

『テクノ FRONT 森ヶ崎』 大森南四丁目工場アパート 入居者募集要項

- 【募集期間】 平成 29 年 12 月 1 日(金)～平成 29 年 12 月 15 日(金)
【募集ユニット数】 1 室【46.95㎡】
【使用開始日】 平成 30 年 3 月 1 日(木)予定



問い合わせ先

《大田区指定管理者》
野村不動産パートナーズ株式会社
大田区工場アパート募集担当
電話：03-5735-3230
FAX：03-5735-3231

http://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou_sien_shisetsu/nyukyobosyu/index.html

施設の目的

工場の操業環境の整備及び新分野進出企業による研究開発の促進を図り、もって工場集積の維持発展及び地域産業の活性化に寄与するため、設立されました。

施設概要

1 所在地（住居表示）

東京都大田区大森南四丁目 6 番 15 号

2 問合せ先

住所：大田区本羽田 2-12-1 テクノ WING 1 階管理室

電話：03-5735-3230

担当：大田区指定管理者 野村不動産パートナーズ(株)

田中・坂倉

3 敷地及び施設概要

用途地域	工業専用地域
防火指定	準防火地域
敷地面積	5,945.41 m ²
延床面積	9,595.67 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 5 階建て
室数	49 ユニット

4 交通アクセス

手段	運行会社	下車駅及び現地へのアクセス	運行区間
電車	東京モノレール	「昭和島」駅 下車 徒歩 10 分	浜松町—羽田空港第 2 ビル
バス	京浜急行バス	「森ヶ崎」又は「大森東五丁目」（ともに終点）下車 それぞれ徒歩 5 分	蒲田駅東口発（京急蒲田駅経由）又は大森駅東口発（大森海岸駅経由） — 「森ヶ崎」又は「大森東五丁目」行き

主要施設

- エレベーター 2 基（大型荷物用 6 t、小型人荷用 1.9 t）
- 駐車場 96 台（入居者専用 91 台・来客用 5 台）、駐輪場 98 台、バイク置場 10 台
- 共同受変電設備
- 多目的室、研修室、商談室（4 室）、喫煙室（2 階・4 階）、休憩コーナー（各階）
- 管理人室（管理人日勤）…指定管理者による管理
（平日：7:30～21:45、土日祝日：9:00～17:00）
- 各ユニットに機械警備設置、電話 2 回線及び光ケーブル接続可

使用資格

【共通の使用要件】

- 1 中小企業基本法（昭和 38 年法律第 154 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する中小企業者（※1）であること。

※1 中小企業基本法第 2 条第 1 項第 1 号

資本の額又は出資の総額が 3 億円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が 300 人以下の会社及び個人であつて、製造業、建設業、運輸業その他の業種（第 2 号から第 4 号までに掲げる業種を除く。）に属する事業を主たる事業として営むもの

- 2 施設の使用に適し、他の入居者の操業及び近隣住民の生活に支障を来すおそれがなく、かつ、施設全体の管理運営に支障がないと認められる業態であること。
- 3 事業税及び住民税を滞納していないこと。
- 4 大田区賃貸工場条例（平成 6 年条例第 7 号）に基づく短期賃貸工場を現に使用していないこと（同条例第 2 条第 1 項第 2 号に規定する建替使用者として使用している場合を除く。）
- 5 大田区東糞谷六丁目工場アパート条例（平成 24 年条例第 9 条）に基づくユニットを現に使用していないこと。

【使用資格ごとの要件】

《工場として使用する方》

次に掲げる要件をすべて備えている方

- (1) 事業拡張（新事業の展開、事業体制の再編等のための作業場の移転又は新設をいう。以下同じ。）により作業場を必要としている方
- (2) 次に掲げる業種の工場を現に営んでいる方

1	プラスチック製品製造業	2	金属製品製造業	3	一般機械器具製造業
4	電気機械器具製造業	5	輸送用機械器具製造業		
6	精密機械器具製造業	7	その他区長が認める製造業		

※ プレス機等を使用する工場で、その振動により他の使用者の操業に影響を及ぼす工場は原則として入居できません。

《研究開発の拠点として使用する方》

次に掲げる要件をすべて備えている方

- (1) 研究開発（新製品又は新技術の実用化を目的とした研究開発をすることをいいます。以下同じ。）の拠点として使用しようとする方
- (2) 事業拡張により研究開発部門についての作業場を必要としていること

