

令和7年1月10日  
独立行政法人都市再生機構  
東日本都市再生本部

## 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業における 多世代交流施設運営事業者（定期建物質借人）募集のお知らせ

### 1 運営事業者募集の趣旨

独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」といいます。）は、現在東京都豊島区南池袋二丁目内において行われている南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」といいます。）に参加組合員として参画しております。

今般、本事業においてUR都市機構が取得する多世代交流施設（高齢者支援施設・子育て支援施設）をUR都市機構から賃借したうえで、高齢者の活躍支援施設及び豊島区認可の保育所（以下「保育所」といいます。）を一体で運営する事業者（以下「運営事業者」といいます。）の募集を行います。

### 2 本再開発の概要

#### (1) 位置及び所在

東京都豊島区南池袋二丁目100番、101番  
JR山手線「池袋駅」駅下車、徒歩約10分  
東京メトロ有楽町線「東池袋」駅下車、徒歩約3分

#### (2) 施行区域面積

約1.7ha

#### (3) 都市計画

地域地区：商業地域・第一種住居地域、防火地域  
地区計画：南池袋二丁目C地区地区計画（再開発等促進区）  
（容積率の最高限度：800%、建ぺい率：70%）

#### (4) 事業手法

第一種市街地再開発事業  
（都市再開発法（昭和44年法律38号）第111条の規定に基づく地上権非設定型）  
施行者：南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

(5) 施設建築物の概要 (予定)

	北街区	南街区
建築面積	約 8,761 m <sup>2</sup>	約 6,305 m <sup>2</sup>
延床面積	約 111,881 m <sup>2</sup>	約 75,198 m <sup>2</sup>
主要な用途	共同住宅、店舗、公共公益施設	共同住宅、店舗、専修学校、子育て支援施設、高齢者支援施設
階数・ 最高高さ	地下2階・地上52階 約 190m	地下2階・地上47階 約 182m
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
竣工予定	令和8年3月	令和8年11月

注) 上表に記載の内容は現時点での予定であり、今後変更される可能性があります。

## 【位置図】



## 【配置図】



出典：南池袋二丁目C地区市街地再開発組合

### 3 多世代交流施設運営の概要

高齢者支援施設では、高齢者の活躍を支援する施設として、地域に開かれた交流スペースを活用し、高齢者の社会参画・多世代交流を通じて、結果的に高齢者のフレイル予防に繋がる取組みを実施して頂きます。子育て支援施設では、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 35 条第 4 項の規定による認可及び子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 号）第 31 条の規定による確認を豊島区から受け、児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所を運営していただきます。

運営事業者には、（1）運営対象施設をUR都市機構から賃借し、自ら設計・工事・管理・運営を行って頂きます。

契約の概要は次に掲げるとおりです。

#### （1）運営対象施設の概要

所在地		東京都豊島区南池袋二丁目 101 番	
	施設名	位置	専有面積（注）
運営対象施設	高齢者支援施設	（南街区） 地上 1 階	約 298.21 m <sup>2</sup>
	子育て支援施設	（南街区） 地上 1 階	約 450.16 m <sup>2</sup>

注）専有面積は実施設計図に基づく壁芯面積です。今後、増減が生じる場合があります。

#### （2）契約形態

定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条）

#### （3）賃貸借期間

再開発組合と市街地再開発事業施工者との間で決定した引渡し日以降、別途機構が指定する日（以下「使用開始可能日」といいます。）から起算して 10 年 6 か月間とします。

