

(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地事業設計及び住民参加検討外業務委託
公募型プロポーザル仕様書 (案)

本仕様書 (案) は、(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地事業設計及び住民参加検討外業務委託公募型プロポーザル説明書に対する企画提案のための参考資料として作業の目安を示したものである。企画提案にあたっては、本仕様書 (案) に記載の限りではない。

1. 業務概要

1) 事業の概要

(1) 契約件名

令和 8 年度：(仮称) 北烏山七丁目緑地事業設計及び住民参加検討外業務委託
(その 1)

(2) 委託箇所：世田谷区北烏山七丁目 1 2 番 (一部)、1 3 番 (一部)、1 4 番

(3) 対象地：(仮称) 北烏山七丁目緑地

(4) 面積：30,660.70 m² (都市計画道路区域を含む。)

(5) 事業計画の目的と内容

(仮称) 北烏山七丁目緑地は、寺院が多く建ち並ぶ住宅地にある大規模な樹林地であり、周辺の寺院及び社寺林とともに地域の風景を特徴づける重要な要素となっており、長年地域住民から親しまれてきた。令和 4～5 年に実施した調査では、動植物合わせて 765 種類が確認されており、多種多様な生きもののすみかとなっている。区では、この樹林地を取得し、都市緑地として保全・整備する (仮称) 北烏山七丁目緑地事業を進めている。

本事業については、令和 6 年度より区民との協働により基本計画の検討を進め、令和 7 年 4 月に基本計画 (骨子)、令和 8 年 2 月に基本計画 (素案) を取りまとめた。緑地の将来像である『生きもの』と『ひと』がいきいきと共生し続ける緑地を、みんなで考え、育み、守り、未来につなぐ」を実現し、100 年後も地域の誇りとなる緑地とするため、現在、国際社会でも大きな動きが見られるカーボンニュートラルや資源循環、生物多様性・ネイチャーポジティブの視点を取り入れた計画づくりを進めていくこととし、今後、区民意見の聴取等を経て、令和 8 年 5 月に基本計画の策定を予定している。

本業務は、策定を予定する基本計画をもとに、引き続き、区民参加等の協働による検討を進め、設計や緑地の管理運営の具体化を進めるものである。

2.委託内容

1) 緑地設計に関する業務

(1) 基本設計(素案)作成

緑地面積：30,660.70㎡

※屋根付きバス待ち空間(建築物)の設計を含む。

- ①与条件の細部検討
- ②諸施設の検討および設定
- ③基本設計図の作成
- ④概算工事費の算出
- ⑤基本設計説明書の作成
- ⑥照査
- ⑦透視図の作成(8カット)
- ⑧鳥瞰図の作成(1カット)
- ⑨関係機関協議の協議用資料作成・協議(13回)

