

# 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。

資料1 ビル建設の前提条件の整理

資料2 用途の可否(民間開発事業者ヒアリング結果)

資料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)

資料4 民間開発事業者の事業収支結果

※資料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。

ビル建設の物理的な困難さ



高い

物件番号		(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	(2)	(4)	凡例 ○:ビル建設可 △:検討の必要あり ×:ビル建設困難	
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		25	5	41	68	24	8	37	29	56	53	17		
物件 情報	① 物理的な 建築可否条件	■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 付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)	△[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
		※[ ]内の数字は、住宅建設時の必要駐車台数を示す	■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 △:バス減の検討の必要あり ×: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。						

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 m <sup>2</sup>	1,527 m <sup>2</sup>	2,245 m <sup>2</sup>	2,058 m <sup>2</sup>	2,495 m <sup>2</sup>	1,453 m <sup>2</sup>	1,980 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>	1,244 m <sup>2</sup>	1,008 m <sup>2</sup>	1,514 m <sup>2</sup>	
計画容積(計画延床面積)	10,970 m <sup>2</sup>	6,089 m <sup>2</sup>	3,700 m <sup>2</sup>	2,309 m <sup>2</sup>	12,101 m <sup>2</sup>	1,414 m <sup>2</sup>	1,394 m <sup>2</sup>	4,665 m <sup>2</sup>	3,014 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
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1,500m <sup>2</sup> )	■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200m <sup>2</sup> 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)	882	775	789	120	1361	-	649	659	71	3	-	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2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2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)	-	-	13	-	-	88	-	-	-	-		
		計		1,641	1,195	1,162	416	2,202	280	832	994	284	12	-	
年間賃料(想定)(※3)		30	29	22	13	30	29	20	18	11	1	-			

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	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	【凡例】 ○:適している ×:適していない
		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)	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		

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)パースの確保	△	△	△	△	×	-	△	×	×	-	-	-
			(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)パースの確保	△	△	△	△	×	-	△	×	×	-	-	-
			(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)パースの確保	△	△	△	△	×	-	△	×	×	-	-	-
			(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)パースの確保	△	△	△	△	×	-	△	×	×	-	-	-	
		(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)パースの確保	△	△	△	△	×	-	△	×	×	-	-	-	
		(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

物件情報	物件番号	(5)	(6)	(11)	(9)	(7)	(3)	(10)	(1)	(8)	「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
	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	
	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 m <sup>2</sup>	1,527 m <sup>2</sup>	2,245 m <sup>2</sup>	2,058 m <sup>2</sup>	2,495 m <sup>2</sup>	1,453 m <sup>2</sup>	1,980 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>	1,244 m <sup>2</sup>	
	延床面積	11,980 m <sup>2</sup>	6,589 m <sup>2</sup>	3,970 m <sup>2</sup>	2,484 m <sup>2</sup>	12,946 m <sup>2</sup>	1,434 m <sup>2</sup>	1,534 m <sup>2</sup>	4,736 m <sup>2</sup>	3,084 m <sup>2</sup>	
	専有面積	10,881 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	3,626 m <sup>2</sup>	2,250 m <sup>2</sup>	12,012 m <sup>2</sup>	1,155 m <sup>2</sup>	1,335 m <sup>2</sup>	4,577 m <sup>2</sup>	2,925 m <sup>2</sup>	
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)  民間開発事業者が通常期待する 利益率は10%以上(※1、※2)
			収入	12,811	7,000	3,982	2,098	14,006	1,338	1,502	4,451	2,607	
			支出 *	7,247	4,575	2,980	1,832	7,794	1,739	1,732	3,166	1,993	
			運営における収支 (ア) *	5,564	2,425	1,002	266	6,212	-401	-230	1,285	614	
	建設・解体時の費用 (イ) *	5,722	3,475	2,414	1,118	6,587	706	1,290	2,591	1,326			
	事業期間(50年)の事業収支(ア)-(イ) =(ウ) *	-158	-1,050	-1,412	-852	-375	-1,107	-1,520	-1,306	-712			
	利益率 {(ア)/運営期間} ÷ (イ)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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)  民間開発事業者が通常期待する 利益率は10%以上(※1、※2)
			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) *	5,405	3,192	2,080	1,034	6,118	630	944	2,350	1,282		
		事業期間の事業収支(ア)-(イ) =(ウ) *	-139	-288	-325	-108	-304	-71	-298	-356	-79		
利益率 (ウ) ÷ (イ)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

\* バス回送に係る費用及び土地賃料を、令和2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