

**令和5年度（2023年度）
北野下水処理場・清掃工場跡地活用検討に係る
サウンディング型市場調査募集要領**

**八王子市
令和5年（2023年）12月**

目次

1	調査の背景と目的	1
2	対象地の概要	2
3	調査の概要	6
	(1) 参加対象の事業者	6
	(2) 対話の方法	6
	(3) 実施スケジュール	6
4	前提条件及び対話内容	7
	(1) 前提条件・与件等	7
	(2) 提案していただきたいこと	8
	(3) その他（市が対話で伺いたいこと）	8
5	現地見学会	9
	(1) 日時	9
	(2) 集合場所	9
	(3) 実施内容	9
	(4) 注意事項	9
6	留意事項	9
	(1) 参加及び対話内容の取扱い	9
	(2) 対話資料の取扱い	9
	(3) サウンディング調査に関する費用	9
	(4) 実施結果の公表	9
	(5) 追加対話への協力	9
7	申込方法及び問合せ先	10
	(1) 申込方法	10
	(2) 担当部署及び問合せ先	10
8	参考資料	10
	(1) 北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想	10
	(2) 北野下水処理場・清掃工場の跡地活用について話し合うワークショップを開催	10

1 調査の背景と目的

本市の東南部地域に位置する北野地区は、工業団地として整備された一角に下水処理場、清掃工場などが集積し、都市の暮らしを支えてきましたが、このたび、下水処理場及び清掃工場は役割を終え、その他の施設も老朽化に伴い、更新の時期を迎えます。

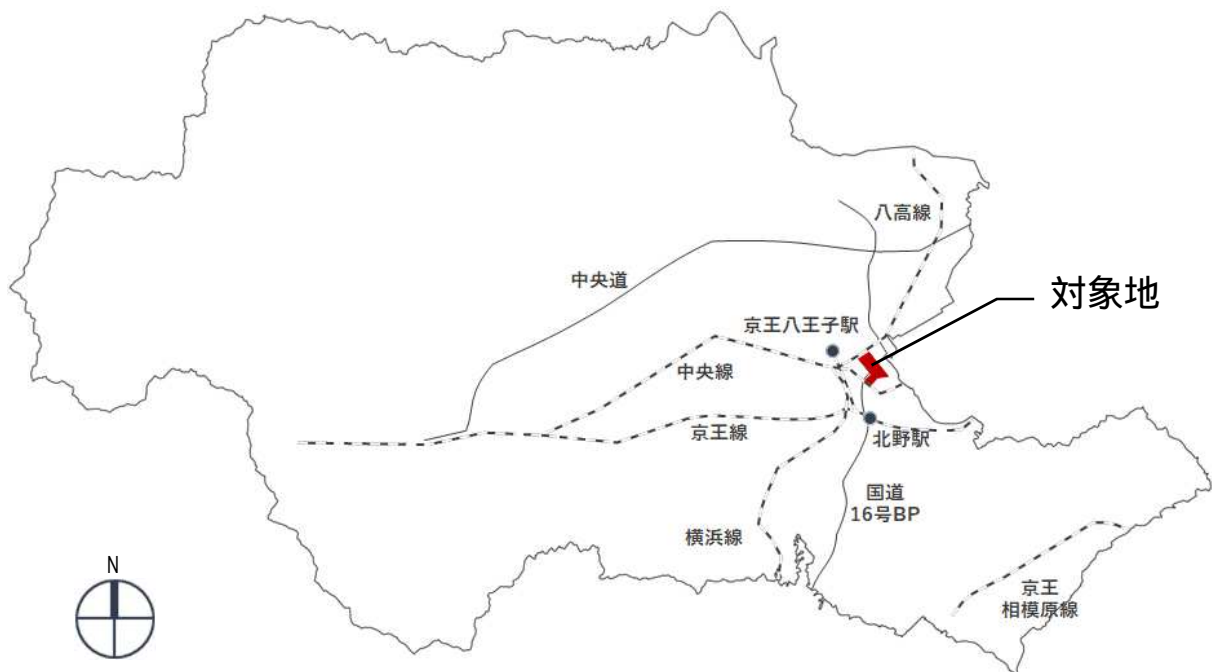
そこで市は、本地区の活用に関する基本的な考え方を、「北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想」(以下「基本構想」という。)としてまとめました。

