

『Techno Square Haneda (テクノ スクエア ハネダ)』

三井不動産インダストリアルパーク羽田

大田区産業施設

## 入居者募集要項

【募集期間】 令和6年9月2日(月曜日)から令和7年3月31日(月曜日)

令和6年9月

大田区

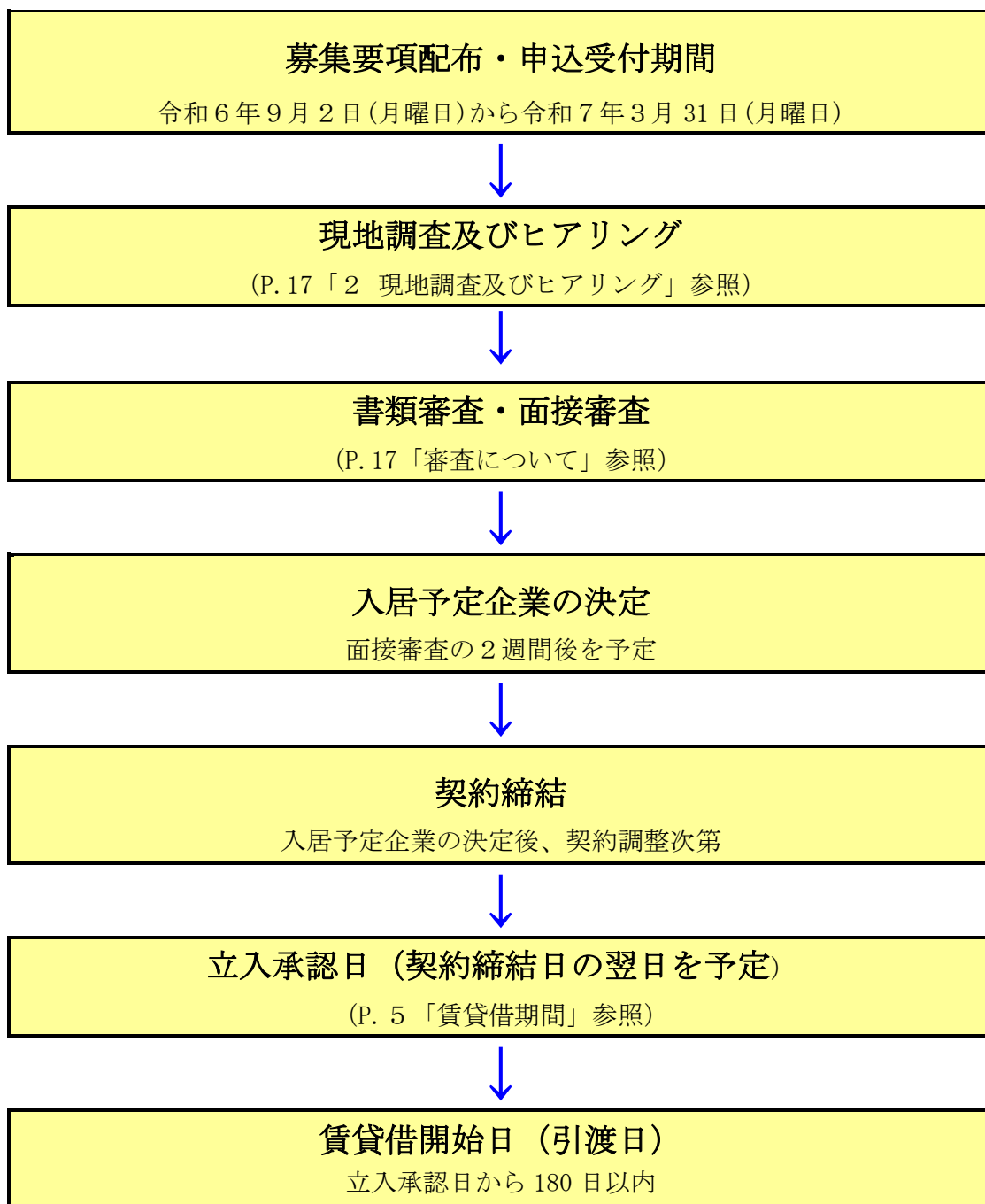
#### 【入居企業募集の流れについて】

この度、大田区（以下「当区」という。）は、『Techno Square Haneda（テクノ スクエア ハネダ）』三井不動産インダストリアルパーク羽田大田区産業施設について、先着順受付による入居企業の募集を行います。

本募集において、入居予定企業と決定した者は当区と定期建物賃貸借契約を締結します。定期建物賃貸借契約における賃貸借期間は、賃貸借開始日（引渡日）から5年間とします。（詳細はP. 5「賃貸借期間」参照）

