

都市計画道路補助 132 号線用地取得に伴う物件調査及び 補償算定等業務公募型プロポーザル実施要領

1 目的

区では、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において優先整備路線に選定した、都市計画道路補助 132 号線（以下「補助 132 号線」という。）のうち青梅街道から善福寺川を越えた区間について、令和 2 年 4 月 7 日に、東京都より都市計画事業の認可を受け事業を開始しました。

上記区間の用地取得を行うための物件調査、補償算定及び各権利者への補償内容の説明と用地取得協議等を実施しています。

補助 132 号線の整備を円滑に進めるためには工事の基礎となる用地を適切な時期に確保することが重要ですが、本件用地取得では次のような状況、課題があるため、適切な時期の用地取得には、高度な専門知識と実務経験に富み、かつ幅広い権利者対応の経験が不可欠です。

- ・関係権利者（所有権者、借地権者、地上権者、借家人など）が多数であるため、各関係権利者の調査及び調整を適切に行う必要がある。
- ・用地取得に伴う補償項目が多岐にわたるため、幅広い補償関連技術に精通し、経験豊富な技術者を継続的かつ適正数配置できる体制が必要である。
- ・原則として、任意契約による用地取得を予定しているが、状況に応じて土地収用法の適用も考えられるため、土地収用手続きの知識及び経験が必要となる。
- ・本件事業は、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において優先整備路線に選定しており、円滑な用地取得により早期効果の発現が期待されている。

これらのことから、用地取得に関する高度な専門知識や実務経験を有する事業者が確保されるよう①用地取得業務の理解度、経験及び実績、②遂行能力等などを重視しています。

令和 8 年 3 月 31 日をもって、現在の受託事業者との委託期間が満了となるため、民間企業や他自治体等での実績を生かすことができる事業者をプロポーザル方式（公募型）により選定します。

2 業務の概要

(1) 業務名

都市計画道路補助 132 号線用地取得に伴う物件調査及び補償算定等業務

(2) 業務内容

別添 1 「都市計画道路補助 132 号線用地取得に伴う物件調査及び補償算定等業務詳細説明書」のとおり

(3) 履行期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

区の実施する履行評価の結果等により、継続して事業の実施が妥当であると判断できる場合は、令和9年度以降、委託期間（1年間）を4回まで更新できるものとします。

(4) 事業規模（令和8年度）

￥31,969,520円（消費税及び地方消費税を含む）

令和8年度については、予算が確定していないため、本プロポーザルの評価における参考金額とし、契約金額として確約するものではありません。

3 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする事業者は、次の要件をすべて満たす者とします。

(1) 令和3年度から参加申込期限時点までにおいて、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づく公共用地取得に係る補償業務の東京23区内での受託実績を有していること。また、補償額算定業務においては、「損失補償算定標準書」及び「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」のいずれかの算定基準に基づく補償算定業務についても実績があること。

※上記の実績が契約書の写し等で確認できること。

(2) 「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項の別表に掲げるすべての登録部門（8部門）において登録を受けていること。

(3) 本業務の実施に関し、次の技術者等を配置できること。

ア　主任担当者：次の要件を満たす者を1名配置すること。

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）」第3条に掲げる8部門すべてにおいて同規程第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であり、かつ公共用地取得に関する補償業務についての5年以上の実務経験及び本業務の対象事業と同規模の事業における公共用地取得に関する補償業務について5年以上の指導監督的実務経験を有する者。

イ　担当技術者：公共用地取得に関する補償業務について、5年以上の実務経験を有する者。

ウ　業務従事者：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。

エ　業務補助者：公共用地取得に関する補償業務について、1年以上の実務経験を有する者。

(4) 事業所（営業所を含む。）が東京都内にあること。

(5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。

(6) 杉並区競争入札参加資格者名簿に登録されていること。

(7) 杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱（平成22年3月23日杉並第65476号）に定める指名停止要件に該当していないこと。

