

資料 3 - 5

土地利用における類型事例について

土地利用における類型の事例として、次の3つ観点から10事例を示す。

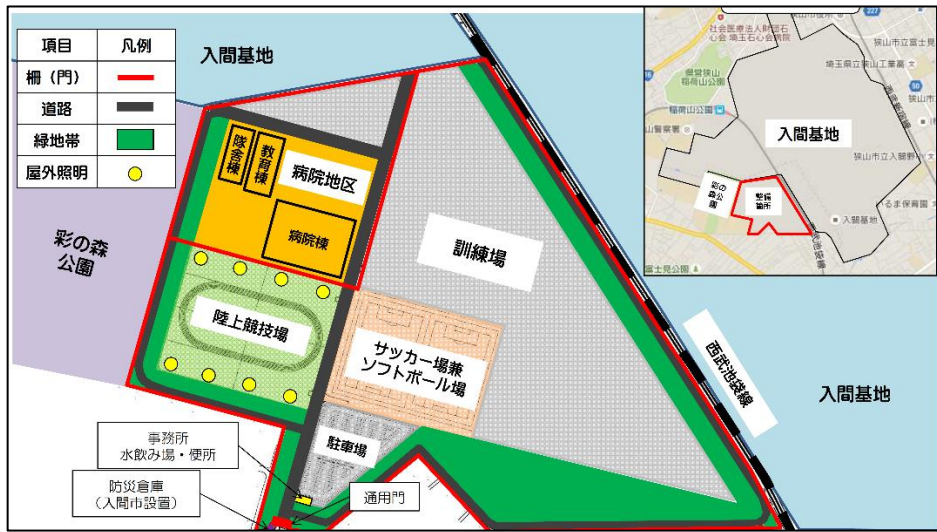
- | |
|--------------------|
| ① 留保地近隣の基地跡地利活用事例 |
| ② 留保地と類似規模の跡地利活用事例 |
| ③ その他の跡地利活用事例 |

土地利用における類型事例の一覧

	跡地事例	所在地	土地利用 類型
1	ジョンソン基地跡地留保地利用計画（東町側）	入間市（埼玉県）	C
2	国分寺市第四小学校跡地地区	国分寺市（東京都）	
3	福島一丁目地区再開発	大阪市（大阪府）	A-B
4	朝霞市基地跡地利用計画	朝霞市（埼玉県）	A-C
5	花小金井駅北口再開発	小平市（東京都）	
6	中野四季の都市	中野区（東京都）	B-D
7	オガール紫波	紫波町（岩手県）	
8	関東村、調布飛行場跡地	府中市、三鷹市、調布市（東京都）	
9	立川飛行場跡地（都市軸沿道地域）	立川市（東京都）	
10	立川基地跡地（昭島地区）	立川市、昭島市（東京都）	
11	府中基地跡地留保地利用計画（旧計画）	府中市（東京都）	

