

令和8年2月10日
練馬区
土木部特定道路課

上石神井駅交通広場等用地取得に伴う用地折衝業務および補償算定業務委託
(単価契約) に係るプロポーザル募集要領

1 目的

本要領は、「上石神井駅交通広場等用地取得に伴う用地折衝業務および補償算定業務委託」についての最適な事業者の選定を、価格のみによる競争によらず、企画力、技術力、実績等の点から選定を行うプロポーザル方式で実施するにあたって、必要な事項を定めるものとする。

2 業務概要

(1) 件名

上石神井駅交通広場等用地取得に伴う用地折衝業務および補償算定業務委託 (単価契約)

(2) 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

※ただし、成績評価の結果が良好であった場合、最長3年（更新2回）の随意契約を行うことがある。

(3) 履行場所

練馬区上石神井一丁目、同二丁目、同四丁目地内（別紙1「案内図・委託箇所図」参照）

(4) 委託目的

本委託は、上石神井駅周辺で練馬区が施行する東京都市計画道路事業（①幹線街路外郭環状線の2（交通広場）（以下「外環の2（交通広場）」という。）、②区画街路都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路第6号線（以下「東鉄新付6号」）という。）、③特殊街路練馬自転車歩行者専用道第2号線（以下「練自歩2号」）という。）の用地取得に伴う用地折衝および損失の補償算定等を行い、用地取得の早期進捗を図ることを目的とする。

(5) 事業概要

①外環の2（交通広場）は、「東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2」（昭和41年7月30日建設省告示第2428号。以下「外環の2」という。）が都市計画変更（平成26年11月28日東京都告示第1573号）された際に計画されたものである。「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月30日東京都と特別区および26市2町が策定）において、今後概ね10年間で整備すべき路線として位置づけられ、平成30年12月25日に事業認可（平成30年12月25日から令和10年3月31日まで）を取得し、現在事業中である。

なお、同時期に買収を開始している外環の2（新青梅街道から千川通り間、以下「外環の2南北道路」）については東京都が施行しており、外環の2（交通広場）は現在の上石神井駅西側付近において外環の2南北道路の計画線に対し東側で接する形状である（別紙「案内図・委託箇所図」参照）。

外環の2（交通広場）計画線内に存する用地のうち、外環の2（交通広場）計画線内と外環の2南北道路の計画線内に跨って存しているもののうち原則として外環の2（交通広場）計画線内に存する敷地面積の割合が過半以上の用地については練馬区が用地折衝および損失の補償算定等を行う。

事業の進め方としては、国土交通省所管の東京都市計画道路事業都市高速道路外郭環状線の区分地上権の設定を先行することとし、区分地上権の設定後、外環の2(交通広場)の土地売買契約を行うこととしている。

②東鉄新付6号および③練自歩2号は、東京都が施行する東京都市高速鉄道事業西武鉄道新宿線および西東京都市計画都市高速鉄道事業西武鉄道新宿線(以下、「連立事業」という。)に合わせた側道整備事業として、令和6年3月6日に事業認可(令和6年3月6日から令和22年3月31日まで)を取得し、現在事業中である。

練自歩2号の計画線内と連立事業の計画線内に跨って存している用地については、練馬区が用地折衝および損失の補償算定等を行うが、連立事業の仮線敷として一時使用する用地については、東京都が折衝を行う。また、外環の2南北道路の計画線内にも跨って存している用地については、今後の進め方について各事業者と調整中のため、協議が整った際に用地折衝を本委託の履行場所に追加する予定である(別紙「案内図・委託箇所図」参照)。

(6) 事業経過

①外環の2(交通広場)

平成26年度 都市計画変更
平成27~28年度 現況測量(東京都実施)
平成28~29年度 用地測量(東京都実施)
平成30年度 東京都知事による事業認可

②東鉄新付6号、③練自歩2号

平成27~28年度 現況測量(東京都実施)
平成28~29年度 用地測量(東京都実施)
令和5年度 東京都知事による事業認可

(7) 業務内容

本業務の内容は、次のアからセに掲げるとおりである。なお、受託者への指示および承諾行為は受託者の配置予定主任担当者に対して行うため、実施する配置予定担当技術者または配置予定業務従事者は、配置予定主任担当者の管理下において作業を行うものとする。