(8) 杉並区契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年1月17日杉並第53890号）に定める除外措置要件に該当していないこと。

(9) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。

4 実施手順

公募から受託者候補者選定までの実施手順（概要）は以下のとおりです。

内 容	期 間 等
実施要領の公表	令和7年12月3日（水）
参加申込書兼秘密保持誓約書提出期限	令和7年12月17日（水）午後5時まで（必着） ※参加申込をせずに企画提案書を提出することはできません。
企画提案書等提出期間	令和7年12月3日（水）から 令和8年1月13日（火）午後5時まで（必着） ※参加申込書等を提出しても、期限までに企画提案書等の提出がない場合は辞退とみなします。
第一次審査 (書類審査)	※第二次審査の対象となる参加事業者を選定します（2～3事業者程度）。 ※第一次審査結果は令和8年2月6日（金）に発送する予定です。
第二次審査 (プレゼンテーション・ヒアリング審査)	令和8年2月24日（火）（予定）
受託者候補者選定結果 の通知	令和8年3月中旬（予定） ※第二次審査参加者全員に結果を通知します。

※第一次審査以降の日程は予定です。

5 参加申込

(1) 提出書類

参加申込書兼秘密保持誓約書（様式1）

(2) 提出先

「12 担当課（問い合わせ先）」に電子メールでご提出ください。電子メール受領後、翌開庁日中に受領した旨をメールで返信しますので、必ずご確認ください。

(3) 提出期限

令和7年12月17日（水）午後5時まで（必着）

6 質問の受付及び回答

(1) 受付方法

質問書（様式2）に質問内容を記載のうえ、電子メールでご提出ください。なお、タイトルは「補助132号線プロポーザル質問」としてください。

電話での質問及び回答に対する再質問には応じません。

(2) 提出先

「12 担当課（問い合わせ先）」に同じ。

(3) 受付期限

令和7年12月18日（木）午後5時まで（必着）

(4) 回答方法

質問に対する回答は、令和8年1月5日（月）以降、杉並区公式ホームページ上で公開します。なお、回答に対する再質問は受け付けません。

（<https://www.city.suginami.tokyo.jp/nyusatsu/proposal/index.html>）

7 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

提出書類は、別紙「提出書類一覧（様式4）」のとおりです。

(2) 企画提案書概要版

企画提案書の提出と併せて、企画提案書の概要版（電子データ）を電子メールで提出してください。審査プロセスの透明化を図る観点から、受託者候補者選定後、応募事業者全者の概要版を選定結果と合わせて区公式ホームページで公表します。

概要資料の書式は任意としますが、企画提案書の評価項目に当たる部分について記載することとし、最低限以下の項目を盛り込んだ上で1～2枚程度にまとめることを基本とします。ただし、事業者名やノウハウの記載については任意とします。

ア 受託業務に対する考え方（取組姿勢）・提案内容の全体像

イ 企画提案書に記載する以下の項目

・関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取組

ウ 提案によって期待される効果

エ 件名

電子メールの件名は「補助132号線プロポーザル企画提案書概要版」としてください。

宛先は「12 担当課（問い合わせ先）」に同じ。

(3) 提出部数

- ア 提出書類は、正本1部及び副本6部をそれぞれ製本（ファイル等で綴じる）し、「提出書類一覧」の項目ごとにインデックスを付けて提出してください。
- イ 表紙及び背表紙に、当該提出書類名（「補助132号線公募型プロポーザル 企画提案書」等）を付し、正本・副本ともに事業者名を付してください。また、応募者事業者と選定委員の利害関係を確認するため、実名で審査を行うことから、事業者名称、ロゴマーク等のマスキングは不要です。

