

# ジョンソン基地跡地留保地利用計画

令和5年9月

**SDGs未来都市 人間市**  
**Well-being City いるま**  
～健康と幸せを実感できる未来共創都市～



# 目 次

はじめに	1
第1章 概要と経緯	2
1 入間市の概況	2
2 留保地の概況	3
3 本市の施策の基本方向	5
4 留保地（入間市駅前側）の経緯	6
第2章 土地利用の基本方針	7
1 基本理念	7
2 整備コンセプト	7
3 導入機能イメージ	8
第3章 実現に向けて	9
1 整備等に関する考え方	9
2 土地利用に関する考え方	9
用語解説	10

## はじめに

ジョンソン基地跡地留保地とは、昭和48年に大部分が国に返還された在日米軍基地（ジョンソン基地）の跡地であり国有地です。これまで、順次利用が進められてきましたが、西武池袋線入間市駅前に所在する約7.4ha（東京ドーム約1.6個分）の入間市駅前側留保地については、現在も未利用のままとなっています。

留保地は、地方公共団体が策定する利用計画を踏まえて土地利用が進められることとなり、本市では、平成20年に、ジョンソン基地跡地留保地（入間市駅前側、東町側）の活用に向け、市が用地取得及び開発整備をすることを前提として、道路整備やゾーニングを定めた利用計画を策定し、国に提出しました。

東町側留保地については、防衛省から災害対処拠点施設として整備することの申し出を受け、令和4年3月から災害対処拠点施設として活用されたものの、入間市駅前側留保地については、利用計画が市による用地取得を前提としていたことから、厳しい財政状況の中、15年以上経過した現在も活用に至っていません。

このような中、財務省では、民間による留保地の活用も進めており、地方公共団体が目指すまちづくりへ配慮することを前提に、各都市で、民間の企画力・知見を反映させた土地利用が実現しています。

今回策定する利用計画では、本市のまちづくりに沿い、かつ民間の企画力・知見を活かした留保地活用が実現するよう、入間市駅前側留保地の活用に向け、まちづくりの基本理念、整備コンセプトといった土地利用の基本方針を定めることとしました。

今後は、この基本方針を踏まえ、引き続き、官民連携による柔軟な活用を視野に、入間市駅前側留保地における開発条件や企業ニーズなどを調査・研究しつつ、地域住民の理解のもと、実現可能な土地利用計画の策定を進めます。

# 第1章 概要と経緯

## 1 入間市の概況

### (1) 位置

埼玉県の西南部に位置する本市は、都心から40km圏にあり、東は所沢市、西は飯能市と東京都青梅市、南は東京都西多摩郡瑞穂町、北は狭山市にそれぞれ接しています。

埼玉県西部地域5市では、5市のほぼ中央に位置しています。



図1 入間市の位置図

### (2) 交通網

交通の面では、鉄道駅として西武池袋線の4つの駅とJR八高線の金子駅があります。西武池袋線では、東京メトロ副都心線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線との相互乗入れをしており、利便性が高まっています。また、入間市駅は、特急や快速急行などが停車することから、市内の5つある駅の中で一番乗降客が多い駅です。

道路網は、国道16号・299号・407号・463号の4路線があります。国道16号には圏央道（首都圏中央連絡自動車道）入間ICが接続しています。また、平成27年には、圏央道は埼玉県内の全線で開通しています。

バス路線は、西武路線バスと市内循環バス（ていーろーど・ていーワゴン）が巡回しています。

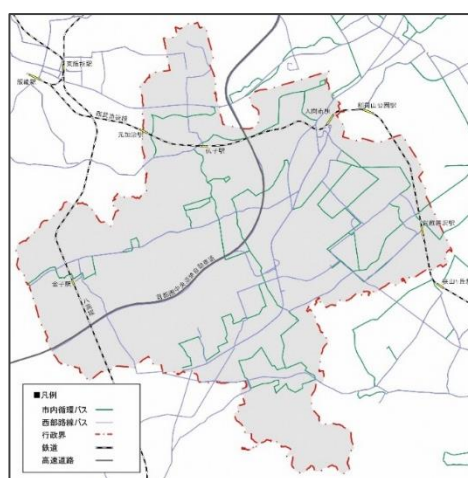


図2 入間市内の公共交通

出典：入間市内バス路線図・GISデータ（国土数値情報）をもとに一部加工

### (3) 将来人口

令和2年3月策定の入間市人口ビジョンでは、総人口が減少傾向にあり、40年後には9万人を下回ると予測されています。また、年齢別人口構成をみると、生産年齢人口は大幅に減少し、老年人口では緩やかに増加後、減少に転じる予測となります。

