府中基地跡地留保地利用計画

令和２年２月

府中市

目次

１　はじめに……1
⑴ 本計画の目的……1
⑵ 検討の経緯……1
２　留保地の概要……3
⑴ 留保地の現況……3
⑵ 周辺状況等……4
３　留保地の利用の考え方……5
⑴ 基本的な考え方……5
⑵ ビジョン……5
⑶ 土地利用の考え方……6
ア 多様な活力創出ゾーン……6
イ 住まい・暮らしゾーン……6
ウ スポーツ・健康・文化ゾーン……6
⑷ 整備に向けた考え方……8
ア 都市基盤に関する方針……8
イ 建築物及び工作物等に関する方針……11
４　整備の進め方……12
⑴ 土地利用の準備に係る方針……12
⑵ 土地の整備に関する方針……13
⑶ 整備後の土地利用に関する方針……14
５　今後の進め方……15

１　はじめに

⑴　本計画の目的

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本市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６月の財政制度等審議会の答申「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」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、平成２７年度以降、改めて留保地の利用の方向性等について検討を開始し、この度、利用計画として取りまとめたものです。

今後は、留保地を所有する財務省に本計画を提出し、本計画に沿った土地処分・土地利用が図られるよう、要請してまいります。

⑵　検討の経緯

本市では、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、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継続してきました。

また、平成２９年度からは、市長の附属機関である「府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会」を設置し、市民ワークショップや民間事業者へのサウンディング調査を行うなど、市民ニーズや民間事業者の進出意欲等を把握しながら検討を進め、平成３０年度末に「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（答申）」の提出を受けました。答申においては、留保地の利用を進めるに当たっては、「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」を目指すことが望ましいとの提言がありました。

この答申を踏まえ、本市では、「基本方針」及び「利用計画素案」の策定等を通じて検討を重ねてきた、本市における留保地の活用について、将来にわたっても、長期的に様々な世代の方が利用する施設である市立総合体育館の移転・整備

と、市内小中学校の老朽化対策を効率的、かつ、効果的に進めるための用地を確保していくことなどを明確にしました。

さらに、独立行政法人国立美術館から、留保地に「保管収蔵研究施設」の設置意向が示されたことから、当該施設の設置のための用地についても確保する方向で検討を重ねてきました。

これらを踏まえ、令和元年度には、答申に記載された方向性等に基づく留保地の利用を実現するため、取組状況を広く市民にお知らせし、より広範な市民ニーズを把握するためのアンケート調査やポスターセッションを実施するとともに、民間事業者に対して留保地の利用に係る提案を求め、提案いただいた内容を参考としながら、利用計画の案を作成しました。その上で、当該案について、パブリック・コメント手続及び市民説明会を通じていただいたご意見等を踏まえ、本利用計画を策定しました。

表１　計画見直しの経緯

時　期	内　容
平成２０年１０月	国家公務員宿舎及び国立医薬品食品衛生研究所の移転を前提とした利用計画を国に提出
平成２４年 ９ 月	国立医薬品食品衛生研究所及び国家公務員宿舎の移転中止
平成２８年 ２ 月	府中基地跡地留保地活用基本方針策定
平成２９年 ２ 月	府中基地跡地留保地利用計画素案策定
平成２９年１０月	府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会への諮問
平成３０年 ３ 月 ７ 月	市民ワークショップの開催（全２回・４日間）
平成３１年 ３ 月	府中市基地跡地留保地利用計画検討協議会からの答申
令和 元 年 ６ 月 ～ ８ 月	市民アンケート調査・ポスターセッションの実施 府中基地跡地留保地利用計画策定のための「民間提案募集」の実施
令和 元 年１２月 ～令和２年 １ 月	パブリック・コメント手続による意見募集 府中基地跡地留保地利用計画案に係る説明会の開催
令和 ２ 年 ２ 月	府中基地跡地留保地利用計画の策定

２　留保地の概要

⑴　留保地の現況

留保地の所在地、面積及び敷地に係る都市計画等の状況は、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１４.９ｈａ

ウ　都市計画

㋐　位置付け

土地利用計画に基づいた各種施設整備と周辺の都市基盤整備との連携が図られ、周辺の公園や住宅地などとの調和に配慮しつつ、にぎわいと活力のある新たな都市空間を形成（多摩部１９都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成２６年１２月）抜粋）

