

# 東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

## 様式集

２０１９年１１月

国立大学法人東京工業大学

## 1 書類作成上の留意事項及び提出部数等

### (1) 提出書類共通

- ① 提出書類の作成にあたっては、募集要項の他、審査基準書（資料－3）等を熟読し、審査基準及び契約上の位置づけ等を十分に理解すること。
- ② 提出書類の文字は原則として 10 ポイント以上とする。図表中の文字についてはこの限りでないが、文字が十分に読み取れる程度とする。
- ③ 様式中の備考欄、本文欄などに記載された注意事項（※ ○○○）については、提出時に適宜削除してよい。
- ④ 提出書類は平易な文章で明確かつ具体的に記述すること。また、造語・略語は、一般用語等を用いて初出の個所に定義・説明を記述すること。
- ⑤ 各提案書間において記載内容の整合性を図り、他の提案書や補足資料に関連する事項が記載されて参照等が必要な場合には、該当するページや項目番号等を記入すること。

### (2) 参加表明書等、参加資格審査までの提出書類

- ① 様式 1～様式 4 は指定する様式に従い A 4 判縦長（様式 3-2 のみ A 4 判横長）、横書き片面として、各 1 部を作成のうえ、募集要項で指示する方法及び期日までに提出すること。
- ② 参加表明書兼誓約書（様式 4）及び実績要件確認書（様式 4-1 及び様式 4-2）に添付する証憑等の書類は各企業（代表企業・構成員）ごとに取りまとめ、証憑書類の内容がわかるよう適宜表紙に目次（インデックス）等を付すこと。

### (3) 総合審査に係る提案書等の提出書類

- ① 様式 5-1 及び様式 5-2 は指定様式を使用すること。また、提案書に係る様式 a1～a7、様式 b1～b3（以下、様式 c と合わせて「提案書」という。）について指定様式以外は共通様式を使用し、原則 A 3 判横長とし、横書き片面として使用すること。それぞれの提案書の上限枚数は後述の 2 を参照のこと。
- ② 提案書において言及する企業名は様式 5-2 にリスト化したうえで、提案書には応募企業名及び応募企業を類推できるような記述を一切行わないこと。類似実績等の記述については後述の 2 を参照のこと。
- ③ 様式 5-1 及び様式 5-2 の提出部数は各 1 部とする。  
提案書の提出部数は紙面 20 部及び提案書のデータを保存した CD-R 2 部とする。  
なお、紙面による提案書は A 3 判の紙ファイルに、様式 a3 に添付する図面関連書類とそれ以外の提案書一式の二冊に分けてとじ込み、部数分を提出すること。
- ④ 指定のある様式については、Microsoft Excel を使用して作成（計算の数式及び、他のシートとのリンクを残したままで提出のこと）し、その他の様式については、データの読み取り及びコピー、印刷が可能な PDF ファイル形式（Adobe Reader に対応した形式とする。なお、作成元のファイル形式から適切に PDF ファイルへ変換されたことを確認すること。）で作成し、これらのデータを上記の CD-R 保存すること。

