

第270回国有財産関東地方審議会

議事録

< 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、書面による審議を行ったところ、内容は以下のとおり。>

開催期間	令和3年10月5日(火)～10月29日(金)
答申	令和3年10月29日(金)

1. 審議会委員

(敬称略、五十音順)

氏名	職名
井岡 智子	(一財)消費科学センター 企画運営委員
上條 正仁	(一社)埼玉県経営者協会 名誉会長
金野 美奈子	東京女子大学現代教養学部 教授
斉木 正人	不動産鑑定士
澤野 正明	弁護士
竹内 康	東京農業大学地域環境科学部地域創成科学科 教授
田中 千恵	(福)東京都社会福祉協議会 福祉部長
湊元 良明	東京商工会議所 理事・事務局長
西尾 京介	(株)ユニークエディションズ 代表取締役
長谷川 秀行	(株)産経新聞社 論説副委員長
平田 京子	日本女子大学家政学部住居学科 教授
藤倉 まなみ	桜美林大学リベラルアーツ学群 教授

2. 会長互選及び会長代理指名

審議に先立ち、持ち回り(令和3年9月27日～10月4日)による互選を行い、上條委員が会長に選任された。

また、会長代理には、上條会長より井岡委員が指名された。

3. 諮問事項等審議

(1) 事務局による諮問事項等の説明

●諮問事項

東京都昭島市もくせいの杜1丁目に所在する国有地の処理について

(別添資料 P3)

本財産は、昭和20年9月に連合国軍に接收され、立川基地として使用されてきました。昭和51年から52年に米軍より返還されましたが昭島市域においては昭和記念公園として整備された区域以外は大部分が留保地であったことから、長期にわたり街づくりが進まず、その後、平成15年に留保地の取扱いが原則利用に転換されたことを受け、将来の利用計画を踏まえ、ようやく平成25年から29年度に掛けて、土地区画整理事業により整備され街づくりが進められる土地となった財産でございます。

本財産は、駅前には所在する大規模財産であり、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、令和元年12月の第264回国有財産関東地方審議会において、留保財産に選定されております。

留保財産につきましては、財務省通達における手続きとして、地元自治体の意見や民間サウンディング調査等を踏まえ利用方針案を作成し、審議会へ諮問の上、利用方針を策定することとされております。

(別添資料 P4)

昭島市とは、令和2年1月より利用方針策定に係る協議を行ってきております。

また、国においては、利用方針を実効性のあるものとするため、令和2年10月に、民間事業者6者に対して、サウンディング調査（ニーズ調査）を実施したほか、令和3年6月には、地元の意見を踏まえて作成された「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」が国へ提出されております。

国は、昭島市から提出された活用方針や、民間サウンディング調査などを踏まえまして、この度、本財産の利用方針案を作成しましたので、本審議会に諮問させていただくものです。

また、この利用方針案に基づく処理方針として、「本財産について二段階一般競争入札を実施すること」についても、併せて諮問させていただくものです。

(別添資料 P5)

JR青梅線「東中神」駅の東方約300mに位置し、周辺には、国営昭和記念公園、環境保全用地等が所在しております。

(別添資料 P6)

本財産は、東西約210m、南北約210m、面積は22,170㎡の土地でございます。

都市計画は、近隣商業地域となっており、建ぺい率80%、容積率300%となっております。

本財産の西側、東中神駅の北口には、交通広場や、当該広場から北へ昭島都市計画道路3・4・21号東中神駅北口南北線が延びており、昭島市の活用方針や利用方針の中で当該沿線の賑わいの創出を掲げております。

(別添資料 P7)

全体的に平坦な土地で更地となっております。

(別添資料 P8)

本財産の東側には国営昭和記念公園、北側には環境保全用地が所在しております。

○利用方針の策定について

(別添資料 P10～16)

昭島市における当該地周辺の現状と課題について大まかに説明させていただきますと、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現状や、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、国土交通省が再整備に向けてサウンディング調査を実施していること、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については、老朽化等により、建替えや耐震化が進められている状況である、といった現状等がございます。

昭島市としては、今後の人口増も見込まれる周辺の状況を踏まえ、不足している商業施設を本地に設けることで解消し、また昭島市の東の玄関口としてにぎわいや活気・交流を創出し、土地区画整理事業地を含む東中神駅周辺の活性化を図りたいといった強い要望がございます。

こうした状況を踏まえまして、昭島市は、都市計画マスタープランや地区計画、まちづくりガイドライン等において、まちづくりの方針や土地利用基本方針等を定めております。国の利用方針案のP5～6に記載されておりますが、

【昭島市都市計画マスタープラン】(立川基地跡地昭島地区及びその周辺)

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。

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。

【立川基地跡地昭島地区地区計画】

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。

【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】

街区別誘導基準の優先指導事項として、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)とされており、協議調整事項として、交通広場を含む、昭島都市計画道路3・4・21号東中神駅北口南北線沿いの賑わい、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、
といった方針を掲げております。

昭島市は、当該地区のまちづくりにあたり、これまでに、地域住民や商店会等との懇談会や説明会等を行っており、主な市民要望としましては、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、それから、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、などといった意見が挙げられております。

これらの基本方針や市民の要望等を踏まえまして、昭島市として導入を求めていく施設等として、導入すべき施設と導入が望ましい施設等が、本財産の活用条件として取りまとめられております。

具体的には、導入すべき施設として、地域住民の生活利便性向上の観点から、売場面積2,000㎡以上のスーパーマーケットや近隣型ショッピングセンター等の「地域に資する商業施設等」、

導入が望ましい施設として、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、交通広場を含む、昭島都市計画道路3・4・21号東中神駅北口南北線沿いの「にぎわいの創出」や「オープンスペースの確保」、市の魅力発信に寄与する観点から、「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗の設置」などが挙げられております。

(別添資料 P17)

次に、国が実施したサウンディング調査結果の詳細ですが、民間事業者から出た主な意見としましては、

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、商業・サービス系の施設と業務施設の組合せ、それから、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

などといった意見をいただいております。

(別添資料 P18)

以上、民間サウンディング調査の結果や昭島市から提出された活用方針、昭島市との協議等を踏まえまして、国として利用方針案を作成しております。

(別添資料 P19～21)

まず、「導入すべき施設」についてですが、地域住民の生活利便性向上の観点から、売場面積2,000㎡以上のスーパーマーケットや近隣型ショッピングセンター等の商業施設等を考えております。

次に、導入が望ましい施設等としては、2つの施設等を考えております。

一つ目は、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、交通広場を含む、昭島都市計画道路3・4・21号東中神駅北口南北線沿いのにぎわいの創出やオープンスペースの確保。

二つ目が、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、「あきしまの水」ブランドの普及・啓発に協力する、としておりま

す。

国においては、以上の3つの施設等を「導入を求める施設等」としてありますが、いずれの施設等も昭島市が地元の意見を踏まえて導入を求めている施設等となっております。

次に、本地の活用に当たって、整備事業者が留意すべき事項として、「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」としてあります。

