

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査

実施結果（R7）

令和8年4月30日

関東財務局管財第2部(第3)国有財産調整官

1. 背景・目的

本財産は、令和元年12月に開催され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、国が所有権を留保した上で、売却によらず定期借地権による貸付を行うことにより、有効活用を図ることとされました。

本財産は、地区全体の街づくりに寄与する可能性を有する土地であることから、その最適な有効活用を促進するため、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、民間事業者の皆さまの意見やアイデア、ノウハウを活かした活用方針の検討が必要と考え、令和2年度に本財産の活用方針に係るサウンディング型市場調査を実施しました。その後、令和3年度には国有財産関東地方審議会において、本財産の利用方針を策定しました。

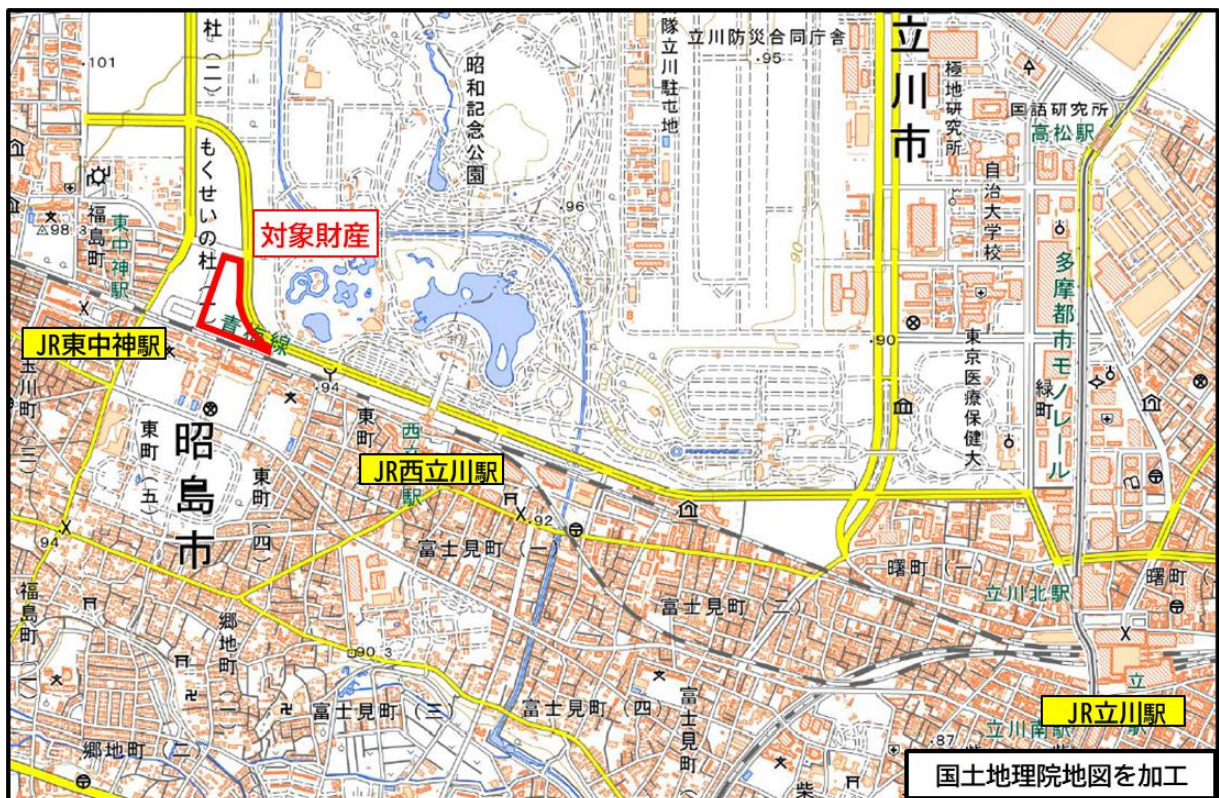
しかしながら、本財産の宅地整備に時間を要し、前回調査から約5年が経過したことから、最新の地域の状況・ニーズを把握するため、改めてサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施しました。

2. 本調査の対象財産（土地）の概要

所在地	東京都昭島市もくせいの杜1-5-1外1筆
敷地面積	22,170.48㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
防火・準防火地域	準防火地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
高度地区（最高限）	第3種高度地区
主たる接続道路	東側・・・舗装都道（幅員29.9mから31.0m） 西側・・・舗装市道（幅員16.0mから19.7m） 北側・・・舗装市道（幅員16.0m） 南側・・・舗装市管理道路（幅員6.0mから6.1m）

