令 和 8年 11月 6日
練　　馬　　区
土木部特定道路課

武蔵関駅交通広場および練自歩３号線事業用地取得に係る用地折衝業務および補償算定業務委託（単価契約）に係るプロポーザル募集要領

１　目的

本要領は、「武蔵関駅交通広場および練自歩３号線事業用地取得に伴う用地折衝業務および補償算定業務委託」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

武蔵関駅交通広場および練自歩３号線事業用地取得に係る用地折衝業務および補償算定業務委託（単価契約）

（２）履行期間

令和9年4月1日から令和10年3月31日まで

※ただし、成績評価の結果が良好であった場合は、最長３年（更新2回）の随意契約を行うことがある。

（３）履行場所

練馬区関町北四丁目地内　指定箇所（別紙１「案内図」参照）

（４）委託目的

本委託は、事業認可を取得した武蔵関駅交通広場および練自歩３号線（以下「本広場等」という。）の用地取得に伴う用地折衝および損失の補償算定等を行い、本広場等の用地取得の早期進捗を図ることを目的とする。

（５）事業概要

本広場等は令和３年11月26日付けで、「東京都市計画道路　区画街路練馬区画街路第8号線」（区告第552号）および「東京都市計画道路　特殊街路練馬自転車歩行者専用道第3号線」（区告第553号）として、練馬区が都市計画決定を行い、令和5年度に事業認可を取得した広場および道路である。事業中の石神井川河川改修事業および西武新宿線連続立体交差事業については東京都が、本広場等については練馬区が施行者となっている。

本広場等の計画線内に存する用地のうち、上記の東京都施行事業と競合する用地については、用地取得に関する基本協定を締結し、双方の事務分担を定めている。

（６）事業経過

令和２年度	現況測量
令和３年度	都市計画決定
令和４年度	用地測量
令和５年度	東京都知事による事業認可

（７）業務内容

本業務の内容は、次のアからスに掲げるとおりである。なお、受託者への指示および承諾行為は受託者の配置予定主任担当者に対して行うため、実施する配置予定担当技術者または配置予定業務従事者は、配置予定主任担当者の管理下において作業を行うものとする。

ア　建物等の調査

イ　建物等移転計画案の作成

ウ　建物移転料等の積算

エ　概況ヒアリング等

オ　現地踏査等

カ　関係権利者の特定

キ　補償額明細表の作成

ク　公共用地折衝方針の策定および公共用地折衝用資料の作成

ケ　権利者に対する公共用地折衝

※原則として、主任担当者、担当技術者および業務従事者のうち二人を一組とし権利者と面接すること。ただし、業務従事者のみで一組とすることは認めない。

コ　公共用地折衝後の措置

サ　移転履行状況等の確認

シ　移転履行状況等の確認後の措置

ス　その他の業務

その他の業務は、権利者からの移転に伴い必要となる情報提供の求めに対する関係機関への確認およびその情報提供等をいう。

（８）仕様書等

仕様書等については、特記仕様書に定めるとおり、「練馬区建物等調査・積算委託標準仕様書」、「練馬区用地補償総合技術業務標準仕様書」等を使用するものとする。なお、営業に関する調査および積算については、国土交通省関東地方整備局の定める「用地調査等業務共通仕様書」第105条および第109条に準拠すること。

（９）求める企画提案

企画提案の内容は、主に以下の項目とする。なお、企画提案は、令和9年度のほか、令和10年度から令和11年度を含めた３年分で行うものとする。

ア　本広場等に関する現状分析や課題認識

イ　折衝対象への取組順序

ウ　事業への協力を得られない場合の権利者への対応案

エ　スケジュールの妥当性

オ　これまでの経験を踏まえた折衝の強み

カ　独自に設定した手法

キ　本地域の特性を踏まえた折衝における事業者の強み

（例）・駅前商業地域における折衝実績

・借家との折衝実績

・集合住宅の折衝実績

・その他、困難箇所の折衝実績など

(10) 概算経費等

概算経費　　72,828,000円（税込）

※本件経費については、予算審議前のため、額が変動する場合がある。また、令和9年第１回練馬区議会定例会において、令和9年度予算が成立し、配当された時に効力を生じるものとする。

