

# 八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト

## 事業実施方針

令和8年4月

東京都住宅政策本部

## 〈 目 次 〉

はじめに	1
第1 事業内容	2
1 事業の名称	2
2 事業用地	2
3 事業の目的	2
4 整備及び運営する施設の種類の種類	2
5 事業期間	3
6 事業の進め方	3
7 事業スケジュール	4
第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項	5
1 基本的な考え方	5
2 公募スケジュール	5
3 事業応募者の資格要件	5
4 提案審査に関する事項	7
5 審査結果の概要等の公表	7
6 その他	7
第3 提案に関する条件	8
1 立地条件	8
2 施設計画及び運営並びに維持管理に関する条件	9
第4 事業実施に関する条件	13
1 事業者及び事業構成員の業務範囲	13
2 費用の負担	14
3 土地貸付けの条件	14
4 契約に関する条件	15
第5 事業実施に係るリスク及び責任等の分担	16
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク及び責任等の分担	16
2 土地貸付けに係るリスク及び責任等の分担	16
3 施設の運営及び賃貸に係るリスク及び責任等の分担	16
4 既存施設除却に係るリスク及び責任等の分担	16
第6 質問の受付及び回答	17
1 質問書の受付	17
2 質問書に対する回答等	17
3 受付窓口	17
別紙1	18
別紙2	19
別添資料	20

### 事業者等に関する用語の定義

事業応募者	: 本事業に応募する、単独の民間企業又は民間企業等により構成されるグループ (以下「民間企業グループ」という。)
事業予定者	: 本事業を実施する予定の、単独の民間企業又は民間企業グループ
事業者	: 東京都と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループ
事業者代表企業	: 応募時に民間企業グループで参加した場合に定めた単独の代表者
事業構成員	: 事業者を構成する個々の民間企業
民間企業	: 株式会社、医療法人、社会福祉法人、一般社団法人、特定非営利活動法人等

## 八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト 事業実施方針

### 【はじめに】

- 都営中野団地（八王子市）は昭和40年代から建設された区域面積約15ha、約1,500戸の大規模団地である。東京都（以下「都」という。）は、平成6年頃から建替事業を実施し、建物の高層化により土地を集約化することで、創出用地を生み出しており、これら都民の共有の財産である都有地を、地域のまちづくりに活用していくことが必要である。
- 都は、令和7年3月に策定した「2050東京戦略」において、都営住宅の建替え等による創出用地を活用し、民間の創意工夫を活かしたまちづくりを推進するとしている。  
また、令和4年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」では、民間の活力を生かし、商業、医療、福祉等の生活支援機能に加え、住民交流の場やワーキングスペースなどが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図っている。
- 八王子市（以下「市」という。）が令和7年1月に策定した「都市づくりビジョン（第3次八王子市都市計画マスタープラン）」において、都営中野町アパートでは、建替え事業を契機として、生活支援サービスの強化など、地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを進めるとしている。  
また、中野山王地区地区計画（令和8年3月4日告示）では、土地利用の方針において、地域の利便の向上に資する医療、福祉、商業、業務、交流・憩いの場などのサービス施設及び居住施設が共存する、ゆとりとにぎわいが溢れる都市環境の形成を図っている。
- 「八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト」は、これらの計画を踏まえ、都営中野団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものである。

# 第 1 事業内容

## 1 事業の名称

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト（以下「本事業という。」）

## 2 事業用地（別添資料参照）

- (1) 所在地 八王子市中野山王三丁目1674番1及び同番9
- (2) 面積 約1.99ha

## 3 事業の目的

本事業は、大規模団地である都営中野団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成することを目的とする。

### (1) 身近な生活を支えるまちづくり

団地及び周辺住民の生活に必要なサービスの提供

### (2) 安心して健康に暮らせるまちづくり

地域ニーズに対応した医療・福祉・健康に関するサービスの提供

### (3) 地域の居場所づくり

多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペース等による地域の居場所の創出

## 4 整備及び運営する施設の種類

本事業では、第1-3「事業の目的」で示した内容を踏まえ、以下の機能を備えた施設により構成される民間の施設（以下「複合施設」という。）の整備及び運営を行う。

### (1) 商業施設

ア 団地及び周辺住民の日常生活に必要なサービスの提供を中心とした商業施設とする。

イ 事業用地内に現存する都営中野町アパート4号棟及び5号棟に合築している店舗（以下「既存店舗」という。）について、既存店舗権利者と調整の上、必要な代替店舗等を複合施設内に計画する。

