

実施方針の変更箇所及び変更内容

平成 21 年 2 月 27 日に公表した「東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業 実施方針」に関し、民間事業者からの質問及び意見を踏まえ、次のとおり変更する。

【実施方針本文の変更】

ページ	節・項	変更箇所	変更内容
2	1. (1) 5) ア	③本施設の利用者が共同で利用する共通利用スペース(延床面積:約 1,000 m ²)	【削除】
2	1. (1) 5) ウ	(事業規模 J 3 棟) 約 12,400 m ²	(事業規模 J 3 棟) 約 12,350 m ²
2	1. (1) 5) ウ	共通利用スペース	【削除】
2	1. (1) 5) ウ	本施設の利用者	【削除】
2	1. (1) 6)	なお、要求水準書(案)は後日公表する。	なお、詳細は要求水準書(案)による。
3	1. (1) 6) ア	②維持管理 ・ 本施設の外構維持管理業務 ・ 本施設の植栽維持管理業務 ・ J 3 棟の各所修繕業務	【削除】
3	1. (1) 6) ア	・ J 2 棟の各所修繕業務(大学が直接行うこととする。)	・ 本施設の建物点検保守管理業務及び設備保守管理業務のうち、J 2 棟の修繕等にかかる業務(大学が直接行うこととする。)
3	1. (1) 6) イ	・ B T O 施設整備費(教育研究スペースの施設整備に係る費用) ・ B O T 施設整備費(レンタルラボスペース及び共通利用スペースの施設整備に係る費用) ・ 維持管理費(J 2 棟の維持管理費を含む)	B T O 施設整備費相当 ・ J 3 棟 8 ~ 2 0 階及びペントハウス(PH)階の全ての床面積相当分(以下「B T O 施設」という。)に整備に係る費用 ・ J 2 棟の一部改修に係る費用

				B O T 施設 整 備 費 相 当 O T 施設」という。) の整備に係る費用 維持管理費相 当 ・本施設 (J 2 棟及び J 3 棟) の維持管理に係る 費用																								
3	1. (1) 7)	教育研究スペース		J 3 棟 8 ~ 2 0 階及びペントハウス (P H) 階 (当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「B T O スペース」という。)																								
3	1. (1) 7)	レンタルラボスペース及び共通利用スペース		J 3 棟 2 ~ 7 階 (当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「B O T スペース」という。)																								
3	1. (1) 6) イ	支払方法と事業方式の概要は下表の通りである。 <table border="1" data-bbox="416 600 1240 944"> <thead> <tr> <th></th> <th>施設名</th> <th>施設整備費の支払方法</th> <th>事業方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>教育研究スペース</td> <td>引渡し時までに全額支払う</td> <td>B T O 方式</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>レンタルラボスペース</td> <td>事業期間に渡る分割払い</td> <td>B O T 方式</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>共通利用スペース</td> <td>事業期間に渡る分割払い</td> <td>B O T 方式</td> </tr> </tbody> </table>		施設名	施設整備費の支払方法	事業方式	①	教育研究スペース	引渡し時までに全額支払う	B T O 方式	②	レンタルラボスペース	事業期間に渡る分割払い	B O T 方式	③	共通利用スペース	事業期間に渡る分割払い	B O T 方式	支払方法の概要は下表の通りである。 <table border="1" data-bbox="1290 600 2132 798"> <thead> <tr> <th></th> <th>施設名</th> <th>施設整備費の支払方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>B T O 施設</td> <td>B T O 施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額支払う</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>B O T 施設</td> <td>事業期間に渡る分割払い</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、B T O 施設及び B O T 施設の対象部分並びに B T O スペース及び B T O スペース所有区分の詳細は、要求水準書(案)による。</p>		施設名	施設整備費の支払方法	①	B T O 施設	B T O 施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額支払う	②	B O T 施設	事業期間に渡る分割払い
	施設名	施設整備費の支払方法	事業方式																									
①	教育研究スペース	引渡し時までに全額支払う	B T O 方式																									
②	レンタルラボスペース	事業期間に渡る分割払い	B O T 方式																									
③	共通利用スペース	事業期間に渡る分割払い	B O T 方式																									
	施設名	施設整備費の支払方法																										
①	B T O 施設	B T O 施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額支払う																										
②	B O T 施設	事業期間に渡る分割払い																										
4	1. (1) 9) イ	・ 教育研究スペースの大学への所有権移転完了 平成 24 年 3 月 ・ レンタルラボスペース及び共通利用スペースの大学への所有権移転完了 平成 36 年 3 月		・ B T O スペースの大学への所有権移転完了 平成 24 年 3 月 ・ B O T スペースの大学への所有権移転完了 平成 36 年 3 月																								
1 5	3. (4) 3) カ	レンタルラボスペース及び共通利用スペースの施工記録及び修繕記録を用意して、		B O T 施設の施工記録及び修繕記録を用意して、																								

