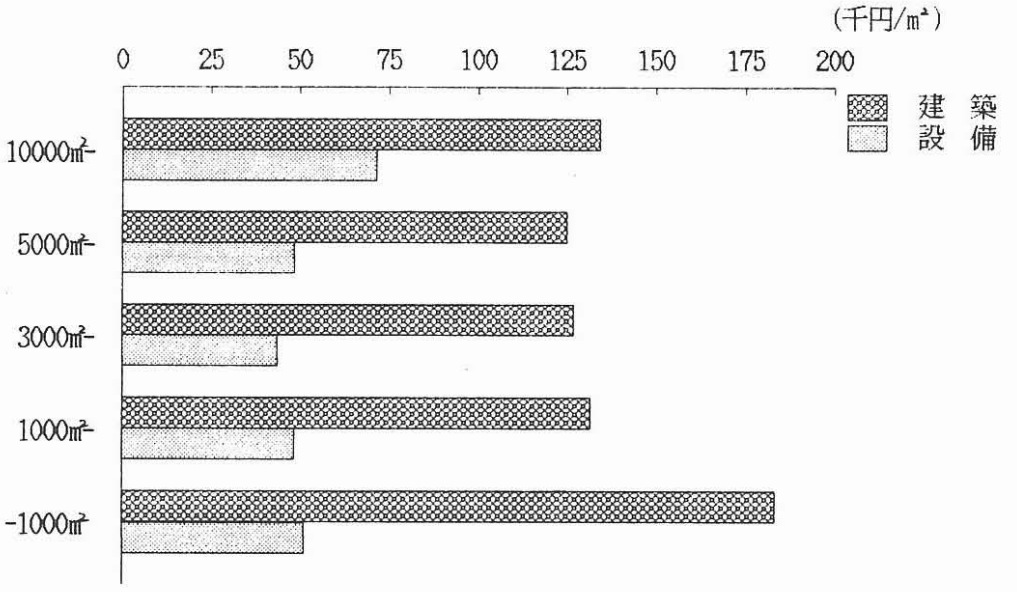
資料B

資料A：建築計画チェックリスト（事務所）

資料B：新建築学大系３４

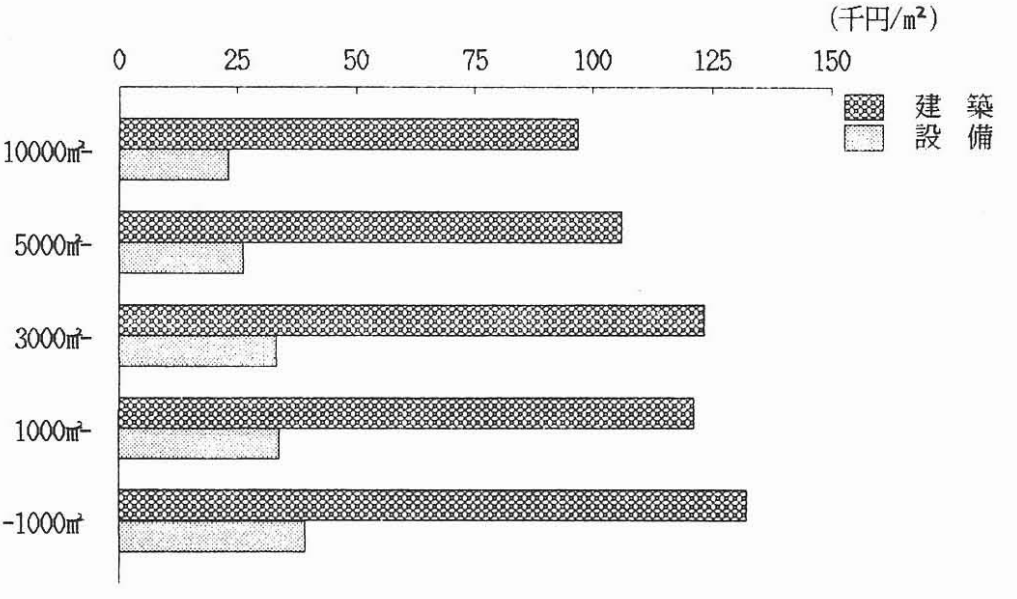
図Ⅳ－7　規　模　別　建　築　工　事　単　価

事務所・庁舎（ＳＲＣ造）



資料:経研60　建築工事原価分析

マンション（ＲＣ造）



資料:経研60　建築工事原価分析

② 不動産経営に関するメリット

建物投資による経営採算を比較する上での前提として、先の２ケースにつき土地、建物一体とした複合不動産としての収入及び支出の各項目について比較すれば表Ⅳ－５のようになる。

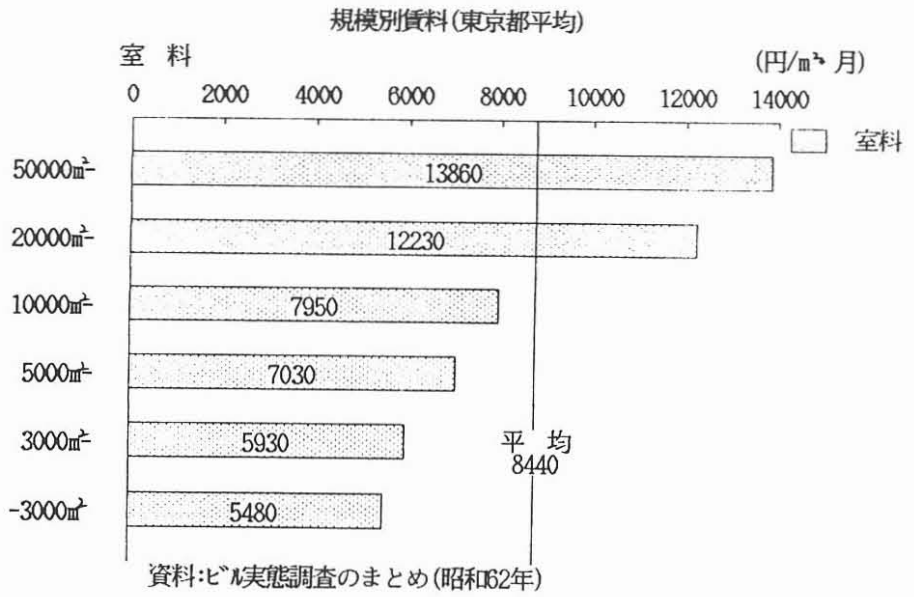
建物投資による採算性は、初期投資額（建物建設費）並びにこれら不動産収入・不動産経費に左右される。各項目の中で影響の大きいのは、収入に関しては貸室賃料であり、経費に関しては、各経費項目の基礎となる建物価格（取得費用）及び管理費である。

従って、同等のグレードの建物を前提とする場合、共同ビルは単独ビルに比べて単位当たりの建築費及び管理費が低下し、貸室賃料が上昇することから採算性が向上することは明らかである。逆に、同等の採算性を前提とした場合には、よりグレードの高い建物を建設することが可能となり、より良質のテナントを確保することにより経営の安全性が高まることになる。

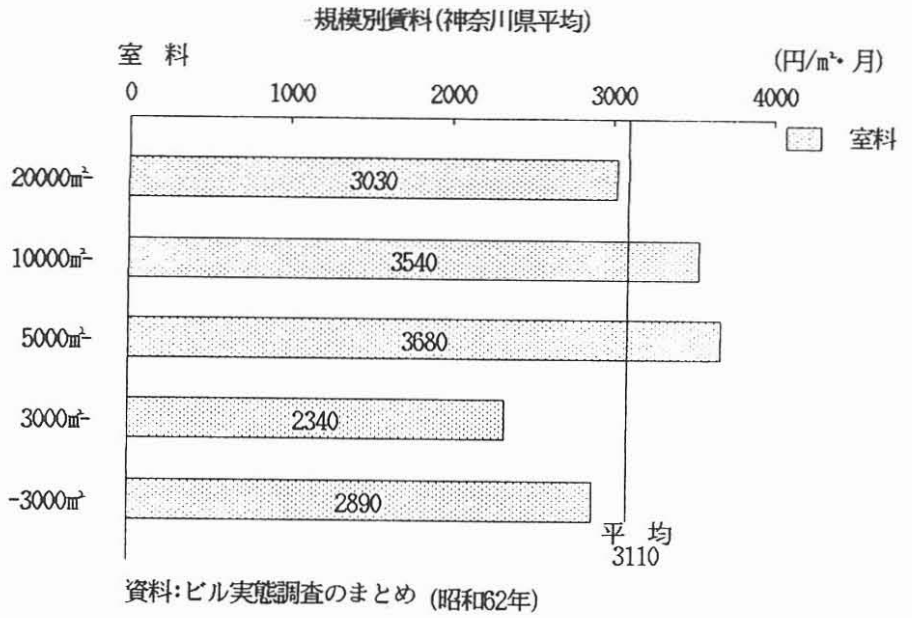
表Ⅳ－５　不動産経営に関するメリット・デメリット

判定指標		単独ビル	共同ビル
不動産収入	貸室賃料 ※図Ⅳ－8,9参照	貸室賃料は、立地条件により大きな開きがあるが、規模が大きく高層の建物ほど高いのが一般的である。この点単独ビルは共同ビルに比べて明らかに不利であり、更に、有効床面積比率が低下することから、延床面積当たりの単位賃料の差はより大きいものとなる。	単独ビルに比べて建物イメージは向上し、より高目の賃料水準を設定することが可能となる。総合設計制度等を適用する場合には、建物の持つ象徴的効果や宣伝効果は更に向上し、企業イメージの向上につながることから、より高目の賃料水準を設定することも可能となる。
	駐車場収入	貸室賃料と同様の傾向となる。	
不動産経費	減価償却費	建物取得費用が基準となる。	
	管理費	一般的には建物規模が大きくなる程、維持管理の質が向上し、費用も高くなるが、同等の品等の建物の場合には、規模のメリット（経済性）から、建物規模が大きくなる程、逆に費用は少なくなる。	
	修繕費	建物の品等との相関が強く、一般的には建物価格（取得費用）に連動する。	
	固定資産税（建物） 損害保険料	いずれも建物の評価額が基礎となり、建物価格に連動する。	
経営の安全性		共同ビルに比べて良質のテナントを確保することが難しく、不動産経営としての安全性は低い。また、立地条件によっては、テナントの確保自体が問題となることも予想される。	単独ビルに比べて建物イメージは向上し、これが企業イメージの向上につながることから、より良質のテナントを確保することが可能で、経営の安全性は高まる。

