

清川二丁目プロジェクト基本構想 中間のまとめ（案）

令和7年12月
台東区

目 次

1	基本構想策定の趣旨	1
2	清川二丁目用地の概要と主な経過	2
	(1) 清川二丁目用地の概要	
	(2) 清川二丁目用地の変遷	
	(3) 地域協議会からの意見書提出	
3	関連する主な計画の位置付け	7
	(1) 台東区基本構想	
	(2) 台東区長期総合計画	
	(3) 台東区都市計画マスタープラン	
4	民間提案公募の実施	9
	(1) 公募条件	
	(2) 優先交渉権者	
	(3) 優先交渉権者の提案概要	
	(4) 選定委員会による付帯意見	
5	賑わい・交流に資する地域交流機能の検討	13
	(1) 区民アンケートの実施	
	(2) 小学校アンケートの実施	
	(3) 周辺町会との意見交換会の実施	
	(4) 近隣商店街との意見交換会の実施	
	(5) 地域交流機能のコンセプトの検討	
	(6) コンセプトに基づく導入機能	
	(7) コンセプトに基づく導入機能と諸室の一例	
	(8) 施設整備に係る配慮事項	
	(9) 公共施設の整備・運営等に関する事業手法	
6	清川清掃車庫等	35
	(1) 清川清掃車庫	
	(2) 防災備蓄倉庫	
7	清川駐車場	38
8	事業推進スケジュール（予定）	40
9	清川二丁目プロジェクトの推進にあたって	41

1 基本構想策定の趣旨

台東区（以下「区」という。）の北部地域に位置する清川二丁目用地（旧東京北部小包集中局跡地）は、敷地面積 10,000 m²を超える大規模区有地であり、現在は清掃車庫や防災備蓄倉庫に加え、暫定的に自転車保管所及び観光バス駐車場として利用されています。

清川二丁目用地は、台東区都市計画マスタープランに掲げる北部地域の将来像「人々が共生し住み働き続けられる便利なまち」を実現する上で、賑わい・交流の場を創出する地域拠点として位置付けられており、その活用については長年にわたり課題となっていました。

区では令和6年度に地域のまちづくりの核となり区全体の活性化に資する活用を図ることを目的に民間提案公募を実施し、令和7年2月に優先交渉権者を決定しました。地域の活性化や賑わいの創出につながる清川二丁目プロジェクトへの期待と関心は、現在さらに高まっています。

優先交渉権者の提案は、事業における課題や目的、今後の長期間に渡る方向性が十分に検討されたものであり、事業コンセプト、地域及び区全体の活性化並びに地域貢献等の内容において、民間事業者の創意工夫が随所に見られるものでした。

一方で、旧東京北部小包集中局跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）から、『民間施設の整備に当たり、区の求める「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献の機能」をより強化する必要があるため、「賑わい・交流に資する地域交流機能」が更に充実されるよう、区として検討されたい。』との付帯意見が付されました。

以上を踏まえ、「賑わい・交流に資する地域交流機能」をはじめ、清川二丁目プロジェクトの基本的な考え方を示すため「清川二丁目プロジェクト基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定することとしました。

2 清川二丁目用地の概要と主な経過

(1) 清川二丁目用地の概要

清川二丁目用地の概要は、以下のとおりです。

事業対象地		清川二丁目用地
敷地面積		10,210.61 m ²
建物		地下1階、地上7階（昭和42年竣工） 延床面積 25,422.61 m ²
現況		地下1階及び1階 台東清掃事務所清川清掃車庫 1階 防災備蓄倉庫 2、3階 自転車保管所 南側敷地 観光バス駐車場
地域指定	区域区分	市街化区域
	用途地域	■明治通り計画線から20mまで 商業地域 容積率 500%、建ぺい率 80% ■上記以外 準工業地域 容積率 400% 建ぺい率 60%
	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区〔準工業地域内〕
	防火・準防火地域	防火地域〔全域〕
	景観	景観計画あり（景観地区の指定は無し）
建築の制限	日影規制	なし
	道路斜線制限	斜線勾配 1.5
	隣地斜線制限	立上り 31 m／斜線勾配 2.5
	北側斜線制限	なし



地図出典：(C) NTT 空間情報株式会社

(2) 清川二丁目用地の変遷

区では、平成12年4月の都区制度改革により東京都から移管された清掃事業を運営するため、国から旧東京北部小包集中局跡地の土地・建物を借用し、台東清掃事務所清川清掃車庫（以下「清川清掃車庫」という。）を整備しました。

その後、平成22年に国から同土地・建物を取得し、現在は清川自転車保管所及び観光バス清川駐車場として暫定活用を行っています。

主な経緯は以下の通りです。

昭和42年10月	東京北部小包集中局として竣工
平成2年8月	東京北部小包集中局廃局
平成12年2月	防災備蓄倉庫開設
平成12年4月	清川清掃車庫として利用開始
平成22年3月	区が国から土地・建物を取得
平成22年12月	清川自転車保管所、観光バス駐車場として暫定活用を開始
平成25年8月	敷地内に災害用重機置場を整備
平成28年3月	区立玉姫保育園、玉姫児童館、玉姫こどもクラブの仮施設を設置
平成31年5月	区立玉姫保育園、玉姫児童館、玉姫こどもクラブの仮施設を撤去

○清川二丁目用地の現況写真



建物外観（南）



建物外観（北）



観光バス駐車場



地下1階 清掃車庫



1階 清掃車庫



2・3階 自転車保管所

(3) 地域協議会からの意見書提出

平成 28 年 7 月から清川二丁目用地周辺の町会等を中心として構成する「旧東京北部小包集中局跡地の活用に関する地域協議会」において、清川二丁目用地の活用に係る協議が行われました。

平成 29 年 1 月には地域協議会としての意見がまとめられ、「基本方針」や「活用を図る上で留意すべき点」について、以下のとおり区に提出されています。

【基本方針】

本用地周辺地域においては、多様な世代の住民や観光客などの来街者が集うこと、さらには地域に集積している特色ある産業や文化的な資源を広く発信し、次世代に継承していくことなどにより「にぎわいのあるまちづくり」が望まれている。

そこで、敷地面積約 1 万㎡を有す本用地のポテンシャルを最大限に活かし、にぎわいを創出し、周辺地域の生活環境を向上させ、安全・安心で快適な暮らしが実現できるよう配慮しながら、周辺地域のみならず、区全体の活性化に繋がる有効的な活用を図る。

【活用を図る上で留意すべき点】

○観光・産業の振興

交通利便性の向上、本区に集積する産業・文化の魅力を P R

○若年層の誘致

地域活動の担い手となる若い世代が集まり、行きかうような機能

○区民の生活を支える

地域の生活環境の向上に寄与する活用

○災害時への備え

区民が安全・安心に暮らせる防災機能

3 関連する主な計画の位置付け

(1) 台東区基本構想（平成 30 年から概ね 20 年後）

ア 計画概要

概ね 20 年後を展望して、台東区の将来像を描き、それを区民や地域で活動する団体など一体となって実現するための、区政運営の最高指針となるものです。

イ 活用に関連する事項

- ・基本目標④ 誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現
- ・多様な主体と連携した区政運営の推進

(2) 台東区長期総合計画（令和 5 年度から令和 10 年度）

ア 計画概要

基本構想に基づく区政運営の長期的指針であるとともに、区が抱える長期的な課題を明らかにし、区民と区がともに、基本構想に掲げる将来像である「世界に輝く ひと まち たいとう」を実現していくための、施策の方向と目標及びその手段を示したものです。

イ 活用に関連する事項

①地域の特性を活かしたまちづくりの推進（施策 41）

- ・まちづくりを重点的に行う必要がある地域において、その地域特性を踏まえたまちづくりを推進します。

②区有施設等の総合的・計画的な管理と活用（施策 64）

- ・新たな活用の検討が必要な区有施設や区有地については、PPP／PFI 等の官民連携も含めた効果的な手法を検討し、行政需要や事業の緊急性、敷地の立地条件など、様々な観点を踏まえながら活用を推進します。

(3) 台東区都市計画マスタープラン（令和元年度から概ね 20 年間）

ア 計画概要

都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定したものです。

様々な状況の変化や時代のニーズ、課題等に対応し、長期的な視点で区のまちづくりの将来像とその実現に向けた大きな道筋を示しています。

イ 活用に関連する事項

①北部地区広域拠点

- ・日本堤～清川～橋場地区において、賑わい・交流の場を創出する拠点。
- ・旧東京北部小包集中局跡地や既存ストックの活用、都市機能の誘導による賑わいの創出と、公共交通の利便性の強化により、地域全体の生活利便性の向上に資する拠点の形成を図ります。

②北部地域の将来像

人々が共生し
住み働き続けられる便利なまち

地域全体の生活利便性を向上させる拠点が形成され、地域内外の回遊性が高く、都市機能が充実したまちが形成されています。

地域の個性を活かした賑わいが生まれ、コミュニティを大切にする住みやすい生活圏が形成されています。

防災性の高いまちが形成されているとともに、浅草・中部地域との連続性を確保する、みどりがあふれるネットワークが形成されています。

③北部地域まちづくり方針

- 地域拠点の形成と地域内外の回遊性向上による総合的な都市機能の向上
官民連携の取り組みにより、旧東京北部小包集中局跡地に賑わい・交流の場を創出します。
- 地域特性を活かした賑わいの創出
- 地域コミュニティを大切にする住みやすい生活圏の形成
- 地域の防災性の向上
- 浅草地域との連続性を確保するみどりがあふれるネットワークづくり