- 1 募集ユニットにおいて、定期建物賃貸借契約が締結された時点、又は募集期間が終了した時点で、本募集は終了します。なお、当区の判断により、募集期間終了前に本募集を終了する場合又は募集期間を延長する場合や、募集から契約までの一連の手続き及び契約条件等に関して変更する場合がありますので、予めご了承ください。
- 2 募集から契約までの一連の手続き及び契約条件等の変更予定、申込状況及び契約締結状況等については、当区までお問合せください。
- 3 申込から審査終了までの期間（以下「審査期間」という。）は2か月程度を予定しています。
- 4 審査期間中のユニットに対して、申込があった場合、その方を第二順位申込者として受付ます。（「第三順位～」以下も同様に受付ます。）審査期間終了後、入居予定企業が決定しなかった場合、第二順位申込者の審査を開始します。（「第三順位～」以下も同様。）
- 5 入居予定企業との契約調整期間中に合意に達しなかった場合、或いは入居予定企業が事業化を断念した場合は、該当ユニットについて、再募集を開始します。

## 募集から引渡しまでのスケジュール (予定)



※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、別途連絡する予定です。

## 目的

当区は、羽田空港に近接した「三井不動産インダストリアルパーク羽田」内に産業集積の維持・発展に資するための施設を開設しました。

本施設に製造業を中心とした工場、研究所等といった業態が立地することで、区内の高度なものづくり技術集積との連携が促進され、立地企業の成長に寄与するとともに、区内全体のものづくり企業の維持・発展にも結び付くことを目的に入居企業を募集します。

## 事務局 募集要項配布・申込受付に関する問合せ先

配布・申込受付 大田区業務受託会社 株式会社URリンケージ

配布・申込期間 令和6年9月2日(月)から令和7年3月31日(月)

午前10時から正午、午後1時から午後4時

(土・日曜日及び祝日は除く。)

所在地 東京都江東区東陽二丁目4番24号 サスセンター

電話番号 03-6803-6212

### 【アクセスマップ】



## 事業全般に関する問合せ先

大田区 産業経済部 産業振興課 産業振興担当（工業）

電話番号 03-5744-1376

F A X 03-5744-1528

## 募集ユニット

ユニット番号 2階 202

## 募集業態

ユニット番号	募集業態
202	研究施設、それらに付随する事務所、倉庫等（工場・作業場用途を除く）

## 申込資格

入居を申込み企業は法人、企業グループ、個人事業主とし、次に掲げる条件を全て備えていることが必要です。なお、企業グループで申込み場合は代表企業を定め、企業グループ全体として、全ての条件を備えていることが必要です。

法人、企業グループの代表企業、個人事業主は募集業態のうち、倉庫業倉庫単独での利用ができないものとします。

- 1 募集業態に定める事業の用に供する施設の使用、経営に必要な知識、資格、資力及び信用等を有する者であること。
- 2 本施設の使用に際し、他の入居企業の操業及び近隣施設入居企業に支障を来すおそれがなく、施設全体の管理運営に支障がないと認められる事業内容であること。
- 3 契約締結後、「内装基準書」及び各種関係法令等に適合した内装工事に速やかに着手し、それが完了した後、継続して自ら操業することができる者であること。
- 4 本施設の使用、経営に係る事業計画が、「募集業態」に適合した内容となっていること。
- 5 本施設の使用、経営に係る資金計画が適切であり、月額賃料及び保証金を確実に支払うことができる者であること。
- 6 創業後、3年以上経過しており、直近3期分の決算で債務超過がないこと。
- 7 法人の場合は、法人事業税及び法人住民税を、個人事業主の場合は個人事業税及び個人住民税を滞納していないこと。
- 8 企業グループの場合は代表企業が区画内の概ねを使用すること。

9 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けていない者又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）により特別清算を行っていない者であること。

※ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込資格を認める場合がありますので、事前にご相談ください。

10 次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても同様とする。

(1) 当該公募に係る契約を締結する能力を有しない者

(2) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者

11 本施設の内覧を行っていること。(P.14「4 内覧」参照)

12 契約に際して、「大田区における契約に関する特約」を締結できる者であること。詳細は添付の「特約」をご覧ください。

※申込資格に関する詳細は P. 3 の事務局にお問合せください。

## 賃貸借期間

当区との定期建物賃貸借契約における賃貸借期間は、賃貸借開始日（引渡日）から 5 年間とします。賃貸借期間満了後の更新はありません。

ただし、双方協議により、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな 5 年間の賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができることとします。

