

玉川野毛町公園便益・サービスの拠点となる施設の 公募設置等指針

令和6年2月

世田谷区 みどり33推進担当部 公園緑地課

目次

1. 玉川野毛町公園の事業概要について	6
(1) 世田谷区の概要	6
(2) 玉川野毛町公園の概要	6
(3) 玉川野毛町公園拡張事業の概要	7
1) 基本計画の策定	7
2) 基本設計の策定	8
3) 区民発意の取り組み「玉川野毛町パークらぼ」	9
4) 玉川野毛町パークらぼコンセプトブック	10
5) (仮称) 玉川野毛町公園協議会	10
2. 玉川野毛町公園便益・サービスの拠点となる施設について	11
(1) 概要	11
1) 事業の目的	11
2) 事業の範囲	12
3) 事業期間（公募設置等計画の認定有効期間など）	12
4) 営業開始までのスケジュール	12
(2) 事業の流れ	13
1) 公募設置等予定者の選定	13
2) 公募設置等計画の認定	13
3) 基本協定の締結	13
4) 公募対象公園施設の整備、管理運営	13
5) 特定公園施設の整備、区への譲渡	14
6) 特定公園施設の管理運営	14
7) 公募対象公園施設の解体・撤去	14
(3) 公募対象公園施設等の設置等に係る事項	15
1) 提案対象区域	15
2) 提案対象と役割分担	16
3) 提案を求める施設について	17
(4) 工事設計・施工について	18
1) 共通事項	18
2) 公募対象公園施設	19
3) 特定公園施設	21
(5) 管理運営について	24
1) 公募対象公園施設	24
2) 特定公園施設	25
4) 「公園の魅力向上や地域課題の解決等の提案」	26
5) 注意事項	27
(6) 公募の実施に関する事項等	30

1) 公募への参加資格等	30
2) 公募の手続きに関する事項等.....	31
3) 受付時間.....	35
4) 審査方法等.....	36
5) 公募設置等予定者の決定	39
6) 公募設置等計画の認定.....	40
7) 認定公募設置等計画の変更	40
8) 認定公募設置等計画の取消し.....	40
9) 契約の締結等	40
10) 法規制等.....	41
11) 企画提案書作成にあたっての参考資料の参照先.....	41
3. 問い合わせ先.....	42

■用語の定義

<p>P-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 <p style="text-align: center;">＜P-PFI のイメージ＞</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="background-color: #ADD8E6;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="background-color: #FFC0CB;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #808080; color: white;">従前</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #FFC0CB;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">新制度</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">収益を充当</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #FF0000; color: white;">公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当			公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)											
従前	民間資金	公的資金											
新制度	民間資金	収益を充当											
		公的資金											
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>												
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置すること 												

	が都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none"> P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者

※「都市公園の質向上に向けた Park PFI 活用ガイドライン」(国土交通省 都市局公園緑地・景観課) より一部引用

1. 玉川野毛町公園の事業概要について

(1) 世田谷区の概要

世田谷区は、東京23区の西南端に位置し、面積は5805ha、人口は約92万人（令和5年4月現在）、土地利用の半分を専用・集合住宅が占める住宅都市である。世田谷区みどりの基本計画では、「世田谷みどり33」を掲げ、「みどりの量の確保」「みどりの質の向上」「協働の推進」により、区政100周年となる2032年にみどり率33%の達成を旨とし、多様なみどりが笑顔をつなぐ街・世田谷の実現に取り組んでいます。

(2) 玉川野毛町公園の概要

世田谷区立玉川野毛町公園は、昭和31年に都立公園として開園し、昭和40年に区へ移管されて以来、長年にわたりみどりのオープンスペース及びスポーツ・レクリエーションの場として親しまれてきました。



名称	玉川野毛町公園
所在地	世田谷区野毛一丁目18番～23番、25番
公園種別	都市公園（地区公園）
公園面積	約6.6ha／既開園区域（約3.8ha）、拡張予定地（約2.8ha）

主な公園施設 (既存施設)	野球場、テニスコート、プール、人工芝広場、遊具エリア、バスケットゴール、デイキャンプ施設、広域避難所用倉庫、都指定史跡「野毛大塚古墳」、井戸、有料施設窓口、管理事務所 等
都市計画施設	都市公園施設
地域地区	既開園区域および拡張予定地（第一種中高層住居専用地域／第二種住居地域（環八道路端から20m）／第二種風致地区）
地区計画等	沿道地区計画区域（環八道路端から20m）
周辺の交通状況	大井町線 等々力駅 徒歩10分 大井町線 上野毛駅 徒歩11分 東急バス 野毛公園前下車すぐ
周辺の大型施設	等々力溪谷公園 徒歩3分 二子玉川ライズ 上野毛駅から1駅
その他	広域避難場所、一時集合所、水害時避難所（第2次）

(3) 玉川野毛町公園拡張事業の概要

玉川野毛町公園拡張事業は、既開園区域に隣接する国土交通省等々力宿舎跡地の一部である約2.8haの土地を、地区公園として新たに拡張整備するものです。拡張整備後の公園面積は約6.6haとなり、世田谷区としては大規模な公園整備となります。当該地は、オープンスペースと樹木で構成され、多摩川の河岸段丘である国分寺崖線に近い武蔵野台地に立地しており、既設の公園内には野毛大塚古墳、周辺には東京23区唯一の自然溪谷である等々力溪谷が近接し、国分寺崖線に沿ってみどりのネットワークが形成されると共に、埋蔵文化財の包蔵地も点在しています。この恵まれた立地を生かすため「みどりとみずのネットワークづくり」「歴史・文化を感じる公園づくり」「安全・安心の公園づくり」を公園づくりの方針に掲げています。

1) 基本計画の策定

本事業の基本計画は、平成30年より現場見学会やアンケート、シンポジウム、ワークショップなど多様な区民参加の機会を設け、公園づくりニュースを近隣約1万3千世帯に配布し、区民や民間事業者と対話をしながら進め、令和3年5月に基本計画を策定しました。特徴としては、拡張予定地のオープンスペースや伸び伸び育った樹木をいかすため、用途を限定するような施設を極力整備せず、多様な利用が可能な「つくりこみすぎない公園」としていくこととしました。また、既開園区域においては、エントランス部を再整備することとし、既開園区域のエントランス広場に便益・サービスの拠点を整備することとしました。

2) 基本設計の策定

令和3年5月に策定した基本計画をもとに、公園予定地を活用した様々な活動を通して公園開設後の将来イメージを共有しながら、バックキャストによる検討を行い、住民参加による検討や、民間事業者を対象にした公募型サウンディング調査、専門家の助言なども踏まえ、令和5年2月に基本設計を策定しました。公園施設の概要は、以下のようになっています。



●等々力溪谷とつながるみどり

拡張区域は、等々力溪谷とつながるみどりを創出し、草地のオープンスペースから既存の樹木をいかした樹林地まで多様なみどりをつくります。

●公園の顔となるエントランス

既開園区域と拡張区域、等々力溪谷を一体として公園をつなぐ「公園の顔となるエントランス」をつくります。

●公園のランドマークとなる野毛大塚古墳

特徴的な野毛大塚古墳の形をいかし、公園のランドマークとなるよう公園づくりを行います。

●公園と住宅地の敷地境界部

公園と住宅地の敷地境界部は、公園のみどりをいかした良好な景観を形成します。

●便益・サービスの拠点

公園の顔となるエントランスの中で、人の行き来のある環状八号線と区道が交わる野毛交差点の交通結節点をいかし、公園の魅力を高められるよう「便益・サービスの拠点」をつくります。

●公園利用や活動の拠点

玉川野毛町公園と等々力溪谷を一体としてとらえ、中央に位置する草地のオープンスペースに、様々な公園活動が行えるよう「公園利用や活動の拠点」をつくります。

3) 区民発意の取り組み「玉川野毛町パークらぼ」

基本計画策定を受け、令和3年9月からは住民協働の公園づくり、「玉川野毛町パークらぼ（以下、パークらぼ）」に取り組んでいます。パークらぼでは、コロナ禍の状況も踏まえ、公園を「身近な暮らしの舞台」として、どのように豊かに使うか、区民発意の活動を現地で行い、設計や今後の活動、運営に反映していくことをテーマとしています。そのため、活動を実際にやってみる「アクティブ DAY」と設計を考える「デザイン DAY」を検討の両輪に据え、「オープンパーク」で公園予定地を広く一般開放し、活動の試行やデザインの検証などを行うこととしました。なお、この試行と検証のサイクルを繰り返すことで活動の質を高めることとしています。パークらぼ登録者数は、活動開始から約2年半で約300名を超え、その過半を子育て中などの若い世代が占めています。参加割合が低くなりがちな層の参加を得られたのは、検討の場を屋内から屋外である拡張予定地へ移し、実際に活動・利用しながら公園づくりの検討を進めていったことが、多様な世代に響いたと考えます。

