

桜台東部地区

防災まちづくりに係る整備計画推進業務委託

プ ロ ポ ー ザ ル 実 施 要 領

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課

1 目的

本要領は、「桜台東部地区防災まちづくりに係る整備計画推進業務委託」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公募型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である。

2 業務概要

(1) 件名

桜台東部地区防災まちづくりに係る整備計画推進業務委託

(2) 期間

契約確定日の翌日から令和9年3月10日まで

(3) 対象区域

桜台東部地区 約 50.6 ha (別添1のとおり)

(4) 令和8年度(2026年度)概算経費

16,159,000 円 (税込)

※ 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。また、令和8年(2026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。

(5) 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桜台東部地区防災まちづくりに係る整備計画推進業務委託に関する企画提案の評価を行い、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 業務の経過

(1) まちづくりの経過

桜台東部地区は、西武池袋線桜台駅の北東側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域解消などのために生活道路の整備を進め、密集した地区の防災性を向上させる取組が求められている。

そこで、災害に強いまちを実現するため令和4年度に「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」を決定し、令和5年度より「密集住宅市街地整備促進事業」の着手および「地区計画」、「新たな防火規制」の導入の検討、「防災意識啓発イベント」の実施等、様々な手法を複合的に活用した防災まちづくりを進めてきた。

今後も引き続き、まちの目標を実現するために、防災意識の啓発や地区計画、新たな防火規制の合意形成を図りつつ、様々な手法を複合的に活用した防災まちづくりを進める。

令和2年3月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
令和2年8月	まちづくり協議会発足
令和4年9月	重点地区まちづくり計画の決定
令和5年4月	密集住宅市街地整備促進事業 事業着手（防災道路1号線 現況測量着手） 地区計画、新たな防火規制の内容検討開始
令和6年度	防災道路1号線 現況測量完了 地区計画、新たな防火規制の内容検討
令和7年度	防災道路1号線 用地測量着手 地区計画、新たな防火規制の内容検討

(2) 業務委託の経過

令和2年度(2020年度)から令和7年度(2025年度)まで行ってきた主な業務委託の経過について、下記に示す。

年度	主な業務委託内容
令和2年度 (2020年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会の設立・開催 ・まちづくりニュースの発行 ・重点地区まちづくり計画策定に向けた図書等作成 ・整備計画作成等支援
令和3年度 (2021年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会の開催 ・まちづくりニュースの発行 ・重点地区まちづくり計画策定に向けた図書等作成 ・整備計画作成等支援 ・整備計画に関する個別訪問調査およびアンケート作成 ・事業計画案の作成
令和4年度 (2022年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会等の開催 ・まちづくりニュースの発行 ・重点地区まちづくり計画策定に向けた図書等作成 ・整備計画作成等支援 ・地区計画や新たな防火規制等の規制誘導策の検討
令和5年度 (2023年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会の開催 ・まちづくりニュースの発行 ・重点地区まちづくり計画の実現に向けた方策作成 ・防災意識啓発イベント、住まいの相談会の開催 ・地区計画や新たな防火規制等の規制誘導策の検討 ・地域の主要な避難路等の選定に向けた検討

令和 6 年度 (2024 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会の開催 ・まちづくりニュースの発行 ・重点地区まちづくり計画の実現に向けた方策作成 ・防災意識啓発イベント、住まいの相談会の開催 ・地区計画や新たな防火規制等の規制誘導策の検討 ・建築物の不燃化等の促進に係る方策の検討
令和 7 年度 (2025 年度) ※見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・桜台東部地区まちづくり協議会の開催 ・まちづくりニュースの発行 ・防災意識啓発イベント、住まいの相談会の開催 ・地区計画や新たな防火規制等の規制誘導策の検討 ・地区計画アンケートの実施 ・地区計画に関するオープンハウスの実施 ・整備プログラム、ガイドライン作成等支援

4 提案内容と委託内容（令和 8～10 年度の 3 年間で求めている企画提案書の概要）

4-1 提案内容（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）

(1) 業務の概要

桜台東部地区において、災害に強いまちを実現するため、これまでの取組に続けて、令和 8 年度からおおむね 3 年間で、まちづくりに関する情報の発信、防災意識の啓発および住民合意形成の推進などを行う。