《産学連携の拠点として使用する方》

次に掲げる要件をすべて備えている方

- (1) 産学連携（学術機関、研究機関等と連携して新製品又は新技術の実用化を目的とした研究開発をすることをいいます。以下同じ。）の拠点として使用する方。
- (2) 他の使用者又は地域産業に対し支援等を行う学術機関、研究機関等と連携していること。

《複数の企業等で使用する方》

- (1) 研究開発の拠点としてユニットを使用しようとする複数の中小企業者からなる企業グループ
 - (2) 国若しくは東京都その他の公共団体又は公共的団体をその構成員として含むグループ。
 - (3) 区内産業に対して、発注、雇用創出等の貢献が見込まれる企業グループ。
- 上記のいずれかに該当し、次に掲げる要件をすべて備えている方
- ア. 事業の分野を異にする事業者が有機的に連携していること。
 - イ. 具体的な事業計画を有していること。

使用期間

使用資格にかかわらずユニットの使用期間は**7年以内**。

・ただし、区長が特に必要と認めるときは、5年を超えない範囲内で1回に限り使用期間を更新することができます。

※ 更新時には、事業計画書のほか区長が必要と認める書類を提出していただき、事業計画等を審査の上、更新の可否を決定します。

募集室（1室）及び使用料

階数	室番号	面積	月額使用料
5階	505号室	46.95㎡	44,000円

※ 次のような費用は、使用者の負担となります。

- ・ ユニット内で使用した電気料金、上下水道料金
(なお、電気は共同受電となるため、各ユニットの電気容量や電気使用量により、各使用者の電気料金が決定しますので、あらかじめご承知ください。)
- ・ 電話料金、インターネット接続料金（個別契約）
- ・ 事業系ゴミ処理料金（個別契約）
- ・ 使用料等の振り込み手数料

ユニットの仕様（寸法の上限）

階数	梁上高さ (mm)	梁下高さ (mm)	床荷重 (t/㎡)	ドア開口（幅×高さ） (mm)
5階	3,200	2,500	0.7	2,200×2,500

※ 多種多様な業種が入居しますので、近隣又は他の使用者に影響を及ぼさないよう、**使用者には防震対策等、必要な措置を講じていただきます**。なお、施設の構造上、何らかの影響が発生することも予想されますので、申込みに当たりあらかじめご了承ください。

※ **搬入機材については、床荷重の基準を遵守した配置にさせていただきます**。入居後等に上限を超えていることが判明した場合は、原則、対象機材等を即時に搬出していただくこととなりますのでご注意ください。

※ 各ユニットの設備は、換気扇と電気給湯器付き流しのみとなります。また、各ユニットはスケルトン仕様であり、**必要な設備は各自で用意する必要があります**。

※ 5階の天井高さは、屋上の水勾配の関係で部分的に変わります。

※ 申請に際して、**図面の確認やユニット内の確認が必要な場合は、あらかじめ大田区指定管理者管理人室（TEL：03-5735-1140）に連絡のうえ、施設へ直接お越しください。**

電気容量等（電気容量は最大負荷容量を示し、動力には空調用動力も含まれます。）

階数	室番号	動力 (三相 200V)	電灯コンセント (単相 200V/100V)
5階	505号室	5.0kVA	7.5kVA

エレベーター（t（トン）数は、最大積載量）

種別	カゴの大きさ（幅×奥行き×高さ）
大型荷物用（6.0t）	2,750mm×4,800mm×2,700mm
小型人荷用（1.9t）	1,600mm×2,500mm×2,200mm

※ 大型荷物用エレベーターには、バッテリー式フォークリフトの積載が可能です。

※ エレベーターで搬入できない大型のものは、2階から5階に搬入デッキ（バルコニー）を設置してありますので、各自によりご利用ください。

駐車場使用料等

《使用料》

※ 自走式駐車場1階は、車高3,100mm以下

駐車場所	月額使用料	台数	屋根	寸法（横×縦）	重量制限	
屋外平置き	15,000円	16	無	2.3m×5m 又は 2.5m×6m	なし	
自走式	1階	16,000円	40	有	2.3m×5m	2.5t未満
立体	2階	14,000円	35	無	2.3m×5m	2.0t未満