(4) 提出方法

持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出してください。

(5) 提出先

「12 担当課（問い合わせ先）」に同じ。

(6) 提出期限

令和8年1月13日（火）午後5時まで（必着）

※持参、郵送を問いませんが、未着、遅延等の場合は、原因の如何を問わず、未提出として取り扱います。

8 受託者候補者の選定手順

都市計画道路補助132号線用地取得に伴う物件調査及び補償算定等業務受託者候補者選定委員会（以下、「委員会」という。）において、企画提案書等の提出された書類及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容を審査し、本業務に最も適していると認められる参加事業者を選定します。

ただし、委員会で審査した結果、一定の点数に満たない参加事業者については、契約の相手方の候補者とはしないものとします。

(1) 評価基準

ア 経営状況等に対する評価基準

評価項目	評価の内容
経営状況	経営状況は良好か
業務遂行力	<ul style="list-style-type: none">・業務遂行体制は妥当か・担当技術者・業務従事者・業務補助者の従事者数及び配置は適切か、責務は明確か・東京都内における営業（活動）拠点の有無
業務実績	類似業務の請負実績が十分か
区内事業者点	<ul style="list-style-type: none">・区内に事業者の本店または支店を有しているか (区内に有していない場合でも評価対象であり、必須条件ではない)

イ 社会的責任に対する評価基準

評価項目	評価の内容
社会的責任	区の施策や社会課題等へ適切に対応できるか

ウ 企画提案に対する評価基準

評価項目	評価の内容
業務の理解度	業務に関する現状と課題を把握し、適切な工程計画となっているか
業務に対する取組姿勢	業務に対する取組姿勢が適切で、意欲があるか
提案内容の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・次の1～3について、実施手順とその手法は妥当か、また具体的で実効性のある提案となっているか <ol style="list-style-type: none"> 1 共通事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 各種書類、成果品作成時のチェック体制等、正確性の確保 (2) 個人情報管理の方針及び体制 (3) 個人情報保護に関する外部機関からの認証取得の有無 (4) 本業務の留意点、課題等とその対策 2 建物等調査算定業務（建物等調査、補償算定等） <ol style="list-style-type: none"> (1) 関係権利者の調査手法 (2) 建物、工作物等の物件調査手法 (3) 補償算定等の手法 3 用地補償総合技術業務（折衝等） <ol style="list-style-type: none"> (1) 関係権利者との信頼関係を構築し、契約に至るまでの行動及び取組 (2) 土地収用法による請求への対応方法
資料調整力	企画提案書はわかりやすいか
費用対効果	見積価格と算出根拠は妥当か
プレゼンテーション・ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務に関し、説明が論理的で説得力があるか ・本業務の進め方、実施手順は妥当か ・質問の受け答えが的確か <p>（経営状況等及び企画提案に対する評価を含む）</p>

(2) 審査方法

ア 第一次審査（書類審査）

提出された企画提案書等に対し、委員会で第一次審査を実施し、第一次審査通過者（第一次審査配点合計の6割以上を取得した事業者のうち上位3事業者を想定）を選定します。

イ 第一次審査の結果は、審査終了後、参加者全員に速やかに通知します。

第一次審査通過者には第二次審査の案内をあわせて通知する予定です。

ウ 第二次審査（企画提案についてのプレゼンテーション及びヒアリング審査）

第一次審査通過者に対し、委員会が第二次審査を実施し、契約を締結する受託者候補者（配点総合計の6割以上を取得した最上位の事業者）を選定します。なお、第二次審査の参加人員は、本業務に従事を予定している技術者等に限ります。

(3) 受託者候補者選定結果通知

令和8年3月中旬に通知する予定です。

※非選定の通知を受けた参加事業者は、非選定理由についての説明を求めることができます。

9 参加事業者の失格

参加資格の確認を受けた参加事業者が、資格確認後に、次の（1）から（5）までのいずれかに該当するときは失格とし、提案をすることができなくなります。その場合、既に提出されている企画提案書等は返却しません。