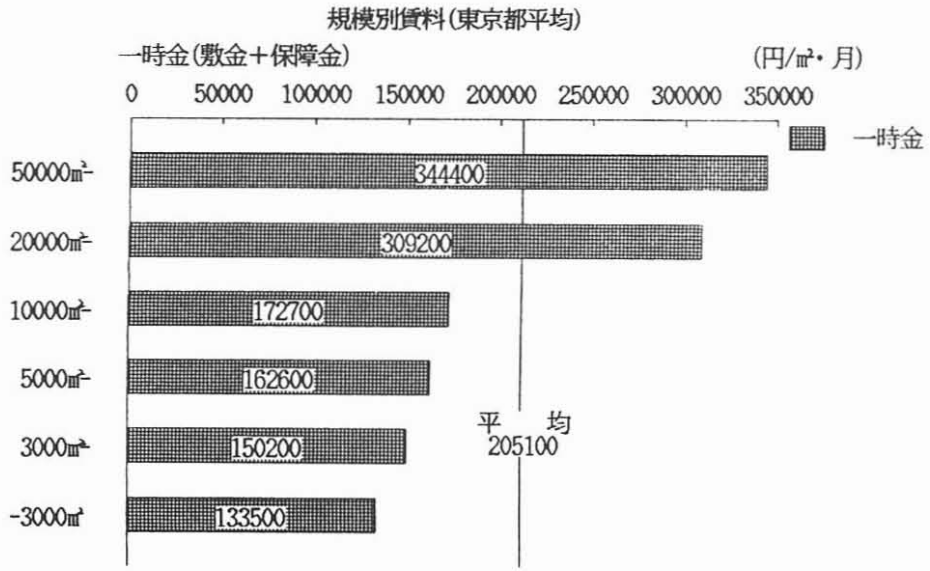
図Ⅳ－8　賃貸事務所ビルにおける規模別賃料



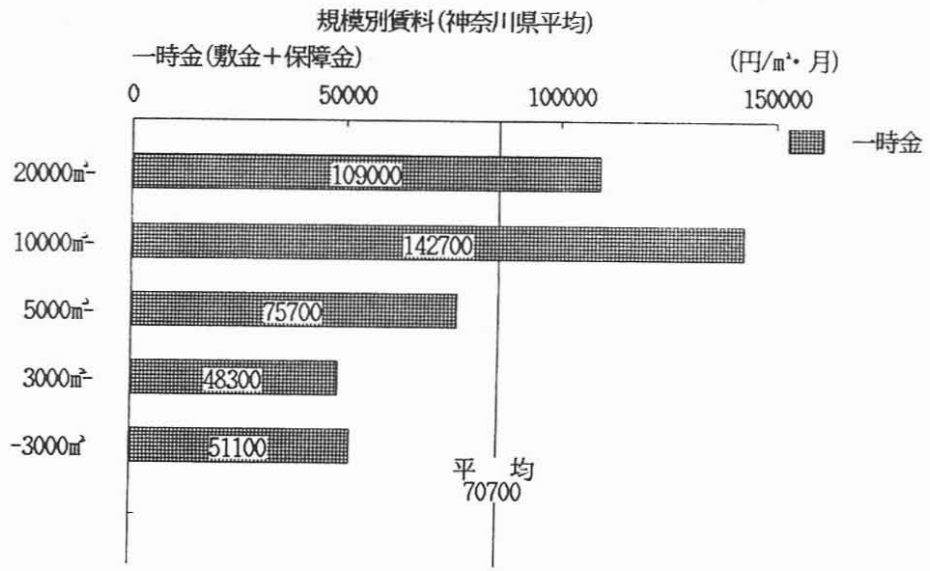
資料:ビル実態調査のまとめ(昭和62年)



資料:ビル実態調査のまとめ (昭和62年)

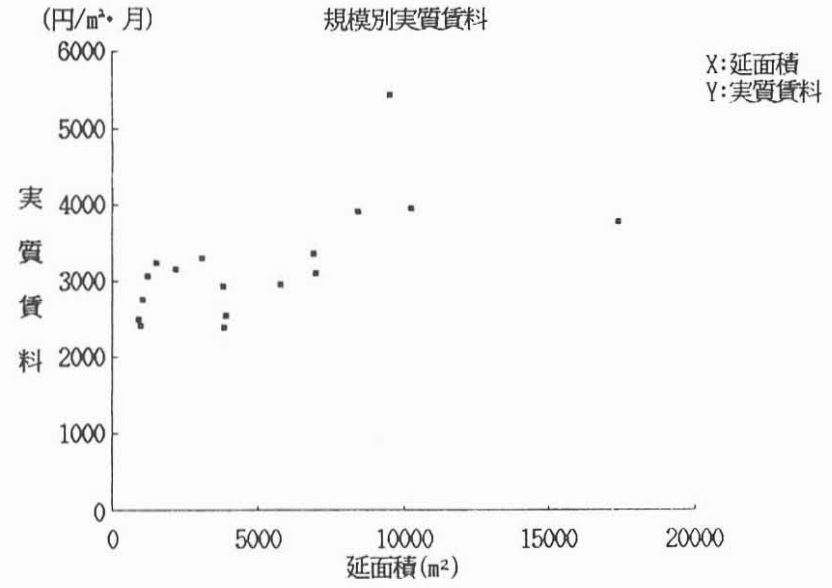


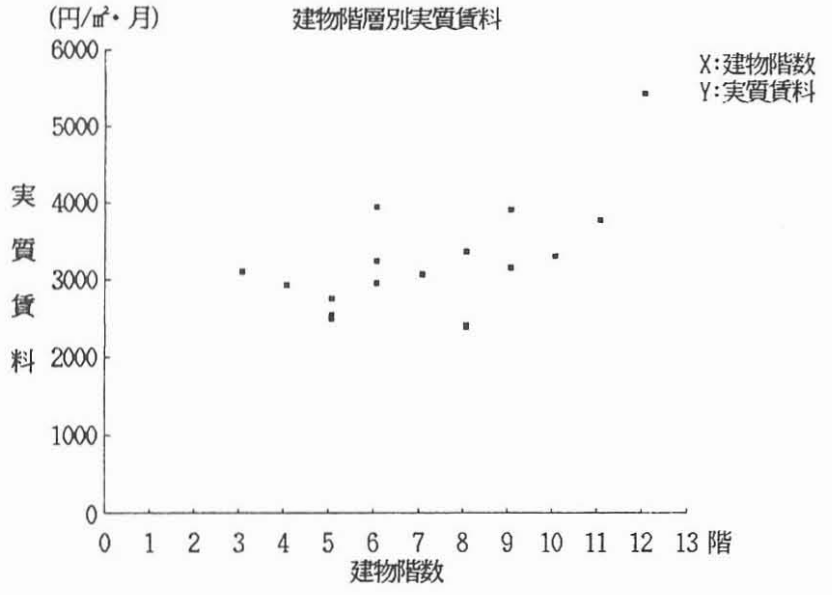
資料:ビル実態調査のまとめ(昭和62年)

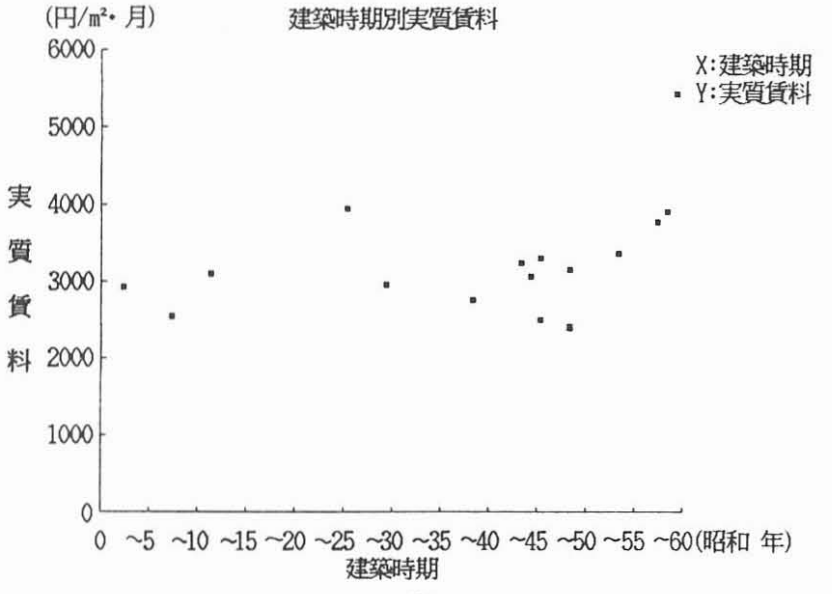


資料:ビル実態調査のまとめ (昭和62年)

図Ⅳ－9　関内駅東口地区における規模別・階層別・建築時期別実質賃料







③　中川駅前センター地区における共同開発の必要性

中川駅前センター地区では、他のセンター地区と同様「申出調査」に基づく換地設計が行われ、その結果として土地の所有が細分化されており、間口５～６ｍ、奥行30ｍといったウナギの寝床のような細長い換地（短冊換地、スリット換地）が多い。

先に、共同開発のメリットについて検討を加えたが、このような状況の中で、これらの換地における共同開発のメリットは一般の場合に比べてより大きいものとなっている。

他のニュータウンのセンター地区においては、企業者の計画どおり、保留地等として細分化されることなく処分・開発され諸施設の建設が行われているが、本センター地区において、現状のまま個々にビルトアップが進んだ場合には、これらのセンター地区に比べて街としてのイメージの低下は避け難く、地区全体としての集客力の低下、ひいては収益性の低下につながることが予想される。