4 民間提案公募の実施

清川二丁目用地の活用事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、令和6年1月から民間提案公募を実施しました。

(1) 公募条件

事業方式として既存建物を改修後活用する「リノベーション案」、既存建物を解体・撤去し新たに民間施設と公共施設の複合施設を整備する「解体・新築案(合築)」又は「解体・新築案(分棟)」のいずれかによる提案を募集しました。

また、「解体・新築案(分棟)」では、観光バス駐車場を民間施設内に整備する案と区敷地(別事業)とする案を敷地条件として提示しました。

(2) 優先交渉権者

選定委員会による審査の結果、「解体・新築案(分棟)」で観光バス駐車場を区敷地(別事業)とする「イオンリテール株式会社」の提案が、区のまちづくりの取組み等を踏まえた事業コンセプトや円滑な事業実施体制とともに、地域及び区全体の活性化並びに地域貢献について具体的であり優れた内容として評価され、最優秀提案に選定されました。選定結果を受けて、区は令和7年2月に最優秀提案者を本事業の優先交渉権者として決定しました。

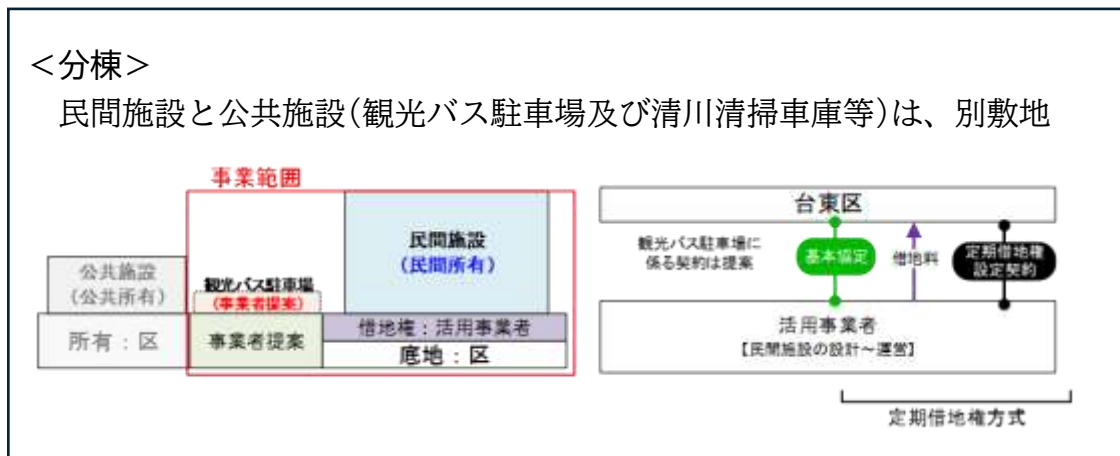
最優秀 提案者	名称	イオンリテール株式会社(以下「イオン」という。)
	本社所在地	千葉県美浜区中瀬一丁目5番地1

優先交渉権者が採用した公募条件(事業方式及び施設配置図)は、以下のとおりです。

【事業方式】

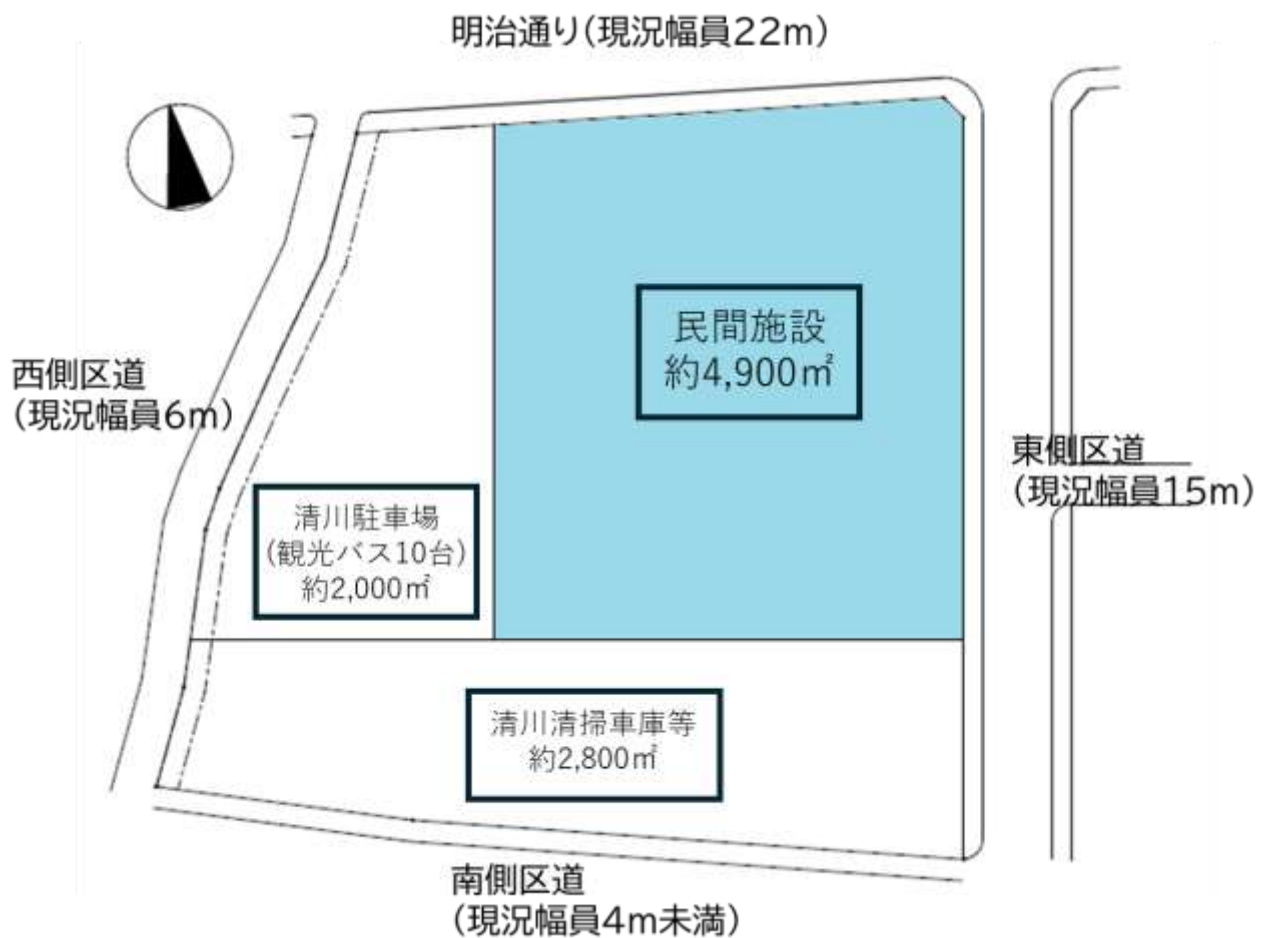
内 容		<ul style="list-style-type: none"> ・区が土地に現存する建物や付帯設備等を解体・撤去した後、新たに施設を整備して活用 ・清川清掃車庫及び防災備蓄倉庫(以下「清川清掃車庫等」という。)並びに観光バス駐車場は、区敷地(別事業)
契約 形態	建 物	・民間施設は民設民営
	土 地	・事業用定期借地権設定契約
所有形態		<ul style="list-style-type: none"> ・施設：民間 ・土地：民間(借地権)
貸付期間		・運営期間30年に加え、建設及び現状回復に要する期間

【模式図】



【施設配置図】

民間施設は敷地北東側の約 4,900 m²を活用し整備します。観光バス駐車場は敷地北西側の約 2,000 m²を、清川清掃車庫等については敷地南側の約 2,800 m²を活用し整備します。



※今後、測量や関係機関との協議により変更が生じる可能性があります。

(3) 優先交渉権者の提案概要

北部地域のまちづくりに寄与する『まちの生活拠点』と『コミュニティ拠点』の2つの機能を兼ね備えた商業施設を展開します。

安全で快適な暮らしを支える 日常生活で一番便利な『まちの生活拠点』

- 全国で367店舗を展開する当社の実績を活かし、地域で生活される方が必要とする商品やサービスを提供します。
- 「食と健康」をテーマに食料品、ドラッグ、日用品を展開する当社のスーパーマーケットを軸に、毎日通いたくなるカフェテリアや教室などのサービス業種を導入します。
- 地域の「防災性の向上」に向け、一時避難場所や食料品などの救援物資を迅速に提供できる体制を構築します。



多世代が集い・賑わう 地域特性を活かした『コミュニティ拠点』

- 地場産業やまちづくり団体等と連携したコミュニティ拠点となる「多世代交流スペース」を展開し、地域交流や賑わいを創出するイベントや情報発信に取り組みます。
- 国内外からの来訪者の、まち回遊性を向上させるため、地域と連携し、観光スポットをつなぐシェアサイクルなどの「モビリティネットワーク強化」に取り組みます。
- 隅田公園と連続する「緑」があふれる環境や、「地域資源をモチーフ」とした施設の景観づくりに取り組みます。



