
旧東京北部小包集中局跡地の
活用に向けた調査報告書

平成28年3月

台東区

目次

はじめに	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の考え方	1
3. 調査対象地区	1
(1) 対象用地	1
(2) 対象地域	1
第1章 北部地域の現況等	3
1. 対象用地の現況	3
2. 北部地域の現況	5
(1) 北部地域の人口・世帯の推移等	5
(2) 北部地域の老年人口・年少人口の推移等	6
(3) 土地利用現況調査による地域現況の把握	7
(4) 防災の現況	11
(5) 観光の現況	12
(6) 周辺商業施設の現況	14
3. 対象用地及び北部地域の現況からみた土地活用上の課題及び留意点	15
(1) 立地・敷地形状等からみた考察	15
(2) 都市計画からみた考察	15
(3) 周辺環境からみた考察	15
(4) 人口・世帯からみた考察	15
(5) 土地利用からみた考察	16
(6) 防災の視点からみた考察	16
(7) 観光の視点からみた考察	16
4. 近隣地域の施設立地状況等	17
(1) 南千住駅周辺の開発状況	17
(2) とうきょうスカイツリー駅周辺	19
第2章 平成27年度の調査結果	21
1. 調査の前提条件	21
(1) 清掃車庫等	21
(2) 自転車保管所	23
(3) 防災拠点機能	25
(4) 観光バス駐車場	25
2. 公共施設の配置イメージ	28

3. 民間事業者等へのヒアリング実施概要	29
(1) ヒアリング対象	29
(2) ヒアリング実施状況	30
4. 用途毎の主な意見	31
(1) 住宅機能	31
(2) 商業機能	31
(3) オフィス	31
(4) 物流施設	31
(5) 宿泊施設	31
(6) 道の駅	32
5. 進出意向の強かった民間事業者等の意見	33
(1) 用途・規模・業種等の傾向	33
(2) 民間事業者等が想定する施設構成イメージ	34
(3) その他留意したい意見	35
6. ヒアリング調査に関する考察	35
(1) 住宅機能	35
(2) 商業機能	36
(3) 道の駅	36
7. 活用イメージの検討	37
(1) 住宅機能を核とした施設構成	37
(2) 商業機能を核とした施設構成	40
(3) 道の駅的施設	43
8. 事業手法等の検討	45
(1) 公共施設の整備	45
(2) 民間施設の整備	45
9. 課題整理	48
(1) 対象用地の活用に参画する事業者の確保	48
(2) 観光バス駐車場	48
(3) 事業手法等	49
第3章 過去の調査結果	50
1. 旧東京北部小包集中局跡地活用に関する基礎調査報告書	50
2. 旧東京北部小包集中局の活用のための基礎調査報告書	51
3. 旧東京北部小包集中局への発電施設の整備検討	55
4. 大規模用地の活用に関する提案募集検討報告書	56
まとめ	59

資料編 目次

1. 各種計画による位置付け	資料-1
(1) 台東区長期総合計画	資料-1
(2) 大規模用地の活用構想	資料-2
(3) 台東区都市計画マスタープラン	資料-3
(4) 台東区住宅マスタープラン	資料-5
2. 防災関連資料による北部地域の位置付け	資料-7
3. 各種法規制等の整理	資料-11
(1) 用途地域等	資料-11
(2) 認定道路・建築基準法道路	資料-15
(3) 都市計画道路（都道 306 号線 明治通り）	資料-15
(4) 狭あい道路整備（特別区道浅第 13 号線）	資料-16
(5) 台東区景観条例・景観法	資料-17
(6) 開発許可	資料-18
(7) 台東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	資料-18
(8) 台東区みどりの条例	資料-19
(9) 台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例	資料-20
(10) 台東区大規模建築物建築指導要綱	資料-21
(11) 台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例	資料-21
(12) 駐車場の附置義務	資料-22
(13) 埋蔵文化財	資料-23
4. 事業への参画が期待される民間事業者等へのヒアリング調査	資料-24
(1) ヒアリングでの配布資料	資料-24
(2) ヒアリング調査結果	資料-28
5. 道の駅についての説明	資料-32
6. 公共施設の用途・機能の諸条件の整理及びそれに伴う調査	資料-35
(1) 清掃車庫等の設置検討調査	資料-35
(2) 観光バス駐車場の設置検討調査	資料-36

はじめに

はじめに

1. 調査の目的

旧東京北部小包集中局跡地の活用に向けた区の考え方をまとめるための検討資料とすることを目的とする。

2. 調査の考え方

過去の調査では、敷地面積約1万平方メートルでの活用や、清掃車庫等の公共施設との合築も視野に入れて調査を行ったが、今回の調査では、より現実的な活用案を検討するため、清掃車庫等の公共施設と民間施設の合築は想定していない。

また、民間事業者に対しては、当該跡地における必要な公共用途・機能等の前提条件を示したうえで、事業の進出可能性等について調査を行った。

3. 調査対象地区

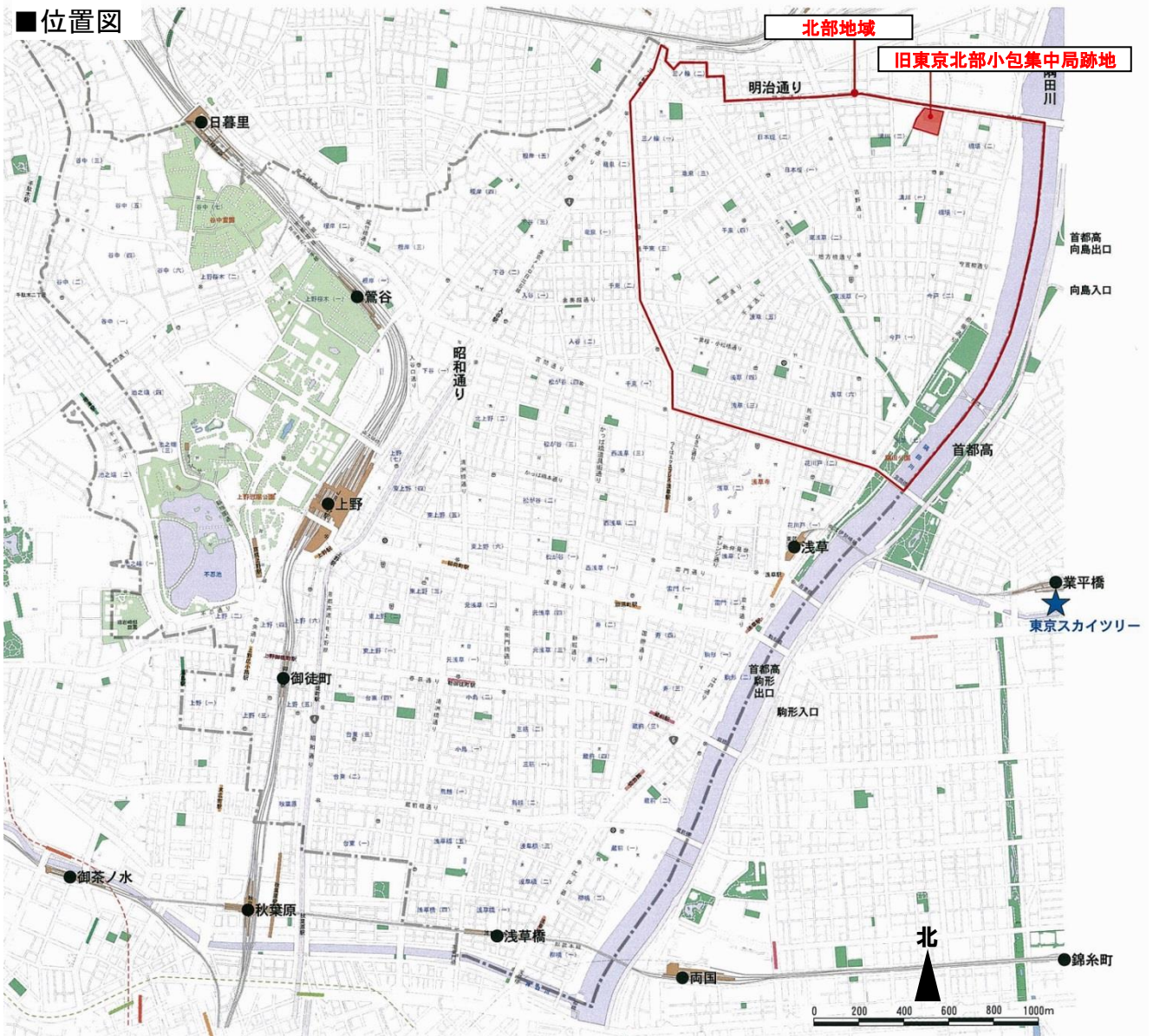
(1) 対象用地

- 名称：旧東京北部小包集中局跡地
- 所在地：台東区清川2-24-26
- 敷地面積：10,210.61 m²
- 建物：地上7階、地下1階（昭和42年竣工）
延床面積 25,422.61 m²
- 利用状況：台東清掃事務所清川清掃車庫（地下1階、1階）
防災備蓄倉庫（1階）
清川自転車保管所（1階、2階、3階）
観光バス駐車場、災害用重機置場
玉姫保育園・玉姫こどもクラブ・玉姫児童館の仮施設（敷地）

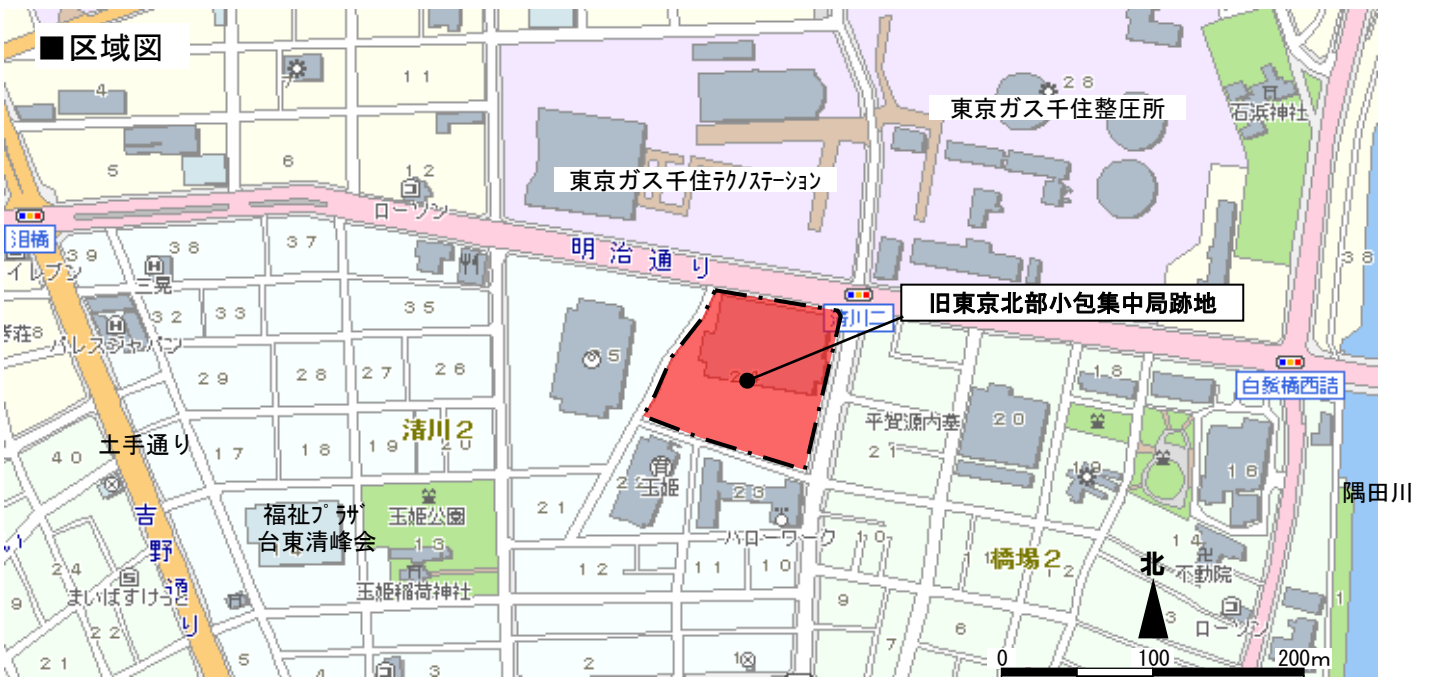
(2) 対象地域

- 名称：北部地域
- 範囲：清川1・2丁目(全域)、橋場1・2丁目(全域)
今戸1・2丁目(全域)、日本堤1・2丁目(全域)
東浅草1・2丁目(全域)、三ノ輪1・2丁目(全域)
竜泉3丁目、千束3・4丁目、浅草3～7丁目
※名称及び範囲は、台東区都市計画マスタープランに基づく

■位置図



■区域図



第 1 章 北部地域の現況等

■現場写真

◇北側道路（明治通り）



◇既存建物



◇西側道路



◇東側道路



◇南側道路



◇敷地南側（観光バス駐車場）



2. 北部地域の現況

本調査の対象地域である北部地域に係る主な現況について整理する。

(1) 北部地域の人口・世帯の推移等

当該地域の人口は50,942人(平成27年10月1日現在)で、台東区人口の約26.6%を占めている。また、人口は、平成23年から27年の間に2,289人増加している。

世帯数は、29,565世帯(平成27年10月1日現在)と、平成23年～27年の間に1,314世帯増加している。

■北部地域の人口

出典：台東区住民基本台帳
(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	H23→H27 増加率
北部地域	48,653	50,575	50,837	51,090	50,942	2,289	4.7%
台東区	169,662	184,595	186,889	189,605	191,260	21,598	12.7%

■北部地域の世帯

出典：台東区住民基本台帳
(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	H23→H27 の増加率
北部地域	28,251	29,378	29,208	29,440	29,565	1,314	4.7%
台東区	95,734	105,271	107,371	109,507	111,372	15,638	16.3%

(2) 北部地域の老年人口・年少人口の推移等

当該地域の老年人口（65歳以上の人口）は平成23年から27年の間で1,324人増加しており、27年の老年人口率は29.3%で、区全域の23.8%を5.5ポイント上回っている。

また、年少人口率（0～14歳の人口率）は8.6%で、区平均の9.2%より0.6ポイント低くなっている。

■北部地域の老年人口

出典：台東区住民基本台帳

(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	老年人口率 (H27)
北部地域	13,612	14,125	14,462	14,744	14,936	1,324	29.3%
台東区	40,679	42,501	43,763	44,914	45,494	4,815	23.8%

■北部地域の年少人口

出典：台東区住民基本台帳

(各年とも10月1日現在)

	H23	H24	H25	H26	H27	H23→H27 の増加数	年少人口率 (H27)
北部地域	4,231	4,358	4,357	4,404	4,361	130	8.6%
台東区	15,844	17,018	17,156	17,521	17,631	1,787	9.2%

(3) 土地利用現況調査による地域現況の把握

ここでは、平成 18 年度土地利用現況調査（東京都及び台東区実施）と平成 23 年度土地利用現況調査（東京都実施）の GIS データ等を用いて、土地・建物現況等に係るデータの集計を行い、図・表として作成・整理した（下表①～⑧）中から土地利用動向を把握するため、以下のア）とイ）を掲載する。

- | |
|--------------------------------------|
| ① 建築動向（5年間）および用途別建物現況（平成 18・23 年度調査） |
| ② 土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ③ 構造別建物現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ④ 階数別建物現況（平成 18 年度・23 年度調査） |
| ⑤ 建築時期別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑥ 住宅の戸数別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑦ 建て方別建物現況（平成 18 年度調査時点） |
| ⑧ 構造別・建て方別別建物現況（平成 18 年度調査時点） |

また、ウ）として、台東区都市づくりのための基礎資料（平成 26 年 3 月）より、平成 18 年度と 23 年度の土地利用現況調査の比較による「地区類型」を掲載しておく。

- ア）建築動向（5年間）および用途別建物現況
- イ）土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査）
- ウ）台東区の町丁目別「地区類型」の分布状況

① 建築動向（5年間）および用途別建物現況

北部地域における平成 18 年度調査時点の建物総数は 11,564 棟で、そのうち平成 13 年度からの 5 年間で 4.4%にあたる 505 棟が、新築されるなどの変化がみられる。年間平均では 101 棟/年、0.88%/年といった更新率である。

同様に、平成 23 年度調査時点の建物総数は 11,436 棟で、そのうち平成 18 年度からの 5 年間で 6.2%にあたる 704 棟が、新築されるなどの変化がみられる。年間平均では 140.8 棟/年、1.03%/年といった更新率であり、5 年前よりも増加している。

■ 建築動向（平成 13 年度～18 年度の 5 年間）

出典：平成 18 年度土地利用現況調査

	棟数	割合(%)
建物総数	11,564	100.0%
変化していない	11,053	95.5%
変化あり(既存建物の用途変更)	6	0.1%
変化あり(新築等)	505	4.4%

■ 建築動向（平成 18 年度～23 年度の 5 年間）

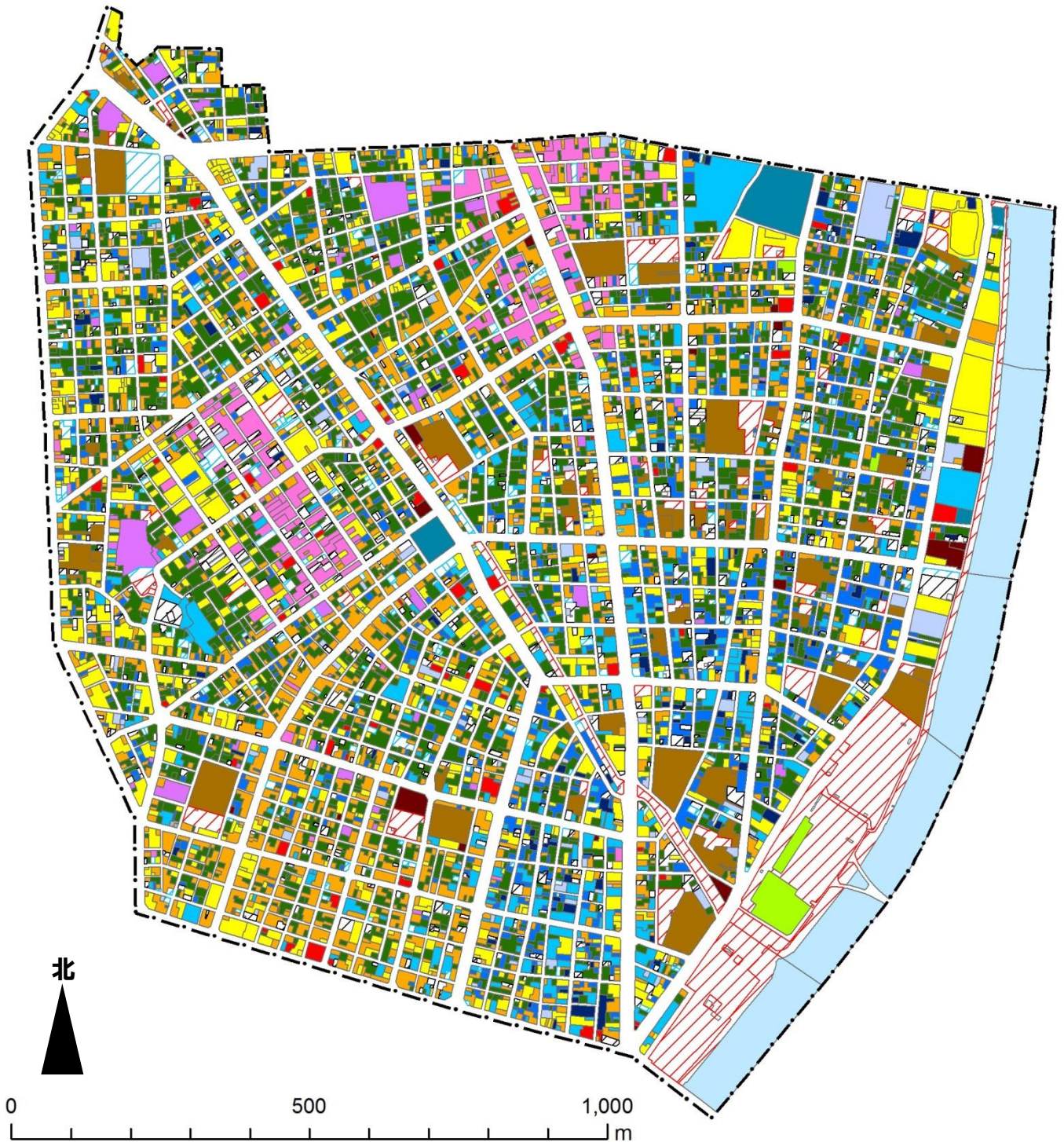
出典：平成 23 年度土地利用現況調査

	棟数	割合(%)
建物総数	11,436	100.0%
変化していない	10,681	93.4%
変化あり(既存建物の用途変更)	51	0.4%
変化あり(新築等)	704	6.2%





















②土地利用現況（平成 18 年度・23 年度調査）

■土地利用現況図（平成 23 年度）

出典：平成 23 年度土地利用現況調査



凡例

 官公庁施設	 宿泊・遊興施設	 屋外利用地・仮設建物
 教育文化施設	 スポーツ・興行施設	 公園、運動場等
 厚生医療施設	 独立住宅	 未利用地等
 供給処理施設	 集合住宅	 鉄道・港湾等
 事務所建築物	 専用工場	 水面・河川・水路
 専用商業施設	 住居併用工場	 浅草北部地域
 住商併用施設	 倉庫運輸関係施設	

[北部地域の土地利用、建物用途の現況]

平成 23 年度の土地利用現況では、地区面積の約 39.4%を住居系が占めており、平成 18 年度調査からは 0.6 ポイント上昇している。また、平成 23 年度の建物総数は 11,436 棟で、そのうち 84.7%にあたる 9,681 棟が住居系用途（独立住宅、集合住宅、併用住宅）であり、平成 18 年度調査からは 0.6 ポイント上昇している。

■土地利用面積表	【平成 18 年度】		【平成 23 年度】	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
地区全体面積	2,246,611	100.0%	2,246,611	100.0%
住居系土地利用	872,288	38.8%	884,936	39.4%
独立住宅	339,825	15.1%	348,887	15.5%
集合住宅	172,015	7.7%	198,464	8.8%
住商併用建物	240,503	10.7%	223,867	10.0%
住居併用工場	119,945	5.3%	113,718	5.1%
非住居系土地利用 (低未利用地、公園、広場含む)	746,745	33.2%	733,857	32.7%
官公庁施設	9,162	0.4%	9,514	0.4%
教育文化施設	89,159	4.0%	86,188	3.8%
厚生医療施設	19,667	0.9%	24,957	1.1%
供給処理施設	14,628	0.7%	14,626	0.7%
事務所建築物	102,144	4.5%	100,173	4.5%
専用商業施設	17,317	0.8%	17,967	0.8%
宿泊・遊興施設	52,095	2.3%	48,319	2.2%
スポーツ・興行施設	9,295	0.4%	9,293	0.4%
専用工場	22,221	1.0%	19,006	0.8%
倉庫運輸関係施設	37,690	1.7%	33,175	1.5%
屋外利用地・仮設建築物	93,229	4.1%	86,755	3.9%
公園・運動場等	127,710	5.7%	125,418	5.6%
未利用地等	31,361	1.4%	37,269	1.7%
鉄道・港湾等	0	0.0%	137	0.0%
水面・河川・水路	121,067	5.4%	121,060	5.4%
道路等	627,578	28.0%	627,818	27.9%

出典：平成 18 年度土地利用現況調査 平成 23 年度土地利用現況調査

■用途別建物数	【平成 18 年度】		【平成 23 年度】	
	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)
建物総数	11,564	100.0%	11,436	100.0%
独立住宅	4,647	40.2%	4,762	41.6%
集合住宅	893	7.7%	980	8.6%
住商併用建物	2,807	24.3%	2,629	23.0%
住居併用工場	1,376	11.9%	1,310	11.5%
住居系建物合計	9,723	84.1%	9,681	84.7%
官公庁施設	32	0.3%	36	0.3%
教育文化施設	167	1.4%	153	1.3%
厚生医療施設	60	0.5%	65	0.6%
供給処理施設	12	0.1%	12	0.1%
事務所建築物	566	4.9%	551	4.8%
専用商業施設	91	0.8%	90	0.8%
宿泊・遊興施設	343	3.0%	323	2.8%
スポーツ・興行施設	5	0.0%	5	0.0%
専用工業	151	1.3%	137	1.2%
倉庫運輸関係施設	253	2.2%	221	1.9%
屋外利用地・仮設建築物	130	1.1%	131	1.1%
公園・運動場等	29	0.3%	29	0.3%
未利用地等	2	0.0%	2	0.0%
非住居系建物合計	1,841	15.9%	1,755	15.3%

出典：平成 18 年度土地利用現況調査 平成 23 年度土地利用現況調査

③台東区の町丁目別「地区類型」の分布状況

区では『台東区都市づくりのための基礎資料』において、区内の土地利用特性を総合的に把握するため、次のような土地利用比率によって「地区類型」を行っている。

- 「商業地区」：商業施設が 30%以上の町丁目
- 「業務地区」：業務施設が 30%以上ある町丁目
- 「専用住宅地区」：住宅（専用、集合）が 50%以上ある町丁目
- 「併用住宅地区」：併用住宅が 50%以上ある町丁目
- 「専用・併用住宅混合地区」：住宅系に特化している町丁目
(併用住宅 30～50%かつ住宅 30～50%)
- 「混在地区」：残りの多用途が混在する町丁目

北部地域では、平成 18 年度から 23 年度にかけて、商業地区から混在地区へ（千束四丁目）、混在地区から専用住宅地区へ（橋場一丁目、三ノ輪一丁目）など、住居系市街地への転換が見受けられる。

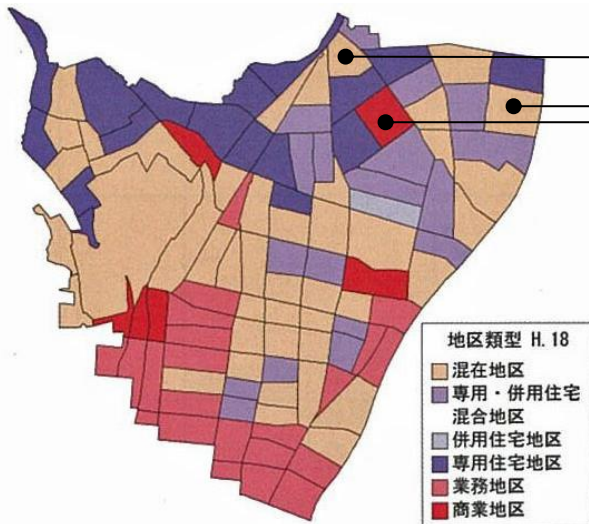


図 5-2 地区類型 平成 18 年度

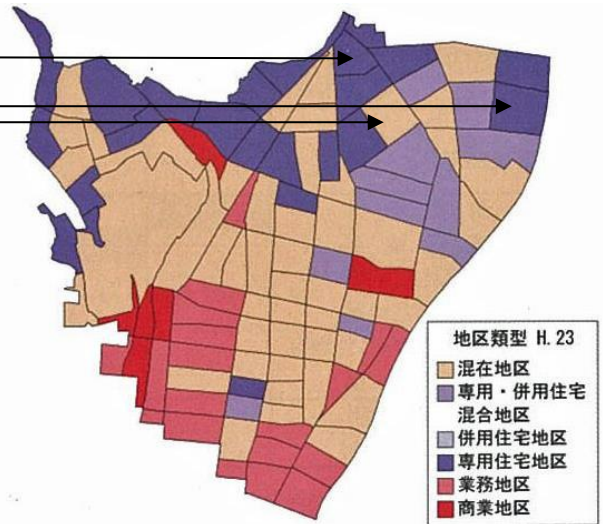


図 5-3 地区類型 平成 23 年度

(4) 防災の現況

総合危険度^{*}を町丁目別にみると、区北部と南部にランク5の町丁目が集中している。区南部の隅田川沿いや上野公園付近はランクが低くなっており、示された危険度は低い。

出典：平成26年3月 台東区都市づくりのための基礎資料

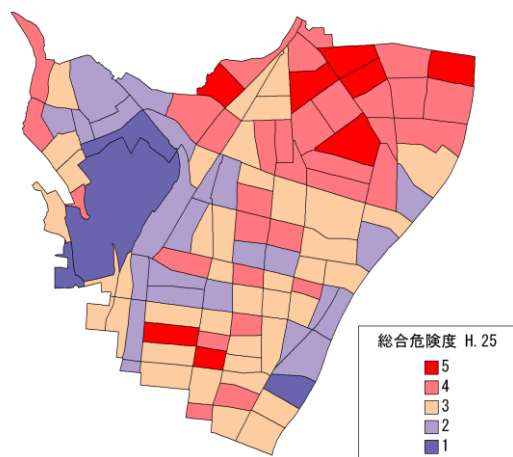


図 2-12 総合危険度 平成 25 年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成 25 年度)

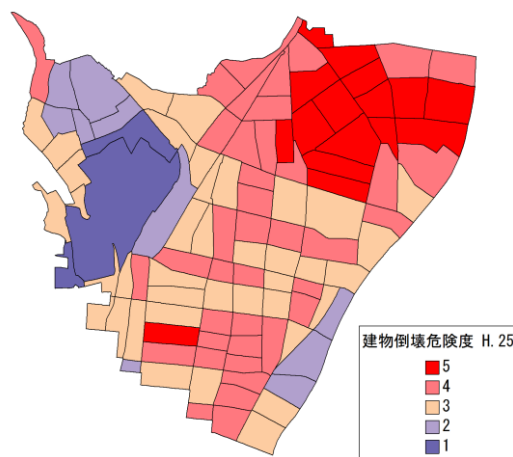


図 2-13 建物倒壊危険度 平成 25 年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成 25 年度)

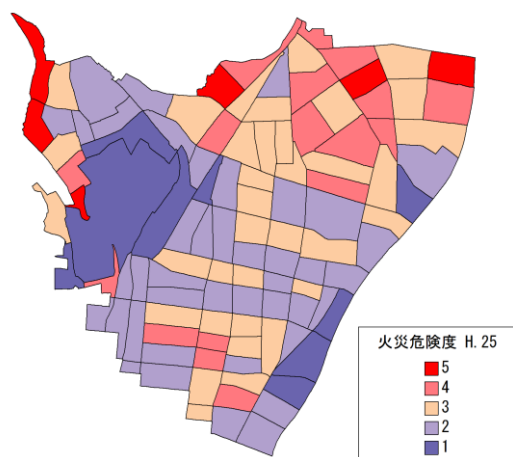


図 2-14 火災危険度 平成 25 年度
(資料：地震に関する地域危険度測定調査
平成 25 年度)

^{*}総合危険度とは、地震がもたらす下記の 2 つの危険要素について、各地域を 1(低)から 5(高)までのランクで相対評価したものである。この調査は東京都震災対策条例に基づき、おおむね 5 年ごとに東京都が実施している。