資料 3 - 5

(1) 「ジョンソン基地跡地留保地利用計画（東町側）」：事例観点 ①

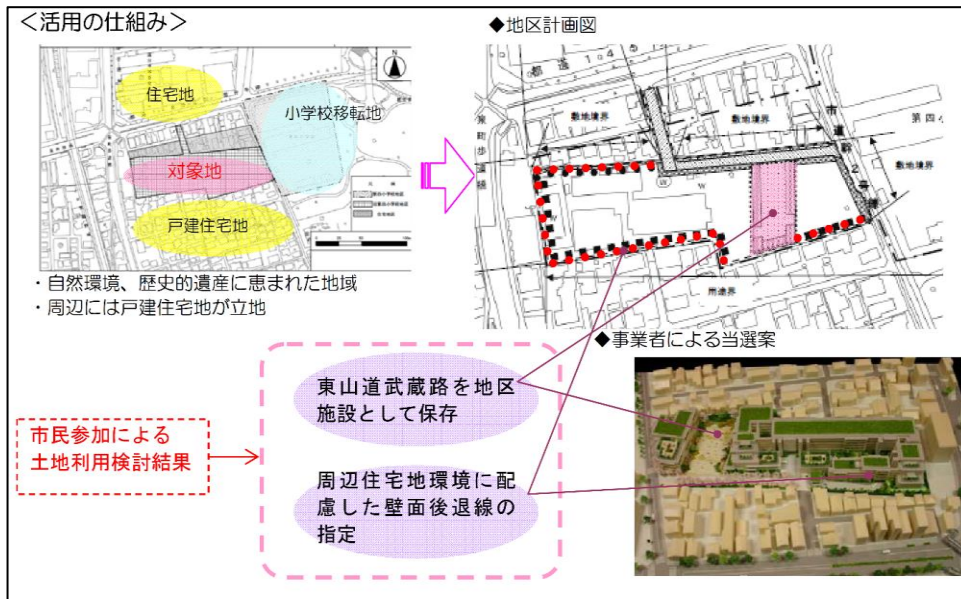


北関東防衛局「入間基地災害対処拠点施設等の整備に関する説明会」より

所在地	入間市（埼玉県）	
計画策定年度	平成 20 年（平成 27 年自衛隊病院利用の受入れ決定）	
敷地面積	28.4ha（留保地全体 35.6ha）	
従前の用途	在日米軍入間基地	
主要な機能	医療施設（自衛隊病院）、スポーツ施設、公園・緑地	
現在の用途地域	白地地域	
<p>既存生活支援補完型</p>	<p>土地利用類型：C</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設や公園等、地域内の交流を活性化する機能を有している。⇒地域内交流活性 ・病院を始め、各施設は周辺地域の生活を支援する機能である。 <p>⇒生活支援</p> <p>➔ <u>上記の内容から、土地利用類型を C と判断した。</u></p>	
	商業	0
	産業	0
	自然	2
	居住	1
	文化	2

資料 3 - 5

(2) 「国分寺市第四小学校跡地地区」：事例観点 ③



国土交通省「公有地等まちづくり事例集」より

所在地	国分寺市（東京都）	
計画策定年度	平成 19 年	
敷地面積	1.0ha	
従前の用途	小学校	
主要な機能	医療施設、福祉施設、住宅施設	
現在の用途地域	第一種中高層住居専用地域	
<p>既存生活支援補完型</p>	<p>土地利用類型：C</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模な福祉施設や住宅施設等、地域内の住民の交流を促進する機能を有している。⇒地域内交流活性 ・各施設は周辺地域の生活を支援する機能である。⇒生活支援 <p>➡ <u>上記の内容から、土地利用類型を C と判断した。</u></p>	
	商業	0
	産業	0
	自然	1
	居住	3
	文化	1

(3) 「福島一丁目地区再開発」：事例観点 ③

従前の様子（阪大病院）



従後の様子

計画概要



■A 街区（分譲）
敷地面積 8,500 m²
延床面積 44,800 m²
放送局

■B-1 街区（分譲）
延床面積 73,500 m²
分譲住宅 480 戸
賃貸住宅 80 戸

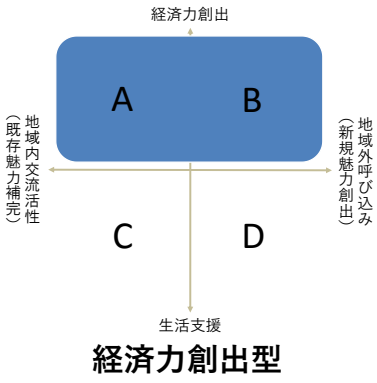
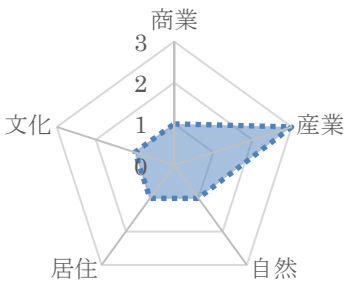
■B-2 街区（事業用借地）
延床面積 15,000 m²
商業施設等

