

# 都市軸沿道地域立地誘導調査 概要報告書



平成 18 年 2 月  
立 川 市

はじめに

都市軸沿道地域は、JR立川駅の北側に広がる約9haにおよぶ国有地を中心とする地域である。地域の中央には多摩都市モノレールが南北方向に走り、南側に多くの買い物客を呼び込む駅前大型商業施設と東側に業務エリア「ファーレ立川」を、西側には緑が豊かに広がるみどりの文化ゾーン（国営昭和記念公園）との間に位置しており、にぎわい創出とともに緑があふれる調和の取れたまちづくりを進めることが求められている。

また、地域の北側には自治大学校や国立国語研究所などの研究機関の移転が進められるとともに、司法サービスの充実を目指し東京地方裁判所等や東京地方検察庁等の支部の移転も平成21年度の司法制度改革に併せ進められている。さらに、北西側には立川市の新庁舎も平成20年度の完成を目指し、移転が進められている。

このように、都市軸沿道地域の周辺部では、業務・商業系の施設にとどまらず公共公益系の施設立地など多様な機能の集積が図られつつあり、基盤整備を終えた都市軸沿道地域への施設立地の期待が高まっている。

このような状況の中、立川市では都市軸沿道地域の土地利用のビジョン、ゾーニング、誘導方策などについてとりまとめた「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」を平成16年6月に公表し、引き続き、都市軸沿道地域まちづくり誘導指針によるまちづくりの実現に向け、本調査を実施した。

本調査は、アンケートやヒアリングなど半年以上に渡り企業や学校の関係各位のご協力により、都市軸沿道地域への立地意向を踏まえた「実施プラン案」としてとりまとめたものである。

なお、本調査のとりまとめにあたり、ご協力をいただいた企業や学校の関係各位に厚く感謝の意を表する次第である。

平成18年2月

立川市

## 目 次

1	調査の目的	
1-1	調査の目的	1
1-2	調査手順	2
2	対象地概要	
2-1	対象地概要	3
2-2	導入機能・ゾーニングの考え方	5
3	企業ニーズ	
3-1	アンケート・ヒアリング調査	6
3-2	立地可能施設と問題及び課題	9
4	実施プラン案	
4-1	施設ゾーニング・配置図・コンセプト	10
4-2	処分スキーム	15
4-3	実施プラン案	17
5	処分に向けて	
5-1	処分に向けて	18

## 1-1 調査の目的

立川基地跡地では基盤整備も進み、財務省が所有する業務地等の処分が進められようとしている。立川市では、業務地の処分に先立ち平成16年6月に「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」を策定した。その後、8月には、東京地方裁判所及び東京地方検察庁等の立川移転が公表され、本地域の土地需要に対する期待感が高まっているところである。

特に都市軸沿道地域のまちづくりは、今後の立川市にとって非常に重要な地区である。そのため、誘導指針にふさわしい機能導入を図るため、本調査では、シティーセールスやマーケティングリサーチを行うことにより企業進出動向を探り出すとともに、より実現可能性の高い立地誘導策を導き出すことを目的とするものである。

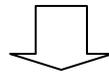
## 都市軸沿道地域周辺の大口返還財産の状況と今後の取扱い（抜粋）

**昭和51年6月21日 三分割答申**  
 （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 / 国有財産審議会より答申）

地元地方公共団体等が利用：A地区  
 国、政府関係機関等が利用：B地区  
 当分の間処分を留保：C地区

**昭和54年11月19日 処理の大綱**  
 （立川飛行場返還国有地の処理の大綱について / 国有財産審議会より答申）

A地区：業務地  
 B地区：大規模公園、広域防災基地  
 C地区：留保地



**平成15年6月24日 留保地答申**  
 （大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて / 財政制度等審議会より答申）

（答申のポイント）  
 原則留保、例外公用・公共用利用から  
**原則利用、計画的有効活用**  
 へ方針を大胆に転換

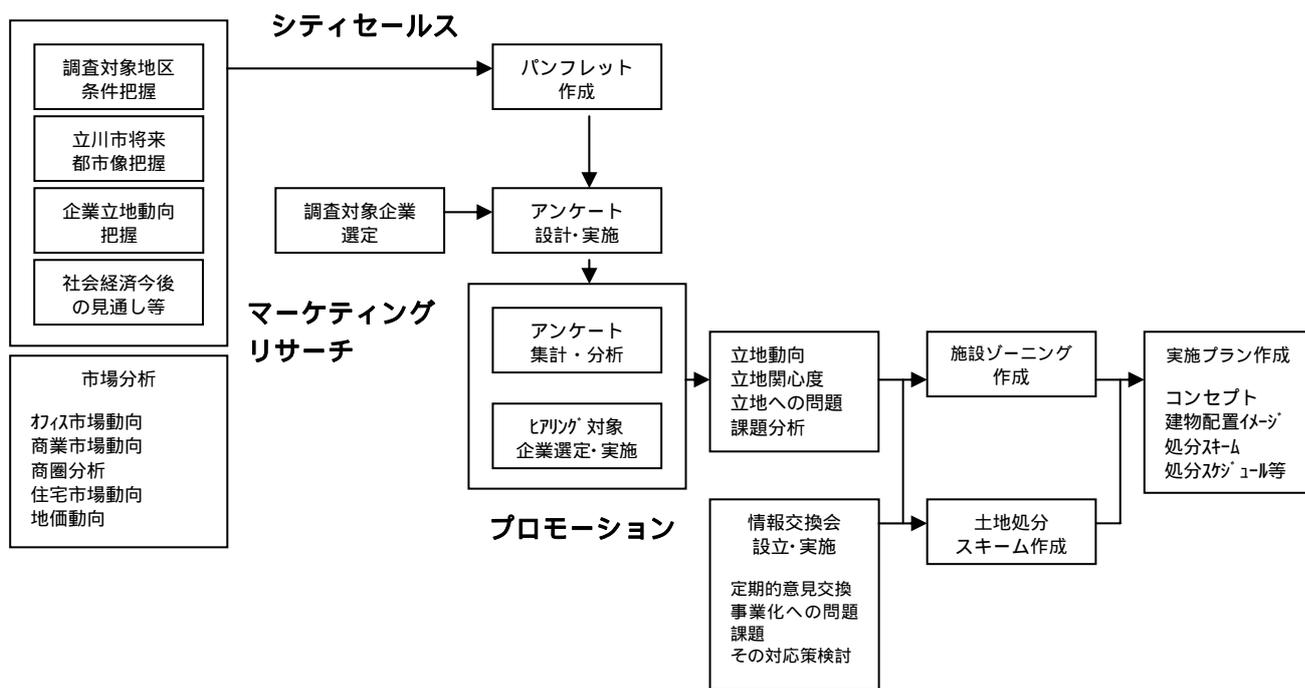
< 支援措置 > ・ 地方公共団体への売却に減額措置を拡大  
 ・ 事業用定期借地の設定を解禁  
 ・ 暫定的利用を拡大

**平成15年7月2日 通達**  
 （大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて / 財務省理財局長から関東財務局長宛）

（留保地の活用に向けた具体策 民間に対する処分等）  
一般競争入札の取扱い  
 ・ ・ ・ 土地利用条件を設定した入札あるいは**提案方式による入札を実施することができる。**