- ① 建物倒壊危険度 : 地震動による建物倒壊の危険性
- ② 火災危険度 : 出火の起こりやすさと延焼の危険性

(5) 観光の現況

①観光客数等

平成 26 年に台東区を訪れた年間観光客数は 4,504 万人と、平成 24 年と比較して、121 万人増加している。

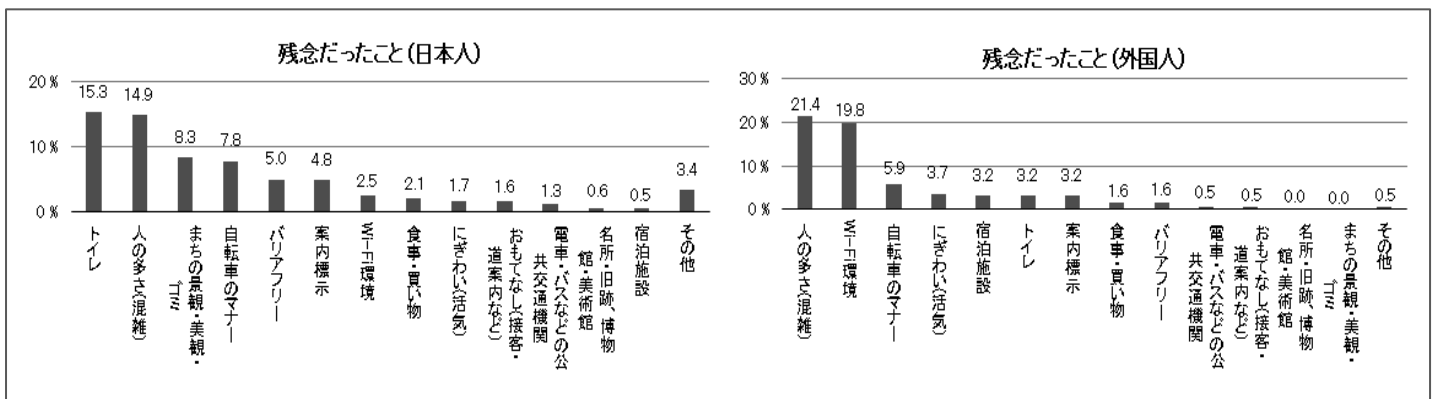
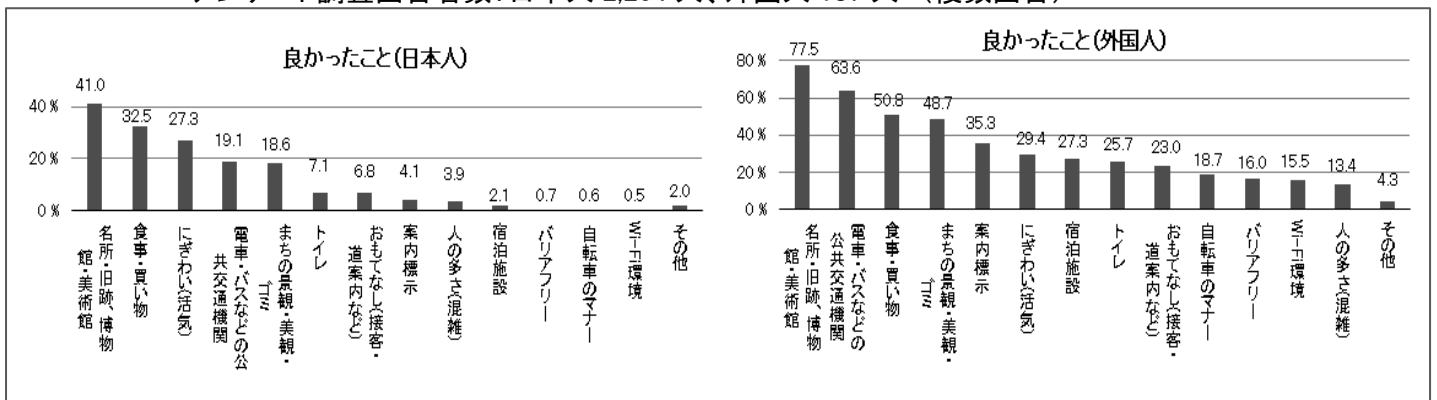
出典：平成 26 年度台東区観光統計・マーケティング調査
(調査時期：平成 26 年 1 月～12 月)

■観光客数等の推計結果

	平成 26 年	(参考)平成 24 年
年間観光客数	4,504 万人	4,383 万人
うち、年間外国人観光客数	526 万人	426 万人
宿泊観光客数(延べ数) (上野地区、浅草地区)	404 万人	161 万人
年間観光消費額	2,652 億円	2,969 億円
平均滞在時間(区全体)	3 時間 00 分	3 時間 00 分
リピーター率	81.2%	83.2%

■来訪者の台東区の印象

アンケート調査回答者数：日本人 2,204 人、外国人 187 人（複数回答）



②観光資源

北部地域は桜の名所である隅田公園や、多様な歴史的・文化的資源に恵まれているほか、大根まつり（1月）、桜橋花まつり、浅草観音うら一葉桜まつり、こんこん靴市（4月）、お富士さんの植木市（5月、6月）、あじさい祭（6月）、隅田川花火大会（7月）、開山会香湯加持会（9月）、酉の市、一葉祭、靴のめぐみ祭り市（11月）等、年間を通じてイベントが開催されている。

期 日	名 称	場 所	所 在 地	最 寄 駅
1月1日	初 詣	浅草寺 ほか		
1日～上旬	七福神詣	谷中、下谷、浅草名所七福神		
1日～2月28日	冬ぼたん	上野東照宮	上野公園9-88	JR・京成 上野駅
7日	大根まつり	待乳山聖天	浅草7-4-1	都営バス 隅田公園
8日	とんど焼き	鳥越神社	鳥越2-4-1	地下鉄 蔵前駅
12日	まないた開き	坂東報恩寺	東上野6-13-13	地下鉄 稲荷町駅
25日（元旦～3日）	うそかえの神事	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
2月3日	節 分	浅草寺 ほか		
3日	福聚の舞	浅草寺	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
3日	うけらの神事	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
8日	針供養	浅草寺 淡島堂	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
28日	江戸流しびな	隅田公園吾妻橋 付近		地下鉄・東武・TX 浅草駅
3月18日	浅草観音示現会・金龍の舞	浅草寺	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
19日～4月10日	うえの桜まつり	上野公園		JR・京成 上野駅
20日～4月10日	隅田公園桜まつり	隅田公園		地下鉄・東武・TX 浅草駅
4月2日	投扇興のつどい	東京浅草組合（浅草見番）	浅草3-33-5	地下鉄・東武・TX 浅草駅
2日・3日	桜橋花まつり	隅田公園		都営バス 隅田公園
8日	花まつり	浅草寺 ほか		
9日	浅草観音うら一葉桜まつり	一葉桜・小松橋通り		地下鉄・東武・TX 浅草駅
9日～5月10日	上野ぼたん祭	上野東照宮	上野公園9-88	JR・京成 上野駅
10日	白鷺の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
16日	浅草流鏝馬	隅田公園		地下鉄・東武・TX 浅草駅
17日	早慶レガッタ	新大橋～桜橋		地下鉄・東武・TX 浅草駅
23日・24日	こんこん靴市	玉姫稲荷神社	清川2-13-20	都営バス 清川2丁目
29日	泣き相撲	浅草寺 暫像前	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
5月5日	宝の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
6日～8日	下谷神社大祭	下谷神社	東上野3-29-8	地下鉄 稲荷町駅
13日～15日	三社祭	浅草神社	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
13日～15日	小野照崎神社大祭	小野照崎神社	下谷2-13-14	地下鉄 入谷駅
14日・15日	浅草橋紅白マロニエまつり	浅草南部地域		JR・地下鉄 浅草橋駅
25日	五條天神社例大祭	五條天神社	上野公園4-17	JR・京成 上野駅
25日～30日	さつきフェスティバル	上野公園噴水前広場		JR・京成 上野駅
28日・29日	お富士さんの植木市	浅間神社 周辺		都営バス 浅草4丁目
6月11日・12日	鳥越祭	鳥越神社	鳥越2-4-1	地下鉄 蔵前駅
18日・19日	あじさい祭	長國寺	千束3-19-6	都営バス 千束
25日・26日	お富士さんの植木市	浅間神社 周辺		都営バス 浅草4丁目
30日	茅の輪くぐり	鳥越神社、小野照崎神社 ほか		
7月1日	お山開き	小野照崎神社	下谷2-13-14	地下鉄 入谷駅
6日～11日	下町七塔まつり	かっぱ橋本通り		地下鉄 入谷駅・田原町駅
6日～8日	入谷朝顔まつり	入谷鬼子母神	下谷1-12-16	地下鉄 入谷駅
9日・10日	四万六千日・ほおずき市	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
9日～8月7日	うえの夏まつり	不忍池畔		JR・京成 上野駅
23日	うえの夏まつりパレード	上野中央通り ほか		JR・京成 上野駅
30日	隅田川花火大会	隅田川		地下鉄・東武・TX 浅草駅
8月1日～31日	谷中園朝まつり	全生庵	谷中5-4-7	地下鉄・千駄木
27日	浅草サンバカーニバル	馬道通り～雷門通り		地下鉄・東武・TX 浅草駅
9月上旬	台東新能			
15日（旧暦8月15日）	へちま供養	浄名院	上野桜木2-6-4	JR 鶯谷駅
20日	開山会香湯加持会	待乳山聖天	浅草7-4-1	都営バス 隅田公園
中旬	したまちコメディ映画祭in台東	上野・浅草地域		
25日	人形供養	清水観音堂	上野公園1-29	JR・京成 上野駅
10月8日・9日	谷中まつり	谷中地域		地下鉄 千駄木駅
8日・9日	谷中菊まつり	大圓寺	谷中3-1-2	地下鉄 千駄木駅
中旬～11月中旬	浅草菊花展	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
18日	菊供養会・金龍の舞	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
11月3日	白鷺の舞	浅草寺境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
6日	火渡りの神事	秋葉神社	松が谷3-10-7	地下鉄 入谷駅
酉の市（11日・23日）	酉の市	鷲神社・長國寺		都営バス 千束
21日～23日	一葉祭	一葉記念館	亀泉3-18-4	地下鉄 三ノ輪駅
下旬	靴のめぐみ祭り市	玉姫稲荷神社	清川2-13-20	都営バス 清川2丁目
12月中旬	はきだおれ市	花川戸公園及び問屋店頭	花川戸1-14-15	地下鉄・東武・TX 浅草駅
17日～19日	歳の市（羽子板市）	浅草寺 境内	浅草2-3-1	地下鉄・東武・TX 浅草駅
31日	除夜の鐘	寛永寺・浅草寺 ほか		

(6) 周辺商業施設の現況

旧東京北部小包集中局跡地を中心に、半径 500m、1,000m（一部 1,500m）圏域内の主な商業施設（スーパーマーケット等）と商店街（台東区内のみ）の立地状況を下図に整理した。

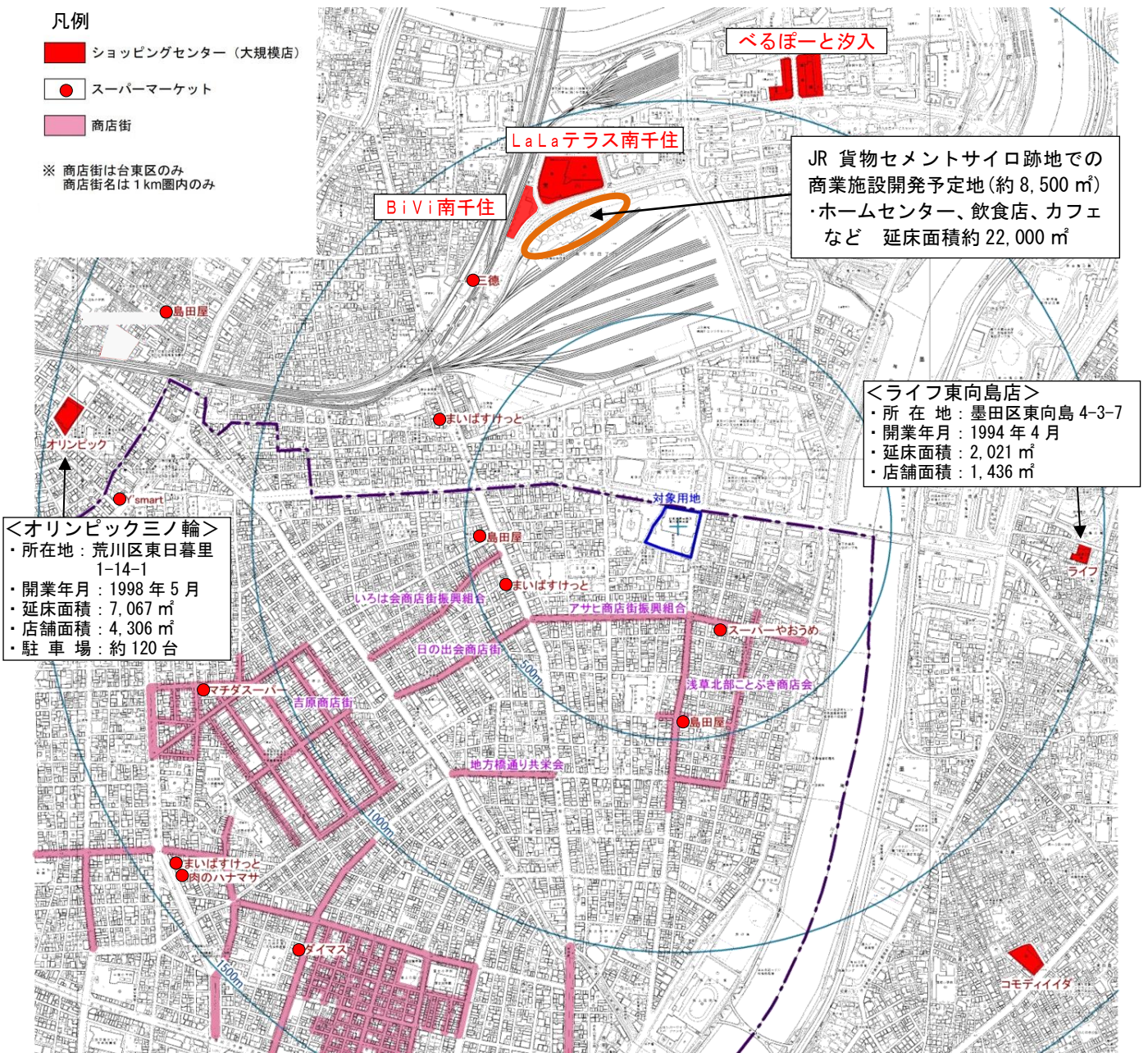
当該跡地の周辺約 500m 圏内に立地しているスーパーマーケットは 4 店舗であるが、いずれも台東区内である。さらに 1,000m 圏内ではスーパーマーケット及びショッピングセンターが 9 店舗となるが、墨田区内 1 店舗、荒川区内 4 店舗が加わったことによる増加分であり、台東区内は 500m 圏内から続く商店街が立地しているだけである。

■ 商業施設分布図

凡例

- ショッピングセンター（大規模店）
- スーパーマーケット
- 商店街

※ 商店街は台東区のみ
商店街名は 1km 圏内のみ



北

0 100 200 300 400 500m

注意) この図面の白地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 23 年度)をしたものである(承認番号・MMT 利許第 23036 号-24)

3. 対象用地及び北部地域の現況からみた土地利用上の課題及び留意点

(1) 立地・敷地形状等からみた考察

- ・対象用地は JR 南千住駅（荒川区内）の徒歩圏（約 800m、徒歩約 10 分）であり、整形かつ四周が公道に接している利用しやすい敷地である。
- ・明治通りに面しており、隅田川沿いには首都高速の出入口があること等から、自動車の広域アクセス性が高い。

(2) 都市計画からみた考察

- ・対象用地は北側明治通り計画線から 20m までの敷地が商業地域で容積率 500% それ以外の敷地が準工業地域で容積率 400%となっており、敷地全体を活用する場合の容積率は、加重平均により約 435%である。
- ・対象用地北側区間の明治通り（環状 4 号線）は未整備であるが、荒川区側に約 3m の拡幅となっており、対象用地での都市計画道路用地供出の必要はない（東京都都市計画課都市計画相談係にて確認）。
- ・第二種中高層階住居専用地区であるため、4 階以上の土地利用の場合は、住宅、学校、福祉施設等の用途に限られる。

(3) 周辺環境からみた考察

- ・戸建住宅、共同住宅、事業所併用住宅等の様々な形態の建物が混在した地域である。
- ・鉄道駅を利用するためには距離がやや離れており、一般的に鉄道駅前や駅周辺に建設されるような高度利用等を目的とした商業施設やホテル、事務所等の建設は難しいのではないかと考えられる。

(4) 人口・世帯からみた考察

- ・北部地域の 4 年間（平成 23 年から平成 27 年）人口増加率は 4.7%と、区平均増加率 12.7%と比べて低いことから、人口増加につながる計画を検討する必要がある。
- ・北部地域の老年人口率は 29.3%と、台東区の 23.8%と比較して高い。また、北部地域の年少人口率は 8.6%と、台東区の 9.2%を下回っていることから、人口・世帯構成の偏在解消への取組みが必要と考えられる。

(5) 土地利用からみた考察

- ・平成 13 年度から平成 18 年度、平成 18 年度から平成 23 年度の各 5 年間の建築動向（全建物数の内新築数の割合）は、平成 13 年度から平成 18 年度が 4.4%（505 棟）、平成 18 年度から平成 23 年度が 6.2%（704 棟）となっており、新築等による市街地更新率は増加傾向にあると言える。
- ・北部地域は、商業・業務施設の減少傾向及び住宅の増加傾向により、混在地区と商業地区から専用住宅地区等への地区類型の変化が見受けられる。特に橋場一・二丁目では隅田川沿いでのマンション等の立地により、専用住宅地区となっている。
- ・明治通り沿道という対象用地の広域アクセス性を活かしたロードサイド型の施設の立地は可能と考えられる。
- ・事務所は、隣接する NTT のビル以外は小規模なものが多く、事務所単一用途で対象用地（約 1 ha）を使いきるほどの開発規模の想定は難しいと思われる。

(6) 防災の視点からみた考察

- ・北部地域は建物倒壊危険度が高い地域が集中している（20 町丁目のうち 14 町丁目が危険度 5 に指定されている）。また、火災危険度も比較的高い地域が多く、震災が起きた際には建物の倒壊や、それに伴う火災等の二次災害が他地域と比べ多く発生する可能性がある。

このことから、対象用地には防災備蓄倉庫等、地域防災力の向上に資する機能を整備するとともに、当該地域の防災拠点としての活用も検討する必要がある。

(7) 観光の視点からみた考察

- ・平成 26 年度台東区観光統計・マーケティング調査報告書によると、台東区を訪れている観光客数は、4,504 万人と推計された。これは前回の調査（平成 24 年）と比べて 121 万人の増加となっている。また、外国人観光客は 526 万人で、同様に 100 万人増加している。

さらに、北部地域には歴史的資源や関連するお祭りも多く、観光資源に恵まれている。近年は外国人観光客が同地域内の宿泊施設を利用しており、対象用地においても観光客の増加を踏まえた有効な土地活用の検討が必要である。

4. 近隣地域の施設立地状況等

以下では、近隣地域の動向として「南千住駅周辺の開発状況」と「とうきょうスカイツリー駅周辺」について整理する。

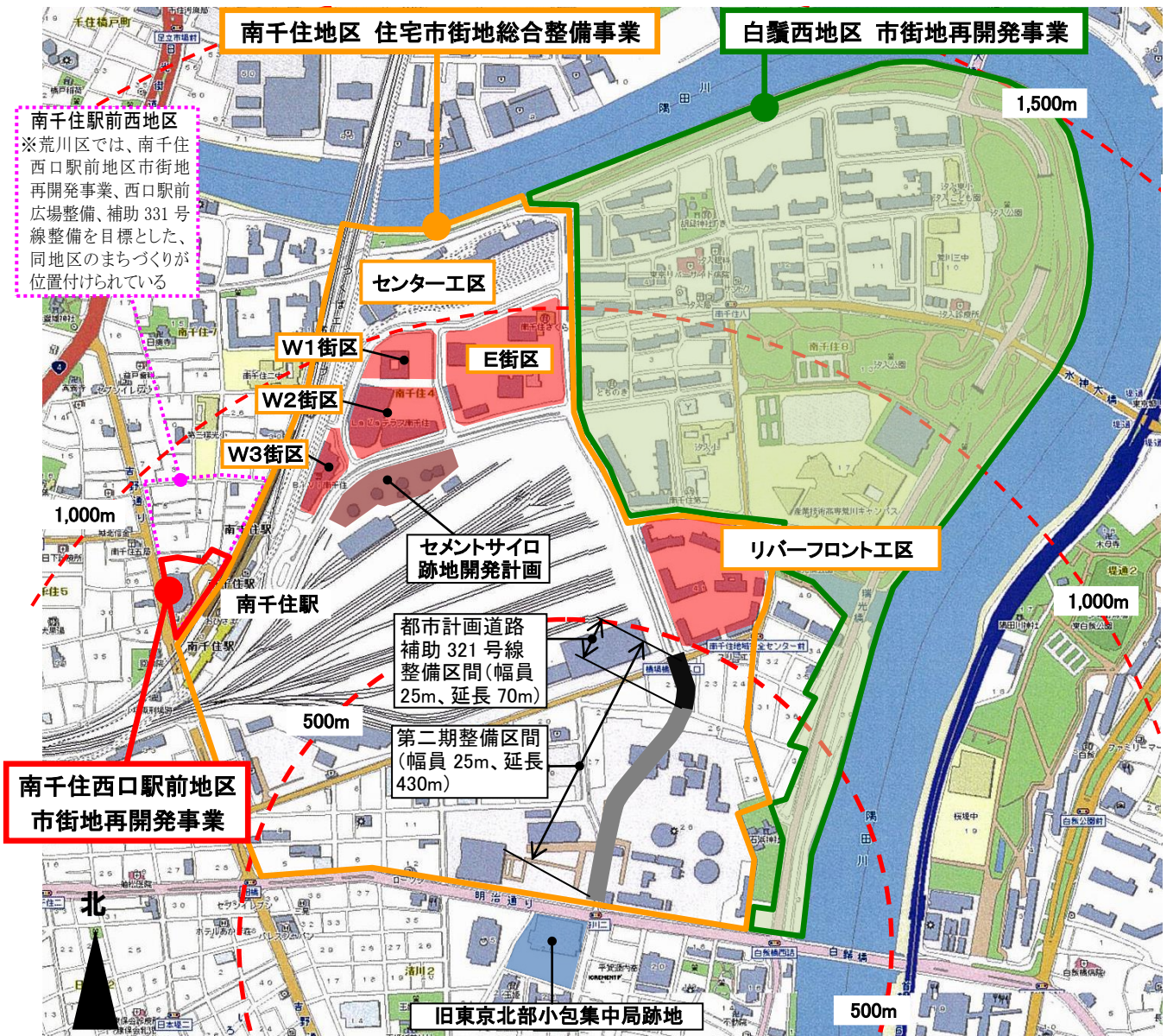
(1) 南千住駅周辺の開発状況

南千住駅の周辺では、下表のような再開発事業等が計画的に実施され、道路・公園等の基盤施設整備をはじめ、住宅、商業などの立地が進んでいる。

事業名	事業概要・規模等
白鬚西地区市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 58 年 3 月都市計画決定、平成 22 年 3 月完了 ・事業面積：48.8ha 主な開発状況 <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（4,392 戸） ・商業施設（べるぽーと汐入） ・公園（14.4ha）／汐入公園：12.9ha、瑞光橋公園：1.3ha 等 ・街路整備（荒川区道等） ・その他（スーパー堤防整備、区立小中学校等）
南千住西口駅前地区再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 15 年 11 月都市計画決定、平成 23 年 1 月完了 ・事業面積：0.8ha 主な開発状況 <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（215 戸）、付帯施設（公益施設、店舗、事務所等） ・西口駅前広場、街路整備（荒川区道等）
南千住地区住宅市街地総合整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 6 年 3 月大臣承認 ・事業面積：68.9ha
センター工区 E 街区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハープスクエア（2.75ha） 集合住宅（1,291 戸）、併設施設（保育園、高齢者施設等）
センター工区 W 街区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハーププラザ W1 街区（2.75ha）集合住宅（555 戸）、付帯施設（高齢者施設等） W2 街区（1.4ha）商業施設（LaLa テラス） W3 街区（0.4ha）商業施設（BiVi 南千住）
リバーフロント工区	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーハープコート（2.9ha） 集合住宅（809 戸）
都市計画道路補助 321 号線整備	社会資本総合整備計画（地域住宅支援）南千住地区における良好な住環境の整備（第 1 回変更）平成 24 年 1 月 荒川区 HP より <ul style="list-style-type: none"> ・補助 321 号線は事業地区内の道路ネットワークを形成する街路であり、一部未整備な状況にあることから用地取得を推進し、早期整備を図る。本道路整備により、地域交通の円滑化や緊急輸送道路である明治通りと広域避難場所である都立汐入公園を結ぶ経路の確保による防災性の向上など、安全で快適な道路空間を形成し、良好な住環境の実現を目指す。 ・現在、補助 321 号線の未買収用地は 1 敷地、1 権利者となっており、東京ガスの敷地区間の整備を残すのみの状況となっている。 ・なお補助 321 号線は、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画案）の優先整備路線には位置づけられていない。


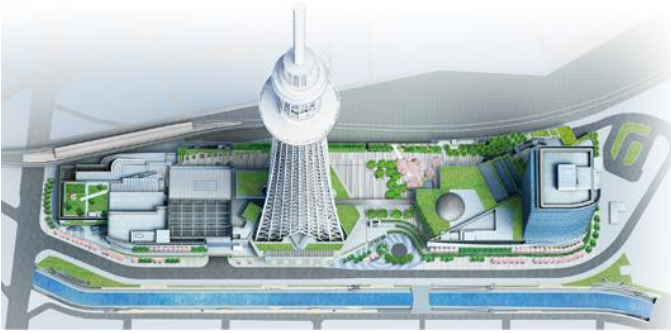
事業名	事業概要・規模等
隅田川セメントサイロ跡地開発事業者の選定について	<p>日本貨物鉄道（JR貨物）は、JR貨物隅田川駅構内のセメントサイロ跡地約8,500㎡の開発について、2013年12月に事業者を募集し、2014年8月に事業者を選定。募集はJR貨物がプロポーザル方式で行い、開発は「①専用定期借地権を設定し開発業者が建物を建てる方式」もしくは「②JR貨物が建物を建て、事業者との間で土地建物を賃貸借する方式」のいずれかであった（①を採用）。募集条件として、建ぺい率60%、容積率200%、「荒川区の魅力を高め、活性化に資する施設」で、マンション等専用住宅やパチンコ等の遊技施設を含む計画は採用しないとしていた。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業者候補者 大和ハウス工業株 2 施設概要 ①規模 地上5階建 延床面積 約22,000㎡ ②施設内容 ホームセンター、飲食店、カフェ 3 イメージアップに資する配慮（商店街との連携イベント計画等） 4 その他 ①防災備蓄倉庫を設置 ②災害時の物資提供を検討 ③環境負荷の低減（太陽光発電）

■南千住駅周辺の開発区域図

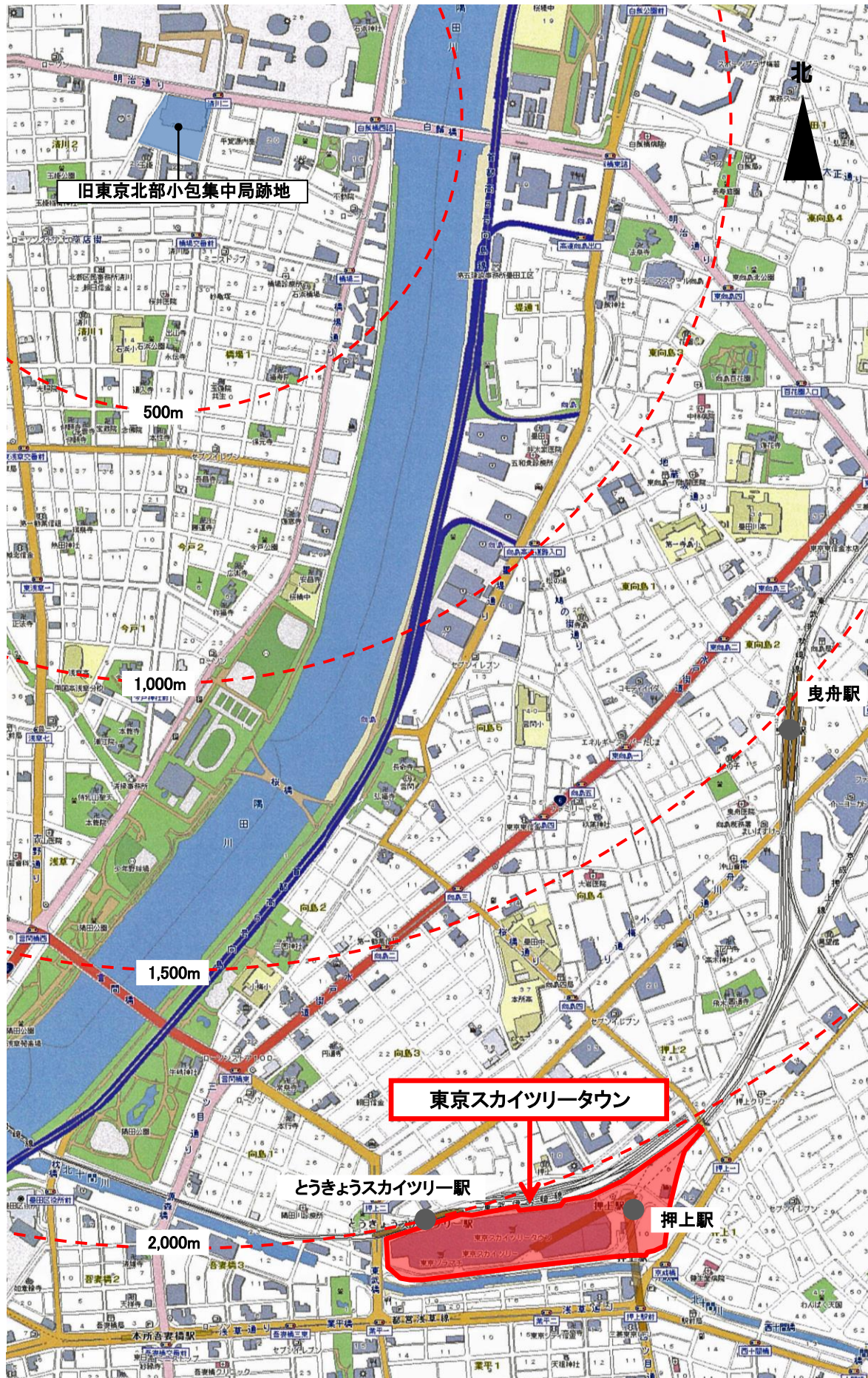


(2) とうきょうスカイツリー駅周辺

とうきょうスカイツリー駅（旧業平橋駅）の周辺では、従前には車両折り返し施設（旧東武鉄道貨物ヤード）、生コンクリート工場等であった地区について、下表のような土地地区画整理事業により駅前広場、幹線道路等の都市基盤整備と街区の再編整備を実施し、平成24年5月に「東京スカイツリータウン」が開業した。

