

府中基地跡地留保地における  
目指すべき土地利用の在り方  
について

平成 3 1 年 月

## 目次

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 1 | 検討の背景.....                   | 1  |
| 2 | 留保地に係る現況.....                | 2  |
|   | (1) 留保地の概要.....              | 2  |
|   | (2) 周辺状況等.....               | 2  |
| 3 | 目指すべき土地利用の在り方.....           | 3  |
|   | (1) 土地利用の方向性の検討について.....     | 4  |
|   | ア 土地利用目標について.....            | 4  |
|   | イ 土地利用方針について.....            | 4  |
|   | ウ 事業主体の整理・検討について.....        | 6  |
|   | (2) 整備方針の検討について.....         | 7  |
|   | ア 都市基盤に関する方針について.....        | 7  |
|   | イ 建築物及び工作物等に関する方針について.....   | 10 |
|   | (3) 整備推進方策の検討について.....       | 11 |
|   | ア 土地の利用を考えるに当たっての留意事項.....   | 11 |
|   | イ 土地を整備するに当たっての留意事項.....     | 11 |
|   | ウ 整備した土地を利用するに当たっての留意事項..... | 12 |

参考資料

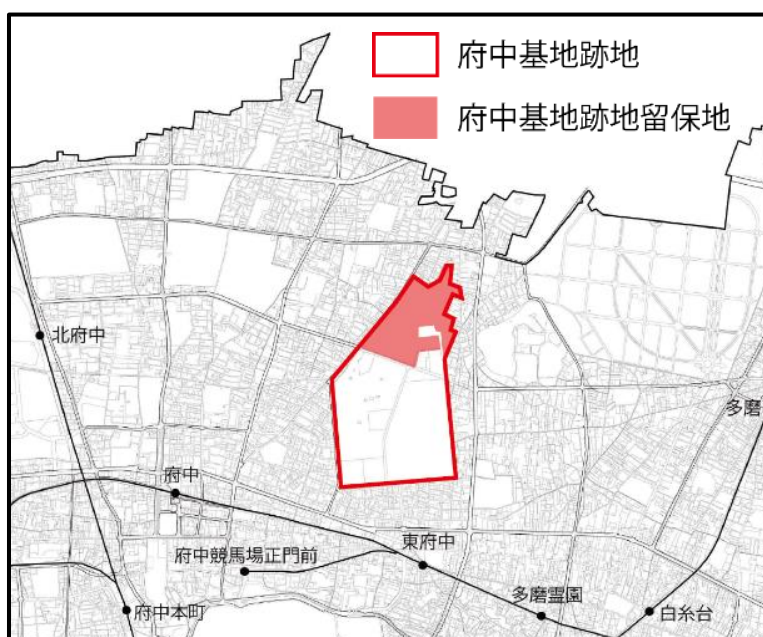
## 資料 8 - 3

### 1 検討の背景

府中基地跡地留保地（以下「留保地」といいます。）は、昭和51年の国有財産中央審議会答申による「米軍提供財産の返還後の利用に関する基本方針について（いわゆる「3分割有償払下げ方式」）及び昭和56年の同審議会答申「府中空軍施設返還国有地の処理の大綱について」において示された、国利用、地元公共利用及び留保地の3分割案のうちの留保地に該当する土地です。

この3分割案により、国利用として航空自衛隊府中基地、地元自治体の利用として都立府中の森公園や府中市（以下「市」といいます。）の生涯学習センター、府中の森市民聖苑等が開設されましたが、留保地については、未利用の状態が続いていました。しかし、平成15年の財政制度等審議会答申において、国の方針が転換され、留保地については「原則利用、計画的有効活用」することとなりました。この方針転換を受け、市では、国等の関係機関との協議を経て、平成20年に国立医薬品食品衛生研究所及び国家公務員宿舎の移転を前提とした利用計画を策定し、国へ提出しました。しかしながら、その後、両施設の移転計画がそれぞれ中止となったことから、改めて留保地の利用計画を策定する必要性が生じています。