■B-3 街区（定期借地）
延床面積 25,000 m²
多目的ホール、賃貸住宅 75 戸

A・B 街区完成イメージ

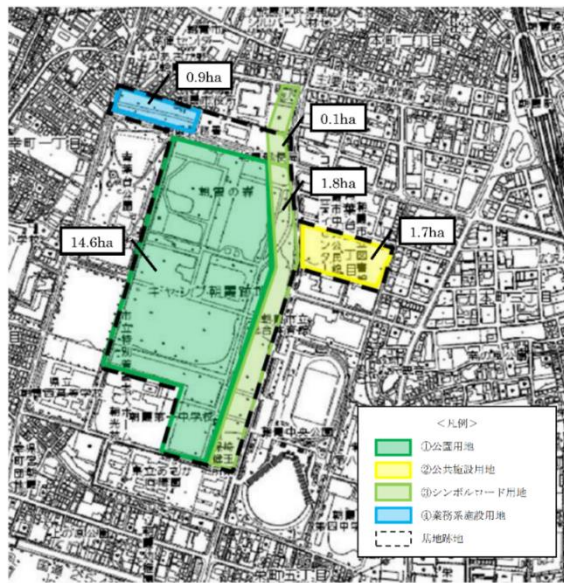


国土交通省「公有地等まちづくり事例集」より

所在地	大阪市（大阪府）	
計画策定年度	平成 15 年	
敷地面積	2.1ha	
従前の用途	大学病院跡地	
主要な機能	商業施設、多目的ホール、住宅施設、業務施設	
現在の用途地域	商業地域	
 <p>経済力創出型</p>	<p>土地利用類型：A-B</p> <ul style="list-style-type: none"> 放送局の社屋や商業施設等の広域的な経済力創出に寄与する機能が配置される。⇒経済力創出 放送局の社屋や商業施設等、地域外から人を呼び込む施設が予定されている。⇒地域外呼び込み 多目的ホールは地域内の交流も促進する施設である。⇒地域内交流活性 <p>➡ <u>上記の内容から、土地利用類型を A-B と判断した。</u></p>	
	商業	1
	産業	3
	自然	1
	居住	1
	文化	1

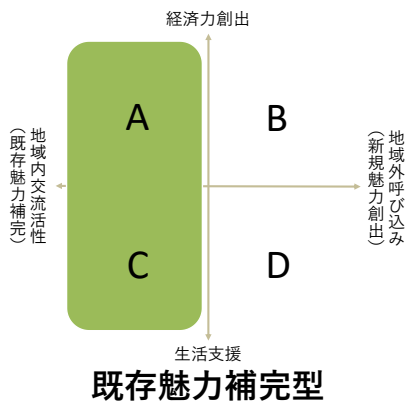
資料 3 - 5

(4) 「朝霞市基地跡地利用計画」：事例観点 ①・②



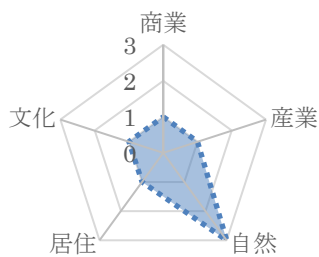
朝霞市「朝霞市基地跡地利用計画」より

所在地	朝霞市（埼玉県）
計画策定年度	平成 27 年
敷地面積	19.1ha
従前の用途	在日米軍朝霞キャンプノース
主要な機能	公園・緑地、公共施設（図書館・市役所等）、業務施設
現在の用途地域	市街化調整区域



土地利用類型：A-C

- ・公園・緑地や公共施設等の地域内の交流を活性化させる機能を有している。⇒地域内交流活性
 - ・各公共施設は周辺地域の生活を支援する機能である。⇒生活支援
 - ・地域経済に貢献するような業務施設も配置される予定である。⇒経済力創出
- ➡ 上記の内容から、土地利用類型を A-C と判断した。