事業名	事業概要・規模等
<p>押上・業平橋駅 周辺地区土地 地区画整理事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体：押上・業平橋駅周辺土地地区画整理事業組合 ・施工面積：約6.4ha ・施行期間：平成17年度～24年度 ・減歩率：約29%（内公共減歩約23%） ・総事業費：100億円 ・地権者数：16名 ・街区開発計画図（右図） ・事業概要：公共施設の整備改善と宅地の利用増進を行い、土地の高度利用を可能にして新しい拠点を形成する  <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：UR ホームページより</p>
<p>東京スカイツリー タウン</p>	<p>全体計画概要（平成24年5月開業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約36,900㎡ ・施設規模：建築面積 約31,600㎡ 延床面積 約230,000㎡（タワー部分含む） ・建物規模：地下3階、地上31階 ・主要用途：電波塔、展示場（展望台） 商業施設、水族館、ドームシアター、スクール、 オフィス、地域冷暖房施設、駐車場 ・商業施設の店舗面積：約52,000㎡（310店）、墨田区「産業観光プラザ すみだまち処」（約650㎡）を併設、商業施設の上層階に水族館やドームシアター等を整備  <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：東京スカイツリータウンホームページより</p>
<p>周辺市街地の整備 について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区では平成27年12月に社会資本総合整備計画「すみだ中央地区都市再生整備計画」（第6回変更）を公表。この都市再生整備計画の目標は「長く培われてきた下町文化と、新タワーによりもたらされる先進機能とを融合させ、国際都市東京の一翼を担っていく“安全安心で環境にやさしい観光拠点”の整備」としており、多くの新タワー関連事業等を展開している。

■東京スカイツリー®開発区域と旧東京北部小包集中局跡地の位置関係図



第2章 平成27年度の調査結果

第2章 平成27年度の調査結果

1. 調査の前提条件

本章では、既存の公共用途・機能は必要な行政需要であるとみなし、新たな施設においても、同様の機能の整備を検討する。

ただし、観光バス駐車場の運用については、区において様々な観点から、別途検討中であるため、本調査では、観光バス駐車場を設置しない場合と設置する場合の2つのパターンを検討することとする。

また、自転車保管所についても、今後、他の用地での整備も含めて検討する。

さらに、より現実的な活用案を検討するため、清掃車庫等の既存の公共用途・機能の民間施設との合築については想定しない。

(1) 清掃車庫等

① 清掃車庫等の検討における諸条件

○ 想定面積 約 6,000 m²

[内訳]

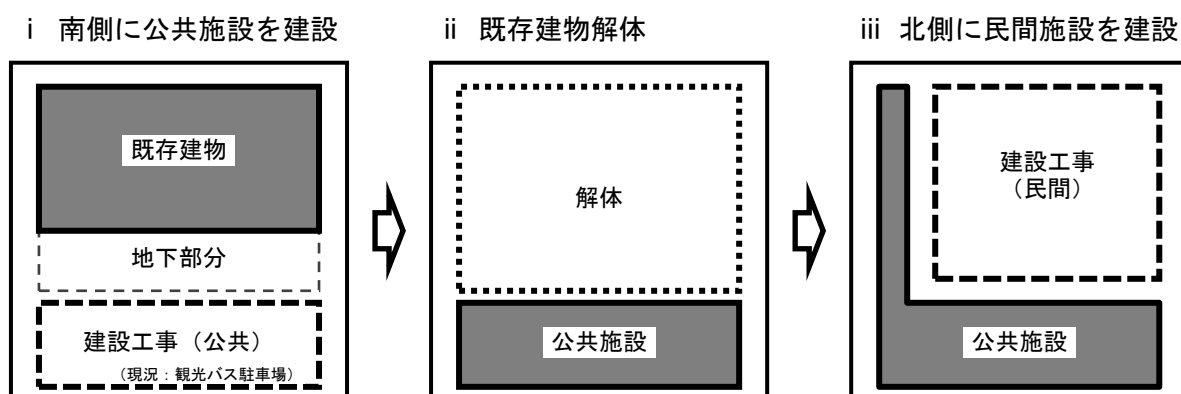
- ・ 直営車及び雇上車車庫 約 4,000 m² (※車路等約 2,000 m²含む)
- ・ 事務室等 約 2,000 m²

○ 想定される主な機能

- ・ 清掃車の車庫機能、洗車場、脱臭装置、整備工場、事務室、休憩室、会議室
風呂場、乾燥室等

② 敷地の設定

清掃車庫等の仮移転用地の確保が困難であることを踏まえ、対象用地内での再整備を以下のとおり検討する。



③清掃車両の出入箇所を検討

清掃車両が集中する時間帯が決まっており、時間帯によっては約 50 台が一度に出入りするため、安全かつ円滑に出入りができる計画が必要である。

集中する時間帯
朝 (7:00~8:30)
昼 (11:00~13:00)
夕方 (15:00)

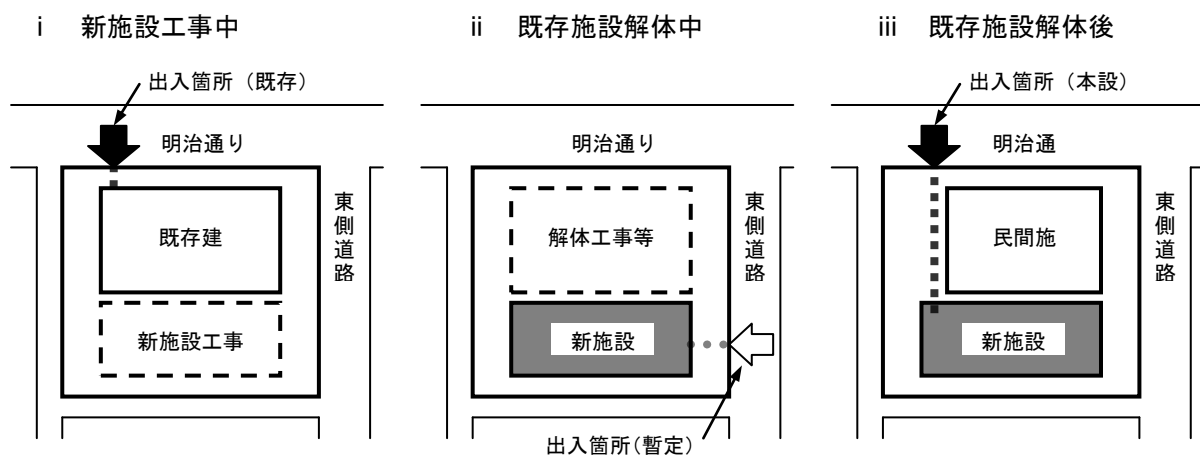
周辺住民への安全性に配慮し、出庫では区内へ散開しやすく、入庫では渋滞への配慮が必要であるため、清掃車両の出入箇所は、明治通り側を基本とする。

また、出入箇所は、他の用途・機能と錯綜しないよう配慮する。

④清掃車庫等整備期間中の出入箇所を検討

既存施設の解体時は、明治通り側から出入箇所を確保することが困難なため、暫定の出入箇所の整備が必要である。

それぞれの工事期間中の出入箇所について以下にまとめる。



⑤その他留意事項

・清掃事業の運営を継続しながら改築工事を実施する場合、既存建物の地下躯体に近接して新たな建物を工事するため、施工期間が長くなることや、工事費が高くなることが懸念される。

・工事期間中において既存建物を残したまま、新施設の運営を開始する状況が考えられ、その場合は出入箇所の暫定的な対応などについて、周辺住民などへの理解を得ることが必要である。

(2) 自転車保管所

①自転車保管所の検討における諸条件

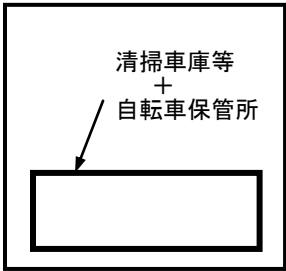
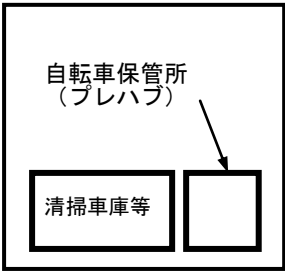
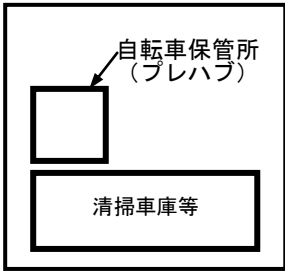
○想定面積 約 3,000 m²

○想定される主な機能

- ・放置自転車保管庫（収容台数 2,000 台）、管理人室等

②清掃車庫等との合築の検討

自転車保管所の整備にあたっては、コストの低減はもとより、対象用地の有効活用の視点から、以下の通り検討する。

	パターン1	パターン2	パターン3
考え方	清掃車庫等との合築 	清掃車庫等と同時に別棟（プレハブ）で敷地南側へ整備 	清掃車庫等の整備後、別棟（プレハブ）で敷地中央へ整備 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の運営が継続できる ・多層化による各機能の効率的な配置ができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の運営が継続できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・平面による各機能の効率的な配置ができる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車保管所整備費がプレハブよりも割高になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・プレハブの上部利用は難しいため、各機能の効率的な配置ができない ・清掃車庫等の確保が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を解体してから整備となるため、工事期間中は、自転車保管所の運営ができない。
評価	○	×	△

※自転車保管所については、今後、他の用地での整備も含めて検討する。

③その他留意事項

清掃車庫等と自転車保管所を合築する場合、新たに整備する施設が4階以上の高層化となることが想定される。その際には、第二種中高層階住居専用地域の規制の緩和（4階以上に住居系以外の公共施設を整備するとした緩和）が必要になる。

参考)

「東京都台東区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例(抄)」

第三条2 第二種中高層階住居専用地区内においては、別表（ろ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、区長が第二種中高層階住居専用地区における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

別表（ろ）

(ろ)	第二種中高層階住居専用地区内に建築してはならない建築物	<p>(1) 4階以上の部分を<u>建築基準法別表第2(は)項</u>*1に掲げる建築物以外の…用途に供するもの。ただし4階以上の部分で敷地面積の10分の8以上を<u>同表第2(い)項第1号及び3号</u>*2に掲げる…用途とした場合で、その他の部分を<u>同表第2(ほ)項</u>*3に掲げる建築物以外の…用途としたものを除く。</p> <p>(2) <u>法別表第2(ち)項第2号及び第3号</u>*4に掲げるもの</p>
-----	-----------------------------	---

*1 「第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物」

*2 「(い) 一住宅」「(い) 三共同住宅、寄宿舎又は下宿」

*3 「第一種住居地域内に建築してはならない建築物」

*4 「(ち) 二 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」

「(ち) 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの」

(3) 防災拠点機能

①防災拠点機能の検討における諸条件

○防災備蓄倉庫

想定面積 約 800 m²

○災害用重機置場

大型重機 2 台分の駐車場

○災害物資の集積所

想定面積 約 1,000 m²

②その他留意事項

災害物資の集積所は、災害時において救援物資の格納場所や仕分け等の作業スペースとなる。ただし、災害時以外では他の用途として使用することも可能であるため、施設の有効活用の観点から、自転車保管所との併用を検討する。

(4) 観光バス駐車場

①観光バス駐車場の検討における諸条件

○想定面積 約 2,000 m²

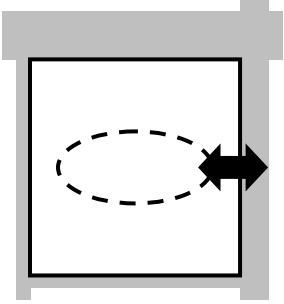
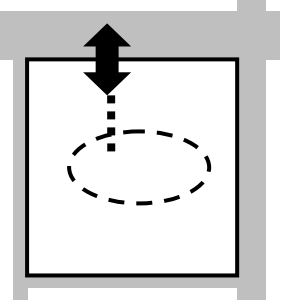
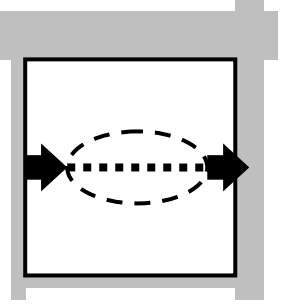
○想定される主な機能

- ・観光バス駐車場（収容台数 18 台）、運転手控室、管理人室等

②観光バスの出入箇所の検討

観光バス駐車場を整備する上では、出入口付近に観光バスが滞留するなど、交通渋滞への対策が必要である。そのため、出入箇所について以下の通り検討する。

なお、現在の出入口（1ヶ所）は東側道路に設けられている。

	パターン1	パターン2	パターン3
考え方	東側道路に出入口を配置する場合（現況） 	明治通り側に出入口を配置する場合 	西側道路に入口、東側道路に出口を配置する場合 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> •他の用途と車動線が錯綜しない。 •駐車場の計画が容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> •駐車場へのアプローチが、東側道路と明治通りの2路線となる。 	<ul style="list-style-type: none"> •駐車場へのアプローチが、東側道路と明治通りの2路線となる。 •清掃車と錯綜しない計画が可能である。 •入口を交通量の少ない西側の道路とすることができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> •入庫待ちの観光バスが東側道路に滞留する（路上駐車） •入出庫が東側道路に集中する。 	<ul style="list-style-type: none"> •明治通りに清掃車、観光バス、施設利用者の駐車場の出入口を設置するため、警察協議が整わない可能性がある。 •入庫待ちの観光バスが明治通りに滞留するため、交通に支障が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> •観光バスの侵入を円滑に行うため、西側道路の拡幅が必要となる。
評価	△	×	○

③観光バス駐車場の地下整備

土地の有効活用の視点から、地下への整備の可能性を検討するため、観光バス駐車場（18台）を地下へ設置した場合の、概算工事費を算出した。

算出方法は、地上部分の建物を設定（商業系、延床面積 3,000 m²）し、地下の無い場合（ケース 1）、地下のある場合（ケース 2）の概算工事費をそれぞれ算出、その差額を地下観光バス駐車場の概算工事費とした。検証結果は以下の通りである。

参考単価：「建築コスト情報 2016.1.冬」

		ケース 1	ケース 2
		商業系	商業系 +観光バス駐車場（地下）
延床面積	商業	3,000 m ²	3,000 m ²
	地下	0 m ²	2,454 m ²
	斜路	0 m ²	2,295 m ²
	計	3,000 m ²	7,749 m ²
建設単価		199,814 円/m ²	271,490 円/m ²
建設費		599,442,000 円	2,103,776,010 円

$$\text{ケース 2 建設費} - \text{ケース 1 建設費} = 1,504,334,010 \text{ 円}$$

地下観光バス駐車場の概算工事費 = 約 15 億円（概算）

観光バス駐車場を地下に設置する場合、観光バス専用の車路の確保、敷地内に大規模なスロープの設置、観光バス駐車場として利用する地下空間の柱割など、安全や使いやすさに配慮した特殊な建築計画が必要である。

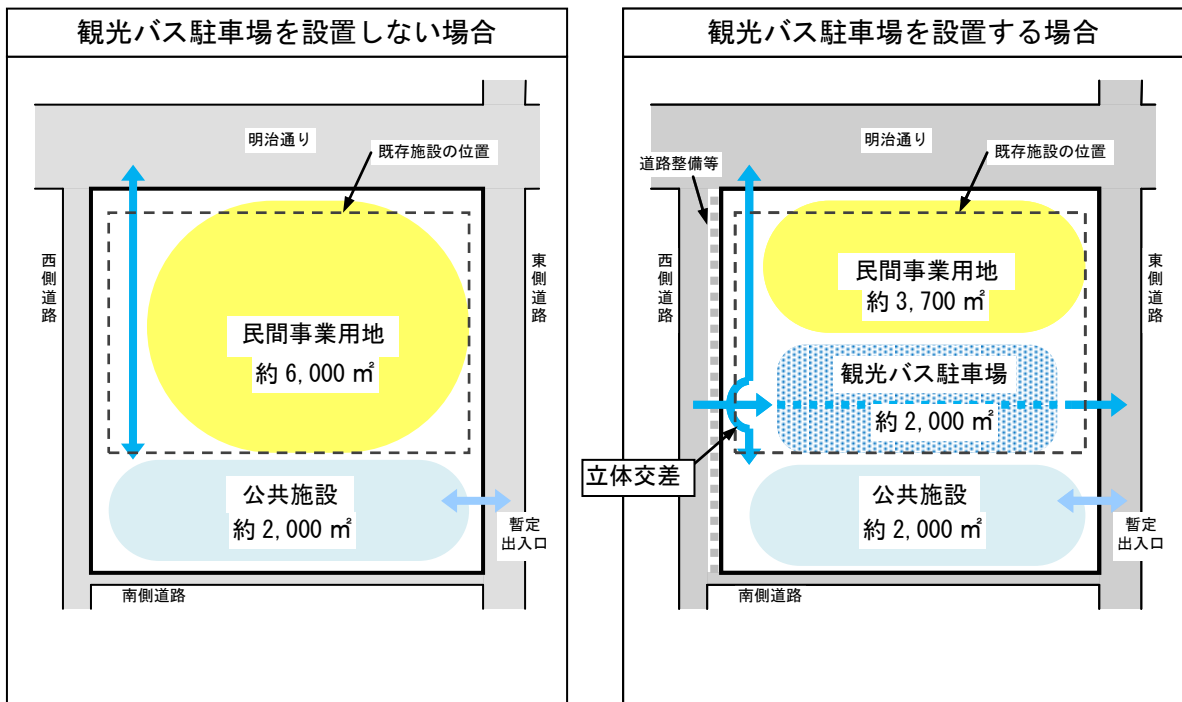
そのため、地上部を活用する場合には敷地の周囲がスロープで使用できないことや柱割が通常より広くなる等の課題があり、建築計画や動線の確保等に大きな影響が生じる。

また、工事費とは別に消防設備などの設置が必要になるなど、設備の設置費、維持管理費がかかる。

以上のことから、建物の構造、地下へのスロープを作ることによる地上部分の活用の制限、費用負担を考慮すると、観光バス駐車場の地下への設置は課題が多い。

2. 公共施設の配置イメージ

ここまでの検討を踏まえると、公共施設の配置イメージは以下のとおりとなる。



3. 民間事業者等へのヒアリング実施概要

ヒアリングの実施にあたり、区側から前提条件として観光バス駐車場を設置しない場合と設置する場合の2つの土地利用パターン、土地利用イメージ及び想定されるスケジュールについて提示し、ヒアリングを行った。

(1) ヒアリング対象

平成18年度及び23年度に実施した基礎調査におけるヒアリング調査結果や、平成26年度実施の提案募集の提案内容に対する学識経験者の意見、更に北部地域における土地利用の動向や東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定など、旧東京北部小包集中局跡地を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえて、本年度調査においてヒアリングの対象として考えられる用途・業種の民間事業者等を下記のとおりリストアップした。

- ①平成18年度及び23年度実施の基礎調査や北部地域の土地利用動向より
 - ⇒「**住宅**」、特に、第二種中高層階住居専用地区の制約の下で、土地の有効高度利用を図るため「**中高層住宅**」（超高層住宅を含む）の建設事業等に関わっている民間事業者
 - ⇒「**観光施設**」、特に、国際文化観光都市・台東区への、誘客の促進（地域の賑わい創出効果）が期待できる施設の経営・建設事業等に関わっている民間事業者
- ②提案募集の提案内容に対する検討会意見より
 - ⇒明治通り沿いの立地を活かした「**ロードサイド型施設**」の経営・建設事業等に関わっている民間事業者
- ③地域へのサービス提供や周辺地域への波及効果等に係る意見聴取の必要性
 - ⇒「**スーパーマーケット等の商業施設**」の経営・建設事業等に関わっている民間事業者
 - ⇒以上に加えて、「**新たに事業への参画が期待される民間事業者**」や「**複数の用途をコーディネートできる民間事業者**」
- ④上記の「観光施設」と「ロードサイド型施設」の両機能を有する施設
 - ⇒観光施設とロードサイド型施設の融合で、近年注目を集めている「**道の駅**」を所管する国土交通省

(2) ヒアリング実施状況

①実施時期

平成 27 年 11 月～平成 28 年 1 月

②実施状況 (30 社中 18 社からヒアリング実施)

- ・デベロッパー / 打診した民間事業者 10 社中 6 社にヒアリングを実施
- ・ゼネコン / 打診した民間事業者 6 社中 6 社にヒアリングを実施
- ・テナント事業者 / 打診した民間事業者 10 社中 4 社にヒアリングを実施
- ・その他 / 打診した民間事業者等 4 社中 2 社にヒアリングを実施

(国土交通省含む)

③調査内容

- ・対象用地への事業参画・諸条件について
- ・建物計画 (用途・規模)、土地利用案について
- ・地域の活性化等について

④ヒアリングに対応してもらえなかった理由 (12 社ヒアリング未対応)

- ・台東区はそもそも事業の対象外である
- ・社の方針として、開発には消極的である
- ・社内検討の結果、今回の件について責任あるコメントができない

4. 用途毎の主な意見

(1) 住宅機能

①分譲住宅

立地条件等から、借地での分譲住宅は組上に上らなかった。

②賃貸住宅（高度利用）

「実績があり需要面でも問題ない」と回答した事業者があった。

③介護付有料老人ホーム

事業参画は現時点で判断できないが、有料老人ホームであれば可能性があるとは答えた事業者があった。

④その他

立地条件等から、住宅系用途は難しいとする事業者があった。

(2) 商業機能

①大型量販店（大規模商業）

明治通りに面する都心の広い敷地であることから、高く評価しており、進出意向が強い事業者があった。

②食品スーパー＋他（中規模商業）

食品スーパーを核テナントとし、相乗効果の高い他の専門店（ドラッグストア、ホームセンター、スポーツクラブなど）を併設するとした事業者があった。

③食品スーパー（小規模商業）

食品スーパーを基本に、小規模な生活密着型の業種（クリーニング、フードコートなど）を併設するとした事業者があった。

④その他

近隣に駐車場を備えた集客力のある商業施設があるため、対象用地で同様の商業施設は難しいと回答した事業者があった。

また、商業施設だけでは、容積を使い切れないとした事業者があった。

(3) オフィス

立地条件等からオフィスは難しいと回答した事業者があった。

(4) 物流施設

事業参画は現時点で判断できないが、小型の物流倉庫は可能性があるとは回答した事業者があった。

(5) 宿泊施設

立地条件等から、ホテルは難しいが、修学旅行やバックパッカーをターゲットにした宿泊施設は可能性があるとは回答した事業者があった。

(6) 道の駅

「道の駅」として登録するには、明治通りの交通量から算出した数の、24時間無料で利用できる駐車場とトイレの整備が必要であるが、これらを対象用地で確保することは課題がある。

そのため、登録条件にとらわれない「道の駅的施設」として、施設構成や駐車場の有料化などの課題を検討するべきである。また、国土交通省からは対象用地に「道の駅的施設」が設置できれば、他の大都市圏への展開の可能性が広がるため、区においても検討を継続してもらいたいとの意向があった。

参考) 駐車場台数、トイレ器数の算出

(提供：国土交通省)

交通量の考え方		
306 王子千住南砂町線（明治通り）の現況交通量 【平成 22 年度道路交通センサス／起点側：言問橋南千住線、終点側「言問大谷田線」 24 時間自動車類交通量上下合計（日交通量） 小型車 24,256 台、大型車 3,986 台		
駐車マス算出	トイレ器数算出	必要面積（概算）
小型車台 85 台 大型車台 35 台 身体障害者用 2 台	便器数（男小）45 器 便器数（男大）14 器 便器数（女性）104 器	駐車場面積 約 7,710 m ² (駐車マス×台数、車路などを含めた試算値) トイレ面積 約 820 m ² (トイレ器数×1 器当り面積による試算値)

5. 進出意向が強かった民間事業者等の意見

(1) 用途・規模・業種等の傾向

対象用地への進出意向が強かった民間事業者等の用途系列・開発規模・業種等をまとめると以下のようなになる。

○民間事業者

用途系列	開発規模	業種等	考え方の傾向
住宅機能	大規模	・賃貸マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広い方が良い ・基準容積率の最大まで使いたい ・定期借地で、期間は50年程度 ・賃貸マンションの他、福祉、物販、飲食等の複合施設の運営が可能 ・どのようなスケジュールでも事業は可能 ・敷地が狭い場合でも、中規模の住宅も可能
商業機能	大規模	・量販店（家具等）	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広い方が良い ・事業者選定から出店までの期間は早い方が良い ・衣料店などとの複合施設は考えられる
	中規模	【ケース1】 ・食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等の複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広い方が良い ・食品スーパーで3,000㎡程度、その他の事業は現時点では想定していない ・定期借地で、期間は20年程度
		【ケース2】 ・食品スーパー、飲食、スポーツ等の複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広い方が良い ・床面積12,000㎡程度 ・定期借地で、期間は20年程度 ・5年後に建築工事では、事業判断ができない ・公募から事業着手までが長すぎる
小規模	・食品スーパー	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広いと使い切れない ・規模は床面積3,000㎡、2階程度 ・定期敷地で、期間は20年 ・事業者選定から出店までを約1年間としたい 	

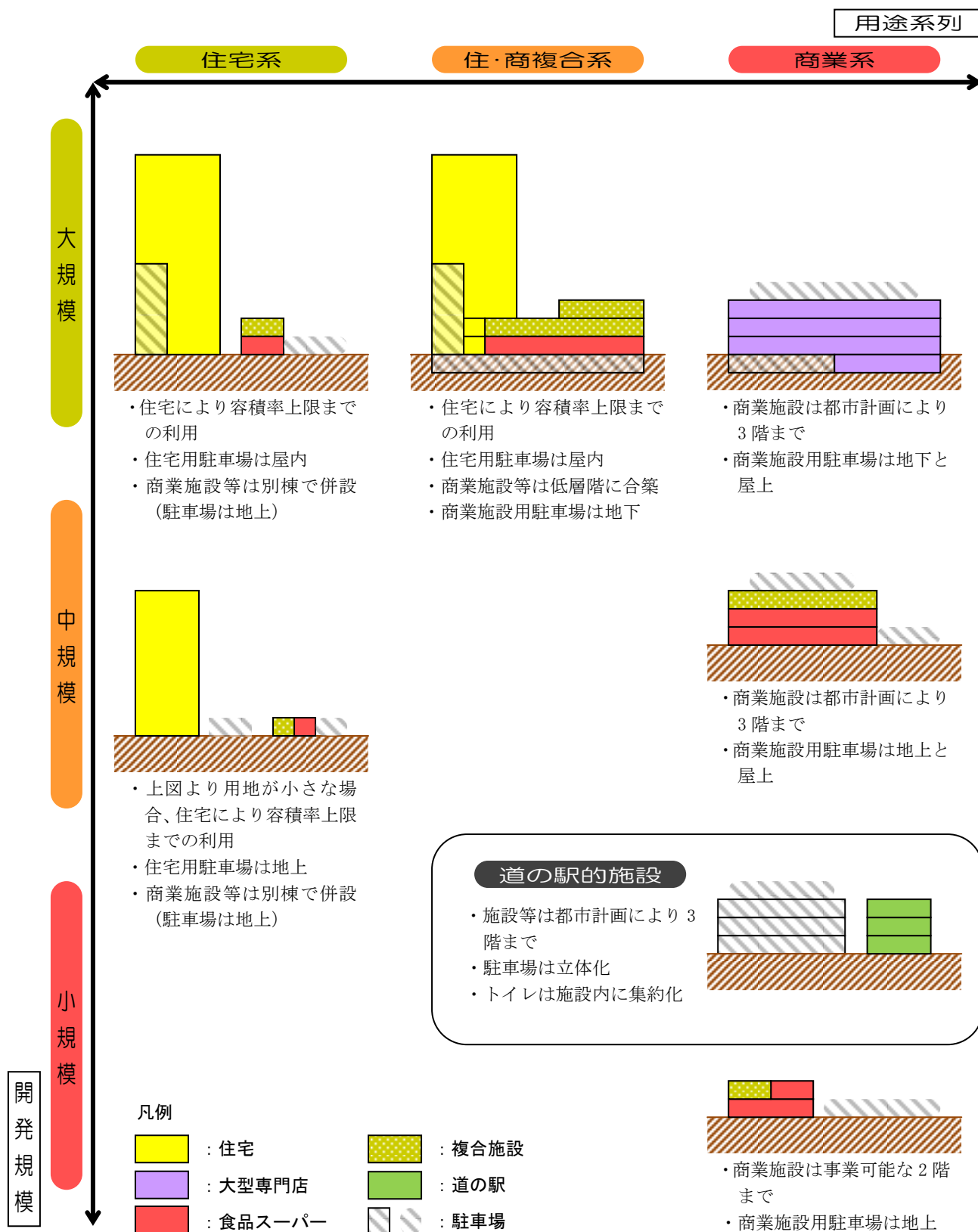
○国土交通省

用途系列	機能等	考え方の傾向
道の駅	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩機能（駐車場、トイレ） ・農産物直売所 ・独自機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅的施設を検討すべき ・都会型の道の駅的施設として、インバウンド、伝統文化、観光バス駐車場等、住民ニーズを踏まえた、区の独自性を検討 ・駐車場の有料化を検討

(2) 民間事業者等が想定する施設構成イメージ

進出意向のある事業者の傾向をふまえ、対象用地で民間事業者等が想定した施設構成イメージをケース別に整理した。主な視点は、用途系列を横軸、開発規模を縦軸とし、それぞれの位置関係の整理を行った。

なお、これらの施設構成イメージは、ヒアリングの結果に基づくものであり、実際の計画、設計によるものではない。



(3) その他留意したい意見

①区施設（清掃車庫等）に対するイメージ

住宅の場合は、南側に清掃車庫等があると、入居の募集が難しいという事業者がいる反面、計画上の配慮などで解決できるという事業者もいた。

商業の場合は、複数の事業者から、清掃車と来店者の車・人の動線は錯綜させないことが大事な条件であり、視覚的には区施設を植栽などで隠すような対策をしたという事業者もいた。

②観光バス駐車場の有無

ヒアリングでは、観光バス駐車場を設置しない場合と、設置する場合の2つの案を示した。設置しない場合に対し設置する場合は、民間で活用できる敷地面積が大きく減ることから、設置する場合では進出が難しいという回答が複数社からあった。

一方、観光バス駐車場を設置する場合でも、高度利用であれば1階ピロティ又は地下への可能性もあり得ると回答した事業者もいた。

③地下空間の扱い

既存建物の地下空間の再利用については、施工上困難を伴うことから現実的ではないといった回答が複数社からあった。

商業施設の場合は、簡易な建物で投資を抑える必要があることから、地下空間は利用したくないとの回答が複数社からあった。

住宅の場合は、高度利用を前提とすれば、地下空間整備の工事費もスケールメリットから捻出でき、住宅用駐車場などへの利用可能性があるという回答した事業者もいた。

6. ヒアリング調査に関する考察

(1) 住宅機能

【参画意向について】

賃貸住宅及び高齢者住宅を含む住宅系用途の事業が可能と回答した民間事業者は3社で、うち、1社から積極的な回答を得たが、その他のデベロッパーなどの住宅を手掛ける民間事業者からは、立地特性や清掃車庫等に対する否定的な回答や現時点では判断できないと言った回答であった。

