

# 犬目キャンパス再利用計画プロジェクト

## 事業者募集要項

2019年 6 月

学校法人工学院大学

## 〈目 次〉

|                            |    |
|----------------------------|----|
| はじめに .....                 | 2  |
| 本プロジェクトの背景 .....           | 2  |
| 学園のキャンパス .....             | 3  |
| 本プロジェクトの概要 .....           | 4  |
| 第1 事業内容に関する事項 .....        | 7  |
| 第2 事業者の募集及び選定に関する事項 .....  | 9  |
| 第3 提案に関する条件 .....          | 15 |
| 第4 事業実施に係るリスク、責任等の分担 ..... | 16 |

### 添付資料

#### ①【様式A】応募希望表明書

## ● はじめに

- 学校法人工学院大学（以下「学園」という）は、良好な環境の八王子犬目キャンパス用地（以下「犬目」という）を活かして、学園が現在取り組んでいる学部・学科横断型「ジェロンテクノロジー／共生工学」（以下「共生工学」という）の教育・研究拠点として、「犬目キャンパス再利用計画プロジェクト」（以下「本プロジェクト」という）を展開していく。
- この事業者募集要項は、本プロジェクトのうち、学園のこの取組みに賛同し、協力してイノベーションを起こしていくために、犬目においてその教育・研究に資する適切な事業を企画・計画し、最適な施設を建設・運営することを共に考える機会を提供し得る意欲と能力を持つ事業者の募集・選定等について定めたものである。
- なお、本プロジェクトを進めるにあたり、今回検討対象となる犬目は、八王子市所有の清水公園と南西側が隣接しており、また2015年12月に学園と八王子市とは包括連携協定を締結していることもあり、八王子市の都市計画を考慮しつつ、学園の教育研究活動に資する場所として犬目が活かせるように、2017年5月より八王子市の協力のもとに「犬目キャンパス再整備に係る意見交換会」を開催している。

## ●本プロジェクトの背景

学園は、1887年東京築地に創立された「**工手学校**」を前身として、2017年創立130周年を迎えた歴史と伝統のある**工科系私立大学**である。関東大震災を機に現在の西新宿に移り、1928年に校名を工学院と改め、1949年の学制改革により**工学院大学**を設置した。1963年に**八王子キャンパス**を開設し、新宿と八王子の2キャンパスによる教育体制を整えた。1964年には大学院・工学研究科修士課程、1966年に同博士課程を開設した。2006年には従来の工学部に加え情報学部を設置、2011年には日本初となる建築学部を創設、そして2015年には先進工学部を設置し、現在4学部1研究科体制を取っている。

学園は、建学以来、工学を基盤とした専門的知識を身に付け、社会という実践の場で、創造力、指導力をはじめ様々な力を発揮できる人材を育成し、我が国の発展に貢献してきた。建学以来の卒業生は10万人を超え、産業界の各分野に広がり、企業の社長となった学園卒業生は2千名を超えた。この数字は日本の工科系単科大学ではトップクラスにランクされている。学園は、理念に掲げた「**建学の精神と実践力に溢れる人材の育成による社会への貢献**」を実現すべく、社会のための科学技術の発展を目標としている。

学園は創立 150 周年に向けて**長期計画「VISION 150」**を作成した。また、**中期計画「コンパス 2023」**（2018 年度～2023 年度）においては、さまざまな先駆的事業を掲げている。その冒頭に、「**21 世紀型の工学教育の実践とその改革**」を掲げ、主要施策・事項として、社会のニーズの変化や経済社会のグローバル化に対応していくなかで、学園で学ぶことを志願する者からはさらに選ばれ、学んだ者からはより高い満足度を得られる大学となり、**21 世紀の超スマート社会**において、創造・発信し、事業・実務でリードできる人材を育成するために、大学のカリキュラムなどを社会・時代の要請に即してより魅力に富むようなものに改善し、工学教育改革を推進すると謳っている。また、先端領域で創成能力を発揮する優れた技術者、研究者などの事業・実務、研究をリードする人材を育成する大学院改革を推進し、人生の基軸をつくる大学生活へのサポートをさらに充実させると明示している。さらに、具体的な施策・プロジェクト例の冒頭に、工学教育改革に沿った先進的な教育プログラムの実施するために **21 世紀型の工学教育プログラムの推進を行い、学部・学科の持つ専門性強化と複合領域プログラムの開発としてジェロンテクノロジーすなわち「共生工学」**や建築・社会インフラ保全などを挙げている。

