

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結果概要

1. 調査実施の経緯

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(令和5年(2023年)6月)」(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。

このことから、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。)を実施しました。

<参考>

- ・北野下水処理場・清掃工場跡地活用基本構想(八王子市ホームページ)
<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p031981.html>
- ・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実施要領
https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/001/p033240_d/fil/boshuyoryo.pdf

2. 調査の目的

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いると考えています。そこで、民間事業者との連携による新たなまちづくりに向け、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とともに、参入意欲を高める事業条件について意見交換し、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のうえ、事業者募集に向けた公募条件を整理することを目的としています。

3. 実施日程

内容	日程
募集要領等の公表	令和5年(2023年)12月19日(火)
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
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14日(水)~2月22日(木)

4. 参加事業者

(1) 現地見学会：6 事業者

(2) 対 話：9 事業者

5. 対話手法

対面式：9 事業者

6. 調査結果の概要

調査項目	概要
事業参画条件等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 北街区は、スポーツ・環境系（スポーツ施設、賑わい・憩いの機能、緑を活かした憩いの場等）産業系（物流施設、データセンター、R&Dセンター等）商業系（スーパーマーケット、専門店、飲食店、温浴施設等）などの提案がありました。 ➤ 南街区は、産業系（物流施設、データセンター、R&Dセンター等）商業系（スーパーマーケット、専門店、飲食店等）などの提案がありました。
北街区と南街区の活用方法	
都市計画の変更	
土地の処分方法	
事業者の募集方法	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多くの事業者から、既定の用途地域（工業地域）のまま実施可能な事業提案がありました。 ➤ 一方、南街区における商業系土地利用を希望する事業者から、用途地域の変更や容積率アップが望ましいとの提案がありました。
既存施設の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 北街区・南街区を一体事業とした公募と、北街区または南街区のみの個別事業としての公募を望む双方の提案がありました。
既存施設活用の可能性	
アスベスト・PCB・土壌汚染等の調査	
既存施設の市による早期撤去の必要性	
衛生処理センターの移転場所	

		<p>望ましいとの提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ また、衛生処理センターのほかポンプ場の建築計画や動線計画等を事前に把握して、動線や景観等の整合を図った民間施設を計画したいという提案がありました。
道路等基盤条件	接道条件の改善	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 北街区について <ul style="list-style-type: none"> ・現在もメインアクセス路である北野公園通りからのアクセスのほか、国道 16 号バイパス側道からのアクセスを望む提案がありました。 ・北野公園通りからのアクセスにあたっては、南北道路の拡幅が望ましいとの提案がありました。 ➢ 南街区について <ul style="list-style-type: none"> ・国道 16 号バイパスと北野公園通りからのアクセス性が良く、四方を道路が囲んでいる道路条件を評価する提案がありました。 ・国道 16 号バイパスや八王子駅方面からアクセスするにあたり、北野公園通りへの信号機の設置などによるアクセス性の確保が望ましいとの提案がありました。
	南街区上部の高圧線の制約への対応	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建物の高さや配置を工夫した提案があり、そのままでも活用可能との提案がありました。 ➢ 一方、事業性や敷地利用に係る自由度の向上の点から、移設を希望する提案もありましたが、コストや期間等が課題であるとの提案がありました。
環境配慮活動	建築物の環境性能への対応(ZEB Ready 以上の建築)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多くの事業者から、市が ZEB Ready 以上の性能を有する建築物を事業実施条件としても、対応は可能であるとの提案がありました。 ➢ グリーンインフラについても、公園や広場、敷地内緑化等により対応は可能であるとの提案がありました。
	グリーンインフラへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ZEB Ready 以上の認証やグリーンインフラ整備は、ともに導入・管理コストを考慮した詳細な検討が必要との提案がありました。
	環境教育・学習への対応	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 市と連携して、ソフト面の協力をしながら実施したいとの提案がありました。
河川空間の活用可能性		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自然的利用とアクティビティ利用が望ましいとの提案があり、市や河川事業者との連携が望ましいとの提案がありました。
地域貢献 (地区全体のエリアマネジメントの可能性)		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地区全体のエリアマネジメントは、北街区と南街区の一体的な利用を提案した事業者から、中心的に担うことが可能との提案がありました。 ➢ 北街区または南街区のみの利用を提案した事業者は、地区全体のエリアマネジメントに協力可能であるとの提案がありました。

7. 今後の予定

今回のサウンディング調査の結果を踏まえ、基本構想の方向性に沿って跡地活用に係る内容・諸条件について検討・整理し、公募に係る条件整理や要求水準案の具体化を進めていきます。あわせて、サウンディング調査については、再度ご意見等をいただくため、令和 6 年度(2024 年度)以降の実施も予定しています。