【事業規模について】

事業が可能とした民間事業者からは、事業を成立させるためには基準容積を使い切った比較的大規模な住宅を想定しており、低層階に商業施設を併設することにも肯定的な意見があり、人口の増加による地域活性化と周辺住民の利便性向上を図るという点で一定の可能性が示された。

【事業期間について】

住宅は、事業期間が約50年間と長期にわたるため、社会情勢の変化の影響は比較的少ないとの回答であり、今回のヒアリングで示したスケジュールにおいても事業参画が可能である。

以上のことから、将来的に公募を実施して対象用地に住宅を主とする施設を整備することは可能であるが、事業者が限られるため、より多くの事業者が参画できる条件を検討していくべきと考える。

(2) 商業機能

【参画意向について】

商業施設は、食品スーパーについて多くの民間事業者から積極的な意向が示され、1社ではあるが大型量販店からも同様の意向があり、事業の可能性が示された。

また、事業者決定から出店までの期間が約1年程度と短いことが特徴であり、今回区が示したスケジュールでは、事業開始までの期間が長く、数年先を見通すのは困難であるため、現時点で判断はできないという意見も多くの民間事業者から寄せられた。

【事業規模について】

事業が可能とした民間事業者からは、商業施設の利用者の特性から、建物は1階部分をメインとして、階層は最大でも2階程度としており、基準容積を使い切ることとは難しいとの回答であった。

【事業期間について】

商業施設は、比較的簡易な建物かつ事業期間20年程度で資金を回収することが基本であるとの回答であった。

以上のことから、将来的に公募を実施して商業施設を主とする用途を整備する場合には、社会情勢の変化をとらえ民間事業者の進出意向が旺盛な時期に公募を実施することが必要であると考えられる。

(3) 道の駅

「道の駅」として登録するには、明治通りの交通量から算出した数の24時間無料で利用できる駐車場とトイレの整備が必要であるが、これらを対象用地で確保することは課題がある。

しかしながら、道の駅は、広域的な集客のほか、地域特性を活かした取り組みによる賑わいの創出が期待できることから、文化・産業・観光を核とした「道の駅的施設」の可能性について、引き続き、国と連携しながら検討すべきである。

検討にあたっては、道の駅に一般的に設置される農産物直売所に頼らない施設構成や、課題として指摘のあった駐車場の有料化等についての検討も同時に行うべきである。

7. 活用イメージの検討

(1) 住宅機能を核とした施設構成

①イメージ図（観光バス駐車場を設置しない場合）



②イメージ図（観光バス駐車場を設置する場合）



③施設構成のイメージ

ア) 公共施設

施設名	概要
清掃車庫等	清掃車の車庫
	清掃車庫事務室
自転車保管所	収容台数 2,000 台
防災備蓄倉庫	拠点備蓄
災害物資の集積所	災害時に自転車保管所を転用
観光バス駐車場 ^(※)	収容台数 18 台

※観光バス駐車場を設置した場合の概要を記載

イ) 民間施設

機能	施設名
住宅機能	賃貸住宅
商業機能	食品スーパー、その他店舗

④期待される主な効果

平成 27 年（10 月 1 日現在）は、台東区の老年人口率は 23.8%であるのに対し、北部地域は 29.3%と 5.5 ポイント上回っているほか、年少人口率は台東区が 9.2%であるのに対し、北部地域は 8.6%と 0.6 ポイント下回っている。

対象用地に住宅機能を整備することで、子育て世帯が転入すれば、年少人口や生産年齢人口が増加し、年齢別世代間構成のバランスが改善される。

また、世代間交流も促進され、良好な地域コミュニティの活性化に結びつくほか、人口の増加による地元商店街の賑わいや地域での消費拡大も見込まれる。

さらに、住宅の周辺に空地を設けることにより、周辺環境の改善や防火性の向上も期待できる。

(2) 商業機能を核とした施設構成

①イメージ図（観光バス駐車場を設置しない場合）



②イメージ図（観光バス駐車場を設置する場合）



③施設構成のイメージ

ア) 公共施設

施設名	概要
清掃車庫等	清掃車の車庫
	清掃車庫事務室
自転車保管所	収容台数 2,000 台
防災備蓄倉庫	拠点備蓄
災害物資の集積所	災害時に自転車保管所を転用
観光バス駐車場 ^(※)	収容台数 18 台

※観光バス駐車場を設置した場合の概要を記載

イ) 民間施設

機能	施設名
商業機能	量販店又は食品スーパーを核とする複合施設

④期待される主な効果

商業施設の状況を見ると、スーパーマーケットは台東区内（500メートル圏内）で4店舗が立地している。

対象用地に、量販店または食品スーパーを核とする複合施設を整備した場合、当該地域の商業機能の核となり、北部地域の生活環境と地域住民の利便性が大きく向上する。

また、近隣住民の利用に加え、明治通りに面しているという立地条件を活かし、他地域からの車で利用も見込め、新たな賑わいを創出することが可能となる。

さらに、商業施設との協定の締結により、災害時に食料品や日用品の提供を受ける等、地域防災力の向上が図られる。

(3) 道の駅的施設

①イメージ図



②施設構成のイメージ

ア) 公共施設

施設名	概要
清掃車庫等	清掃車の車庫
	清掃車庫事務室
自転車保管所	収容台数 2,000 台
防災備蓄倉庫	拠点備蓄
災害物資の集積所	災害時に自転車保管所を転用
観光バス駐車場	大型用駐車場と併用

イ) 道の駅的施設

機能	施設名
道の駅機能	文化・産業・観光関連施設、農産物直売所、免税店 イベント広場

③期待される主な効果

都内の道の駅は、八王子市に立地する「八王子滝山」1か所のみである。類似する施設が対象用地で整備されれば、23区内で初の道の駅的施設となり、大きな話題となる。

道の駅的施設を整備することにより、北部地域に集積する皮革産業等を活かし、ものづくりの魅力を実感できる取り組みのほか、区が有する多彩な文化を活用した体験型観光など、地域資源を活かした特色ある事業を展開することで、北部地域の宿泊施設を利用する外国人観光客等も訪れる施設となり、観光客の回遊性の向上が図られ、賑わいが創出される。

また、姉妹友好都市など地方の新鮮な農産物を扱う直売所は、大都市の住民にとって魅力的であり、区内外からの集客が期待できるほか、地方の活性化にも資する取り組みとなりうる。

さらに、施設内にイベント広場を設けることで、北部地域の各イベントとの連携や、フリーマーケット等の開催による地域交流の促進が図られる。

8. 事業手法等の検討

(1) 公共施設の整備

公共施設については、新たに敷地の南側に清掃車庫等、自転車保管所、防災拠点機能等を設置した場合、区の単独整備となる。

整備にあたっては、建設費やライフサイクルコストの縮減に努めることはもとより、平成28年3月策定の「台東区公共施設保全計画」を踏まえ、施設の長寿命化対策や環境負荷の低減等に努めていく。

(2) 民間施設の整備

① 民間施設の整備で想定される手法

ア) 定期借地権方式

種類	存続期間	利用目的	借地関係の終了	終了時の建物
一般定期借地権	50年以上	用途制限なし	期間満了による	原則、借地人は建物を取り壊して土地を返還する
事業用定期借地権	10年以上 50年未満	事業用建物所有に限る（住居用は不可）		
建物譲渡特約付借地権	30年以上	用途制限なし	建物譲渡による	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は地主が買い取る ・ 建物は収去せず土地を返還する ・ 借地人又は借家人は継続して借家として住むことができる

イ) PPP

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼ぶ。PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。

PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

ウ) P F I 方式

P F I (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方である。

P F I の重要な概念である V F M (バリューフォーマネー) とは、従来型公共事業の総費用と P F I の場合の総費用とを比較し、従来型公共事業の方が総費用が高い場合、又は、同額でも、P F I によってサービスの向上が見込める場合に「V F M がある」となり、反対に P F I の総費用が高い場合に「V F M がない」となる。P F I 事業を実施する場合、この V F M が確保されることが重要な要素となる。

また、P F I は、「公共性、民間経営資源活用、効率性、公平性、透明性の 5 原則」及び「客観主義、契約主義、独立主義の 3 主義」の遵守が必要とされている。

■ P F I 方式の事業形態

サービス購入型	民間が公共施設の設計、建設、維持管理及び運営にかかわり、公共部門からの収入により事業コストを回収する。
独立採算型	公共からの事業認可などに基づき、民間が公共施設を設計、建設、維持管理及び運営し、事業コストは利用料金収入により回収する。
ジョイントベンチャー型	官民双方の資金を用いて、民間が公共施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。事業運営は民間が主導する。

■ 主な事業手法

B T O	民間事業者自らが資金調達し、施設を建設し (Build)、施設完成直後に公共に所有権を移転し (Transfer)、民間事業者が施設の維持管理及び運営 (Operate) を行う方式。
B O T	民間事業者自らが資金調達し、施設を建設し (Build)、維持管理及び運営し (Operate)、事業期間終了後に公共に施設所有権を移転する (Transfer) 方式。
B O O	民間事業者自らが資金調達し、施設を建設し (Build)、維持管理及び運営 (Operate) を行うが、公共への所有権移転は行わない (Own) 方式。

②対象用地で想定される事業手法

活用パターン	想定される事業手法	備考
住宅施設	一般定期借地権	区が土地を保有しながら、敷地の有効活用を図ること、また、事業の性質上、住宅は強固な建物となることから、一般定期借地権で、民間活力の導入を図ることが適当である。
商業施設	事業用定期借地権	区が土地を保有しながら、敷地の有効活用を図ること、また、事業の性質上、商業施設は強固な建物を必要としないことから、事業用定期借地権で、民間活力の導入を図ることが適当である。
道の駅的施設	業務委託、指定管理者制度、PFIなど	道の駅的施設については、民間を活用する施設と公的な施設との構成により、適切な事業手法についても検討する必要がある。また、民間事業者の意向や国との協議等を十分に踏まえていく必要がある。

9. 課題整理

(1) 対象用地の活用に参画する事業者の確保

①民間事業者の意向

本調査の中で18社に対して実施したヒアリングでは、対象用地への進出意向について、難しい、現時点で判断できないとする事業者と進出したいとする事業者の両者が存在した。

進出したいとする事業者は、食品スーパーを核とする商業施設が複数社と賃貸住宅が1社であった。

また、現時点で判断できないと回答した事業者からも、敷地北側が明治通りに面しているため、様々な事業展開が想定できるとの意見が寄せられた。

今後も、社会情勢をふまえ、民間事業者への情報提供や、民間事業の状況などを把握しつつ検討を進めていくことが必要である。

②公募時期の検討

公募による事業者選定については、用途に応じて公募時期を見極める必要がある。とりわけ商業用途については、日々変化する社会情勢の影響を大きく受けることから、公募から事業着手までを可能な限り短縮するなど、多くの民間事業者が公募に参加できる環境を整備する必要がある。

③公募条件の整理

公募の際に複数の事業者の提案を受けるためには、民間が進出しやすい事業期間の設定も重要であるが、民間の創意工夫が可能となる公募条件とすることが必要である。

公募条件は、区として必要な条件を明確かつ最小限にしなが、民間の自由な発想を競うことができる条件とすることが必要である。その上で、複数の提案の中から最も優れた事業者を選定することが、対象用地の有効活用に繋がる。

そのため、これまでの検討経過を踏まえることや関係機関・団体等との協議を十分に行いながら、また、民間市場の動向等を注視しながら、公募条件を検討することが必要である。

(2) 観光バス駐車場

民間事業者へのヒアリングにおいて、進出に意欲的な事業者は、活用できる敷地を可能な限り広く確保したいとする事業者がほとんどであった。

対象用地の活用において、観光バス駐車場を設置しない場合とする場合では、活用面積に大きな違いが出るため、事業者の進出意向に大きな影響を及ぼすこととなる。

そのため、区で観光バス駐車場の敷地を設定するのではなく、民間事業者の創意工夫により、民間施設と観光バス駐車場を一体で提案することを可能とするなどの検討が必要である。

(3) 事業手法等

①事業手法の検討

対象用地で想定される事業手法は、一般定期借地権、事業用定期借地権、P F I方式など、活用用途に合わせた手法を検討する必要がある。

とりわけ、P F I方式を導入する際には、事前に民間事業者の意向やV F Mのほか、事業のリスク分担や関係法令の整理など、専門的見地から十分に調査をする必要がある。

②効率的な施設整備の検討

民間施設を建設する際に既存建物の地下や杭の撤去等についての課題があるため、解体から施設整備までを一体で行うなど、工事の効率化やコスト縮減についても検討することが必要である。

第3章 過去の調査結果

第3章 過去の調査結果

今回の調査では、住宅機能・商業機能・道の駅的施設の3つの活用イメージを示したが、今後、多面的・多角的に活用検討を行っていくために、過去の調査等で抽出された機能について以下に示す。

1. 旧東京北部小包集中局跡地活用に関する基礎調査報告書（平成19年3月）

本調査では、当該跡地及び周辺地区の現況等の調査分析を行った上で、民間事業者の進出可能性を、ヒアリング調査を通じて分析するとともに、社会情勢の整理や当該跡地活用の視点を踏まえた4つの開発コンセプトを設定し、敷地活用のパターンごとに開発コンセプトの実現性を評価した。

以下に、調査結果である開発コンセプトと活用パターン案を掲載する。

■旧東京北部小包集中局跡地活用の視点と開発コンセプト

視点：地域活性化 観光の推進 芸術・スポーツ機能の強化 外国人宿泊需要への対応

開発コンセプト

- コンセプト1 国際観光都市としての誘客の促進
- コンセプト2 文化・芸術拠点の創出
- コンセプト3 少年スポーツ・健康増進拠点の創出
- コンセプト4 水辺環境との連携による区内の観光振興

■開発コンセプトごとの整備イメージ（導入施設機能）

A案（更地）国際観光都市としての誘客の促進	
<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊：外国人向けホテル ・娯楽：和風カジノ ・交流：国際交流スペース ・安全・安心パトロールステーション ・商業：アンテナショップ・免税申請所等 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住：賃貸住宅 ・駐車場 ・建物、規模：地下3階・地上14階 床面積合計 42,640 m²
B-1案（更地+車庫）文化・芸術拠点の創出	
<ul style="list-style-type: none"> ・文化・芸術：小規模ホール リハーサル室、控え室、集会室 多目的ホール ・商業：商業スペース・飲食店 ・居住：分譲・賃貸住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃車庫 ・駐車場 ・建物、規模：地下2階・地上35階 床面積合計 42,640 m²
B-2案（更地+車庫）少年スポーツ・健康増進拠点の創出	
<ul style="list-style-type: none"> ・少年スポーツ：少年野球場 ・健康増進：スポーツジム、温浴施設 (観客席下部に配置) 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃車庫 ・観光バス待機用駐車場 ・建物、規模：地上1階、屋上に野球場・観客席 床面積合計 15,200 m²
C案（既存建物活用）水辺環境との連携による区内の観光振興	
<ul style="list-style-type: none"> ・行政：(財)東京都人権啓発センター ／東京都人権プラザ 土木事務所 浅草文化観光センター駐車場 今戸自転車保管所 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業：コンビニエンスストア ・清掃車庫 ※既存建物の活用 ※隅田川沿い開発(高層ホテル、住宅)との連携

2. 旧東京北部小包集中局の活用のための基礎調査報告書 (平成 23 年 12 月)

本調査では、当該跡地及び周辺地区の現況等の調査分析を踏まえて導入機能の検討を行い、事業の可能性を民間事業者へのアンケートやヒアリングにより調査し、活用パターンとして整理した。

以下に、調査結果である活用パターンの評価と活用イメージの3パターンを掲載する。

■導入機能と活用パターン

導入機能	活用パターン
観光案内所機能 (ものづくりサポートセンター機能、文化交流センター機能)	・ 観光案内所 + 食品スーパー + 公共施設
企業のカスタマーセンター機能	・ 企業のショールーム + 公共施設 ・ 自動車ディーラー + 公共施設
拠点商業機能	・ ショッピングセンター (飲食店含む) + 公共施設
スポーツ・レジャー拠点機能	・ レジャー施設 + 公共施設
大学等の教育機能	・ 教育施設 (大学等、学生寮) + 公共施設
住居拠点機能	・ 賃貸マンション + 商業施設 + 公共施設 ・ 分譲マンション + 商業施設 + 公共施設
物流施設	・ 配送センター + 公共施設

■活用パターンの評価

活用パターン	事業者の 進出可能性	公共施設との 共存の可能性	地域活性化 の効果
観光案内所他	×	◎	◎
ショールーム	×	△	△
自動車ディーラー	△	△	△
ショッピングセンター他	◎	○	◎
レジャー施設	×	△	○
大学等	△	△	○
学生寮	○	△	○
マンション他	○	○	◎
配送センター	◎	×	×

以上の結果から、活用イメージは次の「生活・観光案内所」、「ショッピングセンター」、「集合住宅」の3パターンとした。

■旧東京北部小包集中局における活用イメージ

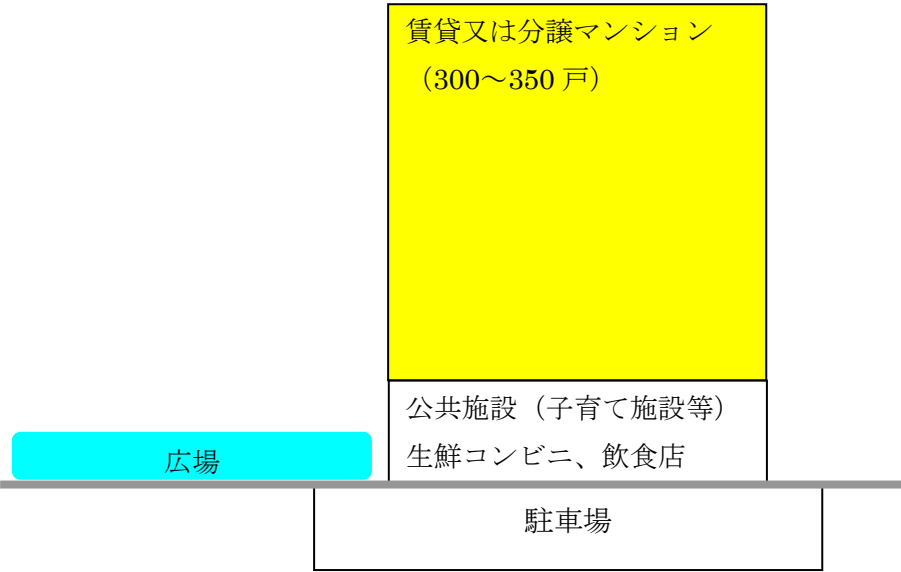
パターン1 生活・観光案内所整備

まちづくりにおける事業の位置づけ	観光と地域の暮らしの核となる生活・観光案内所の整備	
建築概要	2階建て	
施設内容	2階	公共施設（観光案内所、子育て施設、防災備蓄庫等） 飲食店、その他サービス店舗
	1階	食品スーパー 観光用レンタサイクル 公共施設、駐車場（屋外）
施設構成パターン	<p>飲食店（レストラン、喫茶） その他サービス店舗</p> <p>公共施設（観光案内所、子育て施設等）</p> <p>駐車場</p> <p>食品スーパー</p> <p>駐車場</p>	
事業方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権（借地期間10～20年） ・ 公共部分は台東区が区分所有又は賃借 	
地域活性化の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住民の買物や公共サービスでの利用、さらには観光バスの団体客や地域に宿泊する外国人観光客等が観光情報を入手したり休憩のために訪れるなど、にぎわいと人々の交流が生まれ地域活性化に寄与する ・ 観光用レンタサイクルを設置し、周辺観光スポットとの回遊性を高めるための取り組みを実施する 	
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地中の土地活用は、地域を変えていく先導的な取り組み期間と位置付け、終了後は、民間市場における評価や地域ニーズを再度確かめて、新たな視点で活性化への取り組みを検討していくものとする ・ 商業施設は1、2階の活用となるため低利用となる ・ 民間事業者の撤退のリスクがある 	

パターン2 ショッピングセンターの整備

まちづくりにおける事業の位置づけ	豊かな都市生活ゾーンとして地域を育てる生活・商業拠点の形成	
建築概要	2階建て	
施設内容	2階	公共施設（観光案内所、子育て施設、防災備蓄庫等） 飲食店、その他サービス店舗
	1階	ショッピングセンター （8～10店舗、商業床3,000～5,000㎡） 駐車場（屋外、屋上150台） 観光用レンタサイクル 公共施設 駐車場
施設構成パターン		
事業方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権（借地期間10～20年） ・ 公共部分は台東区が区分所有又は賃借 	
地域活性化の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車利用で買物を楽しむ人々に加えて、レンタサイクルで周辺に足を延ばす観光客、区施設の利用者等が周辺ににぎわいを創りだし、明治通りの華やかな街並みや店舗の明かりは地域イメージを大きく変化させ、地域活性化に大きく貢献する 	
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借地中の土地活用は、地域を変えていく先導的な取組み期間と位置付け、終了後は、民間市場における評価や地域ニーズを再度確かめて、新たな視点で活性化への取組みを検討していくものとする ・ 商業施設は1、2階の活用となるため低利用となる ・ 民間事業者の撤退のリスクがある 	

パターン3 集合住宅の整備

まちづくりにおける事業の位置づけ	地域コミュニティの新しい力となる都市住居拠点の整備	
建築概要	10～14階の高層建築	
施設内容	3階以上	賃貸又は分譲マンション (住宅計 300～350戸)
	1～2階	公共施設(子育て施設、防災備蓄庫等) 生鮮コンビニ、飲食店
	地下1階	駐車場(公共、居住者併用)
施設構成パターン	 <p>賃貸又は分譲マンション (300～350戸)</p> <p>公共施設(子育て施設等) 生鮮コンビニ、飲食店</p> <p>広場</p> <p>駐車場</p>	
事業方策	<ul style="list-style-type: none"> 一般定期借地権(借地期間50～70年) 公共部分は台東区が区分所有又は賃借 	
地域活性化の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ファミリー中心のまとまった居住者の増加は、地域の目となって街の安全性を高め、買物や子供の遊び、通勤通学等で往来する人々が街の随所でにぎわいを生み出し、高齢化した地域コミュニティを支える力となって地域活性化を促進する 	
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 住宅供給量が大きいため、多様な住宅整備によりミックスコミュニティの形成に努めるとともに、段階的にまちづくりを進めることも考慮しておきたい 	

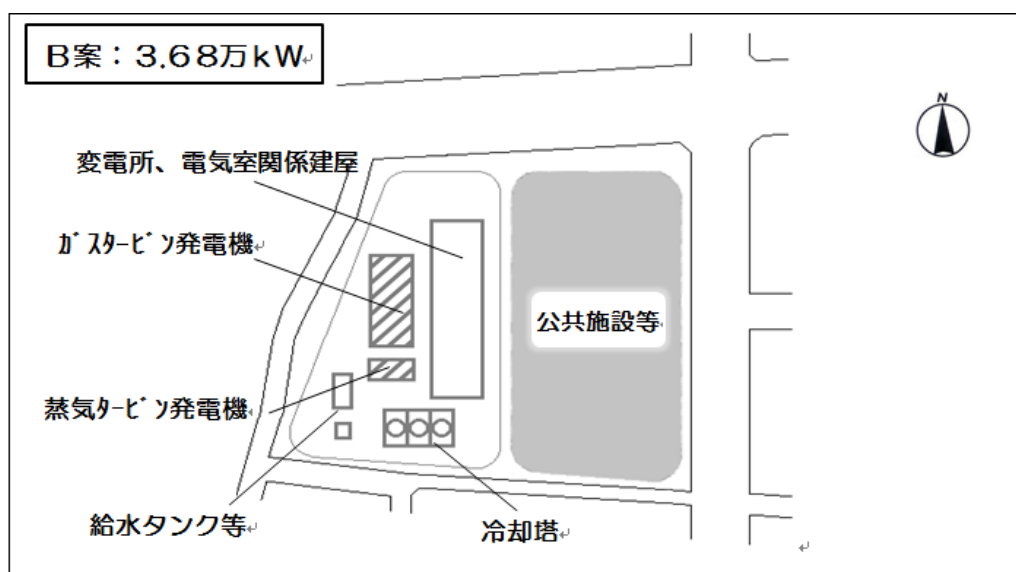
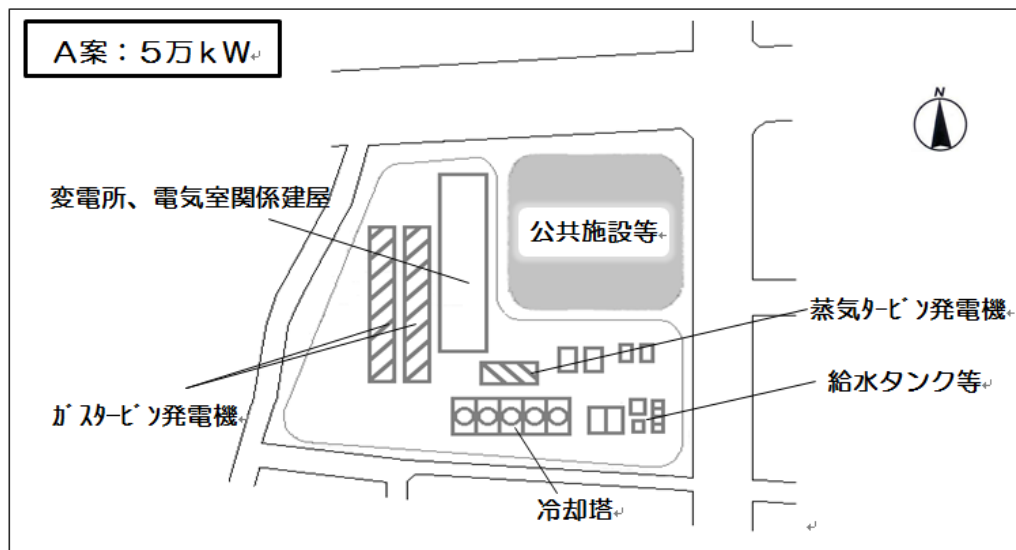
3. 旧東京北部小包集中局への発電施設の整備検討 (平成25年3月)

東日本大震災以降、電力供給の安定性が揺らぐ中、旧東京北部小包集中局の活用案の一つとして、発電施設の整備について調査・検討を行った。

○発電施設を活用案とすることについての調査・検討の結果

- ・立地等の課題はあるが発電施設を整備することは可能。
- ・天然ガス発電所では、5万kWの電力を確保することができる。
- ・採算性の試算では、A案(5万kW)、B案(3.68万kW)の2つの整備案とも年間10億円を超える赤字が発生することから、発電施設の整備を当該用地の活用案とすることは困難である。

○天然ガス発電所の整備レイアウトイメージ



4. 大規模用地の活用に関する提案募集検討報告書 (平成 27 年 1 月)

台東区は、平成 26 年度に「大規模用地の活用に関する提案募集」を実施し、旧東京北部小包集中局跡地等の本格活用を実施するための検討材料として、民間事業者から実現性の高い提案を受け、可能な限り早急に当該跡地の本格活用に着手するべく検討を行った。

そして「台東区大規模用地の活用に係る提案募集に関する検討会」において、民間事業者から提案された用途などについて、募集要項において求められている項目や 施設立地における地域や区への貢献度等を、第三者の視点で具体的に評価される点や課題等について、提案に対する総合的な意見を検討会として取りまとめている。

以下に、その総合的な意見の概要を整理しておく。

また、次ページに提案内容一覧を掲載する。

- ・当該跡地の面積は約 1 ha で区内最大の大規模用地であり、地域の活性化に繋がる土地の有効・高度利用による大規模な施設建設が望ましい。
- ・明治通りに面し自動車による交通の便が良いことなどから、ロードサイド型の施設との複合化を図ることなどによって、様々な用途に活用することが可能ではないか。
- ・反面、第二種中高層階住居専用地区の指定を踏まえ、建物の 4 階以上を住居系用途としなければならないという制約があることを踏まえる必要がある。また、一般的な駅前に立地するような商業・業務施設の建設も、その困難さを踏まえる必要がある。
- ・今後とも、北部地域全体の活性化の起爆剤となり得るという視点で活用方策の検討を継続していくとともに、地域住民等と十分に協議しながら活用案の検討を行っていくことが必要である。

■旧東京北部小包集中局跡地の活用に関する提案内容一覧

●提案パターン

A案：敷地内に区が『清掃車庫』『防災備蓄倉庫』を整備することを前提に、事業を展開する。

B案：敷地内に区が『清掃車庫』『防災備蓄倉庫』に加え、『自転車保管所』『観光バス駐車場』を整備することを前提に、事業を展開する。

分類	用途一覧	建物概要 事業方式（期間）	地域貢献	公共施設	建物イメージ
商業	A社	A案) ・食品スーパー ・スポーツクラブ ・物販、飲食店 事業用定期借地 (20～30年)	・エリアイメージの向上 ・災害時は食品や日用品提供が可能 ・賑わいの創出が可能 ・周辺住民の利便性向上 ・地域雇用の創出 ・食育教育等の実施 ・住民の体力向上に貢献	西側に配置	<p>※第二種中高層階住居専用地区については考慮しておりません。</p>
		B案) ・食品スーパー ・スポーツクラブ ・ホームセンター ・物販、飲食店 事業用定期借地 +定期借家契約 (20～30年)	・上記と同じ	地下1階 清掃車庫、 自転車保管所、 備蓄倉庫 1階： 事務所 観光バス駐車場	<p>※第二種中高層階住居専用地区については考慮しておりません。</p>
	B社	A案) ・大型スーパー ・ホームセンター ・駐車場 事業用定期借地 (20年)		西側に配置	
		B案) 上記と同じ 事業用定期借地 (20年)		西側に配置	

分類		用途一覧	建物概要 事業方式(期間)	地域貢献	公共施設	建物イメージ
高齢者福祉施設	C社	A案) ・サービス付高齢者住宅 ・ホームレスのための住居兼自立・就労支援施設(FSH) ・国際交流会館 ・診療所、看護・介護ステーション ・スーパー、飲食、物販 ・自家菜園	階層：12階 延床：約40,000㎡ (車庫約2,700㎡含む) 一般定期借地 (50年)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の活性化 高齢者問題解決 区民の生活の質の向上 ホームレス問題解決 国際化の推進 生活保護費削減 雇用拡大 屋上緑化 	地下1階： 清掃車庫、 備蓄倉庫 2階： 事務所	
		B案) 上記と同じ	階層：12階 延床：約43,000㎡ (車庫約11,300㎡含む) 一般定期借地 (50年)	・上記と同じ	地下1階： 清掃車庫、 自転車保管所、 備蓄倉庫 1階： 観光バス駐車場 2階： 事務所	
その他	D社	A案) ・総合住宅展示場 モデルハウス9棟 インフォメーションセンター	階層：3階 延床：約3,000㎡ 土地一時使用賃貸 契約(10年)	<ul style="list-style-type: none"> 台東区住宅施策の推進 地域の集会等に利用可能 公園風に整備し美観向上 夜間警備による安全向上 地域交流型イベント開催 サークル活動の場を提供 災害時に地域への支援 子育て世代への支援協力 	西側に配置	
		B案) 上記と同じ	階層：3階 延床：約2,800㎡ 土地一時使用賃貸借契 約(10年)	・上記と同じ	西側に配置	

まとめ

まとめ

「旧東京北部小包集中局跡地」は約1万平方メートルと、本区において最大の用地であり、その活用により、地域のまちづくりの核となり、賑わいを生み出すことができる、大変魅力的な用地である。