#### （4）運営対象施設の開設予定日

使用開始可能日から令和 10 年 4 月 1 日までの間で運営事業者の提案を踏まえて、最終的に機構が決定した日に開設していただきます。

#### （5）賃料

固定賃料とします。

注）運営対象施設の開設予定日からお支払いいただきます。

#### 4 募集スケジュール

本募集に係る主なスケジュールは次に掲げるとおりです。

**募集要領配布期間：令和7年1月10日（金）から令和7年2月28日（金）まで**

**質問事項の受付：令和7年1月14日（火）から令和7年1月28日（火）まで**  
【回答方法】募集要領の交付を受けた全ての者に対し、令和7年2月14日（金）を目途に書面にて郵送

**申込書の受付：令和7年3月3日（月）及び令和7年3月4日（火）**

**資格審査及び適合性確認の結果通知：令和7年3月28日（金）発送予定**

**事業企画提案審査結果の通知及び入札案内：令和7年5月26日（月）発送予定**

**入開札及び運営事業者決定：令和7年6月3日（火）**

**定期建物賃貸借予約契約の締結**  
**令和7年6月3日（火）から令和7年6月27日（金）まで**  
※ 開札により決定した運営事業者（落札者）との間で、機構の定める様式にて、南池袋二丁目C地区多世代交流施設に係る定期建物賃貸借予約契約（以下「予約契約」といいます。）を締結するものとします。運営事業者は、予約契約の締結時までには機構に契約保証金を支払うものとします。

**保育所に係る計画承認申請書の提出：令和7年7月以降**

※ 豊島区の指示に従い、運営事業者にて実施

**定期建物賃貸借契約の締結（敷金の支払）：令和8年11月（予定）**

※ 施設建築物の竣工時期に合わせて機構の定める書式により定期建物賃貸借契約を締結します。運営事業者は定期建物賃貸借契約締結時までには敷金を支払うものとします（契約保証金を充当）。

**保育所に係る設置認可申請書の提出：令和9年1月**

※ 豊島区の指示に従い、運営事業者にて実施

**施設開設：使用開始可能日から令和10年4月1日までの間で  
運営事業者の提案を踏まえて、最終的に機構が決定した日**

## 5 申込資格

申込者の資格は、次の（１）から（８）までの全てを満たす法人のみが有するものとします。

共同企業体として複数社が連名（以下「JV」といいます。）で申し込むことも認めますが、この場合、JV代表者及びJV代表者以外の構成員（以下「JV構成員」といいます。）は次の（６）から（８）までの全てを満たす法人でなければならないものとします。JVで申し込む場合は、JV代表者だけでなく、JV構成員も募集要領等の配布を各々受けてください（配布を受けていない場合は申込受付できません）。

なお、個人及び新設法人による申込みは認めません。

また、JV代表者は（１）から（８）を全て満たし、かつ、新設ではない法人であることとします。JVで申し込む場合、JV代表者は申込み以降、運営事業が終了するまでは脱退できないものとします。

もし、JV構成員のうち、いずれかの者が、運営事業が終了するまでに脱退しようとした場合、JVは機構の事前の書面による承諾を得て、JV代表者及び残存するJV構成員が共同連帯して運営事業を実施するものとします。ただし、JV代表者及び残存するJV構成員のみでは運営事業の適正な実施が困難であると機構が判断した場合は、機構の事前の書面による承諾を得た上で、運営事業の適正な実施を補完するための新たな者（新たに参画することを希望する時点において（６）から（８）までの全てを満たす法人でなければなりません。）をJV構成員に加えた上で、JV代表者及び新たに加わった者を含むJV構成員が共同連帯して運営事業を実施することができるものとします。

JVで申し込んだ場合、申込者の機構に対する連絡や各種手続き、賃料の支払等の窓口はJV代表者とし、JV代表者及びJV構成員は運営事業における全ての債務を連帯して負うものとします。

また、本募集の落札者が、運営事業を実施するために新設法人を設立することを希望する場合、当該新設法人が次のイからハに掲げる全ての条件を満たすときは、当該新設法人に対して落札者の地位を承継することを認めるものとします。ただし、申込みに係る表明保証の責任等、申込人に留保すべき義務につきましては、新設法人に承継できないものとします。

イ 申込時点において、本募集の落札者となった後に運営事業者の地位を新設法人に承継する予定であること及び落札者（JVの場合はJV代表者）が新設法人に過半の出資をすることを表明した法人設立に係る計画概要書（所定様式）を機構に提出すること。

ロ 落札者（

JVの場合はJV代表者）は、予約契約を締結する日までに新設法人を設立するものとし、地位承継に関する覚書等の書面により運営事業者の地位を新設法人へ承継すること。また、予約契約締結時に地位承継に関する覚書等の書面の写し及び関係証明書（所定様式）を機構に提出すること。

