

(仮称)大泉町駅予定地周辺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 大江戸線延伸推進課

1 目的

本要領は、「(仮称)大泉町駅予定地周辺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にあたり、必要な事項を定めるものである。

2 業務概要

件名

(仮称)大泉町駅予定地周辺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8年3月31日まで

対象区域

(仮称)大泉町駅予定地周辺地区(約20ha)(別添1のとおり)

令和7年度(2025年度)概算経費

8,929,250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7年(2025年)第一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。

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(仮称)大泉町駅予定地周辺まちづくり推進業務支援委託に関する企画提案書等の評価を行い、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 地区の現状と業務の経過

3-1 地区の現状

大江戸線の延伸(光が丘から大泉学園町方面)について、東京都は、平成27年7月「広域交通ネットワーク計画」を取りまとめ、優先的に検討すべき路線に選定した。また、平成28年4月に国の諮問機関である交通政策審議会の答申として「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」が示され、大江戸線の延伸(光が丘～大泉学園町)は「進めるべき」6つのプロジェクトの1つに選ばれた。令和6年1月に公表した『『未来の東京』戦略 version up 2024』でも、大江戸線の延伸について、「関係者と事業化について協議・調整を進める」ものと位置付けられている。

区では、大江戸線延伸の導入空間となる補助230号線の整備に合わせて、まちづくりに取り組んでおり、本地区を含む大泉町三丁目地区では、平成28年10月に「補助230号線大泉町三丁目地区地区計画」を都市計計画決定している。

3-2 業務の経過

(仮称)大泉町駅予定地周辺では、大江戸線の延伸を見据えて、令和6年度に基礎調査委託

を実施している。基礎調査委託では、交通広場予定地から概ね 300mの範囲を目途に現況調査を実施したほか、交通広場の整備に関する課題（外環、補助 230 号線掘割、もみじ山公園）や交通広場周辺道路（補助 230 号線、既存区道（外環側道含む））の交通処理および整備に関する課題の整理等を行っているところである。

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）

本業務は、補助 230 号線の開通と（仮称）大泉町駅の開業を見据えた駅周辺の基本構想作成と、基本構想作成に必要な住民との合意形成活動等を行う。また、基本構想の実現に向けた基本計画（案）の検討も行う。提案内容は、下記事項を盛り込むこととし、区が想定する令和 7 年度から令和 9 年度までの委託内容（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、効率的な提案とすること。

（ 1 ）基本構想および基本計画の検討方法について

駅周辺の基本構想作成にあたり、重視すべき観点と手順の具体的な提案

基盤整備について実現可能な計画となるための具体的な提案

駅周辺イメージの提案（補助 230 号線の開通および（仮称）大泉町駅開業時点）

～ を提案するにあたり、下記事項を考慮すること。

- ・交通広場整備、外環側道未整備区間の開通、周辺道路の再編
- ・地形、補助 230 号線（掘割部を含む）との交差点形状、外環本線への影響
- ・駅周辺のみどりとの融合
- ・外環の 2 などが完成した際の新たな南北交通軸との結節

（ 2 ）住民との合意形成活動について

区は、住民との合意形成の場としてまちづくり検討組織の設立を想定している。参加者の関心を高め、活発で建設的な議論を行うための手法と進め方（開催頻度等）について提案すること。

（ 3 ）進め方（スケジュール）について

基本構想策定から基本計画策定までのスケジュール（基本構想〇年、基本計画〇年等）

基盤整備やまちづくりに関する検討ステップ

（ 4 ）その他

令和 7 年度から令和 9 年度までの工程計画と、年度ごとの概算費用も含め提案すること。

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業務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事項

5 - 1 参加資格

つぎの条件をすべて満たすこと。

練馬区における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または同種の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（業務に該当する部門・科目）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

つぎのいずれかの事項に該当する場合は、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）第 2 条に定め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、消費税およ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）

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 募集要領等の公表 | 令和 7 年 1 月 7 日（火）～令和 7 年 2 月 7 日（金） |
| 参加申込書受付期間 | 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 20 日（月） |
| 質問に関する回答（HP に掲載） | 令和 7 年 1 月 24 日（金） |
| 企画提案書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 25 日（火） |
| 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング） | 令和 7 年 3 月 13 日（木） |
| 二次審査結果発送 | 令和 7 年 3 月 24 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/oedo/index.html>

