

上石神井駅周辺地区
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6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

「上石神井駅周辺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公募型プロポーザル方式で実施するものとする。本要領は、その必要な事項を定めるものである。

2 業務概要

件名

上石神井駅周辺地区まちづくり推進業務支援委託

期間

契約締結日の翌日から令和7年3月31日まで

対象区域

上石神井駅周辺地区 約53ha（別添1のとおり[P.10]）

業務内容

別添の「仕様書案」による。

なお、プロポーザル方式により選定された事業者の企画提案をもとに、区と事業者の協議により正式な仕様書を作成する。

令和6年度(2024年度)概算経費

10,858,100円（消費税含む）

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6年(2024年)第1回練馬区議会定例会において予算が成立し、配当されたときに効力を生じるものとする。

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上石神井駅周辺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6年度(2024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

[上石神井駅周辺のまちづくりについて]

外郭環状道路の整備に向けた検討が進められた平成13年12月、町会および商店街振興組合の発意により「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会」が設立された。協議会では、まちの課題やまちづくりの方針等について地域とともに検討を重ね、平成16年7月「上石神井駅周辺まちづくり構想提言書」をまとめ、練馬区へ提出した。区はこの提言書をもとに、平成20年3月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「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という）を策定した。令和3年6月には練馬区都市計画マスタープランの改定や外環の2および西武新宿線の連続立体交差事業の進捗にあわ

せてまちづくり構想を改定している。

平成 29 年 11 月からは、練馬区都市計画マスタープランやまちづくり構想に基づき、地域拠点にふさわしい活気ある都市空間を整備するため、駅前エリアに土地・建物を所有している方々と建物の共同化等に関する話し合いを行っている。

まちづくり構想区域内では、令和元年 5 月から協議会および町会、商店街振興組合、公募等で選ばれた方々とともに地区計画等のまちづくりルールの策定に向けた話し合いを行い、説明会や公告・縦覧等の都市計画手続きを経て、「上石神井駅周辺地区地区計画」の都市計画決定を令和 6 年 3 月に予定している。

[外環の 2（南北道路[新青梅街道～千川通り間]および交通広場）について]

都および区では、駅へ向かう南北のアクセス道路、またバスやタクシーの乗り換え時の安全性や利便性を向上するため、地域の方々の意見を伺いながら、外環の 2 の整備に向けた取り組みを進めてきた。平成 30 年 12 月都は国から新青梅街道～千川通り間の 790m の事業認可を取得、区は都から交通広場約 5,200 m² の事業認可を取得して、それぞれ事業に着手し、用地取得を進めている。

[西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）の連続立体交差化計画について]

区内の西武新宿線には 13 箇所の踏切が存在し、交通渋滞の発生や踏切事故の危険性、沿線地域のまちづくりの遅れ等の問題を引き起こしている。都は平成 16 年 6 月に策定した「踏切対策基本方針」において、区内の西武新宿線区間を「鉄道立体化の検証対象区間」に、平成 20 年 6 月には「事業候補区間」に位置づけた。平成 31 年 2 月には沿線区市、西武鉄道とともに都市計画素案の説明会を開催し、高架方式による踏切解消を示した。その後都市計画手続きを経て、令和 3 年 11 月に都市計画決定し、令和 5 年度中の事業認可取得に向けて取り組みを進めている。

4 提案内容

本プロポーザルは、これまでの区の実施済み取組みを踏まえ、駅近傍の地域における第一種市街地再開発事業を含む建物の共同化の検討や、南北道路および交通広場の東西の横断を円滑にし、駅周辺の回遊性の向上を図れる立体横断施設の検討、令和 5 年度中に事業認可取得を予定している連続立体交差事業により再編される車両留置施設の跡地における土地利用に向けた周辺地域の基盤整備の検討を行うためのものである。

別添、仕様書案中の「8 委託内容」は令和 6 年度に実施することを前提としている。しかし、これにとらわれることなく、実施においての具体的な手法等が提案されることが望ましい。また、新たな内容の提案や検討範囲を変更することを可とし、その場合は、必要に応じて、検討範囲、スケジュール等を明確にしたものとする。

なお、令和 6 年度の提案内容に準じて、令和 7 年度および令和 8 年度についても提案を行うこと。

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。

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。

他の自治体でまちづくり推進業務支援委託、その他これに類似する業務実績があること。

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、まちづくり関連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。

