

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和3年（2021年）6月7日

八王子市 拠点整備部集いの拠点整備課

第1 調査の目的

八王子市では、平成31年（2019年）3月策定の「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」に基づき、八王子医療刑務所跡地を活用し、公園、ミュージアム、ライブラリ、交流スペースが一体となった複合機能施設（以下、「集いの拠点」という。）の整備に向け、検討を進めています。

自宅でも、学校・職場でもない、居心地の良い第三の居場所「サードプレイス」を提供することを集いの拠点の整備目的としています。また、人と人のつながりが生まれ、そして、また訪れたいくなる、この好循環を生み出し、集いの拠点を利用することがライフスタイルとなったり、ここで得た学びや交流がまちへの愛着やシビックプライドを醸成したりするような施設を目指しています。

本事業は、集いの拠点の整備、維持管理及び運営に民間活力やノウハウを活用することで魅力向上を図るため、PFI方式（BT0）により実施します。

今秋の実施方針公表に向け、公募条件の検討を行うため、民間事業者等の皆様と意見交換する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。

第2 対象用地・敷地の概要

項目	内容
位置	東京都八王子市子安町三丁目及び緑町各地内
面積	約5.2ha
用途地域	準住居地域、第二種住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域
防火地域・準防火地域の指定	準防火地域
地区計画	子安町三丁目地区 地区計画
接道条件	用地ABC ※道路台帳より（③、④を除く） ・東側 ①市道八王子74号線 幅員6.30～7.50m ②市道八王子市幹線1級25号線 幅員20.00m ③市道八王子1463号線 幅員8.0m ④市道八王子1464号線 幅員6.0m ・西側 市道八王子1359号線 幅員5.00～6.36m ・北側 市道八王子33号線 幅員4.91～6.90m
	用地G ※道路台帳より ・東側 市道八王子28号線 幅員6.00m ・西側 市道八王子幹線1級25号線 幅員20.00m

	・南側 市道八王子 11 号線 幅員 8.00m
建ぺい率（都市計画法）	60% ※ただし、八王子市都市公園条例上の建築面積の基準が適用される。（限度は以下のとおり。第 7 条の 3 に規定されるもの 2%、第 7 条の 4 第 2 項に規定されるもの 10%）
容積率（都市計画法）	200%

第 3 スケジュール

項目	実施時期
実施要領の公表	令和 3 年（2021 年）6 月 7 日（月）
サウンディング調査参加申込期間	令和 3 年（2021 年）6 月 7 日（月）～6 月 18 日（金）午後 3 時
現地見学会	令和 3 年（2021 年）6 月 21 日（月）午前 10 時～午後 3 時
サウンディング調査に関する質問の受付期間	令和 3 年（2021 年）6 月 7 日（月）～6 月 23 日（水）午後 3 時
サウンディング調査に関する質問への回答	令和 3 年（2021 年）7 月 5 日（月）頃
事前ヒアリングシートの提出期間	令和 3 年（2021 年）7 月 5 日（月）～7 月 12 日（月）午後 3 時
サウンディング調査の実施	令和 3 年（2021 年）7 月 15 日（木）～7 月 28 日（水）
サウンディング調査実施結果概要の公表	令和 3 年（2021 年）9 月中旬
実施方針の公表（予定）	令和 3 年（2021 年）11 月頃

第4 サウンディング調査の内容

1 サウンディング調査の対象

八王子市集いの拠点整備・運営事業の実施主体となる意向を有する法人

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する法人
- (2) 参加申込書提出時点で、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法人
- (3) 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・再生手続き中の法人
- (4) 参加しようとする法人又はその役員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体に該当する場合

2 サウンディング調査の項目

- (1) 整備、維持管理・運営について
 - ア 集いの拠点の施設及び公園の整備・運営について、更なる魅力向上や効率化等のご意見やご要望をお聞かせください。
 - イ 市と指定管理者が一体感をもった管理・運営を行うため、市に求める望ましい体制をお聞かせください。
 - ウ 歴史・郷土ミュージアムについて、指定管理者が企画する展示や歴史相談（レファレンス）など、専門的な管理運営への対応をお聞かせください。
 - エ Society5.0の到来が予想される中、憩いライブラリを中心とした集いの拠点全体の事業において、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムの活用の可能性についてお聞かせください。
 - オ 本事業における賑わいの創出の観点から、八王子駅からの交通アクセスを含めた誘客に関する可能性や具体的な内容をお聞かせください。
- (2) 民間収益事業（自主運営事業）の可能性と想定される事業内容について
 - ア 集いの拠点で民間収益事業の可能性や具体的な内容をお聞かせください。
- (3) 事業スキーム等に関する意見について
 - ア 本市が想定する事業範囲や事業方式（PFI（BTO方式））についてのご意見やご要望をお聞かせください。
 - イ 開館時間の想定に対する意見をお聞かせください
 - ウ 事業期間やリスク分担、参加要件についてのご意見やご要望をお聞かせください。

