

昭島市もくせいの杜一丁目に所在する国有地
にかかる活用方針

令和3年6月

昭島市

1. はじめに

昭和52年に米軍から返還された立川基地跡地昭島地区（以下「当地区」という。）は、平成20年6月、財務省に提出した土地利用計画に基づき、土地区画整理事業が施行され、法務省施設や民間住宅等の立地が進んでいる。

当地区内の東中神駅北口交通広場沿いに位置する国有地（以下「当該地」という。）は、令和元年12月の国有財産関東地方審議会において、「JR青梅線東中神駅前に所在する大規模国有地であり、今後のまちづくりや開発等の状況を踏まえ、有用性が高い」と判断されたことから、財務省において、留保財産に選定され、将来に渡り所有権を留保し、定期借地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った。これを受け、今後財務省が当該地の利用方針を策定するにあたり、地元地方公共団体としての考えを示すため、本活用方針を策定し、財務省に提出するものである。

2. 当該地の概要

(1) 所在地 東京都昭島市もくせいの杜一丁目5番1 外1筆

(2) 区分・数量 土地・22,170.48㎡

(3) 都市計画規制

用途地域：近隣商業地域，建ぺい率：80%，容積率：300%，第3種高度地区，準防火地域

(4) 位置図



3. 当該地周辺の現状と課題

- ・土地区画整理事業により駅北口交通広場を含む都市計画道路等の都市基盤が整備され、土地利用が進んでいる。
- ・当地区東側に隣接する国営昭和記念公園の昭島口周辺について、国土交通省は、再整備に向けてサウンディング調査を実施している。
- ・昭島市は、財務省及び国土交通省に対して、当地区の環境保全用地を活用した国営昭和記念公園の拡張を要請している。
- ・駅周辺にある都営住宅及び独立行政法人都市再生機構東中神団地は、老朽化等により、建替えや耐震化が進められている。
- ・駅周辺の商店やスーパーマーケットが閉店するなど商業施設の減少により、生活利便機能の確保及び地域のにぎわいや活気の創出が課題となっている。

4. まちづくりの方針

昭島市都市計画マスタープラン等において、当該地及び当該地周辺のまちづくり方針は、以下のとおりである。

(1) 昭島市都市計画マスタープラン（令和3年3月改定）

①都市拠点

- ・東中神駅周辺は、地域拠点として位置づけられており、商業・業務機能の導入・充実を図り、「昭島市の東の玄関口」として回遊性、快適性の高い拠点を形成していく。

②地域別まちづくりの方針

- ・広域的な機能が立地するほか、住宅や暮らしを支える商業施設・福祉施設等の導入により、にぎわいと活気の創出を図る。
- ・交通広場周辺においては、市民の交流の場の形成を図る。
- ・東中神駅から国営昭和記念公園昭島口までのアクセス動線などにおいては、ユニバーサルデザインに配慮し、だれもが自由に回遊できる環境整備に努める。
- ・（まちづくりの方針図（第1地域）において）立川基地跡地昭島地区と国営昭和記念公園が一体となったまちづくりを目指す。

(2) 立川基地跡地昭島地区地区計画（平成24年3月策定（最終変更：平成28年5月））

①地区全体の目標

- ・昭島市の東の玄関口にふさわしい、にぎわいと活気・交流を創出する土地利用を誘導し、環境景観に配慮した質の高い生活空間の形成を目指す。

②当該地が属する地区の土地利用方針

- ・駅周辺及び国営昭和記念公園へのアクセス動線にあるという立地を活かし、商業を主体としたにぎわいのある交流拠点の形成を図る。

(3) 立川基地跡地昭島地区の昭島市域土地利用計画（平成20年6月策定（最終変更：令和2年10月））

(4) 立川基地跡地昭島地区民間利用街区まちづくりガイドライン（以下「まちづくりガイドライン」という。）（平成29年2月策定（最終変更：令和3年6月））

①まちづくり基本方針

『緑と空のつながりが見える 環境・交流・にぎわいのまち』

②土地利用基本方針

（地区計画の土地利用方針を準用）

③当該地の街區別誘導基準

【優先指導事項】

- ・ 主要な土地利用は、商業・サービス施設
- ・ 商業施設は、スーパーマーケット、近隣型ショッピングセンター等（売場面積2,000㎡以上）

【協議調整事項】

- ・ 昭3・4・21東中神駅北口南北線（交通広場含む）沿いの賑わい（商業、サービス施設）、オープンスペースの確保
- ・ 敷地内に深層地下水100%の「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗の配置

5. 財務省において実施したサウンディング調査結果の概要

当該地の活用について、実効性のある方針にするため、財務省が令和2年10月に民間事業者との対話を通じたサウンディング調査を実施した結果（6事業者が参加）、以下のとおり、スーパーマーケットやホームセンター等の商業施設、商業・サービス系の施設と業務施設などを含めた複合的な組み合わせによる提案があった。

(1) 事業コンセプト

- ①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）
- ②住民に利便性の良い食のインフラの提供
- ③昭島市の東の玄関口にふさわしい『つなぐまち』
- ④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、土地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
- ⑤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
- ⑥ウイズコロナ、アフターコロナに対応する先進的な街区

(2) 事業内容

- ①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）

- ②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
- ③物流センター、研修施設及び会議室等
- ④商業・サービス系の施設と業務施設の組合せ
- ⑤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
- ⑥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
- ⑦定借分譲マンション

6. 市民要望

当地区のまちづくりにあたって数多く重ねてきた地域住民や商店会等との懇談会や説明会等においての交通広場周辺の土地利用についての主な市民要望は次のとおりである。

- ①駅周辺及び国営昭和記念公園へのアクセス動線にあるという好立地を活かした、周辺に不足するスーパーマーケットやホームセンター等の商業施設の立地
- ②商業やサービス施設によるにぎわいやオープンスペースの創出

7. 当該地の活用方針

(1) 基本的な方針

まちづくりガイドラインに基づき、立地特性に合わせた、商業・サービス施設の機能導入を図り、周辺環境とも調和した、にぎわいや活気のあるまちづくりを目指す。

(2) 導入すべき施設

- ・地域に資する商業施設等

地域住民の生活利便性向上の観点から、スーパーマーケットや近隣型ショッピングセンター等（売場面積2,000㎡以上）の商業施設の整備。

(3) 導入が望ましい機能及び施設

- ・にぎわいの創出やオープンスペースの確保

駅周辺から国営昭和記念公園へのアクセス動線にあるという立地特性を活かし、昭3・4・21東中神駅北口南北線（交通広場合む）沿いのにぎわい（商業、サービス施設）やオープンスペースの確保が望ましい。

- ・「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗

市の魅力発信に寄与する観点から、施設内に深層地下水100%の「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗の設置が望ましい。

※いずれの施設も、民間事業者による整備及び運営を前提とする。

8. その他配慮事項

- (1) 各種法令、まちづくりガイドライン等を遵守するものとする。
- (2) 隣接する国営昭和記念公園の広大な緑を感じられるよう、建物計画においては、見通し、風通し、ひろがり確保し、空間形成に配慮するものとする。
- (3) 国営昭和記念公園昭島口周辺の再整備の動向と連携を図るものとする。

添付資料

- ① 当該地及び周辺の写真
- ② 立川基地跡地昭島地区民間利用街区まちづくりガイドライン



東中神駅北口交通広場から環境保全用地を望む（イメージパース）