以上から、個々の土地利用の効率化を図るためにも、また、センター地区全体としての集客力を高めるためにも共同開発は不可欠であり、共同開発を通じて、申し出換地の前提としての「市民参加のまちづくり」が具体的に推進されることが望まれる。

(2)　共同ビル事業の流れと地権者等の作業・検討項目

共同ビル事業の内容を総合的に把握できるように、事業全体の流れとその各段階に対応した作業内容及び検討項目を地権者、依頼業者等（地権者からの依頼を受けて共同ビルの企画、設計・施工・監理、権利調整、建物管理方法の検討等を行うコンサル、建設会社等）別に一覧表にまとめた（表Ⅳ－６）。

但し、本表の内容はあくまでも原則であり、地権者間の事情、後に検討する事業手法等によってはその対応を変えていくことが必要であり、事業の各段階において生じる様々な問題に対して、柔軟な発想と知恵を持って事業を円滑に進めるために努力する姿勢が最も重要であると考えられる。

表Ⅳ－6　共同ビル事業の流れと作業内容

	事業の流れ	地権者等の作業内容	依頼業者等の作業内容
1. 発意	共同ビル建設の発意 相談	共同ビル建設の発意 権利現況及び事業目的の把握 希望条件の検討 情報持込先の選定	
2. 判定	基本的事項のチェック 総合的検討 判定 NO 再検討の当否 YES NO YES 棄却	情報持込先との調整・打合せ 必要書類の用意 地権者間での調整・打合せ 事業化の当否の判定	希望条件の聴取 必要書類の請求 公法規制の検討 現地調査 ラフプランの作成 持分の検討（概算） 権利形態の検討 適用可能な制度、手法の検討 事業費の見積り 税金関係の検討 事業収支の検討（概算） 事業化の当否の判定
3. 調整	基本計画（企画書）の作成 調整 NO 棄却 YES 費用負担契約の締結 調査、基本設計図書の作成 調整 NO 棄却 YES	関係権利者及び事業区域の確定 下記事項の調整・打合せ ・事業主体 ・事業手法 ・施設計画（用途等） ・資金の調達方法 ・費用の負担方法 ・取得床の位置等 ・持分及び権利形態 費用負担契約の締結	基本計画（企画書）の作成 費用負担契約の締結 現地測量・地質調査 土地価格等の調査 基本設計図書の作成 土地・建物の確定 持分、権利形態の検討 税金関係の検討 事業収支の詳細検討
4. 合意	覚書（合意書）の締結 費用負担契約の締結 建築確認	合意文書の締結 違約金の取り決め 費用負担契約の締結 抵当権等の抹消	合意文書の作成・締結 違約金の取り決め 費用負担契約の締結
5. 契約	実施設計図書の作成 （実費請求） 決定 棄却 工事請負・監理契約の締結	住宅金融公庫等融資 工事請負・管理契約の締結 その他契約の締結	実施設計図書の作成 施工業者の選定 施工スケジュールの作成 工事発注契約書の作成 監理受託契約書の作成 その他契約書の作成
6. 工事	着工 竣工	建物管理方法の検討 （管理業者の選定） 開業準備又はテナント募集 建物賃貸借契約の締結	建物管理計画案の作成 賃貸条件、テナント募集方法等の検討 建物賃貸借契約書等の作成
7. 管理	清算 建物の引渡し 登記 管理協定の締結 使用開始	事業費の清算 建物の権利登記 建物管理協定の締結 管理業務の実施	建物管理協定書の作成

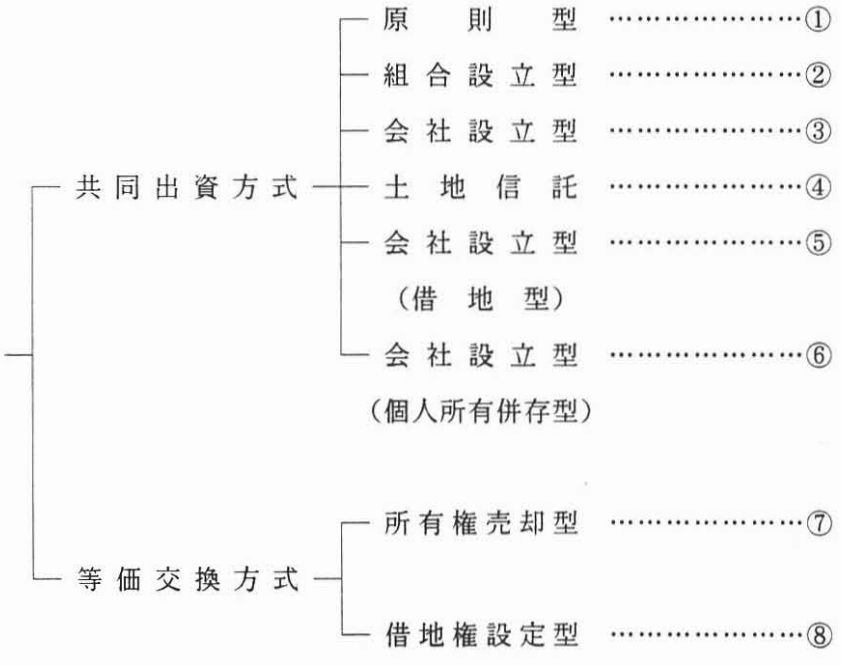
(3) 共同ビル事業の種類と従後における土地・建物の権利形態

共同ビル事業は、一般に共同出資方式及び等価交換方式と呼ばれるものに大別することができる。

共同出資方式は、複数の権利者が土地を提供し合い一敷地とし、その敷地の上に建設される建物の工事費を、各々が取得する床価額に応じて負担する事業である。いわば、次元の同じ者の間の共同化方式といえる。

等価交換方式は、一方が土地を提供し、もう一方が建築費を出資して共同ビルを建設し、地権者が提供した土地と等価の建物部分（区分所有権）及び敷地利用権を取得する事業である。都市再開発法による権利変換方式と基本的には同じメカニズムであり、次元を異にする者の間の共同化方式といえる。

両方式は、更に次のように分類でき、これらの概要をまとめれば表Ⅳ－7のとおりとなる。



また、建物建設後の土地・建物の権利形態と上記共同ビル事業との関係をまとめれば図Ⅳ－10のとおりであり、これらの各種権利形態をいくつかの指標に基づいて比較すれば、表Ⅳ－8、9のとおりとなる。

表Ⅳ－7　共同ビル事業の分類と概要

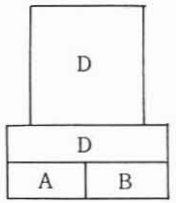
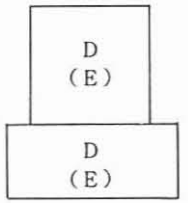
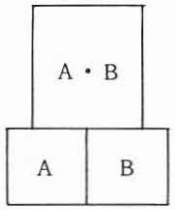
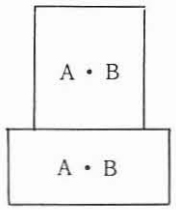
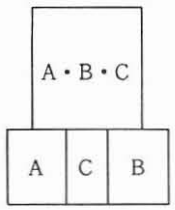
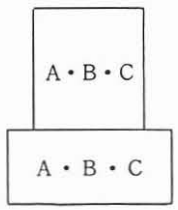
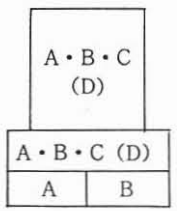
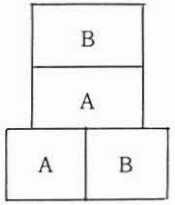
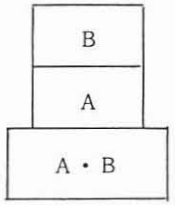
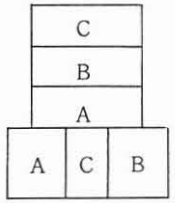
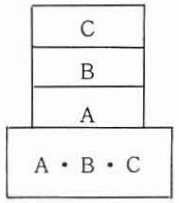
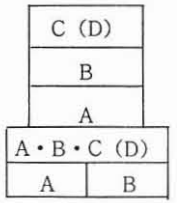
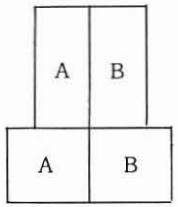
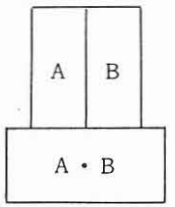
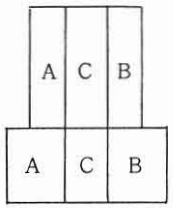
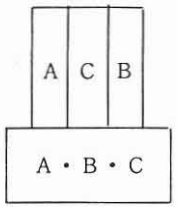
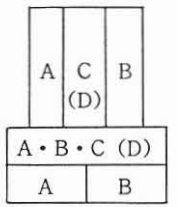
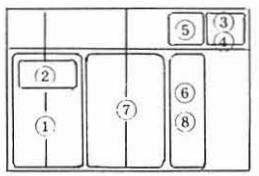
類型		概要
共同出資方式	① 原則型	一般に採用されている共同ビルの共同化手法である。地権者がお互いに敷地を出し合い、提供した土地の割合（価格割合または面積割合等）に応じて建築費も負担し、共同ビルを建設する。完成したビルは、出資割合または負担割合により区分所有または共有持分により所有することになる。共同ビル経営に基づく収益・費用の配分も持分割合に応じて収受、負担する。
	② 組合設立型	地権者が土地を現物出資して組合（土地利用組合等）を設立する。 組合は出資された土地上にビルを建設し、不動産経営を行う。 組合に参加した地権者は、その出資割合に応じて収益の配当を受ける。
	③ 会社設立型	地権者が土地を現物出資等して共同ビル事業会社を設立し、地権者は株主となる。 設立した会社がビルを建設し、共同ビルの経営を行う。 参加した地権者は、株式に応じて収益の配当を受ける。
	④ 土地信託	地権者が共同して信託機関（信託銀行等）に土地を信託する。 信託機関は資金の調達を行い、土地上にビルを建設して不動産経営を行う。 参加した地権者は、その出資割合に応じて収益の配当を受ける
	⑤ 会社設立型 （借地型）	地権者が現金出資して会社（共同ビル事業会社）を設立し、地権者は株主となる。 設立した会社は地権者との間で借地契約を結び、借地上にビルを建設して不動産経営を行う。 参加した地権者は、会社から地代とともに出資割合に応じて収益の配当を受ける。
	⑥ 会社設立型 （個人所有併存型）	⑤会社設立型（借地型）の発展パターンで、設立した会社が建設したビルの床のうち、地権者が自用に必要な床を再譲渡し、地権者と設立した会社との共同ビルの形態をとる。 地権者の自用部分を含むため、会社から地権者が受け取る地代および配当の額は⑤に比べて少なくなる。
等価交換方式	⑦ 所有権売却型	地権者が土地の権利（この場合は所有権）の一部を提供し、ディベロッパー等が建築資金を出資して共同ビルを建設する。 地権者は、その出資比率に応じて土地・建物を取得する。
	⑧ 借地権設定型	等価交換方式のうち、土地の権利として借地権を設定する方式。 ⑦所有権売却型に比べて、地権者が獲得する床の持分は少なくなるが、地権者はディベロッパー等との借地契約により、毎年地代を受け取ることができる。