商業	1
産業	1
自然	3
居住	1
文化	1

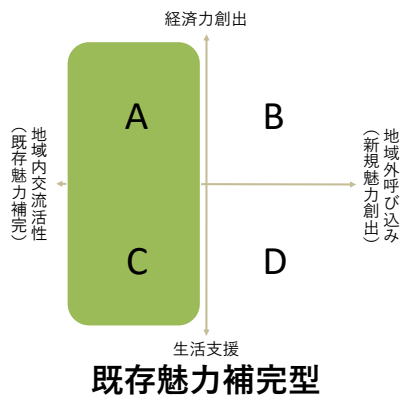
資料 3 - 5

(5) 「花小金井駅北口再開発」：事例観点 ③

所在地	小平市（東京都）
計画策定年度	平成 11 年
敷地面積	1.9ha
従前の用途	高等学校跡地
主要な機能	商業施設、公共施設 （市民センター）、住 宅施設
現在の用途地域	第一種中高層住居専 用地域

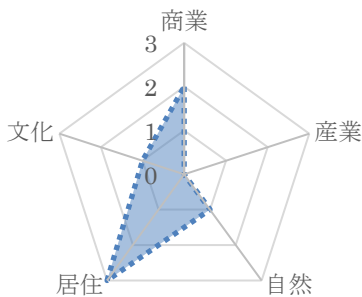


国土交通省「公有地等まちづくり事例集」より



土地利用類型：A-C

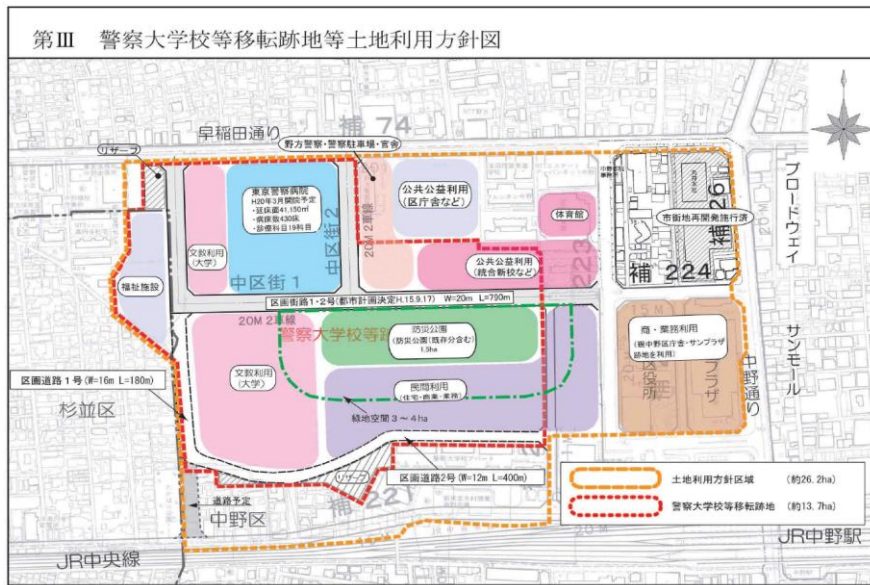
- ・地域内の交流を促進する機能を持つ市民センターが立地する。
⇒地域内交流活性
 - ・大規模な商業施設が整備されている。⇒経済力創出
 - ・各公共施設は周辺地域の生活を支援する機能である
⇒生活支援
- ➔ 上記の内容から、土地利用類型を A-C と判断した。



