

東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業
募集要項

2022年3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 |
| 第2章 事業実施条件 | 2 |
| 1 基本事項 | 2 |
| 2 本事業の業務内容 | 3 |
| 3 本事業の実施方法 | 4 |
| 第3章 事業スケジュール及び本事業の進め方 | 9 |
| 1 本事業の事業スケジュール | 9 |
| 2 本事業の進め方 | 9 |
| 第4章 事業者の募集及び選定 | 11 |
| 1 基本的な考え方 | 11 |
| 2 募集・選定スケジュール | 11 |
| 3 応募者の参加要件 | 11 |
| 4 本学担当窓口 | 14 |
| 5 応募手続き | 14 |
| (別紙1) 参考資料一覧 | 18 |

別添資料1：要求水準書

別添資料2：審査基準書

別添資料3：様式集

別添資料4：事業協定書（案）

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

①敷地条件等

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 ² | 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 区道及び位置指定道路（附則5項道路：指定幅員6.363m）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 | | |

②既存職員宿舎施設の概要

本事業敷地に存在する既存職員宿舎施設の概要は下表のとおりである。

| 建物名 | 建築年 | 構造 | 階数 | 建築面積 | 延べ面積 |
|--------|------|-----|----|----------------------|----------------------|
| 西蒲田住宅1 | S.45 | RC造 | 4 | 399.5 m ² | 1,598 m ² |
| 西蒲田住宅2 | S.45 | RC造 | 4 | 399.5 m ² | 1,598 m ² |

第2章 事業実施条件

1 基本事項

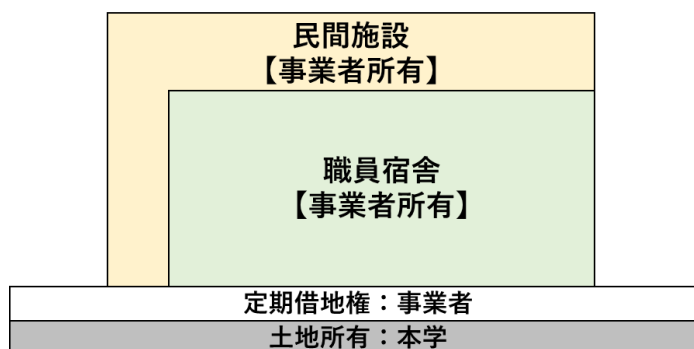
(1) 用語の定義

本事業における、用語の定義は、以下のとおりとする。

| | |
|-----------|--|
| 住戸面積 | 住戸部分の面積をいう。住戸面積は壁芯計算とし、パイプスペース及びメーターボックスを含み、住戸毎のバルコニーは含めないものとする。 |
| 職員宿舎部分 | 職員宿舎の住戸部分をいい、共用部は含まないものとする。 |
| 職員宿舎部分の面積 | 職員宿舎部分の面積をいい、職員宿舎の各住戸面積の合計に等しい。 |
| 共用部 | 職員宿舎における住戸部分を除いた部分をいう。 |

(2) 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。ただし、下図の施設の構成はあくまでも例示であり、フロア構成、建物の構成等については応募者の提案による。



| 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（要求水準書を参照）。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。 |