基本構想では、民間主体のまちづくりを誘導する考えを示しており、事業化に向けては民間事業者の自由な発想や創意工夫を発揮する条件作りが重要と認識しています。これらのことから、本年度は、以下の3点を目的にサウンディング型市場調査(以下「サウンディング調査」という。)を実施します。

- ・土地及び既存施設活用のアイデアについて提案を受ける。
- ・参入意欲を高める事業条件について意見交換する。
- ・お互いの立場や目的について共通認識を持ち、官民連携に向けた信頼関係を構築する。

サウンディング調査は上述のとおり本年度実施するほか、今回事業者の皆様からいただいたご提案・ご意見や市民意見を公募条件として整理の上、再度ご意見等をいただくため、令和6年度(2024年度)の実施も予定しています。

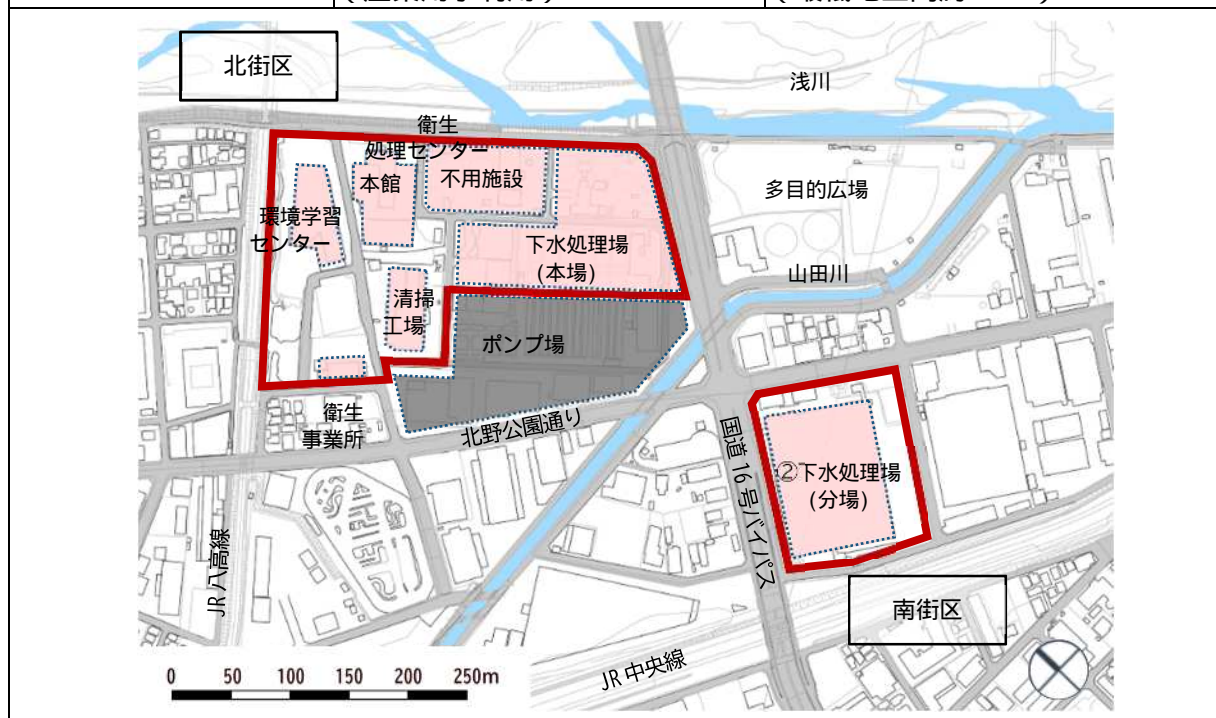
施設再編で生み出される公共用地は広大で、まちのイメージを変えるような可能性を持っており、賢く使えば日々の暮らしが今より少し豊かで楽しいものになるはずです。また、産業用地としてのポテンシャルが高いことから、民間事業者との連携による新たなまちづくりも期待できることから、民間主体のまちづくりを誘導していきたいと考えています。