※工種単価の詳細は、別紙２「工種別内訳書」を参照のこと。

(11) 再委託の禁止

本業務について、主たる部分の再委託は認めない。

(12) その他

提案に当たっては、業務内容、運営体制、および各単価工種の見積額・各年度の概算経費を示すこと。また、各工種の単価の合計見積額および概算経費が区の予定額を超えた見積価格の提案は無効とする。

3　参加資格および欠格条項

3－1　参加資格

応募者は、次の（１）から（７）に掲げる条件を全て満たすこと。

（１）応募者は、次のア、イに掲げる受託実績を全て有すること。

ア　「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づく、木造および非木造建物の調査・補償算定業務の実績。

イ　「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づき調査・補償算定した補償内容（木造および非木造建物に係る建物移転のいずれをも含む）による用地補償総合技術業務の実績。

（２）提案書提出時において、練馬区での競争入札参加資格を有していること。

（３）本業務の履行箇所に係る被補償者との間において、資本的・人的関係がないこと。

※「資本的・人的関係がないこと」とは次のことをいう。

①会社法に基づく子会社、親会社の関係にないこと。

②応募者自身が被補償者でないこと、応募者の役員が被補償者でないことおよび応募者の役員が被補償者の役員を兼ねていないこと。

（４）「補償コンサルタント登録規程（昭和59年建設省告示第1341号）」（以下「登録規程」という。）第２条第１項の別表に掲げる全ての登録部門において登録を受けていること。

（５）本業務の実施に関し、業務の履行を司る者として、次のアからエに掲げる条件を全て満たす者１名を主任担当者として置くこと。

ア　次の（ア）の資格を有し、かつ（イ）から（エ）に掲げるいずれかの資格等を有する者。

（ア）用地取得に関する物件調査・補償算定業務および用地折衝業務の実績に関し５年以上の実務の経験を有する者であって、かつ、３年以上の指導監督的実務の経験を有する者。

（イ）登録規程第2条第1項の別表に掲げる総合補償部門に係る補償業務管理者。

（ウ）一般社団法人日本補償コンサルタント協会が定める「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程（平成3年3月28日理事会決定）」（以下「実施規程」という）第3条に掲げる総合補償部門において実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

（エ）実施規程第3条に掲げる土地調査部門、土地評価部門、営業補償・特殊補償部門、物件部

門および補償関連部門の5部門全てにおいて実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

イ　必要とされる同種業務の実績

配置予定主任担当者は、平成28年度以降に東京都内において施行され完了した、次に掲げる受託実績を全て有すること。

（ア）「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づく調査・補償算定業務の実績。

（イ）「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」（東京都建設局）に基づき調査・補償算定した補償内容（木造および非木造建物に係る建物移転のいずれをも含む）による用地折衝業務の実績。

ウ　直接的雇用関係

配置予定主任担当者は、本業務の履行期間中（契約日の翌日から業務完了まで）に、応募者と直接的雇用関係がなければならない。

なお、応募者と「直接的雇用関係」にあることを証明する資料（４－５（１）参照）を添付すること。ただし、企画提案書等の提出日までに「直接的雇用関係」が応募者と配置予定主任担当者の両者において成立していない場合には、契約締結日までに「直接的雇用関係」が成立する趣旨の資料（任意様式）を添付すること。

エ　配置予定主任担当者自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていないこと。

（６）本業務の履行に携わる配置予定担当技術者は、次のアからウに掲げる条件を全て満たす者を置くこと。

ア　次の（ア）から（エ）に掲げるいずれかの資格等を有する者

（ア）用地取得に関する物件調査・補償算定業務および用地折衝業務の実績に関し5年以上の実務の経験を有する者であって、かつ、3年以上の指導監督的実務の経験を有する者。

