

お茶の水女子大学同窓会館跡地整備事業

公募要項

令和5年12月6日

国立大学法人お茶の水女子大学

目次

I	概要	1
1	事業名	1
2	目的	1
3	事業期間	1
4	貸付対象地	1
5	事業の基本事項	1
6	事業の内容（詳細は、Ⅶの要求水準書を参照のこと。）	2
7	地代等	6
8	光熱水料	6
9	公租公課	6
II	事業スケジュール（予定）	7
III	参加資格要件等	8
1	参加資格要件	8
IV	応募方法等	10
1	公募要項等に関する質問の受付及び回答	10
2	参加資格確認申請書等の提出	10
3	参加登録可否通知書の送付	10
4	現地見学（現地調査）、公募要項等に関する個別対話（個別提案）及び採否回答	11
5	提案書類の提出	11
V	優先交渉権者選定方法	13
1	選定方法等	13
2	選定方針	13
3	選定のフロー図	13
4	実質審査方法	14
5	留意事項	15
6	辞退届の提出	15
VI	契約書の提出	16
1	基本協定書の締結	16
2	事業契約書の締結	16
3	事業契約の条件	16
VII	要求水準	18
1	業務全般に関する要求水準	18
2	施設整備に関する要求水準	21
3	本学が使用する部分等に関する要求水準	24
4	施設維持管理に関する要求水準	32
5	運営に関する要求水準	33

※ 様式集、基本協定書（案）、定期借地権設定契約締結にかかる合意書（案）及び添付資料は、メールでの交付とする。交付を希望する者は、Ⅳ1の(2)の提出先（担当部局）のアドレスまで関係書類請求のメールを送信すること。関係書類の交付は返信メールで行う。担当部局での資料配付は行わない。なお、当該メールには、会社名、担当者部署・氏名、住所、電話番号、メールアドレスを明記すること。

国立大学法人お茶の水女子大学は、「国立大学法人法」（平成 15 年法律第 112 号）第 34 条の 2（土地等の貸付け）に基づき、所有する土地を不動産事業者等へ貸し付けることを希望し、「国立大学法人法第 34 条の 2 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」（平成 29 年 2 月 21 日文部科学大臣決定）を満たした開発等の計画及び実施が可能な事業者を公募する。

I 概要

1 事業名

お茶の水女子大学同窓会館跡地整備事業（以下「本事業」という。）

2 目的

本事業は、お茶の水女子大学（以下「本学」という。）が所有している老朽化の進んだ同窓会館（以下「既存建物」という。）の用途を廃止し、本学の 150 周年記念「E S G キャンパス整備」事業としてその用地（以下「事業計画地」という。）を民間事業者（以下「事業者」という。）に貸し付けることにより本学の恒常的かつ安定的な運営資金の調達に資するとともに、事業者が事業計画地に新たな施設（以下「事業施設」という。）を整備し、本学がその一部を事業者から借り受けて使用できるようにすることによって、本学のキャンパスマスタープランのアクションプランを達成することを目的とする。

3 事業期間

事業期間（定期借地権設定契約期間）は、50 年間から 70 年間までの期間に、既存建物の解体・撤去工事等、事業施設の建設工事、事業終了時の解体・撤去工事の期間を加えた範囲とし、事業者の提案によるものとする。

4 貸付対象地

お茶の水女子大学（大塚団地）同窓会館跡地
東京都文京区大塚二丁目 1 番 1 号（1,175 m²、別紙図面のとおり。）
（事業計画地の面積は、事業契約締結時に確定した面積とする。）

5 事業の基本事項

- (1) 本学は、事業計画地を事業者の有償で貸し付ける。
- (2) 本学は、事業施設の一部を事業者から有償で借り受ける。
- (3) 事業者は、本公募要項及び添付資料一式（以下「公募要項等」という。）の内容を満たす範囲で自由な提案により事業計画地を活用する。なお、本学が使用する以外の部分についても 150 周年記念建物にふさわしい用途とする提案であること、事業施設の全体が本学の歴史性を

踏まえたデザインや景観に配慮された提案であることを期待する。また、本学が事業者から受け取る地代は、本事業において本学が必要とする費用（本学が使用する部分の賃料等（共益費等を含む本学が使用する部分に伴って発生する事業者へのすべての支払費用とする。）、本学が支払うべき事業計画地に対する固定資産税相当額等の合計額）を、事業期間のすべての時点（断面）で上回るものとし、本学の安定的かつ継続的な運営に資するものとする。

- (4) 事業者は、事業計画地の活用に際し、本学へ通学する児童、生徒及び学生等の安全性とともに、近隣住民の生活、周辺地域の環境向上に配慮するものとする。
- (5) 事業者は、既存建物の解体・撤去工事、事業施設の建設工事、事業終了時の解体・撤去工事の期間中の騒音・振動・粉塵等を最小限に抑えるなど、本学の関係者及び近隣住民へ可能な限り配慮するものとする。
- (6) 事業施設の建設工事を実施するにあたり、既存建物の解体・撤去工事、事業施設等による電波障害調査・対策工事、土壌汚染調査及び埋蔵文化財調査（試掘）等を行うものとし、費用については、すべて事業者の負担とする。ただし、土壌汚染調査の結果その対策工事、埋蔵文化財調査（試掘）の結果その本格調査が必要な場合は、合理的な範囲で、本学の負担とする。
- (7) 事業施設の運営は事業者が実施する。
- (8) 事業者は、本事業の要求水準に達していないことが判明し、本学から改善が求められた場合は、必要に応じた改善措置を講ずること。
- (9) 本事業における本学の協力
本学は、本事業を事業者が実施するにあたり、可能な限りの支援・協力を行う。
- (10) 土地等の貸付けにかかる事項については、本募集要項等によるとともに、「国立大学法人法第34条の2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」によるものとする。

6 事業の内容（詳細は、Ⅶの要求水準書を参照のこと。）

(1) 事業内容

事業者は、事業施設の整備（調査、設計、解体・撤去、建設工事等）、維持管理、運営及びその他の必要となる関連事業を実施することとし、本学と公正証書による定期借地権設定契約を締結するものとする。なお、土地の賃借権登記は行わないものとする。

本学が使用する部分の内装（カーテン、ブラインド類を含む。）、設備機器、造り付け家具（スライディングパーティション等を含む。）及び音響・映像機器等の整備並びに維持管理は、事業者の負担とする。ただし、これらのうち音響・映像機器等の維持管理については、その所有が本学に無償で移管されることを条件として、事業者と本学の協議により、本学の負担とすることができるものとする。

なお、本学が使用する部分の可動の什器・備品（テーブル・椅子等）の整備並びに維持管理や、同じく本学が使用する部分の光熱水費は、本学の負担とする。

なお、本学が使用する部分がある階のトイレ、湯沸かし、廊下、階段等の共用部分の整備並びに維持管理、光熱水費は、事業者の負担とすることに留意すること。

1) 設計・建設

事業者は、既存建物の解体・撤去工事、事業施設等による電波障害調査・対策工事、土壌

汚染調査及び埋蔵文化財調査（試掘）、事業施設の設計、工事監理、建設並びにこれらを実施する上で必要となる行政手続、各種調査（敷地測量、土地調査等）、電気、電話、ガス、上下水道に関わる協議、近隣住民への説明等を行うものとする。

- ① 既存建物の解体・撤去業務
- ② 事前調査業務（電波障害調査、土壌汚染調査及び埋蔵文化財調査（試掘）、敷地測量、土地調査等）及びその関連業務
- ③ 施設整備に係る設計（基本設計、実施設計）及びその関連業務
- ※ 設計は、本学及び本学施設課と十分協議し、両者の合意に基づき進めるものとする。
- ④ 施設整備に係る建設工事（外構工事を含む。）及びその関連業務
- ⑤ 施設整備に係る備品調達及びその関連業務
- ⑥ 工事監理業務
- ⑦ 上記業務に伴う各種申請等の業務
- ※ ここでの事前調査業務とは、事業者の提案を実施するために必要となる事前調査のことであり、事業者の負担とする。なお、本学としては、「分筆」や「地目変更」の予定はないが、これらが必要な場合の費用についても事業者の負担とする。

2) 維持管理

事業者は、事業期間中、次に掲げる事業施設の維持管理業務を行うものとする。公募要項等に示す機能を維持するために行う修繕・更新はその規模に関わらず、すべて本事業範囲とし、事業者が実施するものとする。また、事業者は当該維持管理業務を、事業者の責任において第三者へ委託することができる。

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外構保守管理業務
- ④ 清掃業務
- ※ ここでの清掃業務とは、事業者による事業施設の全般に関する清掃のことであり、本学が賃借（使用）する部分そのものの清掃は本学が行う。

3) 運営

事業者は、事業期間中、事業施設の運営業務を行うものとする。また、事業者は当該運営業務を、事業者の責任において第三者へ委託することができる。

- ① 施設管理業務
- ② 利用料金（管理費等）徴収業務
- ③ 安全管理業務
- ※ ここでの運営とは、事業者による事業施設の全般に関する運営のことであり、本学が賃借（使用）する部分そのものの運営は本学が行う。

