

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

事業実施方針

2019年6月

国立大学法人東京工業大学

【目次】

第1章 本事業の概要	1
1 事業名称.....	1
2 事業概要.....	1
3 本事業の目的等.....	4
4 事業スケジュール及び本事業の進め方.....	6
5 本事業に係る主な契約.....	7
第2章 事業実施条件	8
1 貸付等に係る条件.....	8
2 施設計画に係る条件.....	9
3 本事業に係る費用負担の考え方.....	12
4 特に留意すべき上位計画及び関係法令等.....	12
第3章 事業者の募集及び選定	15
1 基本的な考え方.....	15
2 募集・選定スケジュール.....	15
3 応募者の参加要件.....	15
4 提案審査に関する事項.....	18
第4章 意見書・質問書の受付	20
1 意見書・質問書の受付.....	20
2 質問書に対する回答の公表.....	20
3 連絡先.....	20

別添資料：田町キャンパス土地活用事業コンセプト

質問・意見提出様式

本事業は国立大学法人法第 34 条の 2 に基づき文部科学大臣の認可を前提に実施されるものであり、本書は本事業の概要や事業実施条件等に関する現時点の予定を事業実施方針として示すものである。大臣認可を経た本事業の募集要項等の公表時点で、本書で示した内容の変更や追加等が生じる可能性がある点に留意すること。

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（以下「本事業」という。）

2 事業概要

（1）事業概要

本事業は、国立大学法人東京工業大学（以下「本学」という。）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、本事業を実施する者（以下「事業者」という。）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を行う事業である。