現段階で具体的な再整備計画は未定ですが、本年9月16日に国土交通省が再整備方針の中間取りまとめを公表していることから、今後の検討状況の進捗に注視し、国営昭和記念公園との関係性も含め事業内容等が本財産周辺の魅力向上につながるよう配慮していきたいと考えているものです。

(別添資料 P22)

具体的な処理方針としましては、本財産を二段階一般競争入札により処理していくこととし、定期借地については事業用定期借地とする、としてあります。

○本財産を二段階一般競争入札に付すことについて

(別添資料 P24)

二段階一般競争入札の流れにつきましては、第一段階として、土地の利用等に関する企画提案を求めた上でこれを審査し、第二段階として、審査通過者により価格競争を行うこととなります。

当審議会の答申が得られましたら、有識者などで構成する審査委員会を設置し、開発条件や企画提案書の審査項目について確認を行います。

(別添資料 P25)

財務省通達により、二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を同委員会に対し依頼することとされております。

また、財務局長が審査委員を選任するにあたっては、経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者、都市計画、建築等の専門的知見を有する者、財産の所在する地方公共団体の都市計画部局の長等、国有財産地方審議会委員の各分野の中からおおむね5名を選任することとされております。

本事案につきましても、ただいま申し上げました専門的知見を有し、昭島地区の地域特性に精通する5名の方々を、今後、審査委員として選任するための手続きを進めてまいりたいと考えております。

具体的に審査委員の候補者が決まりましたら、二段階一般競争入札の公告前に開催される審議会においてご報告させていただきます。

(別添資料 P26)

二段階一般競争入札時に定めます開発条件等につきましては、先ほどご説明した国の利用方針を基本として、法令等も考慮しつつ、昭島市と協議の上設定することとなります。

こちらにつきましても、審査委員の説明と併せて入札公告前に開催する審議会でご報告させていただきます。

(別添資料 P27)

当審議会からご答申をいただければ、審査委員の選任、審査委員会の設置等手続きを始め、入札準備が整った段階で審議会へご報告の上、令和4年度中に二段階一般競争入札を実施、令和5年度に落札者と定期借地契約の締結を行うことを予定しております。

(別添資料 P28)

契約方式につきましては、会計法第29条の3第1項及び財務省通達に基づき、二段階一般競争入札による落札者に対して、定期借地権による時価貸付を行うこととなります。

●了解を求める事項

横浜第2合同庁舎の使用調整について

(別添資料 P30)

国有財産監査の実施や、官署の移転統廃合などにより、庁舎に空きスペースが認められた場合には、庁舎を借受けしている官署を入居させ、当該借受けの解消を図る、また、単独庁舎に入居している官署を入居させ、売却可能財産を創出する等の調整を行います。

このうち、空きスペースが2,000㎡以上等となる庁舎につきましては、「国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法」第4条に基づき使用調整計画を策定します。使用調整計画は、財務局案を踏まえ、財政制度等審議会への付議を経て、財務省において策定されるものです。

なお、使用調整計画の財務局案作成にあたりましては、必要に応じて地方有識者会議を活用し、有識者の意見を聴くものとされておりますが、本件につきましては、庁舎の廃止に伴う官署の移転先の確保及び国の庁舎の借受解消を図ることで、空きスペースがほぼ埋まるとともに、横浜第2合同庁舎の全体面積に対して調整対象面積が小規模であることから、地方有識者会議の開催を見送ることとしたところでございます。

なお、財政制度等審議会へ付議される案件であるため、財務局案作成にあたりまして、あらかじめ本審議会の了解をいただきたいと考えているものでございます。

(別添資料 P31)

横浜第2合同庁舎は、横浜市中区に所在しており、みなとみらい線馬車道駅下車すぐの場所に所在しております。敷地面積は約15,000㎡、建物は平成5年築の鉄骨鉄筋コンクリート造、地上23階地下3階建てで延床面積が約74,000㎡ございまして、現在19の国の官署等が入居している状況となっております。

横浜第2合同庁舎においては、平成19年度に農林水産省関連の独立行政法人からの一部返還に伴い空きスペースが生じまして、更には、令和元年度の横浜市中区の国有財産監査の結果、横浜第2合同庁舎に入居している関東農政局に対する非効率使用とともに、周辺の借受官署に対し同合同庁舎への入居の協議を行うよう指摘されているところでございます。

独立行政法人からの返還による空きスペースについては、現状、国の庁舎として一時的に使用されて

おりますが、当該官署は令和5年度に現在建設中の横浜地方合同庁舎に移転予定となっておりますので、この機会を捉え当該空きスペース及び監査指摘に基づく返還により生じる空きスペース等に対し、使用調整計画を検討することとなったものでございます。

南関東防衛局及び関東信越厚生局神奈川年金審査分室については、現在、特定国有財産整備計画により廃止される庁舎に入居しておりますので、移転先確保を目的とした調整を行います。

関東信越厚生局神奈川事務所、神奈川労働局分庁舎の一部（指導課あっせん室）、同局労災補償課分室、同局横浜わかものハローワークについては、国有財産監査において同合同庁舎への入居の協議を行うよう指摘がなされておりますので、借受解消を目的とした調整を行います。

併せて、神奈川労働局の一部（指導課あっせん室）については、増加する行政需要への対応を目的とした面積の拡充も行います。

なお、本件の借受解消により、4件で年額約52百万円の賃料コストが削減されることとなります。

関東財務局横浜財務事務所については、同一フロアに新たに割当てする等、面積の拡充による狭隘解消等を目的とした調整を行います。

更にこれまで官署の業務の特殊性により専用となっていた通路部分の共用化や同合同庁舎内で分散している現入居官署の専用部分の集約等を実施し、使用形態の効率化を図ります。

また、今回、使用調整におきまして小規模なスペースが、4か所残りますが、現段階で使用要望もないことから、今後、使用実態を見極め、有効活用を図ってまいります。

なお、移転等のスケジュールでございますが、本件使用調整計画策定後、令和4年度においては各官署において予算要求等移転の準備作業を行い、令和5年度以降、現入居官署からの返還後、順次移転が進む予定でございます。

(別添資料 P32)

本件使用調整計画においては、既存庁舎である横浜第2合同庁舎の有効活用を図ることにより、周辺地域における国の庁舎の借受解消による賃料コストの削減の他、庁舎の分散解消が実現するものでございます。

●報告事項

東京都八王子市に対し、都市公園敷地等として、無償貸付け及び時価売払いすることとした財産の処理区分の変更について

(別添資料 P33)

本財産は、令和2年12月2日開催の第267回国有財産関東地方審議会においてご審議、答申いただいた東京都八王子市子安町3丁目に所在する財産でございますが、無償貸付けの範囲に変更が生じたことから、本審議会において報告させていただくものです。