令和5年5月時点の人口は「145,325人」と、入間市人口ビジョンによる人口予測に近い値を示しています。

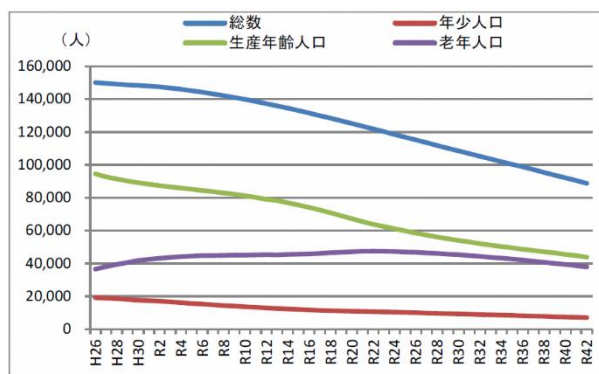


図3 将来人口の推移

出典：入間市人口ビジョン

## 2 留保地の概況

- ① 所在地 入間市向陽台一丁目 160 番 1
- ② 敷地面積 約 7.4ha (74,099.85 m<sup>2</sup>)  
東京ドーム (約 4.7 ヘクタール) の約 1.6 個分
- ③ 土地所有者 財務省
- ④ 都市計画 市街化調整区域



図 4 留保地の位置図 出典：地理院地図（電子国土）Web

西武池袋線入間市駅の東側に位置し、西武池袋線、同駅駅前広場、入間駅前プラザ（集合住宅）、学園通り線、馬頭坂線に囲まれたエリアです。

留保地の北東側は、狭山経済高等学校、東京家政大学、狭山保健所、狭山警察署といった公共施設が建ち並ぶエリアとなっています。南側は、入間駅前プラザなどの集合住宅が数多く、南西側はアポポ商店街など商業集積地となっています。また、北西側は、入間市駅北口土地区画整理事業によるまちづくりが進んでいます。

### ● インフラ整備状況

留保地内には、上水道、下水道(污水管・雨水管)の各設備等は整備されていません。学園通り線、馬頭坂線、けやき通りには、上水道(配水管)、下水道(污水管・雨水管)が整備されています。

### ● ハザード状況

留保地は、水害や土砂災害等のハザードの危険性が低いエリアに位置しています。



● 高低差の状況

入間市駅前広場の基準にした場合、留保地の駅前広場側は+約3mの高低差（図 6A-C 間）があり、駅前広場から直接アクセスが困難な状況となっています。また、留保地の学園通り側（図 6②）は+約10mとなるなど、北方面から南方面に向かって標高が高くなっています。