供給施設の状況	電気・・・・・・ 接面道路配線 有 公共上水道・・・ 接面道路配管 有 公共下水道・・・ 接面道路配管 有 都市ガス・・・・・・ 接面道路配管 有
交通機関	J R 青梅線 東中神駅の東方約 0.3km 徒歩 4 分
公共機関	昭島市役所東部出張所（イーストテラス・サブスリー内） 市立富士見丘小学校 市立昭和中学校
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・都市ガスは南側道路には配管されていない。 ・本地南側道路は歩行者専用道路のため、車両の進入はできない。 ・立川基地跡地昭島地区地区計画

【案内図】



【位置図】



3. 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和7年（2025年）12月15日（月）
対話の実施	令和8年（2026年）1月30日（金）～2月20日（金）
実施結果の公表	令和8年（2026年）4月30日（木）

4. 参加状況

参加事業者：8事業者（卸売業・小売業、建設業、不動産業）

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

本調査の結果、地域の状況・ニーズについて、前回調査時点から大きな方向性の変化は確認されませんでした。調査結果および地方公共団体との協議内容を踏まえ、令和8年度末から令和9年度中の二段階一般競争入札公示を目指して、引き続き準備を進めてまいります。

【意見の概要】

1. 実施可能な事業内容について

(1) 事業コンセプト

○周辺居住者の日常利用を主軸にしつつ、国営昭和記念公園利用者も取り込む形で地域の生活インフラとして機能する商業施設

○スーパーマーケットを核とした、地域に根差す商業施設

○日常利便性の向上に加え、健康増進や地域交流を促進する機能を導入することで持続的にぎわいと地域価値の向上を図る

○「国営昭和記念公園と JR 東中神駅と街を繋ぐ、日常・交流・健康の複合拠点」

○「ひらく」・「つなぐ」・「ひきこむ」オープン・ハブ。土地区画整理で生まれる新しい街の玄関口として、東中神駅 - 立川／昭島両勢圏・国営昭和記念公園をつなぎ、地域にひらかれ、人と賑わい・良いイメージをひきこむ拠点を目指す

○「通う・集う・つながる」をキーワードとした都市生活拠点型の商業施設

○駅近×郊外型+公園のハイブリッド特性を活かした近隣型商業施設。駅から近いのに、車でも便利。公園と“まち”をつなぐ賑わい空間

(2) 事業内容・施設規模

○食品スーパーマーケットのほか、ドラッグストア、100円ショップ、クリニック、スポーツジム等、日常利便性の高いテナント構成の商業施設。施設規模は低～中層（概ね2階建て程度）を想定

○買い物機能に加え、イベントや交流を促す滞在型の空間づくりと生活利便サービス・飲食など多様な業態を組み合わせることで日常利用と地域交流の双方を支える魅力ある施設構成を検討し、必要に応じて専門店の集合による商業街区的な構成も視野に入れる。施設規模は平屋を基本としつつ、需要に応じて1階～2階も選択肢。延べ床面積6千㎡～8千㎡程度を想定

○生活利便施設（スーパーマーケット・ドラッグストア等）を核とした商業施設（必要に応じて医療・行政サービス・地域コミュニティ機能なども複合的に検討）。売場面積は1万㎡～1万5千㎡程度が現実的

○住宅事業、商業+住宅の複合案、商業

○商業（NSC:近隣型ショッピングセンター）の場合は平屋建て、複数棟で延べ床面積1万㎡～1万3千㎡程度、駐車場は数百台程度を想定

○賃貸マンション及び定期借地権の分譲マンション（低層階に必要な応じた商業店舗

を有し、その他フロアをマンションとして想定。)

○用途別敷地分割による商業施設及び住宅の複合開発

○低層・分棟型の商業施設とし、物販・飲食・生活利便・サービス店舗を配置するとともに、地域製品の取り扱いや地産地消を意識したテナントを想定。ウェルネス・健康関連機能、子育て・多世代交流機能、屋外広場・緑地空間を備えることも想定

○商業（スーパーマーケット、ドラッグストア等）、ウェルネス（温浴等）、ワーキングスペース、医療、データセンターを単独もしくは複合施設として検討、施設規模は今後のテナントヒアリング、契約期間・条件による。商業用途がメインの場合は、平屋もしくは2階建て

○日常生活に欠かせない複数の機能を備えた都市型ショッピングセンターで小商圈、コンパクトを基本とし、延べ床面積1万㎡程度を想定

○スーパーマーケット（約2千㎡～3千㎡程度）を核に、ドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー・カフェ等の業種を複合させる