- 提出書類 ・参加申込書（1部）（様式第1号）
 ・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）
- 提出方法 プロポーザル参加申込書を下記提出場所へ持参すること。（郵送不可）
- 提出場所 練馬区役所本庁舎16階 4番窓口
 都市整備部 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係
 電話：03-5984-1584（直通）
- 受付期間 令和7年1月7日（火）～令和7年2月7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時を除く。

6 - 3 企画提案書等提出書類の提出

参加申込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、提出方法および提出場所は応募方法と同様とする。

受付期間 令和7年1月7日（火）～令和7年2月7日（金）の午前9時から午後5時まで。
 ただし、土曜日、日曜日、祝休日を除くおよび平日の12時から13時を除く。

提出書類 つぎの書類を提出すること。

| 提出書類 | | 提出部数 |
|----------------|---|------|
| 関する書類 事業提案に | 企画提案書（3カ年分、表紙を含めA4用紙両面4枚以内、文字は11ポイント以上とする。） | 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 |
| | 雇用関係が確認できる書類（健康保険被保険証または住民税特別徴収税通知の写しなど） | 1部 |
| | 業務工程表（3カ年分、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（3カ年分） | 9部 |

| | | |
|------------------|--|----|
| 法人の資格等に 関する書類 | 会社組織図 | 9部 |
| | 会社概要 | 9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 |
| | 直近の決算に係る財務諸表 | 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 |

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 - 4 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7年1月7日(火)～令和7年1月20日(月) 午後5時まで

質問方法 電子メール

担当部署 練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係
(担当) 乗田・山本・森

電話 03-5984-1584(直通) メール ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp

回答方法 令和7年1月24日(金)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。

6 - 5 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)午後5時までに参加辞退届（様式第8号）を提出する。

6 - 6 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25日(火)（予定）までに書面により発送する。

6 - 7 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13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で、評価が最も高い者を契約優先候補者とする。

選考時間

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

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3名以内とする。
（JVの場合は4名以内とする。）

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 プレゼンテーション時に新たな資料を配付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ケーブルは区で用意するが、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 プレゼンテーション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。

審査結果

令和7年3月24日(月)（予定）までに書面により発送する。

6 - 8 説明会

本案件について、説明会は開催しない。

6 - 9 評価項目

評価項目については下表のとおり。

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、その他は一次審査と同内容 | |
| 受託への意欲・熱意 | ・ 積極性、前向きな姿勢 |
| 企画提案 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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およびヒアリング | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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の目的以外での使用を禁止し、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)午後5時まで）に、必ず返却およびデータを消去すること。

【事業に関する資料】

- ・ 練馬区の土地利用（令和6年3月）
- ・ 沿道まちづくりだより（平成19年～平成29年）
- ・ (参考資料) まちづくり協議会での検討のまとめ
- ・ 大泉町三丁目地区 まちの将来像
- ・ 外環上部利用および大江戸線に関する基盤整備（区想定）
- ・ 補助230号線 側道整備計画説明会資料（平成23年2月開催 東京都第四建設事務所）

7 - 2 資料の閲覧（当区 HP 掲載資料）

大江戸線延伸地域のまちづくり

- ・ 大泉町三丁目地区のまちづくり・都営大江戸線の延伸について
- ・ 大江戸線延伸地域のまちづくり等

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

計画・報告・方針

- ・ グランドデザイン構想、第3次みどりの風吹くまちビジョン（練馬区版総合戦略）等

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

統計・調査

- ・練馬区統計書、世帯と人口等

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

まちづくり・都市計画

- ・都市計画図（用途地域等・都市施設等）まちづくり条例、都市計画マスタープラン等

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

○水害に備える

- ・練馬区水害ハザードマップ、練馬区土砂災害ハザードマップ

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/bosai/suigai/index.html>

区政情報

- ・区政の様々な情報

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

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、「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 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係

(担当)乗田、山本、森

〒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 4番窓口

電話：03-5984-1584（直通） Mail：ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp

対象区域

(仮称)大泉町駅予定地周辺地区(約20ha)