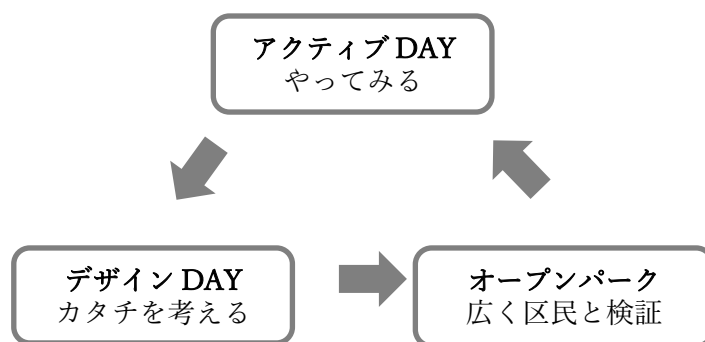


図1 玉川野毛町パークらぼ検討サイクル

4) 区民主体の公園運営の参加を目指して

～仮称玉川野毛町パークらぼ区民の会の設立～

拡張事業においては、玉川野毛町パークらぼでの「アクティブ DAY」「デザイン DAY」「オープンパーク」などの取り組みや、近隣住民へのアンケート調査、民間事業者へのサウンディング調査などを経て、公園の基本計画令和3年5月、基本設計を令和5年3月に策定しました。

令和5年5月、区民による公園の利活用や運営参画を推進するための区民主体の組織の立ち上げを目指すため、玉川野毛町パークらぼ推進準備会が設立され、現在、令和6年3月の仮称玉川野毛町パークらぼ区民の会設立に向けた規約やコンセプトブックの作成を進めています。

コンセプトブックは、拡張整備後には、様々な世代や立場の方々が多数来園し、様々な利用が想定されることから、これまで積み上げてきたパークらぼでの活動目的や内容を、誰もが理解できる指針となるよう「見える形」でとりまとめています。今後の公園運営の初期段階において、様々な決め事の拠り所となるものとしています。

5) (仮称) 玉川野毛町公園協議会

「玉川野毛町パークらぼ」の活動と機運を継続し、公園利用者の利便向上を図るため、公園協議会（都市公園法第17条の2）を設立し、運営を行います。具体的には、玉川野毛町公園の管理運営における関係者（パークらぼ、地域団体、管理運営事業者、有識者・専門家、公園管理者等）が、密に情報交換を行い、協議しながら、公園の魅力を向上させる方策や利用ルール等について取り決め、実行していきます。

「公園協議会」体制イメージ

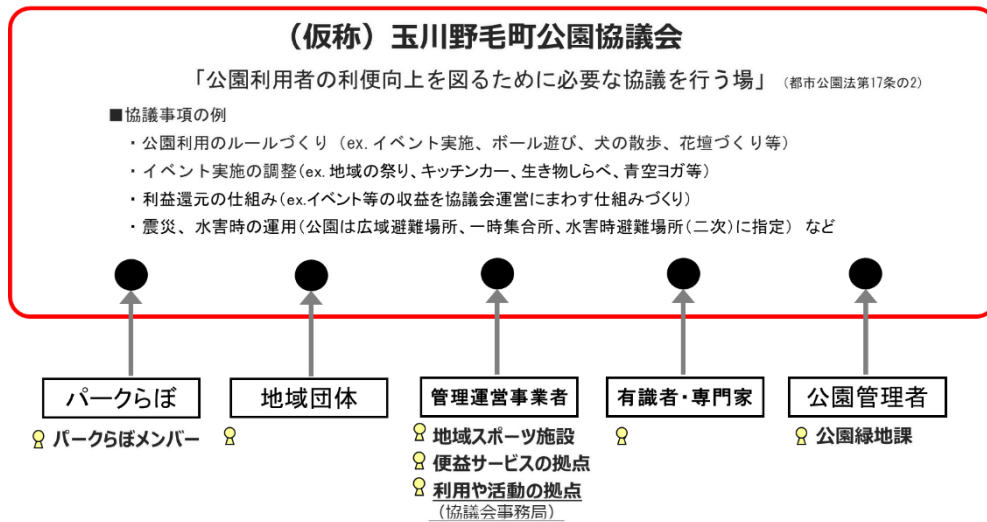


図2 (仮称) 玉川野毛町公園協議会体制イメージ

2. 玉川野毛町公園便益・サービスの拠点となる施設について

(1) 概要

1) 事業の目的

玉川野毛町公園拡張事業において、新たな公園利用や幅広い区民のニーズに対応するために、既開園区域に設置する「便益・サービスの拠点となる施設」に、民間活力による飲食・物販などの便益施設を誘致するため、都市公園法に基づく公募設置管理制度 (Park-PFI) を活用した事業者の公募を行います。公募に際しては、日常的な公園利用の楽しみや賑わい創出のほか、防災機能、地産地消、買い物不便地域などの地域課題の解決も含めた提案を求め、併せて、公園管理事務所や公園トイレなどを効果的に整備する提案を求めます。

野毛町公園らしい 多様な日常の 彩りをうむ	区民に親しまれ 地域に根ざす公園 (店 舗) づくり	人が集まる 公園の特色をいかし、 交流の拠点となる
子育て世代の利用など、多世代の暮らしが豊かになるメニューやサービス	地域や公園の魅力を活かし、ともに育っていく、ここにしかない商業施設	SDGs や環境、農、健康、防災、交流自治体との交流や物産品の販売

図3 便益・サービスの拠点となる施設の区民ニーズイメージ

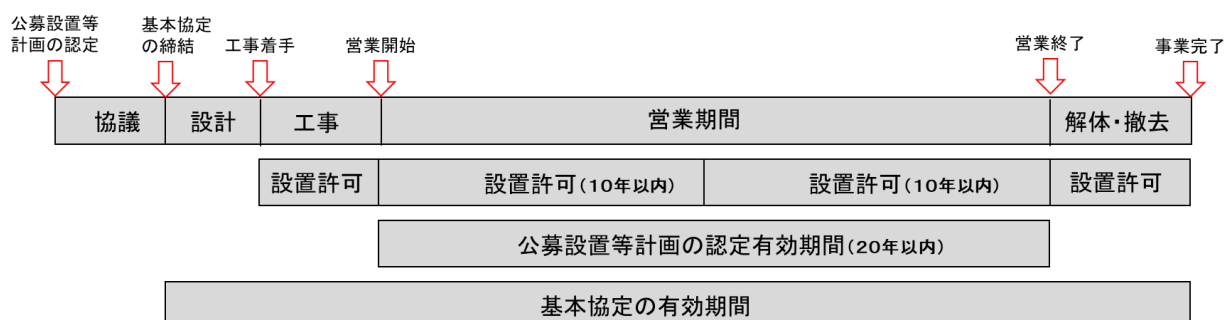
2) 事業の範囲

事業者には、玉川野毛町公園において以下の業務を行っていただきます。

- ① 「公募対象公園施設」の設置及び管理運営業務。
- ② 「特定公園施設」の設計、整備業務。一部、譲渡及び管理運営業務は協議による。
- ③ 「利便増進施設」の設置及び管理運営業務。

3) 事業期間（公募設置等計画の認定有効期間など）

公募設置等計画の認定有効期間は、公募対象公園施設の営業開始から20年以内とし、この期間に店舗等の営業が可能となります（都市公園法第5条の2第5項）。設置管理許可の期間は、10年以内とし、公募設置等計画の認定有効期間に限り、更新を可能とします（都市公園法第5条第3項、第5条の7）。公募対象公園施設の工事および解体・撤去の期間についても、別途、設置管理許可の手続きが必要となります。基本協定の期間は、協定締結から事業完了までとなります。



4) 営業開始までのスケジュール

公募から営業開始までの大まかなスケジュールは下記のとおりです。詳細は30ページに記載しています。

内容	日程
公募設置等指針の交付	令和6年2月19日(月) ～令和6年7月31日(水)
応募登録受付期間	令和6年4月1日(月) ～令和6年4月12日(金)
公募設置等計画の受付期間	令和6年7月1日(月) ～令和6年7月31日(水)

一次審査(書類・事務局) 二次審査(書類・審査員) 区民からの意見聴取 公募設置等計画の変更受付 三次審査(プレゼン・審査員)	令和6年8月上旬 ～令和6年10月下旬
公募設置等計画の認定	令和6年11月上旬
基本協定締結	令和6年12月下旬
設計・建築確認申請等	令和7年 1月上旬～令和8年3月下旬
工事、供用開始	令和8年 4月上旬～令和9年3月下旬