また、留保地内にも高低差があり、造成計画に配慮が必要となります。

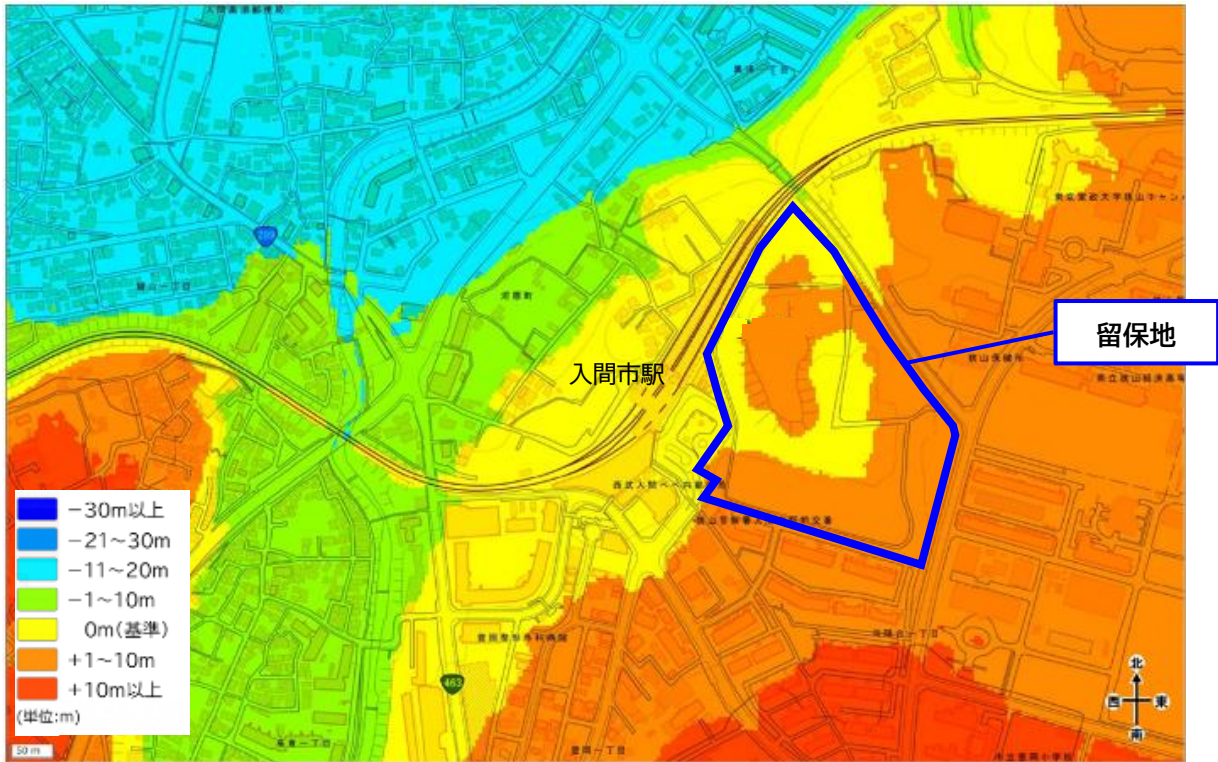


図5 留保地周辺の高低差の状況

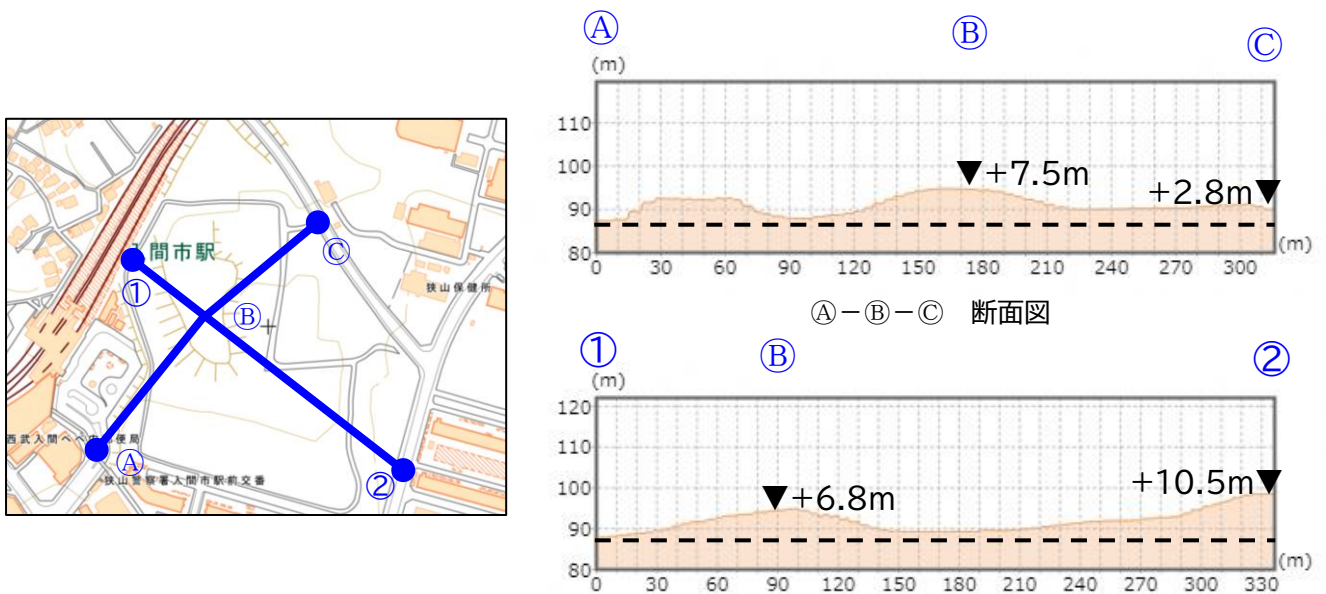


図6 留保地の断面図

①-②断面図

縦横比 2 : 1

出典：地理院地図（電子国土）Web

### 3 本市の施策の基本方向

本市の「第6次入間市総合計画・基本構想」における土地利用の基本的な考え方として、商業系・住宅系・工業系など、それぞれの地域の特性に応じ、都市構造の拠点が形成されるように、計画的な土地利用を推進することとしています。そのうち、留保地は生活拠点、商業・業務の中心拠点到位置付けられており、入間市駅周辺および扇町屋地区を中心に、商業・業務機能の集積に努めることを示しています。

