

南大沢駅北側都有地活用事業  
事業実施方針

令和6年1月

東京都都市整備局

## <目次>

<b>第1</b>	<b>事業内容に関する事項</b> . . . . .	<b>2</b>
1	事業の名称	
2	事業の場所等	
3	事業の目的	
4	整備する施設又は機能の種類	
5	実施するエリアマネジメント活動	
6	事業期間	
7	事業手法	
8	事業者の業務範囲	
9	事業者の負担と責任	
10	事業スケジュール	
11	施設計画	
<b>第2</b>	<b>事業予定者の募集及び選定に関する事項</b> . . . . .	<b>6</b>
1	基本的な事業の進め方	
2	公募スケジュール	
3	事業応募者の資格要件等	
4	提案審査について	
5	選定結果の公表	
6	著作権について	
<b>第3</b>	<b>質問の受付・回答</b> . . . . .	<b>9</b>
1	質問書の受付	
2	質問書に対する回答等	
3	資料の閲覧およびダウンロード	
4	連絡先	
<b>別紙</b>	<b>質問書</b> . . . . .	<b>10</b>

### 添付資料

- (添付資料1) 位置図
- (添付資料2) 画地図
- (添付資料3) 八王子市都市計画図
- (添付資料4) 地区計画図書(南大沢センター地区)
- (添付資料5) 事業の場所に関する法規制
- (添付資料6) 誓約書

## 南大沢駅北側都有地活用事業 事業実施方針

### 【はじめに】

- 南大沢駅周辺地区は、良好な都市基盤や宅地の整備、東京都立大学や広域商業施設等の立地、豊かなみどりや優れた景観などにより、暮らしやすく、地区内外の人々が交流する魅力ある拠点となっている。
- 近傍ではリニア中央新幹線神奈川駅（仮称）の計画や南多摩尾根幹線の整備の進展等、将来の利便性向上等に向けた交通インフラ整備の動きが加速している。また、東京都は、令和元年度（2019年度）、「スマート東京実施戦略」において本地区を含む区域をスマート東京先行実施エリアに指定し、先端技術を活用したまちづくりを推進している。
- こうした周辺動向等を背景に、「南大沢駅北側都有地活用事業」では、令和5年3月策定の「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」で示した将来像「人々が出会い、交流し、新たな技術によって多様な住まい方・働き方・憩い方が融合し進化する、活力と魅力に満ちたまち」の実現を目指し、「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」に定めた「ゆとりとにぎわい交流ゾーン」内にある都有地については、民間活力導入により有効活用を図っていく。

# 第1 事業の内容に関する事項

## 1 事業の名称

南大沢駅北側都有地活用事業（以下「本事業」という。）

## 2 事業の場所等

	所在地番	面積	用途地域等
A画地	八王子市南大沢 一丁目6番	23,012.16㎡	商業地域、防火地域 建ぺい率80%以下／容積率400%以下
B画地	八王子市南大沢 一丁目7番	20,517.00㎡	商業地域、防火地域 建ぺい率80%以下／容積率400%以下
C画地	八王子市南大沢 一丁目8番1のうち	4,008.89㎡	近隣商業地域、準防火地域 建ぺい率80%以下／容積率300%以下
計		47,538.05㎡	

※本事業の場所（以下「事業場所」という。）全体を含む地域に地区計画（南大沢センター地区地区計画）が定められています。

※「エリアマネジメント活動」を実施する場所については、上記「事業場所」に限定しないものとしします。

## 3 事業の目的

東京都（以下「都」という。）が本事業を実施する者（以下「事業者」という。）の選定を行い、事業者自らが都有地を借り受けるとともに、南大沢駅周辺地区まちづくり方針（以下「まちづくり方針」という。）に示す南大沢駅周辺地区（以下「本地区」という。）のまちづくりを実現するため、東京都の計画及び方針と整合を図りながら、既存のにぎわいの継続及び発展を十分に考慮しつつ、都有地の活用を主軸として本地区に求められる機能を整備するとともに、本地区に係るエリアマネジメント活動に参画する。

