

外環および外環の2 沿道地区
まちづくり推進業務支援委託
プロポーザル実施要領

令和7年1月

練馬区 都市整備部

新宿線・外環沿線まちづくり課

1 目的

本要領は、「外環および外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託」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

外環および外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託

(2) 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年3月31日まで

(3) 対象区域

外環および外環の2沿道地区（別添1のとおり〔9P〕）

(4) 令和7年度(2025年度)概算経費（消費税含む） 8,877,000円

※ 概算経費を超えた見積価格の提案は失格とする。

※ 本件経費については、予算の審議前のため、額が変動する可能性がある。また、令和7年(2025年)第1回練馬区議会定例会において予算が成立した時に効力を生じるものとする。

(5) 契約について

本プロポーザルは、3年間の業務を見越した外環および外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託に関する企画提案の評価を行い、令和7年度(2025年度)の契約優先候補者を選定するものである。

なお、委託契約は単年度ごとに行い、成績評価を行った結果良好であると判断された場合、最長3年（更新2回）の随意契約を行うことがある。

3 業務の経過

東京外郭環状道路および外郭環状線の2（上石神井駅周辺を除く約3.7km）の沿道では、事業進捗に合わせて、沿道にふさわしい土地利用を促し、周辺環境と調和したまちづくりについて検討する必要がある。こうしたことから区は、地区計画の策定や用途地域等の見直しについて検討しているところである。また、検討にあたっては、大泉ジャンクション周辺（大泉・石神井・三原台周辺地区）、中間部北部（外環の2沿道富士街道北部地区）、中間部南部（新青梅街道～富士街道）、青梅街道インターチェンジ周辺（関町南一丁目周辺地区）の4つの地区にエリア分けをしている。

大泉ジャンクション周辺（大泉・石神井・三原台周辺地区）では、従前より交通渋滞や歩行者の安全対策など課題を抱えており、外環道および外環の2の整備を契機として、良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりが必要となっている。このことから、平成27年7月に練馬区まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画として「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」を策定した。また、令和2年1月にまちづくり検討会を

組織した。現在は構想を踏まえ、沿道の地区計画の策定や用途地域等の変更に向けた検討を行っている。

中間部では、東京都が令和3年6月に、地上部街路である外環の2について現況測量に着手した。区は、街路事業の進捗に合わせて、重点地区まちづくり計画を策定し、それを踏まえて沿道の地区計画の策定や用途地域等の変更を目指している。中間部のうち、北部地区（外環の2沿道富士街道北部地区）では、東京都が令和6年2月に外環の2について事業着手したことに合わせて、区は、同年3月、地元住民および関係者によって構成されたまちづくり協議会を設立した。

青梅街道インターチェンジ周辺（関町南一丁目周辺地区）では、現在、地域へまちづくりの検討を働きかけている。

4 提案内容と委託内容

4-1 提案内容（令和7～9年度の3年間で求めている企画提案書の概要）

これまでの区の実績を踏まえ、区域内における課題への対応を提案されたい。

企画提案書は、計画策定（大泉ジャンクション周辺地区は地区計画の都市計画決定、中間部北部地区は重点地区まちづくり計画の策定）までの方針・期間を示したうえで、当面3年間（令和7～9年度）における調査・検討の進め方および令和7年度の検討内容について提案されたい。

なお、下記の項目を参考にし、事業手法やスケジュール、合意形成方法を含めて、委託内容案（別添2）にとらわれることなく具体的な提案や自由な発想による効果的、効率的な提案を求める。

【大泉ジャンクション周辺（大泉・石神井・三原台周辺地区）】

当地区の中心となっている、外環の上部利用の検討については、今後も時間を要することが想定されている。

については地区計画を、区域を分けて段階的に策定すること等を含め、策定に向けた今後の進め方や、住民合意形成を円滑に行っていくための手法について提案を求める。

【中間部北部＜外環の2沿道富士街道北部地区＞および

中間部南部＜新青梅街道～富士街道＞】

中間部は、北部地区が92ha、南部地区が83haと検討エリアが広く、住民および関係者の数も多い。また、外環の2の事業計画は、沿道住民に大きな影響があり、住民の意見を幅広く伺いながら、合意形成を丁寧に進めていく必要がある。

中間部北部（外環の2沿道富士街道北部地区）については、重点地区まちづくり計画の策

定およびその計画の実現に向けた進め方や、住民の合意形成を円滑に行っていくための対応・考え方についての提案を求める。

また、中間部南部（新青梅街道～富士街道）については北部地区に続き、外環の2の事業進捗にあわせてまちづくりに取り組むこととしている。住民との合意形成を踏まえた今後の取り組み方針や、住民への情報提供の手法についての提案を求める。