【資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）の変更】

ページ	節・項	変更箇所	変更内容
1	2.	(レンタルラボの設置場所) J 3棟3～6階	(レンタルラボの設置場所) J 3棟2～6階
2	3.(2)(ア)	①レンタルラボへの入居者募集に係る運営は大学の研究情報部が実施する。 ②入居者募集に際して、選定事業者は研究情報部が実施する①の業務を支援する。	①学内研究者についてのレンタルラボへの入居者募集に係る運営は大学の研究情報部が中心となって実施する。 ②民間企業等についてのレンタルラボへの入居者募集に係る運営は、選定事業者が中心となって実施する。
2	3.(2)(エ)	【記載なし】	(エ)民間企業等の入居に係る契約手続き 選定事業者の入居者獲得による民間企業等の入居に際しては、選定事業者が大学より当該居室を借り受け、これを民間企業等に転貸する。

【資料3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)の変更】

ページ	節・項	変更箇所	変更内容
1	1.(1)	(BTO施設整備費相当 対象施設等) 【記載なし】	(BTO施設整備費相当 対象施設等) ・ J 3 棟 8～20 階及びペントハウス (PH) 階の全ての床面積相当分 (以下「BTO施設」という。) ・ J 2 棟の一部改修部分
1	1.(1)	(BTO施設整備費相当 支払時期) 教育研究スペース (以下「BTO施設」という。) の引渡し時までに全額支払う。	(BTO施設整備費相当 支払時期) BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、BTO施設の引渡し時までに残額を支払う。
1	1.(1)	(BOT施設整備費相当 対象施設等) 【記載なし】	(BOT施設整備費相当 対象施設等) ・ J 3 棟 2～7 階の全ての床面積相当分 (以下「BOT施設」という。)
1	1.(1)	(BOT施設整備費相当 支払時期) レンタルラボスペース及び共通利用スペース (以下、総称して「BOT施設」という。) の供用開始後、事業期間にわたり分割して半期毎に支払う	(BOT施設整備費相当 支払時期) BOT施設の供用開始後、事業期間にわたり分割して半期毎に支払う。
1	1.(1)	(維持管理費相当 対象施設等) 【記載なし】	(維持管理費相当 対象施設等) ・ 本施設 (J 2 棟及び J 3 棟)
2	1.(1)	教育研究スペース	BTO施設
2	1.(1)	レンタルラボ施設整備費	BOT施設整備費
2	1.(1)	レンタルラボ施設費	BOT施設費
2	1.(1)	レンタルラボスペース	BOT施設
2	1.(1)	レンタルラボ金利支払額	BOT金利支払額
2	1.(1)	共通利用スペース施設整備費	【削除】

2	1. (1)	(維持管理費) 外構維持管理業務、植栽維持管理業務、J 3 棟の各所修繕業務	【削除】
3	1. (1) 2)	教育研究スペース、レンタルラボスペース及び共通利用スペースに共通する費用（教育研究スペース、レンタルラボスペース及び共通利用スペースで共用する部分の施設整備費用）	BTO施設及びBOT施設に共通する費用
4	1. (2) 1) ア	BTO施設の引渡し時までに全額支払う。	BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額を支払う。
4	1. (2) 1) ウ	レンタルラボスペース及び共通利用スペース	BOT施設
4	1. (2) 1) ウ	レンタルラボ施設費及び共通利用スペース施設費	BOT施設費
4	1. (2) 1) ウ	稼働状況に応じたレンタルラボ施設費の減額を行う。	稼働状況に応じてBOT施設費のうちレンタルラボスペースの施設費相当分（以下「レンタルラボ施設費」という。）を対象に減額を行う。 レンタルラボ施設費は、BOT施設費のうちBOT施設の床面積に占めるレンタルラボの賃貸面積相当（1,500 m ² ）の割合から算出する。
6	2.	また、選定事業者による入居者募集支援は、民間企業等を大学に紹介し、実際にレンタルラボに入居させた居室数（1単位：約25 m ² ）（以下「入居支援単位」という。）をもって評価する。	また、選定事業者の入居者獲得による入居状況の評価は、居室部分を選定事業者が大学から借り受け、これを民間企業等に転貸する契約が成立したことをもって、入居状態にあるとみなし、実際に民間企業等をレンタルラボに入居させた居室の単位数（1単位：約25 m ² ）（以下「入居支援単位」という。）をもって行う。
6	2. (2)	【記載なし】	※ レンタルラボ施設費 = BOT施設費 × 1,500 m ² / BOT施設の床面積 ただし、選定事業者が適切に入居者募集を行い、入居率向上を図っているにもかかわらず、レンタルラボ施設費に減額が生じる場合、全体入居室70%まで大学がこれを保証する。（すなわち、上記i）～iii）の算定式においてα=70%を適用し、支払額を算出する。）