なお、以降も双方協議により 5 年ごとの再契約ができることとしますが、再契約は最長で令和 29 年（西暦 2047 年）9 月 27 日までとします。

※令和 29 年（西暦 2047 年）9 月 27 日以降の再契約は原則行わないものとします。

※当区が、三井住友信託銀行株式会社（施設所有者）から、本施設を借上げる終期は、令和 30 年（西暦 2048 年）9 月 27 日を予定しています。

※賃貸区画の設計及び施工期間として、立入承認日から賃貸借開始日（引渡日）までを立入承認期間とし、その期間は 180 日以内とします。ただし、他の入居企業との内装工事等の施工期間が重なる場合は、工事着手時期や立入承認期間を変更させていただく場合がありますので、予めご了承ください。

※入居企業は解約日の 6 か月前までに書面により予告があった場合、賃貸借期間中の途中解約を認めます。

※入居企業は書面による予告にかえて、月額賃料の 6 か月相当分の賃料を当区に支払うことで即時解約を認めます。

## 施設概要

### 1 所在地

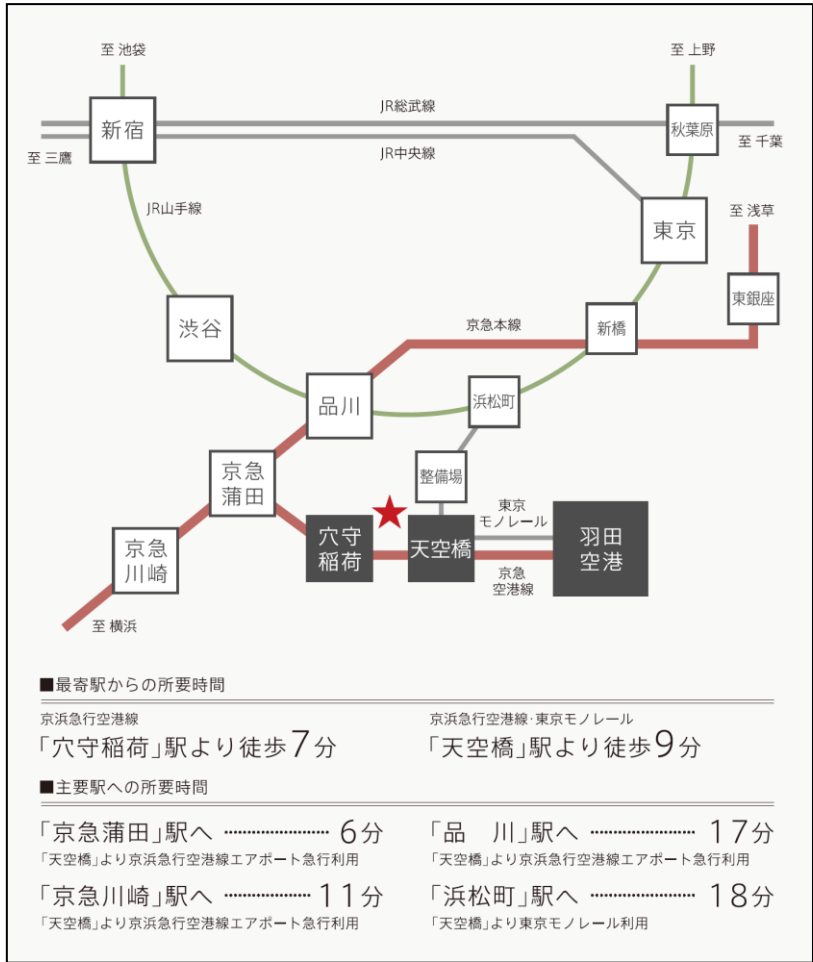
東京都大田区羽田旭町 10 番 11 号

### 2 位置図

[交通機関]