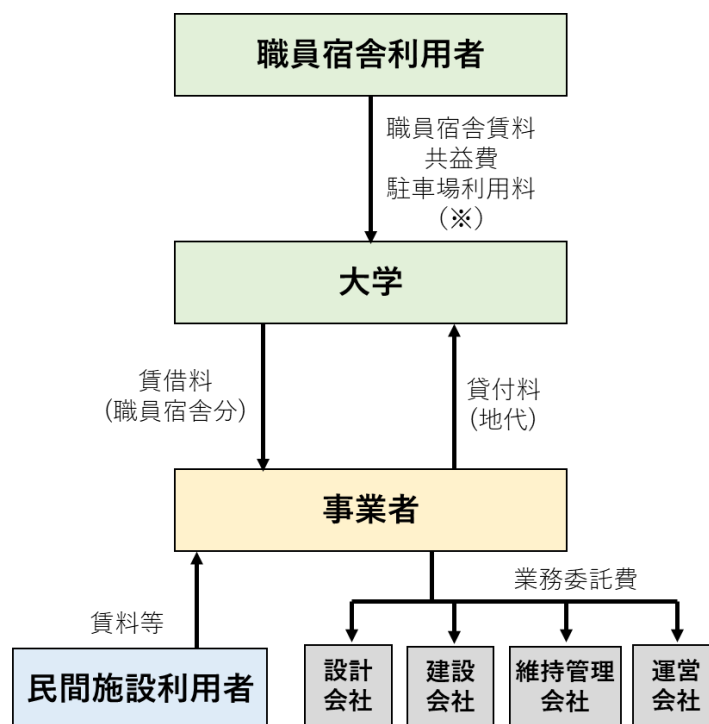
2 本事業の業務内容

本事業の業務内容及び本学と事業者の業務分担は下表のとおりである。

| 業務内容 | | 業務分担 | | 備考 |
|-------------------|---------------------------------------|------|-----|--|
| | | 本学 | 事業者 | |
| 職員宿舎 の施設整 備 | 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） | | ○ | ※2021年度までの土地履 歴調査は本学が実施し報 告書を提示する。 |
| | 土壌汚染調査（分析調査） | | ○ | ※必要となった場合（調 査費用は本学負担） |
| | PCB 調査 | ○ | | ※追加調査が必要となっ た場合は事業者の費用負 担により事業者が実施 |
| | アスベスト調査 | ○ | | 同上 |
| | 電波障害調査及び対策 | | ○ | |
| | 設計 | | ○ | |
| | 建設工事（関連業務及び各種申 請書等の作成及び手続きを含 む） | | ○ | |
| | 工事監理 | | ○ | |
| | 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 | | ○ | |
| | 防犯・防災管理業務 | | ○ | |
| | 清掃衛生管理(居室を除く) | | ○ | |
| | 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・職員宿舎賃料の 徴収 | | ○ | ※賃料の未納リスクは大 学負担とする |
| | 退去補修・空室管理・クリーニ ング業務 | | ○ | ※入居者が支払うべき費 用の未納リスクは大学負 担とする |
| | その他必要な関連業務 | | ○ | |

3 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わたり事業者が所有し、本学は職員宿舎部分を賃借する。本事業のスキームを図式化すると以下ようになる。



(※) 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（以下「定期借地契約」という。）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

貸付料は、本学が支払う本事業敷地の固定資産税相当額とする。

なお、2021年度の固定資産税額は、2,161,717円である。同金額は、小規模住宅用地の特例措置が適用された金額であるが、事業協定書締結後から本件施設の完成に至るまでの間、特例措置が適用されない可能性がある点に留意すること。

④貸付料の支払い方法

毎年毎の支払いとし、定期借地契約の締結日から発生し、定期借地契約期間にわたり、本学に対して支払う。なお、定期借地期間の初年度及び終了の年度等、1年に満たない年度の貸付料は日割りにより計算するものとする。

⑤貸付料の改定方法

固定資産税の評価替えの年度に、貸付料の改定を実施する。改定後の貸付料は、固定資産税の評価替え後の本事業敷地の固定資産税相当額とする。

なお、改定の時期は、2024年を第1回とし、その後原則3年毎に改定する。

(2) 職員宿舎部分の建物の借受

①借受方式

職員宿舎部分及び職員宿舎利用者用の駐車場について、本学と事業者は定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約（以下、「定期建物賃貸借契約等」という。）を締結し、本学は、職員宿舎及び職員宿舎利用者用の駐車場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等の契約期間は、定期建物賃貸借契約等の締結日（職員宿舎の完成の日）から定期建物賃貸借契約等の終了の日（職員宿舎の解体着手前）までとする。

③賃借料の考え方

本学が事業者を支払う賃借料の年額は、職員宿舎部分の賃借料及び共益費の総額に95%の入居率を乗じた額と職員宿舎利用者用の駐車場賃借料の総額とする。ただし、1円以下は切り下げとする。

$$\text{賃借料（年額）} = [\{ (\text{職員宿舎の} \text{m}^2 \text{あたりの提案賃借料の月額}) \times (\text{職員宿舎部分の面積}) + (\text{提案共益費の月額}) \times (\text{職員宿舎の戸数}) \} \times \text{入居率} (95\%) + (\text{職員宿舎利用者用駐車場数}) \times (\text{駐車場1台あたり提案駐車場賃借料の月額})] \times 12 \text{ か月}$$

