

会 議 記 録

会議名称	第1回都市計画道路補助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
日 時	令和7年12月2日（火）午前9時30分から午前10時30分まで
場 所	区役所西棟8階第9会議室
出席者	<p>委員名</p> <p>東京都宅地建物取引業協会第10ブロック杉並区支部長：戸田 高廣 国土交通省関東地方整備局東京国道事務所用地対策官：中川 正明 東京都建設局第三建設事務所用地課用地専門課長：池田 昌弘 杉並区都市整備部土木担当部長：三浦 純悦 杉並区都市整備部鉄道立体担当課長：塚田 千賀子</p>
	<p>事務局職員</p> <p>都市整備部副参事（用地調整担当）・都市整備部参事（道路担当）友金 幸浩 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）澤井 昭充 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）阿久津 雄一 都市整備部土木計画課用地担当グループ 阿部 光伸 都市整備部土木計画課用地担当グループ 横山 博紀 都市整備部土木計画課用地担当グループ 中島 愛依</p>
配布資料	<p>事前</p>
	<p>当日</p> <p>1 第1回都市計画道路補助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次第 2 委嘱状 3 資料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受託者候補者選定委員及び事務局名簿 4 資料2 杉並区プロポーザル選定委員会条例 5 資料3 杉並区委託事業プロポーザル実施取扱要綱 6 資料4 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（素案） 7 資料5 公募型プロポーザル評価基準及び配点（案） 8 資料6 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結果一覧（記載例） 9 資料7 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、予定特記仕様書</p>
会議次第	<p>1 開会 2 委員紹介 3 会長の選出について 4 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及び評価基準の制定について 5 今後のスケジュール</p>

会議の結果及び主要な発言

会長は戸田氏となった。会長代理は中川氏となった。

事務局から、資料4により目的及び道路拡幅事業内容、業務概要、参加資格、実施手順、日程、受託候補者の選定手順、審査方法等の実施要領（素案）の説明、資料5、6により評価基準及び配点（案）の説明を行った。

受託候補者を令和8年3月中旬までに選定するため、各委員からの意見を聴取し、本日、実施要領及び評価基準及び配点を確定するよう説明した。

○質疑応答

（委員）

資料5提案内容の妥当性の項目の②17から19について、同じような項目が並んでいるが、17 関係権利者の調査手法等は妥当かの項目だけ配点8点となっている理由は。

（事務局回答）

18、19については、補償算定要領で算定の仕方があらかじめ定まっているものになり、業者間の差がつきにくい評価項目になっている。17について、関係権利者に対して丁寧に説明を行うことができるかが用地買収につながるため、18、19とは配点に差をつけている。

（委員）

第1次審査（書類審査）が令和8年2月6日となっているが、審査はどのような形で行うのか。

（事務局回答）

本会議で決定した要領等を令和7年12月3日に区のホームページに公表する。公表後、業者から企画提案書等が届き次第、区から各委員に書類を送付する。各委員は採点を行い、区は採点結果の集計を行う。第2回会議では、集計結果をもとに第二次審査対象となる企業を選定する。

○その他発言

（委員）

他の行政機関でも同じような基準を定めてプロポーザルを実施している。内容は特段問題ないを考える。

事務局から今後のスケジュールを説明した。

次回の開催について

令和8年2月6日（金）午後3時から巳善第2ビル6階会議室（予定）

会 議 記 録

会議名称	第2回都市計画道路補助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	
日 時	令和8年2月6日（金）午後3時から午後4時まで	
場 所	巳善第2ビル6階会議室	
出席者	委員名	東京都宅地建物取引業協会第10ブロック杉並区支部長：戸田 高廣 国土交通省関東地方整備局東京国道事務所用地対策官：中川 正明 東京都建設局第三建設事務所用地課用地専門課長：池田 昌弘 杉並区都市整備部土木担当部長：三浦 純悦 杉並区都市整備部鉄道立体担当課長：塚田 千賀子
	事務局職員	都市整備部副参事（用地調整担当）・都市整備部参事（道路担当）友金 幸浩 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）澤井 昭充 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）阿久津 雄一 都市整備部土木計画課用地担当グループ 阿部 光伸 都市整備部土木計画課用地担当グループ 横山 博紀 都市整備部土木計画課用地担当グループ 中島 愛依
配布資料	事前	
	当日	1 評価シート（各委員・集計表） 2 資料1 財務状況分析報告書 3 資料2 経営状況等に対する評価表（仮） 4 第二次審査タイムスケジュール
会議次第	1 開会 2 第一次審査 ・書類審査 ・質疑応答 ・結果発表 3 その他（第二次審査 プレゼン進行確認）	
会議の結果及び主要な発言	1 事務局挨拶・評価方法説明 （1）あいさつ （2）配布資料確認 （3）評価方法の説明 2 各委員から評価内容の説明 ・ 建物等調査算定は、関係書類を収集の上、調査に入るべきと考えており、その部分の記載がない社は0点とした。 ・ 土地収用法による請求について、言及がない社及び企画提案内容が今回のプロポーザルとは無関係の提案を記載している社は0点とした。 ・ 収用手続きに関して言及があるものの、土地収用法の理解不足の社は減点とした。 ・ 企画提案内容について、事業に対して熱意のある表現であったかどうかで評価に差をつけた。	

