

# 『テクノWING』 本羽田二丁目第2工場アパート 入居者募集要項

【募集期間】 令和8年1月23日(金)～2月10日(火)  
【募集ユニット数】 1室【49.82㎡】  
【使用開始日】 令和8年6月1日(月)予定



《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（住田・戸塚）  
住所：144-0044 大田区本羽田 2-12-1 テクノWING 1階管理室

電話：03-5735-3230  
FAX：03-5735-3231

[http://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou\\_sien\\_shisetsu/nyukyobosyu/index.html](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、企業の成長促進及び新分野進出による研究開発事業の促進を図り、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、賃貸工場として設置されました。

## 施設概要

### 1 所在地（住居表示）

東京都大田区本羽田二丁目 12 番 1 号

### 2 敷地及び施設概要

用 途 地 域	工業地域
延 床 面 積	9,464.29 m <sup>2</sup>
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建て
室 数	48 ユニット

### 3 交通アクセス

京浜急行空港線 糀谷駅下車 徒歩 12 分

または

京急バス 本羽田二丁目バス停下車 徒歩 4 分

萩中バス停下車 徒歩 7 分

糀谷駅バス停下車 徒歩 12 分

（糀谷駅からの案内図）



## 主要施設

- 1 エレベーター3基（荷物用6t及び3t、乗用11人乗り）
- 2 入居者用駐車場50台（機械式48台、平面式2台）、来客用駐車場10台
- 3 駐輪場60台、バイク置場12台
- 4 共同受変電設備
- 5 組合室、多目的室、休憩室及び給湯室（各階）、シャワー室
- 6 管理人室（平日：7:30～21:45、土日祝日：9:00～17:00）
- 7 各ユニットに機械警備設置、電話2回線及びインターネット接続回線設置可

## 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三億円以下の会社並びに常時使用する従業員の数が三百人以下の会社及び個人であって、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 新規創業により作業場を必要としている方、又は操業環境の悪化若しくは事業拡張（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
- 3 次に掲げる施設を現に使用している方は、ユニットの使用予定者として決定された際に、現に使用している施設の返還届を提出することを条件に、使用申し込みをすることができます。
  - (1) 大田区賃貸工場条例の一部を改正する条例（令和元年条例第48号）の規定による改正前の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（建て替え使用者として使用している場合を除く）
  - (2) 大田区東糀谷六丁目工場アパート条例（平成24年条例第9号）に基づくユニット
- 4 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。
- 5 事業税及び住民税を滞納していないこと。

## 【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
研究開発の拠点として使用する方	研究開発（新製品また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。
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（以下「学術機関等」という。）と連携して研究開発をすることをいう。）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、研究期間等と連携していること。

**※ 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。**

## 使用期間

### 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、その後は4年を超えない範囲内で6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。

※ すでに大田区の工場アパートを使用している方及び過去に使用したことがある方（いずれも建て替え使用者としての使用を除く）の使用期間は、既入居期間を減じた期間となります。

## 募集室及び使用料

室番号	面 積	月額使用料（新規創業を除く）	月額使用料（新規創業）
306 号室	49.82 m <sup>2</sup>	106,800 円/月	89,000 円/月

※ 新規創業とは、新たに事業を始めるに当たり開業届出書、法人設立届出書又は事業開始等申告書（以下「届出等」という。）を提出しようとする者又は使用の申請日において届出書等を提出してから3年以内の者をいいます。

※ 大田区立本羽田二丁目第2工場アパート条例第11条に基づき、使用期間に応じた月額使用料の変更があります。

なお、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

### 入居までのスケジュール（予定、すべて令和 8 年）

募集期間	1 月 23 日(金)～2 月 10 日(火)
現地調査	2 月下旬～3 月上旬
書類審査	3 月中旬～下旬
面接審査	4 月下旬～5 月上旬
使用予定者決定	5 月上旬
使用許可通知	5 月中旬
鍵の引渡し等	5 月下旬
使用開始	6 月 1 日(月)

※ **応募企業数により、各種審査予定が早まる可能性があります。**なお、審査予定が早まった場合には、入居予定者と事前協議の上、5 月中に使用開始となる場合があります。

※ 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。

### ユニットの仕様（寸法の上限）

階数	室番号	梁上高さ (mm)	梁下高さ (mm)	床荷重 ( t / m <sup>2</sup> )	ドア開口（幅×高さ） (mm)
3 階	306 号室	3,700	3,000	1.5	1,800×2,400

