

# 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

## 事業実施方針

平成29年11月

東京都都市整備局

## 〈目次〉

第1	事業内容	1
1	事業の名称	1
2	事業用地	1
3	事業の目的	2
4	整備する施設の種類	2
5	事業期間	2
6	事業の進め方	3
7	事業者の業務範囲	3
8	費用の負担	3
9	事業スケジュール	4
第2	事業者予定者の募集及び選定に関する事項	4
1	基本的な考え方	4
2	公募スケジュール	4
3	応募者の資格要件	4
4	提案審査に関して	6
5	審査結果の公表	6
6	著作権について	6
第3	企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件	7
1	立地条件	7
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	7
3	土地貸付条件	8
4	契約に関する条件	9
第4	事業実施に係るリスク・責任等の分担について	9
1	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	9
2	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	9
3	施設の賃貸に係るリスク・責任等の分担	10
第5	意見及び質問の受付	10
1	説明会の開催	10
2	意見書・質問書の受付	10
3	意見書・質問書に対する回答等	10
4	資料の配布	11
5	連絡先	11
別紙	1	12
別紙	2	13
	別添資料	14

### 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：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：公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者

# 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

## 事業実施方針

### 【はじめに】

- 平成29年9月に都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」においては、今後、高齢化や人口減少が進む中で、身近な地域で誰もが活動しやすく快適に暮らせる「集約型の地域構造」への再編を目指すとしている。このため、大規模な団地などを、人々の活動や交流の場となる「生活の中心地」と位置付け、地域コミュニティや身近な生活を支える核として育成していくこととしている。
- また、八王子市都市計画マスタープラン（平成27年3月八王子市策定）において、都営長房団地では、創出用地を活用して地域の利便機能や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。
- 平成28年12月に都が策定した「2020年に向けた実行プラン」においては、「セーフシティ 政策の柱 6 まちの元気創出」の中で、長房団地において、民間活用プロジェクトにより商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成を図ることとしている。
- 「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト」は、これらの計画を踏まえ、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能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

八王子市長房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

- (1) 所在地：東京都八王子市長房町 340 番 12 ほか（別添資料参照）
- (2) 面積：約 3.1ha（別添資料参照）

### 3 事業の目的

本事業は、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業・医療・福祉等の生活支援機能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
  - ・多世代の交流やコミュニティ活性化への貢献
- (2) 安心して暮らせるまちづくり
  - ・地域ニーズに対応した医療・福祉サービスの提供
- (3) 緑豊かなまちづくり
  - ・快適で潤いのある緑や広場空間の整備・維持管理

### 4 整備する施設の種類

本事業では、上記3の「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。）を整備する。

また、複合施設の整備に当たっては、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。

#### (1) 商業施設

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。

#### (2) 医療・福祉施設

誰もが身近な地域で安心して暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設（診療所）、福祉施設とする。

#### (3) 緑とオープンスペース

丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場など、快適で潤いのある緑とオープンスペースとする。

#### (4) 交流スペース

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とする。

イ 上記（1）から（3）までの各施設と合わせて整備することも可能とする。

### 5 事業期間

事業期間は、30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

## 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) 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(3)及び(6)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。

### (3) 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締結する。

### (4) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、複合施設を自らの資金負担により、企画、設計、建設し、整備する。

### (5) 複合施設の運営・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、運営及び維持管理を行う。

### (6) 事業用地の返還

施設運営期間終了後、事業者は事業用地を更地とした上で、都に返還する。

## 7 事業者の業務範囲

### (1) 事業用地の借地

事業者は、所有地の事業用定期借地権設定業務を行う。

### (2) 複合施設の整備及び運営

ア 事業者は、複合施設に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、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、複合施設及び付帯施設の維持管理・修繕業務を行う。

### (3) 事業用地の返還

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。)は、事業期間終了後、事業用地を更地とした上で、都に返還する業務を行う。

## 8 費用の負担

### (1) 事業者の負担

ア 事業用地への事業用定期借地権設定に関する登記等の費用を負担する。

イ 事業用地への事業用定期借地権設定に際し、都へ保証金を預託し、事業用定期借地権設定の期間中は借地料を都に支払う。

ウ 複合施設の整備費用を負担する。

- エ 複合施設整備に必要な事業用地の残存物等（地中障害、樹木等）の除去費用を負担する。
- オ 複合施設の維持管理・修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担する。
- カ 事業用定期借地権設定の終了時、複合施設に係る除去費用を負担する。

