

**船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業
特定業務代行者募集に係る応募手続要領**

2026年7月

船堀四丁目地区市街地再開発組合

1. 総則

本応募手続要領は、「船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業に係る事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

2. 本事業の目的

(1) 施行地区の概況

船堀四丁目地区は、江戸川区船堀四丁目に位置し、都営新宿線船堀駅に近接する交通の利便性が高い地区です。地区の南側には、総合区民ホール（タワーホール船堀）が立地しており江戸川区の文化の発信拠点となっています。また、江戸川区役所本庁舎が本地区に移転することが予定されていることから、本地区を含む船堀駅周辺は江戸川区都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月策定）において、「行政・防災の中心」として位置づけられています。その一方で、本地区は駅から至近の距離にあるにもかかわらず、低未利用な土地が敷地面積の半数以上を占めており、土地の有効利用が図られていないことや、周辺地域を含む一帯が浸水想定区域に指定されていることから水害への対応が課題となっています。このような状況を踏まえ、江戸川区では、令和 5 年 3 月に船堀駅前地区まちづくり基本構想及び船堀駅前地区高台まちづくり基本方針が策定され、新庁舎整備にあわせて都市機能の集積などによる船堀駅前の活性化や、水害時に備えた高台まちづくりの取り組みが掲げられています。

(2) 事業の目的

本地区は、市街地再開発事業により、江戸川区新庁舎の建設に併せて適正な高度利用や商業、業務、住宅等の多様な都市機能の集積により、日常的なにぎわいを創出するとともに、回遊性が高く、駅前にふさわしい拠点の形成を図ります。

また、防災性の向上のため、隣接するタワーホール船堀を含めた防災活動拠点を形成すると共に、水害時にも利用できる歩行者デッキ等の公共施設を新たに整備します。

3. 特定業務代行者募集の目的等

(1) 募集の目的

本事業では、将来にわたって健全に管理運営される良好な「施設建築物及び施設建築敷地」（以下「施設建築物等」という）ならびに公共施設を整備するため、より資産性の高い施設計画や、周辺地域のまちづくりに配慮した施工計画、より良い事業計画を立案し、安定的な事業推進を図っていくことが求められています。

これらの理由から、組合では民間企業の持つノウハウや高い技術力を活用しながら施工計画の立案及びその実施等について取組んでいくものとし、これらの早期実現等を目的として「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知：平成 8 年建設省都再発第 154 号）」に基づいて、特定業務代行者を公募するものです。

(2) 募集の対象

この募集では、本事業における施設建築物（街区Ⅱ：民間棟）の建築設計、監理、工事施工、公共施設の工事施工及び本事業推進のための支援業務を担当する「共同企業体」または「単体の企業」を募集するものです。

なお、街区Ⅰ：庁舎棟の工事施工に関しては特定建築者制度の活用を想定しておりますので、本募集の対象外となります。

4. 募集する船堀四丁目地区と施設の概要

（施行地区は添付書類（１）・添付書類（２）をご覧ください）

（募集の対象となる施設建築物及び公共施設は添付書類（３）をご覧ください）

- ①地区名称 : 船堀四丁目地区
- ②事業手法 : 第一種市街地再開発事業
- ③施行者 : 船堀四丁目地区市街地再開発組合
- ④所 在 : 東京都江戸川区船堀四丁目地内
- ⑤権利者数 : 地権者１６名、借家人約７０名
- ⑥都市計画 : ２０２３年１０月 都市計画決定
- ⑦施行面積 : 約２．６ｈａ
- ⑧施設建築物等概要 : 表１に示す施設建築物等及び表２に示す公共施設
- ⑨参加組合員 : 日鉄興和不動産(株)、東京建物(株)

表１：施設建築物等の概要（民間棟）

項 目		適 用
構造・規模		鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地下１階、地上２６階
主要用途		住宅、商業、業務（公益施設）、保育所、駐車場
建築敷地面積		約７，３００㎡
建築面積		約５，５３０㎡
延床面積 （容積対象）		約５８，５００㎡ （約４３，８００㎡）
用途別	住宅	約４１，５３０㎡
	非住宅	約１０，１９０㎡
	駐車場・共用等	約６，７８０㎡
駐車／駐輪台数		駐車場：約１７５台 バイク駐車場：約４５台 駐輪場：約１，１５０台

