

---

---

## 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。



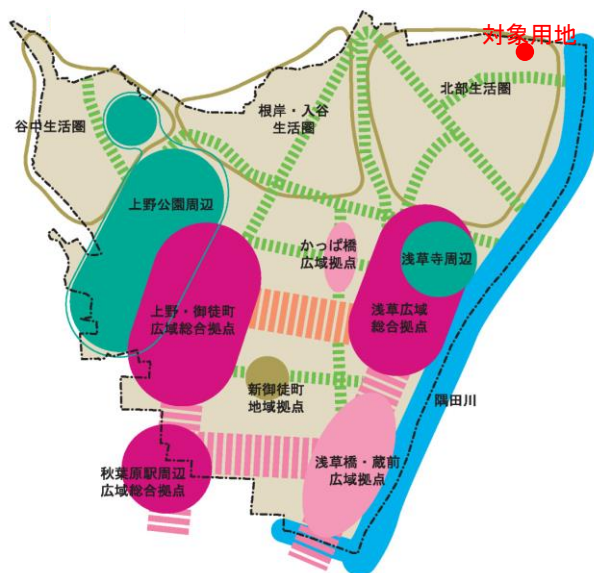
### (3) 台東区都市計画マスタープラン (平成18年6月)

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

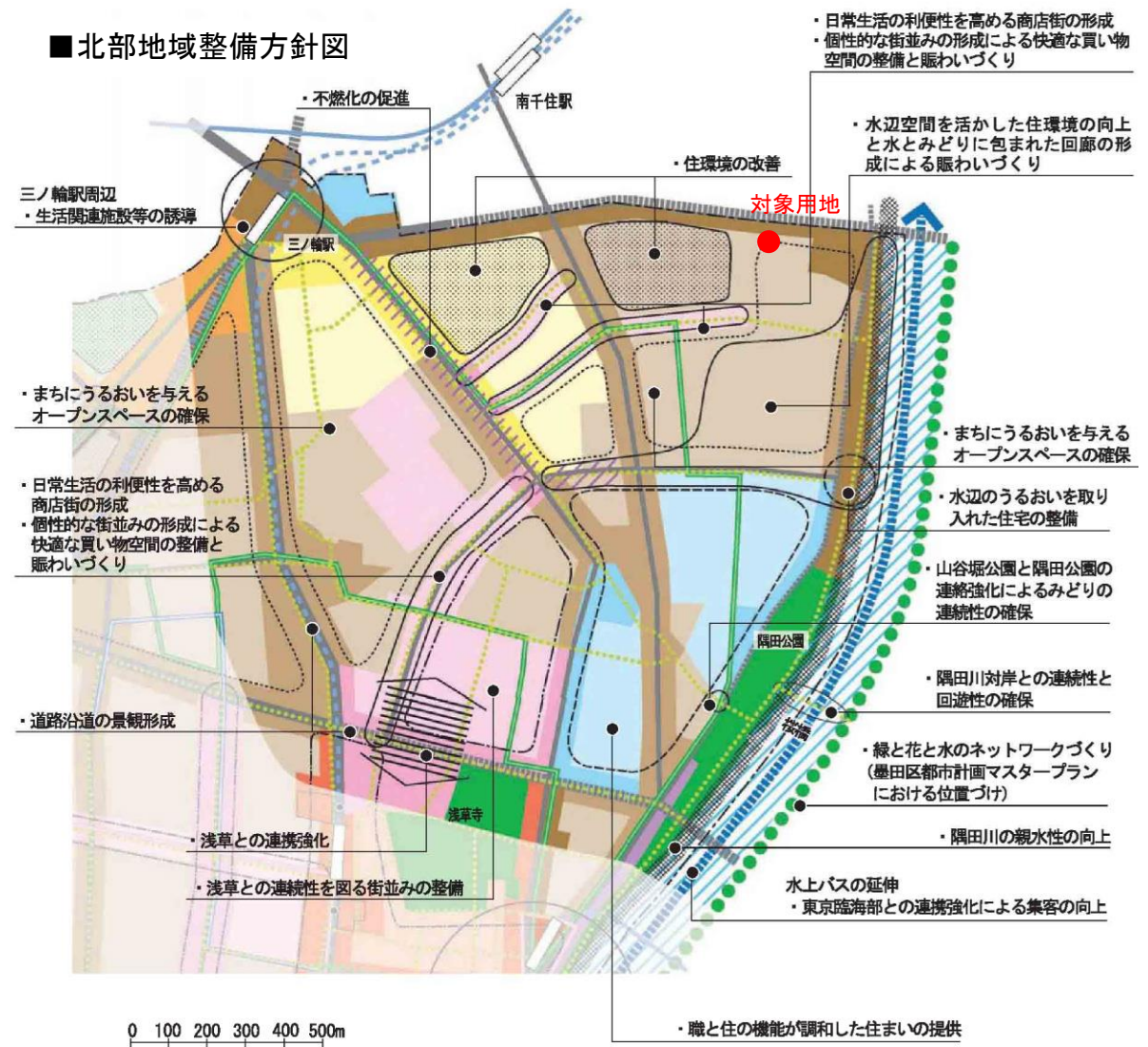


凡 例	
<b>【拠点】</b>	<b>【生活圏】</b>
● 広域総合拠点	■ 生活ゾーン
● 広域拠点	■ 生活圏
● 地域拠点	
● 水とみどりの拠点 (みどりの拠点)	<b>【軸】</b>
● 水とみどりの拠点 (水の拠点)	■ 観光・アメニティ軸
	■ 商業・業務軸
	■ 拠点・生活圏連携軸

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
	中・高層	■	■	■	■	■	■	■	■
	中層	■	■	■	■	■	■	■	■
	中・低層/低層	■	■	■	■	■	■	■	■

都市計画道路（整備済）
都市計画道路（事業中・未整備）
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)

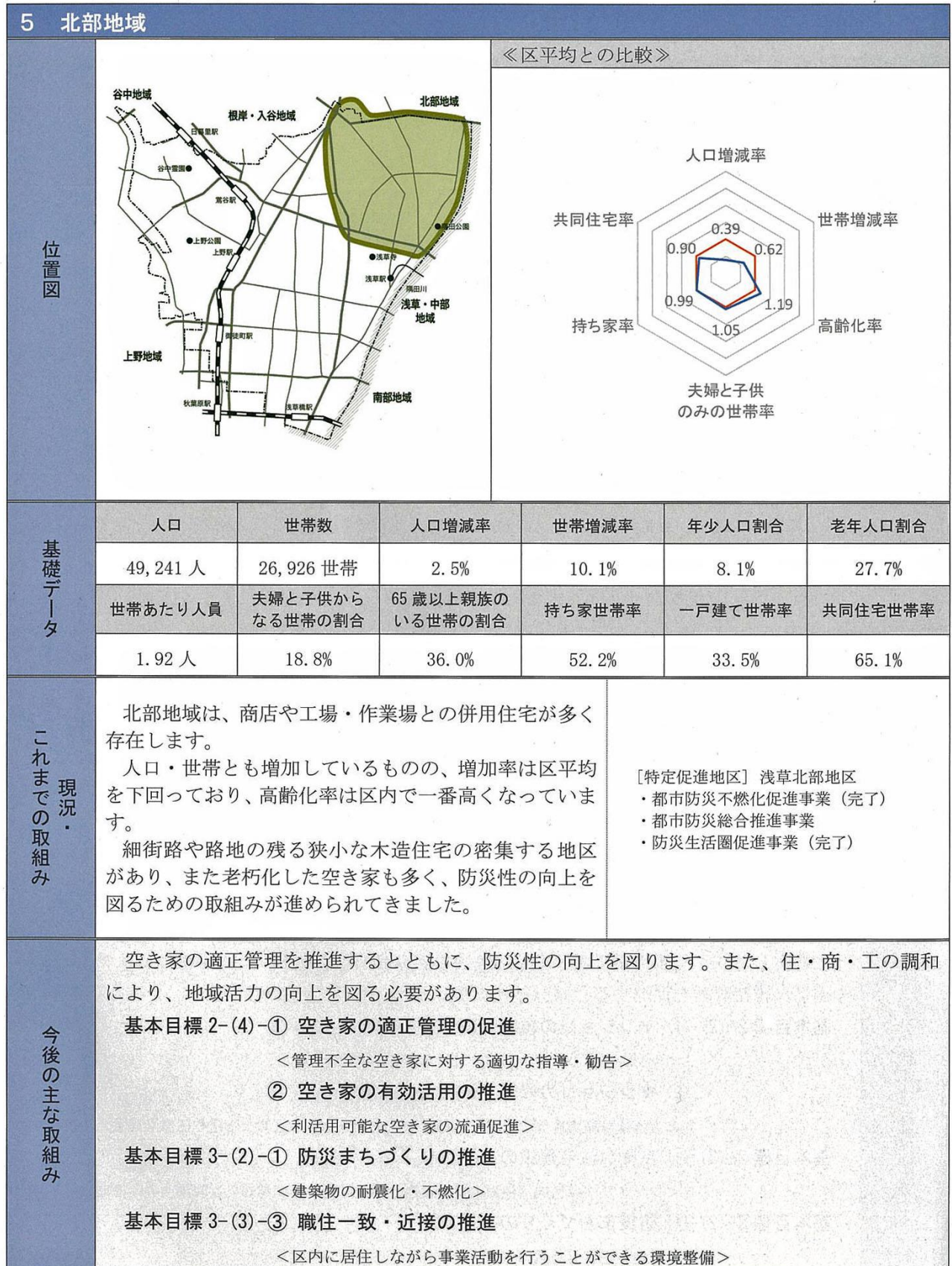
台東区住宅マスタープランは、区の住宅施策に関する総合的かつ基本的な計画として、また住宅施策の目標を実現するための計画として位置づけられている。計画期間は、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間である。