【 事業コンセプト 】

通う・集う・つながる 清川プレイス

「食と健康」に特化したスーパーマーケットを軸とした『まちの生活拠点』と、「ひと」と「文化」と「まち」をつなぐ『コミュニティ拠点』を展開し、地域内外の賑わいと交流の創出を目指します。



【 賑わい創出や交流の促進に資する提案 】

地域の多世代が集まるコミュニケーションの場
地域産業や文化資源などの地域特性を活かした「多世代交流スペース」を計画し、賑わい創出と交流促進に貢献します。



● 伝統工芸を活かした施設環境

地域の方に愛着を持って頂き、来訪者に地域の魅力を伝える場となるよう、空間デザインや季節ごとのディスプレイに地域らしさを採り入れます。

● 地域産業とのコラボレーション

革をつかったエコバックなど、オリジナルグッズを企画します。

● 地域連携イベント・ワークショップの開催

地域の皆さまと連携し、ものづくり、健康づくり、安全安心なまちづくりなどに関するイベントを開催します。

● 地域情報・観光情報の発信

地域産業や地元グルメ、文化体験・観光スポット、ボランティアガイドなどを紹介し、まち巡りをサポートします。

【 地域課題の解決や活性化に寄与する提案 】

地域及び区内の新たな回遊拠点

増加する国内外からの来訪者に対応するため、地域と連携した取り組みにより、来訪者の利便性向上と、地域の商店街や観光スポット巡りを促します。

- シェアサイクルやグリーンスローモビリティなど多様な交通手段の提供

- 隣地観光バス駐車場の「乗降場機能」のご提案

- 地域のお祭りや商店街イベントへの参加・協力



(4) 選定委員会による付帯意見

優先交渉権者の決定に際し、地域及び区全体の活性化につながる地域交流機能についてはより強化する必要があることから、選定委員会としての付帯意見が付されています。

本件については、適当であると考えますが、次の事項については特に配慮されたい。

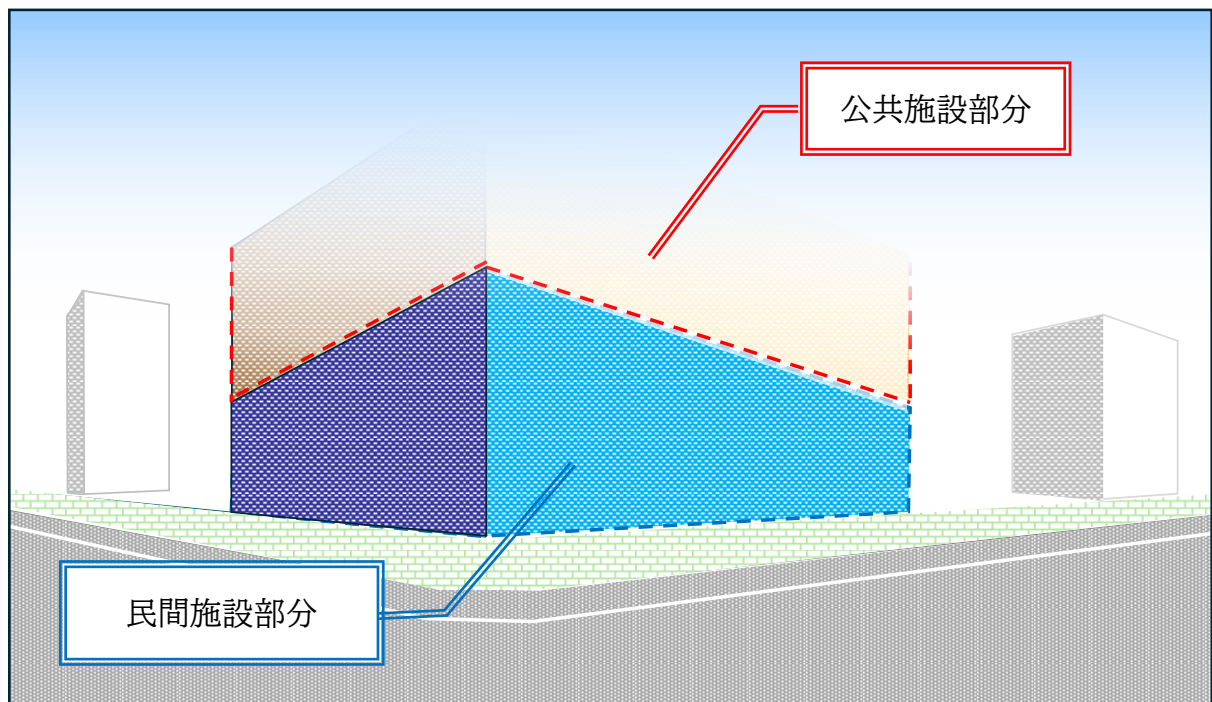
民間施設の整備に当たり、区の求める「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献の機能」をより強化する必要があるため、「賑わい・交流に資する地域交流機能」が更に充実されるよう、区として検討されたい。

5 賑わい・交流に資する地域交流機能の検討

清川二丁目用地は、上位計画等においても北部地域の拠点形成を図る用地として位置づけられています。

令和6年1月から実施した民間提案公募では、優先交渉権者から、約4,900㎡の敷地を事業用定期借地権方式にて区から貸付を受け、食料品・ドラッグ・日用品等を扱うスーパーマーケットやカフェテリアなどを整備・運営する提案がなされています。

この提案及び選定委員会の付帯意見を踏まえ、区では、民間施設に加えて、地域交流機能を有する公共施設を整備します。民間施設と公共施設を一体的に整備することで、事業連携等の相乗効果により施設の利用や集客を促進し、周辺地域への回遊につなげることで、地域全体の活性化を図ります。



(1) 区民アンケートの実施

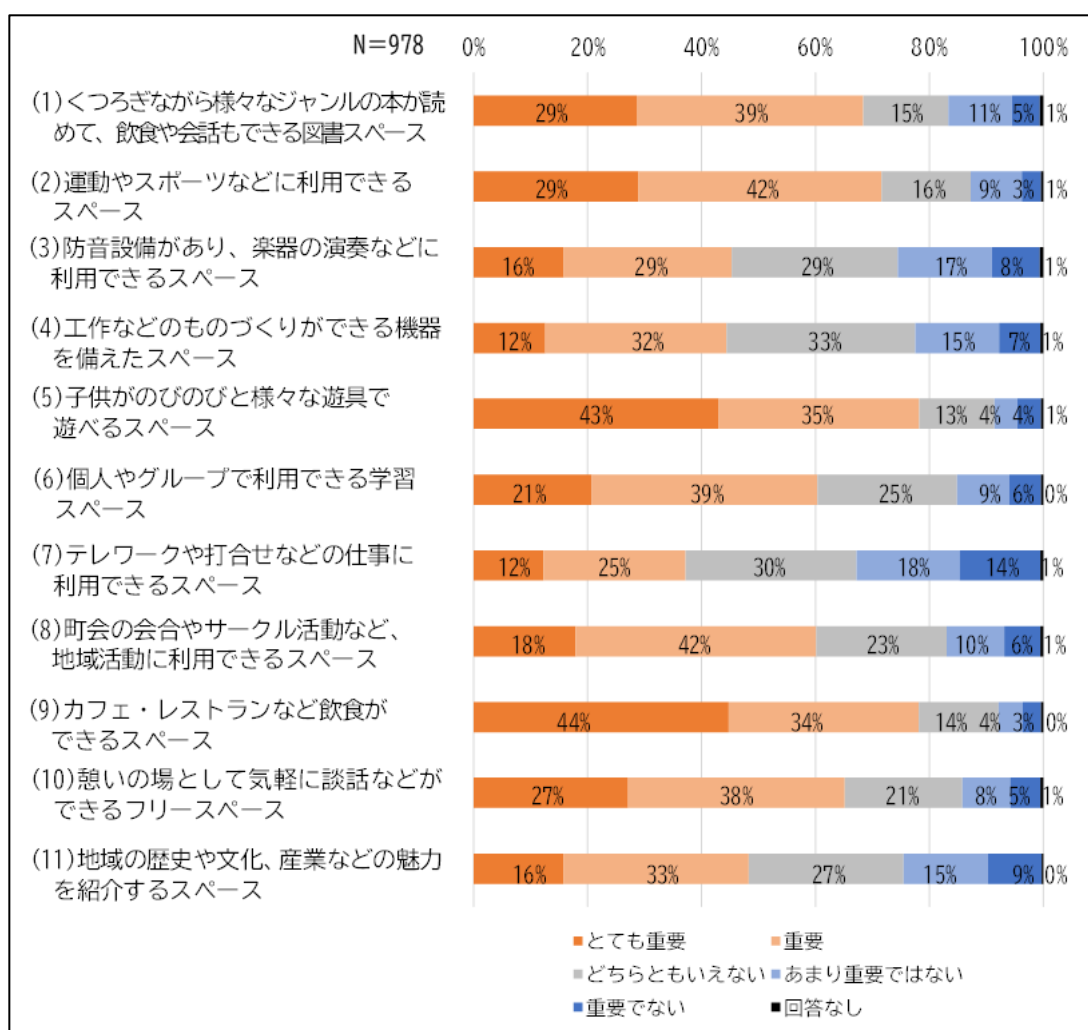
賑わい・交流に資する地域交流機能について、区民の意見を把握し、今後の検討の参考とするため区民アンケートを実施しました。