4-2 委託内容の決定

プロポーザル後、選定された業者の企画提案をもとに、区と受託者間の協議により委託内容の詳細についての仕様書を作成し、決定する。

5 参加資格および欠格条項

5-1 参加資格

つぎの条件をすべて満たすこと。

- (1) プロポーザル参加申込書提出時において、練馬区での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 他の自治体でまちづくり推進業務委託、その他これに類似する業務実績があること。
- (3) 主任技術者は、本業務の履行にあたり、技術士（総合技術管理部門（業務に該当する選択科目）または業務に該当する部門）の資格保有者であり、まちづくり推進業務の経験を有していること。

5-2 欠格事項

つぎのいずれかに該当する場合は、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) 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。
- (3) 「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。
- (4) 法人の場合は、法人事業税（地方法人特別税を含む）、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (5) 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項に基づき更生手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。

6 選定方法

6-1 日程（予定）

実施要領等の公表	令和7年1月7日(火)～令和7年2月7日(金)
質問受付期間	令和7年1月7日(火)～令和7年1月31日(金)
質問に対する回答（HPに掲載）	令和7年2月4日(火)
企画提案書類等提出書類の受付期間	令和7年1月7日(火)～令和7年2月7日(金)
参加辞退届提出期限	令和7年2月7日(金)
一次審査結果発送	令和7年2月21日(金)
二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	令和7年3月10日(月)
二次審査結果発送	令和7年3月12日(水)

6-2 応募方法 参加申込書および企画提案書等提出書類の提出

参加を希望する事業者は、参加申込書（様式第1号）および企画提案書等の提出書類を以下のとおり提出すること。

※参加申込書の書式は、プロポーザル実施要領とともに以下の練馬区ホームページからダウンロードすること。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/index.html>

- (1) 受付期間 令和7年1月7日(火)～令和7年2月7日(金)の9時から17時まで。
ただし、土曜日、日曜日、祝休日および平日の12時から13時を除く。
- (2) 提出方法 電話による事前連絡をしたうえで、提出場所に持参（郵送不可）
- (3) 提出場所 練馬区役所本庁舎16階 5番窓口
都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課まちづくり担当係
- (4) 提出書類 つぎの書類を提出すること。

提出書類		提出部数
関する事業提案に する書類	企画提案書（3ヵ年分（各年度概算経費含む）、表紙含めA4用紙両面6枚以内）	9部
	会社実績調書（様式第2号）	9部
	業務実施体制（様式第3号）	9部
	主任技術者および担当技術者の経歴等（様式第4-1号、第4-2号）	9部
	配置予定技術者の資格が確認できる書類	1部
	業務工程表（3ヵ年分）（様式第5号）	9部
	情報セキュリティに関する調査票（様式第6号）	9部
	見積書（令和7年度分）	9部

関する書類 法人の資格に	会社組織図	9部
	会社概要	9部
	直近の決算に係る財務諸表	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 ※裏面印鑑証明部分も含む	1部
	登記簿謄本等、区内に本店を有することを証する公的な書類 ※該当する者のみ	1部
	地域や社会への貢献を行っていることが確認できる書類 ※該当する者のみ	1部
	区民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 ※該当する者のみ	1部

(3) 企画提案書等の差し替えおよび再提出

受付期間後の企画提案書・参加申込書等の差し替えおよび再提出は認めない。

6-3 質問について

募集に関する質問は質問票（様式第7号）に内容を簡潔に記入の上、以下の内容で行うこと。

(1) 質問期間 令和7年1月7日(火)～令和7年1月31日(金)

※ 期限を過ぎた質問は受け付けない。

(2) 質問方法 電子メール

(3) 担当部署 練馬区都市整備部新宿線・外環沿線まちづくり課（担当）森田・菅谷

電話 03-5984-1278(直通) 電子メール EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

(4) 回答方法 令和7年2月4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、内容によって電子メールでの回答とする。

6-4 参加の辞退

参加申込書または提案書類等を提出した者について、参加を辞退する場合は、令和7年2月7日(金)までに参加辞退届（様式第8号）を提出する。

6-5 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に基づき審査を行う。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7年2月21日(金)(予定)に書面により発送する。

6-6 二次審査

一次審査を通過した者については、令和7年3月10日(月)(予定)に、企画提案書等の内容お

よび提案内容についての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で、評価が最も高い者を契約優先候補者とする。