2. 事業方式

(1) 希望する定期借地権及び借地期間

○30年前後（20年～40年）の事業用定期借地権（商業用途）

○50年以上の一般定期借地権（商業用途、住宅用途を含む複合用途、福祉施設を含む複合用途）

○70年の一般定期借地権（商業用途、住宅用途を含む複合用途）

(2) 事業開始までの準備期間

○地中埋設物・土壌汚染等の問題がなければ、土地引渡し後1年～2年で開業可能との認識

○設計に3か月～6か月、施工に約1年を基本とし、最大で2年程度の準備期間を要することから、これらの事業準備期間（設計・施工）を含めた契約年数の設定を希望

○2年～3年

○住宅用途及び住宅+商業複合用途であれば3年超、商業用途であれば2年

○設計から工事まで約3年～4年

○設計から工事まで約4年～5年

○設計・工事等含め約3年

○設計・施工・テナント調整を含め概ね2年半～3年（開店まで最長3年半想定）

(3) 全面積の利用可否

- 敷地を最大限活用し、広域集客に耐えうる駐車台数を確保することを想定
- 全面積活用可
- 商業であれば敷地の一部活用が前提
- 商業施設メインでは難しいが、複合施設もしくは業務施設・住居系であれば全面積活用可
- 基本は全体を一体的に活用するが、段階整備・分期開業にも柔軟に対応可能とする
- 全面利用も検討可能だが、交通導線の課題への配慮が必要

3. 経済条件

- 地代は地域の相場で想定するが、最終的には事業収支を踏まえて設定
- 直近数年で建築単価が約 1.5 倍～1.7 倍に上昇して事業収支へ影響が及ぶ一方、テナント契約は 10 年～15 年（最長 20 年）が一般的で賃料を急激に上げることが出来ない。さらに長期借地の場合は途中改修・更新を前提に収支設計が必要
- 周辺事例、事業内容、投資規模を踏まえ、協議により地代・賃借料を決定することを希望。地代が高額に設定される場合、テナント調整が困難となり参画が難しくなる可能性
- 設計・施工期間の地代減免があるとよい
- 定期地代については建築費の高騰により事業初期の負担が大きくなっている状況を踏まえ、事業成立に必要な最低限の水準を要望
- 社会情勢や経済環境の変化に対応できるよう定期的な見直しや協議が可能となることを要望
- 地代は抑制してほしい
- 最大地代の確保に向け、今後事業形態ごとに収益性を検討予定
- 立地その他の条件や昨今の建築費高騰を踏まえて事業採算性を検討する場合定期地代に対する負担率は抑えていただきたい
- 建築コストが上昇しており、初期投資は抑えることが重要。長期的な安定運営のため、地代は抑制してほしい

4. 事業者が参画しやすい仕組み

- 公募・選定・契約までの大まかなスケジュール、審査基準を早期に示してほしい
- 評価・スケジュール等の明確化を希望
- 入札公告から企画書提出まで 6 か月以上（可能であれば 9 か月～10 か月程度）の期間の確保が望ましい

- 公募の大まかなスケジュールを早期に示してほしい
- 経済条件のみを重視するのか、地域貢献・施設コンセプト等も含めて評価するのか、事業者選定時の優先事項を明確にしてほしい
- 価格競争のみの公募は回避してほしい
- 二段階競争入札としてほしい（第一段階は基本条件のクリア・ノットクリアのみの審査、第二段階は価格（条件）競争のみ）
- 過度な要求（デザイン条件・再エネ100%義務化等）は避けてほしい
- 公募条件（用途・ボリューム・駐車場等）は事前に調整の場があると参入しやすい
- 民間の創意工夫が発揮できる自由度を確保してほしい
- 施設用途や施設形状に関する制約が厳しい場合、事業可能性が低下するため、一定の柔軟性を希望
- 区画を複数に分割し、商業・賃貸集合住宅・アクティビティ施設など複合提案を認める公募方式が望ましい
- 提案時に記載のない第三者への将来的な借地権売却も可能にしていきたい
- 企画競争における商業施設の提案時、入居テナントの明示は不要にしてほしい
- 入札参加に際して、設計・施工会社とのJV（共同企業体）を必須としないしてほしい
- 契約締結時に支払う一時金等の主要な支払い条件をあらかじめ明確になっていることが望ましい
- 行政側の整理・役割分担を明確化してほしい
- インフラ・基盤整備の事前対応が望ましい
- 公共施設移転を含む官民連携の検討有無を明確化してほしい
- 公園整備など事業範囲の明確化をしてほしい
- 契約・リスク・公募条件の透明化
- 道路・歩道・上空通路などの改良が必要な場合、スケジュールやインフラ整備計画図を公募時点で示してほしい
- 国営昭和記念公園に向かう歩行者通路の幅員・位置・通過ルートの想定を事前に共有してほしい