（2）事業敷地等

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。

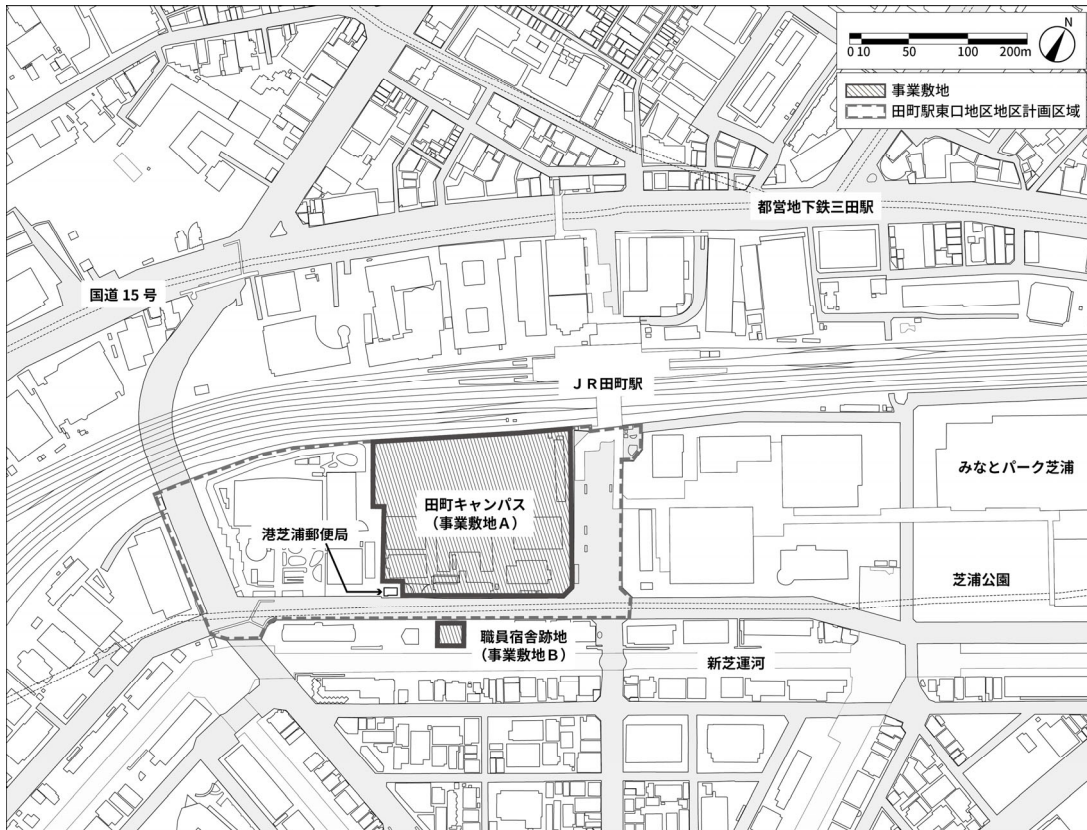
① 田町キャンパス（以下「事業敷地A」という。）

所在地	東京都港区芝浦 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	東京工業大学附属科学技術高等学校 : 計 13,906 m ² <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 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 m ² <ul style="list-style-type: none"> ・C I C 平成 15 年 S R 造 4 階 9,169 m² ・倉庫 平成 15 年 R 造 1 階 10 m² 		

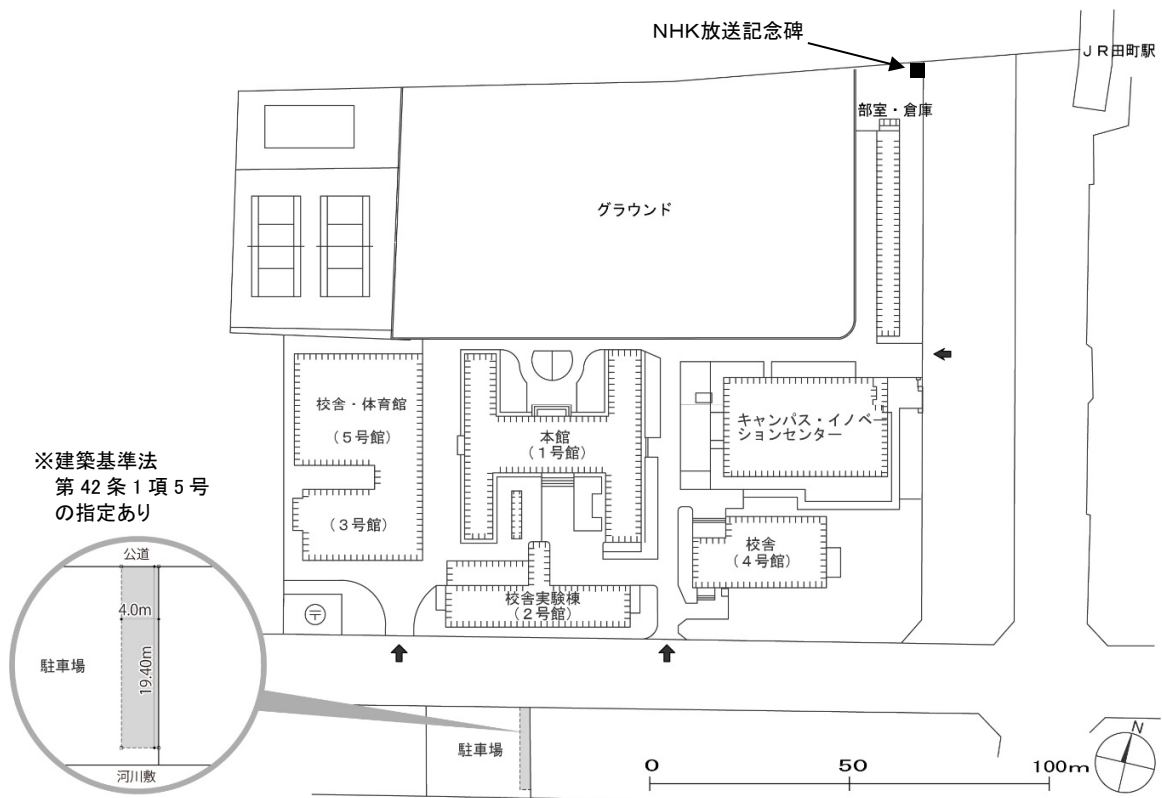
② 職員宿舎跡地（以下「事業敷地B」という。）

所在地	東京都港区芝浦 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、品川新駅（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、2017年4月の国立大学法人法の改正を受け、同法第34条の2に基づく文部科学大臣の認可を前提に、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主体となる大規模再開発という特性を最大限に活かし、事業者が産学官連携や新産業創出につながる機能を導入し、本学との連携により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期待している。