区では、これまで2度にわたる基礎調査のほか、民間事業者からの提案募集などを行い、当該跡地の活用について検討を進めてきたが、現在まで活用に関する区の考えを取りまとめるに至っていない。

今回の調査では、より現実的な活用案を検討するため、清掃事業に不可欠な清掃車庫等の公共施設を敷地内で再整備することを前提に、地域活性化や新たな賑わいの創出等の観点から、事業の可能性について調査を行ったものである。その結果、住宅機能を核とした施設構成、商業機能を核とした施設構成、道の駅的施設といった3つの活用イメージを示している。

また、過去の調査では、敷地全体での活用や公共施設との複合化など、今回の調査とは異なる条件で活用検討を行い、ものづくりサポートセンター機能や大学等の教育機能、スポーツ・レジャーの拠点機能など、今回の調査にはなかった機能も示されている。

今後の活用検討にあたっては、当該跡地の活用の効果を最大限に高めるために、今回の調査で示された3つの機能のほか、これまでの調査で抽出された様々な機能も、選択肢の一つとして、多面的・多角的に検討を進めていくことが必要である。

さらに、可能な限り民間事業者が進出しやすい環境を整えるためにも、必要な公共用途・機能については最小限に留めることも必要である。

当該跡地への施設整備にあたっては、地域への貢献や集客性、波及効果などを加味するとともに、当該跡地周辺の地域性を考慮し、広く区民や来街者のニーズに対応した機能を導入することで、北部地域のみならず、本区の魅力のさらなる向上に繋げることができる。

今後、これまでの調査結果を踏まえながら、北部地域のみならず全区的な視点から、議会や地域住民と真摯に協議を進め、魅力的なまちづくりに資する活用を図るべく更なる検討を進めていく。

資料編

1. 各種計画による位置付け

北部地域や旧東京北部小包集中局跡地に係る位置付けを、区の各種計画より、整理する。

- (1) 台東区長期総合計画
- (2) 大規模用地の活用構想
- (3) 台東区都市計画マスタープラン
- (4) 台東区住宅マスタープラン

(1) 台東区長期総合計画 (平成 27 年 3 月)

区がかかえる長期的な課題を明らかにし、基本構想に掲げる基本理念、将来像と基本目標を実現するため、産業・観光・文化・まちづくり・防災・防犯・環境・生涯学習・スポーツ・健康・福祉・子育て・教育・パートナーシップ・人権・行政経営といった各分野の取り組みについて、74 の施策を示している。

計画期間は平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間である。

【行政経営の推進】 主な取組み (抜粋)

○大規模用地の活用推進

大規模用地については、行政需要、事業の緊急性、敷地の立地条件など、さまざまな観点を踏まえながら活用を推進します。

また、具体的な活用が図られるまでの間は、区有施設の大規模改修時における仮施設としての活用や他の公共団体、民間事業者への貸付など、短期的な活用も検討します。

(2) 大規模用地の活用構想 (平成 23 年 9 月)

大規模用地の活用については、平成 14 年に学校跡地の活用構想を取りまとめ、活用を進めてきた。しかし、新たな土地の取得等により、大規模用地を取り巻く環境も変化してきたことから、平成 23 年 9 月に改めて大規模用地の活用構想を取りまとめた。

【大規模用地活用の方針】

○活用の考え方

- ①台東区基本構想や長期総合計画などで施設整備により実現を目指す事業に活用する。
- ②小中学校等区有施設の大規模改修を実現する際の仮施設として活用する。
- ③将来の行政需要へ対応できるよう用地を確保する。

○活用手法

- ①施設の整備については、可能な限り民間事業者のノウハウを活用するなど、効率的な整備・運営を図っていく。
- ②定期借地権制度等を活用し、大規模用地を保有しながら長期的な収入の確保に努める。
※具体的な活用が図られるまでの間、現在の行政需要への短期的な対応や私立学校などに短期的に貸し付けるなど、暫定的な活用を図っていく。

【活用の進め方】

○活用の方向性の策定

各大規模用地の活用の方向性は、上記の大規模用地活用の方針に基づき、立地条件や事業内容の緊急性等を勘案し、可能なものから順次、用地ごとに策定していく。

○事業計画の策定

活用の方向性を策定した大規模用地については、その方針に基づき区議会や区民の皆様の意見などを踏まえ、各所管で事業計画を策定していく。

○活用の実施

各大規模用地の事業計画については、区議会、区民の意見を踏まえたうえで、各年度の予算に反映させるなど、活用の具体化を図っていく。

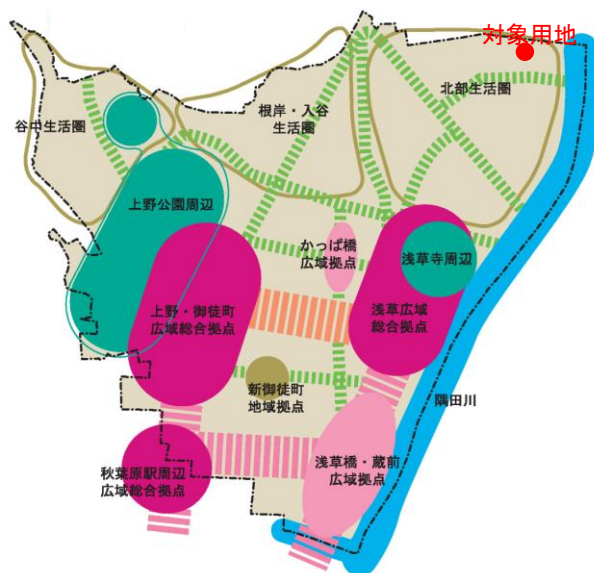
(3) 台東区都市計画マスタープラン (平成18年6月)

台東区都市計画マスタープランでは、『歴史・伝統からうみだされる活力と魅力を見がき、新しい文化をつくるまち』をまちづくりの基本理念として、次のようなまちづくりの目標を設定している。計画期間は平成18年度から概ね20年間である。

- 目標1 貴重な財産である歴史・伝統を継承し、創造するまち
- 目標2 地域の個性が互いに支え合い、調和し、魅力を高めるまち
- 目標3 人びとの強い絆で支えられた暮らしができるまち

その上で、台東区にかかわるすべての人が共通のイメージとなる「望ましいまちの姿＝将来都市構造」を下図のように捉え、様々な人が活躍することができる都市活動を支える基盤となるイメージを共有することにより、魅力あるまちづくりを進めていくものとする。

■将来都市構造図



凡 例	
【拠点】	【生活圏】
● 広域総合拠点	■ 生活ゾーン
● 広域拠点	■ 生活圏
● 地域拠点	【軸】
● 水とみどりの拠点 (みどりの拠点)	■ 観光・アメニティ軸
● 水とみどりの拠点 (水の拠点)	■ 商業・業務軸
	■ 拠点・生活圏連携軸

北部地域は、将来都市構造において北部生活圏に位置し、次のような基本的考え方、地域整備の方針が定められている。(次ページに地域別整備方針図を掲載)

- 北部地域の地域整備の方針
- ・下町の生活を大切にする住みやすい生活圏の形成
 - ・定住人口を確保する質の高い多様な住宅の確保
 - ・災害に強い街づくりの推進（防災都市づくり推進計画の整備地域）
 - ・浅草との連続性を確保する水とみどりに囲まれた回廊づくり
 - ・公共交通の導入の可能性検討と安全で快適な歩行空間を確保する道路整備の推進
 - ・地域の特徴を活かした新しいまちづくりの推進

台東区都市計画マスタープラン 地域別整備方針 （平成18年6月）



0 100 200 300 400 500m

土地利用	高さ	商業地	商業・業務複合地	店舗・住宅複合地	事務所・住宅複合地	作業所・住宅複合地	複合市街地	住宅地(1)	公園・緑地・文化	道路・交通
	中・高層	■	■	■	■	■	■	■	都市計画道路（整備済）	
	中層	■	■	■	■	■	■	■	都市計画道路（事業中・未整備）	
	中・低層 /低層	■	■	■	■	■	■	■	鉄道	
									地下鉄	
									駅	
									北めぐりん	
									歩行者ネットワーク	

(4) 台東区住宅マスタープラン (平成 27 年 3 月)

台東区住宅マスタープランは、区の住宅施策に関する総合的かつ基本的な計画として、また住宅施策の目標を実現するための計画として位置づけられている。計画期間は、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間である。

以下に「計画の目標」「重点施策」等の概要を整理し、次頁に「北部地域の住宅施策」を掲載する。

計画の目標	基本理念：下町の文化と賑わいのもと、だれもが安心して、いきいきと誇りを持って住み続けられるまち
	基本目標 1：だれもが安心して住み続けられる住まいづくり 基本目標 2：良質な住宅ストックの継承と快適に暮らせる住まいづくり 基本目標 3：下町の住みよさを実感できる住環境づくり
施策展開の方向	基本目標 1 1. 子育て世帯への居住支援 2. 高齢者・障害者の居住の安定確保 3. 多様な居住ニーズへの対応 4. 住宅セーフティネットの構築
	基本目標 2 1. 住宅性能の向上支援 2. マンションの適切な維持管理・建替えの支援 3. 良質な民間住宅供給の誘導 4. 空き家ストックの総合対策 5. 住まいに関する情報提供の推進と相談体制の充実
	基本目標 3 1. 地域の良い居住環境の形成 2. 安全・安心な住宅市街地の整備 3. 地域コミュニティの活性化
重点施策	(1) 子育て世帯への居住支援 (2) マンションの適切な維持管理・建替えの支援 (3) 空き家ストックの総合対策 (4) 安全・安心な住宅市街地の整備
北部地域の住宅施策	空き家の適正管理を推進するとともに、防災性の向上を図る。また、住・商・工の調和により、地域活力の向上を図る

【北部地域の住宅施策】

5 北部地域											
位置図			<<区平均との比較>>								
	基礎データ										
人口		世帯数		人口増減率		世帯増減率		年少人口割合		老年人口割合	
49,241 人		26,926 世帯		2.5%		10.1%		8.1%		27.7%	
世帯あたり人員		夫婦と子供からなる世帯の割合		65歳以上親族のいる世帯の割合		持ち家世帯率		一戸建て世帯率		共同住宅世帯率	
1.92 人		18.8%		36.0%		52.2%		33.5%		65.1%	
これまでの取り組み	現況・ 北部地域は、商店や工場・作業場との併用住宅が多く存在します。 人口・世帯とも増加しているものの、増加率は区平均を下回っており、高齢化率は区内で一番高くなっています。 細街路や路地の残る狭小な木造住宅の密集する地区があり、また老朽化した空き家も多く、防災性の向上を図るための取り組みが進められてきました。						[特定促進地区] 浅草北部地区 ・都市防災不燃化促進事業（完了） ・都市防災総合推進事業 ・防災生活圏促進事業（完了）				
今後の主な取り組み	空き家の適正管理を推進するとともに、防災性の向上を図ります。また、住・商・工の調和により、地域活力の向上を図る必要があります。 基本目標 2-(4)-① 空き家の適正管理の促進 <管理不全な空き家に対する適切な指導・勧告> ② 空き家の有効活用の推進 <利活用可能な空き家の流通促進> 基本目標 3-(2)-① 防災まちづくりの推進 <建築物の耐震化・不燃化> 基本目標 3-(3)-③ 職住一致・近接の推進 <区内に居住しながら事業活動を行うことができる環境整備>										

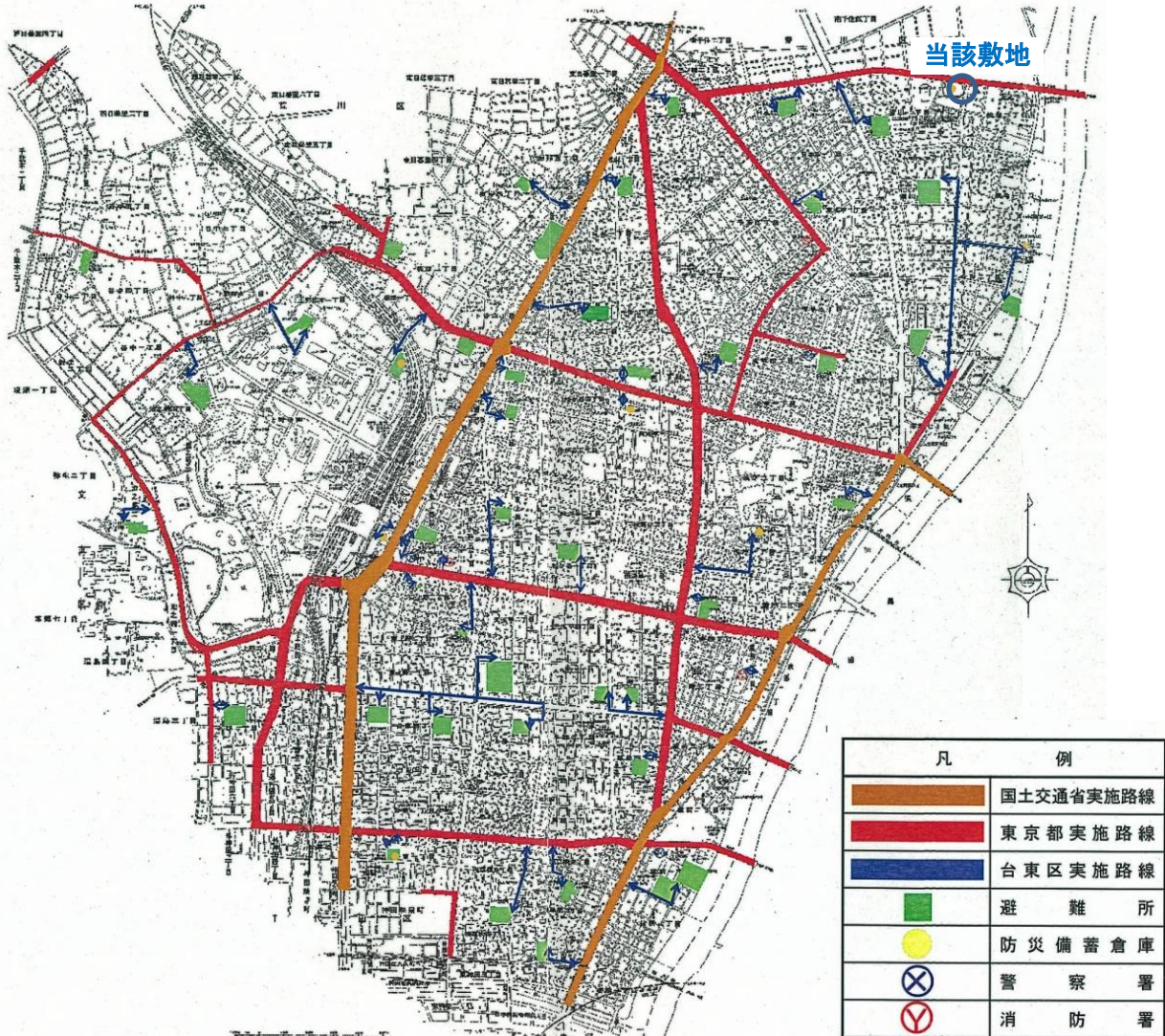
※「区平均との比較」及び「基礎データ」は、平成 22 年国勢調査小地域集計に基づくものである。

2. 防災関連資料による北部地域の位置付け

■ 輸送拠点の整備

広域輸送基地	都が設置。他県等からの緊急物資等の受入れ、一時保管、地域内輸送拠点等への積替え・配送等の拠点。トラックターミナル、卸売市場、ふ頭、空港など
地域内輸送拠点	区市町村が設置。区市町村の地域における緊急物資等の受入れ、配分、被災地への輸送等の拠点

■ 台東区緊急道路障害物除去路線図



■ 都の輸送拠点一覧

〔広域輸送基地（陸上輸送基地）〕

(平成 24 年 7 月末現在)

項目 区分	施設名称	所在地	備考
陸上輸送基地	1 立川地域防災センター	立川市緑町 3, 233 の 2 外	都総務局
	2 京浜トラックターミナル	大田区平和島 2-1-1	日本自動車ターミナル株式会社
	3 板橋トラックターミナル	板橋区高島平 6-1-1	
	4 足立トラックターミナル	足立区入谷 6-1-1	
	5 葛西トラックターミナル	江戸川区臨海町 4-3-1	
	6 大田市場	大田区東海 3-2-1	
	7 築地市場	中央区築地 5-2-1	
	8 板橋市場	板橋区高島平 6-1-5	
	9 世田谷市場	世田谷区大蔵 1-4-1	
	10 北足立市場	足立区入谷 6-3-1	
	11 葛西市場	江戸川区臨海町 3-4-1	
	12 多摩ニュータウン市場	多摩市永山 7-4	

■台東区防災地図（北部地域の抜粋）平成26年9月現在

当該用地には、「清川清掃車庫付設防災備蓄倉庫」と「防災行政無線屋外スピーカー」が設置されている。また、石浜三丁目町会の一時集合場所（浅草文化観光センター清川駐車場）に位置づけられている。当該用地からの避難所は「石浜小学校」、避難場所は「隅田公園一帯」である。



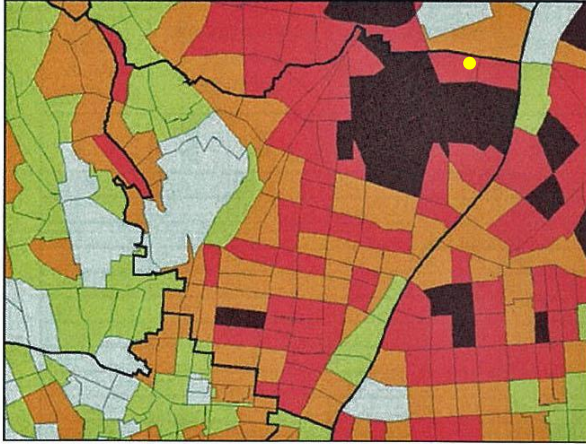
凡 例	
集	一時(いつとぎ)集合場所
避	避難所 (*印の一時集合場所や避難所は、今後変更になる予定です)
■	避難場所
▨	地区内残留地区
—	避難道路
●	区役所/区民事務所・地区センター等
⊗	警察署/交番・駐在所・警備派出所 地域安全センター
⊖	消防署/出張所
+	救急告示医療機関
○	その他の防災機関

↑	防災行政無線屋外スピーカー
倉	防災備蓄倉庫(拠点備蓄)
行 給	貯水槽/給水槽
井	深井戸
□	小学校・中学校・高等学校
■	公園・児童遊園
上野駅	主要交差点名
---	区境界
地下鉄	地下鉄駅
舟	船着場

106 台東区

● 当該用地

①建物倒壊危険度



④災害時活動困難度を考慮した建物倒壊危険度



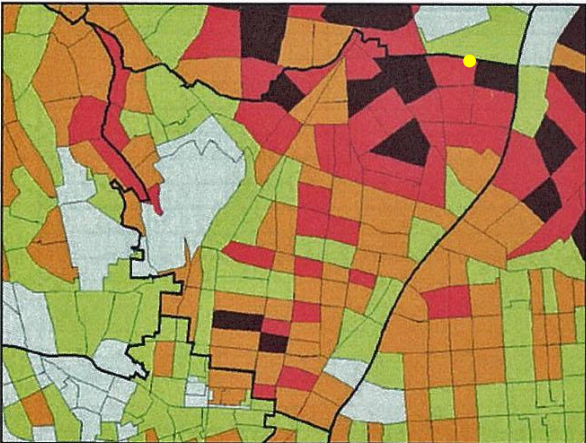
②火災危険度



⑤災害時活動困難度を考慮した火災危険度



③総合危険度



⑥災害時活動困難度を考慮した総合危険度



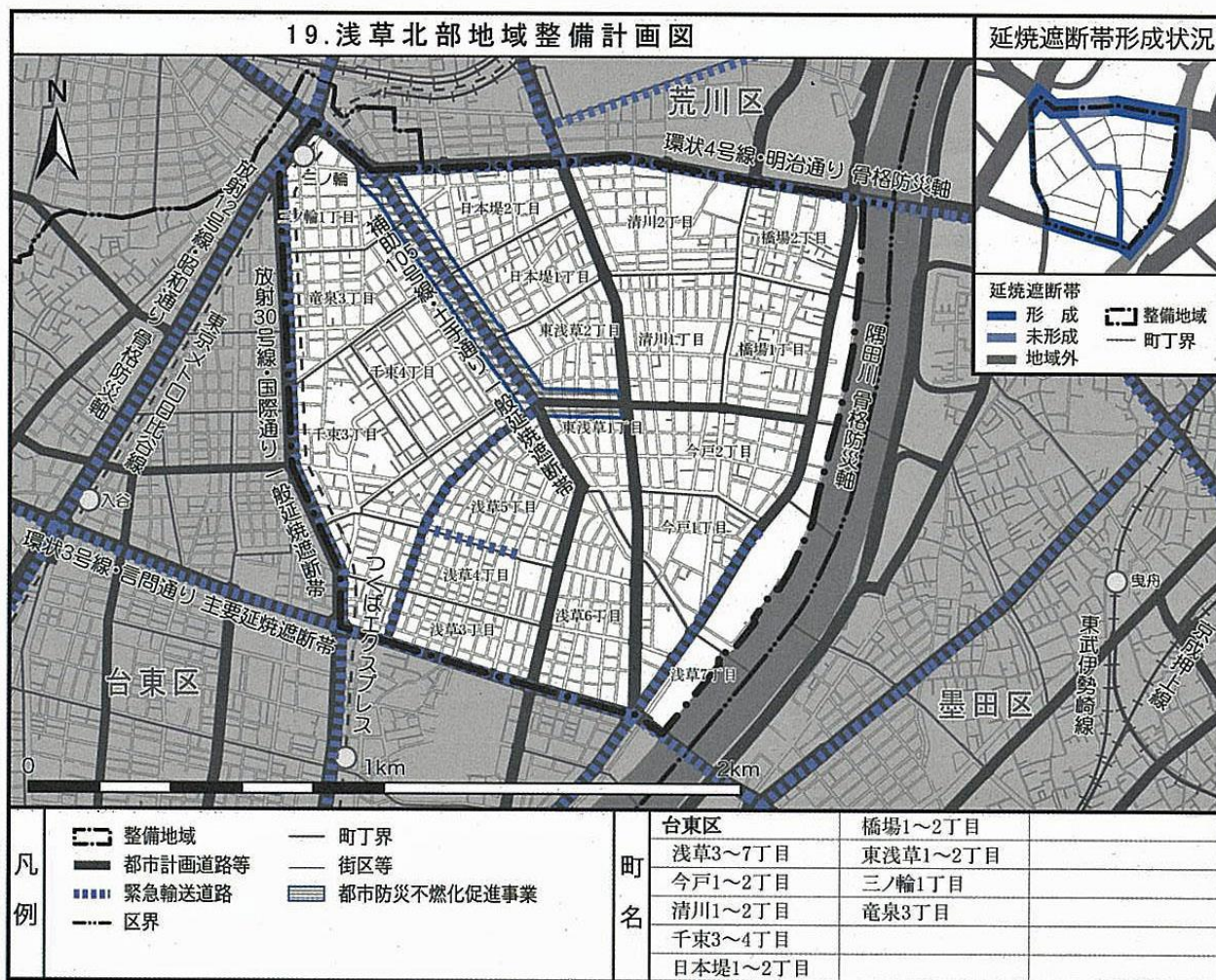
凡例		危険度ランク	
	区市町村界		5
	町丁目界		4
			3
			2
			1

●防災都市づくり推進計画 (平成28年3月) 東京都

東京都では「燃えない」「壊れない」震災に強い都市の実現を目指して、防災都市づくりを進めている。その中で、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」に指定し、防災都市づくりに係る施策を展開している。

浅草北部地域は、前ページのように地域危険度の危険度ランクが高い町丁目が多いことなどから、整備地域に指定されている。

浅草北部地域の現況	地域面積 : 約 208ha 人口 : 約 48,500 人 不燃領域率 : 70% 延焼遮断帯形成率 : 84%
地域の概要	住宅、店舗・作業場併用住宅、商店、宿泊施設等が混在する地域で、地域内部の道路等の都市基盤は整備されている。延焼遮断帯の形成も進み、未形成の区間は地域内部のごく一部を残すのみとなっている。 地域全体の不燃領域率は高くなっているが、老朽木造建築物が密集する地区も見受けられる。
整備方針	最低限高度地区が指定されている補助104号線沿道では、建物の建替えによる沿道建築物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。 また、耐震助成の拡充や避難経路協定等の活用により、下町風情を残しながら、防災性の向上を図る。

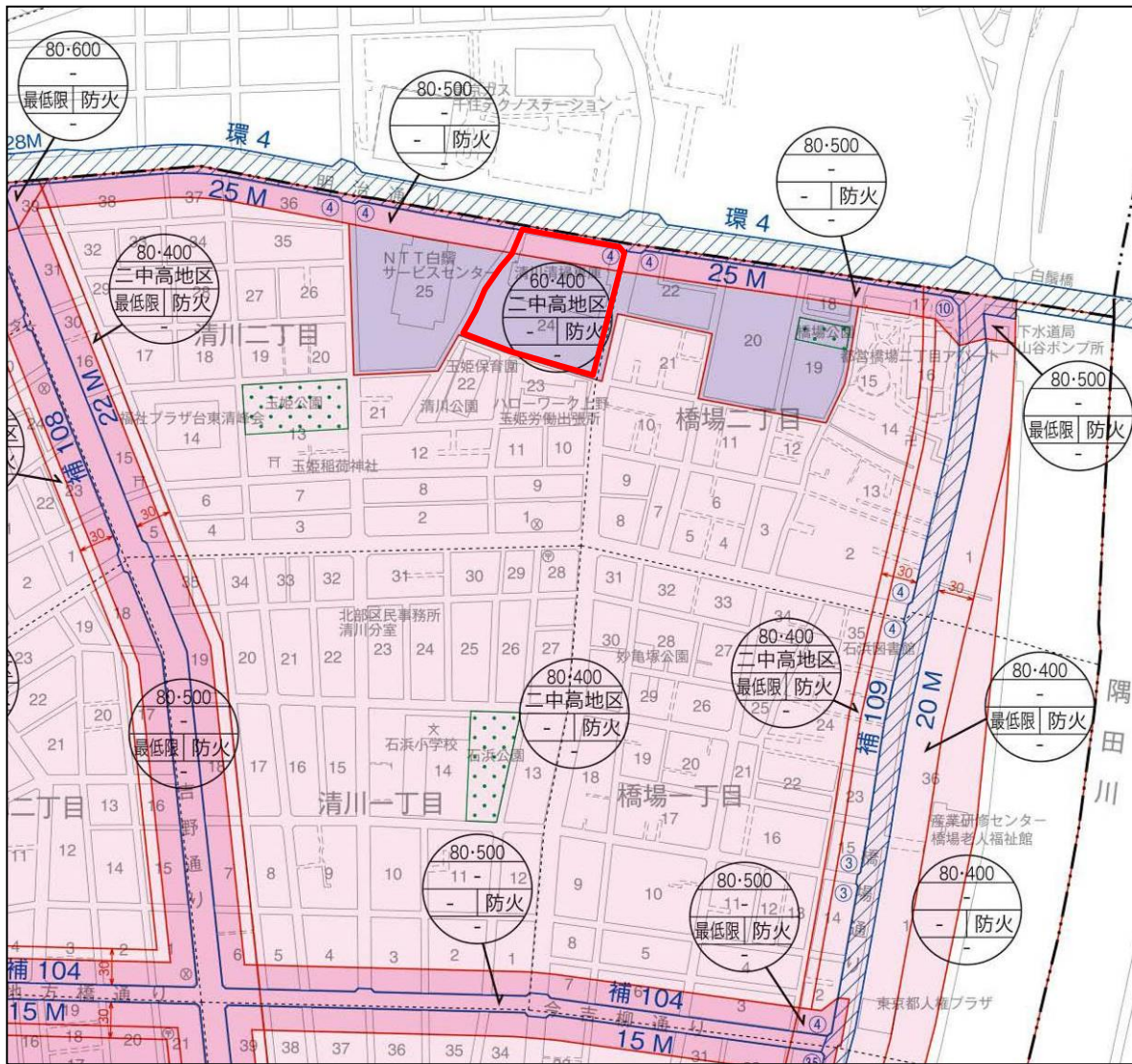


3. 各種法規制等の整理

(1) 用途地域等

用途地域	商業地域 (道路境界から20m)	準工業地域
指定建ぺい率	80%	60%
指定容積率	500%	400%
都市計画道路	環4 25m (隅切4m) → 事業未着手区間	
特別用途地域	—	第二種中高層階住居専用地域
防火指定	防火地域	防火地域
高度地域	—	—
日影規制	—	—

出典：台東区HP／台東区都市計画図



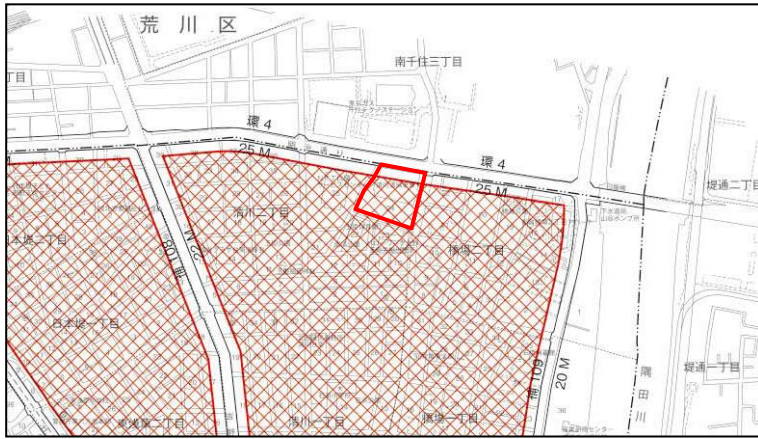
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 用途地域等境界線
- 道路境界からの階高式指定 (階高指定は1.5m以上2.0m)
- 歩道境界及び公園境界による指定
- 特定街区
- 高度利用地区
- 特別緑地保全地区
- 新たな防火規制

- 環3：環状3号線
- 放12：放射12号線
- 補186：補助186号線
- 事業未着手区間
- 事業実施中区間
- 事業完成区間
- 立体交差 (未完成)
- アンダーパス (未完成)
- 未着手の隅切り風車
- 交通広場
- 都市計画公園
- 都市計画駐車場
- 都市高速鉄道 (共用線)
- 都市高速鉄道 (計画線)
- JR・私鉄 (地上)
- 新幹線・私鉄 (地下)

- 建ぺい率 → 容積率
- 高度地区 → 三層防火
- 日影規制 (R) → 指定日影規制
- (R) は「日影規制」地域で規制が適用しない区域。
- は指定されない地区
- 特別用途地区
 - 一文 第一種文教地区
 - 二文 第二種文教地区
 - 二中高地区 第二種中高層階住居専用地区
 - 特工 特別工業地区
- 高度地区
 - 三高 第三種高度地区
 - 最低限 最低限高度地区 (7m)
- 防火指定
 - 防火 防火地域
 - 準防 準防火地域