ハ 新設法人が運営事業者の地位を承継できない等の事態が生じた場合は、落札者（JVの場合はJV代表者及びJV構成員）が自ら運営事業に参画し、新設法人に承継する予定であった権利義務の全てを履行すること。

（１）応募の時点で現に（都道府県等の認可する）認可保育所を運営している法人であり、かつ、東

京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のいずれかにおいて認可保育所運営の実績がある事業者であること。

- (2) 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県において既に運営している認可保育所につきまして、都県等の実施した直近の指導監査において文書指摘を受けていないこと（当該指摘を受けたものの、既に改善報告済みである場合は改善策を踏まえ審査）。
- (3) 賃貸期間中、本事業を継続的に健全かつ円滑に実行できる者であること。特に、既設保育所における職員配置が適切にされており、国、都道府県及び区市町村の基準を満たしていること。
- (4) 児童福祉法第 35 条第 5 項に規定する基準に抵触しない者であること。
- (5) 賃料及び契約保証金の支払能力がある者であること。
- (6) 国税、地方税その他の公租公課に関し、未納の税額がない者であること。
- (7) 次の①から③に掲げる条件を満たす者であること。

- ① 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）、又は民事再生法（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。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋又はこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」といいます。）及びそれらの者と関係を有する者でないこと。
- ③ ②のほか、不法な行為を行い、又は行うおそれのある団体、法人又は個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人又はそれらの構成員で、賃借人として機構が適当でないと認める者でないこと。

- (8) 申込受付期間の最終日から起算して 2 年前の日以降において次の①～⑥のいずれにも該当していないこと（これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者につきましても同様とします。）。

- ① 機構との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質又は数量に関して不正の行為をした者
- ② 機構が執行した競争入札において、機構の公正な競争を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ③ 機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- ④ 機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
- ⑤ 機構との契約において、正当な理由がなく契約を履行しなかった者
- ⑥ ①から⑤までに該当する事実があった後 2 年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

## 6 募集要領の配布

- (1) 募集要領等配布期間

令和 7 年 1 月 10 日（金）から令和 7 年 2 月 28 日（金）まで

（土曜日、日曜日、祝日を除く午前 10 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで）

- (2) 募集要領等配布場所等（お問い合わせ先）

募集要領の配布は、以下の場所にて行います。募集要領の受領にあたっては、前日（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）までに必ず電話にて予約してください。

〒163-1315

東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー15階

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部

事業推進部 担当者：江森・通山・松本

電話番号：03-5323-0360 ※おかけ間違いのないようご注意ください。

### (3) 配布方法

直接配布します。配布に当たり、下記の書類をご提出いただきます。また、本募集に係る担当者の氏名、部署名、所在地、連絡先がわかるもの（名刺等）をご提出してください。なお、JVでも申し込む場合は、JV代表者だけでなく、JV構成員も募集要領等の配布を各々受けてください（配布を受けていない場合は申込受付できません。）。

イ 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業における多世代交流施設運営事業者募集に係る秘密保持に関する確認書（別添）

※ 実印にて押印して下さい

ロ 印鑑証明書

※ イの添付資料。発行日が提出日から3か月以内のもの。

ハ 商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本（登記事項証明書）

※ イの添付資料。発行日が提出日から3か月以内のもの。

なお、以下の①又は②に該当する場合は、ハの提出は不要です。

① 東証プライム・スタンダード及び名証プレミア・メインの上場会社（ただし、本募集開始日時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業を除く。）

② 東証プライム及び名証プレミア上場会社の連結対象50%を超える出資子会社（ただし、入札公告日時点において、その親会社が監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業を除く。）

## 7 申込方法

### (1) 申込書提出期間

令和7年3月3日（月）及び令和7年3月4日（火）

（午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

※ 上記期間経過後の提出については一切受け付けません。

### (2) 申込書提出場所等

6（2）と同様

### (3) 提出方法

① 申込みに必要な書類一式を作成の上、(1)の提出期間内に、(2)の提出場所に提出してください。提出の際は、事前に来社希望日時を(2)に連絡の上、提出場所まで持参するものとします（持参以外の方法での申込受付は行いません。）。

