

（仮称）東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集のお知らせ

〇 事業パートナー募集の趣旨

独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）による。以下「機構」といいます。）は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」といいます。）に基づき、東京都墨田区東向島二丁目の一部において、東京都市計画第一種市街地再開発事業東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業（令和 8 年 2 月墨田区決定の告示見込み、以下「事業」といいます。）の施行を予定しております。

今般、都市計画手続きに着手したことに伴い、民間事業者のノウハウを生かした施設計画及び整備を行うこととし、特定事業参加者（法第58条第 3 項において準用する法第52条第 2 項第 5 号の規定による特定事業参加者のことをいいます。以下同様とします。）制度及び特定建築者（法99条の 2 第 2 項に基づく特定建築者のことをいい、公募により権利変換計画認可後に決定します。以下同様とします。）制度を導入することとしました。

ついては、特定事業参加者として保留床を取得していただき、施設建築物の基本設計の実施、事業関係者への説明及び調整、特定建築者公募に参加をしていただく事業パートナーを、以下のとおり募集します。

募集の詳細、用語の定義等については、下記Ⅲの 3 に示す事業パートナー募集要領（以下「募集要領」といいます。）をご確認ください。

I 東武曳舟駅前地区市街地再開発事業の概要

1 計画地及び事業の概要

(1) 計画地の位置及び所在

- ・東京都墨田区東向島二丁目27番、28番、29番、30番、31番の一部、32番の一部
- ・東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン）・東武亀戸線曳舟駅下車、徒歩1分
京成押上線京成曳舟駅下車、徒歩3分