4) その他（事業期間終了時の解体・撤去工事等）

- ① 事業期間の満了をもって定期借地権設定契約は終了する。
- ② 事業者は、事業期間の終了日までに事業施設（杭や基礎を含む。）を解体・撤去し、更地として事業計画地を本学に返還するものとする。

(2) 事業施設の整備及び整備後の維持管理、運営における本学の費用負担

事業者は、提案した内容に基づいて、事業施設の運用等に伴う収入及び自らの資金により事業施設を整備し、維持管理及び運営を行うものとする。

本学は、本学が使用する部分の賃料等（共益費等を含む本学が使用する部分に伴って発生する事業者へのすべての支払費用とする。）、本学が支払うべき事業計画地に対する固定資産税額のほかは、一切の費用を負担しないものとする。

(3) 事業施設の運用に伴う転貸定期借地権付譲渡価格又は賃料等の設定等について

転貸定期借地権付譲渡価格又は賃料等については、事業者が決定できるものとする。

また、これらに係る売買契約又は賃貸借契約は、事業者が締結するものとする。なお、売買契約又は賃貸借契約に基づき事業施設を所有及び使用する者は、事故等に備えてリスクを分散できる保険に加入することを条件とする。

なお、本学が使用する部分の賃料等（共益費等を含む本学が使用する部分に伴って発生する事業者へのすべての支払費用とする。）は、公募要項等及び事業者の提案に基づいて定めるものとする。

1) 事業施設の運用等に伴う収入等の保証等の有無

本学は、事業施設の運用等に伴う収入等の保証等は、一切、行わない。ただし、本学が使用する部分の賃料等（共益費等を含む本学が使用する部分に伴って発生する事業者へのすべての支払費用とする。）は、この限りではない。

2) 事業施設の所有者及び使用者

事業施設の所有者及び使用者は、「国立大学法人法」の目的に支障がない者であることを前提条件とし、公募要項等及び事業者の提案に基づいて募集することができる。ただし、必要な行政手続等は自らの責任において実施するとともに、事業施設の所有者及び使用者それぞれの利便性を考慮した者に限定すること。

なお、事業の実施に伴う関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて事業者の責任において行い、申請・届出等の状況について本学に報告すること。

(4) 事業計画地

本事業の用に供する事業計画地の範囲は、本学の示す範囲内とする。なお、事業者は事業計画地を分割して借り受けることはできない。事業者は、公募要項等及び事業者の提案に基づいて、本学に地代を支払うものとする。

1) 地代の支払方式

地代の支払方式は、前払い地代や毎年払い地代など、事業者の提案によるものとし、詳細については、本学と協議の上、定めるものとする。なお、地代は、公正証書による定期借地権設定契約締結の日から、事業施設を解体・撤去し更地として土地を本学に返還する定期借地権設定契約終了の日までを対象とする。

2) 既存建物の解体・撤去工事等

既存建物の解体・撤去工事とともに、事業計画地内の工作物等のうち、本事業の実施に支障となるものの撤去・移設及び整地等は、安心・安全に問題がないことを前提条件とし、事業者の負担において実施する。また、本学が提示した資料や現地調査等で想定されない地中

障害物等が発見された場合の撤去費用については、別途、本学と事業者との協議によるものとする。

3) 公正証書の作成

定期借地権設定契約書は公正証書とし、その作成費用はすべて事業者の負担とする。

4) 権利義務の制限等

<転貸>

- ① 事業者は、事業計画地を第三者に転貸してはならない。ただし、本学の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。
- ② 前項の書面とは、次に掲げる事項を記載した申請書及びその他本学が必要と判断した書類を指す。
 - ア 転貸の対象となる土地等の表示（所在地、種目、数量、面積、転貸対象土地図面等）
 - イ 転借人の住所及び氏名
 - ウ 転借人の利用用途
 - エ 転貸を必要とする理由

<譲渡>

- ① 事業者は、事業計画地にかかる借地権を第三者に譲渡し、担保提供その他の処分（以下これらの処分を総称して「譲渡等」という。）をしてはならない。ただし、本学の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。
- ② 前項の書面とは、次に掲げる事項を記載した申請書及びその他本学が必要と判断した書類を指す。
 - ア 借地（賃借）権譲渡等の対象となる土地等の表示（所在地、種目、数量、面積、譲渡対象土地図面等）
 - イ 譲受人の住所及び氏名
 - ウ 譲受人の利用用途
 - エ 譲渡等予定年月日
 - オ 譲渡等を必要とする理由
 - カ 譲渡契約書（案）

(5) 定期借地権等設定の条件

- 1) 定期借地権設定契約期間（事業期間）は、既存建物の解体・撤去工事の着手時から、事業施設を解体・撤去し更地として事業計画地の返還時までとする。
- 2) 土地の賃借権登記及び抵当権登記は行わないものとするが、建物の保存登記を行うことは妨げない。
- 3) 事業期間の満了等により、定期借地権が消滅する場合は、事業者は事業施設を解体・撤去し、更地として土地を本学に返還することとする。
- 4) 事業者は、本学との事業契約に定める期間を超えて入居者と賃貸借契約を締結することはできない。

7 地代等

事業者へ貸し付ける事業計画地の地代算定基準額は、次のとおりである。

(1) 地代（土地の賃料）

本学が事業者から受け取る地代は、本事業において本学が必要とする費用（本学が使用する部分の賃料等（共益費等を含む本学が使用する部分に伴って発生する事業者へのすべての支払費用とする。）、本学が支払うべき事業計画地に対する固定資産税相当額等の合計額）を、事業期間のすべての時点（断面）で上回るものとし、本学の安定的かつ継続的な運営に資するものとする。

なお、具体的地代は、事業者の提案に基づき不動産鑑定士より参考地代の提示を受け、当該地代との整合性（説明性）が保たれるものとする。

(2) 事業内容の変更

当初定めた事業内容について、追加・変更等を行う場合は、本学の承諾を得るものとする。

(3) 事業計画地利用の制限

事業者は、事業契約に定めた目的以外に貸し付ける事業計画地を利用することはできない。

(4) 事業施設の用途

事業者が整備する事業施設の用途は、「国立大学法人法第 34 条の 2 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」に則った、国立大学法人等の業務の遂行、財産の管理、業務の公共性等に支障の生じる恐れのない利用用途に限るものであることとし、具体的には、公募要項等及び事業者の提案に基づくとともに、あわせて、事業施設管理規約等を必ず作成して、良好な運用状態を確保しなければならない。

(5) 事業期間終了後の措置

事業者は、事業期間の終了日までに事業施設を解体・撤去し、更地として土地を本学に返還するものとする。

8 光熱水料

本事業に係る光熱水料については、すべて事業者負担とする。

9 公租公課

本事業に係る公租公課について、土地は本学、建物については事業者の負担とする。なお、公正証書による定期借地権設定契約締結の日を既存建物の引渡日とし、当該既存建物に公租公課が賦課される場合にあっても、事業者の負担とする。

II 事業スケジュール（予定）

令和5年

12月 6日(水) 公告

12月 6日(水)から提案書類提出期限の前日17:00まで
公募要項等の配付

12月21日(木)から12月22日(金)の17:00まで
公募要項等に関する質問（1回目）の受付

令和6年

1月19日(金) 公募要項等に関する質問回答（1回目）の公表

1月29日(月)から 1月30日(火)の17:00まで
参加資格確認申請書等の提出

2月 7日(水) 資格審査結果（基礎審査結果）の通知

2月 1日(木)から 2月 2日(金)の17:00まで
公募要項等に関する質問（2回目）の受付

2月16日(金) 公募要項等に関する質問回答（2回目）の公表

2月 1日(木)から 2月 2日(金)の17:00まで
個別対話（個別提案）申請及び現地見学（現地調査）の提出

2月上旬 個別対話（個別提案）の実施

現地見学（現地調査）の実施

2月中旬 個別対話（個別提案）に対する採否の通知

3月28日(木)から 3月29日(金)の17:00まで
提案書類の提出

4月から 5月 優先交渉権者、次順位交渉権者の選定期間

5月下旬 優先交渉権者、次順位交渉権者の決定（選定結果の通知）

6月 優先交渉権者と基本協定書の締結（以後、辞退不可）

（未定）基本設計、定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約
（公正証書）、定期借家権設定契約（事業者と本学）

※ 上記スケジュールは、あくまで現時点での予定であり、諸事情により変更となることがある。

Ⅲ 参加資格要件等

1 参加資格要件

- (1) 国立大学法人お茶の水女子大学契約事務取扱規程第6条及び第7条に規定される次の事項に該当する者は、競争に参加する資格を有しない。
- 1) 当該契約を締結する能力を有しない者
 - 2) 以下の各号のいずれかに該当し、かつ、その事実があった後2年を経過していない者
(これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同じ)
 - ① 契約の履行にあたり故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - ② 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ③ 落札者が契約を結ぶこと、又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ④ 落札した契約を締結しなかった者
 - ⑤ 監督又は検査の実施にあたり、職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑥ 正当な理由がなく契約を履行しなかった者
 - ⑦ 前各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者
 - ⑧ 前各号のいずれかに該当する者を入札代理人として使用する者
- (2) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- (3) 文部科学省、所管独立行政法人及び国立大学法人等（国、独立行政法人、特殊法人及び地方公共団体等を含む。）における契約業務等において、過去2年以内に重大な問題が発生した事例がないこと。
- (4) 公募に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がないこと（資本関係又は人的関係がある者のすべてが共同企業体の代表者以外の構成員である場合を除く。）。
- (5) 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はないこと。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。