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】



※「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。

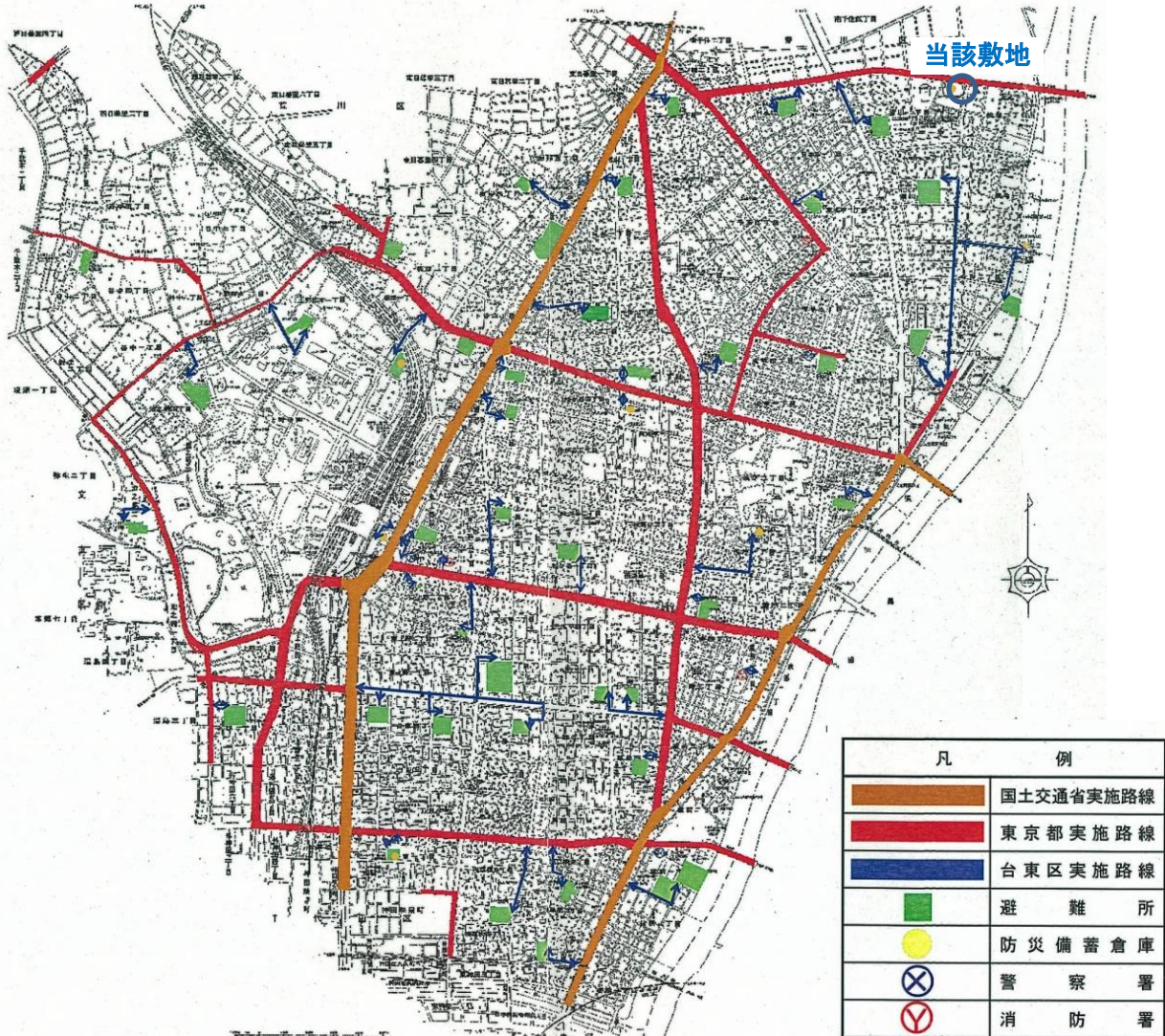


## 2. 防災関連資料による北部地域の位置付け

### ■ 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(いつとき)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

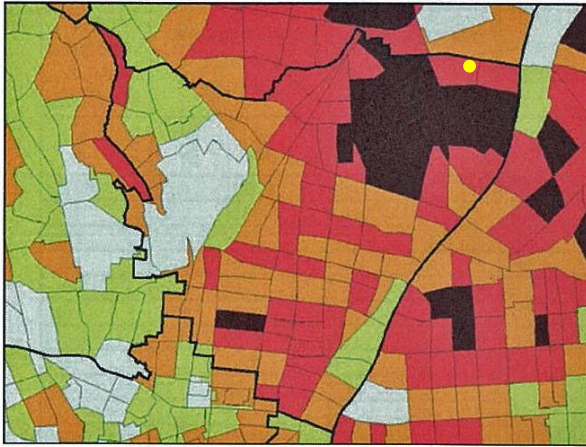
↑	防災行政無線屋外スピーカー
倉	防災備蓄倉庫(拠点備蓄)
行 給	貯水槽/給水槽
井	深井戸
□	小学校・中学校・高等学校
■	公園・児童遊園
上野駅	主要交差点名
---	区境界
地下鉄	地下鉄駅
舟	船着場