(1) 電車 京浜急行空港線 「穴守稲荷」駅下車 徒歩 7 分

(2) 電車 京浜急行空港線・東京モノレール 「天空橋」駅下車 徒歩 9 分





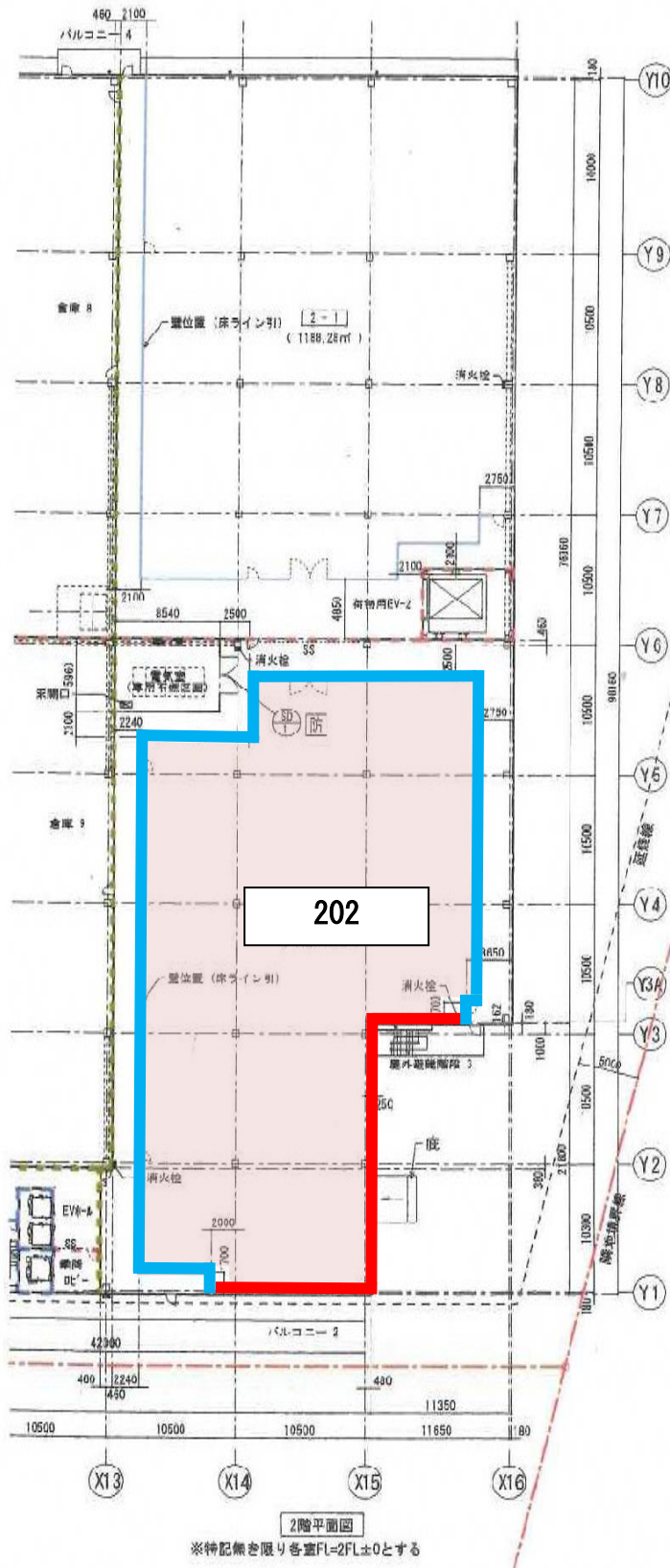


5 募集ユニット 平面図

※青線部は、入居企業の負担で内装壁を設置していただきます。

2階 1区画

202ユニット 1,124.70 m<sup>2</sup>



## ユニットの賃料

- 1 月額賃料は、賃貸借開始日（引渡日）から、当月分の月額賃料に消費税等を賦課した額を当月末日（金融機関が休日の場合は翌営業日）までに、当区が定める方法によりお支払いいただきます。なお、賃貸借開始日（引渡日）及び賃貸借期間満了日の属する月の賃料は、1か月を30日間として日割り計算した額とし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとします。
- 2 税法改正により、消費税等の税率が引き上げられ、当該契約において引き上げ後の税率が適用される場合には、改正後の税率により計算します。
- 3 賃貸借期間において、物価の変動その他の事情により月額賃料の額が不相当になったときは、将来に向かって当区と入居企業の協議の上、改訂することができます。

階数	ユニット番号	面積 (㎡)	月額賃料 (税抜)
2階	202	1, 124. 70	3, 055, 809 円

※月額賃料は共益費が含まれたものとなります。

※次の費用は、入居企業の負担となります。

- ① 内装工事費用
- ② 水道光熱費・通信費等  
入居企業の占有部分及び事業遂行上の費用
- ③ 入居企業の占有部分の清掃・警備にかかわる費用
- ④ 廃棄物処理（一般廃棄物及び産業廃棄物）
- ⑤ 駐車場等使用料
- ⑥ 保険料  
借家人賠償責任保険及び施設賠償責任保険に加入していただきます。
- ⑦ タブレット端末用のアクセスポイント増設費用

## 保証金について

- 1 入居予定企業は、契約の締結に当たり、賃貸借期間満了時の賃料の支払い、施設の原状回復、損害の賠償、その他契約から生ずる債務を担保するため、月額賃料の6か月分の保証金を当区に納付していただきます。
- 2 保証金は、契約の締結時に5割相当額を、引渡し時までに残額を納付していただきます。なお、保証金は賃貸借期間の終了後に入居企業が契約に係る債務を完全に履行した後、速やかに、保証金のうち入居企業の債務弁済に当てた残額を当区が定めるところにより無利息で返還します。

※賃料に増減があった場合、保証金は改訂された賃料の増減額に保証金納付月数（6か月）を乗じた額に変更されるものとします。なお、入居企業又は当区は、納付済み保証金との差額を、改訂のあった月の末日までに納付又は返還するものとします。