(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」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「田町キャンパス土地活用事業コンセプト」（以下「コンセプト」という。）を策定した。

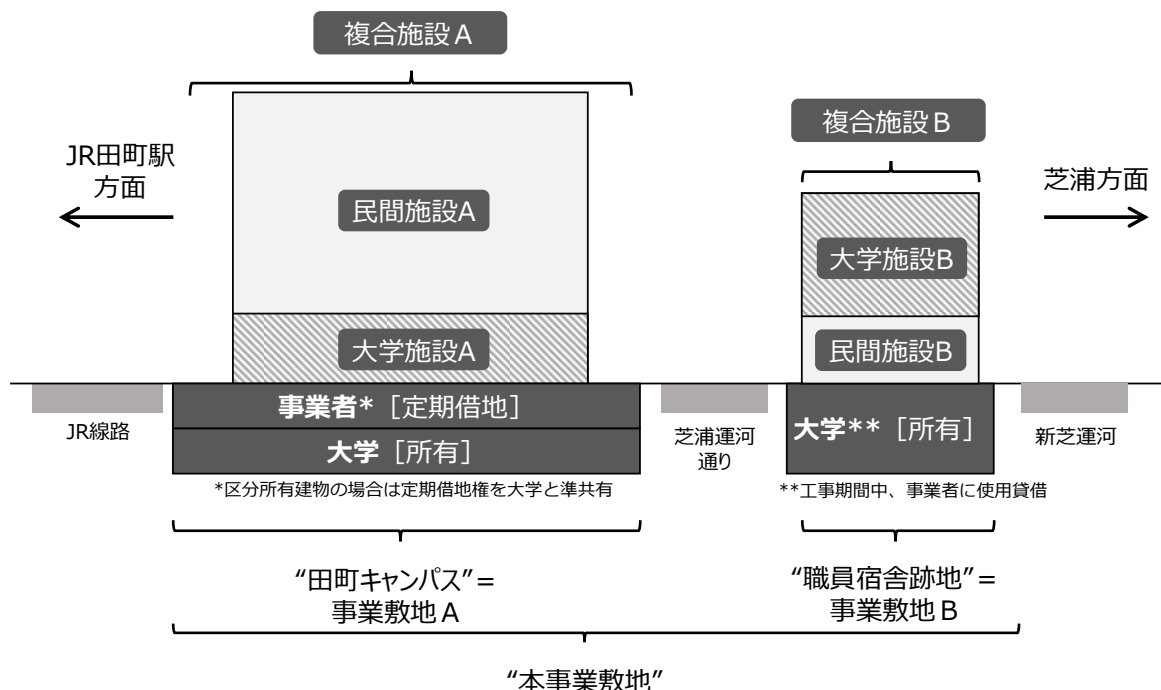
事業者は、コンセプトに示す誘導目標に則して、本学と企業・研究機関等との産学官連携を通じて、新たなイノベーションを創出し、国内外の企業・大学等を集積していくための機能を誘導し、本学と連携を図りつつ、自らが中心となり事業を実施する。

現時点で想定するコンセプトは別添資料に示すとおりである。

(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、3（2）に示すコンセプト及び誘導目標を実現する施設とする。事業敷地 A は定期借地権の対象とし、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（整備方針は第 2 章 2（4）②を参照）。施設完成後、所有権を本学に引渡す。
民間施設 A	複合施設 A のうち大学施設 A を除く施設で、別添資料に掲げる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（職員宿舎跡地）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大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、複合施設 B の所有権を本学に引渡す。
大学施設 B	事業敷地 B に整備する大学施設（整備方針は第 2 章 2（4）③を参照）。
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る。