106 台東区

● 当該用地

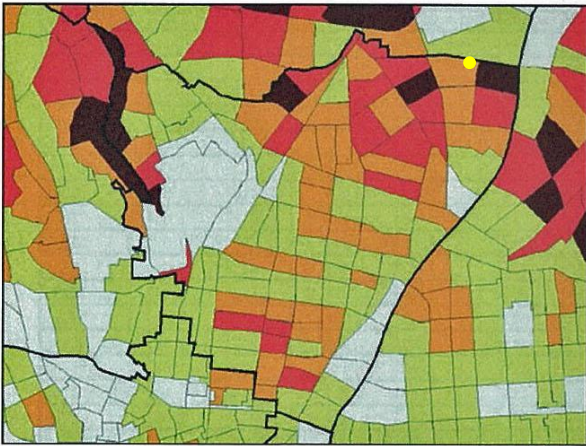
①建物倒壊危険度



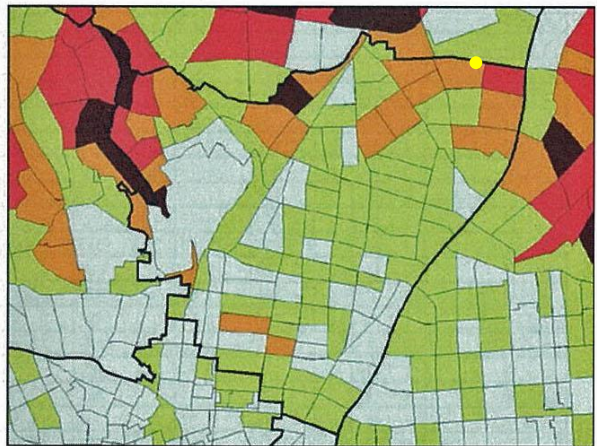
④災害時活動困難度を考慮した建物倒壊危険度



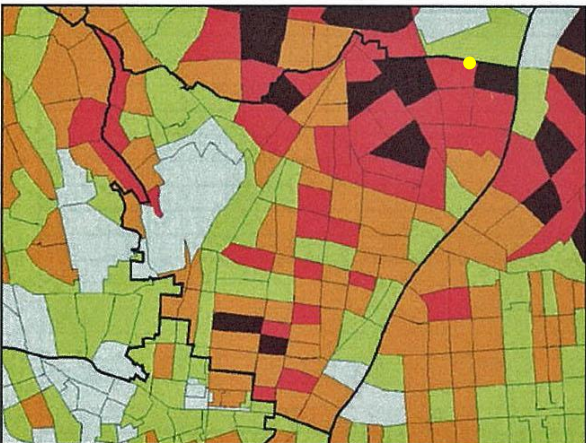
②火災危険度



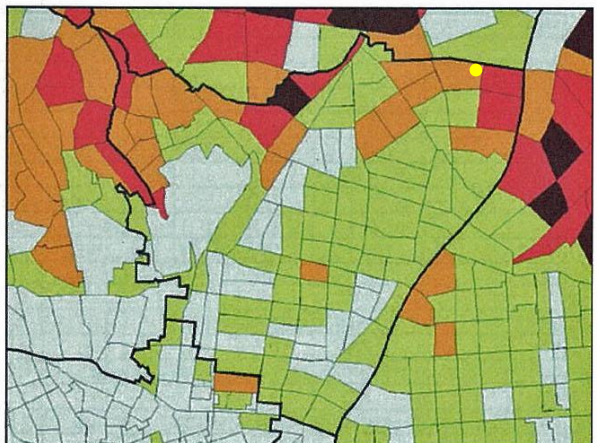
⑤災害時活動困難度を考慮した火災危険度



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

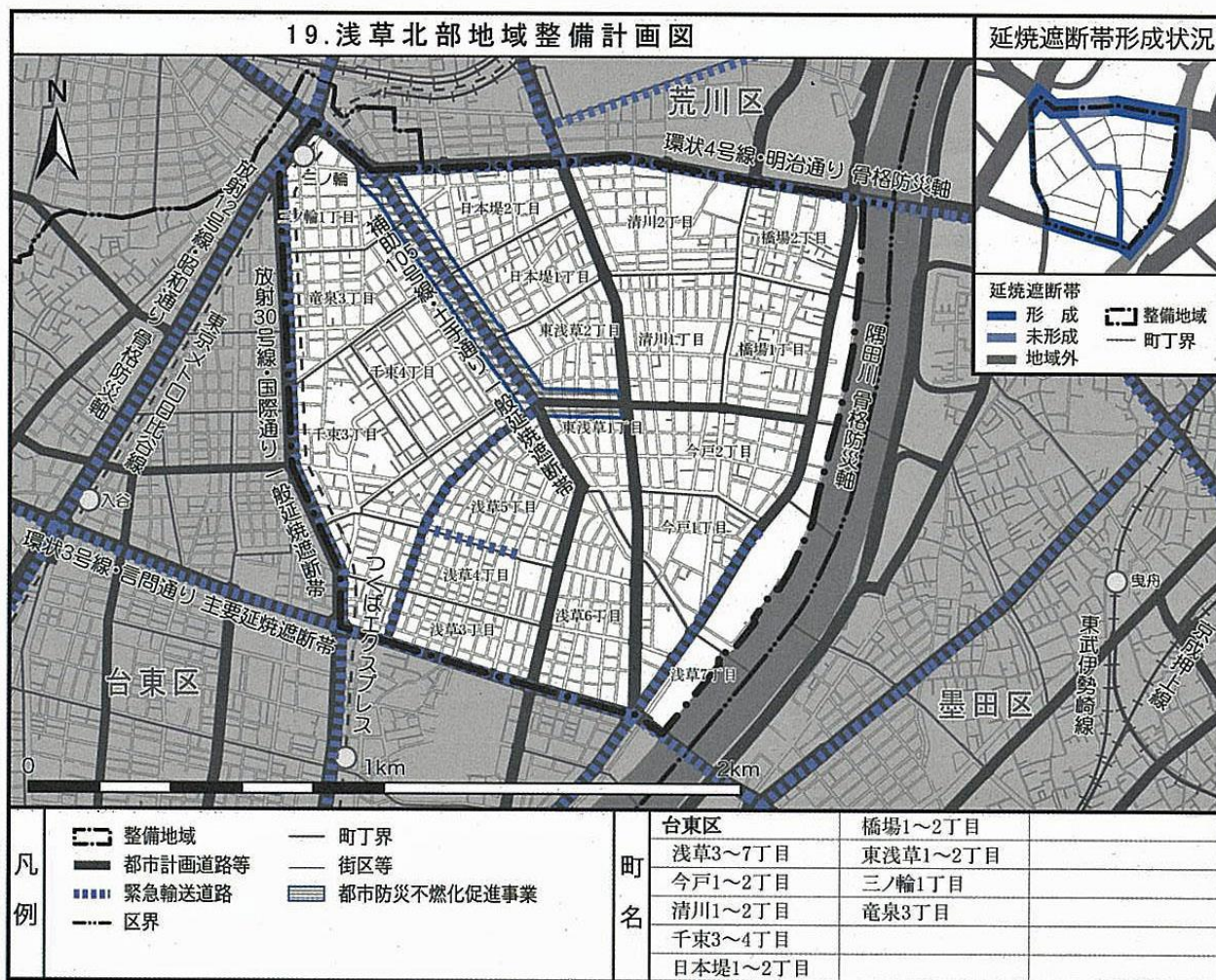


●防災都市づくり推進計画 (平成28年3月) 東京都

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。



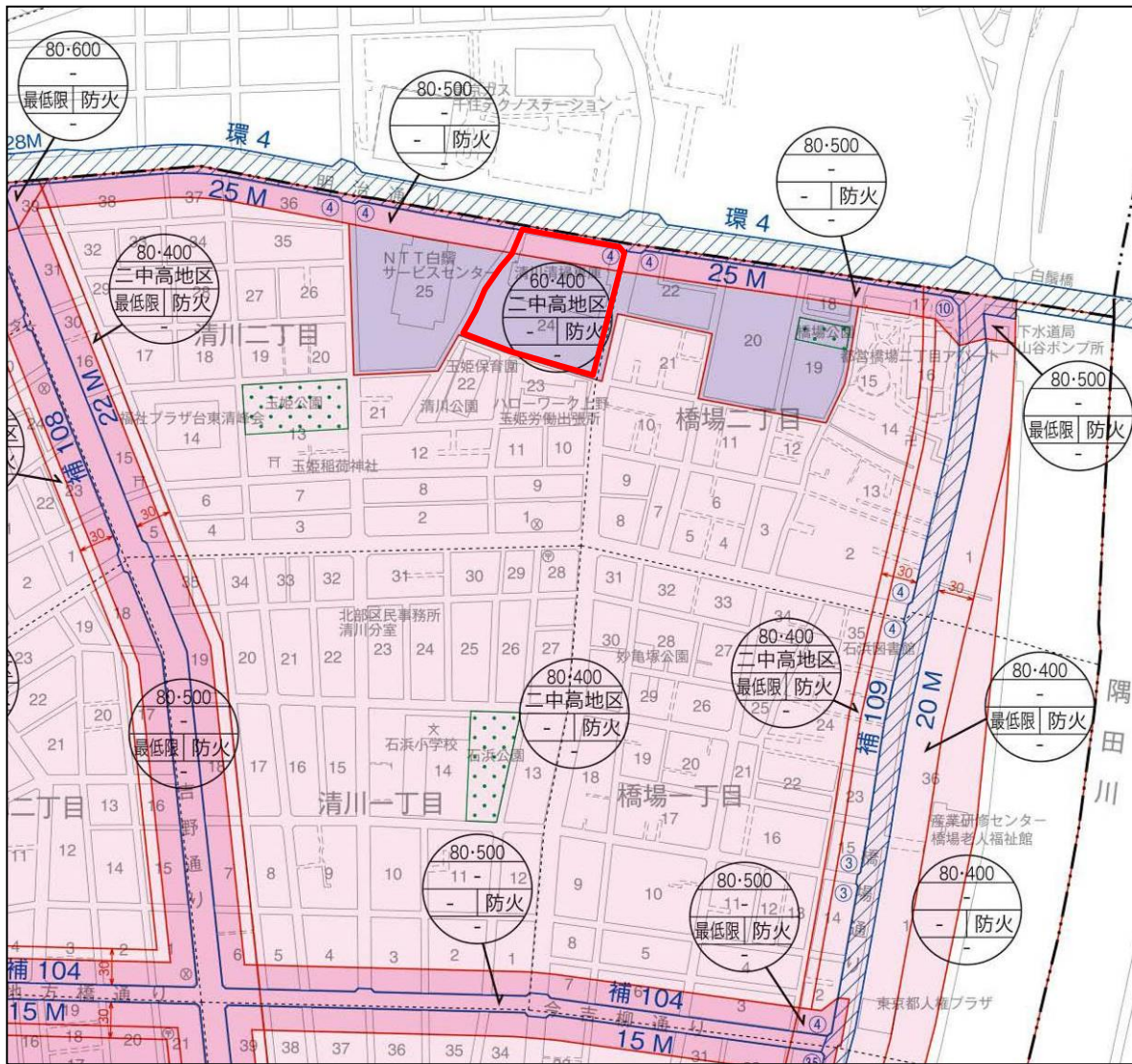


### 3. 各種法規制等の整理

#### (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

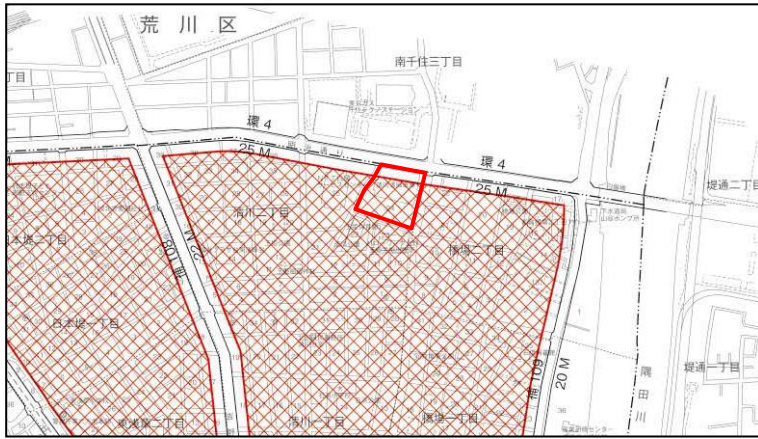


#### 凡例

	第一種中高層住居専用地域		環3：環状3号線
	第二種中高層住居専用地域		放12：放射12号線
	第一種住居地域		補186：補助186号線
	第二種住居地域		事業未着手区間
	近隣商業地域		事業実施中区間
	商業地域		事業完成区間
	準工業地域		立体交差(未完成)
	用途地域等境界線		アンダーパス(未完成)
	用途地域からの階級式指定 (階級指定なしは20m)		未着手の隅切り風車
	歩道境界及び歩道幅等による階級		交通広場
	特定街区		都市計画公園
	高度利用地区		都市計画駐車場
	特別緑地保全地区		都市高速鉄道(共用線)
	新たな防火規制		都市高速鉄道(計画線)
			JR・私鉄(地上)
			新幹線・私鉄(地下)

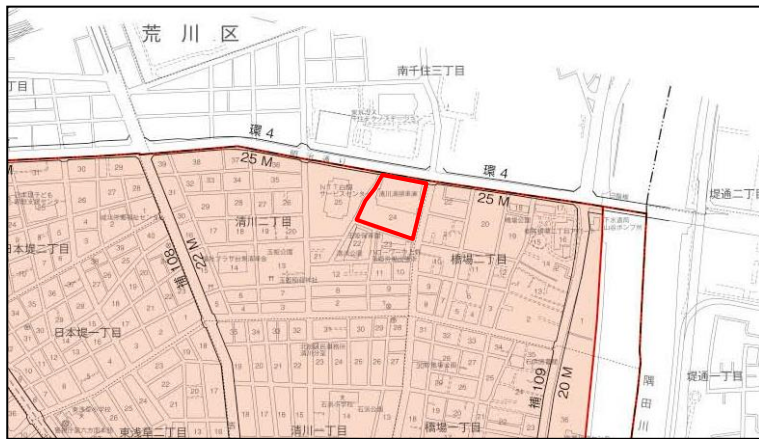
	建ぺい率	60%	容積率	300%
	高度地区	三層 防火	特別用途地区	第一種文教地区
	日影規制	二層 防火	防火指定	防火地域