委託内容（案）

【令和7年度の業務内容】

権利関係調査（公図等の転写、土地の登記記録調査等）

基本構想の検討

ア 交通広場とその周辺の基盤整備に関する検討

- ・交通広場
- ・外環側道
- ・周辺道路

イ 下記事項を考慮したまちづくりに関する検討

- ・地域課題（生活利便性の向上、道路沿道の街並み、地区内の主要経路等）
- ・地域特性
- ・まちの活性化

住民との合意形成活動

ア まちづくり検討組織等の企画、運営補助

まちづくり検討組織に係る会議等を円滑かつ効率的に運営するための企画、立案や必要な資料作成等に関する補助業務（年3回程度）

イ 駅周辺まちづくりだよりの作成、印刷、配布

まちづくり検討組織での検討状況やまちづくりに関する進捗状況等を周知するための沿道まちづくりだより等の作成、印刷、配布（約1,800部、年3回程度）

駅開業に合わせたスケジュール（案）の作成

まちづくりにおける都市計画変更等各手続きのタイミングや、設計、工事等、鉄道事業に合わせた全体スケジュールの作成

イメージ図の作成

将来像を区民にわかりやすく伝える資料の作成

関係機関協議の支援

東京都（交通局、建設局）

道路管理者（NEXCO、東京都第四建設事務所、練馬区土木部）

【令和8年度～令和9年度の業務内容】

1 基本構想策定

基本構想の検討結果を踏まえ、基本構想を策定

2 基本計画（案）の検討

基本構想の実現に向けた基本計画（案）の検討

3 住民との合意形成活動

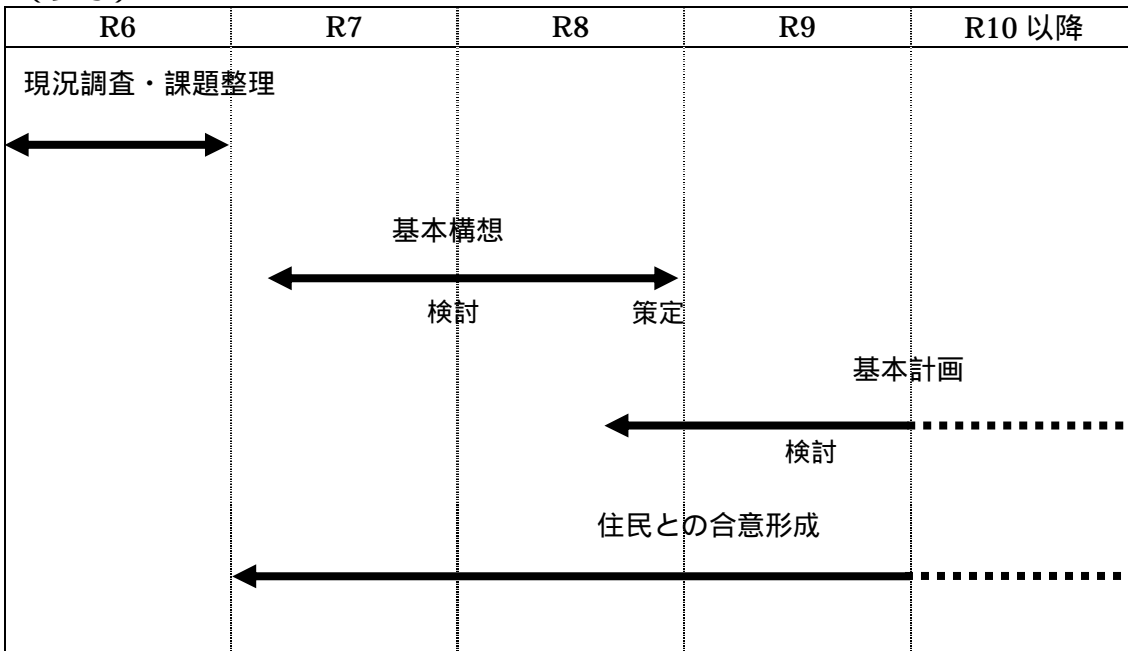
- ・まちづくり検討組織等の企画、運営補助（年4回程度）
- ・駅周辺まちづくりだよりの作成、印刷、配布（約1,800部、年4回程度）

4 関係機関協議の支援

東京都（交通局、建設局）、警視庁

道路管理者（NEXCO、東京都第四建設事務所、練馬区土木部）

(参考)



(沿道まちづくりたより配付範囲(約45ha))