(別添資料 P34)

本財産は、JR中央線「八王子」駅の南方約600mに位置し、周辺には病院、戸建住宅等が所在しております。

(別添資料 P35)

本財産は、国道16号線及び市道とちの木通りに挟まれた4区画と、市道の東側に所在する1区画の合計5区画で構成されており、全体区画で、東西約400m、南北約370m、面積は50,237㎡の土地でございます。

(別添資料 P36)

第267回国有財産関東地方審議会においてご審議、答申いただいた際の利用計画から変更はございません。

赤枠で囲われた箇所を公園として、青色部分を道路として整備する予定となっております。

(別添資料 P37)

これまでは、現下の厳しい財政事情や復興財源に充てるとの理由等に鑑み、財産によっては、一部分又は全部の面積について、無償貸付けなどの優遇措置の適用を制限した取扱いを行っており、本財産のうち宿舎跡地については全面積を時価売払いする予定としていたところです。その後、令和3年6月に、公的利用を促し、更なる地域貢献等に寄与する観点から、財務省通達の改正が行われ（施行日は令和3年7月1日）、制限を行わずに優遇措置を適用できる範囲が広がったことで、宿舎跡地についても、庁舎跡地と同様の処分条件が適用できることとなりました。

以上の説明を、八王子市に対して行ったところ、可能な範囲での無償貸付けの適用を受けたいとの意向が示されましたので、本財産の無償貸付け範囲に変更が生じることになったものです。

このように、庁舎跡地・宿舎跡地の別に関わらず、今般処分等する土地全体に対して同一の処分条件を適用することとなりましたので、調整した結果、本図のとおり無償貸付けの範囲が追加されることとなりました。

具体的には、赤枠で囲われた部分14,809㎡を無償貸付け、残りの部分35,427㎡を時価売払いすることとしておりましたが、今回の変更で、紫色で塗りつぶされている部分2,105㎡が追加で無償貸付けすることとなり、全体では、無償貸付け数量が、16,914㎡、時価売払い数量が残りの33,322㎡となります。

(別添資料 P38)

ご説明させていただいた処理区分により、本年12月に、八王子市と無償貸付け及び時価売払い契約を行う予定で、現在、処理を進めているところでございます。

(2) 各委員からの意見・質問及び回答

● 諮問事項

意見・質問	回答
○田中委員 ・今回導入すべき施設として、「地域に資する商業施	・ご指摘のスーパーマーケットは、約1haの

設等」とあります。

「昭島市都市計画マスタープラン」や市民の声から、スーパーマーケットなど商業施設を望む声があることは理解しましたが、「立川基地跡地周辺のまちづくり」の図面を見ると、今回の国有地の北西400m先くらいにスーパーマーケット他(民間開発事業)が予定されているようです。重複しているようにも思いますが、どう考えるのでしょうか。(類似施設があってもよいと考えるのでしょうか。)

・事業用定期借地とありますが、何年の予定でしょうか。

・別添資料 P10、「昭島市における活用の考え方①(1)昭島市における当該地周辺の現状と課題」の個所に「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。」とありますが、これは意見の一部と考えればよいのでしょうか。どう捉えるのでしょうか。

・駅周辺の公営住宅等の建て替えが進められていることを考えると、住民に一定の高齢化が進んでいることが想定されます。駅の反対側からのアクセスも気になるところです。バリアフリー化、移動面への

土地に建設されるディスカウント型のスーパーマーケットであり、その設定商圈は主に北側半径3kmと聞いております。一部商圈が重複する可能性はありますが、今回、導入すべき施設では、スーパーマーケットに加え、複合の商業施設等を想定しており、駅南側の住民、隣接地に建設されるUR団地や西側の都営住宅の居住者等を対象とした生活利便施設のスーパーマーケットのほか、国営昭和記念公園の昭島口利用者や半径5km圏内の生活者を取り込んだ商業施設等であることから、設定商圈や施設・商品カテゴリーはそれほど重複しないものと思料されます。また、近隣に系統の違う類似施設を出店することにより、相乗効果が生まれ売上や集客が増加するというケースもあると聞いておりますとともに、こうした相乗効果により本土地区画整理事業地区全体の魅力が高まることが期待されます。

・財務省通達において、整備施設に公共随契対象施設が無く、民間収益施設のみの場合には、二段階一般競争入札により契約相手方を決定のうえ、事業用定借(期間:10~30年)により処理を行うこととされており、今後定められる開発条件を踏まえ、審査委員会の設置等、入札準備が整った段階で審議会へご報告する予定としております。

・昭島市からの意見・要望と認識しております。国土交通省関東地方整備局国営昭和記念公園事務所は令和3年9月16日に「官民連携による国営昭和記念公園昭島口周辺エリア再整備方針中間とりまとめ」を発表しております。

・貴重なご意見ありがとうございます。

いただきましたご意見につきましては、昭島市へお伝えさせていただくとともに、今後設置される審査委員会における議論に反映さ

配慮なども将来的にされるとよいと考えます。

○上條会長

・当該地の周辺環境は公園に隣接し、緑が多く、駅にも隣接していることから住宅、商業共に好立地です。昭島市北側には大型商業施設（モリタウン）が既に存在しており、同様な大型施設の必要性はあまり高くないものと思われます。今後、都営住宅、UR住宅などが整備されることにより流入人口が相当数増加することを考えると、日常生活に直接直結する商業施設が不可欠となることもあり、利用方針案における「導入すべき施設」の考え方は妥当といえます。

同時に、人口増加に伴う公教育補助施設（児童館など）や高齢者施設などより一層公共性の高い施設についても検討いただき、単なる賑わい施設とならないように有効活用をお願いします。

○井岡委員

・東中神駅周辺にある都営住宅とUR団地が建て替えとのことですが、それにより住宅戸数を増やす計画なのでしょうか。つまり周辺地域を含め人口増の可能性があるのでどうか知りたいと思います。

また、商業中心都市として活発な立川駅にもそれほど遠くはないので、買い物には立川へ行くことが多いのかも考えました。駅周辺にスーパーなど商業施設を誘致したいという地元の方々の想いは理解できますが、少し離れたところには郊外型大型スーパーも見られるようなので、競争の面の懸念もあるのではないのでしょうか。

れるよう努めて参ります。

・貴重なご意見ありがとうございます。

いただきましたご意見につきましては、昭島市へお伝えさせていただくとともに、今後設置される審査委員会における議論に反映されるよう努めて参ります。

・人口増加の可能性につきましては、昭島市はUR団地の建て替え事業及び今後の土地処分による民間開発により、本土地区画整理事業地区内においては、約3,100人の人口増加を見込んでいるところです。（令和2年2月計画時点）

地元地方公共団体である昭島市と協議した結果、今後の人口増加も見込まれ、国営昭和記念公園に隣接する本地を賑わいのある拠点にしたいとの理由から、商業施設を誘致するという結論に至ったものでございます。

