

(仮称) 竹ノ塚駅東口地区第一種市街地再開発事業に関する基本協定書

足立区（以下「甲」という。）、独立行政法人都市再生機構（以下「乙」という。）及び東武鉄道株式会社（以下「丙」という。）は、(仮称) 竹ノ塚駅東口地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）の施行に関して、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、本事業における甲、乙及び丙の協力及び相互の役割分担等を明確にするとともに、竹ノ塚駅周辺地区で目指す将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」の実現に寄与するために、公益機能、商業機能及び住宅機能が調和した良好な駅前環境を形成し、安全性、快適性及び利便性の向上に資する土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 本協定において用いられる用語の定義は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）及び次の各号に定めるもののほか本協定中に別途定義されるところによる。

- 一 施行地区 法第58条第3項において準用する法第7条の11の規定により定める本事業を施行する土地の区域をいう。
- 二 関係権利者 本事業の施行地区内の宅地、借地権若しくは権限に基づき建築物を有する者又は施行地区内の建築物について借家権を有する者をいう。
- 三 施設建築物 本事業により建築を予定する別紙2記載の施設建築物をいう。
- 四 駅前広場 本事業にて一体的な整備を予定する竹ノ塚駅東口交通広場をいう。

(本事業の概要)

第3条 本事業は、法に基づく第一種市街地再開発事業として施行することを予定し、概要は、次の各号の内容を予定する。

- 一 施行地区の位置及び面積 別紙1のとおり
- 二 建物計画案 別紙2のとおり
- 三 事業スケジュール案 別紙3のとおり

(本事業の施行者)

第4条 甲及び丙は、乙が本事業の施行予定者となることに同意する。

(基本方針)

第5条 本事業は、甲の定める基本計画、都市計画マスタープラン及び地区環境整備計画、竹ノ塚エリアデザインまちづくりの基本的な考え方、竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想、竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画、並びに東京都の定める都市再開発の方針等に基づき、次の各号に定める事項を基本方針として定めるものとする。

- 一 東西一体となる竹ノ塚駅前に、地域の活動の場・拠点となり、多様な世代がふれあい、つながる公益機能の整備を推進すること。
- 二 公益・商業・住宅機能等の複合的な土地利用、竹ノ塚駅前にふさわしい都市景観計画の形成及び周辺と調和の取れたにぎわいの創出を誘導すること。
- 三 施行地区内の高経年化した建物の更新を図るとともに、交通結節点としての機能拡充を図りつつ、誰もが安心かつ安全に行き交い滞留できる空間として駅前広場等の整備を推進すること。
- 四 地域の活動による交流やにぎわいが生まれ、多様な世代がふれあう、持続可能なまちづくりの実現に向けた、エリアマネジメント活動に資する公益・商業・住宅機能等の運営方針の検討を推進すること。

（役割分担）

第6条 甲、乙及び丙は、基本方針に基づく本事業の実現に向けて、次のとおり役割を分担しつつ、相互に協力を図るものとする。

2 甲は、次の各号に定める事項を行うものとする。

- 一 本事業に係る都市計画手続き及び本事業推進に向けた関係者との調整
- 二 社会資本整備総合交付金等の各種交付金制度を活用した本事業の支援
- 三 乙及び丙による関係権利者との合意形成に係る支援
- 四 地域の活動による交流やにぎわい形成に向けた本事業による拠点整備方針の検討、及び竹ノ塚エリアの公共施設再編方針の検討
- 五 甲が取得を予定している施設建築物の一部に導入する具体的な公益機能の内容及び規模の検討
- 六 法第68条第2項において準用する土地収用法（昭和26年法律第219号）第36条第4項に規定する土地調書及び物件調書作成に係る職員の立ち会い

3 乙は、次の各号に定める事項を行うものとする。

- 一 本事業の事業計画及び施行規程（以下「事業計画等」という。）の策定、申請及びそれらの変更
- 二 本事業の施行
- 三 乙保有資産に係る関係権利者との合意形成
- 四 本事業の施行に伴う関係機関等との協議及び調整
- 五 前項第一号、第四号及び第五号に係る支援
- 六 施行地区内居住者に係る居住の安定に配慮した適切な対応

4 丙は、次の各号に定める事項を行うものとする。

- 一 本事業への協力
- 二 丙保有資産に係る関係権利者との合意形成

5 甲及び乙は、相互に協力して、次の各号に定める事項を行うものとし、丙は必要に応じてこれに協力する。

- 一 竹ノ塚駅を中心とした地域振興に資する東西のにぎわい軸の形成に向けた、施設建築物、駅前広場及び周辺公共施設等の活用によるエリアマネジメント活動及び運営方針・体制の検討
- 二 前号の検討を踏まえた甲、乙及び丙が施行地区内及び周辺に保有する資産の活用に向けた調整