(2) 計画区域面積

- ・約1.7ha

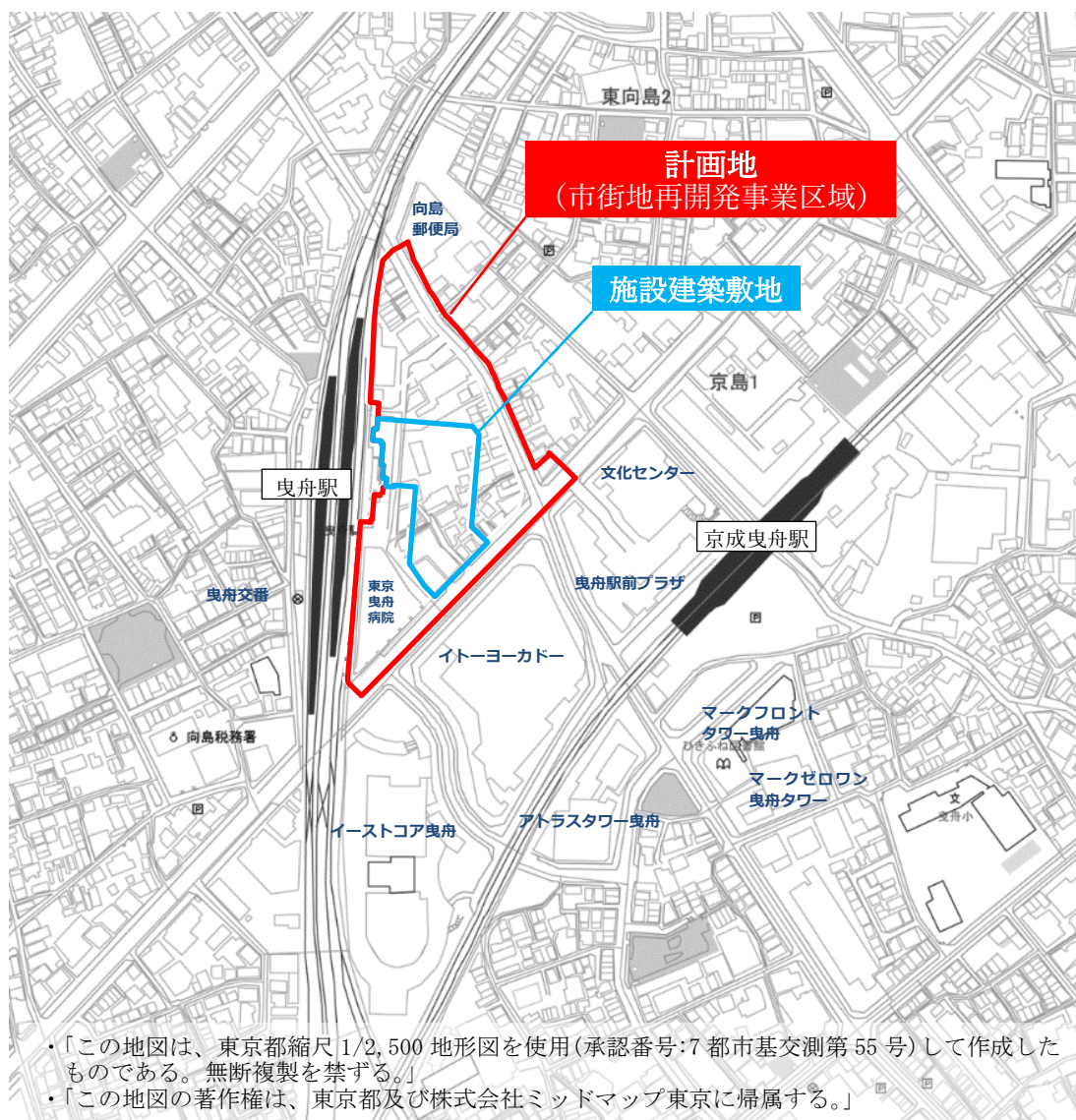
(3) 事業手法

- ・第一種市街地再開発事業（法第111条の規定に基づく地上権非設定型）

(4) 竣工時期

- ・令和14年度（予定）

▼位置図



2 施設建築物の概要

項目		概 要
面 積	建築敷地面積	約 3,989 m ²
	建築面積・建ぺい率	約 2,324 m ² ・約 58%
	延床面積	約 22,154 m ²
	容積対象面積・容積率	16,704 m ² ・418.79%
建築物の主要構造		鉄筋コンクリート造、地上 14 階 建物高さ 約 45m
主要用途		共同住宅、店舗等
用 途	共同住宅	計画戸数 240 戸
	店舗	1 階及び 2 階の一部

Ⅱ 事業パートナーの役割

事業において、下記の役割を担い、保留床を特定事業参加者として取得し、住宅として適正に管理処分していただく事業パートナーの募集なお、事業パートナーには、将来的に特定建築者公募に参加していただくものとします。

- (1) 特定事業参加者としての特定事業参加者取得予定部分の取得
- (2) 施設建築物に関する基本設計の実施及び事業計画等に必要な図面等の作成
- (3) 施設計画及び管理運営計画案等に関して施行者が行う、権利者及び行政等の事業関係者への説明、合意形成及び図書作成等支援
- (4) 施行者が今後墨田区及び関係者と検討し設立を準備するエリアマネジメント組織の自走に向けた支援
- (5) 権利変換計画認可の時期を目途に機構が実施する特定建築者公募への参加

Ⅲ 入札手続きに関する事項

1 事業パートナーの競争参加資格

本募集に応募できる者は、法第58条第3項の規定により準用する法第50条の3第3項の規定に基づき、下記(1)及び(2)に掲げるすべての要件を備えている者としてします。

また、基本設計を行う者については、下記(3)に記載の要件を備えている者としてします。なお、グループ構成員に基本設計のみを実施する者がいる場合には、その者は下記(1)②から⑦、(2)①、④、⑩、⑪及び(3)の要件を備え、共同事業パートナー協定書を締結していることが必要です。

- (1) 次の①から⑦に掲げる条件をすべて満たしている法人であること（複数の者が共同（以下「グループ」といいます。）で申し込む場合は、その構成員（以下「グループ構成員」といいます。）全員が①から⑦に掲げる条件をすべて満たしている者（基本設計のみを実施するグループ構成員は②から⑦に掲げる条件をすべて満たしている者）であること。）。

① 事業パートナー協定、特参者協定及び特参者契約を締結する能力を有する者であること。

② 独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成16年独立行政法人都市再生機構達第95号）第331条及び第332条の規定に該当するものでないこと。

