

清川清掃車庫等整備の基本計画について

1 概要

旧東京北部小包集中局跡地の整備に伴い、清川清掃車庫等を敷地内に新築し、新車庫稼働後に既存建物を解体する。現在の施設の機能、施設整備の基本的な考え方、施設要件等を整理し、基本計画を策定する。

また、本事業の発注にあたっては、設計と施工を一括して発注するデザインビルド(以下、「DB」という。)方式を採用し、さらに設計・施工の各段階で品質、工期、コストを適正に管理するためコンストラクション・マネジメント(以下、「CM」という。)方式を導入する。

2 基本計画の要旨

(1) 施設整備の基本的な考え方

- ・ 今後予定されている民間施設等の実現を図りつつ、清川清掃車庫及び防災備蓄倉庫の機能を残すため敷地内に新築し、現在の清掃車庫等の機能を移転する必要がある。

(2) 新たな施設に求める機能

ア. 清川清掃車庫

- ・ 既存の機能は引き継ぎ、より安全で効率的な車両運行ができる構造
- ・ 収集作業従事者のより快適な労働環境の整備
- ・ 清掃・リサイクル事業を担う施設にふさわしい環境に配慮した施設
- ・ 民間施設整備を踏まえ、景観に配慮した施設

イ. 防災備蓄倉庫

- ・ 備蓄物資の拡充に対応した防災備蓄倉庫の保管能力強化

3 施設概要(想定)

敷地面積 約2,800㎡

規模 地上4階 約8,000㎡

4 概算工事費(見込)

約97億円(設計費、施工費、解体費等)

5 補正予算額（案）

令和7年度 歳出 102,752千円

債務負担行為限度額

DB業務(うち設計)：令和8～9年度 191,100千円

CM業務：令和8～11年度 143,400千円

6 今後の予定

令和7年 8月 DB事業者公募、CM事業者公募

9月 CM候補者選定

11月 DB候補者選定

8年 1月～ 設計業務

別添

清川清掃車庫等整備 基本計画

令和7年6月

台東区

1. はじめに	1
2. 施設の現況と解決すべき課題	1
(1) 施設現況【全体】	1
(2) 施設の立地	2
(3) 清川清掃車庫	2
(4) 防災備蓄倉庫	3
3. 清掃・リサイクル事業の見通し	4
4. 施設整備の基本的な考え方	4
5. 新たな清掃車庫等の整備要件	5
(1) 敷地条件	5
(2) 清川清掃車庫	6
(3) 防災備蓄倉庫	7
6. 整備スケジュール（予定）	7

1. はじめに

清川清掃車庫は、平成12年4月の都区制度改革により東京都から23区に清掃事業が移管された際に各区において清掃車庫を整備する必要があったことから、本区では旧東京北部小包集中局跡地（以下、「同跡地」という。）の一部を利用し、平成12年4月より稼働している。

また、同跡地には平成12年2月から清川清掃車庫付設防災備蓄倉庫を設置、平成22年12月からは清川自転車保管所及び清川駐車場の暫定利用を開始している。

同跡地の活用については民間提案公募により令和7年2月に優先交渉権者を決定したところである。今後予定されている民間施設等の実現を図りつつ清掃車庫としての機能を残すためには、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。）を同跡地内に新築し、現在の清川清掃車庫等を移転する必要がある。

2. 施設の現況と解決すべき課題

（1）施設現況【全体】

所在地：台東区清川二丁目24番26号（住居表示）

敷地面積：10,210.61㎡

建築面積：4,217.79㎡

延床面積：25,422.61㎡

〈内訳〉地下1階 1,933.69㎡

1階 3,539.90㎡

2～7階 19,949.02㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上7階、地下1階

竣工年月：昭和42年10月

最高高さ：約35m

既存施設用途：台東清掃事務所清川清掃車庫（地下1階～1階）

清川清掃車庫付設防災備蓄倉庫（1、2階）

清川自転車保管所（1階～3階）

清川駐車場（1階及び南側敷地、観光バス駐車場）

※4階以上は未利用

(2) 施設の立地

戸建住宅、共同住宅、商店・工場・作業場などの事業所との併用住宅など、様々な形態の建物が混在した北部地域の北側に位置している。同跡地は、JR南千住駅（荒川区）から直線距離で約800mの場所に位置し、四周が公道に接した土地である。北側は、明治通りに面しており、隅田川沿いには首都高速道路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と考えられる。なお、同跡地の周辺状況は以下のとおりである。