㋑　用途地域等

第一種低層住居専用地域（建ぺい率３０％、容積率５０％）、第１種高度地区

㋒　都市計画施設

なし

⑵　周辺状況等

本市は、東京都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、都立浅間山公園など、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「米軍府中通信施設」が存在しています。

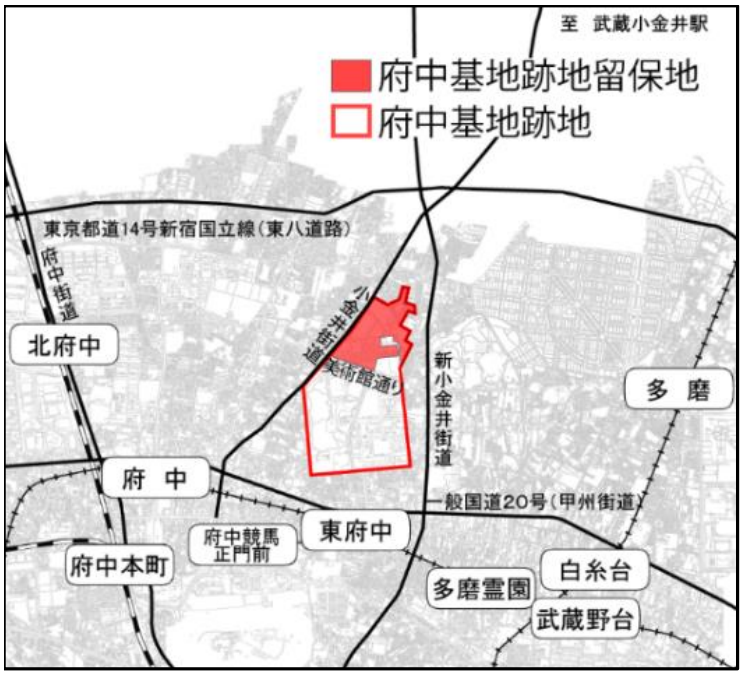

図１　府中基地跡地留保地の周辺状況等

３　留保地の利用の考え方

⑴　基本的な考え方

本市の総人口は、近い将来、減少に転じ、高齢化も加速度的に進むことが予想されています。このため、留保地のような大規模土地の利用を考えるに当たっては、人口構造の変化に対応した各種施策の展開に向けた活用はもとより、周辺の市民の生活環境が向上し、改めて「住んでよかったまち」として実感していただけるようにすること、さらには、市外に住む人々からも「訪れてみたいまち」や「住みたいまち」として選ばれるよう、新たな魅力を創出し、都市間競争力の向上にもつながる活用を図ることが重要です。

これらを踏まえ、都市部に残る貴重な大規模土地である留保地の持つポテンシャルを最大限に発揮し、「少子高齢化への対応」や「市民交流の促進・交流人口増」など、多種多様な行政ニーズにこたえつつ、将来にわたって、市全体の魅力の向上等に寄与する土地利用を図っていきます。

⑵　ビジョン

留保地の利用に当たっては、本市が有する「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るとともに、本市の新たな魅力の創出につなげていくことを目指します。

このため、良好な環境を形成する浅間山や都立府中の森公園などとの連続性や周辺住宅地との調和に配慮しつつ、留保地を利活用する市民、民間事業者及び市が連携・協力し、緑をいかした新たな空間づくりに取り組みます。その上で、本市の持続的な発展に向けて、「多様な活力の創出」、「良好な住まい・暮らしの環境の確保」及び「スポーツ・健康・文化の増進」の３つのテーマを実現するゾーンを設定し、将来を見据えた、地域及び市全体の活性化に資するエリアを目指します。

⑶　土地利用の考え方

ア　多様な活力創出ゾーン

公園や広場、商業施設などを中心として、多様な人々の交流の促進や、市内経済の活性化等を図ることで、都市としての魅力を高め、まちの活力の創出に寄与するゾーンとします。また、隣接する「スポーツ・健康・文化ゾーン」と連携し、より一層の効果を生み出すものとします。