《使用台数》

室番号	使用台数
505	1台以内

※駐車場に空きがある場合、期限付きで使用台数以上の使用が可能。

その他

- 1 入居企業には、操業に先立ち、ばい煙・粉塵・有害ガス・悪臭・排水・騒音・振動・電気ノイズ等による公害が発生しないように適切かつ十分な処置を講じていただきます。
- 2 **ユニット内の空調機、クレーン等の設置は使用者の負担**になります。
※クレーンは、門型クレーンのみ設置可能とします。
- 3 都市ガスの供給はありません。
- 4 年1回、建物・設備の保守点検を行うための特別休館日があります。
- 5 **館内規則を遵守**してください。
- 6 入居後、大田区の視察等にご協力いただくことがあります。

7 退室の際、原状回復を行ったうえで指定管理者に引渡しをしていただきます。

※入居時と同等の状態に復旧したうえで、引渡しをお願いいたします。

申請受付

1 申請方法

必要書類（**正本1部、副本6部**）を、大森南四丁目工場アパート（テクノ FRONT 森ヶ崎）管理人室まで、直接ご持参ください。

※提出書類については、A4 版縦で作成し、各部ごとにクリップ等で綴り、表紙及び背表紙に申請者名を記入してください。

連絡先

テクノ FRONT 森ヶ崎管理室

電話：03-5735-1140

2 必要書類

【法人の場合】

- (1) 大田区大森南四丁目工場アパート使用申請書、使用調査書、事業計画書（様式による）
- (2) 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（直近3か月以内に発行されたもの）
- (3) 定款の写し（最新のもの）
- (4) 貸借対照表、各資産及び各負債の内訳（直近実績3年間のもの）
- (5) 損益計算書、販売費・一般管理費内訳、製造原価報告書（直近実績3年間のもの）
- (6) 法人事業税及び法人住民税（都道府県及び23区を除く区市町村）の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (7) 事業案内又は事業内容のわかるもの

【複数の企業等で使用する場合】

- (1) 大田区大森南四丁目工場アパート使用申請書、使用調査書、事業計画書（様式による）
- (2) 構成員一覧表
- (3) 委任状（構成員→代表者）
- (4) 構成員分の法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（直近3か月以内に発行されたもの）
- (5) 構成員分の定款（最新のもの）
- (6) 構成員分の貸借対照表、各資産及び各負債の内訳（直近実績3年間のもの）
- (7) 構成員分の損益計算書、販売費・一般管理費内訳、原価報告書（直近実績3年間のもの）
- (8) 構成員分の法人事業税及び法人住民税（都道府県及び23区を除く区市町村）の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (9) 事業案内又は事業内容のわかるもの

【個人の場合】

- (1) 大田区大森南四丁目工場アパート使用申請書、使用調査書、事業計画書（様式に

よる)

- (2) 個人事業の開廃業等届出書の写し
- (3) 代表者の住民票の写し（代表者本人のみ、本籍及び続柄省略）（直近3か月以内に発行されたもの）
- (4) 貸借対照表、各資産及び各負債の内訳（直近実績3年間のもの）
- (5) 損益計算書、販売費・一般管理費内訳、原価報告書（直近実績3年間のもの）
- (6) 個人事業税及び個人住民税（都道府県及び23区を除く区市町村）の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (7) 事業案内又は事業内容のわかるもの

3 募集期間

平成29年12月1日(金)～平成29年12月15日(金)

受付時間：午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。）

※ 来館の際には、**必ず事前に電話で予約（03-5735-1140）をお願いします。**

※ 募集期間を過ぎた際の追加書類等は受付できかねます。

審査（使用者の決定等）

ご提出いただいた書類の確認及び審査は、大田区指定管理者（野村不動産パートナーズ株式会社）が行い、使用者の最終決定は区が行います。

また、ご提出いただいた書類につきましては、**審査以外の目的には使用いたしません。**

1 使用予定者の決定

使用予定者選定審査会において、書類審査及び面接審査を行い、使用予定者を決定します。

2 事業内容によっては、指定管理者及び区職員等による現地調査を行う場合があります。

3 審査項目

書類審査及び面接審査において、次の項目を審査いたします。

- (1) 必要性：事業拡張、操業環境保持、事業継続等のために施設の使用を必要としているか、当該施設である必要性はあるか
- (2) 成長性：成長が見込める事業内容であるか、付加価値率が高いか
- (3) 安定性：安定性のある事業内容であるか
- (4) 技術的優位性：同業他社と比較して技術力や独創性はあるか
- (5) 計画性：入居期間も含め、適正な事業計画・資金計画となっているか
- (6) 地域性：区内企業との受発注増が見込めるか
- (7) 財務健全性：使用料等の支払いに耐えうる財務状況か
- (8) 熱意：事業を行うにあたり熱意があるか
- (9) 自己責任：事業を行うにあたり自己責任能力があるか
- (10) 経験・実績：事業を行うにあたり経験や実績があるか
- (11) 実現可能性：事業計画は実現可能なものか