（イ）登録規程第2条第1項の別表に掲げる総合補償部門に係る補償業務管理者。

（ウ）実施規程第3条に掲げる総合補償部門において実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。

（エ）実施規程第3条に掲げる営業補償・特殊補償部門、物件部門および補償関連部門の3部門全てにおいて実施規程第14条に基づく補償業務管理士台帳に登録された補償業務管理士。

イ　配置予定担当技術者自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていないこと。

ウ　応募者と直接的雇用関係にあること。

（７）本業務の履行に携わる配置予定業務従事者は、次のアからウに掲げる条件を全て満たす者を置くこと。

ア　公共用地取得に関する補償業務について、３年以上の実務経験を有する者（行政機関の職員としての経験、民間コンサルタントの職員としての経験の別を問わない）。

※ 公共用地折衝を行う際は、業務従事者単独による体制で行ってはならず、業務従事者を複数名配置する場合、うち１名については、上述の資格は要しない。

イ　配置予定業務従事者自身が被補償者でないことおよび被補償者の役員を兼ねていないこと。

ウ　応募者と直接的雇用関係にあること。

３－２　欠格条項

次の（１）から（６）に掲げるいずれかの条件に該当する場合は、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）地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当する事実があった後3年経過しない者またはその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは応募代理人として使用する者でないこと。

（３）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。

（４）「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。

（５）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。

（６）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。

４　選定方法

プロポーザル参加表明書（以下「参加表明書」という。）の提出を以て参加とし、企画提案書の提出を以て選定を行う。

４－１　日程（予定）

募集要領等の公表	令和８年 11 月６日（金）
参加表明書等受付期間	令和８年 11 月６日（金）から 令和８年 11 月 20 日（金）
質問受付期間	令和８年 11 月６日（金）から 令和８年 11 月 25 日（水）
質問回答日	令和８年 11 月 27 日（金）
企画提案書類等受付期間	令和８年 11 月６日（金）から 令和８年 12 月９日（水）
参加辞退届提出期限	令和８年 12 月９日（水）まで
一次審査結果通知発送日（予定）	令和８年 12 月 15 日（火）
二次審査（プレゼンテーション）	令和８年 12 月 25 日（金）
第二次審査結果通知発送日（予定）	令和９年１月上旬頃

４－２　参加表明書等の提出

参加を希望する者は、企画提案書に先立ち、参加表明書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）を以下により提出すること。様式は、本プロポーザル募集要領と同様に、練馬区ウェブサイトからダウンロードすること。