事業用借地権の設定  
 ・ ・ ・ 借地借家法第24条に基づく**事業用借地権**を設定することについて要請があったときは、民間の土地需要等その必要性を総合的に判断して、これを**設定することができる。**

1-2 調査手順

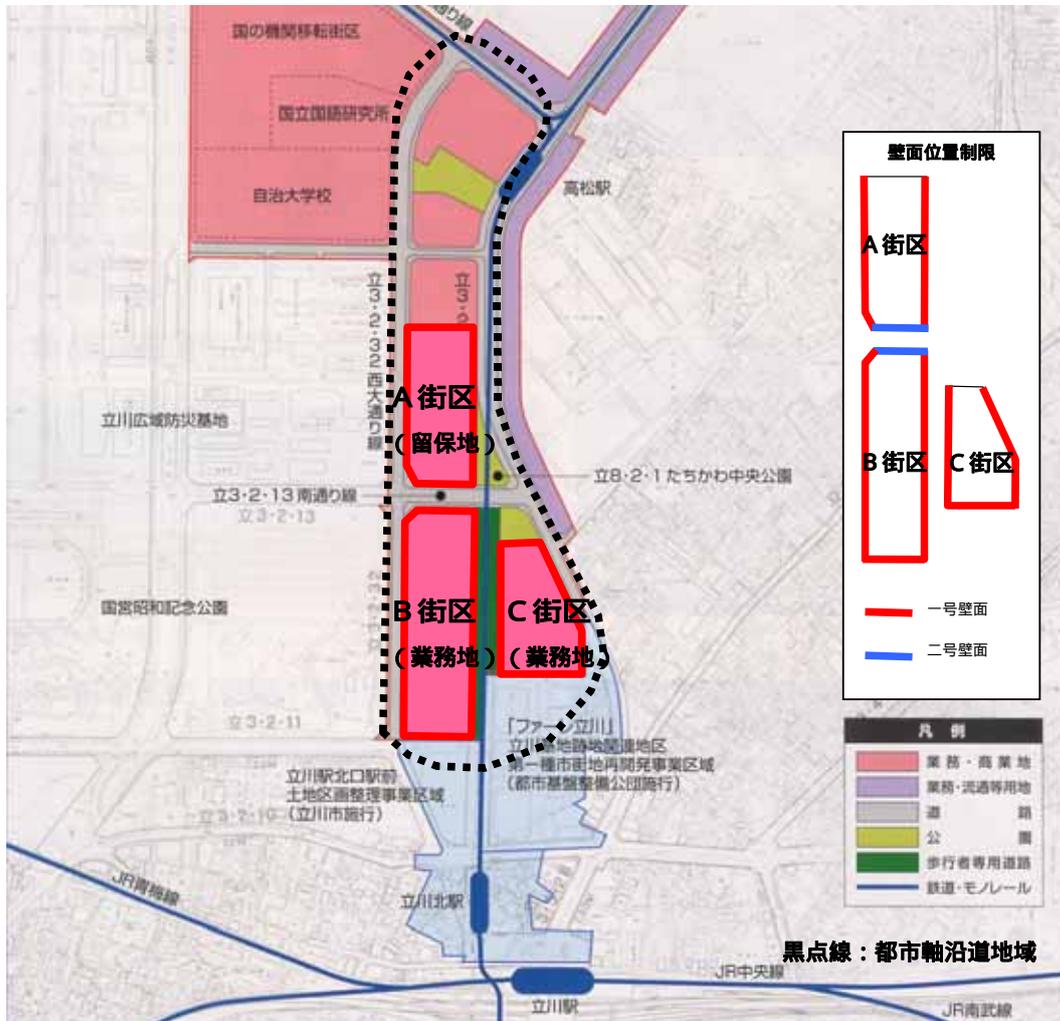


概要版では、導入機能の整理～アンケート・ヒアリングによる立地動向把握～立地への問題課題整理～実施プラン案策定、までの過程を中心に記載した。

## 2-1 対象地概要

## &lt;対象地&gt;

都市軸沿道地域は、立川基地跡地関連地区の立川都市計画道路3・2・14号北通り線以南のうち、施設立地計画が定まっていない国有地を中心とした地域（下図参照）。



## &lt;対象地に関する各種法規制&gt;

		A街区	B街区	C街区
面積等		国有地（留保地） 約2.6ha	国有地（業務地） 約3.9ha	国有地（業務地） 約2.5ha
用途地域等		商業地域 防火地域	商業地域 防火地域	商業地域 防火地域
容積率／建蔽率		400／80	500／80	500／80
その他規制（各街区共通）				
航空法に基づく建築物等の高さ規制		45m		
立川基地跡地関連地区地区計画（地区整備計画による建築物等に関する規制）	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 倉庫業を営む倉庫 2. 1,2階部分にある居室を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物 3. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項各号にげる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物。		
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡（ただし、土地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。）		
ABC街区にかかる規制のみ抜粋	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する一号壁面にあっては3m以上、二号壁面にあっては8m以上としなければならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態、色彩については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとする。また、壁面の位置と道路境界線までの区域に、門、かき、さく、広告物、看板等及び照明施設等の工作物を設置する場合は、視線として開放性に配慮し、景観を損ねないものとする。		

< 業務核都市基本構想 >

(1) 整備の基本方針

立川市では、立川基地跡地の整備による広域的機能や業務・商業機能の集積、多摩都市モノレール等の整備による交通結節性の強化を生かして多様な機能が息づく多摩の交流拠点を目指す。

(2) 整備の方針（機能集積）

立川市は、国の行政機関等の移転、市の行政機能や業務・商業機能の強化及び文化・情報・交流機能の導入を図る。

< 都市軸沿道地域まちづくり誘導指針 >

土地利用のビジョンでは「にぎわい創出」とともに、「豊かな緑と調和したまち並み」を演出するために以下の3点を挙げている。

(1) 多機能複合型のにぎわいのあるまち

都市軸沿道地域を「楽しさあふれるゾーン」と「都市型ライフゾーン」に分け、職住遊をはじめとする多様な機能が複合したまちづくりを目指します。

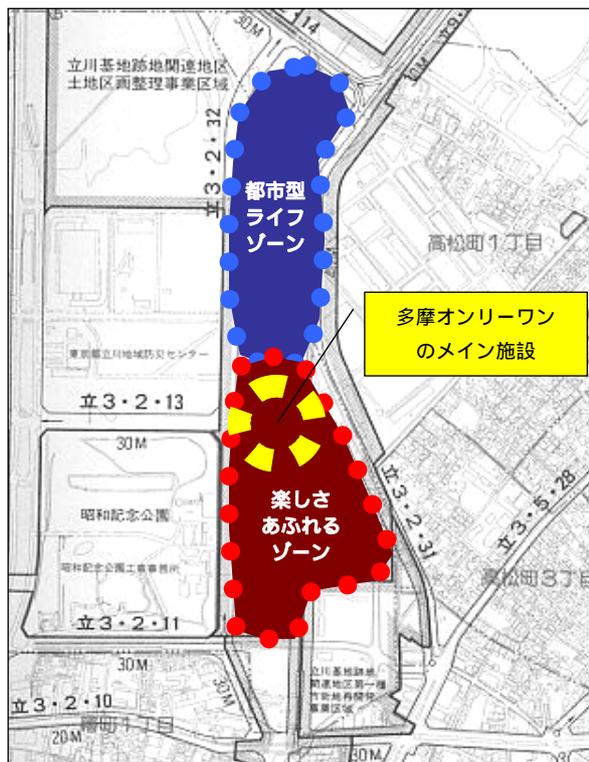
(2) 緑豊かな街並みの演出

都心では見られない、緑が豊かで環境にも配慮されたまち並みを演出するとともに、景観ガイドラインの策定等により、景観や観光振興も配慮したまち並みの創出を目指します。歩行者の視線のみならず、建物の屋上緑化やモノレール上からの景観形成についても配慮が必要です。