※ 会計実施細則については次のURLをご参照ください。

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/jkoukai/bjdv9d0000001f59-att/ur2009keiri0099.pdf>

③ 国税、地方税、その他公租公課について滞納処分がある者でないこと。

④ 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）の適用を受けている者又は会社法（平成17年法律第86号）により特別清算を行っている者でないこと（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及び民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除きます。）。

⑤ 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者でないこと（詳細は、機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→入札心得・契約関係規程→入札関連様式・標準契約書→当機構で使用する標準契約書等について→その他（入札説明書等別紙）暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者、を参照してください。）。

⑥ 当該物件の取得目的が「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）」に規定するところの風俗営業・性風俗関連特殊営業及びこれらに関連する業務に当たる場合の応募者でないこと。

⑦ 事業パートナー協定の締結に際し、機構が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）に準じて行う本人確認に応じることができる者。

- (2) 次の①から⑪に掲げる条件すべてを満たしている者であること（グループによる応募の場合は、グループ構成員全員（基本設計のみ実施するグループ構成員は①、④、⑩及び⑪の条件を満たしていること。）が①から⑤、⑦から⑪に掲げる条件をすべて満たした上で、グループ代表者が次の⑥及び⑧に掲げる条件を満たしていること。）。

また、SPC（資産の原保有者から原資産を譲り受けて証券の発行又は借入れを行い、当該資産の管理及び処分によって得られる金銭をもって、その調達資金の弁済を行う等の特別な目的のために設立された法人をいい、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法

律第 198 号) に基づき設立された投資法人及び資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号) に基づき設立された特定目的会社(TMK)を含む。以下同じ。)を活用する場合は、事前に下記 3(2)の担当者にご相談ください。

- ① 権利者、墨田区、機構及びその他事業関係者と連携し、事業に協力する意思のある者
- ② 特定事業参加者取得予定部分を上記Ⅱの 2 に記載の内容に基づき計画し、それぞれ適正に管理処分できる者
- ③ 負担金の支払いが確実である者
- ④ 募集要領に記載する設計等に関する事項を承諾できる者
- ⑤ 募集要領に記載する内容に基づき、負担金等の変更を行うことを承諾できる者
- ⑥ 東京都 23 区内において、発注者等として集合住宅を含む複合用途建物^{※1}に関与し、一つの物件で 200 戸以上の住宅を自ら販売した実績を有する者。ただし、申込の時点において、平成 27 年度以降に竣工した集合住宅を含む複合用途建物であること、且つ、当該物件の販売を完了している実績に限る。

なお、発注者等とは、以下のとおりとする。

イ 自ら工事施工し、売主等として譲渡

ロ 自ら発注者として工事請負業者と契約

ハ 市街地再開発事業等の参加組員等^{※2}として事業に参画し同等の販売実績を有する

※1 集合住宅を含む複合用途建物

- ・住宅用途以外(店舗、事務所、公共施設等)の専用床を含む建物(住宅に付随する共用部分は複合用途とみなさない)

※2 市街地再開発事業等の参加組員等

- ・市街地再開発事業又は防災街区整備事業の参加組員、特定事業参加者として保留床を取得し販売した者又は個人施行者
- ・事業所掌を分社化等により委譲した場合は実績として考慮するが、当事業においては特定事業参加者の権限委譲は認めない

- ⑦ 基本設計を実施する者を事業パートナーの一員又は受託者として確定しており、都市計画決定後、指定された時期から速やかに業務を開始できること。
- ⑧ 特建者公募に、以下に掲げる要件を備え、本募集で事業パートナーが提案した内容を遵守して参加することを確約できる者
 - イ 事業計画及び権利変換計画(案)に適合した提案ができること。
 - ロ 特定施設建築物を建築するのに必要な資力、信用を有すること。
 - ハ 特定建築者取得予定部分を適切に計画し、管理処分できること。
 - ニ 特定建築者が取得する特定施設建築物の一部の所有を目的とする特定施設建築物の敷地の共有持分の譲渡対価の支払い能力があること。
 - ホ 法に基づく手続き等の協議に誠意をもって対応できること。
 - ヘ 次の各号の要件を満たし、かつ、「機構の取引停止措置の対象者でない者」を施工業者(JV の場合は JV 構成員すべての者)として選定すること。特定建築者が施工業者となる場合は、次の各号の要件を満たす者であること。