※上記は、権利者等の意向や行政指導等により、今後、変更する場合があります。

表 2：公共施設の概要

種別	名称	規模			備考
		幅員	延長	面積	
幹線街路	幹線街路補助第 140 号線	9.0m [18.0m]	約 155m	—	整備済み
	幹線街路放射第 31 号線	12.5m [25.0m]	約 145m	—	整備済み
区画街路	緑道広場	13.2m	約 160m	—	拡幅整備
	歩行者デッキ	3.0m～ 3.5m	約 120m	—	新設
	付属街路	3.0m	約 110m	—	新設
	区画道路 1 号	12.5m	約 125m	—	拡幅整備
	区画道路 3 号	10.5m	約 175m	—	拡幅整備

幅員のうち [] 内は全幅員を示す

5. 事業スケジュール

表 3：事業スケジュールの概要

項 目		時 期
①	準備組合設立	2020年7月
②	都市計画決定	2023年10月
③	組合設立認可	2025年7月
④	権利変換計画認可	2027年度（予定）
⑤	着 工（解体・道路工事）	2027年度（予定）
⑥	竣 工	2033年度（予定）
⑦	事業完了	2034年度（予定）

※上記は予定を含むスケジュールであり、事業進捗等により変更する場合があります。

※事業スケジュールの詳細は事業提案要領にてご提示します。

6. 特定業務代行者の業務範囲

特定業務代行者は、本事業の下記の業務を行うものとします。

(1) 施設建築物（民間棟）の設計業務

2027年度以降に再開発組合で発注を予定している民間棟の施設建築物等の実施設計業務。

- ・実施設計標準業務
 - ・要求等の確認
 - ・法令上の諸条件の調査及び関係機関打合せ
 - ・実施設計方針の策定
 - ・実施設計図書の作成
 - ・概算工事費の検討
 - ・実施設計内容の委託者への説明等
 - ・設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等
 - ・工事材料、設備機器等の選定に関する設計意図の観点からの検討、助言等
- ・上記に付随する実施設計標準外業務

(2) 施設建築物（民間棟）の監理業務

民間棟の施設建築物等の新築工事に係る監理業務。

- ・監理標準業務
 - ・監理業務方針の説明等
 - ・設計図書等の内容の把握等
 - ・設計図書等に照らした施工図等の検討及び報告
 - ・工事と設計図書等との照合及び確認
 - ・工事と設計図書等との照合及び確認の結果報告等
 - ・工事監理報告書等の提出
- ・上記に付随する監理標準外業務

(3) 施設建築物（民間棟）の新築工事等

- ・表1に示す施設建築物等の新築工事及び外構工事
- ・再開発事業区域内全体（庁舎棟新築工事、公共施設の整備工事等を含む）の施工調整業務
- ・権利者、組合、参加組合員、保留床取得予定者、特定建築者との協議調整業務
- ・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
- ・着工時提出資料（工事内訳書、施工計画書等）の作成
- ・工事記録の作成
- ・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書等竣工時提出資料の作成、編纂及び組合への引き渡し
- ・組合、江戸川区等の関係する視察、権利者内覧などの現場見学対応
- ・施設建築物の登記を行うために必要な書類の提出
- ・本工事に伴う関係官庁その他への諸手続き業務
- ・本工事に伴う補助金申請に係る、資料作成及び検査対応業務

