資料４

地下鉄駅バスターミナル用地の有効活用に関する調査の結果

１ 調査の目的

市場性及び民間開発事業者の開発需要等を調査し、地下鉄駅バスターミナル用地の１階にバスターミナル機能を維持した上で、同用地で民間開発事業者によるビル建設・運営の可能性を検討したもの。

２ 調査の概要

（1）調査会社　株式会社ザイマックス（東京都港区赤坂 1-1-1）

（2）調査期間　平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日

（3）対象用地　地下鉄駅バスターミナル用地　11 か所

（中村公園、本陣、星ヶ丘、一社、本郷、藤が丘、新瑞橋、六番町、名古屋港、植田、平針）

（4）調査の前提条件

・民間開発事業者がビルを建設し運営をすること

・民間開発事業者がバスターミナル用地の賃料を支払うこと

・バスターミナル機能を1階に確保すること

・民間開発事業者が建設時、解体時のバス回送に係る増嵩費用を負担すること

３ 調査の内容

本調査では、開発需要を明らかにするため、民間開発事業者5者へヒアリングを実施した他、事業収支の検討も行った。

別紙1　ビル建設の前提条件の整理

別紙2　用途の可否（民間開発事業者ヒアリング結果）

別紙3　バスターミナル機能維持と費用面の評価（民間開発事業者ヒアリング結果）

別紙4　民間開発事業者の事業収支結果

※別紙1「増嵩費用」のうち「バス回送」については、バスターミナルの近隣に代替地が確保できる場合には、低減できる可能性があります。

調査の結果の資料の各項目の説明

別紙1「ビル建設の前提条件の整理」

調査会社による、ビル建設の前提条件の整理を示したものです。ビル建設の困難さにより対象用地を並べています。

物件ごとの各建築条件（①物理的な建築可否条件、②附帯機能確保の有無による建築可否条件、③高さ条件）による評価を示しています。

項目			説明
物件情報	① 物理的な 建築可否条件	地下構造物 （杭設置支障の有無）	バスターミナル用地内の地下構造物の状況による、ビル建設の可能性を評価しています。 〇：地下構造物が無く、ビル建設が可能な物件 △：地下構造物への支障があるため、検討が必要な物件 ×：用地のほとんどを地下構造物が占め、ビル建設が困難な物件 （「本陣」及び「一社」が該当します。②③の整理の対象外とします）
	② 附帯機能確保の有無による 建築可否条件	駐車場・駐輪場等 （地下駐車場設置を想定） ※　[ ]内の数字は、住宅建設時の必要駐車台数を示す	ビルを建設した場合に必要となる駐車場・駐輪場等の設置の可能性を評価しています。1階にバスターミナル機能を確保するため、地下駐車場設置を想定しています。 〇：問題なく設置が可能な物件（該当物件無し） △：1階バスターミナル機能確保のため、入口用地の検討の必要がある物件 ×：設置が困難な物件
		開業後のバース（バス待機場所）・停留所の機能維持	ビルを建設した場合の、バース及び停留所機能の維持の可能性を評価しています。 〇：現状はバースがなく課題がない物件 △：ビル建設により1階面積を使用することから、バース減等の検討が必要な物件 ×：機能維持が困難な物件
	③ 高さ条件	日影規制による高さの制限 （特別避難階段、非常用EV設置回避のため、14階建てを目標に想定）	日影規制による高さ制限の、ビル計画容積への影響を評価しています。なお、最大高さは、特別避難階段、非常用EVの設置が必要とならない14階としています。 〇：14階まで建設可能 ×：日影規制による高さ制限がある物件

調査会社が想定する最有効な用途（住宅）により作成したボリュームプランを示しています。

ボリューム プラン	ボリュームプラン作成のための建築条件として、階層、敷地面積等の諸条件を示しています。

事業化した場合の諸費用を算出して示しています。

項目				説明
費用	増嵩費用			一般的なビル建設と比較した際の、ビル建設及び解体に伴う開発事業者の費用負担の増嵩分の主な項目を示しています。赤字の項目は、本調査では考慮していない費用抑制についての課題を示しています。
		バス回送	建設中・解体時	ビル建設及び解体期間に伴うバス回送に係る増嵩費用を示します。 対象用地から最寄交通局バス営業所までをバス回送最長距離として算出しています。なお、操車場がある「星ヶ丘」は計算から除外しています。 対象用地近隣への代替地の確保等による回送距離の短縮については考慮しておりません。（至近地に代替地が確保できる場合には、バス回送費用の低減が期待されます。）
		バス停移設		バス停の移設に伴う費用を示します。
		ピロティ形式による建築費増		バスターミナル機能確保のために1階をピロティ形式にすることによるビル建築費の増加額を示します。なお、新工法等による費用の低減については考慮しておりません。
		附帯事業	建設中・解体時	ビル建設及び解体時に既存店舗の営業が休止することにより、交通局が得られなくなる賃料等収入相当分について、開発事業者が交通局に支払う補償相当分を示します。
	年間賃料（想定）			開発事業者が交通局に支払う年間のバスターミナル用地賃料の想定額を示します。