ア 実施概要

実施期間	令和7年7月～8月
対象者	13歳以上の区内在住者3,000人（無作為抽出）
実施方法	郵送配布／郵送またはLoGoフォームによる回答
回答者数	978人（回答率：32.6%）

イ 結果概要

<地域交流機能としてのスペースの重要度>



○「とても重要」及び「重要」と回答した割合は以下の順で多くなっています。

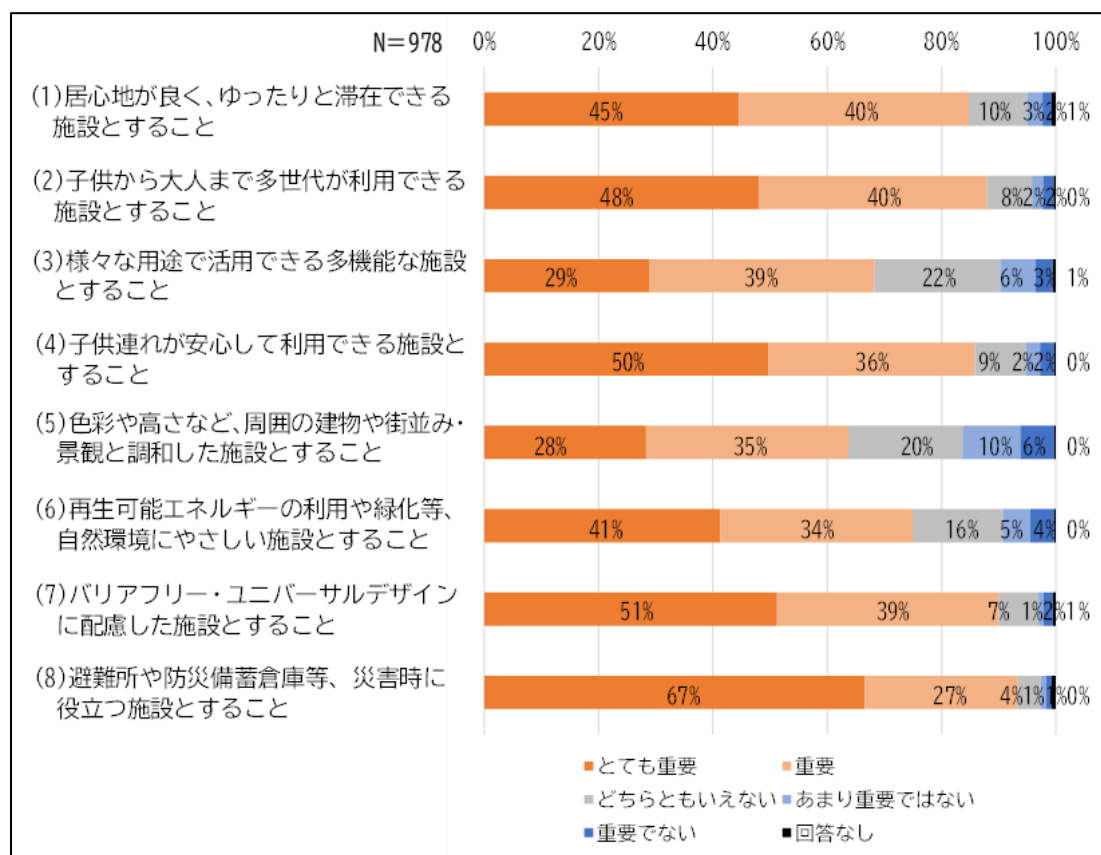
- ・ 子供がのびのびと様々な遊具で遊べるスペース(78%)
- ・ カフェ・レストランなど飲食ができるスペース(78%)
- ・ 運動やスポーツなどに利用できるスペース(71%)
- ・ くつろぎながら様々なジャンルの本が読めて、飲食や会話もできる図書スペース(68%)
- ・ 憩いの場として気軽に談話などができるフリースペース(65%)

○居住地域別で見ると、北部地域を除く全地域で、「子供がのびのびと様々な遊具で遊べるスペース」の「とても重要」及び「重要」と回答した割合が最も多くなっています。一方、北部地域では「カフェ・レストランなど飲食ができるスペース」の同割合が最も多くなっています。

○家族構成別で見ると、単身及び2世代は「子供がのびのびと様々な遊具で遊べるスペース」、夫婦のみ及び3世代は「カフェ・レストランなど飲食ができるスペース」の「とても重要」及び「重要」と回答した割合が最も多くなっています。

○年代別で見ると、子育て世代にあたる30歳代・40歳代では「子供がのびのびと様々な遊具で遊べるスペース」、10歳代では「個人やグループで利用できる学習スペース」、20歳代では「カフェ・レストランなど飲食ができるスペース」の「とても重要」及び「重要」と回答した割合が最も多くなっています。

<施設の整備における工夫の重要度>



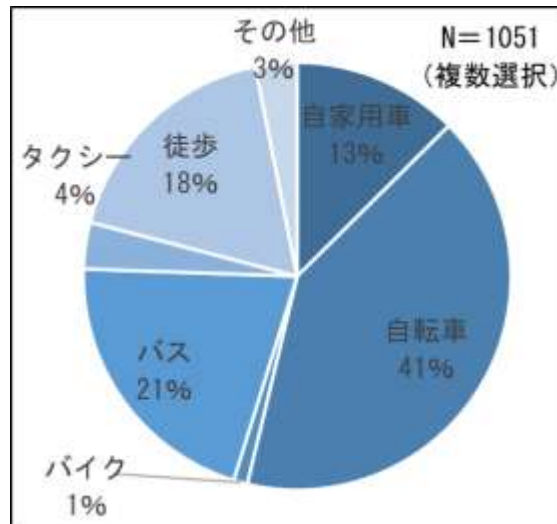
○「とても重要」及び「重要」と回答した割合は以下の順で多くなっています。

- ・避難所や防災備蓄倉庫等、災害時に役立つ施設(94%)
- ・バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した施設(90%)
- ・子供から大人まで多世代が利用できる施設(88%)
- ・子供連れが安心して利用できる施設(86%)
- ・居心地が良く、ゆったりと滞在できる施設(85%)

○「避難所や防災備蓄倉庫等、災害時に役立つ施設」、「バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した施設」は、地域を問わず、幅広い年代や家族構成で「とても重要」及び「重要」と回答した割合が多くなっています。

<施設を利用する場合の主な交通手段>

○自転車（41％）が最も多く、次いでバス（21％）、徒歩（18％）となっています。



※設問 4 では、代表的な交通手段を 1 つ選択する回答方式としましたが、紙返送の回答では複数回答者がいたため、複数回答による集計としました。

<自由意見>

○交通手段に関すること

- ・ 交通がとても不便な場所なので、駐車場は必要台数を確保して下さい。
- ・ 交通の便をよくしてほしい。せっかくつくるのだから行ってみたいです。
- ・ 立地的にアクセスが良くないので、めぐりんの停留所の新設や駐車場・駐輪場を十分に確保するなど、人が集まる利用しやすい施設にしてください。
- ・ シェアサイクルポート等があれば、アクセスしやすいです。
- ・ 2時間無料の駐輪場があると、利用しやすいと思います。

○施設の機能に関すること

- ・ 周辺に飲食やカフェなど少ないので出来ると嬉しいです。保育園や小学校など子供が多い地域なので学習関連もあると賑やかになると思います。
- ・ どんな天候でも、のびのびとスポーツが楽しめる空間が増えることが必要と考えます。
- ・ 乳児から中高生まで、子供の居場所になるようなスペースが良いです。（学習、遊び、フリースペース）
- ・ 外でも遊ぶ所が減っているので、大人より子供のためのスペースを考えてほしいです。

- ・夏が暑いので、施設の中で子供達が遊べる場所があると良いです。
- ・図書館のように本を読みながら子供達の遊ぶ様子が見れるようなスペースがあれば良いと思います。最近は、猛暑で外遊びができないため、エアコンのある室内での親子の居場所も必要ではないでしょうか。
- ・何かしら自主学習スペースができると良いと感じています。
- ・子供から大人まで多世代が利用できる施設ができるといいと思います。
- ・地域の人々が買い物やランチ、カフェ等生活の場として日常的に利用できる施設にしてほしいです。

○治安・環境・防災

- ・施設内の治安にも留意していただき、各年代が通いやすく、過ごしやすい環境となると良いかと考えます。
- ・自然を生かしたスペースが望ましいです。樹木を植えたり、芝生を植えたりとほっとするようなスペースが良いです。
- ・環境や周囲の街の景観に合ったものができるとよいなと思います。
- ・子供や高齢者が利用しやすいバリアフリーは重要です。災害時の避難場所などにも期待しています。
- ・災害時には台東区内だけでなく隣接地域の避難者も想定されるため、災害対策の機能をお願いします。
- ・施設周辺に緑をたくさん増やしてほしいです。