### ユニットの仕様 (寸法の上限)

階数	有効高さ	床荷重
2階	5,500mm	1.5t/m <sup>2</sup>

### 給排水条件

階数	ユニット番号	給水メーター口径	1日最大使用水量 (m <sup>3</sup> /日)	排水接続管口径 (接続か所数) ※1
2階	202	20mm	1.3	100mm (1か所)

※1 排水接続管 (排水受け口) の位置は、内装基準書に示すユニット内の指定位置 (床上) となります。

### 換気空調条件

階数	ユニット番号	最大換気風量 (m <sup>3</sup> /h) ※1	空調室外機置場※2	空調ドレン接続管口径 (接続か所数) ※3
2階	202	16,000	2階屋外 (バルコニー2)	50mm (2か所)

※1 最大換気風量は、予めユニット向けに用意された外壁ガラリ等を内装基準書に示す条件で使用した上での値となります。

※2 空調室外機置場は、内装基準書に示す指定エリアとなります。

※3 空調ドレン接続管 (ドレン受け口) の位置は、内装基準書に示すユニット内の指定位置 (床上) となります。

### 電気容量等

階数	ユニット番号	動力 (kW) (三相 200V)	電灯コンセント (kVA) (单相 200V/100V)
2階	202	182.6	67.8

※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。

※ユニットの電気容量の変更はできません。

### 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)
荷物用 (3.5 t)	W3.0×D4.0×H3.15 (m)

※停止中最大積載荷重は 5.25t です。

## 施設の出庫制限

本施設では、周辺道路の混雑緩和のため、施設の敷地内から出庫する車両の台数に制限を設けています。

### 【出庫制限台数】

制限内容	台数（上限）
24 時間当たりの車両出庫台数	45 台
1 時間当たりの車両出庫台数	3 台

※1 時間当たりの車両出庫台数 3 台のうち、大型車両（最大積載量 4 t 以上の車両）の出庫台数は 1 台までとなります。

※表の台数は当区が施設所有者から割り当てられている 4 ユニット合計の台数となります。

※各ユニットが出庫できる台数及びトラックバースの使用については、別添の管理ルールをご確認ください。

※バイク、自転車は出庫制限の対象外となります。

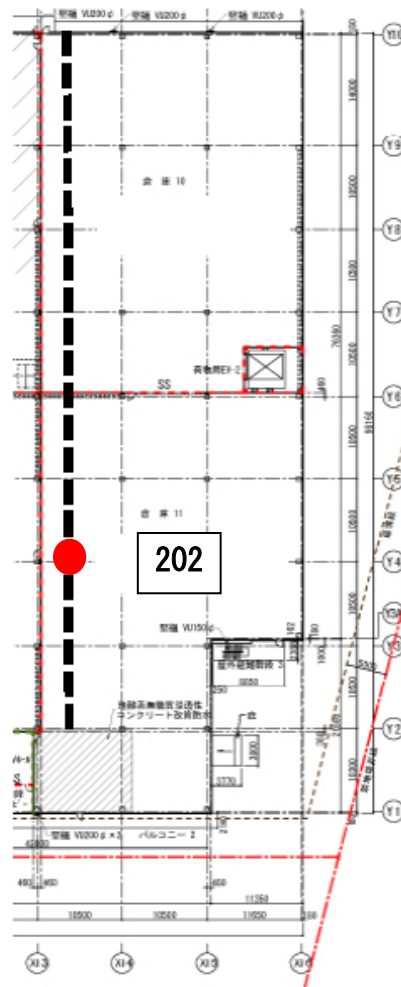
## 車両制限システム

本施設は、入庫ゲート及び出庫ゲートに車番認識用カメラを設置し、車両の出入庫の管理、出庫台数の制限をしています。

車両の出庫台数については、入居企業に配布しているタブレットで管理を行います。

タブレットの使用に伴うアクセスポイント設置場所については、以下のとおりです。

### 【アクセスポイント設置場所】



● アクセスポイント (寸法: W197×D197×H40 (mm))

入居企業の実施した内装工事により、タブレットの使用に必要な電波が届きにくくなる可能性があります。その際は、入居企業の負担によってアクセスポイントをユニット内に増設していただきます。

## 駐車場使用契約等

本施設内には、契約者用駐車場として普通乗用車向け駐車場が用意してあります。

駐車場の使用を希望する場合、当区と駐車場使用契約を締結していただきます。

駐車場使用契約に当たり、使用料・経費・その他の債務の遅延、違約金の支払い債務または損害賠償債務等を担保するため、普通乗用車1台当たり20,000円、400cc以上のバイク1台当たり7,000円の敷金を当区に納付していただきます。

