

保谷駅周辺地区

まちづくり推進業務支援委託に係る

プロポーザル実施要領

平成 30 年 1 月

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

## 1 目的

本要領は、「保谷駅周辺地区まちづくり推進業務支援委託」についての適正な事業者の選定を、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 保谷駅周辺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平成 31 年 3 月 29 日（予定）
- (3) 対象区域 保谷駅周辺地区（別添区域図 1. 2 のとおり）
- (4) 平成 30 年度概算経費（予定金額） ¥7,790,148（消費税含む）

本件経費については、予算の審議前のため額が変動することがある。また、平成 30 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が生じるものとする。

- (5) 契約について

本プロポーザルは、3 年間にわたる保谷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書の提出を求めて評価を行い、平成 30 年度の契約優先候補事業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、前年度の業務実績状況等を勘案し、引き続き 2 回まで随意契約を行う。

## 3 業務の経過

### 保谷駅周辺地区

当地区は、練馬区の西の玄関口である保谷駅周辺におけるまちづくりを行う地区である。平成 27 年 9 月に保谷駅周辺地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設立し、地区の抱える課題を整理するとともに、まちづくりの方向性について検討を重ねてきた。平成 29 年 2 月には、協議会での検討の成果を、「提言書」として取りまとめ、区に提出されたところである。

区は「提言書」をもとに、まちづくりにおける状況の変化や上位計画の改定等を踏まえ、重点地区まちづくり計画を策定する前段で、地域の実情に合わせたまちづくりを段階的に進めるために、特に重点的かつ積極的にまちづくりを推進する地域を定めるものである「まちづくりの方針」を定めることとしている。

また、保谷駅前通り沿道においては、現況把握のための調査を行い、調査結果を検討することで、地域にふさわしい街並みルール策定に向けた検討を進めている。

### 【これまでの委託概要】（抜粋）

平成 25 年度

- ・地区の現況調査と課題の抽出

平成 26 年度

- ・まちづくり準備会の開催
- ・地域住民へのアンケート調査

平成 27 年度

- ・まちづくり準備会の開催
- ・まちづくり協議会の設立
- ・まちの課題の抽出

平成 28 年度

- ・まちづくり協議会における検討
- ・提言の取りまとめ

平成 29 年度

- ・提言の内容の検討（現況調査など）
- ・まちづくり方針の決定（予定）

#### **4 業務の内容（平成 30～32 年度 3 年間の業務で求めている企画提案書の概要）**

当地区では、平成 29 年 2 月に、保谷駅周辺地区まちづくり協議会から「保谷駅周辺地区まちづくり提言書」が提出された。区では、この提言書をもとに、具体的なまちづくりの工程を「みどりの風吹くまちビジョン アクションプラン」（平成 30 年 3 月策定予定。現在、素案を区HPで公開中）に 3 つの取り組みとして示し、まちづくりを進めて行くこととした。

補助 156 号線沿道のまちづくりについては、重点地区まちづくり計画の策定を目指し、「まちづくり検討組織」を設立し、沿道にふさわしいまちづくりの検討を進めて行く。

駅前地区のまちづくりについては、都道沿道の歩行環境の改善に向けた取り組みを含め、街並みルールの策定に向けた取り組みを進めて行く。

住環境づくりについては、みどりの活用と保全に向けた取り組みについて、上位計画を踏まえた検討を進めて行く。

プロポーザル後、選定された事業者の企画提案書をもとに、区と受託事業者間の協議により業務内容の詳細について仕様書を作成し決定する。

##### **4-1 平成 30 年度の業務内容（予定）**

###### **(1) 補助 156 号線沿道のまちづくり**

ア 都市計画道路沿道に適したまちづくり手法を検討し取りまとめる。また、沿道の将来イメージを住民と共有するための資料を作成する。

イ 「まちづくり検討組織」準備会等の開催・運営補助を行う。（2 回程度）

ウ 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定・公表に係る資料（位置図・区域図等）の作成を行う。

(2) 駅前地区のまちづくり

都道 233 号線沿道のまちづくりルール策定に向けて、以下の取り組みを行う。

ア 前年度に実施した調査や地域住民の意向を踏まえ、当該地区にふさわしいまちづくりルールを検討し取りまとめる。更に、その実現手法について検討し提案する。

イ まちづくりルールに関する、勉強会の開催・運営補助を行う。（2 回程度）

(3) 住環境づくり

ア 農地・緑地について、来年度改定予定の「練馬区みどり基本計画」を見据え、農の風景育成地区制度や改正生産緑地法等による新たな制度を活用し、重点的に維持・保全するエリアの選定案を取りまとめる。

