

(仮称) 大泉学園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8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) 大泉学園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

### (1) 件名

(仮称) 大泉学園町駅予定地周辺まちづくり推進業務支援委託

### (2) 期間

契約確定日の翌日から令和 9 年 3 月 31 日まで

### (3) 対象区域

(仮称) 大泉学園町駅予定地周辺地区 約 21ha (別添 1 のとおり)

### (4) 令和 8 年度 (2026 年度) 概算経費

¥11,913,000 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、額が変動する場合がある。令和 8 年第一回練馬区議会定例会において令和 8 年度予算が可決され、配当をもって契約金額として効力を有するものである。予算が成立しない場合、区は契約を締結しない。なお、これに伴う提案者の損失については、区は損害賠償の責を追わないものとする。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) 大泉学園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 8 年度 (2026 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 駅予定地周辺の現状と業務の経過

### 3-1 駅予定地周辺の現状

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、大江戸線の延伸（光が丘から大泉学園町）について、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 つに位置づけられた。令和 7 年 3 月に東京都が公表した「2050 東京戦略～東京もっと良くなる～」においても、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」と位置付けられている。10 月には、課題であった収支採算性の確保などの事業性が改善したとする検討結果を公表した。

駅予定地は、補助 230 号線と補助 135 号線の交差部に位置し、大江戸線延伸の当面の終着駅となる予定である。補助 230 号線（外環道～大泉学園通り）は平成 22 年 8 月から街路事業が進められ、令和 6 年度末時点の用地取得率は約 73%、補助 135 号線（大泉学園通り）は令和 2 年 7 月か

ら街路事業が進められ、令和6年度末時点の用地取得率は約29%である。

大江戸線の延伸地域では、これまで補助230号線の整備に合わせ、沿道5地区（土支田・高松地区、土支田中央地区、大泉二丁目地区、大泉三丁目地区、大泉学園町地区）において地区計画を定めるなどまちづくりを進めており、本地区を含む大泉学園町地区では、令和4年1月に「補助230号線大泉学園町地区地区計画」を都市計画決定した。また、延伸後のまちの姿を示すため、沿道5地区のまちづくりや各駅予定地周辺のまちづくりの経過に加え、新駅駅前空間の整備内容等の新たな要素を取り入れた「大江戸線延伸ー沿線まちづくりデザインー」を令和8年度に策定予定である。

### 3-2 業務の経過と課題

（仮称）大泉学園町駅予定地周辺（別添1の東地区）では、大江戸線の延伸を見据えて、平成30年4月から、駅前広場の整備や商業・公共施設の立地誘導による新たな拠点づくりに向け、関係権利者と検討を進めている。

第一種市街地再開発事業を手法として、集客施設（商業施設および公共施設）と交通広場の整備を検討しているが、関係権利者との合意形成に時間を要している。当該地は風致地区であり、建築規模に制限があることから、収益性の確保が課題となっている。

## 4 提案内容と委託内容

### 4-1 提案内容

本業務の目的は、（仮称）大泉学園町駅周辺で駅前広場整備を含めた第一種市街地再開発事業の事業計画を検討し、基本計画を作成するとともに、関係権利者の合意形成を図り再開発準備組合の設立に向けた支援を行うことである。

提案内容は、以下の事項を盛り込むこととし、区が想定する令和8年度から令和10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。

#### 【3年間の提案内容】

##### (1) 事業計画の検討方法について

- ・風致地区による建築規模の制限がある中で、第一種市街地再開発事業を成立させるため（収益性を上げるため）の具体的な工夫等
- ・収益性や事業性の観点から、第一種市街地再開発事業以外の手法の提案
- ・商店街や大泉学園通りの桜並木など地域特性を活かした新駅周辺地域の将来像や、賑わいのある駅前空間の創出につながるアイデア