※ 選考時間は1者あたり35分（プレゼンテーション20分、ヒアリング15分）とする。

※ 説明者は本業務を受注したときに主な担当となる者とし、3名以内とする。

※ 審査結果は令和7年3月12日（水）（予定）に書面により発送する。

6-7 説明会

本案件について、説明会は開催しない。

6-8 評価項目

評価項目については以下の表のとおり。

(1) 一次審査

評価項目	評価基準
会社実績	・ 同業務の実績
実施体制	・ 業務の専任制 ・ 技術者資格 ・ 要員配置の妥当性 ・ 主任技術者・担当技術者の同種業務の経験年数および実績
企画提案	・ 地域精通度 ・ 業務理解度 ・ 提案的確度 ・ 提案の独創性 ・ 提案の実現性 ・ 専門技術力 ・ 住民参画 ・ 工程計画の的確性 ・ 資料作成能力
その他	・ 区内業者であること ・ 区民雇用の促進・区内事業者の活用 ・ 地域貢献・社会貢献 ・ 見積価格 ・ 情報セキュリティ

(2) 二次審査

評価項目	評価の視点
※会社実績、実施体制、その他は一次審査と同内容	
受託への意欲 および熱意	・ 受託への積極性、前向きな姿勢
企画提案	・ 地域精通度 ・ 業務理解度 ・ 提案的確度 ・ 提案の独創性 ・ 提案の実現性・専門技術力 ・ 住民参画 ・ 工程計画の的確性 ・ 資料作成能力
担当者評価	・ 担当者の専門性、技術力
プレゼンテーション・ヒアリング	・ 説明・説得技量 ・ 回答の的確性 ・ コミュニケーション能力

7 貸与資料および閲覧資料

7-1 資料の貸与

以下の資料（CD-R）を参加申込書類提出時に貸与する。また、貸与されるすべての資料は企画提案書作成以外の使用を禁止し、企画提案書または参加辞退届提出時（令和7年2月7日（金）まで）に、必ず返却およびデータを消去すること。

- 令和3年度（2021年度）外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託報告書
- 令和4年度（2022年度）外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託報告書
- 令和5年度（2023年度）外環の2沿道地区まちづくり推進業務支援委託報告書

7-2 資料の閲覧（当区ホームページ掲載資料）

- ・外環および外環の2沿道のまちづくり

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/index.html>

大泉・石神井・三原台周辺のまちづくり、外環の2沿道富士街道北部地区

- ・大泉・石神井・三原台周辺まちづくりニュース（～H25.4月）

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/news2.html>

- ・外環の2沿道富士街道北部地区まちづくりニュース

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/hujikaidouhokubu.html>

- ・アンケート調査（大泉・石神井・三原台地区意向調査）

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/hp_ankeito.html

- ・大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/JCTkousou.html>

- ・大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり通信（令和元～）

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/gaikan/tuushin.html>

- ・計画・報告・方針

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/keikaku/index.html>

ランドデザイン構想、第三次みどりの風吹くまちビジョン（練馬区版総合戦略）、各施策の事業計画や方針

- ・統計・調査

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/tokei/index.html>

オープンデータ、世帯と人口（人口統計）、令和2年国勢調査、区民意識意向調査、練馬区統計書、各種統計調査等

- ・まちづくり・都市計画

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/index.html>

都市計画情報のご案内、都市計画図（用途地域等・都市施設等）、まちづくり条例、練馬区福祉のまちづくり推進条例、都市計画マスタープラン、都市交通マスタープラン、景観計画・条例、優良建築物等整備事業等

- ・ 区政情報

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/index.html>

区政の様々な情報が掲載されています。

8 契約優先候補者との協議

- (1) 選定終了後、契約優先候補者と区の協議により、委託内容を決定する。
- (2) 契約優先候補者が本件の契約を辞退した場合および契約締結前に、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、または虚偽の提案を行ったことが判明した場合、当該事業者を失格とし、審査結果が次順位のことを新たに契約優先候補者として選定することができる。

9 情報公開、個人情報の保護・管理および情報セキュリティの確保について

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」に基づき取扱うものとする。

10 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、無効の扱いとするとともに、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) 本件にかか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、これに伴う提案者の損失について、区は損害賠償の責を負わないものとする。
- (9) 本要領に定めのない事項ならびに本要領に疑義が生じた場合は、協議により定める。