- (11) 暴力団又は暴力団員及び(7)から(10)までに定める競争参加資格を満たさない者からの依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。
- (12) 日本国内に、本店又は本社が所在すること。

IV 応募方法等

本公募要項は、本学のホームページにて公表する。様式集、基本協定書（案）、定期借地権設定契約締結にかかる合意書（案）及び添付資料は、メールでの交付とする。交付を希望する者は、下記1の(2)の提出先（担当部局）のアドレスまで関係書類請求のメールを送信すること。関係書類の交付は返信メールで行う。担当部局での資料配付は行わない。なお、当該メールには、会社名、担当者部署・氏名、住所、電話番号、メールアドレスを明記すること。

1 公募要項等に関する質問の受付及び回答

公募要項等に関する質問の受付及び回答を以下の要領で実施する。

(1) **提出期間（1回目）** 令和5年12月21日(木)から12月22日(金)の17:00まで

提出期間（2回目） 令和6年 2月 1日(木)から 2月 2日(金)の17:00まで

(2) **提出先（担当部局）**

〒112-8610 東京都文京区大塚 2-1-1

お茶の水女子大学施設課施設企画担当

TEL 03-5978-5134

E-mail sisetsu-kikaku@cc.ocha.ac.jp

(3) **提出方法**

「公募要項等に関する質問書」（様式1）に記入し、提出期間内に電子メールにより、上記提出先へ提出するものとする。なお、口頭、電話等による質問等は受け付けない。

(4) **回答日（1回目）** 令和6年 1月19日(金)

回答日（2回目） 令和6年 2月16日(金)

なお、提出された質問等に関する回答については、質問者を特定できないようにした上で、本学のホームページにて公表する。

2 参加資格確認申請書等の提出

応募事業者は、「Ⅲの1 参加資格要件」に掲げる参加資格を有することを証明するため、「参加資格確認申請書」を本学に提出しなければならない。

(1) **提出期間** 令和6年 1月29日(月)から 1月30日(火)の17:00まで

(2) **提出先** 1の(2)と同じ

(3) **提出書類及び部数**

「参加資格確認申請書」（様式2）及び添付書類並びに「誓約書」（様式3）各1部

(4) **提出方法**

持参又は郵送のこと。（郵送の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着のこと。）

3 参加登録可否通知書の送付

(1) 令和6年 2月7日(水)までに、参加登録可否通知書をメールにより通知する。

(2) 本参加登録可否通知書により、「可」と評価された事業者には、登録受付番号をあわせて通知するので、提案書類提出の際に本登録受付番号を記載すること。

- (3) なお、本参加登録可否通知書により、「否」と評価された事業者は、次の実質審査の対象とならない。(詳細は、「V 優先交渉権者選定方法」を参照)

4 現地見学（現地調査）、公募要項等に関する個別対話（個別提案）及び採否回答

現地見学（現地調査）、公募要項等に関する個別対話（個別提案）及び採否回答を以下の要領で実施する。

現地見学（現地調査）への参加は必須とし、要求水準等の規定によらないで要求水準等の規定と同等以上の機能・性能・品質等を満たすとして、要求水準等の規定に代わる提案をしようとする場合は「個別対話（個別提案）申請書」を提出すること。なお、「個別対話（個別提案）」の内容が、これらの趣旨と異なっており、競争の公平性・透明性の観点から、公募要項等に関する質問（2回目）で扱うべき内容であると本学が判断した場合は、公募要項等に関する質問回答（2回目）として公表する場合がある。

(1) **提出期間** 令和6年 2月 1日(木)から 2月 2日(金)の17:00まで

(2) **提出先** 1の(2)と同じ。

(3) **提出方法**

「個別対話（個別提案）申請書」（様式4）に記入し、受付期間内に電子メールにより、上記提出先へ提出するものとする。なお、口頭、電話等による質問等は受けない。

(4) **現地見学（現地調査）実施日**

令和6年 2月上旬

現地見学（現地調査）実施日等の詳細については、本学の担当部局より調整の連絡をする。なお、単なる現地見学（屋外のみ）については、令和6年1月9日（火）以降において適宜、実施するものとし、希望する者は、前記1の(2)の提出先（担当部局）のアドレスまで現地見学希望のメールを送信すること。

(5) **個別対話（個別提案）実施日**

令和6年 2月上旬

個別対話（個別提案）実施日等の詳細については、本学の担当部局より調整の連絡をする。

(6) **個別対話（個別提案）に対する採否通知日**

令和6年 2月中旬

5 提案書類の提出

応募事業者は、本事業に対する提案内容を記載した提案書類を、以下に従い提出すること。

(1) **提出期限** 令和6年 3月28日(木)から 3月29日(金)の17:00まで

(2) **提出先** 1の(2)と同じ

(3) **提出書類** 「提案書類」（様式6～様式23）

(4) **提出方法**

持参又は郵送のこと。（郵送の場合は書留又は信書便とし、提出期限内に必着のこと。）

(5) 提案書類提出に関する注意事項

提案書類のうち様式 8 から様式 23 には、企業名を記載しないこと及び商品名等も使用せず、一般名称を用いること。また、企業名が特定できるマーク等を使用しないこと。ただし、提案書類の正本にあつてはこの限りではない。

V 優先交渉権者選定方法

1 選定方法等

- (1) 優先交渉権者の選定は「公募型プロポーザル方式」により実施する。
- (2) 選定に当たっては、本学に「国立大学法人お茶の水女子大学同窓会館跡地整備事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。なお、委員名は公表しない。

2 選定方針

選定は、次の2段階とする。

(1) 基礎審査

提出された参加資格確認申請書に基づき、参加資格を評価する。基礎審査により、参加資格を満たしていない事業者は次の実質審査の対象としない。

(2) 実質審査

提出された提案書類に基づき、提案内容の書類評価並びにプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、優先交渉権者、次順位交渉権者を選定し、決定する。

プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時等の詳細については、提案書類提出以降、メールにより通知する。

なお、応募事業者が多数の場合は、書類評価に基づく絞り込みを実施した上でプレゼンテーション及びヒアリングを行う場合がある。

3 選定のフロー図

選定の流れは、次のとおりである。

【基礎審査】

参加資格確認申請書受理

↓

参加資格審査 → 資格要件を満たしていない → 失格

【実質審査】

提案書類受理

↓

提案書類審査（評価項目に関する採点及び確認事項の洗い出し）

↓

プレゼンテーション及びヒアリング（審査委員による質疑）の実施

↓

総合評価（プレゼンテーション及びヒアリングを受けて、評価項目に関する最終審査）

【優先交渉権者、次順位交渉権者の選定等】

審査委員会による優先交渉権者、次順位交渉権者の選定

↓

本学による優先交渉権者、次順位交渉権者の決定

↓

決定結果の通知

4 実質審査方法

(1) 評価項目と基準配点

評価項目と基準配点は以下のとおりである。

1) 基本的な考え方（事業特性の理解度、取組姿勢、取組体制等）	5点
2) 事業の安定性・継続性（事業工程、リスクヘッジ、資金調達、事業収支等）	10点
3) 応募者の同種事業実績の活用	5点
4) 大学施設（大学要求の実現度）	15点
5) 民間施設を含む施設全体（大学事業等との親和性）	15点
6) 大学を含む周辺環境等への配慮（環境（建設・供用）、景観、デザイン、地域貢献等）	20点
7) ESGキャンパス計画との整合性	10点
8) 大学財産を取り扱う上での諸手続等の明快性、確実性	10点
9) 事業者が支払う地代、大学が支払う賃料	10点

合 計 100点

(2) 評価項目について、提出書類並びにプレゼンテーション及びヒアリングにおける応募事業者の説明、質疑回答を行い、(6)の評価基準に基づき総合的に採点する。なお、様式集に記載の「評価の視点」についても参照すること。

(3) 審査委員会は、評価点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定する。また、次点の応募者を次順位交渉権者として選定する。

なお、応募した事業者が1社の場合でも、審査委員会の評価を行うが、その結果、優先交渉権者とならない可能性もある。

(4) 審査の結果が同点となった場合には審査委員会において、くじ引きにより選定する。

(5) 審査委員会の選定結果を受けて、本学として優先交渉権者、次順位交渉権者を決定する。

(6) 評価基準

A：提案内容が優れており、かつその効果が期待できる 配点×1.00

B：提案内容の効果が期待できる 配点×0.75

C：提案内容の効果が期待できる程度期待できる 配点×0.50

D：要求水準、各種要件を満たしている程度 配点×0.25

E：要求水準、各種要件を満たしていない 配点×0.00

※ 得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、少数点第2位までを求める。

(7) 実質審査の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

1) 虚偽の記載をした場合

2) 郵送により提案書類を提出する場合において、その送付された提案書類が定められた日時までに定められた場所に到着しない場合

3) 提案書類の所定の場所への記名若しくは押印がない場合

4) 提案書類が不足する場合

5) 不正な行為があった場合

- 6) 参加登録通知後、参加資格要件を欠くこととなった場合
- 7) 複数者による共同応募において、提出した参加資格確認申請書と異なるグループによる提案書の場合