2020年9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
2025年8月頃	②附属高校の移転完了、定期借地契約の締結
2025～2026年頃	③既存施設の除却、複合施設の整備着手
2029年頃	④複合施設の供用開始
2100年8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、附属高校が移転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2025年8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（2025年内の締結を予定）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2（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に先立ち整備することも可能とする。

④複合施設の供用開始

複合施設の供用開始は事業者の提案によるが、遅くとも2029年内に供用開始すること。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を本学に引渡す。

複合施設はいずれも事業期間にわたって、事業者が建物管理を行う。

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。

5 本事業に係る主な契約

(1) 事業協定

本学は選定した事業者との間で本事業の実施に係る事業協定を締結する。事業協定書には定期借地契約に係る手続、本事業の業務内容、大学施設の引渡方法、協定の解除・効果等を規定する予定である。事業協定書（案）は公募時に示す。

(2) 定期借地契約

附属高校の移転が完了した時点で、本学は事業者との間で事業協定とは別に事業敷地Aに係る定期借地契約を公正証書により締結する。定期借地契約には借地権の設定、貸付料等、返還時の条件、契約の解除・効果等を規定する予定である。定期借地契約書（案）は公募時に示す。

第2章 事業実施条件

1 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。）による。個別の条件は以下のとおりとし、詳細は募集要項等に示す。

（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条に基づく一般定期借地権により、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、本学が本学と事業者に一般定期借地権を設定（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既存施設が除却され、事業者が事業敷地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）貸付料等の支払方法

定期借地契約に基づき、事業者は本学に対して自らが提案した貸付料を貸付期間にわたって本学に支払うとともに、定期借地契約の締結時に一時金を本学に支払う。一時金の支払額は公募時に示す。

（4）転貸及び借地権の譲渡等の取り扱い

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、原則、第三者への借地権の譲渡は認めない。その他の借地権の転貸等は認可基準に従い、本学の事前承諾が必要となる。

（5）埋設物及び土壤汚染等の取扱い

本学が公募時に示す本事業敷地及び既存施設の現況調査等に係る書類から合理的に推定される範囲での土壤汚染、埋蔵文化財、地下構造物、建設ガラ等の建設障害、既存施設のアスベスト等の対策費用を事業者は負担するものとし、本学はそれらの費用を一切負担しない。ただし、公募時に示す書類からは合理的に推定できない事実が発見され、かつ、当該事実の発見により本事業を実施すること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。

（6）その他

その他、本事業敷地の貸付条件は認可基準による他、詳細は募集要項等に示す。

また、複合施設Bのうち一部を本学から事業者が賃借する場合の条件（民間施設Bに係る定期建物賃貸借契約）についても認可基準に従う。

2 施設計画に係る条件

（1）既存施設等の取扱い

①附属高校

附属高校については、2025年8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。

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、C I Cに仮移転している本学組織を大学施設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、事業者の負担により仮移転先として適切な代替施設を田町周辺に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本学と事前に協議し、確認を得ること。

③NHK放送記念碑

事業敷地Aに現在設置されているNHK放送記念碑（以下「記念碑」という。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貸付けしている。）について、開発計画に支障となる場合、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。

事業者は日本放送協会と協議し、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付与すること。記念碑の管理は日本放送協会が実施する。記念碑の現状の設置状況及び寸法等の詳細は公募時に示す。

④事業敷地B（職員宿舍跡地）の駐車場施設

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を除却させる。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。

⑤その他の存置物

その他本事業敷地に存在する本学の存置物（記念碑や記念樹木等）については、当該存置物の詳細及び移設等の取扱を公募時に示す。

（2）本事業敷地に係る道路の取扱い

複合施設Aの整備に際しては「田町駅東口地区再開発地区計画」における地区内集散道路の拡幅を行うこと。

また、第1章2(2)の建物配置図に示すとおり、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㎡以上あり、開発区域での道路の変更・取消がそれぞれ必要となることから、開発行為に該当する可能性がある点、留意すること。

