

昭島市に所在する国有地の活用方針に係るサウンディング型市場調査(対話)

実施結果

令和2年12月25日

関東財務局管財第2部国有財産調整官③

1. 背景・目的

本財産は、令和元年12月に開催されました国有財産関東地方審議会において留保財産として決定され、今後、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付を行うことで、有効活用を図っていくこととなりました。

本財産は、地区全体の街づくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者の意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

そこで、今般、定期借地（事業用定期借地）を前提とした実効性のある利用方針素案の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング調査を行いました。

2. 本調査の対象財産の概要

所在地	東京都昭島市もくせいの杜1-5-1外1筆（別図のとおり）
敷地面積	22,170.48㎡（公簿面積）

3. 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和2年（2020年）8月31日（月）
対話の実施	令和2年（2020年）10月13日（火）～10月15日（木）
実施結果の概要の公表	令和2年（2020年）12月25日（金）

4. 参加状況

参加事業者：6事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

5. 実施結果の概要

別紙（意見の概要）のとおり

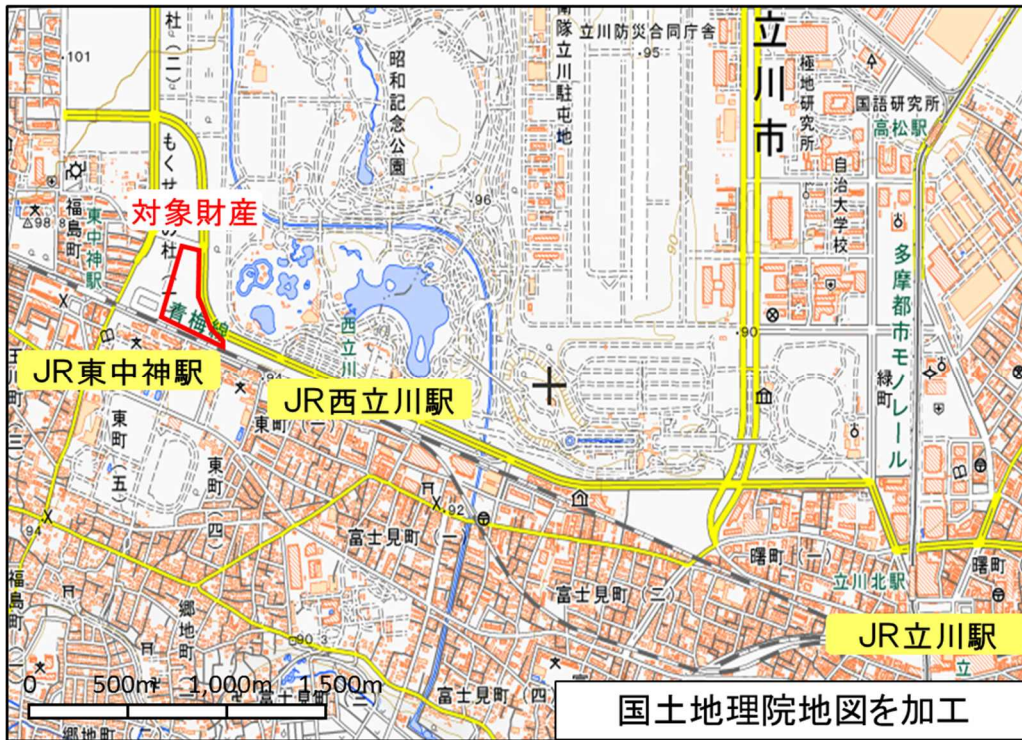
6. 今後の方針

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を策定します。

利用方針は、国有財産関東地方審議会に諮問の上決定し、当該決定に基づき、二段階一般競争入札等の手法により、処理を行うこととしております。

別図

【案内図】



【位置図】



【意見の概要】

1. 実施可能な事業内容

(1) 事業コンセプト

- 地域に密着した生活利便施設の提供（ワンストップショッピング）
- 住民に利便性の良い食のインフラの提供
- 昭島市の東の玄関口にふさわしい『つなぐまち』
- 駅周辺及び昭和記念公園という多様な人が集まる施設や、区画整理事業でインフラが整備されている立地特性を生かし、業務・商業を主体とした拠点の形成
- 近時開発が進んでいる立川至近の立地を生かした、立川駅近郊商業施設の飛び地的な開発
- ウィズコロナ、アフターコロナに対応する先進的な街区