## (2) 医療・福祉施設等

誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設・福祉施設とする。健康増進施設を併せて整備することも可能とする。

## (3) 居場所となる交流スペース等

ア 多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペース、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペース等とする。

イ 上記(1)及び(2)の各施設と合わせて整備することも可能とする。

ウ こどもやその保護者が気軽に立ち寄れる居場所となるスペース等とする。

エ 地域ニーズを踏まえ、多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を実施する。

## (4) 緑とオープンスペース

人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑、及び地域の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペースとする。

## 5 事業期間

事業期間は、基本協定締結日から、事業用定期借地権設定契約期間満了日までの期間とする。貸付期間は、複合施設を運営する期間（30年間）に建設（既存施設等の除却を含む。）及び除却工事期間を加えた期間とし、詳細は第4-3-(1)に示す。

## 6 事業の進め方

### (1) 基本協定の締結

都は、公募により選定された事業予定者と、事業実施に係る基本協定を締結する（事業予定者が基本協定締結後、事業者となる。）。

### (2) 既存店舗権利者との出店等協議

事業者は、既存店舗権利者と出店等協議を行う。

### (3) 事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下(4)及び(7)において同じ。）とは、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に定める事業用定期借地権をいう。以下同じ。）設定契約に先立ち、事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結する。

### (4) 事業用定期借地権設定契約の締結

都と事業者は、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する。

### (5) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、自らの責任と資金負担により複合施設を企画し、設計し、建設する。

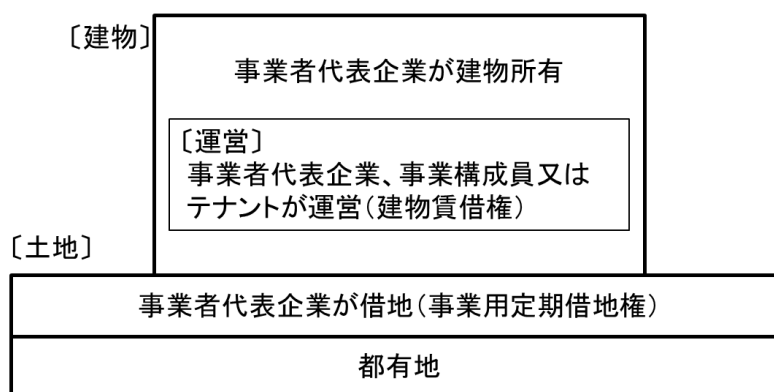
(6) 複合施設の運営及び維持管理

事業者は、複合施設を運営する期間（30年間）を通じ、自らの責任と資金負担により複合施設の運営及び維持管理（地域の居場所の創出等の取組を含む。）を行う。

(7) 事業用地の返還

事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、都に返還する。

**事業スキーム図(事業者が民間企業グループの場合)**



**7 事業スケジュール**

現在、次のスケジュールを予定している。詳細スケジュールについては、事業者募集要項等（事業者募集要項、審査基準、契約条件書）に示す。ただし、既存店舗権利者との出店等協議や埋蔵文化財調査の期間によってはこの限りでない。

- |           |             |
|-----------|-------------|
| 令和8年度     | 事業者募集要項等の公表 |
| 令和8年度     | 事業予定者の決定    |
| 令和10～11年度 | 建設工事の着手（想定） |

## 第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

現在、以下に掲げる内容を想定している。詳細は事業者募集要項等に示す。

### 1 基本的な考え方

- (1) 都は、本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を事業予定者とする。

### 2 公募スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。詳細スケジュールについては、事業者募集要項等に示す。

令和8年4月15日（水曜日）	事業実施方針の公表
令和8年5月18日（月曜日）及び19日（火曜日）	質問書の受付
令和8年6月11日（木曜日）	質問書への回答書の公表
令和8年7月頃	事業者募集要項等の公表
令和8年11月頃	提案書受付、提案審査
令和9年3月頃	事業予定者の決定