##### (2) 市街地再開発事業に係る関係権利者との合意形成について

- ・合意形成を図るにあたっての具体的な方法等
- ・関係権利者の関心を高め、活発で建設的な議論を行うための工夫と会議の進め方

##### (3) スケジュール等について

- ・準備組合の設立や都市計画の手続きが滞りなく行えるよう、令和8年度から令和10年度ま

での具体的な工程計画、および各年度の概算費用（令和 9 年度：再開発準備組合設立、令和 10 年度：都市計画素案作成を想定）

#### 4-2 提案者に求める資質

- ・（仮称）大泉学園町駅予定地周辺まちづくりの課題を理解し、具体的な検討の進め方等について、適時、提案または助言を行うことができる者。
- ・ 関係権利者とコミュニケーションをとり、円滑に合意形成を図ることができる者。
- ・ 事業計画案を検討するにあたり、第一種市街地再開発事業に限らず、その他の制度を活用するなど、柔軟な提案・発想や熱意が感じられる者。

#### 4-3 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。

- (1) 練馬区における競争入札参加資格を有していること。
- (2) 他の自治体で駅前広場を含めた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。
- (3) 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）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。

- (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）第 2 条に定め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、消費税およ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 選定方法

### 6-1 日程（予定）

募集要領等の公表	令和8年1月9日（金）～令和8年2月9日（月）
参加申込書受付期間	令和8年1月9日（金）～令和8年1月29日（木）
質問受付期間	令和8年1月9日（金）～令和8年1月29日（木）
質問に関する回答（HPに掲載）	令和8年2月3日（火）
企画提案書等提出書類の受付期間	令和8年1月9日（金）～令和8年2月9日（月）
参加辞退届提出期限	令和8年2月9日（月）
一次審査結果連絡および発送通知	令和8年2月24日（火）
二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	令和8年3月9日（月）
二次審査結果発送	令和8年3月12日（木）

### 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。

※参加申込書の書式等は、区のホームページからダウンロードすることができる。

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

- (1) 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）
- (2) 提出方法 記入押印のうえ、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）
- (3) 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
- (4) 受付期間 令和8年1月9日（金）～令和8年1月29日（木）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午前12時から午後1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。

- (1) 受付期間 令和8年1月9日（金）～令和8年2月9日（月）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午前12時から午後1時を除く。
- (2) 提出書類 つぎの書類を提出すること。

提出書類		提出部数
提 案 書	企画提案書（3か年分、表紙を含めA4用紙両面3枚以内、文字は11ポイント以上とする。）	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
	雇用関係が確認できる書類（住民税特別徴収税通知の写しなど）	1部
	業務工程表（3か年分、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（3か年分）	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
	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

(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。

#### 6-4 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。

- (1) 質問期間 令和8年1月9日（金）～令和8年1月29日（木）午後5時まで
- (2) 質問方法 電子メール
- (3) 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  
Mail: ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp
- (4) 回答方法 令和8年2月3日（火）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8年2月9日（月）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。令和8年2月24日(火)(予定)に審査結果の連絡および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8年3月9日(月)(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。

### (1) 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。

### (2) 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。)

### (3) 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布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。

### (4) 審査結果

令和8年3月12日(木)(予定)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。

### (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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案的確度</li> <li>・ 提案の実現性</li> <li>・ 工程計画の的確性</li> <li>・ 提案の独創性</li> <li>・ 住民参画</li> <li>・ 資料作成能力</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区内業者であること</li> <li>・ 区民雇用の促進・区内事業者の活用</li> <li>・ 地域貢献・社会貢献</li> <li>・ 見積価格</li> <li>・ 情報セキュリティ</li> </ul>

## (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・熱意	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受託への意欲・熱意</li> </ul>
企画提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域精通度</li> <li>・ 提案的確度</li> <li>・ 提案の実現性</li> <li>・ 工程計画の的確性</li> <li>・ 業務理解度</li> <li>・ 提案の独創性</li> <li>・ 住民参画</li> <li>・ 資料作成能力</li> </ul>
担当者評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 担当者の専門性、技術力</li> </ul>
プレゼンテーションおよびヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 説明・説得技量</li> <li>・ 回答の的確性</li> <li>・ コミュニケーション能力</li> </ul>