イ　住まい・暮らしゾーン

低層住宅を中心として、周辺住宅地との調和に配慮した、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るとともに、医療・福祉施設などを誘導することで、日々の暮らしへの安心及び生活利便性の向上をもたらすゾーンとします。また、市立学校の老朽化対策等の課題を解決するための用地を確保し、未来を担う子どもたちが、健やかに成長できる環境づくりに寄与します。

ウ　スポーツ・健康・文化ゾーン

市立総合体育館、国立美術館保管収蔵研究施設等を中心として、市民の健康増進はもとより、市内を拠点に活動しているトップチームと連携して「スポーツタウン府中」をさらに発展させるとともに、芸術・文化を身近に感じる機会や場の充実を図ることで、さらなる文化の創造と発展に寄与するゾーンとします。また、隣接する「多様な活力創出ゾーン」と連携し、より一層の効果を生み出すものとします。

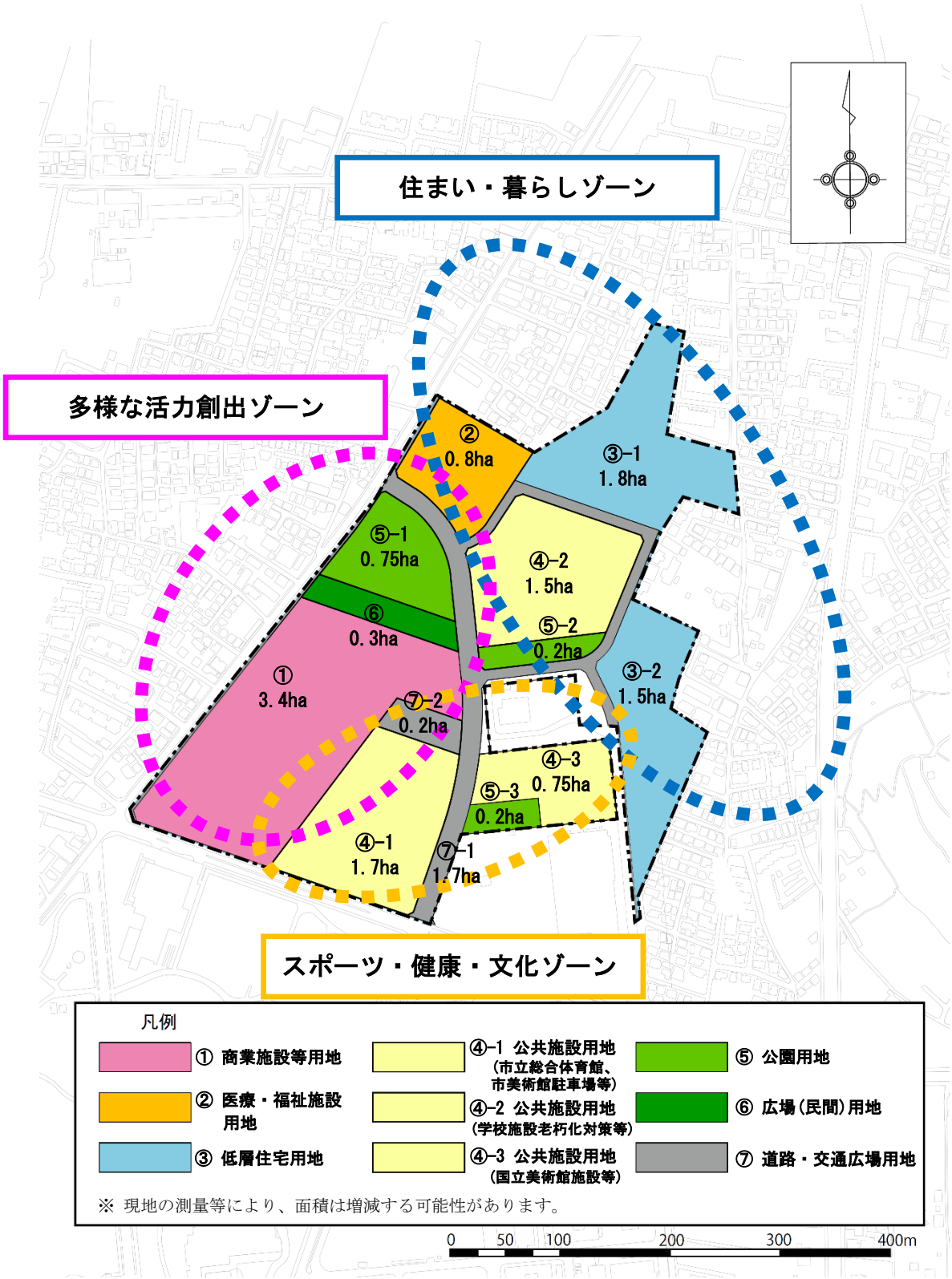

図２　府中基地跡地留保地利用計画図

⑷　整備に向けた考え方

ア　都市基盤に関する方針

⑺　道路・交通ネットワークに関する方針

ａ　道路等

⒜　留保地内の幹線道路として、留保地中央に南北道路を整備します。

⒝　留保地内の主要な区画道路として、学校施設老朽化対策用地を囲む道路を整備します。

⒞　「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、自転車歩行者専用道路や歩道状空地等の歩行者空間の確保を検討します。

⒟　留保地内と周辺住宅地等をつなぐ動線については、既存の周辺環境等に配慮しながら整備を検討します。

⒠　米軍府中通信施設が返還された場合には、「市道３－９５号」から「美術館通り」を横断し、留保地内の区画道路に接続する道路の整備を検討します。

ｂ　交通ネットワーク

留保地内の幹線道路沿いに交通広場を設置し、公共交通の誘致・充実に取り組みます。その上で、留保地のアクセスについては、路線バス等の公共交通機関の利用を促進し、留保地周辺の道路の渋滞防止に努めます。

