

お茶の水女子大学同窓会館跡地整備事業

審査講評

令和6年7月26日

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

< 目 次 >

1	事業概要	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)	事業内容	1
2	経緯	2
(1)	優先交渉権者及び次順位交渉権者決定までの主な経緯	2
(2)	優先交渉権者選定方法	3
(3)	選定方針	3
3	基礎審査	3
(1)	基礎審査（参加資格審査）	3
(2)	応募事業者	3
4	実質審査	3
(1)	実質審査	3
(2)	優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定	4
5	優先交渉権者の提案概要	4
(1)	スケジュール（予定）	4
(2)	施設整備の概要	4
6	審査講評	4
(1)	総合講評	5
(2)	個別講評	5
(3)	優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定	6

1 事業概要

(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、本学の創立150周年記念「ESG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㎡）

(5) 事業の基本事項

事業の主な基本事項は以下のとおりである。

- 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、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。

(6) 事業内容

1) 設計・建設

- 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
- 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

2) 維持管理

- 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

3) 運営

- 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

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 経緯

(1) 優先交渉権者及び次順位交渉権者決定までの主な経緯

優先交渉権者及び次順位交渉権者決定までの主な経緯は下表のとおりである。

日 程	内 容
＜公告及び公募要項等の公表関係＞	
＜令和5年＞ 12月 6日	公告及び公募要項等の公表
＜公募要項等に関する質問回答関係、参加資格確認申請関係＞	
12月21日～12月22日	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	公募要項等に関する質問回答（1回目）等の公表
1月29日～ 1月30日	参加資格確認申請書等の提出
2月 1日～ 2月 2日	公募要項等に関する質問（2回目）及び個別対話（個別提案）申請の受付
2月 7日	資格審査結果（基礎審査結果）の通知
2月 9日～ 2月16日	現地見学（現地調査）の実施
2月16日	公募要項等に関する質問回答（2回目）等の公表
＜提案審査関係＞	
3月28日～ 3月29日	提案書類の受付
5月 8日～ 5月10日	プレゼンテーション及びヒアリングの実施
5月20日	優先交渉権者、次順位交渉権者の選定
5月28日	優先交渉権者、次順位交渉権者の決定及び公表

(2) 優先交渉権者選定方法

- 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。

(3) 選定方針

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。

3 基礎審査

(1) 基礎審査（参加資格審査）

令和6年1月29日から令和6年1月30日までに、5者から参加資格確認申請書等が提出され、いずれの応募事業者も公募要項に記載されている参加資格を満たしていることを確認し、令和6年2月7日にその旨を通知した。

(2) 応募事業者

参加資格が確認された5者のうち、令和6年3月29日までに3者から提案書類が提出された。なお、参加資格を満たしていることを確認された5者のうち、2者から辞退の申し出があった。

4 実質審査

(1) 実質審査

審査委員会において、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の内容を踏まえ、総合的に採点した。実質審査の結果は下表のとおりである。

実質審査の結果

評価項目	基準配点	登録受付番号		
		2	3	5
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	4.00点	4.63点	3.38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	6.75点	8.75点	7.50点
3) 応募者の同種事業実績の活用	5点	4.00点	4.75点	3.50点
4) 大学施設（大学要求の実現度）	15点	11.63点	12.38点	10.13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	11.63点	11.63点	9.00点
6) 大学を含む周辺環境等への配慮（環境、景観、デザイン、地域貢献等）	20点	16.00点	15.50点	13.00点

評価項目	基準配点	登録受付番号		
		2	3	5
7) ESGキャンパス計画との整合性	10点	8.00点	7.25点	6.75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	7.75点	9.50点	7.00点
9) 事業者が支払う地代、大学が支払う賃料	10点	8.50点	8.50点	6.00点
合計	100点	78.25点	82.88点	66.25点

(2) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

実質審査の結果、登録受付番号3を優先交渉権者、登録受付番号2を次順位交渉権者として選定した。

優先交渉権者	野村不動産株式会社（登録受付番号3）
次順位交渉権者	積水ハウス株式会社（登録受付番号2）

5 優先交渉権者の提案概要

(1) スケジュール（予定）

- 1) 事業契約の締結 令和 7年1月
- 2) 施設の供用開始 令和10年9月
- 3) 維持管理及び運営期間 令和10年9月～令和82年3月

(2) 施設整備の概要

1) 本施設の建築概要

- ① 構造種別 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
- ② 階数 地上12階、地下1階
- ③ 延床面積 約8,400㎡

2) 大学が使用する部分の概要

- ① 大学広報ギャラリー (1階)
- ② 大学150周年記念ホール等 (2階)
- ③ 産学連携・地域連携プロジェクトスペース (1階)

3) 民間事業者が使用する部分の概要

- ① テナント①（カフェ） (1階)
- ② テナント②（サテライトオフィス） (2階)
- ③ 転貸定期借地権付分譲マンション（70戸） (3～12階)