### 3 事業応募者の資格要件

- (1) 基本的条件
  - ア 事業応募者は、事業用地を都から借り受け、複合施設を整備し、30年間安定して事業を遂行できる企画力及び技術力並びに経営能力を有する単独の民間企業又は民間企業グループとする。
  - イ 事業応募者は、既存店舗権利者との協議調整能力を有するものとする。
- (2) 事業応募者の構成
  - ア 事業応募者は、単独の民間企業又は民間企業グループとし、民間企業グループで参加する場合は代表企業を定める。
  - イ 事業応募者の構成員のいずれかが、他の事業応募者又は他の事業応募者の構成員として重複参加していないこと。
- (3) 資格要件

事業応募者の構成員に次のアからオまでの資格要件を満たしている民間企業が含まれていること。

  - ア 建築物の設計及び工事監理業務に関し、次の要件を満たしていること。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
  - (イ) 提案内容と同等以上の規模の建築物の設計実績があること。
  - イ 建築物の建設に関し、次の要件を満たしていること。
    - (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
    - (イ) 建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査の直近の総合評点が900点以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
    - (ウ) 提案内容と同等以上の規模の建築物の施工実績があること。
  - ウ 過去10年の間に、商業施設を含む延べ面積5,000㎡以上の複合施設開発の実績があること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
  - エ 不動産賃貸業及び管理業を営み、その営業年数が5年以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
  - オ 過去10年の間に、商業施設の開発において、地元の商店等のテナント導入実績があること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
- (4) 事業応募者の構成員としての制限
- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
  - イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。
  - ウ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
  - エ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
  - オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していないものの統制下にある者でないこと。
  - カ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
  - キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し、又は関与している者でないこと。
  - ク 社会的信用失墜につながる行為等により、事業予定者としてふさわしくないと認められる者でないこと。

ケ 次に掲げる本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連（関係者の発行済株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関係者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）している者でないこと又は本事業に係るアドバイザー業務等の関与者から本事業に係る助言等を受けている者でないこと。

※本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・株式会社 セット設計事務所
- ・弁護士法人 アルファ総合法律事務所

コ 本事業の審査委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連（資本面及び人事面に関する制限は第2-3-(4)「事業応募者の構成員としての制限」-ケを準用する。）している者でないこと又は本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から本事業に係る助言等を受けている者でないこと。

(5) 資格要件確認の基準日

資格要件の確認は提案書受付時点とする。詳細は事業者募集要項等に示す。

#### 4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

- ア 審査は外部有識者から成る審査委員会で行う。
- イ 審査委員会の構成については、事業者募集要項等に示す。

(2) 審査方法

- ア 適格審査及び提案事項等の審査を行う。
- イ 審査方法の詳細については、事業者募集要項等に示す。

(3) 審査項目

- ア 事業応募者の資格要件及び提案の基本的事項について、適格審査を行う。
- イ 複合施設の提案内容、事業者が都に支払う貸付料等について、総合的に審査を行う。
- ウ 詳細は事業者募集要項等に示す。

#### 5 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等については、住宅政策本部ホームページで公表する。

#### 6 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。
- (2) 応募図書の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属するが、公表及び展示並びにその他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できるものとする。

### 第3 提案に関する条件

現在、以下の条件を想定している。詳細は事業者募集要項等に示す。

#### 1 立地条件 (別添資料参照)

- (1) 所在地  
八王子市中野山王三丁目1674番1及び同番9
- (2) 面積  
約1.99ha
- (3) 用途地域  
第二種住居地域
- (4) 指定建蔽率  
60%
- (5) 指定容積率  
200%
- (6) その他地域地区  
準防火地域 第二種高度地区
- (7) 日影規制  
5m : 4時間、10m : 2.5時間 (測定面4m)  
(事業用地北側 5m : 3時間、10m : 2時間 (測定面4m))
- (8) 地区計画  
中野山王地区地区計画
- (9) 一団地認定  
事業用地は、建築基準法第86条の2第1項公告認定対象区域外である。
- (10) 外周道路
  - ア 事業用地南に面する幅員16mの八王子幹線1級21号線(八王子都市計画道路3・4・54)は、現在は都が管理しており、将来的に市に移管する予定の建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第4号道路である。
  - イ 事業用地東に面する幅員16mの八王子幹線1級15号線(八王子都市計画道路3・4・51)は、現在は都が管理しており、将来的に市に移管する予定の建築基準法第42条第1項第1号道路である。
  - ウ 事業用地西に面する幅員約8mの道路は、現在は都が管理しており、将来的に市に移管する予定の建築基準法第42条第1項第1号道路である。