## 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8年2月12日（木）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）
- ・ これまでの委託成果品（平成29年度から令和6年度） CD-R

### 7-2 資料の閲覧（当区HP掲載資料）

#### (1) 大江戸線延伸地域のまちづくり

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

#### (2) 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/sougoukeikaku/index.html>

(3) 統計・調査

令和7年度国勢調査、世帯と人口等（人口統計）、練馬区統計書 等

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

(4) まちづくり・都市計画

都市計画図（用途地域等・都市施設等）、都市計画情報のご案内、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>

(5) 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

- (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、「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

- (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。

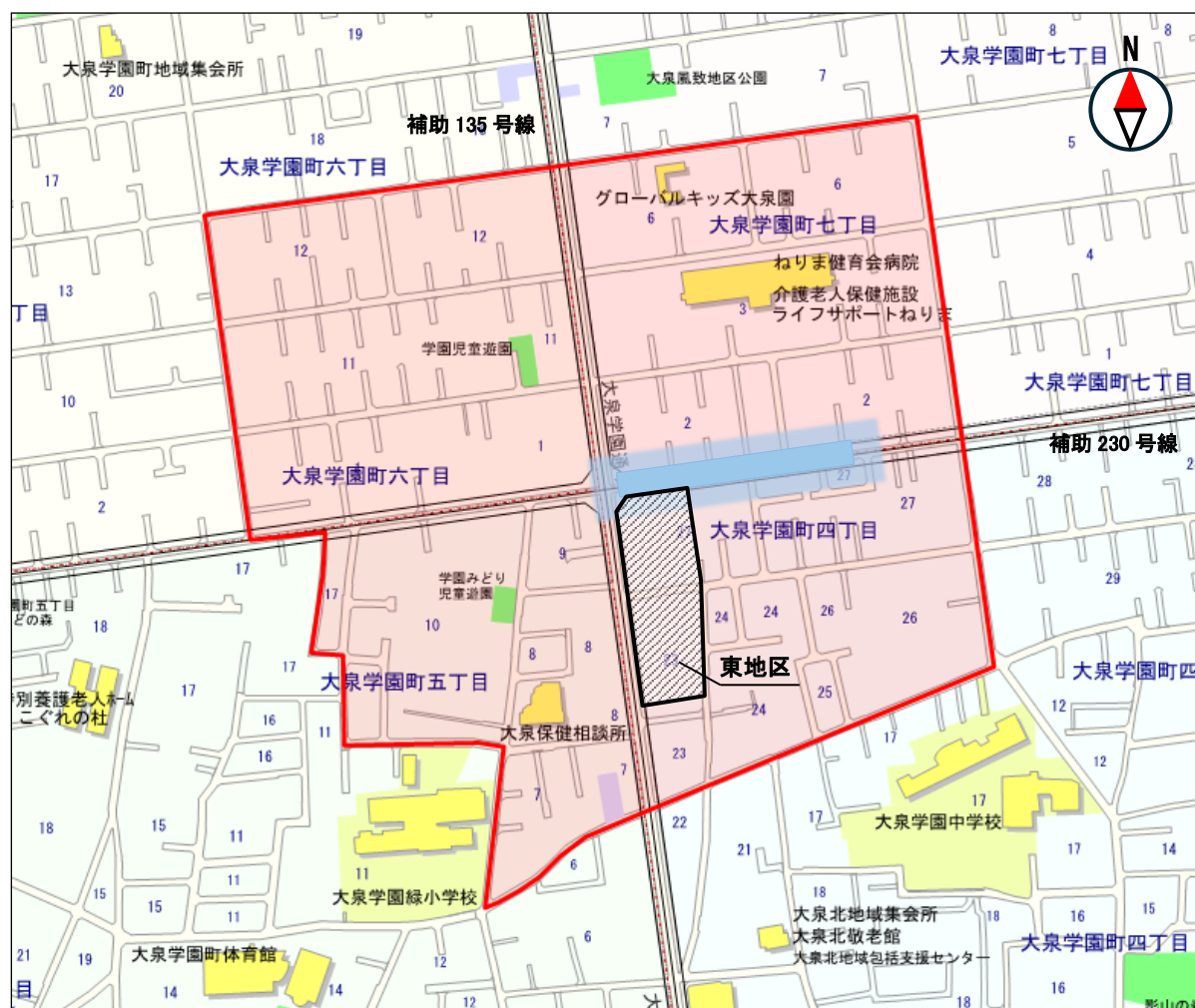
なお、これに伴う提案者の損失について、区は損害賠償の責を負わないものとする。

(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 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係 (担当)眞鍋、勝又  
〒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：03-5984-1459 (直通) Mail：ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp

対象区域



対象区域（駅周辺地域） 約 21ha

東地区

（仮称）大泉学園町駅予定地

## 業務内容（案）

## 【令和 8 年度の業務内容】

## 1 事業計画、事業手法の検討

## (1) 事業計画案の検討

過年度の検討成果等を踏まえ、導入機能および規模の検討、配置計画および施設計画等の検討、資金計画等の検討を行い、再開発基本計画案を作成する。必要に応じて事業エリアや事業手法の再検討を行う。