5 留意事項

- (1) 本学は、提案書類の提出をもって、応募事業者が本公募要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなす。
- (2) 提案書類に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (3) 提案書類提出後の修正は原則認めない。(誤字、脱字等の修正に限り、応募事業者から申し出があり、審査委員会が認めた場合に可能とする。)
- (4) 実質審査に当たり、審査委員会が必要と認めるときは、応募事業者から必要最小限の範囲で追加資料の提出を求める場合がある。
- (5) 応募に際し必要な費用は、応募事業者の負担とする。
- (6) 提案書類は、返却しない。
- (7) 応募事業者が提出する提案書類の著作権は、応募事業者に帰属する。ただし、提案書類の公正性、透明性及び客観性を確保するために必要があるときに限り、公表することがある。
また、提案書類は、優先交渉権者、次順位交渉権者の選定及び決定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。
- (8) 提案書類の作成のために本学より受領した資料は、本学の了解なく公表又は他の目的のために使用することはできない。

6 辞退届の提出

応募事業者並びに優先交渉権者及び次順位交渉権者が辞退する場合には、国立大学法人お茶の水女子大学施設課に「辞退届」(様式5)を提出すること。なお、共同応募の場合は、応募代表者が提出すること。

VI 契約書の提出

1 基本協定書の締結

(1) 基本協定書の締結

本学は、優先交渉権者と協議を行い、協議の結果、両者が合意に至った場合には当該優先交渉権者と基本協定書を締結する。合意に至らなかった場合には、次順位交渉権者との協議を開始する。なお、基本協定書の締結後の辞退は不可とする。

(2) 事業契約書の締結に向けた協議

本学及び優先交渉権者は、基本協定書締結後、定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約書（公正証書）の締結に向けて次の事項について協議を行う。

1) 事業体制

設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業、当初入居者等の確認

2) 提案内容確認

3) 基本設計

4) 実施設計

5) 事業施設の建設工事・工程に関する具体的な条件

6) 維持管理運営に関する具体的な条件

7) 事業計画を進めるに当たっての双方の義務及び費用負担

8) その他、本学が必要と認める事項

(3) 事業契約不成立となった場合の費用負担

基本協定書締結後、本学及び優先交渉権者のいずれの責にも帰さない事由により、事業契約の締結に至らなかったときは、別途書面による合意がある場合を除き、本学と優先交渉権者が本事業の準備に関してすでに支出した費用等については、各自が負担するものとする。

2 事業契約書の締結

本学及び優先交渉権者は、基本協定書に沿って実施設計及び詳細条件等について協議し、双方合意に至った場合は、その協議結果を基に定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約書（公正証書）を締結する。

3 事業契約の条件

(1) 事業契約の履行

事業者は、事業契約に定める期日までに当該事業を開始すること。

(2) 契約保証金の納付

事業者は、契約保証金（一部免除とする。）として地代年額相当分の2倍を本学に預託しなければならない。

(3) 債務不履行に対する措置

1) 本学は、事業者が次の各号のいずれかに該当した場合は、事業者に対して相当の期間を定めて書面により催告した上で、事業契約を解除し、事業計画地の明渡しを求めることができる。

- ① 事業計画地の利用用途等の規定に違反したとき
 - ② 地代の支払いを怠り、その期間が2か月以上に達したとき
 - ③ 再建築・増改築の規定に違反したとき
 - ④ 転貸の規定に違反したとき
 - ⑤ 借地権の譲渡の規定に違反したとき
 - ⑥ その他事業契約の定めに違反したとき
- 2) 本学は、前項により事業契約を解除する場合は、専門家等の意見を徴し、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金を徴収することができる。ただし、特段の事情がある場合には、本学は、専門家等の意見を徴し、違約金を徴収し、これを追認することができる。なお、本学が被った実損額が違約金の額を超える場合に、違約金の額を超える実損について損害賠償請求することを妨げない。
- 3) 本学は、事業者が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告することなく、事業契約を解除し、事業計画地の明渡しを求めることができる。
- ① 反社会的勢力の排除の確約に反する事実が判明したとき
 - ② 禁止又は制限される行為を行ったとき
 - ③ 事業者が本事業を放棄し、14日間以上にわたりその状態が継続したとき
 - ④ 事業者が本事業に関して著しい虚偽報告を行ったとき
 - ⑤ 手形又は小切手について不渡りを発生させる等支払いを停止し、又は支払不能に陥ったとき
 - ⑥ 事業計画地の競売、破産手続開始、民事再生若しくは会社更生の申立てがあったとき、又は事業施設に強制執行の申立てがあったとき
 - ⑦ その他事業者が事業契約を継続し難い事由を生じさせたとき
- 4) 本学は、前項により事業契約を解除する場合は、専門家等の意見を徴し、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金を徴収することができる。なお、本学が被った実損額が違約金の額を超える場合に、違約金の額を超える実損について損害賠償請求することを妨げない。
- (4) 業務内容の変更**
当初定めた業務内容について、追加、変更等を行う場合は、本学の承諾を得るものとする。
- (5) 土地利用の制限**
事業者は、事業契約に定めた目的以外に事業計画地を利用することはできない。
- (6) 事業期間終了後の措置**
事業者は、事業期間の終了までに、事業施設を撤去し更地として土地を本学に返還するものとする。
なお、事業者は、事業計画地の返却前に地質調査を行い土壌汚染等が確認された場合は、事業者の責任で処理をするものとする。

Ⅶ 要求水準

本章で示す要求水準は、本事業の実施にあたり、事業者に要求する施設等（以下「施設」とい
い、建物及び附帯構築物を含む。）の建設、維持管理、運営等の業務の水準を示すものであり、
本要求水準を満たす、誠意のある意欲的な提案を期待する。

なお、優先交渉権者に選定された事業者は、基本協定書の締結から事業契約の締結までの間に
本学と協議が整った場合は、要求水準を満たす範囲内で提案事項の一部変更をすることは可能と
する。

1 業務全般に関する要求水準

(1) 事業計画地の基本条件

1) 事業計画地に関連する各種法規制等

所在地	東京都文京区大塚二丁目1番1号	
土地所有者	国立大学法人お茶の水女子大学	
事業計画地の面積	約 1,175 m ²	
都市計画区域	市街化区域	
用途地域	商業地域（約 1,092 m ² ）	第一種中高層住居専用地域（約 83 m ² ）
基準建ぺい率	100%（耐火）	70%（耐火）
	全体：97.9%	
基準容積率	600%	300%
	全体：578.8%	
防火指定	防火地域	準防火地域
その他規制	46m 高度地区 第二種文教地区 埋蔵文化財包蔵地	31m 高度地区 第一種文教地区 埋蔵文化財包蔵地
特記事項：事業計画地の北東隅部分（三角地）は、本学附属小学校の設備更新の搬出入口として使用可能な状態（空地）とすること。なお、当該搬出入口の利用頻度は極めて少ないため、通常時においては、事業施設での利用勝手を優先することができるものとする。		

※ 必ず事業者において確認すること。

2) 事業計画地及び周辺状況

- ① 既存建物の解体・撤去、事業計画地の電波障害調査及び対策、土壌汚染調査は、事業者の費用負担により実施するものとする。
- ② 事業計画地内に、隣接する附属小学校のプール附属室へのガス配管が埋設されているため、う回の計画及びう回工事を、事業者の費用負担により実施するものとする。
- ③ 事業計画地と隣地等との境界について、事業者が提案する施設計画等に基づき、構造的な支障が生じないように、事業者の費用負担により擁壁の補強等を実施するものとする。

(2) 業務区分

本事業における業務区分は次のとおりとし、それ以外のものは別途双方の協議の上、決定するものとする。

業務区分

業務区分	本学	事業者
施設整備		○
設備等整備		○
施設保守管理		○
設備保守管理		○
施設運営		○

凡例 ○：担当

(3) リスク分担

1) 事業者と本学の責任分担

① 責任分担の考え方

本事業は、事業者が担当する業務については事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、本学が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本学が責任を負うこととする。

② 予想されるリスクと責任分担

事業者と本学の責任分担は、事業者選定後に締結する基本協定書、定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約書（公正証書）によることとし、事業者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容については、事業契約に定めることとするが、事業契約に示されていない場合は双方の協議により定めることとする。

③ リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

原則として、本学又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、責任を負う者が全額負担することとする。ただし、本学及び事業者が共同して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、基本協定書、定期借地権設定契約締結にかかる合意書、定期借地権設定契約書（公正証書）において定めることとする。

2) 事業者と本学のリスク分担

事業者と本学のリスク分担は、本公募要項、基本協定書（案）及び定期借地権設定契約締結にかかる合意書（案）によるものとする。

(4) モニタリング

本学と事業者は、定められた業務を確実に遂行し、要求水準を達成しているか否かを確認するために協議する場を設け、モニタリングを行うこととする。

なお、本学は、本事業が事業者による事業であることを十分に理解し、必要以上に詳細な内容までのモニタリング（報告、説明等）を避けるものとする。ただし、本事業が本学にとって重要な事業であるとともに、本学の重要な場所に位置することから、本学と事業者のコミュニケーションや情報共有が大切であると考えている。以上の方針を基本とし、本事業におけるモニタリングは以下のとおりとする。

