

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

募集要項

2019年11月

国立大学法人東京工業大学

(2020年2月7日一部訂正)

(2020年3月17日一部訂正)

(2020年8月12日一部訂正)

【目次】

はじめに（本書の位置づけ）	1
第1章 本事業の概要	2
1 事業名称	2
2 事業概要	2
3 本事業の目的等	5
4 事業スケジュール及び本事業の進め方	7
第2章 事業実施条件	8
1 事業敷地に係る条件	8
2 貸付等に係る条件	10
3 施設計画に係る条件	13
4 特に留意すべき上位計画及び関係法令等	15
第3章 事業者の選定方式及び応募手続き	17
1 事業者の選定方式	17
2 募集・選定スケジュール	17
3 応募者の参加要件	17
4 本学担当窓口	21
5 応募手続き	21

別紙：貸付料等の概念図

はじめに（本書の位置づけ）

本募集要項は国立大学法人東京工業大学（以下「本学」という。）が民間事業者の不動産開発に係るノウハウ・経験・資金等を活用した「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の予定者を選定するための手続き及び本事業の実施条件等を示したものである。

以下の書類は本募集要項と一体の書類（以下「募集要項等」という。）であり、本事業への応募を予定する者（以下「応募者」という。）は全ての文書を精読の上、応募に参画すること。なお、事業実施方針（2019年6月28日公表）及び事業実施方針に関する質問に対する回答（2019年8月23日公表。以下両書類を総称して「実施方針等」という。）はそれぞれの公表時点における本学の考え方を示したものであり、募集要項等と実施方針等の内容が異なる場合、募集要項等が優先されるものとする。

募集要項等の構成

募集要項（本書）

資料－1 要求水準書

資料－2 事業協定書（案） ※別紙に定期借地権設定契約（案）及び使用貸借契約（案）を含む

資料－3 審査基準書

資料－4 様式集

参考資料集 ※参考資料集貸与申込書を提出した者に個別にCD-Rで貸与する。

参考資料1 案内図・現況図

参考資料2 測量図

参考資料3 既存ボーリングデータ

参考資料4 道路位置指定申請図

参考資料5 土地履歴調査報告書

参考資料6 現況屋外設備図

参考資料7 既存施設（建物・設備等）実施設計図等

参考資料8 構内記念碑資料

参考資料9 構内樹木資料

参考資料10 歩行者通行量調査結果報告書

参考資料11 3キャンパスの総合的利用方針

参考資料12 田町キャンパスに配置する組織・機能の選定方針

参考資料13 田町キャンパス土地活用事業 開発コンセプト

参考資料14 インキュベーション施設の基本概念

参考資料15 機能・諸室の相関図

参考資料16 教育研究機能の想定モジュールプラン

参考資料17 複合施設Bの参考イメージ

第1章 本事業の概要

1 事業名称

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

2 事業概要

(1) 事業概要

本事業は、本学が田町キャンパスに位置している本学附属科学技術高等学校（以下「附属高校」という。）を大岡山キャンパスへ移転することを前提として、事業者の選定を行い、本学が事業敷地に対して定期借地権を設定し、事業者が本学から土地を借り受け、一体的な開発により大学施設を含む複合施設を整備し、借地期間にわたり管理運営を行う事業である。

(2) 事業敷地の概要

本事業の対象となる事業敷地（以下、両敷地を総称して「本事業敷地」という。）は下表のとおりである。本事業敷地の案内図・現況図及び敷地面積を示す測量図は、それぞれ参考資料1及び参考資料2のとおりである。

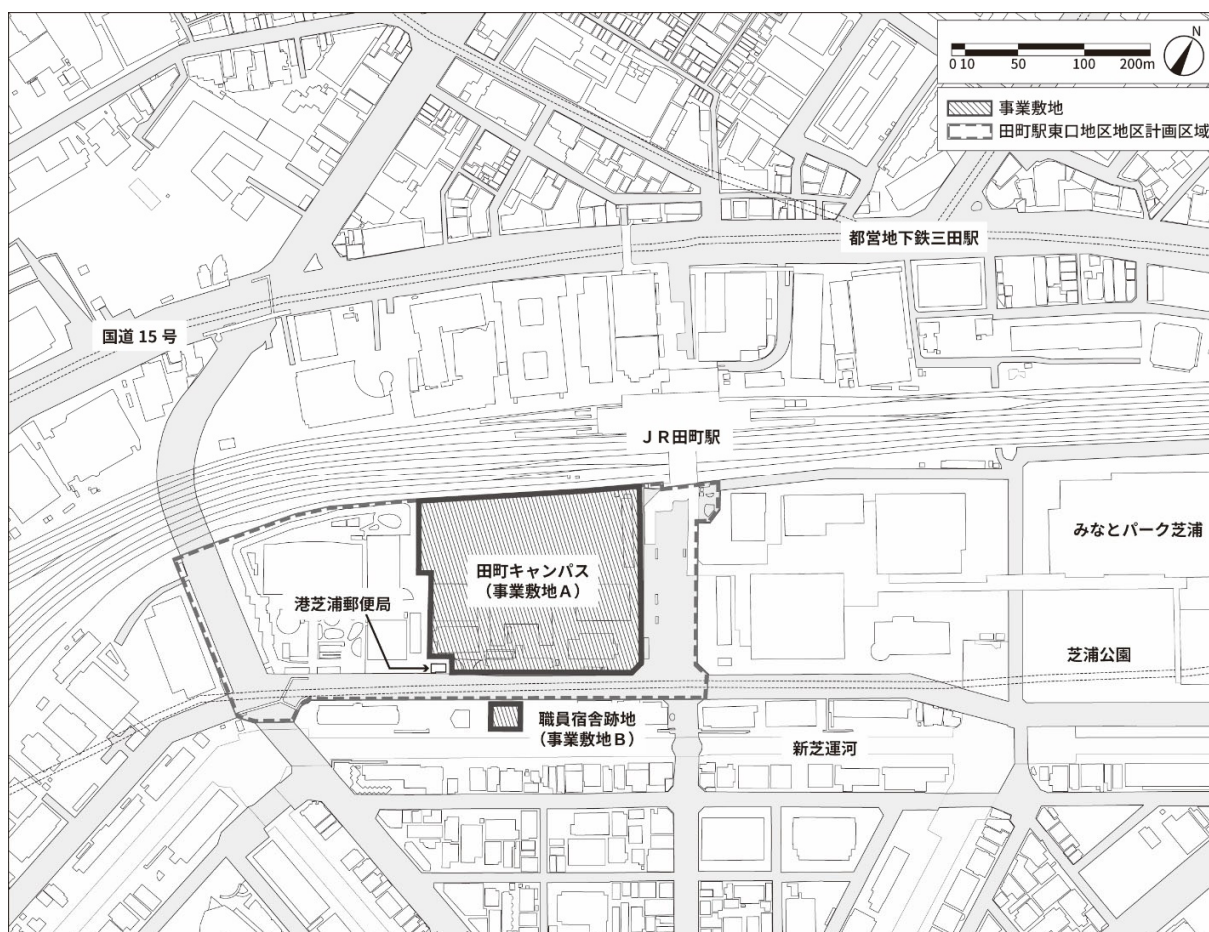
① 田町キャンパス（以下「事業敷地A」という。）

所在地	東京都港区芝浦三丁目 17-1, 19-1, 19-2, 19-4, 19-9, 19-12		
敷地面積（実測）	22,678.63 m ²	用途地域	準工業地域／商業地域
指定容積率	400%/500%	指定建ぺい率	60%/80%
地区計画等	田町駅東口地区再開発地区計画		
主な地域・地区等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 ・国際戦略総合特別区域（東京都 アジアヘッドクォーター特区） ・田町駅東口地域暖冷房計画区域 		
現有施設等	<p>東京工業大学附属科学技術高等学校 : 計 13,906 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本館(1号館) 昭和 37 年R造 4 階 4,892 m² ・校舎実験棟(2号館) 昭和 45 年R造 4 階 2,251 m² ・校舎(4号館) 昭和 56 年R造 5 階 2,835 m² ・校舎・体育館(3、5号館) 平成 11 年R造 4 階 3,631 m² ・薬品庫 平成 11 年R造 1 階 30 m² ・部室・倉庫 平成 11 年R造 1 階 267 m² <p>キャンパス・イノベーションセンター（以下「C I C」という。） : 計 9,179 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・C I C 平成 15 年S R造 9 階 9,169 m² ・倉庫 平成 15 年R造 1 階 10 m² 		