- ・ 提出された資料の見やすさや説明力で評価に差をつけた。
- ・ 本事業の課題を理解し解決の方法の提案の有無で評価した。
- ・ コスト面では、見積金額の差が最大約 700 万円あることから評価に差をつけた。
- ・ 提案内容が優れている社は、事業進捗に寄与できると判断し、高評価とした。

3 再確認及び結果発表

各委員からの評価内容説明を踏まえ、評価の再確認を行った結果、委員より修正の申出があった。

事務局が再度集計し結果を発表した。また、委員全員の賛同により、上位 2 社（B 社・C 社）を 2 次審査対象とすることにした。

4 事務局から今後のスケジュールを説明した。

次回の開催について

日時：令和 8 年 2 月 24 日（金）午前 9 時 30 分から

会場：杉並区役所西棟 8 階 第 9 会議室 B（予定）

会 議 記 録

会議名称	第3回都市計画道路補助線第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	
日 時	令和8年2月24日（火）午前9時30分から午前11時00分まで	
場 所	区役所西棟8階第9会議室	
出席者	委員名	東京都宅地建物取引業協会第10ブロック杉並区支部長：戸田 高廣 国土交通省関東地方整備局東京国道事務所用地対策官：中川 正明 東京都建設局第三建設事務所用地課用地専門課長：池田 昌弘 杉並区都市整備部土木担当部長：三浦 純悦 杉並区都市整備部鉄道立体担当課長：塚田 千賀子
	事務局職員	都市整備部副参事（用地調整担当）・都市整備部参事（道路担当）友金 幸浩 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）澤井 昭充 都市整備部土木計画課土木計画担当係長（用地担当グループ）阿久津 雄一 都市整備部土木計画課用地担当グループ 阿部 光伸 都市整備部土木計画課用地担当グループ 横山 博紀 都市整備部土木計画課用地担当グループ 中島 愛依
配布資料	事前	
	当日	1 第二次審査評価シート 2 資料1 第二次審査タイムスケジュール 3 資料2 第一次審査結果一覧
会議次第	1 開会 2 第二次審査 ・プレゼンテーション審査 ・ヒアリング審査 ・最終審査 3 その他	
会議の結果及び主要な発言	1 事務局挨拶・評価方法説明 (1) あいさつ (2) 配布資料確認 (3) 評価方法の説明 (4) 第二次審査タイムスケジュール説明 2 第二次審査・評価 (1) B社 プレゼンテーション・ヒアリング審査 主なヒアリング事項 ・意見が相違する関係権利者間の対応方法 ・再調査、再算定となる箇所における留意点 ・個人情報保護に関する内部システムについて ・物件等の調査算定における精度管理について ・初回の用地折衝時における説明方法及び対応時間を含めた接し方	

- ・移転先詮索支援等の情報提供及び入手方法
- ・当該事業に従事する職員の体制

(2) C社 プレゼンテーション・ヒアリング審査

主なヒアリング事項

- ・意見が相違する関係権利者間の対応方法
- ・折衝が長期対応となっている要因及び打開策
- ・個人情報保護におけるマネジメントシステムの継続的改善について
- ・ある程度進捗率が進んだ中での今後の進め方及び取り組み事項
- ・現在までに扱ってきた困難な事例
- ・地面師への対策方法
- ・当該事業に特化した留意点
- ・分割構外移転により合意形成に至った事例と、工夫した点

3 集計作業・結果発表

【B社】

第二次審査 204 点（配点合計に占める合計点の割合 68.0%）

総合計 726 点（配点総合計に占める総合計の割合 72.6%）

【C社】

第二次審査 274 点（配点合計に占める合計点の割合 91.3%）

総合計 847 点（配点総合計に占める総合計の割合 84.7%）

4 結果発表後の意見

- ・C社は今までの実績もあり、今後進めていく意欲も感じた。全体的にC社を高く評価。
- ・C社は当該路線の課題を的確に把握しており、真摯に向き合う姿勢を感じた。
- ・C社は自信をもってこれからも業務を進めてくれると感じた。B社は資料を読み上げることが中心で、言いたいことが伝わりづらかった。
- ・C社はこれまでの経験と課題認識の高さ、業務に対する姿勢から高く評価した。
- ・関係権利者とお会いするときに、何を言いたいのかを的確に伝わるかどうか重要。C社はその点に関して優れていると感じた。

5 最終結果

1位 C社 847点

2位 B社 726点

以上の結果からC社を受託者候補者として選定した。

6 今後の予定

審査結果については3月中旬ころ各事業者へ通知し、3月下旬に区ホームページに審査結果一覧・選定事業者名・選定委員職名と氏名を掲載する。

事業者との契約締結は予算成立後の4月を予定。

7 閉会

(1) 三浦委員（土木担当部長）あいさつ

(2) 会長 閉会宣言