※ **上記寸法は図面上の数字となります。実測値は多少異なる可能性があるため、必ず事前にご確認をお願いします。**

※ 多種多様な業種の企業が使用しますので、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。また、床にアンカーを打つことは禁止です。

※ 原則、躯体への影響が伴う室内の変更工事をご遠慮いただいております。必要な場合は事前協議が必要となります。

※ **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、事故防止のため原則、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ので、**必要な設備は各自で用意する必要があります。**

※ 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、本要項表紙の問合せ先に連絡のうえ、施設へ直接お越しく下さい。**（郵便やメールでの対応はできかねます）

**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)
3 階	306 号室	5kW	20kW

**荷物用エレベーター**（最大積載量）

	カゴの大きさ（幅×奥行き×高さ）
大型荷物用（6.0 t）	2,700 mm×4,800 mm×2,400mm
大型荷物用（3.0 t）	1,980 mm×2,900 mm×2,400 mm

※ 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。  
エンジン型等のフォークリフトは使用不可です。

※ エレベーターで搬出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。

《使用料》

種別	月額使用料	台数	寸法（長×幅×高）	重量制限
機械式	15,000 円	48	5.3m×1.95m×2m	2.3 t 未満
平面式	26,000 円	2	4t 車まで可能	なし

※ 駐車場の使用区画は毎年抽選にて変更致します。

**その他（施設の使用について）**

- 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 ユニット内での裸火の使用や溶接（自動溶接含む）作業は禁止です。
- 3 **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。  
※ 門型クレーンのみ設置が可能です。
- 4 都市ガスの供給はありません。
- 5 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。
- 6 入居に際してお渡しする館内規則を遵守してください。
- 7 公の施設であるため、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。
- 8 退居の際は、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。  
※入居時と同等の原状復旧を行ったうえで、引渡しをお願いいたします。

## 申請受付

### 1 申請方法・提出先

申請書に使用資格ごとに定めている**必要書類（正本 1 部、副本 6 部）**を添えて、**本要項表紙の問合せ先まで郵送または直接ご持参ください。**

**※ 提出書類については原則 A4 版で作成し、各部ごとにフラットファイル等でまとめ、表紙及び背表紙に申請者名を記入してください。**

### 2 必要書類

#### 【法人の場合】

- (1) 大田区立本羽田二丁目第 2 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) 法人登記簿謄本原本（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、勘定科目内訳明細書、決算在庫表（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）の納税証明書原本（直近 3 か月以内に発行されたもの）
- (7) 法人事業概況説明書（直近実績 3 年間のもの）
- (8) 事業案内又は事業内容のわかるもの

#### 【個人の場合】

- (1) 大田区立本羽田二丁目第 2 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

**令和 8 年 1 月 23 日(金)～2 月 10 日(火) (必着)**

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（03-5735-3230）をお願いします。**

※ 募集期間を過ぎた場合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、区が使用者の最終決定を行います。なお、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。応募者多数の場合は、面接審査に進む申請者を選定する場合があります。
- 2 書類審査に伴い、原則指定管理者等による現地調査を実施致します。
- 3 書類審査及び面接審査においては、次の項目を審査いたします。
  - (1) 必要性：新規創業、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場合、面接審査に進む案件を選定する場合があります。

※ 1 つのユニットに対して応募者が複数になった場合は、審査結果が高順位の方が使用予定者となります。

## 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から **10 日以内**に次に掲げる手続をしていただきます。これらの手続を完了した方が使用者として決定されます。

- (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 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 月分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 月分または、5 月分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 選考審査理由、結果に対するお問合せ及び異議等には、一切応じられません。



大田区の使用許可は、一般的な賃貸借契約ではなく、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ものです。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**

**使用料は使用許可日から発生します。**

使用許可日前でも機材搬入やエアコン設置工事等に関する下見や寸法測定は可能ですが、実際の搬入は使用許可日以降に行っていただきます。

### **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。

# 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】

申請の受付が終了した方は、必ず大田区資源環境部環境政策課環境政策担当の窓口で説明を受けてください。

※ 大田区資源環境部 環境政策課 環境政策担当（工場認可・指導）

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】

工場認可が必要な事業者は、施設の使用決定後、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

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

場所はございますが、回収はございません。廃棄物はすべて各自で処理を行ってください。

## 6 床荷重について

床荷重の基準（9 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（リベット位置）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。

※ 羽田特別出張所 大田区羽田一丁目18番13号 ☎03-3742-1411

## 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9の工業団体が連合し、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おります。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。