第5 サウンディング調査の手続き

1 サウンディング調査の参加申込

サウンディング調査の参加を希望する場合は、別紙の参加申込書（様式1）及び秘密保持誓約書（様式2）に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査参加申込】として、申込先へEメールにてご提出ください。

別紙の参加申込書（様式1）及び秘密保持誓約書（様式2）の提出にあたっては、Eメールには事業者の本件に係る決裁権者をCc（カーボンコピー）に含め、メール本文に決裁権者の役職及び氏名を記載して下さい。提出する電子ファイルはPDF形式とし、パスワードを設定してくだ

さい。なお、パスワードは提出メールとは別経路で申込先へ伝達してください。

(1) 申込受付期間

令和3年(2021年)6月7日(月)～6月18日(金)午後3時

※期限を過ぎた申込は受け付けません。

(2) 申込先

「第7 連絡先」のうち、サウンディング調査事務局(PwCアドバイザリー合同会社)

2 提供資料

参加申込者に対し、事業の概要をまとめた資料(インフォメーションパッケージ)を提供します。

(1) 提供時期

申込受付後、6月11日頃から順次発送予定

3 現地見学会

参加申込者のうち、参加申込書(様式2)において現地見学会への参加を希望する者に対して、現地見学会を実施します。

なお、現地見学会への参加は、1社につき2名を上限とします。

(1) 実施日時

令和3年(2021年)6月21日(月)午前10時～午後3時(予定)

(2) その他

詳細は、希望者に通知します。

新型コロナウイルス感染症拡大等の状況によっては、やむを得ず実施方法しない場合があります。

4 サウンディング調査及びインフォメーションパッケージに関する質問

サウンディング調査の参加手続き及びインフォメーションパッケージに関する質問を提出する場合は、別紙の質問票(様式3)に必要事項を記入し、件名【サウンディング調査の手続き等に関する質問】として、Eメールにてご提出ください。

(1) 質問受付期間

令和3年(2021年)6月7日(月)～6月23日(水)午後3時

※期限を過ぎた質問は受け付けません。

(2) 提出先

「第7 連絡先」のうち、集いの拠点整備課

(3) 回答

提出された質問への回答は、令和3年(2021年)7月5日(月)頃を目途に、参加申込者に対して公表します。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、回答しませんのでご了承ください。

5 事前ヒアリングシートの提出

サウンディング調査事項についての意見・考え等を記載した事前ヒアリングシート（様式4）を、件名を【事前ヒアリングシートの提出】としてEメールで送付してください。その他、補足資料（イメージパース、配置図等）がある場合、別途提出しても構いません。

(1) 提出期間

令和3年（2021年）7月5日（月）～7月12日（月）午後3時

※期限を過ぎた提出は受け付けません。

(2) 申込先

「第7 連絡先」のうち、集いの拠点整備課

6 サウンディング調査の実施

(1) 実施期間

令和3年（2021年）7月15日（木）～7月28日（水）（予定）※土休日を除きます。

サウンディング調査の日時は、参加申込者の担当者との間で個別に調整します。

(2) 所要時間

1つの参加申込者につき45分を上限とします。

(3) 場所

八王子市役所（〒192-8501 東京都八王子市元本郷町3-24-1）

希望者にはオンラインで実施することも可能です。

(4) 進め方

事前に提出していただいた対話資料について、出席者から一括してご説明いただき、それを踏まえて市側の質問等にお答えいただきます。なお、対話には、必要に応じて、八王子駅南口集いの拠点整備運営事業者公募等支援業務委託の受託者（PwCアドバイザリー合同会社）が同席します。

サウンディング調査への出席は、1社につき2名を上限とします。

(5) その他

サウンディング調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

新型コロナウイルス感染症拡大等の状況によっては、やむを得ず実施方法が変更となる場合があります。

7 サウンディング調査結果概要の公表

サウンディング調査の結果については、概要をホームページ等で公表します。

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。参加される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。

第6 留意事項

1 参加事業者の取扱い

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。対話内容は、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

言とともに、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ご理解ください。

2 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

3 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

第7 連絡先

「第5 1」 サウンディング調査参加の申込に関するもの

サウンディング事務局（PwC アドバイザリー合同会社）

メールアドレス： jp_adv_hachioji-tsudoi-mbx@pwc.com

「第5 4」 サウンディング調査に関する質問、

「第5 5」 事前ヒアリングシートの提出、その他に関するもの

八王子市 集いの拠点整備課

担当課：八王子市拠点整備部 集いの拠点整備課 担当者：内田、神津、馬場

住所：東京都八王子市元本郷町3-24-1

電話：042-620-7348 、 ファクシミリ：042-627-5931

メールアドレス：b501600@city.hachioji.tokyo.jp

ホームページ：<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p014488.html>