これを受けて、学園では超高齢社会・人口減少社会において、高齢者をはじめ多世代の誰もが快適で豊かな生活を営む社会、すなわち**共生社会**を多分野融合型の工学技術で支える事を目指し、学部・学科横断型教育・研究である**共生工学**の活動を開始した。

## ●学園のキャンパス

学園のキャンパスは、まず1928年以來の**新宿キャンパス**、特に1989年に大学専用建物としては日本一の高層建物として記憶された高層・中層棟からなる都会型の複合施設がある。ここは現在「**Tokyo Urban Tech Tower Campus（新宿）**」と称して、高度な専門科目を学び本格的な研究活動を実施する役割を担っている。

次に、1963 年八王子市中野町に開設された**八王子キャンパス**は、主に入学初年度・二年度において、ものづくりの専門領域を理解するために、豊富な実習・演習などを交えて幅広く学び、かつ研究活動を進めていく上で必要な基礎知識を養成する役割を担っている。現在「**Tokyo Big West Innovation Campus（八王子）**」と呼ばれている。

そして今回の開発対象となった**犬目**は、2004 年、学校法人戸板学園から取得したもので、八王子キャンパスが丘陵地で平坦な部分が少ないために、将来の新しい活動の拠点として、この近接し平坦な犬目を十分に活用することが期待されている。

## ●本プロジェクトの概要

本プロジェクトの対象となる犬目は、八王子市の中央北側に位置する丘陵地に隣接した平地で、京王八王子駅、J R 八王子駅より、路線バスで約20分（工学院大学犬目校舎前下車徒歩1分）に位置している。犬目は住宅地に囲まれているが、南西側は清水公園と隣接しており、緑豊かな環境である。また、中央自動車道八王子インターチェンジに近く、中央自動車道や圏央道からアクセスが容易である。

学園は、上記のような良好な環境の犬目を活かして、学園が現在取り組んでいる学部・学科横断型**共生工学**の教育・研究拠点として本プロジェクトを展開していくが、学園のこの取組みに賛同し、協力してイノベーションを起こしていくために、犬目においてその教育・研究に資する適切な事業を企画・計画し、最適な施設を建設・運営することを共に考える機会を提供し得る意欲と能力を持つ事業者の募集・選定を行うことになった。