※ 上記は提案時の内容であり、本学と優先交渉権者による協議の上、必要な見直しを行い、今後、変更となる場合がある。

6 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、本学の創立150周年記念事業の一つ「ESGキャンパス整備（同窓会館跡地整備）事業」として実施するものであり、「理工系人材・女性リーダーの育成機能」、「産学官の連携機能強化」、「歴史をつなぐ拠点としての機能」、「本学の地域貢献の機能」、「学外連携ゾーンの一帯的な機能」の5つの整備方針に基づき、民間事業者からの積極的な提案を期待したところである。

こうした背景を受けて民間事業者を募集したところ、昨今の建設物価の上昇や人材確保の難しさといった課題もあるなか、3者からの提案があり、いずれも要求水準を上回る意欲的な内容であった。本事業に強い関心を持ち、提案書類の作成、プレゼンテーション及びヒアリング等にご尽力されたことに対し、深く感謝を申し上げる。

提案のあった3者について、審査委員会にて、提案書類並びにプレゼンテーション及びヒアリング等の内容に基づき、公平かつ厳正に審査を実施した結果、総合評価が最も高かった登録受付番号3の「野村不動産株式会社」を優先交渉権者として選定した。

今後は、本学と優先交渉権者による十分な協議を重ねた上で、創立150周年記念事業としてのメモリアルな施設、本学の顔としての役割を果たせる施設であるとともに、周辺環境に配慮された施設、地域に開かれた施設が実現されることを期待する。

(2) 個別講評

1) 登録受付番号2（次順位交渉権者）

登録受付番号2の提案は、本事業の公募要項等における本学の要求水準に的確かつ丁寧に応えた提案であった。

大学施設の計画においては、産学連携・地域連携スペースを、民間施設であるコワーキングスペースとも一体的に運用することで、本学と社会の共創とイノベーションの創出を促す相乗効果が期待される意欲的な提案であった。

民間施設を含む施設全体においては、本学関係者の利用も視野に入れたマンスリーマンションや地域交流の拠点となるコミュニティレストランの提案等、本学における人材育成や地域貢献との親和性の高い提案が評価された。

大学を含む周辺環境等への配慮においては、キャンパスや周辺環境と調和したみどりの繋がりの創出、附属小学校への徹底した視線対策の提案が高く評価された。

ESGキャンパス計画との整合性においては、起業家支援や女性活躍支援に関する社会性の高い取り組みや建物全体でのカーボンニュートラルへの取り組み等は、本学の意図を深く理解している提案であった。

2) 登録受付番号3（優先交渉権者）

登録受付番号3の提案は、本学のキャンパスマスタープラン（アクションプラン）及び本事業の整備方針を十分に理解し、これらを実現するための積極的な姿勢と万全な取組体制が評価できる提案であった。

大学施設の計画においては、大学が使用する部分を1、2階に集約した上で、建物の顔となり地域に対して開かれた1階に、大学広報ギャラリーと産学連携・地域連携スペースを一体的に配置するという独自性のある提案が高く評価された。また、これらの産学連携・地域連携スペースにおいては、利用者の特性に合わせた開放性の強弱の設定が可能なフレキシビリティのある点や、将来的な施設利用の変化への対応及び施設の活用方法の選択肢に幅のある点も評価された。

民間施設を含む施設全体においては、キャンパスの歴史的建物や周辺地域の景観と調和した上質な外観デザインの提案が評価された。

同種事業実績の活用においては、多数の国立大学法人等との共同事業・産学連携の実績を有していることから、豊富な経験を活かした具体的で実現性の高い連携も期待された。

事業の安定性・継続性においては、大学が使用する部分の面積を最大限確保した上で、転貸定期借地権付分譲マンション及び商業テナントの計画により、長期に渡る事業期間を通して、安定的かつ継続的に本学の運営に資する事業計画となっている点が評価された。

3) 登録受付番号5

登録受付番号5の提案は、本事業の公募要項等において本学が期待した複数の用途を実現するための積極的な提案が多くみられる内容であった。

事業の安定性・継続性においては、本事業の公益性・地域性を重視しつつ、それらを長期にわたり支える収益性の確保を目指す事業フレームの提案が評価された。

大学施設の計画においては、民間施設との明快な動線分離や階段・吹抜けを活用した立体的な共用空間の構成など、事業者の創意工夫が見受けられる特徴的な提案であった。

民間施設を含む施設全体においては、社会実験カフェを拠点とした学生や地域住民をも巻き込んだ多様なプログラムの提案やSOHOや大学ゲストハウスの用途を兼ね備えたサービスアパートメントの提案など、本学関係者の新たな学びの機会の創出や地域連携・情報発信の場の増加にも寄与する意欲的な提案であった。

その他、歴史や景観に配慮した外観デザインや免震構造の採用による安全性の確保、屋上緑化や太陽光パネルの採用による環境への配慮等、多角的な視点での提案がみられた。

(3) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

以上の審査委員会における優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定結果を受け、本学として、登録受付番号3の「野村不動産株式会社」を優先交渉権者、登録受付番号2の「積水ハウス株式会社」を次順位交渉権者として決定した。

以上