（1）提出書類に虚偽の記載があった場合

（2）参加資格を満たさなくなった場合

（3）応募事業者（応募予定者の関係者を含む）が、選定委員会等の設置から選定結果の通知があるまでの間、選定委員会委員及びこの募集に関する区職員に対し、当該選定に関して自己を有利にする又は他者を不利にすることを目的とした接触をした場合

なお、以下の場合は、上記の接触には該当しません。

- ・実施要領に基づき区が実施する説明会・現地見学会等への参加
- ・実施要領に基づく区への質問及び書類の提出等
- ・現に区と契約等を締結している委託業務及び指定管理業務等の履行に必要な行為
- ・自らが構成員の一員となる団体(区との契約の相手方である等の利害関係がないものに限る。)と区が行う事業推進に関する意見交換会等の出席（当該団体が応募関係者である事業者等の利益のためにする行為を行う場合を除く。）
- ・区が主催する審議会、意見交換会等への出席

（4）企画提案書等の提出期限が守られなかった場合。

（5）前各号に定めるもののほか、審査の公正性・公平性を害する行為や、提案に当たり著しく信義に反する行為があった場合。

10 選定結果の公表

受託者候補者選定後、以下の項目を区公式ホームページで公表します。

【公表項目】

- ・件名
- ・選定事業者名及び所在地
- ・参加事業者名（応募者が2者の場合も含む。）
- ・選定経過
- ・選定理由
- ・選定委員の職名等及び氏名
- ・評価項目
- ・評価点
- ・所管課名

また、上記公表項目と併せて、会議録及び全応募事業者の企画提案書概要版を公表します。

11 その他留意事項

- (1) 本件に参加する費用は、すべて参加事業者の負担とします。
- (2) 提出書類は、日本語を用いるものとし、やむを得ず外国語で記載するものについては、その日本語の訳文を付記又は添付してください。また、通貨は日本円とします。
- (3) 書類提出後の企画提案書等の修正又は変更は一切認めません。
- (4) 提出された企画提案書については返却しません。
- (5) 審査の結果、一定の点数を満たす参加事業者がなかった場合、受託者候補者は選定しません。
- (6) 企画提案書について情報公開請求があった場合は、杉並区情報公開条例に基づき、提出書類等を公開することがあります。
- (7) 受託者候補者と契約内容の協議が整った後に、契約締結手続きを行います。契約にあたって、本プロポーザルの提出書類中の見積額から、提案者の責に帰すべき事由（見積漏れ等）による増額変更は認めませんので、別添1「都市計画道路補助132号線用地取得に伴う物件調査及び補償算定等業務詳細説明書」及び「予定特記仕様書」等に基づき漏れ等のないよう見積りを行ってください。なお、協議が不調となった場合は、次点者と受託者候補者として協議を行います。
- (8) 受託者候補者が区と契約締結する場合、業務の全部又は主要な業務を一括して第三者に委託することを禁じます。なお、あらかじめ区の承諾を得た場合は、業務の一部を第三者に委託しようとすることができます。また、原則として、プロポーザルで競合した事業者は再委託先としてすることができます。
- (9) 受託者候補者が失格要件に該当することが判明した場合、又は契約締結交渉が不調となった場合若しくは辞退した場合、次順位の応募事業者と契約交渉します。
- (10) 契約の締結に関しては、選定された受託者候補者と区が協議し、業務に係る仕様を確定させた上で契約を締結します。また、仕様書の内容は、提案された内容を基本としますが、受託者

候補者と区との協議により最終的に決定します。

(11) 契約の締結にあっては、区指定の標準契約書を使用します。また、本件は、令和8年度予算案が区議会にて成立した場合に契約を締結します。

12 担当課（問い合わせ先）

杉並区都市整備部土木計画課用地担当グループ

所在地：〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1（杉並区役所西棟4階）

電話：03-5307-0315（直通）、03-3312-2111 内線 3427

E-mail : YOUCHITANTO-G@city.suginami.lg.jp