2 対象地の概要

対象地は、京王線 京王八王子駅から東へ約 1.0km（徒歩約 13 分）、北野駅から北へ約 1.4km（徒歩約 18 分）の距離に位置しています。地区の北側は浅川に面し、敷地は市の南北を繋ぐ主要な幹線道路である国道 16 号バイパスを挟んで 2 つに分かれています。

		北街区	南街区
所在地		東京都八王子市北野町 596-3 外	東京都八王子市北野町 591-2 外
現況施設名		下水処理場（本場）、環境学習センター、清掃工場、衛生事業所、衛生処理センター	下水処理場（分場）
敷地条件	敷地面積	約 5.5ha	約 2.0ha
	地域地区	用途地域：工業地域（第一種特別工業地区） 準防火地域 景観計画区域（東南部地域・緑との共生ゾーン外） 地区計画なし	
	建ぺい率・容積率	建ぺい率：60%、容積率：200%	
	浸水区域	浸水想定区域内	
	接道	北：由井 392 号線 幅員約 6m 東：国道 16 号線側道 幅員約 3.5m 南：由井 324 号線 幅員約 6m 及び 8m	北：八王子市幹線 1 級 23 号線 幅員約 16m 東：由井 321 号線 幅員約 8m 南：由井 320 号線 幅員約 6m
インフラ		電力：66kv 特別高圧（引き込み可能） ガス：中圧ガス導管（国道 16 号バイパス下） 水道：公共用水道	敷地内に井戸（産業用水利用）
			特別高圧線（66kv）による制限（最低地上高約 16m）