- ・補助金対応予算書資料並びに図面、求積図、関連資料、工事概算資料及び写真資料等の作成及び整理
- ・補助金対応工事（VECD・設計変更等を含む）の工程及び出来形調書の作成（設計予算書に基づく出来高の算定。実施数量の根拠となる積算、帳票の整理・集計）
- ・補助金関係の知識を有する担当者の選任、あるいは同等の体制を組成し、打合せの参加（行政協議補助を含む）及び包括的支援の実施
- ・行政対応の質疑対応、検査書類の準備
- ・年度毎の検査の対応と出席（本工事に係る会計検査を含む）
- ・関連工事資料の保管（竣工・引き渡し日を含む年度の翌年度から10年）
- ・大規模小売店舗立地法に基づく届出が必要となった場合の手続きへの協力（届出手続委託者との協議、説明会の業務協力も含みます。）
- ・施工におけるBIM導入の検討
- ・権利床関連への協力（協力内容の詳細は事業提案要領説明会にて配布する「事業提案要領」の添付資料に記載いたします）
- ・住宅部分の施工に付随する業務（協力内容の詳細は事業提案要領説明会にて配布する「事業提案要領」の添付資料に記載いたします）
- ・商業区画及び業務（公益施設）区画の内装工事・設備工事への協力
 - ・本体工事期間中における、店舗内装工事期間（業種により1～3か月程度）の確保
 - ・業務（公益施設）の内装工事期間の確保及び床取得者との調整
 - ・再開発組合への引き渡しまでに行われる店舗及び業務（公益施設）の内装工事（本体工事検査後も含む）におけるB工事の受注
 - ・引き渡し以降のB工事業者選定の協力
 - ・引き渡し前に施工する店舗及び業務（公益施設）の内装工事に関するB・C工事の工程調整及び内装工事業者の統括管理
 - ・仮設資材、施工資材、廃棄物の搬出入等について、内装施工業者との調整
- ・内装施工業者に対する現場共益費の設定及び別途内装工事施工指針の設定等（必要に応じて）。
- ・区画ごとの白図（平面総合図、天伏総合図、立面及び断面図、屋外機置場平面図、電源盤図）の作成
- ・引渡しまでに施工される内装・設備工事への協力
- ・内装監理者が作成する設計指針書、施工指針書の作成及びその他調整業務への協力
- ・内装工事着手前の内覧及び現場確認への同席等
- ・非住宅の分科会を実施（必要に応じて）
- ・施設建築物のライフサイクルコストの算出
- ・参加組合員の品質基準・施工規則等に基づく業務
- ・内覧会対応への協力
- ・保留床販売関連への協力

参加組合員が取得する保留床（権利床のうち参加組合員が追加で取得し販売に供する床を含む）を第三者に販売するに当たり、特定業務代行者は、参加組合員の品質管理基準販売およびアフターサービス関連業務に定める協力業務等を行うものとし、販売ツール等の作成や土日祝日での販売協力（現場見学など）を要請に基づき協議の上、協力支援をするものとします。
- ・民間棟の備品・防災備蓄品等の設置

- ・その他、施設建築物等の新築工事に必要な業務

(4) 公共施設の整備工事

- ・表2に示す公共施設の整備工事（整備済み道路の舗装工事等を含む）
- ・インフラ施設の新設・移設・撤去工事
- ・障害となる既存工作物等の解体・除却工事
- ・上記の整備に必要となる試掘調査（必要に応じて）
- ・施設建築物等の新築工事（庁舎棟、民間棟）との施工調整
- ・事業全体を把握し、事業が円滑に進むよう業務展開、工程管理、補助金の整理。
- ・関連機関、各種施工業者、設計コンサルタント、各占用企業者、東京都、江戸川区との協議、調整および資料作成業務
- ・道路管理者、交通管理者との施工に伴う協議・調整
- ・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ業者との工事調整
- ・施行区域内の幹線街路放射第31号線において東京都が実施中の無電柱化工事との協議・調整
- ・施行区域内外にわたる船堀グリーンロード及び歩行者デッキについて、江戸川区が整備する事業区域外の工事との協議・調整
- ・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書その他、竣工時提出図書の作成、編纂及び組合への引渡し
- ・公共施設管理者の基準等に基づく業務
- ・一般会計補助、公共施設管理者負担金の補助金申請に係る、資料作成及び検査対応業務
 - ・補助金対応予算書資料並びに図面、求積図、関連資料、工事概算資料及び写真資料等の作成及び整理
 - ・補助金対応工事（設計変更等を含む）の工程及び出来形調書の作成（設計予算書に基づく出来高の算定。実施数量の根拠となる積算、帳票の整理・集計）
 - ・補助金関係の知識を有する担当者の選任、あるいは同等の体制を組成し、打合せの参加（行政協議補助を含む）及び包括的支援の実施
 - ・行政対応の質疑対応、検査書類の準備
 - ・年度毎の検査の対応と出席（本工事に係る会計検査、竣工後の会計検査を含む）
 - ・関連工事資料の保管（竣工・引き渡し日を含む年度の翌年度から10年）
- ・その他、公共施設等の整備工事に必要な業務