（事業計画等の協議）

第7条 乙は、本事業の事業計画等の策定又は変更に当たっては、甲及び丙との間で、あらかじめ十分協議し、甲及び丙の同意を得るものとする。

2 甲は、乙による本事業の法第58条第1項に規定する事業計画等の認可の申請前に、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。）第14条第1項に規定する要請を、乙に対して行うものとする。

（本事業に必要な手続への協力）

第8条 乙は、本事業の実施に必要な手続を進めるものとし、甲及び丙は、当該手続に必要なとなる同意等について、協力する。

（従前資産に係る調査等）

第9条 本事業の準備又はその施行のために行う、施行地区における従前資産にかかる調査等については、乙が実施し、甲及び丙は、当該調査等に協力するものとする。

（土壌汚染、地中埋設物及び埋蔵文化財に係る費用負担）

第10条 施行区域内の土地において、汚染土壌（土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。）第2条第1項に規定する特定有害物質に限らず、条例等に規定する有害物質及び油類による汚染を含む。）及び埋蔵文化財等が存することにより法令等に基づく措置（社会慣行上必要となる措置及び従前建物その他の工作物等（地中に存するものを含む。）の除却等を行うために必要となる措置を含む。以下本条において同じ。）が必要となった場合においては、本事業において対応するものとする。

2 施行区域内の土地において、地中埋設物が存することにより措置が必要となった場合においては、本事業の施行にあたり支障となる範囲に限り、本事業において対応するものとする。

3 前2項の措置に要する費用は原則本事業費に含めるものとするが、次に掲げる場合は、当該土地の所有者が当該措置に係る費用を負担するものとする。

一 当該措置に係る汚染土壌が、当該土地の所有者に起因すると認められる場合（自然由来その他汚染等の原因者が特定できない場合等を除く。）

二 当該措置に係る地中埋設物が、当該土地に存する建物（過去に存し、すでに撤去済の建物を含む。）に付随する地下構造物以外の場合

4 施行区域内に存する建物その他の工作物等において、ポリ塩化ビフェニル（PCB）、石綿（アスベスト）等有害物質等含有物が存することにより法令等に基づく措置が必要となった場合は、当該建物その他の工作物等所有者が当該措置に係る費用を負担するものとする。

（施行地区外資産の現状変更等に係る費用負担）

第11条 本事業の施行に伴う関係機関等からの指導により、施行地区外の甲、乙又は丙が保有する資産について現状変更等が生じる場合の費用は、あらかじめ甲が変更内容を確認の上、本事業費に含めるものとする。

（分担金）

第12条 甲は、本事業の施行により甲が受ける利益に係る法第120条に規定する分担金（以下「分担金」という。）の負担について、乙と誠実に協議するものとする。

（負担金）

第12条の2 甲は、法第121条に規定する公共施設管理者負担金（以下「負担金」という。）として、本事業の施行により整備される公共施設の用地取得及び整備に要する費用（既存道路の付替え相当分の用地費を除く。）を、乙に対して負担するものとする。

（分担金等に係る国庫補助金等の導入）

第12条の3 甲は、前2条に定める分担金及び負担金（以下、併せて「分担金等」という。）に係る国庫補助金等の導入について、国及び東京都に対し積極的な働きかけを行うものとし、乙はこれに協力するものとする。

（補助金）

第12条の4 甲は、「足立区市街地再開発事業補助金交付要綱」（平成27年3月30日26足都都発第3502号）第3条に規定する補助金の交付の対象となる事業について、同要綱第4条により算出した額を、補助金として乙に交付するものとする。

（各年度の分担金等の負担及び支払い）

第13条 甲及び乙は、第12条及び第12条の2に規定する分担金等について、市街地再開発事業の都市計画決定後速やかに、分担金等に係る実施計画、費用負担方法等の詳細について別途協定（以下「分担金等全体協定」という。）を締結するものとする。

2 甲及び乙は、第12条及び第12条の2に規定する分担金等について、事業年度ごとに実施内容及び分担金等の額を定めるものとし、これらについて、分担金等全体協定締結の有無に拘らず別途協定を締結するものとする。

（本協定の効力）

第14条 本協定は、締結日から次に掲げる事由のいずれかが生じた日までの間、効力を有するものとする。

一 乙による法第104条に規定する清算が完了したこと。

二 甲、乙及び丙の合意によって本協定を合意解約したこと。

2 前項の定めにかかわらず、第15条（履行義務違反）、第18条（秘密保持義務）、第19条（個人情報の取扱い）、第21条（準拠法）及び第22条（裁判管轄）については、本協定の終了後も効力を有するものとする