このため、市では、平成27年度に、留保地の活用に向けた基本的な考え方を示す「府中基地跡地留保地活用基本方針」を、また、平成28年度には利用計画策定の基礎資料となる「府中基地跡地留保地利用計画素案」を策定し、新たな利用計画策定に向けた取組を進めてきましたが、現在及び未来の市民にとって最適な利用計画の着実な策定を目指し、「府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会（以下「検討協議会」といいます。）」において協議を重ねてまいりました。



## 資料 8 - 3

### 2 留保地に係る現況

#### (1) 留保地の概要

留保地の所在地、面積及び敷地に係る都市計画法による用途地域等の状況は、次のとおりです。

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| ア 所在地    | 府中市浅間町1丁目                   |
| イ 敷地面積   | 約15.5ha                     |
| ウ 用途地域   | 第一種低層住居専用地域（建ぺい率30%、容積率50%） |
| エ 高度地区等  | 第1種高度地区                     |
| オ 都市計画施設 | なし（西側に隣接する道路は、未着手の都市計画道路）   |

#### (2) 周辺状況等

府中市は、東京のほぼ中心に位置しており、市内には京王線、JR武蔵野線、JR南武線、西武多摩川線の14駅が存在しています。京王線府中駅から新宿駅までの所要時間は約20分程度であり、都心までのアクセスは良好です。

主要な道路ネットワークとしては、「一般国道20号（甲州街道）」や「東京都道14号新宿国立線（東八道路）」等が東西に横断し、「府中街道」や「新府中街道」等が南北に縦断しており、重要な幹線道路として機能しています。また、中央自動車道が市南部を東西に横断しており、付近には4箇所のインターチェンジがあります。

留保地は、府中駅から約1.6km、東府中駅から約1.3km、武蔵小金井駅から2.6kmに位置しています。西側は「都道 小金井街道」に隣接し、南側は「市道 美術館通り」に隣接しています。また、留保地の周辺には、府中市生涯学習センター、府中市美術館、市立平和の森公園、都立府中の森公園など、多くの公共施設が立地しています。なお、留保地の中央付近には、通信鉄塔と施設1棟からなる「米軍通信施設」が存在しています。

### 3 目指すべき土地利用の在り方

検討協議会においては、留保地における目指すべき土地利用の在り方を検討するに当たって、平成 27 年度に策定した「府中基地跡利留保地活用基本方針」及び平成 28 年度に策定した「府中基地跡利留保地利用計画素案」における基本理念や 6 つの基本原則を改めて確認した上で、次のとおり土地利用の方向性、整備方針、整備推進方策を示します。

#### 府中基地跡地留保地活用の基本理念と基本原則（抜粋）

##### 【※ 抜粋】

##### 基本理念

将来を見据え、市民にとって最適な留保地の活用を目指します

##### 基本原則

- ・本市の将来の課題や市民のニーズに対応することができる活用とします。
- ・周辺の住環境及び自然との調和が図られた活用とします。
- ・財政負担を最小限に抑えた活用とします。
- ・民間利用の場合は、適切な規制・誘導策を講じます。
- ・市民、関係団体等との協働により推進します。
- ・上位計画との整合が図られた活用とします。

## 資料 8 - 3

### (1) 土地利用の方向性の検討について

留保地については、市における「魅力の創出」、「経済力の向上」、「多種多様なニーズへの対応」、「少子高齢化への対応」、「市民交流の促進」など、留保地の活用によって生み出される様々な効果を見据え、将来にわたり、留保地のみならず、市全体の魅力の向上等に寄与する土地利用を図ることが望ましいと考えます。

#### ア 土地利用目標について

留保地の土地利用目標については、「緑豊かなまちなど市の持つブランド力を高めつつ、都市としての魅力を向上させる新たな価値を創出するエリア」とすることとし、当該目標を実現するための土地利用について、検討する必要があります。

#### イ 土地利用方針について

留保地の利用を進めるに当たっては、市が有する「緑豊かなまち」や「スポーツタウン」、「文化・芸術のまち」などのブランドイメージを一層高めつつ、都市としての魅力の向上につながる、新たな価値の創出を目指すことが望ましいと考えます。