(5) 工事施工に係るその他業務

① 工事に伴う近隣対応

- ・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務
- ・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等。庁舎棟工事と取り合う近隣家屋については庁舎棟施工業者と協議・調整すること。必要に応じて実施。）
- ・近隣への騒音・振動等の対応業務

- ・工事の影響に伴う個別対応調整等

② 既存建物等の解体・除却工事との調整

- ・新築工事着手に向けて必要となる解体業者との各種調整

※解体・除却工事は、再開発組合にて解体業者への発注を予定しております。

③ その他

- ・その他上記に付随する施設建築物等の新築工事および公共施設等の整備工事に必要となる業務

(6) 公共施設の設計支援業務

再開発組合で発注する公共施設等の詳細設計業務に対し、公共施設等の整備工事の施工者の立場からアドバイスや技術的支援を行うものとします。

(7) 未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、下記に示す未処分保留床の最終処分責任を負うものとします。

- ・未処分保留床の最終処分責任の範囲としては、住宅床 100 m²とします。ただし、権利床、参加組合員床を除く部分とします。

- ・最終処分責任とは、権利変換計画及び都市再開発法 108 条による公募で床取得者が定まらない場合の処分・取得責任をいうものとします。

※今後の施設計画及び権利者の意向（増し床の希望等を含む）等によって変更となる可能性があります。床面積を大幅に変更する場合は、改めて組合と協議するものとします。

(8) 本事業推進のための支援業務

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる業務を行うものとします。

① 組合事務局業務

- ・主として工事施工に関して組合の窓口業務が担える事務局員の派遣

② 各種支援・協力業務

- ・施設建築物等の管理運営計画策定に関する支援・助言・協力

- ・権利者の転出先や工事期間中の仮店舗・仮住居等の斡旋等の協力（必要に応じて）

- ・権利者・参加組合員、保留床取得者への施設建築物引渡しに関する協力

- ・その他事業推進上必要な支援・協力

7. 応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録をする必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出はできません。

(1) 特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要領での用語は、次のとおりとします。

① 特定業務代行者

- ・ 特定業務代行者は、応募者（1社または共同企業体）の総体をいいます。

② 構成員

- ・ 特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
- ・ 構成員は「6. 特定業務代行者の業務範囲」に示す業務の全部または一部を負うこととします。
- ・ 構成員は「施設建築物等の建設業者」「施設建築物の設計・監理業者」「公共施設の建設業者」いずれかの役割を負うものとします。施設建築物等の建設業者における幹事企業を代表企業としてください。

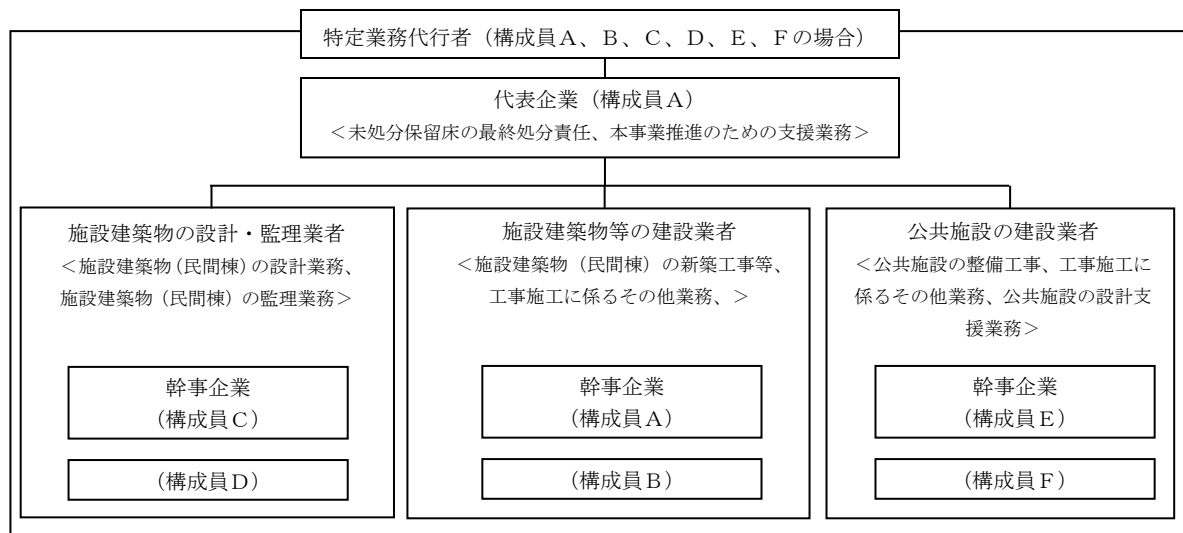
③ 代表企業

- ・ 構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業1社（1社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
- ・ 代表企業は、施設建築物等の建設業者の幹事企業とします。