近隣に系統の違う類似施設を出店することにより、相乗効果が生まれ売上や集客が増加するというケースもあると聞いております。

今回、導入すべき施設では、スーパーマーケットに加え、複合の商業施設等を想定しており、駅南側の住民、隣接地に建設されるUR団地や西側の都営住宅の居住者等を対象とした生活利便施設のスーパーマーケットの

○湊元委員

・先日も関東地方におきまして最大震度5強の地震が発生し、また、近年、大規模な風水害も頻発しております。

当該財産の利用計画における、地域防災力向上の観点からのお考えがありましたら、お教えいただきたく存じます。

○平田委員

・本財産は、案内図にあるように、駅からの利便性が高く、都営住宅や近隣住民の人口が増える予定地の近くに位置しています。現状と課題にあるように、駅周辺の商店やスーパーマーケットが閉店し商業施設の減少により、活気の創出が課題となっており、そこに住まいの増加により人口が増えることもあり、昭島市および民間サウンディング調査から、複合商業施設、住宅、生活利便施設の組み合わせなどにより、にぎわいの創出が要望されています。ただし、周辺の緑地環境として他にはないほどの大規

ほか、国営昭和記念公園の昭島口利用者や半径5km圏内の生活者を取り込んだ商業施設等であることから、設定商圏は重複しないものと思料されます。

・国営昭和記念公園が広域避難場所として設定されているほか、本財産の半径500m以内に富士見丘小学校や昭和中学校、昭和高等学校が避難場所として指定されております。また、昭島市は今後の人口増加を見込んで法務省と災害協定を結び、法務省の庁舎も災害時には利用可能となったところがございます。

前述のとおり、本財産周辺には災害時に活用可能な財産が複数所在することや、土地区画整理事業が防災に配慮して実施されたことから、本財産の利用方針において特段の定めは設けておりません。

昭島市では、現在、市内の民間事業者と「災害時における生活必需品等の供給に関する協定」を締結し、災害時における飲食等の確保に備えております。市は、本財産においても民間事業者と協定を締結したい意向があることから、地域防災力の向上に資することが考えられます。

・貴重なご意見ありがとうございます。

いただきましたご意見につきましては、昭島市へお伝えさせていただきますとともに、今後設置される審査委員会における議論の参考とさせていただきます。

模な公園等に隣接しており、未来の世代のために残すべき自然資産として持続可能な土地利用をすべきことと、開発が終わった後に自然の樹木・生物等を復元することは不可能に近いことから、自然との共存を長期的に見据えた土地利用計画が必要な土地です。そのため、現時点では商業施設が望まれています。将来的な変化に対応可能なものとし、可変性のある時限的土地利用を誘発するため、定期借地とする件については納得しました。

また、今回の商業施設を前提とした土地利用方針についても、今後の日本がニューノーマルな生活様式を取り入れる必要があること、また日本が人口縮減社会に向かうことから、それぞれの駅前がそれぞれで活性化することを前提にした商業施設の開発計画は、先行きが不透明なところがあると思われま
す。通販も普及し、店舗型商業施設が大型化する流れはいったんとどまるものと推測されます。たとえば昭島市全体において、自家用車で大型のショッピングセンターに食料品等を頻度高く買い出しに行くといった消費者像を想定した大規模な床面積を有する商業施設が、この先どの場所にどのくらいの量で必要なのか、それに対して本物件のような中小施設はどのようなポジションにすればよいか、今回の土地利用をきっかけに、自治体に再考してもらえないかと考えます。自家用車を運転するのが日常的な年代は、駅近ではなく近隣地域の大規模ショッピングセンターに買い出しに行くと思われ、今回の中規模商業施設が安定的に営業できるかわかりません。一方、高齢者・障がい者などにとっては、駅近の中小規模で対話型の買い物がしやすい商業施設が望ましいと考えます。人口が想定以上に減れば、移動販売も想定しなければなりません。大きな商業施設であっても専門店などが撤退し、だんだんとオープンスペースの増えていく状況が、他の地域でも散見されます。

したがって、長期的に地域と共存できる規模、円滑な商業施設の運営を維持するため、当初から可変性のある商業施設、たとえばオープンスペースにキ

ツチンカーが来るなど、住民が集いたたずむ滞留型施設、小さなイベントを開くなどのオープンスペースを有した商業施設であること、また、貴重な周辺の緑地環境と調和することを考慮した新しい商業施設の形など、新しい考えに基づいた持続可能性のある土地利用が望まれます。

○藤倉委員

・「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」とありますが、深層地下水は涵養に長時間かかります（昭島市の動画では30年となっています）。現在及び将来にわたって、取水量は涵養量に比べて十分に小さく、持続可能な地下水利用と言えるか、昭島市に確認をお願いします。

（世界では、深層地下水の 取水量>涵養量（くみ上げすぎ）で問題が生じている例があります。日本のかつての地盤沈下などもそうです。）

○西尾委員

・利用方針の策定において、「導入すべき施設」として「地域に資する商業施設」とありますが、これが導入すべき施設として適当であるか否かについて、

・昭島市において平成14年度～平成16年度にかけて実施した「昭島市周辺地下水流動調査結果」によると、1日当たりの涵養量が47,000m³であるのに対し、現在の配水量は約35,000m³となっておりますので、将来にわたり地下水は量的に問題ないことを確認しております。

また、昭和48年頃に最低水位を記録した時点（現況一約10m）で地盤沈下は発生しておらず、上記調査における将来の最大揚水量（50,100m³/日）を想定したシミュレーション計算でも、現況からの水位低下が最大でも1.5m程度に留まると予測していることから、地盤沈下の心配はないものと考えております。

なお、「あきしまの水」ブランドの普及につきましては、水そのもののブランド化ではなく、深層地下水という自然の恵みを楽しめる暮らしのアピールを通じて、昭島市が魅力的なまちであることを発信することが目的です。昭島市は水資源の重要性を十分認識しており、水源の保全にも取り組んでいるところです。昭島市において現時点で水道事業の範囲を超えて事業化を予定しているものではないと聞いております。

・「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（平成29年2月策定、令和3年6月一部修正）」で定められた街区別誘

現段階では十分な判断材料が示されておりません。

「導入が望ましい施設」についても同様です。

当該国有地の立地条件は、東は昭和記念公園、北は環境保全用地、南はJR線路及び昭和高等学校、昭和記念公園など、居住人口の多い住宅地ではなく、将来的にもその土地利用転換は見込まれにくいです。

このため、近隣型商業施設の商圏人口が多い敷地とは言えず、一般的に近隣型商業施設の導入の必要性が高いとは言えません。敷地西側は民間利用による住宅開発が見込まれていますが、その利便に供するために国有地を活用するのは適切とは言えません。(必要な商業施設は住宅地開発の中で導入されるべきです。)

また、「立川基地跡地昭島地区地区計画」においては、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、としています。