- ア 建物等の調査
- イ 建物等移転計画案の作成
- ウ 建物移転料等の積算
- エ 概況ヒアリング等
- オ 現地踏査等
- カ 関係権利者の特定
- キ 换算額算定書の照合(過年度成果に対する業務)
- ク 换算額明細表の作成
- ケ 公共用地折衝方針の策定および公共用地折衝用資料の作成
- コ 権利者に対する公共用地折衝

※原則として、主任担当者、担当技術者および業務従事者のうち二人を一組とし権利者と面接すること。ただし、業務従事者のみで一組とすることは認めない。

- サ 公共用地折衝後の措置
- シ 移転履行状況等の確認

ス 移転履行状況等の確認後の措置

セ その他の業務

その他の業務は、権利者からの移転に伴い必要となる情報提供の求めに対する関係機関への確認およびその情報提供等をいう。

(8) 仕様書等

仕様書等については、特記仕様書に定めるとおり、「練馬区建物等調査・積算委託標準仕様書」、「練馬区用地補償総合技術業務標準仕様書」等を使用するものとする。なお、営業に関する調査および積算については、国土交通省関東地方整備局の定める「用地調査等業務共通仕様書」第105条および第109条に準拠すること。

(9) 求める企画提案案

企画提案の内容は、主に以下の項目とする。なお、企画提案は、令和8年度のほか、令和9年度から令和10年度を含めた3年分で行うものとする。

ア 外環の2(交通広場)等に関する現状分析や課題認識

イ 折衝対象への取組順序

ウ 事業への協力を得られていない権利者への対応案

(例) 物件調査に応じてくれない権利者への対応など

エ スケジュール

オ 上石神井駅周辺の特性を踏まえた折衝における事業者の強みや独自の手法等

(例) ・駅前商業地域における折衝実績

・営業借家との折衝実績

・金融機関との折衝実績

・移転先選定支援の実績

・その他、困難箇所の折衝実績など

(10) 令和8年度概算経費

概算経費 36,041,500円 (消費税含む)

※本件経費については、令和8年第1回練馬区議会定例会において予算が成立し、配当された時に効力を生じるものとする。

※工種単価の詳細は、別紙2「工種別内訳書」を参照のこと。

(11) 再委託の禁止

本業務について、主たる部分の再委託は認めない。

(12) その他

提案にあたっては、業務内容、運営体制、および各単価工種の見積額、各年度の概算経費を示すこと。

3 参加資格および欠格条項

3-1 参加資格

応募者は、次の(1)から(7)に掲げる条件を全て満たすこと。

(1) 応募者は、次のア、イに掲げる受託実績を全て有すること。

ア 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」(東京都建設局)に基づく、木造および非木造建物の調査・補償算定業務の実績。

イ 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づき調査・補償算定した補償内容（木造および非木造建物に係る建物移転のいずれをも含む）による用地補償総合技術業務の実績。

（2）提案書提出時において、練馬区での競争入札参加資格を有していること。

（3）本業務の履行箇所に係る被補償者との間において、資本的・人的関係がないこと。

※「資本的・人的関係がないこと」とは次のことをいう。

①会社法に基づく子会社、親会社の関係にないこと。

②応募者自身が被補償者でないこと、応募者の役員が被補償者でないことおよび応募者の役員が被補償者の役員を兼ねていないこと。

（4）「補償コンサルタント登録規程（昭和59年建設省告示第1341号）」（以下「登録規程」という。）第2条第1項の別表に掲げる全ての登録部門において登録を受けていること。

