

南大沢駅北側都有地活用事業  
事業者募集要項

令和6年2月  
東京都都市整備局

## <目次>

第1	事業内容に関する事項	2
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	施設の建設	
7	事業期間等	
8	事業手法	
9	事業者の業務範囲	
10	事業者の負担と責任	
11	事業スケジュール	
12	施設計画	
第2	事業予定者の募集及び選定に関する事項	7
1	基本的な事業の進め方	
2	公募スケジュール	
3	事業応募の手続き	
4	事業応募者の資格要件等	
5	提案審査について	
6	選定結果の公表	
7	その他	
第3	提案に関する条件	12
1	立地状況	
2	施設計画及び管理・運営等に関する条件	
第4	事業実施上の条件	15
1	基本協定	
2	特別目的会社（SPC）の設立	
3	事業用定期借地権設定契約	
4	転貸の禁止等	
第5	事業実施に係るリスク・責任等	17
1	土地貸付に係るリスク・責任等	
2	施設の維持管理・修繕・運営等に係るリスク・責任等	
3	エリアマネジメント活動に係るリスク・責任等	
4	その他	

第6	質問の受付・回答	18
1	質問書の受付	
2	質問書に対する回答等	

## 南大沢駅北側都有地活用事業 事業者募集要項

### 【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県駅（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	23,012.16m <sup>2</sup>	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	20,517.00m <sup>2</sup>	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	4,008.89m <sup>2</sup>	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		47,538.05m <sup>2</sup>	

※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、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を実施することで、「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のまちづくりを実現することを目的とする。

なお、事業に当たっては、既存のにぎわいの継続及び発展を十分に考慮しつつ、「多摩のまちづくり戦略」（素案）及び「（仮称）多摩ニュータウンの新たな再生方針」（素案）などの都の計画及び方針と整合を図ることとする。

### 4 整備する施設又は機能の種類

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、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を継続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、省エネ設備・再エネ設備の導入等によるエネルギーの脱炭素化など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、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など、

主体的に公共空間を活用したまちのにぎわいを創出するためのイベント等の実施、備蓄倉庫の整備や地域合同での防犯訓練、樹木や花壇等の維持管理等の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・協力により、「多摩のまちづくり戦略」（素案）及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」（素案）で示した「南大沢スマートシティ」の取組を実施すること。

## 6 施設の建設

- (1) 本事業用地を都から借り受けて行う事業の計画については、南大沢センター地区のまちづくりに貢献し、にぎわいの継続、発展等に寄与することを目的として、更地に建設する案のほか、既存建物を使用する案についても提案をすることができる。既存建物を使用する案を提案した事業応募者が事業者になった場合には、現事業者から既存建物を現状有姿で無償譲渡を受けることができる。

なお、無償譲渡については民法（明治29年法律第89号）第551条により、現事業者は契約不適合責任を負わないものとする。

- (2) 事業者は、土地の引渡し後速やかに、建設計画書に基づく施設の建設に着手すること。

## 7 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。

また、土地の貸付期間は、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。施設の建設期間等は事業者提案によるものとし、事業用定期借地権設定契約に定める。契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。

## 8 事業手法

### 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（事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合には、当該株式会社を含む）。

### (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、事業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。

### (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、提案内容に沿った施設の運営及び維持管理を行う。また、施設の運営及び維持管理に関する計画を提案に盛り込むこと。

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。

## 9 事業者の業務範囲

### (1) 借地に関する業務

事業者は、事業場所の事業用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、事業用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・協力等により、「多摩のまちづくり戦略」（素案）及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」（素案）で示した「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。なお、事業期間中の先端技術の進歩に応じたスマートシティの取組となるよう仕組みや体制を提案すること。