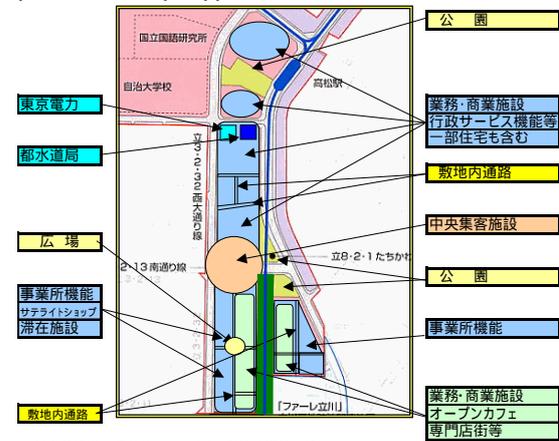
(3) 多摩のフロントランナー 業務・商業・文化都市

「多摩の業務・商業・文化起点のまち」として業務・商業・文化発信都市を目指します。業務分野では企業の多摩支店等、商業文化ではにぎわいを創出する専門店等の設置を望みます。また、文化面では劇場、ライブスペース等の都市軸沿道地域の目玉施設が必要です。単に東京都心の開発都市と張り合うのではなく、多摩のフロントランナー都市として多摩地域の活性化を先導する魅力ある企業、施設等が必要と考えます。

(ゾーニング図)

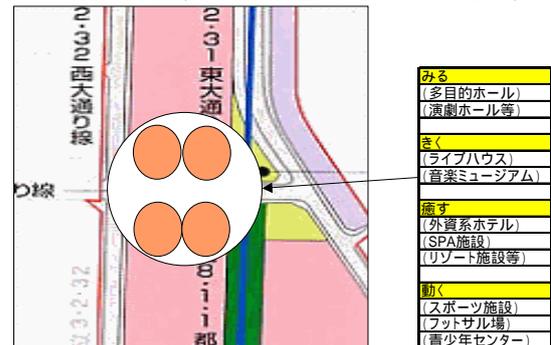


(イメージ図(案))



都市軸沿道の敷地内には、適宜、敷地内通路を設ける

中央集客施設の例(都市軸延長線上の集客施設の提案として)



## 2-2 導入機能・ゾーニングの考え方

導入機能は、各種計画から、「業務」「商業」「文化」を中心とした複合機能とし、ゾーニングは、都市軸沿道地域まちづくり誘導指針に基づき、A街区を中心とした「都市型ライフゾーン」、B街区及びC街区を中心とした「楽しさあふれるゾーン」、その中心に、にぎわいの中心となる「オンリーワンのメイン集客施設」を想定する。

また、ゾーニングにあたっては以下の点も留意する。

- (1) 対象地は南北に長く、A街区は立川駅から相当の距離がある。対象地全体ににぎわいを創出するためにはA街区に集客性のある機能を導入することが重要となる。
- (2) B街区については隣接する国営昭和記念公園と一体となった緑豊かでオープンな空間を目指す。
- (3) 「業務」系においても、にぎわいと回遊性を創出するため低層階には商業等集客施設を導入する。

## &lt; 導入機能・ゾーニング &gt;



## 3-1 アンケート・ヒアリング調査

## &lt; 調査目的 &gt;

対象地処分にあたり、各種計画にふさわしい機能導入を図るため、有望な事業主体となり得る首都圏中心の企業・学校等についてアンケート調査を行い、下記内容の把握を行った。特に立地意向の強いと思われる企業・学校等に対しては、個別にヒアリングを行った。

- (1) 立川市や都市軸沿道地域の認知度
- (2) 不動産ニーズ・立地選定に対する考え方
- (3) 都市軸沿道地域でのまちづくりに対する関心度・意見・要望
- (4) 本計画実施に向けての情報交換会への参加意向について

## &lt; アンケート対象選定基準 &gt;

対象	選定基準	発送	回収
民間企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場企業及び未上場生保損保のうち、本社所在地が東京、山梨、埼玉、千葉、神奈川の企業を対象とする。</li> <li>・ 上記都県以外所在企業であっても売上 5000 億円以上は対象とする。</li> <li>・ メーカー・運輸系業種は従業員数 300 人未満対象外、建設業は従業員数 1000 人未満対象外とする。</li> <li>・ 上記のほか、アミューズメント・レジャー産業、人材派遣業を追加。</li> </ul>	1,736	177
大学	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京、山梨所在大学を対象とする。</li> </ul>	112	29
専門学校・各種学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京、山梨所在校を対象とする。</li> </ul>	281	44
資格学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 首都圏で多店舗展開を行っている企業を対象とする。</li> </ul>	17	2
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産官学連携組織</li> </ul>	1	1

回収は上記のほか回答者不明 13 あり

## &lt; アンケート調査方法 &gt;

調査票送付・回収とも郵送対応とした（発送：平成 17 年 6 月 20 日（月）、回収期日：平成 17 年 7 月 8 日（金））。

## &lt; アンケート回収状況 &gt;

- ・ 全発送数 2,147 件
- ・ 回収数 266 件（対発送数比 12.4%）
- ・ 問 14「情報交換会への興味あり」（ ）回答数 75 件（対発送数比 3.5%）  
（民間 64、学校等 11、計 75）

問 14 の内容は、以下のとおり

「今後、都市軸沿道地域への導入機能策定にあたり、立川市と各企業・学校法人等のみなさまとの定期的な情報交換会を計画しております（月 1 回程度）がご興味はありますか。」

## &lt; ヒアリング対象一覧 &gt;

幅広い業種の意見を参考とするため個別アプローチも加え以下のとおり、企業 17 社、学校 3 校、計 20 団体を選定。

No	業種等		No	業種等	
1	企業	不動産 A	11	企業	小売 K（その他小売）
2	企業	不動産 B	12	企業	小売 L（その他小売）
3	企業	不動産 C	13	企業	サービス M（アミューズメント）
4	企業	不動産 D	14	企業	サービス N（アミューズメント）
5	企業	不動産 E	15	企業	サービス O（アミューズメント）
6	企業	小売 F（GMS）	16	企業	サービス P（その他サービス）
7	企業	小売 G（GMS）	17	企業	建設 Q
8	企業	小売 H（SM）	18	学校等	大学 R
9	企業	小売 I（SM）	19	学校等	大学 S
10	企業	小売 J（SM）	20	学校等	大学 T