「商業」とスーパーマーケット等の近隣を対象とする商業は、目的も性質も異なるものです。

これらのことから、今回の国有地の活用方針に関して、昭島市の考え方が十分に整理されているとはいえない状況もうかがえ、これをもって、二段階入札の前提となる利用方針を策定するには時期尚早と判断します。

以上より、利用方針の決定と二段階入札のプロセスをいったん留保し、昭島市と調整を継続されることを求めます。

導基準において、本財産は「複合利用A-2地区」とされ、優先指導事項(事業にあたって特に実現することが望ましい事項)として、主な利用は商業・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)とされております。

商圏の一部となる立川基地跡地昭島地区及び駅南側の路線に沿った街区等の人口の合計は、現時点で約5,000人ですが、今後、UR賃貸住宅、法務省の職員宿舎や戸建て住宅等の立地により約3,100人の増加が見込まれているほか、国土交通省において昭和記念公園昭島口の再整備が検討されており、昭島口の利用者の増加も十分に想定される状況にあります。また、民間サウンディング調査の結果等を踏まえ、商業施設の需要は十分にあると考えております。

今回諮問させていただきました利用方針においては、まちづくりガイドライン等を適切に遵守するものとしたうえで、導入すべき施設として「地域に資する商業施設等」として、スーパーマーケットや近隣型ショッピングセンター等を掲げておりますことから、昭島市の活用方針との整合性はとれているものと考えております。

なお、敷地規模等からスーパーマーケット及び近隣型ショッピングセンター以外に、にぎわいや交流拠点の形成に資する利用を考える余地は十分あるものと考えております。この点に関しては民間の創意ある提案を期待しているところであり、これまでも昭島市とは民間サウンディング調査結果を含め十分に意見交換を行ってきており、今後の入札実施に向けた昭島市との各種調整において、商業を主体としたにぎわいのある交流拠点づくりに向けて十分協議・調整を図って参りたいと考えております。

○澤野委員

・対象地は、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であり、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）の商業施設を誘致することを企図していることは、立地の観点からは適切であると思います。ただ、昭島市が、周辺の状況としては人口増が見込まれるし、商業施設が不足しているのをこれを補うとしており、それらには相応の理由があるとは思いますが、地域の経済力が大型の商業施設を支えきれぬのか、商業施設を誘致することにより近隣の個人商店に影響は出ないのかなどにつき懸念しますがいかがでしょうか。民間サウンディングでは、多様なアイデアが出ているようですが、利用目的については柔軟に対応することもありえるのでしょうか。

○長谷川委員

・利用方針案には、本地を活用して整備する施設について、国土交通省で検討している国営昭和記念公園昭島口周辺エリアの再整備事業の動向に留意し、本地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と思いますが、具体的にどのような事業内容や施設設計をイメージしているのですか。

・今回、導入すべき施設については、スーパーマーケットに加え、複合の商業施設等を想定しており、その商圈については駅南側の住民、隣接地に建設されるUR団地や西側の都営住宅の居住者等のみならず、国営昭和記念公園の昭島口利用者や半径5km圏内の生活者を想定しており、また、今後の民間開発による人口増加、民間サウンディング調査の結果等を踏まえたと、商業施設の需要は十分にあると考えております。

駅周辺につきましては、小規模の商業機能が集積しているものの減少傾向にあり、昭島市は課題と捉えております。そこで、本地にスーパーマーケットや近隣型ショッピングセンター等の商業施設が立地することにより、人の流れが創出される等、その波及効果、相乗効果が期待されております。なお、まちづくりガイドラインは、地元の商店会と情報交換を行い、理解を得ているものです。

昭島市のまちづくりガイドラインの土地利用方針において、本地は「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」とされています。この点を踏まえたうえで、スーパーマーケットだけではなく、他の商業・サービス施設の利用は十分考えられるところと考えております。

・国土交通省が発表した「官民連携による国営昭和記念公園昭島口周辺エリア再整備方針中間とりまとめ」において、昭島ロゲートは、「利用者や周辺のまちづくりに配慮した昭島口周辺エリアの玄関口のシンボルとして相応しいゲートの再整備を行います」とされて

<p>ようか。国交省の再整備計画は未定ということですが、9月に公表した再整備方針の中間とりまとめを踏まえて、現段階で想定し得る施設周辺の具体的な将来像についてご説明をお願いします。</p>	<p>います。これを踏まえ、東中神駅から昭島口ゲートへのアプローチとなる本地の立地特性を活かし、公園利用者が足を留め昭島市の魅力を感じる仕掛け・工夫のある施設設計が期待されます。</p> <p>国土交通省の検討動向を注視し、入札実施に向けた昭島市との各種調整や今後設置される審査委員会における議論にこうした観点が発映されるよう努めて参ります。</p>
--	---

●了解を求める事項

意見・質問	回答
<p>○上條会長</p> <p>・横浜第2合同庁舎の使用調整については、特に異論ありません。出来る限り速やかに実施されることを望みます。</p>	<p>・貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>新庁舎の完成時期等に合わせ、速やかに庁舎移転が進むよう、関係機関と調整を行って参ります。</p>

4. 審議結果

以下のとおり、委員の過半数から適当との回答が得られたため、諮問事項については、諮問どおり決定され、了解を求める事項についても了解が得られた。

	適	否
諮問事項	12	0
了解事項	12	0

(以 上)

別添資料

第270回 国有財産関東地方審議会

諮問事項

東京都昭島市もくせいの杜 1 丁目に所在する国有地の処理について

財産の沿革等①

本財産は、立川基地跡地であり、土地区画整理事業により整備された、駅前に所在する大規模財産

昭和20年9月	連合軍により接收
昭和51～52年	米軍から返還
平成25～29年	土地区画整理事業により整備
令和元年12月	留保財産に選定

財産の沿革等②

令和2年1月～	昭島市との間で利用方針策定に係る協議を開始 (これまで4回実施済)
令和2年10月	国において、サウンディング調査を実施 ✓ 事業内容や事業方式などについて、民間事業者（6事業者） へサウンディング調査を実施
令和3年4～6月	昭島市と活用方針案協議・作成 ✓ サウンディング調査の結果、地元の意見を踏まえ、活用方針 案を作成
令和3年6月	昭島市より「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」提出受



- 令和3年 8月～ 利用方針案作成
- 令和3年10月 関東地方審議会諮問→利用方針策定

案内図



昭島市

立川市

公園 公園 公園

ごみ処理
施設敷地

国際法務
総合センター

調節池

法務省女子中間ケア
センター（仮称）

民間利用

環境保全用地

認定こども
園用地

民間利用

都営住宅

国営昭和記念公園

民間利用

残堀川

昭島口

凡 例

-  土地区画整理事業区域
-  対象財産

至青梅

青梅線

東中神

約300m

至立川

現況図

都営住宅

対象財産の概要

敷地面積	約22,170m ²
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	300%

賃貸住宅用地
(開発中)