エ 事業用地北に面する幅員約12～14mの認定区域内の通路（以下「団地内通路」という。）は、団地内通路（建築基準法第42条適用外）であるため車両の出入口は設けないこと。

(11) 隣接敷地

事業用地北側の団地内通路との境界部分は、建築計画を行うに当たっては、隣地として扱うこと。

(12) 埋蔵文化財

事業用地の北側は、中田遺跡包蔵地の範囲となっている。当該範囲は、東京都教育委員会のホームページにおいて閲覧できる。

土木工事等に当たっては、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づき適切に対応することとし、埋蔵文化財調査は、事業者が自らの責任のもと、必要な場所において実施すること。

また、埋蔵文化財調査に当たっては、市の文化財所管部署と協議し、協議結果を都へ報告後、都の確認を得て実施するものとする。詳細は事業者募集要項等に示す。

## 2 施設計画及び運営並びに維持管理に関する条件

(1) 基本的な考え方

ア 第1-3「事業の目的」を踏まえた提案内容とすること。

イ 施設の配置や共用スペースの配置を考慮し、多世代が集い、交流を生むよう計画すること。

ウ 地域と連携した交流活動等、地域の活性化に資する計画とすること。

エ 地域の見守りなど、高齢者の安心に資する計画とすること。

オ 防災性の向上など、地域の安心及び安全に資する計画とすること。

(2) 複合施設全体の計画及び取組に関する条件

ア 周辺環境への配慮

(ア) 緑化や日照、通風、騒音及び振動など周辺住環境に配慮すること。

(イ) 良好な景観とにぎわいのある街並み形成に配慮すること。

イ 環境負荷軽減

(ア) 2050年「ゼロエミッション東京」の実現に向けて策定及び公表された「東京都環境基本計画」（令和4年9月）を踏まえ、太陽光発電等の再生可能エネルギー施設やZEV充電設備等の設置及び建築物の断熱と省エネ性能の向上等に積極的に取り組むこと。

(イ) 東京都公共建築物等における多摩産材等利用推進方針及び同方針の運用（平成18年12月5日付18産労農森第483号）に準じ、内装、外装、外構及び什器等の一部に多摩産材等を使用すること。

ウ 災害対策

(ア) 災害時の安全性及び機能継続性に配慮すること。

- (イ) 防災備蓄倉庫や防災トイレ、かまどベンチを設置するなど、地域の防災機能を補完すること。
- エ 高齢者や子育て世帯への配慮
  - (ア) 地域の見守りに関する取組を実施すること。
  - (イ) 高齢者やこども連れなど多様な利用者が安心して施設を利用できるように配慮すること。
  - (ウ) ユニバーサルデザインに配慮すること。
- オ 交通計画等
  - (ア) 交通安全及び歩行者の通行の利便や施設へのアクセス性に配慮すること。
  - (イ) 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画すること。
  - (ウ) 荷捌きスペース及び施設用駐車場を計画すること。
  - (エ) 事業用地への車両の出入口については交通管理者と協議の上、計画すること。
- (3) 商業施設に関する条件
  - ア 団地及び周辺住民の日常生活に必要なサービス提供を中心とした商業施設とすること。
  - イ 食品及び日用品等の販売を行うこと。また、それに加え、その他の用途（物販や飲食、サービス等）も含む複合用途とすること。
  - ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の規制を受ける業種を除くこと。
  - エ 宅配サービスの実施など、高齢者等の買物困難者に配慮すること。
  - オ 地域との連携など、地域の活性化に配慮すること。
- (4) 医療・福祉施設等に関する条件
  - ア 誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせるよう、地域ニーズに対応した医療施設及び福祉施設をそれぞれ計画すること。健康増進施設を併せて整備することも可能とする。計画に当たっては、第4期八王子市地域福祉計画及び高齢者計画・第9期介護保険事業計画の理念や方針を踏まえたものとする。
  - イ 在宅療養を支援するための施設を計画すること。
  - ウ 高齢者の生活相談に対応できる取組や健康づくり・介護予防の取組を行う施設を計画すること。計画に当たっては、市と協議を行うこと。
  - エ 居住の用に供する施設（特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム等）は計画から除くこと。
  - オ 計画に当たっては、次の例示を参考にすること。
    - (例) 地域医療や在宅療養に対応した診療所、クリニックモール、訪問看護事務所、調剤薬局、高齢者や介護者が気軽に立ち寄れる相談窓口、フレイル予防（運動や栄養の講座、交流・社会参加のイベント等）が開催できる施設、多世代の利用するスポーツジムや体操教室等
- (5) 地域の居場所となる交流スペース等に関する条件