「入間市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、人口が減少傾向に移行していることから、現状の改善に向けたテーマとして「元気な子どもが育つまち」を掲げ、人口の自然増と社会増を生み出し、活力ある社会を維持していくまちを目指しています。そのため、ひとの定住、まちの魅力創出、地域経済の活性化等の一体的な取組を目指しています。

本市は、「2022年度SDGs未来都市」に選定され、「Well-being City いるま」の実現を目指して、経済面、社会面、環境面に関する取組を進めています。環境施策としては、令和2年度に埼玉県西部地域まちづくり協議会による「ゼロカーボンシティ共同宣言」をしており、脱炭素に向けて取り組んでいます。

また、「コンパクト」「スマート」「レジリエント」の3つを要素とする「埼玉版スーパー・シティプロジェクト[\*1]」に取り組んでいきます。

#### ■ 関連計画

##### 【入間市】

- 第6次入間市総合計画・後期基本計画
- 第2期入間市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 入間市SDGs未来都市計画
- 入間市都市計画マスタープラン
- 入間市中心市街地活性化基本計画
- 入間都市計画事業入間市駅北口土地区画整理事業計画
- 入間市公共施設等総合管理計画
- 入間市地球温暖化対策実行計画 など

##### 【埼玉県】

- 埼玉版スーパー・シティプロジェクト など

#### ■ 整備に関する視点

- 官民連携のまちづくり
- SDGsなまちづくり（持続可能なまちづくり）
- ウォークアブルなまちづくり[\*2]
- ゼロカーボンシティ[\*3]の形成
- スーパーシティの形成
  - ・コンパクト：必要な機能が集積しゆとりある魅力的な拠点
  - ・スマート：新たな技術の活用
  - ・レジリエント：誰もが安心して暮らし続けられる持続可能な地域
- 駅や駅周辺市街地との調和と相乗効果  
など

#### 4 留保地（入間市駅前側）の経緯

年 月	実 施 事 項
昭和 48 年 6 月	米軍からジョンソン基地の大部分が返還
昭和 51 年 6 月	国有財産中央審議会が「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」答申 返還財産の処理基準として「①地元地方公共団体利用 ②国、政府機関等利用 ③当分の間処分を留保する」の3区分を設定
昭和 53 年 9 月	通信施設等の返還により基地跡地全面返還
昭和 56 年 6 月	国有財産中央審議会の答申を経て、地元案に基づき「ジョンソン飛行場住宅地区返還国有地の処理の大綱」を決定
昭和 62 年 6 月	国有財産中央審議会が「大口財産の留保地の取扱いについて」答申、「原則留保、例外公用・公共用利用」
平成 12 年 4 月	入間市議会が大蔵省に対して、入間市駅前側留保地内に公共道路の先行取得について要望
平成 15 年 6 月	財政制度等審議会が「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」答申、「原則利用、計画的有効活用」に方針転換
平成 20 年 6 月	ジョンソン基地跡地留保地利用計画書を財務省に提出
平成 23 年 2 月	入間市議会が入間市長に対して「ジョンソン基地跡地留保地（入間市駅前側）利用計画について（提案）」を提出
平成 29 年 4 月	第6次入間市総合計画・前期基本計画において、ジョンソン基地跡地利用計画策定に向け、検討の前提となる基本方針の策定を明記 入間市駅前側留保地の活用「調査・研究」段階から「検討」段階へ
平成 30 年 10 月	要望を継続していた入間市駅前広場と馬頭坂線を接続する道路の先行整備について、財務省より個別協議に応じる旨、回答
令和 2 年 2 月	ジョンソン基地跡地利用計画審議会を再開、「道路先行整備の可否」について諮問
令和 2 年 10 月	ジョンソン基地跡地利用計画審議会（再開後、通算3回目）において、道路先行整備は可とする旨の答申がなされる
令和 3 年 11 月	平成 20 年に策定した「ジョンソン基地跡地留保地利用計画」を検証し、入間市駅前側留保地活用に向けた課題、将来像等を示す「ジョンソン基地跡地留保地利用計画見直し基本方針」を策定
令和 4 年 4 月	ジョンソン基地跡地利用計画審議会に「ジョンソン基地跡地留保地利用計画の見直しについて」を諮問
令和 5 年 4 月	ジョンソン基地跡地利用計画審議会から「ジョンソン基地跡地留保地利用計画の見直しについて」の答申がなされる