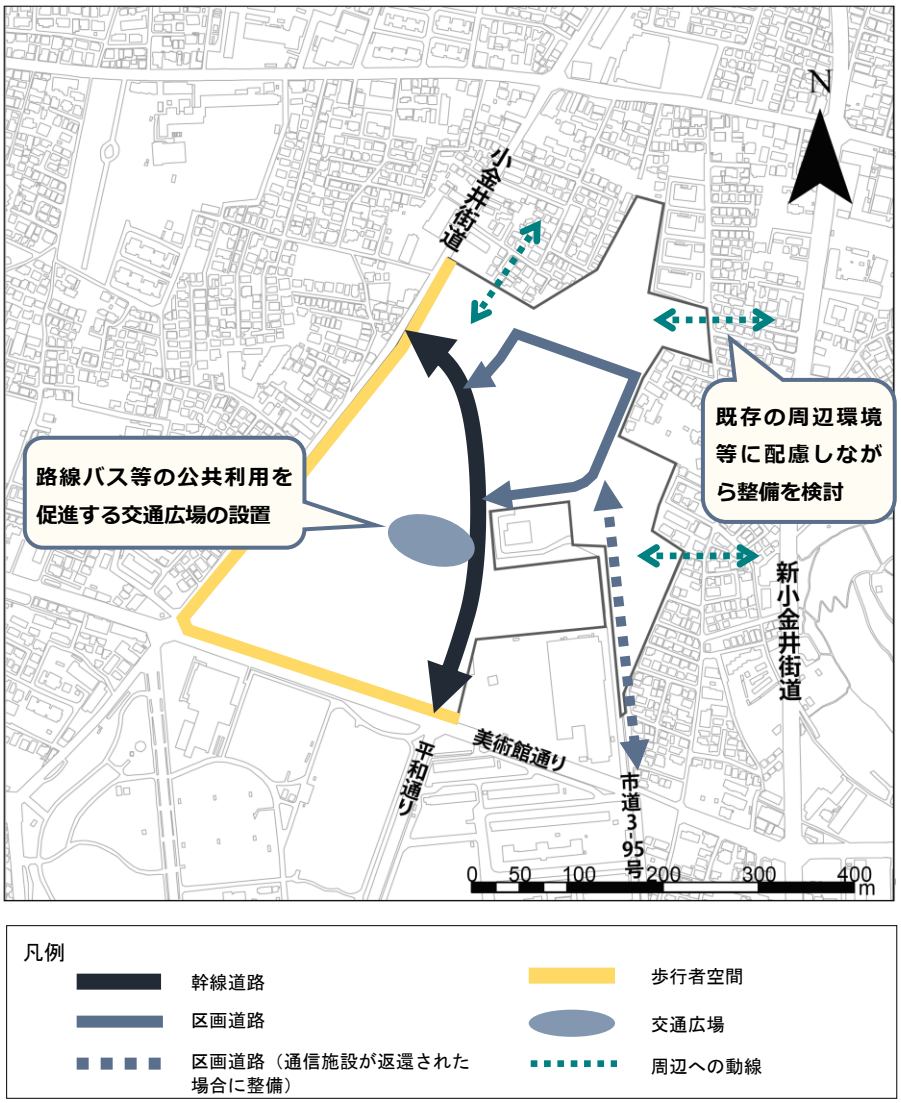

図３　道路・交通ネットワークに関する方針

(ｲ)　公園・緑地等に関する方針

留保地及び周辺の大規模公園等との緑の連続性を確保し、地域における緑豊かで良好なまち並みを形成するため、各ゾーンに公園を設置するとともに、留保地内に新たに整備する道路や道路に面する部分に、植樹帯又は環境緑地を配置します。なお、留保地内における緑については、既存樹木の活用等を検討するとともに、新たに設ける緑については、周辺環境や生物多様性にも配慮するものとします。

また、留保地の緑の核とする、「多様な活力創出ゾーン」に設置する公園及び広場（民間）については、公民が連携して一体的な緑地空間を創出し、にぎわいや憩いの空間として活用するほか、災害時の避難場所としても活用できる空間とします。

