
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
企業の顧客センター機能	・ 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	◎	×	×

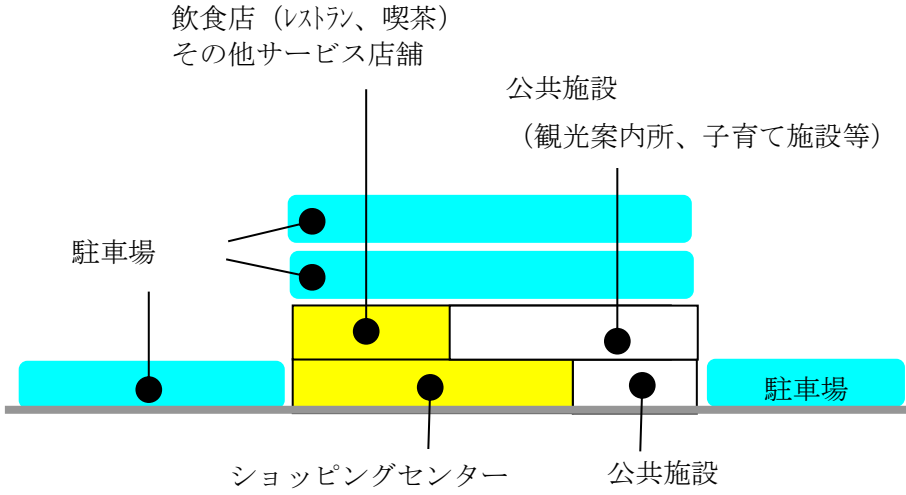
以上の結果から、活用イメージは次の「生活・観光案内所」、「ショッピングセンター」、「集合住宅」の3パターンとした。

■旧東京北部小包集中局における活用イメージ

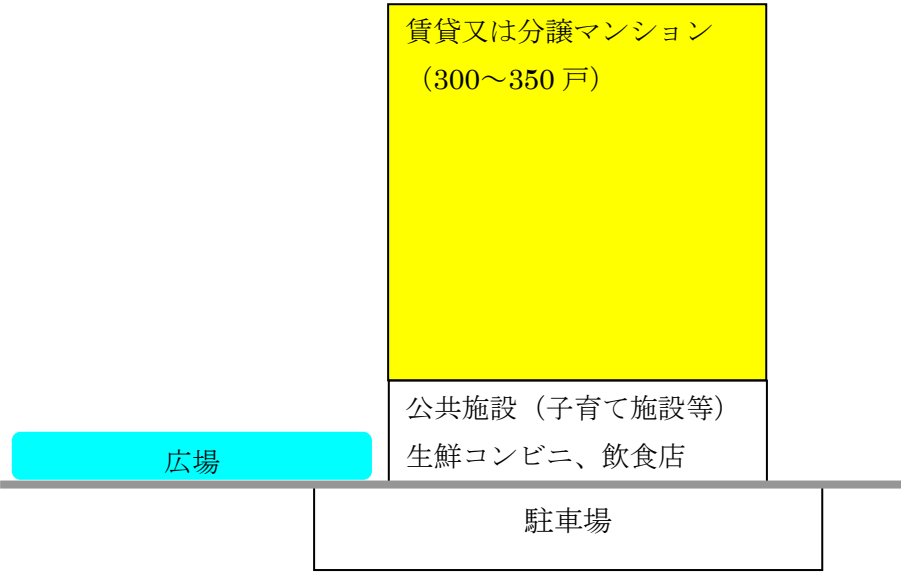
パターン1 生活・観光案内所整備

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>The diagram illustrates the vertical and horizontal arrangement of facilities. A yellow rectangular block represents the rental or shared apartment units (300-350 units) located on the upper floors. Below this, a white rectangular block represents public facilities (childcare facilities, etc.) and fresh convenience stores and restaurants. To the left of the public facilities is a cyan rectangular block representing the plaza. At the bottom, a white rectangular block represents the parking area, which is shared with the public and residents.</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 	