**共生工学**の教育・研究拠点をより具体的に示せば、図1のような仕組みの中で、学園研究者・学生との研究・実習・実験等を通じて、教育・研究が可能な適切な環境を犬目において実現することを本プロジェクトでは期待していることになる。

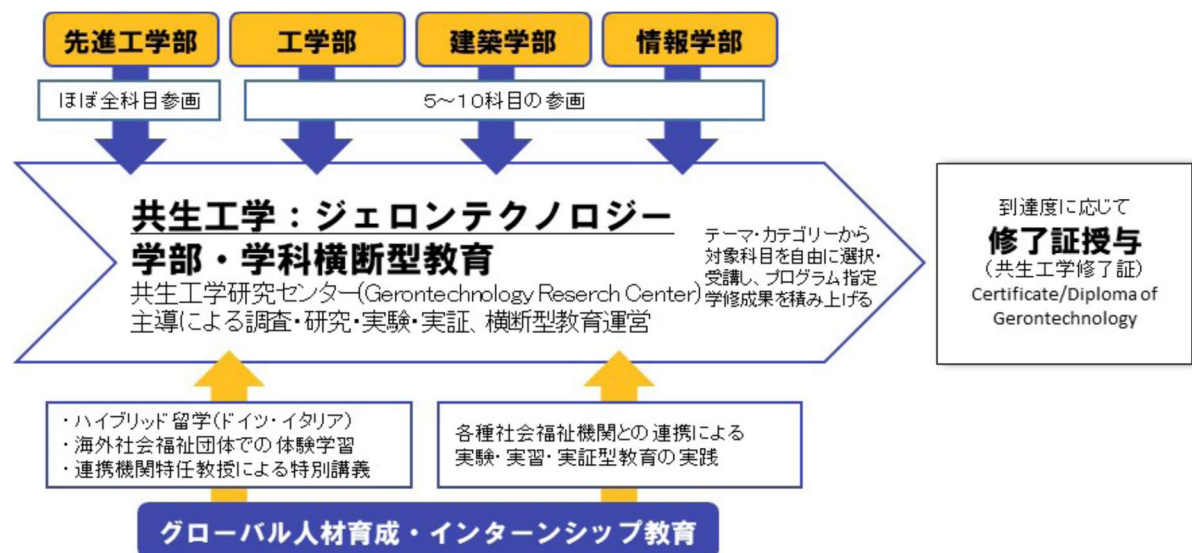


図1 共生工学の仕組み

本プロジェクトの事業概要は、下記のとおりである。

### **(1)事業の概要**

学園と事業者が共同して共生工学の教育・研究拠点にふさわしい施設（以下、「本施設」という）を整備し、その施設を活用して共生工学の教育・研究を実施する。

### **(2)学園の役割**

学園は、事業者に対して犬目の土地を貸与し、事業者による施設の整備に協力するとともに、整備した施設を活用した教育・研究を実施する。

### **(3)事業者の役割**

事業者は、学園が貸与する用地を借り受け、共生工学の教育・研究拠点にふさわしい施設を整備・運営するとともに、本施設の運営において学園に対して教育・研究の機会を提供し、もしくは自ら学園との共同研究に参加する。

### **(4)事業者を求める業務**

①本施設の整備・運営

②学園に対して共生工学の教育・研究拠点としての一部スペースの提供  
（詳細については別途配布する資料⑧参照）

③本施設を活用した教育・研究の機会提供（提案）

例：建築・空間におけるもの

設備・機器・器具に関するもの

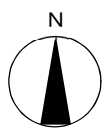
高齢者のデータに関するもの 等

④バスの転回・滞留スペース（詳細については別添配布する資料⑨参照）の提案（整備は学園が行う）

以上にもとづき、本プロジェクトに対する事業提案を求めるものである。



図2 犬目案内図



本プロジェクト対象区域（約 2.1ha）  
（事業区域）

図3 犬目概要図

本プロジェクトの全体スケジュールは、下表のとおりである。

### 本プロジェクト全体スケジュール（予定）

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 2019年     | 事業者の募集・選定<br>基本協定の締結<br>既存建物の解体開始 |
| 2020年     | 定期借地契約締結                          |
| 2021年3月   | 施設整備の着工                           |
| 2023年3月   | 施設整備の竣工                           |
| 2023年4月以降 | 事業運営開始                            |

## 第1 事業内容に関する事項

### 1 事業期間

基本協定締結の日から、事業区域における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

上地の貸付期間は、50年間に建物の建設及び除却の期間を加えた期間とする。（期間については特に提案があれば協議をする。）

### 2 事業の進め方

#### （1）既存建物の除却及び敷地整備等

学園は既存建物の除却を行う（ただし、地中に埋設されている既存の上下水道管、ガス管等の一部を除く。）。ただし、事業者から特別の提案があれば一部ないし全部を残置することも可能である。

#### （2）基本協定の締結

ア 学園は、事業者を選定する。

イ 学園は、選定した事業者（事業者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）と、事業実施に係る基本協定を締結する。

#### （3）定期借地に関する契約の締結

学園は基本協定を締結した事業者と定期借地権設定に関する協議を行い、両者間で合意に達したのちに事業者は学園と定期借地権設定契約を締結し、事業区域を借り受ける。

#### （4）本施設及び外部空間の設計、建設等

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により、本施設の設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、自らの責任と費用負担により、外部空間の設計、建設及び