#### 10 事業者の負担と責任

- (1) 事業場所の事業用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) 事業場所の事業用定期借地権設定契約に当たって、都へ保証金を預託する。事業用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) 事業者が実施するにぎわい活動費用を負担する。
- (8) 事業者が実施するエリアマネジメント活動の費用を負担する。
- (9) 事業用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) 本事業に関して、都及び第三者に対して損害が生じた場合の責任を負う。

#### 11 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。

令和6年度 事業予定者の選定

基本協定の締結

令和7年度 事業用定期借地権設定契約の締結

建設工事の着工（予定）

#### 12 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

募集及び選定スケジュールは、以下のとおりである。

なお、以下のスケジュールは予定のため、変更の場合がある。

事業者募集要項等の公表	令和6年2月26日(月)
事業者募集要項等説明会申込書の受付	令和6年3月4日(月)正午まで
事業者募集要項等の説明会	令和6年3月7日(木)
応募参加希望表明書の受付	令和6年3月27日(水)まで
事業者募集要項等への質問書受付	令和6年3月28日(木)から 令和6年3月29日(金)まで
資格要件事前確認書の受付	同上
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和6年4月18日(木)
提案書等(様式01~35)の受付	令和6年5月15日(水)から 令和6年5月17日(金)まで
事業予定者の決定(予定)	令和6年6月頃

### 3 事業応募の手続き

#### (1) 事業者募集要項等の配布

事業者募集要項等（別紙1：事業者募集要項等一覧を参照）は、都ウェブページ（本要項末尾に表示）で令和6年2月26日（月）から閲覧及びダウンロードができる。

#### (2) 事業者募集要項等の説明会

ア 応募希望の民間企業等を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する。  
参加を希望する民間企業等は、事業者募集要項等説明会申込書（様式A）に所定の事項を記入し、電子メールにて、令和6年3月4日（月曜日）正午までに「受付窓口」（本要項末尾に表示）へ送付すること。

イ 日 時 令和6年3月7日（木曜日）

午前の部：午前10時から午前11時まで

午後の部：午後2時から午後3時まで

ウ 場 所 多摩開発センターパオレビル7階 第3会議室

#### (3) 応募参加希望表明書の受付

ア 本事業に参加を希望する民間企業は、応募参加希望表明書（様式B）に所要の事項を記入し、受付窓口に3部持参する。応募参加希望表明書を提出した者に対しては、都は速やかに確認印を押印し、控えを返却する。さらに、応募参加希望表明書の受付に当たって、第2-4（3）「資格要件」のアからエまでのいずれかを満たす民間企業であることを確認する場合がある。

イ 応募参加希望表明書の提出は、関係官庁等との事前協議を行うための要件とする。また、応募参加希望表明書を提出していることを提案の要件とする。ただし、民間企業で構成されるグループの場合は、グループのうち少なくとも1社が応募参加希望表明書を提出していることを提案の要件とする。なお、応募参加希望表明書を提出した企業名等は公表しない。

ウ 受付期間及び受付時間

受付期間は事業者募集要項等公表後から令和6年3月27日（水）まで、受付時間は午前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。なお、来庁する際は、事前に受付窓口へ連絡すること。

エ 全ての事業応募者は、本事業の応募手続に際して知り得た都及び事業応募者に係る秘密並びに本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は本事業の応募手続以外の目的に使用してはならない。

#### (4) 配布資料の受取

ア 応募参加希望表明書を提出した者のうち、参考資料の受取を希望する者は、都から配布資料を受け取ることができる。

イ 参考資料の受取を希望する者は、配布資料受取希望書（様式C）に所定の事項を記入し、ウの受付期間及び受付時間内に受付窓口へ持参すること。

ウ 受付期間及び受付時間

受付期間は事業者募集要項等公表後から令和6年3月27日（水）まで、受付時間は午

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。なお、来庁する際は、事前に受付窓口へ連絡すること。

(5) 事業者募集要項への質問

詳細は、第6「質問の受付・回答」を参照のこと。

(6) 資格要件事前確認書の提出

ア 応募参加希望の民間企業で第2－4「事業応募者の資格要件等」を満たすことについて事前確認を希望する企業は、資格要件事前確認書（様式D）に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、受付窓口へ2部持参する。ただし、事前確認の対象は、資格要件事前確認書（様式D）に示す同等以上の能力の確認のみとする。