1) モニタリングの実施時期及び概要

① 基本設計・実施設計時

本学は事業者によって行われた設計が、公募時に事業者が本学に対し提出した提案書類に沿ったものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、相違がある場合には、設計変更を求めることができることとする。

② 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定されている工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に本学から工事施工、工事監理の状況の確認を受けることとする。また、事業者は、本学が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに、工事現場での施工状況の確認を受けることとする。

③ 工事完成時

事業者は、施工記録を用意して、現場で本学の確認を受けることとする。この際、本学は施設の状態が提案書類に沿ったものであるか否かについて確認を行う。確認の結果、相違がある場合には、社会的に合理的である範囲において、修補又は改造を求めることができることとする。

④ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

事業者は、各事業年度の開始1か月前までに、当該事業年度の事業施設の維持管理及び運営計画、予想収支計画等を記載した事業計画書を作成の上、本学に提出し説明することとする。

また、事業者は、毎月末締めで、維持管理・運営の状況に関する報告書を、毎年度末締めで、維持管理・運営の状況に関する報告書及び公認会計士による監査を経た財務の状況に関する報告書を、それぞれ作成の上、本学に提出し説明することとする。本学は、確認の結果、かかる報告内容に懸念される事項が認められた場合には、社会的に合理的である範囲において、改善を求めることができることとする。

なお、供用開始後2年目以降にあつては、毎月の報告を4半期に一度にすること、公認会計士による監査を社内監査部門等による監査とすることについて本学と協議できるものとする。

⑤ 事業契約終了時

本学は事業期間終了にあたり、事業契約に定める状況等について検査を行う。なお、その状況に懸念される事項が認められた場合には、事業者に補修を求めることができることとする。

2) モニタリングの費用負担

モニタリング費用は事業者負担とする。

3) モニタリング後の措置等

モニタリングの結果、提案書類に沿ったものでないことが判明した場合、本学は事業者に対して適切なサービスが提供されるよう改善を求めることができる。

(5) 整備方針

1) 理工系人材・女性リーダーの育成機能

本学の 150 周年を象徴するメモリアルな施設とし、未来の環境、社会、文化を創造する新たな理工系女性の人材育成を強化するとともに、産学連携の促進やお茶大発ベンチャーの拠点となることを目指す。

2) 産学官の連携機能強化

入居者を本学発のベンチャーや社会起業家にする等、本学のキャンパス内での施設である点に配慮し、本学による社会貢献の責務をアピールする役割を担うものとなることを目指す。また、本学における研究を社会課題の解決に結びつけるために、産業界、NPO、他研究機関などと交流を図る連携拠点となることも目指す。

3) 歴史をつなぐ拠点としての機能

本学の歴史的建造物（登録有形文化財）である大学本館・大学講堂・附属幼稚園園舎にアクセスする大学正門に隣接した重要な立地である。これら歴史的背景や本学の未来像を担うことに十分配慮した建築計画を採用するとともに、各附属学校の幼児、児童、生徒及び同窓生が利用することで、本学とのコモンズを生み出す接続点となることを目指す。

4) 本学の地域貢献の機能

本事業の低層階部分は、人生 100 年時代に向け、市民のイノベーションに対する理解を促進し、投資を呼び込む機会を提供するとともに、付加価値を高め、地域の活動拠点としての魅力を向上させ、地域の憩いの場となるテナント等を設置し、重要なステークホルダーである地域の人びとの活動にも資するオープンな交流の場を提供でき、教員が継続的に市民向けの講座やワークショップを開講できることを目指す。

5) 学外連携ゾーンの一帯的な機能

本事業の事業計画地を含む春日通りに面するキャンパス一帯は、キャンパスマスタープラン 2021 で学外連携ゾーンに指定されている。本事業計画では、計画地内にとどまらない、「国際交流留学生プラザの更なる利用促進」、「春日通りに面する学外連携ゾーンの統合的な外構緑化整備」等を検証し、学外連携ゾーン全体が「一体的な帯」として地域との豊かなバッファーとなることを目指す。

(6) 遵守事項

法令・規則に従うこと。また東京都及び文京区の関連条例を遵守すること。

2 施設整備に関する要求水準

施設計画は事業者の提案を基本とする。ただし、以下の要求水準に十分に配慮すること。

(1) 施設基本計画

- 1) 本学が使用する部分は、創立 150 周年記念事業（ESG キャンパス整備（同窓会館跡地整備）事業）に相応しい施設を計画するが、それ以外の部分は用途の制限は設けず、事業者の提案を基本とする。ただし、創立 150 周年記念事業の方向性に適う用途の施設や、本学における研究課題とオフィス、住居などが連携したプロジェクト型の施設などを期待したい。例えば、複数の用途を「複合する」という創作的な建築プログラムにより、新しい社会や都市生活の

形を体現した提案などが考えられる。

- 2) 施設は、創立 150 周年記念事業としてメモリアルな施設となることから、特に低層階は本学の使用する部分に限らず、低層階全体が「本学の顔」としての役割を果たせるような地域に開かれた提案を期待したい。

(2) 配置計画

- 1) 現況の事業計画地における雨水等の排水機能を損なわないように工夫し、周辺施設及び他の大学敷地に対する雨水及び土砂流入などの発生がないように配慮すること。

(3) 外装計画

- 1) 外観デザイン及び外観の色彩については、周辺の街並み及び自然景観との調和に十分配慮したものとすること。また、大学側、特に大学本館及び正門から大学本館に至る並木道からの景観にも配慮すること。
- 2) 事業計画地は大学正門と連続する一体性があることから、特に低層階デザイン、ファサードデザイン、外構デザイン等において、本学のイメージや雰囲気及び正門から大学本館に至る歴史性を踏まえたデザインや景観に配慮する。
- 3) 外装仕上げ材は、壁面に汚れが付きにくいメンテナンス等管理面に配慮した仕様とすること。

(4) 構造計画

- 1) 施設は、一部を大学施設として利用することを想定し、地震等に対する保有耐力を十分に見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく施設を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図ること。

(5) 防災安全計画

- 1) 附属幼稚園（いずみナーサリー、こども園含む）・小学校・中学校・高校（以下「附属学校園」という。）を含む本学のキャンパスに隣接した配置であることを踏まえ、児童・生徒の登下校時の安全確保、大学敷地内への不法侵入防止等のための防犯対策を講じること。
- 2) 事業計画地内に駐車場を計画する場合は、出入口に出庫注意灯や出庫警報システムを設置するなど、児童・生徒や歩行者の安全を確保するための対策を講じること。

(6) ユニバーサルデザイン

- 1) 多様な年齢、ジェンダーの利用者を考慮し、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに十分に配慮すること。

(7) 周辺環境への配慮

- 1) 附属学校園を含む本学のキャンパスを見下ろせる関係となることを踏まえた視線対策を講じること。
- 2) 附属小学校に隣接した配置であることを踏まえ、教育活動に支障をきたさないよう、十分な騒音対策、臭気対策を講じること。

(8) 地球環境への配慮

- 1) ESG キャンパス整備事業であることを踏まえた施設環境性能の向上、木質化、炭素固定化、ZEB 化（ZEB Oriented 相当以上）など、カーボンニュートラルへの取組みを積極的に行うこと。

(9) 設備計画

1) 一般事項

- ① ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの低減が図れる設備計画とすること。
- ② 本事業実施に必要な電気、水道、ガス、通信は、事業者独自で供給元を確保すること。

2) 電気設備

- ① 変電設備は、事業者において整備すること。
- ② 電話、インターネット接続（サーバー）は事業者が用意すること。

3) 機械設備

- ① 施設内での裸火の使用は原則禁止とするが、厨房機器、給湯、空調設備等で必要とする場合は、関連法令に基づきガス漏れ警報設備を設置すること。

(10) 外構計画

- 1) 国際交流留学生プラザを含めた春日通り沿いの連続性のある緑環境との調和や快適な環境の創造を目指し、緑化や修景等の配慮を行うこと。なお、緑化は、アレルギーに配慮した樹木等を選定すること。
- 2) 舗装は透水性の高い材料や工夫を行い、雨水流出抑制に配慮すること。
- 3) ゴミ置き場の設置場所及び導線は、臭いによる本学の業務・教育活動への支障、車両の運行及び通行人の往来に支障がないように配慮すること。

(11) 設計業務

1) 業務全般

- ① 事業者は、事業契約締結後必要であれば、本学の許可を受けて、標準買入試験、測量調査を行う。
- ② 事業者は、事業契約締結後、提案書類等に基づくとともに、本学と十分な打合せを行い基本設計及び実施設計を行うこと。
- ③ 事業の詳細及び当該工事の範囲について、本学と連絡を取り、かつ十分に打合せをして事業の目的を達成すること。
- ④ 事業者は、設計の進捗に応じて、業務の区分ごとに本学に設計図書等を提出する等の中間報告をし、十分な打合せを行うこと。
- ⑤ 設計図書等の表記方法については、本学と協議すること。

2) 設計図書

事業者は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を本学に提出し、確認を受けること。

3) 設計変更への対応

- ① 本学は必要と認めた場合、社会的に合理的である範囲において、設計変更を求めることができる。
- ② 設計変更の手続及び費用負担等については、事業契約に定めるものとする。