## 4 整備する施設又は機能の種類

### 事業者等に関する用語の定義

事業応募者：本事業に応募する民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。

事業予定者：公募により選定された民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。

事業者：本事業を実施するために、都と協定を締結した事業予定者をいう。

第1-2に示す事業場所に、事業者は、まちづくり方針の趣旨を踏まえ、(1)の施設を整備する。また、(2)～(10)に例示する施設をはじめとし、事業者提案により本事業で整備することが適切と考える機能を整備する。その際、整備する施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出すること。

施設整備に当たり、南大沢駅周辺地区のにぎわいを継続及び発展させる観点を十分に考慮すること。そのため、既存建物を使用する提案のほか、更地から整備する場合には、撤去・新築工事

期間中のにぎわいの低下を回避する工夫をした上での提案を求める。

**(1) 魅力的な商業施設**

滞在・交流・体験を創出し、付加価値のある商業施設、気持ちの良い空間や自然との共生を生むようなゆとりのあるオープンスペースを活用した商業施設、デジタルサイネージによる店舗情報を提供し、駐車場誘導サービスによる密集空間を排除した商業施設

**(2) 環境に配慮した商業施設**

資源・廃棄物のリユース・リサイクルによる環境への影響防止等、環境に配慮した商業施設

**(3) 生活と仕事の両立への支援に資する施設**

多様な世代が利用できるオフィス（サテライトオフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等）、子供の遊び場等の子育て支援施設等

**(4) 先端技術活用や産学公民連携の推進に資する施設**

5G環境を活用した研究・社会実装施設、デジタルサイネージ等の先端技術やデジタルコンテンツを活用した施設、シェアオフィスやビジネスマッチング等の施設

**(5) 長寿社会実現に向けた取組推進に資する導入機能**

高齢・福祉・介護社会を見据え、先端技術を活用したオンラインによる見守りや健康アプリ等の活用により、新しい日常に対応した、高齢者の暮らしのサポートを推進する機能

**(6) 誰もが移動しやすいネットワークの形成に資する導入機能**

自動車いす等のモビリティの活用・自動運転EV・MaaSなど新たな交通環境、駅前の円滑なアクセス環境、住宅地とのネットワークの形成のための電動シェアサイクル・キックボードのポート施設等

**(7) ゆるやかにつながる居場所づくりに資する施設**

多世代が日常的に集まる交流拠点や、まちに開かれたコミュニティカフェ・子ども食堂・地域サロン・留学生等のコミュニティスペース、地域コミュニティサイト・スペース等

**(8) エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進に資する施設**

エリアマネジメント活動拠点、学生がまちなかで活動できるイベントスペース・オープンカフェ、帰宅困難者の一時滞在施設等

**(9) 海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備に資する施設**

海外の研究者や留学生が地域住民等と交流できる場、海外の研究者や留学生が暮らしやすいよう多言語に対応した医療施設・商業施設・短期滞在型の施設等

**(10) 多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備**

ICT技術を活用した地域ネットワークの構築など医療福祉サービスの向上に資する施設等

**5 実施するエリアマネジメント活動**

- (1) 事業者は、本事業の目的の達成のため、都有地を活用した都市開発のみならず、その後のまちの育成に係るエリアマネジメントを進めていくため、まちづくり方針の範囲における地域の特徴を十分に精査し、駅周辺の民間事業者等で構成する地域振興団体「『元気な街』南大沢協力の会」へ参画するとともに、都、八王子市、東京都立大学、(株)多摩ニュータウン開発センター及び駅周辺の民間事業者等と連携して地域活性化に取り組む等、主体的にエリアマネジメント活動を実施する。

- (2) 事業者は、まちづくり方針で示した将来像の一つである「スマートなまち」の実現に向け、「南大沢スマートシティ実施計画ver3」を踏まえ、「南大沢スマートシティ協議会」への参画又は協力により、「南大沢スマートシティ」の取組を実施すること。