（履行義務違反）

第15条 甲、乙及び丙は、本協定の各条項に違反し、それにより他の締結者に損害、損失又は費用等を発生させた場合には、速やかに当該締結者に発生した損害、損失又は費用等を賠償するものとする。

（地位の移転）

第16条 甲、乙及び丙は、あらかじめ他の各締結者全員の書面による合意を得ることなく、本協定書上の地位、または本協定書に基づく権利若しくは義務に係る第三者への譲渡、承継、担保提供その他一切の処分を行ってはならない。この場合において、各締結者は、合理的な理由がない限り、不当に書面による承諾を留保、拒絶しないこととする。

2 乙及び丙は、その保有する施行地区内の従前資産、施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利の全部又は一部を、第三者への譲渡、承継、担保提供その他一切の処分する場合には、あらかじめ他の締結者と協議するものとする。

（各締結者の事情による事業の脱退）

第17条 甲、乙及び丙は、各締結者固有の真にやむを得ない事情により本事業から脱退を希望するときは、書面により他の締結者に申し出、他の締結者の書面による承諾を得て、脱退するものとする。

2 前項の申し出により、脱退する場合も、第15条（履行義務違反）、第18条（秘密保持義務）、第19条（個人情報の取扱い）、第21条（準拠法）及び第22条（裁判管轄）に関

する定めは、存続するものとする。

(秘密保持義務)

第18条 甲、乙及び丙は、本協定の履行その他本事業に関して知り得た事項について、本協定の目的外に利用してはならず、第三者に対して開示又は漏洩してはならない。ただし、事前に他の締結者の承諾を得た場合又は法令等に基づく場合は、この限りではない。

(個人情報の取扱い)

第19条 甲、乙及び丙は、本協定における個人情報の取り扱いについて、次の各号のとおり適切に取り扱うものとする。

- 一 本事業の検討及び施行により取得した個人情報及び業務の実施に関して知り得た個人情報の漏洩、滅失及び棄損の防止等のために、それぞれ適正な管理をすること。
- 二 本事業に関する個人情報の漏洩等の事件・事故の発生若しくはそのおそれがあるときは、直ちにその旨を互いに報告し、それぞれ適切な対応をとること。

(反社会的勢力の排除)

第20条 甲、乙及び丙は、他の締結者に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 各締結者は反社会的勢力ではないこと。
- 二 各締結者の役員が（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれらに準ずる者という。）反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自らの名義を利用させ、本協定を締結するものでないこと。
- 四 本協定が終了するまでの間に、各締結者自ら又は第三者を利用して、本協定に関して次の行為をしないこと
 - イ 他の締結者に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて他の締結者の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為

(準拠法)

第21条 本協定は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。

(裁判管轄)

第22条 本協定に起因又は関連する訴訟その他の紛争については、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。

(協議事項)