○施設の運営に関すること

- ・本来使って欲しい人が気持ちよく使える施設であって欲しいですし、その為に有料対応といったことも賛成です。

(2) 小学校アンケートの実施

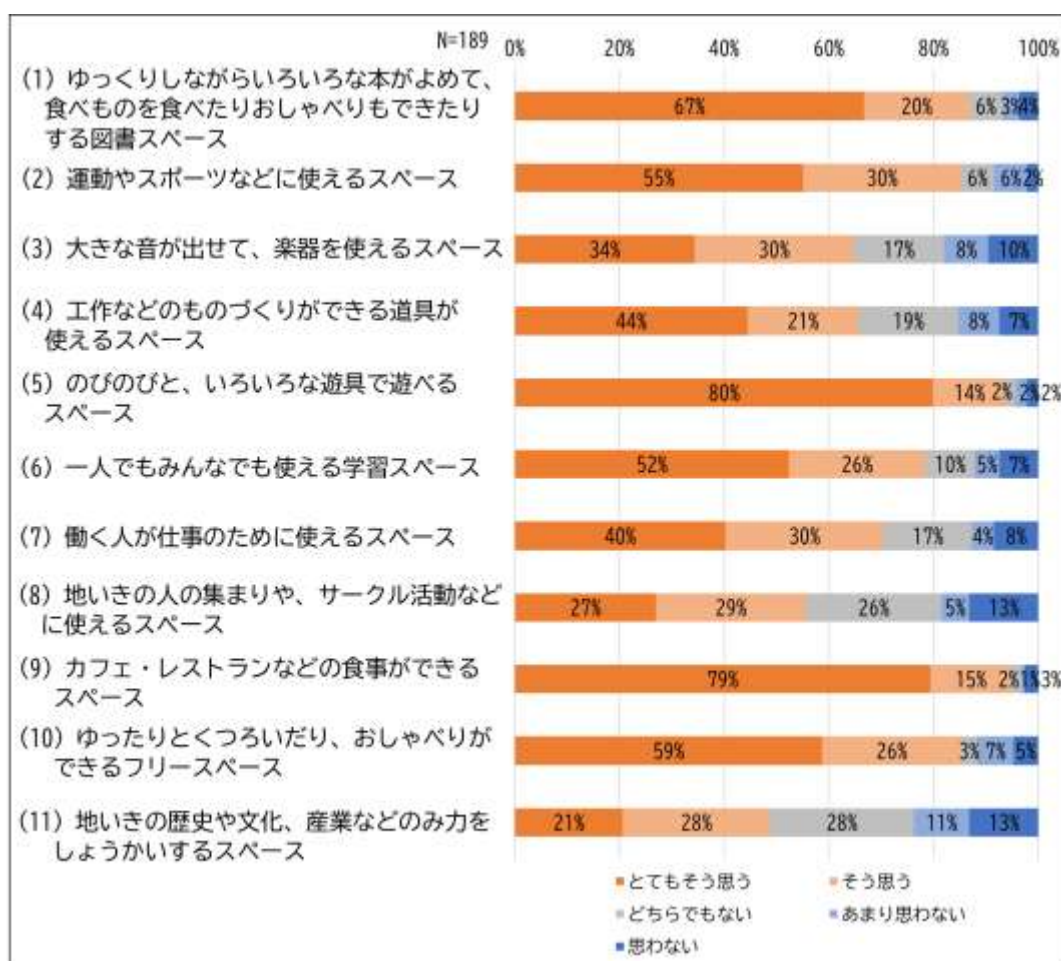
賑わい・交流に資する地域交流機能について、近隣の小学校を対象にアンケートを実施しました。

ア 実施概要

実施期間	令和7年10月
対象者	東浅草小学校及び石浜小学校の小学校4～6年生
実施方法	LoGo フォームによる回答
回答者数	189人

イ 結果概要

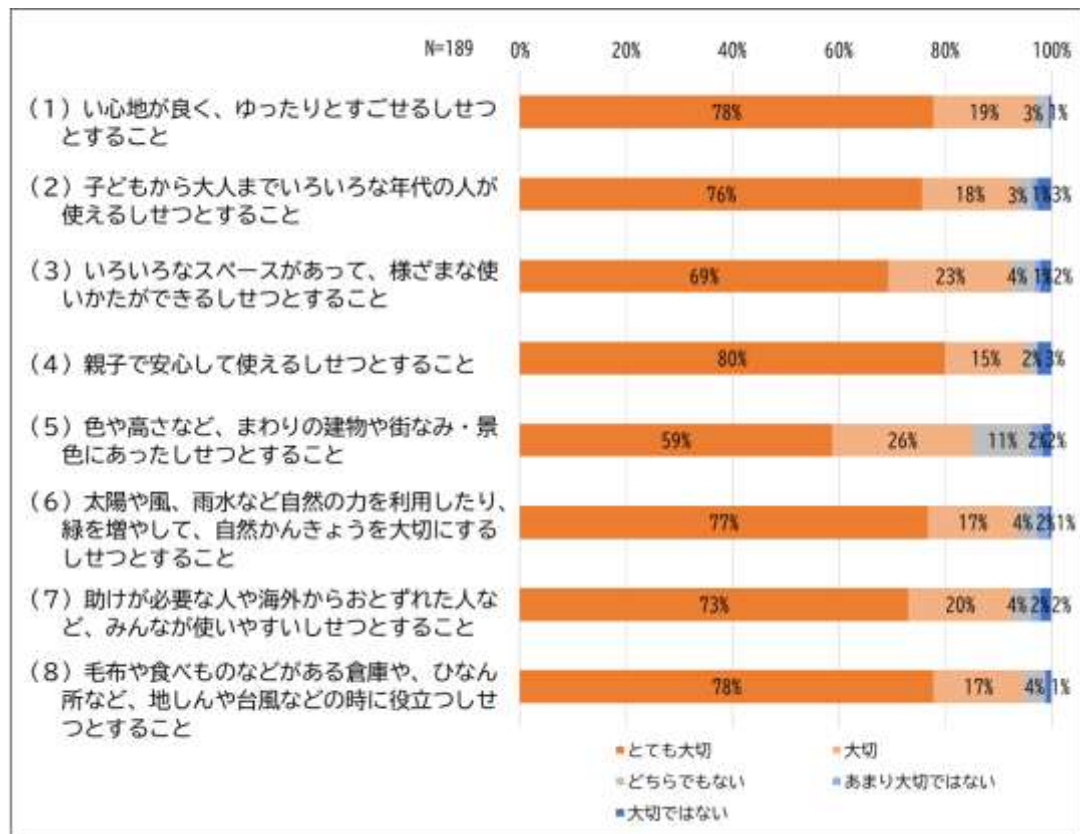
<行ってみたいと思うスペース>



○「とてもそう思う」及び「そう思う」と回答した割合は以下の順で多くなっています。

- ・カフェ・レストランなどの食事ができるスペース(94%)
- ・のびのびと、いろいろな遊具で遊べるスペース(94%)
- ・ゆっくりしながらいろいろな本がよめて、食べものを食べたりおしゃべりもできたりする図書スペース(87%)
- ・運動やスポーツなどに使えるスペース(85%)
- ・ゆったりとくつろいだり、おしゃべりができるフリースペース(85%)

<大切だと思う工夫>



○「とても大切」及び「大切」と回答した割合は以下の順で多くなっています。

- ・ い心地が良く、ゆったりとすごせるしせつ（97%）
- ・ 親子で安心して使えるしせつ（95%）
- ・ 毛布や食べものなどがある倉庫や、ひなん所など、地しんや台風などの時に役立つしせつ（95%）
- ・ 太陽や風、雨水など自然の力を利用したり、緑を増やして、自然かんきょうを大切にするしせつ（94%）
- ・ 子どもから大人までいろいろな年代の人が使えるしせつ（94%）

<自由意見>

○施設の機能に関すること

- ・ 体を動かせる場所が欲しいです。
- ・ 若者が好きなお店を入れて欲しいと思いました。老若男女誰もが楽しめる施設にすることが私は一番大切かなと思いました。
- ・ 自分の家からとても近い所にできるし、友達と一緒に勉強出来る施設は是非とも作ってほしいです。
- ・ 図書スペースにまんがが欲しい。
- ・ 小さい子供でも楽しく遊べる環境があるといいなと思います。
- ・ 人気なカフェを取り入れた方がいいと思う。

○その他意見

- ・小学生が入りやすい雰囲気施設の施設だといと思います。
- ・安全安心に遊べるスペースができるのは嬉しいです。
- ・地域の人の憩いの場になるといい。

(3) 周辺町会との意見交換会の実施

賑わい・交流に資する地域交流機能について、区民の意見を把握し、今後の検討の参考とするため、計画地の周辺住民との意見交換会を実施しました。

ア 実施概要

参加者数	令和7年 8月29日（金）	石浜3丁目町会 14名
	令和7年 9月 6日（土）	清川町会 6名
		石浜一丁目町会 5名
		石浜2丁目町会 11名
	令和7年10月24日（金）	橋場一丁目町会 7名
		橋場二丁目町会 11名
実施方法	グループ形式による意見交換	
主な内容	①新しい施設に整備してほしい機能 ②施設整備にあたって工夫してほしいこと	

イ 結果概要

周辺町会との意見交換会で示された主な意見は以下のとおりです。

<新しい施設に整備してほしい機能>

- ・孫を連れて遊べるような場所が区内には少ないので、小さい子供が屋内で遊べるような遊び場を整備してほしい。
- ・子供が運動できるスペースがほしい。
- ・飲み物等を飲みながら、ゆっくり本を読んで滞在できるようなスペースがほしい。
- ・多目的に利用できる施設にしてほしい。
- ・一人暮らしの高齢者が多いので、習い事等出かけたくなるような場所がほしい。
- ・シニアの方の集いの場になるといい。
- ・気軽に行ける飲食店がほしい。
- ・大人もゆっくり遊べるスペースがほしい。