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、定期建物賃貸借契約に定める職員宿舎部分及び職員宿舎利用者用借受戸数及び駐車場の借受台数を見直し、民間施設に移転することができるものとする。

| | |
|-----------------|---|
| 時期 | 見直しの時期は、土地の貸付料の改定時期に準じる。2027年を第1回とし、その後原則3年毎とする。 |
| 方法 | 本学が戸数又は台数の見直しを行う場合、本学は、見直しの時期到来の1年前までに、事業者に対し協議を申し入れることとする。 |
| 見直しを行う戸数及び台数の上限 | 職員宿舎は3戸を、駐車場は1台を、一度の協議における見直し対象の上限数とする。また、賃貸借期間中、職員宿舎の戸数が本件施設の過半を下回らない範囲で見直しを行うものとする。ただし、本学と事業者の合意がある場合はこの限りではない。 |

| | |
|-----------|--|
| 土地の貸付料の清算 | 協議の結果、職員宿舎の住戸を民間施設に移転した場合、移転した職員宿舎の1㎡につき、下記の算定式で算定された金額を、土地の貸付料に追加する。 1㎡あたりの貸付料の追加額（年額）＝25,000,000円（固定額）/職員宿舎部分の面積 ただし、百円以下は切り上げとする。 |
| 費用負担 | 民間施設に移転の予定の住戸に入居者が存在する場合、退去にあたっての費用は本学が負担する。ただし、本学は、民間施設に移転するにあたり発生する経費（リフォーム費用等）は、一切負担しない。 |

（3）借地権及び本件施設の転貸、譲渡等の取り扱い

定期借地期間中、事業者は事業敷地に係る借地権及び職員宿舎を含む本件施設の所有権を保有し続けるものとし、第三者への借地権及び所有権の転貸及び譲渡は原則、認めない。

ただし、事業者は事業協定締結以降、本学の事前承諾を得た場合に限り、職員宿舎を含む本件施設の所有権を第三者に譲渡し、かつ当該者に対して本事業敷地に対して定期転貸借権を設定することができる。この場合において、原則、本学と締結する定期建物賃貸借契約の契約相手方及び職員宿舎の維持管理及び運営業務の実施者は提案書に記載の者から変更することはできない点に留意すること。

（4）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することがある。

（5）各戸の賃料等の設定

- ・本学が事業者に支払う職員宿舎部分の賃借料等は、下表の金額を上限として、事業者が提案するものとする。

| | |
|------------------------------|-------------|
| ㎡あたりの上限賃借料 (3LDK・2LDK 共通) | 2,300円/㎡・月 |
| 共益費の上限金額 | 10,000円/戸・月 |

- ・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。
- ・事業者は、本件施設の利用者が共同して使用又は利用する設備や本件施設の維持管理等に係る費用に充当するための共益費を設定することができる。
- ・共益費及び駐車場利用料については、本件施設全住戸共通とし、事業者の提案による。ただし、職員宿舎部分の共益費及び駐車場等の賃借料を民間施設の共益費及び駐車場利用料より廉価とする提案は妨げない。
- ・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。また、職員宿舎部分の入居者に対し、賃料及び共益費以外の徴収を認めない。
- ・各住戸の水道光熱費は、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。

(6) 民間施設の整備に関する留意点

職員宿舎の整備に際して余剰容積が見込まれる場合、事業者は余剰容積を活用し、民間施設の整備を行うことができる。整備にあたっては、以下の点に留意をすること。

- ・事業者が施設を整備し、事業期間中は当該施設を所有し、維持管理運営を実施すること。
- ・民間施設に導入する機能については、賃貸住宅等の住戸としての機能を基本とする。低層部等に商業施設等の施設を計画することは可能とするが、その場合は周辺環境に十分配慮した計画とすること。
- ・職員宿舎の2LDKの合計戸数及び職員宿舎部分の面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう、民間施設の戸数及び住戸面積を計画すること。ただし、職員宿舎と異なる住戸面積の賃貸住宅等の提案は妨げない。
- ・分譲住宅等、不特定多数の第三者に定期借地権を分割して譲渡・転貸する提案は認めない。
- ・職員宿舎と民間施設は、合築建物及び別棟のいずれの計画も可能である。また、一つの階層に職員宿舎と民間施設とが混在する計画も妨げない。
- ・本件施設の関係者以外の出入りを制限する等、職員宿舎のセキュリティの確保を図ること。

(7) 契約保証金

事業者は、本事業の履行に係る保証金として、以下に定める金額をそれぞれの対象期間の開始日に本学に納付するものとする。

①事業協定書締結日から定期建物賃貸借契約等の締結日までの期間

本件施設に係る初期投資額の5%に相当する額

②定期建物賃貸借契約等の締結日から事業協定書及び定期借地契約終了までの期間

2,500万円（固定額）

(8) その他留意点

その他、本事業の実施にあたっては、以下の点に留意すること。なお、本募集要項等から合理的に推測しえない土壌汚染、アスベスト含有及び地中埋設物等が発覚し、対策が必要となった場合の取り扱いについては本学と事業者で協議を行う。