- 南側：「都営住宅」
※都営清川二丁目第二アパート（令和元年改築、11階建154戸）、ハローワーク上野玉姫労働出張所併設
※都営清川二丁目アパート（平成30年耐震改修、7階建111戸）、区立玉姫保育園、玉姫児童館・玉姫こどもクラブ併設
- 北側：明治通りを挟み「東京ガス 千住事業所」（千住テクノステーションA館、同B館、千住整圧所など）
- 西側：「NTTコミュニケーションズ白鬚ビル」
- 東側：住宅、工場等

(3) 清川清掃車庫

① 現況

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666㎡）
車庫	清掃事業車両駐車場58台（直営車 ^(※1) :21台・雇上車 ^(※2) :37台）、資源回収車駐車場14台、汚水処理室、脱臭機械室、整備工場、洗車場（荷箱内を洗浄用）、倉庫、機械室、資源保管場庫 等（1階:約1,698㎡、地下1階:約1,629㎡）

(※1)直営車(両)：区が所有する車両。(※2)雇上車(両)：雇い上げ事業者の車両。

- 清掃車両の入出庫について
清掃車両の出入りが集中する時間帯（7:00～8:30、11:00～13:00、15:00）がある。時間帯によっては約50台が一度に出入りするため、安全かつ円滑に入出庫ができることが必須である。

また、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。さらに周辺住民への安全面等に配慮し、清掃車両の出入箇所は、敷地北側の明治通りに面した場所とし、出入箇所は、他の用途・機能と錯綜しないよう配慮している。

② 解決すべき課題

現在の清川清掃車庫は、昭和42年10月竣工のため、老朽化が進んでいる。

区民に身近で必要不可欠な公共サービスである清掃・リサイクル事業の要である収集作業従事者のより快適な労働環境への配慮から、休憩所や詰所の整備、ロッカー室や浴室などの増設をする必要がある。

(4) 防災備蓄倉庫

① 現況

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（ホイールローダー、パワーショベル）

② 解決すべき課題

区拠点（集積）防災備蓄倉庫は全18倉庫あるが、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ある。

また、区内に大型車両を駐車するスペースを確保できないため、起震車の駐車場所や今後導入を検討しているモビリティトイレの保管場所の確保が必要である。

3. 清掃・リサイクル事業の見通し

台東区一般廃棄物処理基本計画では、ごみ・資源排出量の削減を目指している。分別徹底やプラスチック類の資源化、排出抑制を推進した場合の排出量は、令和12年度で52,342 t/年（予測値）としており、同計画の基準年度である令和元年度の54,214 t/年（実績値）から約1,872 tの減少を予測している。

排出抑制の推進により全体の排出量の減少が予測されるが、ごみと資源の分別の徹底、排出指導、戸別収集を安定的に実施していくためには、現在の収集体制・規模の継続が必要である。

4. 施設整備の基本的な考え方

現在、本区の清掃事業は、台東清掃事務所、北上野分室、清川清掃車庫の3つの施設を拠点に行っている。台東清掃事務所は本部機能を有し、北上野分室は小型家電持ち込みの拠点、清川清掃車庫はまとまった台数の清掃車両を駐車できる場所として重要な役割を果たしており、区の清掃事業に不可欠な施設であるため、整備期間中も含め事業を休止することはできない。これらの施設は、当該地に替わって立地や面積、地域住民との合意等の条件が整う代替地を確保、移転することは非常に困難である。現状、それぞれの施設で分散して事業を実施しながら、区民に必要な不可欠な公共サービスである清掃事業を安定的に提供することができるため、引き続き、これらの3施設体制を維持する。

清川清掃車庫の清掃車両の出入箇所については、出庫では遅滞のない迅速な展開、また入庫では渋滞を生じさせない配慮が必要となる。さらに周辺住民への安全面等の配慮が必要なことから、出入箇所は敷地西側の区道に設け明治通りを経由することを基本とし、出入箇所や動線は、敷地内の他の施設の用途・機能と錯綜しないよう分離する。