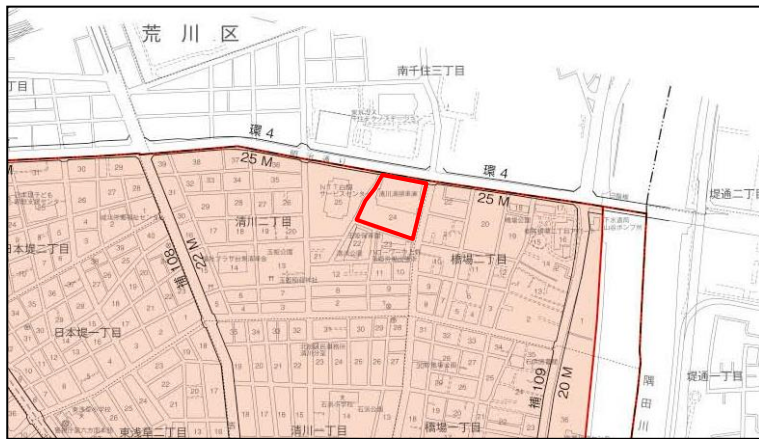
※都市計画図面についてのお問い合わせは、
都市計画課 都市計画図面課
電話 03-5263-1363
平日 9:00～17:00

出典：台東区HP／駐車場整備地区・特別用途地域 区域図



凡 例	
都市計画道路	
道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)	
駐車場整備地区	
第一種文教地区	
第二種文教地区	
第二種中高層階住居専用地区	
特別工業地区	

出典：台東区HP／防火指定 区域図

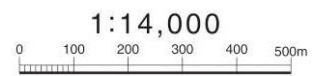


凡 例	
都市計画道路	
道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)	
防火地域	
準防火地域	
新たな防火規制	
規制対象区域外 (市街化調整区域)	

出典：台東区HP／高度地区・日影規制 区域図



凡 例					
都市計画道路					
道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)					
高度地区	<table border="0"> <tr> <td>第三種高度地区</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最低限高度地区</td> <td></td> </tr> </table>	第三種高度地区		最低限高度地区	
第三種高度地区					
最低限高度地区					
日影規制	4時間-2.5時間(測定面4m)				
	5時間-3時間(測定面4m)				
	5時間-3時間(測定面6.5m)				
	規制対象区域内で指定しない区域				



●準工業地域（商業地域）内の建物用途制限

出典：台東区HP／台東区都市計画図

地域・地区		第一種中高層階住居専用地域	第二種中高層階住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	第一種文教地区	第二種文教地区	特別工業地区		
												分類・建築用途	
居住用	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、店舗等の兼用住宅で一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、高等専門学校、大学	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
宗教	神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
医療・福祉	診療所、病院、保育所、老人ホーム、公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
商業	劇場、映画館、観覧場	客席の床面積 200㎡未満	×	×	×	×	×	○	○	×	⑦	○	
		客席の床面積 200㎡以上	×	×	×	×	×	○	○	×	⑦	○	
	ホテル、旅館	×	×	①	○	○	○	○	○	×	×	○	
	店舗、事務所	物品販売業を営む店舗 2階以下かつ床面積 500㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	②	○	○
		上記以外の店舗	×	③	①	○	○	○	○	○	④	④	○
		上記以外の事務所等	×	③	①	○	○	○	○	○	○	○	○
	風俗営業	キャバレー、バー、ダンスホール	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
		マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス等	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	
	自動車車庫等	2階以下かつ床面積 300㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3階以上又は床面積 300㎡を超える	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
工場等	倉庫業、自動車修理工場で床面積 300㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業で、一定規模以下の兼用住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	作業場の床面積が 50㎡以下で、環境悪化等の極めて少ないもの	×	×	○	○	○	○	○	○	⑤	○	○	
	作業場の床面積が 150㎡以下で、環境悪化等のおそれの少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	○	⑤	○	○	
	作業場の床面積が 150㎡を超え、又は環境悪化等のおそれのややあるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	⑤	○	⑥	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの	×	×	×	×	×	×	×	⑤	○	×		

○：建築できるもの ①：3,000㎡以下に限り建築可 ②：マーケット以外は建築可 ③：2階以下かつ1,500㎡以下に限り建築可
 ×：建築できないもの ④：知事が指定したもの以外は建築可 ⑤：旧工場公害防止条例別表の作業を行う工場以外は建築可
 ⑥：環境悪化等のおそれの少ないもので、作業場の床面積 450㎡以下に限り建築可 ⑦：映画館のみ建築可
 注) 本表は、建築基準法第 48 条～51 条及び別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

●「第二種中高層階住居専用地域」内の建築制限について

出典：台東区HP

「第二種中高層階住居専用地区」は、特別用途地区のひとつで、「東京都台東区中高層階住居専用地区区内における建築物の制限に関する条例」（平成 7 年台東区条例第 29 号）において建築物の建築の制限又は禁止を定めています。この地区内では原則として「4階以上の部分が住居系の用途(第 1 種中高層階住居専用地域に建築することができるもの)に限定」されます。

◆「東京都台東区中高層階住居専用地区区内における建築物の制限に関する条例(抄)」

第三条 2 第二種中高層階住居専用地区区内においては、別表(ろ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、区長が第二種中高層階住居専用地区区内における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない

別表(ろ)

(ろ) 第二種中高層階住居専用地区内に建築してはならない建築物	(1) 4階以上の部分を建築基準法別表第 2 (は) 項*1 に掲げる建築物以外の…用途に供するもの。ただし 4階以上の部分で敷地面積の 10 分の 8 以上を同表第 2 (い) 項第 1 号及び 3 号*2 に掲げる…用途とした場合で、その他の部分を同表第 2 (ほ) 項*3 に掲げる建築物以外の…用途としたものを除く。 (2) 法別表第 2 (ち) 項第 2 号及び第 3 号*4 に掲げるもの
---------------------------------	---

- *1 「第一種中高層階住居専用地域内に建築することができる建築物」
- *2 「(い) 一 住宅」「(い) 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿」
- *3 「第一種住居地域内に建築してはならない建築物」
- *4 「(ち) 二 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」
 「(ち) 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの」

● 「防火地域内」の建築制限

出典：台東区HP

(防火地域内の建築制限) (特殊建築物に該当しない場合 建築基準法第 61 条)

階数 (地階を含む)	延床面積 $\Sigma S(m^2)$			
	$\Sigma S \leq 100$	$100 < \Sigma S \leq 500$	$500 < \Sigma S \leq 1500$	$1500 < \Sigma S$
階数 ≥ 3	耐火建築物 または 準耐火建築物			
階数 ≤ 2				

(構造の種類)

耐火建築物：柱・梁・壁などを耐火構造としたもので、鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造など。

準耐火建築物：鉄骨造、外壁が耐火構造の建物、耐火被覆等をした木造など。

防火構造建築物：延焼のおそれのある部分にモルタルを塗るなどの防火措置を施した建築物。

防火上必要な技術的基準に適合する建築物

：令136条の2に基づき、防火構造に加えてさまざまな防火措置を講じた建築物。

● 「道路・隣地斜線制限」について

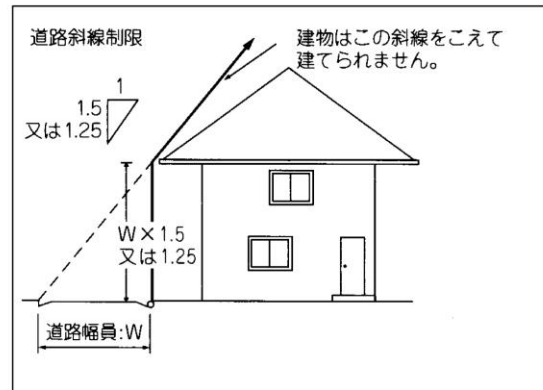
出典：台東区HP

道路斜線制限

建物の高さは、前面の道路の幅員等によって制限を受けます。そして道路との境界線からの距離が長くなるにつれて、高く建てることができます。

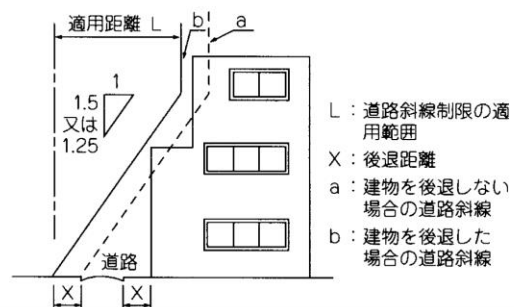
斜線は 商業・近隣商業・準工業地域 1 : 1.5
その他の地域で 1 : 1.25

・道路斜線は適用範囲が定められており、前面道路が特に広い場合などは、規制を受けない場合もあります。



● 建物を道路境界線より後退して建てる場合の緩和 ●

道路境界線から建物を後退すると同じ距離だけ、道路の反対側も後退したことみなされます。

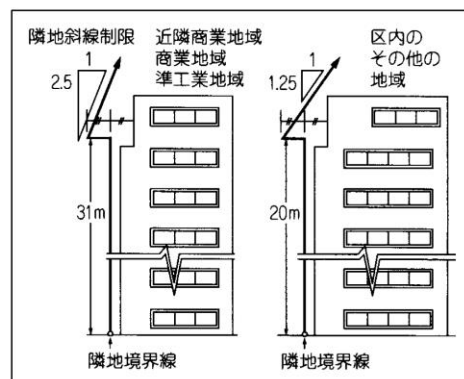


● 道路に近い部分の高さの限度

当該高さ \square m = (道路幅員 \square m + 後退距離 \square m \times 2) \times 1.5 または 1.25

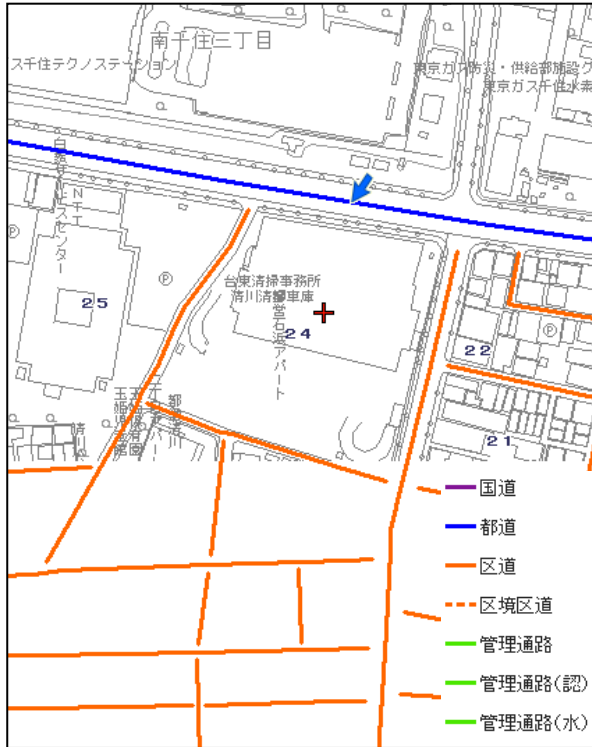
隣地斜線制限

隣地との境界線からの距離によって右の図のような斜線制限があります。目安として、概ね商業・近隣商業・準工業地域では10階建て、その他の地域では6階建て以上が対象となります。また、前者で高さ31m・後者で高さ20mを超える部分を、隣地境界線から後退させた場合には(道路斜線と同様に)同じ距離だけ隣地境界線も後退したことになります。

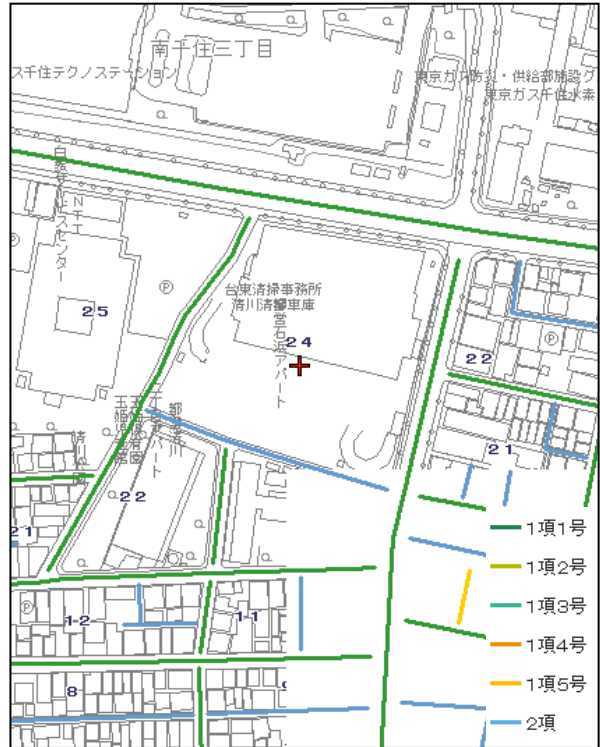


(2) 認定道路・建築基準法道路

出典：台東区HP／認定道路マップ



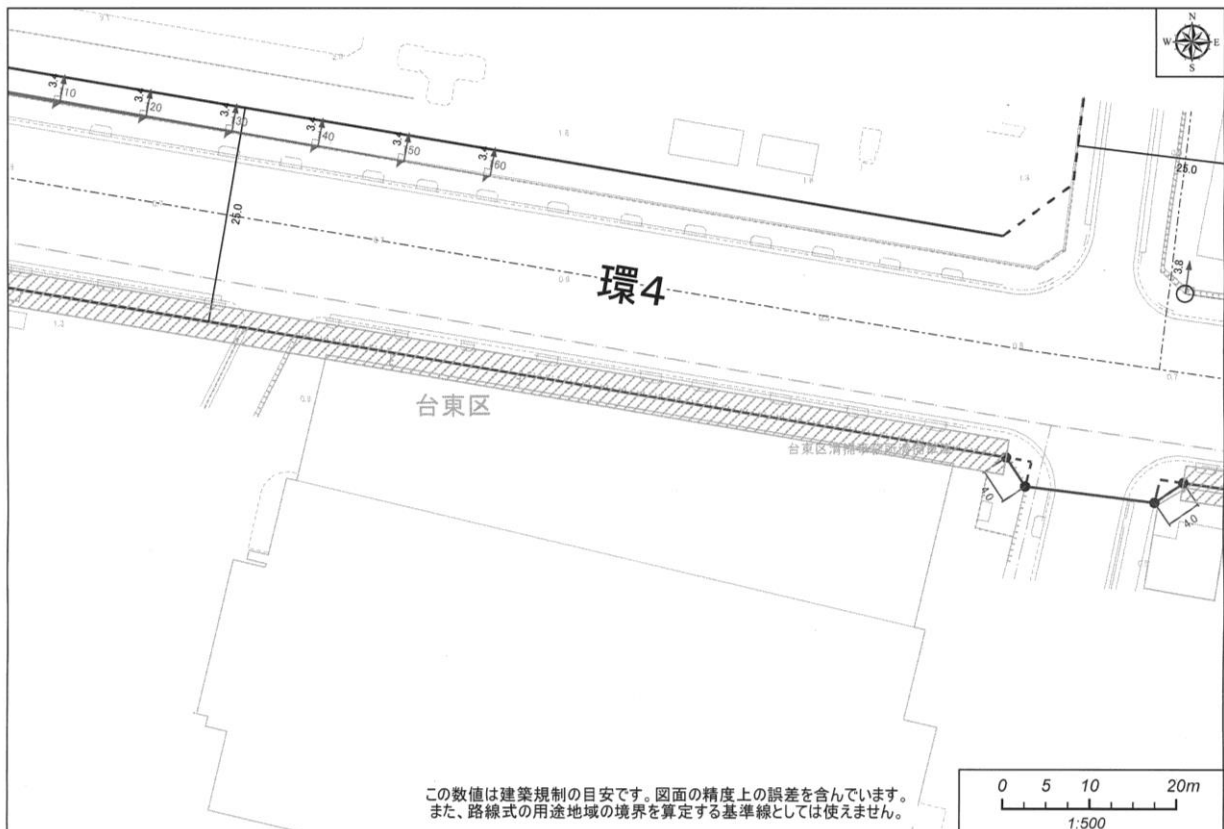
出典：台東区HP／建築基準法道路マップ



(3) 都市計画道路（都道 306 号線 明治通り）

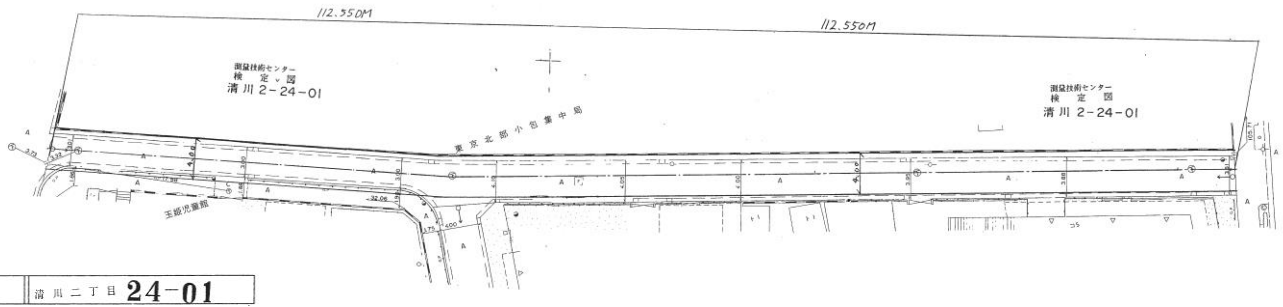
- ・当該用地では、既に都市計画道路用地を供出済みである。隅切りについても、既に 4m である。
- ・なお、計画幅員 25m に対し、現道幅員は 22m であり、残り 3m の拡幅は対面した敷地側で確保されることになる。

出典：東京都



(4) 狭あい道路整備 (特別区道浅第13号線)

出典：台東区



第四十二号の二十四様式 (第十条の二関係) (A4)

指定道路調査書 (第一面)

整理番号	941	指定道路図対照番号	清川 2丁目24-01	指定道路の種類	2項道路
指定の年月日	昭和25年11月23日	指定道路の延長	112.55 メートル	指定道路の幅員	4.00 メートル
指定道路の位置	清川 2丁目 3 1 1 番 1 の一部及び 3 0 9 番 4 の一部並びにそれらの先から 1 0 番 5 の一部並びにそれらの先				
申請者の氏名					
水平距離指定の年月日		水平距離指定に係る道路の部分の延長	メートル	水平距離	メートル
水平距離指定に係る道路の部分の位置					
その他	平成20年7月2日 作成 特別区道浅第13号線 平成19年8月 公図確認 (注)道路位置等の確定には、「東京都台東区狭あい道路拡幅整備条例」に基づき、狭あい道路の拡幅整備に関する協議が必要になります。				

(第二面)

位置図

別添による

別添の位置図は、平成4年に測量法第5条による公共測量を実施し、社団法人日本測量協会測量技術センターの検定を受け、国土地理院に認められた測量図に対して、指定道路の位置 (みなし境界線)、延長及び幅員等を記入したものである。

(注意)

1. 「指定道路の種類」欄は、建築基準法第42条第1項第4号の規定による指定に係る道路は「4号道路」、同法第42条第1項第5号の規定による指定に係る道路は「5号道路」、同法第42条第2項の規定による指定に係る道路は「2項道路」、同法第42条第4項の規定による指定に係る道路は「4項道路」、同法第68条の7第1項の規定による指定に係る道路は「予定道路」と記載すること。
2. 「申請者氏名」欄は、建築基準法第42条第1項第5号の規定による指定をした場合に記載すること。
3. 「水平距離指定の年月日」欄、「水平距離指定に係る道路の部分の位置」欄、「水平距離指定に係る道路の部分の延長」欄及び「水平距離」欄は、建築基準法第42条第3項の規定による水平距離の指定をした場合に記載すること。
4. 位置図には、方位、縮尺、指定道路の位置、延長及び幅員並びに水平距離指定に係る道路の部分の位置及び延長並びに水平距離を表示すること。また、必要に応じて関係図書を添付すること。

(5) 台東区景観条例・景観法

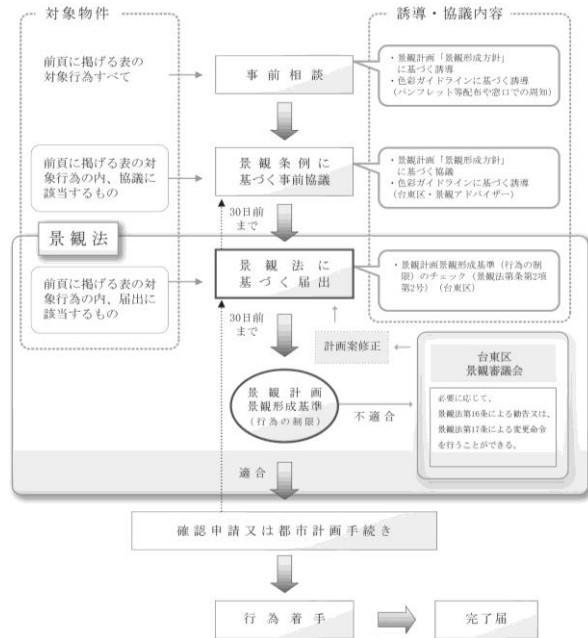
- ・手続が必要となる対象は以下の通り。

	区域	規模
建築物	景観育成地区 (谷中地域)	高さ 10m以上 または 延べ面積 500 ㎡以上のもの
	上記以外の地区	高さ 15m以上 または 延べ面積 1,000 ㎡以上のもの
開発行為	区全域	開発区域の面積が 500 ㎡以上のもの
工作物	※省略	
屋外広告物	※省略	

- ・手続の流れは、①事前相談、②景観条例に基づく事前相談、③景観法に基づく届出などとなる。

景観形成の流れ

出典：台東区HP／台東区景観計画（H23.12）



- ・景観計画において、地域区分に応じた景観形成を誘導したいと考えている。当該用地は、下町景観形成地域に該当する。

出典：台東区HP／台東区景観計画（H23.12）



(6) 開発許可

- ・当該用地は、既に接道に必要な外周道路が整備済みであり、平坦地であることから、今後行う建築で開発行為（区画形質の変更）に該当する可能性は低いと考える。
- ・区施設と民間等施設を別々の建築敷地とした場合であっても、区画の変更には該当しない。（区窓口で確認済み。）

出典：「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準 H26.3.1.台東区

2 区画形質の変更の判断基準

(1) 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区画された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路等の廃止、付替、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいう。

※ 旧住宅地造成事業に関する法律による道路、位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当する。

下記の場合は、区画変更には該当しないものとする。

- ① 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ② 建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線（道路中心線から 2m）までセットバックして道路状に整備する場合
- ③ 要綱等により、建築基準法第 42 条の道路境界線を超える市道等として道路整備を行う場合
- ④ 管理者において、単に赤道、水路の用途廃止と売払い等を行う場合

(7) 台東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

- ・中高層建築物を建築する場合、建築主は「建築計画のお知らせ」の標識設置が義務づけられている。近隣関係住民の方に建築計画の概要や影響と対策について、事前に説明することが定められている。

「中高層建築物」とは

- ・高さ 10m を超える建築物
- ・収容台数 20 台以上の立体駐車場

- ・手続き窓口は次の通り。

- (1) 延べ床面積が 10,000 m² 以下の建築物の場合 → 台東区の取り扱いとなる。
- (2) 延べ床面積が 10,000 m² を超える建築物の場合 → 東京都の取り扱いとなる。

- ・説明範囲は次の通り。

(1) 説明範囲

ア 隣接関係住民（1H）の範囲には、説明の申出がなくても計画内容について個別訪問又は説明会の方法により説明しなければなりません。
※下図（A）の範囲

イ 周辺関係住民（2H）から計画内容について説明の申出があった場合には、説明を行なって下さい。
※下図（B）と（C）の範囲

隣接関係住民
（A） 当該建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲（1H）内にある土地又は建築物に関して権利を有する人及びこの範囲内に居住及び使用する人

周辺関係住民
（B） 隣接関係住民を除き、当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲（2H）内にある土地又は建築物に関して権利を有する人及びこの範囲内に居住及び使用する人

（C） 電波障害の影響を著しく受けると認められる人

- ・説明方法は次の通り。

(2) 説明方法等

- ア 説明の方法は、個別訪問または説明会ですが、近隣関係住民から説明会開催の申出があった場合は、希望人数にかかわらず、事業者側が会場を手配のうえ、速やかに説明会を開催しなければなりません。
- イ 建築主は、説明会を開催する時は、隣接関係住民（1H）及び開催の申出のあった周辺関係住民（2H）に対して、開催日の5日前までに日時及び場所を記載した案内板の掲

(8) 台東区みどりの条例

台東区 みどりの条例 <概要>

[適用範囲]

- ・全ての建築物の建築（用途変更及び大規模修繕・模様替は除く）

[地表部緑化の基準]

- ・敷地面積に応じて下表の面積以上の地表部緑化を行う。

民間施設の場合

緑化の種類	対象敷地面積（用途地域）	緑化面積
地表部緑化	100 m ² 未満	敷地面積の1%以上
	100 m ² ～200 m ² 未満	敷地面積の2%以上
	200 m ² ～300 m ² 未満	敷地面積の3%以上
	300 m ² 以上（商業・近隣商業地域）	敷地面積の4%以上
	300 m ² 以上（その他の用途地域）	敷地面積の8%以上

公共施設の場合

緑化の種類	対象敷地面積（用途地域）	緑化面積
地表部緑化	全て（商業・近隣商業地域）	敷地面積の5%以上
	全て（その他の用途地域）	敷地面積の8%以上

※ 道路に面した部分（道路から4m以内の部分）に緑化を行う。

※ 敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半が属する用途地域に当該敷地があるものとみなす。

[屋上等の緑化の基準]

- ・敷地面積が300 m²を超える建築物については、建築面積の20%以上の屋上緑化または壁面緑化を行う。

[東京都の手続き]

- ・敷地面積が1,000 m²（公共施設は250 m²）以上の建築物は、台東区への届出のほかに、「東京都自然保護条例」による緑化計画の届出を東京都に提出する必要がある。

東京における自然の保護と回復に関する条例（緑化計画の手引）<概要>

[対象となる施設等]

- ・敷地面積が250 m²（国及び地方公共団体が有する敷地の場合）以上で、次の①から⑤までいずれかに該当する施設が対象。

① 建築物の建築、新築又は増築すること。

②～⑤（省略）

[緑化の基準]

(1) 地上部の緑化基準

① ②以外の場合

敷地面積1,000 m²未満（国及び地方公共団体が有する敷地の場合）
（省略）

敷地面積1,000 m²以上（国及び地方公共団体が有する敷地の場合）
以下、算出面積の小さい方の面積以上

A：（敷地面積－建築面積）×0.25

B：{敷地面積－（敷地面積×建ぺい率×0.8）}×0.25

② 総合設計制度など（一団地認定等）の場合

敷地面積1,000 m²未満（国及び地方公共団体が有する敷地の場合）
（省略）

敷地面積1,000 m²以上（国及び地方公共団体が有する敷地の場合）
C：（敷地面積－建築面積）×0.35

(2) 建築物上の緑化基準

※「屋上」の部分に適用

<抜粋>「屋上」とは、建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用可能な部分。

（以下省略）

(3) 接道部緑化基準

接道部緑化長さ≥接道部長さ×接道部緑化基準（割合）

接道部緑化基準

区分	敷地の規模				
	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 1万m ² 未満	1万m ² 以上 3万m ² 未満	3万m ² 以上
住宅、宿泊施設	6/10		7/10		8/10
屋外運動競技施設、屋外娯楽施設、墓地、廃棄物等の処理施設	7/10			8/10	
工場、店舗、事務所、駐車場、資材置場、作業場	3/10	5/10	6/10	7/10	
庁舎、学校、医療施設、福祉施設、集会施設	6/10	7/10			8/10
上記以外の施設	3/10	6/10		7/10	

(9) 台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例 改正 H20. 7. 1

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則 改正 H24. 7. 31

<概要>

- ・適用範囲：総戸数 10 戸以上の集合住宅の建築（増改築や用途変更を含む）

1. 建築に関する基準

- ・住戸専用面積 専用面積は 25 ㎡以上
- ・家族向け住戸の設置（総戸数 15 戸以上の集合住宅が対象。）

区分	家族向け住戸の専用面積及び数
総戸数 15～49 戸（高さが 40m 以下）	総戸数の 1/3 以上を 40 ㎡以上の住戸とする
総戸数 50～99 戸又は高さが 40m を超えるもの（高さが 50m 以下）	総戸数の 1/3 以上を 40 ㎡以上の住戸とし、かつ、そのうち総戸数の 1/9 以上を 50 ㎡以上の住戸とする
総戸数 100 戸以上又は高さが 50m を超えるもの	総戸数の 1/2 以上を 40 ㎡以上の住戸とし、かつ、そのうち総戸数の 1/4 以上を 50 ㎡以上の住戸とし、かつ、そのうち総戸数の 1/20 以上を 75 ㎡以上の住戸とする

※高さとは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定する高さをいう

- ・高齢者の利用に配慮した住戸の設置（総戸数 15 戸以上の集合住宅が対象。その内総戸数の 1/5 以上の住戸に次掲げる措置を講じる。）

管理人室への連絡のための通報設備の設置
 玄関、廊下に手すりの設置（または、手すり下地の設置）
 便所、浴室に手すりの設置
 住戸内（浴室等含む）の床面は段差のない構造（ただし、玄関の上がりかまちは除く）
 玄関の出入口、廊下の有効幅を 80cm 以上

- ・駐車場の設置：最低 1 台以上を敷地内に設置。その内 1 台は幅 3.5m×奥行 6m とする。
- ・駐輪場の設置：総戸数と同数以上を敷地内に設置。
- ・バイク置き場の設置：総戸数の 1/20 以上を敷地内に設置。（端数切捨、駐輪場の台数として算入可。）
- ・廃棄物保管場所の設置：閉鎖型の構造、給排水設備を設置、資源ごみ保管場所の設置。

2. 管理に関する基準

- ・管理人室の設置、表示板の設置、管理規約等の作成、管理人の駐在、町会等への加入に関する協力

3. 敷地面積 200 ㎡以上の集合住宅

- ・空地の確保（広場状空地または歩道状空地のいずれかの空地を確保）

用途地域	敷地面積	広場状空地	歩道状空地
商業地域・近隣商業地域	200～300 ㎡未満	敷地面積の 4%以上	接道面すべてを幅 0.5m 以上
	300 ㎡以上	敷地面積の 6%以上	
その他の用途地域	200～300 ㎡未満	敷地面積の 8%以上	接道面すべてを幅 1m 以上
	300 ㎡以上	敷地面積の 12%以上	

※広場状空地は道路に面して、道路から 4m 以内の部分に設置。

※広場状空地内には『みどりの条例』で求められる緑地を設けることができる。

※歩道状空地とした場合は、その空地内に緑地を設けることができない。

※広場状空地及び歩道状空地の上空には、建築物又は工作物を設けることができない。

※敷地が 2 以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半が属する用途地域に当該敷地があるものとみなす。

- ・壁面等の後退：外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保。

4. 総戸数 50 戸以上の集合住宅（大規模集合住宅）

- ・集会室の設置

総戸数 50～99 戸 → 30 ㎡以上の集会室の設置

総戸数 100 以上 → 50 ㎡以上の集会室の設置

- ・雨水対策：雨水浸透施設、雨水貯留施設の設置

- ・省エネ対策

外壁 厚さ 20mm 以上の吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材その他同等以上の断熱性能