対象財産

交通広場

東中神駅

昭3・4・21
東中神駅北口南北線

約
2
1
0
m

約210m



現地写真



本財産周辺の空中写真



利用方針の策定について

昭島市における活用の考え方①

(1) 昭島市における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。

昭島市における活用の考え方②

(2) 昭島市都市計画マスタープラン（立川基地跡地昭島地区及びその周辺）

- 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。
- 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。

昭島市における活用の考え方③

(3) 立川基地跡地昭島地区地区計画

- 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。

昭島市における活用の考え方④

(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

【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2,000m²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

昭島市における活用の考え方⑤

市民の要望

立川基地跡地昭島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以下のとおり

- 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
- 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

昭島市における活用の考え方⑥

活用条件（導入すべき施設）

基本方針等に沿って、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

➤ 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）

昭島市における活用の考え方⑦

活用条件（導入が望ましい施設等）

基本方針等に沿って、昭島市として導入を求める施設等は以下のとおり

導入が望ましい施設等

➤ 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

➤ 「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

民間サウンディング調査（ニーズ調査）

民間サウンディング調査（ニーズ調査）の実施

本財産の活用について、実効性のある方針にするため当局にてサウンディング調査を実施した結果、事業者から出た主な意見は以下のとおり

- 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）
- 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

利用方針策定にあたって

利用方針策定にあたって

昭島市における活用の考え方

民間サウンディング調査
(ニーズ調査)

市民からの要望

昭島市との協議

国として利用方針案を作成

目指すべき施設の構成について①

(1) 導入すべき施設

① 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

目指すべき施設の構成について②

(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

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

目指すべき施設の構成について③

(3) その他活用に当たっての留意事項

- ・ 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

(4) その他

- ・ 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

土地の処理方針について

土地処理方針

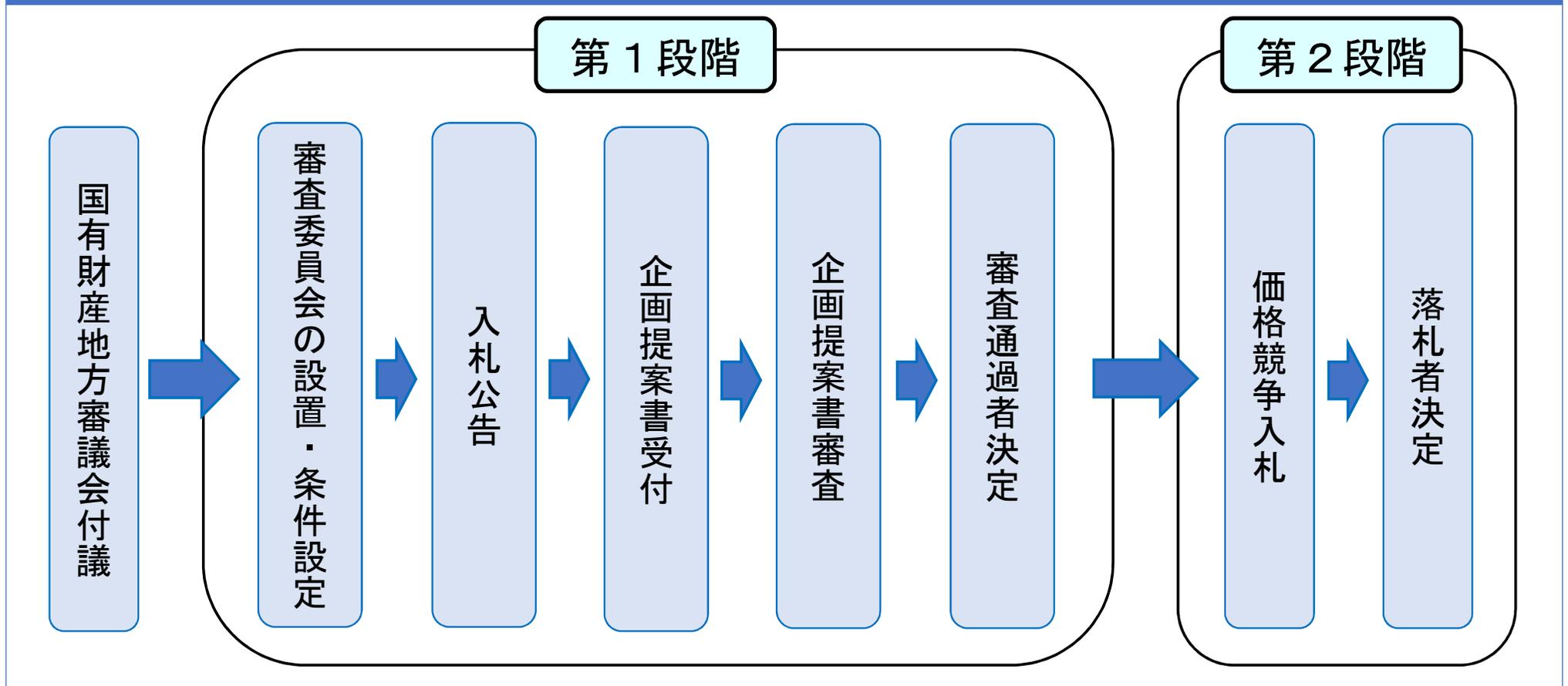
二段階一般競争入札により処理

定期借地については事業用定期借地

本財産を二段階一般競争入札
に付すことについて

二段階一般競争入札の流れ

二段階一般競争入札の流れ



審査委員会について

審査委員会の構成

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ③ 当該土地が所在する地方公共団体（昭島市）の都市計画部局の長等
- ④ 国有財産地方審議会委員