商業	2
産業	0
自然	1
居住	3
文化	1

資料 3 - 5

(6) 「中野四季の都市」：事例観点 ②

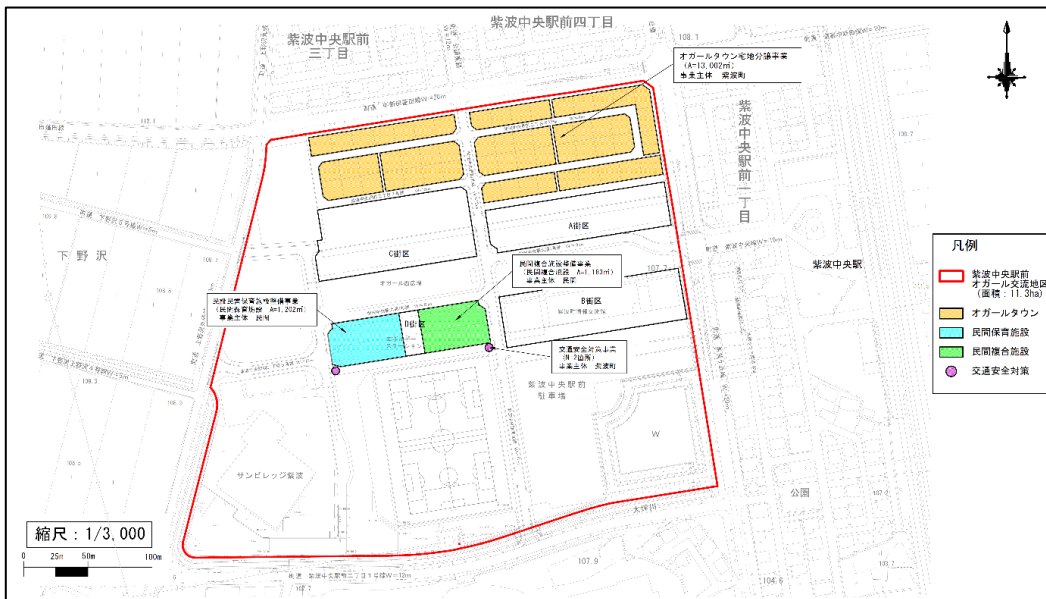


中野区「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」の見直しより

所在地	中野区（東京都）	
計画策定年度	平成 17 年	
敷地面積	16.0ha	
従前の用途	警察大学校（公共施設）	
主要な機能	公園・緑地、業務・商業複合施設、住宅施設、文教施設、福祉施設	
現在の用途地域	商業地域、近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域	
<p>新規魅力創出型</p>	<p>主要な土地利用類型：B-D</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の経済に貢献する業務施設や商業施設、大学等の施設を有する。⇒経済力創出 ・各公共施設は地域外から呼込んだ人の生活を支援する機能を有する。⇒生活支援 ・大学等の地域外から人を呼び込む機能を有する。⇒地域外呼び込み <p>➔ <u>上記の内容から、土地利用類型を B・D と判断した。</u></p>	
	商業	1
	産業	1
	自然	1
	居住	3
	文化	2