④ 幹事企業

- ・ 構成員のうち、「施設建築物等の建設業者」「施設建築物の設計・監理業者」「公共施設の建設業者」を代表する企業のことをいいます。

(図1：応募形態例)



（２）特定業務代行者の責務

① 特定業務代行者の全構成員

- ・特定業務代行者の全構成員は、組合と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

② 代表企業

- ・代表企業は、組合との事務手続きや調整を行うとともに、「６．特定業務代行者の業務範囲（８）本事業推進のための支援業務（①組合事務局業務、②各種支援・協力業務）」を担当する責務があります。
- ・代表企業は、未処分保留床の最終処分責任を負う責務があります。
- ・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、組合との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約する責務があります。

③ 幹事企業

- ・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

（３）応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たすものとします。

① 応募形態

本募集には共同企業体または単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

- ・特定業務代行全体を管理・統括し、かつ組合事務局業務の担当窓口となるものを「代表企業」とします。
- ・共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。
- ・施設建築物等の工事を統括する企業を「建設幹事企業」とします。
- ・施設建築物の設計・監理を統括する企業を「設計幹事企業」とします。
- ・公共施設の工事を統括する企業を「公共幹事企業」とします。

② 全ての企業に共通する資格基準

◆応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

- ・最近１０年間（平成２８年度（２０１６年度）以降）で、債務免除を受けている場合。
- ・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被保佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
- ・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
- ・破産法（平成１６年法律第７５条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合。
- ・建築士法（昭和２５年法律第２０２号。以下同じ。）に基づき監督処分を受けている場合。

- ・公募開始時点において、東京都の指名停止処分を受けている場合。
- ・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下同じ。）に基づき業務停止処分を受けている場合。
- ・本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合。

③ 建設業者の構成員の全てに該当する資格条件

- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号。以下同じ。）第 3 条に基づく特定建設業の許可があること。
- ・施設建築物等および公共施設等を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近 2 年間の財務諸表等により判断（表 4 参照））。

④ 施設建築物（民間棟）の設計業務及び監理業務を担当する構成員の資格条件

- ・建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

表 4：直近 2 年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近 2 年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近 2 年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー （算出式※ 1）	直近 2 年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 （算出式※ 2）	直近 2 年間連続で 1.0 未満でないこと。
	有利子負債比率 （算出式※ 3）	直近 2 年間連続で 100% 以上でないこと。

※ 1 総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

※ 2 利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※ 3 有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

【建設幹事企業（代表企業）に該当する資格条件】

- ・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査（直近で通知された時点から有効期間内のもの）の建築一式の総合評定値が 1700 点以上であること。
- ・組合施行の市街地再開発事業において、過去 10 年間に、特定業務代行者、又は再開発組合（準備組合含む）と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を有すること。
- ・過去 10 年間で、延べ面積が概ね 5 万㎡以上、かつ、建物高さが 60m 以上の建築物で、複合用途建築物の施工実績があること。（共同企業体による受注の場合は、幹事企業であることが条件）。
- ・宅地建物取引業法第 3 条に基づく、免許を受けていること。
- ・再開発プランナー登録者を 10 名以上有すること。

【設計幹事企業に該当する資格条件】

- ・過去10年間で、延べ面積が概ね5万㎡以上、かつ、建物高さが60m以上の建築物で、複合用途建築物の実施設計及び監理の実績があること。（共同企業体による受注の場合は、幹事企業であることが条件）

【公共幹事企業に該当する資格条件】

- ・建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査（直近で通知された時点から有効期間内のもの）の土木工事一式の総合評定値が1000点以上であること。
- ・過去10年間で、道路の施工実績があること。