（１）提出書類と部数

提出書類は、下表No.１～２を一つに纏めたものを『1部』提出する。

参加表明書（様式１）　　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（写し）

（裏面印鑑証明部分を含む）　　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13階

練馬区　土木部　特定道路課　事業推進係　　電話　03-5984-1338（直通）

（３）提出方法

参加表明書に記入の上、上記提出場所に持参すること。（郵送は不可）

（４）受付期間

令和8年11月6日（金）～令和8年11月20日（金）の午前９時から午後５時まで

※土日祝日および平日の正午から午後１時を除く

（５）その他

ア　上記受付期間内に参加表明書等が提出場所に到達しなかった場合は、本プロポーザルに参加することはできない。

イ　受付期間後の参加表明書等の差し替えおよび再提出は認めない。

４－３　説明会

本案件の説明会は行わない。

４－４　質問回答

応募に関する質問は、質問書（様式２）に内容を簡潔に記入の上、以下の要領で行うこと。

（１）質問期間

令和8年11月6日（金）～令和8年11月25日（水）の午前９時から午後５時まで

※期限を過ぎた質問書には回答しない

（２）質問方法

電子メール（電話での質問には応じない）

（３）担当部署

練馬区　土木部　特定道路課　事業推進係（担当）引地

電子メール　TOKUTEIDOURO@city.nerima.tokyo.jp

（４）回答方法

令和8年11月27日（金）に、応募者全員に質問者名を伏せたうえで電子メールにて回答する。

４－５　企画提案書等の提出

参加表明書を提出した者は、以下により企画提案書等を提出すること。

（１）提出書類と部数

提出書類は、下表No.1～11を一つに纏めたものを『10部』提出する。また、紙の規格はA4、文字の大きさは11ポイントを原則とする。

No.	提出書類	様　式	備　考
1	会社概要	任意様式	
2	会社組織図	任意様式	上記 No. １に含めることも可。
3	財務情報等 過去３ヵ年の決算報告書	様式３ 任意様式	
4	登記簿謄本等		区内に本店を有する場合は、それを証する公的な書類も添付すること。
5	過去３ヵ年の法人税・法人事業税および消費税の納付を証明する書類		写し可
6	参加希望者の経歴および平成 28 年度以降に完了した業務実績等	様式４	
7	配置予定主任担当者等の経歴等および平成 28 年度以降に完了した業務実績等	様式５	・保有資格の資格証等の写しを添付すること。 ・配置予定担当技術者、配置予定業務従事者は本様式を準用すること。
8	業務実施体制	様式６	
9	直接的雇用関係にあることを証明する資料		健康保険被保険者証または住民税特別徴収税額の通知書等の写しを添付すること。
10	企画提案書	任意様式	
11	見積書	任意様式	・各工種の見積単価および単価合計額 ・令和 9 年度見積額 ・令和 10・11 年度見積額（参考） ・１部は原本とし、残りはコピー可。

（２）提出場所

４－２（２）に同じ。

（３）提出方法

上記提出場所に持参すること。（郵送は不可）

（４）受付期間

令和8年11月6日（金）～令和8年12月9日（水）の午前９時から午後５時まで

※土日祝日および平日の正午から午後１時を除く

（５）その他

ア　企画提案書は、参加表明書を期限内に提出した応募者のみ受け付ける。

イ　企画提案書の作成に必要な資料等は、参加表明書を提出した応募者に別途貸与する。また、貸与した資料については、企画提案書もしくは参加辞退届の提出時に区に返却すること

ウ　企画提案書の再提出および記載内容の変更は認めない（配置予定主任担当者を除く）。

エ　企画提案書に記載された配置予定主任担当者等の変更は、病休・死亡・退職等の特別な理由がある場合を除き認めない。

オ　上記エの変更が必要となった場合は、事前に区と協議を行い区の承諾を得ること。

４－６　参加辞退

参加表明書を提出した者が参加を辞退する場合は、参加辞退届（様式７）を令和8年12月9日（水）午後５時までに特定道路課へ持参すること。

４－７　一次審査

（１）一次審査通過者の選定

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一次審査を行う。合計点の高い順に３者程度を一次審査通過とする。ただし、応募事業者数によっては書類審査を実施しない場合がある。

（２）一次審査の結果通知

審査結果は、令和8年12月15日（火）に書面により発送する。

４－８ 二次審査

（１）優先候補者の選定

一次審査を通過した者について、令和8年12月25日（金）に、企画提案書等の内容についてのプレゼンテーションおよび質疑応答に基づき二次審査を行う。練馬区の求める水準以上の提案を行った事業者の中から、二次審査の評価が最も高い者を第一優先受託候補者、次点の者を第二優先受託候補者とする。

（２）選考時間

選考時間は、１者あたり40分（プレゼンテーション20分、質疑応答20分）とする。

（３）説明者

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て４名以内とする。

（４）二次審査の結果通知

審査結果は、令和9年1月上旬頃に書面により発送する。

４－９　評価項目

評価項目については、下表のとおり。

（１）一次審査

評価項目	評価の視点
①　事業者の安定性・継続性	・売上増加率（売上持続性）・営業利益率（収益性）・労働生産性（生産性）・EBITDA有利子負債倍率（健全性）・営業運転資本回転期間（効率性）・自己資本比率（安全性）
②業務実績	・官公庁との契約実績（該当する案件は全て）
③実施体制（動員）	・業務執行体制、要員配置の妥当性 ・配置予定主任担当者、配置予定担当技術者および配置予定業務従事者の経歴および資格
④本事業に関する現状分析や課題認識	・武蔵関駅交通広場予定地および練自歩３号の建物状況や権利関係の把握、地域特性の分析が適切か ・用地折衝上の課題抽出は適切か
⑤提案内容の実現性・実効性	・用地折衝対象にどのような順序付けで取り組んでいくか