関連業務を行う。

(5) 本施設の運営及び維持管理

事業者は、自らの責任及び費用負担により、本施設の運営及び維持管理を行う。

(6) 本施設の利用

学園は、別途に締結する「利用協定」に基づき、本施設を共生工学の教育・研究の目的で利用し、また本施設の一部居室を教育・研究拠点として活用するものとし、事業者はこれに協力する。

(7) バスの転回・滞留スペースの利用

事業者は学園が要求する条件に従ったバスの転回・滞留スペースの提案を行うこと。当該スペースについては、維持管理は学園にて行うことを基本とし、詳細は学園と事業者との間で協議の上定める。

(8) 事業区域の返還

事業者は、原則として定期借地権設定契約終了時に、事業区域を更地とした上で一括して学園に返還する。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 基本的な考え方

- (1) 学園は、本事業への参加を希望する単独の企業又は企業グループを事業者として公募する。
- (2) 事業者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も適切な提案を行った応募者（以下「最優秀提案応募者」という。）を事業者とする。

### 2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| 事業者募集要項等の公表          | 2019年6月3日から    |
| 応募希望表明書、配付資料受取希望書の受付 | 2019年6月3日～10日  |
| 資料の配付                | 2019年6月3日～12日  |
| 事業者募集要項等質問書の受付       | 2019年6月10日～20日 |
| 事業者募集要項等への質問回答書の公表   | 2019年7月4日      |
| 提案書の受付               | 2019年9月10日     |
| 審査委員によるヒアリングの実施（予定）  | 2019年10月頃      |
| 事業予定者の決定             | 2019年11月末日頃    |
| 基本協定締結               | 2019年12月末日頃    |

### 3 応募の手続

#### (1) 事業者募集要項等の公表

学園ホームページ（本要項末尾に表示）にて2019年6月3日から掲載する。

#### (2) 応募希望表明書の受付

ア 応募希望の企業等は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たり、【様式A】応募希望表明書(添付資料①参照)を提出すること。また、提出方法は電子媒体及び紙媒体(1部)による提出とする。

電子媒体は応募希望表明書に所定の事項を記入の上、スキャン(PDF形式)を行った電子媒体をメールに添付しウの受付期間内に事務局宛（本要項末尾に表示）にメールにて送付すること。（データ名及びメール件名は「【応募者名】応募希望表明書」とすること）

紙媒体は応募希望表明書の内容を記入の上、ウの受付期間内までに事

事務局宛（本要項末尾に表示）に郵送すること。

なお、応募希望表明書を提出した民間企業等の名称は公表しない。

- イ 応募希望表明書の提出は、応募のための要件とするもので、応募を義務付けるものでもない。ただし、応募希望表明書を提出していない者からの質問には、回答しない。

- ウ 受付期間

2019年6月3日から同月10日まで(10日消印有効)とする。

なお、メールによる電子媒体の受付は、最終日の午後5時までとする。

### （３）資料の配布

- ア 応募希望表明書を提出した者には、学園から以下の資料をイの配布期間内にて配布する。

（指定場所にて手交するので身分を証するものを持参のうえ来訪のこと。）

資料① 建物配置図

資料② 解体予定建物一覧

資料③ ライフラインの引込み等位置図

資料④ 測量図

資料⑤ 第1114号位置指定道路

資料⑥ 埋蔵文化財包蔵地資料

資料⑦ 市道の拡幅

資料⑧ 共生工学の教育・研究拠点としての一部スペースの要求条件

資料⑨ バスの転回・滞留スペースの要求条件

資料⑩ 【様式B】募集要項等質問書

- イ 配布期間

2019年6月3日から6月12日までとする。

### （４）事業者募集要項等質問書の受付

- ア 事業者募集要項等に対する質問

事業者募集要項等に対する質問がある場合は、【様式B】募集要項等質問書(資料⑩参照)に所定の事項を記入の上、イの受付期間内に事務局宛（本要項末尾に表示）にメールにて送付すること。（データの形式はワード形式とする。）

質問は、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

- イ 受付期間

2019年6月10日～20日とし、受付は最終日の午後5時までとする。

#### (5) 事業者募集要項等への質問の回答

受け付けた質問に対する回答は、2019年7月4日までにすべての応募者に対し、質問があった内容全てをメールにて回答する。回答に当たり、質問者の企業名等は公表しない。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しない。