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。

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。

「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。

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。

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。

6 選定方法

6 - 1 日程（予定）

実施要領等の公表	令和6年1月10日(水)～令和6年2月9日(金)
質問受付期間	令和6年1月10日(水)～令和6年1月29日(月)
質問に対する回答	令和6年2月2日(金)
参加申込・企画提案書等提出書類の受付期間	令和6年1月10日(水)～令和6年2月9日(金)
参加辞退届提出期限	令和6年2月9日(金)
一次審査結果発送	令和6年2月28日(水)
二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	令和6年3月14日(木)
二次審査結果発送	令和6年3月18日(月)

6 - 2 応募方法（参加申込書の提出）

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。

プロポーザル実施要領および参加申込書の書式は、下記の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/kamishaku/index.html>

受付期間

令和 6 年 1 月 10 日(水)～令和 6 年 2 月 9 日(金)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 12 時から 13 時までを除く。

提出方法

電話による事前連絡をした上で、提出場所に持参（郵送不可）

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 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

提出書類

次の書類を提出すること。

提出書類		提出部数
事業提案に関する書類	企画提案書（3 年分（各年度概算経費含む）表紙含め A 4 用紙両面 6 枚以内）	8 部
	会社実績調書（様式第 2 号）	8 部
	業務実施体制（様式第 3 号）	8 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）	8 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 年分）（様式第 5 号）	8 部
	情報セキュリティに関する調査票（様式第 6 号）	8 部
	見積書（令和 6 年度分）	8 部
法人の資格等に関する書類	会社組織図	8 部
	会社概要	8 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

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
---	----

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。

質問期間 令和6年1月10日(水)～令和6年1月29日(月) 午後5時まで
 期限を過ぎた質問は受け付けない。

質問方法 電子メール

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)水梨・坊野・佐々木
 電話 03-5984-1053(直通) 電子メール EN-MACHI02@city.nerima.tokyo.jp

回答方法 令和6年1月29日(月)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6年2月9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6年2月28日(水)(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6年3月14日(木)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、本業務を受注した際に主な担当となる者とし、2名以内とする。

(会場の都合上、見学者も含めて2名以内とする。)

審査結果は、令和6年3月18日(月)(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表のとおり。

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

二次審査

評価項目	評価の視点
会社実績、実施体制、その他は一時審査と同内容	
受託への意欲 および熱意	・ 受託への意欲および熱意
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	・ 担当者評価
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

業務に関する資料は、参加申込書提出時に貸与する。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6年2月9日（金）午後5時）までに、必ず返却およびデータを消去すること。

【業務に関する資料】

令和2年度（2020年度）上石神井駅周辺地区まちづくり推進業務支援委託報告書

令和3年度（2021年度）上石神井駅周辺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）上石神井駅周辺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 HP 掲載資料）

上石神井駅周辺のまちづくり

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

かみしゃくニュース

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kamishaku/kamishakunews.html>

練馬区における外環に関する動きについて

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kokyokotsu/kunai_doro/gaikan.html

八の釜憩いの森の保全措置方針 等

国土交通省 東京外かく環状国道事務所のホームページからの掲載

練馬区における外環の地上部街路（外環の2）に関する動きについて

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kokyokotsu/kunai_doro/gaikan2.html

東京都建設局のホームページでは、令和3年6月に現況測量に着手した新青梅街道から前原交差点の区間に関する事業概要などが掲載

○ 鉄道（連続立体交差事業など）

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/railwayanoter/index.html>

西武鉄道新宿線（井荻駅から西武柳沢駅間）連続立体交差化計画などについて

西武新宿線（井荻駅～東伏見駅付近）の連続立体交差化について

計画・報告・方針など

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

グランドデザイン構想、第2次みどりの風吹くまちビジョン（練馬区版総合戦略）、各施策ごとの事業計画や方針

統計・調査

<https://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（統計・調査）、練馬区統計書、各種統計調査 等

まちづくり・都市計画

<https://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 等

区政情報

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

区政の様々な情報

8 契約優先候補者との協議

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。

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もの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

本件については、「プロポーザル方式による業者選定情報に係る情報公開基準」に基づき公開する。また、個人情報の保護・管理および情報セキュリティ水準の確保については、「受託情報の保護および管理に関する特記事項」による。

10 その他事項

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。

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。

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。

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。

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。

提案書類等で用いる言語は日本語、通貨は日本円とする。

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。

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。

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)水梨・坊野・佐々木

〒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：03-5984-1053(直通)

電子メール：EN-MACHI02@city.nerima.tokyo.jp

区域図

上石神井駅周辺地区【約 53 ha】