	・事業への協力を得られない場合の権利者への対応案はあるか。 ・そのスケジュールは妥当か ・本地域の特性を踏まえた折衝における事業者の強みはあるか。
⑥提案内容の先進性・独自性	・独自に設定した手法はあるか ・その手法は適切か
⑦資料の作成能力	・資料の見やすさ ・資料のまとめ方
⑧見積単価合計価格の妥当性	・見積単価合計の妥当性
⑨区民雇用の促進・区内事業者の活用	・区民雇用の促進 ・区内事業者の活用、物品の区内事業者からの調達
⑩区内事業者であること	・区内に本店または本社を有する

（２）　二次審査

評価項目	評価の視点
①　事業者の安定性・継続性	・売上増加率（売上持続性）・営業利益率（収益性）・労働生産性（生産性）・EBITDA有利子負債倍率（健全性）・営業運転資本回転期間（効率性）・自己資本比率（安全性）
②業務実績	・官公庁との契約実績（該当する案件は全て）
③実施体制（動員）	・業務執行体制、要員配置の妥当性 ・配置予定主任担当者、配置予定担当技術者および配置予定業務従事者の経歴および資格
④理解度	・現状認識が的確であり、事業目的、条件、内容を理解しているか
⑤知識	・武蔵関駅交通広場および練自歩３号の事業に関する知識は十分か ・用地折衝業務に関する知識は十分か
⑥業務遂行能力	・業務遂行能力 ・営業補償を含む物件調査および補償算定業務の履行経験 ・提案内容の実現性
⑦コミュニケーション能力	・質問に対する対応が明確かつ迅速か
⑧その他	・熱意、専任度合い、人物評価等で上記項目以外における評価
⑨見積単価合計価格の妥当性	・見積単価合計の妥当性
⑩区民雇用の促進・区内事業者の活用	・区民雇用の活用 ・区内事業者の活用、物品の区内事業者からの調達
⑪区内事業者であること	・区内に本店または本社を有すること
⑫個人情報保護・法令遵守	・練馬区個人情報保護条例に基づく業務遂行の提案があるか ・個人情報保護管理責任者についての提案があるか

	・個人情報に関する社内規定はあるか ・区と同等以上のセキュリティ水準を確保しているか ・業務の遂行にあたり、法令を遵守するゆえの記載があるか

※二次審査の評価項目のうち、以下の項目は一次審査の得点を持ち越すものとする。

① 「事業者の安定性・継続性」、②「業務実績」、③「実施体制」、⑨「見積単価合計価格の妥当性」、⑪区民雇用の促進・区内事業者の活用」、⑪「区内事業者であること」

5 受託候補者との協議

（1）第一優先受託候補者との協議

委託業務の詳細な内容および契約単価等については、第一優先受託候補者と練馬区の協議により調整して決定する。

（2）第二優先受託候補者との協議

第一優先受託候補者が、次のアからウに掲げるいずれかの条件に該当した場合は、当該事業者を失格とし、第二優先受託候補者を新たに受託候補者とする。委託業務の詳細な内容および契約単価等については、第二優先受託候補者と練馬区の協議により調整して決定する。

ア 本件の契約を辞退した場合

イ 契約締結前に練馬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

ウ 虚偽の提案を行ったことが判明した場合

6 情報公開

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」（別紙３）に基づき取扱うものとする。

7 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。練馬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）消費税等について法改正その他、国による制度の変更等があった場合、契約金額その他の取扱いについては、法改正その他の制度に基づき、定めるものとする。

（9）練馬区は、本件の予算が成立しない場合、契約を締結しない、または、解除することができる。

なお、これに伴う参加者の損失について、練馬区は損害賠償の責を負わないものとする

８　問い合わせ先

練馬区　土木部　特定道路課　事業推進係（担当）引地
練馬区豊玉北6-12-1　練馬区役所本庁舎13階
電話 03-5984-1338（直通）
電子メール　TOKUTEIDOURO@city.nerima.tokyo.jp