(3) 施設計画に係る共通条件

①複合施設に係る共通条件

現在想定している複合施設に係る共通条件は以下のとおり。詳細な条件は公募時に示す。

- ア 複合施設の施設構成は事業者の提案を基本とし、関連する上位計画及びコンセプトを踏まえた複合的な計画とすること。
- イ 本事業の開発に伴いJR田町駅利用者の増加が想定されることから、関係行政及び関係事業者と協議の上、自らの開発計画を実現するうえで必要な措置を講じること。
- ウ JR田町駅と周辺エリアを結ぶ重層的な歩行者ネットワークを構築すること。また、既存の歩行者空間を補完する歩道状空地を確保すること。
- エ 人が集いにぎわいを生む魅力ある広場を整備すること。
- オ 田町駅周辺の防災性の向上に資する一時滞留スペースや防災備蓄倉庫等を整備すること。
- カ 複合施設の意匠は、コンセプトを踏まえ、周辺の景観や環境に配慮しつつ先進性を確保するよう努めること。
- キ 構造体の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震計画基準(統一基準)」の規定によるⅡ類とし、重要度係数は1.25以上とすること。
- ク 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(統一基準)」の規定に基づき、設計段階において建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による総合的な環境保全性能の評価を行うこと。評価はAランク以上を確保するものとし、第三者機関による評価認証を行うこと。
- ケ 省エネルギー・省資源の考え方を積極的に取り入れた設備計画を行い、地球環境に与える負荷を低減すると同時に、経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応に十分配慮した計画とすること。その際、できるだけ設備に頼らない自然採光、自然通風、自然換気を確保するなど、日照等外部負荷を低減する建築的仕組みを工夫すること。
- コ 地域冷暖房区域に指定されていることを踏まえ、地域冷暖房施設を導入すること。また、利用者の省エネルギー・環境意識及びコスト意識が誘導されるような計量システム及び機器の調節・制御機能を備えた計画とすること。
- サ 地域冷暖房区域内である隣接街区との熱融通等を含む面的利用については事業者の提案によるものとするが、面的利用を行う場合であっても、将来的な隣接街区の建物及び設備の更新時に本事業のエネルギーシステムを自立させるために必要な設備の設置スペース(予備スペース)を確保すること。
- シ 省エネルギー、地球温暖化防止及び事業継続性(BCP)に配慮し、コジェネレーションシステム等を含む分散型エネルギーシステムの構築を検討すること。
- ス 設備室や設備機器の設置階及び配置は、将来の更新、日常のメンテナンス及び津波対策を含むBCP対応について、十分検討すること。

②民間施設の用途・施設構成等

現在想定している民間施設の用途・施設構成等に係る条件は以下のとおり。詳細な条件は公募時に示す。

- ア 民間施設の用途は事業者の提案を基本とするが、民間施設の用途の一つとして、事務所（賃貸）を計画すること。
- イ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱に関して、「附置住宅」ではなく「生活利便施設等」の整備により要件を充足することを原則とし、本事業敷地内に分譲住宅等、不特定多数の第三者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸（準共有）する民間用途は認めない。
- ウ 「生活利便施設等」として、地域の利便性向上に寄与するため、子育て支援施設や駐輪場等を整備すること。
- エ コンセプトを踏まえた産学官連携等の機能を、大学施設とは別に計画すること。

（４）大学施設の整備条件

現在想定している大学施設の基本的な整備条件は以下のとおり。詳細な条件は公募時に示す。

①大学施設の利用方針等

大学施設には「田町キャンパスに配置する組織・機能の選定方針」及びコンセプトを踏まえ、配置する組織・機能を本学が選定することを予定している。

②大学施設Aの整備条件

- ア 延べ床面積 30,000 m²程度を確保すること。
- イ 内装や設備については、基本的に民間施設Aにおいて事業者が計画する事務所と同等の機能・仕様とすること。ただし、様々な変化に対応できる空間、設備を導入し、可変性の高い空間とすること。なお、一部については共同研究スペースやレンタルラボ等の研究実験スペースを整備する予定である。必要諸室や詳細な仕様等は公募時に示す。
- ウ 大学施設Aは、原則として民間施設Aとの合築建物として計画し、建物の低中層階に配置すること。ただし、コンセプトを踏まえ、複合施設として一定の連携が図れる場合は、民間施設Aと別棟とする提案を妨げない。
- エ 民間施設とは独立したセキュリティーゾーンが形成できるよう配慮すること。