（注）1．③、⑤、⑥の会社設立型の場合、地権者のみで会社を設立する場合と地権者とディ
2．各方式とも、要件に合えば、土地担保賃貸等の公的資金融資制度、優良再開発建築
3．公団の特別借地制度等不更新型の借地方式は、設定権利金の授受を伴わないため等共同ビル建設手法の１つに位置付けることもできると考えられる。

事業主体	土地の所有形態	建物の所有形態	適用可能な制度・手法
個人（地権者）	地権者の分有または共有	地権者の区分所有または共有	・公的資金活用方式 ・事業受託方式（運営委託方式） ・リース方式
組合	地権者の合有（共有）	地権者の合有（共有）	〃
法人	法人の単独所有	法人の単独所有	〃
信託会社	信託会社の単独所有（形式上）	信託会社の単独所有（形式上）	土地信託方式
法人	地権者の分有（借地権設定）	法人の単独所有	・公的資金活用方式 ・事業受託方式（運営委託方式） ・リース方式
個人 法人	地権者の分有（借地権設定）	地権者および法人の区分所有または共有	〃
ディベロッパー等及び個人（地権者）	地権者およびディベロッパー等の分有または共有	地権者およびディベロッパー等の区分所有または共有	等価交換方式
同上	地権者の分有（借地権設定）	地権者およびディベロッパー等の区分所有または共有	〃

ベロッパー等が共同して会社を設立する場合とが考えられる。
物整備促進事業等の助成（補助）制度、特定賃貸住宅等の利子補給制度の適用は可能
価交換方式とは言えないものの、借地期間満了時には権利が地権者に戻ることになり、

図Ⅳ－10　共同ビル事業分類と土地・建物の権利形態

建物＼土地	所有権留保 分有	所有権留保 共有	所有権一部売却 分有	所有権一部売却 共有	貸地 底地所有	現物出資 所有権移転（単独所有）
建物 単独所有						
建物 共有						
建物 区分所有 水平分割						＜事業分類＞ ① 原則型 ② 組合設立型 ③ 会社設立型 ④ 土地信託 ⑤ 会社設立型（借地型） ⑥ 会社設立型（併存型） ⑦ 所有権売却型 ⑧ 借地権設定型
建物 区分所有 垂直分割						

注　1. 図中のA、Bは地権者（地主）、Cは等価交換の相手方としてのディベロッパー等、Dは地権者で設立した組合または法人、Eは信託会社を示す。

表Ⅳ－8　土地の権利形態の比較一覧表

	所有権		借地権					
			準共有		一部借地		その他	
	共有	分有	賃借権	地上権	賃借権	地上権	区分地上権	使用貸借
1．権利の性質	物権（共有者相互間に制限有り）	物権（所有部分の制限無し）	債権（準共有者相互間に制限有り）	物権（同左）	債権（権利の境界が明確）	物権（同左）	物権（立体的な制限有り）	債権
2．処分行為（売買・交換 贈与・転貸）	共有物全体の処分行為には共有者全員の同意が必要（共有持分の処分自由）	所有部分の処分自由	準共有持分の範囲内、かつ、賃貸人の同意が必要	準共有持分の範囲内で処分自由	賃貸人の同意が必要	処分自由	同左	処分行為の対象とはならない
3．相続	相続により権利を承継する（相続を原因とする移転登記手続きが必要）	同左	同左	同左	同左	同左	同左	相続により権利を承継しない（本人のみ有効）
4．登記請求権	有り（共有物全体に係る登記も可）	有り（所有部分のみを対象とする）	登記可能（賃貸人の同意が必要）	有り（準共有持分のみを対象とする）	登記可能（賃貸人の同意が必要）	有り（権利設定部分のみを対象とする）	建物所有を目的とする登記手続きは不可能	無し
5．維持管理	共有持分価値の過半数にて決定	所有部分については各自で決定可能	準共有持分価値の過半数にて決定	同左	権利者にて決定	同左	同左	同左
6．使用収益	共有持分から生ずる利益の自由な収取可能	所有部分から生ずる利益の自由な収取可能	準共有持分から生ずる利益の自由な収取可能	同左	賃借部分から生ずる利益の自由な収取可能	同左	同左	同左
7．変更行為（造成等）	共有者全員の同意が必要	他の所有者に利害を及ぼさない限り、所有部分について自由	準共有者全員の同意及び賃貸人の同意が必要	同左	賃貸人の同意が必要	同左	同左	同左
8．資産の担保	共有持分の範囲内で担保価値有り	所有部分について担保価値有り	担保価値は無い	準共有持分の範囲内で担保価値有り	担保価値は無い	担保価値有り	同左	担保価値は無い
9．地権者収入の種類と時期	契約時売却益	同左	契約時一時金＋地代（契約期間中）	同左	同左	同左	同左	原則として無償
10．備考	・共有物の分割請求が可能 ・共有物の不分割の特約の登記可能（但し5年以内）	・単独の所有権と概ね同一	・建物の登記により、賃借権の対抗力を得る	・特約により、地代を生じない場合が有る	・建物の登記により、賃借権の対抗力を得る	・特約により、地代を生じない場合が有る	・本来は、架線・地下鉄等の工作物の所有を目的とする	・極めて弱い債権

表Ⅳ－9　建物権利形態の比較一覧表

	共有	区分所有
1．権利の性質	物権 （共有者相互間に制限有り）	物権 （区分所有の範囲に制限有り）
2．処分行為 （売買・交換・ 贈与・転貸）	共有物全体の処分行為には共有者全員の同意が必要 （共有持分の処分自由）	区分所有部分の処分自由 （敷地利用権等の分離処分は不可能）
3．相続	相続により権利を承継する （相続を原因とする移転登記手続が必要）	同左
4．登記請求権	有り （共有物全体に係る登記も可）	有り （区分所有部分に係り、敷地利用権・共用部分持分も付随する）
5．維持管理	共有持分価値の過半数にて決定	規定により定めることが可能 （規約の設定・変更・廃止は、区分所有者及び議決権の 3/4以上が必要）
6．使用収益	共有持分から生ずる利益の自由な収取可能	区分所有部分から生ずる利益の自由な収取可能
7．変更行為 （増・改築、建替え）	共有者全員の合意が必要	区分所有部分については改良自由
8．資産の担保	共有持分範囲内で担保価値有り （一般に価値が減少する）	区分所有部分について担保価値有り
9．地権者収入の 種類と時期	契約時売却益	同左
10．備考	・共有物の分割請求が可能 ・共有物の不分割の特約の登記可能（但し5年以内）	・共用部分の持分は専有部分の持分割合に従う ・原則として共用部分の分離処分は不可能