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種文教地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	特工 特別工業地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第一種文教地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種文教地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	特工 特別工業地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第一種文教地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種文教地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区
	都市計画道路	環4 25m	特別用途地区	特工 特別工業地区

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

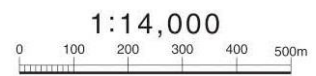


凡 例	
都市計画道路	
道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)	
防火地域	
準防火地域	
新たな防火規制	
規制対象区域外 (市街化調整区域)	

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	
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 $\geq 3$	耐火建築物 または 準耐火建築物			
階数 $\leq 2$				

### (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

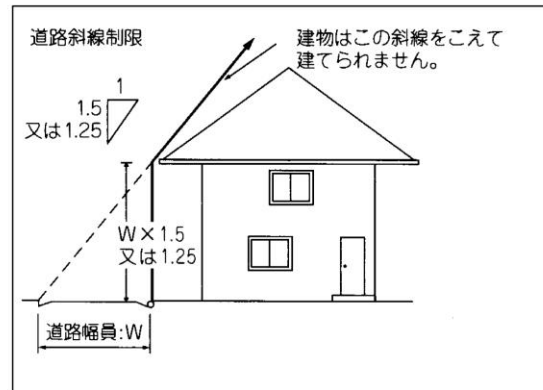
出典：台東区HP

### 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。

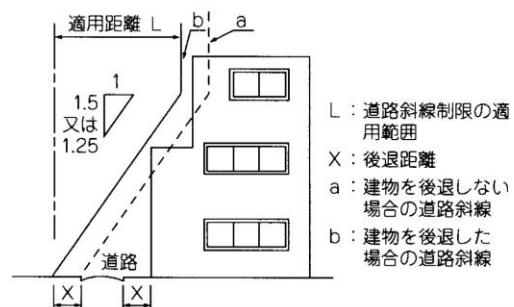
斜線は 商業・近隣商業・準工業地域 1 : 1.5  
その他の地域で 1 : 1.25