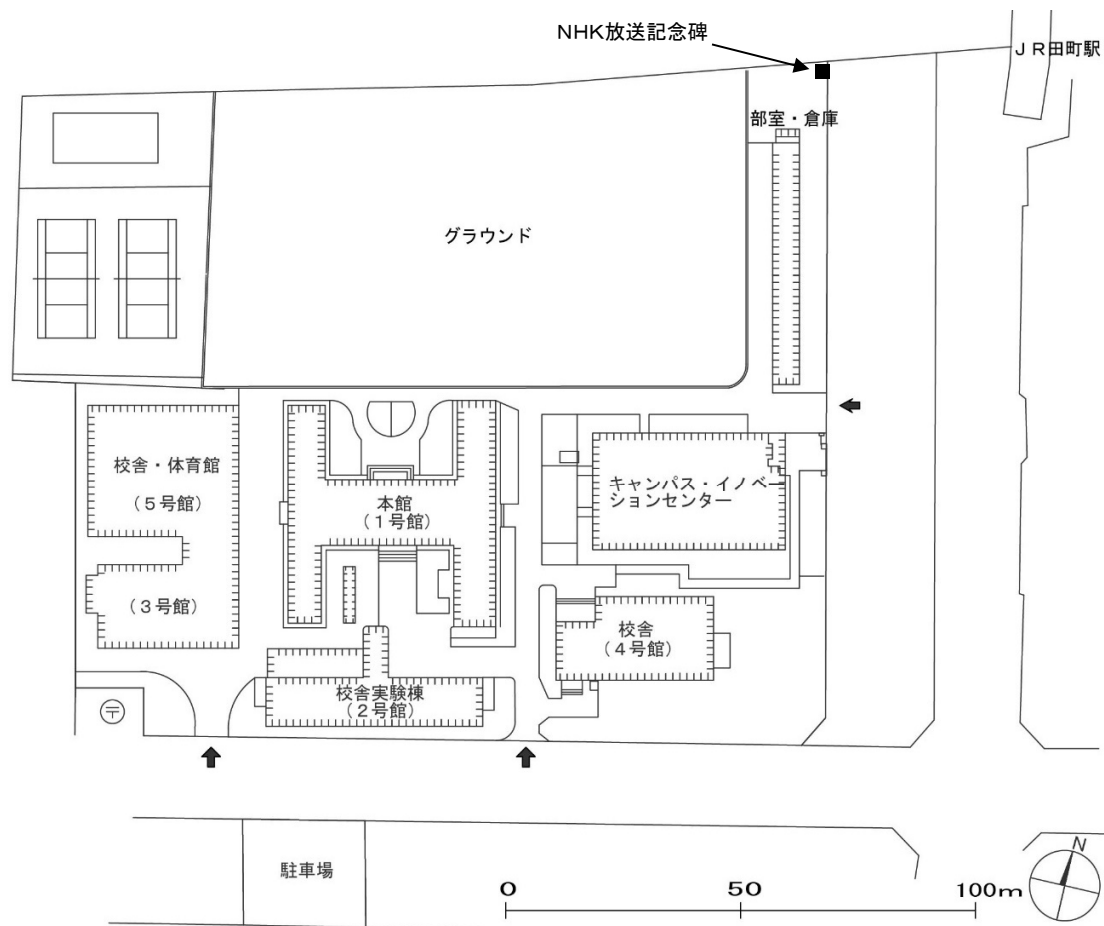
② 職員宿舍跡地（以下「事業敷地B」という。）

所在地	東京都港区芝浦三丁目 18-2		
敷地面積（実測）	544.52 m ²	用途地域	準工業地域
指定容積率	400%	指定建ぺい率	60%
地区計画等	なし		
主な地域・地区等	・ 海岸保全区域及び港湾隣接地域		
現有施設等	駐車場		

本事業敷地の位置図



本事業敷地における現状の建物配置図



3 本事業の目的等

(1) 本事業の目的

本学は、本学が目指す世界最高の理工系総合大学「世界トップ10に入るリサーチユニバーシティ」の実現に向け、主として大岡山、すずかけ台及び田町の3キャンパスにおいて最先端の教育研究を推進しており、2018年3月に文部科学大臣により指定国立大学法人に指定されたところである。指定国立大学法人は「国内の競争環境の枠組みから出て、国際的な競争環境の中で、世界の有力大学と伍し、社会や経済の発展に貢献する取組の具体的成果を積極的に発信し、国立大学改革の推進役としての役割を果たすこと」が期待されており、教育研究基盤発展の自立化を目指していくことが重要となっている。

本事業敷地を含む品川駅－田町駅周辺地域においては、大規模開発による新たなまちづくりが進展しており、羽田空港の国際化や羽田空港アクセス線の計画、高輪ゲートウェイ駅の開業及びびニア中央新幹線の開通などにより、地域全体での立地性の向上も見込まれるところである。また事業敷地A（田町キャンパス）は、JR田町駅に近接しており、再開発等促進区を定める地区計画、都市再生緊急整備地域及び国際戦略総合特別区域（東京都 アジアヘッドクォーター特区）に位置づけられているなど、非常に高い開発ポテンシャルを有している。

本事業は、国立大学法人法第34条の2に基づく文部科学大臣の認可を受け、都市開発諸制度を活用した再開発を行い、低利用に留まっている本事業敷地の有効活用と都市基盤の強化を図ることで、本学の財務基盤強化と田町駅周辺の魅力的なまちづくりに寄与していくものである。また、最先端の研究教育を推進している本学が事業に関わる大規模再開発という特性を最大限に活かし、産学官連携や新産業創出につながる機能を導入し、本学と事業者が連携して事業を実施していくことで、東京都の都市再生や国際競争力の強化に貢献していくことを目指している。

(2) 本事業のコンセプト

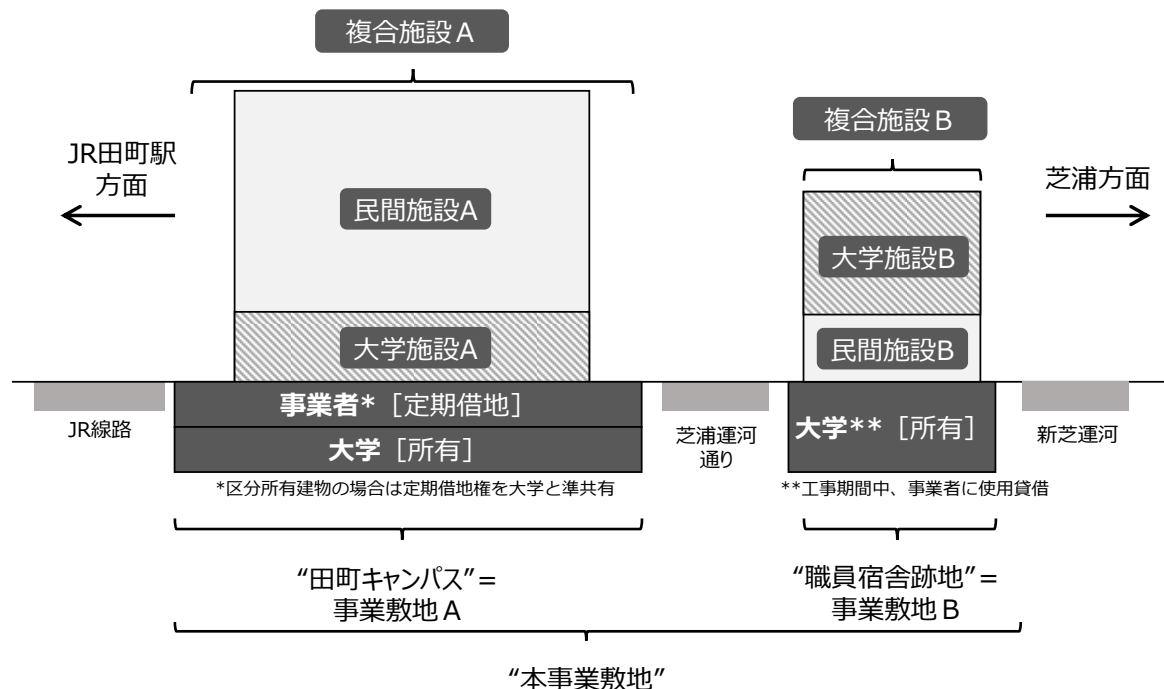
本学では2015年2月に「3キャンパスの総合的利用方針」（参考資料11）を定め、田町キャンパスを「敷地の高度利用を図り、教育研究スペースを拡充するとともに、田町駅前という立地を活かし、大学間・産学官・国際連携のためのスペースを確保することにより、社会連携・国際化等の拠点とする。」ことを方針決定しており、これを踏まえて参考資料13に示す「田町キャンパス土地活用事業 開発コンセプト」（以下「開発コンセプト」という。）を策定した。

事業者は、開発コンセプトに示す誘導目標に則して、本学と企業・研究機関等との産学官連携を通じて、新たなイノベーションを創出し、国内外の企業・大学等を集積していくための機能を誘導し、本学と連携を図りつつ、自らが提案した本事業全体のコンセプト（以下「事業コンセプト」という。）に従い、本事業を実施する。