< 現況施設 >

下水処理場（本場）



環境学習センター



衛生事業所



下水処理場（分場）



清掃工場



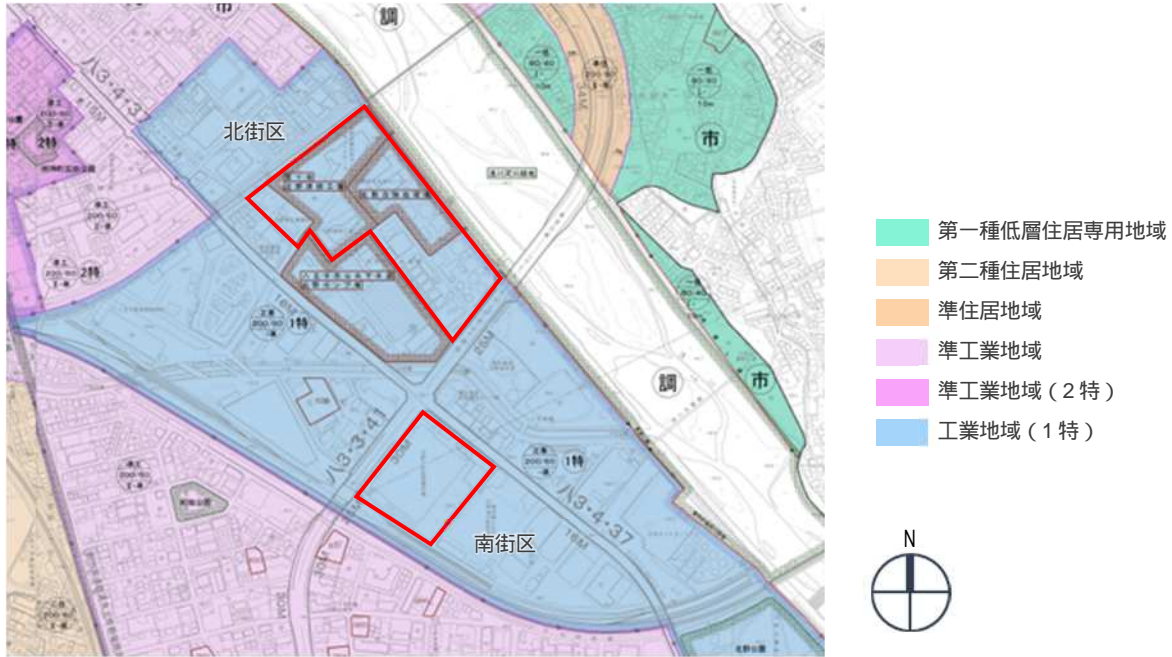
衛生処理センター



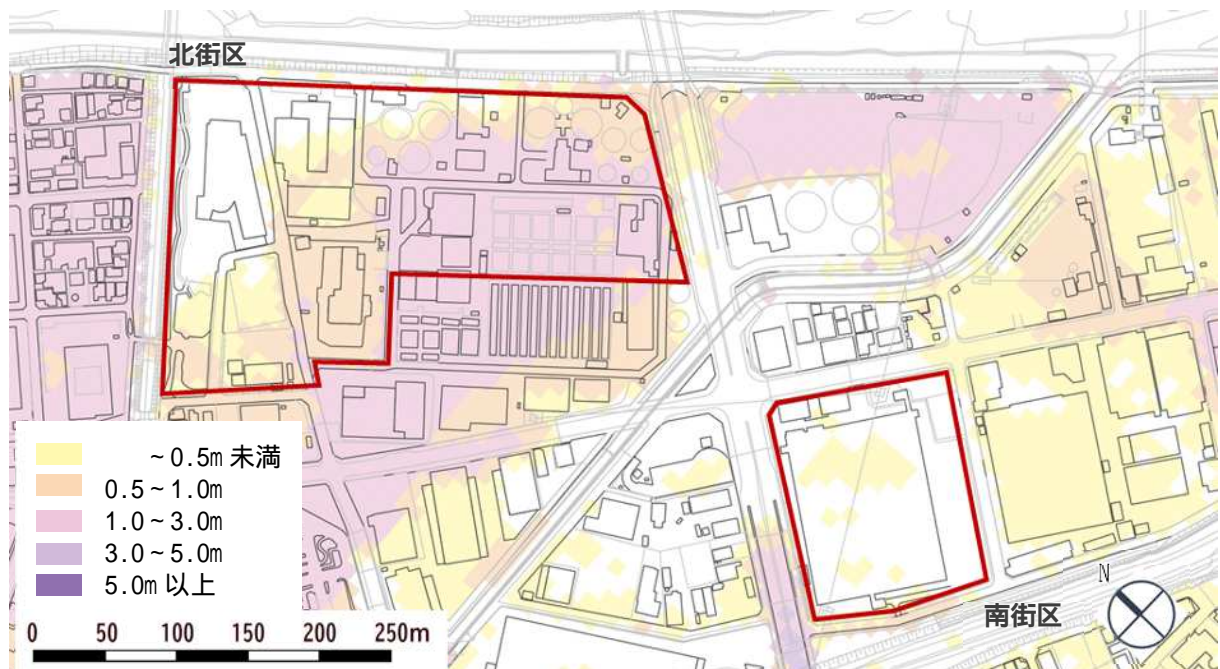
< 現況施設の取扱い方針 >

施設名		施設・敷地の取扱い方針
下水処理場 (本場)		敷地の一部に再整備するポンプ場が完成したのち、更地での引渡しを予定しています。
下水処理場 (分場)		ポンプ場が完成したのち、更地での引渡しを予定しています。
環境学習センター		機能移転後、不要となった施設については、存置しての引き渡しを考えています。
清掃工場		既に機能は廃止しており、施設を存置しての引き渡しを考えています。
衛生事業所		
衛生 処理 センター	本館	機能移転後、不要となった施設については、存置しての引き渡しを考えています。
	不用施設	既に機能は廃止しており、施設を存置しての引き渡しを考えています。