・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。

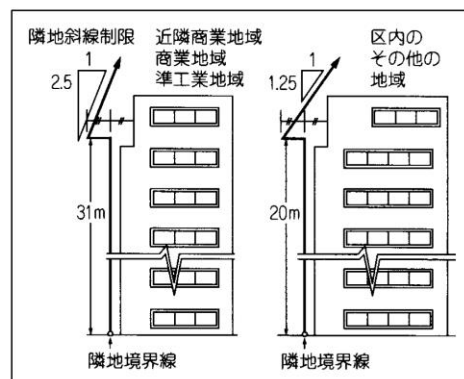


### ● 道路に近い部分の高さの限度

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

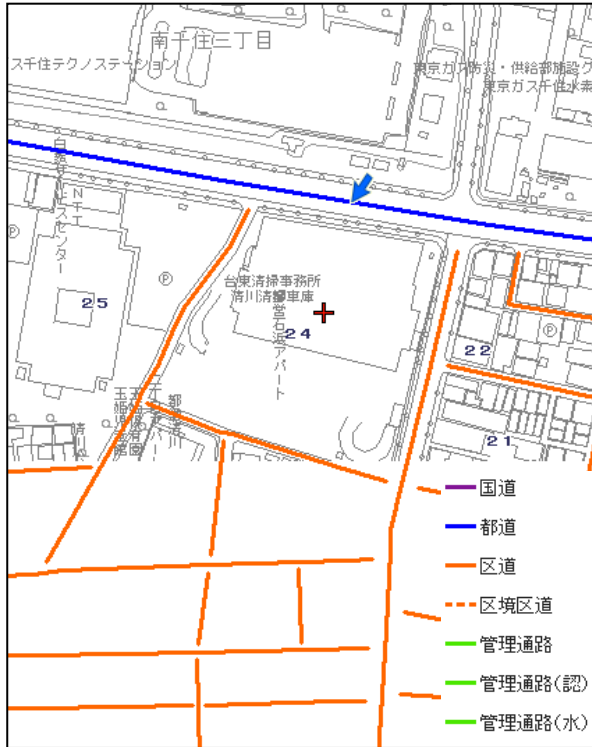
### 隣地斜線制限

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。

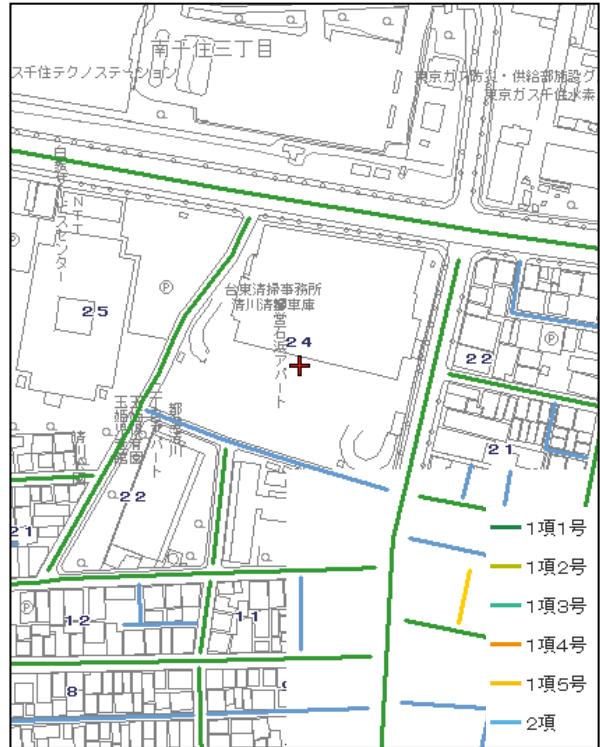


## (2) 認定道路・建築基準法道路

出典：台東区HP／認定道路マップ



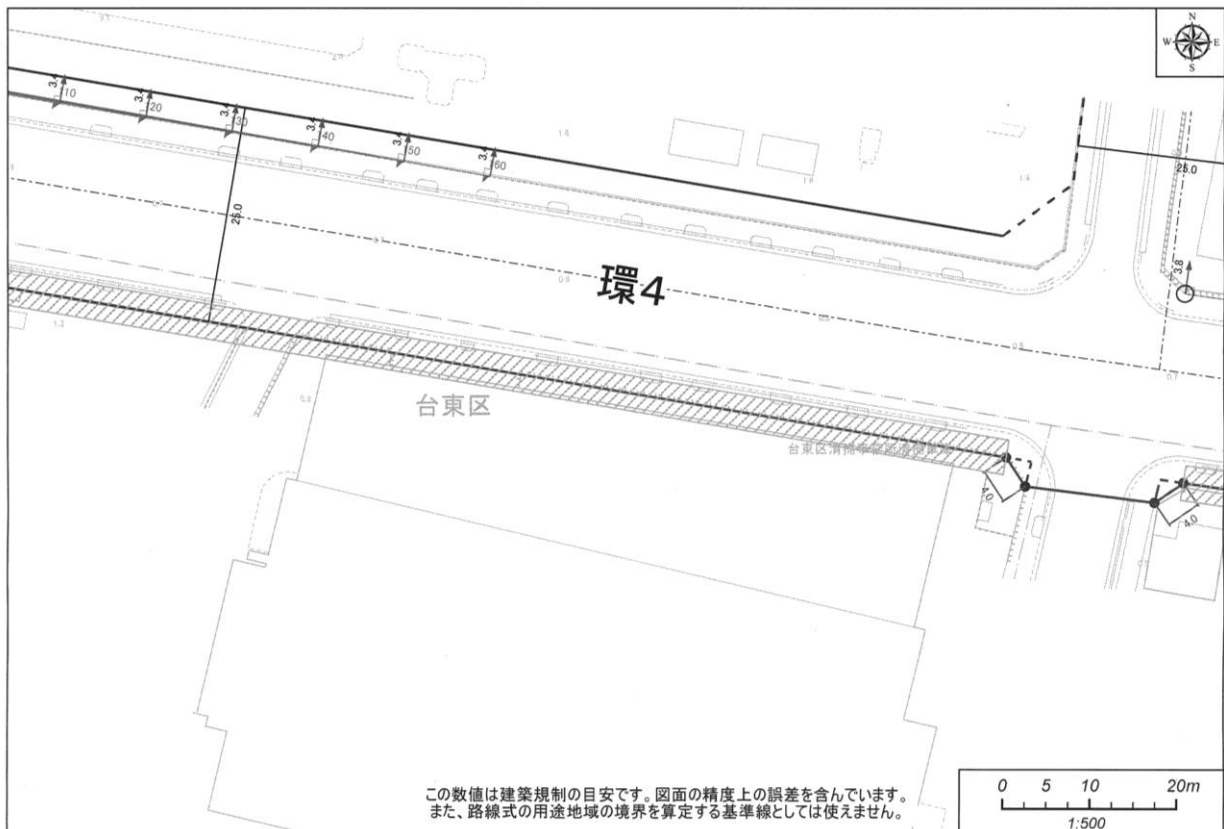
出典：台東区HP／建築基準法道路マップ



## (3) 都市計画道路（都道 306 号線 明治通り）

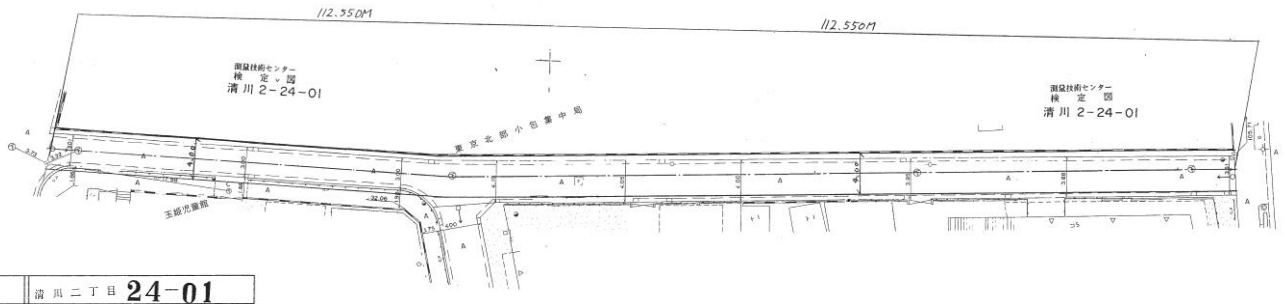
- ・当該用地では、既に都市計画道路用地を供出済みである。隅切りについても、既に 4m である。
- ・なお、計画幅員 25m に対し、現道幅員は 22m であり、残り 3m の拡幅は対面した敷地側で確保されることになる。

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

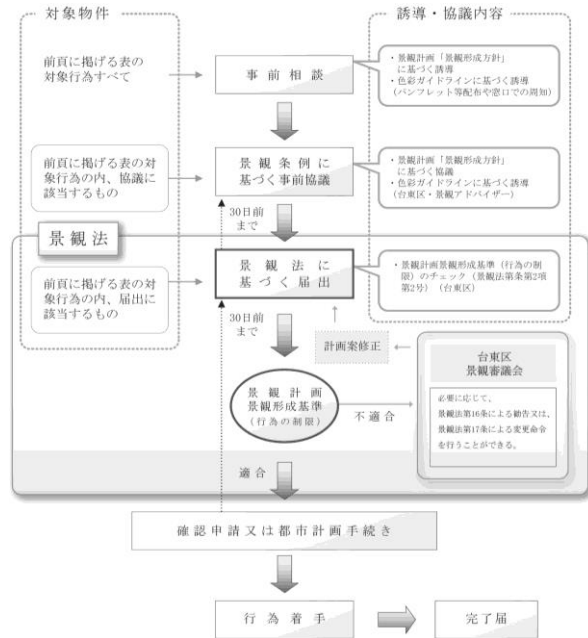
- ・手続が必要となる対象は以下の通り。

	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 未満	敷地面積の1%以上
	100 m <sup>2</sup> ～200 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積の2%以上
	200 m <sup>2</sup> ～300 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積の3%以上
	300 m <sup>2</sup> 以上（商業・近隣商業地域）	敷地面積の4%以上
	300 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>（公共施設は250 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	3,000 m <sup>2</sup> 以上 1万m <sup>2</sup> 未満	1万m <sup>2</sup> 以上 3万m <sup>2</sup> 未満	3万m <sup>2</sup> 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	特定用途(注2)	百貨店 その他 の店舗	1500㎡超	$A \div 250\text{㎡}$ (Aは延べ面積)	$X = 1 - \frac{\text{附置義務台数(最低2台以上)} - \text{附置台数} \times \text{激変緩和係数} \chi}{1500 \times (6000 - \text{延べ面積})}$ $6000 \times B - 1500 \times \text{延べ面積}$ $B = \text{特定用途の床面積} + \text{非特定用途の床面積} \times 3/4$
		その他(注3)	1500㎡超	$A \div 300\text{㎡}$	
	非特定用途	共同住宅	2000㎡超	$A \div 350\text{㎡}$	
		その他	2000㎡超	$A \div 300\text{㎡}$	
周辺地区 <駐車場整備地区等以外>	特定用途	2000㎡超	$A \div 300\text{㎡}$	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$	

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	$a \geq 1$
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	$b \geq \text{附置義務台数} \times 0.3 - a$
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	$c = \text{附置義務台数} - a - b$
(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	特定用途	2000㎡超	百貨店等	$A \div 2500\text{㎡}$	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$
			事務所	$A \div 5500\text{㎡}$	
			倉庫	$A \div 2000\text{㎡}$	
			その他	$A \div 3500\text{㎡}$	
周辺地区 <駐車場整備地区等以外>	特定用途	3000㎡超	$A \div 7000\text{㎡}$	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{\text{延べ面積}}$	