このため、土地利用を考えるに当たっては、周辺との緑の連続性等を考慮し、まずは市として整備する、核となる公園緑地等を中心に、緑をいかした新たな空間づくりに取り組むことが重要であると考えます。その上で、「多様な活力創出」、「住まい・暮らし」、「スポーツ・健康・文化」の3つのテーマを実現する機能を配置し、将来を見据えた、地域及び市全体の活性化に資する、新たな価値を創出するエリアを目指すことが望ましいと考えます。

なお、検討協議会では、各テーマにおける検討のポイント等について、次のとおり整理をしましたが、核となる公園緑地等や各テーマに係る施設の機能、規模、配置等については、市において、今後更に土地利用の検討を進める中で調整を図るべきと考えます。

## 資料 8 - 3

### (7) 多様な活力創出

- ・都市としての魅力の向上
- ・経済、交流などの創造と発信
- ・地域住民はもとより、広く誰もが集まる空間の創出

※ 例. 商業施設、集客施設（アミューズメント施設、キャンプ場等）、オフィス、宿泊施設 等

### (イ) 住まい・暮らし

- ・周辺地域との調和
- ・暮らしの利便性の向上
- ・老朽化する周辺の文教施設再編の検討

※ 例. 住宅、商業施設、福祉・医療施設（高齢者施設、保育園、病院）、文教施設（小・中学校） 等

### (ウ) スポーツ・健康・文化

- ・世代を超えたスポーツの推進と心身の健康増進
- ・老朽化するスポーツ施設再編の検討
- ・文化の創造と発信

※ 例. 集客施設（美術館、アスレチック施設等）、スポーツ施設 等

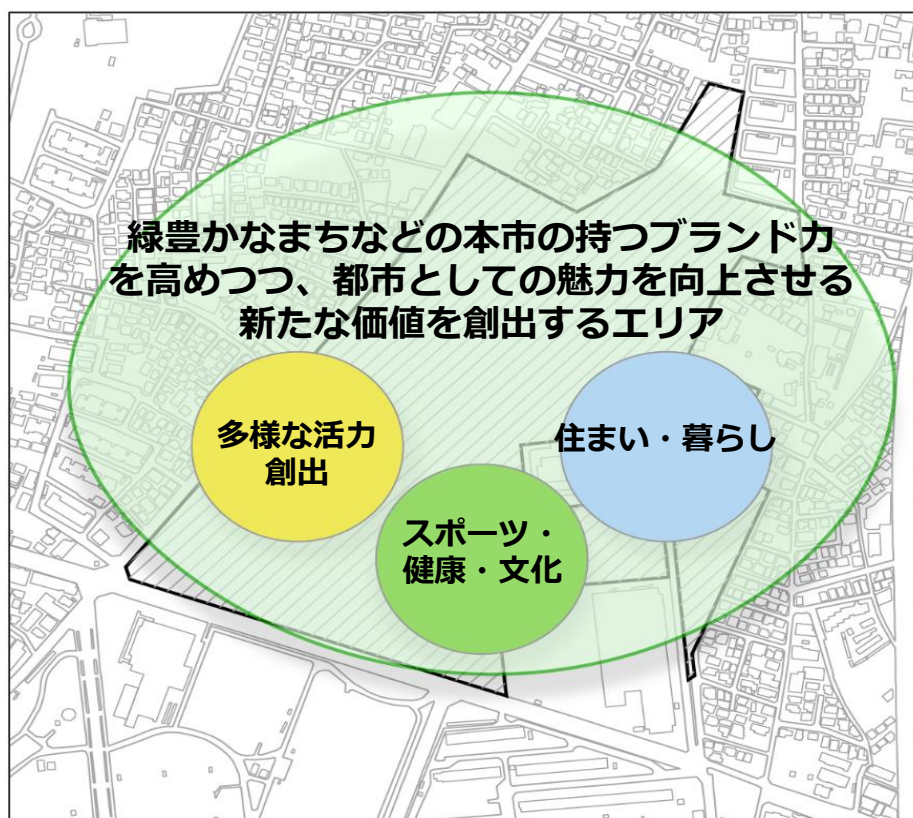


図 土地利用の方向性イメージ

## 資料 8 - 3

### ウ 事業主体の整理・検討について

留保地の土地利用目標を実現するためには、公共と民間のいずれが各テーマにおける事業を実現する主体となるか整理・検討を行った上でゾーニングを行い、利用計画に反映していく必要があります。