(2) 事業内容

- スーパーマーケットを中心とした、ドラッグストア、ホームセンター等の複合商業施設（複数）
- フィットネス、クリーニング、小規模病院等のサービス施設
- 物流センター、研修施設及び会議室等
- 商業・サービス系の施設と業務施設の組合せ
- 住宅、コワーキングスペース、物流センター、データセンター、スポーツ施設、スーパーマーケット等生活利便施設の組合せ
- 住宅複合施設として、近隣型商業施設、賃貸集合住宅、事業所の組合せ
- 定借分譲マンション

2. 事業方式

(1) 定期借地権の期間

- 20～30年間、30年間以上（商業用途）
- 30年間以上、できる限り長期間を要望（その他事業用途）
- 50～70年間の一般定期借地を要望（住宅用途）

(2) 事業開始までの準備期間

- 2年程度（開発手続き、大規模小売店舗立地法、建築工事等）
- 設計：半年～1年間、工事：2～3年を想定
- 施設自体の工事期間だけでなく、施設に利用する設備等のインフラ整備を要する期間が必要

(3) 全面積の利用の可否

- 用途によっては可能（複数）
- 住宅を含めた複合用途であれば可能
- 商業単独でも可能であるが、持続性を担保する上では住宅複合とする方が望ましい
- 商業施設の場合、可能であるが、テナントの状況によっては、部分的な利用となる可能性があり、その場合は敷地 3,000 坪程度を利用した単独での出店

3. 経済条件（定期地代、賃借料等に関する意見）

- 前払い地代方式が選択できることを要望
- 工事・解体期間中、地代にかかる減免等の措置を要望
- 複合商業施設の場合、テナント構成が確定しなければ明確に試算はできないが、コロナ禍の状況を踏まえると、賃借料の試算については、より一層シビアになると考えられる

4. 事業者が参画しやすい仕組み

(1) 制度面における要望

- 地元企業を含むこともしくは一定期間事業を継続することを公募条件にしてほしい
- REIT や底地権者の承諾を得た先への借地権譲渡を認めてほしい（所有し続けることは想定していない）
- 用途毎に建物を分棟で建設可能となるよう、分筆を可能としてほしい
- 共同事業者を応募までに組成する場合、募集期間が短いと厳しいため、共同事業者を応募後に追加させることを可能としてほしい
- 経済条件を優先した評価方式ではなく、全体の事業や施設内容といった企画への配点を重視した総合評価方式による審査にしてほしい
- コロナ禍の状況を踏まえて公募時期を設定してほしい
- 売却が望ましい

(2) その他の要望・提案

- 地区計画の緩和、見直し（まちづくりガイドラインの変更）（複数）
- 本地隣接の環境保全用地に日影規制があることにより、本地の魅力が損なわれていると考えられるため、市街化調整区域として個別に環境を考慮する等の対応を要望
- 敷地単独ではなく、周辺を含めた魅力を引き出す環境の整備
- 昭和記念公園昭島口（もしくは新設出入口）へのアクセスを設ける等のインフラ整備
- 今後開発されるエリアをEVバスやコミュニティバス、サイクリングロードで結ぶことや、要所に公共施設を配置するなど、スマートシティ化できる環境の整備
- シェアサイクルの設置
- 駅とのペDESTリアンデッキの設置（道路のアンダーパス開通まで）
- アンダーパス開通後の動く歩道の設置

5. その他

- 周辺施設とのシナジーを目指すことが重要
- 土地利用の検討にあたっては、本地のみではなく、民間利用街区（複合利用 A 地区・B 地区、業務地区）全体としての施設構成の検討が必要
- 立川断層の存在が地震災害等リスクを鑑みると、土地評価に影響を与える要素となり得るため、ハード・ソフト上の対策費用が支払い地代に影響する可能性がある