(2) 事業の流れ

※拡張区域および既開園区域の工事（公園、建築）の進捗により、事業スケジュールの調整を要する可能性があります。

1) 公募設置等予定者の選定

応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、公募設置等予定者を選定します。

2) 公募設置等計画の認定

公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。また、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

3) 基本協定の締結

事業の円滑な実施のため、本事業に関する実施条件等や、区と事業者間の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

4) 公募対象公園施設の整備、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備および管理運営を行っていただきます。整備期間（工事中）の使用料については、世田谷区公園条例で定める使用料を、管理運営期間の使用料は、公募設置等計画による使用料を徴収します。

5) 特定公園施設の整備、区への譲渡

公募設置等計画および基本協定等に基づき、費用負担及び役割分担のとおり認定計画提出者により特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ、その他）の整備を行っていただきます。特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ）の整備は、認定計画提出者の負担において実施していただき、整備完了後、本区が費用の一部を負担し、当該特定公園施設を取得します。特定公園施設（その他）の整備は、認定計画提出者の負担において実施していただきます。いずれも、工事中は、都市公園法第5条に基づく設置管理許可を申請していただきますが、使用料は全額免除とします。

6) 特定公園施設の管理運営

特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ）については、譲渡後に世田谷区が業務委託等により管理運営を行います。特定公園施設（その他）については、譲渡後に世田谷区が業務委託等により管理運営を行うか、認定計画提案者が公園施設管理許可を受けて管理運営するかは、協議により決定し、詳細について基本協定に定めます。

7) 公募対象公園施設の解体・撤去

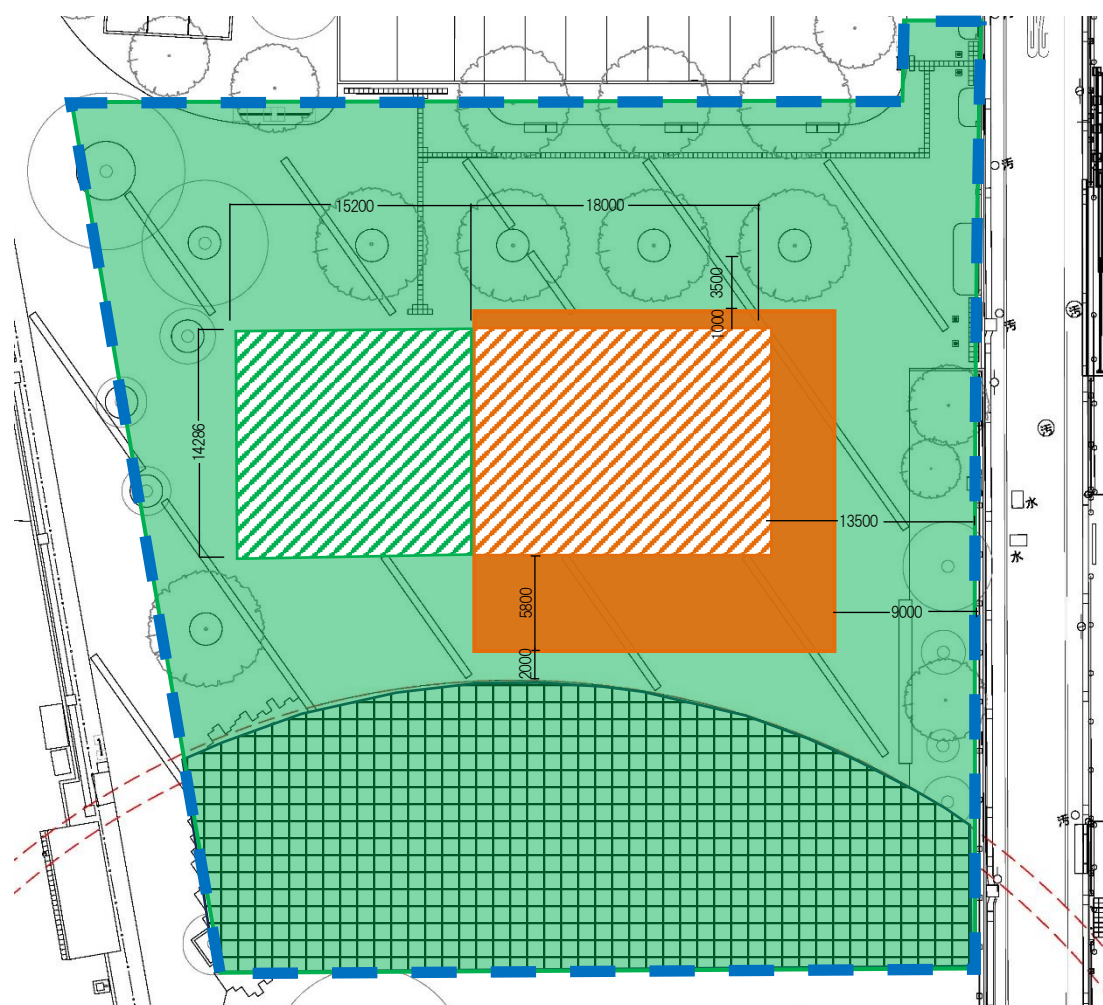
認定計画提出者が設置した公募対象公園施設は、原則、公募設置等計画の認定有効期間内に撤去していただきます。認定有効期間終了後、設置管理許可を更新することも可能ですが、公募設置管理制度の特例措置（建蔽率の緩和（10%上乘せ）、占用物件の緩和（利便増進施設の設置））が適用されなくなるので、更新を希望する際は、区と事業者による協議により更新の可否を決定します。






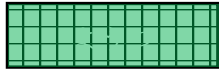
(3) 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

1) 提案対象区域

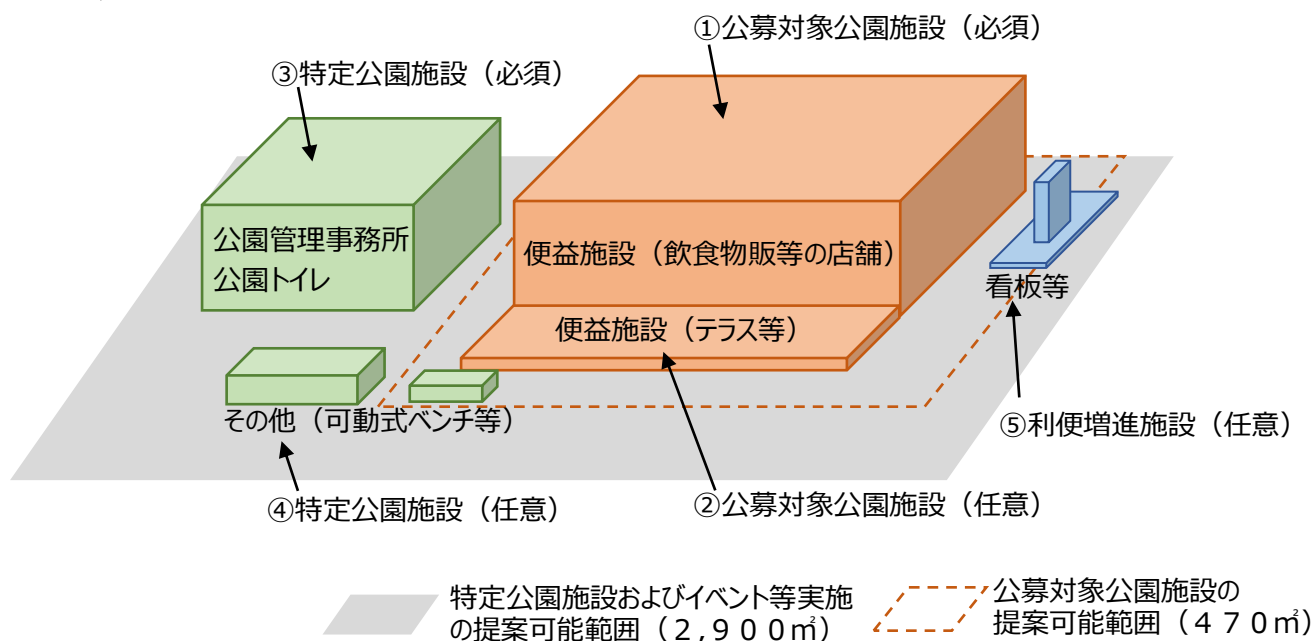
公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設が整備可能な区域は以下の範囲とします。区域内で、適当な設置場所を提案してください。なお、提案対象区域の考え方については、42ページ【貸与資料】デザインの考え方（デザインコード）に記載しています。

