

# 利用方針

(昭島市もくせいの杜 1-5-1 外 1 筆)

令和 3 年 10 月

関東財務局

# 目 次

## 第1 はじめに P 2

- 1. 経 緯 P 2
- 2. 財産の概要 P 3

## 第2 利用方針策定にあたって P 5

- 1. 昭島市における活用の考え方 P 5
- 2. 民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果 P 8
- 3. 昭島市との協議 P 9

## 第3 利用方針 P10

- 1. 目指すべき施設の構成について P10
  - (1) 導入すべき施設
  - (2) 導入が望ましい施設等
  - (3) その他活用に当たっての留意事項等
- 2. 土地の処理方針について P11

# 第 1. はじめに

## 1. 経 緯

本財産は、立川基地跡地昭島地区（以降、『本地区』という。）に所在しており、昭和 52 年に米軍から返還されて以降、留保地として長い間未利用地となっていたが、平成 20 年に地元地方公共団体である昭島市において「立川基地跡地昭島地区の昭島市域土地利用計画（以降、『利用計画』という。）」が策定され、本財産は「民間利用街区」とされた。

その後、本財産を含む本地区は、利用計画に基づき、平成 25 年から 29 年度に掛けて、土地地区画整理事業による基盤整備が行われた。

本財産は、土地地区画整理事業によって整備された、駅前に所在する大規模財産であり、本地区の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、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、留保財産として選定されたことから、今般、利用方針の策定を行うものである。

なお、利用方針の策定に当たっては、令和 3 年 6 月に昭島市から提出された「昭島市もくせいの杜 1 丁目に所在する国有地にかかる活用方針」や、民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果等を踏まえ、国として利用方針を策定するものである。

## 2. 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
敷地面積	22,170.48㎡（公簿面積）
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
高度地区	第3種高度地区
防火地域等	準防火地域
接面道路の状況	東側・・・舗装都道（幅員30.0m） 西側・・・舗装市道（幅員16.0～61.4m） 北側・・・舗装市道（幅員16.0m） 南側・・・舗装市道（幅員6.0m）
その他	本財産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に所在

○ 位置図



○ 案内図



## 第2. 利用方針策定にあたって

令和2年1月より、昭島市と本財産の最適利用の観点から継続的に協議を行ってきた。

利用方針の策定にあたっては、昭島市との協議及び令和2年10月に国が実施した民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果を踏まえたものとしている。

### 1. 昭島市における活用の考え方

#### ○ 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。

#### ○ 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

###### 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。
- ・ 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

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

- ・ 駅への近接性を生かし、業務・商業系や住宅系施設の融合した、賑わいと活気あふれるゾーンを形成

(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。）

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 m<sup>2</sup> 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

○ 市民の要望

本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ける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

○ 活用方針

上記まちづくり基本方針等及び市民の要望を踏まえ、当該地の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ため、昭島市として導入を求める施設は以下のとおり

導入すべき施設	<p>○ 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 m<sup>2</sup>以上）の商業施設の整備</p>
導入が望ましい施設等	<p>○ 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（交通広場含む）沿いのにぎわい（商業、サービス施設）やオープンスペースを確保</p>
	<p>○ 「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を設置</p>

## 2. 民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果

本財産の活用について、実効性のある方針にするため、国が令和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合せによる提案があった。

### （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

### 3. 昭島市との協議

昭島市と本財産の最適利用の観点から継続的に協議を行ってきた。

	主な意見交換内容
第1回 協議 (R2. 1. 17)	・ 今後の進め方について ・ 公的利用の有無について
第2回 協議 (R2. 6. 3)	・ 民間サウンディング調査（ニーズ調査）に向けた検討について ・ まちづくりガイドラインの変更に向けた検討について
第3回 協議 (R2. 6. 24)	・ 民間サウンディング調査（ニーズ調査）に向けた検討について
第4回 協議 (R3. 4. 9)	・ 民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果と利用方針案作成に向けた論点整理について

## 第3. 利用方針

昭島市の「昭島市もくせいの杜 1 丁目に所在する国有地にかかる活用方針（令和 3 年 6 月）」で示されている活用方針、国が実施した民間サウンディング調査（ニーズ調査）結果や昭島市との協議を踏まえて、以下のとおり活用方針を策定する。

### 1. 目指すべき施設の構成について

- 同活用方針等を踏まえ、以下の施設等の導入・整備を目標とする。
- 以下に示すいずれの施設も、基本的には民間事業者による整備、管理運営を前提とする。
- 各種法令、まちづくりガイドライン等を適切に遵守するものとする。

#### (1) 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 m<sup>2</sup>以上）の商業施設を整備する。

#### (2) 導入が望ましい施設等

- ① 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（交通広場含む）沿いのにぎわい（商業、サービス施設）やオープンスペースを確保する。
- ② 「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、施設内において「あきしまの水」を使用した商品の販売やシンボルマーク等の掲示を行い、深層地下水 100%の「あきしまの水」ブランドの普及・啓発に協力する。

#### (3) その他活用に当たっての留意事項等

- 国土交通省において検討が進められている国営昭和記念公園昭島口周辺エリア再整備事業の動向に留意し、本財産周辺の魅力向上に資する事業内容や施設設計に配慮するものとする。

## 2. 土地の処理方針について

- 昭島市と協議を行い、具体的な開発条件等を定めた上で、二段階一般競争入札（※）を実施し、落札者に対して定期借地権による貸付けを行う。
  - ※「二段階一般競争入札」とは、開発条件等を予め設定し、入札参加者から土地利用に関する企画提案書の提出を受けて、国の設置する審査委員会において開発条件等との適合性等を審査した後、審査通過者による価格競争で落札者を決定する方法
- 定期借地については事業用定期借地とする。