

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 |
|---------------------|---|---------------|--------|--------|-------|--------|-----------------------|-------|--------|--------|-----|----------------------------------|--|
| 地下鉄駅マスターミナル名 | | 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) | ■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 | △[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 |
| ③ 高さ条件 | 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 |
| | 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 |

| 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 ² | 1,527 m ² | 2,245 m ² | 2,058 m ² | 2,495 m ² | 1,453 m ² | 1,980 m ² | 1,500 m ² | 1,244 m ² | 1,008 m ² | 1,514 m ² | |
| 計画容積(計画延床面積) | 10,970 m ² | 6,089 m ² | 3,700 m ² | 2,309 m ² | 12,101 m ² | 1,414 m ² | 1,394 m ² | 4,665 m ² | 3,014 m ² | 72 m ² | 0 m ² | |
| 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 ²) | ■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 (1階店舗200m ² 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) | (5) | (6) | (11) | (9) | (7) | (3) | (10) | (1) | (8) | (2) | (4) | 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 | - | - | |
| 増嵩費用 | 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 | - | - | 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）

| 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) | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |

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）

| 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 ² | 1,527 m ² | 2,245 m ² | 2,058 m ² | 2,495 m ² | 1,453 m ² | 1,980 m ² | 1,500 m ² | 1,244 m ² | |
| | 延床面積 | 11,980 m ² | 6,589 m ² | 3,970 m ² | 2,484 m ² | 12,946 m ² | 1,434 m ² | 1,534 m ² | 4,736 m ² | 3,084 m ² | |
| | 専有面積 | 10,881 m ² | 6,000 m ² | 3,626 m ² | 2,250 m ² | 12,012 m ² | 1,155 m ² | 1,335 m ² | 4,577 m ² | 2,925 m ² | |
| 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 * | 7,544 | 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) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |

| 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) * | 5,520 | 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) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |

* 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