<提案対象区域>










	①公募対象公園施設の建物の提案可能範囲(必須)		③特定公園施設の建物の提案可能範囲(必須)
	②公募対象公園施設の建物以外の提案可能範囲(任意)		④特定公園施設の建物以外の提案可能範囲(任意)
	⑤利便増進施設及び⑥イベント等の提案可能範囲		遺構内につき地下埋設不可

2) 提案対象と役割分担



項目		公募対象公園施設 （①必須、②任意）	特定公園施設 （③必須）	特定公園施設 （④任意）	利便増進施設 （⑤任意）
整備	実施主体	認定計画提案者	認定計画提案者	認定計画提案者	認定計画提案者
	費用負担	認定計画提案者	認定計画提案者と世田谷区	認定計画提案者	認定計画提案者
	位置づけ	認定計画提案者が設置許可を受けて整備	認定計画提案者が設置許可を受けて整備し、世田谷区へ譲渡	認定計画提案者が設置許可を受けて整備	認定計画提案者が設置許可または占有許可を受けて整備
管理運営	実施主体	認定計画提案者	世田谷区	認定計画提案者または世田谷区（協議による）	認定計画提案者
	費用負担	認定計画提案者	世田谷区	認定計画提案者または世田谷区（協議による）	認定計画提案者
	位置づけ	認定計画提案者が設置許可を受けて管理運営	世田谷区が業務委託等により管理運営	認定計画提案者が管理許可を受けて整備または世田谷区（協議による）	認定計画提案者が設置許可または占有許可を受けて管理運営

3) 提案を求める施設について

対象施設	概要	想定される施設や整備条件
① 公募対象公園施設の建物 (必須) 【便益施設(店舗)】 提案可能範囲 	飲食・物販等の便益施設で、日常的な公園利用の楽しみや賑わい創出のほか、買い物不便地域などの地域課題の解決も含めた施設。	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積200㎡以下 ・延床面積400㎡以下 ・2階建て以下
② 公募対象公園施設の建物以外 (任意) 【便益施設(テラス等)】 提案可能範囲 		
③ 特定公園施設の建物(必須) 【公園管理事務所】 提案可能範囲 	地域スポーツ施設(野球場、テニスコート、屋外プール)の受付・管理を行う施設。	<ul style="list-style-type: none"> ・受付、事務室60㎡ ・給湯室2㎡ ・事務室従事者用更衣室(男女)8㎡ ・公園利用者用更衣室、シャワー室40㎡(シャワー男3女3。地域スポーツ施設の利用者を対象とする) ・玄関、廊下等10㎡
③ 特定公園施設の建物(必須) 【公園トイレ】 提案可能範囲 		<ul style="list-style-type: none"> ・屋外トイレ50㎡(男:大2、小2、手洗い2) ・(女:大3、手洗い2) ・(車いす対応:1)
④ 特定公園施設の建物以外 (任意) 【その他(可動式ベンチ等)】 提案可能範囲 		公園利用者の利便向上に寄与する施設。
⑤ 利便増進施設(任意) 【看板等】 提案可能範囲 	公園利用者および便益施設利用者のための施設。	地域の催しに関する情報提供の看板や、駐輪場等。 (シェアサイクルは対象外)
⑥ 施設以外のイベント等 提案可能範囲 	公園の賑わい創出と魅力向上につながるイベント等の実施。	事業者主催のマルシェやキッチンカー等のイベント提案を可能とする。

【注意事項】

- ・公募対象公園施設(便益施設)と特定公園施設(管理事務所、公園トイレ)は分棟とする。
- ・特定公園施設の管理事務所と公園トイレは合築可能で、2階建て以下とする。

(4). 工事設計・施工について

1) 共通事項

①設計の条件（共通）

- ・ 本公園の事業においては、区民意見を反映しながら、ランドスケープデザイナーや建築家とともに事業を進めています。公園全体としてのデザインの統一性や一体性を重要視しておりますので、施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、貸与資料「デザインの考え方（デザインコード）」に定めた内容に沿って提案してください。選定後に区と本件のランドスケープデザインを監修するランドスケープデザイナーや建築家と設計に関する協議を行う予定です。
- ・ 公募対象公園施設は、ユニバーサルデザインに配慮し、「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」および「施設整備マニュアル」を遵守した設計としてください。
- ・ 玉川野毛町公園は、広域避難場所や、一時集合所、水害時避難所（第2次）に指定されているため、災害時利用にも配慮した、施設としてください。
- ・ 環境負荷低減、建設リサイクル等の環境保全に配慮した提案としてください。
- ・ 施設や夜間照明等の配置については、夜間利用時の快適性を確保するとともに、死角や暗がりをつくらないように、公園利用者の安全性に配慮してください。

②工事中の条件（共通）

- ・ 施設の施工にあたり、区との円滑な協議が可能な管理体制としてください。
- ・ 工事期間中は公園利用者の安全や周辺環境に配慮した提案としてください。
- ・ 工事に際しては、大きな音、振動、過度な照明等を行わないなど、周辺環境に配慮してください。
- ・ 公募範囲及びその周辺には上下水道管、電気等の埋設物があるため、これらの保護に配慮して施工してください。また、工事着手前に想定できなかった地中障害物等を施工途中に発見した場合は区に連絡し、承諾を得て施工してください。
- ・ 本事業に関連して、事業区域内において、公募対象公園施設と特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ）の外構（舗装、植栽等）は、区が工事を行います。設計段階、施工段階において、区と綿密な調整を行ってください。
- ・ 認定計画提出者が設置する施設の設置許可、占用許可、確認申請等の必要な手続に要する期間を考慮したスケジュール管理をしてください。
- ・ 公募対象公園施設および特定公園施設の整備に関する諸手続き（建築確認申請等）は、認定計画提出者が行って下さい。
- ・ 公募対象公園施設（便益施設）と特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ）

の間の延焼ライン（延焼のおそれのある部分）内の構造については、延焼ラインにかかる外壁の開口部に防火設備を設ければなりません（建築基準法第61条）。

- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設および特定公園施設の設計図書、工事工程表を区に提出し、確認を受けてもらいます。設計の内容が提案内容と相違する場合等、区は認定計画提出者に修正を求める場合があります。
- ・ 工事着手前に、公募対象公園施設は、公園施設設置管理許可申請を行い、区の許可を得る必要があります。公募設置等計画の認定有効期間の最長20年を担保するため、公園施設設置管理許可申請は、工事期間・営業期間（公募設置等計画の認定有効期間）・解体撤去期間の3つに分けて申請することとし、それぞれ世田谷区公園条例に基づく使用料が発生します。
- ・ 特定公園施設（公園管理事務所、公園トイレ、その他）は、工事期間に公園施設設置許可申請を行い、特定公園施設（その他）のうち、認定計画提出者が管理する場合は、公園施設管理許可申請を行う必要があります。
- ・ 工事に際しては、認定計画提出者の責任で近隣住民等への説明を行ってください。
- ・ 認定計画提出者は、工事着手前に工事現場の運営・監理等を行う工事責任者を設置し、区に報告してください。
- ・ 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する社内検査を実施してください。
- ・ やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、区と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- ・ 認定計画提出者は、区に確認を受けた設計図書及び工事工程表に基づき、公募対象公園施設及び特定公園施設の整備工事を実施してもらいます。なお、公園利用者の安全上、危険と判断される場合は、区が認定計画提出者に対して是正を求める場合があります。
- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設及び特定公園施設の工事完了及び社内検査終了後、区へ完了届を提出し、区の確認を受ける必要があります。完了検査の結果、整備状況が設計図書の内容を逸脱している場合は是正を求める場合があります。

2) 公募対象公園施設

① 設計の条件

- ・ 公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている便益施設であって、当該施設から生じる収益を特定

公園施設の整備に充当できると認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。

- ・ 公園施設の整備であることを十分に理解し、公園利用の増進や公園利用者の利便向上に資する施設を提案してください。
- ・ ①公募対象公園施設（必須）は、便益施設のうち店舗となる建築物部分で、②公募対象公園施設（任意）は、店舗利用者が独占的に使用できるテラスやデッキ席などが提案できます。
- ・ 飲食・物販等、日常的な公園利用の楽しみや賑わい創出のほか、買い物不便地域、防災機能、地産地消などの地域課題の解決も含めた施設として、提案をお願いします。
- ・ テイクアウトや、店舗外でのキッチンカー出店を想定した営業も可能とします。
- ・ 当該施設の他に、拡張区域の「公園利用や活動の拠点となる施設」にある軽飲食スペースが設置される予定です。また、区民活動による飲食を伴うイベント等の開催が想定されますので、ご理解頂いた上で、ご提案ください。

建築可能面積	建築面積200㎡、延べ面積400㎡を上限とし、2階建て以下とする。
都市計画法上の制限	第一種中高層住居専用地域／第二種住居地域（環八から20m） 第二種風致地区、沿道地区計画区域（環八から20m） 建ぺい率50%、容積率150% 16m第2種高度地区、準防火地域 ほか