- (イ) 元請として以下の施工実績を有する者（J Vを構成する場合はJ V構成員のうち少なくとも1者が実績を有していればよい。）であること。なお、施工実績は特建者公募開始の日から10年以内のものとし、J Vとしての施工実績は、出資比率が20%以上のものに限るものとする。

構造	高さ	延床面積	用途
鉄骨鉄筋コンクリート造 又は鉄筋コンクリート造	45m以上	20,000 m ² 以上	集合住宅及び店舗を含む複合用途

- (ロ) 発注工事に対応する建設業法（昭和24年法律第100号。以下同じ。）の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を当該工事に専任で配置できる者であること。なお、監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者又はこれに準ずる者であること。

- (ハ) 施工体制及び品質管理体制について、会社内の施工部門と品質管理部門（監理技術者の資格を有する者が担当すること）がそれぞれ独立した組織体制をとることができること。

- (ニ) 建設業法の建設業の許可を有しての営業年数が5年以上の者であること。（ただし、相当の施工実績を有し、確実かつ円滑な共同施工の確保に支障がないと認められる場合においては、許可を有しての営業年数が5年未満であっても、これを同等として取り扱う場合があります。）

- (ホ) J Vの場合の各構成員の出資比率は、2社で構成される場合にあつては各社30%以上、3社以上で構成される場合にあつては各社20%以上とし、代表者の出資比率は構成員中最大であること。

- ト 下記（3）に示す基本設計を実施する者の条件をすべて満たしている者であり、かつ、「機構の取引停止措置の対象者でない者」を設計業者（J Vの場合はJ V構成員すべての者）として選定すること。特定事業参加者が設計業者となる場合も上記条件に合致する者であること。

- ⑨ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有する者であること。

- ⑩ グループによる応募の場合は、次のイからニの条件を満たしているものであること。

イ 適切なグループ代表者を選定できる者であること。また、そのグループ代表者は機構との窓口として、グループ構成員間の調整を確実に実施できる者であること。

ロ グループ構成員全員で共同事業パートナー協定書を締結していること。

ハ グループ構成員全員が特定事業参加者として保留床を取得すること。ただし、下記（3）基本設計のみを実施する者は除きます。

ニ グループ構成員の変更は認めません。

ホ グループ構成員は、共同事業パートナー協定書において、本募集に係る他のグループ構成員にならないことを約定の上、応募すること。

- ⑪ 下記2において指定するスケジュール（特に工事完了公告の時期）を遵守できること。

- （3）基本設計を実施する者は、次に掲げる条件すべてを満たしている者であること。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に規定する一級建築士事務所について登録を受けた者であること。
- ② 平成 27 年度以降に完了した 200 戸以上の集合住宅を含む複合用途建物における基本設計業務又は実施設計業務を自ら実施した実績を有すること。
- ③ 次に掲げる基準を満たす管理技術者を当該業務に配置できること。
 - イ 一級建築士の資格を有する者
 - ロ 申請書及び資料の提出期限日時点において、当該企業と雇用関係があること。
- ④ 以下の必要資格を満たす主任技術者を職種ごとに当該業務に配置できること。また、主任技術者は他の分野の主任技術者を兼任しないものとする。

