

武蔵関駅周辺地区・上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）

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5年12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

「武蔵関駅周辺地区・上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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ものとする。本要領は、その必要な事項を定めるものとする。

2 業務概要

(1) 件名

武蔵関駅周辺地区・上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり推進業務支援委託

(2) 期間

契約締結日の翌日から令和7年3月31日まで

(3) 対象区域

武蔵関駅周辺のまちづくりを検討する範囲 約81ha（別添1のとおり[11P]）

武蔵関駅北口駅前街区（別添2のとおり[12P]）

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）約24ha（別添3のとおり[13P]）

(4) 業務内容

仕様書案（別紙1）による。

なお、プロポーザル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。

(5) 令和6年度(2024年度)概算経費

武蔵関駅周辺地区 12,855,700円
（いずれも消費税含む） 上井草駅周辺地区（下石神井四丁目） 2,394,810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た時に効力を生じるものとする。

(6) 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武蔵関駅周辺地区・上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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

3-1 武蔵関駅周辺地区

当地区は、平成22年5月に町会・商店会・公募委員等で構成する武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会を設立し、まちの課題やまちづくりの方針等について検討を重ねてきた。まちづくり協議会は、平成24年5月、これまでの検討結果を「武蔵関駅周辺のまちづくり提言書」としてまとめ、練馬区へ提出した。

区はこの提言書をもとに、平成 26 年 6 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「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、まちづくりの指針として活用するとともに、構想に位置付ける西武新宿線の立体化や都市計画道路補助 230 号線、石神井川河川改修事業などの取組を進めてきた。

また、地域の皆様と平成 27 年度からは駅前空間のあり方について検討を進め、令和 3 年 11 月に交通広場の都市計画を決定した。現在、都市計画事業認可に向けて手続きを進めている。加えて、令和元年度からは北口駅前街区（別添 2）において建築物の共同化に向けたアンケート調査や勉強会を開始するとともに、令和 2 年度からは武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会でまちづくりルールを検討を進めており、令和 5 年度からはまちづくり協議会の部会で補助 135 号線沿道の街並み検討を行っている。令和 6 年度に地区計画素案作成を行い、令和 7 年度に原案作成および都市計画決定を行う。

3-2 上井草駅周辺地区

当地区は、平成 23 年 5 月に町会・商店会・公募委員等で構成する上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり協議会を設立し、まちの課題やまちづくりの方針等について検討を重ねてきた。平成 25 年 3 月、これまでの検討結果を「上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書」としてまとめ、練馬区へ提出した。

区はこの提言書をもとに、平成 26 年 11 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「上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり構想」を策定し、上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）のまちづくりの指針とし、その実現に向けた取組を進めている。

平成 27 年度から、下石神井商店街通り（私道）および商店街通りに接する道路（私道）の整備を目指し、現地調査や公道化するための課題を整理した。また、令和元年度からは、地域住民の方々と今後のまちづくりについて意見交換を行っている。より多くの地域の方から意見を伺うため、令和 3 年度からまちづくり広場を開催している。まちづくり広場では、まちの将来イメージの実現に向けた、アンケート調査を行っている。引き続き令和 6 年度もまちづくり広場を開催し、地区計画の検討につなげていく。令和 7 年度に地区計画素案作成を行い、令和 8 年度に原案作成および都市計画決定を行う。

また、この地区のまちづくりでは、駅前の交通環境の向上なども大きな課題となっており、上井草駅の所在地である杉並区と十分な連携を図って進めている。

3-3 これまでの委託概要の抜粋および令和 5 年度の委託内容について（参考）

別添 4、別添 5 のとおり

4 提案内容（令和 6～8 年度の 3 年間で求めている企画提案書の概要）

これまでの区の実施を踏まえ、まちづくり構想区域内における「整備方針」および具体的な「整備計画」を提案する。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、仕様書案（別紙 1）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。

【武蔵関駅周辺地区】

当地区においては、既存商店街、西武新宿線連続立体交差事業および都市計画道路（補助230号線、区画道路8号線、練自歩3号線、補助135号線）を活かした駅周辺の回遊性を向上する施策や、石神井川のうるおいや地域のみどりを活かしたまちづくりについて具体的な提案があると良い。

① 地区計画等の規制誘導策

（現在、令和7年度の都市計画決定を目指して検討中）

- ・計画（地区整備計画）区域の設定
- ・具体的な規制誘導の内容
- ・スケジュール
- ・地域の検討組織における、検討内容の企画、立案および運営の補助
- ・地域住民の意向把握手法および合意形成補助
- ・その他、都市計画手続きの支援（関係機関協議、都市計画図書の作成）等

② 北口駅前街区（別添2）のまちづくり

- ・区の上位計画に沿った街並みの形成（生活拠点）
- ・地域の特性を活かし、賑わいと魅力あふれる駅前空間の創出を実現する駅前まちづくり手法
- ・権利者組織設立を目指した権利者の意向把握手法および合意形成補助