- ・ 室外機、設備機器等を設置する場合は、遮蔽植栽を設けるなど周辺の環境や景観との調和・安全対策に配慮してください。
- ・ 店舗から発生するゴミの置き場所は、公募対象公園施設の施設内に整備し、衛生面に配慮した整備内容としてください。

種類	公募対象公園施設のインフラの整備負担
電気	公園内に区が設置するキュービクルから、配管を区が整備する予定です。配線については、認定計画提出者の負担で敷地内に引き込んで整備してください。
通信	公園内に区が設置する引込柱から、配管を区が整備する予定です。配線については、認定計画提出者の負担で敷地内に引き込んで整備してください。
都市ガス	認定計画提出者の負担で公園敷地および建築敷地内に引き込んで整備してください。
雨水・汚水	建築敷地付近まで区が整備する予定です。区が整備した最寄りの枦から

	建築敷地内は認定計画提出者の負担で整備してください。
給水	認定計画提出者の負担で公園敷地および建築敷地内に引き込んで整備してください。

- ・ その他必要なものがある場合は、認定計画提出者の負担で整備してください。
- ・ インフラ整備に関する図面等の情報は応募登録申込書の提出者に提供します。

種類	公募対象公園施設のインフラの使用負担
上下水道	認定計画提出者が、上下水道事業者との契約により、直接支払う。
電気	子メーターの設置により、公募対象公園施設における使用分を区に支払う。
都市ガス	認定計画提出者が、ガス事業者との契約により、直接支払う。
電話・通信等	認定計画提出者が、電話・通信等事業者との契約により、直接支払う。

3) 特定公園施設

①設計の条件

特定公園施設は、提案が必須の施設と任意の施設があります。必須の施設は、地域スポーツ施設の受付・管理を行う公園管理事務所と、公園利用者が使用する屋外トイレになります。任意の施設は、公園利用者の利便の向上に寄与すると認められる公園施設とします。なお、特定公園施設区域の園路、広場は一体的な空間形成のため区の整備を基本としますが、公募対象公園施設のアプローチや植栽帯など外構部分の提案は可能です。公募対象公園施設と特定公園施設は合築しないものとしませんが、各施設が独立することなく、相乗効果を発揮するような提案を期待します。意匠面でも公募対象公園施設との一体的なデザインを配慮してください。

公園管理事務所			
必須施設	施設名	面積	内容
○	事務室兼受付	80 m ² 程度	受付、事務室60 m ² 事務室従事者更衣室（男女）8 m ² 、給湯室2 m ² 玄関、廊下等10 m ²
○	更衣室	40 m ² 程度	男性用（シャワー室3ヶ所含む）程度 女性用（シャワー室3ヶ所含む）程度 ※地域スポーツ施設であるテニスコート、野球場利用者を対象とした施設

<公園管理事務所(必須) の条件>

- ・ 地域スポーツ施設の利用受付窓口となる施設を整備してください
- ・ 公園管理事務所は、整備後に本区により管理運営をおこないます
- ・ 公園管理事務所と公園トイレは合築可能とします。
- ・ 混雑時の各動線（通行者と公募対象公園施設待合者等）の機能性及び安全性に配慮してください。
- ・ 地域スポーツ施設（テニスコート、野球場等）利用者を対象とした更衣室、及びシャワー室を提案してください。
- ・ 更衣室の利用者は、管理事務所の受付で利用手続きを行うことを想定します。

<公園利用者向けトイレ（必須）の条件>

- ・ 公園利用者用に屋外トイレを整備してください。
- ・ 管理事務所との合築可能とします。
- ・ オストメイト対応の設備、おむつ替えシート、ベビーチャアなどの利用を想定した整備を行ってください。

公園利用者向けトイレ			
必須施設	施設名	面積	内容
○	男子トイレ	50㎡	手洗い2ヶ所、大2ヶ所、小2ヶ所
○	女子トイレ		手洗い2ヶ所、大3ヶ所
○	車イス対応トイレ		車イス対応：1ヶ所

<その他の施設（任意）の条件>

周辺の景観や公募対象公園施設のデザインにあわせた、ベンチ、野外卓等の整備を想定していますが、自由な発想による、新たな施設を提案していただくことも可能です。

②工事について

- ・ 樹木等植栽の伐採、移設を伴わない提案を必須とします。本公園の自然環境の保全や良好な景観の形成、植栽の保存等に十分配慮して提案してください。
- ・ 公募対象公園施設利用者しか利用できない屋外テラス等は、特定公園施設には含まれません。
- ・ 特定公園施設の設計・整備にあたっては、関係法令等を遵守し、関係機関等との必要な協議をおこなった上で、届け出や検査など必要な手続きを遅滞なくおこなってください。

- ・ 特定公園施設の整備に伴う工事エリアは、世田谷区公園条例で定める使用料は徴収しません（全額免除）。
- ・ 完成検査により、設計図書に従い整備されたことが確認できた場合において、管理事務所及び公園トイレは、区に引き渡すものとします。
- ・ 特定公園施設の設計及び工事の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、事前に区の承認を得てください。

種類	特定公園施設のインフラの整備負担
電気	公園内に区が設置するキュービクルから、配管を区が整備する予定です。配線については、認定計画提出者の負担で敷地内に引き込んで整備してください。
通信	公園内に区が設置する引込柱から、配管を区が整備する予定です。配線については、認定計画提出者の負担で敷地内に引き込んで整備してください。
都市ガス	認定計画提出者の負担で公園敷地および建築敷地内に引き込んで整備してください。
雨水・汚水	建築敷地付近まで区が整備する予定です。区が整備した最寄りの柵までは認定計画提出者の負担で整備してください。
給水	建築敷地付近まで区が整備する予定です。区が整備した最寄りの止水栓から建築敷地内は認定計画提出者の負担で整備してください。

③本区による整備費用の負担

本区が費用を負担するのは、③特定公園施設（必須）のみで、④特定公園施設（任意）はすべて認定計画提案者の負担となります。③特定公園施設（必須）の建設に要する費用は、公募対象公園施設から見込まれる収益等及び、本区からの負担で賄ってください。公募設置等計画には、（ア）特定公園施設の建設に要する費用の見込み額、（イ）公募対象公園施設から見込まれる収益等からの充当額、（ウ）本区に負担を求める額を提案して頂きます。収益等からの充当額により、できるだけ本区の負担を低減する提案としてください。

（ア）建設費用見込み額 － （イ）収益等からの充当分＝（ウ）本区に求める負担額

区が負担する費用の上限額 90,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

本区が負担する費用の上限額は 90,000 千円で、かつ、全体整備費の 9/10 の範囲内とします。なお、区が提示する整備条件以上の整備を行う部分についての費用

は認定計画提出者の負担となります。

本区から負担する額は、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容とその工事費内訳を提出いただき、本区が金額を精査確認（数量、単価設定等が適切かを確認するものとし、単価設定については、本区が工事発注する際の標準単価を参考にするしうえで、本区と認定提出者で協議し、決定します。また、支払いは、全ての工事が完了し、検査に合格した後に行います。

(5) 管理運営について

1) 公募対象公園施設

①運営について

- ・ 公募対象公園施設は、認定計画提出者の独立採算で事業をおこなってください。
- ・ 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理・運営としてください。
- ・ 持続的に運営可能な事業計画としてください。
- ・ ホスピタリティあるサービスに努めるとともに、高齢者や子ども連れ、障がいのある方及び外国人等の利用にも配慮してください。
- ・ 年間を通じて、円滑や管理・運営が可能な従業員配置体制としてください。
- ・ 施設・設備等の日常的な点検を徹底し、危険箇所の把握を行ってください。
- ・ 特定公園施設と一体的に魅力増進を図れるような管理運営内容としてください。
- ・ 施設の維持管理及び火災保険、建物保険等の加入、各種保守点検については適切に実施してください。
- ・ 収支などの運営状況等について、定期的に区に報告し、区が提出を求めた場合は速やかに提出してください。
- ・ 営業時の音、振動、営業時間等については、周辺環境に十分配慮してください。
- ・ 公募対象公園施設の営業は、通年営業（年末年始等は除く）を原則とし、営業時間は7：00から22：00を想定していますが、区民意見聴取（詳細は p.36）による意見を参考に、区と協議のうえ決定することになります。
- ・ アルコール類の提供は原則可能としますが、区民意見聴取（詳細は p.36）による意見を参考に、区と協議のうえ決定することになります。
- ・ 玉川野毛町公園の周辺は閑静な住宅街です。等々力溪谷公園や国分寺崖線と隣接するため、景観と調和するデザインや色彩としてください。
- ・ テイクアウトなど、店の外での飲食をご提案される場合は、発生する容器等のゴミについての回収処理についての方法等も提案してください。