< 都市計画図 >

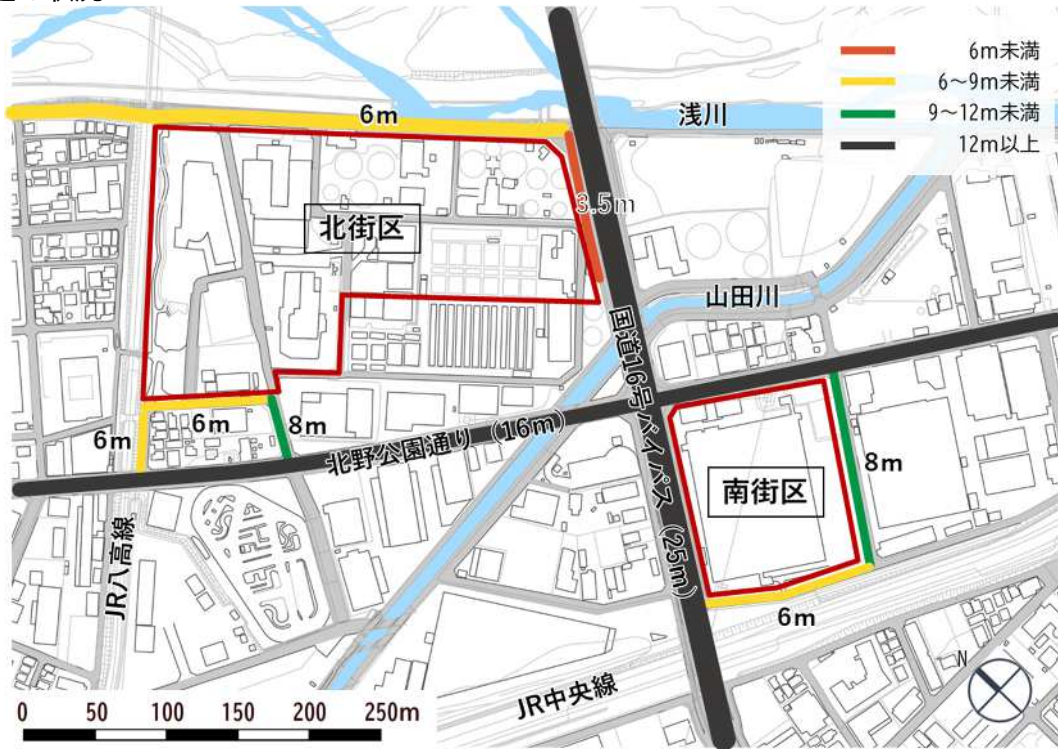


< 浸水想定区域 >

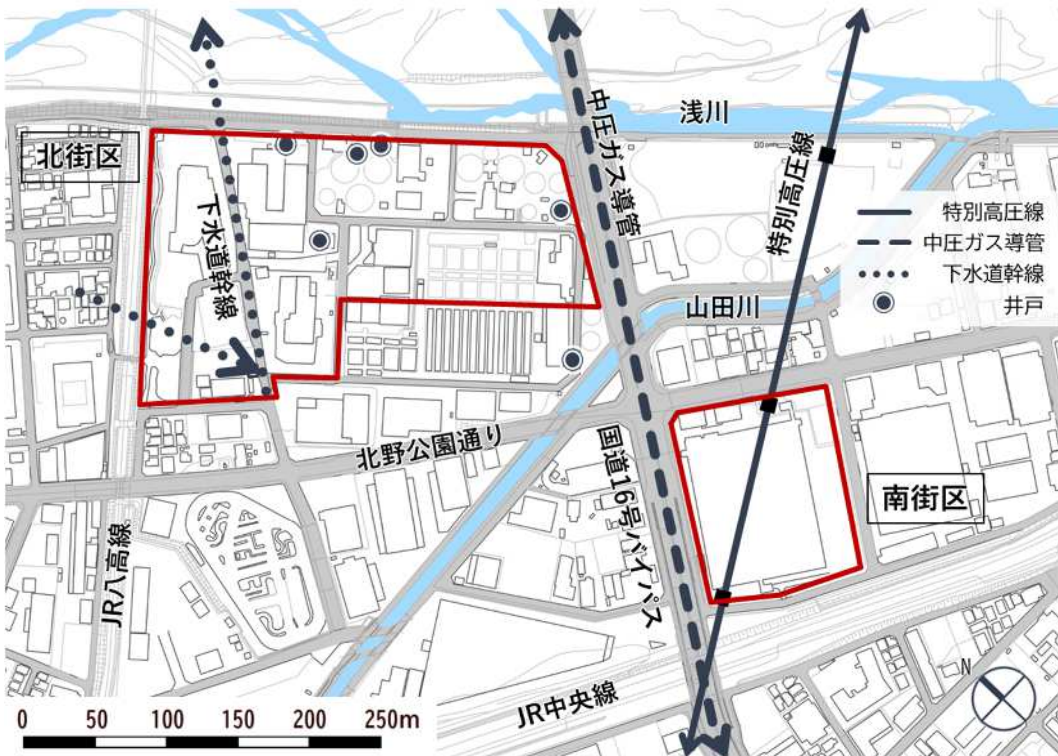


出典 | 八王子市総合防災ガイドブック(第3版)(令和4年(2022年)12月)

< 接道の状況 >



< 供給処理施設図 >



3 調査の概要

(1) 参加対象の事業者

北野下水処理場・清掃工場跡地の活用に関し、事業実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次に掲げる方は参加できません。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項、第2項に該当する者
参加申込提出時点で、八王子市競争入札等参加有資格者指名停止措置要領に基づく指名停止を受けている者

八王子市暴力団排除条例（平成23年条例第23号）第2条、第7条に該当する者
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及びその役職員又は構成員

会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者

国税及び地方税を滞納している者

(2) 対話の方法

サウンディング調査の対話については、以下のとおり実施します。

実施期間：令和6年（2024年）2月13日（火）から2月22日（木）まで 土日を除く