※普通乗用車の出庫についても、施設の出庫制限の対象となります。

※利用できる台数については、契約時に当区との調整となります。

### 【1台当たりの駐車場使用料等】

駐車場所	月額使用料（税抜）	敷金
平置き	20,000円	20,000円

※来客様用の駐車場は、一定数用意してあります。

### 【1台当たりのバイク置き場使用料】

収容条件	月額使用料（税抜）	敷金
400cc以上のバイク	7,000円	7,000円

※自転車及び400cc未満のバイクについては、駐車場の使用料が無料となります。

※自転車、オートバイを自らのユニット内に持ち込むことは不可です。

## ユニット及び共用部使用上の注意点

- 1 動物等の扱いは不可とします。
- 2 使用上の注意点については、別添の内装基準書、管理規則及び管理細則、管理ルールを熟読ください。
- 3 工事区分表（閲覧資料）についても、お申込までの間に必ず閲覧するようお願いいたします。
- 4 防災関連の設備に関しては、法令上設置が義務づけられているものがございます。入居企業の負担にて対応していただきますので、予めご了承ください。

## その他

- 1 建物・設備の法定点検等、運営上必要のある時は、当区又は当区の指定する者等がユニット内に立ち入る場合があります。
- 2 当区及び関係団体の視察等に、ご協力をいただくことがあります。
- 3 当区より請求があった場合、入居企業の直近の会計年度の監査済決算報告書等を当区に提出していただく場合があります。
- 4 防災面での協力推進のため、自治会・町会への加入をお願いします。

## 申込受付

### 1 募集要項配布期間及び申込受付期間

令和6年9月2日（月）から令和7年3月31日（月）

午前10時から正午、午後1時から4時（土・日曜日及び祝日は除く。）

### 2 質問受付期間・回答日

質問受付期間 令和6年9月2日（月）から令和7年3月31日（月）

（土・日曜日及び祝日は除く。）

回 答 日 質問のあった日から1週間程度（予定）

募集に係る質問については、「様式4 質問書」に記載の上、以下のメールアドレスにお送りください。また、回答はメールにてお送りいたします。

問合せ・回答メールアドレス location@urlk.co.jp

### 3 募集要項配布、資料閲覧、内覧申込、申込受付場所及び問合せ先事務局

大田区業務受託会社 株式会社URリンケージ

アセットソリューション本部 官民連携支援部

住 所 東京都江東区東陽二丁目4番24号 サスセンター

担 当 宇野、堤、竹田

電 話 番 号 03-6803-6212

※募集要項を取りに来られる際は、予め事務局に電話でご連絡ください。

### 4 内覧

本施設の入居の申込には事前に内覧していただくことが必要となります。

内覧をご希望の方は、以下によりお申込ください。

#### ① 日時及び場所

ア 日 時 令和6年9月17日（火）から令和7年3月31日（月）

午前10時から正午、午後1時から午後4時

（土・日曜日及び祝日は除く。）

イ 場 所 本施設所在地

#### ② 参加申込

ア 申込期間

令和6年9月17日（火）から令和7年3月31日（月）

午前10時から正午、午後1時から4時（土・日曜日及び祝日は除く。）

イ 申込方法

事務局に電話でお申込ください。なお、事務局にて日時を指定する場合がありますので、予めご了承ください。

#### ③ その他

内覧の受付は原則として、募集要項を取りに来られた方のみを対象とさせていただきます。

## 5 申込方法

必要書類を、事務局に電話で予約の上、直接持参ください。郵送等での申込は、受付いたしません。

## 6 必要書類

申込に必要な書類等の作成に当たっては、以下の点にご留意ください。

- (1) 必要書類3部（正本1部、副本2部（正本の写し））
- (2) 提出書類についてはA4縦版で作成し、目次をつけ、P.15「7 提出書類一覧」の順番通りにファイルに綴じて提出してください。  
※ファイルの表紙には、企業名称と正本・副本の区別を表示してください。  
※A3資料がある場合、谷折りし綴じてください。
- (3) 申込書類等に不備がある場合は、原則として申込の受付ができません。予めご了承ください。また、必要に応じ、以下に準ずる書類等その他の資料を提出していただく場合がありますので、ご了承ください。
- (4) 申込書類等の作成に係る一切の費用については申込者の負担とします。
- (5) 選考結果にかかわらず、申込書類等は、返却いたしません。

## 7 提出書類一覧

### 【法人の場合】

- (1) 申込書（様式による）
- (2) 事業計画書（様式による）
- (3) 設備等チェックシート（様式による）
- (4) 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) 定款（最新のもの）
- (6) 決算書及び勘定科目内訳明細書一式（法人税の確定申告時に添付したものの、直近実績3期分）
- (7) 本社の法人事業税及び法人住民税の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (8) 事業案内又は事業内容のわかるもの（会社案内・パンフレット等）
- (9) （代表者印の）印鑑証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (10) 申込業種に必要な免許等（写）※不要な場合は除く
- (11) その他付随する資料（PRに資する資料） ※任意