（5）本業務の実施に関し、業務の履行を司る者として、次のアからエに掲げる条件を全て満たす者1名を主任担当者として置くこと。

ア 次の（ア）の資格を有し、かつ（イ）から（エ）に掲げるいずれかの資格等を有する者。

（ア）用地補償総合技術業務に関し5年以上の実務の経験を有する者であって、かつ、3年以上の指導監督的実務の経験を有する者。

（イ）登録規程第2条第1項の別表に掲げる総合補償部門に係る補償業務管理者。

（ウ）一般社団法人日本補償コンサルタント協会が定める「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程（平成3年3月28日理事会決定）」（以下「実施規程」という）第3条に掲げる総合補償部門において実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

（エ）実施規程第3条に掲げる土地調査部門、土地評価部門、営業補償・特殊補償部門、物件部門および補償関連部門の5部門全てにおいて実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

イ 必要とされる同種業務の実績

配置予定の主任担当者は、平成27年度以降に施行された、次に掲げる受託実績を全て有すること。

（ア）「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づく調査・補償算定業務の実績。

（イ）「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づき調査・補償算定した補償内容（木造および非木造建物に係る建物移転のいずれをも含む）による用地補償総合技術業務の実績。

ウ 直接的雇用関係

配置予定の主任担当者は、本業務の履行期間中（契約日の翌日から業務完了まで）に、応募者と直接的雇用関係がなければならない。

なお、応募者と「直接的雇用関係」にあることを証明する資料（4-5（2）参照）を添付すること。ただし、企画提案書等の提出日までに「直接的雇用関係」が応募者と配置予定の主任担当者の両者において成立していない場合には、契約締結日までに「直接的雇用関係」が成立する趣旨の資料（任意様式）を添付すること。

エ 配置予定の主任担当者は、自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていない

こと。

(6) 本業務の履行に携わる配置予定の担当技術者は、次のアからウに掲げる条件を全て満たす者を置くこと。

ア 次の（ア）から（エ）に掲げるいずれかの資格等を有する者

（ア）用地補償総合技術業務に関し5年以上の実務の経験を有する者であって、かつ、3年以上の指導監督的実務の経験を有する者。

（イ）登録規程第2条第1項の別表に掲げる総合補償部門に係る補償業務管理者。

（ウ）実施規程第3条に掲げる総合補償部門において実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

（エ）実施規程第3条に掲げる土地調査部門、土地評価部門、営業補償・特殊補償部門、物件部門および補償関連部門の5部門全てにおいて実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

イ 配置予定の担当技術者は、自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていないこと。

ウ 応募者と直接的雇用関係にあること。

(7) 本業務の履行に携わる配置予定の業務従事者は、次のアからウに掲げる条件を全て満たす者を置くこと。

ア 公共用地取得に関する補償業務について、3年以上の実務経験を有する者（行政機関の職員としての経験、民間コンサルタントの職員としての経験の別を問わない）。

※ 公共用地折衝を行う際は、業務従事者単独による体制で行つてはならず、業務従事者を複数名配置する場合、うち1名については、上述の資格は要しない。

イ 配置予定の業務従事者は、自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていないこと。

ウ 応募者と直接的雇用関係にあること。

3-2 欠格条項

次の（1）から（6）に掲げるいずれかの条件に該当する場合は、本件プロポーザルに参加できない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当する事実があった後3年経過しない者またはその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは応募代理人として使用する者でないこと。
- (3) 提案書提出時において、「練馬区競争入札参加有資格者指名停止基準」（昭和61年4月1日練総経発第394号）による指名停止期間中である者。
- (4) 「練馬区契約における暴力団等排除措置要綱」（平成22年8月2日22練総経第335号）による入札参加除外措置期間中である者。
- (5) 法人事業税（地方法人特別税を含む）、法人税、消費税および地方消費税を滞納している者。
- (6) 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形または小切手が不渡りになったとき等。ただし、区が経営不振の状況を脱した

と認めた場合は除く。) にある者。

4 選定方法

4-1 日程 (予定)