②使用料の最低額

公募対象公園施設の使用料の最低額の単価は、世田谷区公園条例第5条の4に定める使用料を下限とし、本区に支払う使用料を提案してください。使用料は区の条例改正が必要となるため、金額の設定が認められない際は、再度、区と協議することとします。また、区では3年に1度使用料等の見直しを行っており、見直した際に、最低使用料（条例に示す金額）が提案額を上回った場合は、最低使用料により許可することになります。

対象となる面積については、建築物の範囲以外に飲食店利用者が独占的に利用するオープンテラスなどの屋外部分の面積も含まれます。

公募対象公園施設の使用料の下限	1,695 円／㎡・月
-----------------	-------------

④ 収益の還元について

公益還元の観点から、公募対象公園施設の運営から生じた収益の一部について、今後、設立を予定している仮称玉川野毛町公園協議会（P.10参照）の運営費へ充当し、公園利用者の利便向上を図ることを想定しています。収益還元の考え方と、想定される1年間あたりの還元額とその根拠を提案してください。

2) 特定公園施設

①管理・運営

特定公園施設（公園管理事務所および公園トイレ）は、区へ譲渡していただき、区の費用負担で業務委託等により管理運営を行います。特定公園施設（その他）は、可動式のベンチやテーブル、公募対象公園施設へのアプローチや植栽帯などで、認定計画提案者による提案が可能です。管理については、認定計画提案者の費用負担で、公園施設管理許可を受けて管理を行っていただくか、区による管理とするかは、協議により決定します。

②使用料

特定公園公園施設（その他）の使用料について、区との協議の結果、認定計画提出者が管理する場合、土地の使用料は徴収しません（全額免除）。

3) 利便増進施設の設置（任意提案）

- ・利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案してください。設置できる施設は、自転車駐車場、地域における催しに関する情報提供のための看板、サイン等です。
- ・利便増進施設を設置する場合の使用料および占用料は以下のとおりです。

自転車駐車場 (シェアサイクル不可)	使用料	1,695 円/㎡・月
その他	占用料(その他の占有)	45 円/㎡・日

4) 「公園の魅力向上や地域課題の解決等の提案」

日常的な公園利用の楽しみや賑わい創出のほか、防災機能、地産地消、買い物不便地域などの地域課題の解決も含めた提案を求めます。

< 1. 公園の魅力向上に関する提案 >

①玉川野毛町パークらぼとの連携（必須提案）

- ・本公園で活動を行っている、区民が主体的に公園の運営に関わる組織「玉川野毛町パークらぼ」と連携したイベントや事業展開等の企画を提案してください。実施にあたっては、玉川野毛町パークらぼとともに企画、調整していただきます。
- ・公園利用者の利便向上を図るために必要な協議を行う場である、「(仮称) 玉川野毛町公園協議会」(P.10参照)の構成員として参加していただき、玉川野毛町パークらぼの他、公園管理に関わる関係者と共に、公園の魅力を向上させる方策や利用ルール等について取り決め、実行していただきます。
- ・区が主催するイベント等について、事前調整のうえ、認定計画提出者にもご協力いただく場合があります。

②特定公園施設区域内でのイベント等の実施（任意提案）

- ・特定公園施設の区域内では、認定計画提出者主催のマルシェやキッチンカー出店など、公園の賑わい向上や公園利用が促進するようなイベント等の実施を可能とします。土地の占用料の徴収は行いませんが、P.25「収益の還元」のとおり、公募対象公園施設の運営から生じる利益の一部を、公園協議会の運営費に還元させていただきます。

③プロモーション・魅力向上事業の実施（任意提案）

- ・ホームページ等各種媒体を通じて、施設やイベントの情報を発信し、認知度の向上に努めてください。
- ・本公園や認定計画提出者が整備する施設の特徴を活かしたイベント等の開催及びプロモーション活動など、本公園の魅力を増進するためのソフト事業を提案してください。また、玉川野毛町公園内の他の施設と一体となった事業展開なども検討してください。

< 2. 地域課題の解決に関する提案 >

①防災への取り組み（必須提案）

- ・当公園は広域避難場所、一時集合所、水害時避難所（第2次）に指定されています。避難場所の運営は本区が主体で行いますが、発災時の初期対応や、区の震災・水防体制への協力など、認定計画提出者で実施可能な提案を行ってください。
- ・地震、火災等の発生時に危機管理に対応した管理・運営可能な配置体制とし、公園管理者、関係機関との連携についても十分配慮してください。

②地産地消や買い物不便への取り組み（必須提案）

- ・地域の事業者や周辺の農家などと連携し、公園の近隣住民への配慮や、地域の活性化に繋がるよう提案を期待します。
- ・取り組み内容は、公募対象公園施設内（飲食・物販等の店舗内）や、公園内でのイベント等など、認定計画提出者の柔軟な発想による提案を期待します。

5) 注意事項

①事業評価について

認定計画提出者による事業の実施状況について、毎年度、事業報告書を提出して頂きます。その他、区が必要とする資料提供を行ってください。

②事業破綻時の措置について

- ・認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、法第5条の8に基づき、区の承認により別の民間事業者へ事業を承継することも可能とします。
- ・承継しない場合は、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を解体・撤去し、更地にしていただきます。
- ・ただし、承継しない場合で、公募対象公園施設を本区へ無償譲渡することで、認定計画提出者と本区が合意した場合は、公募対象公園施設を解体・撤去を行わなくても良いものとします。

③事業内容の変更について

認定公募設置等計画における事業内容の変更は、区と協議したうえで、区の承認を得た場合に限り事業内容を変更できることとします。

④リスク分担

本事業における主なリスクについては、下表の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、区と認定計画提出者が協議のうえ、負担者を決定するものとします。

種類	内容	負担者	
		認定計画提出者	区
法令・条例等の変更	管理業務に影響のある法令・条例等の変更	協議事項	
金利	金利の変動	○	
物価	設置等予定者決定後のインフレ・デフレ	公募対象公園施設	○
		特定公園施設	協議事項
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業（※1）	公募対象公園施設	○
		特定公園施設	協議事項
施設の修繕等	施設、機器等の損傷	公募対象公園施設	○
		特定公園施設	協議事項
資金調達	必要な資金確保	○	
利用者、周辺地域及び住民への対応	認定計画提出者が適切に管理運営すべき業務について、公園利用者及び地域住民等からの苦情等対応	○	
市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加、需要見込みの誤りその他の事由による経営不振	○	
第三者賠償	認定計画提出者が工事・維持管理・運営管理において第三者に損害を与えた場合	○	
事業の中止・延期	区の責任による遅延・中止		○
	認定計画提出者の責任による遅延・中止	○	
	認定計画提出者の事業放棄・破綻	○	
応募コスト	申請費用の負担	○	
引継ぎコスト	施設運営の引継ぎ費用の負担	○	
債務不履行	区の協定内容の不履行		○
	認定計画提出者の事由による業務または協定内容の不履行	○	

- ※1
- ・災害等により公募対象公園施設が損傷した場合は、認定計画提出者で応急復旧を行って下さい。特定公園施設は協議によります。
 - ・公募対象公園施設が復旧困難な被害を受けた場合は、区は業務の停止を命じることがあります。その際、区は当該施設の休業補償は行いません。

⑤損害賠償責任

認定計画提出者は、本業務の実施に当たり、認定計画提出者の故意又は過失により、区又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、区又は第三者に賠償するものとしします。

また、区は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとしします。

⑥現状回復の義務

認定計画提出者は、公募対象公園施設等について、営業終了日以降、事業区域を速やかに現状回復するとともに、区の立会いのもと区に返還して頂きます。

(6) 公募の実施に関する事項等

1) 公募への参加資格等

①申請者の資格

次の要件を満たす会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の会社、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）上の一般社団法人又は一般財団法人（公益社団法人、公益財団法人を含む。）、特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）上の特定非営利活動法人（NPO 法人）その他法人格を有する団体及び法人格を有しないが、団体としての規約を有し、かつ代表者の定めがある団体（以下「法人等」という。）若しくは複数の法人等が構成するグループであること。なお、グループを構成する法人等（以下、個別に又は総称して「構成団体」という。）の中から「代表構成団体」を定めてください。

- ・ 日本国内に営業所又は事務所を有していること。
- ・ 本店所在地の法人市町村税、固定資産税、法人税並びに消費税及び地方消費税に係る徴収金を完納していること。
- ・ 申請法人等又は申請グループの構成団体のうち、公募対象公園施設の管理運営の役割に当たる少なくとも 1 者は、飲食店の経営実績を有すること。
- ・ 次のアからオまでのいずれにも該当しないこと。