(3) 本事業で計画する施設等の構成及び施設概要

本事業で計画する施設等の構成及び施設概要は以下の図表のとおりである。

①本事業における施設構成（イメージ）



②各施設の計画概要

施設名称	施設計画の概要
複合施設 A	事業敷地 A（田町キャンパス敷地（附属高校跡地））に整備する大学施設と民間施設で構成される複合施設及び関連するインフラ施設で、応募者自らが提案した事業コンセプトを実現する施設とする。事業敷地 A に定期借地権を設定し、本学から事業者に対して貸し付ける。大学施設 A と民間施設 A を一体の建物として計画する場合は本学と事業者の区分所有建物となる。
大学施設 A	事業敷地 A に整備する大学施設。施設完成後、本学が所有権を取得する。
民間施設 A	複合施設 A のうち大学施設 A を除く施設で、開発コンセプトを踏まえた産学官連携機能等の施設を含む。
複合施設 B	事業敷地 B（職員宿舍跡地）に整備する大学施設 B を主としつつ、本学が使用しない面積については事業者が本学から賃借することができる。事業敷地 B は定期借地権の対象外とし、建設期間中、本学から事業者に対して使用貸借し、複合施設 B の完成後、本学が所有権を取得する。
大学施設 B	事業敷地 B に整備する大学施設
民間施設 B	複合施設 B のうち一部を事業者が使用する場合の民間施設部分。定期建物賃貸借により本学から事業者に対して貸し付ける。
複合施設	複合施設 A 及び複合施設 B の総称
大学施設	大学施設 A 及び大学施設 B の総称
民間施設	民間施設 A 及び民間施設 B の総称

4 事業スケジュール及び本事業の進め方

(1) 本事業の事業スケジュール

本事業の事業期間は事業協定書の締結日から事業敷地Aに係る定期借地権の設定契約（以下「定期借地契約」という。）の終了日までとする。以下は現時点で想定する事業スケジュールであり、具体の日程は事業者の提案及び事業の進捗により決定する。

事業協定書及び定期借地契約書は資料-2に示すとおりである。

2021年2月頃	①事業協定の締結 本事業全体の開発計画の策定及び設計
2026年3月頃	②附属高校の移転完了、定期借地契約の締結
2026～2027年頃	③既存施設の除却、複合施設の整備着手
2029～2030年頃	④複合施設の供用開始
2101年3月頃	⑤事業敷地Aの返還 定期借地契約及び本事業の終了

(2) 本事業の進め方

①事業協定の締結、本事業全体の開発計画の策定及び設計

事業者は本学との間で事業協定書を締結した後、本学と協議のうえ本事業全体の開発計画を策定し、複合施設の整備に着手するまでに関係行政等との協議及び本事業敷地全体の施設整備に係る設計を完了させる。

②附属高校の移転完了、定期借地契約の締結

本学は2026年3月頃までに附属高校の移転を完了する予定である。附属高校が移転した時点で本学は事業者と事業敷地Aに係る定期借地契約を締結（2026年4月1日の締結を予定）する。

③既存施設の除却、複合施設の整備着手

附属高校の移転完了後、事業者は事業敷地Aに係る既存施設を除却（事業敷地B、C I Cの取扱いについては第2章3（1）を参照）のうえ、複合施設Aを整備する。ただし、複合施設Aの計画上、既存施設の除却と並行して工事が可能な場合はこれを認める。

また、複合施設Bの整備スケジュールは複合施設Aと一体の整備を基本とするが、事業者の提案により複合施設Aに先立ち2021年6月頃から工事着工することも可能である。ただし、その場合であっても、複合施設Aを含む本事業に係る全体の開発申請等に支障がないよう留意すること。

④複合施設の供用開始

大学施設A及び複合施設Bの施設完成後、事業者は大学施設A及び複合施設B（以下「譲渡対象施設」という。）を本学に引渡す。譲渡対象施設の引渡予定日は事業者の提案による（以下、本書では譲渡対象施設が同時に引渡されることを前提とする。）が、遅くとも2030年上半期内とし、譲渡対象施設の引渡日の翌日（以下「供用開始日」という。）以降、複合施設の建物管理（第2章3（3）を参照）を行う。

⑤事業敷地Aの返還、定期借地契約及び本事業の終了

事業者は定期借地契約の終了に合わせて、複合施設Aを除却の上、事業敷地Aを更地で本学に返還する。事業敷地Aの返還をもって定期借地契約及び本事業を終了する。

第2章 事業実施条件

1 事業敷地に係る条件

(1) 本公募における事業敷地の範囲

提案にあたっては本事業敷地の範囲内で提案することを原則とする。

①道路拡幅に伴う事業敷地Aの面積

事業敷地Aの南側に面する道路は「田町駅東口地区再開発地区計画」において地区内集散道路に位置付けられており、本事業において現行の道路幅員（約18m）から+約2m拡幅し、幅員20mに整備することが想定される。

そのため、複合施設Aの完成時には事業敷地Aの面積が現状から減少する想定であることから、本公募にあたっては下表の道路拡幅後の事業敷地面積を前提に提案を行うこと。なお、2で後述する定借貸付料及び提案貸付料は実際の道路拡幅後の事業敷地面積に下表の想定面積から差異が生じたとしても事後に調整する予定はない。

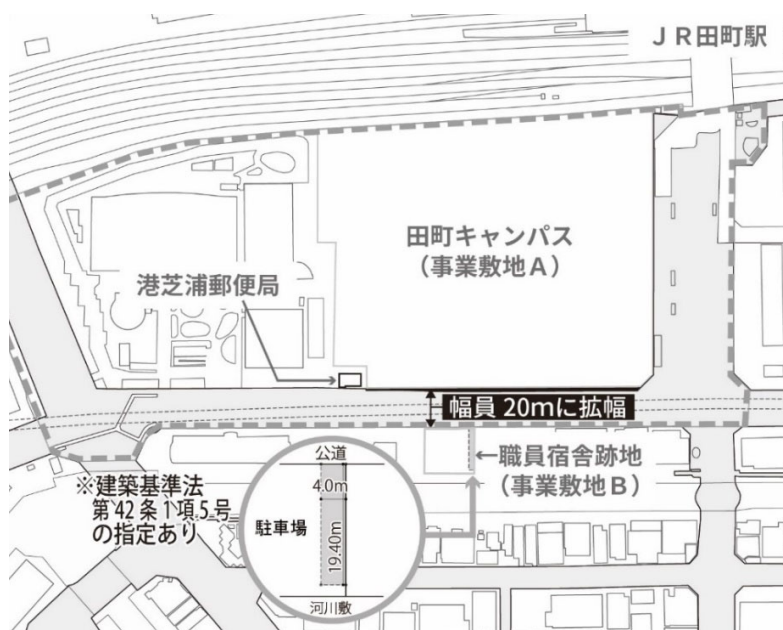
現状の事業敷地Aの面積（実測）	道路拡幅後の事業敷地Aの想定面積
22,678.63 m ²	<u>22,390 m²</u>

② 事業敷地B内の位置指定道路の廃止

事業敷地Bの東側には建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路が存在するため、複合施設Bの整備に際して当該道路の廃止手続きを行うこと。

なお、事業敷地A及び事業敷地Bの敷地面積はそれぞれ500 m²以上であり、開発区域での道路の変更・取消に伴う区画変更が生じることから、開発行為に該当する可能性がある点、留意すること。現況の道路位置については、参考資料4に示す。

地区内集散道路及び位置指定道路の位置図



(2) 事業敷地の土地履歴調査結果等の概要

本事業敷地については、2018年9月に本学が参考資料5に示す土地履歴調査を実施しており、その調査結果を踏まえた主な留意事項は以下のとおりである。

① 土壌等の汚染の可能性

土地履歴調査報告書に示すとおり、本事業敷地には土壌等の汚染の可能性のある土地が存在するため、事業者は東京都と協議の上、必要に応じて本調査以降を補完する履歴調査及び土壌汚染状況調査計画書の更新を行い、附属高校校舎解体着手に先立ち、土壌汚染対策法及び関係条例に基づく土壌汚染調査及び対策を行う必要がある。

② 地中埋設物等の可能性

C I C建設時の根切り工事において、過去に存在した建物の基礎及び松丸太杭の存置が確認された事実から、土地履歴調査報告書に示す過去に存在した建築物の地中構造部について、その後の建築物の建設時に支障とならなかった場合は存置されている可能性が高い。

③ 埋蔵文化財の可能性

土地履歴調査報告書に示すとおり、本事業敷地は少なくとも明治42年以前は東京湾内であることから、それ以前の埋蔵文化財が存在する可能性は著しく低いと想定されるが、線路敷きと隣接していることから、文化財的価値を有する土塁等の存在は否定できない。