検討協議会においては、「市立スポーツ施設」及び「市立小・中学校」など、市が示している利用可能性の検討状況を踏まえ、3つのテーマにおける主な事業主体を次のとおり4パターン想定しました。今後、市において、厳しい財政状況や公共施設マネジメント及びインフラマネジメントの取組等を踏まえ、慎重にパターンを確定し、ゾーニングの検討につなげていくべきであると考えます。

主な事業主体パターン

|       | 多様な活力創出 | スポーツ・健康・文化                | 住まい・暮らし                 |
|-------|---------|---------------------------|-------------------------|
| パターン1 | 民間主体    | 民間主体                      | 民間主体                    |
| パターン2 | 民間主体    | 公共・民間主体<br>(市立スポーツ施設用地取得) | 民間主体                    |
| パターン3 | 民間主体    | 民間主体                      | 公共・民間主体<br>(市立小中学校用地取得) |
| パターン4 | 民間主体    | 公共・民間主体<br>(市立スポーツ施設用地取得) | 公共・民間主体<br>(市立小中学校用地取得) |

※ いずれのパターンにおいても、公園・緑道等、緑地等、美術館駐車場及び道路を含むものとします。

※ 上記は各テーマに係る主な事業主体を示すものであり、他の主体を排除するものではありません。



## 資料 8 - 3

### (2) 整備方針の検討について

利用計画においては、留保地における土地利用目標を実現するため、都市基盤や建築物、工作物等の整備に係る方針を定める必要があることから、検討すべき項目と基本的な考え方を次のとおり提言します。

#### ア 都市基盤に関する方針について

##### (7) 道路・交通ネットワーク

道路・交通ネットワークについて、次の事項に留意し、検討を行うことが望ましいと考えます。

- ・「小金井街道」及び「美術館通り」の更なる歩行者の安全性確保を目的とし、歩道状空地等の歩行者空間の確保を検討すること。特に、「小金井街道」については、東京2020オリンピック競技大会における自転車競技のロードレースコースであることを踏まえ、早期実現に向けた取組を進めること。
- ・土地利用の内容によっては、「小金井街道」及び「美術館通り」における交通量の増加が想定されることから、「市全体の交通利便性の向上への寄与」や「渋滞緩和」の視点も踏まえて検討すること（交通広場やバス待避所の設置など）。
- ・留保地内の動線については、歩行者や自転車の動線や、自動車の動線など、その区分を意識しながら整理し、検討すること。
- ・留保地内と周辺をつなぐ動線については、「既存住宅地におけるアクセスの向上」や「小金井街道から新小金井街道までの東西動線の確保」などの視点を持った上で、歩行者を含めたアクセスの向上を検討すること。
- ・「平和通り」や「市道3-95号」から「美術館通り」を横断し、「小金井街道」へ至る接続などについても、選択肢の一つとして検討すること。