資料 3 - 5

(7) 「オガール紫波」：事例観点 ③



紫波町「都市再生整備計画紫波中央駅前オガール交流地区」より

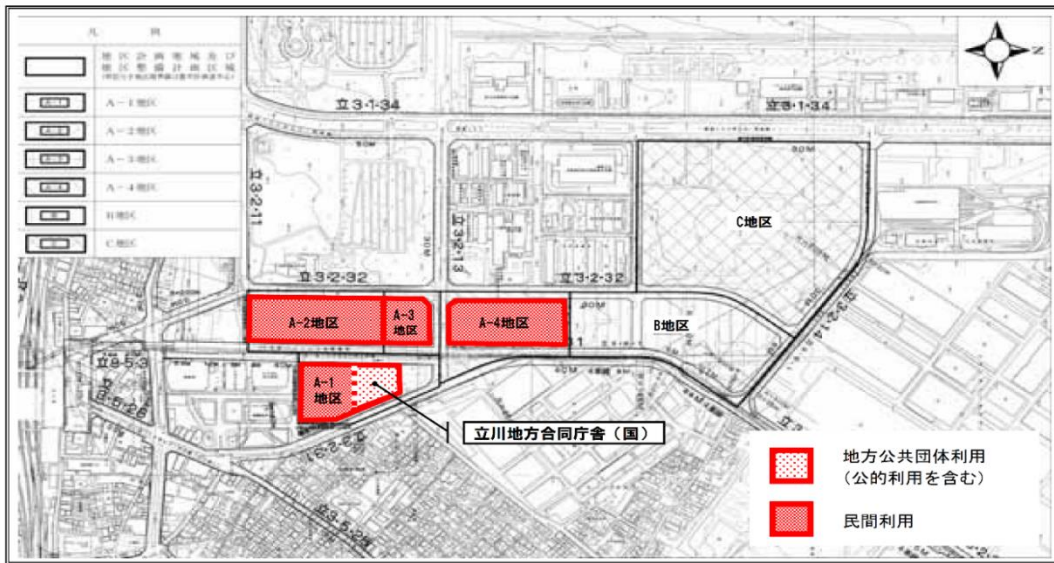
所在地	紫波町（岩手県）	
計画策定年度	平成 28 年	
敷地面積	11.3ha	
従前の用途	町有地	
主要な機能	町役場、商業施設、福祉施設、住宅施設、宿泊施設、スポーツ施設	
現在の用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域	
<p>新規魅力創出型</p>	<p>主要な土地利用類型：B-D</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設や宿泊施設等の地域外からも人を呼び込む施設を有する。⇒地域外呼び込み ・商業施設や宿泊施設等の広域的な経済力創出に寄与する施設を有する。⇒経済力創出 ・子育て支援センターのように生活の支援に寄与する施設を有する。⇒生活支援 <p>➡ <u>上記の内容から、土地利用類型を B-D と判断した。</u></p>	
	商業	1
	産業	1
	自然	2
	居住	2
	文化	3

資料 3 - 5

(8) 「関東村・調布飛行場跡地」：事例観点 ①											
所在地	府中市、三鷹市、調布市（東京都）										
返還年度	昭和 49 年										
敷地面積	203.6ha										
従前の用途	関東村住宅地区及び調布飛行場（調布基地跡地）										
主要な機能	文教施設、飛行場、スポーツ施設等（商業施設も予定）										
現在の用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域										
	 <p>調布基地跡地 土地利用計画図</p> <p>平成28年3月</p>										
 <p>経済力創出</p> <p>地域内交流活性化（既存魅力補完）</p> <p>地域外呼び込み（新規魅力創出）</p> <p>生活支援</p> <p>新規魅力創出型</p>	<p>主要な土地利用類型：B-D</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スタジアム等のスポーツ施設や大学等の地域外からも人を呼び込む施設を有する。⇒地域外呼び込み ・大規模商業施設やスポーツ施設が配置されている。⇒経済力創出 ・大規模病院等の生活の支援に寄与する施設を有する。⇒生活支援 <p>➡ 上記の内容から、土地利用類型を B-D と判断した。</p>										
 <p>商業 3</p> <p>産業 2</p> <p>文化 1</p> <p>居住 0</p> <p>自然 1</p>	<table border="1"> <tr> <td>商業</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>産業</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>自然</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>居住</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>文化</td> <td>2</td> </tr> </table>	商業	1	産業	2	自然	2	居住	1	文化	2
商業	1										
産業	2										
自然	2										
居住	1										
文化	2										