④ 既存施設のアスベスト等の含有の可能性

既存施設に関して、アスベスト等の含有が疑われる吹き付けアスベスト等及び校舎実験棟（2号館）の室内に露出した保温材については、本学において分析調査を実施済みであり、平成30年10月1日時点において規制対象となるアスベスト等の含有は確認されていない。ただし、天井内等に隠蔽された保温材、耐火被覆材（C I Cのみに存在）、レベル3に該当するスレート板及びビニル床タイル等については未確認であり、アスベスト等の含有の可能性はある。なお、P C Bについては確認調査を実施済みであり、当該調査の範囲内において判明したP C B含有機材等は処理済みである。

(3) 埋設物及び土壌汚染等による建設障害等の対策費用の取扱い

(2) 及び土地履歴調査報告書を含む公募書類等から合理的に推定される範囲での土壌汚染、支障埋設物（埋蔵文化財、地下構造物及び建設ガラを含むが、これらに限られない。）、電波障害、既存施設のアスベスト等の建設障害（以下「建設障害等」という）の対策費用を事業者は負担するものとし、本学は対策費用や損害賠償、補償等の一切を負担しない。ただし、公募書類等から合理的に推測し得なかった建設障害等（電波障害を除く）の撤去及び対策等については、当該建設障害等の撤去及び対策等により本事業の実施が困難となることが合理的に認められる場合、本学は費用負担について協議に応じる。

(4) 屋外設備の現況

本事業敷地内の屋外給水、ガス、消火管及び電力・通信設備等の現況は、参考資料6に示す。

2 貸付等に係る条件

本事業敷地の貸付条件は「国立大学法人法第三十四条の二における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準について」（28 文科高第 1002 号。平成 29 年 2 月 21 日付け高等教育局長・研究振興局長通知）（以下「認可基準」という。）及び「国立大学法人東京工業大学不動産貸付基準」（平成 16 年 4 月 1 日学長裁定（令和元年 7 月 1 日施行））（以下「本学貸付基準」という。）による。貸付条件に係る概要は以下のほか、詳細は資料－2 に示すとおりである。

（1）事業敷地 A に係る条件

①貸付方式

本学は事業敷地 A について、認可基準の規定に基づき、借地借家法第 22 条に基づく定期借地権により、事業者に貸し付ける。

なお、複合施設 A が本学と事業者の区分所有建物となる場合、民間施設 A と大学施設 A を分棟とし一団地認定を受ける場合のいずれにおいても、本学が本学と事業者にて定期借地権を設定（当該借地権を本学と事業者で準共有し、準共有の持分割合はそれぞれの区分所有建物の専有部分の割合に応じて決定）する。

②定期借地期間等

定期借地契約の契約期間は定期借地契約の締結日（2026 年 4 月 1 日を予定）から 75 年後の応当日の前日まで（以下「定期借地期間」といい、定期借地期間のうち事業者が複合施設 A の整備のために事業敷地 A を占有して使用する時点から定期借地期間の終了日までを「貸付期間」という。）とし、定期借地期間には既存施設の除却期間、複合施設 A の建設期間、供用期間、貸付終了時の複合施設 A の除却期間を含む。

③貸付料等の考え方

本事業における貸付料等は以下に定めるとおりである。併せて本書の別紙の概念図も参考にすること。

ア．貸付料の水準

応募者は事業敷地 A に対する貸付料等として以下の式で計算する貸付料（年額）（以下「提案貸付料」という。）を提案するものとし、提案貸付料は以下で示す基準貸付料を上回る水準とする。本公募にあっては提案貸付料を定量評価の対象とする。提案にあたっては資料－4（様式集）に従いそれぞれの貸付料等の内訳を区分して明示すること。

なお、貸付期間の初年度及び終了年度等、貸付期間が 1 年に満たない年度の貸付料は、貸付期間の日割りにより計算するものとする。

$$\text{提案貸付料（年額）} = \text{定借貸付料（年額）} - \text{前納貸付料（年額）} \quad (\text{応募者の提案がある場合})$$

$$\text{基準貸付料} = 1.4 \text{ 億円} / \text{年}$$

定借貸付料	後述のイ.における一時金やウ.における権利金又は前納貸付料等を前提としない場合の事業敷地Aの貸付料年額。
前納貸付料	応募者が後述のウ.において前納貸付料を提案した場合における、譲渡対象施設の引渡日の翌日（供用開始日）から貸付期間の終了日までの期間を対象に前納貸付料を日割りで均等に分割した年額相当額。応募者が前納貸付料を提案せず、全て権利金の支払を提案する場合は、ゼロとなる。 ただし、事業協定書の締結にあたって、応募者が提案した定借貸付料及び前納貸付料の水準を踏まえ、前納貸付料の対象期間を調整する場合がある。

イ. 一時金及び引渡日までの貸付料の支払

事業者は本学との間で定期借地契約を締結した日に一時金として上記の基準貸付料の年額を本学に支払う。

一時金は貸付期間の開始日から譲渡対象施設の引渡日までの提案貸付料の一部の前払に相当するものとし、事業者は一時金に相当する金額を貸付期間の開始日から譲渡対象施設の引渡日までの期間で均等に日割り分割し、年度当たりの一時金を提案貸付料から控除した金額を本学に支払うものとする。

ウ. 引渡日における譲渡時一括支払金の支払

事業者は譲渡対象施設の引渡日に、事業者が提案した譲渡対象施設の譲渡代金額に50億円を加えた金額と同額の一括支払金（以下「譲渡時一括支払金」という。）を本学に支払う義務を負う。

譲渡時一括支払金は、定期借地権設定の対価（権利金）又は譲渡対象施設の引渡日の翌日から定期借地期間の終了日までの定借貸付料の一部の前納額（前納貸付料）若しくはその両者の組合せで構成され、権利金又は前納貸付料若しくは両者の組合せ（この場合は、その金額の内訳を含む）の選択は応募者の任意とし、いずれかを提案するものとする。

事業者は譲渡時一括支払金のうち50億円を現金で譲渡対象施設の引渡日に本学の指定する口座に支払う。

また、譲渡時一括支払金のうち残りの譲渡代金額に相当する金額は譲渡対象施設の引渡日において、事業者が譲渡対象施設を本学に引渡すことによって代物弁済することとする。（代物弁済に関する契約上の位置づけについては資料-2に規定するとおり。）

エ. 引渡日の翌日（供用開始日）以降の貸付料の支払

事業者は譲渡対象施設の引渡日の翌日（供用開始日）以降、貸付期間の終了日まで提案貸付料を本学に支払う。

④契約保証金

事業者は事業協定及び定期借地契約の履行に係る保証金として、事業協定書の締結時に提案貸付料の年額を本学に納付する。

⑤借地権の転貸及び譲渡等の取り扱い

定期借地期間中、事業者は事業敷地Aに係る借地権を保有し続けるものとし、第三者への借地権の転貸及び譲渡は原則、認めない。

ただし、事業者は複合施設Aの供用開始以降、本学の事前承諾を得た場合に限り、民間施設Aの所有権を第三者に譲渡し、かつ当該者に対して事業敷地Aに係る借地権に定期転貸借権を設定することができる。

また、民間施設Aの所有権を第三者に譲渡する場合、上記の借地権の転貸による方法を前提とするが、これによれない合理的な理由があり、かつ当該第三者が募集要項等及び事業者の提案内容等を継続して履行する能力を有し、本事業の遂行に支障がないことの確認を含めて本学が事前承諾した場合に限って、事業敷地Aに係る借地権を譲渡することができる。

⑥事業敷地Aの街区名称の取扱い

事業敷地Aの開発後の街区名称については、事業者が、本事業の開発コンセプトを象徴し、本学のプレゼンスを対外的にアピールできる街区名称案を本学に事前に提示した上で、事業者と本学との協議により決定する。

(2) 事業敷地Bに係る条件

①事業敷地Bに関する使用貸借契約について

複合施設Bの整備を目的に、本学から事業者に対して複合施設Bの建設期間中、事業敷地Bを使用貸借により貸し付ける。使用貸借契約書(案)は資料-2の別紙に示すとおりである。

②民間施設Bに関する定期建物賃貸借契約について

ア. 貸付方式

複合施設Bの中に民間施設Bを計画する場合は、複合施設Bの完成後、複合施設Bの所有権を本学が取得した後、定期建物賃貸借により本学から事業者に貸し付ける。定期建物賃貸借契約は本学貸付基準を基に別途、本学と事業者で協議の上締結する。

イ. 貸付期間等

定期建物賃貸借契約の期間は10年以上で、事業者が提案する期間を当初の貸付期間とする。

ウ. 貸付料

民間施設Bの貸付料は、事業者が提案する民間施設Bの用途に応じて、貸付時点における近隣地域内における類似用途の賃貸取引事例を踏まえ、提案用途の公共性も加味した上で本学が決定するものとするが、本公募の提案にあたっては、本学貸付基準別紙1に基づき4,000円/㎡月とすること。なお、この単価は本学貸付基準に定める用途に貸し付ける場合の水準であることに留意すること。