## &lt; アンケート調査結果概要 &gt;

民間企業のうち問 14「情報交換会への興味」で「興味あり」とした 64 社を対象とした主な調査結果は以下のとおり。

対象地進出可能性（問 9）	対象地進出について、「進出可能性あり」又は「現段階では判断できないが関心あり」とした回答は合計で 56 社（88％）となっており、情報交換会に興味ありとした団体については約 9 割が対象地進出について可能性がある結果となった。
想定施設用途（問 10）	具体施設を回答した企業は 30 社で、想定施設は店舗 27 件、アミューズメント 4 件、事務所 2 件、研究所 1 件となっており、約 9 割が店舗想定である。
想定施設規模（問 10）	想定規模は土地面積、建物延床面積とも 1000 - 10000 坪が中心。土地面積・建物面積の分布が類似していることから大規模施設での高度利用（容積消化率が高い）の可能性は低いと考えられる。
進出希望街区（問 10）	希望街区は A 街区 14 件、B 街区 21 件、C 街区 19 件であり偏りは見られないが、駅から遠い A 街区を単独希望する回答は 1 社のみであった。
希望する処分方法（問 11）	処分方法は事業用借地希望が 7 割を超える（回答企業 56 社に対し 40 件、71％）以下、建物賃借は 38 件（同 53％）、土地購入は 24 件（同 43％）となっている。なお、土地購入のみ希望とした回答は 4 件にとどまっている。
希望する事業手法（問 12）	事業手法は事業提案方式希望が約 9 割である（回答企業 51 社に対し 45 件、88％）以下、随意契約 15 件（同 29％）、価格競争は 3 件（同 6％）のみであった。

学校のうち、問 14「情報交換会への興味」で「興味あり」とした 11 団体を対象とした主な調査結果は以下のとおり。

対象地進出可能性（問 9）	対象地進出について、「進出可能性あり」は 4 団体、「現段階では判断できないが関心あり」は 6 団体で、情報交換会に興味ありとした団体については約 9 割が対象地進出について可能性がある結果となった。 なお、「進出可能性あり」4 団体は専門学校 3 校と産官学連携組織で大学の回答はなかった。
想定施設用途（問 10）	具体施設を回答した団体は 6 団体で、想定施設は学校、サテライトキャンパス、社会人大学院、本部機能等であった。
想定施設規模（問 10）	想定規模は土地面積、建物延床面積とも 100 - 1000 坪が中心。
進出希望街区（問 10）	（回答数少ないため略）
希望する処分方法（問 11）	処分方法は土地購入希望が 7 割である（回答 10 団体に対し 7 件、70％）
希望する事業手法（問 12）	事業手法は、事業提案方式希望が約 7 割（回答 9 団体に対し 6 件、67％）随意契約希望が約 4 割（回答 9 団体に対し 4 件、44％）であった。価格入札希望はなかった。

## &lt; アンケート調査結果のポイント &gt;

**企業**

- ・「情報交換会に興味あり」は 64 社。うち約 9 割が「進出可能性あり」又は「関心あり」。
- ・想定施設は約 9 割が店舗。
- ・大規模施設での高度利用（容積消化率が高い）の可能性は低い。
- ・処分方法は、約 7 割が事業用借地希望。
- ・事業手法は、約 9 割が事業提案方式希望。

**学校等**

- ・「情報交換会に興味あり」は 11 団体（大学 5、専門学校等 5、その他 1）

## &lt;ヒアリング調査結果概要&gt;

企業ニーズを実施プランに反映させるため、特に立地意向の強いと思われる企業・学校等に対して、立地意向の強さ、具体的施設イメージ、希望する処分方法・事業手法についてヒアリングを行った。主な調査結果は以下のとおり。

企業	進出意向 ( 1 )	想定施設・規模・容積率( 2 )	希望街区	希望処分方法	希望事業手法
A 不動産		住宅(分譲マンション又は事業用借地分譲マンション)	特になし	特になし	事業提案方式
B 不動産		B 街区: 商業(1,2階店舗+3階駐車場) C 街区: 住宅 容積率: 250-300%程度	B 街区 + C 街区	特になし	事業提案方式
C 不動産		住宅(分譲マンションやシルバーマンション) 商業(店舗せいでい3,4層+上層駐車場) 容積率: 200%程度	特になし	商業施設は土地賃借、購入検討可だが低額。	事業提案方式
D 不動産		住宅+商業	A 街区 + B 街区	特になし	事業提案又は 随意契約方式
E 不動産		商業(2層程度) 容積率: 100%程度	B 街区	原則土地賃借	事業提案方式
F 小売 (GMS)		総合スーパーマーケット	B 街区	原則土地賃借	事業提案又は 随意契約方式
G 小売 (GMS)		総合スーパーマーケット(1-3階店舗+上層 駐車場) 容積率: 200%が限度	A 街区又 は B 街区	原則土地賃借	事業提案又は 随意契約方式
H 小売 (SM)		食品スーパー	C 街区	土地賃借又は建物賃借(最低10年)	随意契約方式
I 小売 (SM)		食品スーパー(共同出店想定)	特になし	特になし	事業提案方式
J 小売 (SM)		食品スーパー(共同出店想定)	C 街区	土地賃借(15年)又は 建物賃借	事業提案又は 随意契約方式
K 小売 (その他小売)		商業(1,2階店舗+3,4階駐車場) 容積率: 200%弱程度	A 街区	原則土地賃借。購入 検討可だが低額。	事業提案方式
L 小売 (その他小売)		商業(1-4階店舗+5階以上駐車場) 容積率: 400%程度	A 街区又 は B 街区	原則土地購入	事業提案又は 随意契約方式
M レジャー (アミューズ)		アミューズメント+商業 容積率: 400%程度	B 街区	土地賃借(30年)	事業提案方式
N レジャー (アミューズ)	×	アミューズメント	A 街区	土地賃借(10年以上)	事業提案方式
O レジャー (アミューズ)	×	アミューズメント	特になし	土地賃借(原則20年) 又は建物賃借	
P サービス (その他)	×	その他サービス(土地約2000坪)		土地賃借	随意契約方式
Q 建設		商業	特になし	特になし	事業提案方式
R 大学	×	中高一貫校		土地購入	随意契約方式
S 大学		大学(グラウンド不要、土地約4500坪) 容積率: 300%	特になし	土地購入	随意契約方式
T 大学	×	大学(土地約13000坪)やサテライトキャン パス	BC 街区	土地費顕在しない無 償提供や等価交換	

1 : 非常に高い、 : 検討可、 : 不明(感触つかめず) × : 可能性なし・かなり低い

2 容積率はヒアリングから想定したものも含む。

## &lt;ヒアリング調査結果のポイント&gt;

**企業**

- ・進出意向は小売業が強い。不動産業は住宅や住商複合施設の意向が強い。
- ・容積率は住宅を含む場合でも250-300%、商業施設のみの場合は100-200%が中心。
- ・処分方法は、商業施設では大半が事業用借地希望。購入可としている場合も価格面で検討を要する。
- ・事業手法は、大半が事業提案方式希望。

**学校等**

- ・具体的検討段階には至っていない。また、移転スケジュール調整で検討を要す。

## 3-2 立地可能施設と問題及び課題

アンケート・ヒアリング調査結果から、進出意向のある施設を挙げ、ゾーニング検討の中心となる施設を把握するため、(1) 導入機能、(2) 進出意向、(3) 施設規模、(4) 総合評価により評価を行った。また、進出にあたっての問題・課題・要望を併せて整理した。