実施時間：午前10時から午後5時までの1時間程度

実施場所：環境学習センター会議室（予定）

詳細については、申込期間終了後、実施日時等をEメールにてご連絡します。

○流れ：事前に提出して頂いた提案シート（様式4）について、民間事業者等の皆様から一括してご説明頂き、それを踏まえて市側の質問等にお答えいただきます。

○注意事項：当日の参加人数は、1グループにつき3名までとします。

(3) 実施スケジュール

募集要領等の公表 令和5年（2023年）12月19日（火）

現地見学会への参加申込 令和6年（2024年）1月9日（火）午後5時まで

現地見学会の実施 令和6年（2024年）1月11日（木）午前10時～12時
雨天の場合、1月12日（金）午前10時～12時

質問受付 令和6年（2024年）1月15日（月）午後5時まで

質問回答の公表 令和6年（2024年）1月22日（月）予定

参加申込及び提案資料の提出 令和6年（2024年）1月26日（金）午後5時まで

対話の実施 令和6年（2024年）2月13日（火）～2月22日（木）

実施結果の公表 令和6年（2024年）3月下旬から4月中旬予定

4 前提条件及び対話内容

(1) 前提条件・与件等

サウンディング調査の目的は、本地区における民間事業者による事業性を確認することです。以下はあくまでサウンディング調査における前提条件であり、実施を確約するものではありません。前提条件については対話を通じて柔軟に検討していきます。