(3) 貸付料等の会計・税務上の取扱い

事業者が本学に支払う貸付料等及び譲渡対象施設の取引等に係る一切の会計・税務上の処理方法及び事業者が課税主体となる税金等については、必要に応じて所管官庁や専門有資格者等に確認の上、事業者の責任と負担により提案すること。事業者が当初想定した会計・財務上の効果が得られなかった場合であっても本学並びに資料-3に示す「田町キャンパス土地活用事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)及び後述する本学のアドバイザーは何らの責任を負わない。

3 施設計画に係る条件

(1) 既存施設等の取扱い

①附属高校の除却

附属高校については、2026年3月頃に大岡山キャンパスへの移転を想定しており、移転後、事業者は既存施設を除却する。附属高校、後述するC I C等の既存施設（建物・設備等）の実施設計画は参考資料7に示す。

なお、事業敷地Aの貸付期間開始時点において、既存施設内に存置されている物品等の除却費用は参考資料7に記載がないものに限りに、本学が負担する。事業者は解体に先立ち、存置物品等のリスト（存置物品に物品管理票が貼付されている場合はその管理情報も含む。）及び除却費用の見積りを作成し、本学に提出すること。

②C I Cの取扱い

事業敷地A内に位置するC I Cは現在、主に本学の教育研究スペースと他大学の利用スペースで構成されており、2022年3月に他大学の利用スペースが明け渡された後、大学施設に移転する本学組織の仮移転先として使用する予定である。そのため、複合施設Aの工事期間中も確保する必要があり、複合施設Aの完成後、現在C I Cの7階から9階を利用している本学組織と複合施設Aの完成時点でC I Cの2階から6階に仮移転している本学組織を本学が大学施設Aに移転の上、事業者はC I Cを除却することとなる。ただし、複合施設Aの配置計画上、工事着工時点でC I Cの除却が必要な場合、複合施設が完成するまでの間、C I Cとは別に事業者が仮移転先として適切な代替施設を確保することも可能とするが、代替施設の選定にあたっては後述する第3章5（6）の対話において本学に事前確認の上、実現可能な計画を提案すること。なお、代替施設の確保及び改修等に要する費用、代替施設への移転費用及びその他代替施設への仮移転によって生じる追加費用の一切は事業者が負担すること。代替施設に必要な条件は要求水準書に示す。

③事業敷地B（職員宿舎跡地）の駐車場施設の除却

現在、事業敷地Bで運営を行っている駐車場施設は本学をして駐車場事業者に除却させる。除却の完了時期については複合施設Bの着工時期に応じて事業者と協議のうえ決定する。

④事業敷地内の記念碑・既存樹木等

ア．記念碑の取扱い

事業敷地Aに現在設置されているNHK放送記念碑（以下「NHK記念碑」という。NHK記念碑は日本放送協会が所有し、現在は本学から日本放送協会に対して設置場所を使用させている。）及び本学の記念碑（以下、NHK記念碑と総称して「記念碑」という。）について、開発計画上、記念碑が支障となる場合、新たな移設場所等を本学と協議のうえ、事業敷地A内に移設することができる。また、工事期間中、記念碑の仮移設等が必要な場合、事業者は本学と協議の上、適切な保管場所等を確保すること。

また、事業者は事業敷地Aを本学から定期借地している期間中、記念碑の設置に係る必要な権原を無償で日本放送協会及び本学にそれぞれ個別に付与すること。なお、記念碑の管理はそれぞれの所有者である日本放送協会及び本学が実施する。

記念碑の現状の設置状況及び寸法等は参考資料8に示すとおりである。

イ. 既存樹木の取扱い

本事業敷地に存在する既存樹木の一覧は参考資料9に示すとおりである。事業者は、自身が提案する複合施設の計画に基づきこれらの既存樹木の移植、伐採等を行う。なお、計画に際しては可能な範囲で樹木保全を行うよう配慮すること。記念樹木については附属高校の移転に合わせて全て本学が大岡山キャンパスに移植する。

(2) 複合施設の施設計画等に係る基本的な条件

複合施設の基本的な整備条件及び大学施設の要求水準は資料-1に示す。

(3) 複合施設の建物管理等の業務範囲と費用負担の考え方

事業者は、複合施設の完成後、複合施設の性能・機能を維持し、運営するために必要な業務（以下「建物管理」という。）を下表の区分を原則に実施のうえ、その実施に要する費用及び下表の範囲の光熱水費を負担する。複合施設Aにおける業務内容及び建物区分の詳細は別途協議の上、複合施設Aの供用開始日までに管理規約において定めるものとする。ただし、本学が実施する建物管理（下表の区分①）についても、本事業とは別に本学が費用負担のうえ事業者に委託する場合がある。

建物区分 業務内容	複合施設A				複合施設B
	大学 専有部*1	事業者 専有部*1	共用部*1	左記以外の事業敷地 Aの外構・屋外デッキ・インフラ等	
清掃	①	②	③	②	①
警備・受付	①	②	③	②	①
修繕・更新	①	②	③	②	①
保守点検・監視	③*2			②	①
光熱水費の負担	本学	事業者	按分*3	事業者	本学

- ①・・・本学が当該業務を実施し、本学がその実施費用を負担する。
- ②・・・事業者が当該業務を実施し、事業者がその実施費用を負担する。
- ③・・・事業者が当該業務を実施し、本学と事業者がその実施費用を以下の按分計算により負担する。

本学の負担割合＝大学専有部の面積／（大学専有部の面積＋事業者専有部の面積）

- *1. 大学専有部、事業者専有部、共用部の各範囲は、要求水準書にて示す。
- *2. 複合施設Aの中央監視室や防災センター等で実施する複合施設A全体の保守点検・監視業務を指し、大学専有部のみを対象とした保守点検・監視業務は①とする。
- *3. 本学と事業者がその実施費用を上記③の按分計算により負担する。

(4) エリアマネジメント活動の推進

事業者は、本事業敷地を含む地区のにぎわいを創出し、公共交通の利便向上、良好な景観形成、防犯・防災性向上等、地区の継続的な価値向上に資するよう、本学、関係行政、地区の地権者及び事業主等と連携しエリアマネジメント組織の設立・運営を検討すること。特に、開発コンセプトや本事業と本学との連携等を踏まえ、本事業の特徴を活かしたエリアマネジメント活動を期待する。事業者が提案したエリアマネジメントの実施計画について、教育研究機関として本学が果たせる役割があれば、最大限の関与及び協力をするが、エリアマネジメントに係る費用は原則事業者が全額負担する。

4 特に留意すべき上位計画及び関係法令等

本事業の実施にあたって特に留意すべき上位計画及び関係法令等は下記のとおりである。事業者はこれに限らず自らの計画に則した法令等を別途確認すること。

【国の計画】

- ア 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針
- イ 国家戦略特別区域及び区域方針東京圏
- ウ 国際戦略総合特別区域アジアヘッドクォーター特区の域内ビジョン

【東京都の計画】

- ア 都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～
- イ 都市づくりのグランドデザイン
- ウ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- エ 都市再開発の方針
- オ 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014

【港区の計画】

- ア 港区まちづくりマスタープラン
- イ 港区景観計画
- ウ 港区緑と水の総合計画
- エ 港にぎわい公園づくり基本方針
- オ 港区防災街づくり整備指針
- カ 港区電線類地中化整備基本方針
- キ 港区バリアフリー基本構想
- ク 港区低炭素まちづくり計画

【関係法等】

- ア 都市計画法
- イ 都市再生特別措置法
- ウ 建築基準法
- エ 消防法
- オ 航空法
- カ 港湾法
- キ 海岸法
- ク 文化財保護法
- ケ 建設業法
- コ 電波法
- サ 有線電気通信法
- シ 水道法
- ス 下水道法
- セ 電気事業法

- ソ ガス事業法
- タ 道路法
- チ 騒音規制法
- ツ 振動規制法
- テ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ト 労働安全衛生法
- ナ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ニ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ヌ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ネ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ノ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

【東京都の条例等】

- ア 東京都屋外広告物条例
- イ 東京都建築安全条例
- ウ 東京都駐車場条例
- エ 火災予防条例
- オ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- カ 東京都環境影響評価条例
- キ 東京都福祉のまちづくり条例
- ク 東京都安全・安心まちづくり条例
- ケ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- コ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- サ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- シ 東京都景観条例
- ス 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

【港区の条例等】

- ア 港区みどりを守る条例
- イ 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ウ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱
- エ 港区環境影響調査実施要綱（東京都環境影響評価条例が不適合の場合）
- オ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例
- カ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- キ 港区まちづくり条例
- ク 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱
- ケ 港区景観条例
- コ 港区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- サ 港区ビル風対策要綱