## 6 事業期間等

事業期間は、協定を締結してから土地を返還するまでとする。

土地の貸付期間は、令和7年12月1日から、施設を運営する期間（30年間）に「施設の建設及び除却期間」を加えた期間とする。

## 7 事業手法

### (1) 基本協定の締結

都は、公募により選定した事業予定者との間で、本事業の実施に係る基本協定を締結する。

### (2) 事業用定期借地権設定契約の締結

都と事業者は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約を締結する。

### (3) 施設の整備

事業者は、採択された提案に基づき、施設を自らの資金負担により企画・設計し、一体的に整備する。

既存建物を使用する案を提案した事業応募者が事業者となった場合には、現事業者から既存建物の無償譲渡を受けることができることとする。

既存建物を使用する案を検討する場合、都へ申し出ることによって、事業応募者は既存建物の基本的な配置図、平面図、断面図、立面図等の貸与を受けることができる。ただし、貸与に当たって、事業応募者は、本事業の提案に資する業務以外に上記配置図等を使用しない旨の誓約書を都へ提出しなければならない（誓約書の様式は、添付資料を参照すること。）。

### (4) 施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施

ア 事業者は、原則として、施設を運営する期間（30年間）を通じ、施設の運営及び維持管理を行う。

イ 事業者は、まちづくり方針に示す将来像の実現に向け、施設を運営する期間（30年間）を通じ、エリアマネジメント活動を実施する。

ウ 事業者は、事業期間のうち、既存施設の除却及び改修並びに新たな施設の建設、除却等に係る期間における駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組について、提案すること。

### (5) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了時、事業場所を更地にした上で、都に返還する。

## 8 事業者の業務範囲

### (1) 借地に関する業務

事業者は、事業場所の定期借地権設定に関する公正証書の作成等を行う。

### (2) 施設の整備等

ア 事業者は、施設の整備又は既存建物の改修に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、施設について、自ら運営業務を行い、又は他の運営事業者に対して運営業務を委

託すること。

ウ 事業者は、施設の維持管理・修繕業務を行う。

エ 事業者は、定期借地権設定契約終了時、施設に係る除却を行う。

### (3) エリアマネジメント活動

ア 事業者は、本事業の目的の達成のため、まちづくり方針の範囲における地域の特徴を十分に精査し、駅周辺の民間事業者等で構成する地域振興団体「『元気な街』南大沢協力の会」へ参画するとともに、地域活性化に取り組む等、エリアマネジメント活動を実施する。具体的な活動内容は、事業者の提案による。

イ 事業者は、まちづくり方針で示した将来像のひとつである「スマートなまち」の実現に向け、「南大沢スマートシティ実施計画ver3」を踏まえ、「南大沢スマートシティ協議会」への参画又は協力により、「南大沢スマートシティ」における取組内容について、提案すること。

## 9 事業者の負担と責任

- (1) 事業場所の定期借地権設定契約に関する公正証書作成等を自己の費用で行う。
- (2) 事業場所の定期借地権設定契約に当たって、都へ保証金を預託する。定期借地権設定契約期間中は、貸付料を都に対して支払う。
- (3) 施設の建設に支障のある地中障害物等の除却費用等を負担する。
- (4) 土壌汚染の対策費用等を負担する。
- (5) 施設の整備又は既存建物の改修費用を負担する。
- (6) 施設における維持管理・修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担する。
- (7) にぎわい活動費用を負担する。
- (8) エリアマネジメント活動の費用を負担する。
- (9) 定期借地権設定契約終了時、自らの費用負担により、施設に係る除却を行い、事業場所を更地にした上で、都に返還する。
- (10) 都及び第三者に対して損害が生じた場合の責任を負う。

## 10 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。詳細なスケジュールは、別途、募集要項等に示す。

令和6年度 事業予定者の選定（予定）

令和7年度 建設工事の着工（予定）

## 11 施設計画

B画地内の法地には、原則として、建物を建てないこと。

## 第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

### 1 基本的な事業の進め方

- (1) 本事業への参加を希望する事業応募者を公募する。
- (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。
- (3) 事業予定者は、都と基本協定を締結する。基本協定の締結後は、事業予定者が事業者となる。
- (4) 事業者は、都との間で事業用定期借地権設定契約の締結及び必要な手続を行った後、事業に着手する。

### 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おり、具体的なスケジュールは、別途、募集要項等に示す。  
なお、募集要項等の公表時期については、事業実施方針の質問回答書の公表と同時期に示す。