対象用地	最寄営業所等	距離(km)
中村公園	稲西営業所	2.5
本陣	浄心営業所	3.1
星ヶ丘	星ヶ丘操車場	0
一社	猪高営業所	2.0
本郷	猪高営業所	3.2
藤が丘	猪高営業所	3.6
新瑞橋	御器所営業所	4.0
六番町	港明営業所	1.9
名古屋港	港明営業所	1.8
植田	野並営業所	往5.0 複5.1
平針	緑営業所	4.3

別紙2 「用途の可否（民間開発事業者ヒアリング結果）」

民間開発事業者5者へのヒアリングから、その用地における用途の適否について、〇×で評価を示したものです。

別紙3 「バスターミナル機能維持と費用面の評価（民間開発事業者ヒアリング結果）」

民間開発事業者5者へのヒアリングから、1階へのバスターミナル機能の確保を前提に、建物を建設する場合の各項目ごとの課題について、〇△×で評価を示したものです。

なお、「一社」についてはビル建設が不可能との判断であることからヒアリング対象外としています。

別紙4 「民間開発事業者の事業収支結果」

民間開発事業者5者へのヒアリング結果を踏まえ、用途を住宅としたときの、賃貸マンション及び定期借地分譲マンションを想定した場合のそれぞれの収支計算の結果を示したものです。

各対象用地ごとの収支計算上の諸条件を示しています。

計算上の条件	収支計算上の条件として、階層、敷地面積等の諸条件を示しています。

賃貸マンションを想定した場合の事業収支計算結果を示しています。

項目				説明
1. 賃貸マンション想定 （事業期間50年）	事業期間 （50年）	運営期間	運営期間 （事業期間−建設・解体期間）	事業期間（50年）からビルの建設・解体期間を差し引いた年数を運営期間とします。
			収入	上記運営期間中の収入と支出の総額を示します。なお建設・解体期間に係る費用は含みません。
			支出	
			運営における収支　（ア）	上記運営期間における総収支を示します。
		建設・解体時の費用　（イ）		建設時及び解体時に係る費用を示します。
	事業期間（50年）の事業収支 （ア）−（イ）　=（ウ）			事業期間（50年）での事業収支を示します。
	利益率　｛（ア）/運営期間｝÷（イ）			運営期間中の単年度収支を、建設・解体時の支出額で除して得た値を示します。

定期借地分譲マンションを想定した場合（販売までが事業者による運営期間と想定した場合）の事業収支計算結果を示しています。

項目				説明
2. 分譲マンション想定 （事業期間は 建設期間のみ）	事業者 （建設・販売のみ）	販売期間中	販売期間 （建設期間）	建設期間を販売期間として想定しています。
			販売による収入　（ア）	—
		建設・販売時の費用　（イ）		建設時及び解体時に係る費用を示します。
		事業期間の事業収支 （ア）−（イ）　=（ウ）		—
		利益率　（ウ）÷（イ）		総収支を、建設・解体時の支出額で除して得た値を示します。