(12) 建設工事・監理業務

1) 基本事項

事業契約に定める期間内に施設等の建設工事を実施する。その際、特に次の点について留意するとともに、必要に応じて本学の承諾を得ること。

- ① 必要な関連法令を遵守すること。
- ② 工事関係者の安全確保と地球、地域の環境保全に十分配慮すること。
- ③ 工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめること。
- ④ 無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣住民に周知するなど、作業時間に関する了解を得ること。

2) 工事着工

建設工事に必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障のないように実施するとともに、必要に応じて、本学に提出すること。

3) 建設期間中の留意点

- ① 本学が要請したときは、社会的に合理的な範囲において、事業者は工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、本学は必要に応じて、工事現場での施工の確認を行うことができるものとする。
- ② 事業者は、定期的に工事施工、工事監理の状況について本学の確認を受けること。
- ③ 事業者は、工事完成時には施工記録を準備して、現場で本学の確認を受けること。
- ④ 事業者は、建設工事を行うものと正規雇用関係及び利益関係のない者のなかから建築士法及び建築基準法に規定される工事監理者を選定し、工事監理を行うこと。

4) 完成後の検査

- ① 工事完了後、法的に必要な完了検査、検査済証取得等の手続業務を支障のないよう実施すること。
- ② 工事完了後、速やかに事業者自らの責任及び費用において要求水準書に示された内容を満たしていることを確認し、本学に報告すること。
- ③ 完了検査後、本学に完成届、完成図、完成写真等を提出し、モニタリングを受けること。

5) シックハウス調査

- ① 事業者は、あらかじめ本学と協議し決定した箇所について、当該施設が完成し、家具等の据付後速やかにホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し、報告すること。
- ② 測定値が厚生労働省の定める指針値を上回った場合は、本学に通知し速やかに是正措置を講じること。

3 本学が使用する部分等に関する要求水準

施設計画は事業者の提案を基本とする。ただし、以下の条件等を満たすこと。

(1) 本学が使用する部分共通

1) 基本的要件

本学が使用する部分に共通して求める基本的要件は、以下のとおりとする。

① 用途及び規模等

- ア** 本学が使用する「大学広報（ギャラリー）コーナー」
設置階は1階、設置規模は50㎡程度（要求面積の程度とは95%以上をいう。以下共通）とし、設置は必須とする。
- イ** 本学が使用する「大学150周年記念ホール等」
設置階は2階が望ましいが具体的には提案によるとともに、設置規模は1フロア480㎡程度とし、設置は必須とする。なお、アプローチの容易さを重視（評価）する。
- ウ** 本学が使用する「産学連携・地域連携機能」
設置階は3階が望ましいが具体的には提案によるとともに、設置規模は160㎡程度とし、設置は必須とする。なお、事業者の提案（任意）により、設置規模が必須の160㎡程度とあわせて320㎡程度となることを期待しているとともに、事業者運用のレンタルスペース等と一体的に整備し、有効活用するなどの提案も重視（評価）する。
- ② 将来の教育研究内容の変化に伴う間仕切り変更や設備の導入・更新等に柔軟に対応することができるよう、機能性、可変性に配慮した計画とすること。
- ③ 教員及び学生、来校者等が利用する施設として、快適で開放感のある設えとすること。
- ④ 居室は、廊下や隣室からの防音性や遮音性に配慮するとともに、ブラインド等による室内への日射抑制やプライバシー確保に十分配慮した計画・設備とすること。
- ⑤ 本学が使用する部分はすべて禁煙とする。
- ⑥ サイン計画については、来訪者が迷わずに本学が使用する部分にたどり着けるよう、デジタルサイネージ等も活用し、適切に行うこと。その際、隣接する本学のキャンパスのサインとの調和や本学のスクールカラー及びシンボルマークの活用を図るとともに、外国人を含む多様な利用者にとって分かりやすく、誰もが使いやすいユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。また、室名や室の管理者情報を容易に書き換えができるように配慮すること。
- ⑦ 本学が使用する部分のマスターキーシステムを適切に構築すること。また、各室の錠前は物理キーで施解錠可能な電気錠とし、カードリーダーや指紋認証システム等が導入できる計画とすること。
- ⑧ 本学が使用する部分の出入管理及び監視ができるシステムを導入し、施設全体の中央管理室等にてモニターするとともに、本学の事務管理機能との連絡体系を構築すること。
- ⑨ 本学が使用する部分を利用する際の主たるエントランス（施設出入口及び各階エレベーターホールからの出入口）は自動ドアとする。
- ⑩ 本学の技術流出の防止に配慮した計画とすること。
- ⑪ 本学が使用する部分の光熱水費・維持管理費低減に寄与する計画とすること。

2) 要求する配置機能及び主要諸室等

本学が使用する部分に求める配置機能、主要諸室及び面積は下表による。

配置機能	本学が使用する部分	
	主要諸室	面積
大学広報（ギャラリー）コーナー【必須】	大学広報（ギャラリー）コーナー	50 m ² 程度
大学 150 周年記念ホール等【必須】	大学 150 周年記念ホール	300 m ² 程度
	ホワイエ兼大学展示スペース	110 m ² 程度
	談話室	50 m ² 程度
	什器備品収納庫	23 m ² 程度
産学連携・地域連携機能	産学連携プロジェクトスペース、地域連携プロジェクトスペース	160 m ² 程度(必須) 160 m ² 程度(任意) ※必須の 160 m ² 程度とあわせて 320 m ² 程度となる。

3) 内装及び設備等の取り扱い

本学が使用する部分の内装、設備及び什器・備品等の取り扱いは、以下のとおりとする。

- ① 本学が使用する部分の内装及び設備については、本要求水準において特記なき限り、事業者が負担して整備するものとする。
- ② 本学が使用する部分の什器・備品については、本要求水準において特記なき限り、本学が負担して整備するものとする。

4) 部位別建築・設備の要件

① 共通

- ア 経年による変形や著しい変色が生じないものとする。
- イ 色や質感については、自然採光や照明の効率性に配慮した計画とすること。
- ウ 異なる仕上げの取合い部分は、適切に見切縁を設ける等、変位等による破損や経年変化による隙間等の発生及び傷等を防止すること。
- エ 鋼製のものは、下地も含め防錆処置を行うこと。
- オ 外装、内装及び外構施設の仕上げグレード、材質及び色彩等は、それぞれの連続性やつながりに配慮すること。

② 内装

- ア 同一空間内で同一部位に2種類以上の仕上げを使用する場合、切替え部分に見切縁を設ける等、意匠性や機能性を考慮し適切に処理すること。
- イ サイン及び照明等を含めて、本学にふさわしく、かつ、質の高いインテリアデザインとなるよう計画すること。
- ウ 防汚性及び耐湿性に配慮すること。

③ 床及び二重床

- ア 床面に空調吹き出し口を設ける場合は、壁際又は窓際に設け、周辺の仕上げ材と調和させる。また、ピンヒールや硬貨等が落ちにくいよう配慮し、落ちた場合には拾える構

造とすること。

イ 床仕上げについて、タイルカーペット等は各諸室の空間にふさわしい仕様とし、防汚性及び耐久性に配慮した材料のものを選定すること。

ウ 二重床の配線取出口はインナーコンセント取付タイプとする。取出口は、すべてのパネルに1箇所程度設けること。また、取出口のカバーは容易に破損しないものとし、歩行に支障をきたさないものとする。

エ 二重床の上には仕上げ材を張り、容易に張替えができるものとする。

オ 二重床の仕上げ材は機器等の配置に応じて、配線取出口のカットを行うこと。

④ 壁

ア 壁面に設置する各種設備機器（消火器ボックス含む。）は、法令等により規定のあるものを除き、壁面に埋め込み突出させないこと。

イ 移動間仕切りは、手動式で可動しやすいとともに、当該居室の用途に適した遮音性（天井裏共）を有するものとし、収納時に設置室の利用を妨げないよう配慮すること。

ウ ガラスを採用する部分には、「安全・安心ガラス設計施工指針増補版（一財）日本建築防災協会」を参考に対策を施すほか、強化ガラス、網入りガラス、合わせガラス等の採用、飛散防止フィルム貼り等、衝突時の安全性確保や飛散防止の処置を行い、必要に応じてガラス面に衝突防止サインを設置する。

エ ピクチャーレールを設置する場合は、アルミ押出既製品の中量用（25kg程度）とし、フック及びハンガーセット等付属金物付きとすること。

⑤ 天井

ア 梁型、各種設備機器（目的上隠蔽することができない設備機器を除く）及びその横引き配管は、天井内に隠蔽すること。

イ 天井内に隠蔽された各種設備機器は、点検口により点検及びフィルター等の取り出しができるようにすること。

ウ 天井面に現れる各種設備機器の配置は、柱のспан割からのモジュールを設定して行うこと。

エ スクリーンやプロジェクターを設ける場合は、天井埋め込みのボックスやカバー等により隠蔽すること。

オ 特定天井に該当する部分が生じる場合は、適用される法令等を遵守し、必要となる措置を講ずること。また、特定天井に該当しない部分であっても、落下等の危険が生じる恐れのある部分には、同様の措置を講ずること。