③大学施設Bの整備条件

ア 複合施設Bは延べ床面積 2,000 m²程度として計画すること。このうち、大学施設Bとして延べ床面積 1,500 m²程度を確保すること。複合施設Bのうち大学施設B以外の面積は民間施設Bとして事業者が活用することを提案することができ、この場合、大学施設Bは上層部に配置し、民間施設Bは低層部に配置するよう計画すること。民間施設Bの提案がない場合については複合施設Bを全て本学が使用する。

（５）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、別添資料のコンセプトや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。

3 本事業に係る費用負担の考え方

事業者は下記に示す本事業の実施に係る費用を負担し、これらの費用負担を前提に事業者は事業敷地Aの定期借地権に係る貸付料を提案すること。詳細な条件は公募時に示す。

ア 既存施設の除却費用、複合施設及び本事業の開発に関連する周辺インフラ等の整備を含めて事業者がこれらの施設整備費用全てを負担する。ただし、大学施設内に設置する家具・備品及びこれらの移転費用は本学が負担する。

イ 複合施設の建物の維持管理（修繕費用を含む）等に係る建物管理費用全てを事業者が負担する。ただし、大学施設の本学の運営に係る費用及びそれぞれの施設において本学が使用する光熱水費等は本学が負担する。

ウ 事業者は事業敷地Aに係る定期借地契約期間中、本学に貸付料等を支払う。また、民間施設Bを計画する場合、事業者は定期建物賃貸借期間中、本学に貸付料とは別に賃借料を支払う。

エ その他、本事業を遂行するために必要となる費用全てを事業者は負担する。

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 震動規制法
- 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項（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 事業者の募集及び選定

1 基本的な考え方

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。選定に当たっては、「公募型企画競争方式」を採用する予定であり、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しては以下のスケジュールを予定している。なお、募集要項等の公表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た後に行い、現時点では2019年10月頃を予定している。

内容	日程
事業実施方針（本資料）の公表	2019年6月28日（金）
事業実施方針に関する意見書・質問書の受付期限	2019年7月12日（金）
質問書に対する回答の公表	2019年8月23日（金）
募集要項等の公表	2019年10月頃（大臣認可後）
提案書受付	2020年4月頃
事業予定者決定	2020年7月頃
事業協定書の締結	2020年9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イ及び（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。

(3) 代表企業等の実績要件

①代表企業に係る実績要件

応募者の代表企業には、下記アの不動産開発に関する実績要件を付す。

ア 東京都内の「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）において開発事業者（都市計画提案者又はこれに準じる立場。なお、「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。）として関与した実績を有している者