イ 受付期間及び受付時間

受付期間は令和6年3月28日（木）から同年3月29日（金）まで、受付時間は午前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。なお、来庁する際は、事前に受付窓口へ連絡すること。

ウ 事前確認の結果は、資格要件の確認後速やかに提出企業に対して個別に通知する。

(7) 事業者募集要項への質問に対する回答

詳細は、第6「質問の受付・回答」を参照のこと。

(8) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、提案書等を受付期間令和6年5月15日（水）から同年5月17日（金）までに受付窓口へ持参すること。受付時間は午前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。なお、来庁する際は、事前に受付窓口へ連絡すること。受付窓口への提案書等の提出をもって、提案書等の受付とみなす。

イ 提案書等の提出部数は15部とする。

また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も提出すること。

#### 4 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。

(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

事業応募者は、以下の条件を全て備えていることが条件となる。

ア 本事業の貸付期間において、まちの発展に必要な施設を誘導し、にぎわいの継続及び発展を図る上で、適切かつ効果的な提案ができる者であること。

イ 土地引渡しの日から速やかに施設を建設・整備し、継続して自ら事業を営むことができる者であること。

ウ 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。

エ 過去10年間に、提案の内容と同等以上の内容・規模の事業実績があること。

#### (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。
- ク 本事業に係るアドバイザリー業務の関係者（以下単に「関係者」という。）に資本面で関連（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（法人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。）していないこと。また、本事業の提案に当たり、関係者と本事業に関して接触しないこと。

※本事業に係るアドバイザリー業務の関係者

- ・株式会社タカハ都市科学研究所
- ・EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社

- ケ 「南大沢駅北側都有地（G-72、73、74）活用事業審査委員会」の委員と、本事業に関して一切の接触を持たないこと。

#### (5) 参加資格要件確認の基準日

- ア 資格要件の確認は、提案書等受付時点とする。
- イ 提案書等受付日から基本協定締結日までの期間に事業応募者の制限に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、代表企業以外の事業応募者を構成する企業が当該制限に抵触した場合において、都が指定する期間内に都の承諾を受けることを前提に、事業応募者から当該企業を除外した残りの企業が、全ての資格要件を満たす場合には、この限りでない。

5 提案審査について

提案内容の審査体制、審査方法、審査項目等の詳細は、審査基準を参照のこと。

6 選定結果の公表

選定結果についての概要を公表する。

7 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) 提出した提案書等の内容の変更又は辞退は認めない。

(3) 提出した資格要件事前確認書や提案書等は返却しない。

(4) 資格要件事前確認書又は提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたことについて、所要の措置を講じることがある。

(5) 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。

(6) 提案書等の著作権は、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。

(7) 都の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

### 第3 提案に関する条件

#### 1 立地状況

	A画地	B画地	C画地
所在地	八王子市南大沢 一丁目6番	八王子市南大沢 一丁目7番	八王子市南大沢 一丁目8番1のうち
面積	23,012.16 m <sup>2</sup>	20,517.00 m <sup>2</sup>	4,008.89 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域
指定建ぺい率	80%以下	80%以下	80%以下
指定容積率	400%以下	400%以下	300%以下
防火指定	防火地域	防火地域	準防火地域
日影規制	なし	なし	あり・規制値(Ⅱ)
地区計画の指定	南大沢センター地区地区計画		
航空法の高さ制限	約152m		
電波伝搬障害防止区域	なし		