対象地（下図赤枠）の全部または一部を、民間事業者（コンソーシアムを含む）に対して借地または売却し、民間事業を実施することを想定しています。

想定事業スケジュール（下表）のとおり、令和10年度（2028年度）からの事業化を予定しています。

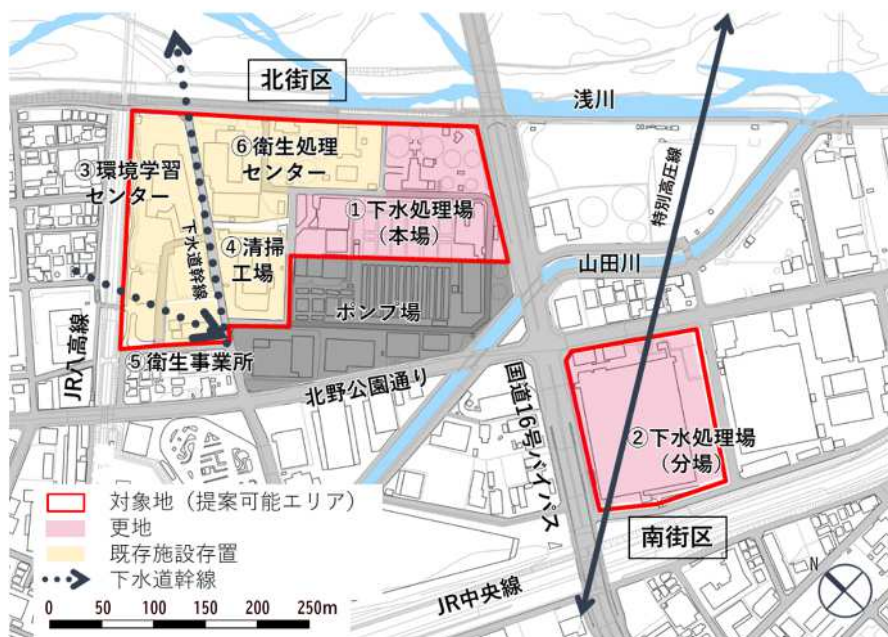
対象地内施設等の取扱いは、下水処理場の不要施設の撤去（下図赤着色）を除き、既存施設を存置（下図黄色着色）した現状引渡しを想定しています。

本地区は、以前から環境教育・学習の拠点として地域と協働して環境に関する事業を行ってきました。今後も地域特性を踏まえた環境教育・学習の拠点として継続していくため、北街区内の提案施設内に延べ1,000㎡程度の床を確保してください。

用途地域の変更は、想定していません。

下水道幹線上への建築物の建設はできません。

< 令和10年度（2028年度）以降の本地区の状況図 >



< 想定事業スケジュール >

	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
サウンディング調査	跡地の民間活用可能性の把握	公募条件の整理				
全体計画	基本計画		公募	官民調整		
北・南街区				施設撤去(下水処理場)		事業化

※ 点線は時期未定

(2) 提案していただきたいこと

基本構想 P14「目指すビジョンと空間構成の考え方」及び P15「空間構成のイメージ」を踏まえ、民間事業者として実現を希望する事業内容（施設構成や想定区画、スケジュール）を「提案シート」（様式 4）にてご提案ください。

(3) その他（市が対話で伺いたいこと）

ご提案の内容は借地で実現可能でしょうか。その場合、借地の期間はどれほどが望ましいでしょうか。

既存施設の活用可能性についてお聞かせください。また、活用にあたって、アスベストや PCB、土壌汚染に係る調査、耐震調査等、市が準備すべきことの有無やその内容をお聞かせください。

既存施設の早期撤去や接道条件の改善など、ご提案内容の実現可能性や事業性を上げるため、市に求めることがあればお聞かせください。

衛生処理センターについて

(ア) 現位置で機能を継続することとなった場合、事業性や実現性等への影響についてご意見をお聞かせください。

(イ) 現位置以外の場所へ移転し機能を継続することとなった場合、北街区内に 60m × 60m (3,600 m²) 程度の用地を確保する必要があります。この場合の事業性や実現性等への影響についてご意見をお聞かせください。