## 2 提案書の枚数上限及び記載指示事項

審査項目	様式 番号	枚数 上限	記載指示事項
a1. 本事業に対する理解及び事業全体の開発コンセプト	様式 a1	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本事業敷地の特性・課題等を記載のうえ、応募者が計画する本事業全体の事業コンセプトを記載すること。</li> <li>■ 上記の開発コンセプトの中では、本学の示す誘導目標を踏まえ、周辺地域・社会のまちづくりに対して本事業が果たす役割を記載すること。特に産学官連携、新たなイノベーションの創出、国内外の企業・大学等を集積していくための機能及びその誘導方策を記載すること。また、本事業敷地周辺の大規模開発事業との差別化を図る上で考慮した点を説明すること。</li> </ul>
a2. 都市計画手法	様式 a2	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本事業で応募者が計画する都市計画手法及びその計画内容（容積率、高さの最高限度等を含む）を記載すること。</li> <li>■ 提案した都市計画手法を実現するために必要な手続き、プロセス（スケジュール）、解決すべき課題に対する方策等を具体的かつ根拠を示しながら記載すること。なお、上記の説明根拠として、応募者が有する類似実績を提案書中に示すことは認めるが、応募者の企業名や建物物件名は示さず、地区名等（●●地区プロジェクト等）で表記すること。また、単に類似実績を並べるだけでなく、その実績・経験を踏まえて本事業にどのように活かすことができるのかを説明すること（説明がない類似実績については審査上考慮しない場合がある）。</li> </ul>
a3. 複合施設の計画（都市基盤整備含む）	様式 a3	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発コンセプト・都市計画手法等を踏まえて複合施設 A 及び複合施設 B 全体の施設計画（都市基盤整備含む）を記載すること。</li> <li>■ 複合施設の供用期間が 70 年超という長期の事業であることを踏まえ、施設の長寿命化や持続性を確保する上で考慮した内容について、特に施設計画の観点から記載すること。</li> <li>■ キャンパスとしての賑わいや空間を醸成するために工夫した内容を記載すること。</li> <li>■ 本様式では以下の内容について、添付する各図面関係における計画の考え方や特徴等について記載するとともに、必要に応じて補足説明等を記載すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用計画</li> <li>・ 大学施設及び民間施設の配置計画</li> <li>・ 提案する都市基盤整備等</li> <li>・ 平面計画・階構成</li> <li>・ 動線計画・誘導計画</li> <li>・ 建物意匠及び景観計画</li> <li>・ 広場及び施設環境計画</li> <li>・ 構造計画・設備計画</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 以下の図面関連書類（A 3 判横長、横書き片面とする）を本様式とは別に添付すること</p> <p>【複合施設 A・B 共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合施設全体配置図（田町駅を含む本事業敷地を介した周辺歩行者動線を記載すること。）</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合施設 A・B を含む全体鳥瞰図</li> <li>・ 全体面積表＜指定様式 a3-添付①＞</li> <li>・ 複合施設全体のライフサイクルコスト算定資料（任意書式）</li> </ul> <p>【複合施設 A/複合施設 B 個別】</p> <p>複合施設 A は 26 枚以内、複合施設 B は 15 枚以内</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設計画概要</li> <li>・ 配置図（外構図を兼ねる）</li> <li>・ 透視図（主要外観・主要内観）</li> <li>・ 各階平面図（基準階は 1 平面図とすること。）</li> <li>・ 主要立面図</li> <li>・ 主要断面図</li> <li>・ 主要仕上表</li> <li>・ 構造計画説明図</li> <li>・ 設備計画説明図</li> </ul>
a4. 防災・環境負荷低減・省エネルギー計画	様式 a4	2	<p>■ 本複合施設全体の防災計画について、以下の内容を含めて記載すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業継続性（BCP）を図る上での施設計画での工夫</li> <li>・ 地域の防災活動や防災関連組織等との連携・協力体制等</li> </ul> <p>■ 複合施設 A 及び複合施設 B それぞれの環境負荷低減・省エネルギー計画について、設備の維持管理や更新等も踏まえ、以下の内容を含めて記載すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備計画において導入する手法</li> <li>・ 建築計画において導入する手法</li> <li>・ 特に地域冷暖房施設の導入計画については、同一地冷区域となる隣接街区との関係（熱融通の有無等）や将来的な更新時の考え方を具体的に記載すること。</li> </ul> <p>■ 本事業において持続可能な開発目標（SDGs）*に関連する取組を実施する場合は本様式にその実施内容及び各提案書様式で言及している項目番号を記載すること。</p> <p><small>*「SDGs」とは、Sustainable Development Goals の略称で、2001 年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された 2016 年から 2030 年までの国際目標を指す。</small></p>
a5. 産学官連携、新産業創出等に資する施設計画・運営計画等	様式 a5	2	<p>■ 民間施設 A 及び大学施設 A で一体的に計画する産学官連携機能の計画について、以下の内容を含めて記載すること。なお、産学官連携機能の運営に係る事業収支（テナント収入等及び運営費用等）については本様式に記載することとし、b3 の事業収支計画＜指定様式 b3-添付①＞には含めないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産学官連携機能の本事業全体における位置づけ及び運営方針</li> <li>・ 用途、面積、配置等を含む施設計画</li> <li>・ 複合施設全体を踏まえた、産学官連携機能内のセキュリティ計画</li> <li>・ 運営計画（運営形態・運営体制・収支等の考え方等）</li> <li>・ 提案に際しては事業者が主体となって運営する前提とするが、本学と共同で運営していく場合に事業者として本学に期待する役割があれば記載すること。</li> </ul>