ア 多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペース、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペースを屋内に計画すること。その際、Wi-Fi環境を整備して来訪者が利用できるスペースも設けること。また、中田遺跡公園との調和に十分配慮すること。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。

(例) 地域の誰もが利用できる多目的スペース、地域住民の交流の場となるカフェ、ラウンジ、イートインコーナー、集会スペース、コワーキングスペース、通信環境や電源を備えたカフェ等

イ 地域の居場所となる交流スペース等については、商業施設や医療施設、福祉施設等との兼用や屋外空間の活用も可能とする。なお、兼用の場合は、その兼用方法等について具体的に提案すること。

ウ こどもやその保護者が気軽に立ち寄れる居場所となるスペースを計画すること。計画に当たっては、「はちビバ中野」(子ども・若者育成支援センター)が担っていた役割や、第2期八王子市子ども・若者育成支援計画の理念や方針を踏まえたものとし、市と協議すること。また、次の例示を参考とすること。

(例) 小・中学生や高校生などが利用できる学習支援施設、こども・その保護者や若者のための相談窓口、プレイルーム等

エ 地域ニーズを踏まえ、様々な人との交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を実施すること。また、取組を継続して実施するための実施体制や運営方法について提案すること。実施に当たっては、次の例示を参考とすること。

(例) サークル活動やボランティア活動のための活動場所の提供、地域密着型のイベントの開催、無償又は低廉な価格で飲食を提供する食堂の開催、子育てや介護等の情報提供や相談イベントの実施等

#### (6) 緑とオープンスペースに関する条件

ア 人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑、及び地域の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペース等の屋外空間を計画すること。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。

(例) 周囲の公園や緑地の緑と調和した緑化、芝生広場、遊歩道、休憩スペース等

イ 中田遺跡公園との調和に十分配慮して計画すること。

ウ 事業用地内の既存樹木の伐採・移植・保存等については事業者の計画による。

エ 事業用地内の西側に、地区計画に定める幅員2.5mの歩道状空地2号を整備すること。

オ 事業用地内の東側及び南側に、地区計画に定める幅員1.0mの歩道状空地1号を整備すること。

カ 歩道状空地の整備に当たっては、既存道路の歩道との段差がないようにすること。

(7) 既存店舗権利者への対応に関する条件

- ア 既存店舗権利者の出店区画を計画し、施設計画及び事業計画を作成すること。なお、既存店舗権利者の詳細は事業者募集要項等に示す。
- イ 既存店舗権利者との協議の実施体制及び進め方等を具体的に提案すること。
- ウ 工事期間中、事業用地に既存店舗の仮移転が必要な場合に備え、事業用地等で仮設店舗設置が可能となるよう配慮すること。
- エ 都と基本協定を締結する前に、既存店舗権利者と本事業に関して接触しないこと。

## 第4 事業実施に関する条件

現在、事業実施に関して以下の条件を想定している。詳細は事業者募集要項等に示す。

### 1 事業者及び事業構成員の業務範囲

#### (1) 既存店舗権利者との出店等協議

- ア 事業者は、事業者募集要項等と公募で提案した内容に基づき、既存店舗権利者の意向を踏まえ、既存店舗権利者と複合施設への出店に関して協議を行う。
- イ 事業者は、出店等協議について既存店舗権利者との合意後、都に報告する。
- ウ 事業者は既存店舗権利者と協議の上、必要に応じて仮設店舗の計画を作成し、建設、除却する。
- エ 出店等協議に関する条件の詳細は事業者募集要項等に示す。

#### (2) 事業用定期借地権の設定

事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）は、都と基本協定締結後に、都と事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を借り受ける。

