

業務委託仕様書

1. 業務概要

(1) 業務名

東京工業大学（松風台）学生寮等整備運営事業に係るアドバイザー業務

(2) 業務目的

国立大学法人東京工業大学（以下「本学」という。）は、「世界最高峰の理工系総合大学の実現」を目指し、学生・教職員の多様性を向上していくため、本学が横浜市青葉区に所有する本件事業敷地（「2. 本件事業敷地の概要」に示す本学所有地をいう。以下同じ）において、多様な PPP/PFI 手法の活用により、新たな学生寮等を整備し運営する事業（以下「本件事業」という。）の実施を予定している。

本業務は、本学が本件事業を実施するにあたり、幅広い知識と高度な専門能力を有する民間コンサルタントに、本件事業の導入可能性調査業務を委託することで、適正かつ円滑な事業推進に資することを目的とする。

(3) 業務期間

契約締結の日から令和5年11月30日（木）まで

2. 本件事業敷地の概要

(1) 所在地 神奈川県横浜市青葉区松風台 21-13

(2) 敷地及び現有施設の概要

敷地面積	9,943.09 m ² （実測面積）
区域区分・用途地域等	市街化区域・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域・22条指定防火区域
高度地区・日影規制	第一種高度地区・日影規制値種別（一） 3時間／2時間
法定建ぺい率・容積率	法定建ぺい率：40％ 法定容積率：80％
その他の区域区分等	緑化地域、 宅地造成工事規制区域、 急傾斜地警戒区域
敷地周辺状況	北側：民地 東側：市道（幅員約 6.5m） 南側：民地 西側：市道（幅員約 8.5m）
現有施設	（松風学舎北棟）鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 地上4階建 （松風学舎南棟）鉄筋コンクリート造 地上3階建 （留学生会館） 鉄筋コンクリート造 地上3階建 建築面積 2,227 m ² 、延床面積 5,825 m ²

3. 業務内容

受託者は、本件事業の導入可能性について、以下（１）～（３）に示す内容を含めて検討及び調査を行うとともに、法務、税務、技術面を含めた関連する諸課題に関して委託者の求めに応じて助言及び提言を行う。

本件事業の実施にあたり、文部科学省との協議が必要となる場合は、委託者が対応する予定であるが、受託者は当該協議に必要な資料作成の支援を行うこと。

- （１） 事業手法の比較検討
- （２） 民間事業者へのサウンディング
- （３） 施設計画の検討

（１） 事業手法の比較検討

導入可能性調査業務を行うにあたり、下記の条件に基づき、本件事業に適用可能性のある事業手法（以下「検討対象手法」という。）を複数抽出し、定性的なメリット・デメリットを比較し、絞り込みを行う。

絞り込んだ各検討対象手法と公設公営方式（従来型手法）について、賃料設定及び本学負担額等を踏まえた事業収支のシミュレーションを行い、定性的評価と費用総額による定量的評価（VFMによる評価）による比較検討を行い、最も導入可能性が高い事業手法を提案する。なお、既存建物の解体については本件事業に含むものとする。

ア 検討対象手法として最低限、以下の手法を含めること。なお、これら以外の手法（PFI法に基づく手法に限らない）については受託者の提案によるものとする。

- ・ PFI-BT0（サービス購入型）
- ・ PFI-BT（コンセッション方式）
- ・ BOT（定期借地権設定＋本学によるマスターリース）

イ 本件事業は、民間事業者が大学の学生寮等を整備運営し、本学が一定の入居率を保証した上で、整備運営対価を家賃収入によって賄うことを想定している。なお、民間収益施設の併設は行わない予定である。

ウ 入居者の属性は、本学学生（留学生を含む）及び単身研究者とすることを想定しているが、施設用途が共同住宅となる場合および寄宿舍となる場合のそれぞれについて、事業収支面におけるメリット・デメリットを比較検討すること。

エ 事業期間については、35年～50年程度を想定している。事業期間において、本学が入居率を保障する家賃収入の総額は一定とするが、その総額の範囲内で本学が家賃設定の変更（傾斜設定）ができるスキームであることが望ましい。