## &lt; 導入施設別評価 &gt;

- (1) 導入機能：各種計画や対象地への想定導入機能との整合性があるか。  
立地にふさわしい施設は、立地可能施設は、立地にふさわしくない施設は×。
- (2) 進出意向：アンケート・ヒアリング等による進出意向が高いか。  
進出意向が高い場合は、判断がつかない場合は、低い場合は×。
- (3) 施設規模：敷地面積 1,000 坪以上の施設展開が可能かどうか。  
敷地面積 1,000 坪以上の施設展開が、十分可能は、可能性ありは。  
なお、単独で施設規模が小さい可能性があり検討を要するものはを付した。
- (4) 総合評価：上記 3 項目評価がすべて の場合は、優先検討対象とし、3 項目に 1 つでも がある場合は検討対象として、3 項目に 1 つでも×がある場合は対象外として×。

進出意向のある施設		(1) 導入機能	(2) 進出意向	(3) 施設規模	(4) 総合評価
商業施設	総合スーパー				
	食品スーパー				
	その他小売			( )	( )
サービス施設	アミューズメント				
	その他サービス				
住居系施設	分譲マンション				
	シルバーマンション	×			×
教育施設	大学				
	専門学校			( )	( )
	サテライトキャンパス			( )	( )
	その他			( )	( )
事務所	事務所				
介護施設	グループホーム	×		( )	×
物流施設	物流センター	×			×

単独で施設規模が小さい可能性があり検討を要する。

## &lt; 進出にあたっての問題・課題・要望 &gt;

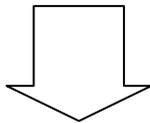
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・処分方法は原則、事業用借地としている企業が多い。</li> <li>・事業手法は事業提案方式を希望している企業が多い。</li> <li>・想定施設は 2～4 層、容積消化 100～200%程度が多く、容積と売却額（又は地代）の関係で検討を要す。</li> <li>・大量の車を円滑に誘導するため右折 IN/OUT レーン設置等の検討を要す。</li> <li>・歩行者デッキ整備（延長やスロープ設置）や駐輪場整備等が望まれる。</li> <li>・下駄履き住宅（低層部商業＋上層部住宅）は建物計画面・運営面で制約が大きい。</li> </ul>
マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ターゲットはファミリー層であり、教育施設への対応など、十分な検討が必要である。</li> </ul>
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大学は移転スケジュール調整で検討を要す。</li> <li>・専門学校・サテライトキャンパスは床面積の規模が小さい可能性が高い。</li> </ul>
事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自用ニーズは移転スケジュール調整で検討を要す。</li> <li>・賃貸事業用の場合は敷地規模が大きく建物規模と事業リスクの関係で検討を要す。</li> </ul>

4-1 施設ゾーニング・配置図・コンセプト

前段の「3-2 立地可能施設と問題・課題」を踏まえ、以下の前提条件により、施設ゾーニング等の検討を行う。

< 前提条件 >

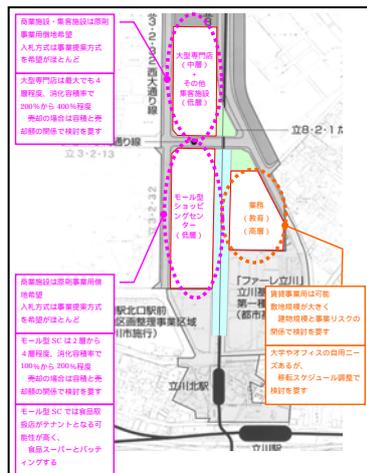
- ・ 導入機能は業務・商業・文化を優先。
- ・ 導入施設はアンケート・ヒアリング調査による進出意向の強い施設を考慮。  
ただし、実際の処分においての入札を保証するものではない。
- ・ 事業用借地方式の導入（ただし全街区への導入は困難）。
- ・ 事業提案方式の導入。
- ・ オンリーワン施設立地の可能性あり。
- ・ 業務核都市として、「広域拠点性」を高める機能導入が望まれている。



上記の前提条件より、施設ゾーニング等を3案作成するとともに、問題・課題の整理を行う。

< 施設ゾーニング >

(1) 複合商業施設中心案



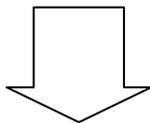
(2) オンリーワン施設中心案



(3) 公共公益施設等導入案



施設ゾーニング、配置図等の詳細は、11~13ページに示す。



業務核都市として「広域拠点性」を高める機能導入が望まれている。にぎわい創出に向け、B街区へのオンリーワン施設導入を目指す。C街区に対する、民間企業の進出ニーズが少ない。

施設ゾーニングを3案示したが、上記3項目（ ~ ）を踏まえ、

(3) 公共公益施設等導入案で「4-2 処分スキーム」の検討を行う。

(1) 複合商業施設中心案

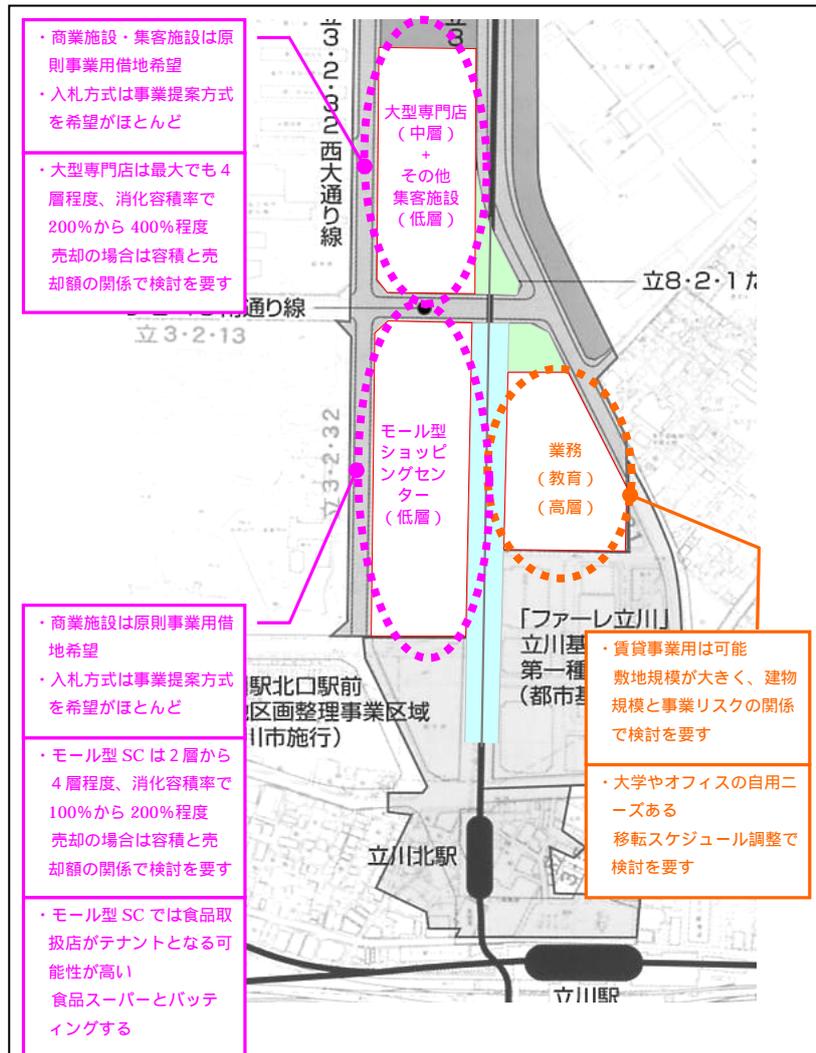
- ・ A 街区には集客効果の高い大型専門店を想定し、南北に長い都市軸(サンサンロード)沿いのにぎわい・回遊性の創出を図る。
- ・ B 街区は昭和記念公園を活かし開放感のある空間を構成するため低層型ショッピングセンターを想定する。
- ・ C 街区には業務施設及び教育施設として大学・専門学校等を想定する。ただし、業務施設・教育施設はスケジュール調整上の課題が残る。