から選任し、人数はおおむね5名

開発条件について

開発条件の設定

導入すべき施設

- ① 地域に資する商業施設等

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
- ② 「あきしまの水」ブランドの普及に資する店舗

利用方針で定めた導入すべき施設、導入が望ましい施設等を基本として、既存の法令等も考慮しつつ開発条件を設定

今後のスケジュールについて

今後のスケジュール

令和4年度 二段階一般競争入札準備・実施



令和5年度 定期借地契約締結

処分条件等

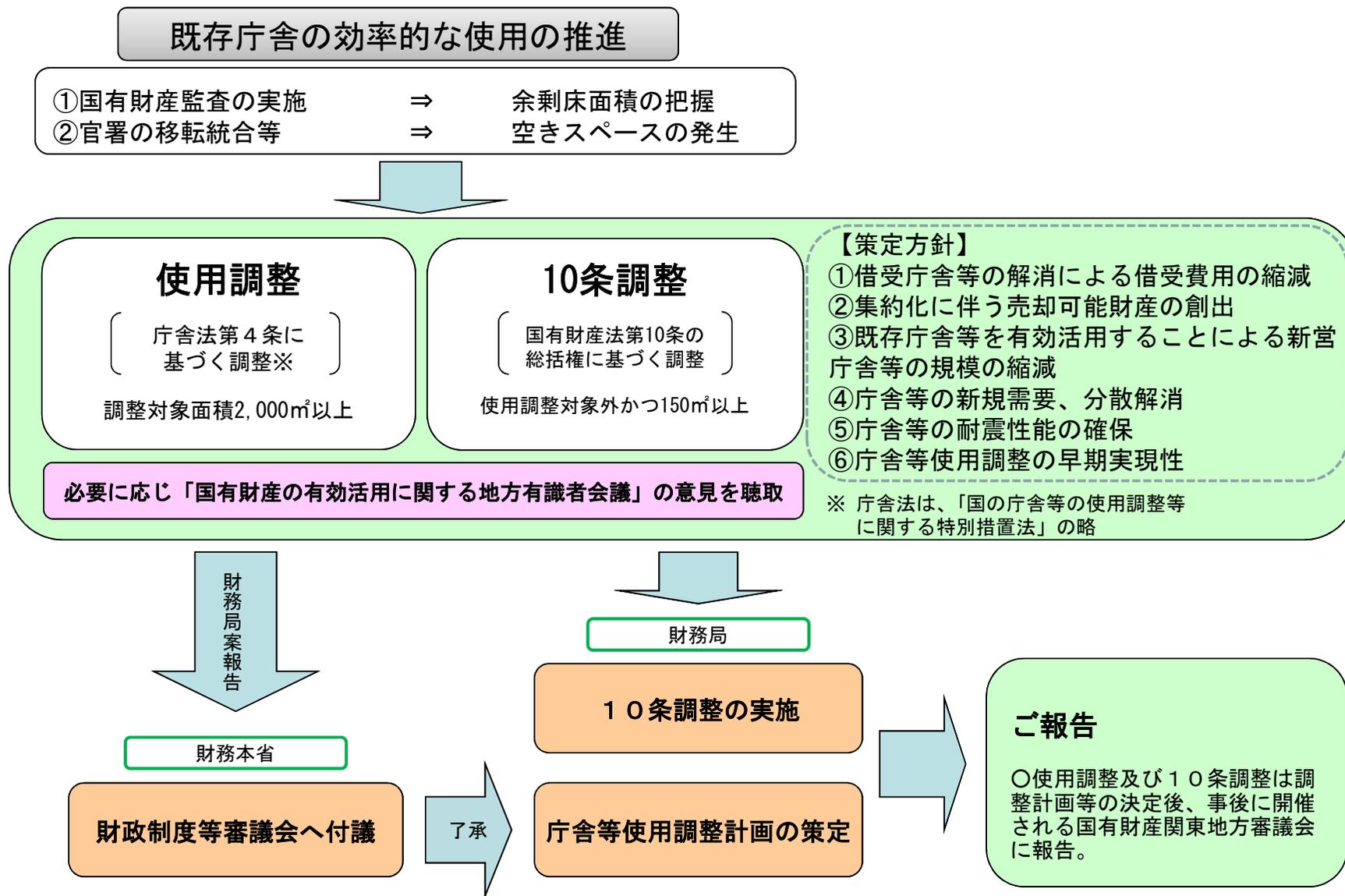
所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
東京都昭島市 もくせいの杜1丁目 5番1外1筆	土地	22,170m ²	—	—	時価貸付 (事業用定期借地)	—

○契約の根拠 会計法第29条の3第1項

了解を求める事項

横浜第2合同庁舎の使用調整について

《庁舎等使用調整計画の策定等》



横浜第2合同庁舎の庁舎等使用調整計画

独立行政法人から返還された空きスペース及び国有財産監査により非効率使用が指摘され返還される空きスペース等の有効活用

【横浜第2合同庁舎】



約3,200㎡のスペース

〔所在地〕

神奈川県横浜市中区北仲通5-57

〔敷地概要〕

14,782 ㎡

〔建物概要〕

鉄骨鉄筋コンクリート造
平成5年築 地上23階、地下3階
建4,677㎡／延74,389㎡

〔使用官署及びその使用の現況〕

横浜財務事務所	1,463㎡	(事務室等)
南関東防衛局	4,409㎡	(事務室等)
神奈川労働局	1,915㎡	(事務室等)
関東農政局	3,089㎡	(事務室等)
(独)農林水産消費安全技術センター	2,160㎡	(事務室等)

ほか14官署等

〈使用調整の内容〉

入居等予定官署名等	調整床面積
南関東防衛局調達部	約 1,230㎡
関東信越厚生局神奈川年金審査分室	約 300㎡
関東信越厚生局神奈川事務所	約 520㎡
神奈川労働局分庁舎の一部 (指導課あっせん室)	約 160㎡
神奈川労働局労災補償課分室	約 410㎡
神奈川労働局横浜わかものハローワーク	約 140㎡
関東財務局横浜財務事務所	約 200㎡
共用(通路)部分	約 100㎡
合計	約 3,060㎡