(4) 上記 (1) ～ (3) に加え、関係機関協議等に必要な資料の収集・作成は適宜行う。

(5) 打合せ協議

打合せ協議は、作業の進捗に合わせて適宜行うものとする。実施する際は、事前に必要な資料を作成し、実施後は速やかに打合せ記録簿を作成し提出する。

(6) 合意形成活動の支援

別添区域図 1 の区域内で行う、説明会等（保谷駅周辺地区まちづくり協議会）の開催・運営補助を行う。（1 回）

(7) 広報誌等の印刷・配布（年 2 回程度）

ア 1 回目は 12,000 部、2 回目は 6,800 部印刷する。

イ 紙面量については、A3 両面二つ折りを基本に区と協議のうえ決定すること。

ウ カラー印刷とする。

エ 1 回目は、2 業務概要 (3) 対象区域の別添区域図 1. 2 の範囲に対し全戸配布（ポスティング）する。2 回目は、別添区域図 2 の範囲に対して全戸配布（ポスティング）する。更に、1 回目、2 回目とも地区外権利者に対しては、郵送配布すること。配布に当たり、送付状が必要な場合は、区と協議のうえ添付すること。

オ 配布後、残部については区に納品し、速やかに配布結果報告書を提出する。

(8) ホームページ更新用ファイルの作成

(9) 報告書の作成

#### 4-2 資料の提供

(1) 当区公式ホームページから入手可能なものについて以下、例示する。

※【主な内容】は、関連すると思われる資料名を抜粋して掲載している。

○保谷駅周辺のまちづくり

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/houya/88.html>

【主な内容】

これまでのまちづくりの経過や、まちづくり協議会の活動および保谷駅周辺地区

まちづくり提言書、ニュース、アンケート調査結果、関連事業 等

○計画・報告・方針

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

【主な内容】

みどりの風吹くまちビジョン（練馬区版総合戦略）、  
練馬区基本構想（平成 21 年 12 月策定）、各施策の事業計画や方針、報告 等

○統計・調査

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

【主な内容】

オープンデータ、世帯と人口（人口統計）、平成 27 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>

【主な内容】

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、練馬区の道路網計画 等

○区政情報

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

※区政の様々な情報を掲載。

- (2) プロポーザル参加申込書を提出した業者へ、データを送付するものについて以下、例示する。

○商業ゾーンにおける現況調査結果（平成 29 年度実施）

- |        |  |
|--------|--|
| ア 受付期間 | 平成 30 年 1 月 19 日（金）～平成 30 年 2 月 2 日（金）   |
| イ 送付方法 | プロポーザル参加申込書に記載された担当者メールアドレスに対して、大容量ファイル転送システムにより送付する。<br>なお、参加申込書の提出から 3 営業日以内に送付する。 |
| ウ その他  | 当該データは本プロポーザルの企画提案書の作成についてのみ使用し、プロポーザル終了後は速やかに廃棄すること。                                |

## 5 参加資格および欠格条項

### 5-1 参加資格

次の条件をすべて満たすこと。

- (1) 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) 東京電子自治体共同運営サービスにおいて、「都市計画・交通関係調査業務」の営業種目の申請を行っていること。
- (3) 地域住民と地方自治体の協働による「まちづくり計画」等の策定実績を有すること。

- (4) 土地区画整理事業、再開発事業、地区計画案作成、土地利用計画案作成のいずれかの業務実績を有すること。

## 5-2 欠格条項

次のいずれかに該当する場合は、本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) 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 応募方法

### 6-1 日程（予定）

項目	期 間 等
実施要領等の公表	平成 30 年 1 月 19 日（金）～平成 30 年 2 月 23 日（金）
参加申込書の提出期間	平成 30 年 1 月 19 日（金）～平成 30 年 2 月 2 日（金）
質問受付期間	平成 30 年 1 月 19 日（金）～平成 30 年 2 月 2 日（金）
質問に対する回答	平成 30 年 2 月 7 日（水）
関係書類の提出期間	平成 30 年 2 月 7 日（水）～平成 30 年 2 月 23 日（金）
参加辞退届の提出期限	平成 30 年 2 月 23 日（金）
一次審査 結果通知発送	平成 30 年 3 月 9 日（金）
二次審査 プレゼンテーション等	平成 30 年 3 月 22 日（木）
二次審査 結果通知発送	平成 30 年 3 月 28 日（水）