資料 8 - 3

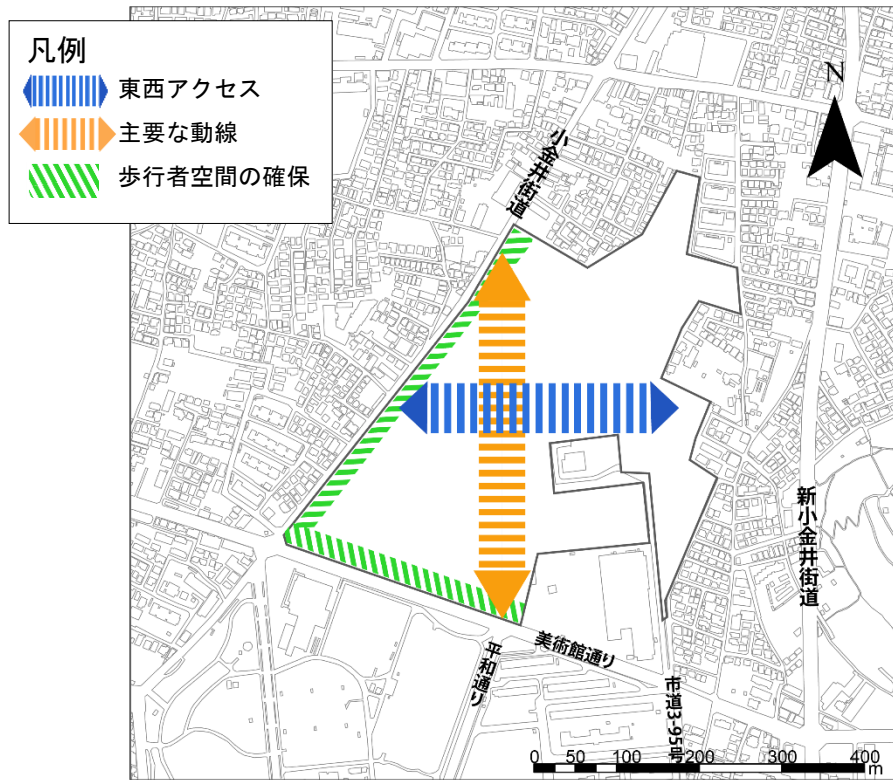


図 道路・交通ネットワークの方針イメージ

## 資料 8 - 3

### (イ) 緑地等

- ・市が有する「緑豊かなまち」というブランドイメージを踏まえ、整備する施設やエリアの価値を高めるための、新たな緑の空間としての役割をいかした環境づくりについて検討すること。
- ・新たな緑の空間としての役割については、周辺の大規模公園等との緑の連続性を考慮して検討すること。また、検討に際しては、留保地に係る過去の経緯や記憶の継承などについても配慮すること。
- ・整備に当たっては、周辺の緑の設置状況や住環境を踏まえて、適正な規模と配置を検討すること。

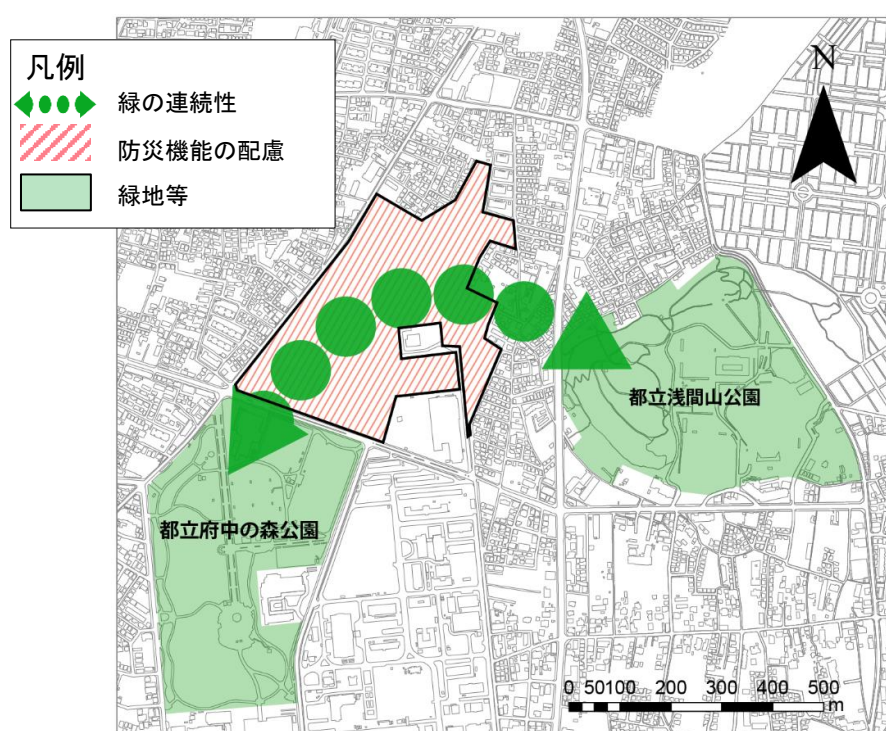


図 緑地等の整備方針イメージ

### (ウ) その他

- ・土地利用に当たり、雨水の貯留・浸透施設の設置を検討すること。
- ・留保地の土地利用による交通環境の変化を考慮した上で、市全域の交通を見据えた公共交通の在り方を検討すること。
- ・オープンスペースについては、災害時には周辺住民の一時的な避難場所となるよう検討すること。