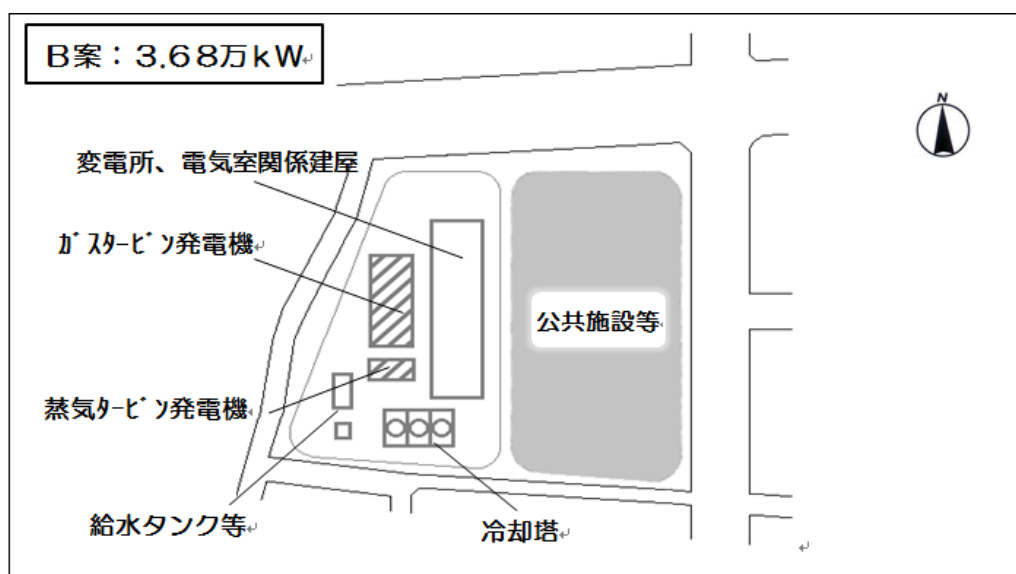
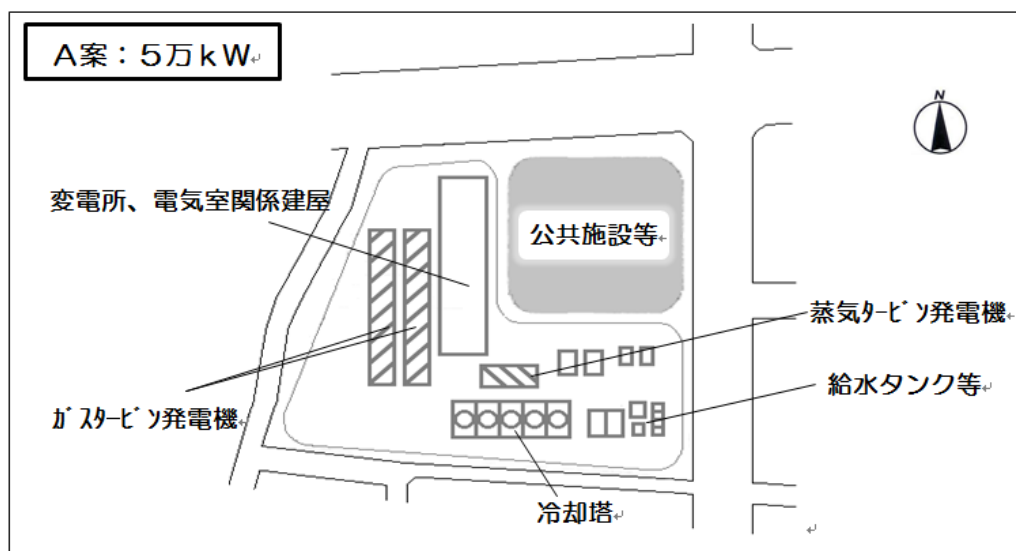
3. 旧東京北部小包集中局への発電施設の整備検討 (平成 25 年 3 月)

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	階層：4階 延床：約 12,000 m ² 事業用定期借地 (20～30年)	<ul style="list-style-type: none"> ・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>	
		階層：5階 延床：約 43,000 m ² 事業用定期借地 + 定期借家契約 (20～30年)	<ul style="list-style-type: none"> ・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	階層：1階 延床：約 3,300 m ² 事業用定期借地 (20年)			西側に配置	
		階層：2階 延床：約 3,300 m ² 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	  立面イメージ:上記と同じ
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)	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同じ 	西側に配置	 