資料 3 - 5

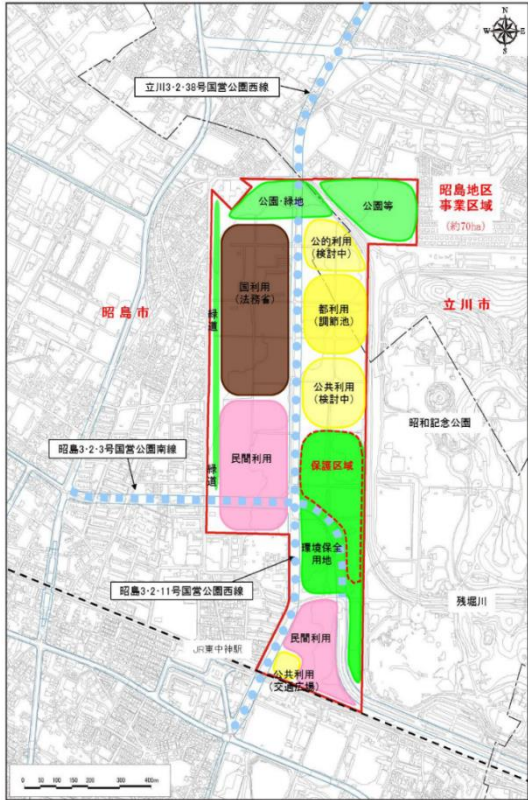
(9) 「立川飛行場跡地（都市軸沿道地域）」：事例観点 ①

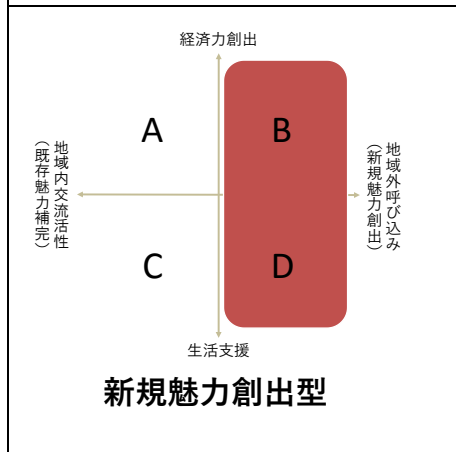


立川市「立川飛行場（留保地）に係る利用計画について」より

所在地	立川市（東京都）	
計画策定年度	平成 19 年	
敷地面積	13.4ha(跡地全体は 573.2ha)	
従前の用途	立川飛行場	
主要な機能	商業施設、業務施設、医療施設、公共施設（合同庁舎）	
現在の用途地域	商業地域	
<p>新規魅力創出型</p>	<p>主要な土地利用類型：B-D</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設のように地域外からも人を呼び込む施設が存在している。⇒地域外呼び込み ・大規模商業施設のように広域的な経済力創出に寄与する機能を有する。⇒経済力創出 ・合同庁舎や病院等の生活の支援に寄与する施設を有する。⇒生活支援 <p>➔ <u>上記の内容から、土地利用類型を B-D と判断した。</u></p>	
	商業	3
	産業	0
	自然	1
	居住	1
	文化	1

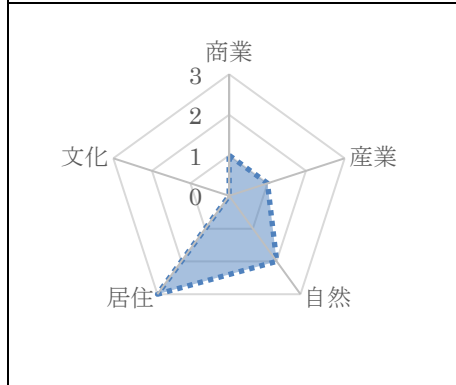
資料 3 - 5

(10) 「立川基地跡地(昭島地区)」: 事例観点 ①	
所在地	立川市、昭島市(東京都)
計画策定年度	平成 20 年
敷地面積	約 70ha(跡地全体は 573.2ha)
従前の用途	立川飛行場
主要な機能	商業施設、業務施設、住宅施設、公共施設(国、東京都) 公園・緑地
現在の用途地域	第一種低層住居専用地域、準住居地域、準工業地域
 <p>昭島市「立川基地跡地昭島地区の昭島市域土地利用計画」</p>	