## 資料 8 - 3

### イ 建築物及び工作物等に関する方針について

- ・建築物等の整備に当たっては、通行者や利用者が憩いやゆとりを感じることができるよう、緑やオープンスペース等を活用した環境づくりに配慮すること。
- ・既存住宅地周辺の建築物等については、周辺の建築物と調和を図り、建築物等の高さを抑えるよう配慮すること。
- ・壁面の位置の連続性や隣地の建物との間隔などを考慮し、統一されたまちづくりが行われるよう配慮すること。
- ・景観に配慮し、周辺と不釣り合いな色彩の看板や広告の掲出は控えるよう配慮すること。
- ・各建築物等の整備に当たっては、太陽光パネルや水素利活用設備等の設置による、再生可能エネルギーの活用及び地域におけるエネルギーの利用効率化の検討など、環境負荷の軽減に配慮すること。

## 資料 8 - 3

### (3) 整備推進方策の検討について

土地利用目標を実現することによって期待される効果や可能性を高められるようにするための方策について、土地利用の検討段階、土地の整備段階及び整備した土地の利用段階に分けた上で、次のとおり提言します。

#### ア 土地の利用を考えるに当たっての留意事項

- ・留保地は広大であるため、公民が連携して土地利用を検討できる手法を採用すること。このため、市は土地利用に係る方向性や条件などの基礎となる考えを示し、それを実現させるための機能や配置等については、民間事業者のノウハウや自由な発想に基づく提案を求めていくこと。
- ・民間のノウハウや創意工夫をいかした土地利用ができるよう、国に対して市の土地利用の意向が考慮されるような処分方法の採用を求めていくこと。
- ・米軍通信施設については、留保地の土地利用に当たり重大な阻害要因となるため、返還の実現を目指すとともに、一体的な土地利用の検討を行うこと。
- ・現在の留保地における都市計画は、長期間にわたる留保を前提としたものとなっているため、利用計画及び「府中市都市計画に関する基本的な方針（府中市都市計画マスタープラン）（2020年度改定予定）」に基づく土地利用の実現及び周辺地域との調和等が図れるよう、適切な都市計画の変更及び設定を行うこと。

#### イ 土地を整備するに当たっての留意事項

- ・広大な土地利用となるため、各事業主体が確定した段階で協議体等を設置し、事業を連携して一体的に進める体制を構築することにより、魅力的なまちづくりを目指すこと。
- ・事業の実施に当たっては、国の補助金等を活用するなど、事業全体の費用負担の低減等を検討すること。
- ・公共施設等を整備する際には、民間の資金や経営・技術的ノウハウを活用し、魅力ある空間を創出するとともに、市の厳しい財政事情を踏まえ整備費用や維持管理費の削減に努めること。
- ・埋蔵文化財等が発見された場合には、土地所有者に法令に基づく発掘調査等の手続を遵守させること。
- ・利用計画に沿った土地利用の誘導を図れるよう、土地処分の前に地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを行うこと。

## 資料 8 - 3

### ウ 整備した土地を利用するに当たっての留意事項

- ・整備完了後は、留保地全体の価値を高め、持続可能なまちづくりが実現するよう、適切なマネジメント体制を構築すること。
- ・エリアマネジメントとして、市・市民・民間事業者などの多様な主体が一体となってまちづくりを推進・維持する体制の構築について検討すること。
- ・都立府中の森公園、府中市美術館、生涯学習センターなど、周辺施設等との連携を視野に入れたマネジメントの在り方を検討すること。
- ・防災及び減災の観点において、市・市民・民間事業者が連携し、安全・安心なまちの実現を図ること。
- ・公共施設マネジメント及びインフラマネジメントの考えに基づき、将来を見据えた適切な公共施設等の管理を行っていくこと。

## 参 考 資 料

参考 1 府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会委員名簿  
府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチーム名簿