基本設計の検討に着手するにあたり、前提条件を確認するため、各機関との協議を実施する。1機関につき、1回の協議用資料作成及び協議を想定する。

想定する関係機関協議

ア世田谷区環境基本条例に基づく「環境計画書」

協議先：環境政策部気候危機対策課

イ東京都排水設備要領(大量排水者指導制度)に基づく「排水に関する事前協議書」

協議先：東京都下水道局南部下水道事務所

ウ都市緑地法及び世田谷区みどりの基本条例に基づく申請書

協議先：世田谷区烏山総合支所街づくり課

エ景観法及び世田谷区風景づくり条例に基づく届出書

協議先：世田谷区都市整備政策部都市デザイン課

オ建築基準法に基づく「計画通知書(建築物)」関連申請書類

協議先：世田谷区都市整備政策部建築審査課

カ東京都文化財保護条例に基づく事前相談

協議先：世田谷区教育委員会事務局生涯学習課文化財係

キ世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱に基づく「雨水流出抑制施設設置計算書」

協議先：土木部工事第一課工務担当

ク世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届出書

協議先：世田谷区都市整備政策部都市デザイン課

ケ都市計画法に基づく地区計画の届出書

協議先：世田谷区烏山総合支所街づくり課

コ道路法に基づく自費工事申請に関する協議

協議先：世田谷区土木部土木計画調整課

サ電気の引き込みに関する協議

協議先：東京電力パワーグリッド株式会社渋谷支社

シガスの引き込みに関する協議

協議先：東京ガスネットワーク株式会社 お客様センター

ス給水の引き込みに関する協議

協議先：東京都水道局世田谷給水管工事事務所

⑩基本設計（素案）冊子及び概要版の作成

基本設計の内容を区民等にわかりやすく伝えるため、冊子及び概要版を作成する。

2) 建築設計に関する業務

別紙 建築物基本設計に関する業務内容のとおり

3) 住民協働に関する業務 取り組みイメージは参考資料②を参照

(1) 緑地予定地の一般開放（緑地開放）の検討及び実施

近隣住民への事業概要や進捗、現地状況等の周知を目的に緑地開放を実施する。幅広い世代が興味・関心を引く企画を開催する。

①企画の検討・実施

ア大学連携企画（6日間）

大学が監修するプログラムを各回通じて実施し、内1回程度は、大学関係者が直接当日運営するプログラムを実施すること。

i みどりの効果や機能、植物の生態を学ぶプログラム

東京農業大学との連携

ii 子どもの自然体験活動や健康づくりに関するプログラム

日本女子体育大学との連携

イ通常企画

企画の検討（4回）、当日運営（6日間）とする。

i 自然観察プログラム

生きものの専門家による緑地の動植物に親しむ自然観察会（ブース形式でも可）を実施すること。生きものの専門家2名の配置を想定する。

ii 事業概要の説明

②緑地開放実施に関する資料の作成

③実施記録の作成

- ・各緑地開放の実施記録を作成すること。
- ・緑地開放ごとに必要に応じてホームページやSNS等の広報用の写真や動画を記録すること。

④参加者に対する保険の加入（6日分）

補償内容は予定地開放の実施中の事故補償、加えて、夏季に開催する場合は、熱中症危険補償特約を想定する。費用は受託者の負担とする。

(2) 住民参加検討会（ワークショップ）の検討及び実施

基本設計の作成に向け、設計内容に対する近隣住民との合意形成を目的とした意見交換の場として、住民参加検討会を実施する。緑地設計3回と建築設計3回として想定する。

①実施内容の検討（6回）

②検討会資料の作成（6回）

③検討会の当日運営（6回）

各回参加者50名程度想定とし、ファシリテーション技術者6名程度、運営補助員2名を配置する。

④グラフィックレコーディング（6回）

⑤実施記録（6回）

⑥参加者に対する保険の加入（6回分）

補償内容は予定地開放の実施中の事故補償、加えて、夏季に開催する場合は、熱中症危険補償特約を想定する。費用は受託者の負担とする。

（3）緑地保全活動（フィールドワーク）の検討及び実施

区民参加により試験的に緑地の手入れを実施し、緑地設計、将来の住民参加活動を検討することを目的とする。

①活動内容の検討（3回）

②活動内容に関する区民との意見交換（オリエンテーション）（2回）

※1回は、（仮称）森づくりプロジェクトとして実施。

③プログラムの実施（5回）

参加者は各回15名程度想定とし、アクティビティ講師1名及び補助5名（技術補助3名、安全管理補助2名）を配置する。

※4回は、（仮称）森づくりプロジェクトとして実施。

④実施記録（5回）

⑤参加者に対する保険の加入（5回分）

プログラムの参加者に対して加入する。事故補償に加えて、夏季に開催する場合は、熱中症危険補償特約を想定する。費用は受託者の負担とする。

（4）特定テーマの検討及び実施

「ワークショップ」「緑地開放」「フィールドワーク」の取り組みを軸に、区民の参加と協働を推進し、特定テーマとして（仮称）利活用プロジェクト及び（仮称）森づくりプロジェクトを企画、実施する。

①（仮称）利活用プロジェクト

地域交流や体験学習等に資するプログラムを区民と検討し、試行する。

ア プロジェクトの検討

イ 検討会の実施

ワークショップとは別日に3回程度実施する。各回参加者15名程度想定とし、ファシリテーション技術者3名程度、運営補助員1名を配置する。

ウ 活動の試行

活動を2回試行する。（本仕様書2.3）.（1）緑地開放と同日開催

を想定)

エ プロジェクトの実施記録

② (仮称) 森づくりプロジェクト

「野鳥の丘」、「生物多様性の林」を対象に、区民と目標を設定し、管理作業を試行する。

ア プロジェクトの検討

イ 検討会の実施

ワークショップとは別日に3回程度実施する。各回参加者15名程度想定とし、ファシリテーション技術者3名程度、運営補助員1名を配置する。

ウ 活動の試行

i 活動内容に関する区民との意見交換1回

(本仕様書2.3). (3) のフィールドワーク内で実施を想定)

ii 活動の試行4回 (本仕様書2.3). (3) フィールドワーク内で実施を想定)

エ プロジェクトの実施記録

(5) 子どもの参加による検討会の検討及び実施

子どもや保護者の視点を設計に取り入れるため、区内の大学との連携により中学生以下の子ども及び保護者を対象にした住民参加検討会を実施する。

①実施内容の検討(2回)

②検討会資料の作成(2回)

③検討会の当日運営(2回)

参加者は、子ども20名程度及び保護者と想定とし、運営員4名を配置する。

なお、連携を行う区内の大学より講師及び講師の補助員を配置する。

④実施記録(2回)

⑤参加者に対する保険の加入(2回分)