(4) 共同ビル事業に適用可能な制度・手法

共同ビル事業において適用可能な有効活用手法についてその内容の比較を次表にまとめておく（表Ⅳ－10）。

また、共同ビル事業に適用可能な公的資金の融資制度も各種のものがあるが、これらについては表Ⅳ－3の融資制度の一覧表を参考とされたい。

表Ⅳ－10　共同ビル建設に適用可能な有効活用手法の比較

	公的資金活用方式	事業受託方式	土地信託方式	等価交換方式
方式及び手法の概要	公的機関等が公庫等から資金を導入して土地所有者（借地権者）に代わって建物を建設し、完成後譲渡するもの	ディベロッパー等が地権者から事業の企画、建物の設計・施工・監理、およびテナントの募集・管理までを総合的に受託して、土地の有効活用を図る方式。地権者は土地・建物の権利を手放すことなく、ディベロッパー等に一括貸し付けるなどの方法によって、事業収入の保証を受けることができる。外食産業等の沿道サービス業が企画を持ち込み、自ら建物を一括借りして営業を行ういわゆるリース方式も広くはこの方式の中に位置付けて考えることができる。また、一連の業務のうち、不動産の経営・管理の部分のみを委託する場合には、運営委託方式と呼ばれている。	土地所有者（受益者）が信託機関（受託者）に土地を信託し、信託機関は受託して資金の調達、建物の建設、建物の賃貸及びテナントの管理などを行い、収益を土地所有者に交付する方式	土地所有者（借地権者）が土地を提供し、公的機関等が建築資金を出資して共同ビル等を建設し、その出資比率に応じて土地・建物を取得する方式
既存制度の名称	土地担保賃貸住宅、一般中高層、公社特定中高層 社宅向特定分譲住宅	事業受託方式（運営委託方式）、アパート経営支援システム、リース方式、特別借受賃貸住宅制度	土地信託方式	一般市街地住宅 市街地住宅供給促進事業 等価交換方式（公社、民間）
所有権等（借地権も含む）	土地・建物とも地主に帰属	土地・建物とも地主に帰属	土地の所有権等は形式的には信託機関に移転し、信託機関が建物建築。信託期間終了時に土地・建物とも受益者に交付される。	土地の権利の一部を手放して建物の一部と交換
施設建設資金の調達	公庫・公団・公社等の公的資金の長期・低利融資あり	一般的には受託企業が資金を調達。リース方式では企業が資金借入れの保証と斡旋をするケースもある。	信託機関が資金を調達し、建物建築	原則自己資金０。等価以上に床を取得したい場合は公庫等の融資もある。（市街地住宅供給促進事業は補助金もでる）
税金	建物の取得に関連して、登録免許税、不動産取得税等がかかる（土地信託を除き、他方式も同様）	公的資金活用方式と同様	土地を信託することにより、土地名義は受託者に移るが、これは形式的な所有権の移転であり、課税関係は生じない。	譲渡した土地等の価格と取得した建物等の価格に差がなければ譲渡所得がなかったものとして税金が繰り延べになる。
その他の負担軽減措置	計画立案、建物の設計・施工・監理、税金相談等	計画立案、建物の設計・施工・監理、テナントの募集・管理、建物の維持・保金等	建物の建設、賃貸、テナント管理等土地の開発・運用に伴う事務は全て、信託機関が行う。	計画立案、建物の設計・施工・監理、テナント募集等
各年の収入	賃料、共益費、一時金（保証金、敷金等）	同左	信託機関からの配当（運用収益から諸費用及び信託報酬を差し引いた残額）	公的資金活用方式と同じ
各年の支出	維持管理費 公租公課（土地・建物）、損害保険料、修繕費、事業税、法人税等	受託企業に支払う委託料のほかは同左。	なし	公的資金活用方式と同じ

3．有効活用事例の紹介（川和共同ビル）

(1) 共同ビルの概要

① 規模

	Ⅰ　　棟	Ⅱ　　棟
所　在　地	緑区葛ヶ谷4番	緑区葛ヶ谷3番
地権者数	4名	6名
敷地面積	800.01㎡	1,121.25㎡
建築面積	684　㎡	890　㎡
延床面積	2,060　㎡	3,100　㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上6階建	
駐車場	500 ㎡（20台収容）	500 ㎡（26台収容）
用　途	店舗、共同住宅 店舗部分：1F　636㎡ 住宅部分：2～6F　20戸 （4LDK　5戸 3LDK　5戸 3DK　10戸） 駐車場　：B1　20台	店舗、共同住宅 店舗部分：1F　790㎡ 2F　251㎡ 住宅部分：2～6F　30戸 （3LDK　15戸 3DK　10戸 2LDK　5戸） 駐車場　：B1　24台 屋外　2台

② 店舗構成

共同ビルは2棟になるが、2棟とも「タカヨシ」（DIY系）が、商業床の全てを借り入れ、キーテナントとなる。なお、賃料は2棟とも同一水準。

(2) 共同ビル化の前提条件

① 川和駅（地下鉄）の駅前広場前に位置しているため、地区センターとして十分な機能を有する施設を経営する必要がある。

② 短冊状の換地がなされているため、小画地所有者が単独で施設を経営することは、困難で、施設経営のためには土地利用の効率が悪く、他の地権者との共同化が必要となる。

(3) 事業の概要

a. 権利関係

土地は分有。1階の店舗と階段等の共用部分は共有、2階以上の住戸部分は区分所有という形。

従前及び従後の地権者の持ち分の評価は、共同事業ということで、従前地における角地等の個別的要因を考慮せず、全て土地の面積割合で行い、従後における建物の持ち分、建設費等の負担割合や、事業後の収益の配分まで全て換地の面積比で行う。

なお、住戸の賃料の設定の際生じた価格差は、共有部分で調整することにより地権者の換地後の面積比に応じた賃貸収入を保証する。

b. 資金調達

基本的には住宅・都市整備公団の民賃制度（民営賃貸特定分譲住宅制度）を活用する。また、事業参入業者（キーテナント）から建設協力金を予約証拠金として、事業の各支出段階に応じて事前に受け取り、建物の設計費やボーリング調査費等の事業調査企画費にあてる。また、業者が、借入金の連帯保証人になる。したがって地権者の現金出資は一切必要としない。

＊ 民賃制度

公団資金の返済が確実で連帯保証人がある個人もしくは法人が、12戸以上の世帯向住宅が建設可能で良好な居住環境が確保できる敷地を所有し、耐火構造の建物を建設する場合、住宅については、建設費の全額を、施設（店舗・事務所）については、併せて建設する住宅の延べ床面積の 2/3まで公団資金を利用できる制度。

c. 運　営

プラン及び事業参入の業者は、事業コンペ方式を採用し、4者の中から選択。

運営委託方式を採用し、コンペで採用された業者に床の管理もまかせて、テナント及び住戸の借家人の斡旋、空室の管理等の面倒を業者がみる。

d. 特　色

i）共同ビル事業に対する「確認書」及び「基本協定書」の締結

・「確認書」

第三ブロックの土地利用を共同事業の方向で地権者相互が意見交換を行い、事業化を進める前段までの確認書を締結し、事業実施の段階で再度、地権者の共同事業

に対する意志の確認を行う。なお、共同事業は、所有地の大小にかかわらず、同等の権利のもとに、全員一致をもって推進することを原則とする。

・「港北ニュータウン川和共同ビル建設に関する基本協定書」

第三ブロック共同ビルのプロジェクト実施について地権者相互の土地、建物の権利関係及びビル建設の方法、ビルの運営についての協定を結ぶ。

さらに、共同ビル建設を円滑に進めるために、「共同ビル建設推進協議会」を、施設部分の管理・運営を円滑に進めるために、「施設共有者協議会」をそれぞれ別途設置する。

なお、協定締結後、公団との住宅譲渡契約締結までの間に、やむを得ない事情により、共同ビルの建設が困難になった場合、その間に要した費用は、当該原因者が負担する。

また、この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、地権者で組織する「共同ビル建設推進協議会」で協議のうえ全員一致をもって決定する。

ii）地元業者による運営委託方式の採用

共同ビルの設計から施工及び竣工後のビルの管理・運営までを地権者に代って一括代行させる。業者は、大手でなく事業に最後まで責任を持たせる意味で地元の業者を選択（港北ニュータウン内で川和の共同ビル事業に失敗したら、この業者は二度とニュータウン内での受注が不可能となる）。

(4) 事業の経緯

'83 年 夏	川和駅前センターにおける地権者の意向調査と個別ヒアリングの実施
'84 年 夏	ブロックごとの世話役の選出
秋	「若葉台」、「金沢シーサイドタウン」のセンター地区を視察
'85 年7月	商業開発計画の説明
9月	全地権者を対象とした説明会及び意見交換会の開催
'86 年9月	川和第3ブロックにおける土地利用を促進するため、共同事業の方向で意見のとりまとめを行う。その際、事業化を進める前段までの確認書を地権者間で締結する。
'87 年6月	川和第3ブロックの共同事業について実施内容（住宅・都市整備公団の「民営賃貸用特定分譲住宅制度」利用施設）の調整を行い、共同事業の実施及び運営にあたっての確認書及び基本協定書を地権者間で締結する。 なお、基本協定書に基づき、事業実施の諸手続を行う。具体的には、公団民賃制度の申し込み、共同ビルの設計依頼契約、さらに共同ビルの施行業者の選択。 また、施行業者が誘致したテナント予定者と賃貸借についての予定契約書を締結する。
'88 年4月	着工予定
'89 年 春	仮称「川和共同ビル」オープン予定

(5) 事業成立の主たる理由

i）地域社会での共同意識

地権者の多くは、古くからの地主であり、地縁・血縁関係が強いため、地域全体での共同意識が従来から下地としてあった。そのため、共同ビル事業に対しても、比較的まとまりやすかった。

ii）㈶港北ニュータウン生活対策協会及び住・都公団港北開発局の地権者に対する援助と助言、協力。

換地後の土地利用については、街全体のビルトアップの観点を考慮した場合、地権者個

人の土地利用だけでなく、ブロックあるいは地区としてまとまりのある土地利用を行う必要がある。その場合、地権者同士の話し合いや、討議の場が必要となるが、地権者が自発的にその様な場を持つことは実際むずかしい。生対協や住・都公団が、地権者全体にニュータウンの事業計画を説明する全体総会やブロック会議を開催することにより、地権者に対する共同ビル事業化の啓蒙や資料提供を行うことにより、共同ビル事業化に向けての意欲を高め、また地権者間での事業化に対する討論の場を提供した。

iii）地権者の事業に対する意欲

共同ビル事業の実現に向けて、地権者は、事業を自ら自分たちの仕事として位置付け、主体的な討議を頻繁（10日に1回程度）に行った。

4．事業モデルによる採算性の検討

(1) 事業モデルの設定

中川駅前センターにおいて換地をうけた土地所有者が、不動産経営を行う際の投資採算性を代表的な幾つかのモデルを設定し、事業開始から10年以上にわたる財務諸表を作成して、各年の収支状況を通じてモデル自体、モデル相互間の採算性を検討する。

① 地域内の画地規模

センター内における地権者の画地規模は、次のとおりである。

画 地 規 模	画地所有者の割合
～ 200㎡	36.0%
～ 300㎡	30.6%
～ 400㎡	9.0%
～ 500㎡	3.0%
501 ㎡～	21.4%
計	100%