a6. 大学施設の計画	様式 a6	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大学施設 A 及び大学施設 B それぞれの施設計画について、要求水準書で示した事項に留意し、以下の内容を含めて記載すること。なお、全ての要求水準を本様式で網羅する必要はないが、応募者の提案に委ねている事項や主要な事項等は本様式又は様式 a3 の添付の図面書類で説明すること。</li> <li>※大学施設 A の産学官連携機能に係る提案は様式 a5 に総括的に記載することとし、本様式では産学官連携機以外の本学の教育研究機能等を中心に記載すること。</li> <li>・ 民間施設との動線分離計画</li> <li>・ 複合施設全体を踏まえたセキュリティ計画</li> <li>・ 大学施設の将来の用途変更や諸室、機能の変更への対応方策</li> <li>・ 教育研究機能のモジュール設定の考え方（電灯、電源容量、空調・換気設備を含む）</li> <li>・ 多目的ホールについて提案する内容及び講義室・共用会議室との配置について考慮した点</li> <li>・ 大学施設 B の施設計画において配慮した内容</li> <li>・ 提案におけるインフィル部分の仕様（要求水準書において本学が整備費用を別途負担としている部分についても記載すること。）</li> </ul>
a7. 開発工程・施工計画等	様式 a7	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要なメルクマール、プロジェクトの結節点のスケジュールを明記したうえで、本事業に係る開発全体の工程及びそれらの管理計画を記載すること。</li> <li>■ 開発計画・設計段階における本学及び関係行政・関係事業者との協議の進め方及び会議体について記載すること。</li> <li>■ 複合施設の施工に関する施工体制、施工現場での管理方策、モニタリング方法、品質確保、コスト管理等の方策等について記載すること。</li> </ul>
b1. 実施体制・履行能力	様式 b1	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業者の事業実施体制の全体図を記載するとともに、本学との事業協定書・定期借地権設定契約書等の契約相手方を特定すること。応募グループの代表企業・構成員の他、SPC を設立する場合には SPC 出資予定者や本事業の参画予定企業（設計企業・建設企業・維持管理企業等のプロジェクト関係者やアドバイザー、金融機関、保険会社等。提案時点で具体の企業名が決定していない場合でも今後の参画が予定されている場合はその枠を記載すること）の配置の考え方や各社の業務分担・責任範囲等についても記載すること。</li> <li>■ 事業者の経営に関する統治（ガバナンス）体制・機関設計、業務執行体制について記載すること。特に SPC を設立する場合には出資予定者及び出資構成（出資比率）・議決権割合等とともに、投資・契約スキームの枠組みについて具体的に説明すること。</li> <li>■ 代表企業を中心とした事業者の実施体制の特徴とともに、大規模な都市開発プロジェクトの実績等を示しながら本事業の履行能力について説明すること。なお、都市開発プロジェクトの実績として、応募者が有する類似実績を提案書中に示すことは認めるが、応募者の企業名や建物物件名は示さず、地区名等（●●地区プロジェクト等）で表記すること。また、単に類似実績を並べるだけでなく、その実績・経験を踏まえて本事業にどのように活かすこ</li> </ul>

			<p>とができるのかを説明すること（説明がない類似実績については審査上考慮しない場合がある）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 代表企業がワーク・ライフ・バランス等の取組に関する以下のいずれかの認定を有する場合は、それを証明する資料の写しを本様式とは別に添付すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）に基づく認定（えるぼし認定企業（労働時間等の働き方に係る基準を満たすものに限る））又は一般事業主行動計画策定済（常時雇用する労働者の数が300人以下のものに限る）</li> <li>・ 次世代育成支援対策推進法（次世代法）に基づく認定（くるみん認定企業・プラチナくるみん認定企業）</li> <li>・ 青少年の雇用の促進等に関する法律（若者雇用促進法）に基づく認定（ユースエール認定）</li> <li>・ 外国法人については、内閣府によるワーク・ライフ・バランス等推進企業認定等相当確認を受けていること</li> </ul> </li> </ul>
b2. プロジェクトマネジメント計画	様式 b2	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本事業の各フェーズ（開発計画段階、施工段階、供用段階等）で想定される主なリスク事象に対する対応方策及び事業継続を図るための方策等について記載すること。特に、本学に影響が及ぶリスク事象については、契約書等の定めによらず事業者として対応可能なリスク負担の回避方策や本学の費用負担の軽減方策について具体的に提案すること。</li> <li>■ 複合施設の維持・修繕計画について、業務の実施内容（作業内容、主な部位ごとの実施頻度・実施時期等）を記載すること。特に、募集要項で示す本学がその費用の一部を負担する共用部の建物管理費用については後述する指定様式 b3-添付④及び⑤を基に計算の上、本学の負担見込額を記載すること。</li> <li>■ 民間施設における不動産としての資産管理、テナント誘致・管理方策等について記載すること。</li> <li>■ エリアマネジメント計画について、地域や本学との連携内容を含めて記載すること。事業者として本学に期待する役割があれば記載すること。</li> </ul>
b3. 事業収支計画	様式 b3	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業期間全体の事業収支計画等の特徴及び前提条件等の根拠・妥当性について記載するとともに、本様式に添付する以下の計算書類の補足説明等を記載すること。</li> <li>■ リスク事象等が生じた場合の感度分析やその場合の財務に及ぼす影響等について事業継続性の観点から説明すること。</li> </ul> <p>※ 以下を本様式とは別に添付すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支計画＜指定様式 b3-添付①＞</li> <li>・ 初期投資計画＜指定様式 b3-添付②＞</li> <li>・ 資金調達計画＜指定様式 b3-添付③＞</li> <li>・ 長期保全・更新計画＜指定様式 b3-添付④＞</li> <li>・ 維持管理計画＜指定様式 b3-添付⑤＞</li> </ul>
c. 貸付料の提案水準	様式 c	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 指定様式 c に従い、提案貸付料の他、譲渡代金等相当額に応じた権利金・前納貸付料の区分等を記載すること。</li> </ul>