令和6年1月31日	「事業実施方針」の公表
令和6年2月13日から	
令和6年2月16日まで	質問書の受付
令和6年3月13日	質問書への回答書の公表
令和6年2月頃	「事業者募集要項」等の公表
令和6年5月頃	提案書受付・提案審査
令和6年6月頃	「事業予定者」決定

### 3 事業応募者の資格要件等

#### (1) 基本的要件

事業応募者は、都から事業場所を定期借地して、採択された提案に基づき施設を整備し、施設を運営する期間中（30年間）安定して事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業グループ又は単独の民間企業とすること。詳細は、募集要項等に示す。

#### (2) 応募者の構成

応募者は、民間企業グループ又は単独の民間企業であること。

#### (3) 資格要件

応募者は、本事業に必要な知識、経験、資格、資力及び信用を有する者であること。詳細は、募集要項等に示す。

#### (4) 事業応募者としての制限

- 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（会社の整理を始めたとき、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をいう。）でないこ



と。

エ 提案受付時を基点として過去1年間に、法人税、法人事業税、法人住民税及び消費税を滞納していないこと。

オ 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ではないこと又は暴力団若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者若しくはそれらの者の統制下にある者が人事面で関与していないこと。

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ていないこと又は関与していないこと。

#### **（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、募集要項等に示す。

### **4 提案審査について**

#### **（1）審査体制**

ア 審査は、外部有識者等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、募集要項等に示す。

#### **（2）審査方法**

ア 審査は、事業全体について、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、募集要項等に示す。

#### **（3）審査項目**

以下の審査項目を予定している。詳細については、募集要項等に示す。

ア 資格要件

イ 基本的事項（施設の各条件に対する適格審査）

ウ 施設全体の企画、計画等

エ エリアマネジメント活動の推進についての取組

オ 「南大沢スマートシティ」の取組

カ 安全への配慮についての取組

キ 環境への配慮についての取組

ク 景観への配慮についての取組

ケ 交通への配慮についての取組

コ 施設の管理運営・経営計画

サ 駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組

シ 事業収支計画等財務的な事項

ス 事業者が都に支払う貸付料

### **5 選定結果の公表**

選定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、各事業応募者に帰属する。ただし、公表、展示その他都が必要と認めるときは、都は、事業応募者との協議により当該応募図書を無償で使用できるものとする。

## 第3 質問の受付・回答

### 1 質問書の受付

- (1) この「事業実施方針」について質問がある場合は、別紙の様式に必要な事項を記載し、(3)の提出期間内に「4 連絡先」の「電子メールアドレス」宛てにメールを送信する（質問書は、添付ファイルにより送信する。電話、FAX 又は直接持参での受付は行わない。）。
- (2) 1 件の質問に対し、1 枚の様式を使用すること。
- (3) 提出期間  
令和6年2月13日（火曜日）から令和6年2月16日（金曜日）までとする。

### 2 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、都ウェブページに掲載する。回答に当たり、質問をした企業名等は公表しない。
- (2) 質問者には、後日内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。
- (3) 意見の表明及び本事業の内容と関係のない質問と解されるものについては、回答しない。

### 3 資料の閲覧及びダウンロード

この「事業実施方針」は、都ウェブページにて閲覧、ダウンロードすること。

### 4 連絡先

東京都 都市整備局 市街地整備部 多摩ニュータウン課

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 11 階北側

電子メールアドレス：S0390510(at)section.metro.tokyo.jp

※迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を変更しています。

お手数ですが、(at)を@に置き換えて御利用ください。

(別紙)

令和 年 月 日

## 質問書

① 番号	② 質問タイトル	③ 頁数	④ 行数	⑤ 項目	⑥ 質問

### 【記載要領】

#### (1) 共通事項

- ・MicrosoftExcelで作成し、保存形式をExcel2016版以前のバージョンとすること。
- ・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。
- ・質問は、1枚のExcelシートに列記すること。

#### (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頁数

- ・質問の対象となる箇所が始まるページの頁数を記載すること（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：1\_(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、一つのセルに記載すること。
- ・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、別のセルに記載すること（この場合、それぞれの質問について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。
- ・ある一つの主旨の質問について当てはまる対象箇所が事業実施方針を通じて複数ある場合には、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。