

調査の結果の資料の各項目の説明

資料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。 ○: 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) ビルを建設した場合に必要な駐車場・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。 ※ []内の数字は、住宅建設時の必要駐車台数を示す ○: 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。 ○: 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。 ○: 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。 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。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>対象用地</th> <th>最寄営業所等</th> <th>距離(km)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>中村公園</td><td>稲西営業所</td><td>2.5</td></tr> <tr><td>本陣</td><td>浄心営業所</td><td>3.1</td></tr> <tr><td>星ヶ丘</td><td>星ヶ丘操車場</td><td>0</td></tr> <tr><td>一社</td><td>猪高営業所</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>本郷</td><td>猪高営業所</td><td>3.2</td></tr> <tr><td>藤が丘</td><td>猪高営業所</td><td>3.6</td></tr> <tr><td>新瑞橋</td><td>御器所営業所</td><td>4.0</td></tr> <tr><td>六番町</td><td>港明営業所</td><td>1.9</td></tr> <tr><td>名古屋港</td><td>港明営業所</td><td>1.8</td></tr> <tr><td>植田</td><td>野並営業所</td><td>往5.0 複5.1</td></tr> <tr><td>平針</td><td>緑営業所</td><td>4.3</td></tr> </tbody> </table> <p style="color: red;">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。)</p>	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
	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																																				
	バス回送	バス回送 建設中・解体時																																				
	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	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。																																				

資料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、○×で評価を示したものです。

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)」

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、○△×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。

資料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 (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。