(2) 提案内容

本プロポーザルでは、これまでの区取組や地域の課題を踏まえ、どのようにまちづくりを進めていくか、地元住民との協議や合意形成の進め方、検討内容等の提案を求めることとする。なお、提案にあたっては、令和 8 年度から令和 10 年度までの 3 年間の工程計画、概算費用および重点地区まちづくり計画の今後の予定に示された以下のテーマを盛り込むこととし、区が想定する委託内容（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、効率的な提案を行うこと。

ア まちづくりのルールづくり

現在、桜台東部地区重点まちづくり計画に基づき、地域の課題を踏まえた地区計画や新たな防火規制の策定に取り組んでいる。それら以外に定めた方がよいと考える規制・誘導策について、提案を求める。また、現在取り組んでいる地区計画等も含め、合意形成手法および情報発信の手法についても提案すること。

イ 道路整備・公園整備・建築物の共同化

・防災道路の整備

桜台東部地区重点地区まちづくり計画に基づく、地域の防災性・交通利便性の向上に資する防災道路（区域図参照）の整備実現に向けた沿道権利者との合意形成の進め方等の具体的な取組について提案を求める。

また、地区内の都市計画道路、生活幹線道路、主要生活道路、防災道路の道路網計画に

について、分析を行い、必要に応じて整備が必要な路線の提案を求める。

なお、道路整備については令和5～6年度に防災道路1号線の現況測量を行い、令和7年度に用地測量に着手、令和8年度に完了予定である。その他の路線については、進捗にあわせて順次着手する予定である。

- ・公園等の整備

公園等の用地確保に向けて、実現に向けた具体的な取組について提案を求める。

- ・建築物の共同化

建築物の不燃化等の促進に向けて、共同化の実現に向けた候補地の選定や建替手法の検討等の具体的な取組について提案を求める。

- ウ 桜台らしい駅前空間の整備

地域住民が買物や、交流を楽しむ日常的な生活のにぎわいの創出の実現に向けて、駅前の広場およびその周辺も含めた有効活用方法に関する具体的な提案を求める。

- エ 安全・安心に関する取組

桜台通りの安全な歩行者空間の確保、防災意識の向上に関する啓発イベント等、交通安全・防犯対策、防災設備の効果的な活用などの取組について提案を求める。

- オ その他の手法

重点地区まちづくり計画の実現に向け、その他の取組について提案を求める。

4-2 提案者に求める資質

- ・桜台東部地区の各課題の性質を認識し、検討組織の体制や具体的な検討の進め方について、適宜、提案または助言を行うことができる者。
- ・桜台東部地区の課題に対応するため、様々な制度を活用する等、積極的に課題を解決する意欲・発想力を持つ者。
- ・区や地域住民と円滑なコミュニケーションを図ることができ、出された意見等について、柔軟に取り入れるための検討を行うことができる者。

4-3 委託内容（案）

別添2のとおり

4-4 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) 他の自治体でまちづくり推進業務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) プロポーザル参加申込書提出時において、「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）

実施要領等の公表	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）
質問に対する回答（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）
一次審査結果発送	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 16 日（月）
二次審査結果発送	令和 8 年 3 月 19 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。
 ※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/sakuradai/01.html>

(1) 提出書類と部数

プロポーザル参加申込書（様式第 1 号） 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（裏面印鑑証明部分を含む。） 1 部

(2) 提出場所

練馬区役所 本庁舎15階 5番窓口（練馬区豊玉北六丁目12番1号）

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課

電 話：03-5984-4749（直通）

(3) 提出方法

記入押印のうえ、プロポーザル参加申込書を上記提出場所へ持参すること。（郵送不可）

(4) 提出締切

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。

(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、祝休日および平日の12時から13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
事業提案に関する書類	企画提案書（3か年分、表紙含め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
	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（裏面印鑑証明部分を含む。）	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

提出書類が不足していた場合は、受付期間中の提出があれば参加を可とし、提出がなければ参加不可とする。

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)
- (2) 質問方法 電子メール
- (3) 担当部署 練馬区都市整備部防災まちづくり課 (担当) 佐藤・降旗・富山
電話：03-5984-4749(直通) 電子メール：BOUMACHI02@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。審査結果は令和8年2月24日(火)（予定）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8年3月16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、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19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以下の表のとおり。