屋根 厚さ 50mm 以上のポリスチレンフォーム板同等以上の断熱性能

窓ガラス ガラス単板入り建具の 2 重構造 or ガラス単板 2 枚使用建具 or 複層ガラス入り建具
 or 同等以上の断熱性能

- ・防火水槽

消防署と協議し、必要に応じて設置。

(10) 台東区大規模建築物建築指導要綱

東京都台東区大規模建築物建築指導要綱 改正 H24. 7. 31

<概要>

- ・適用範囲：敷地面積 300 ㎡以上の建築物の建築（増改築や用途変更を含む）

適用除外→「東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」が適用される建築物 他

- ・駐輪場の設置

施設の使用	施設の規模	駐輪場の規模（端数切捨）
百貨店、スーパーマーケット その他の大規模小売店舗又は飲食店	店舗面積 400 ㎡以上	有効店舗面積 20 ㎡ごとに 1 台
銀行その他の金融機関	店舗面積 500 ㎡以上	有効店舗面積 25 ㎡ごとに 1 台
遊技場	店舗面積 300 ㎡以上	有効店舗面積 15 ㎡ごとに 1 台

※有効店舗面積とは、店舗利用者のために設けてある場所の床面積をいう。（従業員用施設、廊下及び階段等を除く）

- ・広場状空地または歩道状空地の確保（いずれかの空地を確保）

用途地域	広場状空地	歩道状空地
商業地域・近隣商業地域	敷地面積の 6%以上	接道面全てを幅 0.5m以上
その他の用途地域	敷地面積の 12%以上	接道面全てを幅 1.0m以上

※1 広場状空地は道路に面した部分（道路から 4m 以内の部分）に設置。また、その空地には『みどりの条例』で求められる緑地を設けることができない。

※2 歩道状空地とした場合、その空地には緑地を設けることができる。

- ・住宅付置（敷地面積 500 ㎡以上の建築物が対象）

用途地域	附置する住宅の用に供する部分の床面積の合計
商業地域	敷地面積の 50%相当の規模以上
その他の用途地域	敷地面積の 80%相当の規模以上

※1 付置住宅の 1 戸当たりの専用面積は 50 ㎡以上とする。

※2 以下の建築物は対象外。

中高層階住居専用地区の指定区域内で建築する建築物 他

- ・雨水対策：雨水浸透設備、雨水貯留施設の設置

- ・省エネ対策

外壁 厚さ 20mm 以上の吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材またはそれと同等以上の断熱性能

屋根 厚さ 50mm 以上のポリスチレンフォーム板またはそれと同等以上の断熱性能

窓ガラス ガラス単板入り建具の 2 重構造 or ガラス単板 2 枚入り建具 or 複層ガラス入り建具
or 同等以上の断熱性能

- ・防火水槽

消防署と協議し、必要に応じて 40t 以上の容量の防火水槽の設置。

- ・防災用備蓄庫

防災用の備蓄資源を保管するための備蓄庫の設置。

(11) 台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例

東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例 H26. 6. 25

東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例施行規則 H26. 11. 4

<概要>

- ・適用対象となる建築物の規模等

(1) 総戸数が 100 戸以上のマンション

(2) 敷地面積が 2,000 平方メートル以上又は延べ面積 1 万平方メートル以上の建築物

- ・上記の建築物は、区との保育所等整備の協議を義務付ける。

(12) 駐車場の附置義務

東京都駐車場条例 平成26年4月1日改正

① 駐車施設の附置義務計算表(延べ面積の算定は、駐車場・駐輪場を除く)

前提条件			附置義務台数計算(注5)		
地域	用途		対象規模A	附置台数	延べ面積6000㎡未満の場合の緩和
駐車場整備地区等	・商業地域 ・近隣商業地域	特定用途(注2)	百貨店	1500㎡超	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{1500 \times (6000 - \text{延べ面積})}$
			その他(注3)	1500㎡超	
	非特定用途	共同住宅	2000㎡超		
		その他	2000㎡超		
・駐車場整備地区(注1)	複合用途(注4)		特定用途＋非特定用途×3/4 > 1500㎡	上記の各用途ごとに計算した合計(3/4は使用しない)	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$
	・第1、2種中高層住居専用地域 ・第1、2種住居地域 ・準工業地域	特定用途	2000㎡超	A÷300㎡	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$

駐車マスの大きさと割合 ()内は機械式駐車を示す		
☆附置義務台数は、障害者用と小型車用の2台が最低限必要。(第17条第1項、第17条の5第1項及び第2項)		
障害者用	駐車マス	6m×3.5m(機械式駐車は不可)
	必要台数a	a ≥ 1
普通車用(注6)	駐車マス	6m×2.5m(幅1.9長5.3高1.55重2.2)
	必要台数b	b ≥ 附置義務台数×0.3 - a
小型車用	駐車マス	5m×2.3m(幅1.7長4.7高1.55重1.5)
	必要台数c	c = 附置義務台数 - a - b
(注6) 附置義務台数30台以下で機械式駐車の場合、普通車用は、普通車の必要台数×1.3倍以上の小型車用に置き替えることができる。(平置きは認めない)		

② 荷捌き用駐車施設の附置義務計算表(延べ面積の算定は、駐車場・駐輪場を除く)

前提条件			附置義務台数計算(最大10台まで)		
地域	用途		対象規模面積A	附置台数	延べ面積6000㎡未満の場合の緩和
駐車場整備地区等	・商業地域 ・近隣商業地域 ・駐車場整備地区	特定用途	2000㎡超	百貨店等	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$
				事務所	
				倉庫	
				その他	
周辺地区<駐車場整備地区等以外>	・第1、2種中高層住居専用地域 ・第1、2種住居地域 ・準工業地域		特定用途	3000㎡超	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{\text{延べ面積}}$

駐車マスの大きさ(☆最低限1台必要) (第17条の5第4項)		
荷捌き用	駐車マス	7.7m×3.0m(はり下の高さ3.0m(注7))
	必要台数d	d ≥ 1
(注7) 建築物の構造、敷地の状況によりやむを得ない場合は、長さ6.0m、幅4.0m、はり下の高さ3.0mとすることができる。		
☆荷捌き用駐車施設の設置台数は、①の駐車施設の台数に含めることができる。(第17条の2第3項)		

(注1) 台東区における駐車場整備地区の指定は、言問通り以南(上野の山を除く)である。

(注2) 特定用途とは、百貨店その他の店舗、事務所、倉庫、工場、劇場、観覧場、放送スタジオ、集会場、展示場、旅館、飲食店、遊技場、体育館、病院など(第17条別表第3)非特定用途とは、特定用途以外の用途。(注3) 6000㎡を超え、1万㎡以下の事務所については、その用途に供する部分の床面積に0.8を乗じて得た床面積の合計とみなす。

(注4) 複合用途の共用部分は、それぞれの専用面積の割合で按分する。(注5) 附置義務台数は、集計後の小数点以下を切り上げる。

(参考) 東京都建築安全条例(車庫面積50㎡超適用) 10条の2:前面道路幅員 原則6m、27条:車庫出入口、28条:前面空地、30条:用途区画、31条:一般構造及び設備、32条:大規模500㎡、33条:屋上駐車

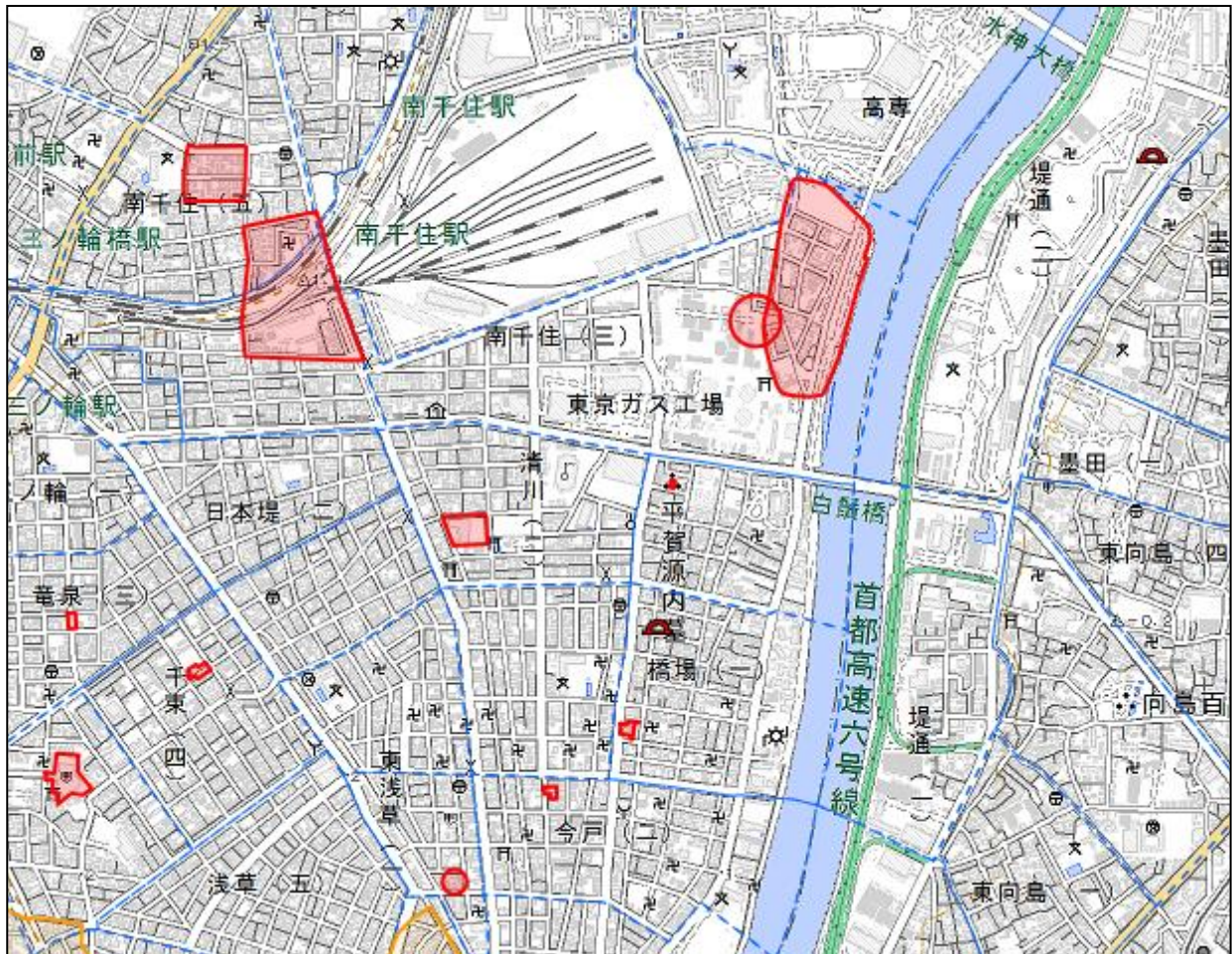
<概要>

- ・適用区域：特別区の区域、かつ、駐車場整備地区等以外の区域内
- ・対象建築物：集合住宅の用途に供する部分の床面積が2,000㎡を超えるもの
- ・駐車施設の附置 (いずれか小さい方の数値以上)
 - ① 駐車施設附置率30%として得た数値
 - ② 集合住宅の用途に供する部分の床面積を350㎡で除して得た数値
- ※ただし、自動車の保有率が低いなど、知事が特にやむを得ないと認めた場合は、当該駐車施設の数を緩和することができる
- ・駐車施設の規模
 - 幅2.3m以上、奥行き5m以上
 - 駐車施設のうち1台以上は、幅3.5m以上、奥行き6m以上

(13) 埋蔵文化財

- ・台東区遺跡一覧表(台東区HP)の遺跡に、当該用地は該当しない。
- ・また埋蔵文化財包括地(東京都教育委員会HP)にも該当しない。

出典：東京都教育委員会HP／遺跡地図情報インターネット提供サービス



1. 凡例

— 遺跡 —

赤線で囲った範囲が遺跡です。ただし、下記の表示は遺跡の種類・内容に合わせて記号化し、地図上に記したもので、大きさや範囲を示したものではありません。



— 史跡 —

緑線で囲った範囲が史跡です。ただし、下記の表示は遺跡の種類・内容に合わせて記号化し、地図上に記したもので、大きさや範囲を示したものではありません。



明治時代等において、遺物など採取され遺跡とされたものであり、遺跡の範囲を示すものではありません。

4. 事業への参画が期待される民間事業者等へのヒアリング調査

(1) ヒアリングでの配布資料

参考資料

～旧東京北部小包集中局（対象敷地）の概要～

所在地：東京都台東区清川2-24-26

敷地面積：10,210.61㎡

敷地形状：南北約100m、東西約100mのやや台形の土地

接道状況：北側 環状4号線（明治通り、幅員22m、計画幅員25m）

東側 特別区道 台第70号線（幅員15m）

南側 特別区道 浅第13号線（幅員4m）

西側 特別区道 浅第14号線（幅員6m）

建物：地上7階、地下1階（既存建物）

延べ面積：25,422.61㎡

都市計画：用途地域 商業地域（北側計画道路境界から20mまで）

建ぺい率 80%

容積率 500%

用途地域 準工業地域（上記以外の土地）

特別用途地区 第二種中高層階住居専用地区

建ぺい率 60%

容積率 400%

日影規制 なし

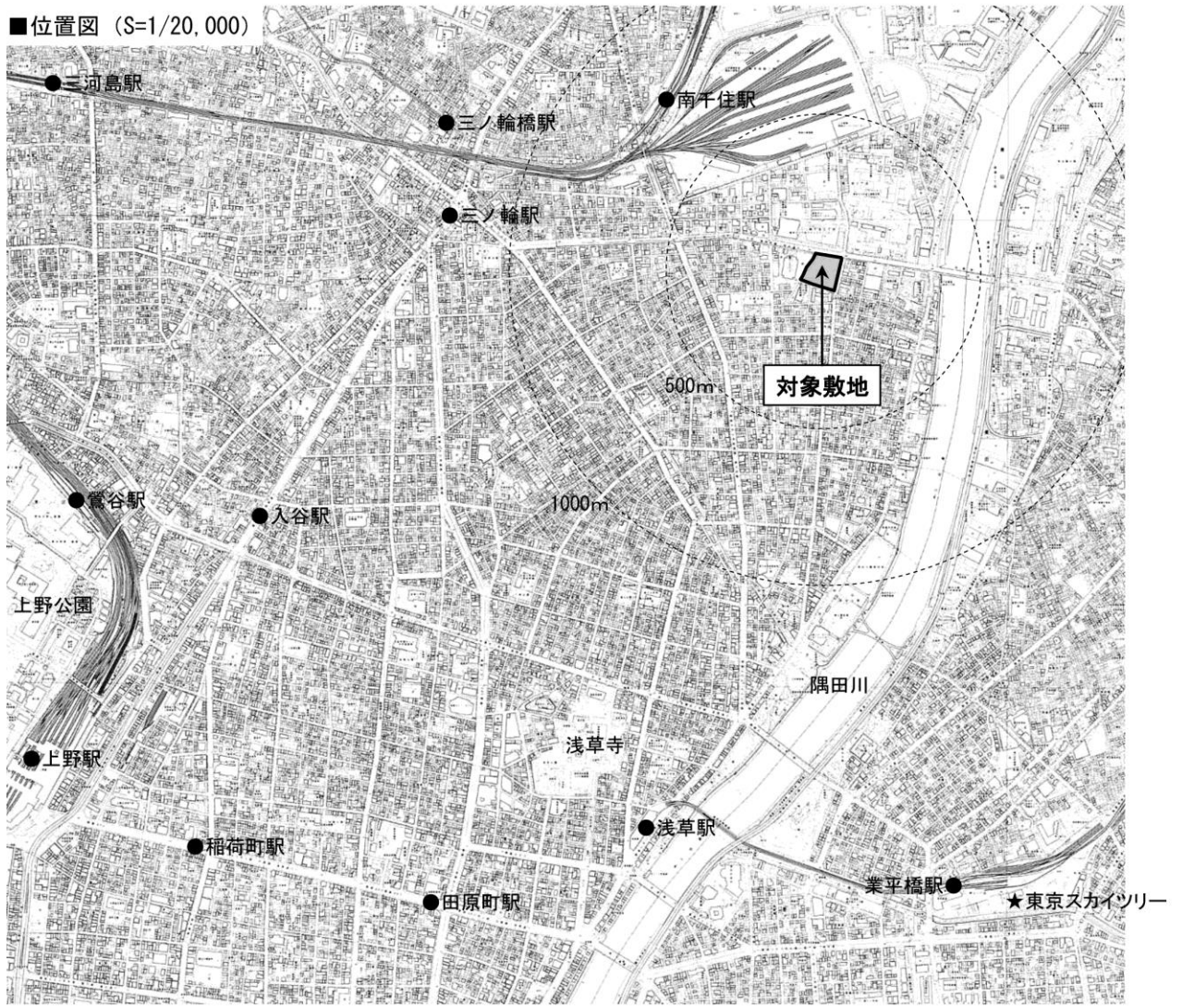
鉄道：JR南千住駅、つくばエクスプレス南千住駅まで約800m

現状：建物 1階、地下1階 台東清掃事務所清川清掃車庫

1階、2階、3階 清川自転車保管所

南側敷地 浅草文化観光センター清川駐車場（観光バス駐車場）

■位置図 (S=1/20,000)



■区域図 (S=1/5,000)



5	土地利用案（2パターン）について
	現時点で区が想定している2ケースの土地利用案について、自由に意見をお聞かせください。
(1)	敷地規模・形状（ ）
(2)	明治通りなどとの接道（ ）
(3)	観光バス駐車場との関係（ ）
(4)	清掃車庫等区施設との関係（ ）
(5)	その他（ ）
6	地域の活性化等について
(1)	地域の活性化：本事業の実施により地域の活性化に貢献する提案があれば、ご披露ください。 （ ）
(2)	防災拠点機能との連携：当該用地の一部は区の備蓄倉庫等防災拠点機能を整備する予定ですが、貴社の建物計画や事業内容との連携が考えられることがあればご提案ください。 （ ）
(3)	その他：貴社の建物計画や事業内容の地域への貢献内容等があれば、ご披露ください。 （ ）
7	その他の事項について
(1)	スケジュールの整合性：既存施設の解体・更地化までの区のスケジュール案(別紙参照)について、貴社の土地活用と関連して、ご意見・ご要望・ご提案などがあれば、お聞かせください。 （ ）
(2)	現存地下空間利用の可能性：既存建物の地下にも建物がありますが、貴社の建物計画において当該地下部分を活用してコスト節減・工期短縮などの効果が期待できるか伺います。 （ ）
(3)	現在の想定では、区と進出企業とは区分されたそれぞれの敷地で施設建物を建設することを想定していますが、区の公共施設の建設と一体となったPPP事業の展開があれば、自由にご提案ください。 （ ）
(4)	当該敷地には第二種中高層階住居専用地区(原則4階以上は住居系用途に限定)が指定されていますが、貴社の建物計画と関連して、ご意見・ご要望などがあれば、お聞かせください。 （ ）
(5)	その他の意見等：その他にご意見があれば、以下のご自由にお書きください。

(2) ヒアリング調査結果

①住居系

民間事業者	①参画意向・事業内容	②事業参画条件	③事業参画に当たっての課題等	④地域貢献や周辺地域への波及効果	⑤その他
企業 01 業態：デベロッパー 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> 当該敷地への事業参画は、どのような条件であっても、参加したい。 当該敷地では、定期借地の賃貸マンションを軸に考えたい。 福祉系、物販系、飲食系、サービス系などの複合施設を入れることは可能である。 弊社では、当初は建物を保有するが、将来は建物を売却する。 売却するときには、当初の公募条件は売却条件に入れて売ることになる。 売却後の運営や管理は、売却先の意向にもよるが、今までの事例では弊社グループで行っている場合が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 借地は1社の事業者で50年間所有しつづけた方が、期間満了時に返還しやすい。 事業床は、基準容積率の最大まで使いたい。 公募の場合、保育園や高齢者施設、賑わい施設などの条件が想定されるが、それらの条件に応じた事業計画が可能である。 定期借地の賃貸マンションは、保育園などの施設を入れやすい。 ケースBの観光バス駐車場を民間事業地に含めれば、一体の敷地となり、民間側で使える容積が増える。例えば、観光バス駐車場を地下化することも考えられる。 飲食系はできれば入れたくない。ただし、公募条件であれば入れることは可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 清掃車庫等の公共施設が、民間敷地の南側にあっても、あまり問題はない。 公共施設と民間施設は分けて欲しい。 住環境の視点から、明治通りの交通騒音などへの対策が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 弊社の事例では、保育園と老人ホームが入ったものがある。相互のコミュニティにとっても好評である。 弊社の事例では、温泉を掘り、屋外に“足湯”を設けたものがある。近所の方も利用でき、好評であった。 マンションの事例では、屋上にヘリポート、カマドベンチ、マンホールトイレ、帰宅困難者用の備蓄倉庫を備えている。また、コンビニなどを併設し、災害時では非常食として配布するといった協定なども行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 弊社は、近隣でも実績があり、当該敷地での事業化も自信がある。 事業参画の内容については、地代などから判断する。例えば、オリンピックの後に建設費の高騰がおさまった時点で公募がとなれば、区へ支払う地代は高く設定できる。
企業 02 業態：デベロッパー (機関投資家) 意欲：△	<ul style="list-style-type: none"> ある程度は興味がある。公募案件が出た時点でじっくり考えたい。 賃貸住宅が想定される。資金はグループのリート^{※1}で保有する。 住宅系とスーパーの組合せが考えられる。 弊社は、建設、保有、利用など多様に組み合わせた事業を行うことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地で問題ない。期間は50年程度。 事業期間の異なる土地を切り分けて賃借する場合、返還時期が異なるため、行政として対応が難しくなるのではないかと。そのため一括で借り受けられる事業者を選ぶべきである。 子育て支援施設や高齢者施設もあったほうがよい。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業系だけの事業では、基準容積率は使い切れない。 定期借地50年とした場合、基準容積率を使い切ったほうが事業として成立しやすく、その場合には、第二種中高層階住居専用地区の規制があるため住居系となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 特別養護老人ホームなどの食事スペースを、地域に開放した事例はある。 防災井戸を設置している。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地的には難しい場所であると感じている。 当該敷地の状況からは、住居系が適しているとは言いにくい場所である。 弊社では、いろいろな事業に対応できるため、地域や行政それぞれの条件から、適した事業の構築が可能である。ただし、行政側のしたいことは何かである。
企業 03 業態：デベロッパー (機関投資家) 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> 事業参画は、現時点では判断できない。 対象敷地では、介護付有料老人ホームなどを考えたい。 物流会社、病院の建替といったニーズはある。 駅からは遠いが、道路付けはよいいため、車のアクセスを条件にした事業展開は考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了後に、更地で返すのは厳しく、建物譲渡特約^{※2}を付けた定期借地が望ましい。 介護付有料老人ホームとした場合、RC造とするため、借地期間は50年以上を考えている。 容積率は使い切ることが前提である。 介護系の部屋数は、50～100室が運営上適当な規模である。 	<ul style="list-style-type: none"> 容積率緩和を前提にすれば、観光バス駐車場は1階に、上部を建物とする可能性はある。 既存地下の一部活用は考えられるが、全部を活用することは考えにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 弊社の事例として、公開空地に災害用のカマドベンチなどを設けている。備蓄倉庫を設けた事例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 介護系・医療系のため、事業スケジュールは、長めに考えている。 住宅はリーシング^{※3}などが難しく、やりたくない。

※1 リート：不動産投資信託

※2 建物譲渡特約：定期借地権の一種。事業期間が経過した時点で、建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。定期借地権はこの外、一般定期借地と事業用定期借地がある。

※3 リーシング：賃貸の不動産物件に対してテナント付けを行い、仲介業務を行うこと

②商業系

民間事業者	①参画意向・事業内容	②事業参画条件	③事業参画に当たっての課題等	④地域貢献や周辺地域への波及効果	⑤その他
<p>企業 04</p> <p>業態：デベロッパー</p> <p>意欲：○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公募条件が確定した段階で、事業計画を考えたい。 ・当該敷地で事業を行う場合、商業施設が適していると考えている。 ・弊社グループで参画すれば、商業と住宅の複合用途が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設で、事業用の定期借地を希望する。 ・敷地は大きく使えた方が事業の可能性は広がる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃車庫等の匂いが気になる。 ・民間敷地で出入口を明治通りに設ける場合、敷地中央にせざるを得ないことから、施設の配置が課題となる。 ・既存の地下空間を利用するとすると、構造上問題が出そうである。 ・商業系で容積率を使い切ることは難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・弊社の事例として、商業施設の一部に地域のNPO法人のスペースを無料で貸している。 ・お客様の立体駐車場を災害時に利用することは考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回示された区のスケジュールでは先が長い。 ・小型の物流が考えられるが、大型トラックの出入りが24時間行われるため、近隣から苦情が出やすい。 ・専門分野の展示場などは、想定しにくい。 ・スポーツやアミューズメントは、駅からの距離があるため想定しにくい。 ・観光バスを含めた事業企画は面白いものができるそうである。
<p>企業 05</p> <p>業態：ゼネコン</p> <p>意欲：○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該敷地は、明治通りに面しており、また、敷地の規模、形状も施設の配置計画において自由度が高いため、食品スーパーなど複合商業施設に適していると考えている。 ・周辺のマーケティングなどを踏まえ、食品スーパー、ホームセンター、場合によっては量販家電などを考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業系の事業用定期借地であれば20年が良い。 ・敷地の大きなケースAの方が良いと考える。ケースBとなると参画できない可能性もある。 ・食品スーパーは3,000㎡程度。(その他ホームセンター、量販家電の面積は別。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・1階に観光バス駐車場を設けると、食品スーパーにおける大事な1階スペースが奪われてしまう。 ・「第二種中高層階住居専用地区」の規制については、緩和して欲しい。 ・事業期間終了後の地下施設の解体費の負担について、あらかじめ決めておく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパーの整備自体が、地域の活性化につながると考える。テーマとして、既存商店街と共生するまちづくりと言ったイメージ。 ・食品スーパーは、災害時において店内の食べ物や日用品を、提供することが可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の出店計画は、2、3年後の出店が一般的である。5年後の出店では先が長い。 ・出店のタイミングはオリンピック前が望ましい。 ・公共施設と民間施設の敷地は別々としつつ、施工については総合的に行う手法が、工期短縮やコストにおいて有効と考えられる。 ・この立地では、マンションを容積率いっぱい建てたととしても採算が合わない。
<p>企業 06</p> <p>業態：食品スーパー業</p> <p>意欲：○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパーが基本だが、保育所、クリニックモール、家電、ホームセンター、ドラッグストア、100円ショップなどとの複合整備も考えられる。 ・明治通り沿いの立地は、とても良いと言える。アピール効果も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在はほとんど定期借地だが、普通借地でも構わない。 ・スーパーマーケットは設備投資があるので10年で回収している。 ・売場500～600坪、バックヤード入れて800坪前後が標準。最低で売場300坪+バックヤード100～150坪。 ・基本的には1～2階店舗+3階駐車場。 	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様の安全確保が大前提であるため、観光バス駐車場との相性はあまりよくない。 ・既存地下空間は、駐車場や店舗、売り場での利用について検討の余地がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・弊社は地域密着を基本とし、商店会や町会には加盟している。お客様は、スーパーに周2～3回来店するので、お茶が飲める空間などを確保している。 ・コミュニティスペースをつくって、地元の方へ無料で貸している。まちのふれあいボードの展示、住民票サービスなどもやっている。 ・スーパーの出店では、近隣商店街や地域との共存に配慮し、保育所の併設なども行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・弊社の事業は、建物などをリース会社から借りる。自ら建設する場合はサブリース事業※4である。 ・当該敷地では弊社としてはリスクがある。テナントとして入りたい。 ・明治通り沿いの立地は良いが、商圈を広くとれるかどうかは微妙である。台東区は車の保有率が低く、墨田区、荒川区には競合店がある。
<p>企業 07、08</p> <p>業態：ゼネコン + 食品スーパー業</p> <p>意欲：○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパーを核として、ファミリーレストラン、ファストフード、スポーツクラブなどの複合施設の事業を行いたい。 ・建設したあとは、第三者へ転売する予定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地20～30年を想定している。 ・床面積は12,300㎡を想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の配置は、第二種中高層階住居専用地区の規制があるため、満身に施設がおさまらない。 ・生鮮食品等扱うスーパーを想定しているため、観光バス駐車場は、民間敷地と離れた位置にしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパーが地元との協調した活動(祭事など)を行う。スポーツクラブなどは、地域コミュニティ形成に貢献できる。 ・災害時には、食品スーパーの食品等の提供。スポーツクラブは、スタジオ等への避難者の収容、温浴施設のお風呂の提供など。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募から着工までの期間が長すぎる。1年以上前倒しを希望する。 ・建設費高騰のピークは、平成29年度当りと予想している ・PPP方式のような敷地一体利用の方が、自由度が増すので望ましいと思われる。地下躯体活用も含めた検討も可能である。 ・高度利用が前提となると、住宅などの事業に方向性が変わってしまう。
<p>企業 09</p> <p>業態：デベロッパー</p> <p>意欲：○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ、アミューズメント、飲食系の商業施設が良いと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・借地又は定期借地で考えている。 ・商業を考えており、規模は2階建て程度を考えている。理由はテナントが見つからないため、3階以上はない無いと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントによっては、必要以上に大きな敷地を望まない場合もある。 ・地下空間を再利用することは、可能性が低い。 ・清掃車庫や観光バス駐車場は、商業系の事業なので問題はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・物販系で人の集まる施設ができれば、地域活性化に貢献できる。 ・防災機能は、どのような開発整備でも求められることであり一般事項とふまえている。防災備蓄倉庫、避難場所として広場などが考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定から着手までを1年程度縮めて欲しい。事業判断がしやすくなる。 ・公共施設を整備した後に、公募してもらおうほうがよい。 ・当該用地の立地では、数年先まで事業意欲を継続するような力は感じられない。 ・住宅は、現在のマーケットからすると、事業として成立しづらい。