※書類審査結果が基準以下の時、面接審査に進む案件を選定する場合があります。

4 使用者の決定

使用予定者として決定された方は、その旨の通知を受けた日（平成 30 年 2 月上旬頃に郵送）から **10 日以内**に次に掲げる手続きをしていただきます。これらの手続きを完了した方が使用決定者となります。

- (1) 区長が定める資格を有する**連帯保証人及び代表者の連署する請書 2 通、連帯保証人及び代表者（個人）の印鑑登録証明書（直近 3 か月以内に発行されたもの）**を提出していただきます。

※連帯保証人として下記個人保証が必要となります。

- ① 保証金を 3 ケ月分納付希望する企業様
代表者（個人）及び「代表者の同一世帯人」「役員・従業員」以外の第三者
 - ② 保証金を 5 ケ月納付希望する企業様
代表者（個人）
- (2) 保証金として使用料 3 ケ月分または、5 ケ月に相当する金額の納付が必要です。
 - (3) ユニット内配置図（予定図）の提出。
- 5 1 つのユニットに対して応募者が複数になる場合も想定されます。事業計画等の内容を審査の上、規定基準以上の審査結果を得られた高順位の方が使用予定者となります。したがって、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。
 - 6 **審査の内容に関するお問い合わせにはお答えできません**ので、あらかじめご承知ください。

使用許可

使用許可書は、平成 30 年 2 月中旬頃に郵送いたします。

※ 大田区の使用許可は、一般的な賃貸借契約ではありません。大田区の条例で規定した内容を遵守いただき操業する企業様に**使用の許可**を行うということになります。よって、条例及び規則、また、使用細則を遵守してご利用いただくことになります。（条例、規則、使用細則が、賃貸借契約書、重要事項説明に順ずるものをご理解ください）

使用開始

使用開始は平成 30 年 3 月 1 日（木）を予定しています。

※ **使用料は使用許可日から発生します。**

※ 入居前の機材搬入やエアコン設置工事等については、使用許可日前に行うことが可能です。

※ 原則として、平成 30 年 3 月 31 日（土）までに入居可能であることが条件となります。

※ **入居や材料の搬入等については、図面や現地確認などにより、事前に確認してから行ってください。**

管理運営

施設の管理運営は、大田区指定管理者（野村不動産パートナーズ株式会社）が行います。

入居までのスケジュール

募 集 期 間 : 平成 29 年 12 月 1 日(金)～平成 29 年 12 月 15 日(金)

書 類 審 査 : 平成 30 年 1 月上旬

面 接 審 査 : 平成 30 年 1 月下旬

使用予定者決定 : 平成 30 年 2 月上旬

使用許可通知 : 平成 30 年 2 月中旬

鍵の引渡し等 : 平成 30 年 2 月下旬

使 用 開 始 : 平成 30 年 3 月 1 日(木)

※ 使用申請が多い場合、審査の関係でスケジュールが遅れる可能性があります。

※ 鍵の引渡し、入居前説明（館内規則の説明等）の日時については、指定管理者から連絡いたします。

申請の際の注意事項

操業に際しては、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（東京都環境確保条例）その他の関係法令等を遵守していただきます。

