

東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業  
実施方針

2021年12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
(1) 事業概要及び目的	1
(2) 事業敷地等	1
第2章 事業実施条件	2
1 本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	2
2 本事業の実施方法	3
(1) 土地の貸付	3
(2) 職員宿舎部分の建物の借受	4
(3) 事業終了時の措置	4
(4) 職員宿舎の整備内容	4
(5) 事業分担	5
(6) 各戸の賃料等の設定	6
第3章 事業スケジュール及び本事業の進め方	6
1 本事業の事業スケジュール	6
第4章 事業者の募集及び選定	7
1 基本的な考え方	7
2 募集・選定スケジュール	7
3 応募者の参加要件	7
(1) 基本的要件	7
(2) 応募者の構成	7
(3) 応募企業、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	8
(4) 構成員の共通参加要件	9
第5章 意見書・質問書の受付	12
1 意見書・質問書の受付	12
2 質問書に対する回答の公表	12
3 連絡先	12

別添資料：

質問・意見提出様式

## 第1章 本事業の概要

### 1 事業名称

東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業概要

#### (1) 事業概要及び目的

国立大学法人東京工業大学（以下「本学」という。）は、本事業敷地（（2）事業敷地等）に示す本事業の対象敷地をいう。以下同じ）に職員宿舎（東京工業大学西蒲田住宅）を保有しているが、当該施設の老朽化が進んでいることから、PPP（Public-Private-Partnership）手法を活用した新たな職員宿舎を整備・運営する事業の計画を進めている。

本事業は、本事業敷地の持つポテンシャルを最大限活用し、職員宿舎整備運営に係る本学の財務負担を最小限とすることを目的として、本学が本事業敷地に対して定期借地権を設定し、事業者（本学が選定する本事業を実施する者をいう。以下同じ）が本学から土地を借り受け、新たな職員宿舎等を整備するとともに、事業期間にわたり維持管理・運営を行うものである。

#### (2) 事業敷地等

本事業敷地の概要は下表のとおりである。

本事業敷地は、周辺には教育施設、医療施設等も位置する閑静な住宅エリアに位置し、東急池上線の池上駅から徒歩5分の位置にあり通勤や通学のアクセスなどの立地条件にも恵まれた土地にある。

所在地	東京都大田区西蒲田2-5-3（東京工業大学西蒲田住宅）		
敷地面積（実測）	3,754.74 m <sup>2</sup>	用途地域	第一種住居地域
指定容積率	200%	指定建ぺい率	60%
地域・地区	第2種高度地区		
形状	整形、高低差なし		
道路等	・ 接道：北側 区道（幅員6m）接道長さ約66m 西側 位置指定道路 接道長さ50m 南側 水路 ・ 北西側前面道路を挟んで公園、保育施設あり ・ 東、西、南側 周辺 低層住宅 ・ 工事用道路は北側道路、現状の道路幅員から、大型重機の搬出入及び大型車両の通行に検討を要する		

## 第2章 事業実施条件

### 1 本事業で計画する施設等の構成及び施設概要

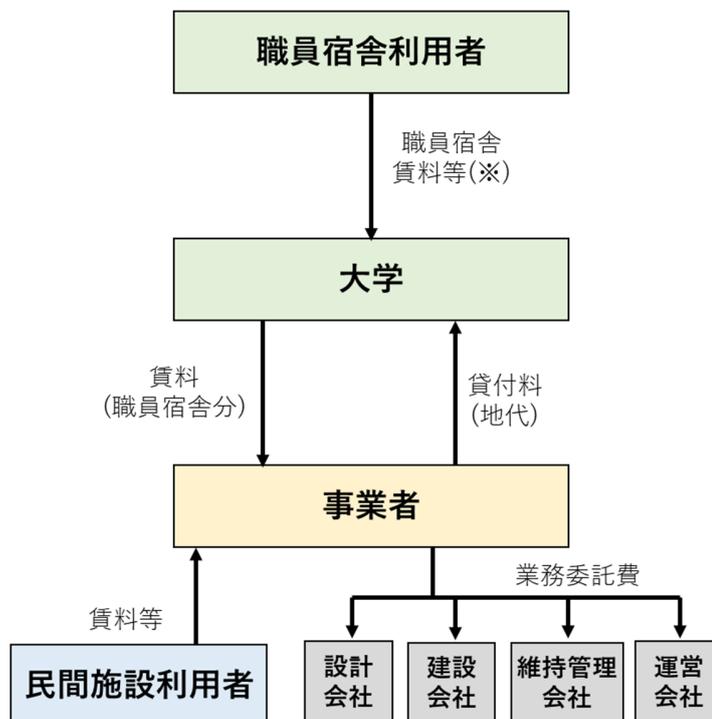
本事業で計画する施設等の構成及び施設概要は以下の図表のとおりである。



施設名称	施設計画の概要
本件施設	職員宿舎及び民間施設並びに付随する外構、設備等の総称をいう。
職員宿舎	事業敷地に整備する職員宿舎をいう（整備内容は第2章2（4）を参照）。事業期間中は事業者が所有するものとし、大学は定期建物賃貸借契約により借り受けるものとする。
民間施設	職員宿舎の整備にあたり余剰容積が見込まれる場合に、事業者が余剰容積を活用して整備・所有する賃貸住宅その他の収益施設をいう。事業期間中は事業者が所有する。