エリアマネジメントなど、地区全体の一体的な管理運営の主体となることは可能でしょうか。実績とあわせてお聞かせください。

市では、北街区北側の道路を歩行者専用道路として浅川と一体的に活用できる空間を整える（かわまちづくりの実践）ことも検討しています。民間事業における河川空間の活用可能性について、お聞かせください。

その他、市への希望・要望等があればお聞かせください。

5 現地見学会

対話実施前に、希望者による現地見学会を実施します。

- (1) 日時
令和6年(2024年)1月11日(木)午前10~12時(雨天中止)
雨天時は、1月12日(金)午前10~12時
- (2) 集合場所
北野清掃工場前
- (3) 実施内容
敷地及び対象地内建物等の見学
- (4) 注意事項
ア 現地見学会への参加は、1社につき2名を上限とします。
イ 雨天が予想される場合、1月10日午後2時までに実施の可否をご連絡いたします。
ウ 原則、公共交通機関をご利用の上、お越しく下さい。

6 留意事項

- (1) 参加及び対話内容の取扱い
サウンディング調査への参加実績は、今後、事業者公募を実施する場合における評価の対象とはなりません。また、対話の内容は、今後の検討において参考とさせていただきますが、当日の双方の発言とも、あくまでも対話時点での想定のものであり、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- (2) 対話資料の取扱い
対話に使用した資料については、返却しません。
- (3) サウンディング調査に関する費用
サウンディング調査への参加に要する費用は、民間事業者等の皆様の負担とします。
- (4) 実施結果の公表
サウンディング調査の実施結果について、全体をまとめた概要を令和6年(2024年)3月下旬から4月中旬(予定)に市ホームページにて公表します。
公表にあたっては、事前に参加された民間事業者等に内容の確認を行います。参加された民間事業者等の名称及び企業ノウハウに関わる内容は、公表しません。
- (5) 追加対話への協力
サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)を実施させていただくことがあります。その際にはご協力お願いいたします。

7 申込方法及び問合せ先

(1) 申込方法

ア 現地見学会への参加申込

- 提出書類：「現地見学会参加申込書」(様式1)
- 提出期限：令和6年(2024年)1月9日(火)午後5時まで
- 提出方法：必要事項を記入し、件名「【北野】サウンディング調査現地見学会参加申込」としてメールにてご提出ください。

イ 質問書の提出(任意)

- 提出書類：「質問書」(様式2)
- 提出期限：令和6年(2024年)1月15日(月)午後5時まで
- 提出方法：必要事項を記入し、件名「【北野】サウンディング調査に関する質問」としてメールにてご提出ください。

提出された質問及び回答は、令和6年(2024年)年1月22日(月)頃に市ホームページにて公表します。なお、本調査の参加手続等に直接関連しない質問に対しては、回答及び公表しませんのでご了承ください。

ウ サウンディング調査(対話)への参加申込

- 提出書類：「対話参加申込書」(様式3)
「提案シート」(様式4)
- 提出期限：令和6年(2024年)1月26日(金)午後5時まで
- 提出方法：必要事項を記入し、件名「【北野】サウンディング調査参加申込」としてメールにてご提出ください。

補足資料をお持ちになる場合は、対話当日に15部ご用意ください。

(2) 担当部署及び問合せ先

八王子市都市計画部土地利用計画課(担当者：沼田、田村、小川)

住 所：東京都八王子市元本郷町三丁目24番1号

T E L：042-620-7301

Eメール：b490200@city.hachioji.tokyo.jp

8 参考資料

(1) 北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想

(<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p031981.html>)

(2) 北野下水処理場・清掃工場の跡地活用について話し合うワークショップを開催

(<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/001/p032421.html>)