募集要領等の公表期間	令和8年2月10日（火）から 令和8年3月13日（金）
参加表明書等受付期間	令和8年2月10日（火）から 令和8年2月24日（火）
質問受付期間	令和8年2月10日（火）から 令和8年2月24日（火）
質問に関する回答（区HPに掲載）	令和8年3月3日（火）
企画提案書類等受付期間	令和8年2月10日（火）から 令和8年3月13日（金）
参加辞退届提出期限	令和8年3月13日（金）まで
一次審査結果通知発送日（予定）	令和8年3月19日（木）
二次審査（プレゼンテーション）	令和8年3月26日（木）
第二次審査結果通知発送日（予定）	令和8年3月31日（火）

4-2 参加表明書等の提出

参加を希望する者は、企画提案書に先立ち、参加表明書および東京電子自治体共同運営サービスの競争入札参加資格受付票の写し（裏面印鑑証明部分を含む）を以下により提出すること。様式は、本プロポーザル募集要領と同様に、練馬区ウェブサイトからダウンロードすること。

（1）提出書類と部数

参加表明書（様式1） 1部

東京電子自治体共同運営サービスの競争入札参加資格受付票の写し（裏面印鑑証明部分を含む。） 1部

（2）提出場所

練馬区豊玉北六丁目12番1号 練馬区役所本庁舎13階

練馬区 土木部 特定道路課 道路用地担当係 電話 03-5984-1253（直通）

（3）提出方法

参加表明書に記入の上、上記提出場所に持参すること。（郵送は不可）

（4）受付期間

令和8年2月10日（火）～令和8年2月24日（火）の午前9時から午後5時まで。

ただし、土曜日、日曜日、祝休日および平日の正午から午後1時を除く。

4-3 説明会

本案件の説明会は行わない。

4-4 質問回答

募集に関する質問は、質問書（様式2）に内容を簡潔に記入の上、以下の要領で行うこと。

(1) 質問期間

令和8年2月10日（火）～令和8年2月24日（火）午後5時まで

(2) 質問方法

電子メール

(3) 担当部署

練馬区 土木部 特定道路課 道路用地担当係（担当）竹村・朝倉

電子メール TOKUTEIDOUR010@city.nerima.tokyo.jp

(4) 回答方法

令和8年3月3日（火）から、質問者名を伏せたうえで、質問と回答を練馬区公式ホームページにて公開する。なお、貸与資料に関する質問については、内容により電子メールでの回答とする。

4-5 企画提案書等の提出

参加表明書を提出した事業者は、企画提案書等の提出書類を以下のとおり提出すること。

なお、提出場所および提出方法は4-2参加表明書等の提出と同様とする。

(1) 受付期間

令和8年2月10日（火）～令和8年3月13日（金）までの午前9時から午後5時まで。

ただし、土曜日、日曜日、祝休日および平日の正午から午後1時を除く。

(2) 提出書類

つぎの書類を提出すること。

	提出書類	様式	提出部数
事業提案に関する書類	企画提案書（3ヵ年分、表紙を含めA4用紙片面10枚程度、文字は11ポイント以上とする。）	任意	10部
	参加希望者の経歴および平成27年度以降に完了した業務実績等	様式3	10部
	配置予定主任担当者等の経歴および平成27年度以降に完了した業務実績等	様式4	10部
	配置予定主任担当者等の資格が確認できる書類		1部
	業務実施体制	様式5	10部
	雇用関係が確認できる書類 (健康保険被保険者証または住民税特別徴収税額の通知書の写しなど)		1部
法人の資格等に関する	見積書 (各工種の見積単価および単価合計額、令和8年度見積額、令和9～10年度見積額(参考)の各1部は原本、残りはコピーでも可)	任意	10部
	会社概要	任意	10部
	会社組織図（上記会社概要に含めることも可）	任意	10部
	東京電子自治体共同運営サービスの競争入札参加資格受付票の写し（裏面印鑑証明部分を含む。）		1部
	直近3ヵ年の決算に係る財務諸表	任意	1部
	登記簿謄本等、区内に本店を有することを証する書類		1部