第23条 本協定に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲、乙及び丙で協議の上決定する。

本協定締結の証として本書を3通作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保管する。

令和8年 6月 9日

甲 足立区

東京都足立区中央本町一丁目17番1号

足立区長 近藤 弥生

乙 独立行政法人都市再生機構

東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 松村 秀弦

東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治

丙 東武鉄道株式会社

東京都墨田区押上一丁目1番2号

常務執行役員

生活サービス創造本部長 岩瀬 豊

別紙1 施行地区の位置及び面積

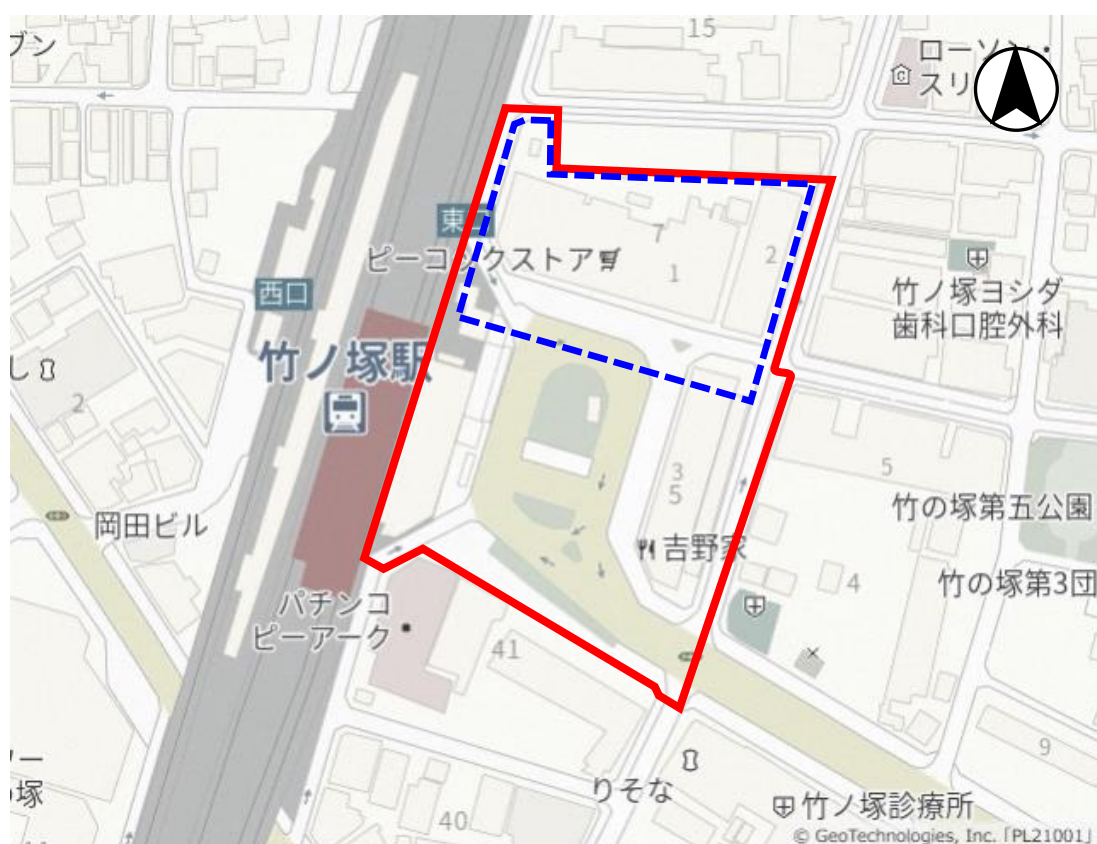
1 施行地区の位置

「区域図」の赤色実線のとおり（施設建築敷地は青色破線のとおり）

2 施行地区の面積

約 1.3ha

【区域図】



別紙2 建物計画案

1 施設建築敷地

「配置図等」の青色破線のとおり

2 敷地面積

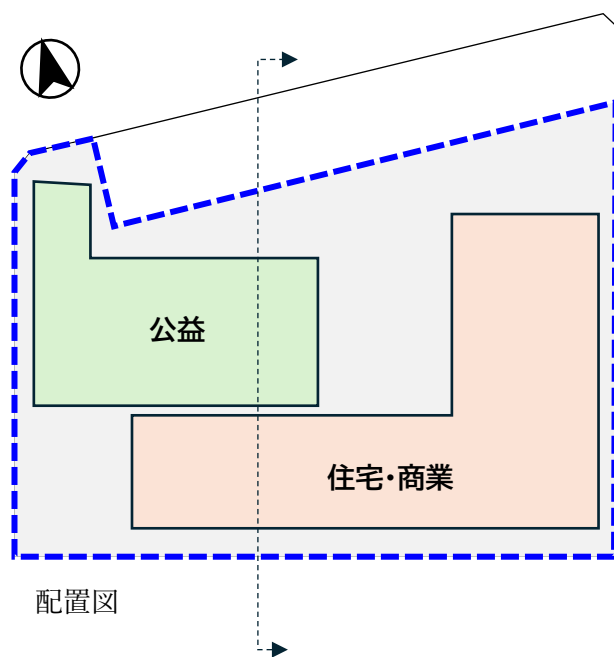
約 5,000 m²

2 施設建築物

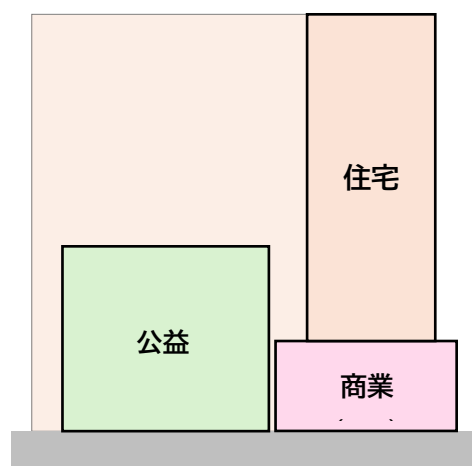
階数：地下1階、地上1～3階

延床面積：約 20,400 m²

3 配置図等



配置図



断面図

※今後の調整により変更の可能性があります。

別紙 3 事業スケジュール案

2026 年度 令和 8 年度	2027 年度 令和 9 年度	2028 年度 令和 10 年度	2029 年度 令和 11 年度	2030 年度 令和 12 年度	2031 年度 令和 13 年度	2032 年度 令和 14 年度	2033 年度 令和 15 年度	2034 年度 令和 16 年度	2035 年度 令和 17 年度
都市計画決定		事業計画認可	権利変換計画認可		新築工事着工			竣工	事業完了

※本スケジュールは本協定締結時点の予定であり、今後の本協定締結者間における検討状況、行政協議等により変更が生じることがあります。