主要な土地利用類型：B-D

- ・ 駅付近の土地に商業施設や業務施設等の地域外からも人を呼び込む施設が計画されている。⇒地域外呼び込み
 - ・ 業務施設等の広域的な経済力創出に寄与する土地利用が計画されている。⇒経済力創出
 - ・ 公園・緑地等の生活の支援に寄与する施設を有する。⇒生活支援
- ⇒ 上記の内容から、土地利用類型を B-D と判断した。

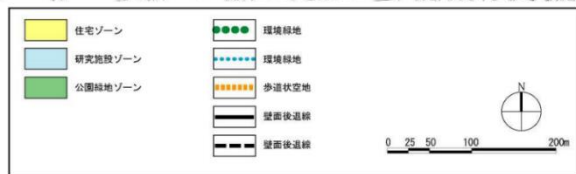
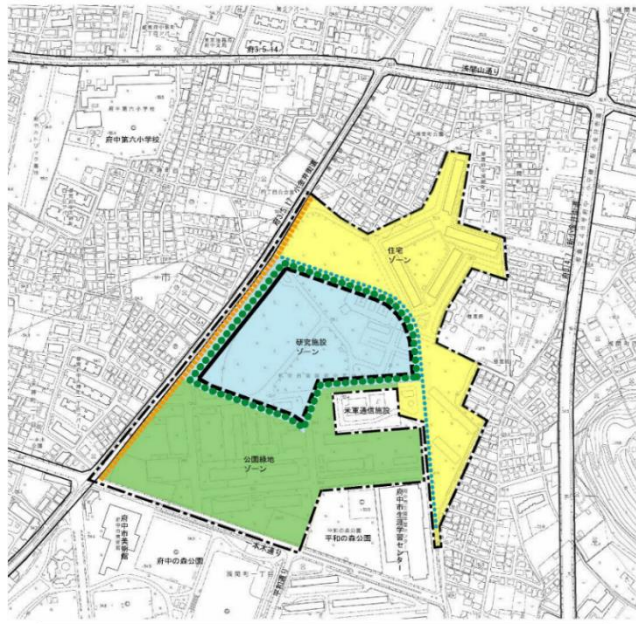


商業	1
産業	1
自然	2
居住	3
文化	0

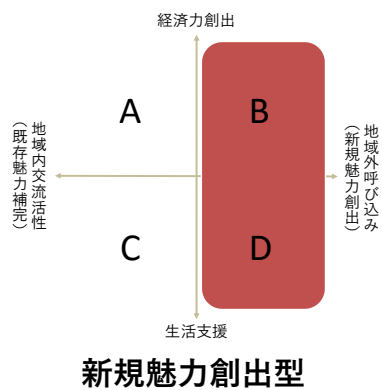
資料 3 - 5

(11) 「府中基地跡地留保地利用計画（旧計画）」：事例観点 ③

所在地	府中市（東京都）
計画策定年度	平成 20 年
敷地面積	15.5ha
従前の用途	府中基地
主要な機能	研究施設、住宅、公園・緑地
現在の用途地域	第一種低層住居専用地域

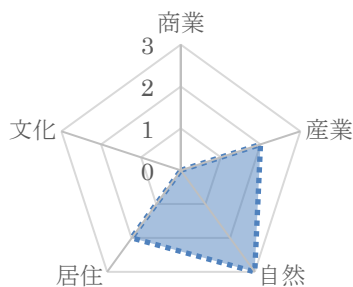


「府中基地跡地留保地活用基本方針」より



土地利用類型：B-D

- ・地域外から人が訪れる研究施設である。
⇒地域外呼び込み
 - ・大規模な研究施設が整備予定であった。⇒経済力創出
 - ・住宅や公園・緑地は地域の生活の質を向上する機能を有する予定であった。⇒生活支援
- ➔ 上記の内容から、土地利用類型を B-D と判断した。



商業	0
産業	2
自然	3
居住	2
文化	0