ビル建設の前提条件の整理

別紙　1

ビル建設の物理的な困難さ → 高い

物件情報	物件番号		(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	(2)	(4)	
	地下鉄駅バスターミナル名		本郷	藤が丘	平針	名古屋港	新瑞橋	星ヶ丘	植田	中村公園	六番町	本陣	一社	
	地下鉄駅乗降客順位（調査時順位）		25	5	41	68	24	8	37	29	56	53	17	
	① 物理的な 建築可否条件	地下構造物 （杭設置支障の有無）	○	○	○	○	○	△	△	△	△	×	×	凡例 ○：ビル建設可 △：検討の必要あり ×：ビル建設困難
			■地下構造物への支障がない					■地下構造物への支障があるため、検討が必要				■地下構造物位置の関係で、1階部分をピロティ方式にするのは難あり	■地下に変電所が存在するため、ビルを建設できない	
	② 附帯機能確保の有無による 建築可否条件	駐車場・駐輪場等 （地下駐車場設置を想定） ※[ ]内の数字は、住宅建設時の必要駐車台数を示す	△[58台]	△[24台]	△[15台]	△[9台]	△[47台]	×[5台]	△[8台]	×[18台]	×[12台]	対象外	対象外	凡例 ○：問題なし △：入口用地の検討の必要あり ×：設置困難
			■地下駐車場確保できる可能性あり				■敷地形状上、地下駐車場を設置しづらいため、駐車場条例を満たせない可能性が高い	■地下駐車場確保できない	■地下駐車場確保できる可能性あり	■地下構造物の関係で地下駐車場を確保できない可能性がきわめて高い				
		開業後のバース（バス待機場所）・停留所の機能維持	△	△	△	△	×	○	△	×	×	対象外	対象外	凡例 ○：機能維持可 △：バース減の検討の必要あり ×：機能維持困難
			■地下駐車場確保等のため、バースの確保の検討が必要				■敷地に対しバース数が多く、配置変更による機能維持困難	（現状はバースがない）	■地下駐車場確保等のため、バースの確保の検討が必要	■敷地に対しバース数が多く、配置変更による機能維持困難				
	③ 高さ条件	日影規制による高さの制限 （特別避難階段、非常用EV設置回避のため、14階建てを目標に想定）	○	○	×	×	○	×	×	○	○	対象外	対象外	凡例 ○：14階まで可 ×：制限あり
					■隣接する日影規制対象地域があり、9階建てまで。	■隣接する日影規制対象地域があり、4階建てまで。		■隣接する日影規制対象地域があり、4階建てまで。	■日影規制対象地域のため、4階建てまで。					

ボリュームプラン	用途		住宅	住宅・店舗	住宅	住宅	住宅	住宅・店舗	住宅	住宅	住宅	店舗	－	ボリュームプラン作成において、1階のバース・停留所の配置の検討は行っていない
	階層		14F（B1F）	14F（B1F）	9F（B1F）	4F（B1F）	14F（B1F）	4F	4F（B1F）	14F	14F	1F	－	
	敷地面積		2,806 ㎡	1,527 ㎡	2,245 ㎡	2,058 ㎡	2,495 ㎡	1,453 ㎡	1,980 ㎡	1,500 ㎡	1,244 ㎡	1,008 ㎡	1,514 ㎡	
	計画容積（計画延床面積）		10,970 ㎡	6,089 ㎡	3,700 ㎡	2,309 ㎡	12,101 ㎡	1,414 ㎡	1,394 ㎡	4,665 ㎡	3,014 ㎡	72 ㎡	0 ㎡	
	用途地域容積率		400 %	400 %	400 %	400 %	500 %	400 %	300 %	400 %	400 %	300 %	300 %	
	計画容積/敷地面積		391 %	399 %	165 %	112 %	485 %	97 %	70 %	311 %	242 %	7 %	0 %	
	コメント			■敷地内建物あり、敷地を再設定している。（再設定後の面積は約1,500㎡）	■日影規制により容積が余る	■日影規制により容積が余る		■日影規制により容積が余る ■既存店舗の維持が条件となることを考慮すること（1階店舗200㎡ 交通局所有）	■日影規制により容積が余る	■地下構造物及び建物14Fまでとする方針により容積が余る	■地下構造物及び建物14Fまでとする方針により容積が余る	■地下構造物があるため、平屋で計画	■ビル建設が不可能との判断であることからヒアリング対象外	

費用	増嵩費用	バス回送（※1）	建設中・解体時（※2）	1,035	777	767	131	1,454	―	687	774	56	29	―	単位：百万円　（金額は税抜） （※1）最寄営業所までをバス回送最長距離として算出（1.8km～5.1km・操車場がある星ヶ丘を除く。令和7年4月1日時点） （※2）ボリュームプランにおいて想定した階層により年数を想定 14階：3年 9階：2.5年 4階以下：2年 （※3）令和7年1月1日時点における相続税路線価をもとに算出
		バス停移設		15	12	15	12	21	18	12	18	6	9	―	
		ピロティ形式による建築費増		744	408	345	284	820	174	171	317	207	―	―	
		附帯事業	建設中・解体時（※2）	―	―	12	―	―	49	―	―	―	―	―	
		計		1,794	1,197	1,139	427	2,295	241	870	1,109	269	38	―	
	年間賃料（想定）（※3）			36	35	24	14	37	40	22	21	13	1	―	