【歩行者デッキの施工を行なう企業に該当する資格条件】

- ・過去10年間で、歩行者デッキの施工実績があること。

8. 応募登録の申込みと手続き

（1）応募登録申込みの方法

- ・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、2026年8月4日（火）に、下記の「船堀四丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会 事務局（公益社団法人 全国市街地再開発協会）」に、代表企業が、直接持参してください。なお、期限を過ぎての申込みは一切、受け付けません。
- ・応募関係書類は、正本1部、写し1部の計2部を提出してください。
- ・応募関係書類は、A4縦綴じ2穴のファイルに綴じて提出をしてください。
- ・応募関係書類は、（4）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

受付日	2026年8月4日（火） （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00の時間は除く） ※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局担当者まで必ずEメールで連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡がない場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0004 東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階 公益社団法人 全国市街地再開発協会 船堀四丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会事務局 担当者：藤井、尾畑、神谷 Eメール：tyousa2@uraja.or.jp

（2）応募手続き

① 応募登録

- ・応募関係書類の提出後、代表企業の変更は認めません。

- ・応募関係書類の提出後、共同企業体の結成あるいは共同企業体の構成員（代表企業以外の構成員）の変更または追加を認めます。これら変更または追加を行う場合は、「（３）応募スケジュール」に記載する「事業提案要領等に関する質問書の提出」期日までに、再度、応募関係書類一式を整え、再提出してください。
- ・変更または追加する構成員は、「７．応募者の資格基準」を満たしている企業に限ります。
- ・応募関係書類の提出後に共同企業体を結成する場合、その代表企業は、先の応募資格審査に代表企業として応募し、資格要件を満たした者に限ります。

② 事業提案要領説明会

- ・①の応募登録者を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）を配布します。
- ・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。
- ・なお、事業提案要領説明会后、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、提出してください。

（３）応募スケジュール

応募スケジュール		内 容
1	募集開始（公募） 2026年7月21日（火）	新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 2026年8月4日（火）	応募登録しようとする者は、「（４）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（公社）全国市街地再開発協会に直接、持参してください。
3	応募資格審査結果通知 2026年8月5日（水）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てＥメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することは出来ません。
4	事業提案要領の配布 2026年8月7日（金）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を実施し、事業提案要領等の関係資料を配布します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。
5	事業提案要領等に関する質問書の提出 2026年8月28日（金）	事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、Ｅメールで提出してください。 なお、応募資格審査後、共同企業体の結成、あるいは共同企業体の構成員の変更・追加を行う場合には、質問書提出期日までに、再度、応募関係書類一式を、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）

		に代表企業が直接持参してください。
6	質問への回答 2026年9月11日（金）	質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業にEメールで提出します。
7	事業提案書提出 2026年10月21日（水）	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）に直接、持参してください。
8	選定結果の通知 2026年度末頃	事業提案書を提出した者全員に、組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

(4) 応募関係書類

下記の書式集は、(公社)全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用ください。

応募関係書類項目		提出者	書式集
1. 応募関係書類確認リスト		代表企業のみ	書式 1
2. 特定業務代行候補者選定参加申込書			書式 2
3. 応募者の構成員 (共同企業体での応募時のみ)		全構成員	書式 3
4. 応募者の業務分担表 (共同企業体での応募時のみ)			書式 4
5. 会社概要			書式 5
6. 資格審査確認書			書式 6
7. 施設建築物等の建設業者等の資格書類	7-1. 建設業許可証明書 (写し)	全構成員	—
	7-2. 信用力・資力等資格確認書		書式 7-1
	7-3. 財務関係書類 * 有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書 (直近2期分) (下記の書類が含まれていること) ・ 貸借対照表 ・ 損益計算書 ・ 株主資本等変動計算書 ・ キャッシュフロー計算書		—
	7-4. 国土交通省経営事項審査 (応募登録申込書類提出時点で通知されたもので最新のもの) の結果通知書 (写し)		—
	7-5. 組合施行の市街地再開発事業の取組み (参加) 実績	幹事企業 (代表企業) のみ	書式 7-2
	7-6. 施工実績 (施設建築物)		書式 7-3
	7-7. 宅地建物取引業法に基づく免許 (写し)		—
	7-8. 再開発プランナー登録者一覧		書式 7-4
	8-1. 一級建築士事務所登録証 (写し)	全構成員	—
	8-2. 設計実績	幹事企業のみ	書式 8-1
8. 施設建築物の設計・監理業者の資格書類	8-3. 監理実績		書式 8-2
9. 公共施設の建設業者の資格書類 (施設建築物等の建設業者が公共施設の建設業者を兼ねる場合は9-1. ~9-4. は省略可)	9-1. 建設業許可証明書 (写し)	全構成員	—
	9-2. 信用力・資力等資格確認書		書式 9-1
	9-3. 財務関係書類 * 有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書 (直近2期分) (下記の書類が含まれていること) ・ 貸借対照表 ・ 損益計算書 ・ 株主資本等変動計算書 ・ キャッシュフロー計算書		—
	9-4. 国土交通省経営事項審査 (応募登録申込書類提出時点で通知されたもので最新のもの) の結果通知書 (写し)		—
	9-5. 施工実績 (道路)		書式 9-2
	9-6. 施工実績 (歩行者デッキ)	歩行者デッキの施工を行う企業	書式 9-3