#### 2 施設計画及び管理・運営等に関する条件

##### (1) 施設計画全体に関する条件

ア 事業の目的を踏まえた提案内容とする。

イ 「『未来の東京』戦略ビジョン」、「『未来の東京』戦略」、「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域マスタープラン」、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」、「まちづくり方針」、「多摩のまちづくり戦略」(素案)及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」(素案)を踏まえた計画とする。

ウ 防災性の向上や感染症流行への備え等、地域の安心・安全に資する計画とする。

エ まちづくり方針の趣旨及び事業の目的に記載の地区の特性を踏まえた計画とする。

オ 都が進める「スマート東京実施戦略」を踏まえ、5Gを活用した先端技術の活用に向けた実証実験等積極性があり、かつ、柔軟な提案を行うものとする。

カ 周辺環境に配慮した計画とする。

キ 環境への配慮として、カーボンマイナス、八王子市の「ゼロカーボンシティ宣言」、緑化、再生可能エネルギー等の利用、エネルギー負荷の軽減、運用時のエネルギー低減等に資する計画とする。

ク 「東京都景観計画」及び「八王子市景観計画」に従い、景観に配慮した計画とする。

##### (2) 関係法令

主な関係法令を次に示す。各関係法令を遵守すること。なお、必要に応じて関係法令に基づく協議を行うこと。

ア 関係法令等

(ア) 消防法(昭和23年法律第186号)

(イ) 電波法(昭和25年法律第131号)

- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (エ) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (オ) 航空法（昭和27年法律第231号）
- (カ) 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- (キ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (ク) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- (ケ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (コ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (サ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (シ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ス) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律20号）
- (セ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (ソ) 借地借家法（平成3年法律第90号）
- (タ) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- (チ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- (ツ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (テ) 会社法（平成17年法律第86号）
- (ト) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- (ナ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）

#### イ 東京都条例等

- (ア) 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- (イ) 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- (ウ) 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- (エ) 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- (オ) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
- (カ) 東京都総合設計許可要綱（昭和63年63都市建調第100号）
- (キ) 東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成4年4都市建調第115号）
- (ク) 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）
- (ケ) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
- (コ) 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）
- (サ) 東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）
- (シ) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- (ス) 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）

#### ウ 八王子市条例等

- (ア) 八王子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年八王子市条例第37号）
- (イ) 八王子市みどりの基本計画（令和2年3月）

- (ウ) 八王子市景観計画（平成30年9月）
- (エ) 八王子市宅地開発指導要綱（令和2年4月）
- (オ) 八王子市集合住宅等建築指導要綱（令和3年4月）
- (カ) 八王子市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例（平成21年八王子市条例第15号）
- (キ) 八王子市屋外広告物条例（平成26年八王子市条例第80号）

※その他、本事業に関する法令、条例等は全て遵守すること。

## 第4 事業実施上の条件

### 1 基本協定

- (1) 事業予定者は、都と業務内容等に関して協議を行い、当該協議の結果に基づいて基本協定を締結する。詳細は、契約条件書（別紙2）を参照のこと。
- (2) 基本協定の協議が調わない場合には、次点の事業応募者を事業予定者とし、都は当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。

### 2 特別目的会社（SPC）の設立

- (1) 事業予定者は、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を事業者構成員が設立することができる。
- (2) 事業予定者が設立する特別目的会社は、会社法上の株式会社とする。
- (3) 特別目的会社の発行済株式のうち議決権株式の過半数は事業予定者が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が総株主中の最大でなければならない。
- (4) 特別目的会社の株式については、特別目的会社に融資する金融機関等の担保権の設定を妨げない。ただし、当該担保権の設定には都の事前の書面による承諾を要する。
- (5) 特別目的会社の株式の譲渡について、施設運営開始後、円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できないものとし、当該期間の経過後、都の事前の書面による承諾を得た場合には譲渡できるものとする。ただし、この場合においても、議決権株式の過半数は、事業予定者が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければならない。
- (6) 上記（4）及び（5）の承諾については、都と事業予定者との事前協議によって、事業者提案内容の実現及び継続が妨げられないこと等を確認した上で判断する。
- (7) 特別目的会社の資金調達は、金融機関からの借入れ、社債発行等、事業者の提案による。