### 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電子調達サービスの「競争入札参加資格審査受付票」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下記の練馬区ホームページ  
<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/houya/88.html> からダウンロードすること。

(1) 提出書類と部数

参加申込書（様式第1号） 1部

東京電子自治体共同運営電子調達サービス「競争入札参加資格審査受付票」 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16階

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

電話 03-5984-4751（直通）

(3) 提出方法

参加申込書を記入押印のうえ、上記提出場所へ提出書類を持参すること。

(4) 提出期間

日 時	備 考
平成30年1月19日（金）～ 平成30年2月2日（金）  午前9時～午後5時まで	土日祝日および 正午～午後1時の間は除く ※提出期間終了後は理由の如何を問わず 受付をしない。

### 6-3 質問回答

本業務の内容や企画提案書等に係る質問がある場合は、要旨を簡潔にまとめ、以下の受付期間中に担当部署へ電子メールにて行うこと。その場合の件名は「保谷駅周辺地区プロポーザルに係る質疑」とすること。（電話での質問には応じない。）

(1) 質問受付期間 平成30年1月19日（金）～平成30年2月2日（金）

※期限を過ぎた質問は受け付けない。

(2) 担当部署 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

電話 03-5984-4751

電子メール SEIBU06@city.nerima.tokyo.jp

(3) 回答方法 平成30年2月7日（水）にメールにて参加事業者各位に回答を送付する。

※メールが届かない場合、担当部署に問い合わせること。

### 6-4 企画提案書等の提出

参加申込書を提出した事業者は、以下のとおり企画提案書等を提出すること。

(1) 提出場所、提出方法、提出部数

提出場所および提出方法は6-2(2)、(3)と同様、提出部数は9部とする。

(2) 提出期間

日 時	備 考
平成 30 年 2 月 7 日 (水) ~ 平成 30 年 2 月 23 日 (金)  午前 9 時～午後 5 時まで	土日祝日および 正午～午後 1 時の間は除く ※提出期間終了後は理由の如何を問わず 受付をしない。

(3) 提出書類

No.	提出書類	様 式	備 考
1	会社概要	様式なし	用紙サイズ、カラー白黒等の制限なし
2	会社実績調書	様式第 2 号	
3	情報セキュリティ に関する調査票	様式第 3 号	
4	業務実施体制	様式第 4 号	
5	予定技術者の経歴 等	様式第 5 - 1 号 様式第 5 - 2 号	主任技術者用 担当技術者用
6	見積書	様式なし	平成 30～32 年度の見積書(見積内訳を含む)
7	業務工程表	様式第 6 号	平成 30～32 年度の工程
8	業務への提案	様式なし	業務内容の具体的な実施方法の概要 ※ A 4 用紙両面 10 枚以内。(表紙含む) ※ A 3 用紙の折は不可 ※ 文字ポイントは 11 ポイント以上とする。

(4) その他

- ア 提出書類 1 から 8 を一冊として、9 冊提出すること。
- イ 提出書類の再提出および記載内容の変更は認めない。
- ウ 提出書類に記載した担当者の変更は、入院、死亡、退社等の特別な理由を除き原則として認めない。
- エ 提出書類は返却しない。区の所定の保存年限を経過後に廃棄処分とする。
- オ 提出書類が以下のいずれかに該当する場合は、無効扱いとする。
  - (ア) 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。
  - (イ) 虚偽の記載をしたもの。
  - (ウ) 見積金額が予定金額を超えているもの。
- カ 参加申込書を提出した事業者で、参加を辞退する場合は、参加辞退届(様式第 7 号)を平成 30 年 2 月 23 日(金)までに西部地域まちづくり課へ持参すること。



## 6-5 説明会

本案件の説明会を行わない。

## 7 選定の方法

### 7-1 一次審査

参加資格を満たす者について、提出書類を審査し、合計点の高い順に3社程度を選定する。

### 7-2 二次審査

プレゼンテーションおよびヒアリングを行い、二次審査の評価の最も高い者を受託候補者とする。

二次審査への参加者は1社3名までとし、プレゼンテーションは、予定主任技術者が行うこと。また、プレゼンテーションは、提出した業務への提案を用いて行うこと。  
(資料の追加や電子機器の使用は認めない。)