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	$d \geq 1$
(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

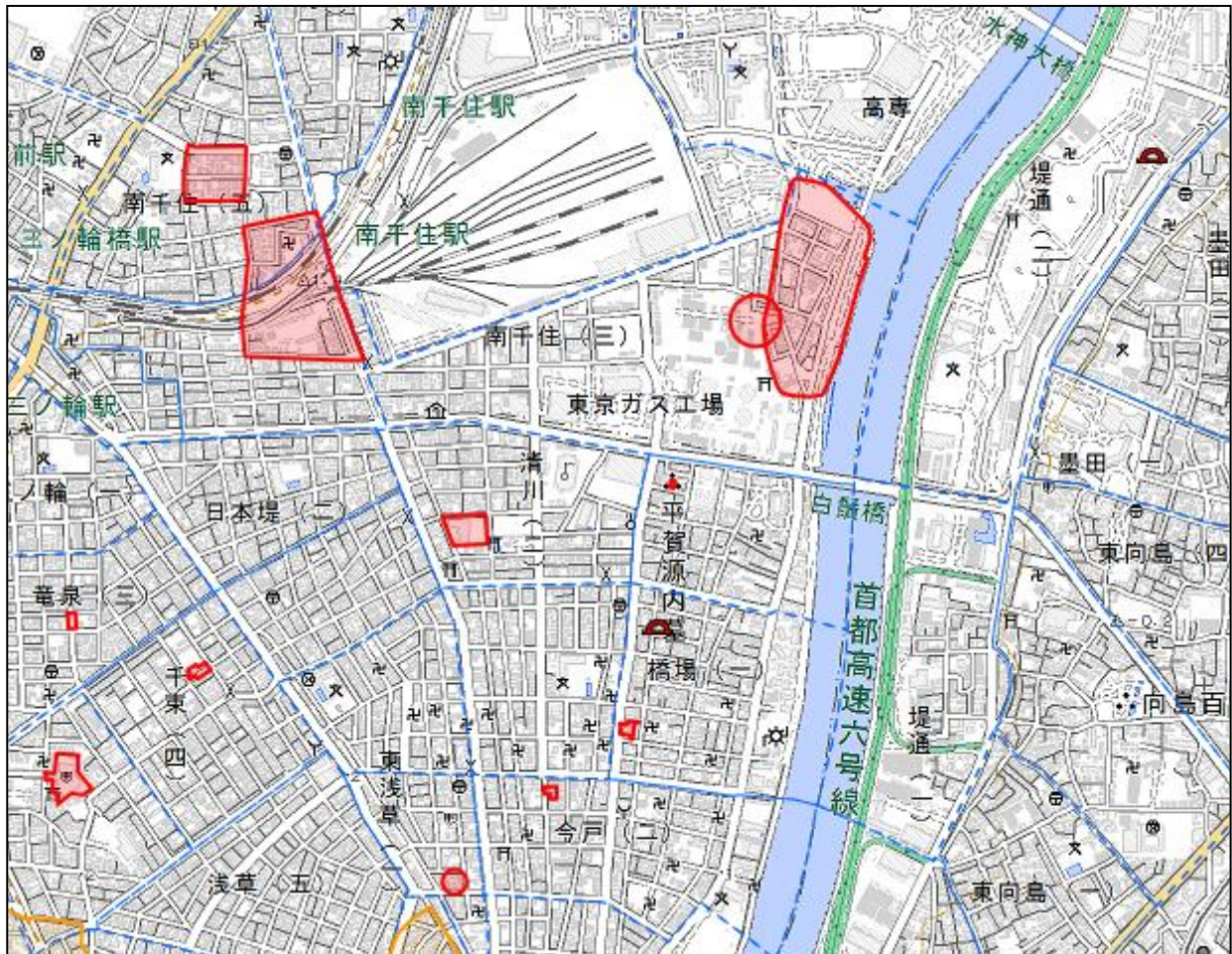
<概要>

- ・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。



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。

— 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。





#### 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

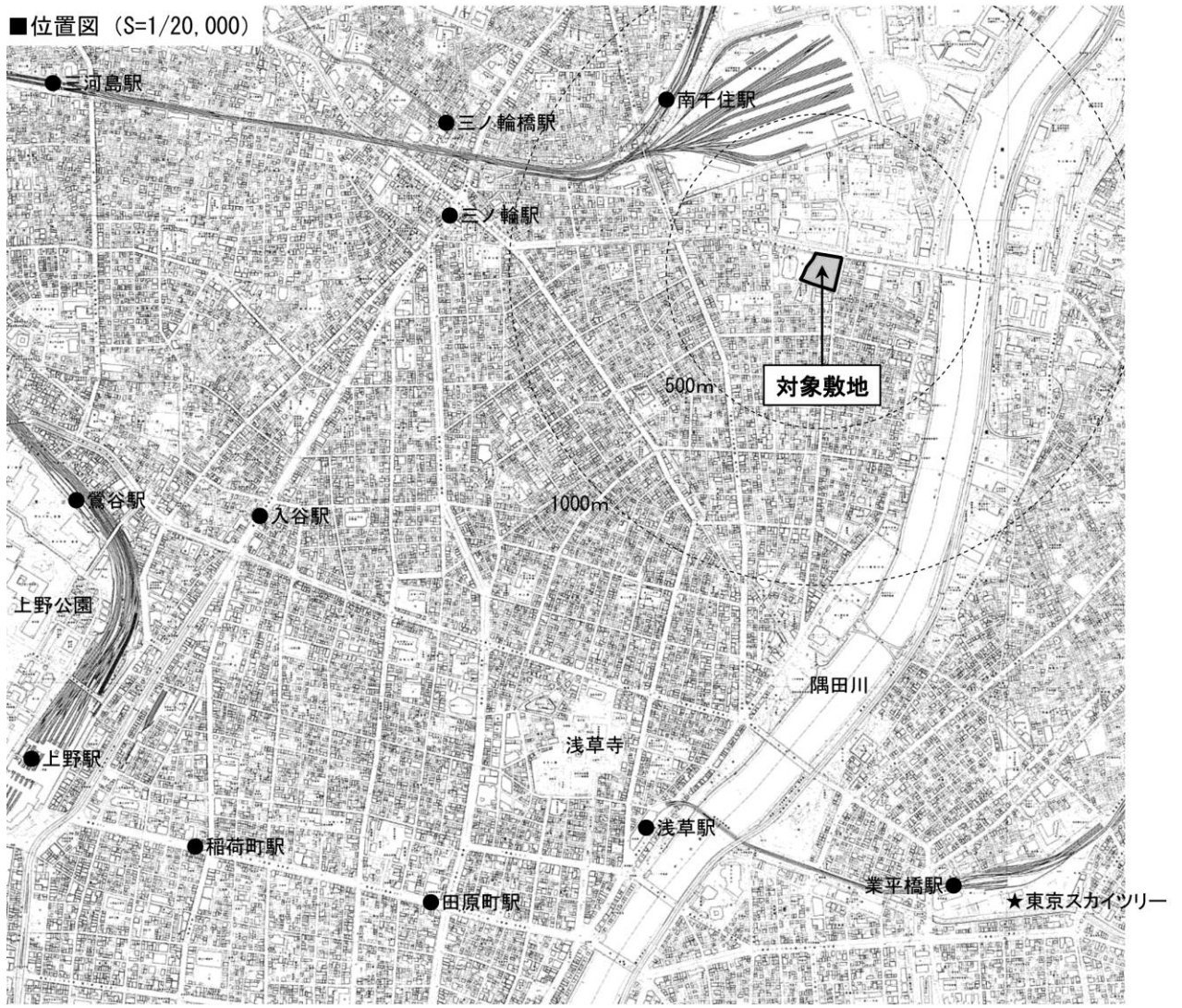
鉄道：JR南千住駅、つくばエクスプレス南千住駅まで約800m

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)