その他関連する法令、条例等

第3章 事業者の選定方式及び応募手続き

1 事業者の選定方式

本学は、本事業への参加を希望する民間企業又は複数者で構成されるグループを公募する。本事業の事業予定者の選定に当たっては、資料-3に従い「公募型企画競争方式」を採用し、事業内容に係る提案及び借地に係る貸付料の水準を総合的に評価し、事業予定者を決定する。

2 募集・選定スケジュール

事業者の募集及び選定手続に関するスケジュールは以下のとおり。

内容	日程
募集要項等（本資料）の公表	2019年11月18日（月）
募集要項等説明会	2019年11月29日（金）
募集要項等に関する質問書の受付	2019年11月18日（月）～12月6日（金）
参加表明及び資格審査の受付	2019年12月16日（月）～12月27日（金）
資格審査結果の通知	2020年1月16日（木）
募集要項等に関する質問回答の公表	2020年2月7日（金） ただし、参加表明及び資格審査に関連する質問は事前に公表する。
現地見学会	2020年1月22日（水）（予備日23日（木））
対話	第1回2020年3月、第2回2020年8月
提案書等の受付	2020年9月18日（金）～10月9日（金）
提案に関するプレゼンテーション	2020年12月頃
事業予定者の選定	2020年12月頃
事業協定書の締結	2021年2月頃

3 応募者の参加要件

（1）基本的要件

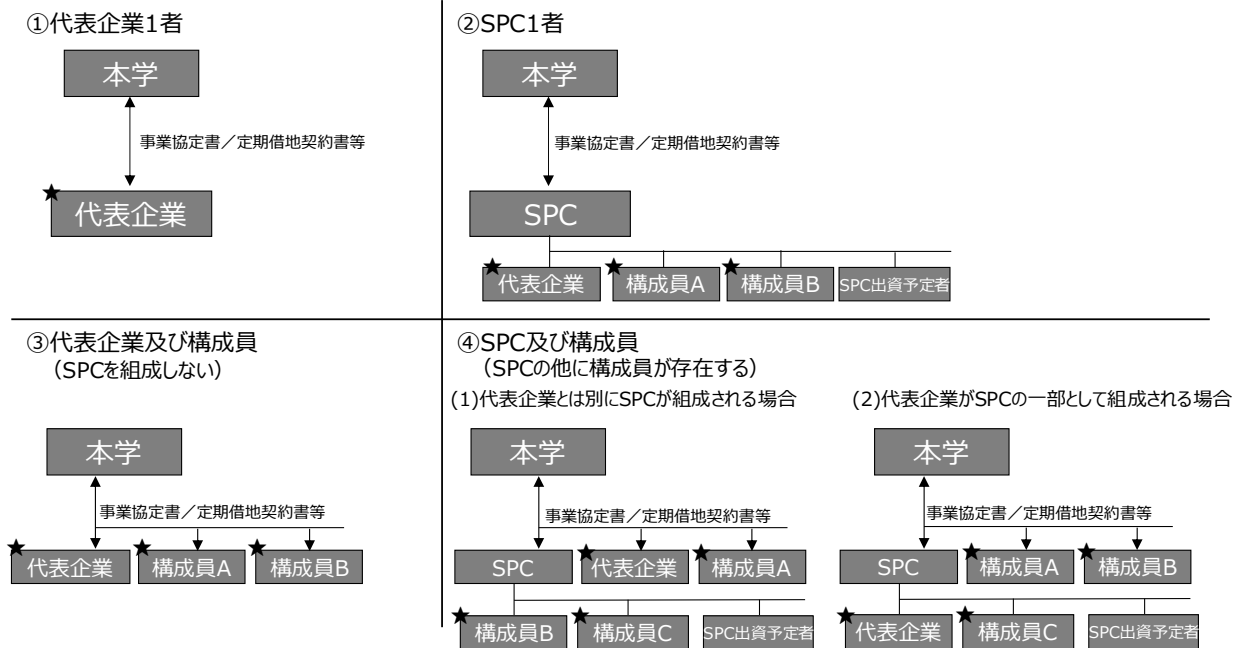
応募者は本事業のコンセプトを十分に理解し、本事業敷地において、大学施設を含む大規模な複合施設を最大限かつ確実に整備・運営する企画力・技術力・経営力を有する者であり、本学の事業実施パートナーとして長期にわたり本事業に関与できる者であること。

（2）応募者の構成

- ① 応募者は必要に応じてグループを組成（応募グループを構成する者を以下「構成員」という。）することができ、応募グループの場合は構成員を代表する者（以下「代表企業」という。応募者が単独の場合は当該者が代表企業となる。）を定める。代表企業とともに、本事業で整備する建物の設計や建設、建物管理等、本事業に含まれる業務を実施する者や本事業の資金等を提供する者が応募グループに参加することについても認める。構成員の業種、構成員数等については応募者の判断に委ねるが、構成員のいずれかがほかの応募者の構成員として重複参加することは認められない。

- ② 本事業の施設整備を元請として請け負う者（以下「建設企業」といい、当該者がJVの場合はJV構成員の代表者を対象とする。以下同じ。）は、必ずしも応募グループに含める必要はない。ただし、その場合であっても、後述する（3）②ア及び（4）の要件を満たす建設企業を特定し、本事業の建設工事の着工前に、本学に通知（実績等を確認できる証憑等の提出を含む）の上、本学からの承諾を受けること。なお、本事業に係る設計（工事監理は除く。）は建設企業が施工と一体で実施することも可とする。
- ③ 提案書の提出以降、応募者の変更は原則認めないが、変更せざるを得ない事情が生じた場合、本学と協議の上、本学が認めた場合はこの限りではない。
- ④ 選定された応募者は、本事業の実施に当たり、本事業のみの実施を目的とした新たな特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本学の締結相手方とすることができる。SPCを設立する場合の条件は以下のとおりとする。
- ア SPCの設立は遅くとも定期借地契約の締結までとする。
 - イ SPCの法人形態は応募者の提案に委ねるが、本公募において本学が参加要件を確認した構成員及び提案書において提示したSPCへの出資予定者（以下「SPC出資予定者」という。）以外の者がSPCに出資することは本学の事前承諾がある場合を除き、認めない。
 - ウ 構成員以外にSPC出資予定者が存在する場合であっても、構成員がSPCの実質的な意思決定権を有するとともに、構成員がSPCの出資割合及び議決権割合の過半を有すること。加えて、代表企業がすべての出資者の中で最大の出資割合及び議決権割合を有し、本事業期間中これを維持すること。
 - エ 構成員が有するSPCの出資持分について、本学の事前承諾がある場合を除き、第三者への譲渡等、処分することを認めない。SPC出資予定者がSPCの出資持分を処分する場合は本学に事前に届け出、確認を得ること。
- ⑤ 後述する参加表明及び資格審査における、参加表明書兼誓約書には、代表企業及び全ての構成員を記載すること。

■本事業で想定される応募グループの形態（イメージ）及び参加表明書兼誓約書に記載が必要な者
 ※下図は例示であり、これに限るものではない。



★：参加表明段階の「参加表明書兼誓約書」に記載する必要がある者
 (SPC出資予定者は提案書には明記すること)

(3) 代表企業等の実績要件

①代表企業に係る実績要件

応募者の代表企業は、下記ア又はイのいずれかの実績要件を満たすこと。

ア 「都市再生特別地区」（都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条第 1 項）において都市計画提案者又はこれに準じる立場として関与した実績を有している者

イ 「市街地再開発事業」（都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条第 1 項）のうち、主たる用途が事務所である施設建築物の延床面積が 10 万㎡以上の「市街地再開発事業」において施行者（同法第 2 条第 2 項）又はこれに準じる立場として関与した実績を有している者

なお、上記の実績は参加表明書提出日において、当該事業の建設工事に着工していることを条件とし、「これに準じる立場」とは例えば市街地再開発組合における参加組合員等、開発計画の実務に携わったことを客観的に確認できる者をいう。