これをみると、300 ㎡未満の画地が最も多く、そのうちの半数が 200㎡未満の小画地である。

このため、当該地区での一体的な開発を行う意味からは、先に検討したように小規模な敷地をあわせて共同化をはかることにより、開発の効果を高める必要がある。

② 事業モデルの設定

事業モデルは、次の 4 通りとした。

イ．共同ビルによる貸店舗及び賃貸マンション経営
ロ．共同ビルによる貸店舗経営
ハ．単独ビルによる貸店舗経営
ニ．土地利用の共同化による駐車場経営

a. 建設計画に係る諸元の設定

敷地面積、建物の床面積、建設費、資金計画等、各用途の建設計画に係る諸元を表Ⅳ－11のように設定した。

各モデルの敷地は、センター内における標準的な換地面積に基づき、単独ビルの場合は180 ㎡、共同ビルの場合は、５名程度の地権者が共同で事業を行うものとし 900㎡に設定した。

表Ⅳ－11　建設計画に係る諸元（モデル別）

店舗併用賃貸マンション（共同ビル）

地区分類	駅前センター地区
用途地域	近隣商業地域（400／80）
敷地面積	900㎡
建物の構造用途	鉄筋コンクリート造　地下１階地上６階建　店舗併用共同住宅
建物延床面積	延 3,100㎡（駐車場含む） １階：店舗、２～６階：住宅（３ＬＤＫタイプ25戸）
その他施設	駐車場　地階20台　屋外６台
建設費（外構工事費含む）	165千円／㎡×3,100 ㎡≒512,000 千円
資金計画	保証金、敷金を充当し、残りは民営賃貸向特定分譲住宅制度を適用し、全額公団資金を利用。

貸店舗（共同ビル）

地区分類	駅前センター地区
用途地域	近隣商業地域（400／80）
敷地面積	900㎡
建物の構造用途	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造　地上２階建　店舗
建物延床面積	貸店舗１～２区画　延 730㎡
その他施設	駐車場（ピロティ）30台
建設費（外構工事費含む）	125千円／㎡×730 ㎡≒91,000千円
資金計画	保証金を充当し、残りは国民金融公庫の高度化貸付（限度額3,500万円）を利用

貸店舗（単独ビル）	地区分類	駅前センター地区
	用途地域	近隣商業地域（400/80）
	敷地面積	180㎡
	建物の構造用途	軽量鉄骨造2階建　店舗
	建物延床面積	貸店舗　2区画　延 210㎡
	その他施設	駐車場　屋外2台
	建設費（外構工事費含む）	100千円／㎡×210 ㎡＝21,000千円（スケルトン貸しを想定）
	資金計画	保証金を充当し、残りは金融機関より借り入れ。

駐車場	地区分類	駅前センター地区
	用途地域	近隣商業地域（400/80）
	敷地面積	900㎡
	建物の構造用途	——
	建物延床面積	——
	その他施設	駐車場　33台
	建設費	3,500千円（舗装、排水工事、縁石等）
	資金計画	全額を金融機関より借り入れ。

b.　不動産経営に係る諸元の設定

上記建設計画に係る諸元に基づき、収入・支出の各項目に係る初期値及びインフレ条件の設定、資金調達条件の設定等、各財務諸表に係る諸元を表Ⅳ－12のように設定した。

表Ⅳ－12　不動産経営に係る諸元（モデル別）

店舗併用賃貸マンション（共同ビル）

科　　目	諸　　元
建物賃貸収入（マンション）	家賃（共益費含む）：1戸（3ＬＤＫ）当り 130,000円／月、空室率5％、3年毎に10％のアップ 敷金：家賃の3ヵ月分 契約更新時に差額徴収 礼金：なし
建物賃貸収入（店舗）	家賃（共益費含む）：㎡当たり 2,800円／月、空室率5％、3年毎に10％アップ 保証金：家賃の40ヵ月分 契約更新時に差額徴収
駐車場収入	1台当たり 10,000 円／月、稼働率 100％、3年毎に10％のアップ
土地公租公課	固定資産税（1.4％）および都市計画税（0.3％）、3年毎に15％のアップ ※固定資産税については、小規模住宅用地（1戸当たり 200㎡以下）の特例で住宅部分の税額は 1/4になる。
建物公租公課	固定資産税および都市計画税（率は同上）、額は据置 ※固定資産税については、新築住宅（1戸当たり 100㎡までの部分の特例）で5年間住宅部分の税額は 1/2になる。
管理費	直接管理費および一般管理費。賃料の5％、3年毎に10％のアップ
修繕費	各年次の建物の再調達原価×（0.0025＋（経過年数）×0.0003）
損害保険料	建物再調達原価の1/1,000
減価償却費	主体：耐用年数　60年、残価率10％、定率法 設備：　〃　　15年、　　〃 主体割合　85％ ※特例で、当初5年間は65％の割増償却が可能（住宅部分のみ）
資本的支出	11年目より5年毎に大修繕。額はその年の設備再調達原価の30％
事業税	地方税法に基づく
受取利息	余剰金の運用による、利回り3.0％
支払利息	公団融資（民賃制度の活用）：期間35年 利率　当初10年4.5％、後期25年5.15％
住民税等	地方税法に基づく

貸　店　舗（共同ビル）

科　目	諸　元
建物賃貸収入	家賃（共益費含む）：㎡当たり 2,800円／月（1階部分）、空室率5％、 3年毎に10％のアップ 保証金：家賃40ヵ月分 契約更新時に差額徴収
駐車場収入	1台当たり　10,000円／月、稼動率 100％　3年毎に10％アップ
土地公租公課	固定資産税（1.4％）及び都市計画税（0.3％）3年毎に15％のアップ
建物公租公課	固定資産税及び都市計画税（率は同上）、額は据置
管理費	直接管理費および一般管理費。賃料の5％、3年毎に10％のアップ
修繕費	各年次の建物の再調達原価×（0.0025＋（経過年数）×0.0003）
損害保険料	建物再調達原価の1/1,000
減価償却費	主体：耐用年数　40年、残価率10％、定率法 設備：　〃　　15年、　　〃 主体割合　85％
資本的支出	11年目より5年毎に大修繕。額はその年の設備再調達原価の30％
事業税	地方税法に基づく
受取利息	余剰金の運用による利回り3.0％
支払利息	国民金融公庫：期間13年 5.5％ 金融機関融資：期間1年 4.5％
住民税等	地方税法に基づく

貸　店　舗（単独ビル）

科　目	諸　元
建物賃貸収入	家賃（共益費含む）：㎡当たり 2,700円／月（1階部分）、3年毎に10％のアップ、5％ 保証金：家賃20ヵ月分、契約更新時に差額徴収 礼金：なし
駐車場収入	1台当たり　10,000円／月　稼動率 100％、3年毎に10％のアップ
土地公租公課	固定資産税（1.4％）および歳計画税（0.3％）、3年毎に15％のアップ
建物公租公課	固定資産税及び都市計画税（率は同上）、額は据置
管理費	直接管理費および一般管理費。賃料の5％、3年毎に10％のアップ
修繕費	各年次の建物の再調達原価×（0.0025＋（経過年数）×0.0003）
損害保険料	建物再調達原価の1/1,000
減価償却費	主体：耐用年数　30年、残価率10％、定率法 設備：　〃　　15年、　〃　〃　　〃 主体割合　80％
資本的支出	11年目より5年毎に大修繕。額はその年の設備再調達原価の30％
事業税	地方税法に基づく
受取利息	余剰金の運用による利回り3.0％
支払利息	金融機関融資：期間20年、利率6.5％、元利均等返済
住民税等	地方税法に基づく。

駐　車　場

科　目	諸　元
駐車場収入	10,000円／月・台×33台、3年毎に10％のアップ、稼動率：初年度60％、2年目80％、3年目以降 100％
土地公租公課	固定資産税（1.4％）および都市計画税（0.3％）3年毎に15％のアップ
管理費	直接管理費および一般管理費。賃料の30％、3年毎に10％のアップ
修繕費	各年次の建物の再調達原価×（0.0025＋（経過年数）×0.0003）
減価償却費	舗装路面：耐用年数10年、残価率10％、定率法
資本的支出	11年目より5年毎に大修繕。額はその年の建設費の50％
事業税	地方税法に基づく
受取利息	余剰金の運用による。利回り3.0％
支払利息	金融機関融資：期間10年、利率6.5％、元利均等返済
住民税等	地方税法に基づく。

③　採算性の検討

各事業の収支試算結果を、表Ⅳ－14に示す。この結果から経営分析上ポイントとなる点を簡単にまとめておく（表Ⅳ－13）。

各事業とも土地の取得費を必要としないため、経営内容はいずれも良好な結果となっており、黒字転換期は単年度で１～４年、累積年度で１～７年と比較的早い。

表Ⅳ－13　モデル別投資採算性の比較

	収　益　性	有効需要の有無	経営としての安全性
共同ビルによる貸店舗及び賃貸マンション経営	建築費が大きく、初期投資額が他ケースに比べて最も大きく、黒字転換時期も遅いが、初期投資の回収が終わる17年目以降、収益性が好転することが期待できる。	駅前センターに立地し、交通利便性が良いため、N.T.の熟成初期段階からのマンション需要が望める。	初期投資額は大きいものの、貸店舗及びマンション双方からの収入が期待できるため比較的安定性は高い。
共同ビルによる貸店舗経営	初期投資額は比較的大きいが、敷地面積当たりの収益性は高い。	背後人口が15,000人程度なのでテナント需要は限定される。	需要が見込めない場合には危険性は大きい。
単独ビルによる貸店舗経営	建築費が小さく、賃料水準が比較的高いため、敷地面積当たりの収益性は最も高い。	建物規模が小さく、品等も劣るため、共同ビル店舗に比べ需要は更に限定される。	需要が見込めない場合には危険性は大きい、また、センター内の立地条件によっては経営が困難になる場合も想定される。
駐　車　場	収入としては少ないが、初期投資をほとんど必要としないため、投資に対する収益性（初年度投資利回り）は最も高い。	駐車場が多く建設されることにより稼働率が低下することが予想される。	初期投資が小さいため、危険性も小さい。