## 9 事業スケジュール

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。

平成 29 年度	事業者募集要項等公表
平成 30 年度	事業予定者決定
平成 31 年度	工事着手

## 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) 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、「一般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。

平成 29 年 11 月 29 日（水曜日）	「事業実施方針」の公表
平成 29 年 12 月 12 日（火曜日）	「事業実施方針」説明会
平成 29 年 12 月 21 日（木曜日）・22 日（金曜日）	意見書・質問書の受付
平成 30 年 1 月 26 日（金曜日）	質問書への回答書の公表
平成 30 年 3 月頃	「事業者募集要項等」の公表
平成 30 年 6 月頃	提案書受付、提案審査
平成 30 年 9 月頃	事業予定者の決定

### 3 応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

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、技術力及び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。

(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者を定める。
- 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。
- ウ 事業応募者は自らの交渉の上、複合施設の運営主体を選定し、施設整備内容及び条件について事前に協議を行い、合意の上、参加すること。

(3) 資格要件

事業応募者の構成員に次のアからウ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 建築物等の設計に関し、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物の施工実績があること。

ウ 過去 10 年間の間に、延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>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。

(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取扱要綱（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、破産の申立てがなされたとき、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、法人住民税又は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 年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

カ 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。

キ 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。

ク 次に掲げる本事業に関するアドバイザー業務の関係者に資金面で関連（関係者の発行済み株式総数の 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（会社の代表者あるいは役員が関係者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

※ 本事業に係るアドバイザー業務関係者

- ・株式会社 アイテック計画
- ・大野木総合会計事務所
- ・大野公認会計士事務所
- ・西村あさひ法律事務所
- ・新井藤作法律事務所（現 新井法律事務所）
- ・総合都市鑑定株式会社

(5) 参加資格要件確認の基準日

提案書の受付時点を予定する。詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 4 提案審査に関して

(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 審査は複合施設全体について、価格以外の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

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

現在、資格要件、基本的事項、複合施設の提案内容、事業者が都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定である。詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 5 審査結果の公表

審査結果についての概要を公表する。

#### 6 著作権について

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、公表、展示、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 企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件

現在、以下の条件を想定しており、詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 1 立地条件

- (1) 事業場所：東京都八王子市長房町 340 番 12 ほか（別添資料参照）
- (2) 面積：約 3.1ha
- (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：4-2.5H/4m
- (8) 地区計画：新長房地区地区計画

#### 2 施設計画及び管理・運営に関する条件

- (1) 複合施設全体に関する条件
  - ア 第1-3に示す事業の目的を踏まえた提案内容とする。
  - イ 関係法令等を遵守する。
  - ウ 建築面積、延べ床面積等は、計画敷地の面積に対し適法に設定する。
  - エ 周辺環境に十分配慮した計画とする。
  - オ 地震時の安全性及び機能性を考慮した計画とする。
  - カ 事業用地への車両出入口については、交通管理者と協議の上、計画する。
- (2) 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の提供を中心とした商業施設とする。
    - ・食品、日用品等の販売（必須）のほか、物販・飲食・生活関連サービス等を提供する複合用途とする。
    - ・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。
    - ・高齢者等の買物困難者に配慮した計画とする。
    - ・団地及び周辺地域の良好な住環境と調和した計画とする。
    - ・地域と連携した交流活動や地域振興への貢献等、地域活性化に資する計画とする。
    - ・地域の見守り機能や防災性の向上に資する計画とする。
  - イ 交通安全及び歩行者の通行の利便に、十分に配慮する。
  - ウ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画する。
  - エ 荷さばきスペース及び施設用駐車場を計画する。

### (3) 医療・福祉施設に関する条件

ア 子育て世帯や高齢者など、誰もが身近な地域で安心して暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設（診療所）、福祉施設とする。事業用定期借地のため、居住の用に供するものを除く。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

（例）地域のかかりつけ医となる診療所や在宅療養の支援を行う診療所、居宅サービス事業や地域密着型サービス事業を行う事業所等（八王子市高齢者計画・介護保険事業計画に即したものとすること。）

イ 施設内容については、関係機関と事前協議の上、事業者が選定する。

ウ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画する。

エ 搬出入スペース及び施設用駐車場を計画する。

### (4) 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や広場空間を計画する。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

（例）丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場、遊歩道、コミュニティガーデン等

イ 維持管理は事業者が行う。

### (5) 交流スペースに関する条件

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を計画する。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

（例）地域のイベント等で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等

イ 交流施設の維持管理は、事業者が行う。

## 3 土地貸付条件

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、事業用地である都有地に事業用定期借地権を設定する契約を都と締結する。詳細は、事業者募集要項等に示す。