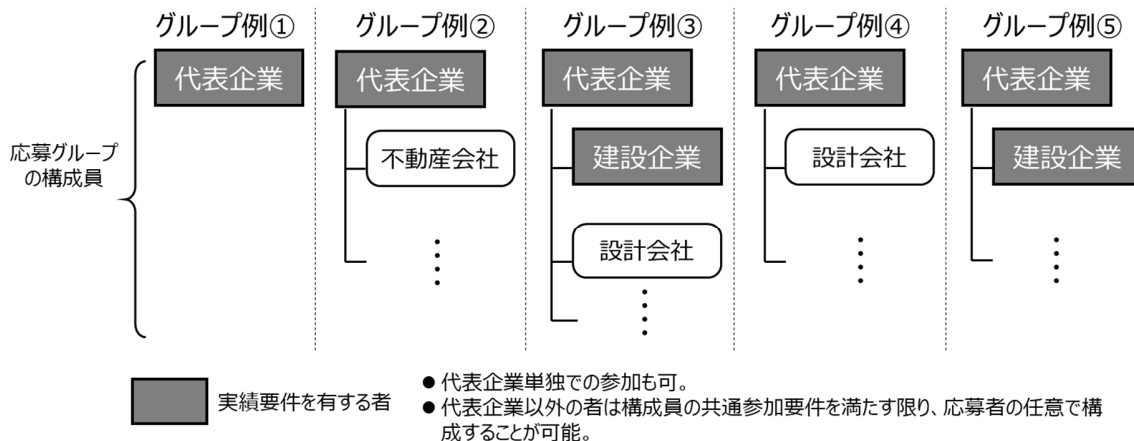
②建設企業に係る実績要件

建設企業には、応募グループへの参加の有無にかかわらず、下記アの実績要件を付す。建設企業が複数社となる場合は、建設業務を統括する主たる建設企業が実績要件を満たすこと。

ア 過去 10 年間（実績要件の確認時点から起算）に完成・引渡しが完了した施設のうち、1 棟の延床面積が 10 万㎡以上かつ高さ 100m 以上の建物の元請としての施工実績がある者

■本事業で想定される応募グループ（イメージ）及び実績要件の確認が必要な者

※下図は応募グループの例示であり、これに限るものではない。



(4) 構成員の共通参加要件

応募者の構成員は以下の全ての参加要件を満たすこと。

- ① 国立大学法人東京工業大学契約事務取扱細則第 10 条及び第 11 条に該当しない者であること。
- ② 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。

- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てをしていない者、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てをしていない者又は会社法(平成17年法律第86号)に基づき会社整理の申立てをしていない者であること。なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者又は会社法に基づき会社整理手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後に文部科学省の審査を受け一般競争参加者の資格を有する者であること。
- ④ 文部科学省又は本学から「建設工事の請負契約に係る指名停止等の措置要領について」(平成18年1月20日付け17文科施設第345号文教施設企画部長通知)に基づく指名停止措置、又は「国立大学法人東京工業大学における物品購入契約に係る取引停止の取扱要領」に基づく取引停止措置を受けていないこと。
- ⑤ 経営不振の状態(会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更正手続開始の申立がなされたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき再生手続開始の申立がなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。)でないこと。
- ⑥ 最近1年間の法人事業税を滞納していないこと。
- ⑦ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)に関連し、下記の項目を満たすこと。
- ア 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団又は暴力団員(暴対法第二条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと。
 - イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者ではないこと。
 - ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者ではないこと。
 - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている者ではないこと。
 - オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者ではないこと。
 - カ 暴力団又は暴力団員及びイからオまでに定める者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。
 - キ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。
- ⑧ 本学が本事業に係るアドバイザー業務を委託したPwCアドバイザー合同会社並びにその協力会社である株式会社UG都市建築、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業及び大和不動産鑑定株式会社と資本面又は人事面において関連がある者が参加していないこと。
- ⑨ 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面又は人事面において関連がある者が参加していないこと。
- ⑩ ⑧、⑨に定める者を本事業の提案に係るアドバイザーに起用していないこと。

(5) 参加資格要件確認の基準日

(4)の共通参加要件は、参加表明書の提出日から事業予定者の選定の日までの期間、満たす必要がある。

ただし、(4)⑥については参加表明書受付締切日を基準日とし、(4)⑦については将来的にも要件に反することがない旨を参加表明書兼誓約書において誓約することとする。

4 本学担当窓口

本事業の応募手続きに係る本学の担当窓口及び連絡先（以下「本学担当窓口」という。）は以下のとおり。

国立大学法人東京工業大学 施設運営部

再開発推進室（担当：坂東、實川）（大岡山北3号館1階）

〒152-8550 東京都目黒区大岡山 2-12-1 NE-30

電話：03-5734-2411

電子メールアドレス：tcr.office@jim.titech.ac.jp

本事業に係るホームページアドレス：

<http://www.sisetu.titech.ac.jp/sisetu/06tamachi/01redevel/top.html>

5 応募手続き

本事業への応募に関して本学に提出する書類は資料-4に従い所定の様式を使用し、作成すること。

(1) 募集要項等説明会

本事業への応募を予定する希望者を対象に、募集要項等説明会を実施する。

① 開催日時

2019年11月29日（金）午後2時30分～午後4時00分

② 開催場所

東京工業大学 大岡山西講義棟1（3階）レクチャーシアター

③ 参加申込方法

説明会への参加を希望する者は、募集要項等説明会申込書（様式1）に所定の事項を記入し、2019年11月27日（水）午後5時までに電子メールにて本学担当窓口へ提出すること。

④ 留意点

1社あたりの参加者は3名を上限とする。同一社内で異なる部署からの申込がないよう、事前に社内で参加状況を確認すること。

募集要項等に関する質問は、書面による質問及び回答により行うこととしており、説明会当日は質疑応答の時間は設けない。

説明会当日は募集要項等を参加者各自で持参すること。

(2) 参考資料集の貸与

本事業への応募を予定する者に対して、参考資料集を貸与する。

① 受付方法

希望者は、参考資料集貸与申込書（様式2-1）に必要事項を記入し、守秘義務の遵守に関する誓約書（様式2-2）を押印のうえ、2019年12月27日（金）午後5時までに本学担当窓口へ書類を持参すること。なお、書類の持参にあたっては本学担当窓口との間で事前に日時等を調整すること。

② 貸与方法

本学は参考資料集貸与申込書を受理し、不備等がないか確認したうえで、参考資料集を格納したCD-Rを手交する。

③ 貸与資料の返却

資料の貸与を受けた者は、その使用を終えた時点で、本学担当窓口までに貸与資料を返却するとともに、電子データを確実に廃棄すること。

(3) 募集要項等に関する質問書の受付

① 受付方法

募集要項等に関する質問は、様式 3-1、3-2 に所要の事項を記入し、提出期限までに本学担当窓口へ電子メールにて送付すること。

② 提出期限

2019年12月6日(金)午後5時必着

③ 質問に対する回答の公表

提出された質問に対する回答は、本学のホームページにて公表する。ただし、参考資料集に関する質問に対する回答には秘匿性の高い情報が含まれるため、(2)の貸与者にのみ個別に通知する。回答にあたっては企業名等の公表はしない。回答公表日は2020年2月7日(金)を予定する。

なお、参加表明及び資格審査に関連する質問について早めの回答を要する場合は、②の提出期限までに随時提出すること。本学の判断で2019年12月16日(月)までに本学のホームページにて事前に公表する。

(4) 参加表明及び資格審査

① 提出方法

応募者は、資料-4に従い③の資格審査申請書類等一式を作成の上、1部を持参又は郵送により本学担当窓口提出すること。

② 提出期間

2019年12月16日(月)から同月27日(金)午後5時までとする。

③ 資格審査申請書類等

- ・参加表明書兼誓約書(様式4)
 - ・代表企業等実績要件確認書(様式4-1)、建設企業実績要件確認書(様式4-2)
いずれの実績要件確認書についても当該実績を確認できる証憑資料を添付すること。
 - ・印鑑証明書(代表企業・全構成員)
 - ・法人事業税に係る納税証明書(代表企業・全構成員)
 - ・法人登記簿謄本(代表企業・全構成員)
 - ・決算関係書類(貸借対照表・損益計算書等)(代表企業のみ、直近3年分)
- } 募集要項公表日以降に交付されたもの

④ 参加資格審査基準日等

審査基準日は参加表明書の提出日とする。

⑤ 資格審査結果の通知

提出された資格審査申請書類をもとに応募者の代表企業及び構成員について第3章3.(3)、(4)の規定に従い、本事業への参加資格要件を審査する。

審査結果は応募者の代表企業に対して、2020年1月16日(木)(予定)までに書面により通知する。

(5) 現地見学会

参加資格が認められた応募者(以下、本章(12)を除く)において言及する「応募者」は参加資格が認められた応募者を指す。)を対象に、応募者ごとに本事業敷地及び既存施設に関する現地見学会を実施する。実施時期は2020年1月22日(水)(予備日23日(木))を予定する。現地見学の詳細は資格審査の結果通知とともに本学から応募者の代表企業に通知する。

(6) 対話

応募者ごとに個別に、本学は対面方式による対話を実施する。対話は提案書の提出前に応募者が本学と十分な意思疎通を図ることで、応募者が本学の考えや本事業に関する実施条件等を正確に理解するとともに、応募者の提案書の内容充実を図る機会として設けるものである。