<施設整備にあたって工夫してほしいこと>

- ・緑化や太陽光パネルの設置等、環境に配慮した施設にしてほしい。
- ・エレベーターやエスカレーター等、バリアフリーに配慮した施設にしてほしい。
- ・避難所等、災害時に役立つ機能を設けてほしい。
- ・清掃車庫や観光バス駐車場と調和した方がよい。
- ・建物の意匠にも気を遣ってほしい。
- ・施設は北側に開かれていた方がいいと思う。
- ・建物の周囲に植樹をしてほしい。

<その他の意見>

- ・若い世代や子育て世代が、北部地域に住みたいと思ってもらえるような、魅力的な施設ができると良い。
- ・地域のイベントにイオンも参加してほしい。
- ・早く皆の意見が実現できると良い。楽しみ。

(4) 近隣商店街との意見交換会の実施

地域交流機能や民間施設の整備について、近隣商店街との意見交換会を実施しました。

ア 実施概要

参加者数	令和7年10月27日(月)	アサヒ商店会	8名
		浅草北部ことぶき商店会	6名
	令和7年11月10日(月)	いろは会商店街	7名
	令和7年11月18日(火)	日の出会商店街	3名
実施方法	対面による意見交換		

イ 結果概要

近隣商店街との意見交換会で示された主な意見は以下のとおりです。

<商店街への影響>

- ・大型店ができて、商店街へ人の流れができれば良い影響があると思っている。
- ・どうやって商店街に人の流れを作るのか、商店街としても考えないといけない。
- ・大チャンスと思っており、まちにとっては良いことづくめである。
- ・商店街に今以上にお店が無くなる危惧がある。

- ・イオンが扱う商品が分からないので、どのような影響がでるか何とも言えない。
- ・人の流れなどあまり影響はない。
- ・イオンができることで、エリア全体や商店街周辺にもマンションが増え、住民が若者や子育て世帯に若返ると思う。商店街として若年層を対象にすることを考える必要がある。

<地域交流機能に関する意見>

- ・施設が地域の活性化につながるかが大事。区の作る公共施設のコンセプトをしっかりと煮詰めてほしい。
- ・まちの景観も変わるので、魅力的なシンボルになると良い。
- ・清川という地名のイメージアップのためにも、施設には是非「清川」という地名を入れて欲しい。
- ・地域としては楽しみにしている。
- ・大河ドラマでの注目もあり、地域の伝統や歴史について伝えるスペースがあると、若い人にも興味をもってもらえるのではないかな。
- ・スポーツや若い子供連れの親子が遊べるような施設があるといいと思う。
- ・施設の中の一部に、商店街の個店をPRするブースをつくるといいのではないかな。
- ・他自治体の先進事例となるような施設になってくれれば地域にとっても良い。
- ・子供連れやお年寄りなどの交流の場ができると良いと思った。

<その他の意見>

- ・人の流れができ、にぎやかなまちになれば良いと思う。
- ・地域としてはまたとないチャンスであり、イオンとも意見交換をしていきたい。
- ・若い人にたくさん来てもらい、まちがにぎわってほしい。
- ・スタンプラリーをやって回遊性を促進したい。
- ・区が空き家を借り上げて、出店してみたい方に、時限的に貸し出すような施策があると良いのではないかな。
- ・イオンには食料品もあるので、災害時に帰宅困難者を受け入れる施設としてほしい。
- ・北部地域が活性化することで、この地域で商売をする人が増えてほしい。

(5) 地域交流機能のコンセプトの検討

関連する区の計画や選定委員会における付帯意見、区民アンケート、意見交換会等を踏まえ新たな公共施設のコンセプトを検討しました。

【地域交流機能を考えるための視点】



【地域交流機能のキーワード】

- ①「集う・出会う」
- ②「学ぶ・働く」
- ③「遊ぶ」
- ④「つくる」
- ⑤「育む」
- ⑥「憩う」

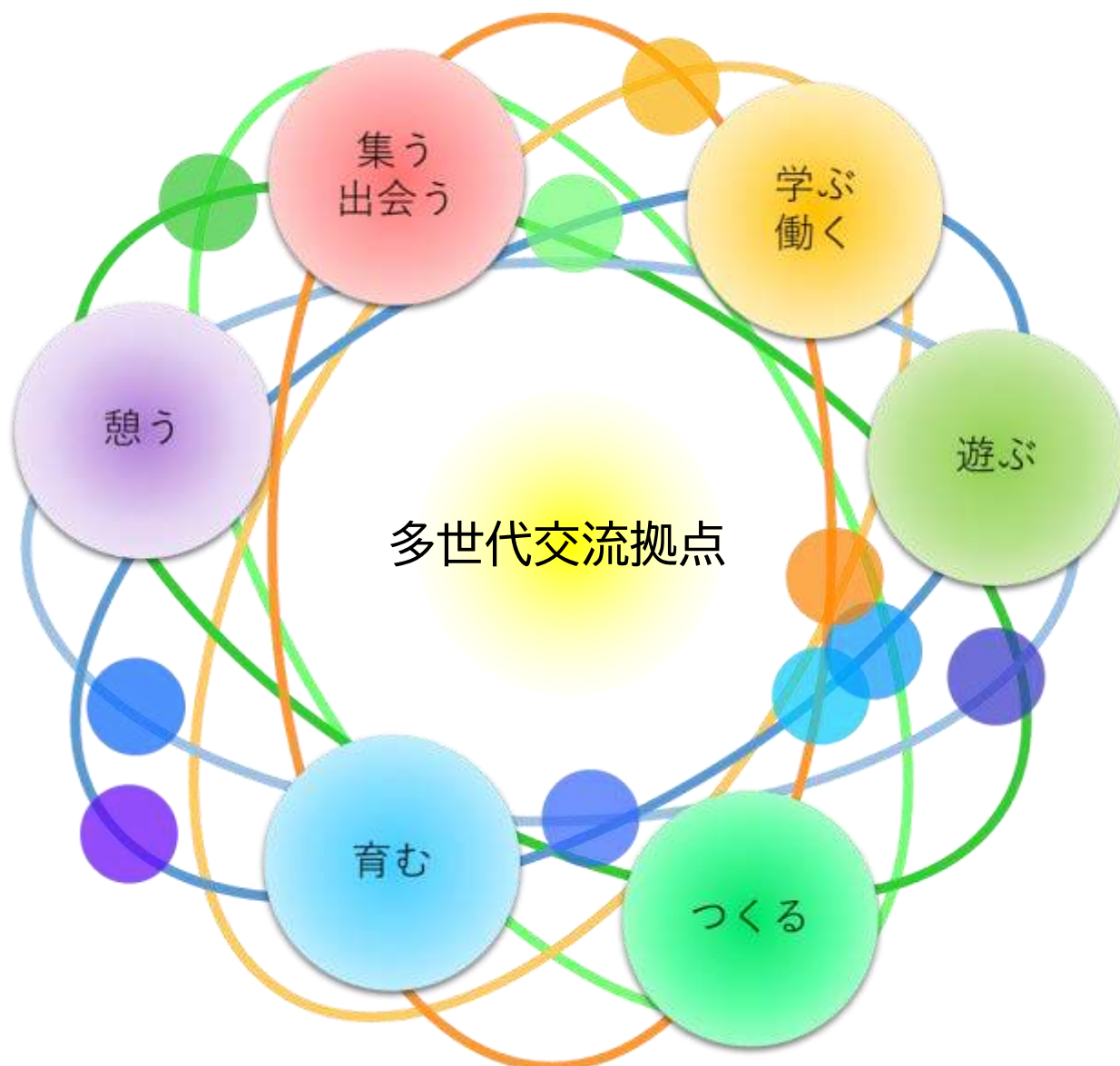
～ 交わり、つながり、賑わいを生み出す ～

新しいカタチの公共施設「多世代交流拠点」

「集う・出会う」、「学ぶ・働く」、「遊ぶ」、「つくる」、「育む」、「憩う」をキーワードに、これまでの公共施設の枠組みを超え、多様な機能を連携・融合させて、本区にはない「新しいカタチの公共施設」をつくります。

多様な人々が交わり、つながり、賑わいを生み出すための「多世代交流拠点」となる施設を整備し、子育て世代をはじめ全ての世代の方々が、住みたい、住み続けたいと思えるまちの形成を図ります。