#### 【企業グループの場合】

- (1) 申込書（様式による）
- (2) 事業計画書（様式による）
- (3) 設備等チェックシート（様式による）
- (4) 構成員一覧表
- (5) 共同企業連合体協定書（様式による）
- (6) 全ての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）
- (7) 全ての構成員分の定款（最新のもの）
- (8) 全ての構成員分の決算書及び勘定科目内訳明細書一式（法人税の確定申告時に添付したもの、直近実績3期分）
- (9) 全ての構成員分の本社の法人事業税及び法人住民税の納税証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (10) 全ての構成員分の事業案内又は事業内容のわかるもの（会社案内・パンフレット等）
- (11) 全ての構成員分の（代表者印の）印鑑証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (12) 全ての構成員分の申込業種に必要な免許等（写）※不要な場合は除く
- (13) その他付随する資料（PRに資する資料） ※任意

#### 【個人事業主の場合】

- (1) 申込書（様式による）
- (2) 事業計画書（様式による）
- (3) 設備等チェックシート（様式による）
- (4) 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）及び印鑑証明書（直近3か月以内に発行されたもの）
- (5) 所得税の確定申告書一式（決算書及び勘定科目内訳明細書一式、直近実績3期分）
- (6) 個人事業税及び個人住民税の納税証明書（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（会社案内・パンフレット等）
- (8) 資金調達の証明書類として、融資証明書、預金残高証明書、固定資産（土地・建物）評価証明書等
- (9) 申込業種に必要な免許等（写）※不要な場合は除く
- (10) その他付随する資料（PRに資する資料） ※任意

## 審査について（入居予定企業の決定等）

提出書類については、審査以外の目的には使用いたしません。

### 1 入居予定企業の決定

審査に当たり、「インダストリアルパーク羽田 大田区産業施設」入居予定者選定委員会を設置し、申込書類、事業計画書等の内容についてP.17「4 審査項目」の各項目について書類及び面接による選考審査を行い、入居予定企業として決定いたします。（なお、選考審査の結果、入居予定企業を決定しない場合もあります。）

選考審査の過程で、書類の内容について説明を求めることがあります。

### 2 現地調査及びヒアリング

事業内容、設備内容等の確認のため、選考審査の過程で、当区職員、審査員等による現地調査及びヒアリングを行います。

実施日時は、提出書類の提出があった後、日程調整のうえ、決定いたします。

### 3 面接審査

提出資料の事業計画等について面接審査を行います。事前に提出した事業計画等を基本とし、説明してください。事業計画等の内容に対する質疑応答を行います。補足説明資料があれば、別途連絡する部数を用意していただきます。

実施日時、場所等の詳細は、事務局からお知らせいたします。

### 4 審査項目

審査においては提出いただいた資料をもとに、次の項目について審査いたします。

- (1) 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
- (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) 必要性：事業拡張、操業環境保持、事業継続等のために本施設の賃借を必要としているか、本施設である必要性はあるか
- (5) 地域貢献性：地域経済に貢献できる事業計画となっているか
- (6) 財務健全性：月額賃料等の支払いに耐えうる財務状況か

### 5 選考結果

選考審査の結果については、書面により申込者に通知します。なお、選考審査理由、結果に対する問合せ及び異議等については、一切応じられません。

入居予定企業に対し、法令上の制限等に基づき、計画内容の部分的な修正を求めることがあります。その場合は、入居予定企業はその内容を受け入れて事業を実施していただきます。

## 建物賃貸借契約及び施設の立入承認等

- 1 当区は、入居予定企業との間に、定期建物賃貸借契約を締結します。また、三井住友信託銀行株式会社、当区及び入居予定企業の3者による「転貸に関する覚書」を締結します。契約の締結は、入居予定企業決定後速やかに実施することを予定しております。なお、当区が指定する期日までに契約の締結を行えない入居予定企業については、入居予定企業としての資格を失うこととなります。
- 2 本施設の立入承認日は、契約締結日の翌日の予定です。

## 施設の賃貸借条件

### 1 内装工事

本施設の賃貸借に当たり、立入承認日以降 180 日以内に内装基準書に従い、入居企業の負担において速やかに内装工事に着手していただきます。

※ユニットはスケルトン仕様のため、必要な設備は入居企業にて準備していただきます。共用部との間の壁についても、入居企業の工事となります。該当箇所については、P. 8「5 募集ユニット平面図」をご参照ください。

※ユニット内に鍵のついたドアを設置する場合には、防災センター指定のシリンダーを使用していただきます。

### 2 契約解除

当区は、入居企業がこの募集要項及び契約に違反すると認めた場合、催告によらないで契約を解除することがあります。なお、当区が契約を解除したときは、賃貸借終了日の属する月当たりの賃料を基準として、12 か月分に相当する額を違約金として、お支払いいただきます。