書類	※該当する者のみ		
	区内雇用の促進や区内事業者を活用していることが確認できる書類		1部
	※該当する者のみ		

(3) その他

- ア 企画提案書は参加表明書を期限内に提出した応募者のみ受け付ける。
- イ 企画提案書の作成に必要な資料等は、参加表明書を提出した応募者に別途貸与する。また、貸与した資料については、企画提案書もしくは参加辞退届の提出時に区に返却すること。
- ウ 企画提案書の再提出および記載内容の変更は認めない（配置予定主任担当者を除く）。
- エ 企画提案書に記載された配置予定主任担当者等の変更は、病休・死亡・退職等の特別な理由がある場合を除き認めない。
- オ 上記エの変更が必要となった場合は、事前に区と協議を行い区の承諾を得ること。

4－6 参加の辞退

参加表明書または企画提案書等を提出した者について、参加を辞退する場合は、令和8年3月13日（金）午後5時までに参加辞退届（様式6）を提出する。

4－7 一次審査

参加資格を満たす者について、選考書類および提出物の審査を行う。合計点の高い順に3者程度を一次審査通過とする。審査結果は、令和8年3月19日（木）（予定）までに書面により発送する。

4－8 二次審査

一次審査を通過した者については、令和8年3月26日（木）（予定）に、企画提案書等の内容および提案内容について、プレゼンテーション、ヒアリングを行う。区の求める水準以上の提案を行った事業者の中から、評価が最も高い者を第一優先受託候補者、次点の者を第二優先受託候補者とする。

(1) 選考時間

1者あたり40分（プレゼンテーション20分、ヒアリング20分）とする。

(2) 説明者

本業務を受注したときに主な担当となる者とし、会場に入れる者を4名以内とする。

(3) 説明内容・説明方法

- ア 企画提案書の内容のプレゼンテーションを行うこと。
- イ プrezentation時に新たな資料を配布することは不可とする。
- ウ パワーポイント等スクリーンに映してプレゼンテーションを行うことは可とする。その際、スクリーン・プロジェクター・HDMI ケーブルは区が用意するが、その他必要な機器（パソコン）等は提案事業者が用意する。
- エ プrezentation時に使用するパワーポイント等の内容は、提出した企画提案書と同様の内容とすること。

(4) 審査結果

令和8年3月31日（火）（予定）までに書面により発送する。

4-9 評価項目

評価項目については、下表のとおり。

(1) 一次審査

評価項目	評価の視点
①事業者の安定性、継続性	<ul style="list-style-type: none">・事業効率の状況・資金力の有無・借入金の返済能力の有無・経営の安全性
②業務実績	<ul style="list-style-type: none">・官公庁との契約実績（該当する案件は全て）
③実施体制（動員）	<ul style="list-style-type: none">・業務執行体制、要員配置の妥当性・配置予定主任担当者、配置予定担当技術者および配置予定業務従事者の経歴および資格
④本事業に関する現状分析、課題認識	<ul style="list-style-type: none">・外環の2（交通広場）等の建物状況や権利関係の把握、地域特性の分析が適切か・用地折衝上の課題抽出は適切か
⑤提案内容の実現性、実効性	<ul style="list-style-type: none">・用地折衝対象にどのような順序付けで取り組んでいくか・事業への協力を得られていない権利者への対応案はあるか・そのスケジュールは妥当か・本地域の特性を踏まえた折衝における事業者の強み
⑥提案内容の先進性、独自性	<ul style="list-style-type: none">・独自に設定した手法はあるか・その手法は適切か
⑦資料の作成能力	<ul style="list-style-type: none">・資料の見やすさ・資料のまとめ方
⑧見積単価合計価格	<ul style="list-style-type: none">・見積単価合計の妥当性
⑨区民雇用の促進、区内事業者の活用	<ul style="list-style-type: none">・区民雇用の活用・再委託をする場合の区内事業者の活用、物品の区内事業者からの調達
⑩区内事業者であること	<ul style="list-style-type: none">・区内に本店を有すること