職 種	必要資格
意匠	一級建築士
建築構造	構造設計一級建築士
電気設備設計	設備設計一級建築士
機械設備設計	設備設計一級建築士

2 スケジュール等

○ 募集揭示	令和7年12月19日
↓	
○ 募集要領配布期間	令和7年12月22日～令和8年1月26日
↓	
○ 質疑事項（一次）の受付	令和7年12月22日～令和8年1月13日
↓	
○ 質疑事項（一次）の回答	令和8年1月20日
↓	
○ 申込必要書類（一次）の提出期間	令和8年1月20日～令和8年1月26日
↓	
○ 一次審査の結果通知	令和8年2月4日
↓	
○ 質疑事項（二次）の受付	令和8年2月4日～令和8年2月16日
↓	
○ 質疑事項（二次）の回答	令和8年2月24日
↓	
○ 開札（価額等の提案）	令和8年3月16日
↓	
○ 事業パートナー協定の締結	令和8年3月24日
○ 特参者協定の締結	
○ 基本設計契約の締結	令和8年4月
↓	
○ 特参者契約の締結	令和10年予定（権利変換計画の縦覧開始前）
↓	
○ 特定建築者公募	令和10年9月～11月予定
↓	
○ （権利変換期日）	令和10年12月予定
↓	
○ 特定建築者の決定	令和10年12月予定
↓	
○ 施設建築物工事着工（特定建築者）	令和12年11月予定
↓	
○ 施設建築物竣工・工事完了公告	令和15年3月予定

3 募集要領及び別添資料の配布

(1) 配布期間

令和 7 年12月22日（月）～令和 8 年 1 月26日（月）

（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始（12月29日（月）～1 月 2 日（金））を除く午前10時～12時及び午後 1 時～ 5 時）

(2) 配布場所

募集要領及び別添資料の配布は、以下の場所にて行います。募集要領及び別添資料の受領に当たっては、前日までに必ず電話にて予約してください。

なお、グループで申し込む場合は、グループ代表者だけでなく、グループ構成員全員が各々募集要領及び別添資料の配布を受けてください。

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 密集市街地整備部
城東都市再生事務所

住 所：〒131-0032 東京都墨田区東向島 2-16-14 ナンカイ 3 ビル 3 階

電 話：03-6657-0691

担当者：川口、高林、望月

(3) 守秘義務

募集要領の配布に当たり、機密保持に関する確認書（別添）を提出いただきます。

4 一次審査（競争参加資格確認）書類の提出

(1) 提出期間

令和 8 年 1 月20日（火）～令和 8 年 1 月26日（月）

（土曜日及び日曜日を除く午前10時～12時及び午後 1 時～ 5 時）

※ 上記期限以外の提出については一切受け付けられません。

(2) 提出場所

上記 3（2）と同じです。

(3) 申込方法

競争参加を希望される者は、前日までに上記 3（2）記載の番号に電話で連絡の上、上記（1）の期間内に、申込必要書類の内容について説明できる方が直接持参してください。郵送や電子メール等によるものは受け付けられません。グループで申し込む場合は、グループ構成員の書類を取りまとめて代表者が持参してください。

5 事業パートナーの決定方法

一次審査の結果、競争参加資格を有すると認められた者について、二次審査の申し込みを受け付けます。

二次審査（価格提案）申請者の内、提案価額について、特定事業参加者取得予定部分の施設建築敷地の共有持分に係る譲受希望価額の最低譲受価額及び機構が別途算定する予定価格以上、かつ、権利床予定部分等の整備費概算額が上限額及び機構が別途算定する予定価格以下である者のうち、権利床予定部分等の整備費概算額から特定事業参加者取得予定部分の施設建築敷地の共有持分に係る譲受希望価額の最低譲受価額を差し引いた額が最小の者で、事業パートナーに選定さ

れた者が実施する施設建築物の基本設計に要する費用（消費税及び地方消費税相当額を含む。）が上限額及び機構が別途算定する予定価格以内である者を、事業パートナー内定者とします。

事業パートナー内定者は、事業パートナー協定の締結をもって、事業パートナーとして決定します。また、当該決定した者を、特定事業参加者内定者として取り扱います。

以 上

(別添)

令和 年 月 日

**(仮称) 東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集
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
本部長 西野 健介 殿

住 所
法人名
代表者

実印

当社は、「(仮称) 東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集」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「東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集」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資料、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場合には、貴機構より開示された資料、図面、データその他の情報及び資料を直ちに貴機構に返還し、又は破棄するものとします。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. 本確認書の有効期限は、提出日より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。

- ① 商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本（登記事項証明書）
- ② 印鑑証明書（3か月以内のものに限る。）