なお、本利用計画であらかじめ整備することを示している公園以外については、出入りや遊びの際の飛び出しに配慮し、位置や形状を検討するものとします。

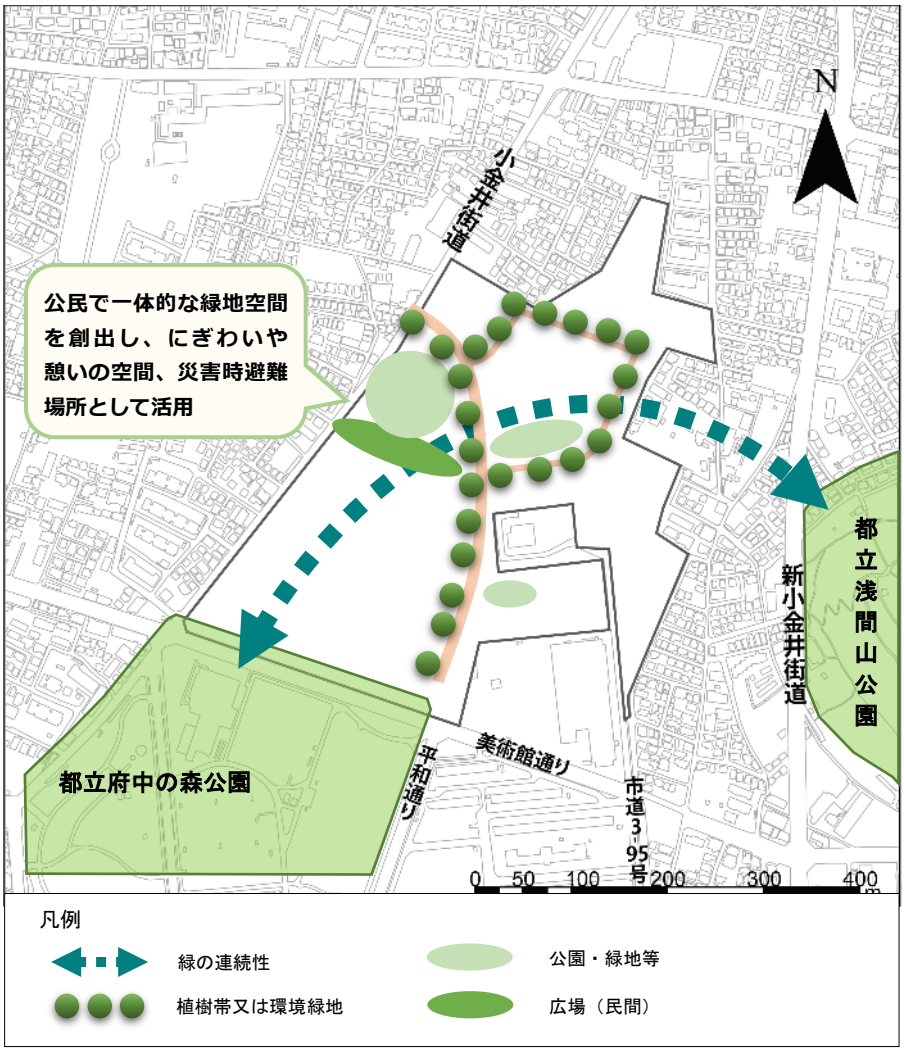

図４　公園・緑地等に関する方針

イ　建築物及び工作物等に関する方針

㈠　本利用計画に基づく土地利用が図られるよう、建築物等の用途の制限を定めます。

㈡　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ものとします。

㈢　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ものとします。

㈣　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ものとします。

㈤　既存住宅地周辺の豊かな住環境を守るため、ゆとりのある最低敷地面積を定めるものとします。

㈥　景観に配慮し、周辺と不釣り合いな色彩の建築物、看板や広告の掲出は控えるよう配慮するものとします。

㈦　各建築物等の整備に当たっては、「スマートエネルギー都市」の推進に向けたモデルとなるよう、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、様々な環境配慮技術の導入を検討し、環境負荷の軽減に配慮するものとします。

㈧　各建築物等は、地震や豪雨などの大規模な自然災害に対し、高い安全性を有する施設とし、災害時における市民の避難等に活用できるよう検討するものとします。

４　整備の進め方

⑴　土地利用の準備に係る方針

ア　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ているものです。このため、本利用計画に基づく土地利用の実現及び適切な土地利用の誘導が図られるよう、整備手法を含む事業全体の進め方と合わせ、地域地区の変更や地区計画の活用など、土地の処分前に適切な都市計画手続を検討します。

イ　米軍府中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、返還を強く要望するとともに、返還を見据えた一体的な土地利用を検討します。