1 工場認可について

【事前相談】

使用予定者に決定した方は、必ず大田区環境清掃部環境対策課環境調査指導担当の窓口で説明を受けてください。

※ 大田区環境清掃部環境対策課環境調査指導担当

大田区蒲田五丁目 13 番 14 号 大田区役所本庁舎 8 階

☎03-5744-1369（直通）

【使用決定者】

事前相談により工場認可が必要な事業者は、使用許可通知受領後、速やかに**各自で認可を受けてください**。また、認定後に認定書の写しを提出していただきます。

※ 認定を受けずに操業を行った場合は、使用許可を取り消すこともあります。

2 消防署への届出等について

※ 事前届出が必要な一例

◆ 一定量以上の危険物・可燃物の貯蔵・取り扱い。

◆ 防設備の移設・増設等が伴う工事（レイアウト変更など）。

消防法の規定により上記のような使用をされる場合は、事前に許可又は届出が必要となります。

これらの手続は、使用許可通知受領後、速やかに**各自で行ってください**。また、手続の終了後には許可書又は届出書の写しを提出していただきます。

※ **危険物については、別紙「危険物参考資料」により、正確な使用量を記入してください**。

※ **消防法の規定により、施設の使用に際して、持ち込む危険物の量を制限させていただきます**。

また、入居工事終了後（操業開始後）、速やかに下記の届出を行ってください。

① 防火対象物使用開始届出書

② 防火管理者選任届出書

③ 消防計画作成届出書

手続の終了後には届出書の写しを提出していただきます。

3 接地について

動力は主動力盤からアース端子があるため、**必ず接地を行ってください**。

4 バッテリー式フォークリフトの使用について

最大荷重 2 t までのバッテリー式フォークリフトを持ち込むことが可能です。なお、施設内に置場はありませんので、各自のユニット内で保管していただきます。

5 共用部について

廊下などの共用部に資材等を置くことはできません。また、共同の廃棄物等の保管場所もありませんので、すべて各自のユニット内で完結していただきます。

6 床荷重について

床荷重の基準（4 ページ参照）については、平方メートル当たりの重さとなっておりますので、カタログ等により重量や足の本数などを必ず確認してください（使用許可の前にレイアウト図を提出いただきます）。入居後等に上限を超えていることが判明した場合は、原則、対象機器等を即時に搬出していただくこととなりますのでご注意ください。

7 連帯保証人について

「使用予定者」となりましたら、保証金として使用料の3月分または5月分の納入及び連帯保証人を定めた書類（印鑑登録証明書を添付）を提出することで「使用許可者（入居決定）」となります。

※ 連帯保証人として下記個人保証が必要となります。

① 保証金を3ヶ月分納付希望する企業様

代表者（個人）及び「代表者の同一世帯人」「役員・従業員」以外の第三者

② 保証金を5ヶ月分納付希望する企業様

代表者（個人）

あらかじめご承知おきいただき、事前にご準備をお願いいたします。

8 自治会加入のお勧め

自治会は地域に住んでいる人たちや企業が、交流を深めながら自発的に地域課題等の解決に取り組むことにより、住みよい豊かなまちづくりを目的とした自主的で任意な団体です。

自治会を通じてご近所の方々とコミュニケーションを保つことは、工場アパートの運営にご理解をいただくとともに、災害時などにおける協力・連携体制の確立にも有効です。ぜひ、地域の自治会にご加入いただきますようお願いいたします。

なお、自治会・自治会役員がわからない場合は、管理室または下記にお問い合わせください。

※ 大森東特別出張所

大田区大森南四丁目9番1号

☎03-3741-8801

9 工業団体、商工会議所について

一般社団法人 大田工業連合会は区内に所在する12の工業団体、その会員企業879社が連合し、地域の工業振興に資する各種活動を行っています。また、東京商工会議所 大田支部は地域総合経済団体として、地域振興活動や経営支援活動を行っています。ご入会等詳細につきましては、下記にお問い合わせください。

【工業団体】

- ※ 一般社団法人 大田工業連合会
大田区南蒲田一丁目 20 番 20 号 大田区産業プラザ 5 階
☎03-3737-0797

【商工会議所】

- ※ 東京商工会議所 大田支部
大田区南蒲田一丁目 20 番 20 号 大田区産業プラザ 5 階
☎03-3734-1621

危険物参考資料

■危険物の範囲

消防法では、消防法に定める物品で一定の危険性状を有するものが「危険物」とされています。

その危険物を類型化したものを「類別」といい、その類別に含まれている具体的細分類を「品名」といいます。

■危険物の確認方法

危険物については、**危険物の容器に記載されている品名、区分**により確認してください。

■主な危険物

工場等で使用されると思われる主な危険物は、以下のとおりです。

アセトン、洗油、イソプロピルアルコール、ウレタンプレポリマー、エタノール、エンジンオイル、キシレン、ギヤー油、金属粉、クリアー塗料、クレ CRC5-56、クレ CRC パーツクリーナー、ケロシン鋳物油、工業機械用潤滑油、合成ゴム系接着剤、合成樹脂エナメル塗料、鋳物油、ケロシン、サーチングカット洗油、脂肪族系炭水化水素、潤滑油、シンナー、すべり剤、摺動面油、切削油、灯油、塗料、トルエン、非トルエンキシレン塗料、不水溶性切削油、ブタノール、ヘキサン、マシン油、無水エタノール、メタノール、ラッカーシンナー

※ 上に示した「主な危険物」は一般的なものなので、容器に記載されている内容や、確認試験データ等で必ず確認してください。