## 第2章 土地利用の基本方針

### 1 基本理念

留保地の活用において目指す基本理念は、次のとおりとします。

多くの市民が集まり、入間市の顔となるような賑わいのあるまちを目指す

この基本理念は、交通結節点である入間市駅及び駅周辺の機能を高めるとともに、市民をはじめ、市内外の多くの人が集まる埼玉県西部地域のゲートウェイ〔\*4〕として、賑わいのあるまちを創出していくという意味が込められています。

賑わい・活気が流入人口や定住人口の増加、市の歳入増につながるよう活用を図ります。周りにある高校・大学に通う若者や、駅を利用する幅広い世代が、駅周辺に向かいたいくなるような景観、店舗、設備を整備することにより、多くの人を訪れ、賑わい・活気のある地域を目指します。

### 2 整備コンセプト

基本理念に基づき、将来の入間市を支える先進的なまちづくりを実現するため、民間のノウハウやアイデアを最大限活用するとともに、市民の多様なニーズに応えることができる良質で利便性の高い入間市のシンボルとなるような土地利用を促進します。

また、整備コンセプトに基づく先進的なまちづくりが早期に実現するよう、市の計画的な誘導方策のもと、民間事業者による開発整備を推進するなど、官民連携による整備を推進します。

留保地の活用にあたっては、「第1章 3 本市の施策の基本方向」に掲げた取組に基づいた先進的なまちづくりを推進します。

具体的な留保地の整備に向けたコンセプトは次のとおりです。

#### ● 入間市の未来を支える、先進的なまちづくり

- SDGs に配慮したまちづくりを目指し、再生可能エネルギーの積極的な導入などの環境負荷の低減に向けた取り組みを推進します。
- ゼロカーボンシティ〔\*3〕やコンパクト・スマート・レジリエントをコンセプトとする埼玉版スーパー・シティプロジェクト〔\*1〕の実現など、30年、50年、100年先の将来を見据えたまちづくりを推進します。
- 誰もが心身ともに健康に過ごすことができる Well-being なまちに向けて、入間市の未来を支える先進的なまちづくりを目指します。

### ● 周辺市街地と調和した回遊が生まれる賑わいと魅力のあるまちの創造

- 土地区画整理事業が進行中の入間市駅北口側やアポポ商店街などの既存中心市街地との調和や相乗効果を見込んだ整備を進め、駅や商店街を利用する人の回遊が生まれるまちを創造します。
- 新たな中心市街地として入間市の賑わいと魅力を一層高め、更なる発展のきっかけとなるまちづくりを進めます。

### ● 歩行者や自転車も含めた交通アクセス整備による入間市駅周辺の利便性向上

- 駅前広場や道路などの空間は、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場として構築し、まちに活力を生み出し、持続可能性の高いウォークアブルシティの実現を目指します。
- 歩行者、自転車、自動車など各交通が、昼夜を問わず安全・安心に利用できる交通アクセスを整備し、交通結節点としての利便性向上を図ります。
- ユニバーサルデザイン[\*5]や多様なモビリティ[\*6]の通行など、道路空間に求められる多様なニーズに応える環境整備を推進します。

### ● 本市のシンボルとなるような市街地の整備

- 留保地の整備にあたっては、区域内の地形や高低差を活かした建築物の配置や緑地の整備などを図り、魅力ある街並みの整備を進めます。
- 入間市の豊かな自然を連想させ、来訪者にゆとりと癒し、安心感をもたらすとともに、わくわく感を感じさせる都市空間の整備を図ります。

## 3 導入機能イメージ

市民ニーズや民間事業者から確認した市場ニーズ、市の様々な計画等を踏まえ、下記のような機能の導入を基本とします。各機能の相互補完と相乗効果が見込まれる機能の選択・配置を引き続き検討していきます。