そして、この施設で生み出された新たな賑わいと活力を、地域全体に波及させて、本区の更なる活性化へとつなげていきます。



(6) コンセプトに基づく導入機能

※各イラストはイメージであり、実際の設備等は今後の基本計画の中で検討していきます。



集う・出会う

多様な世代が自然に集い、出会える場と機能を備えた施設



学ぶ・働く

楽しみながら知識を深め、学ぶことができる施設



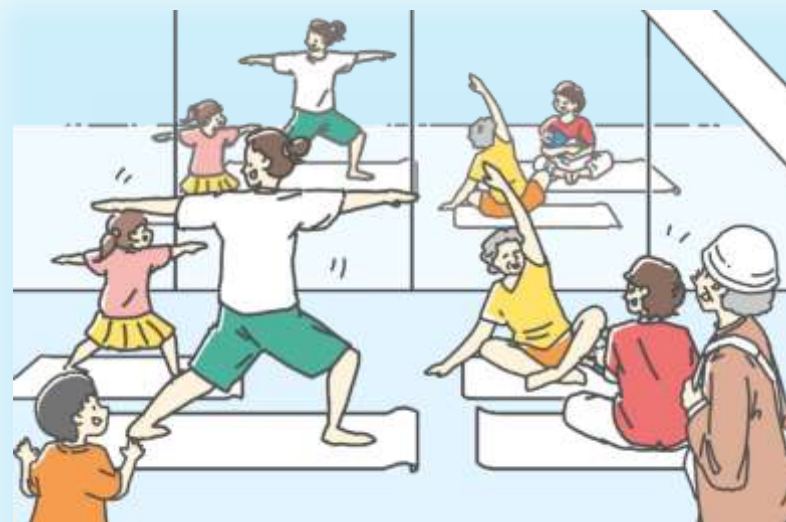
遊ぶ

安全・安心な環境のもとで、のびのびと遊ぶことができる施設



つくる

ものづくりや創作活動等、新たなモノやコトを生み出すことができる施設



育む

健康な心と体を育むことができる施設

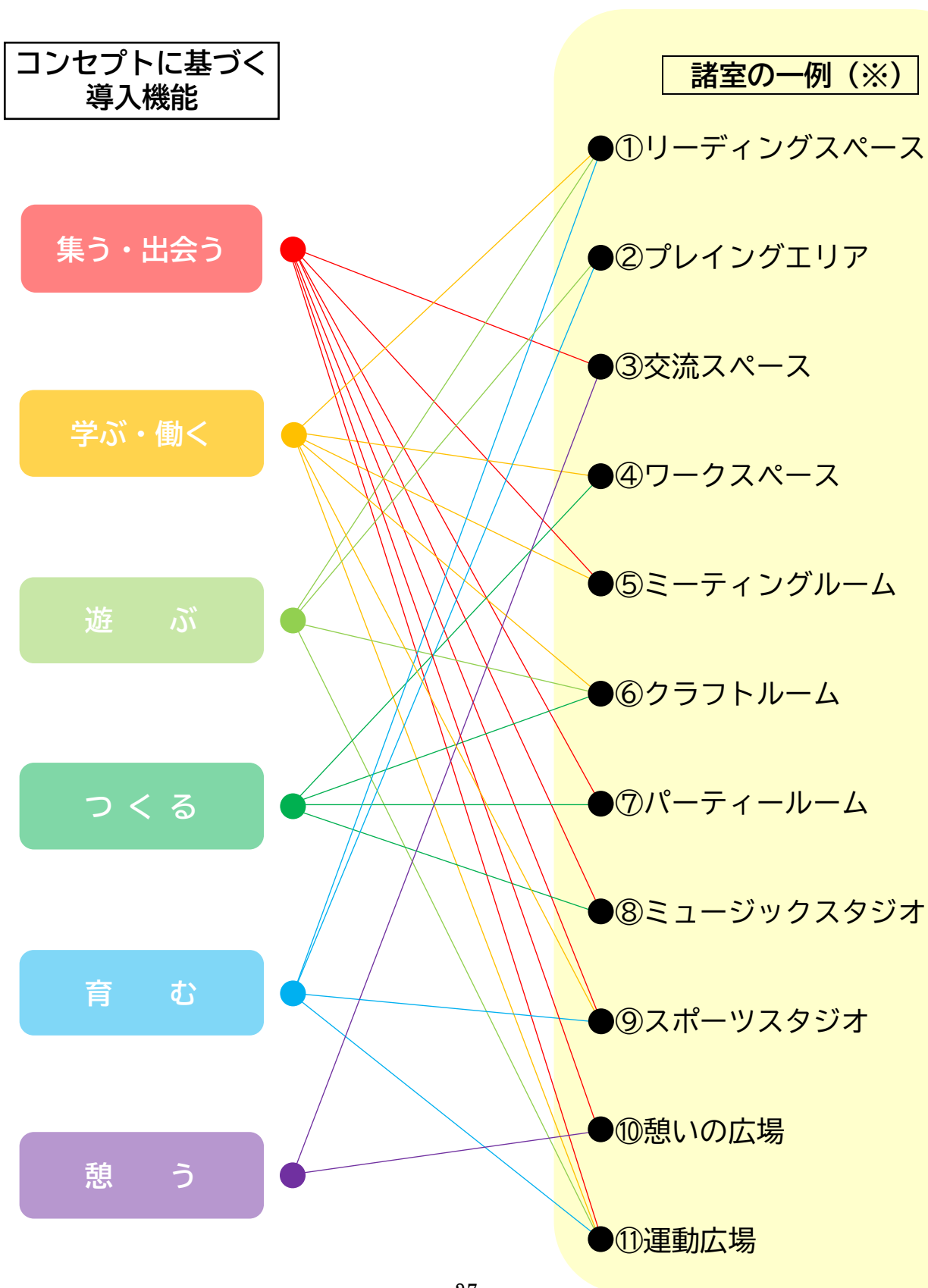


憩う

心地よく過ごせる明るく開放的な空間で、誰もが快適に憩うことができる施設

(7) コンセプトに基づく導入機能と諸室の一例

以下に、コンセプトに基づく導入機能と諸室の一例を示します。なお、導入機能に基づく諸室については、今後、基本計画を策定する中で更なる検討を進めていきます。



(※) 諸室の一例

諸室の一例は、他自治体の公共施設の写真を参考として掲載しています。
今後、具体的な用途や規模を基本計画の中で検討します。

①リーディングスペース

様々なジャンルの本との出会いを楽しめる空間。



千葉県旭市「おひさまテラス」



東京都北区「ジェイトエル」

②プレイングエリア

子供がのびのびと屋内で遊べる広々とした空間。



東京都足立区「ギャラクシティ」



千葉県旭市「おひさまテラス」

③交流スペース

飲食や休憩、会話等で使える空間。



東京都中央区

「晴海地域交流センター はるみらい」



神奈川県大和市「シリウス」

④ワークスペース

静かな環境で仕事や勉強等で使える空間。



東京都武蔵野市「武蔵野プレイス」



大阪府茨木市「おにクル」

⑤ミーティングルーム

地域活動や様々な教室で利用できる空間。



東京都武蔵野市「武蔵野プレイス」



大阪府茨木市「おにクル」

⑥クラフトルーム

ものづくりをするための様々な機器が設置された空間。



千葉県旭市「おひさまテラス」



東京都北区「ジェイトエル」

⑦パーティールーム

料理やパーティーで使え、飲食もできる空間。



千葉県旭市「おひさまテラス」



大阪府茨木市「おにクル」

⑧ミュージックスタジオ

防音で歌、楽器、バンド練習等ができる空間。



東京都中央区
「晴海地域交流センター はるみらい」

⑨スポーツスタジオ

フィットネスやダンス、ヨガ、卓球等のスポーツで活用できる空間。



東京都中央区
「晴海地域交流センター はるみらい」



大阪府茨木市「おにクル」

⑩憩いの広場

屋上に緑等を配した憩いの空間。



東京都中央区
「晴海地域交流センター はるみらい」



東京都北区「ジェイトエル」

⑪運動広場

バスケットボールやフットサル等、屋上で様々なスポーツができる空間。



東京都中央区
「晴海地域交流センター はるみらい」

(8) 施設整備に係る配慮事項

施設の整備にあたっては以下の点に配慮します。

ア 防災性・安全性

災害時にも区民の安全安心を確保できるよう、災害対策機能に配慮した施設とします。

イ ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、障害の有無などに関わらず、すべての人々が安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた施設とします。

ウ 省エネルギー・環境

持続可能な社会の実現に貢献するため、自然エネルギーの活用や省エネ設備の導入、緑化等、環境に配慮した施設とします。

エ 景観

施設の外観は、周辺環境や景観に溶け込むような施設デザインを検討します。

オ 経済性

事業の持続可能性を確保するため、長期的な視点に立ち、ランニングコストにも留意の上、経済性を考慮した施設整備を行います。

カ 汎用性・可変性

多様な用途に利用できるよう汎用性を持たせます。また、将来の利用者ニーズの変化等に柔軟に対応できるよう留意します。

キ シームレスな空間

壁や仕切りを減らす等、利用者が様々な活動に触れる機会を創出するためのシームレスな空間づくりにより、区民の多様な交流を促進します。

ク デジタル技術の活用

デジタル技術を活用し、施設管理や運営を効果的・効率的に行います。

ケ SDGsの理念

「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、SDGs（持続可能な開発目標）の理念を踏まえた施設整備を行います。

(9) 公共施設の整備・運営等に関する事業手法

公共施設の保有形態によらず、公共施設の内装は別途区の発注により整備する必要があります。また、公共施設の管理運営に関しても発注方法を別途検討する必要があります。

公共施設の整備に関し想定される事業手法には、従来方式※¹やDB方式※²の他に、長期包括的な事業手法として、内装設計・内装工事と一体的に運営業務を発注するDBO方式※³や、内装設計と一体的に運営業務を発注し内装工事は別途区の発注とするDO方式※⁴も想定されます。