(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	・積極性、前向きな姿勢
企画提案	・業務理解度および提案的確度 ・提案の独創性 ・専門技術力 ・住民参画 ・工程計画の的確性および提案の実現性 ・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・ヒアリング	・説明および説得技量 ・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

業務に関する資料は、参加申込書類提出時に貸与する。また、貸与された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9日(月)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）
- ・密集住宅市街地整備促進事業（仮称）桜台地区推進業務委託 報告書（令和元年度）CD-R
- ・密集住宅市街地整備促進事業桜台地区推進業務委託 報告書（令和2年度）CD-R
- ・桜台東部地区防災まちづくり推進業務委託 報告書（令和3～6年度）CD-R

7-2 資料の閲覧（当区HP掲載資料）

- ・桜台東部地区のまちづくり

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/sakuradai/01.html>

- ・計画・報告・方針など

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）、各施策の事業計画や方針

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

- ・統計・調査

オープンデータ、世帯と人口（人口統計）、令和7年国勢調査、区民意識意向調査（統計・調査）、練馬区統計書、各種統計調査 等

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

- ・まちづくり・都市計画

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

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

- ・区政情報

区政の様々な情報

<http://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、「受託情報

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

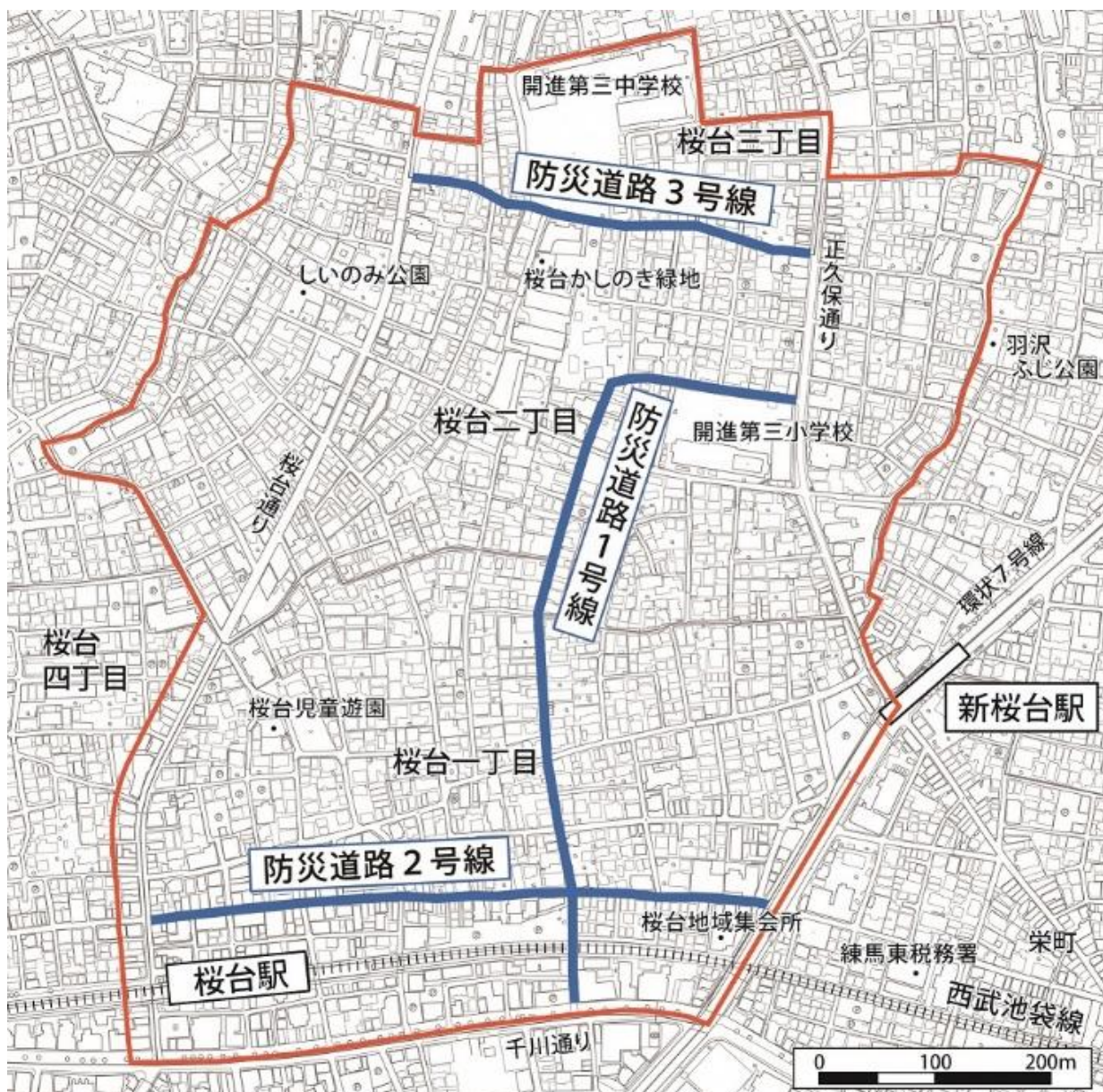
- (1) 提出書類の作成および提出等、企画提案に係る費用は提案者の負担とする。
- (2) 提出された書類は返却しない。区の所定の保存年限経過後に廃棄する。
- (3) 審査書類提出から契約締結までの間に欠格条項に該当することとなった場合は、その時点で失格とする。
- (4) 提出された提案書等の書類に虚偽の記載をした場合は、無効の扱いとするとともに、虚偽の記載をした提案者に対し、指名停止の措置を行うことがある。
- (5) 提出された提案書等の書類に記載すべき事項の全部または一部が記載されていないものは、無効の扱いとする。
- (6) 提案書類等で用いる言語は日本語、通貨は日本円とする。
- (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