#### (3) 既存施設等の除却

事業者は、整備施設の建設に当たって、敷地内の都営中野町アパート4号棟・5号棟、給水塔及びポンプ室の地上部（以下「既存施設」という。）、敷地内の都営中野町アパート4号棟・5号棟、給水塔及びポンプ室の地下部並びに除却済の旧都営中野町アパートの基礎及び杭（以下「既知の地中障害物」という。）並びに柵、門、塀、擁壁、埋設管、立木等（以下「既存工作物等」という。）の除却業務を行う。整備施設の建設に支障のない既知の地中障害物及び既存工作物等については、都と協議の上、除却しないことができる。

#### (4) 複合施設の整備及び運営

- ア 事業者は、提案に基づき複合施設整備に係る設計業務、建設業務及び関連業務を行う。
- イ 事業者は、提案に基づき複合施設の運営業務又は運営事業者に対しての賃貸事業運営業務を行う。
- ウ 事業者は、提案に基づき複合施設及び付帯施設の維持管理及び修繕業務を行う。
- エ 事業者は、提案に基づき多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を行う。

#### (5) 事業用地の返還

事業期間終了時、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、一括して都に返還する。

## 2 費用の負担

### (1) 事業者の負担

- ア 既存店舗権利者との出店等協議にかかる費用（仮設店舗が必要となった場合は、その計画、建設及び除却費用を含む。）を負担する。
- イ 事業用地への事業用地定期借地権設定に関する登記等に要する費用を負担する。
- ウ 事業用地への事業用地定期借地権設定に際し、都へ保証金を預託し、事業用地定期借地権設定の期間内は貸付料を都に支払う。
- エ 複合施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- オ 複合施設整備に必要な敷地内の既存施設及び既存工作物等の除却費用を負担する。
- カ 事業用地定期借地権契約終了時、複合施設に係る除却費用を負担する。
- キ その他、事業を遂行するために必要となる費用を負担する。

### (2) 都の負担

- ア 埋蔵文化財調査、既知の地中障害物の除却については、必要に応じて事業者が行い、その費用は都が負担する。詳細は事業者募集要項等に示す。
- イ アの費用は、完了払いとする。ただし、既存店舗権利者との合意内容を都に報告するまでは請求できないものとする。

### (3) 協議により定める費用負担

事業者募集要項等に示す以外の地中障害物の除却費用、土壌汚染等が発見された場合の対策費用については、都及び事業者の協議により定める。

## 3 土地貸付けの条件

事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）は、複合施設の建設に当たり、事業用地である所有地について、借地借家法第23条第1項に定める事業用地定期借地権設定契約を都と締結する。

### (1) 定期借地の条件

- ア 借地権利は賃借権とする。
- イ 貸付期間は、複合施設を運営する期間（30年間）に既存施設及び既存工作物等の除却工事期間並びに複合施設の建設及び除却工事期間を加えた期間とする。ただし、既存施設及び既存工作物等の除却工事並びに複合施設の建設工事の着手前に、事業者が行う埋蔵文化財調査及び既知の地中障害物の除却工事の期間は、貸付期間には含めないことができるものとし、詳細については都と協議を行うこととする。
- ウ 事業者は、埋蔵文化財調査の範囲に応じて事業用地を2つの貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定することができる。ただし、この場合においても、土地全体の返還は一括で行うこととし、貸付終了時

期は、最初に運営開始した施設の運営期間30年間に定期借地域内の施設の除却期間を加算した時期までとする。

エ 貸付料及び保証金

(ア) 貸付料及び保証金は、都の決定する基準額以上とし、詳細は、事業者募集要項等に示す。

(イ) 事業用定期借地権設定契約終了時には、同借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

オ 事業用定期借地権の譲渡及び転貸は行うことができないものとする。ただし、既存店舗権利者に対し、事業用定期借地権を転借し、複合施設等の一部を分譲する場合は、この限りではない。なお、転貸期間は、貸付期間を超える期間を設定することはできない。

カ 既存店舗権利者に対する定期借地権の転貸は複合施設全体に対する床面積割合に応じ、定期借地権の準共有持分を設定する。

#### 4 契約に関する条件

現在、基本協定及び事業用定期借地権設定の契約については、以下を想定している。なお、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の案については、事業者募集要項等に示す予定である。