## 「旧東京北部小包集中局跡地」に係る企業ヒアリング調査票

企業名		場所：	日時： 月 日( ) : ~ :
出席者	企業：	区：	ｺﾝﾀｸﾄ:
<b>1</b>	<b>「旧東京北部小包集中局」について</b>		
	(1) 対象敷地は「旧東京北部小包集中局」はご存知でしたか？ ① 良く知っている ② ある程度は知っている ③ 知らなかった		
	(2) ご興味のほどは、いかがでしょうか？ ① 大いに興味ある ② ある程度は興味がある ③ 現時点では(情報不足等で)判断できない		
	(3) 前問(2)の回答の選択理由について、教えてください。 ・立地条件 ( ) ・敷地条件 ( ) ・その他 ( )		
<b>2</b>	<b>当該用地への事業参画について</b>		
	① 是非検討したい ② 条件を検討したい ③ 現時点では(検討不足等で)判断できない		
<b>3</b>	<b>事業参画に当たっての諸条件について</b>		
	(1) 敷地の基本的な条件に対する要望等を教えてください。 ・敷地面積 ( ) ・前面道路幅員 ( ) ・敷地接道幅 ( ) ・その他 ( )		
	(2) 土地は区が保有することを前提に、対応可能な賃貸条件について、お尋ねします。 ① 普通借地を希望する ② 定期借地を希望する ③ 普通借地でも定期借地でも構わない。 ④ 施設用途など事業内容により変わってくる。		
	(3) 施設建物の建設及び建物の保有・利用などの事業形態について、お尋ねします。 ・建設：① 自ら建設する ② 他者(投資家等)に建設してもらう ・保有：① 自ら保有する ② 他者(投資家等)に譲渡する ・利用：① 自ら利用する ② 他者(投資家等)に利用してもらう ※上記回答の補足説明事項 ( )		
<b>4</b>	<b>建物計画（用途・規模）について</b>		
	(1) 想定できる用途について、現時点での想定で構いませんので、教えてください。 □ 住宅系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ 福祉系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ 物販系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ 飲食系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ 業務・サービス系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ スポーツ・アミューズメント系 m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( ) □ その他 ( ) m <sup>2</sup> 程度（具体用途） ( )		
	(2) 想定される床の規模について、考えられる範囲で構いませんので、教えてください。 ○ 総床規模 最少 m <sup>2</sup> 標準 m <sup>2</sup> 最大 m <sup>2</sup> ○ 階層当平面 最少 m <sup>2</sup> 標準 m <sup>2</sup> 最大 m <sup>2</sup>		



<b>5</b>	<b>土地利用案（2パターン）について</b>
	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（ ）
<b>6</b>	<b>地域の活性化等について</b>
(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。 （ ）
<b>7</b>	<b>その他の事項について</b>
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>事業床は、基準容積率の最大まで使いたい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>公共施設と民間施設は分けて欲しい。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
企業 02 業態：デベロッパー (機関投資家) 意欲：△	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>賃貸住宅が想定される。資金はグループのリート<sup>※1</sup>で保有する。</li> <li>住宅系とスーパーの組合せが考えられる。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地で問題ない。期間は50年程度。</li> <li>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。</li> <li>子育て支援施設や高齢者施設もあったほうがよい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業系だけの事業では、基準容積率は使い切れない。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>防災井戸を設置している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地的には難しい場所であると感じている。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
企業 03 業態：デベロッパー (機関投資家) 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業参画は、現時点では判断できない。</li> <li>対象敷地では、介護付有料老人ホームなどを考えたい。</li> <li>物流会社、病院の建替といったニーズはある。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間終了後に、更地で返すのは厳しく、建物譲渡特約<sup>※2</sup>を付けた定期借地が望ましい。</li> <li>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。</li> <li>容積率は使い切ることが前提である。</li> <li>介護系の部屋数は、50～100室が運営上適当な規模である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>住宅はリーシング<sup>※3</sup>などが難しく、やりたくない。</li> </ul>

※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
企業 04 業態：デベロッパー 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募条件が確定した段階で、事業計画を考えたい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設で、事業用の定期借地を希望する。</li> <li>・敷地は大きく使えた方が事業の可能性は広がる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃車庫等の匂いが気になる。</li> <li>・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。</li> <li>・既存の地下空間を利用するととなると、構造上問題が出そうである。</li> <li>・商業系で容積率を使い切ることは難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回示された区のスケジュールでは先が長い。</li> <li>・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。</li> <li>・専門分野の展示場などは、想定しにくい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
企業 05 業態：ゼネコン 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業系の事業用定期借地であれば20年が良い。</li> <li>・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。</li> <li>・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。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・出店のタイミングはオリンピック前が望ましい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
企業 06 業態：食品スーパー業 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はほとんど定期借地だが、普通借地でも構わない。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・基本的には1～2階店舗+3階駐車場。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
企業 07、08 業態：ゼネコン + 食品スーパー業 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建設したあとは、第三者へ転売する予定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地20～30年を想定している。</li> <li>・床面積は12,300㎡を想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建設費高騰のピークは、平成29年度当りと予想している</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
企業 09 業態：デベロッパー 意欲：○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地又は定期借地で考えている。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・地下空間を再利用することは、可能性が低い。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・公共施設を整備した後に、公募してもらおうほうがよい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

※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"> <li>立地の評価は高い。</li> <li>家具等の量販店などの事業を行いたい。</li> <li>衣料などとの複合施設が考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>敷地は広ければ広いほどよい。</li> <li>できれば、弊社主体の事業展開を考えたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光バスと来客の車との渋滞が起きないか気になる。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域にない店などを出店することが地域貢献と言える。</li> <li>出店により、地元での雇用が生まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在は、1、2年で状況が激変する。</li> <li>事業者選定から工事着工までは、早い方がよい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>マンションなどとの合築は難しい。</li> </ul>
企業 11  業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業参画は、現時点では判断できない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地がよい。20年程度。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>清掃車庫があっても、車両だけなので問題ない。</li> <li>地下を残した場合、洪水などが気になる。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約から1年ぐらいで事業を立ち上げたい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>“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。</li> </ul>
企業 12  業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活密着型の食品スーパーは考えられる。</li> <li>スーパーと家具店などの組合せはある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゼネコンとしては、公共施設・民間施設の一体整備のほうがよい。施工などで創意工夫もできる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下が一番コストがかかる。地下利用は、上物次第である。</li> <li>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。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>最寄駅から徒歩10分と近いが、暗い印象。</li> <li>容積率を考えれば住宅だが、賃貸だと敷地が大きすぎる。</li> </ul>
企業 13  業態：ゼネコン 意欲：－	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業参画は、現段階では判断できない。</li> <li>場合によっては、弊社の出番はないかもしれない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>備蓄品の集配スペースとしての広場などは考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>住宅、オフィスがくる立地とはいいいにくい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>





### 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>※5</sup> 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"> <li>「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。</li> <li>「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。</li> <li>「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。</li> <li>「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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> <li>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。</li> <li>当該用地では、駐車場の有料化も検討すべき</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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)</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>活用面積が最大で6,000m<sup>2</sup>では、道の駅としては狭い。</li> </ul>



## 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？

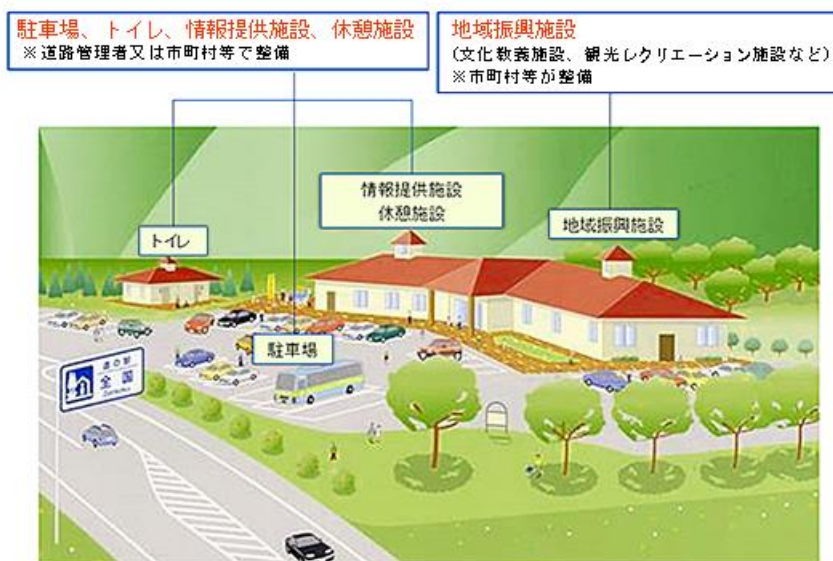
長距離ドライブが増え、女性や高齢者のドライバーが増加するなかで、道路交通の円滑な「ながれ」を支えるため、一般道路にも安心して自由に立ち寄り、利用できる快適な休憩のための「たまり」空間が求められています。

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。

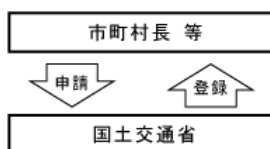
### 「道の駅」の施設配置



### 「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"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>
<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"> <li>○「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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>
<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"> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>