参考 2 検討に係る経緯

# 資料 8 - 3

## 参考 1

### 府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会委員名簿

(50音順、敬称略)

| No. | 委員名  | 役職名等                           |
|-----|--|--------------------------------|
| 1   | えんどう おさむ<br>遠藤 修   | 公募市民                           |
| 2   | おおがみ こうじ<br>大神 仰治 (平成29年度)<br>ゆあさ まさひこ<br>湯浅 匡彦 (平成30年度) | 株式会社三菱東京UFJ銀行<br>東京公務部長        |
| 3   | かく はるひと<br>郭 東仁  | むさし府中商工会議所<br>地域環境委員会委員長       |
| 4   | くの のぶひこ<br>久野 暢彦   | 独立行政法人都市再生機構<br>東日本都市再生本部 担当部長 |
| 5   | ごい てるゆき<br>五井 照幸   | 公募市民                           |
| 6   | しみず きよたか<br>志水 清隆  | 府中市自治会連合会会長                    |
| 7   | なんば ゆう<br>○ 難波 悠   | 東洋大学大学院准教授                     |
| 8   | ほりえ ひでたか<br>堀江 英喬  | 公益社団法人むさし府中青年会議所               |
| 9   | やなぎさわ あつし<br>◎ 柳沢 厚                                      | C-まち計画室代表                      |

◎・・・会長      ○・・・副会長



## 資料 8 - 3

府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチーム名簿

| No. | 所属等   | 氏名       |
|-----|---|----------|
| 1   | 政策総務部政策課長                                       | ◎ 矢ヶ崎 幸夫 |
| 2   | 政策総務部財政課長                                       | 石堂 淳一    |
| 3   | 行政管理部次長（兼）財産活用課長                                | 新藤 純也    |
| 4   | 行政管理部建築施設課長                                     | 日原 治人    |
| 5   | 行政管理部危機管理担当副参事（兼）<br>防災危機管理課長                   | 関根 滋     |
| 6   | 経済観光課長（兼）経済観光課オリン<br>ピック・パラリンピック等関連事業推<br>進担当主幹 | 梶田 斉邦    |
| 7   | 生活環境部環境政策課長                                     | 前島 勇一    |
| 8   | 生活環境部次長（兼）地域安全対策<br>課長                          | 石川 佳正    |
| 9   | 文化スポーツ部ふるさと文化財課長                                | 江口 桂     |
| 10  | 文化スポーツ部次長（兼）スポーツ<br>振興課長                        | 矢部 隆之    |
| 11  | 都市整備部管理課課長補佐（兼）<br>インフラマネジメント担当副主幹              | 小林 茂     |
| 12  | 都市整備部計画課長                                       | ○ 高橋 潤   |
| 13  | 都市整備部次長（兼）土木課長                                  | 塚田 雅司    |
| 14  | 都市整備部公園緑地課長                                     | 轟 陽      |
| 15  | 都市整備部下水道課長                                      | 山田 誠     |
| 16  | 教育部学校施設課長                                       | 山田 英紀    |

◎・・・リーダー      ○・・・サブリーダー

## 資料 8 - 3

### 参考 2

#### 検討に係る経緯

府中市では、利用計画の策定に向けて、平成 27 年度に「府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチーム（以下「PT」といいます。）」を設置し、検討を行うとともに、「府中基地跡地留保地活用基本方針（平成 28 年 2 月）」を策定し、留保地の活用に向けた基本的な考え方を示しています。また、平成 28 年度には、利用計画を策定するための基礎資料として、「府中基地跡地留保地利用計画素案（平成 29 年 2 月）」を策定しました。

平成 29 年度及び平成 30 年度には、PT を再度設置するとともに、市長の諮問に応じて検討を行う附属機関である「府中基地跡地留保地利用計画検討協議会（以下「検討協議会」といいます。）」を設置し、府中基地跡地留保地利用計画の策定に関する事項を検討しました。検討協議会においては、PT での検討内容、市で行った 2 回にわたる市民ワークショップでのご意見及び民間事業者に対する意見募集における意見等を踏まえて検討を行いました。