### ● 交通機能

駅前広場（充実）、駐車場、道路、各交通機能のシームレス[\*7]な接続など

### ● 商業機能

駅前型商業施設、店舗併用住宅、小規模店舗、カフェ など

### ● 業務機能

働く場（ビジネスビル）、コワーキングスペース、医療機関、スポーツ施設、国・県の施設・行政の出先機関 など

### ● 文化・交流機能

市民ホール、子育て支援施設、多世代交流施設、こどもの居場所 など

### ● 公園・自然

公園、イベントスペース、アスレチック、キャンプ場、ドッグラン など

### ● 住宅機能

マンション、戸建て住宅 など

## 第3章 実現に向けて

### 1 整備等に関する考え方

- 官民連携による開発に向けて、高低差などの土地の状況調査や民間事業者の意向調査などを実施し、事業手法を含め実現可能な策を検討していきます。
- 国有地である留保地の財産処分については、市のまちづくりの推進及び民間事業者による開発にとって、有効な財産処分スキームを財務省と協議していきます。

### 2 土地利用に関する考え方

#### (1) 基本的な考え方

- 今後の社会情勢、経済動向や環境変化を注視し、最新のまちづくりの方向性を的確に把握した上で、長期的な視点に立ち、入間市の更なる発展につながるような開発を検討していきます。
- 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を図るよう、市街化区域編入や用途地域、地区計画などの都市計画を策定していきます。
- 留保地を移転候補地とする市民会館の整備については、市内外の多くの人々が利用しやすい魅力ある空間の創出を検討するとともに、民間の資金や運営ノウハウの活用の可能性を検討していきます。

#### (2) ゾーニングに関する考え方

##### ① 道路・交通ネットワークに関する考え方

- 道路配置については、土地利用との整合を図るとともに、入間市駅や駅前広場に隣接し、国道 16 号に近接する交通ポテンシャルを最大化するよう更なる検討が必要となります。
- 駅前広場周辺は、自動車や自転車、歩行者などの交通動線が集中するため、車と人の動線の分離など、駅前広場とその周辺の交通を安全かつ円滑に処理するよう検討します。
- 路線バス等の公共交通機関の利用を促進し、留保地周辺の道路渋滞を防止する交通ネットワークの構築を検討します。

##### ② 汚水・雨水処理に関する考え方

- 汚水処理については、留保地が事業計画区域に含まれていないため、土地利用に応じて事業計画区域の変更が必要となります。
- 雨水処理については、留保地の整備にあたって流出抑制対策が必要となります。土地利用との整合を図りつつ、効果的・効率的な雨水処理の仕組みを検討します。

##### ③ 土地利用形態の区分に関する考え方

- 土地区画整理事業による市街地整備が進む入間市駅北口地区や隣接する商業地・住宅地、学校・公共施設との一体感や連携、相乗効果を図るゾーニングを検討します。

## 用語解説

### \*1 埼玉版スーパー・シティプロジェクト

超少子高齢社会を見据え、県内各地の特性を生かし、県民一人一人が支え合っ  
て日常生活を心豊かで安心・快適に暮らせる持続可能なまちをつくり、「日本一暮ら  
しやすい埼玉県」の実現に資する取り組み。「コンパクト」「スマート」「レジリエ  
ント」の3つの要素をコンセプトとしている。

コンパクト：必要な機能が集積し、ゆとりある“魅力的な拠点”を構築

スマート：新たな技術の活用などによる“先進的な共助”を実現

レジリエント：誰もが安心して暮らし続けられる“持続可能な地域”を形成

(出典：埼玉県ホームページ)

### \*2 ウォーカブルなまちづくり

ウォーカブルとは、「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み  
合わせた造語。

国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを「ウォーカブ  
ルなまちなかの形成」と表現しており、本計画書ではこれを「ウォーカブルなまち  
づくり」としている。

都市の魅力向上させ、まちなかににぎわいを創出することが多くの都市に共通  
して求められており、国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくり  
を促進することで、魅力的なまちづくりを推進している。

(出典：国土交通省ホームページ)

### \*3 ゼロカーボンシティ

2015年に合意されたパリ協定では、「世界的な平均気温上昇を産業革命以前に比  
べて2度より十分低く保つとともに、1.5度に抑える努力を追求すること」とさ  
れ、また、2018年に公表されたIPCC(国連の気候変動に関する政府間パネル)の  
特別報告書においては、「気温上昇を2度よりリスクの低い1.5度に抑えるため  
には、2050年までに二酸化炭素の実質排出量をゼロにすることが必要」とされて  
いる。