ウ　留保地は広大な敷地であるため、公民が連携して取り組まなければ、本利用計画に基づく土地利用の実現は困難です。このため、国の土地処分に当たっては、これまでの本市の取組を踏まえ、「事業主体に対する民間利用予定地の一括処分及び所有権移転」を求めるとともに、処分に当たっては「地区計画活用型一般競争入札」や「二段階一般競争入札※」等、市にとって最も有効な手法の導入を求め、本利用計画に基づく土地利用・まちづくりの実現を目指していきます。

表２　土地利用に当たり市が民間事業者へ求める条件のイメージ（案）

	条　件
1	公共交通事業者（路線バス、タクシー等）の誘致については、留保地の処分を受けた民間事業者が主となって行い、留保地周辺の渋滞緩和等を図ること。
2	土地の整備については、土地所有者等の関係主体からなる協議体を組織するなど、関係者間で協議を行いながら、利用計画の効率的かつ早期の実現に向けて取り組むこと。
3	留保地の土地利用に伴い、周辺道路の改良が必要となる場合については、手法及び費用負担について道路管理者を含めて協議を行うこと。
4	幹線道路西側のエリアについては、各施設の整備主体が連携し、早期かつ全体コストを抑えながら整備するとともに、新たな魅力の創出や、災害時における避難場所としての活用などの有効活用を図ること。
5	留保地内の「公園」及び「広場（民間）」については、複数の公園・広場（民間）を一体的かつ効率的に管理及び活用することで、維持管理運営費用の節減と地域活性化に取り組むこと。
6	その他、本利用計画の実現のために必要な事項を踏まえること。

※ 二段階一般競争入札・・・国で行われる入札の手法で、企画提案書の内容が一定の水準に達すると認められる参加者を選定した上で、一般競争入札を実施するもの。

⑵　土地の整備に関する方針

ア　整備体制

広大な留保地を本利用計画に基づき適切に整備するためには、整備事業の全般にわたり、関係主体における密接な連携が不可欠です。このことから、事業の段階に応じて、市を含む土地所有者等の関係主体を包含する協議体を組織するなど、利用計画に基づく適切な土地利用が図れるよう、各主体が協力して整備を進められる体制を整備します。

イ　整備手法

⑺　留保地の整備については、早期かつ効率的な整備の実現が可能となるよう、各事業主体が一体となって整備手法を検討します。

特に、幹線道路西側のエリアについては、各施設の整備主体が連携し、早期かつ全体コストを抑えながら整備するとともに、新たな魅力の創出や、災害時における避難場所としての活用などの有効活用を図ります。