※4 サブリース事業：賃借人が建物を建設し、第三者へさらに賃借する事業

②商業系

民間事業者	①参画意向・事業内容	②事業参画条件	③事業参画に当たっての課題等	④地域貢献や周辺地域への波及効果	⑤その他
企業 10 業態：量販店 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> 立地の評価は高い。 家具等の量販店などの事業を行いたい。 衣料などとの複合施設が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地は購入、賃借どちらでも柔軟に対応できる。区の条件に合わせる。 敷地は広ければ広いほどよい。 できれば、弊社主体の事業展開を考えたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 観光バスと来客の車との渋滞が起きないか気になる。 第二種中高層階住居専用地区の規制があるとすると、地下を使わざるを得ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域にない店などを出店することが地域貢献と言える。 出店により、地元での雇用が生まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在は、1、2年で状況が激変する。 事業者選定から工事着工までは、早い方がよい。 あまりにも行政主導すぎると、参加したい事業者にとっては狭き門になってしまう。 今後の進め方として、複数の事業者に対し、意見交換などをしながら事業を進めていくことが有効と思われる。 マンションなどとの合築は難しい。
企業 11 業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> 事業参画は、現時点では判断できない。 立地としては、商業系が面白い。参加条件にもよるが、大きな施設は難しい。 複合施設などは想定できる。スーパー、ドラッグストア、ホームセンターの3本柱。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期借地がよい。20年程度。 敷地の大きさは、できればケースAのように大きな方がよい。 現時点で、日程や、予定コストが変わらないか、予測することはできないと考える。物価変動型などにしてみたらよい。 公募条件として、借地料は安い金額で固定し、提案を重視した事業者選定方法もある。そうすると事業者側も、新しいものが提案できる。反対に、価格勝負となると、ありきたりなものになってしまう。 	<ul style="list-style-type: none"> 清掃車庫等が都営住宅から反対意見が出ないか気になる。 清掃車庫があっても、車両だけなので問題ない。 地下を残した場合、洪水などが気になる。 民間施設の車の出入口は、明治通りだけでは難しい。明治通りから入り、東側から出るという交通体系になりそうである。 	<ul style="list-style-type: none"> 弊社の事例の大型マンションなどでは、ろ過器、かまどベンチ、マンホールトイレを整備している。 コミュニティスペースなどは整備しても、実際は活用されない。運営側は、つくりたくない。コミュニティスペースなどより、デイサービス機能や保育園の方が現実的である。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約から1年ぐらいで事業を立ち上げたい。 コスト削減の観点から、地下空間は何もしないことが最も良い。 都心部で大通り沿いのまとまった土地は希少性が高い。観光拠点と考えた場合、当該用地は魅力的である。 “定住”とするよりも“観光”とリンクして活用する部分と思われる。
企業 12 業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> 生活密着型の食品スーパーは考えられる。 スーパーと家具店などの組合せはある。 	<ul style="list-style-type: none"> ゼネコンとしては、公共施設・民間施設の一休整備のほうがよい。施工などで創意工夫もできる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地下が一番コストがかかる。地下利用は、上物次第である。 住宅の場合、バルコニー前に清掃車庫の壁が目の前に来てしまう。企業としてはリスク側に見てしまう。 	/	<ul style="list-style-type: none"> 公共が行う民間活用の場合、今回示されたスケジュールでよいと思う。ただし、テナント企業からすると先の長いスケジュールでは厳しい。 対象敷地は、ロードサイドなので、住宅地としては落ち着きが無い。 最寄駅から徒歩10分と近いが、暗い印象。 容積率を考えれば住宅だが、賃貸だと敷地が大きすぎる。
企業 13 業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> 事業参画は、現段階では判断できない。 場合によっては、弊社の出番はないかもしれない。 近隣をターゲットにした、商業をコアとした施設などが想定できそうである。例えば、衣料モールなど。スポーツジムなどあれば集客力は高まる。 店舗系などで随時入れ替えができるような施設が良いのではと考える。 	/	<ul style="list-style-type: none"> 清掃車両、観光バス、民間側の車などの動線は、基本として交錯させてはいけない。 低層建物にする場合、地下を入れることは現実的ではない。地下は、一番コストと工期にかかる部分であり、反対に一番収益のあがない部分である。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間の商業者に地域貢献を求めても、現実的にはできない。また、店舗などの一部スペースを地域貢献として使うのは難しい。 防災機能の整備については、行政側から民間への条件として提示したほうがよい。 備蓄品の集配スペースとしての広場などは考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地代が安くなると、民間事業者側の事業にも余裕が生まれ、公募時の提案内容について地域貢献などの良いアイデアが出てきそうである。 住宅、オフィスがくる立地とはいいいにくい。 近隣の商業施設は、駐車場もあることから広範囲からの集客力を持った施設であり、当該敷地で同様の施設は難しい。 立地重視の一流ホテルやビジネスホテルは難しいが、修学旅行やバックパッカーをターゲットとした宿泊施設は可能性がある。

③その他

民間事業者	①参画意向・事業内容	②事業参画条件	③事業参画に当たっての課題等	④地域貢献や周辺地域への波及効果	⑤その他
企業 14 業態：テナント (スポーツ系) 意欲：－	・事業参画は、現段階では判断できない。 ・仮に、当該敷地で事業を行うとすれば、プール施設のみである。	・弊社の場合、事業をするのであれば定期借地 20 年である。 ・プール施設として、床は 1,000 m ² 程度。	・プールでは子供向けスイミングがあることから、観光バス通過において子供に対する安全対策が気になる。	・東日本大震災では、プールの温水を地域住民へシャワー用水などとして提供したことはある。	・事業開始が 5 年後となると、今時点で事業を行うかの判断はできない。例えば、事業契約した後に、近隣へ競合する事業者が出てきてしまえば、当初想定していた事業計画が大きく狂ってしまう。
企業 15 業態：デベロッパー 意欲：－	・事業参画は、現段階では判断できない。 ・観光バス駐車場とフットサル場の一体整備は可能である。	・フットサル場であれば、約 500 坪で、他の施設との併設が望ましい。		・フットサル場の整備により、地域の賑わいに貢献できそうである。 ・フットサル場を、避難場所として使うことも考えられる。	・事業がオリンピック後となると、世の中も変わっており、判断しにくい。 ・当該敷地では、住居系、サービス付き高齢者住宅などは難しいと思われる。
企業 16 業態：駐車場管理・運営業 意欲：－	・事業参画については、他社の事業に併せて、附帯施設の駐車場部分について、判断することになる。		・清掃車の出入りが集中する時間帯は、民間施設へ出入りする車両に影響しない計画が必要である。	・観光バス駐車場の整備は、路上駐車対策に繋がる。	・駐車場用地の確保にも限界がある。観光バス駐車場の対策では、都内の駐車場をネットワークで結ぶような対策が望ましいと考える。 ・免税店などを設置すれば、人を乗せた観光バスが来る。免税店などは、都心から離れたサテライト的な立地であっても、観光バスでお客を運んでくる事例は見受けられる。
企業 17 業態：ハウスメーカー 意欲：－	・病院、特別養護老人ホームは考えられる。 ・商業施設のような低層の建物は考えられる。	・敷地面積 6,000 m ² の方が、事業の可能性に広がりがありそうである。			・商業施設を想定した場合、区の想定するスケジュールでは、今から事業計画を立てることは難しい。 ・スケジュール感からすると、病院などの方が良いと思われる。 ・周辺に東京ガスの整圧所があることなどから、レジデンシャル ^{※5} ではないと思われる。 ・高齢者住宅は難しいと思われる。

※5 レジデンシャル：住居系不動産。主に収益用賃貸住宅物件のこと。

④道の駅

関係機関	①「道の駅」の登録条件・事業主体	②「道の駅」の特色	③事業化の実現可能性	④事業化にあたっての課題	⑤その他
関係機関 18 国	<ul style="list-style-type: none"> 「道の駅」の登録は、市町村長からの申請により国土交通省で行う。 「道の駅」が設置できる団体は、市町村又は市町村に代わり得る公的な団体である。 「道の駅」の機能は3つ、①休憩機能、②情報発信機能、③地域連携機能である。 「道の駅」に登録するための条件は、前面道路の交通量から算出される①休憩機能の、24時間無料で利用できる駐車場とトイレの必要数を整備することである。 	<ul style="list-style-type: none"> 通常、農産物直売所の設置が一般的であるが、各駅の創意工夫により、文化機能など、独自の特色を出している。 都会で道の駅を設置する場合には、農産物直売所だけでなく、インバウンド、伝統文化、観光バス駐車場、防災など、住民等のニーズを踏まえた、新たな特色が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場とトイレの設置数は、交通センサスにおける明治通りの交通量から算出する。 明治通りの一日本平均の交通量は3万台を超え、設置数は、駐車場・トイレともに100を超える。そのため、当該用地では、「道の駅」を設置することは難しいのではないかと。 基準を満たすことが難しい場合でも、道の駅に登録しない「道の駅的な施設」が検討できるのではないかと。 都会型の「道の駅的な施設」であれば、登録要件に縛られず、新たな発想での検討が必要である。 都会における「道の駅的な施設」については、国としても検討したいので、区でも検討の継続を。 	<ul style="list-style-type: none"> 「道の駅」は知名度があるため、来場者が多く、渋滞等の問題が発生する。 24時間無料の駐車場の場合、施設利用者以外の駐車が予測される。地方では、キャンピングカーを止めっぱなしにしていた事例もある。 当該用地では、駐車場の有料化も検討すべき 施設構成によっては、周辺の事業者から民業圧迫との苦情が出る。 	<ul style="list-style-type: none"> 「道の駅」は20年間で10倍と爆発的に増加している。(平成27年11月現在、1,079駅) 設置当初は、休憩機能だけであったが、駅ごとの創意工夫で魅力アップに努めている。 道の駅の整備については、道路管理者と市町村等で整備する「一体型」と市町村で整備する「単独型」がある。 活用面積が最大で6,000m²では、道の駅としては狭い。

5. 道の駅についての説明

出典：国土交通省HP／道の駅案内

「道の駅」とは？

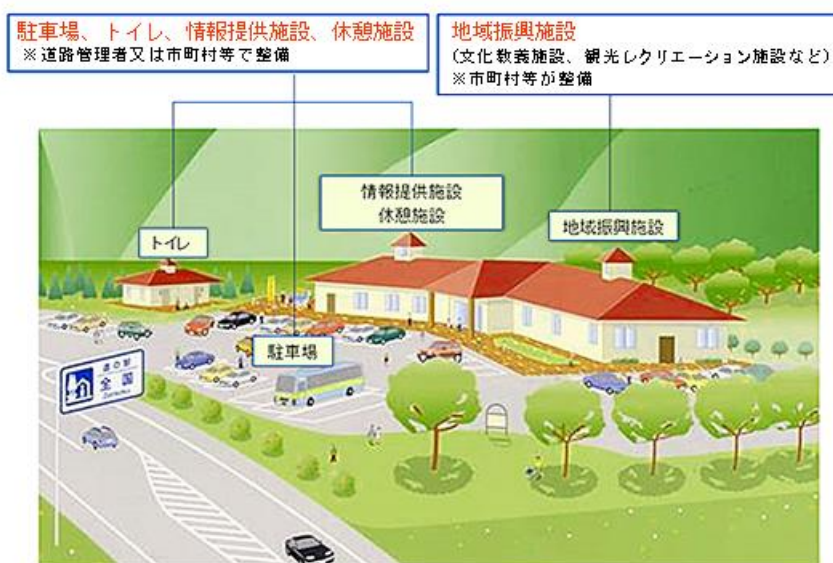
長距離ドライブが増え、女性や高齢者のドライバーが増加するなかで、道路交通の円滑な「ながれ」を支えるため、一般道路にも安心して自由に立ち寄り、利用できる快適な休憩のための「たまり」空間が求められています。

また、人々の価値観の多様化により、個性的でおもしろい空間が望まれており、これら休憩施設では、沿道地域の文化、歴史、名所、特産物などの情報を活用し多様で個性豊かなサービスを提供することができます。

さらに、これらの休憩施設が個性豊かなにぎわいのある空間となることにより、地域の核が形成され、活力ある地域づくりや道を介した地域連携が促進されるなどの効果も期待されます。

こうしたことを背景として、道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々のための「情報発信機能」、そして「道の駅」をきっかけに町と町とが手を結び活力ある地域づくりを共に行うための「地域の連携機能」、の3つの機能を併せ持つ休憩施設「道の駅」が誕生しました。

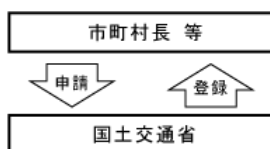
「道の駅」の施設配置



「道の駅」の設置者、登録方法

- ・「道の駅」は、市町村又はそれに代わり得る公的な団体が設置・登録は、市町村長からの登録申請により、国土交通省で登録。
- ・整備の方法は、道路管理者と市町村長等で整備する「一体型」と市町村で全て整備を行う「単独型」の2種類。

「道の駅」の登録手続き



「道の駅」の登録数

平成 27 年 11 月現在
「道の駅」総数 1,079 駅
うち一体型：606 駅 (56%)
うち単独型：473 駅 (44%)

整備主体と整備内容



道の駅の事例

現在、「道の駅」は全国に 1079 ヶ所（H27 年 11 月現在）ある。

その中には、地域活性化の拠点として、特に優れた機能を継続的に発揮している施設として「全国モデル「道の駅」」といった位置づけを受けた施設などがある。

出典：国土交通省道路局HP

<p>1. 道の駅 「遠野風の丘」 （岩手県 遠野市） 【広域防災拠点として高度な防災機能を分担】</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○防災の拠点 東日本大震災では、復旧、救援に向かう自衛隊・消防隊やボランティアの方々の後方支援拠点として機能 ○産業振興の拠点 沿岸被災地の海産物を販売する鮮魚店を開設し、被災地の復興を支援 ○観光や地方移住等 総合案内拠点 観光案内所では、沿岸地域の観光復興に向け情報を発信 ふるさと納税制度の紹介、納税者には、「道の駅」の特産品を提供
<p>2. 道の駅 「もてぎ」 （栃木県 茂木町） 【真岡鉄道のSLやサーキットなど地域の魅力へのアクセスポイントとしてのゲートウェイ機能】</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○「道の駅」を核とした6次産業化 「道の駅」が農家から柚子等を全量買取、手作業で加工、オリジナル商品（33種類）を開発、販売 ○地域のにぎわいの拠点 創意工夫の取り組みで利用客数、販売額は10年間で1.3倍に増加 ○地域の防災拠点 防災力向上のための防災館を併設。平時からの防災啓発に活用 ○ふるさと納税の推進 道の駅の商品をふるさと納税のお礼として地域PRに活用
<p>3. 道の駅 「川場田園プラザ」 （群馬県 川場村） 【「農業プラス観光」で人口約3,700人の村に年間約120万人が来訪。リピート率は7割】</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○農業プラス観光 園内では朝取り野菜・ブルーベリーや乳製品などの地域資源を活かし、果物狩りや陶芸などの体験やイベント等により、村民と来訪者の交流の機会を提供 ○地域のゲートウェイ 観光協会スタッフがビジターセンターに常駐し、宿泊、体験施設など、地域全体の観光案内

4. 道の駅 「とみうら」

(千葉県 南房総市)

【観光資源(びわ等)をパッケージ化し、都市部の旅行代理店へ販売】



○「道の駅」を核とした6次産業化

「道の駅」が中心となり特産のビワを加工、オリジナル商品(50種類)を開発、販売

○地域固有の観光資源をパッケージ化し、観光ニーズを呼び込み

観光資源をパッケージ化し、都市部の旅行会社へ販売 (道の駅が旅行業資格を取得)

○地域の伝統・文化の継承、交流のための取り組み

富浦人形劇など、地域の伝統・文化の継承の場としても活用

5. 道の駅 「萩しーまーと」

(山口県 萩市)

【地元業者と共に、魚の加工品の開発。その商品は、「究極のおみやげ」等様々な賞を受賞】



○萩漁港の水揚げ高の約15%を販売し、地産地消に寄与

魚食普及・食育の拠点として地域活動を実施

○地元加工業者と連携して生み出したヒット商品は、地域全体の活性化に貢献

6. 道の駅「内子フレッシュパークからり」(愛媛県 内子町)

【地元農家が中心となった商品開発、町内の農産物販売額の15%を占める】



○季節の農作物にあわせて加工商品を開発販売

内子町内の農産物販売額の約15%を売り上げる拠点に発展

○ITを導入して鮮度を追求することで、安全安心な農産物提供システムを構築

出荷する地場農産物にトレーサビリティやPOSシステムを導入

販売情報が連絡され、在庫に合わせて出荷者が直接納品することで鮮度向上を追求

6. 公共施設の用途・機能の諸条件の整理及びそれに伴う調査

(1) 清掃車庫等の設置検討調査

- 各車両寸法は以下の通り。

小型プレス車	L=5250mm, W=1850mm, H=2400mm
軽小型貨物車	L=3400mm, W=1480mm, H=2000mm
小型ダンプ車	L=4690mm, W=1690mm, H=2100mm (H=2940mm)
新大型車	L=6960mm, W=2300mm, H=2700mm

出典：台東区環境清掃部「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届提出時期及び作成要

6. 区で使用している運搬車両について

(1) 車両寸法

区分	新大型車	小型プレス車	小型ダンプ車	平ボディー車
全長	6,960 mm	5,250 mm	4,690 mm	4,700 mm
全幅(※1)	2,300 mm	1,850 mm	1,690 mm	1,690 mm
全高	2,700 mm	2,400 mm	2,100 mm ※2 (2,940 mm)	1,960 mm
車両総重量	10,950 kg	6,345 kg	5,480 kg	4,455 kg

※1 全幅にはサイドミラーの幅は含まれていない。

※2 天がい(天扉)を開けた寸法。

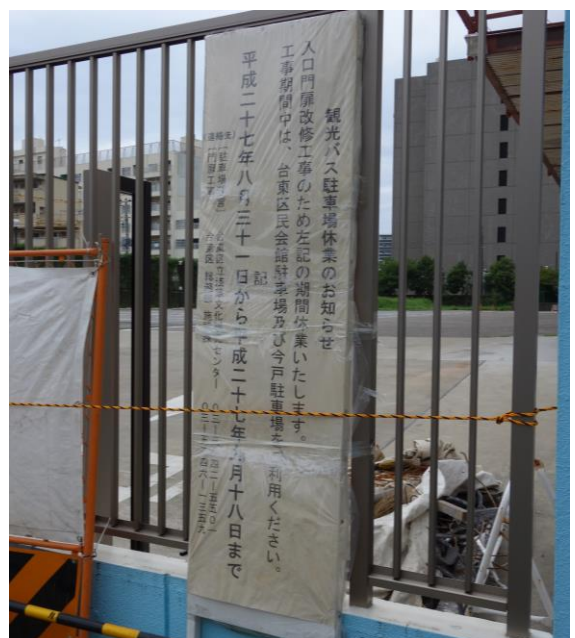
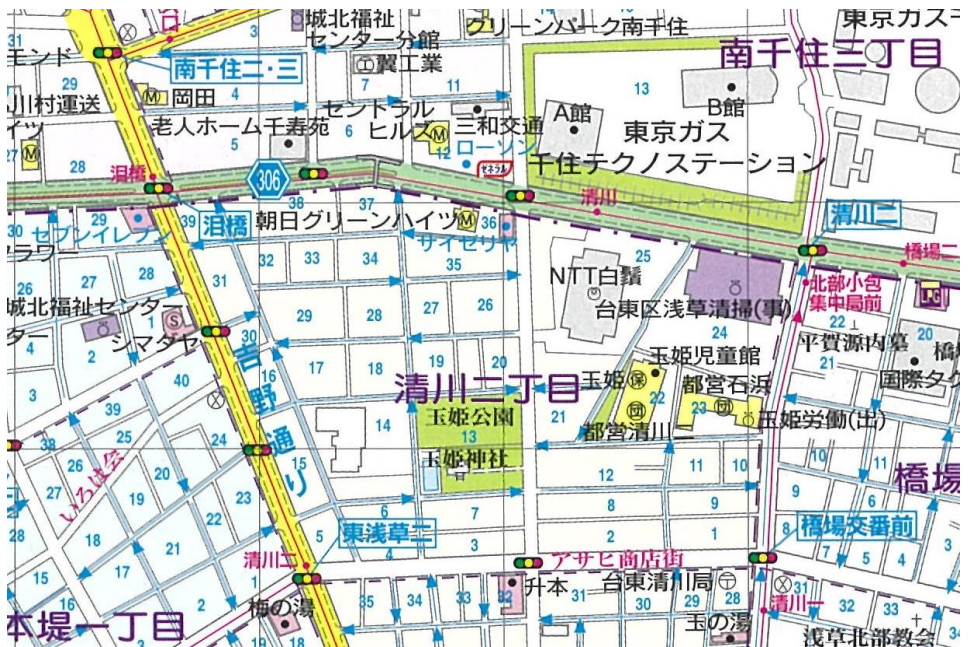
(2) 観光バス駐車場の設置検討調査

① 現況

- ・当該用地の観光バス駐車場出入口は東側道路（一方通行）にある。
（右写真、右地図参照）

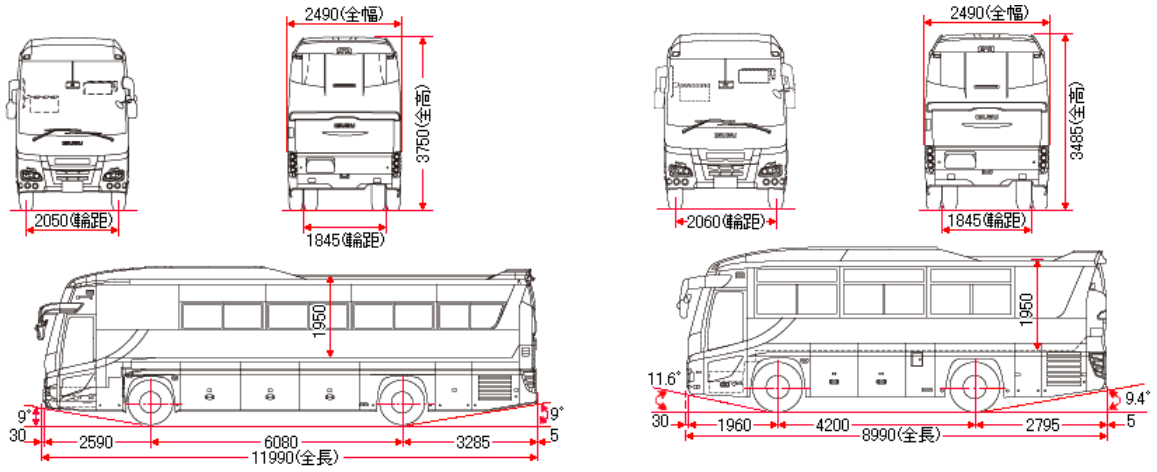


- ・下記写真は、入口門扉改修工事（平成27年、8月31日～9月18日）のときのものである。観光バスが東側道路沿いに路上駐車している。

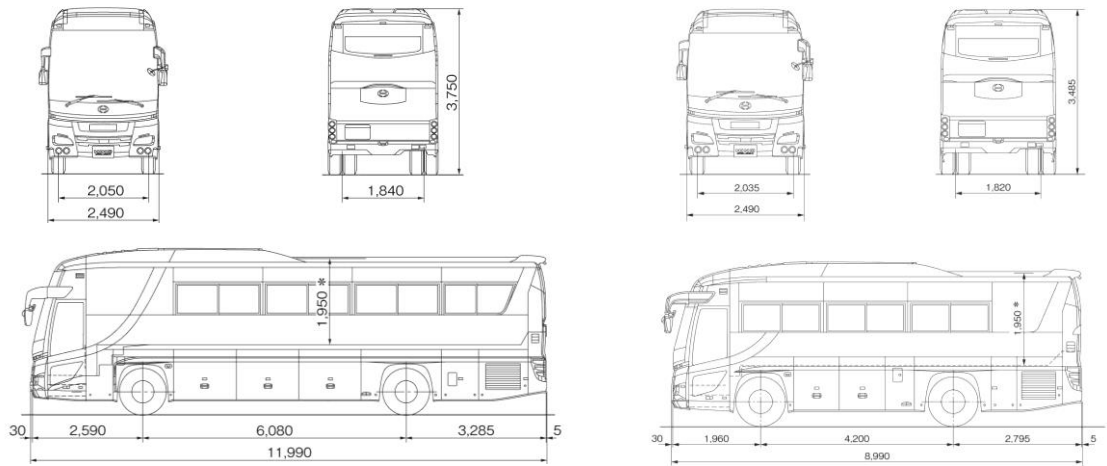


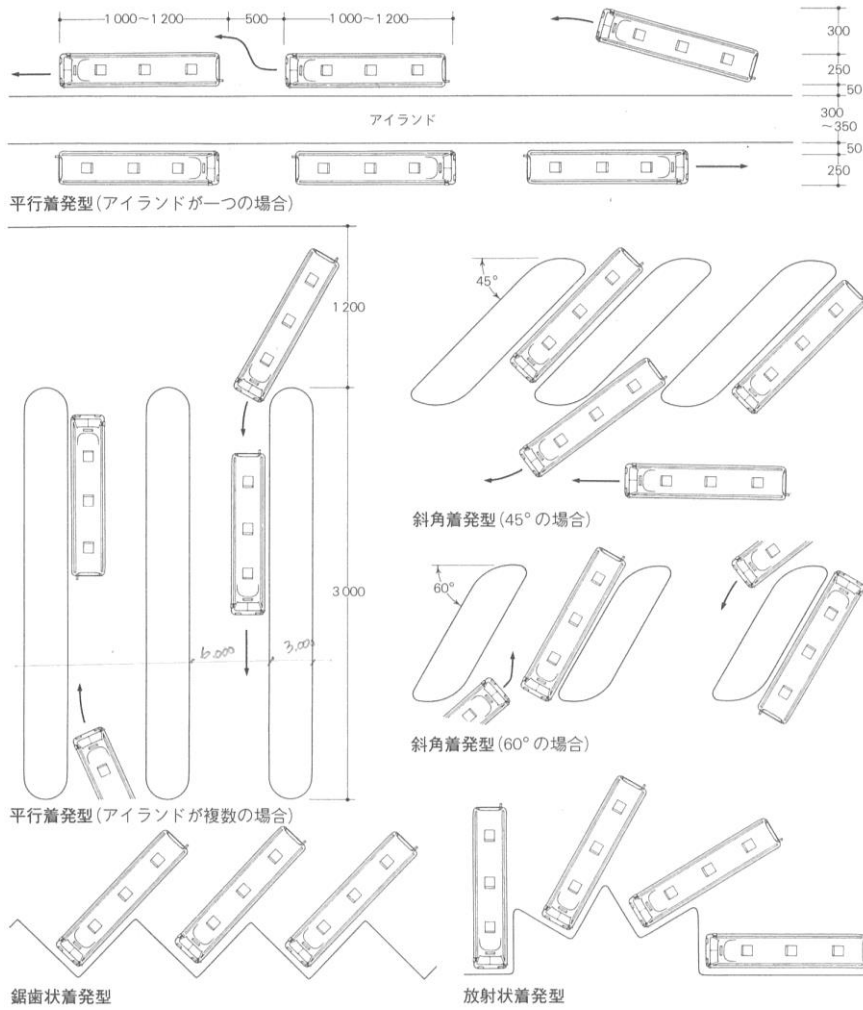
②観光バスの大きさ・駐車場の大きさ

出典：イズズ



出典：日野 HP





バスターミナルにおける着発形式

平行着発型 最も多い前進駐車のパターンである。バス路線は一方通行で片側に平行駐車する。前後に他車が駐車する場合を考慮して、駐車長さに余裕ある寸法をとっておけば後退する必要もなく、運転は容易となる。

バスの車体寸法は、大型のもので全長約12m×幅約2.5mである。一般には全長は9~10m程度で幅は同じである。したがって、乗降用アイランドを設置する場合、アイランドとバスの間隔を0.5mとして、バスの全幅と合計し、走行する車路幅は最小3mが必要となる。

アイランドは、乗客が待機したり、乗降時の安全を確保するために設けられる。一般的には、待機の列が長くても幅3m程度で十分であるが、周辺の交通量が多い場合や人の列が逆方向に移動して列の重複が起こる場合などは、アイランドの幅を広くとる必要がある。

車路幅は追越し車線がある場合、駐車スペースの幅3mを加えて9m以上必要である。アイランドに挟まれた車路で2列に駐車する場合は追越し車線を設定すると10m程度の車路幅が必要である。

斜角着発型 これも数多くある形で、駐車スペースにむだがなく、運転が容易であり、アイランド周辺の見通しもよい。アイランドが長くなると、平行着発型に準ずるアイランド寸法や車路寸法が必要になる。

鋸歯状・放射状着発型 これらはどちらもバスの占有スペースに関しては経済的であるが、後退する運転が必要となる。その場合、誘導係員をつけることが望ましい。

乗降客の通路

乗降客が多い場合や周囲の交通量が多い場合、安全のために立体式が望まれる。立体式の場合のアイランド幅は、階段が占める面積を考慮に入れて計画しなくてはならない。

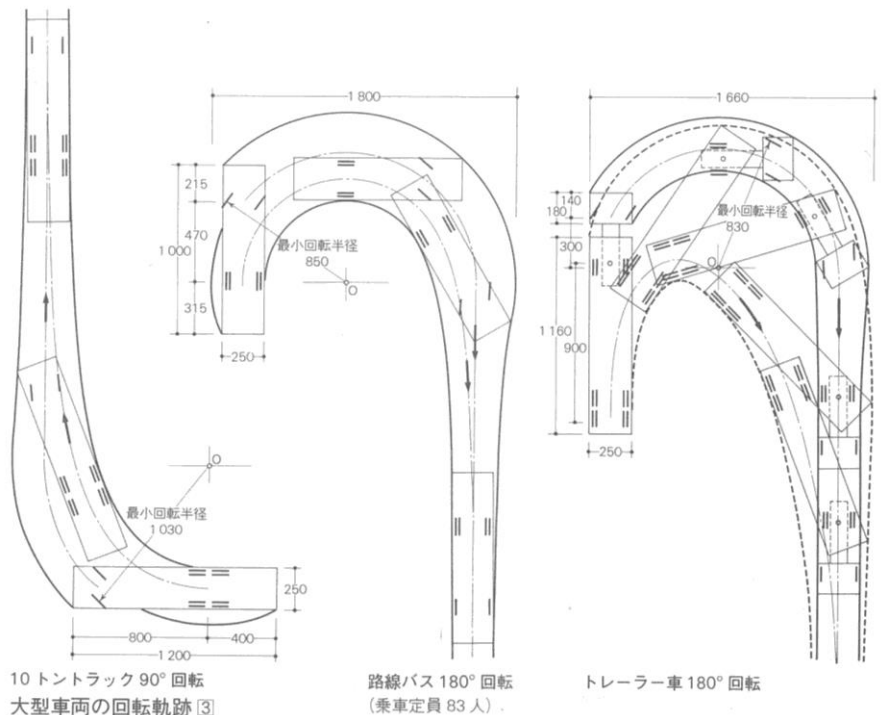
回転軌跡の種類

ループ型・N型回転軌跡 自動車が前進運転のみで一点Pに到達し退避する場合に用いられる。ループ型は原則として出入車路が1車線であるが、これを2車線とするのがN型である。最小回転の組合せでループ型およびN型となる。これらの回転軌跡から突出する位置および最小所要スペースがわかる。敷地内道路の設計では内側限界半径に約10cmの余裕を加えて計画する。

Y型回転軌跡 前進と後退の2回の90°回転、すなわちY型回転を行って自動車が180°方向変換するとき、前進してから後退する場合と後退してから前進する場合とで回転軌跡は相違する。

大型車両の回転軌跡③

バス・トラックの回転軌跡は、基本的には乗用車と同様であるが、前車輪切れ角をやや大きめにとり、回転半径を最小限におさえるくふうがなされている。車体寸法は多様であるため、ここでは建築現場などでよく見られる10トントラックの90°回転軌跡および路線バスの180°回転軌跡をとりあげるとどめた。また可動連結部をもつため、特殊な軌跡を描くトレーラー車の180°回転軌跡も併せて示してある。



旧東京北部小包集中局跡地の活用に向けた調査

報告書

平成28年3月

台東区 企画財政部 企画課

〒110-8615 台東区東上野 4-5-6

TEL 03-5246-1013

調査協力：株式会社 ユーマック

〒110-0005 台東区上野 3-13-1

TEL 03-3839-0271

|