(1) 基本協定

ア 事業予定者は、都と業務内容に関して協議を行い、この協議結果に基づいて基本協定を締結し、事業者となる。

イ 出店等協議に関すること

事業者は、既存店舗権利者の意向に配慮した上で、事業者募集要項等と提案内容に基づき、既存店舗権利者と出店等協議に係る具体的な条件を調整する。

ウ 既存店舗の買取に関すること

(ア) 都は、既存店舗権利者に権利の買取にかかる損失補償を行う。

(イ) 都と既存店舗権利者との間で権利の買取に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする。

(2) 事業用定期借地権設定契約

都と既存店舗権利者との権利の買取にかかる契約の締結後、都と事業者は、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

## 第5 事業実施に係るリスク及び責任等の分担

現在、事業実施に係るリスク及び責任等の分担については以下を予定している。詳細は事業者募集要項等に定め、最終的には、都と事業者とで締結する契約等に規定する。

### 1 施設の企画、設計、建設に係るリスク及び責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれに関する責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。

### 2 土地貸付けに係るリスク及び責任等の分担

事業用定期借地権を設定した事業用地において、直接の土地借主は事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）であり、都に対する貸付料の支払、複合施設運営期間終了時に敷地を更地にする義務その他土地借主としての義務は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）が負う。

### 3 施設の運営及び賃貸に係るリスク及び責任等の分担

複合施設及びその他の整備施設の運営事業及び賃貸事業については、維持管理及び修繕等も含め、事業者が責任を負う。

### 4 既存施設等除却に係るリスク及び責任等の分担

- (1) 既存施設等の除却に伴う損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 除却工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者が責任を負う。

## 第6 質問の受付及び回答

### 1 質問書の受付

(1) 事業実施方針に対して質問がある場合は、別紙1及び別紙2の様式に所要の事項を記入し、(2)の受付期間内に3の受付窓口に電子メールの添付ファイルにより送付すること。電話等での受付は行わない。電子メールの件名に「八王子市中野山王地区 事業実施方針質問書の提出」と記載すること。

#### (2) 受付期間

令和8年5月18日（月曜日）及び同月19日（火曜日）とする。

### 2 質問書に対する回答等

(1) 受け付けた質問に対する回答の内容は、令和8年6月11日（木曜日）に住宅政策本部ホームページで公表する。回答に当たって質問を行った企業名等は公表しない。

(2) 質問書の提出者には、内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。

### 3 受付窓口

東京都住宅政策本部

都営住宅経営部 再編利活用推進課 民間活用事業担当

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第二本庁舎 13階北側

TEL：03-5321-1111（内31-624）

電子メールアドレス：S1090207(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください。

東京都ホームページアドレス：<https://www.metro.tokyo.lg.jp/>

住宅政策本部ホームページアドレス：

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>

(別紙1)

令和 年 月 日

## 八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト

### 実施方針質問申込書

(八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクトの事業実施方針について、別紙2のとおり質問します。)

企業名	商号又は名称	
	所在地	
	代表者 職・氏名	
担当者	所属・役職名	
	氏名	
	所在地	
	電話	
	メールアドレス	

質問数	
-----	--

- 1 MicrosoftWord で作成すること。
- 2 記入欄が足りない場合は、追加すること。
- 3 グループにて質問を希望する場合は、企業名を適宜追加すること。

宛先：東京都住宅政策本部 都営住宅経営部 再編利活用推進課 民間活用事業担当

電子メールアドレス：S1090207(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください。

\*令和8年5月18日(月曜日)から同月19日(火曜日)までの受付期間内に送信ください。

\*電子メールの件名に「八王子市中野山王地区 事業実施方針質問書の提出」と記載してください。

## 質 問 書

① 番 号	②質問タイトル	③ ペ ー ジ 数	④ 行 数	⑤項目	⑥質問

### 1 共通事項

- (1) Microsoft Wordで作成すること。
- (2) 質問数に応じて表の行を追加して構わないが、列の追加若しくは移動又はセルの結合を行わないこと。
- (3) 本様式には質問のみを記載すること。