## 2 本事業の実施方法

本事業は、本事業敷地に定期借地権を設定し、事業者が本件施設の設計、建設、維持管理・運営を行う。本件施設は事業期間に亘り事業者が所有し、本学は職員宿舎部分（居室部分をいい、共用部は含まない。以下同じ）を賃借する。本事業のスキームを図式化すると以下のようになる。



(※) 職員宿舎賃料等の徴収は事業者が実施する。

### (1) 土地の貸付

#### ① 貸付方式

本学は、借地借家法第 22 条に定める定期借地権の設定契約の締結により、本事業敷地の土地を貸し付ける。

#### ② 借地期間

定期借地契約の契約期間は、定期借地契約の締結日（提案書に記載の建物の工事着工日）から 50 年後の応当日の前日まで（以下「定期借地期間」という）とする。定期借地期間には、本件施設の建設期間、運営期間、貸付終了時の本件施設の除却期間を含む。

#### ③ 貸付料の考え方

本学が決定する基準（本学が負担する本事業敷地の固定資産税等相当額）以上とする。詳細については、募集要項等において示す。

#### ④ 契約保証金

事業者は本事業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貸付料の年額を本学に納付する。

## (2)職員宿舎部分の建物の借受

### ① 借受方式

職員宿舎部分について、本学と事業者は定期建物賃貸借契約を締結し、本学は、職員宿舎部分について事業者から借り受けるものとする。

### ② 賃貸借期間

定期建物賃貸借契約の契約期間は、定期建物賃貸借契約の締結日（職員宿舎の完成の日）から定期借地期間の終了の日までとする。

### ③ 賃料の考え方

本学が事業者を支払う賃料の年額は、職員宿舎部分各戸の賃料の総額に一定の入居率を乗じた額以下とする。職員宿舎部分各戸の賃料については、後述の（4）職員宿舎の整備内容及び（6）各戸の賃料等の設定を参照し、事業者が提案すること。詳細については、募集要項等において示す。

### ④ 職員宿舎の借受戸数の見直し

本学と事業者は協議により、一定の割合及び時期を定めて、定期建物賃貸借契約に定める職員宿舎の借受戸数を見直し、民間施設に移転することができるものとする。見直しに関する詳細については、募集要項等において示す。

## (3)事業終了時の措置

事業者は、定期借地期間終了までに自己の負担により本件施設を取り壊し、更地の状態で返還することとする。なお、大学が求めた場合は、協議により本件施設を無償譲渡とすることがある。

## (4)職員宿舎の整備内容

配置戸数・住戸面積	3LDK： 60～70㎡程度／戸 2LDK： 50～55㎡程度／戸 合計 74戸 ※3LDKと2LDKの戸数割合は事業者の提案に委ねるものとするが、2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画すること。
駐車場 (職員宿舎利用者用)	本件施設全体の整備台数に以下の割合を乗じ、少数以下の端数を切り捨てた台数とすること。 割合＝全駐車場台数職員宿舎戸数／本件施設の全体戸数

## (5) 事業分担

本事業で想定される本学と事業者の業務分担は以下のとおりである。

業務内容		業務分担		備考
		本学	事業者	
職員宿舎の設計・建設	職員宿舎部分の性能規定	○		
	既存施設の解体		○	
	敷地測量、地盤調査	○		
	土壌汚染調査（土地履歴調査）	○		※追加調査が必要となった場合は事業者が実施
	土壌汚染調査（分析調査）		○	※必要となった場合
	アスベスト調査	○		※追加調査が必要な場合は事業者が実施
	設計		○	
	建設工事		○	
	建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の作成及び手続き		○	
	工事監理		○	
	近隣対応と対策		○	
	電波障害調査（事前・事後）及び対策		○	
その他本事業を実施する上で必要となる業務		○		
職員宿舎の維持管理	建物保守管理		○	
	設備保守管理		○	
	外構維持管理		○	
	大規模修繕（工種毎の計画修繕）		○	※内容は提案による
	清掃衛生管理（居室を除く）		○	
	植栽維持管理		○	
	駐車場・駐輪場の維持管理		○	
	その他必要な関連業務		○	
職員宿舎の運営	施設管理業務（受付・案内を含む）		○	
	入居申込受付・賃料等の徴収		○	
	退去補修・空室管理・クリーニング業務		○	
	防犯・防災管理業務		○	
	退去明渡時の立会い確認		○	
その他必要な関連業務		○		

