

【R1:先-11】立体道路制度の活用によるMaaS拠点成立可能性調査 (実施主体:埼玉県和光市)

和光市市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口: 84,003人
 ・可住地面積: 11.04km²


調査結果

3. 空間利用計画案の作成

条件整理を踏まえて以下の2通りの空間利用計画案を作成した。

【パターン1】

【パターン2】

	駐車スペース最大(中層)計画案	駐車スペース最小(低層)計画案
概要	建物を南側に配置する	建物を12t/m ² 区域全面に配置する
イメージ	 <p>床面積: 商業施設3,000m² 宿泊施設3,000m²</p>	 <p>床面積: 商業施設3,000m² 事務所 3,000m²</p>
車両動線	・南側道路(市道364号線)から出入りする。 ・南側駐車スペースと北側多目的スペースをつなぐ車路が必要である。	・南側道路(市道364号線)から出入りする。
歩行者動線	・北側道路(市道2002号線)から建物へアクセスするには多目的スペースを経由する。 ・南側道路(市道364号線)から建物へアクセスするには135m程の距離がある。	・北側道路(市道2002号線)から建物へ直接アクセスできる。(建物内での高低差の解消が必要。) ・南側道路(市道364号線)から135m程の距離がある。
駐車スペース	建物の南北2箇所に分散して駐車スペースを確保する。	南側一箇所に駐車スペースを確保する。
交通機能と建物の連携	・多目的スペース(駐車スペース)と建物が隣接しているので一体的な利用が可能である。 ・北側道路沿いに多目的スペースを確保することで、まちにひらいた多目的スペースの活用が期待できる。	建物位置が歩行者の交通量が多い北側道路に面している為、一般の利用客が建物へアクセスしやすい配置である。

4. 資金計画案の作成

○区分地上権設定対価の算定

区分地上権価格	1,630,000,000円	176,000円/㎡
市道2002号線補強工事費	1,200,000,000円	—
最終的な区分地上権価格	430,000,000円	46,466円/㎡

①価格調査の対象となる権利の確定

- ・本敷地を使用する区分地上権の対価については、外環が敷地直下に通っていることに起因し利用制限があるため、利用制限付きの地上権の価格として算定した。

②工事車両通行の可否

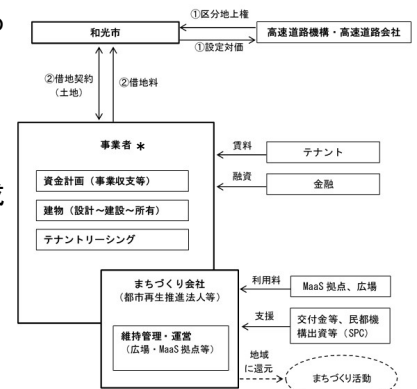
- ・敷地南側の荷重2t/㎡区域の重量制限、市道364号線の交通量の多さなどによる施工上の課題から、敷地北側の市道2002号線の補強が必要となるとして算定した。

③最有効使用の検討

- ・本敷地の立地からみた利用として最も需要が高いと想定される分譲マンション(※)を最有効使用として、不動産鑑定の手法である「開発法」を用いて価格調査を行った。
 (※)土地価格調査のための想定であり、空間利用計画案とは整合していない

○事業収支シミュレーション

右図のスキームに基づき、民間事業者が事業を行った場合の収支シミュレーションを行った。



【想定事業スキーム】

* 選定された民間事業者

①空間利用計画案に基づくシミュレーション

- ・事業者*が市に借地料を支払い、テナントから賃料を収受したと仮定した場合の事業期間に亘るシミュレーション結果は以下の通りとなり、目標とした利回り達成には用途地域変更等の条件が必要である。

パターン1(中層計画案)	P-IRR: 4.74% < 6.0%(目標とした投資利回り)
パターン2(低層計画案)	P-IRR: 3.34% < 6.0%(目標とした投資利回り)

②都市再生推進法人の収支シミュレーション

- ・都市再生推進法人が敷地の一部を活用し、収益をまちづくりに還元する方策を検討するため、単年度の収支を算定したところ、収支はプラスとなった。

事業化に向けた今後の展望