(5) 事業提案の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目
1. 事業参画への方針・姿勢
2. 施設建築物（民間棟）の設計業務に関する提案
3. 施設建築物（民間棟）の監理業務に関する提案
4. 施設建築物（民間棟）の新築工事等に関する提案、改善提案
5. 公共施設の整備工事に関する提案、改善提案
6. 公共施設の設計支援業務に関する提案
7. 保留床処分に関する提案
8. 事業推進支援・協力に関する提案
9. 施設管理に関する提案
10. 価格に関する提案
11. その他の提案

※提案内容及び様式等に関する詳細は、2026年8月7日（金）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

(6) 審査の体制

（公社）全国市街地再開発協会が組合より委託を受けて、「船堀四丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を組合に推薦します。

① 選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

② 審査委員会事務局

（公社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

(7) 審査の手順

① 応募資格審査

- ・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「7. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
- ・資格審査の結果は、応募する代表企業に通知します。

② 事業提案書審査

- ・組合との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
- ・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、設計・監理に関する提案、施工に関する提案、保留床処分に関する提案、事業支援に関する提案、施設管理に関する提案、価格に関する提

案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価します。

- * 経営状態や実績、事業推進や事業運営上、信頼できる事業パートナーか（信用力）
- * 工事費等に関して適切な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）
- * 設計、工事施工、事業推進支援など観点から、十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「7. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会 事務局
事業提案審査	組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

- ・選定審査委員会から審査結果を報告後、組合の総会等によって特定業務代行者を決定します。
- ・決定しだい、組合から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

（８）留意事項

- ・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。
- ・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と組合に結果報告する場合があります。
- ・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
- ・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問い合わせはご遠慮ください。もし、問い合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「（公社）全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。
- ・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後、組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。共同企業体にて応募した特定業務代行者は、組合と特定業務代行基本契約締結までに共同事業協定の締結と証する書面の提出をお願い致します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって組合と協議にあたる必要があります。

① 特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）

- ・代行契約は、組合と特定業務代行者が締結します。

- ・ 代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
- ・ 代行契約は、保留床の処分責任について及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

② 各業務委託等の契約

- ・ 上記①に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。
- ・ 具体的な契約内容及び締結時期等は、組合と協議の上、決定します。

③ 三者協定の締結

- ・ 三者協定は、組合、特定業務代行者（施工者、監理者）、参加組員で締結を行います。

9. その他

① 提出書類の扱い

- ・ 応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

② 応募に係る費用

- ・ 応募に係る費用は、応募者の負担とします。

③ お問い合わせの注意

- ・ 本提案に関連して国、東京都及び江戸川区関係者（職員（特別職、アルバイトを含む）、各議会議員、委託関係にある企業関係者）ほか、関係権利者、事業関係者、組合、地元町会、周辺住民（テナント等も含む）等への聞き取り調査等の接触は、禁止といたします。
- ・ 上記の事実が確認された場合は、失格として取り扱います。
- ・ 応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

〔問合せ先〕

〒105-0004 東京都港区新橋 6－1 4－5 SW新橋ビル 3 階
 公益社団法人 全国市街地再開発協会 調査第 2 部
 Eメール：tyousa2@uraja.or.jp
 電話番号：03-6809-2653
 担 当 者：藤井、尾畑、神谷