対話の詳細な実施要領は本学から個別に応募者の代表企業に通知する。

① 実施予定時期・実施回数

- ・第1回 2020年3月頃
- ・第2回 2020年8月頃

② 対話内容

応募者が事前に提出する議題内容・確認事項に沿って実施することを基本とするが、対話では応募者が提案時に計画する本事業の事業コンセプト素案を議題に含めることを予定する。そのため、応募者は第1回対話の実施までに事業コンセプトの検討を予め進めておくこと。また、CICの代替施設の提案を予定している場合はその代替施設の候補(複数案)をリストアップし、対話において本学の確認が得られるように検討を予め進めておくこと。

③ 結果の取扱い

対話の内容は応募者が書面にて記録を行い、本学との間で個別に確認を行う。

対話の内容について公平性の観点から応募者全員に周知すべき事項として本学が判断した場合、応募者個別に共通の内容を通知する場合がある。ただし、応募者の予定する提案内容や特殊な技術、ノウハウ等に関わり、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについては非公表とする。

(7) 提案書等の提出

応募者は、資料-4に従い提案書の提出に係る書類(様式5-1、5-2)及び提案書等(様式a1~a7、様式b1~b3、様式c及び提案添付書類)(以下「提案書等」という。)を本学担当窓口を持参又は郵送すること。なお、提出後の変更は認められない。

① 受付期間

2020年9月18日（金）から10月9日（金）午後5時（必着）

② 提出部数

提案書等の提出部数は紙面20部、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD-R）2部とする。

（8）提案に関する質疑回答

応募者が提出した提案書等について内容の明確化、実現性の確認等を目的に本学より応募者に対して書面にて質疑を行うことがある。応募者は本学が示す期日までに回答を行うこと。

回答内容は審査において加味するとともに、応募者が事業予定者として選定された場合、提案の一部として履行義務を求める場合がある。

（9）提案書に関するプレゼンテーション等

提案提出後、審査委員会に対して、提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は2020年12月頃を予定する。

開催日時、開催場所及び準備等については、提案提出後、応募者へ個別に通知する。

プレゼンテーションの際、提案における施設計画と本事業敷地周辺との立体的な関係性について正確な理解の補足のため、ボリュームスタディ模型（1/500）を追加資料として用いた説明を予定しているので予め準備をしておくこと。なお、模型は審査対象ではないため、殊更に詳細な模型とする必要はないことに留意すること。

（10）事業予定者の選定

審査結果（2020年12月頃を予定）は応募者の代表企業全てに対して書面により通知する。また、本学のホームページにて事業予定者（次点の応募者を含む）の企業名及び事業予定者の提案概要等を公表する。

（11）事業予定者との契約手続き

事業予定者は審査結果通知後、速やかに本学との間で事業協定書の締結に向けた協議を行い、審査結果通知日から2カ月を目途に事業協定書の締結を行うこと。

本学は事業予定者との間で事業協定書を締結できなかった場合又は期限までに締結できる見込みがないと判断した場合、次点者との間で事業協定書の締結手続きを行うことがある。

（12）その他手続き全般に係る留意事項

- ① 本事業への応募の手続きに必要な費用は全て応募者が負担する。
- ② 応募者が提出した資格審査申請書類、提案書等に虚偽の記載や明らかに事実と異なる記載があったことが判明した場合、本学は応募や選定結果を無効とする場合がある。
- ③ 本学に提出された資格審査申請書類、提案書等の変更、差し替え及び再提出等は、審査に影響を及ぼさない範囲での軽微な内容（誤字・脱字等）以外は一切認めない。
- ④ 応募者から提出された書類は返却しない。
- ⑤ 応募者書類の著作権は応募者に帰属し、本学は本応募の手続き以外に応募者に無断で使用しないものとする。ただし、審査結果の公表等に必要な場合、本学は無償で使用できるものとし、応募者は提案にあたり、あらかじめ了承するものとする。

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

募集要項別紙「貸付料等の概念図」 ※下図は応募者の理解のため、貸付料等の概念を簡便に図示したものであり、図の大きさ・高さ等は実際の金額水準等を表しているものではない。

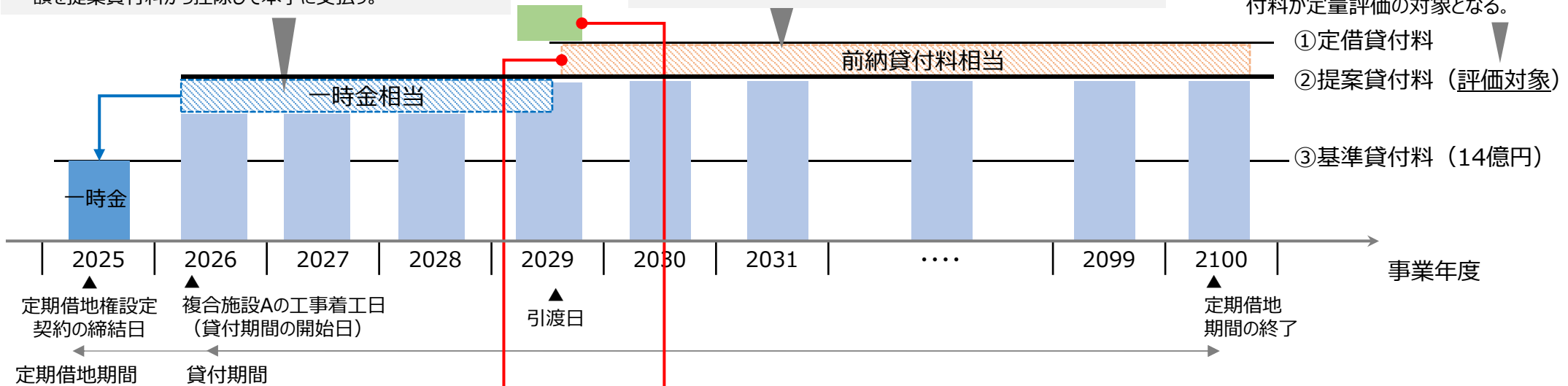
1. 定借契約締結日～譲渡対象施設の引渡日まで

- 貸付期間の開始日から譲渡対象施設の引渡日までの貸付料の一部を一時金（＝基準貸付料年額分）として定期借地権設定契約締結時に本学に前納。
- 一時金に相当する金額を貸付期間の開始日から引渡日までの期間で日割りで均等に分割し、年度当たりの一時金相当額を提案貸付料から控除して本学に支払う。

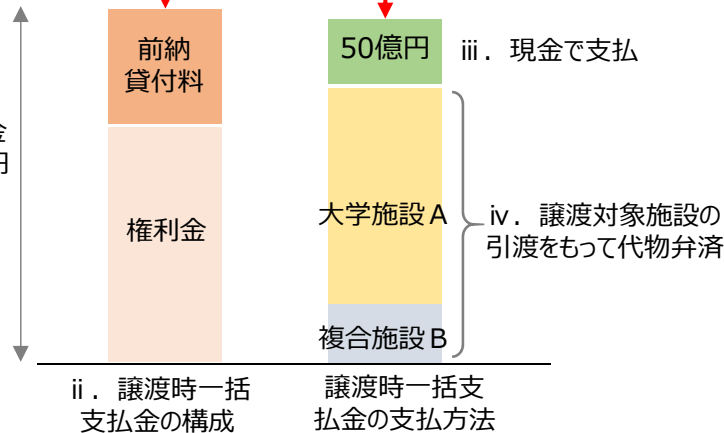
3. 引渡日の翌日以降定期借地期間（貸付期間）の終了日まで

- 引渡日の翌日（供用開始日）以降、貸付期間の終了日まで提案貸付料（2.において前納貸付料を提案した事業者は定借貸付料－前納貸付料で、全て権利金として提案した事業者は提案貸付料＝定借貸付料）を本学に支払う。

- ①定借貸付料から左記の前納貸付料（提案がある場合）を控除した金額を②提案貸付料とする。
- ③基準貸付料を上回る②提案貸付料が定量評価の対象となる。



i. 譲渡時一括支払金
＝譲渡代金額＋50億円



事業者がいずれか又ははその両方の組合せを提案

2. 譲渡対象施設の引渡しにおける譲渡時一括支払金

- 事業者は、自らが提案した譲渡対象施設の譲渡代金額（大学施設A＋複合施設B）に50億円を加えた一括支払金（譲渡時一括支払金）を譲渡対象施設の引渡し日に本学に支払う義務を負う。
- 譲渡時一括支払金は定期借地権の設定対価（権利金）又は引渡日の翌日から定期借地期間の終了日までの定借貸付料の一部の前納（前納貸付料）若しくはその両者の組合せで構成され、これらの組合せ及びその金額構成は事業者の提案に委ねる。
- 事業者は譲渡時一括支払金のうち50億円を現金で本学に支払う。
- 譲渡時一括支払金のうち残りの譲渡代金額は、事業者が本学に対して譲渡対象施設を引渡すことによって代物弁済する。