オ 事業収支シミュレーションの際、建設コスト、維持管理及び運営コスト、金利（スプレッド、建中金利等）、各種財務指標（PIRR、DSCR、EIRR、LLCR、NOI 等）、公租公課及び現在価値割引率等は、受託者が適切に設定するものとし、必要に応じて感度分析を行うこと。

カ 整備戸数、空室率、学生寮及び単身寮の賃料による感度分析を行い、本学負担額の検証を行うこと。

ク 本件事業敷地の不動産鑑定評価（簡易評価）については、委託者が受託者に別途提示する。

（２）民間事業者へのサウンディング

検討対象手法に関する民間事業者のニーズや参画意欲等に関するヒヤリングを実施し、その結果を取りまとめること。

（３）施設計画の検討

受託者は、（１）の業務の実施に必要な施設整備費用を算定するため、想定される施設計画の検討を行う。検討における留意点は次のとおり。

ア 施設計画の検討は一級建築士の資格を有する者が行うこと。なお、当該業務は再委託することとしてよい。

イ 建築基準法その他の建築関連規定について、必要に応じて行政に確認を取ること。なお、本件事業敷地の既存法面の勾配については、宅地造成規制法に基づく規制値を超過していることから、開発行為に該当する可能性が高いことに留意すること。

ウ 間取り、居室面積その他施設計画上の条件については、委託者が別途指定する。

エ 本件事業敷地の測量図データは、委託者が受託者に別途提示する。

４．事業スケジュール

本件事業の着手ができる限り早期となることが望ましいことから、本業務のスケジュールは受託者の提案によるものとするが、最低限、下表に示す本件事業の事業予定者の決定、事業協定書の締結までの予定スケジュールに遅滞が生じないよう業務を遂行すること。

内容	スケジュール
実施方針の公表	2024（R6）年 2 月頃
募集要項等の公表	2024（R6）年 6 月頃
事業予定者の決定	2024（R6）年 10 月頃
事業協定書の締結	2024（R6）年 12 月頃

5. 一般事項

(1) 適用範囲

本仕様書は、本件事業を実施するために、委託者が行う一連の手続きを支援する業務について適用する。

(2) 業務実施体制

受託者は、本業務を実施するにあたって、委託者の意図及び目的を十分理解した上で、経験豊富な業務内容に精通した者を定め、かつ適正な人員を配置し、正確丁寧に行わなければならない。

(3) 業務指示及び監督

本業務の実施にあたっては、関連の法令等、業務委託契約書及び本仕様書を遵守するとともに、委託者と常に密な連絡をとり、その指示に従わなければならない。

(4) 資料収集

本業務に必要な資料の収集及び分析は、受託者が行うものとし、委託者は業務の遂行に協力をするものとする。また、本業務を実施するために受託者が委託者から貸与された資料は一覧表を作成し、業務完了後速やかに返却するものとする。

(5) 機密の保持

受託者は、本業務の遂行において知り得た事項を、委託者の承認を得ることなく第三者に開示してはならない。

(6) 疑義

受託者は、本業務の遂行に当たり疑義が生じた場合には、その都度速やかに委託者と協議の上、その指示に従うものとする。

(7) 成果品に対する責任の範囲

受託者は、本業務の完了後において失策及び不備が発見された場合は、速やかに成果品の訂正をしなければならない。これに要する費用は受託者の負担とする。

(8) 成果品の帰属

成果品の管理及び権利の帰属は、すべて委託者のものとし、委託者が承諾した場合を除き、受託者は成果品を公表してはならない。

(9) その他留意事項

受託者（受託者と人的・資金的関係がある者及び受託者から本業務の一部について再委託を受けた者を含む。）は、本件事業の民間事業者の選定に応募又は参画してはならず、本件事業に応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となってはならない。

6. 成果品及び支払い条件等

(1) 成果品、提出部数及び提出期限

本業務の受託者は、成果品として、導入可能性調査報告書を提出すること。提出部数は2部とし、電子データ（PDF 形式）も合わせて提出すること。

(2) 支払条件

請負代金は、1 回に支払うものとする。