表Ⅳ－14　試算結果の概要

ケース	主たる諸元			黒字転換時期		借入金がゼロとなる時期（注）	税引後の内部収益率%	30年後の現金預金額（敷地面積当たり）
	敷地面積	建物面積	建設費	単年度	累積			
共同ビルによる貸店舗及び賃貸マンション	900㎡	3,100㎡	51,200万円	4年	7年	17年	4.34	48,161万円（535,100円／㎡）
共同ビルによる貸店舗	900㎡	730㎡	9,100万円	1年	1年	2年	3.88	50,085万円（556,500円／㎡）
単独ビルによる貸店舗	180㎡	210㎡	2,100万円	1年	1年	4年	4.73	16,696万円（927,500円／㎡）
土地利用共同化による駐車場	900㎡	——	350万円	1年	1年	3年	2.73	12,723万円（141,300円／㎡）

（注）現金預金が長期借入金の額を上回る時期

〔資料〕　モデル別財務諸表

1.　店舗併用賃貸マンション（共同ビル）

損益計算書

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入	0.0	0.0	0.0	5460.6	5460.6	5460.6	6006.6	6006.6	6006.6	6607.3
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	296.4	296.4	296.4	326.0	326.0	326.0	358.6
3共益金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5営業総収益	0.0	0.0	0.0	5757.0	5757.0	5757.0	6332.7	6332.7	6332.7	6966.0
6修繕料	0.0	0.0	0.0	128.0	146.2	165.1	184.7	205.1	226.1	247.9
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
8固定資産税	0.0	101.4	101.4	379.3	384.4	384.4	396.1	401.9	742.7	756.1
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10維持及び管理費	0.0	0.0	0.0	273.0	273.0	273.0	300.3	300.3	300.3	330.4
11地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	90.0
13減価償却費	0.0	0.0	0.0	4072.5	3612.6	3226.3	2899.6	2621.6	1678.3	1576.3
14営業費用	0.0	101.4	101.4	4904.1	4467.5	4100.0	3831.9	3580.0	3003.2	3051.9
15営業利益	0.0	-101.4	-101.4	852.9	1289.5	1657.0	2500.8	2752.6	3329.5	3914.1
16支払利息	0.0	0.0	1983.8	2169.0	2042.3	1910.9	1803.7	1753.4	1700.8	1645.7
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18受取利息	0.0	0.0	564.3	0.0	0.0	0.0	19.6	96.5	170.8	218.5
19経常利益	0.0	-101.4	-1520.9	-1316.0	-752.8	-253.9	716.7	1095.7	1799.5	2486.8
20特別利益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21特別損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22税引前純利益	0.0	-101.4	-1520.9	-1316.0	-752.8	-253.9	716.7	1095.7	1799.5	2486.8
23法人税等	0.0	-11.4	-31.6	-38.4	-39.6	-40.8	-42.0	96.0	690.5	1212.3
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25税引後純利益	0.0	-90.0	-1489.3	-1277.6	-713.2	-213.1	758.6	999.8	1109.0	1274.4
26前期繰越利益	0.0	0.0	-90.0	-1579.3	-2856.9	-3570.1	-3783.3	-3024.6	-2024.9	-915.8
27未処理利益	0.0	-90.0	-1579.3	-2856.9	-3570.1	-3783.3	-3024.6	-2024.9	-915.8	358.6
28配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29配当金前税金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30利益準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31次期繰越利益	0.0	-90.0	-1579.3	-2856.9	-3570.1	-3783.3	-3024.6	-2024.9	-915.8	358.6

キャッシュフロー表

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入及び共益金	0.0	0.0	0.0	5460.6	5460.6	5460.6	6006.6	6006.6	6006.6	6607.3
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	296.4	296.4	296.4	326.0	326.0	326.0	358.6
3礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4営業総収益	0.0	0.0	0.0	5757.0	5757.0	5757.0	6332.7	6332.7	6332.7	6966.0
5維持及び管理費，地代	0.0	0.0	0.0	273.0	273.0	273.0	300.3	300.3	300.3	330.4
6修繕費	0.0	0.0	0.0	128.0	146.2	165.1	184.7	205.1	226.1	247.9
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
8固定資産税	0.0	101.4	101.4	379.3	384.4	384.4	396.1	401.9	742.7	756.1
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10営業費用	0.0	101.4	101.4	831.6	854.9	873.8	932.3	958.5	1320.4	1385.6
11受取利息	0.0	0.0	564.3	0.0	0.0	0.0	19.6	96.5	170.8	218.5
12営業収益	0.0	-101.4	462.9	4925.4	4902.1	4883.2	5420.0	5470.7	5183.1	5798.8
13長期借入金	0.0	44500.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14預り保証金・敷金	0.0	0.0	6706.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15短期借入金	0.0	0.0	5048.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16営業外入金	0.0	44500.0	11754.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18長期借入金元利支払	0.0	0.0	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	0.0	2064.9	2042.8	1371.4	0.0	0.0	0.0	0.0
20保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21資本的支出	162000.0	25600.0	28160.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22営業外支出	0.0	25600.0	31058.9	4963.8	4941.7	1645.6	2898.9	2898.9	2898.9	2898.9
23税引前現金純収入	0.0	18798.6	-18841.6	-38.4	-39.6	612.9	2521.1	2571.8	2284.2	2899.9
24法人税等	0.0	-11.4	-31.6	-38.4	-39.6	-40.8	-42.0	96.0	690.5	1212.3
25事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	90.0
26配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27配当金節税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28税引後・配当後現金純収入	0.0	18810.0	-18810.0	0.0	0.0	653.7	2563.0	2475.8	1589.2	1597.6
29配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30受取利息 額	0.0	0.0	564.3	0.0	0.0	0.0	19.6	96.5	170.8	218.5
31 法人税等増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.9	96.7	129.8
32 事業税増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.5	8.7
33税引後現金純収入	0.0	18810.0	-19374.3	0.0	0.0	653.7	2543.4	2406.2	1519.6	1517.6
34受取利息が 法人税等	0.0	-11.4	-31.6	-38.4	-39.6	-40.8	-42.0	69.1	593.8	1082.5
35ない場合 事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81.3

2. 貸店舗（共同ビル）

損益計算書

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入	0.0	0.0	0.0	2097.6	2097.6	2097.6	2307.4	2307.4	2307.4	2538.1
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	342.0	342.0	342.0	376.2	376.2	376.2	413.8
3共益金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5営業総収益	0.0	0.0	0.0	2439.6	2439.6	2439.6	2683.6	2683.6	2683.6	2951.9
6修繕料	0.0	0.0	0.0	22.8	26.0	29.4	32.8	36.4	40.2	44.1
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
8固定資産税	0.0	24.3	24.3	135.5	136.7	136.7	139.5	140.9	140.9	144.1
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10維持及び管理費	0.0	0.0	0.0	104.9	104.9	104.9	115.4	115.4	115.4	126.9
11地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	57.3	71.2	75.0	90.5	93.9	97.7
13減価償却費	0.0	0.0	0.0	658.3	603.8	555.0	510.9	471.3	435.4	402.8
14営業費用	0.0	24.3	24.3	930.5	937.8	906.2	882.8	863.7	834.9	824.7
15営業利益	0.0	-24.3	-24.3	1509.1	1501.8	1533.4	1800.8	1819.9	1848.7	2127.2
16支払利息	0.0	0.0	174.1	141.1	99.9	92.7	85.1	77.0	68.6	59.6
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	21.3	58.5	95.2	135.0	173.1	211.1
19経常利益	0.0	-24.3	-198.4	1368.0	1423.2	1499.3	1811.0	1877.8	1953.3	2278.6
20特別利益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21特別損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22税引前純利益	0.0	-24.3	-198.4	1368.0	1423.2	1499.3	1811.0	1877.8	1953.3	2278.6
23法人税等	0.0	-2.9	-24.0	431.9	657.2	695.7	854.9	926.9	966.1	1131.3
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25税引後純利益	0.0	-21.4	-174.4	936.0	766.0	803.6	956.0	951.0	987.2	1147.3
26前期繰越利益	0.0	0.0	-21.4	-195.8	740.3	1506.3	2309.9	3265.9	4216.8	5204.0
27未処理利益	0.0	-21.4	-195.8	740.3	1506.3	2309.9	3265.9	4216.8	5204.0	6351.3
28配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29配当金節税金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30利益準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31次期繰越利益	0.0	-21.4	-195.8	740.3	1506.3	2309.9	3265.9	4216.8	5204.0	6351.3

キャッシュフロー表

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入及び共益金	0.0	0.0	0.0	2097.6	2097.6	2097.6	2307.4	2307.4	2307.4	2538.1
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	342.0	342.0	342.0	376.2	376.2	376.2	413.8
3礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4営業総収益	0.0	0.0	0.0	2439.6	2439.6	2439.6	2683.6	2683.6	2683.6	2951.9
5維持及び管理費，地代	0.0	0.0	0.0	104.9	104.9	104.9	115.4	115.4	115.4	126.9
6修繕費	0.0	0.0	0.0	22.8	26.0	29.4	32.8	36.4	40.2	44.1
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
8固定資産税	0.0	24.3	24.3	135.5	136.7	136.7	139.5	140.9	140.9	144.1
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10営業費用	0.0	24.3	24.3	272.3	276.7	280.1	296.8	301.9	305.6	324.2
11受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	21.3	58.5	95.2	135.0	173.1	211.1
12営業収益	0.0	-24.3	-24.3	2167.3	2184.1	2218.1	2482.0	2516.7	2551.1	2838.7
13長期借入金	0.0	4550.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14預り保証金・敷金	0.0	0.0	6992.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15短期借入金	0.0	21.4	743.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16営業外入金	0.0	4571.4	7735.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18長期借入金元利支払	0.0	0.0	2729.4	227.4	227.4	227.4	227.4	227.4	227.4	227.4
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	1.0	799.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21資本的支出	162000.0	4550.0	5005.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22営業外支出	0.0	4550.0	7735.4	-503.2	227.4	227.4	227.4	227.4	227.4	227.4
23税引前現金純収入	0.0	-2.9	-24.0	1140.5	1956.8	1990.7	2254.6	2289.3	2323.7	2611.4
24法人税等	0.0	-2.9	-24.0	431.9	657.2	695.7	854.9	926.9	966.1	1131.3
25事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	57.3	71.2	75.0	90.5	93.9	97.7
26配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27配当金節税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28税引後・配当後現金純収入	0.0	0.0	0.0	708.6	1242.4	1223.8	1324.7	1271.9	1263.7	1382.4
29配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30受取利息 額	0.0	0.0	0.0	0.0	21.3	58.5	95.2	135.0	173.1	211.1
31 法人税等増分	0.0	0.0	0.0	0.0	9.7	30.9	54.8	79.0	102.9	126.4
32 事業税増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	2.9	4.6	6.5	8.3
33税引後現金純収入	0.0	0.0	0.0	708.6	1230.8	1197.2	1287.1	1220.6	1200.0	1306.0
34受取利息が 法人税等	0.0	-2.9	-24.0	431.9	647.5	664.8	800.1	847.8	863.2	1005.0
35ない場合 事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	57.3	70.1	72.1	85.9	87.4	89.3