### 3 通知義務

入居企業等（相続人、法定代理人等を含む。）は、次の事項に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を当区に通知していただきます。

- (1) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受けたとき、又は再生手続き開始の申立てを受けたとき若しくは申立てをしたとき。
- (2) 特別清算開始の申立てがあったとき。
- (3) 企業担保権実行手続の開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (4) 本施設が著しい損傷を受けたとき。
- (5) 死亡又は後見、保佐、補助若しくは任意後見の開始若しくは取消がされたとき。
- (6) 解散、合併又は営業の停止、廃止、若しくは譲渡がされたとき。
- (7) 氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (8) 相続その他の一般承継により、定期借家権が移転したとき。

### 4 転貸借の禁止

本施設の転貸借は認められません。予めご了承ください。

## 5 原状回復義務

入居企業は、賃貸借期間が終了するまでに、本施設を立入承認日時点の状態に復して、当区の定めるところに従い、返還していただきます。ただし、壁等で、当区が賃貸借期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、収去を免除することがあります。

## 6 その他

- (1) 当区及び当区の指定する者が当該建物の使用に関して調査及び報告を求めたときは、協力していただきます。
- (2) 引渡し後、本施設全体において内装工事等が行われる場合には工事に協力していただきます。

## 事業上の留意点

### 1 関係機関との協議

- (1) 契約締結後、当区に対して内装工事計画について説明をしていただきます。
- (2) 関係法令、条例等を遵守するとともに、一般事項については、関係機関と十分協議し処理してください。なお、関係法令等の具体的な適用については、入居企業の責任において確認していただきます。

### 2 内装工事

内装工事の実施に当たっては、防災センターと施工前の打合せを十分に行い、実施スケジュール、工事計画、工程表、作業届を提出し、その管理の下に遂行してください。

また、賃貸借期間中に本施設を再工事するときも同様とします。

※なお、内装工事の実施にかかる一切の費用については、入居企業の負担となります。

### 3 近隣に対する配慮

- (1) 近隣住民・事業者への対応等、内装工事の実施及び操業をする上での諸問題については、入居企業の責任と負担において対応してください。
- (2) 内装工事及び操業に伴う騒音、振動、ほこり等の周辺への影響については、入居企業の責任と負担において対策を講じてください。
- (3) 良好な施設環境を阻害するような騒音、振動、臭気等につい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）に従ってください。

※なお、騒音については（3）の条例別表第十三に掲げる第三種区域、振動については同第二種区域の基準に準じた値を遵守してください。

#### 4 その他

- (1) 本施設等の工事及び運営（営業時間等）に当たっては、他の事業者と良好な関係を保つよう努めてください。
- (2) 本施設は複数の企業が入居、又は入居予定となっています。入居予定企業が入居後に、近隣のユニットで内装工事、又は撤去工事に伴う騒音、振動等が生じることがありますが、受忍していただきます。
- (3) 本施設からのごみ等の処理については、管理細則に従ってください。
- (4) 公害防止については、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）及び当区の指導に従っていただきます。c
- (5) この募集要項に定めのない事項が生じたときは、当区と協議し指示を受けるものとします。
- (6) ユニット内での喫煙は禁止とします。5階の喫煙スペース等、施設による指定場所をご利用ください。

#### **管理運営**

本施設の管理運営は、当区が契約する管理会社が担います。入居企業の情報は管理会社と共有するため、予めご了承ください。

当区は、本施設の借り上げ及び入居企業の募集、決定、退出時の対応等を行います。

#### **【注意】**

月額賃料、水道光熱費、駐車場等の使用料については、当区が定める方法によりお支払いいただきます。

# 申込の際の注意事項

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 工場認可等

### 【事前相談】

入居予定企業に決定した方は、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  
連絡先 03-5744-1369（直通）

### 【入居予定企業】

事前相談により工場認可が必要な事業者は、**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、賃貸借契約を解除することがあります。

## 2 消防署への届出等

※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・取扱い。
- ◆ 消防設備の移設・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述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、**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、本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場合がございます。

また、入居工事終了後（操業開始後）、速やかに以下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。

※持込み範囲（消防法に基づく）

- ◆ 202 ユニット 「指定数量 1.0 倍未満」※少量危険物の取扱量以内が必要。  
入居企業が、具体的な計画をもって消防署と協議が必要です。

### 3 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工業団体、その会員企業が連合し、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。ご入会等詳細については、以下にお問合せください。

#### 【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 5F

連絡先 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 5F

連絡先 03-3734-1621

# 危険物参考資料

## 1 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。

## 2 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。

## 3 主な危険物の例

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。

※ 事前の届出及び入居後の確認をさせていただきます。