併設する防災備蓄倉庫については、備蓄物資の拡充に対応できる保管能力を確保する。また、物資の搬出入を迅速に行えるよう出入箇所や導線に配慮する。

既存の建物は、新たな清川清掃車庫等に機能を移転したのち、解体する。

なお、本事業の発注方式については、設計、施工等を一括で発注するデザインビルド方式で行うこととする。

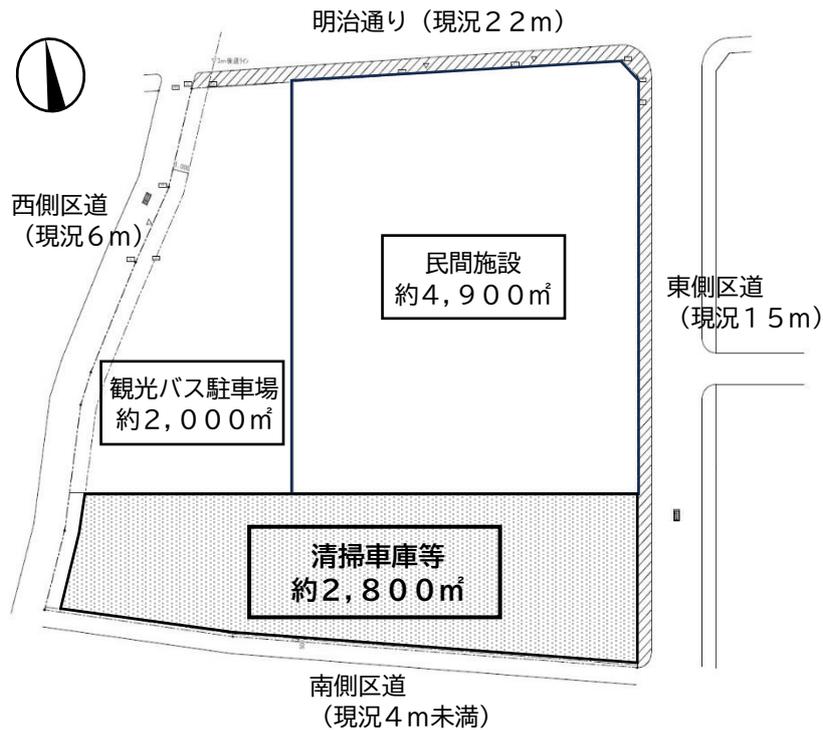
5. 新たな清掃車庫等の整備要件

(1) 敷地条件

本事業を実施するための敷地に係る条件は以下のとおり。

No.	項目	敷地
1	所在地	台東区清川二丁目 311 番 1、3 (地名地番)
2	敷地面積	清川清掃車庫整備に係る敷地面積約 2,800 m ²
3	用途地域	準工業地域
4	容積率	400% (清川清掃車庫に係る敷地部分 No.5~7 も同じ)
5	建ぺい率	60%
6	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区
7	防火指定	防火地域





※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。

(2) 清川清掃車庫

現在の清川清掃車庫の機能（「2. 施設の現況と解決すべき課題 (3) 清川清掃車庫 ①現況」のとおり)を維持し、設備更新等による環境改善を図る。

【新たな清川清掃車庫に求める機能】

- 周辺住民への配慮のための、臭気や車両通行・架装動作時の騒音対策（防音対応）。
- 既存の機能は引き継ぎ、より安全で効率的な車両運行ができる構造
- 民間整備拠点の減少に伴い、安定した車両整備の実施に必要な認証整備工場の整備
- 収集作業従事者のより快適な労働環境（休憩所・詰所）の整備、トイレ、ロッカー、浴室等設備の充実
- 清掃・リサイクル事業を担う施設にふさわしい環境に配慮した施設（省エネルギー、緑化対策）
- 民間施設整備を踏まえ、景観（建物外観）に配慮した施設
- 小学生の施設見学など地域に貢献できる多人数収容の会議室の設置

(3) 防災備蓄倉庫

防災拠点としての活用を推進するため、防災備蓄倉庫の拡充と災害対策車両の保管場所を整備する。また、防災備蓄倉庫は移動式ラックなどを使用することで、床面積以上の保管スペースを創出する。

併せて、今後進めるDX化を見据えた通信設備の導入を行い、発災時に関係先と連携が図れる体制を整える。

【新たな防災備蓄倉庫に求める機能】

- 備蓄物資の拡充に対応した防災備蓄倉庫の保管能力強化
- 災害発生時等の支援物資を輸送する4 t車の駐車・荷捌き場所の確保
- 起震車等の保管（駐車）場所の確保

6. 整備スケジュール(予定)

令和7年度 要求水準検討、設計・施工・解体事業者選定、設計
 令和8年度 設計、関連工事
 令和9年度 設計、施工、関連工事
 令和10年度 施工、解体、新清川清掃車庫等稼働
 令和11年度 解体