3. 貸店舗（単独ビル）

損益計算書

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入	0.0	0.0	0.0	547.2	547.2	547.2	601.9	601.9	601.9	662.1
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	22.8	22.8	22.8	25.1	25.1	25.1	27.6
3共益金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5営業総収益	0.0	0.0	0.0	570.0	570.0	570.0	627.0	627.0	627.0	689.7
6修繕料	0.0	0.0	0.0	5.3	6.0	6.8	7.6	8.4	9.3	10.2
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
8固定資産税	0.0	4.9	4.9	30.9	31.1	31.1	31.6	31.9	31.9	32.6
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10維持及び管理費	0.0	0.0	0.0	27.4	27.4	27.4	30.1	30.1	30.1	33.1
11地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	13.0	14.0	17.9	18.9	20.1
13減価償却費	0.0	0.0	0.0	185.5	168.6	153.4	139.7	127.3	116.2	106.1
14営業費用	0.0	4.9	4.9	251.1	243.1	233.7	225.1	217.8	208.5	204.1
15営業利益	0.0	-4.9	-4.9	318.9	326.9	336.3	401.9	409.2	418.5	485.6
16支払利息	0.0	0.0	67.7	83.5	72.4	70.2	67.8	65.2	62.4	59.5
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	14.2	23.7	34.6	45.1	55.6
19経常利益	0.0	-4.9	-72.5	235.4	259.1	280.4	357.8	378.6	401.1	481.7
20特別利益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21特別損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22税引前純利益	0.0	-4.9	-72.5	235.4	259.1	280.4	357.8	378.6	401.1	481.7
23法人税等	0.0	-0.6	-8.9	35.6	73.6	80.5	98.8	113.9	121.6	143.9
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25税引後純利益	0.0	-4.3	-63.7	199.8	185.5	199.9	259.0	264.7	279.6	337.8
26前期繰越利益	0.0	0.0	-4.3	-67.9	131.8	317.4	517.3	776.3	1041.0	1320.5
27未処理利益	0.0	-4.3	-67.9	131.8	317.4	517.3	776.3	1041.0	1320.5	1658.4
28配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29配当金積立金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30利益準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31次期繰越利益	0.0	-4.3	-67.9	131.8	317.4	517.3	776.3	1041.0	1320.5	1658.4

キャッシュフロー表

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入及び共益金	0.0	0.0	0.0	547.2	547.2	547.2	601.9	601.9	601.9	662.1
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	22.8	22.8	22.8	25.1	25.1	25.1	27.6
3礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4営業総収益	0.0	0.0	0.0	570.0	570.0	570.0	627.0	627.0	627.0	689.7
5維持及び管理費，地代	0.0	0.0	0.0	27.4	27.4	27.4	30.1	30.1	30.1	33.1
6修繕費	0.0	0.0	0.0	5.3	6.0	6.8	7.6	8.4	9.3	10.2
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
8固定資産税	0.0	4.9	4.9	30.9	31.1	31.1	31.6	31.9	31.9	32.6
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10営業費用	0.0	4.9	4.9	65.6	66.5	67.3	71.4	72.5	73.4	77.9
11受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	14.2	23.7	34.6	45.1	55.6
12営業収益	0.0	-4.9	-4.9	504.4	508.1	516.9	579.3	589.0	598.7	667.4
13長期借入金	0.0	1050.0	138.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14預り保証金・敷金	0.0	0.0	912.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15短期借入金	0.0	4.3	195.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16営業外入金	0.0	1054.3	1245.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18長期借入金元利支払	0.0	0.0	93.9	106.3	106.3	106.3	106.3	106.3	106.3	106.3
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	0.2	208.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21資本的支出	32400.0	1050.0	1155.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22営業外支出	0.0	1050.0	1249.1	-84.1	106.3	106.3	106.3	106.3	106.3	106.3
23税引前現金純収入	0.0	-0.6	-8.9	189.8	401.8	410.6	473.0	482.7	492.4	561.1
24法人税等	0.0	-0.6	-8.9	35.6	73.6	80.5	98.8	113.9	121.6	143.9
25事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	13.0	14.0	17.9	18.9	20.1
26配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27配当金節税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28税引後・配当後現金純収入	0.0	0.0	0.0	154.2	320.3	317.2	360.2	350.9	351.9	397.1
29配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30受取利息 額	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	14.2	23.7	34.6	45.1	55.6
31 法人税等増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	3.4	6.8	10.9	15.0	19.4
32 事業税増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.7	1.2	1.7	2.2
33税引後現金純収入	0.0	0.0	0.0	154.2	316.6	306.5	343.9	328.4	323.4	363.1
34受取利息が 法人税等	0.0	-0.6	-8.9	35.6	72.6	77.1	92.0	103.0	106.6	124.5
35ない場合 事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	12.7	13.3	16.7	17.3	17.9

4. 駐車場

損益計算書

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	237.6	316.8	396.0	435.6	435.6	435.6	479.2
3共益金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5営業総収益	0.0	0.0	0.0	237.6	316.8	396.0	435.6	435.6	435.6	479.2
6修繕料	0.0	0.0	0.0	0.9	1.0	1.1	1.3	1.4	1.6	1.7
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8固定資産税	0.0	24.3	24.3	26.7	27.9	27.9	30.7	32.1	32.1	35.4
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10維持及び管理費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	10.4	14.9	17.5	18.2	18.9
13減価償却費	0.0	0.0	0.0	75.7	60.1	47.8	37.9	30.1	23.9	19.0
14営業費用	0.0	24.3	24.3	103.3	91.5	87.2	84.9	81.2	75.8	75.0
15営業利益	0.0	-24.3	-24.3	134.3	225.3	308.8	350.7	354.4	359.8	404.2
16支払利息	0.0	0.0	12.0	24.8	19.4	17.5	15.4	13.3	11.0	8.5
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	7.6	14.8	22.5	30.0	37.5
19経常利益	0.0	-24.3	-36.3	109.5	207.8	298.9	350.1	363.6	378.8	433.2
20特別利益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21特別損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22税引前純利益	0.0	-24.3	-36.3	109.5	207.8	298.9	350.1	363.6	378.8	433.2
23法人税等	0.0	-2.9	-6.8	14.0	48.2	78.0	99.5	109.1	113.9	128.7
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25税引後純利益	0.0	-21.4	-29.5	95.5	159.6	220.9	250.6	254.5	264.9	304.5
26前期繰越利益	0.0	0.0	-21.4	-50.9	44.6	204.2	425.1	675.7	930.2	1195.2
27未処理利益	0.0	-21.4	-50.9	44.6	204.2	425.1	675.7	930.2	1195.2	1499.7
28配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29配当金前税金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30利益準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31次期繰越利益	0.0	-21.4	-50.9	44.6	204.2	425.1	675.7	930.2	1195.2	1499.7

キャッシュフロー表

単位（万円）

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1賃料収入及び共益金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2駐車場収入	0.0	0.0	0.0	237.6	316.8	396.0	435.6	435.6	435.6	479.2
3礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4営業総収益	0.0	0.0	0.0	237.6	316.8	396.0	435.6	435.6	435.6	479.2
5維持及び管理費，地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6修繕費	0.0	0.0	0.0	0.9	1.0	1.1	1.3	1.4	1.6	1.7
7損害保険料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8固定資産税	0.0	24.3	24.3	26.7	27.9	27.9	30.7	32.1	32.1	35.4
9取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10営業費用	0.0	24.3	24.3	27.6	28.9	29.1	32.0	33.5	33.7	37.0
11受取利息	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	7.6	14.8	22.5	30.0	37.5
12営業収益	0.0	-24.3	-24.3	210.0	289.7	374.6	418.4	424.5	431.9	479.7
13長期借入金	0.0	175.0	175.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14預り保証金・敷金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15短期借入金	0.0	21.4	60.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16営業外入金	0.0	196.4	235.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18長期借入金元利支払	0.0	0.0	23.8	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	1.0	85.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21資本的支出	162000.0	175.0	193.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22営業外支出	0.0	175.0	217.8	-30.3	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7
23税引前現金純収入	0.0	-2.9	-6.8	76.9	242.1	326.9	370.7	376.8	384.2	432.0
24法人税等	0.0	-2.9	-6.8	14.0	48.2	78.0	99.5	109.1	113.9	128.7
25事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	10.4	14.9	17.5	18.2	18.9
26配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27配当金箱税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28税引後・配当後現金純収入	0.0	0.0	0.0	62.9	191.4	238.4	256.3	250.2	252.1	284.4
29配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30受取利息 額	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	7.6	14.8	22.5	30.0	37.5
31 法人税等増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	1.7	4.0	6.6	9.3	13.1
32 事業税増分	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.7	1.1	1.4
33税引後現金純収入	0.0	0.0	0.0	62.9	189.9	232.6	245.9	235.1	232.6	261.3
34受取利息が 法人税等	0.0	-2.9	-6.8	14.0	47.8	76.3	95.4	102.5	104.6	115.6
35ない場合 事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	10.3	14.6	16.8	17.1	17.5