用途の可否（民間開発事業者ヒアリング結果）

別紙　２

物件番号			(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	(2)	(4)	
地下鉄駅バスターミナル名			本郷	藤が丘	平針	名古屋港	新瑞橋	星ヶ丘	植田	中村公園	六番町	本陣	一社	
ヒアリング先	A社	住宅	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	
		事務所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		商業（物販）	○	○	×	×	○	○	○	×	○	×	○	
		商業（飲食）	○	○	×	×	○	○	○	×	○	×	○	
		商業（サービス）	○	○	×	×	○	○	○	×	○	×	○	
		その他（社会福祉施設）	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	
	B社	住宅	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
		事務所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		商業（物販）	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
		商業（飲食）	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
		商業（サービス）	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
		その他（社会福祉施設）	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	C社	住宅	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		商業（物販）	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		商業（飲食）	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		商業（サービス）	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		その他（ホテル）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	D社	住宅	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		商業（物販）	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	
		商業（飲食）	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	
		商業（サービス）	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	○	
		その他（社会福祉施設）	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	E社	住宅	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		商業（物販）	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	○	
		商業（飲食）	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	○	
		商業（サービス）	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	○	
		その他（社会福祉施設）	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	

【凡例】
○：適している
×：適していない

バスターミナル機能維持と費用面の評価（民間開発事業者ヒアリング結果）

別紙　3

				物件番号	(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	(2)	(4)	
				地下鉄駅バスターミナル名	本郷	藤が丘	平針	名古屋港	新瑞橋	星ヶ丘	植田	中村公園	六番町	本陣	一社	
ヒアリング先	A社	機能維持の課題	(ア)地下構造物への支障		○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	－	
			(イ)1階BT機能の確保(存在)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	
			(ウ)駐車場の確保		△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	－	
			(エ)バースの確保		△	△	△	△	×	－	△	×	×	－	－	
			(オ)低容積率		○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	－	
			(カ)定期借地権		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	
		費用面の課題	(キ)バス回送に係る増嵩費用		×	×	×	×	×	－	×	×	×	×	－	
			(ク)ピロティ形式による建築費増		×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	
			(ケ)バスターミナル賃料		－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
	B社	機能維持の課題	(ア)地下構造物への支障		○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	－	
			(イ)1階BT機能の確保(存在)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	
			(ウ)駐車場の確保		△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	－	
			(エ)バースの確保		△	△	△	△	×	－	△	×	×	－	－	
			(オ)低容積率		○	○	×	×	○	×	×	×	○	×	－	
			(カ)定期借地権		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	
		費用面の課題	(キ)バス回送に係る増嵩費用		×	×	×	×	×	－	×	×	×	×	－	
			(ク)ピロティ形式による建築費増		×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	
			(ケ)バスターミナル賃料		－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
	C社	機能維持の課題	(ア)地下構造物への支障		○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	－	
			(イ)1階BT機能の確保(存在)		△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	－	
			(ウ)駐車場の確保		△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	－	
			(エ)バースの確保		△	△	△	△	×	－	△	×	×	－	－	
			(オ)低容積率		○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	－	
			(カ)定期借地権		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	
		費用面の課題	(キ)バス回送に係る増嵩費用		×	×	×	×	×	－	×	×	×	×	－	
			(ク)ピロティ形式による建築費増		○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	－	
			(ケ)バスターミナル賃料		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	－	
	D社	機能維持の課題	(ア)地下構造物への支障		○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	－	
			(イ)1階BT機能の確保(存在)		△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	－	
			(ウ)駐車場の確保		△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	－	
			(エ)バースの確保		△	△	△	△	×	－	△	×	×	－	－	
			(オ)低容積率		○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	－	
			(カ)定期借地権		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	－	
		費用面の課題	(キ)バス回送に係る増嵩費用		×	×	×	×	×	－	×	×	×	×	－	
			(ク)ピロティ形式による建築費増		×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	
			(ケ)バスターミナル賃料		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	－	
	E社	機能維持の課題	(ア)地下構造物への支障		○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	－	
			(イ)1階BT機能の確保(存在)		△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	－	
			(ウ)駐車場の確保		△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	－	
			(エ)バースの確保		△	△	△	△	×	－	△	×	×	－	－	
			(オ)低容積率		○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	－	
			(カ)定期借地権		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	－	
		費用面の課題	(キ)バス回送に係る増嵩費用		×	×	×	×	×	－	×	×	×	×	－	
			(ク)ピロティ形式による建築費増		×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	
			(ケ)バスターミナル賃料		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	－	