※プレゼンテーションの持ち時間は、1社あたり35分程度(プレゼンテーション20分、ヒアリング15分)とする。

### 7-3 評価基準

【 一 次 審 査 】	
評価項目	
会社実績	・同種業務の実績
実施体制	・業務の専任性 ・技術者資格 ・要員配置の妥当性 ・同種業務の経験年数、実績
主任技術者 ・担当技術者	・同種業務の経験年数 ・同種業務の実績
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	・区内事業者である事 ・区民雇用の促進・区内事業者の活用 ・見積価格 ・情報セキュリティ

【 二 次 審 査 】	
評価項目	
会社実績	・同種業務の実績
実施体制	・業務の専任性 ・技術者資格 ・要員配置の妥当性 ・同種業務の経験年数、実績
受託への意欲・熱意	・受託への意欲・熱意
企画提案	・業務理解度 ・提案的確度 ・専門技術力 ・提案の独創性 ・住民参画 ・提案の実現性・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
その他	・区内事業者である事 ・区民雇用の促進・区内事業者の活用 ・見積価格 ・情報セキュリティ

#### 7-4 審査結果の通知

- (1) 一次審査については、平成 30 年 3 月 9 日（金）に一次審査参加事業者に個別の結果を書面で発送する。
- (2) 二次審査については、平成 30 年 3 月 28 日（水）に二次審査参加事業者に個別の結果を書面で発送する。

### 8 選定事業者との協議

選定終了後、選定事業者と区の協議により、委託の詳細な内容および契約予定金額を決定する。

選定事業者が契約締結前に、練馬区から指名停止処分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、二次審査結果において次順位の者を新たに選定事業者とすることができる。

### 9 情報公開

本件の事業者選定情報に係る情報公開は、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（別添 1）に基づき公開する。

### 10 その他の事項

- (1) 参加申込、提案書等の作成、提出、プレゼンテーションおよびヒアリングに要する

費用は参加者の負担とする。

- (2) 提出された提案書等に虚偽の記載をした場合は、無効の扱いとするとともに、虚偽の記載をした参加者に対して、指名停止の措置を行うことがある。
- (3) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標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。
- (4) 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。
- (5) 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 本プロポーザルに関する問い合わせ先

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課 まちづくり担当係

担当：酒井・尾上・羽成

電話：03-5984-4751

Mail：SEIBU06@city.nerima.tokyo.jp

区域図 1



区域図 2



# 別添 1

平成25年 3月13日  
総務部経理用地課  
総務部情報公開課

## 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

### 1 趣旨

プロポーザル方式による事業者選定は、入札方式に比べ対象業務にふさわしい事業者を選定できる一方、選定までの経過が区民から見てわかりにくいものとなっている。そこで、プロポーザル方式による事業者選定手続きについて、より一層の公正性、透明性、客観性を確保し、区民に対する説明責任を果たすため、本基準を制定する。この基準は、区内部における取扱いを定めるという意味だけでなく、プロポーザル方式により行う事業者選定に応募する者に対して事前に周知し、当該内容を了解の上応募することを条件とする。

### 2 対象となる契約案件

プロポーザル方式により、契約優先候補者を1者または数者選定する契約

### 3 公開対象文書および公開基準

対象文書名 (例示)		契約 締結前	契約締結後	
			契約者に 係るもの	非契約者に 係るもの*
提案事業者名		×	○	○
関する書類 事業提案に	参加表明書（公募型）	×	△	△
	事業提案書（企画提案書、 受注体制文書、見積書等）	×	△	×
関する書類 法人の資格に	その他提出書類（会社組織 図、会社概要、財務諸表 等）	×	△	×
採点表		×	○	○
選定実施決定書		○	○	
仕様書、募集要領（評価項目、基準含む）		○	○	
評価項目の配点等		×	○	
選定委員名簿		×	○	
優先候補者決定書		×	○	

- (注1) ○：公開、△：一部非公開情報を含む、×：非公開  
(注2) 「非契約者に係るもの\*」には、辞退者に係る情報は含まない。  
(注3) 「一部非公開情報」とは見積書における積算単価・内訳、受注体制文書における社員情報や配置内訳（常勤・非常勤の別）などをいう。  
(注4) 契約締結前であっても、契約優先候補者決定後は、提案事業者に対して自己の採点表を情報提供することができる。

#### 4 適用関係

この基準は、平成25年4月1日以降に実施するプロポーザル方式による事業者選定から適用する。

#### 5 その他

この基準における非公開情報は、練馬区情報公開条例（平成13年10月練馬区条例第61号）第7条各号に規定する非公開情報をいう。