② 提出書類に不備があった場合は受け付けません。また、申込書類提出後、申込みの取消、又



は申込書類の記載内容の変更はできません。

- ③ 申込者が代理人（JVで申し込む場合の復代理人及び代表権を持たない社員が申込書を持参される場合を含みます。以下同じです。）に申込みをさせるときは、委任状を提出するものとします。
- ④ 申込者又は申込者の代理人は、同一事項の申込みに関して他の申込者を代理することはできません。

## 8 運営事業者の決定

### （1）事業適格者の決定

提出された申込書類により、申込者の資格の有無に関する審査及び高齢者支援施設の適合性確認を行い、事業適格者を選定します。

### （2）入札参加者の決定方法

（1）の事業適格者を対象に、提出された事業企画提案書により、機構職員及び外部委員で構成される審査委員会において審査を行い、入札参加者を選定します。なお、審査において、申込者が運営する既設保育所の視察及びプレゼンテーションを実施します。

### （3）入開札・運営事業者の決定方法

（2）の入札参加者を対象に、入札書の受付、開札をして、あらかじめ機構が設定する予定価格以上の賃料で入札されており、かつ、入札された賃料が最高額であった者を落札者とし、運営事業者を決定します。

(別添)

令和7年 月 日

## 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業における 多世代交流施設運営事業者募集に係る秘密保持に関する確認書

独立行政法人都市再生機構  
東日本都市再生本部長 殿

住 所  
法人名  
代表者

印

当社は、「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業における多世代交流施設（高齢者支援施設・子育て支援施設）運営事業者募集」の入札に参加するために必要となる自らの調査・検討（以下「本件検討」といいます。）を行うことを目的として、貴機構から「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業における多世代交流施設（高齢者支援施設・子育て支援施設）運営事業者募集」により開示される情報について、以下の各条項に従い取り扱うことを確認します。

- 1 当社は、本件検討に関し貴機構より開示される図面、データその他の情報及び資料（以下「秘密情報」といいます。）について、その秘密を保持し、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものとします。
- 2 当社は、秘密情報を本件検討以外の目的に使用しません。また、本確認書の存在及び内容並びに本件検討に関し貴機構と当社の間で検討が行われている事実についても秘密情報として取り扱い、本確認書に定める秘密保持義務を負うものとします。
- 3 当社は、貴機構の書面による事前の許可なくして秘密情報を第三者に開示しないものとします。ただし次に該当する場合については、この限りではありません。
  - (1) 司法機関又は監督当局を含む行政機関の法的手続、指導、要求等により秘密情報の開示を請求された場合
  - (2) 本件検討のために必要な当社又は当社の関連会社の役員及び従業員、本件検討に必要な保険、融資等の依頼先並びに弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、設計会社、調査会社等の専門家に対し、本確認書と同等の秘密保持義務を課した上で秘密情報を開示する場合
- 4 次に記載する情報については、本確認書に定める秘密情報に該当しないものとします。
  - (1) 貴機構より開示された時点で、既に公知の情報
  - (2) 貴機構より開示された時点で、既に当社が所有していた情報
  - (3) 貴機構より開示された後に、当社の責めによらずに公知となった情報
  - (4) 貴機構に対して秘密保持義務を負うことのない第三者から正当に入手した情報
- 5 当社は、本件検討が終了した場合又は本件検討のために必要な合理的期間が経過したものと貴機構が当社に対し口頭又は文書による通知を行った場合、秘密情報を直ちに貴機構に返還し、又は破棄するものとし、また、当該返還時又は廃棄時において、当社は、秘密情報並びに秘密情報が複製又は複写等された一切のデータ及び資料を保有していないことを表明し、保証します。当社が落札者とならなかった場合についても同様とします。
- 6 当社が、本確認書に違反した結果、貴機構に損害が生じた場合、その損害を賠償するものとします。
- 7 当社は、本確認書に関し争いが生じた場合は、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意します。
- 8 本確認書の有効期間は、本確認書に記載する日より5年間とします。

以 上

※本確認書を提出の際は、以下の書類を添付すること（発行日が提出日から3か月以内のものに限る）。  
なお、②については、別途指定する条件に該当する場合は省略可能とする。

- ① 印鑑証明書
- ② 商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本（登記事項証明書）