5. 国営昭和記念公園再整備事業と連携した取り組み

- 東中神駅から国営昭和記念公園昭島口までの動線として、敷地内歩行者通路の整備には賛成。単なる通過動線ではなく、国営昭和記念公園と連続した賑わい・滞留空間の創出を重視
- 敷地内に通路を設けた場合、通路の24時間開放については、防犯・清掃・管理面の課題があるため、事業者管理ということであれば運営方法について検討が必要

- 国営昭和記念公園の緑への「見通し」確保について、どの位置から、どの範囲を見ることを求めているのかを明確化することが望ましい
- 連携は完成後の相互送客・イベント等を中心に、整備方針を踏まえた柔軟な調整を想定
- 東中神駅～国営昭和記念公園昭島口の動線強化に賛成。単なる通過路ではなく賑わい・滞留を生む空間づくりを志向
- 国営昭和記念公園利用者との回遊を意識した商業提案を検討
- 東中神駅～国営昭和記念公園昭島口を結ぶ歩行者動線の確保・演出
- 国営昭和記念公園と連動したオープンスペース整備
- 国営昭和記念公園利用者を取り込むイベント・マルシェ・健康プログラムの共同実施
- 防災拠点としての機能連携、情報発信拠点の形成、災害時における一時滞在場所としての活用
- 国営昭和記念公園事業者と連動し、人の流れを最適化する計画づくり
- 再整備事業の詳細にもよるが、敷地内に歩行者動線を連動させることや緑地の連続性を意識した並木通りを作ることは可能
- 事業地から国営昭和記念公園昭島口までの歩行者導線の形成を提案
- 国営昭和記念公園と一体となった地域イベント
- 敷地南側に設置予定の歩行者専用道路を動線とする場合はキャノピー設置を検討
- 敷地内の国営昭和記念公園に向けた最適動線配置や信号、横断歩道、案内サイン、照明の設置検証
- 動線間にオープンスペースを整備し、一体感の創出
- 本件財産内に憩いの場を設けることにより国営昭和記念公園と互いに機能を補完し合い、エリア全体の利便性を向上させるような取り組みの検討

6. 開発の支障になる点

- あきしまの水ブランド普及に資する店舗について、想定形態・必要床面積・インフラ条件が不明確
- 敷地内緑地の維持管理主体や当該緑地が借地対象面積に含まれるのかが不明確
- 電飾広告物禁止により夜間の店舗視認性、安全性が過度に低下する懸念
- ガイドラインに基づく電飾広告等の制限は集客・安全面の観点から柔軟な運用が望ましい。視認性確保と景観配慮の両立を検討
- 緑地の管理主体や借地対象面積の取り扱い等は今後の整理事項
- 景観・色彩規制が厳しい

- 周辺に夜間照明が少なく暗い環境のため、安全性や適度な視認性確保が課題
- 都市計画道路沿いを中心に、壁面線の後退や歩道状空地の確保が示されているが、配置計画や用途構成に応じた協議を要望
- 外壁色、広告色への色彩規制が支障になる可能性がある
- 容積率消化の考え方整理が必要、特に福祉施設は高層化しやすく、敷地面積に対し建築面積確保が課題
- 屋外空間の取扱いの柔軟性が必要
- インフラ（電気・盛土・残土処理等）負担が過大とならないよう事前整理が必要
- 「見通し確保・緑地連続性」など建物配置への影響が大きいため、緩和・明確化してほしい
- オープンスペース確保の規模・仕様を示してほしい
- セットバック・緑化計画の幅員の想定を示してほしい
- 色彩制限の協議を希望
- 看板・サイン・シンボルタワーの設置について協議を希望
- 街路樹含む緑化基準の緩和、屋外広告物のカラーやトーンの調整

7. その他

- 観光まちづくり協会や商工会等との連携により、地元産品やイベント等の展開を想定
- 国営昭和記念公園や近隣住宅との位置関係に加え南側が線路に面するため集客が弱く、一般的に線路横断時は最短経路が選択されることからアンダーパス整備後も南側からの来訪は見込みにくく、回遊性の確保が課題となる
- 「あきしまの水」活用提案

以上

(注) 本概要は、本調査において事業者から示された主な意見を整理したものであり、当局として特定の事業内容、事業方式、事業条件、今後の事業方針や公募条件等を示し、又は確定するものではありません。