#### (6) 提案書の提出

- ア 応募者は、提案書を2019年9月10日までに事務局宛（本要項末尾に表示）に郵送すること。（2019年9月10日消印有効）
- イ 紙媒体による提案書の提出部数は10部とする。  
また、提案書の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も同封すること。

### 4 応募者の参加資格要件

#### (1) 資格要件

- ア 事業者は、本プロジェクトの対象区域を借り受け、学園が推進する共生工学の教育・研究拠点にふさわしい施設ならびに環境の整備を行い、事業期間中、安定して施設の運営・維持管理業務等を遂行できる企画力及び経営能力を有するとともに、高齢者福祉施設等の運営実績を有し、本プロジェクトにおいて学園との共同研究も含めた協力体制が構築できる者とする。
- イ 応募者は、単独の企業又は企業グループとする。
- ウ 企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業が応募することとする。
- エ 応募者の構成員は、他の応募者の構成員として重複して参加することはできない。
- オ 構成員自らもしくは構成員のグループ内の企業が、過去10年以内に、東京都内において高齢者福祉施設等の1年以上の運営実績を複数有していること。

#### (2) 応募者の構成員の制限

次のアからエまでに該当する者を応募者の構成員とすることはできない。

- ア 経営不振の状態（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項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、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てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）の者
- イ 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。）又はその構成員（暴力団の

構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者。

ウ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和62年1月14日付61財経庶第922号)第5条1項に基づく排除措置期間中の者

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与している者

### (3) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は、提案受付時点とする。

イ 提案受付から事業者の決定までの期間に上記(2)に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が民間企業グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、学園が指定する期間内に学園の承諾を受けた場合には、この限りではない。

## 5 提案審査に関する事項

### (1) 審査方法

ア 提案書は審査基準に従い、資格審査及び提案内容の審査を行う。

イ 資格審査で不適と評価された応募者は失格とする。

ウ 提案書の受付後、資格審査を通過した応募者に対してヒアリングを行う。

実施時期、場所及び方法については、提案書の提出の後、応募者に対して通知する。

エ 審査委員会の協議により、「最優秀提案応募者」を選定する。

### (2) 審査項目

主な審査項目を次に示す。

#### ア 資格審査

(i) 本施設を整備・運営するにふさわしい能力と実績

(ii) 本施設を整備し、長期にわたり安定して運営するための資力・経営力

#### イ 提案審査

(i) 本プロジェクトへの理解に関する評価

(ii) 施設計画に関する評価

a 対象区域全体の土地利用計画

b 事業者の提案する施設計画

c 教育・研究拠点としての施設計画のあり方

d 整備実施計画

(iii) 教育・研究に関する評価

- a 本施設における教育・研究の機会提供に関する提案
- b 共同研究に関する提案
- c その他、教育・研究に関する協力提案、協力体制
- (iv) 定期借地契約に関する条件提案に関する評価

### (3) 提案書の提出書類及び提案項目

#### ア 資格審査に関するもの

- (i) 企業概要（定款、パンフレット等）
- (ii) 過去3ヶ年の貸借対照表
- (iii) 4 の資格要件の実績を証する資料（運営施設一覧、パンフレット等）
- (iv) 企業グループで応募する場合はグループ内での各企業の役割分担（表等の様式は応募者にて適宜設定し、冊子の形にて提出すること）

#### イ 提案審査に関するもの

以下の項目を提案するものとし、提案書はA3版横向きに記載すること。枚数はおおむね15ページ程度とし、記載の順序は以下(i)～(ix)に伴うものとする。

※表紙には本プロジェクト名及び事業者名を表記すること。  
また、全体にページ番号を振ること

- (i) 事業の基本的な考え方
- (ii) 施設概要（建築物概要・構造・規模・主たる用途等）
- (iii) 参考図面等  
（配置図1/800、各階平面図1/500、主要部断面図1/200、ほか必要と思われる部分の詳細図等、土地利用の全体像が分かるパース等）
- (iv) 本施設で提供できる研究機会・共同研究の案
- (v) 本施設以外で可能な機会提供・共同研究に関する提案
- (vi) 学園との協議・調整・連携に係る体制の案
- (vii) 施設開設までの想定スケジュール
- (viii) 定期借地契約に関する条件提案
- (ix) その他の提案がある場合は適宜説明のこと