(様式 1)

令和 年 月 日

募集要項等説明会申込書

国立大学法人 東京工業大学 施設運営部 御中

「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」にかかる説明会への参加を以下の通り、申し込みます。

企 業 名	
所 在 地	
担当者役職・氏名	
担当者所属部署	
電 話 番 号	
E - m a i l	
参 加 者 氏 名	①
	②
	③

- ※ 1 説明会への参加は、1社あたり 3 名を上限とする。
- ※ 2 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。
- ※ 3 参加申込は、令和元年11月27日（水）午後 5 時までに電子メールにて募集要項第 3 章 4 に記載のあて先へ提出すること。なお、参加申込書を送信後翌日までに大学から返信がない場合は、電話にてメールの着信を確認すること。
- 東京工業大学施設運営部 田町キャンパス再開発準備室
- 電話番号 : 03-5734-2411

(様式 2-1)

令和      年      月      日

参考資料集貸与申込書

国立大学法人   東京工業大学   施設運営部   御中

当社は、「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」の提案内容の検討のため、参考資料集の貸与を申請します。

企      業      名	
所      在      地	
担当者役職・氏名	
担 当 者 所 属 部 署	
電   話   番   号	
E   -   m   a   i   l	

- ※1   本申込書の提出とともに、守秘義務の遵守に関する誓約書（様式2-2）を提出すること。
- ※2   募集要項記載の受付期間内に、指定された提出方法により提出すること。



(様式 2-2)

令和 年 月 日

## 守秘義務の遵守に関する誓約書

国立大学法人東京工業大学  
契約担当役事務局長 藤野 公之 殿

所 在 地  
商号または名称  
代 表 者 名

印

当社は、国立大学法人東京工業大学（以下「貴学」という。）から令和元年 11 月 18 日付で公表されました「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。）における企画提案書を検討することを目的（以下「本目的」という。）として、本誓約書の提出を条件とする参考資料集（参考資料集に関する質問に対する貴学からの回答を含む。以下同じ。）の貸与を希望します。参考資料集の貸与を受けるにあたっては、下記事項を遵守し、秘密を保持することを誓約します。

### 記

#### 第 1 条（利用の目的）

- 1 当社は、本目的のためにのみ、参考資料集の貸与を受けるものであり、本目的以外の目的のために利用しません。
- 2 当社は、本書記載の遵守事項と同等以上の守秘義務を負うことを当社に対して誓約した場合に限り、本目的を達するため必要な範囲及び方法で、応募アドバイザー等（以下「第二次被開示者」と総称する。）に対し、参考資料集の全部又は一部を開示することができるものとします。この場合、当社は、開示後速やかに開示を受けた第二次被開示者の名称等を貴学に通知します。また、第二次被開示者は当社から開示を受けた情報を他の第三者に開示してはならないものとし、第二次被開示者が本書記載の遵守事項に違反したときは、当社がその一切の責任を負うこととします。

#### 第 2 条（秘密の保持）

当社は、貴学から貸与を受けた参考資料集を秘密として保持するものとし、前条に定める場合又は貴学の事前の承諾を受けた場合のほか、第三者に対し開示しません。なお、当該貴学の承諾は、当社及び第二次被開示者ごとに個別に受けるものとします。

#### 第 3 条（善管注意義務）

当社は、貴学から貸与を受けた参考資料集を、善良な管理者としての注意をもって取り扱うことを約束します。

#### 第 4 条（期間）

前項までに定める秘密の保持は、当社が本公募に参加しない場合及び事業予定者として選定されない場合であっても、存続するものとします。

第5条（損害賠償義務）

当社の本書に違反する行為により貴学に損害が生じた場合、当社はその損害の一切を賠償します。

第6条（資料の返却）

貸与を受けた資料は、本目的のために遂行する業務が終了した時点で、電子データ及び複製分を確実に廃棄します。

以 上

(様式 3 - 1)  
国立大学法人東京工業大学 御中

令和 年 月 日

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業  
募集要項等に係る質問書

「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」募集要項等について、別添様式の通り質問を提出します。