### (1) 定期借地の条件

ア 事業用定期借地権は賃借権とする。

イ 貸付期間は複合施設を運営する期間（30年間）に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

ウ 貸付料及び保証金

（ア）貸付料及び保証金は、東京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。

（ウ）事業用定期借地権の転貸は、行えないものとする。

#### 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、以下の条件を想定しており、詳細は、事業者募集要項等に示す。

- (1) 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、その後、事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業)として事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- (2) 基本協定には、事業用定期借地権の設定に関する規定及び複合施設の整備・運営に関する規定等が含まれる予定である。

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、事業者募集要項公表時に示す予定である。

### 第4 事業実施に係るリスク・責任等の分担について

現在、以下のようなリスク・責任等の分担を予定している。詳細については、事業者募集要項等において定め、最終的には都と事業者とが締結する契約等において、規定する。

#### 1 施設の企画、設計、建設に係るリスク・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、事業者がこれらに関する責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可効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。
- (4) 事業用定期借地権を設定した事業場所において、施設建設に伴い撤去等が必要となる地中障害等の処理については、事業者が責任を負う。ただし、都が事前に提示していない地中障害等の処理については、都と事業者との協議により、その費用負担を決めることが出来る。
- (5) 事業用定期借地権を設定した事業場所において、土壌汚染が発見された場合、処理方針、対策費用の負担その他の条件については、都及び事業者の協議により定めることとする。

#### 2 土地貸付けに係るリスク・責任等の分担

事業用定期借地権を設定した複合施設敷地において、施設運営期間終了時に敷地を更地とする義務は、事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業)が責任を負う。

### 3 施設の賃貸に係るリスク・責任等の分担

複合施設の賃貸事業運営については、維持管理・修繕等も含め、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）が責任を負う。

## 第5 意見及び質問の受付

### 1 説明会の開催

この方針の内容について、次の要領により説明会を開催する。

(1) 日時

平成 29 年 12 月 12 日（火曜日） 午前 10 時から午前 11 時まで（予定）

(2) 場所

東京都庁第一本庁舎 25 階 114 会議室

(3) 参加者

本事業に参加を希望する民間企業。ただし、1 社につき 3 名までとする。

※ 出席希望者は、別紙 1 の様式に所要の事項を記載し、電子メールにて、平成 29 年 12 月 7 日（木曜日）午後 5 時までに以下の「5 連絡先」（以下「事業担当課」という。）に送信（参加申込書は添付ファイルとする。内容を記載する電子媒体の使用ソフトはマイクロソフト社の Word 2010 以前のバージョンとする。）すること。

なお、都合により申込みできなかった方の当日の参加も、若干数受け付ける予定である。

### 2 意見書・質問書の受付

(1) この方針に対する、意見・質問がある場合は、別紙 2 の様式に所要の事項を記載し、(4) の提出期間に直接事業担当課に電子メール（意見書・質問書は添付ファイルとする。）で送信するものとする。電話での受付は行わない。

(2) 1 件の意見・質問に対し、1 枚の様式を使用する。

(3) 添付ファイルは、マイクロソフト社の Word 2010 以前のバージョンとすること。

(4) 提出期間

ア 平成 29 年 12 月 21 日（木曜日）及び同月 22 日（金曜日）とする。

イ 受付時間は、午前 9 時から午後 5 時までの間とする。

### 3 意見書・質問書に対する回答等

(1) 提出された質問書に対する回答書は、都市整備局ホームページで閲覧できるほか、事業担当課で平成 30 年 1 月 26 日（金曜日）に配布する。配布時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までの間とする。回答に当たって、企業名等

は公表しない。

- (2) 意見書に関しては、意見の内容を公表する予定である。
- (3) 意見書・質問書を提出した方には、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。

#### 4 資料の配布

- (1) この方針は、都市整備局ホームページで閲覧できるほか、事業担当課で平成 29 年 12 月 1 日（金曜日）から平成 29 年 12 月 7 日（木）まで（ただし、土曜日及び日曜日を除く。）配布する。配布時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までの間とする。
- (2) この方針は、平成 29 年 12 月 12 日（火曜日）の説明会の会場においても配布する。

#### 5 連絡先

東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当

担 当：畑、藤谷

住 所：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 8 階北側

T E L：03-5321-1111（内 31-624）

F A X：03-5388-1477

電子メールアドレス：S0000370(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

(別紙1)