(2) 二次審査

評価項目	評価の視点
①事業者の安定性、継続性	<ul style="list-style-type: none">・事業効率の状況・資金力の有無・借入金の返済能力の有無・経営の安全性
②業務実績	<ul style="list-style-type: none">・官公庁との契約実績（該当する案件は全て）
③実施体制（動員）	<ul style="list-style-type: none">・業務執行体制、要員配置の妥当性・配置予定主任担当者、配置予定担当技術者および配置予定業務従事者の経歴および資格

④理解度	・現状認識的確であり、事業目的、条件、内容を理解しているか
⑤知識	・上石神井駅交通広場事業に関する知識は十分か
⑥業務遂行能力	・業務遂行能力 ・営業補償を含む物件調査および補償算定業務の履行経験 ・提案内容の実現性
⑦コミュニケーション能力	・質問に対する対応が明確かつ迅速か
⑧その他	・熱意、専任度合い、人物評価等で上記項目以外における評価
⑨見積単価合計価格	・見積単価合計の妥当性
⑩区民雇用の促進、区内事業者の活用	・区民雇用の活用 ・再委託をする場合の区内事業者の活用、物品の区内事業者からの調達
⑪区内事業者であること	・区内に本店を有すること
⑫個人情報保護、法令遵守	・個人情報保護に係る対策および具体的取組

※二次審査の評価項目のうち、①から③、⑨から⑪は、一次審査の得点を持ち越すものとする。

5 受託候補者との協議

(1) 第一優先受託候補者との協議

第一優先受託候補者と区との協議により、委託業務の詳細な内容および契約単価等を調整し決定する。

(2) 第二優先受託候補者との協議

第一優先受託候補者が、次のアからウに掲げるいずれかの条件に該当した場合は、当該事業者を失格とし、第二優先受託候補者を新たに受託候補者とする。委託業務の詳細な内容および契約単価等については、第二優先受託候補者と区の協議により調整して決定する。

ア 本件の契約を辞退した場合

イ 契約締結前に区から指名停止措置を受けるなどにより参加資格を失った場合

ウ 虚偽の提案を行ったことが判明した場合

6 情報公開

本件業者選定情報（提出書類を含む。）は、練馬区情報公開条例（平成13年10月練馬区条例第61号）に規定する公文書に該当するものであり、情報公開に際しては、「プロポーザル方式による事業者選定情報に係る情報公開基準」（別紙3）に基づき取扱うものとする。

7 その他事項

(1) 提出書類の作成および提出等、企画提案に係る費用は提案者の負担とする。

(2) 提出された書類は返却しない。区の所定の保存年限経過後に廃棄する。

(3) 審査書類提出から契約締結までの間に欠格条項に該当することとなった場合は、その時点で失格とする。

(4) 提出された提案書等の書類に虚偽の記載をした場合は、無効の扱いとともに、虚偽の記載をした提案者に対し、指名停止の措置を行うことがある。

- (5) 提出された提案書等の書類に記載すべき事項の全部または一部が記載されていないものは、無効の扱いとする。
- (6) 提案書類等で用いる言語は日本語、通貨は日本円とする。
- (7) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本国および日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた一切の責任は提案者が負うものとする。
- (8) 消費税等について法改正その他、国による制度の変更等があった場合、契約金額その他の取扱いについては、法改正その他の制度に基づき、定めるものとする。
- (9) 本件における予算が成立しない場合、区は契約を締結しない、または、解除することができる。なお、これに伴う参加者の損失について、区は損害賠償の責を負わないものとする。

8 問い合わせ先

練馬区 土木部 特定道路課 道路用地担当係（担当）竹村・朝倉

練馬区豊玉北6-12-1 練馬区役所本庁舎13階

電話 03-5984-1253（直通）

電子メール TOKUTEIDOUR010@city.nerima.tokyo.jp