【提出者】

企業名	
所在地	
代表者名	

【担当者連絡先】

所属部署	
役職	
氏名	
電話番号	
E-mailアドレス	

※1 本質問書は受付期間内に電子メールの添付ファイルとして、募集要項に記載の本学連絡先まで送付すること。持参やFAX等の手段では受け付けない。

※2 本質問書はPDF等にファイル形式を変換せず、Microsoft Excelのまま作成し、提出すること。

(様式 3 - 2)

## 質 問 書

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④ 項番号	⑤ 項目名	⑥ 質問

※1 質問数に応じて適宜、行を追加すること。ただし、列の追加やセルの結合は禁止する。

※2 本様式に記載された質問は本学の回答とともに公表（質問者は非公表）する。

### 【記載要領】

①番号 質問順に連番の番号を半角アラビア数字で記載すること。

②資料名 該当する資料名をプルダウンメニューから選択すること。

③頁数 質問の対象となる箇所が始まるページ数を半角アラビア数字で記載すること。

④項番号 質問の対象となる箇所が含まれる項目を、次の例に倣い記載すること。

募集要項第3章3（2）④アに対して質問する場合の記載例： 3\_3\_2\_④\_ア

※単体の数字は全て半角アラビア数字に変換して記載し、丸数字やカタカナは全角で記載すること。

※項目番号等は、最も大きい単位から当該質問の対象となる最小単位までを記載すること。

※項目番号等の間に「 \_ 」(アンダーバー(半角))を記載すること。

⑤項目名 質問の対象となる箇所が含まれる項目のうち、最小単位の項目名（項目のタイトル）を記載すること。

募集要項第3章3（2）④アに対して質問する場合の記載例： 応募者の構成

⑥質問 ・一つの質問を一つのセルに記載し、同一箇所を対象として複数の質問を行う場合であっても、内容ごとに質問を分けて、別のセルに記載すること（この場合、それぞれの質問について①から⑤を省略しないこと。）。

・質問はそれぞれで完結するように記載すること（回答公表時には他の提出者の質問と統合し、採番し直すため、質問文中で他の質問番号を参照しないこと。）。

(様式 4)

令和 年 月 日

## 参加表明書兼誓約書

国立大学法人東京工業大学  
契約担当役事務局長 藤野 公之 殿

令和元年 11 月 18 日付で公表されました「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」に係る公募型企画競争に参加することを表明いたします。  
また、当社ら応募者又は応募グループの代表企業及び各構成員は以下の①から③の事項を誓約いたします。

- ① 募集要項第 3 章 3 (4) 構成員の共通参加要件①から⑩の全ての参加要件を満たしているとともに事業予定者の選定の日までに参加要件を欠くような事態が生じ応募資格を喪失した場合異議申し立てを行わないこと。
- ② 募集要項第 3 章 3 (4) 構成員の共通参加要件⑦に関しては、将来的にも要件に反することはないとともに、本事業敷地の貸し付けた後に誓約が虚偽であることが判明した場合、事業協定書及び定期借地権設定契約を解消されても異議申し立てないこと。
- ③ 募集要項第 3 章 3 (3) 代表企業等の実績要件を満たしていること並びに提出書類の記載事項及び添付資料のすべての記載事項が事実と相違ないこと。

応募者名／応募グループ名	
--------------	--

※ 応募者又は応募グループの公募上の呼称を記入すること。

応募者又は応募グループの代表企業	
所在地 商号又は名称 代表者名	印
担当者役職・氏名	
担当者所属部署	
電話番号 E - m a i l	

当社ら構成員は上記①から③の事項を誓約するとともに、上記の企業を応募グループの代表企業とし「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」における一切の募集手続きに係る権限を委任いたします。

1. 構成員	
所在地 商号又は名称 代表者名	印
2. 構成員	
所在地 商号又は名称 代表者名	印

※ 構成員の記入欄が足りない場合は、本様式に準じて作成・追加してください。なお、複数枚に渡っても構いませんが、複数枚に渡場合は一式の書類となるよう袋とじのうえ、代表企業が割印してください

(様式 4-1)

代表企業等実績要件確認書

実績要件	<p>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</p> <p>又は</p> <p>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</p> <p>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」とはとは例えば市街地再開発組合における参加組員等、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。</p>
------	---