練馬区都市整備部防災まちづくり課防災まちづくり担当係 (担当)佐藤・降旗・富山
〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号 練馬区役所本庁舎 15 階 5 番窓口
電話：03-5984-4749(直通) 電子メール：BOUMACHI02@city.nerima.tokyo.jp

区域図：桜台東部地区 【約 50.6ha】

桜台一丁目 1～47番、桜台二丁目 1～55番、桜台三丁目 20～28番、37番、38番の一部
桜台四丁目 1番の一部、10～12番の一部、30～32番の一部



この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4 都市基交著第 3 号、令和 4 年 4 月 5 日

委託内容(案)

【令和 8 年度の業務内容】

- 1 駅前広場整備の推進に向けた方策の検討
過年度の成果品を踏まえ、駅前広場整備の推進に向けた課題の整理および手法等の検討
- 2 啓発イベントの企画・運営（年 1 回）
イベントに関する企画・運営、資料の作成、機材準備等
- 3 地区計画等の策定に向けた合意形成活動支援
過年度の成果品を基に、地区計画策定に向けた地区施設沿道の個別訪問資料作成およびオープンハウス等の実施による地域住民の合意形成活動の企画・運営、機材準備等
- 4 地区計画素案の作成および説明会の開催支援
合意形成活動を踏まえた地区計画の素案内容の検討および素案説明会の説明資料作成（配布用資料およびパワーポイント等の説明用資料、説明用動画等）・説明会の運営、機材準備
- 5 まちづくりニュース発行（年 3 回程度）
ニュースの作成、約 7,000 世帯への全戸配布および地区外権利者約 1,000 世帯への郵送（長 3 封筒）
- 6 その他
 - ・住宅市街地整備計画更新に関する基礎調査資料の作成
 - ・東京都木密ガイドラインの更新に関する基礎調査資料の作成
 - ・成果品の作成

【令和9年度～令和10年度の業務内容】

- 1 駅前広場整備の推進のための手法の検討
- 2 啓発イベントの企画・運営
- 3 地区計画策定に向けた都市計画手続き等の支援
(原案、案に係る説明資料作成、説明会の開催等)
- 4 まちづくりニュース発行
- 5 建築物の不燃化等の促進 (共同化の検討)
- 6 打合せ協議、関係者協議
 - ・区との定例打合せ
 - ・都、関係部署等との協議に必要な資料作成、必要に応じた同行および記録作成
- 7 その他
 - ・整備計画およびガイドライン更新に関する基礎調査資料の作成
 - ・土地利用現況調査を基にした地区データの更新
 - ・成果品の作成