## (6)各戸の賃料等の設定

・本学が事業者を支払う職員宿舎分の賃料の基となる各戸の賃料等は、下表の賃料を上限として、事業者が提案するものとする。

住戸タイプ等	賃料 (※)
3LDK	150,000円
2LDK	121,000円

(※) 上記賃料は現時点の想定であり、変更の可能性がある。

- ・本学が職員宿舎部分の入居者に課す各戸の賃料は、上記にかかわらず別途本学が定めるものとする。
- ・共益費及び駐車場等の賃料については、本件施設全住戸共通とし、事業者の提案による。
- ・職員宿舎部分において、事業者に対する敷金、礼金などの支払いはない。
- ・水道光熱費は、入居者の負担とする。
- ・退室時の原状回復に要する費用は、原則入居者負担とする。同様に、通常のクリーニング費及び入居者の故意又は過失による汚れ等のクリーニング費についても入居者負担とする。

## 第3章 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。

2022年12月頃	事業協定の締結 本事業全体の開発計画の策定及び設計
2023年12月頃	定期借地契約の締結、職員宿舎の整備着手
2025年頃	定期建物賃貸借契約の締結、職員宿舎の供用開始
2074年3月頃	本事業敷地の返還 定期借地契約及び本事業の終了

## 第4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。

内容	日程
事業実施方針（本資料）の公表	2021年12月20日（月）
事業実施方針に関する意見書・質問書の受付期限	2022年1月14日（金）
質問書に対する回答の公表	2022年2月14日（月）
募集要項等の公表	2022年3月頃
提案書受付	2022年7月頃
事業予定者決定	2022年10月頃
事業協定書の締結	2022年12月頃

### 3 応募者の参加要件

#### (1) 基本的要件

応募者は本事業を十分に理解し、本事業敷地において、職員宿舎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、維持管理・運営等、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 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。
- ③ 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 S P C の設立は遅くとも定期借地契約の締結までとする。
- イ S P C 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 S P C への出資予定者（以下「S P C 出資予定者」という。）以外の者が S P C 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 S P C 出資予定者が存在する場合であっても、構成員が S P C の実質的な意思決定権を有するとともに、構成員が S P C 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 S P C 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。S P C 出資予定者が S P C 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。

- ④大学が本事業について、導入可能性調査業務及びアドバイザー業務を委託する PwC アドバイザリー合同会社と資本面若しくは人事面において関連がある者が参加していないこと。

### (3) 応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件

応募者、応募グループ構成員及び協力企業（事業者への出資は予定していないが、応募者又は応募グループと下記業務に係る契約を締結した企業。以下同じ）のうち、設計・監理、建設、維持管理及び運営の各業務を担当する者は、次に掲げる実績を満たしている者であること。

ただし、以下の各々の全要件について、複数の構成員で業務を実施する場合、そのうち1社が満たせば足りるものとする。なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

#### ①設計・監理業務

平成18年度以降に完成・引渡しを行った、80戸（延べ床面積：概ね6,000㎡）以上の集合住宅の新築建設工事において、設計・施工管理業務を元請けとして受託した実績を有すること。なお、建設業務を担当する社と別法人とすること。

#### ②建設業務

平成18年度以降に完成・引渡しを行った、80戸（延べ床面積：概ね6,000㎡）以上の集合住宅を主契約者として施工した実績を有していること。なお、その施工実績が共同企業体案件の場合は、当該共同企業体の構成員の中で最大の出資比率を有するものであること。

#### ③維持管理業務

平成18年度以降に、80戸（延べ床面積：概ね6,000㎡）以上の集合住宅物件を1物件以上維持管理している実績を有すること。

#### ④運営業務

平成18年度以降に、本事業と同種業務の運営業務実績を有すること。

同種業務とは、80戸（延べ床面積：概ね6,000㎡）以上の集合住宅物件を1物件以上若しくは40戸（延べ床面積：概ね3,000㎡）以上の類似施設（学生寮、社宅、宿泊施設等）を2物件以上の入居者管理又は受付業務等の運営業務をいう。

#### (4) 応募者、応募グループ等に係る共通参加要件

応募者、応募グループ構成員及び協力企業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4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総合的に評価・採点のうえ、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 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・資産管理計画等)
  - ウ 事業収支計画・資金調達計画 等
- ② 施設計画
  - ア 建築計画(配置計画、意匠計画、構造計画等)
  - イ 施工計画
- ③ 維持管理・運営計画
  - ア 維持管理計画
  - イ 運営計画

④ 職員宿舎部分の賃料（年額）の額

## 第5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

2022年1月14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2022年2月14日(月)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

再開発推進室(担当:萩原、伊藤、内田)

電話:03-5734-3442

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/02pfi/01nishikamata.html>