【凡例】

機能維持　(ア)～(カ)
○：課題ではない
△：条件次第で検討の余地あり
×：課題である
―：ヒアリング対象外

費用面　(キ)～(ケ)
○：負担しても問題ない
△：全額負担は困難
×：負担は困難
―：ヒアリング対象外

民間開発事業者の事業収支結果

別紙　4

物件情報	物件番号	(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	
	地下鉄駅バスターミナル名	本郷	藤が丘	平針	名古屋港	新瑞橋	星ヶ丘	植田	中村公園	六番町	
収支計算上の条件	用途	住宅	住宅・店舗	住宅	住宅	住宅	住宅・店舗	住宅	住宅	住宅	「本陣」及び「一社」は、地下構造物がありビル建設が困難なため、収支計算から除外
	建物の階層	14F	14F	9F	4F	14F	4F	4F	14F	14F	
	地下駐車場の想定	あり	あり	あり	あり	あり		あり			
	建設期間	2年	2年	1.5年	1年	2年	1年	1年	2年	2年	
	解体期間	1年	1年	1年	1年	1年	1年	1年	1年	1年	
	敷地面積	2,806 ㎡	1,527 ㎡	2,245 ㎡	2,058 ㎡	2,495 ㎡	1,453 ㎡	1,980 ㎡	1,500 ㎡	1,244 ㎡	
	延床面積	11,980 ㎡	6,589 ㎡	3,970 ㎡	2,484 ㎡	12,946 ㎡	1,434 ㎡	1,534 ㎡	4,736 ㎡	3,084 ㎡	
	専有面積	10,881 ㎡	6,000 ㎡	3,626 ㎡	2,250 ㎡	12,012 ㎡	1,155 ㎡	1,335 ㎡	4,577 ㎡	2,925 ㎡	
	コメント		店舗の想定は賃貸マンションのみ（店舗収益は含まない）				建設・解体時における交通局賃料収入の減少分の、交通局に対する補償相当を含む				

1. 賃貸マンション想定 （事業期間50年）	事業期間（50年）	運営期間	運営期間（事業期間-建設・解体期間）	47年	47年	47.5年	48年	47年	48年	48年	47年	47年	単位：百万円 （金額は税抜）
			収入	12,811	7,000	3,982	2,098	14,006	1,338	1,502	4,451	2,607	
			支出 ＊	7,544	4,866	3,076	1,876	8,111	2,178	1,818	3,309	2,111	
			運営における収支 （ア） ＊	5,267	2,134	906	222	5,895	−840	−316	1,142	496	
		建設・解体時の費用 （イ） ＊		5,895	3,496	2,402	1,131	6,700	690	1,331	2,715	1,319	
	事業期間（50年）の事業収支（ア）−（イ） =（ウ） ＊			−628	−1,362	−1,496	−909	−805	−1,530	−1,647	−1,573	−823	
	利益率 ｛（ア）/運営期間｝÷（イ）			−	−	−	−	−	−	−	−	−	民間開発事業者が通常期待する利益率は10%以上（※1、※2）

2. 分譲マンション想定 （事業期間は建設期間のみ）	事業者（建設・販売のみ）	販売期間中	販売期間（建設期間）	2年	2年	1.5年	1年	2年	1年	1年	2年	2年	単位：百万円 （金額は税抜）
			販売による収入 （ア）	5,266	2,904	1,755	926	5,814	559	646	1,994	1,203	
		建設・販売時の費用 （イ） ＊		5,520	3,205	2,070	1,041	6,194	622	965	2,432	1,278	
		事業期間の事業収支（ア）−（イ） =（ウ） ＊		−254	−301	−315	−115	−380	−63	−319	−438	−75	
		利益率 （ウ）÷（イ）		−	−	−	−	−	−	−	−	−	民間開発事業者が通常期待する利益率は10%以上（※1、※2）

＊バス回送に係る費用及び土地賃料を、令和7年4月時点の最新データに基づき更新したことに伴い、当初の調査結果の計算値を更新

※1　企業がプロジェクトに投資するための利益率は10%以上を投資基準としている（民間開発事業者ヒアリング結果）

※2　不動産鑑定評価上において通常更地から建物の建築を想定し、土地価格を査定する際にも10%を計上する