【開発実績の内容】

代表企業の商号又は名称	
開発プロジェクトの名称	
関連都市計画	
都市計画の決定日	
計画地(所在地)	
主な建物用途	
地区面積	ha
延床面積	㎡ (主な用途別内訳 ○○ : ○○㎡、○○ : ○○㎡、○○ : ○○㎡)
階数・構造・高さ	
工事着工日／完了日	工事着工 年 月 、工事完了 年 月
プロジェクト概要	

※代表企業が上記の実績に関与したこと及び上記のプロジェクトの内容を客観的に確認できる公表情報等を証拠として添付すること。

(様式 4-2)

建設企業実績要件確認書

実績要件	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 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。
------	---

【施工実績の内容】

建設企業の商号又は名称	
建物名称	
計画地（所在地）	
工事発注者	
主な建物用途	
敷地面積	㎡
延床面積	㎡
建物の高さ	m
階数	地上 階          地下 階
構造	
施工期間	年      月～      年      月（引渡日）
建物概要	

※本様式は建設企業を応募グループに含む場合にのみ作成すること。  
※建設企業が上記の実績に関与したことを客観的に確認できる書類（工事請負契約、建築計画概要書等の写し）や公表情報等を証憑として添付すること。

(様式 5-1)

令和      年      月      日

提案書の提出

国立大学法人東京工業大学  
契約担当役事務局長 藤野 公之 殿

令和元年 11 月 18 日付で公表されました「東京工業大学田町キャンパス土地活用事業」について、別添のとおり提案書を提出します。

なお、提案書及び添付書類の記載事項について事実と相違ないことを誓約します。

応募者／応募グループ名	
(代表企業)	
所在地	
商号又は名称	
代表者名	⑤
(代表企業の担当者連絡先)	
担当者所属部署	
担当者役職・氏名	
電話番号	
E－mail	



(様式 5-2)

令和 年 月 日

応募者構成企業等一覧表

①応募者名			
提案書類における呼称	②企業名	③役割	④種別
A 社			
B 社			
C 社			
D 社			
E 社			
F 社			
G 社			
H 社			
I 社			
J 社			
K 社			
L 社			
M 社			
N 社			
O 社			
P 社			
・・・			

記載上の注意事項

- ①応募者 ・ 応募者名欄には、応募者／応募グループ名を記載する。
- ②企業名 ・ 提案書の中で言及する企業名を記載すること。
- ③役割 ・ 当該企業の本事業において担当する役割（開発企画、設計、建設、工事監理、AM・PM、建物管理、不動産投資、レンダー、保険、アドバイザー等）を分かりやすく簡潔に記載すること。複数の役割を担う場合は列挙しても構わない。
- ④種別 ・ 当該企業の本事業における種別（代表企業、構成員、出資予定者、その他事業関係者のうち該当する種別）を記載すること。

提案書共通様式

様式●●	【審査項目名を挿入】	●／●ページ
<div></div>		

※A 3 判横長で使用するこ

	複合施設 A													
	大学専有部				事業者専有部						共用部 面積	容積対象 面積	容積対象外 面積	延床面積
	大学居室等			共用 スペース	事務所	店舗	〇〇	〇〇	駐車場	共用 スペース				
	教育研究機能	産学官連携機能	その他の機能											
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
OF														
合計														

: 容積率

※ 1 大学居室等の分類は、要求水準書を参照すること

※ 2 「共用スペース」とは各専有部内の通路、階段、エレベーター、便所、設備室等を指す。

※ 3 フロア数の行数、複合施設Aにおける事業者専有部の機能及び複合施設Bにおける機能の列数は適宜追加すること。

(単位：㎡)

	複合施設 B						
	大学施設 B			民間施設 B	容積対象 面積	容積対象外 面積	延床面積
	大学居室等		共用 スペース				
	教育研究機能	その他の機能					
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
OF							
合計							

: 容積率

書類名	事業収支計画	様式番号	b3-添付①
-----	--------	------	--------

事業期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	77	78	79	80	81
借地期間	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	71	72	73	74	75
整備／供用期間	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	67	68	69	70	71

[illegible]

資金収支計画書		(単位：千円)																						
		設定根拠や参照するシート名称	事業期間計	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2100年度
資金調達 (Cash-in)																								
営業キャッシュフロー																								
税引後当期損益																								
減価償却費																								
借入金																								
(借入種別に適宜追加のこと)																								
出資金																								
敷金・保証金等 (預り金)																								
(その他)																								
資金調達合計																								
資金需要 (Cash-out)																								
初期投資																								
附属高校等解体																								
更新投資																								
複合施設解体 (事業終了時)																								
借入金返済																								
(借入種別に適宜追加のこと)																								
配当金																								
出資金償還																								
敷金・保証金等 (返還金)																								
(その他)																								
資金需要合計																								
当期資金過不足																								
期末累積資金残高																								
Project-IRR		フリーキャッシュフロー：																						
Equity-IRR		出資者 (スポンサー) 帰属キャッシュフロー：																						
DSCR (期中平均)																								
DSCR (期中最低)																								

