

令和5年1月17日
 スポーツ推進部
 みどり33推進担当部

上用賀公園拡張事業基本計画（骨子案）について

（付議の要旨）

上用賀公園拡張事業の基本計画策定に向けて、骨子案を決定する。

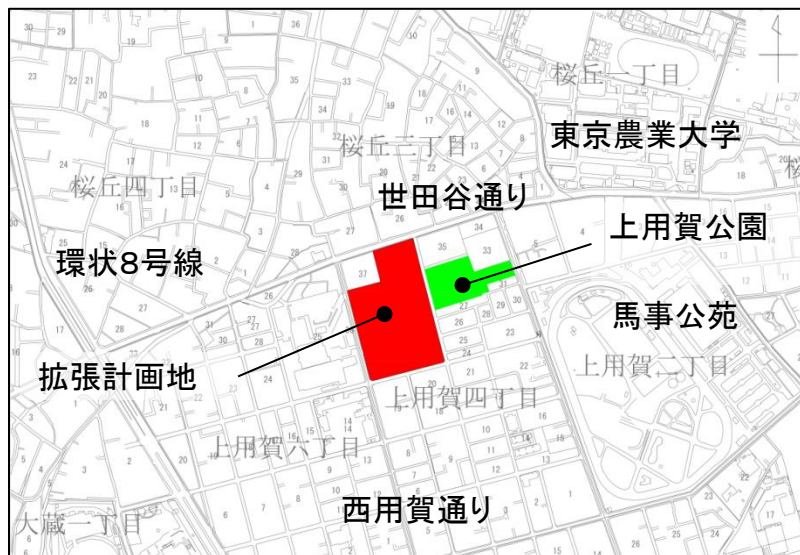
1 主旨

上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設及び公園の整備については、令和2年3月に基本構想を策定した後、新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う事業見直しによる一時中断を経て、今年度から計画の検討を再開した。

基本計画の検討にあたり、近隣住民に対する基本構想の説明会や住民参加によるワークショップ及びオープンパーク、アンケート等を実施し、整備に関する意見を聴取してきたところである。この度、施設の配置や規模・機能などの基本計画の骨子案を取りまとめたので決定する。

2 事業概要

所在地 上用賀四丁目36番
 面積 約31,000㎡
 用途地域 第一種中高層住居専用地域（一部準住居地域）
 主な予定施設 スポーツ施設（体育館、多目的広場）、公園施設、防災倉庫等



3 これまでの経緯

| | |
|--------|--|
| 平成23年度 | 国家公務員宿舎削減計画の公表 |
| 平成26年度 | 用賀住宅を含む宿舎跡地の活用について国へ要望 |
| 平成27年度 | 宿舎跡地売却決定 上用賀公園拡張に伴う都市計画決定 |
| 平成28年度 | 上用賀公園拡張事業用地の取得（平成28～30年度） 上用賀公園及び玉川野毛町公園拡張基礎調査の実施 |

| | |
|-----------|---|
| | 上用賀公園拡張整備基本構想の策定 |
| 平成29年度 | 既存建物（用賀住宅）解体工事 2月 上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設の整備（基本的な考え方）について報告（都市整備常任委員会、オリンピック・パラリンピック・環境対策等特別委員会） |
| 平成30年度 | 上用賀公園拡張計画の検討、各種調査 |
| 令和元年度 | 4月 サウンディング調査実施、アンケート調査 6月 サウンディング調査結果の報告（オリンピック・パラリンピック等特別委員会） 2月 基本構想（案）の報告（都市整備常任委員会、オリンピック・パラリンピック等特別委員会） 3月 基本構想策定 |
| 令和2年度～3年度 | 計画検討一時中止 |
| 令和3年度 | 2月 計画検討の再開について報告（都市整備常任委員会、スポーツ・交流推進等特別委員会） |
| 令和4年度 | 計画検討再開 |

4 今年度の計画検討実施状況について

(1) 基本計画の作成に向け、公園やスポーツ施設について、ワークショップやオープンパーク、アンケート等を通して意見を聴取した。

- 令和4年6月 住民説明会
8月 第1回ワークショップ
アンケート配布・回収
9月 第2回ワークショップ
第1回オープンパーク
10月 第3回ワークショップ
第2回オープンパーク
第4回ワークショップ