【上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）】

当地区においては、住環境の保全を目的としたまちづくりについて効果的な提案があると良い。

地区計画の規制誘導策（特に地区施設）

- ・地域の住民の意向の把握手法の検討および合意形成補助
- ・地区施設道路沿道の権利者の意向把握支援
- ・その他、都市計画手続きの支援（関係機関協議、都市計画図書の作成）等

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項に基づき更正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5年12月25日（月）～令和6年1月31日（水）
質問受付期間	令和5年12月25日（月）～令和6年1月25日（木）
質問に対する回答（HPに掲載）	令和6年1月29日（月）
企画提案書類等提出書類の受付期間	令和5年12月25日（月）～令和6年1月31日（水）
参加辞退届提出期限	令和6年1月31日（水）
一次審査結果発送	令和6年2月16日（金）
二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	令和6年3月4日（月）
二次審査結果発送	令和6年3月6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いずれかの練馬区ホームページからダウンロードすること。

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

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

- (1) 受付期間 令和5年12月25日（月）～令和6年1月31日（水）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
事業提案に関する書類	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）	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ヵ年分）（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

(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5年12月25日（月）～令和6年1月25日（木）

※ 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）山下・菅谷

電話 03-5984-1058（直通） 電子メール EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

(4) 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1月31日(水)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16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6年3月4日(月)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6年3月6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

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1月31日（水）まで）に、必ず返却およびデータを消去すること。

【連続立体交差事業および沿線まちづくり全般】

- ・武蔵関駅周辺における基盤整備事業スケジュール（想定）
（西武新宿線連続立体交差化計画、武蔵関駅交通広場、補助230号線他）
- ・西武新宿線連続立体交差事業に関連する交通広場計画・道路計画および沿線各駅周辺のまちづくりについて
- ・武蔵関駅周辺地区まちづくりのオープンハウス（令和4年度）

【武蔵関駅周辺地区】

地区計画等まちづくりルールを検討する組織に関する資料

- ・武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会資料（計14回分）
- ・補助135号線沿道のまちづくり検討部会資料（計1回分）

建築物共同化を検討する組織に関する資料

- ・武蔵関駅北口駅前街区まちづくり勉強会資料（計10回分）

【上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）】

まちづくり広場に関する資料

- ・まちづくり広場資料（4回分）

7-2 資料の閲覧（当区ホームページ掲載資料）

- ・武蔵関駅周辺地区のまちづくり

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

説明会等、重点地区まちづくり計画、重点地区まちづくり計画を検討する区域、まちづくり協議会、武蔵関駅前まちづくりかわら版、アンケート調査

- ・武蔵関駅まちづくりニュース

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/sebushinjuku/musashiseki_news.html

- ・上井草駅周辺地区のまちづくり

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

説明会等、重点地区まちづくり計画、重点地区まちづくり計画を検討する区域、まちづくり協議会、アンケート調査

- ・上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくりニュース

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kamiigusaeki/kamiigusa_news.html

- ・計画・報告・方針

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

グランドデザイン構想、第二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)山下・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：03-5984-1058(直通)