貸借対照表

※任意の様式で貸借対照表を作成すること。

＜様式作成にあたっての注意事項＞

\*1 設定根拠や計算過程はサンプルを参考に別シート等を挿入し、できる限り具体的に記載するとともに、値貼り付け等の処理は行わず、計算式を残した状態で提出すること。

\*2 各項目欄における「その他」に該当するものがある場合は適宜、行を追加し、可能な範囲で具体的な内訳を記入すること。

\*3 各年度は4月から翌3月までを原則とし、これによらない場合は会計年度の期間を明記すること

\*4 大学の産官学連携機能と一体で運営するインキュベーション施設に係るテナント収入・運営費用については本様式の事業収支計画には含めず、様式a5（共通様式）において収支計画を記載すること。

(単位：千円)

項目	複合施設 A					複合施設 B		既存施設の解体等	
	金額	うち費用負担			設定根拠や参照するシート名称	金額	設定根拠や参照するシート名称	金額	設定根拠や参照するシート名称
		大学負担	事業者負担	按分負担					
調査・設計・監理費用									
各種調査費用									
各種調査費用合計									
設計費用									
基本設計									
実施設計									
設計費用合計									
工事監理費用									
工事監理費用合計									
調査・設計・監理費用合計									
工事費									
直接工事費									
建築工事									
建築工事合計									
電気設備工事									
空調設備工事									
給排水衛生設備工事									
昇降機設備工事									
上記以外の工事									
上記以外の工事合計									
直接工事費合計									
共通仮設費									
現場管理費									
一般管理費									
工事費合計									
その他初期投資費									
工事負担金									
(例：ベデストリアンデッキ)									
工事負担金合計									
プロジェクト管理費用									
SPCの設立費用									
SPCの管理費用									
資金調達費用									
建中金利等									
プロジェクト管理費用合計									
その他									
その他合計									
その他初期投資費合計									
初期投資額合計									

	合計	大学専有部	民間専有部	共用部
面積				

※様式a3-添付①全体面積表との整合に留意すること。

※複合施設Aについて、大学・事業者のそれぞれの専有部に帰属する費用は可能な限り「大学費用」「事業者費用」に区分し、区分不可能な共通で負担すべき費用は「按分負担」に記載すること。

そのうえで「按分負担」についてはそれぞれの専有面積に応じた比率で按分計算すること。専有面積以外の按分負担が適切な項目がある場合はその考え方等を別に記載すること。

※上記の按分計算等を踏まえ、大学施設A及び複合施設Bの譲渡代金額を計算すること。なお、既存施設の解体工事費については大学施設Aの譲渡代金額に含めること。

(譲渡代金額)	
大学施設Aの譲渡代金額 (税込)	
複合施設Bの譲渡代金額 (税込)	
譲渡代金額合計 (税込)	

(単位：千円)

＜資金調達の内訳＞

調達源泉	調達形態		金額（千円）	調達割合（％）	資金提供予定者名
自己資本	出資金				
	自己資本合計				
他人資本	借入金	優先ローン①			
		優先ローン②			
		メザニンローン①			
		メザニンローン②			
		劣後ローン①			
		劣後ローン②			
	その他				
	他人資本合計				
資金調達合計					

＜調達条件別内訳＞

調達源泉	調達形態 (資金提供予定者名)	調達条件・返済条件等	金額（千円）	調達割合（％）	
自己資本 (適宜追加のこと)	例) 資本金・普通株式（Ａ社）	調達時期：			
		調達期間：			
		その他　：			
	例) 資本金・優先株式（Ｂ社）	調達時期：			
		調達期間：			
		その他　：			
自己資本合計					
他人資本 (適宜追加のこと)	例) 借入金・劣後ローン （Ｃ社）	調達時期：			
		調達金利：			
		返済期間：			
		返済方法：			
		その他調達条件　：			
	例) 借入金・優先ローン （Ｄ社）	調達時期：			
		調達金利：			
		返済期間：			
		返済方法：			
		その他調達条件　：			
	他人資本合計				
	資金調達合計				