⑥ 建具

ア 各諸室の使用内容に応じた計画とし、開口部の大きさ、開き勝手及び各種仕様等については、各種条件において適宜設定すること。

イ 日常行動及び交通・物流等による衝撃で、欠損、剥離、傾き、曲がり等が生じない強度を有し、ぐらつきを生じさせないものとする。また、経年による反りが発生しないようにすること。

ウ 不特定多数の利用が想定される出入口は、支障となる段差を生じないようにし、容易

に開閉して通過できる構造とすること。

エ 扉の形状は原則として両面フラッシュ扉（ガラス入りを含む。）とし、同一空間内については高さを揃える等意匠バランスに配慮すること。壁面がガラス壁となる範囲の出入口については、隣接する壁面との意匠バランスに配慮すること。

オ 開き戸の場合はレバーハンドルとし、自閉装置付きで、原則シリンダー箱錠、サムターン付とすること。

カ 各諸室の窓（廊下側のガラススクリーン等も含む。）には、ブラインド又はロールスクリーン・暗幕等が設置可能なブラインドBOXとともにブラインド又はロールスクリーン・暗幕等を設置すること。

キ 不特定多数が利用する各諸室間及び各諸室と廊下との界壁は、遮音性と防火性に配慮した仕様（間仕切り壁の天井内まで設置）とすること。この場合、廊下側の扉は、原則として、引き戸とし、ガラス入り扉や廊下側ガラス窓を採用する等、室内と廊下の視認性を十分確保すること。

⑦ その他

ア 点検口は、数量及び性能が設置目的の機能を満足しているものとし、寸法は、設置部位に応じて点検が可能な大きさとすること。

イ 防火設備は、空間の連続性や機能性を考慮し、必要に応じて感知器連動の随時閉鎖式とすること。

ウ ブラインド又はカーテンの取り付け部分は、隠蔽できるよう、ブラインドボックス又はカーテンボックスを設けること。また、ブラインドボックス等は天井埋め込みとする等、露出しない構造を基本とすること。

エ 建具と内部仕上げの取合い部は、変位等による破損や経年変化による隙間等の発生がないものとする。

5) 設備計画

① 電灯設備

ア 本学が使用する部分の諸室の用途と適性を考慮した照度を確保し、適切な照明制御区分を設定すること。

イ 各室において照明の管理ができるようにすること。室を分割して利用する際は、分割利用できる照明計画とすること。

ウ 本学が使用する部分を配置する階のE P S内に本学が使用する部分用の分電盤を設けること。電源容量等は用途、面積、人数及び収容機器等を想定し、適切に設定すること。

② 情報通信・電話・テレビ共同受信設備

ア 本学が使用する部分の諸室への光ケーブルの引き込み及びギャラリー内の情報通信設備は、本学が別途整備する。事業者は、事業計画地外から光ケーブルを引き込むための配管を本学が使用する部分を配置する階のE P S内まで敷設すること。

イ 本学が使用する部分の諸室には外部及び中央管理室等との連絡用に電話機を取り付けられるように機器収納箱及び配管配線等を設置すること。

ウ 記念ホール及び談話室に、地上波デジタル放送、FM、AM、BS、CSの各種テレ

ビ・ラジオを受信できる設備を設けること。

エ 本学が設置する無線LANアクセスポイントを設置できるような情報取出し口を設置し、無線LANアクセスポイントに必要な電源を各階EPSに設置するPoE給電スイッチングハブより導入できるようにすること。

オ 別途発注となるネットワーク工事が行われる際は、配管ルートの確保等、工事に協力すること。

③ 空調設備

ア 空調・換気設備は、諸室ごとに運転・管理（個別制御）が可能な計画とすること。また、室を分割して利用する際は、分割利用が可能な計画とすること。

イ 換気設備については、用途に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保することが可能な計画とすること。

ウ 各室又は適切なゾーン設定により空調系統を分けること。

(2) 大学広報（ギャラリー）コーナー【必須】

大学広報（ギャラリー）コーナー（以下、ギャラリーとする。）に求める水準は以下のとおりとする。

1) 配置・動線・セキュリティ計画

① ギャラリーは、1階に配置すること。

② 春日通りからの視認性、エントランスからのアクセスに配慮した配置とすること。

③ 利用時間は、原則として、平日の8:30から17:15とする。ただし、本学が使用する部分の利用者が、上記利用時間外も含め、通年終日、入退室可能な動線計画及びセキュリティシステムとすること。

2) 配置機能及び諸室の計画

① 床面積は、50㎡程度、天井高さは3m以上とすること。

② 内装のグレードは、エントランスホールと同程度とし、サイン及び照明等を含めて、本学にふさわしい落ち着いた雰囲気、かつ、質の高いインテリアデザインとなるよう計画すること。

③ 展示パネル等を設置するための壁面を確保し、ピクチャーレールを適宜配置すること。

④ ギャラリーとエントランスホール等との間仕切りはガラス間仕切りとするなど、地域に開かれた計画となるように配慮すること。

(3) 大学150周年記念ホール等【必須】

大学150周年記念ホール等（以下、記念ホールとする。）に求める水準は以下のとおりとする。

1) 配置・動線・セキュリティ計画

① 記念ホールは、1階からのアクセスのしやすさや多数の利用者の効率的な出入りに配慮した配置とすること。

② 利用時間は、原則として、平日の8:30から17:15とする。ただし、本学が使用する部分の利用者が、上記利用時間外も含め、通年終日、入退室可能な動線計画及びセキュリティシステムとすること。

2) 配置機能及び諸室の計画

- ① 記念ホールの床面積は、300 m²程度、天井高さは3.0m以上とすること。
- ② 内装のグレードは、エントランスホールと同程度とし、サイン及び照明等を含めて、本学にふさわしい落ち着いた雰囲気、かつ、質の高いインテリアデザインとなるよう計画すること。なお、記念ホールの内装は、下記仕上げ材を参考として計画すること。

床	タイルカーペット
壁	特殊塗装
天井	ルーバー天井

- ③ 記念ホールに付随するスペースとして、ホワイエ兼大学展示スペース、什器備品収納庫、談話室等を計画すること。
- ④ 記念ホールでの飲食を伴うイベント開催を想定したパントリースペースを、ホワイエ兼大学展示スペースに隣接して適宜設けること。
- ⑤ 記念ホールには、3分割して使用できるようにスライディングウォール（遮音タイプ）を設け、3分割して使用した場合でも、ホワイエから各エリアに出入可能な計画とすること。
- ⑥ 記念ホールは、辺長比2程度以下で無柱の空間とする。
- ⑦ 記念ホールには、高輝度プロジェクター（10,000ルーメン以上）、スクリーン等の映像機器及び音響機器を設置すること。なお、使用については事業者の提案に委ねるが、過度な仕様とならないように留意する。
- ⑧ 記念ホールの照明は、連続調光とし、下限照度はスクリーンへの投影に支障のない程度の減光ができるものとする。
- ⑨ 記念ホールには、分割せずに使用した際のホール後方からの視認性に配慮し、天吊り液晶モニターを適宜設置すること。
- ⑩ 記念ホールは、遮音間仕切壁及び防音建具で区画し、遮音性の高い計画とすること。

(4) 産学連携・地域連携機能【必須】

産学連携・地域連携機能（以下「連携スペース」とする。）に求める水準は以下のとおりとする。

1) 配置・動線・セキュリティ計画

- ① 連携スペースは、1フロアの共用部分を除いた部分の160 m²程度のスペースを想定する。（ただし、事業者の提案（任意）により、320 m²程度のスペースとなることを期待している。）
- ② 連携スペースを含むフロア全体をレンタルスペースやコワーキングスペース等の産学連携・地域連携関連の事業スペースとする提案を妨げない。
- ③ 利用時間は、原則として、平日の8:30から17:15とする。ただし、本学が使用する部分の利用者が、上記利用時間外も含め、通年終日、入退室可能な動線計画及びセキュリティシステムとすること。

2) 配置機能及び諸室の計画

- ① 連携スペースの床面積は320 m²程度（必須160 m²程度、任意160 m²程度）、天井高さは

2.5m以上とすること。

- ② 内装は、事業者の提案を基本とするが、本学の研究施設にふさわしい機能性をもったインテリアデザインとなるよう計画すること。
- ③ 原則として、居室の床は高さ 10 cm以上のOAフロアとすること。
- ④ モジュールごとに光熱水量を個別に計量できる計画とすること。
- ⑤ 連携スペースの一部に、サーバーその他重量物を設置可能なヘビーデューティーゾーンを設定すること。なお、面積は連携スペースの 1/4 程度を想定している。また、積載荷重条件については、現時点で想定できないことから、過大な要求とならないよう、一般的な事務所の同ゾーンと同条件として提案すること。

(5) 本学が使用する部分を配置する階の共用部分等

本学が使用する部分を配置する階の共用部分の施設計画は事業者の提案を基本とする。ただし、以下の要求水準に十分に配慮すること。

1) 配置・動線・セキュリティ計画

- ① 本学が使用部分と民間事業者が使用する部分の動線が交錯しないように配慮すること。

2) 配置機能及び諸室の計画

- ① エントランスホール等、本学が使用する部分を配置する階の共用部は、大学が使用する部分のエントランス空間及びアプローチ空間となることも踏まえ、サイン及び照明等を含めて、質の高いインテリアデザインとすること。なお、エントランスホールの内装は、下記仕上げ材を参考として計画すること。