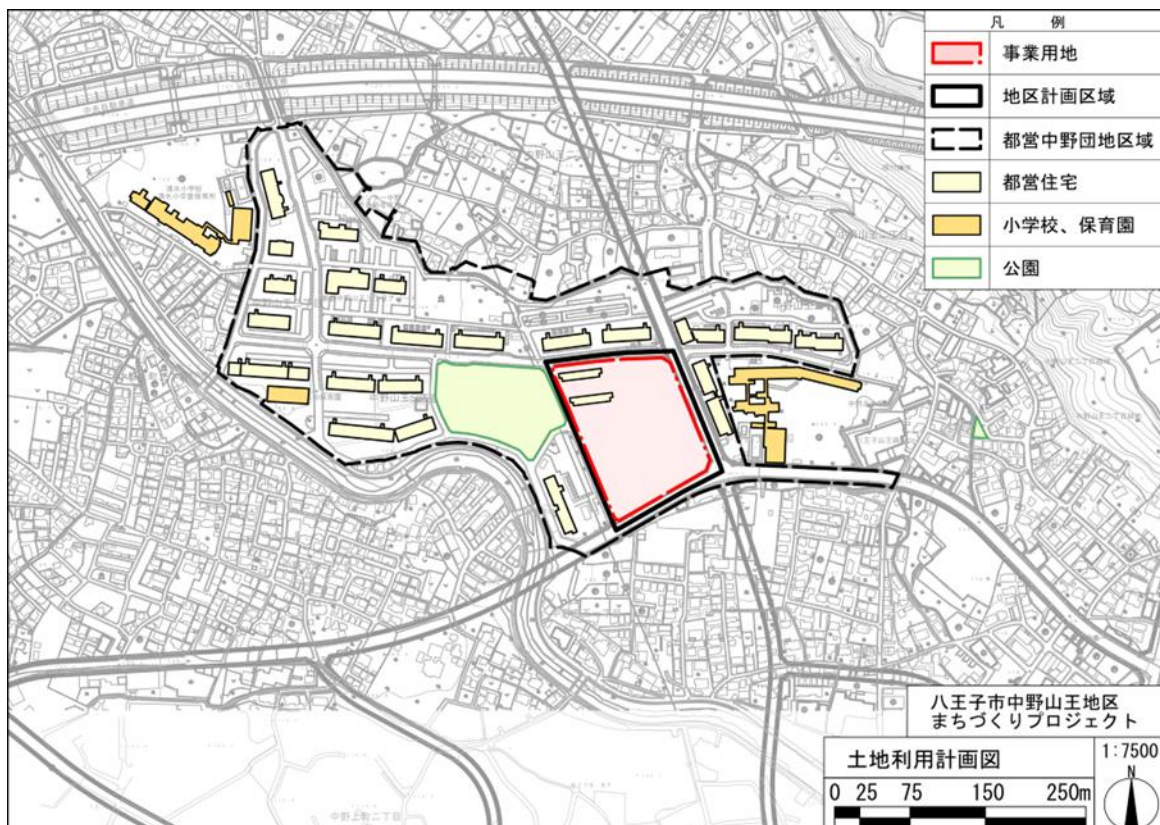
### 2 各欄の記載方法

- ①番号
  - ・連番にて、質問ごとに番号を記載すること（半角アラビア数字）。
- ②質問タイトル
  - ・質問のタイトルを簡潔に記載すること。
- ③ページ数
  - ・質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を記載すること（半角アラビア数字）。
- ④行数
  - ・質問の対象となる箇所が始まる行の行数を記載すること（半角アラビア数字）。
  - ・行数は当該ページの上から数えることとし、空白行は行数に含めないこと。
- ⑤項目
  - ・質問の対象となる箇所が含まれる項目を、次の例に倣い記載すること。例：第1\_4\_(1)\_ア
    - ※文字は全て全角とすること。
    - ※項目番号等は、最も大きい単位から当該質問の対象となる最小単位までを記載すること。
    - ※項目番号等の間に「\_」（アンダーバー（半角））を記載すること。
    - ※最小単位となる項目については番号及びタイトルを記載すること。
- ⑥質問
  - ・一つの質問を、一つの欄に記載すること。
  - ・質問は、簡潔に取りまとめて記載すること。
  - ・質問は、それぞれで完結するように記載すること（他の質問を参照して、内容を省略しないこと。）。
  - ・同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の欄に記載すること（この場合、それぞれの質問については①から⑥までを省略しないこと。）。
  - ・複数の箇所を対象とする質問については、1回のみ記載することとして、対象箇所のうち、最も前に記載されている箇所を質問対象箇所とすること。

(別添資料)  
案内図



土地利用計画図



# 配置図