①敷地の状況等

- ・本事業敷地の範囲等については参考資料1、2を参照すること。
- ・地盤状況については参考資料3を参照すること。
- ・「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第57条に係る土地利用の履歴等調査届出書の作成に必要な調査の令和3年9月時点の結果については、参考資料4を参照すること。

②既存建物のアスベスト含有状況等

- ・既存建物のアスベスト含有状況に関する図面調査及び JIS A 1481 による検体の定性分析の結果については参考資料 5 を参照するものとし、アスベスト含有建材の除去数量については参考資料 7 により算出すること。なお、現時点で未退去であるため調査未実施となっている住戸等については、2022 年 4 月頃に調査を実施する予定であり、調査完了後、調査結果を応募者に提示する。

③敷地内存置物の状況等

- ・既存施設の残置物の有無に関する調査を 2022 年 5 月頃に実施予定であり、調査完了後、調査結果を応募者に提示する。
- ・既存樹木については参考資料 6 を参照すること。事業用地内の既存樹木等の伐採・伐根等を行う場合、発生材については、事業者が適切に構外搬出処分すること。
- ・既存施設の詳細については参考資料 7 を参照すること。なお、既存施設解体費用の算出に際し、杭の撤去費用については標準図及びボーリングデータから適切に想定すること。
- ・地中埋設物については、参考資料 4 における土地履歴により過去に存在した建物の基礎等が存置されている可能性も踏まえ、適切に撤去費用を計上すること。なお、事業協定締結後、地中埋設物に関する調査を事業者が実施する場合は事業者の負担によるものとする。

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11月頃 | 事業協定の締結 本事業全体の事業計画の策定及び設計 既存施設の解体 |
| 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3月頃 | 定期建物賃貸借契約等の締結、職員宿舎の供用開始 |
| 2072年頃 | 定期建物賃貸借契約等の終了、本件施設の解体着手 |
| 2073年12月頃 | 本事業敷地の返還 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、本事業全体の事業計画の策定及び設計、既存施設の解体

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事業計画を策定し、本件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。また、事業者は事業敷地に係る既存施設を除却する。

- ・基本設計完了前及び実施設計完了前に設計図書について本学の確認を得ること。
- ・実施設計完了後、本件施設全体の配置図及び各階平面図の PDF データ及び CAD データ（DXF フォーマット）を本学に納品すること。なお当該データは本学の資産管理のために利用する。

（2）定期借地契約の締結、職員宿舎の整備着手

本事業の設計及び既存施設の解体が完了した時点で、本学は事業者と事業敷地に係る定期借地契約を締結（2023年12月頃の締結を予定）し、本件施設の整備に着手する。

（3）定期建物賃貸借契約等の締結、職員宿舎の供用開始

職員宿舎の完成後、本学は事業者と職員宿舎に係る定期建物賃貸借契約等を締結する。定期建物賃貸借契約等の締結は、遅くとも2025年3月内とし、定期建物賃貸借契約等の締結の日から、職員宿舎部分に係る維持管理及び運営を開始する。

（4）定期建物賃貸借契約等の終了、本件施設の解体着手

本学と事業者は、遅くとも本件施設の解体着手前日までに、定期建物賃貸借契約等を終了する。定期建物賃貸借契約等の終了日の翌日以降、事業者は本件施設の解体に着手する。既存施設解体業務の期間は、本事業の全体スケジュールに整合させ、適切な時期に事業者が実施すること。

(5) 本事業敷地の返還、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、本件施設を除却の上、事業敷地を更地で本学に返還する。事業敷地の返還をもって定期借地契約及び本事業を終了する。

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しては以下のスケジュールを予定している。

| 内容 | 日程 |
|-----------------------|---|
| 募集要項等（本資料）の公表 | 2022年3月31日（木） |
| 募集要項等に関する質問書の受付（第1回） | 2022年3月31日（木）～4月21日（木） |
| 参加表明及び資格審査の受付 | 2022年3月31日（木）～5月26日（木） |
| 募集要項等に関する質問回答の公表（第1回） | 2022年5月26日（木） 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。 |
| 資格審査結果の通知 | 2022年6月9日（木） |
| 募集要項等に関する質問書の受付（第2回） | 2022年6月9日（木）～6月24日（金） |
| 現地見学会 | 2022年6月9日（木）～6月22日（水） |
| 募集要項等に関する質問回答の公表（第2回） | 2022年7月7日（木） |
| 提案書等の受付 | 2022年8月26日（金）17時まで（必着） |
| 提案に関するプレゼンテーション | 必要に応じて実施する。 |
| 事業予定者の選定 | 2022年10月中旬 |
| 事業協定書の締結 | 2022年11月末 |