床	石貼り
壁	特殊塗装
天井	ルーバー天井

ア 点検口は、数量及び性能が設置目的の機能を満足しているものとし、寸法は、設置部位に応じて点検が可能な大きさとする。

イ 防火設備は、空間の連続性や機能性を考慮し、必要に応じて感知器連動の随時閉鎖式とすること。

- ② エントランスホールを含む低層階（1～3階程度を想定）は、大学が使用する部分のエントランス空間かつ「大学の顔」となることも踏まえ、2階の用途に限らず吹き抜けを設けるなど、1階との連続性に配慮した空間構成とするとともに、春日通り側に開かれたデザインを提案すること。
- ③ エントランスホールの壁面等に、150周年記念事業への寄付者の銘板を設置するスペースを、インテリア計画やサイン計画と一体的に提案すること。
- ④ エントランスホール等、本学が使用する部分を配置する階の共用部を、イベントの開催や案内板の設置等に利用できるように提案すること。
- ⑤ 本学が使用する部分を配置する階のトイレの計画は、設計段階において、ジェンダーに配慮したトイレの空間構成やサイン計画のあり方について、本学及び本学ジェンダー研究所と十分協議し、両者の合意に基づき進めるものとする。

4 施設維持管理に関する要求水準

(1) 目的

事業者は事業施設完成後事業期間終了までの間、「本要求水準」に従い、事業施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、事業施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準を保持することを目的とする。

(2) 一般事項

1) 事業者の業務範囲

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外構保守管理業務
- ④ 清掃業務

2) 業務の実施に当たっての留意事項

- ① 業務の実施にあたっては、事業の継続性に十分留意すること。
- ② 業務の実施に必要な光熱水費については、事業者の負担とする。
- ③ 業務の実施に必要な資機材及び消耗部品等は、事業者の負担とする。
- ④ 防火・防災等への対応についてあらかじめ本学と協議し、事業者が必要に応じ防火・防災管理者を定め、防火・防災計画を策定すること。
- ⑤ 施設内において事件・事故が発生したとき又は発生する恐れがあるときは、事業者は直ちに初期措置を講じ、本学及び関連機関に通報すること。（緊急時連絡体制については、本学と協議し定める。事業者は必要に応じ警備員の配置等の措置を講ずる。）

(3) 建物保守管理業務・設備保守管理業務

1) 事業者の業務範囲

本事業で整備した事業施設に関する部分を対象とする。

2) 業務の実施

- ① 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査、診断を行い、事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施すること。また、責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施すること。
- ② 実施業務の結果を記録し、本学が要請したときは記録を開示すること。

(4) 外構保守管理業務

1) 業務の対象範囲

定期借地権の対象となった事業計画地を対象とする。

2) 業務の実施に当たっての留意事項

- ① 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査、診断を行い、至急修繕を実施すること。また、責任範囲が明確でない場合は、本学とその責任と負担を協議の上、修繕等を実施すること。
- ② 実施業務の結果を記録し、本学が要請したときは記録を開示すること。
- ③ 降雪時は、利用者の通路の除雪を行うこと。
- ④ 薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、アレルギー対策を施すとともに、あらかじめ

め、本学と協議すること。

(5) 清掃業務

1) 業務の対象範囲

本事業で整備した事業施設、設備及び外構を対象とする。

2) 業務の実施に当たっての留意事項

- ① 清掃用具、洗剤等の資機材やトイレトーパー等の衛生消耗品等の補充はすべて事業者の負担とする。
- ② 事業者の業務に起因して発生するゴミについては、すべての事業者の負担により収集、運搬、処分を行う。
- ③ ゴミの収集、運搬、処理方法等に関しては、本学と協議するとともに、常に衛生的な環境の保持に努めること。

5 運営に関する要求水準

(1) 一般事項

- 1) 本事業の目的を達成する事業体を組織し運営すること。
- 2) 総合的に安定かつ継続的に実施できる事業計画を明確にすること。

(2) 施設管理業務

事業者の提案によるものとする。

(3) 利用料金（管理費等）徴収業務

事業者の提案によるものとする。

(4) 安全管理業務

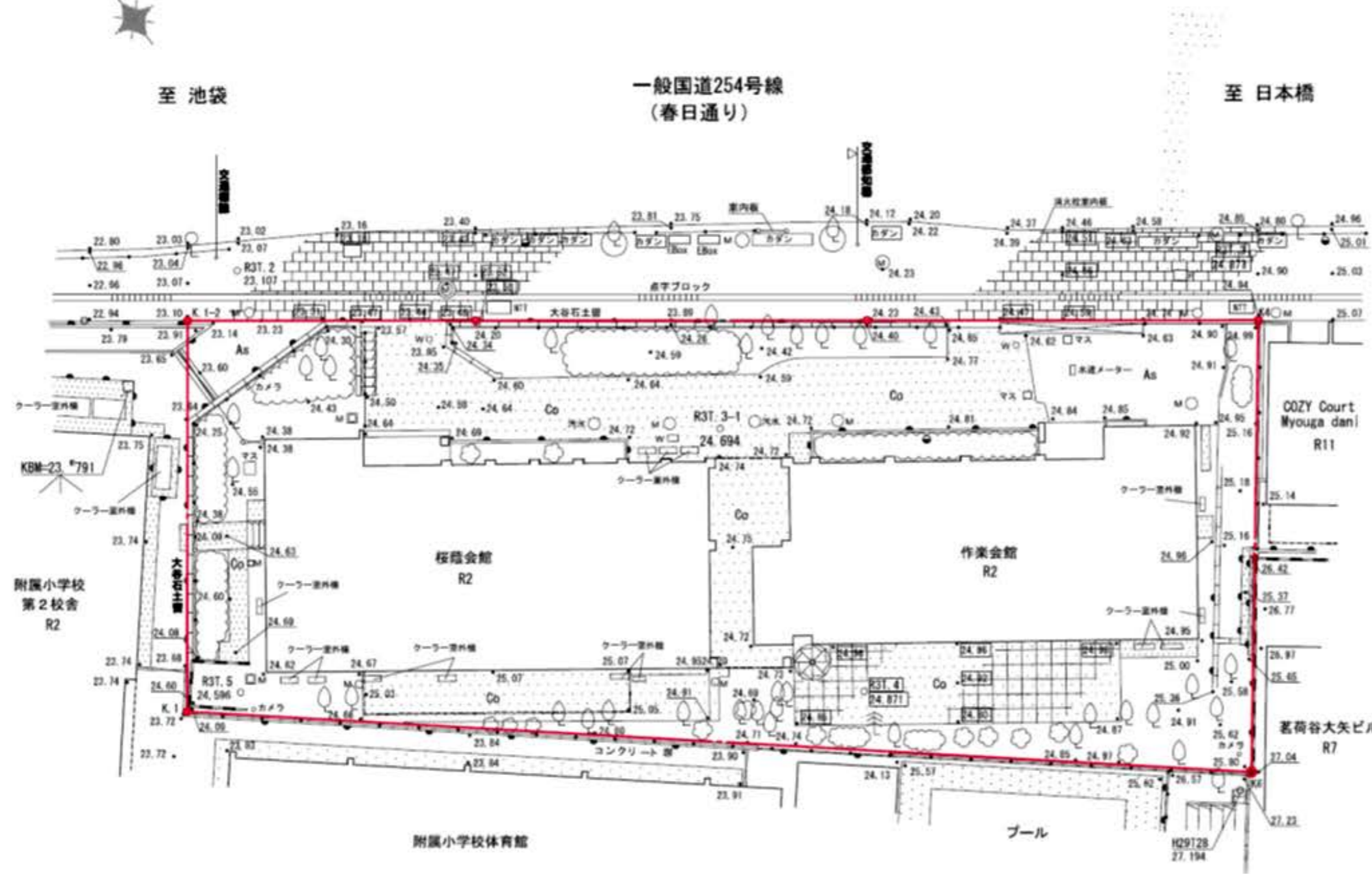
1) 業務の対象範囲

本事業で整備した事業施設に関する部分を対象とする。

2) 業務の実施に当たっての留意事項

- ① 安全管理上の問題等が発生した場合に利用者が施設管理者（事業者）に連絡する方法を確保し、速やかに問題が解決できる対処方法を確立すること。
- ② 事業計画地内に駐車場を計画する場合は、附属学校園の登下校時間帯は、警備員による誘導を行うこと。

(別紙図面)



凡例

多角点	○ R3T. 3
仮水準点	BM=10, 000
建物	[R1] [R2]
無壁舎	[]
アスファルト舗装	As
コンクリート舗装	Co
階段	[]
ブロック塀	[]
万年塀	[]
フェンス	[]
コンクリート土留	[]
電柱	○電気 ●電話
外灯	●
マンホール	○M ○G (ガス)
マス	□マス
制水井	○W
独立樹	○(法面樹) (針葉樹)
植込	○
グレーチング	[]
L形側溝及マス	[]
独立標高	●46.00 ●45.30 (緑石上) ●45.20 (緑石下)
境界線及点	—(6)— (点)

図面名称	現況平面・高低図
土地所在	東京都文京区大塚二丁目35番地
縮尺	1:250

注) 本図標高は本校敷地内水準点 (BM =23m453) の標高を使用した。