環境省では、こうした目標の達成に向けて、「2050年に二酸化炭素の排出量を  
実質ゼロにすることを目指す旨を首長自らが公表した自治体」を「ゼロカーボ  
ンシティ」として国内外に広く発信するとともに、全国の自治体へ表明を呼び掛  
けている。

(出典：埼玉県西部地域まちづくり協議会「ゼロカーボンシティ」共同宣言)

### \*4 ゲートウェイ

「Gateway」を直訳すると、「入り口」「玄関」「門のある通路」といった意味で  
あり、直訳どおり本計画書では、「入り口」「玄関」という意味で使用。



\* 5 ユニバーサルデザイン

バリアフリーは、障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

（出典：障害者基本計画(H14. 12. 24 閣議決定)）

\* 6 モビリティ

モビリティ（mobility）とは、もともと移動性や流動性といった意味を持つ英語。

本計画書では、バスやタクシー、次世代の移動ツールなど、人が移動するための乗り物を指し示す用語として使用する。

\* 7 シームレス

「継ぎ目のない」の意味。公共交通分野におけるシームレス化とは、乗継ぎ等の交通機関間の「継ぎ目」や交通ターミナル内の歩行や乗降に際しての「継ぎ目」をハード・ソフト両面にわたって解消することにより、出発地から目的地までの移動を全体として円滑かつ利便性の高いものとする。

（出典：国土交通白書「公共交通サービスの確保」）



# ジョンソン基地跡地留保地利用計画

## 別 記

## 市民・民間事業者からのニーズ

### 1. 市民からのニーズ

#### ● 市民参加型ワークショップの結果

留保地に対する市民ニーズを把握することを目的とし、計3回のワークショップ（以下、WSという。）を行いました。

各グループからの意見結果は以下のとおりです。

#### <意見の多かった機能>

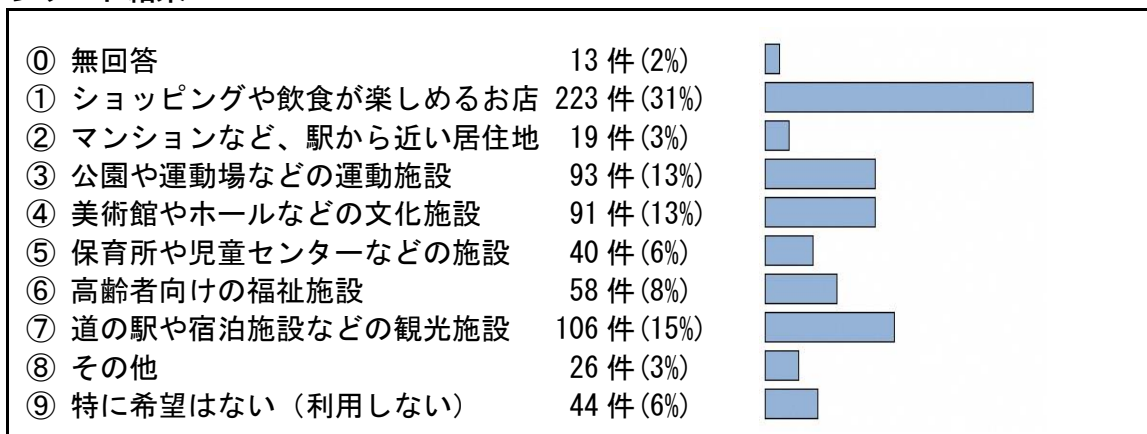
- ・ 商業機能（小規模店舗、店舗併用住宅 など）
- ・ ビジネス（コワーキングスペース、チャレンジショップ など）
- ・ 住宅
- ・ 文化施設（音楽活動ができるホール、アート関連施設 など）
- ・ 公共施設（行政の出先施設、防災・避難施設、国や県の施設 など）
- ・ 子育て支援（子育てに関連する施設、キッズパーク、親子の居場所 など）
- ・ 医療施設（総合病院、専門的なクリニック など）
- ・ 教育施設（特徴のある教育施設、中高一貫校 など）
- ・ 交通（駅前広場の拡張、駐車場、馬頭坂線につながる道路 など）
- ・ 公園（アスレチック、キャンプ場、遊び場、テニスコート など）
- ・ 地域コミュニティ（こどもの居場所、多世代交流の場 など）