補償内容は予定地開放の実施中の事故補償、加えて、夏季に開催する場合は、熱中症危険補償特約を想定する。費用は受託者の負担とする。

(6) ユニバーサルデザインに関する検討会の検討及び実施

ユニバーサルデザインの視点を設計に取り入れるため、現地体験会及

び参加者と意見交換を実施する。

- ①実施内容の検討（１回）
- ②検討資料の作成（１回）
- ③検討会の実施（１回）
- ④実施記録の作成（１回）
- ⑤参加者に対する保険の加入（１回分）

補償内容は予定地開放の実施中の事故補償、加えて、夏季に開催する場合は、熱中症危険補償特約を想定する。費用は受託者の負担とする。

（７）基本設計キックオフシンポジウムへの従事

本プロジェクトのキックオフとし、シンポジウムを令和８年８月に開催予定である。受注者は、シンポジウムへの登壇を想定する。

※なお、本シンポジウムの企画については、区の方で企画検討する。

- （１）事前打ち合わせ（２回）
- （２）当日の登壇

４）広報に関する業務

- （１）既存ホームページ引継ぎ及び運用

※想定するホームページの運用

- ・イベントの開催周知・実施レポート等
- ・緑地づくりニュースの掲載等

- （２）既存SNS（X、Instagram、Facebook）の引継ぎ及びSNSを利用した情報発信（週１回程度）

- ・短時間の動画（編集作業を含む。）投稿など、効果的な発信を行うこと。

- （３）広報用動画撮影（２回、１０分程度）

※想定する動画のイメージ

- ・秋～冬の緑地の様子や緑地開放、フィールドワークの取り組みを伝える動画
- ・来園者や区民向けの効果的な広報用動画など

- （４）近隣住民向けニュース配布

- ①ニュースの作成（３回）（２つ折り８ページA４仕上げ）

- ②ニュースの印刷

（２つ折り８ページA４仕上げ３回カラー、折加工含む、６０００部／回）

- ③チラシの配布（３回、５７００部程度／回）

- ④ニュースの現地掲示（2つ折り8ページA4仕上げ3回ラミネート加工、現地 5箇所）
 - (5) 緑地開放チラシ配布
 - ①チラシの作成（4回）
 - ②チラシの印刷（4回、A4両面、カラー、折加工含む、6000部）
 - ③チラシの配布（4回、5700部程度/回）
 - ④チラシの現地掲示
（4回、A4両面、カラー、ラミネート加工、現地5箇所）
 - (6) フィールドワークに関する広報資料の作成・印刷・現地掲示（3回、A4両面、カラー、500部印刷/回、ラミネート加工現地5箇所掲示）
- 5) 庁内合意形成支援
 庁内検討の推進のため、技術的検討資料の作成支援と協議記録の作成を行う。
- (1) 庁内検討会 2回
 - (2) 資料作成支援 2回
- 6) 有識者ヒアリング
 基本設計の作成にあたり、有識者にヒアリング（計5回）を実施する。
- (1) 有識者ヒアリング実施（計5回）
 - (2) ヒアリング実施記録
- 7) 官民連携手法の検討（緑地利用や活動の拠点となる施設の便益機能）
- (1) 想定事業手法や事業種の可能性に関する調査（ヒアリング調査）
 - ①ヒアリング候補の抽出
 過年度のヒアリング調査及び庁内検討結果を基に、官民連携手法を導入した場合において参画が見込まれる民間事業者をヒアリング候補者として抽出する。
 ヒアリング候補は、地元又は緑地のコンセプトに合致する飲食店・カフェ等で10社程度を想定する。
 - ②ヒアリング資料の作成
 ヒアリングを行うにあたり必要となる資料（事業内容説明資料・ヒアリング調書等）の作成を行う。
 - ③ヒアリング調査の実施
 上記のヒアリング候補者に対し、ヒアリングの依頼を行い、ヒアリング調書を送付し、ヒアリング調書に回答のあった事業者に対し、個別のヒアリング調査を実施する。
 - ④調査結果のまとめ

ヒアリング調査の結果を取りまとめる。

(2) 本緑地における官民連携手法の事業スキームの整理

①ヒアリング調査を踏まえた官民連携手法の整理

過年度のヒアリング調査、庁内検討結果及び上記のヒアリング調査の結果を踏まえ、本緑地の整備及び維持管理・運営に係る官民連携手法の導入可能性について、整理・検討する。

②官民連携に向けた事業スキームの整理

上記を基に、事業化にあたっての検討課題等を整理する。

8) 打合せ

打合せは着手時、中間（5回）、完了時の計7回を予定する。

3. 成果品

1) 報告書 2部（正1部、副1部）

①基本設計（素案）説明書

②基本設計図（素案）

③概算工事費計算書

④透視図・鳥瞰図

⑤基本設計（素案）の冊子及び概要版

2) 報告書概要版

3) 照査報告書の作成

4) 業務打合せ・協議記録

①電子データ 2部（正1部、副1部）

②協議資料一式

5) その他成果品として、監督員の指示するもの 1式

4. 履行期間

令和8年6月下旬から令和9年3月下旬まで（予定）

5. 担当部署

世田谷区みどり33推進担当部

公園整備利活用推進課公園整備利活用推進担当

担当：野澤・山下・臼井

世田谷区玉川1-20-1 二子玉川分庁舎2階

（電話03-6432-7903）