また、公共施設の管理運営に関する事業手法としては、区直営の他に、指定管理者制度の導入が想定されます。

新しいカタチの公共施設の実現に向けて、民間事業者の創意工夫・ノウハウを最大限に活かすという観点から総合的に比較検討を行い、最適な事業手法を検討していきます。

※1：民間事業者等に設計・施工、維持管理・運営を個別に発注し、資金調達は区で行う方式。

※2：Design-Buildの略。設計(Design)、建設(Build)を一括して民間事業者に委ねる方式。

※3：Design-Build-Operateの略。設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括して民間事業者に委ねる方式。

※4：Design-Operateの略。設計(Design)、運営(Operate)を一括して民間事業者に委ねる方式。

6 清川清掃車庫等

(1) 清川清掃車庫

ア 現況

○本区の清掃事業は本部機能を有する「台東清掃事務所」、小型家電持ち込みの拠点である「北上野分室」、清掃車両の駐車施設である「清川清掃車庫」の3施設を拠点に行っています。

○清川清掃車庫の概要は、以下のとおりです。

機能	主な諸室等
事務所	事務室、会議室、ロッカー室、作業員スペース、休養室、雇上・委託事業者休憩室、清掃受託事業者詰所、倉庫、書庫、用品庫、浴室(男女)、脱衣室(男女)、湯沸室、トイレ、洗濯室、乾燥室、雨衣室、下足室 等 (約6 6 6 m ²)
車庫	清掃事業車両駐車場5 8台(直営車 ^{※1} :2 1台・雇上車 ^{※2} :3 7台)、資源回収車駐車場1 4台、汚水処理室、脱臭機械室、整備工場、荷箱洗車場、倉庫、機械室、資源保管庫等 (1階:約1, 6 9 8 m ² 、地下1階:約1, 6 2 9 m ²)

※1:区が所有する車両 ※2:雇い上げ事業者の車両

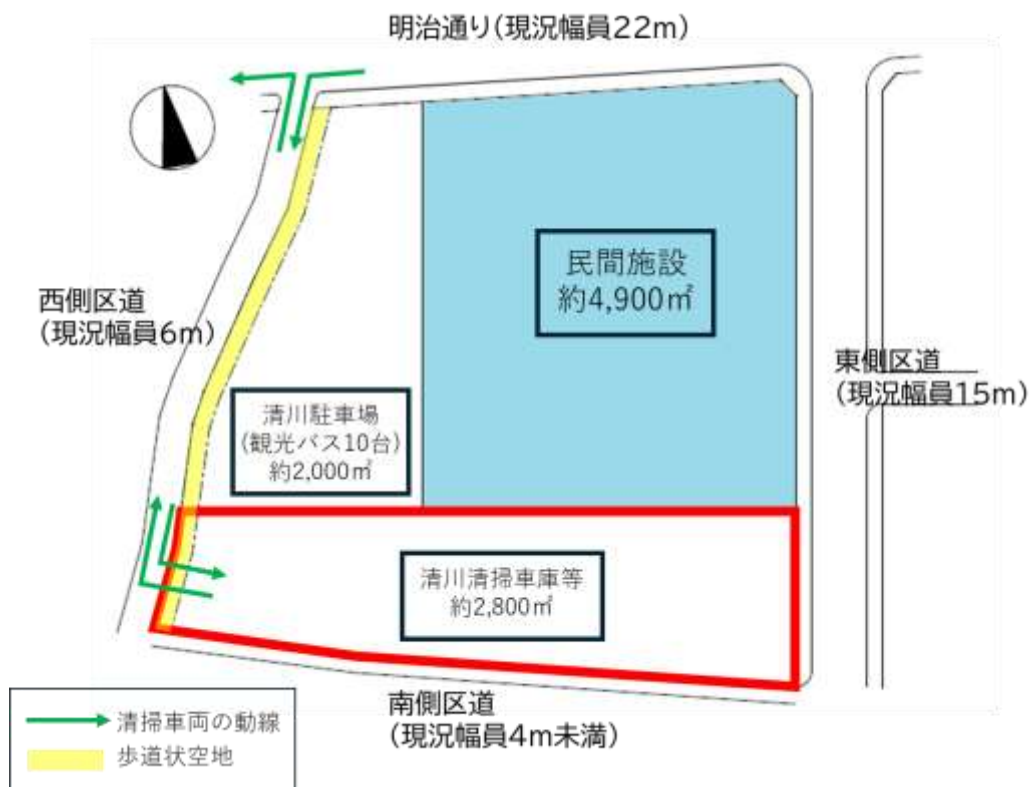
○清掃車両の入出庫は時間帯によって約5 0台が集中的に出入りするため、周辺住民への安全面等に配慮し、明治通りに面した位置に出入箇所を設け、他の用途・機能と交錯しないよう配慮しています。

イ 施設整備の基本的な考え方

○清川清掃車庫は区の清掃事業に不可欠な施設であり、整備期間中も含め事業を休止することができないため、敷地内に新築後に機能を移転したのち、既存の建物を解体します。

○新築する施設は安全で効率的な車両通行ができる構造とするとともに、車両の出入は敷地西側の区道に面した位置から明治通りを経由することとし、敷地内の他の施設の動線と交錯しないよう分離します。また、西側の区道に沿って歩行者等が安全に通行できる空間(歩道状空地)を確保します。

(次ページ図参照)



○収集作業従事者の快適な労働環境の整備や設備更新等を図るとともに、省エネルギーや緑化対策等環境に配慮した施設を整備します。

ウ 導入機能の必要規模等

機 能	面 積
事務所、車庫	約7,350㎡

(2) 防災備蓄倉庫

ア 現況

○区内の拠点(集積)防災備蓄倉庫は18か所ありますが、備蓄物資の拡充に伴う防災備蓄倉庫のスペース確保が必要です。

○防災備蓄倉庫の概要は、以下のとおりです。

機 能	主な用途
防災備蓄倉庫	1、2階（約234㎡）
車 庫	災害対策車両駐車場2台 （ホイローダー、パワーショベル）

イ 施設整備の基本的な考え方

○防災拠点としての活用を推進するため防災備蓄倉庫を拡充し、あわせて備蓄物資の拡充に対応した保管能力の強化を図ります。

○災害発生時等の支援物資を輸送する大型車両の駐車・荷捌き場所を確保するとともに、物資の搬出入を迅速に行えるよう動線等に配慮します。

○災害対策車両や起震車等の駐車場所を確保します。

ウ 導入機能の必要規模等

機 能	面 積 等
防災備蓄倉庫	約650㎡
物資搬出入荷捌き場所、 災害対策車両・起震車等駐車場所	5台

7 清川駐車場

ア 現況

○区は、観光バス対策として、「台東区民会館駐車場」、「今戸駐車場」及び「清川駐車場」の3か所（計53台）の観光バス駐車場を運営しています。

○清川駐車場の概要は、以下のとおりです。

機 能	面 積 等
観光バス駐車場	18台
駐車場受付・乗務員控室	57.8㎡

○観光バスは、他の車両動線と交錯しないよう、敷地東側の区道に面した位置に設けた出入箇所から入庫し、敷地内で転回した後、敷地東側の区道から出庫しています。

イ 施設整備の基本的な考え方

○敷地北側の明治通りから入出庫することとし、周辺交通への影響を最小限に留めるとともに、歩行者等の安全に配慮した駐車場の整備・運用を目指します。



○敷地内で安全に転回して駐車及び入出庫できるよう、適切な駐車位置や転回スペースを確保します。

○バス誘導員の執務所及びバス乗務員の休憩場所等を設け、安全な運転の支援等を行います。

ウ 導入機能の必要規模等

機 能	面 積 等
観光バス駐車場	10台
駐車場受付・乗務員控室（トイレ含む）	約60㎡

8 事業推進スケジュール（予定）

	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)					
公共施設	基本計画策定	運営事業者選定	設計・施工				開設		
民間施設			設計・施工				開設		
清川清掃車庫等	設計・施工		開設						
			既存車庫解体						
清川駐車場	休 止							再開	

9 清川二丁目プロジェクトの推進にあたって

清川二丁目プロジェクトは、台東区都市計画マスタープランに掲げる北部地域の将来像「人々が共生し住み働き続けられる便利なまち」の実現に向け、地域の活性化を図るための重要なプロジェクトです。

基本構想の策定にあたって実施した区民アンケートや意見交換会等では、多くの方から、長年の課題であった清川二丁目用地の活用を一日も早く進め、まちの魅力と活力の向上につなげてほしいとの声が寄せられました。

こうした声にしっかりと応えていくために、多世代交流拠点となる新たな公共施設や民間施設、清掃車庫等の整備に向けて、引き続き、地域の住民や町会等の関係団体、民間事業者等、多様な主体と連携・協働を図りながらプロジェクトを推進します。

また、このプロジェクトによって生み出される賑わいと活力を、地域に広く波及させ、区全体の活性化につなげていくことが重要です。

そのためには、北部地域における交通アクセスの向上、新たな人の流れや多様な地域資源との回遊性の創出、地域の産業の活性化等、まちづくり分野や産業分野等における様々な施策と連動させる方策について、今後、更なる検討を行う必要があります。

新たな施設が、活気と賑わいに満ちたまちや暮らしを実現するための契機となり、多くの区民に「まちが元気になった」、「暮らしやすくなった」、「このまちに住んで良かった」と感じてもらえるよう、引き続き事業効果を最大限に高めるための議論を重ね、効果的・効率的にプロジェクトを推進していきます。