

---

---

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
<b>第3章 過去の調査結果</b>	<b>50</b>
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
<b>まとめ</b>	<b>59</b>

## 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