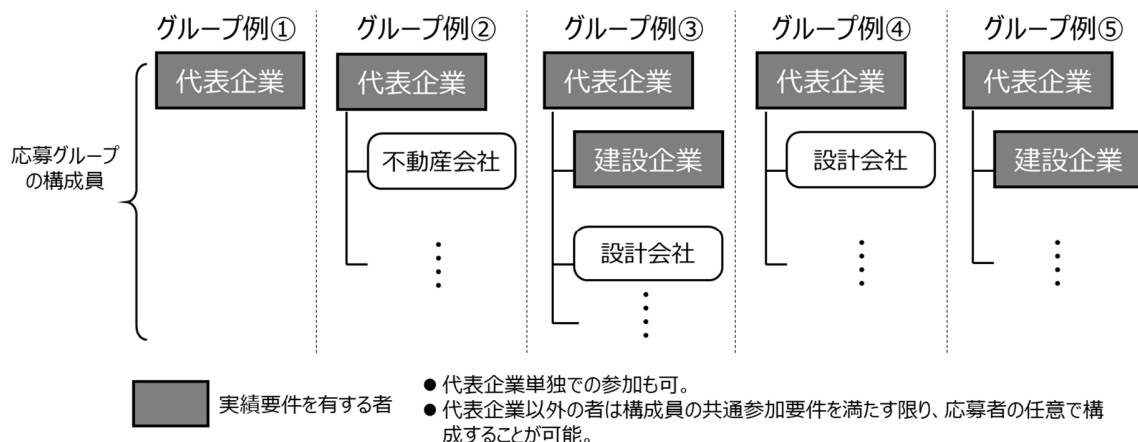
②建設企業に係る実績要件

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、下記イの実績要件を付す。

イ 過去10年間（実績要件の確認時点から起算）に竣工した施設のうち、10万㎡以上の延床面積及び高さ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者又は応募グループのイメージ

※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 アドバイザリ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 後述する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

提案書の受付締切日を参加資格要件の基準日とする。詳細は募集要項等に示す。

4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

- ① 審査は本事業に係る審査委員会を個別に設置の上実施する。
- ② 審査委員会の構成については募集要項等に示す。

(2) 審査方法

- ① 第3章3(3)、(4)に示す実績要件・参加要件を有することが確認できた応募者に対して提案書の提出を要請し、応募者から提出された提案書を2段階(基礎審査・総合審査)で審査する。
- ② 基礎審査では、応募者の提案貸付料が本学が予め示した基準額を上回るかどうかを含め、提案書が本事業の基礎的な事業条件を全て満たしているか本学事務局が確認したうえで、事業条件を満たしていない場合は失格とし、その時点で審査の対象とはしない。
- ③ 総合審査では予め示した評価基準に従い、基礎審査を通過した応募者の提案書を審査委員会が評価・採点のうえ、提案貸付料の水準とあわせて総合的に評価し、最高点数の者を事業予定者として選定する。なお、提案内容の評価に当たっては審査委員会に対するプレゼンテーション及びヒアリング等を実施する予定である。
- ④ 審査方法の詳細については募集要項等に示す。

(3) 主な審査項目

提案審査における主な審査項目を下記のとおり示す。審査項目や配点等の詳細については募集要項等に示す。

① 開発計画等

- ア 本事業に対する理解及び事業全体の開発コンセプト
- イ 都市計画手法及び都市基盤整備の計画
- ウ 複合施設の計画(建物配置計画、平面・階構成等、動線計画、意匠・景観計画、構造・設備計画、防災・環境負荷低減・省エネルギー計画等)
- エ 民間施設の計画(産学連携・新産業創出等に資する施設計画・運営計画等)
- オ 大学施設の計画(執務空間の快適性・フレキシビリティ、産学連携機能等の連携方策、セキュリティ確保、本学のブランド価値向上策等)
- カ 開発工程・施工計画(開発全体の開発工程・工程管理計画、本学及び関係行政や関係事業者等との協議方針、施工計画・品質確保等) 等

② 事業計画等

- ア 実施体制・履行能力

- イ プロジェクトマネジメント計画（リスク事象を踏まえた事業継続方策、建物管理・資産管理計画、エリアマネジメント計画等）
- ウ 事業収支計画・資金調達計画 等

③ 貸付料の金額

第4章 意見書・質問書の受付

1 意見書・質問書の受付

(1) 受付方法

本実施方針に対する意見・質問がある場合は、別紙の様式により電子メールにて(2)の提出期限までに「3 連絡先」に送付をすること。

(2) 提出期限

2019年7月12日(金)午後5時必着

2 質問書に対する回答の公表

提出された質問書に対する回答書は本学のホームページにて公表する。回答にあたっては企業名等の公表はしない。なお、回答公表日は2019年8月23日(金)を予定する。

なお、意見については本学が公募書類等を検討する際の参考のために受け付けるため、意見及びそれに対する本学の対応等については公表しない。

3 連絡先

国立大学法人東京工業大学 施設運営部

田町キャンパス再開発準備室(担当:小澤、實川)

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>