⑴　公共施設の整備に当たっては、民間の資金や経営・技術的ノウハウを活用できる手法を検討し、魅力ある空間の創出や行政サービスを実現するとともに、市の厳しい財政事情を踏まえ、整備費用や維持管理運営費用の削減に努めます。また、各種補助金等の活用など、事業全体の費用負担の低減等に努めます。

ウ　その他

⑺　土地利用に当たっては、自然環境の保全に配慮し、都条例に基づく手続を遵守するものとします。

⑴　土壌汚染調査において、形質変更時要届出区域を含む土地であることから、法令等に基づき適切に工事を行うものとします。

⑼　事前に埋蔵文化財の有無確認調査を行い、埋蔵文化財等が発見された場合には、法令に基づく発掘調査等の手続を遵守するものとします。

⑵　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ものとします。

⑶　整備後の土地利用に関する方針

整備後の土地利用においては、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、エリアマネジメントを推進します。

ア　体制

市、市民、関係団体、民間事業者などの多様な主体が一体となり、周辺地域と協力しながら、まちづくりを推進・維持するエリアマネジメントの体制を構築します。

イ　内容

㈠　良好な環境を維持するとともに、地域の魅力を向上させる取組を進めます。

㈡　防災及び減災の観点において、各主体が連携し、安全・安心なまちの実現を図ります。また、市と民間事業者においては、災害時における防災協定を締結するものとします。

㈢　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に基づき、将来を見据えた適切な公共施設等の管理を行います。

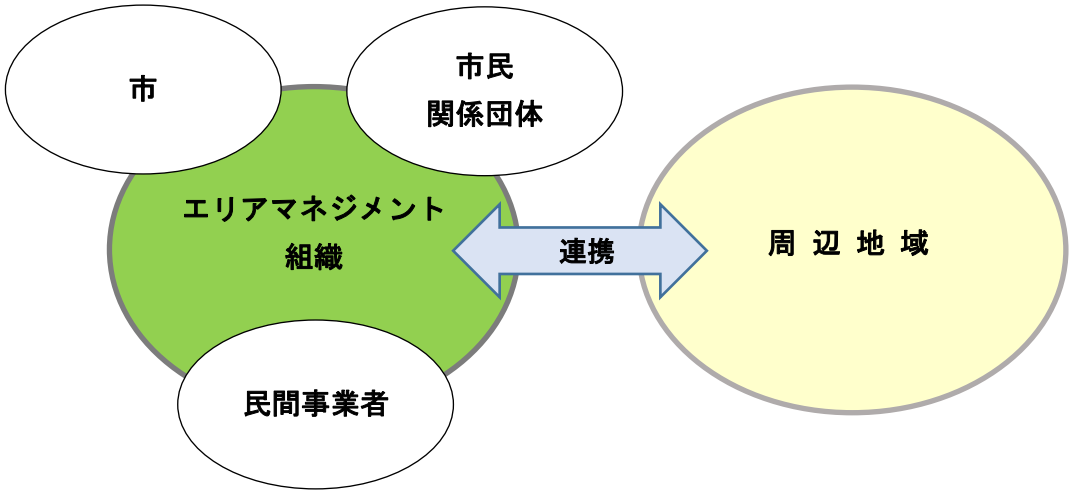

図５　マネジメント体制のイメージ

５　今後の進め方

留保地の土地利用に向けた今後の進め方は、次のとおりです。

なお、詳細については、引き続き国や東京都等の関係機関と協議をしながら、着実な推進を目指していきます。

表３　土地利用に向けた今後の進め方

項目		対象年度	
		令和元年度	令和2年度以降
市	利用計画の策定及び提出	→	
	整備手法の検討及び都市計画手続（地域地区・地区計画等）等		→
	取得を希望する区域の確定		→
	市と民間事業者との協議体における整備手法等の検討		→
	土地取得及び整備		→
国	土地処分		→
民間	土地取得		→
	市と民間事業者との協議体における整備手法等の検討		→
	整備		→

※ 今後の関係機関との協議等により、見直しの必要が生じる可能性があります。