電子メール：EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

別添 1

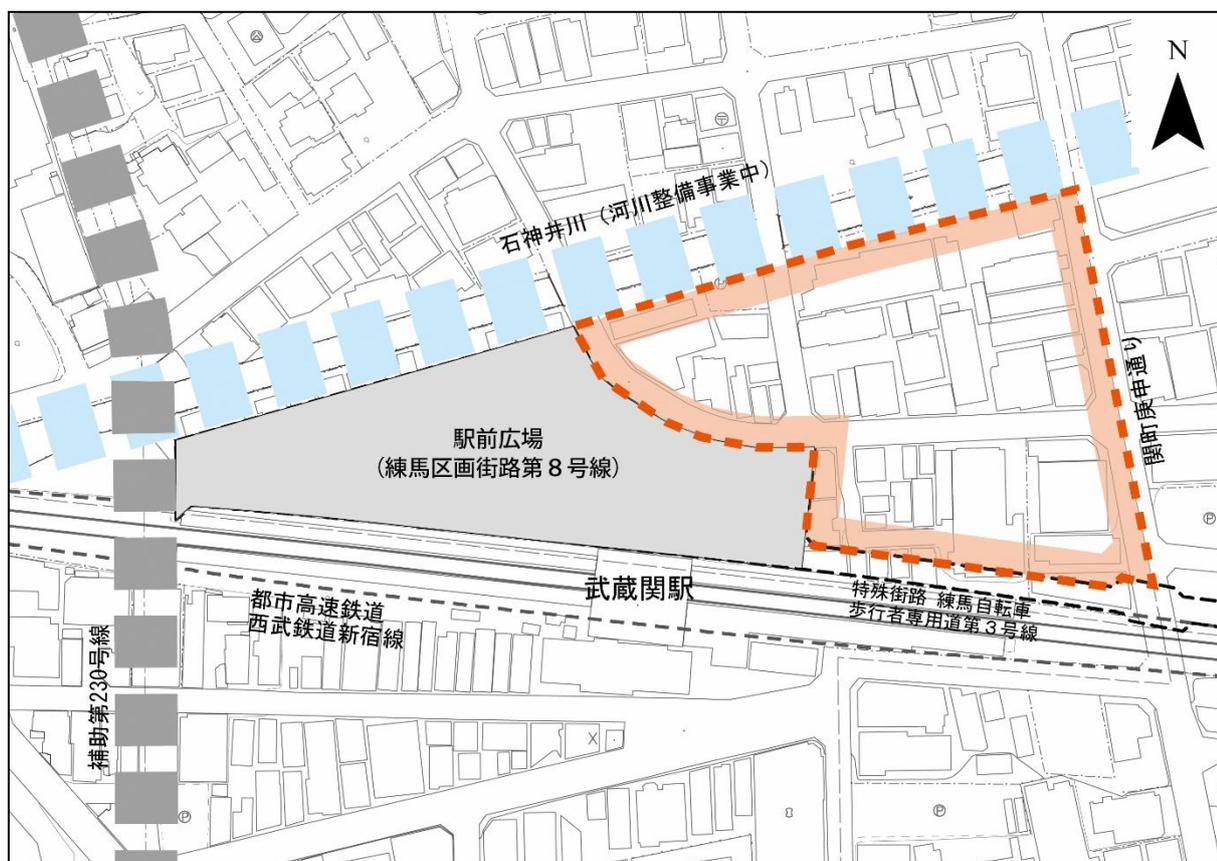
区域図

武蔵関駅周辺のまちづくりを検討する範囲【約 81 ha】



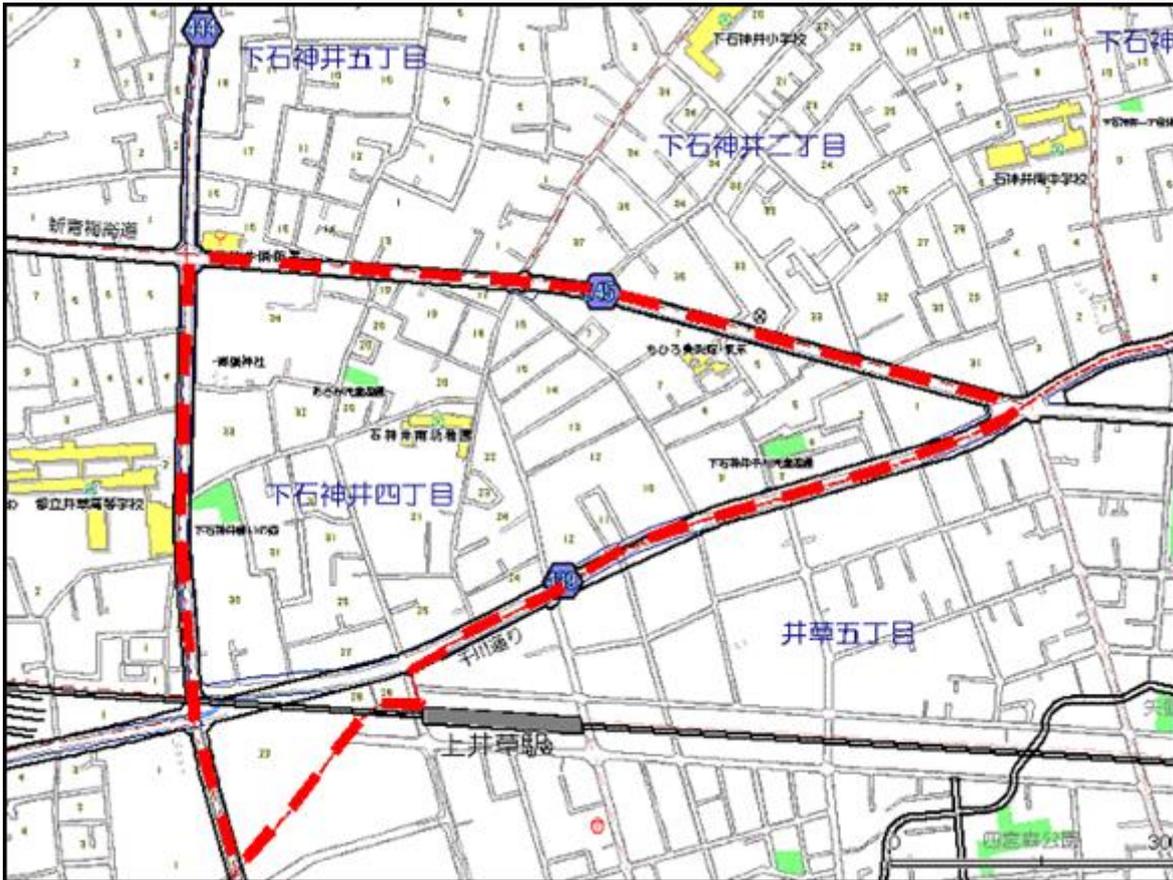
区域図

武蔵関駅北口駅前街区



区域図

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）【約 24 ha】



【武蔵関駅周辺地区】

平成 22 年度

- ・まちづくり協議会の設立、まちづくり提言書の作成に係る地域住民等の意向把握等

平成 23 年度

- ・まちづくり協議会の運営支援、事業化手法および合意形成方法の検討
- ・まちづくり提言書の作成に係る地域住民等の意向把握等
- ・武蔵関駅周辺地区まちづくり構想素案の検討

平成 24 年度

- ・武蔵関駅周辺地区まちづくり構想の作成補助
- ・まちづくり協議会等の開催・運営補助
- ・過年度の調査結果を踏まえた駅周辺地区のまちづくりの検討

平成 25 年度

- ・武蔵関駅周辺地区まちづくり構想の作成補助、権利者調査（地元説明会開催のため）
- ・過年度の調査結果を踏まえた駅周辺地区のまちづくりの検討

平成 26 年度

- ・武蔵関駅周辺地区まちづくり構想の作成補助
- ・過年度の調査結果を踏まえた駅周辺地区のまちづくりの検討

平成 27 年度

- ・駅前空間の創出と駅周辺のまちづくり
- ・検討組織の設立、先行事例の見学会、地権者の意向調査
- ・構想の実現に向けた事業区域および事業手法の検討

平成 28 年度

- ・構想の実現に向けた事業手法の検討、まちづくり推進会の運営補助

平成 29 年度

- ・構想の実現に向けたまちづくりの検討等、地元組織の設立、運営補助

平成 30 年度

- ・構想の実現に向けたまちづくりの検討等、交通広場・側道権利者の意向調査
- ・オープンハウスおよび都市計画素案（原案）説明会の資料作成支援

平成 31 年度

- ・構想の実現に向けたまちづくりの検討等
- ・交通広場や建築物共同化地権者の意向調査、アンケート調査、地元組織の設立準備
- ・オープンハウスおよび都市計画案説明会の資料作成支援