ア 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により本区又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年を経過しない者。なお、指定を取り消されたグループの構成員であった法人等について、その取消しの日から 2 年を経過しない場合は、その法人等が指定を取り消され、その取消しの日から 2 年を経過しないものとみなす。

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により一般競争入札の参加資格を有しない者

ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けている者及びその他の経営状態が著しく不健全であると認められる者

エ 公募設置等指針の配付開始の日から審査結果の公表の日までの期間について、区入札参加停止要綱に基づき入札参加停止の措置を受けている者

オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に掲げる暴

力団及びそれらの利益となる活動を行う者

なお、複数の法人等が構成するグループで申請する場合は、上記について、全ての構成員が該当するものであること。

②その他の申請条件

- ・申請法人等は、他の申請グループの構成団体となることはできません。
- ・同時に複数の申請グループにおいて、申請グループの構成団体となることはできません。
- ・公募設置等計画等の提出期限経過後は、代表構成団体及び申請グループの構成団体の変更は認めません。

2) 公募の手続きに関する事項等

①日程

公募設置等指針の交付	令和6年2月19日(月) ～令和6年7月31日(水)
公募設置等指針等説明会申込期限	令和6年2月28日(水) 17時まで
公募設置等指針等説明会	令和6年3月5日(火)
質問書受付	令和6年3月6日(水) ～令和6年3月15日(金)
質問書回答	令和6年3月27日(水) までに回答
応募登録受付期間	令和6年4月1日(月) ～令和6年4月12日(金) 17時まで
公募設置等計画の受付	令和6年7月1日(月) ～令和6年7月31日(水)
1次審査(事務局審査)の結果通知	令和6年8月9日(金)
2次審査(書類審査)	令和6年8月下旬頃
区民からの意見聴取	令和6年9月頃
公募設置等計画の変更受付	令和6年9月頃
3次審査(プレゼンテーション)	令和6年10月頃
公募設置等予定者等の通知	令和6年10月頃
公募設置等計画の認定	令和6年11月頃
基本協定締結	令和6年12月頃
設計・確認申請	令和7年1月上旬～令和8年3月下旬
認定計画提出者による工事	令和8年4月上旬～令和9年3月下旬
供用開始	令和9年4月頃

②応募手続き

ア 公募設置等指針の交付

公募設置等指針については、以下のとおり配布します。

配布期間：令和6年2月19日（月）～令和6年7月31日（水）

配布場所：世田谷区ホームページからダウンロード

イ 公募設置等指針等説明会

公募設置等指針等説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申し込みが必要ですので、以下のとおり申し込みをしてください。

使用様式：様式1「公募設置等指針等説明会 参加申込書」

申込期限：令和6年2月28日（水）17時まで

申込方法：電子メール

アドレス：SEA02075@mb.city.setagaya.tokyo.jp

申込先：「玉川野毛町公園 P-PFI」担当

開催日時：令和6年3月5日（火）13：30～15：00

開催場所：世田谷区二子玉川分庁舎 大会議室

参加人数：1グループあたり2名まで

備考：事前説明会とあわせて、拡張予定地と既開園区域の見学できる機会を設けます。なお、既開園区域は公園として供用している範囲はいつでも見学可能です。拡張予定地は現在工事中のため、通常は立ち入り禁止ですが、説明会后～17時までには一部見学は可能です。

ウ 応募登録

本事業に参加する場合は必ず応募登録してください。応募登録は応募法人又は応募グループに限ります。個人での応募登録はできません。応募グループで公募設置計画の提出を予定されている場合は代表構成団体が応募登録を行ってください。なお、公募設置等計画の受付前に限り、応募団体の構成団体を変更することは可能です。以下のとおり、事務局へ電子メールより提出してください。

使用様式：様式2「応募登録申込書」

応募登録受付期間：令和6年4月1日（月）

～ 令和6年4月12日（金）17時まで

申込方法：電子メール

アドレス：SEA02075@mb.city.setagaya.tokyo.jp

申込先 : 「玉川野毛町公園 P-PFI」 担当

※電子メールの件名は「【グループ名】 玉川野毛町公園 P-PFI 応募登録申し込み」と記載してください。

※必ず電話による受信確認をしてください。

エ 公募設置等指針に対する質問及び回答

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。

使用様式：様式3「質問書」

受付期間：令和6年3月6日（水）～令和6年3月15日（金）

提出方法：電子メール

※電子メールの件名は「玉川野毛町公園 P-PFI 質問」と記載してください。

アドレス：SEA02075@mb.city.setagaya.tokyo.jp

申込先 : 「玉川野毛町公園 P-PFI」 担当

回答日：令和6年3月27日（水）までに回答

回答方法：各社から寄せられた質問に対する回答を、まとめて区ホームページにて公表します。なお、社名等は公表しません。

オ 応募辞退

応募登録後に参加を辞退する場合は、応募辞退届（様式10）に必要な事項を記入のうえ、電子メールにより提出してください。

カ 公募設置等計画等の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画等は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出してください。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画は受理しません。

使用様式：「公募設置等計画等関係書類一覧」に記載の「5. 応募制限関連書類」及び「6. 公募設置等計画」の通り

受付期間：令和6年7月1日（月）～令和6年7月31日（水）

受付場所：〒158-0094 東京都世田谷区玉川 1-20-1

世田谷区 みどり 3 3 推進担当部 公園緑地課 玉川野毛町公園
P-PFI 担当

提出方法：受付場所へ郵送または持参

<公募設置等計画等作成の注意事項>

- ・ 公募設置等計画等の提出は1応募法人(1応募グループ)1提案とします。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画等関係書類を作成してください。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・ 公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。ただし、区民からの意見聴取を踏まえ「6. 公募設置等計画」の内容を更新することは可能とします。
- ・ 必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・ 「6. 公募設置等計画」は(1)～(11)と分け、A4判もしくはA3判横書き、左綴じ(A3判はZ折)とし、ページを付して提出してください。
- ・ 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。

<公募設置等計画等関係書類一覧>

※正はグループ名等あり、副はグループ名等なし(または黒塗り)としてください。

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 公募設置等指針等説明会参加申込書	様式1	1部	—
2. 応募登録申込書	様式2	1部	—
3. 質問書	様式3	1部	—
4. 貸与資料申込書	様式4	1部	—
5. 応募制限関連書類(応募グループにあつては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出)			
(1) 誓約書	様式5	1部	—
(2) 構成員一覧	任意	1部	8部
(3) 委任状 ※グループで応募しない場合は不要	様式6	1部	8部
(4) 法人等の概要	任意	1部	8部
(5) 役員名簿	任意	1部	8部

(6) 定款又は寄付行為の写し	—	1部	8部
(7) 法人登記簿謄本及び印鑑証明	証明書	1部	8部
(8) 法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※すべて提出すること。未納がない証明でもよい。	証明書	1部	8部
(9) 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書(作成している法人のみ)、注記等」(直近3年間)の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表	任意	1部	8部
(10) 事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	任意	1部	8部
6. 公募設置等計画			
(1) 事業の実施方針及びコンセプト	様式7	1部	8部
(2) 施設概要	様式7	1部	8部
(3) 公募対象公園施設に関する計画	様式7	1部	8部
(4) 特定公園施設の建設に関する計画	様式7	1部	8部
(5) 利便増進施設の設置に関する計画	様式7	1部	8部
(6) 管理運営	様式7	1部	8部
(7) 公園の魅力向上や地域課題の解決等	様式7	1部	8部
(8) 事業実施体制	様式7	1部	8部
(9) 事業計画	様式7	1部	8部
(10) 価格提案書	様式8	1部	8部
(11) 収支計画書	様式9	1部	8部
7. 応募辞退届	様式10	1部	1部

3) 受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

4) 審査方法等

①選定委員会

本区は公募設置等計画の審査にあたり、「玉川野毛町公園 便益・サービスの拠点施設 公募設置等予定者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置します。選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画について③の評価項目、内容に基づき審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合があります。

選定委員会の委員は以下のとおりです。

<選定委員会委員>

(敬称略)

	氏 名	所 属
委員長	阿部 伸太	東京農業大学准教授
委員	坂倉 杏介	東京都市大学教授
委員	加藤 浩志	日本公認会計士協会世田谷会会長
委員	みどり 3 3 推進担当部長	世田谷区
委員	公園緑地課長	世田谷区

※選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から公募設置等予定者決定通知日までは、応募法人等に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

②審査の流れ

以下の手順に従って審査します。

ア 第1次審査(参加資格要件に関する書面審査(事務局審査))

提出されたすべての公募設置等計画等について、法第5条の4第1項に基づき、以下の点について審査します。

a 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

b 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

c 本指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等計画等が本指針に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