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 協力企業（応募者又は応募グループと（3）①～④の各業務に係る契約を締結した企業。以下同じ）は、参加表明時点で特定している必要はなく、参加表明後も本学の事前承諾を得た場合は、変更が可能である。
- 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）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

2006 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、設計業務及び監理業務のそれぞれについて元請けとして受託した実績を有すること。なお、監理業務を担当する社は、建設業務を担当する社と別法人とすること。

②建設業務

2006 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

2006 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運營業務

2006年度以降に、本事業と同種業務の運營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2物件以上の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）の入居者管理又は受付業務等の運營業務をいう。

（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リー業務を委託した PwC アドバイザリー合同会社及び森・濱田松本法律事務所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

(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

国立大学法人東京工業大学 施設運営部

再開発推進室事業企画グループ

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>

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別添資料3に従い所定の様式を使用し、作成すること。

(1) 参考資料一式の交付

本事業への応募を予定する者に対して、参考資料一式を本学の共有ファイルシステムにより交付する。

①受付方法

参考資料一式のダウンロードを希望する応募予定者は、下記の必要事項を入力し、守秘義務の遵守に関する誓約書(様式5)に必要な事項を記入・押印のうえPDF化したデータを添付して、本学担当窓口申請メールを送付すること。

ただし、交付申請は法人ごとに代表者1名が行い、同一法人内で異なる部署からの申請がないよう、事前に法人内で申請状況を確認すること。

②提出期間

2022年3月31日（木）から5月26日（木）の17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2）
 - ・設計・監理企業実績要件確認書（様式3-1）、建設企業実績要件確認書（様式3-2）、維持管理企業実績要件確認書（様式3-3）、運営企業実績要件確認書（様式3-4）
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。
 - ・（代表者を支配人登記された代理人に委任する場合）委任状（様式6）
 - ・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、2022年6月9日（木）（予定）までに書面により通知する。

（4）現地見学会

参加資格が認められた応募者（以下、本章（10）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の実施を予定している。希望者は、本学担当窓口との間で事前に日時等を調整すること。

（5）提案書等の提出

応募者は、別添資料3に従い提案書の提出に係る書類（様式4-1、4-2）及び提案書等（様式a1～a3、様式b1～b5、様式c1～c2、様式d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

2022年8月26日（木）の17時まで（必着）

②提出部数

提案書等の提出部数は紙面10部、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD-R）1部とする。

(6) 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。

(7) 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場合がある。実施時期は2022年9月頃を予定する。プレゼンテーション及びヒアリングを実施する場合は、提案提出後、詳細を応募者へ個別に通知する。

(8) 事業予定者の選定

審査結果(2022年10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。

(9) 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ヶ月以内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。

(10) 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。
- ⑥ 応募者は、業務遂行上知り得た秘密を保持するものとする。

(別紙1) 参考資料一覧

| No. | 参考資料 | 資料番号 | 資料名 |
|-----|------------|------|-------------------------------|
| 1 | 案内図・現況図 | 1-1 | 西蒲田団地配置図 |
| 2 | 測量図 | 2-1 | 西蒲田住宅確定測量報告書(平成16年6月) |
| | | 2-2 | 求積図 |
| | | 2-3 | 境界図 |
| | | 2-4 | 西蒲田住宅敷地測量調査報告書(令和2年11月) |
| | | 2-5 | 平面高低図(1/400) |
| 3 | 既存ボーリングデータ | 3-1 | 西蒲田住宅地盤調査報告書(令和3年9月) |
| 4 | 土地履歴調査報告書 | 4-1 | 土地利用の履歴等調査届出書(案)(令和3年9月) |
| | | 4-2 | 土地利用の履歴等調査届出書 別冊資料(案)(令和3年9月) |
| 5 | アスベスト調査報告書 | 5-1 | アスベスト事前調査報告書(令和3年9月) |
| | | 5-2 | 石綿分析結果報告書(令和3年10月) |
| 6 | 構内樹木資料 | 6-1 | 樹木等一覧表(令和3年3月) |
| | | 6-2 | 樹木等配置図 |
| | | 6-3 | 既存樹木現況写真 |
| 7 | 既存施設設計図等 | 7-1 | 国有財産台帳附属図(新営工事等) |
| | | 7-2 | 国有財産台帳附属図(西蒲田住宅屋上防水改修工事) |
| | | 7-3 | 国有財産台帳附属図(西蒲田住宅屋内外給水設備改良工事) |
| | | 7-4 | 国有財産台帳附属図(西蒲田住宅外壁改修工事) |
| | | 7-5 | 公務員宿舎68-RC-c-3,4,5N-R標準設計図 |