11 問合せ先・担当

練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課まちづくり担当係

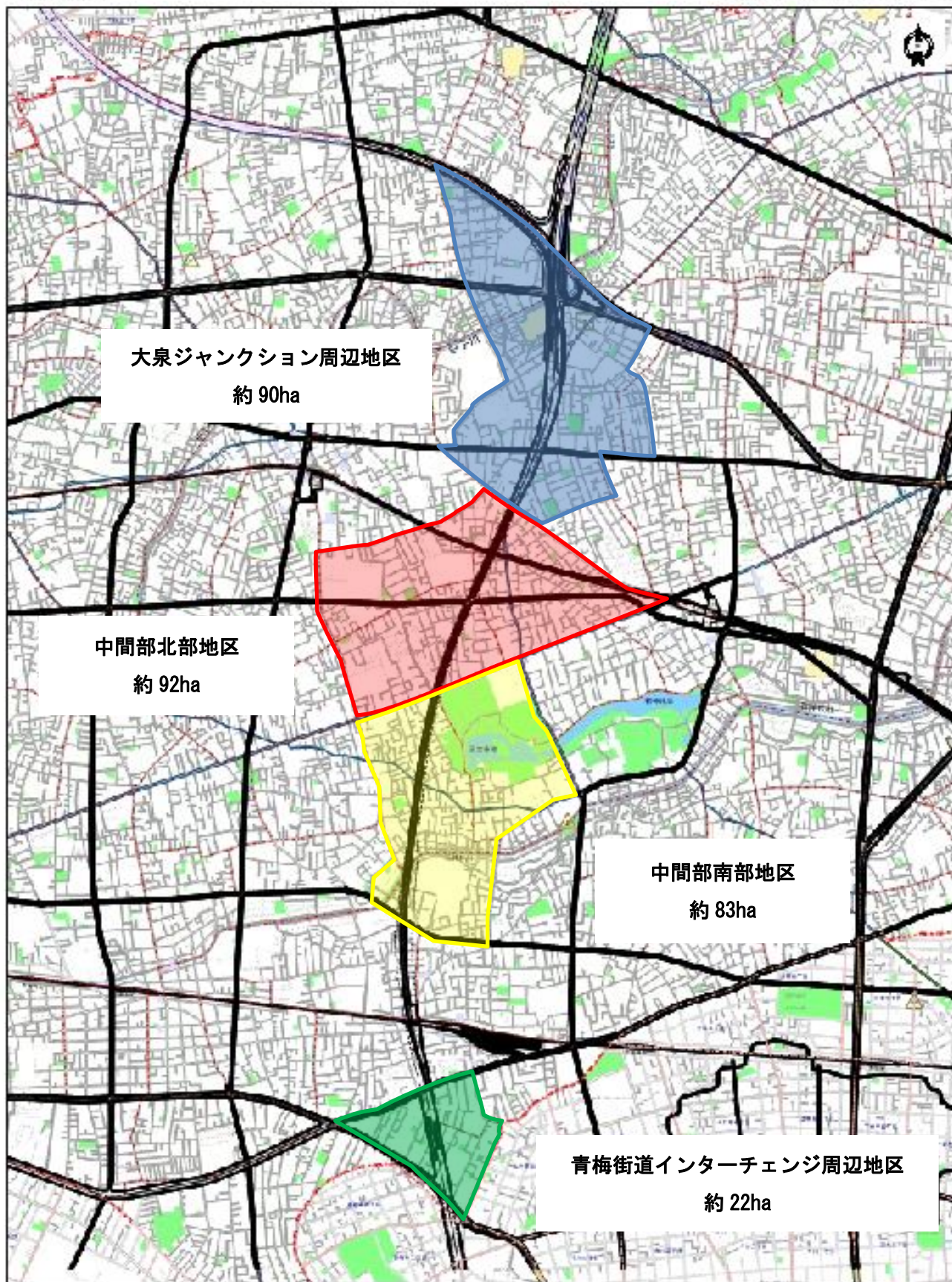
(担当)森田・菅谷

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号 練馬区役所本庁舎16階 5番窓口

電話：03-5984-1278(直通)

電子メール：EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

区域図



委託内容（案）

【令和 7 年度の業務内容】

1 大泉ジャンクション周辺地区

- (1) 地区計画、用途地域等変更の素案の更新および原案の作成
- (2) 都市計画図書の更新
- (3) まちづくり検討会等の開催および運営補助
- (4) 地区計画等の素案説明会の開催および運営補助（平日夜・休日昼）
- (5) まちづくり通信制作支援、印刷および配付
 - ・地区内全戸ポスティング 各回約 5,700 部
 - ・地区外権利者郵送 各回約 700 部
 - ・窓口用等 各回約 300 部
- (6) まちづくりに関するアンケート調査の実施
 - ・地区内全戸ポスティング 約 5,700 部
 - ・地区外権利者郵送 約 700 部

2 中間部北部地区

- (1) まちづくり協議会等の開催および運営補助
- (2) 重点地区まちづくり計画の決定に向けた検討
- (3) まちづくりに関するアンケート調査の実施
 - ・地区内全戸ポスティング 約 7,000 部
 - ・地区外権利者郵送 約 700 部
- (4) まちづくりニュース制作支援、印刷および配付
 - ・地区内全戸ポスティング 各回約 7,000 部
 - ・地区外権利者郵送 各回約 700 部
 - ・窓口用等 各回約 300 部

3 中間部南部地区

- (1) 「まちづくりかわら版」制作支援、印刷および配付
 - ・地区内全戸ポスティング 各回約 4,000 部
 - ・窓口用等 各回約 300 部

4 青梅街道インターチェンジ周辺地区

- (1) まちづくり事業の重要性・必要性の検証