イ 第2次審査(提案内容に関する書類審査)

第一次審査を通過した提案について、選定委員会において、③で示す評価の基準に沿って審査します。第2次審査の通過者は、上位3者程度を想定しています。

ウ 区民からの意見聴取(審査ではありませんが、参加必須となります)

第2次審査を通過した提案者は、9月頃に実施予定のオープンパーク等に参加して頂き、近隣住民・公園利用者に対し、提案者が計画の説明をし、意見聴取をおこなってください。詳細については、別途2次審査通過者に通知する予定とします。

本公園は、将来的に区民、事業者、公園管理者、その他関係者が協議し、公園の管理運営に関するルールや調整を図ることを目指しています。区民からの意見聴取は、その趣旨を体現し区民協働の公園づくりをおこなうことに加え、事業者選定後に区民との合意形成が図れず事業内容が変更となることを避けることを目的としています。このときにご説明頂く内容は審査の対象ではありませんので事業者にお任せします。

要項に記載の条件に関しては、既に区民との協働で検討を進めてきたものであるため、覆すことはありません。ただし、運営面での工夫など柔軟な対応を期待します。なお、区民からの意見聴取の後、提案者は、第3次審査に向けて区民の意見をもとに提案を修正することができるものとします。

エ 第3次審査(プレゼンテーション)

第2次審査を通過し、区民からの意見聴取を経て修正を加えた(任意)提案について、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

③評価の基準

本区は、提出された公募設置等計画について、以下の評価項目に沿って評価を行います。

<評価の項目、内容>

評価項目	評価の視点	配点		
事業の実施方針	本公園の特性、利用実態、課題や可能性を分析し、民間活力を活かした独自性や柔軟性のある提案がされているか。	15	30	30
	拡張事業における公園づくりの目標や方針を理解し、それに合致した提案となっているか。	15		
施設の整備・管理運営（公募対象公園施設）	日常的な公園利用の楽しみや賑わい創出など、公園利用者の利便性や快適性の向上に資する飲食・物販の施設となっているか。	10	50	
	公園全体の景観としてのデザインの統一性や一体性に配慮し、ユニバーサルデザインや公園利用者の動線等への配慮がされているか。	15		
	あらゆる公園利用者を対象としたメニューや商品であり、ホスピタリティ溢れる施設となっているか。	15		
	日常的な施設管理や、緊急時の修繕対応などが、適切に計画されているか。	10		
施設の整備・管理運営（特定公園施設）	特定公園施設（必須）は、地域スポーツ施設の受付・管理業務が円滑に遂行でき、すべての公園利用者が使用できるトイレとなっているか。	10	30	100
	公募対象公園施設とのデザインの統一性や一体性に配慮し、ユニバーサルデザインや公園利用者の動線等への配慮がされているか。	10		
	利便性や快適性の向上とともに一般利用者の自由な利用と安全・安心を担保する特定公園施設の計画がされているか。	10		
公園の魅力向上や地域課題の解決に資する提案	玉川野毛町パークらぼや公園協議会との連携によるイベント等の実施など、公益還元に関する提案がされているか。	10	20	
	地域課題（防災機能、地産地消、買い物不便地域等）の解決に資する取り組みとなっているか。	10		
事業実施体制	応募法人等の役割分担・実績・財務健全性は十分か。	10	20	
	業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置は十分か。	10		
事業計画	持続的な資金計画、収支計画となっているか。	15	30	70
	事業撤退等に至ると想定されるリスクと自立的な対応方針が計画されているか。	15		
価格提案	特定公園施設の建設に要する費用のうち、本区に負担を求める額。	10	20	
	公募対象公園施設に係る使用料の額。	10		
合計点		200		

<価格提案の審査方法>

比例配点方式を用いて、事業応募者から提案された最高価格を10点とし、各事業応募者の提案価格を評価する。計算方法は以下の通りとする。

【特定公園施設建設費用（本区に負担を求める額）の評価】

$$\text{評価点} = 10 \text{点} \times \frac{\text{事業応募者から提案された最低価格}}{\text{本事業応募者の提案価格}}$$

【公募対象公園施設使用料の評価】

$$\text{評価点} = 10 \text{点} \times \frac{\text{本事業応募者の提案価格}}{\text{事業応募者から提案された最高価格}}$$

<3次審査の審査方法>

3次審査では2次審査の評価点に、ヒアリング審査の評価点（合計15点）と区民意見聴取に対する評価点（合計15点）を加算し計230点で審査し、審査会での協議により1事業者を選定します。ヒアリング審査では、プレゼンテーションと提案内容の整合性や合理性およびコミュニケーション能力や熱意等を評価します。区民意見聴取に対する評価は、本事業では区民協働による公園の管理運営を目指していることから、区民意見を踏まえた管理運営面での創意工夫など更新された提案内容を対象とします。具体的な評価項目は、区民からの意見聴取後に通知します。

④結果通知

選定結果は、速やかに応募法人及び応募グループの代表法人にメールにて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、世田谷区ホームページで公表します。

5) 公募設置等予定者の決定

本区は、選定された最優秀提案を提出した応募法人等を公募設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。本区が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得します。

なお、審査の結果によっては、公募設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。

6) 公募設置等計画の認定

本区は、公募設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。認定に当たっては、選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じて区と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、変更後の公募設置等計画を認定する場合があります。なお、認定後、協議を進める中で、関係者等との協議が整わなかった場合などは、計画内容を変更していただく場合があります。

7) 認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、各種調査、関係者調整等を実施したうえで、詳細な事業計画を策定した結果、認定公募設置等計画を変更せざるを得ない場合は、認定計画提出者は区と協議のうえ、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があります。

変更にあたっては、法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができます。

8) 認定公募設置等計画の取消し

認定計画提出者又は公募設置等計画について、「第2章 事業の実施条件等」に定める事項の不履行、法令違反、又は詐欺その他不正な手段により認定を受けていたと区が認めた場合、認定公募設置等計画及び設置許可の取消しを行うことがあります。

また、認定公募設置等計画に基づく事業の実施状況について、毎年、事業報告書を提出していただきます。区はこの事業報告書を基に、公募対象公園施設の整備・管理運営が、認定公募設置等計画に従って適正に行われているか確認を行い、適正に行われていないと判断される場合は、認定計画提出者に是正を求めます。事業の是正要求に対して、改善が見られない場合は、認定公募設置等計画及び設置許可の取消しを行うことがあります。

9) 契約の締結等

①基本協定

本区は、認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結します。

②設置管理許可

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可を得

る必要があります。

③特定公園施設建設・譲渡契約

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、本区と「特定公園施設建設・譲渡契約」を締結します。

1 0) 法規制等

- ・ 提案内容は、都市公園法、都市計画法、建築基準法、消防法、世田谷区立公園条例、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例、東京都屋外広告物条例、その他各種関係法令等を遵守してください。
- ・ 事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施してください。
- ・ 建築に関する条例等や事前手続き（参考：区ホームページ）

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/002/002/001/d00012154.html>

1 1) 企画提案書作成にあたっての参考資料の参照先

<参考資料一覧>

①世田谷区みどりの基本計画

URL:<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai//010/002/001/d00017133.html>

またはページ番号「17133」で検索。

②生きものつながる世田谷プラン（生物多様性地域戦略）

URL:<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/010/002/001/d00152400.html>

またはページ番号「152400」で検索。

③玉川野毛町公園拡張事業基本計画書、玉川野毛町公園拡張事業基本設計書

URL:<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/012/002/d00148058.html>

またはページ番号「148058」で検索。

④玉川野毛町パークらぼの取り組み

URL:<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/012/002/d00192984.html>

またはページ番号「192984」で検索。

<外部ホームページ参照>

⑤玉川野毛町パークらぼホームページ

URL:<https://nogemachi-parklab.com/>で検索。

<応募登録者へ企画提案書作成の参考にあたって貸与するもの（応募登録申込書の提出後）>

・貸与資料の申込方法：「貸与資料申込書【様式4】」に必要事項記入の上、電子メールにPDF形式で添付、提出すること。

・受付期間：令和6年2月19日(月)～令和6年7月31日(水)17時

【貸与資料一覧】

- ① 玉川野毛町パークらぼコンセプトブック
- ② デザインの考え方（デザインコード）
- ③ 現況図
- ④ 計画平面図
- ⑤ 対象区域図および白図
- ⑥ インフラ整備区分模式図

3. 問い合わせ先

事務局

住 所 〒158-0094 東京都世田谷区玉川 1-20-1

世田谷区 みどり33推進担当部 公園緑地課 玉川野毛町公園 P-PFI 担当

電 話 03-6432-7908

メールアドレス SEA02075@mb.city.setagaya.tokyo.jp