表 検討に係る経緯

| 回数               | 開催日               | 主な内容  |
|------------------|-------------------|---|
| PT<br>【第 1 回】    | 平成 29 年 6 月 5 日   | (1) 府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチームの設置について<br>(2) リーダー及びサブリーダーの選任について<br>(3) 府中基地跡地留保地の概要について<br>(4) 今後の検討の進め方について |
| PT<br>【第 2 回】    | 平成 29 年 9 月 15 日  | (1) 第 1 回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について<br>(2) 作業部会の設置について   |
| 検討協議会<br>【第 1 回】 | 平成 29 年 10 月 12 日 | (1) 府中基地跡地留保地の沿革<br>(2) 検討協議会の検討体制の説明   |
| PT<br>【第 3 回】    | 平成 29 年 11 月 14 日 | (1) 第 2 回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について<br>(2) 公共機能における市の考えについて  |
| 検討協議会<br>【第 2 回】 | 平成 29 年 11 月 28 日 | (1) 府中市及び留保地における優位性と課題<br>(2) 土地利用における視点の整理   |
| PT<br>【第 4 回】    | 平成 29 年 12 月 28 日 | (1) 第 3 回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について<br>(2) 市の公共利用の考え方について  |

資料 8 - 3

| 回数                     | 開催日                                 | 主な内容  |
|------------------------|-------------------------------------|---|
| 検討協議会<br>【第3回】         | 平成30年 2 月 5 日                       | (1) 土地利用の事例と類型化について<br>(2) 想定し得る機能について                                |
| 市民ワーク<br>ショップ<br>【第1回】 | 平成30年 3 月 17 日                      | 府中市民活動センタープラッツ第一会議室<br>参加者数：17名                                       |
|                        | 平成30年 3 月 18 日                      | 府中市生涯学習センター研修室2<br>参加者数：24名   |
| PT<br>【第5回】            | 平成30年 3 月 26 日                      | (1) 今後の検討の進め方について<br>(2) 第3回検討協議会における意見と対応について<br>(3) 公共機能に係る市の考えについて |
| PT<br>【第6回】            | 平成30年 4 月 10 日                      | (1) 第4回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について<br>(2) 作業部会からの報告について                   |
| 検討協議会<br>【第4回】         | 平成30年 4 月 26 日                      | (1) 第1回市民ワークショップの結果報告<br>(2) 公共機能に係る市の考え                              |
| PT<br>【第7回】            | 平成30年 5 月 29 日                      | (1) 第5回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について  |
| 検討協議会<br>【第5回】         | 平成30年 6 月 21 日                      | (1) 民間機能に係る市の考え<br>(2) 土地利用目標・土地利用方針案                                 |
| 民間意見<br>募集             | 平成30年 7 月 4 日<br>～<br>平成30年 8 月 3 日 | 実施要領の公表、参加申込書の受付、意見<br>提案書の受付、ヒアリングの実施                                |
| 市民ワーク<br>ショップ<br>【第2回】 | 平成30年 7 月 20 日                      | 府中市民活動センタープラッツ第一会議室<br>参加者数：12名                                       |
|                        | 平成30年 7 月 22 日                      | 府中市生涯学習センター研修室2<br>参加者数：15名   |
| PT<br>【第8回】            | 平成30年 8 月 20 日                      | (1) 第6回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について  |

資料 8 - 3

| 回数             | 開催日         | 主な内容  |
|----------------|-------------|---|
| 検討協議会<br>【第6回】 | 平成30年9月18日  | (1) 第2回市民ワークショップの結果報告<br>(2) 民間意見募集の結果報告<br>(3) 整備方針(案)について             |
| PT<br>【第9回】    | 平成30年10月3日  | (1) 第7回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について  |
| 検討協議会<br>【第7回】 | 平成30年11月5日  | (1) 土地利用目標・方針(案)について<br>(継続協議)<br>(2) 整備推進方策について                        |
| PT<br>【第10回】   | 平成30年12月6日  | (1) 府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチーム報告書(案)等について                                   |
| PT<br>【第11回】   | 平成30年12月25日 | (1) 府中基地跡地留保地活用検討プロジェクトチーム報告書(案)等について<br>(2) 第8回府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会について |
| 検討協議会<br>【第8回】 | 平成31年1月28日  | (1) 答申案について   |
| 検討協議会<br>【第9回】 | 平成31年2月(予定) | (1) 答申(予定)  |