## 6 審査結果の概要等の公表

審査結果については、学園ホームページ（本要項末尾に表示）にて公表する。

## 7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- (2) 提出した提案書の内容の変更は、原則として認めない。
- (3) 提出した提案書は返却しない。
- (4) 提案書に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者については、所要の措置を講じることがある。

- (5) 同一の応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- (6) 事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- (7) 応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、公表、展示、その他学園が必要と認めるときには、学園はこれを無償で利用できるものとする。
- (8) 学園の配布する事業者募集要項等及び配付資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

## 第3 提案に関する条件

### 1 立地条件

1. 所在地：東京都八王子市犬目町139（図2犬目案内図参照）
2. 貸付対象区域面積：21,056.54㎡（資料④参照）
3. 用途地域：第1種中高層住居専用地域
4. 防火地域等：準防火地域
5. 建蔽率：40%
6. 容積率：100%
7. 日影規制：5～10m 3時間 10m以上 2時間
8. 高度地区：第2種高度地区

測量図（資料④参照）については提案をする際の参考資料とすること。

また、実際に計画を行う際、外周及び高低測量及び地歴調査等については、事業者が行うこと。

### 2 特記事項

- (1) 近隣関連：本敷地は学校法人戸板学園所有する土地と隣接している。  
協定により測量図（資料④参照）に記する139-1の内B及びCの箇所については共用利用することとなっているため、当該箇所を利用する際は協議と合意が必要となる。  
第1114号位置指定道路（資料⑤参照）についても一部学校法人戸板学園と共用利用している箇所がある。  
南東側道路の中心線から水平距離2m以内は建築基準法第42条2項による「みなし道路」に該当するため対象部分については建築の制限がかかる。
- (2) 埋蔵文化財包蔵地：本敷地は文化財保護法第93条第1項における「埋蔵文化財を包蔵する土地」（資料⑥参照）として周知されている土地である。
- (3) 路線バス発着場：現在、学園は西東京バス株式会社と犬目に発着場を設けることを協議中である。
- (4) 市道の拡幅：市道川口60号線、幹線2級28号線の拡幅工事を八王子市により行う計画がある（資料⑦参照）。2019年6月時点で事業決定されているが、完了時期は未定である。※
- (5) 進入路の拡張：バス進入に対し、学園は第1114号位置指定道路（資料⑤参照）において進入路等の必要条件に適合するよう西東京バス株式会社と協議中である。※

※応募者は、提案する計画において、(4)市道の拡幅及び(5)進入路の拡張が計画成立の必須条件となる場合には、その旨を提案に明記すること。

## **第4 事業実施に係るリスク、責任等の分担**

### **1 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担**

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。
- (4) 事業者の提案した企画及び設計内容について、変更する場合は、協議の上、合意を必要とするものとする。

### **2 土地貸付に係るリスク、責任等の分担**

- (1) 定期借地権を設定した事業区域においては、学園に対する貸付料の支払をはじめ、借主としての義務等は、事業者が責任を負う。
- (2) 定期借地権を設定した事業区域において、定期借地権設定契約終了時に上地を更地とする義務は、事業者が負う。

### **3 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担**

施設の運営及び維持管理については、修繕等も含め事業者が責任を負う。

その他として事業実施に係るリスク、責任等の分担の詳細は、学園と事業者とが締結する契約等に規定する。

## 学園事務局

学校法人工学院大学 ジェロンテクノロジー施設有効利用プロジェクト事務局(八王子総務課)

担当: 齋藤・奥村

住所: 〒192-0015 東京都八王子市中野町2665-1 総合教育棟1N-117

TEL: 042-628-4880

FAX: 042-626-6726

電子メールアドレス: [inume@sc.kogakuin.ac.jp](mailto:inume@sc.kogakuin.ac.jp)

「学園」ホームページアドレス: <https://www.kogakuin.ac.jp/>