令和 2 年度

- ・構想の実現に向けたまちづくりの検討等
- ・まちづくり協議会、建築物共同化勉強会の運営補助

令和3年度～令和5年度

- ・ 構想等の実現に向けた各事業手法の検討
- ・ 地元への合意形成活動支援

【上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）】

平成23年度

- ・ 現況調査、住民意向調査、まちづくり協議会の運営支援

平成24年度

- ・ 現況および関連調査等
- ・ (仮称) 上井草駅周辺地区まちづくり構想(案)の作成補助
- ・ まちづくり協議会等の開催・運営補助

平成25年度

- ・ (仮称) 上井草駅周辺地区まちづくり構想(案)の作成補助
- ・ 権利者調査(地区外権利者を含む。「まちづくり構想」に住民等の意見を反映させる地元説明会開催のため。)
- ・ 過年度の調査結果を踏まえた駅周辺地区のまちづくりの検討
- ・ まちづくり協議会等の開催・運営補助

平成26年度

- ・ (仮称) 上井草駅周辺地区まちづくり構想の作成補助
- ・ 過年度の調査結果を踏まえた駅周辺地区のまちづくりの検討

平成27～28年度

- ・ 構想の実現に向けた事業手法の検討

平成29～令和2年度

- ・ 構想の実現に向けたまちづくりの検討等

令和3年度～令和5年度

- ・ 構想等の実現に向けた事業計画の検討
- ・ 地元への合意形成活動支援

令和 5 年度の委託内容（参考）

武蔵関駅周辺地区

- (1) 構想等の実現に向けた各事業手法の検討
 - ア 地区計画等の検討および都市計画手続きに向けた支援
 - イ 駅北口駅前街区における建築物の共同化検討
- (2) 地元への合意形成活動支援
 - ア オープンハウスの資料作成・運営支援（1回 2日程度）
 - イ まちづくり協議会の運営支援（4回程度）
 - ウ 建築物共同化勉強会の運営支援（4回程度）
 - エ 地区整備計画にかかる関係者への個別対応支援
 - オ まちづくりニュース等の作成・発行（3回程度）

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）

- (1) 構想等の実現に向けた事業計画の検討
- (2) 地元への合意形成活動
 - ア まちづくり広場の運営支援（1回程度）
 - イ まちづくりニュースの作成・発行（2回程度）