(配置図)



配置図は、アンケート・ヒアリングに基づき想定したもので実際の処分とは関係ありません。

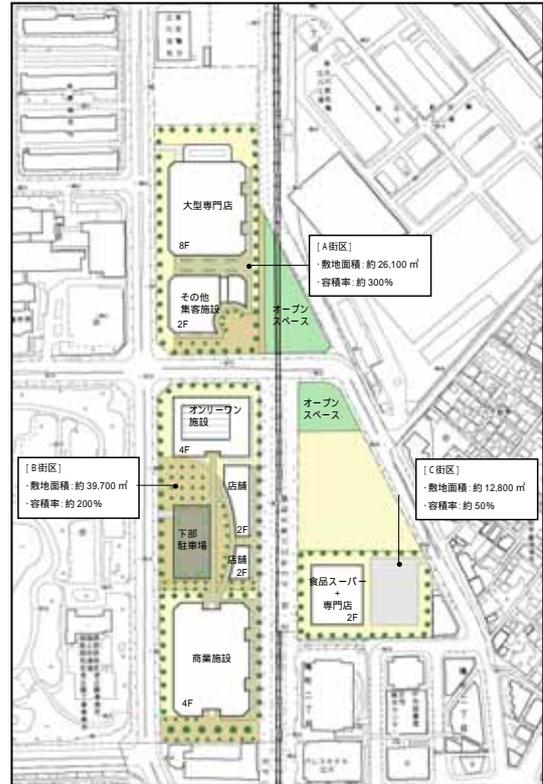
(施設ゾーニング図)



(2) オンリーワン施設中心案

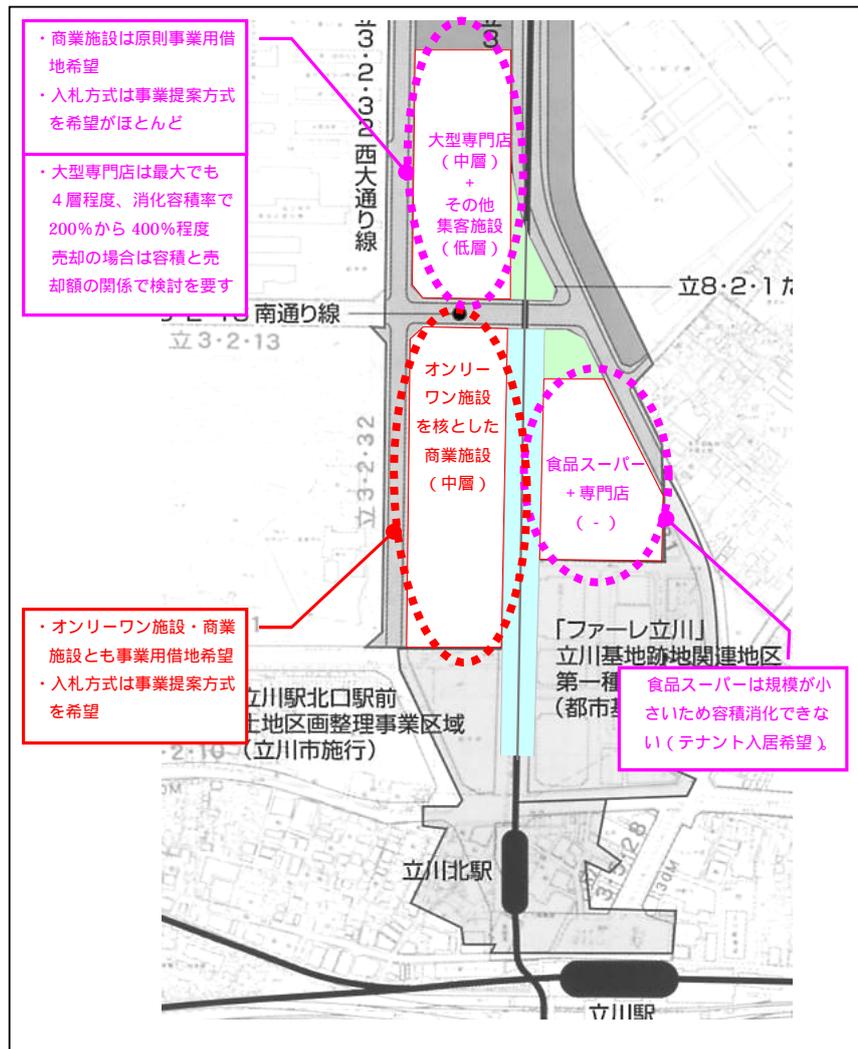
- ・ A街区には集客効果の高い大型専門店を想定し、南北に長い都市軸(サンサンロード)沿いのにぎわい・回遊性の創出を図る。
- ・ B街区はオンリーワン施設として広域集客可能な施設を核とした商業施設を想定する。空間としては昭和記念公園を活かし開放感のある空間とする。
- ・ C街区には周辺住民の生活利便施設として食品スーパーを中心とした商業施設を想定する。ただし、C街区はニーズ不足のため有効活用に至らない課題が残る。

(配置図)



配置図は、アンケート・ヒアリングに基づき想定したもので実際の処分とは関係ありません。

(施設ゾーニング図)