### 3 事業用定期借地権設定契約

#### (1) 土地貸付の方法

事業者は、施設の建設に当たり、以下の条件により、事業場所である都有地に関して借地家法第23条に定める事業用定期借地権設定契約を都と締結する。詳細は、契約条件書（別紙2）を参照のこと。

#### (2) 土地貸付の条件

- ア 借地権は、賃借権とする。
- イ 借地面積は、47,538.05㎡（実測値）とする。

#### (3) 土地貸付期間

貸付期間は、30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

#### (4) 貸付料及び保証金

- ア 最低貸付料及び保証金は、東京都財産価格審議会の議を経て、都の決定する基準以上の額で、かつ、次に掲げる基準月額以上であることを条件に事業者の提案貸付料とする。

なお、保証金は事業者の提案貸付料の12か月分とする。

貸付料の基準月額：19,500,000円

イ 貸付料の改定については、契約条件書による。

ウ 事業用定期借地権設定契約満了時には、事業用定期借地権設定時に預託された保証金を事業用定期借地権設定契約に基づき返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

#### 4 転貸の禁止等

事業者は、第三者に複合施設の譲渡、担保設定その他の処分、事業用定期借地権への担保設定その他の処分及び事業用定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行わないものとする。

## 第5 事業実施に係るリスク・責任等

### 1 土地貸付に係るリスク・責任等

- (1) 事業用定期借地権を設定した事業場所における直接の借主は事業者であり、都に対する借地料の支払、保証金の預託等、借主としての義務等は、事業者が責任を負い、費用を負担する。
- (2) 事業用定期借地権を設定した事業場所において、施設建設に伴い除却等が必要となる既存建築物及び既存地下躯体等を含む一切の地中障害物等の処理については、現事業者が責任を負い、費用を負担する。また、既存建築物及び既存地下躯体等に起因しない地中障害物等の処理については、事業者が責任を負い、費用を負担する。
- (3) 事業用定期借地権を設定した事業場所について、事業期間の終了時に敷地を更地とする義務は、事業者が責任を負い、その工事に係る費用を負担する。
- (4) 事業用定期借地権設定に関する公正証書作成等の費用は、事業者が負担する。

### 2 施設の維持管理・修繕・運営等に係るリスク・責任等

事業者は、施設における維持管理・修繕、運営等の全ての業務に係る責任を負い、費用を負担する。

### 3 エリアマネジメント活動に係るリスク・責任等

事業者は、事業者が実施するエリアマネジメント活動に係る責任を負い、その費用を負担する。

### 4 その他

上記のほか、事業者は、本事業の実施に伴い、都又は第三者に対して損害が生じた場合の責任を負い、費用を負担する。

## 第6 質問の受付・回答

### 1 質問書の受付

- (1) 事業者募集要項等に対して質問がある場合、様式E-1及びE-2に所要の事項を記載し、(4)の提出期間に「受付窓口」へ電子メール（質問書を添付ファイルとして送信するものとする。）により送るものとする。電話、FAX又は直接持参での受付は行わない。
- (2) 応募参加希望表明書（様式B）を提出した者からのみ質問書を受け付けることとする。
- (3) 質問書は、1件の質問に対し、1枚の様式を使用すること。
- (4) 提出期間は、令和6年3月28日（木）から同年3月29日（金）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、都ウェブページで閲覧できる。回答に当たって企業名等は公表しない。
- (2) 質問書を提出した者に対して、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、本事業の内容と関係のない質問等は、回答しない。

受付窓口

東京都 都市整備局 市街地整備部 多摩ニュータウン課  
東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 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 (質問書等受付)  
※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。  
東京都ウェブページアドレス： <https://www.metro.tokyo.lg.jp/>