7	2. (2)	<p>支払率 【参考】レンタルラボ施設費の支払率と入居支援単位の関係</p>	<p>支払率 【参考】レンタルラボ施設費の支払率と入居支援単位の関係</p> <p>※点線は、2. (2)ただし書きを適用する場合に、大学が全体入居率70%を保証した際の支払い率を表している。</p>																																																																																																																																
8	2. (2)	<p>【参考】レンタルラボ施設費の支払率算定表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">全体入居率(α)</th> <th colspan="4">入居支援単位</th> </tr> <tr> <th>2単位未満</th> <th>2単位以上 4単位未満</th> <th>4単位以上 6単位未満</th> <th>6単位以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0%</td><td>90.0%</td><td>93.3%</td><td>96.7%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>10%</td><td>91.1%</td><td>94.1%</td><td>97.0%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>20%</td><td>92.2%</td><td>94.8%</td><td>97.4%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>30%</td><td>93.3%</td><td>95.6%</td><td>97.8%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>40%</td><td>94.4%</td><td>96.3%</td><td>98.1%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>50%</td><td>95.6%</td><td>97.0%</td><td>98.5%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>60%</td><td>96.7%</td><td>97.8%</td><td>98.9%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>70%</td><td>97.8%</td><td>98.5%</td><td>99.3%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>80%</td><td>98.9%</td><td>99.3%</td><td>99.6%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>90%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>100%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr> </tbody> </table>	全体入居率(α)	入居支援単位				2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上	0%	90.0%	93.3%	96.7%	100.0%	10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%	20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%	30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%	40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%	50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%	60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%	70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%	80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%	90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	<p>【参考】レンタルラボ施設費の支払率算定表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">全体入居率(α)</th> <th colspan="4">入居支援単位</th> </tr> <tr> <th>2単位未満</th> <th>2単位以上 4単位未満</th> <th>4単位以上 6単位未満</th> <th>6単位以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0%</td><td>90.0%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>10%</td><td>91.1%</td><td>94.1%</td><td>97.0%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>20%</td><td>92.2%</td><td>94.8%</td><td>97.4%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>30%</td><td>93.3%</td><td>95.6%</td><td>97.8%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>40%</td><td>94.4%</td><td>96.3%</td><td>98.1%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>50%</td><td>95.6%</td><td>97.0%</td><td>98.5%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>60%</td><td>96.7%</td><td>97.8%</td><td>98.9%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>70%</td><td>97.8%</td><td>98.5%</td><td>99.3%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>80%</td><td>98.9%</td><td>99.3%</td><td>99.6%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>90%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>100%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr> </tbody> </table>	全体入居率(α)	入居支援単位				2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上	0%	90.0%	-	-	-	10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%	20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%	30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%	40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%	50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%	60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%	70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%	80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%	90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体入居率(α)	入居支援単位																																																																																																																																		
	2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上																																																																																																																															
0%	90.0%	93.3%	96.7%	100.0%																																																																																																																															
10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%																																																																																																																															
20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%																																																																																																																															
30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%																																																																																																																															
40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%																																																																																																																															
50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%																																																																																																																															
60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%																																																																																																																															
70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%																																																																																																																															
80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%																																																																																																																															
90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																																																																																																															
100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																																																																																																															
全体入居率(α)	入居支援単位																																																																																																																																		
	2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上																																																																																																																															
0%	90.0%	-	-	-																																																																																																																															
10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%																																																																																																																															
20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%																																																																																																																															
30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%																																																																																																																															
40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%																																																																																																																															
50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%																																																																																																																															
60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%																																																																																																																															
70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%																																																																																																																															
80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%																																																																																																																															
90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																																																																																																															
100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%																																																																																																																															