

## 1. 公募事業概要

### 1) 事業場所等

- ①立地場所 東京都港区港南 4-5-7
- ②敷地面積 約 4,000 m<sup>2</sup>
- ③用途地域 第一種住居地域
- ④建蔽率 60%
- ⑤容積率 400%

### 2) 事業期間

令和 5 年 5 月 31 日から令和 80 年 5 月 30 日まで（予定）

### 3) 事業内容

#### ①事業の趣旨

国立大学法人東京海洋大学（以下「本学」という。）は、我が国唯一の海洋系大学として、海洋分野において国際的に活躍する産官学のリーダーを輩出する世界最高水準の卓越した大学を目指している。また、本学のビジョン 2040 において、「地球規模の教育・研究ネットワークを構築し、国内外のステークホルダーとの共創に適した環境を整備し、知と人材の集積拠点を実現する」を掲げており、東京海洋大学キャンパスマスタープラン 2022 においても「人と人の交流を誘発し人材を育成する空間の創生」を目指している。その実現のため、本学は、品川キャンパスの一部について定期借地方式による土地の有効活用事業（以下「有効活用事業」という。）を実施する方針を決定した。

本事業は、国立大学法人法第 34 条の 2 の規定に基づき、「国立大学法人法第 22 条第 1 項に規定する業務の遂行に支障のない範囲内で、教育研究水準の一層の向上を図るために必要な学生寮及び教育研究施設の整備に充当すること」を目的とし、品川キャンパスの土地の一部（以下「対象地」という。）を定期借地権により貸し付けるものである。

#### ②建設可能な施設

事業者が対象地に建設する建物は、以下の条件をすべて充足する施設であること。

- (1) 本学の教育研究活動に支障を与えない施設
- (2) 都市計画法及び建築基準法、その他法令上、建設することが可能な施設
- (3) 定期借地契約の期間満了時に速やかに更地返還することが可能な施設
- (4) 周辺の景観・まちなみとの調和、住環境・教育環境へ配慮された施設

## **2. 事業者選定方式等**

### **1) 事業者選定方式**

優秀提案者を選定し、落札者の決定を行うに当たっては、金額とともに金額以外の要素を総合的に評価し、最も優れた提案を行った公募参加者（以下「優秀提案者」という。）を選定し、当該優秀提案者を落札者として決定する総合評価方式により行った。

### **2) 事業者選定方法**

優秀提案者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（入札金額の適格審査、提案内容の審査）を行った。

### **3) 事業者選定体制**

学内外の8名の委員で構成する「東京海洋大学（品川キャンパス）土地の有効活用事業総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、事業者選定基準を審議・決定するとともに、応募事業者より提出された提案書の審査を行った。なお、審議内容は原則として非公開とする。

## **3. 競争資格確認審査（第一次審査）**

令和4年12月20日までに6者の申請があり、いずれの申請者も競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、令和5年1月10日までにその旨を通知した。

## **4. 提案内容審査（第二次審査）**

### **1) 入札金額の適格審査**

令和5年2月16日までに2者の入札があり、令和5年2月17日に開札した結果、2者の入札金額が予定金額以上であることを確認した。競争資格確認審査を通過した残り4者については、入札を辞退した。

### **2) 提案審査**

提案審査の得点及び入札金額の得点の合計点数の最も高い入札参加者を、優秀提案者として選定する。

令和5年3月15日の審査委員会において、プレゼンテーション・ヒアリングを行った上で提案審査を行い、合計得点を算出した結果、以下の表のとおりとなった。

なお、審査の公平性を確保するため、審査対象者2者を匿名として、番号2489・2689と呼称した。

### **提案審査結果**

項目・審査基準	配点	2489	2689
①財務状況	3	3.00	3.00
②実績	3	1.00	1.00

③事業計画			
事業スケジュール	8	3.59	4.79
事業スキーム・実施体制			
事業計画の内容、事業コンセプト			
資金、収支計画			
④土地利用計画			
周辺の景観、まちなみとの調和	8	4.69	5.26
周辺の住環境、教育環境への配慮			
建築計画			
環境への配慮			
⑤管理運営計画			
運用段階における大学との関係構築・連絡体制・ 本学の報告請求等への対応姿勢	6	2.69	3.19
転借地権譲渡時の事前承認に関する手続負担の軽減			
事業終了時の土地返還の確実性			
⑥価格（最高価格を満点として、70×提案価格/最高価格とする）	70	51.90	70
⑦ワークライフバランス	2	1.20	0.80
合計	100	68.07	88.04
順位		2	1

## 5. 落札者の決定

審査の結果、東急不動産株式会社（2689）を優秀提案者及び落札者として決定した（敬称略）。

## 6. 審査講評

本事業は、本学がビジョン 2040 において掲げる「地球規模の教育・研究ネットワークを構築し、国内外のステークホルダーとの共創に適した環境を整備し、知と人材の集積拠点を実現」するにあたり、隣接して行う国際混住寮整備事業をはじめとする経年による老朽化が進む教育研究施設の整備のための財源を確保し、教育研究水準の一層の向上を図るため、本学の教育研究活動に支障を与えず、周辺の景観やまちなみとの調和等に配慮された事業を行うものに対し、品川キャンパスの土地の一部について定期借地方式による貸付を行うものである。

入札参加者からの提案は、いずれも分譲マンション事業を行う想定であったが、本学の教育研究や周辺環境への影響を考慮された提案であり、いずれの提案においても各入札参加者がノウハウを活かし、工夫されたものであった。関係者のご尽力に心より感謝申し上げます。

優秀提案者として選定された東急不動産株式会社（2689）の提案は、本学キャンパスマスタープラン 2022 等を踏まえた周辺に配慮された計画とされており、また優れた経

済条件であった。今後、75年の長期にわたり本学と良好なキャンパス環境を共に維持・形成するために連携・協調するパートナーとして事業に取り組んでいただけることを期待する。

#### 7. 施設の概要（落札者提案・予定）

用 途：共同住宅（分譲マンション）

高 さ：約 45m

階 数：地上 14 階

延床面積：約 18,000 m<sup>2</sup>

住 戸 数：約 220 戸

竣 工：令和 8 年 12 月

※落札者による今後の企画、行政協議等により、変更となる場合がある。

以上