#### 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。

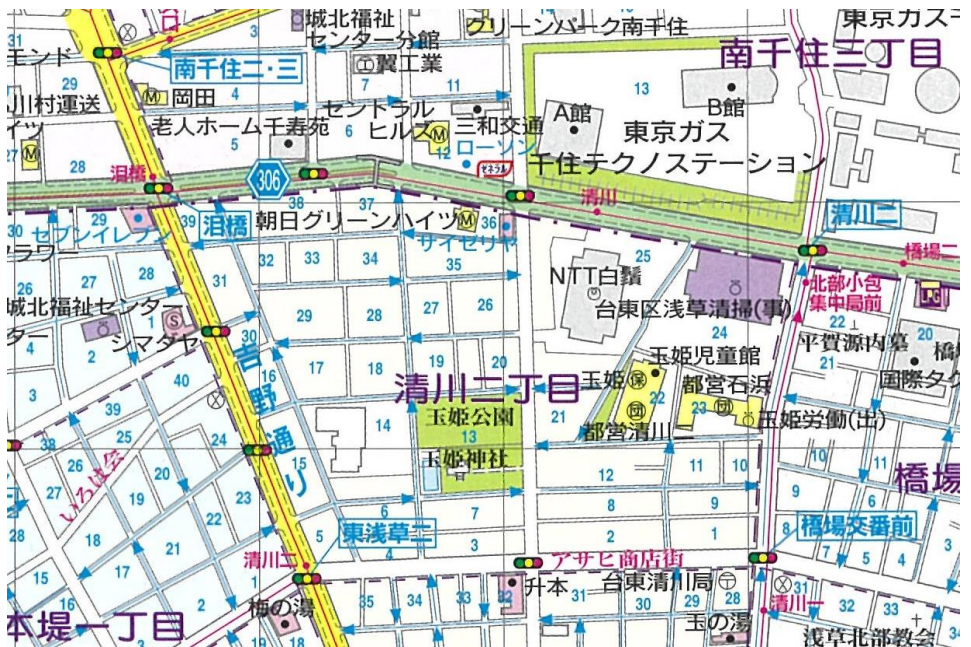
## (2) 観光バス駐車場の設置検討調査

### 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）

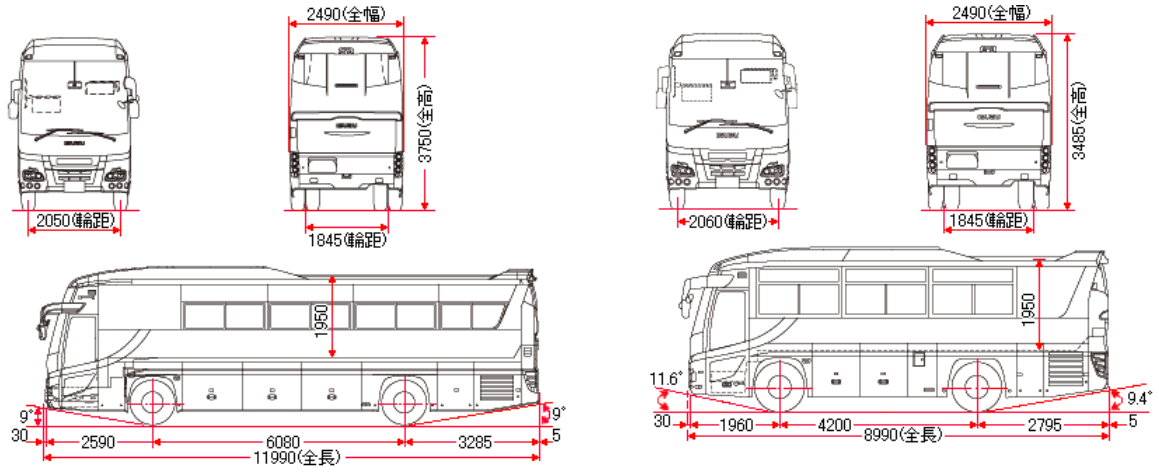


- ・下記写真は、入口門扉改修工事（平成27年、8月31日～9月18日）のときのものである。観光バスが東側道路沿いに路上駐車している。

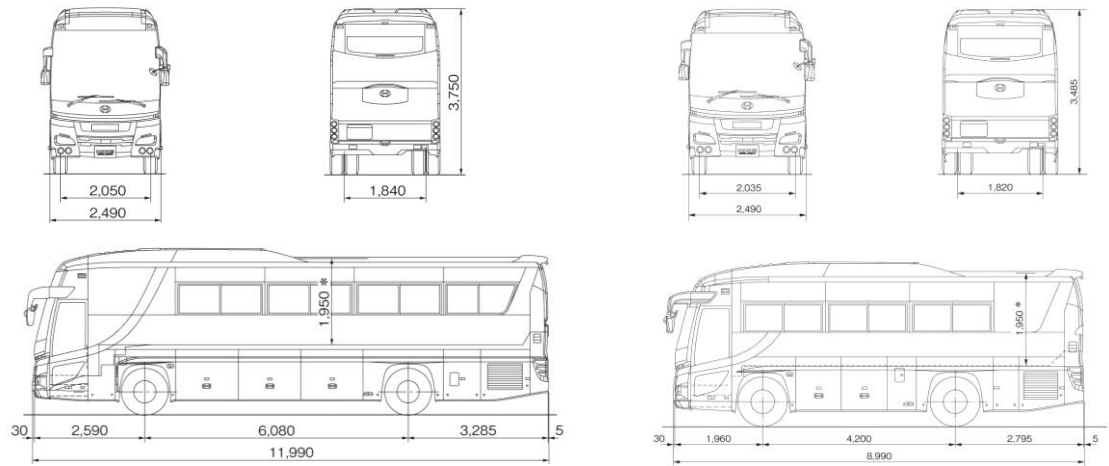


## ②観光バスの大きさ・駐車場の大きさ

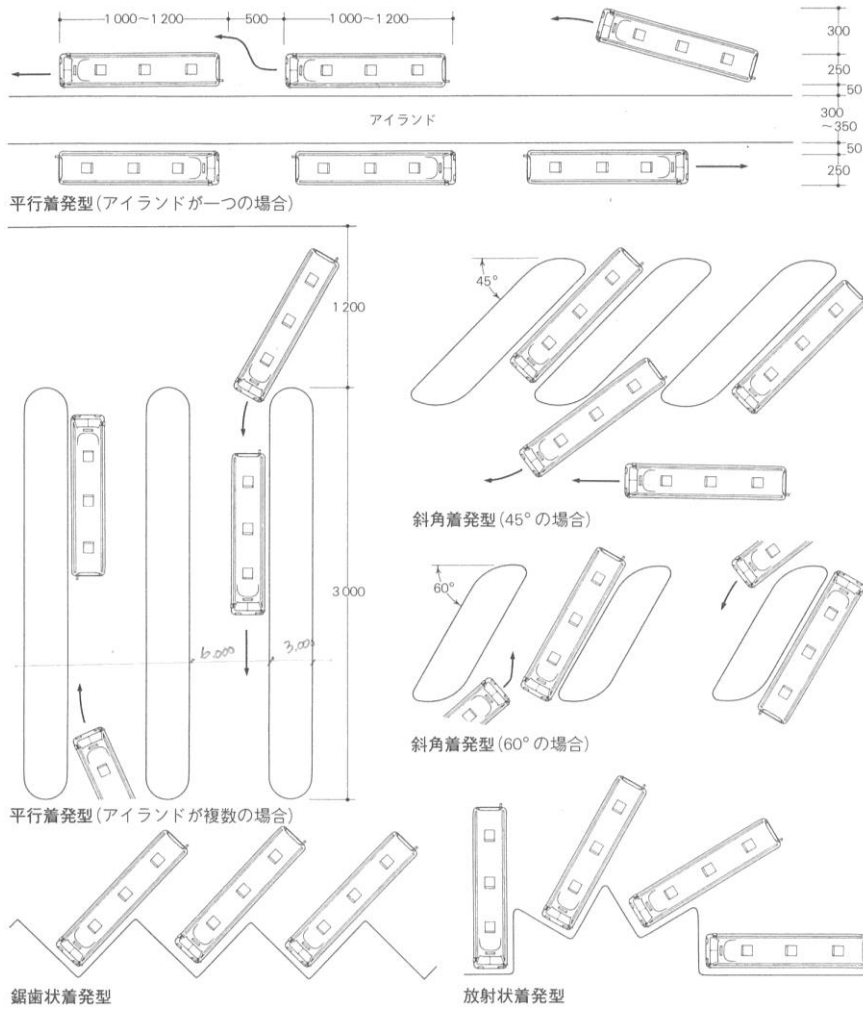
出典：イズズ



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えて、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。

