

市営住宅 子安団地跡地売却に向けたサウンディング型市場調査実施要領

令和4年(2022年)10月3日 八王子市

1. 目的

八王子市では、市営住宅子安団地跡地を売却するにあたり、令和4年(2022年)2月表明の「八王子市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境配慮型の住まいづくりに向け、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザル方式を採用することとしました。

今回の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。)では、民間事業者の皆様との「対話」を通じてお考えを広くお伺いし、市場性を把握するとともに、土地利用条件の設定や公募要件等の作成に役立てることを目的としています。

2. 市営住宅 子安団地跡地に関する情報

対象地の基本情報

所在地：東京都八王子市子安町二丁目 593 番 1 外 4 筆

実測地積：6,435.68 m²

都市計画上の制限：第一種低層住居専用地域 第一種高度地区 準防火地域

日影規制値(一) 建ぺい率：50% 容積率：100%



3. 用地活用の基本的な考え方

(1) 将来イメージ

脱炭素社会の実現に向けた環境配慮型の住まいづくり

(2) 方針

本市は、令和4年(2022年)2月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、現在改定作業中である八王子市地球温暖化対策地域推進計画では、温室効果ガスの削減目標として、2030年度に2013年度比で46%削減、2050年度には実質ゼロをそれぞれ設定し、市民・事業者・行政の「オール八王子」で脱炭素社会の実現に向けて取り組む、としています。

温室効果ガスの排出に関する本市の特徴としては、他の自治体と比較して民生部門からの排出量の割合が大きく、全体の排出量のうち約66%(2013年度)を占めており(国全体では約32%(2013年度))、今後、住宅内におけるエネルギー消費をいかに抑えるかが、本市におけるゼロカーボンの達成を大きく左右する要素の一つです。

そこで本用地の活用にあたっては、省エネルギー化や再生可能エネルギー機器の活用などによるエネルギーの地産地消を取り入れた戸建低層の「環境配慮型住宅」の整備を誘導することで、周辺の住環境に調和した自立性の高い住環境づくりを目指します。併せて今後の本市における住宅建築の優良事例として市民に広く周知するとともに、市内産業の振興と中小企業の技術力向上等を図ることで、本市のゼロカーボンシティの実現に向け取り組みます。

【参考計画・方針】

1. 八王子市ゼロカーボンシティ宣言(令和4年2月)
2. 都市づくりビジョン八王子(平成27年3月)
「低層戸建住宅などの良好な住環境づくり」
3. 第4次八王子市住宅マスタープラン(令和3年3月)
「地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進」
4. 地球温暖化対策地域推進計画(素案)
5. 八王子駅南口周辺地区まちづくり方針(平成25年2月)

【周辺地域の参考事例】

八王子駅南口集いの拠点整備事業 「ZEB readyによる脱炭素化の推進」

4. 調査の実施概要

(1) スケジュール

実施要領等の公表	令和4年(2022年) 10月3日(月)
質問受付	10月11日(火)まで
質問回答の公表	10月17日(月)
参加申込の提出	11月2日(水)まで
対話資料の提出	11月7日(月)まで
対話の実施	11月14日(月)～11月25日(金)
実施結果の公表	11月30日(水)

(2)参加条件

市営住宅 子安団地跡地の売却に関し、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。

- 1 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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・再生手続き中の者
- 6 国税及び地方税を滞納している者

(3)主な対話内容

1. 公募型プロポーザル方式による売却の実現性について
① 本用地における戸建住宅の建築条件として ZEH 以上を求める場合の市場性や現実性について ② ①の建築条件の設定に課題等がある場合、その内容について ③ ①の条件以外で、本用地で実現可能な戸建住宅での環境配慮について ④ 本用地全体を一体の開発行為で整備した場合の環境配慮に関する面的な提案の可能性について
2. 地域貢献に対する考え方について
① 市内に本店を置く中小企業者・小規模事業者の参画を、公募型プロポーザル方式への参加要件とする場合の対応について ② 本用地の活用にあたっての地域貢献に資する取組について
3. 環境配慮型のまちづくりの実現に向けての課題等について
① 本用地の活用にあたっての市への意見・提案について

5. 申込手続き

(1) 申込みに係る手続きに関する質問

サウンディング調査の参加手続き等に関する質問を提出される場合は、以下の方法で提出をお願いします。

- 提出書類：「質問書」（様式1）
- 提出期限：令和4年（2022年）10月11日（火）午後5時まで
- 提出方法：E-mailで八王子市契約資産部資産管理課（b640200@city.hachioji.tokyo.jp）へ提出。なお、送信にあたり、件名は「市営住宅子安団地跡地サウンディングに関する質問」としてください。

提出された質問及び回答は、令和4年（2022年）10月17日（月）に八王子市ホームページにて公表します。なお、本調査の参加手続き等に直接関連しない質問については、回答及び公表しませんので御了承ください。

(2) 申込方法

サウンディング調査への参加を希望される方は、以下の方法で申込みをお願いします。

- 提出書類：「参加申込書」（様式2）
- 提出期限：令和4年（2022年）11月2日（水）午後5時まで
- 提出方法：E-mailで八王子市契約資産部資産管理課（b640200@city.hachioji.tokyo.jp）へ提出。なお、送信にあたり、件名は「市営住宅子安団地跡地サウンディング参加申込」としてください。

(3) 対話資料の提出

サウンディング調査へ申込みを頂いた方は、以下の方法で対話資料の提出をお願いします。

- 提出書類：「事前ヒアリングシート」（様式3）
※様式の全ての項目に御記入頂かなくても構いません。また、様式を使用せず別紙で御提出頂いても構いません。
- 提出期限：令和4年（2022年）11月7日（月）午後5時まで
- 提出方法：E-mailで八王子市契約資産部資産管理課（b640200@city.hachioji.tokyo.jp）へ提出。なお、送信にあたり、件名は「市営住宅子安団地跡地サウンディング資料」としてください。

※補足資料をお持ちになる場合は、対話当日に6部ご用意ください。

(4) 対話実施

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4年（2022年）11月14日（月）から11月25日（金）まで
※土日・祝祭日を除く
- 実施時間：午前9時から午後5時までの1時間程度
- 実施場所：八王子市役所内

※詳細については、申込期間終了後、実施日時等をE-mailにてご連絡します。

(5) 対話の進め方

事前に提出していただいた対話資料について、民間事業者等の皆様から一括して説明頂き、それを踏まえて市側の質問等にお答えいただきます。

また、当日の参加人数は、1グループにつき3名までとします。

(6) 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、概要を令和4年(2022年)11月30日(水)に八王子市ホームページにて公表します。なお、参加した事業者の名称は公表しません。また、参加した事業者のノウハウに配慮し、内容については公表しません。

6. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

サウンディング調査への参加実績は、今後、公募型プロポーザル方式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。ただし、双方の発言とも、あくまで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御理解ください。

(2) 対話資料の取り扱い

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) 追加対話への協力

本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. 問い合わせ・申込先

八王子市契約資産部資産管理課(担当者:西舘、藤沼)

住 所:東京都八王子市元本郷町三丁目24番1号

T E L:042-620-7210

E-mail:b640200@city.hachioji.tokyo.jp

ホームページURL:<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/001/p031322.html>

※提出書類様式集は、このURLからダウンロードできます。