## 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

### 事業実施方針説明会

## 参加申込書

平成29年12月12日(火)の事業実施方針説明会に参加します。

企業名	
参加者氏名 (1社3名まで)	(申込窓口) 部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 氏名
電話/電子メール アドレス	(申込窓口)

宛先：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当  
電子メールアドレス：S0000370(at)section.metro.tokyo.jp  
※(at)を@に変えて送信してください

\*会場や資料などの準備のため、平成29年12月7日までに送信ください。  
(御都合により申込みできなかった方の当日の参加も若干数受け付けます。)

(別紙2)

平成 年 月 日

## 意見書・質問書

「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト」の事業実施方針について、以下のとおり意見・質問を提出します。

企 業 名		
所 在 地		
部 署		
担 当 者 氏 名		
電 話 番 号		
ファクシミリ番号		
意見・質問 項 目	該当するものを○で囲んでください。 (1) 意見 (2) 質問	タイトル
事業実施方針 の 該 当 箇 所	(〇〇ページの第〇の〇の〇 〇〇〇……〇〇〇)	
内 容		

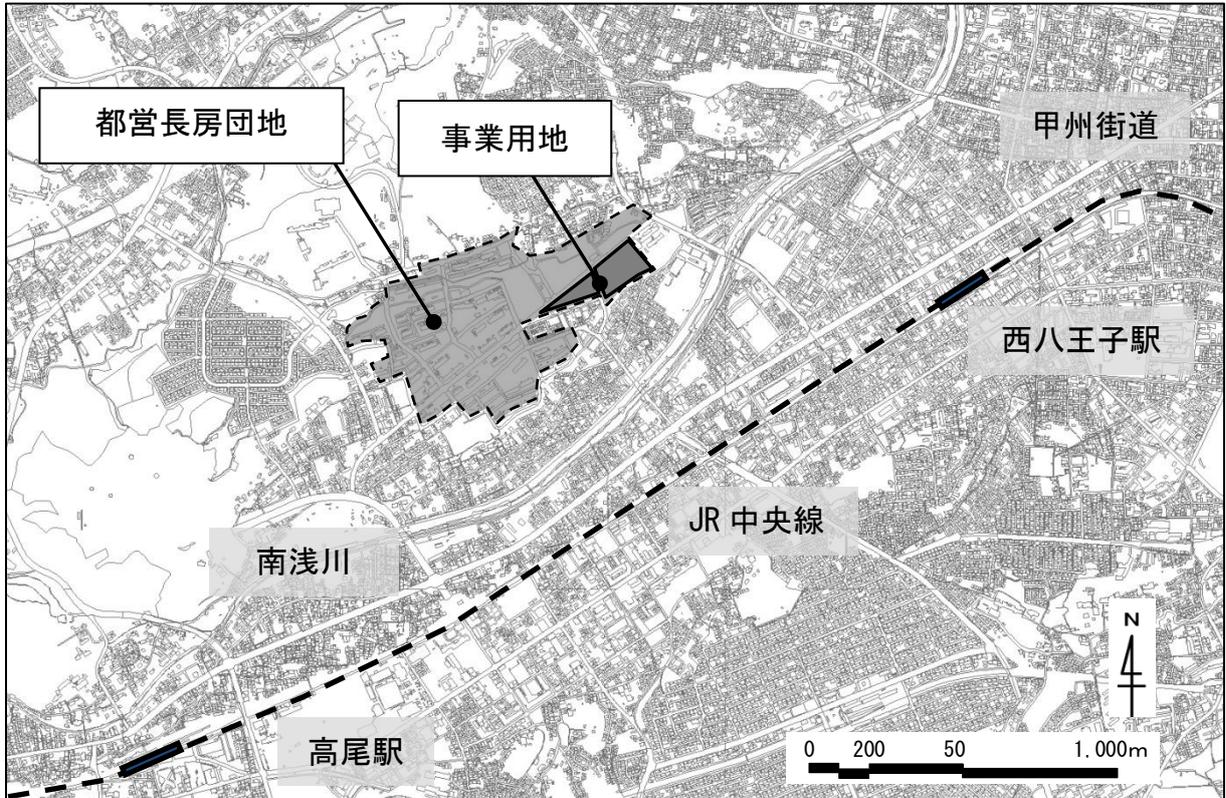
- 注1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。  
2 意見・質問は、この様式1枚につき1件とします。  
3 意見・質問については、個別にはお答えしません。

(日本工業規格A列4番)

(別添資料)

### 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト位置図

案内図 S : 1/25,000



配置図 S : 1/6,000