(3) 公共公益施設等導入案

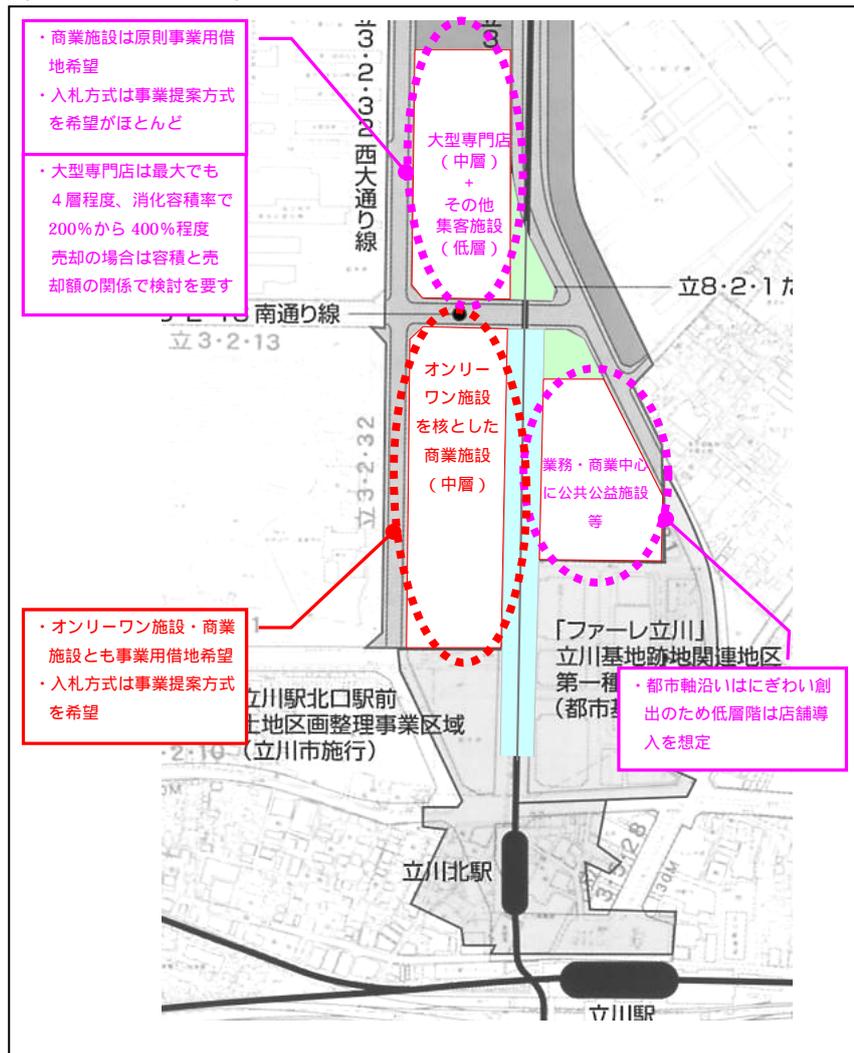
- ・ 業務核都市として、「広域拠点性」を高める機能導入が望まれている。
- ・ 一方、C街区は進出ニーズが少ないことから、C街区へ、業務・商業中心に公共公益施設等の導入を想定する。
- ・ AB街区は(2)と同様の想定とした。

(配置図)



配置図は、アンケート・ヒアリングに基づき想定したもので実際の処分とは関係ありません。

(施設ゾーニング図)



< 参考：施設ボリュームイメージ >

(1) 複合商業施設中心案をベースに作成



立川駅方面から都市軸望む（右側がC街区）



高松駅方面から都市軸望む（右側がA街区）

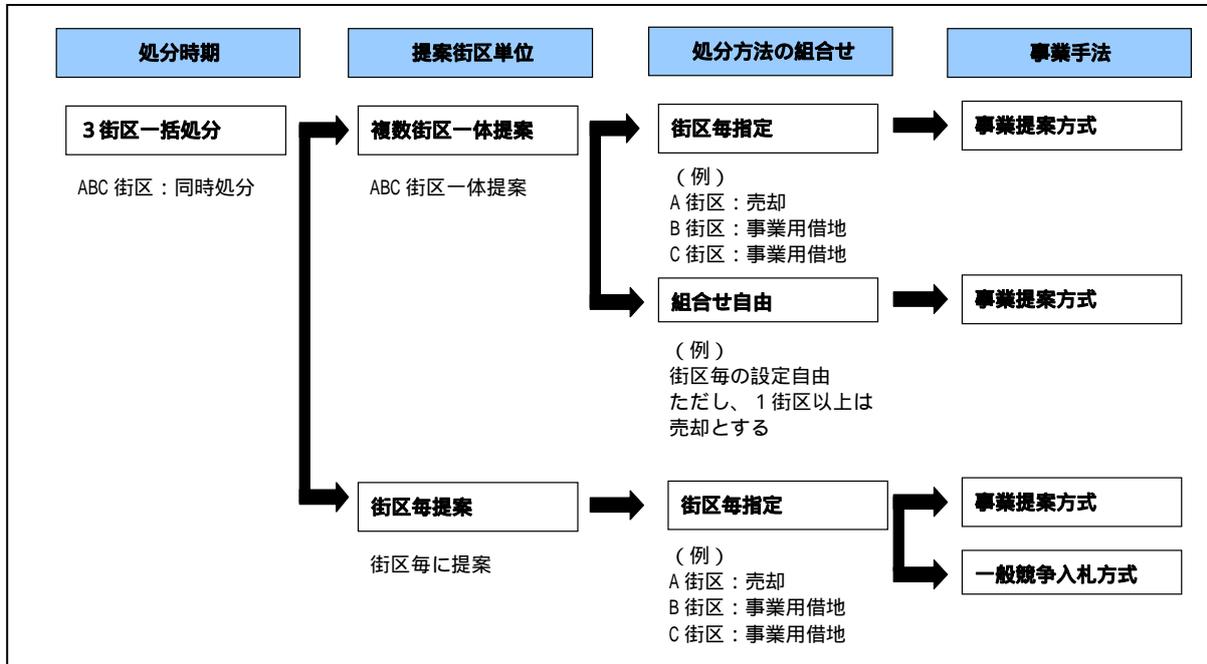


立川駅上空から都市軸望む（手前左側がB街区）

## 4-2 処分スキーム

処分スキームは以下のように、処分時期・提案街区単位・処分方法・事業手法の組み合わせが考えられる。

## &lt; 処分スキームの考え方 &gt;



なお、上記について、第4回情報交換会で企業へのアンケートを実施するとともに、「4-1 施設ゾーニング・配置図・コンセプト」の(3)公共公益施設等導入案をベースに、処分スキームを検討し、以下のとおり、処分に対する市の提言をまとめた。

## &lt; 処分に対する市の提言 &gt;

- (1) まちづくり上、速やかな処分が望ましい。よって、AB街区は速やかな処分が必要。
- (2) なお、C街区は、土地利用方針・導入機能等についての早急な検討が必要。
- (3) 企業・学校等からの提案数(入札数)は多い方がよいので、複数街区一体提案より街区毎提案とすることが望ましい。
- (4) まちづくりの視点から、市の積極的な関与が必要。  
よって、事業手法として都市計画手法や事業提案方式等の導入が必要。
- (5) B街区の商業・文化機能導入には、事業用借地方式の導入が不可欠。

(参考) 用途規制

法規制等や処分スキームによる住宅用途規制が必要となる。  
なお、法規制による用途規制のみでは十分な効果が得られない場合は、処分スキームによる用途規制を併用することを検討する。

(1) 法規制等

都市計画手法による用途規制  
条例による用途規制

(2) 処分スキーム

事業提案方式の募集条件による用途規制  
事業用借地方式導入による用途規制

(参考) 事業提案方式

事業提案方式の導入（事業用借地方式導入前提）にあたっては、以下の流れで事業者選定業務を進めていくことになる。

<作業フロー>

処分方針策定（処分方法（売却・事業用借地区分）、処分時期（全部・街区毎）、等）  
審査方式・審査体制策定（審査の流れ、等）  
審査内容策定（募集条件、スケジュール、審査項目、審査基準、等）  
募集要項作成・募集開始  
提案審査（事業内容・価格審査、等）  
事業予定者決定