#### ● 令和4年度入間市市政意向調査の結果

市内在住で満18歳以上の1,000人を対象に、入間市総合計画の進捗管理を目的として実施している市政意向調査に、入間市駅周辺に関する設問を設けて市民ニーズを把握しました。

アンケートは417人から回答（1人2つまで選択して回答）があり、「①ショッピングや飲食が楽しめるお店」が223件（31%）と最も多く、次に「⑦道の駅や宿泊施設などの観光施設」が106件（15%）、3番目に「③公園や運動場などの運動施設」が93件（13%）、4番目に「④美術館やホールなどの文化施設」が91件（13%）という結果でした。

#### <アンケート結果>





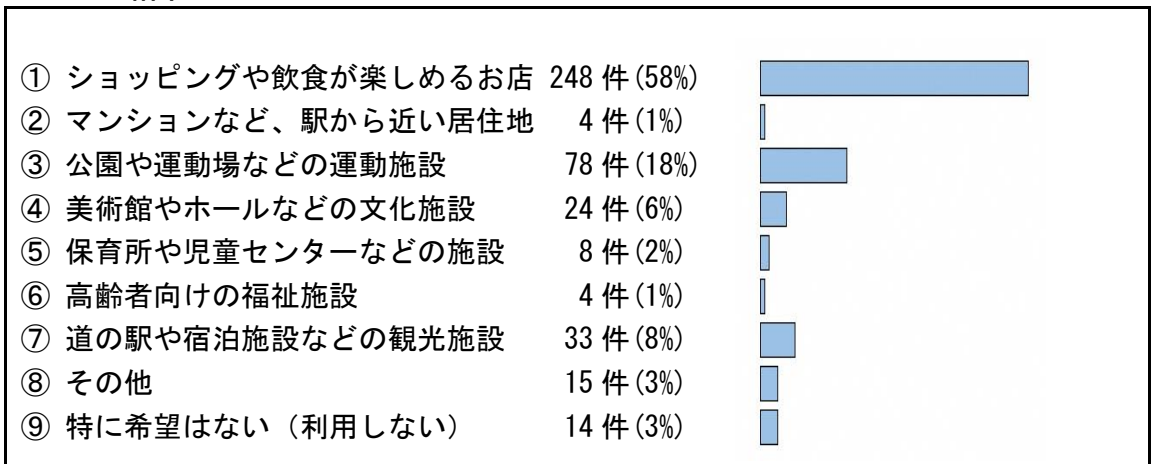
● 若い世代への意見聴取の結果

高校生、大学生などの若い世代を対象に、若者の意見を活かした留保地の利用を図るため、ディスカッション・アンケートを実施し、ニーズを把握しました。

ディスカッションでは、若者向けの商業施設を希望する意見が多くありました。また、滞留・憩いの場を求める声も多く、おしゃれなカフェや公園、友達と教えあいながら勉強できる場所などの意見もありました。入間基地とコラボレーションという立地の特性に対する意見もありました。

アンケートは 318 人から回答があり、「①ショッピングや飲食が楽しめるお店」248 件（58%）と最も多く、次に「③公園や運動所などの運動施設」78 件（18%）という結果でした。

<アンケート結果>



2. 民間事業者からのニーズ

民間事業者 25 社を対象に、当該留保地の土地活用に対する市場ニーズを把握するために、サウンディング調査を実施しました。

留保地に対する現状の評価としては、「線路側は、駅からのアクセスや駅のホームから見える発信力の高さから、希望する企業が多い。」といった前向きな意見がある一方で、「所沢以遠の駅前商業は厳しい。住宅も小手指より先はかなり厳しい。」「留保地の商業施設のイメージは、駅前というよりも郊外型に近い。」という厳しい意見もありました。また、現実的な検討には情報が少なく、敷地内の高低差や地下埋設物の状況、造成やインフラ整備の想定などを具体的に知りたいという声もありました。

<回答のあった土地利用>

- ・ 商業機能（スーパー、ショッピングモール、温浴施設 など）
- ・ 公共機能（スポーツ施設、行政の出先機関 など）
- ・ 住宅
- ・ 工業施設（物流倉庫、データセンター など）
- ・ 地域コミュニティ施設（子育て支援施設、保育施設、多世代交流施設、イベントを開催できる場所 など）
- ・ 公園（キャンプ場、バーベキュー施設 など）
- ・ その他民営施設（医療機関 など）