移転：庁舎廃止のため



移転：借受解消（年額22百万円）のため



移転・拡充：借受解消（年額約4百万円）のため他



移転：借受解消（年額約19百万円）のため



移転：借受解消（年額約7百万円）のため



集約・拡充：使用形態の効率化、狭隘解消のため



転用：専用通路部分の共用化のため

全て令和5年度以降に移転

位置図



報告事項

東京都八王子市に対し、都市公園敷地等として、無償貸付け及び時価売払いすることとした財産の処理区分の変更について

位置図



至 西八王子



至 山田

京王高尾線

京王片倉

600m

国道16号線

中央線

八王子

京王八王子

八高線

北八王子
浅川

京王線

横浜線

国道16号線

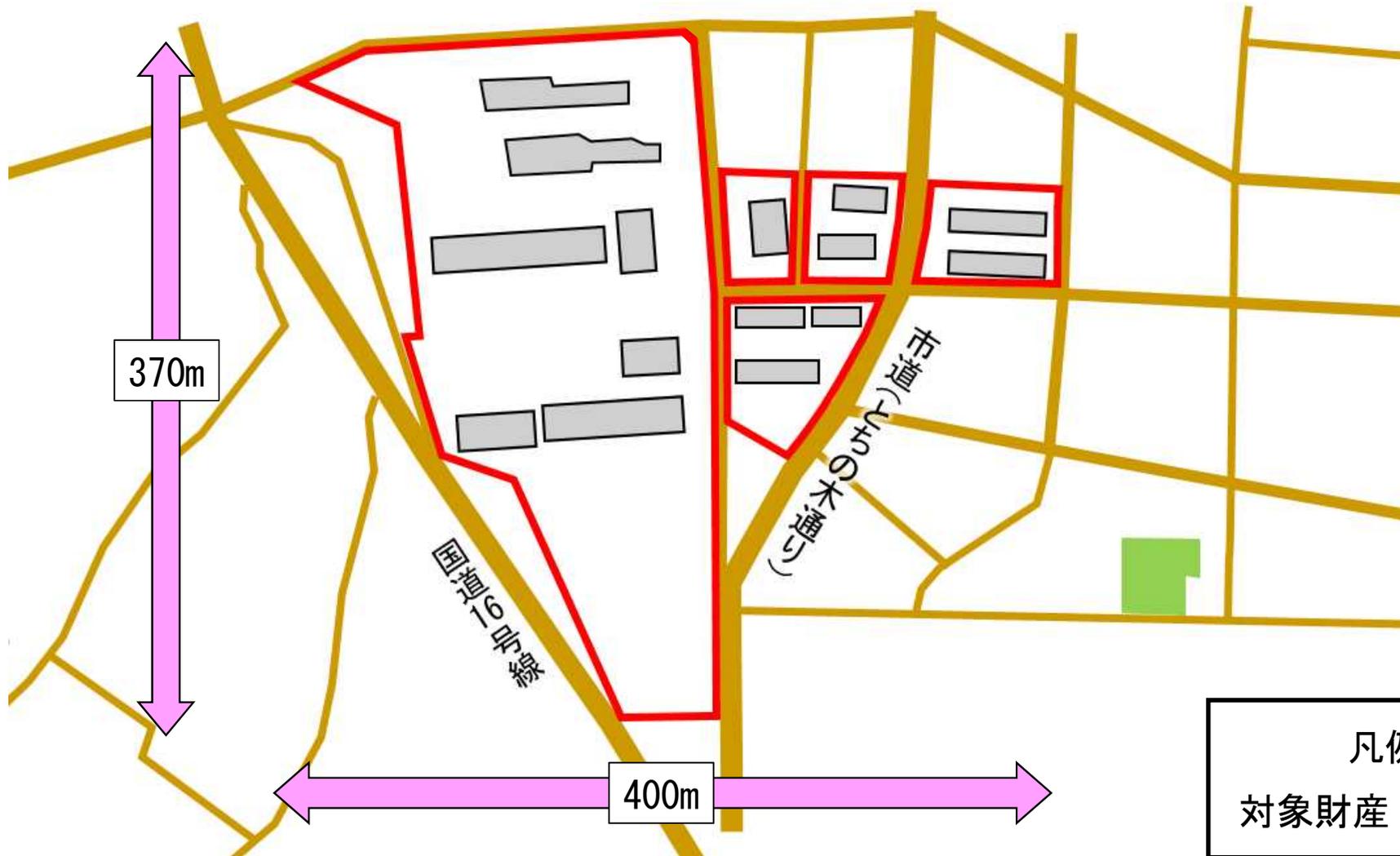
至 豊田

凡例

対象財産



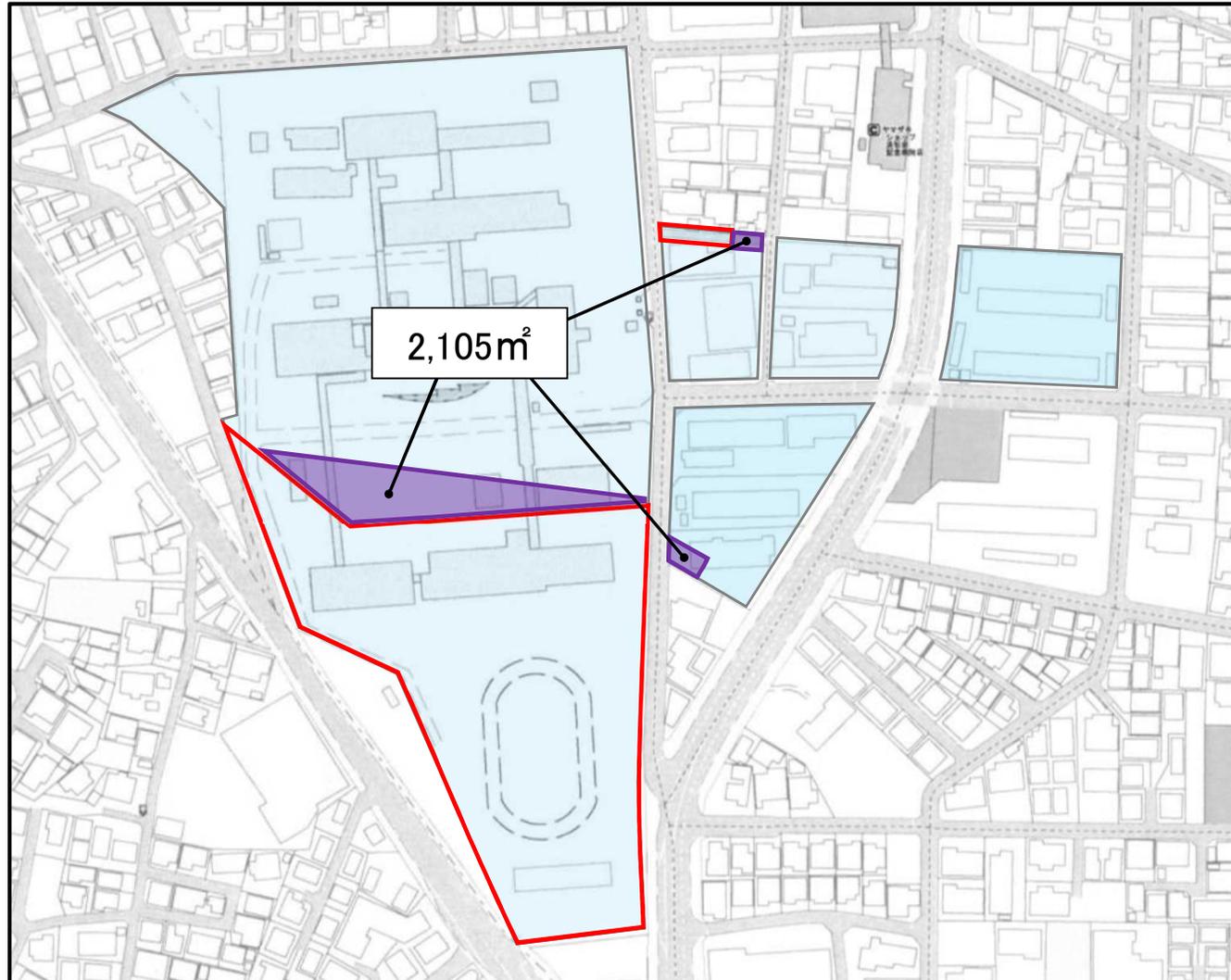
案内図



利用計画図



処理区分図



スケジュール

<公園>

令和3年12月 用地取得

令和3～4年度 公募によるPFI事業者選定

令和4～5年度 既存建物解体工事

令和5～8年度 設計・整備

令和8年度 供用開始予定

<道路>

令和3年12月 用地取得

令和3年度 設計

令和4～5年度 工事

令和5年度 道路廃止・新設道路供用開始