## (2) 事業工程の検討および各工程における課題の抽出

鉄道事業および街路事業のスケジュールにあわせ、都市計画決定等の手続き、設計、工事等の概略事業工程を作成するとともに、各工程における課題等を抽出し、その対応策を検討する。

## (3) 関係機関協議の支援

東京都都市整備局、東京都交通局等と協議を行うための資料作成や打合せの補助を行う。

## 2 駅前広場の検討

## (1) 基本計画案作成

過年度の検討成果等を踏まえ、条件の再整理、駅前広場施設の配置計画、整備案の検討、排水計画、基本計画図の作成、概算工事費の算定等を行う。

## (2) 関係機関協議の支援

道路管理者、交通管理者、東京都交通局、バス・タクシー事業者等の関係機関と協議を行うための資料作成や打合せの補助を行う。

## 3 まちづくり検討組織の運営補助

## (1) 勉強会等の運営補助

関係権利者との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を行う。（2 回程度）

## (2) 個別面談等に関する補助

関係権利者の意向を把握し、合意形成を図るために実施する個別面談等に関する補助を行う。

## (3) 組織の格上げに係る検討

民間事業者の導入検討、規約・役員等の検討等を行う。

## 【令和 9 年度～令和 10 年度の業務内容】

令和 9 年度の再開発準備組合の設立、令和 10 年度の都市計画素案作成に向けて以下の業務を行う。

## 1 再開発基本計画（駅前広場を含む）の策定

## ・事業計画の検討

## ・関係機関協議（東京都都市整備局、東京都交通局、道路管理者、交通管理者、バス・タク

シー等事業者)

2 再開発準備組合の設立

- ・関係権利者の合意形成
- ・規約のとりまとめ、事業協力者等のとりきめ

3 都市計画決定（変更）に向けた手続き支援

- ・都市計画素案（市街地再開発事業（交通広場含む）の決定、地区計画等の変更）の作成支援
- ・関係機関協議の支援

なお、当該地域を含む大江戸線延伸地域において、延伸後のまちの姿を示すため、これまで補助  
230 号線沿道で地区別に進めてきたまちづくりや各駅予定地周辺のまちづくりの経過に加え、新駅  
駅前空間の整備内容等の新たな要素を取り入れた「大江戸線延伸－沿線まちづくりデザイナー」を  
令和8年10月に策定予定である。再開発基本計画の策定にあたっては、沿線まちづくりデザインと  
の整合を図ることとする。

沿線まちづくりデザイン策定のスケジュール（予定）

令和8年1～3月 地域住民の意向を把握するためアンケート調査を実施

4～9月 新駅周辺の3地区で各4回のオープンハウス実施

10月 「大江戸線延伸－沿線まちづくりデザイナー」の策定