資料５

地下鉄駅バスターミナル用地の有効活用に関するサウンディング調査の結果概要

１　調査の目的

地下鉄駅バスターミナル用地の有効活用の検討を進展させること及び現下の経済情勢等を踏まえた開発意欲等を把握することを目的として、交通局が掲げる「バスターミナル開発の４条件」を踏まえた開発手法等の新たな提案や具体的な課題などについて広く情報収集を行うため、サウンディング調査を実施しました。

平成２８年度調査におけるバスターミナル開発の４条件
・民間開発事業者がビルを建設し運営すること ・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階に有すること ・民間開発事業者が建設時、解体時のバス回送に係る費用を負担すること

２　実施スケジュール

項　　目	時　　期
実施要領の公表	令和７年６月２７日（金）
参加申込期間	令和７年６月２７日（金）～令和７年７月２５日（金）
提案者との個別対話期間	令和７年９月　１日（月）～令和７年９月　５日（金）
実施結果概要の公表	令和７年１０月１６日（木）

３　参加事業者数

３事業者

４　サウンディング結果の概要

(1) 平成２８年度調査におけるバスターミナル開発の４条件への意見

〔民間開発事業者がビルを建設し運営すること〕

・バスターミナルの保有や管理運営は交通局にお願いしたい

〔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〕

・事業用定期借地なら最大の５０年が望ましい

・借地であれば、長期的な貸付が望ましいが、売却のほうがより望ましい

・定期借地よりも、土地の売却又は地上権設定が望ましい

〔バスターミナル機能を１階に有すること〕

・バスターミナル機能を１階に限定しない方が、提案の自由度が上がる

〔民間開発事業者が建設時、解体時のバス回送に係る費用を負担すること〕

・費用を抑えるため、建設時及び解体時、バスターミナル機能を一部縮小することを検討してほしい

・国や県市から補助金が出ると良い

(2) バスターミナル上部空間を活用する開発に合わせてバスターミナル機能を改修することによって交通局が得られる利点に関する意見

・商業施設や利便施設を設置することで、地下鉄及びバスの乗降客数の増加が見込める
・賃料収入や経済効果(地下鉄及びバスの乗降客数の増嵩)の創出が見込める
・老朽化したバスターミナルの改修をビルの整備と同調して行うことで、交通局の財政的な負担を抑えられる
・バスターミナルとビルの一体的な開発による、施設機能や利便性の向上が見込める(効率的な乗降動線・バリアフリーなど)

(3) 地下鉄駅と接続するバスターミナル用地を開発することによって開発事業者及び近隣住民が得られる利点に関する意見

〔開発事業者が得られる利点〕
・地下鉄駅と近接することによる、安定した需要
・官民連携事業であることによる、長期運営と安定経営
〔近隣住民が得られる利点〕
・商業施設や利便施設を整備することによる、近隣住民の利便性向上
・災害発生時の避難場所とすることによる、地域の安心感への寄与
・周辺エリアの活性化

(4) １階にバスターミナル機能を確保しながら、バスターミナル上部空間にビルを建設することの課題と課題解決策に関する意見

・バスターミナルの上部空間を活用する上で、現在、柱等が建っていないバス車路上に、ビル等の柱が建つことは避けられないため、現在のバスターミナル機能減少の協議に応じて欲しい

(5) 用地内に地下鉄駅構造物や地下鉄駅出入口階段等があることによる、バスターミナル上部空間にビルを建設することの課題と課題解決策に関する意見

・用地内に地下構造物や出入口階段があることで、上部空間の計画の制約が多くなるため、開発候補としては地下構造物の影響が少ないバスターミナルの方が魅力的である
・地下鉄駅と地下接続ができるメリットがある一方で、接続工事は建築費が大きく増嵩する要因であるため、開発候補としては地下構造物の影響が少ないバスターミナルの方が魅力的である
・地下接続をしない場合においても、敷地内に地下構造物や出入口階段があることは、相応なメリットや経済的価値が無ければ手を出しにくい
・地下構造物の影響を回避する計画の工夫として、民間開発事業者が隣地地権者と直接交渉することを前提に、隣地との一体開発を認めて欲しい

(6) 敷地制限(高さ制限や日影規制等)の影響を踏まえた開発規模と事業採算性に関する意見

・敷地制限により容積及び延床面積が抑制されることで、収益を最大化しにくく、採算性が大きく低下する

(7) 用地貸付による事業化の課題に関する意見

・長期的な借地期間が望ましい
・賃料の負担は事業収益を圧縮する要因であるため、できるだけ安価な賃料設定をお願いしたい
・貸付の場合、事業収益性が低く、事業としてはハードルが高い

(8) 貸付以外の用地の権利関係に関する意見

・土地売却が望ましい
・土地売却が困難な場合、地上権設定の採用を検討してほしい

(9) 工事期間中のバス回送費用等の負担感と軽減策に関する意見

・工事期間中におけるバス回送費用は大きな増加項目であり、事業の成立性を損なう要因である
・建設時や解体時からバスターミナル機能を一部廃止又は一部縮小することを検討してほしい
・代替地を近隣に見つけることができれば、経済的負担を最小限に抑え、事業採算性の向上を図ることができる。

(10) その他

・公募等の実施にあたっては、共同企業体による応募を認めて欲しい。
・指定管理者制度などを活用し、バスターミナルの維持管理を行わせて欲しい。行政から支払われる維持管理費の収益分をランニングコストの支出に充填することができる
・地域連携の取組として、行政イベントやスポーツイベント、学校行事など、関連する他局との窓口になってほしい
・バス入出庫動線やゾーニングの確保のため、バスターミナル用地周囲の道路などについて、一体的な開発が認められように関係局との協議にご協力願いたい。

５　今後の方針

地下鉄駅バスターミナル用地の有効活用の検討を進展させるため、事業者の皆様からいただいたご意見を参考に、開発手法の整理及び課題解決策の検討を進めてまいります。