＜様式作成にあたっての注意事項＞

- ※1 出資金等の構成については、想定される出資者、資金提供者について全て記入すること。
- ※2 調達条件別内訳については、同一の資金調達先であっても異なる調達条件により資金調達を行った場合には、調達条件毎に分けて記入すること。ここでいう調達条件には支払金利、返済条件（優先劣後関係を含む）を含む。また、金融機関等との間で担保の差入れ、保証の有無、コベナント条項等の詳細条件を合意していれば、本様式とは別にタームシート案や関心表明書等を添付すること。
- ※3 開発期間中（供用開始まで）と供用期間中の資金調達条件が異なる場合には、各々の借入についてその条件を別々に記載すること。

		事業年度 供用経過年次	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度	2043年度	2044年度	2045年度	2046年度	2047年度	2048年度	2049年度	2090年度	2091年度	2092年度	2093年度	2094年度	2095年度	2096年度	2097年度	2098年度	2099年度	2100年度																														
項目	内容・部位等	合計	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71																														
大規模修繕・更新（資本的経費）																																																																
建築工事																																																																
	建設工事合計																																																															
電気設備工事																																																																
	電気設備工事合計																																																															
空調設備工事																																																																
	空調設備工事合計																																																															
給排水衛生設備工事																																																																
	給排水衛生設備工事合計																																																															
昇降機設備工事																																																																
	昇降機設備工事合計																																																															
上記以外の工事																																																																
	上記以外の工事合計																																																															
各年度大規模修繕・更新合計額																																																																
累計大規模修繕・更新合計額（単位：百万円）																																																																

※上記の大規模修繕・更新の発生見込額に対して各年度で積立して平準化する場合 は下記の積立計画の記載例を適宜編集のうえ 本学の負担見込み額を示すこと。

期初積立残高																																
当期積立額																																
当期工事額																																
期末積立残高																																

大学の共益費等負担額（大規模修繕・更新見込額）																																
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

主な大規模修繕・更新内容	1 ～ 1 0 年目	1 1 ～ 2 0 年目	6 1 ～ 7 0 年目

(単位：千円)

項目	金額（単年度）	費用負担の考え方			設定根拠や参照するシート名称
		大学	事業者	按分負担	
清掃費用					
清掃費用合計					
警備・受付費用					
警備・受付費用合計					
保守点検・監視費用					
保守点検・監視費用合計					
経常修繕費用（資本的経費除く）					
経常修繕費用合計					
上記以外のその他費用					
上記以外のその他の費用合計					
維持管理費用合計					

※上表には供用開始時点での標準的な維持管理費用の見込額を記載すること。提案時点において一定の経年変化を見込む場合は、その考え方等を本様式内に記載すること。

大学の共益費等負担額（維持管理費）	
-------------------	--



書類名	貸付料の提案水準	様式番号	c
-----	----------	------	---

### (1) 譲渡代金額の提案額

大学施設A及び複合施設Bの譲渡代金額を下記に記入すること。なお、様式b3-添付②で記載した金額と整合させるように留意すること。

大学施設Aの譲渡代金額(税込)		(円)
複合施設Bの譲渡代金額(税込)		(円)
大学施設のインフィル部分	5,000,000,000	(円)
合計		(円)

### (2) 権利金及び前納貸付料の提案額

(1)の金額と一致する権利金又は前納貸付料若しくはその両者の組み合わせに相当する金額を下記に記入すること。なお、権利金及び前納貸付料の考え方及び契約上の位置づけについては募集要項及び事業協定書(案)を参照のこと。

権利金		(円)
前納貸付料		(円)
合計		(円)

### (3) 貸付料等の提案額

提案貸付料を下記に記入すること。(2)において前納貸付料を選択した場合は、定借貸付料から前納貸付料を控除した金額を提案貸付料として記入すること。前納貸付料(年額)は(2)における前納貸付料を譲渡対象施設(大学施設A)の引渡日の翌日から定期借地期間の終了日までの期間で日割り計算の上、年額(365日)に換算して計算(小数点以下の端数が生じた場合は、小数点以下を切上げで計算)する。なお、全額を権利金として提案する場合は、前納貸付料は0円と記入し、定借貸付料と提案貸付料は同額を記入すること。

定借貸付料(年額)		(円/年)
前納貸付料(年額)		(円/年)
提案貸付料(年額)		(円/年)

前納貸付料(年額)の計算例：

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| ・ 譲渡対象施設(大学施設A)の引渡日【①】 | 2029年9月1日 : 応募者の提案期日 |
| ・ 定期借地期間の終了日【②】        | 2100年8月31日 : 固定      |
| ・ 前納対象期間【③】            | 25931日 : ② - ①       |
| ・ 年間日数【④】              | 365日                 |
| ・ 年額の日割換算の係数【⑤】        | 0.0141 : ④ ÷ ③       |
- ・ (3)に記入する前納貸付料(年額) = (2)で提案した前納貸付料 × ⑤