(参考) 処分スケジュール

処分スケジュールに影響を及ぼす手続きとしては地区計画変更手続きと事業提案方式導入手続きが挙げられるため。

(1) 地区計画変更手続き

地区計画変更手続きは都市計画審議会日程に影響を受ける。  
下記(2)の事業提案方式導入手続きと並行作業となるため全体スケジュールから検討する必要がある。

(2) 事業提案方式導入手続き

事業提案方式を導入する場合は条件にもよるが、処分方針策定から契約まで9～12ヵ月程度となる。

一般競争入札の場合：公示期間1ヶ月、落札から契約まで1ヶ月程度。

## 4-3 実施プラン案

前段の「4-1 施設ゾーニング・配置図・コンセプト」及び「4-2 処分スキーム」より、実施プラン案を以下のとおりとりまとめる。

## 望まれる導入機能

「業務」「商業」「文化」(公共公益施設含む)機能

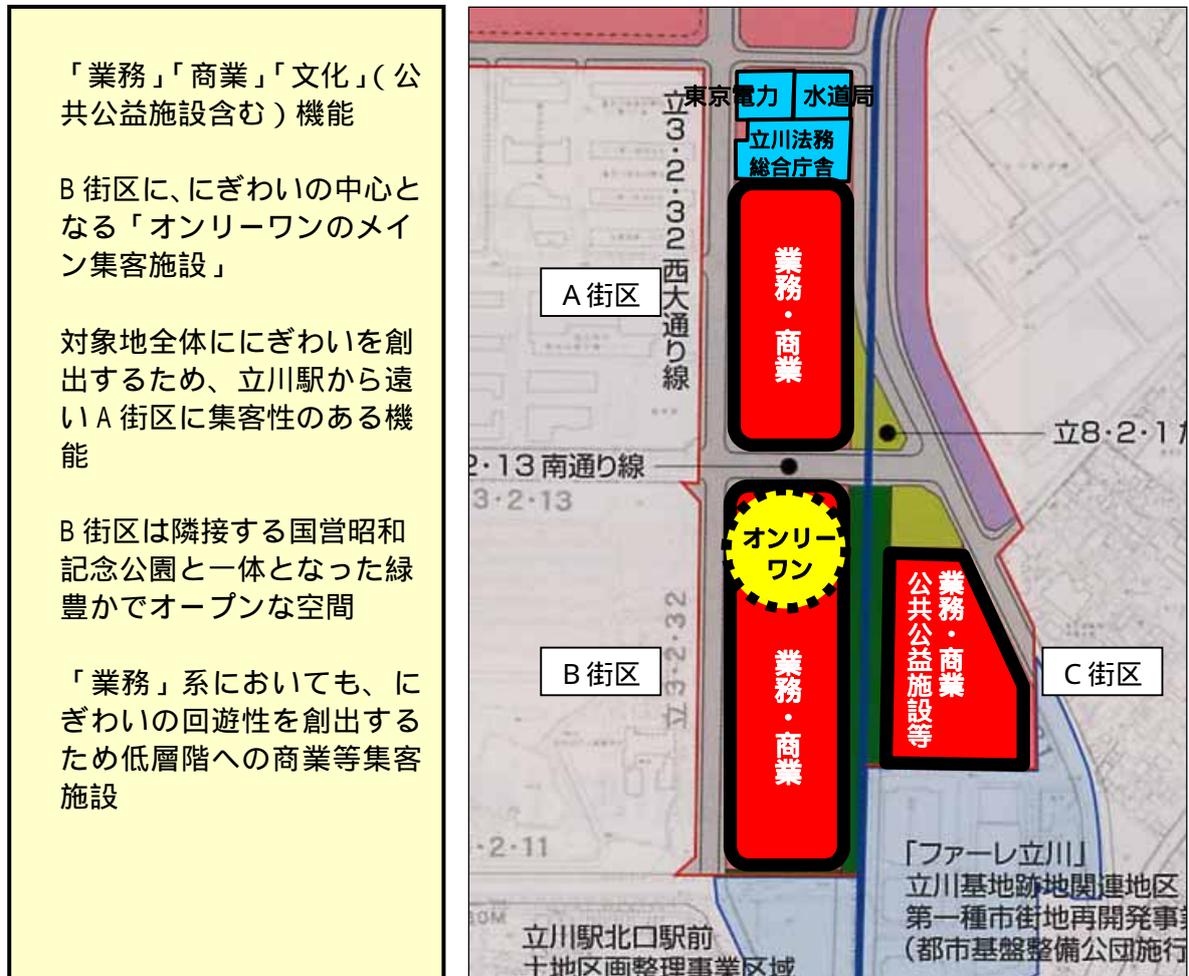
B街区に、にぎわいの中心となる「オンリーワンのメイン集客施設」

対象地全体ににぎわいを創出するため、立川駅から遠いA街区に集客性のある機能

B街区は隣接する国営昭和記念公園と一体となった緑豊かでオープンな空間

「業務」系においても、にぎわいの回遊性を創出するため低層階への商業等集客施設

## ゾーニング案



## 処分スキーム案

A 街区	導入機能：業務・商業系 処分方法：売却 事業手法：都市計画手法又は事業提案方式等の導入
B 街区	導入機能：業務・商業系 処分方法：事業用借地方式 事業手法：都市計画手法及び事業提案方式等の導入
C 街区	導入機能：業務・商業系を中心に公共公益施設等の導入検討 処分方法：売却 事業手法：都市計画手法又は事業提案方式等の導入

## 5 - 1 処分に向けて

本調査は、「1 - 1 調査の目的」でも述べたとおり、平成 16 年 6 月に策定した「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」にふさわしい機能導入を図るため、民間企業等に対しシティーセールスやマーケティングリサーチを行うことにより企業進出動向を探り出すとともに、より実現可能性の高い立地誘導策を導き出すことを目的としたものである。

約 2,100 社に実施したアンケートでは 266 件の回答（うち、本地域に興味があるという回答が 75 件）をいただくとともに、立地意向の高い企業等 20 団体に対しヒアリングを実施した。さらに、5 回に渡り実施した企業等との情報交換会には、述べ 186 人（企業 148 社、学校 5 校）が参加されるなど、都市軸沿道地域への立地意向の高さが伺える結果となった。

一方、財務大臣の諮問機関である財政制度等審議会は、大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて、原則留保（例外公用・公共用利用）から原則利用（計画的有効活用）へ方針を大胆に転換する趣旨の答申書を平成 15 年 6 月にとりまとめた。

財務省においては、平成 15 年 7 月の理財局長から関東財務局長宛の通達の中で、民間に対する処分等のうち、一般競争入札については「当該留保地の位置環境、立地条件等から、関係地方公共団体のまちづくり構想や土地利用計画に沿った開発が行われることを確保する必要があるときは、当該地方公共団体と協議を行い、土地利用条件を設定した入札あるいは提案方式による入札を実施することができる。」とされ、また、事業用借地権の設定については「関係地方公共団体が民間事業者の誘致等の利用計画を策定した場合において、当該関係地方公共団体から借地借家法第 24 条に基づく事業用借地権を設定することについて要請があったときは、民間の土地需要等その必要性を総合的に判断して、これを設定することができる。」とされた。

このような状況の中、財務省に対しアンケートとヒアリング結果を報告するとともに、事業提案方式による入札、事業用借地権設定について検討を依頼したところ、「事業用借地権の設定、土地利用条件を設定した提案方式による入札については、契約方式や入札方法など、実務的な検討が必要であり、今後、立川市からの要請を受けて、具体的方法について実務的な検討を行う。」との回答をいただいたところである。

今後、本調査 17 ページに示したプランが実現されることを強く望むものである。

都市軸沿道地域立地誘導調査  
概要報告書

発行 平成 18 年 2 月

編集 立川市総合政策部都市づくり課  
〒190-0022 立川市錦町 3 丁目 2 番 26 号  
TEL 042(523)2111 (代)