(2) 主な住民意見

| | |
|----------|---|
| 公園機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存の樹木はなるべく残してほしい。 ・芝生、草地やビオトープ等、自然・生き物に触れることができる場所がほしい。 ・既存の上用賀公園との使い分けを念頭におくべき。 ・子どもたちがのびのび遊べる場がほしい。 ・水遊びができる場所がほしい。 ・犬の散歩やドッグランなど、ペットを連れて楽しみたい。 ・ペットは禁止してほしい。 ・公園の騒音が懸念される。 |
| スポーツ施設機能 | <p><体育館></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の圧迫感や日照への懸念があり、高さを抑えて地下化してほしい。 ・観客席は必要なのか。 ・トレーニングルーム、フィットネススタジオがほしい。 <p><多目的広場></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボール遊びがしたい。 |

| | |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・スケートボードやBMXなどのニュースポーツができるようにしてほしい。 ・人工芝にしてほしい。 ・環境面への懸念から人工芝には反対。 ・騒音や照明の光など、近隣への影響が懸念される。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ機能よりも公園機能を重視してほしい。 ・駐車場の設置台数は必要最小限としてほしい。 ・駐車場は地下にしてほしい。 ・団体利用だけでなく、個人利用にも配慮してほしい。 ・子どもが遊べる施設にしてほしい。 ・多世代が交流できる場にしてほしい。 ・会議室がほしい。 ・温浴施設がほしい。 ・カフェがほしい。 |
| 防災機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に使うテントなどを保管する場所としてほしい。 ・マンホールトイレやかまどベンチの設置。 ・小学校にはない防災設備。 ・指定避難所として利用したい。 ・大型サイネージによる災害時の情報発信。 ・関東中央病院との連携を考えるべき。 |
| セキュリティ | <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の治安維持のため、夜間は施錠してほしい。 ・常時開放してほしい。 ・警備員、ロボットによる巡回を行ってほしい。 ・防犯カメラの設置。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・あらゆる面で先駆的な公園としてほしい。 ・周辺道路の安全対策をしっかりと検討してほしい。 |

5 基本計画の骨子案について

(1) 基本的な考え方

基本構想の3つの基本方針やワークショップなどでの区民意見を踏まえ、基本計画策定の方向性として、取組方針やゾーニングなどの考え方を示すためのものとする。

スポーツ施設については、全区的なスポーツ大会の開催やパラスポーツ推進の拠点として中規模体育館を整備するとともに、既存樹木の保全や公園と住宅が調和した地区の形成に配慮していく。

また、緊急輸送道路である世田谷通りに接していることを踏まえ、大規模備蓄倉庫や物資集積場所、ボランティア等の活動拠点等、災害時を想定した区の防災拠点としての機能を備えることを検討する。

(2) 骨子案は別紙1のとおり。

(3) 配置・ゾーニングの考え方（別紙2参照）

ワークショップにおいて、グループに分かれてゾーニングの検討を行い、各グループで望ましいと考える各施設の配置場所を重ね合わせ、配置場所の傾向を確認するとともに、ワークショップでの意見等を踏まえて配置案を2案に整理した。

配置案2案をベースとしてさらに議論するとともに、それぞれについて特徴と評価を

まとめ、さらに公園全体の景観や周辺住環境への影響も考慮したゾーニング案とした。

(4) 体育館及び駐車場地地下化検討の必要性

本敷地に現在計画している体育館（観覧席あり）を建築するためには、都市計画法における用途地域制限があり、都市計画の変更や建築基準法に基づく許可などが必要である。本敷地周辺は良好な住環境を保護する低層住宅地及び中高層住宅地となっていることから、本計画を進める上で日照や景観、騒音など当該地の住環境にも配慮した計画とすることが求められている。

基本計画においては、基本構想の基本方針を踏まえ①安全・安心②みどり③スポーツの3つの要素を調和・連携させることを取組方針とし、建築物等の圧迫感を抑えることによる公園・街並みとの外観上の調和や、平時と災害時の機能の両立を図るため、体育館の地下化を含め検討する。また、駐車場についても地下駐車場を検討することにより、さらなるみどりの創出・地上部の有効活用を図る。

(5) 整備・運営手法について

本事業については、世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、官民連携手法の検討を行う。基本計画の素案がまとまった段階で、事業費の試算および民間事業者へのサウンディング調査を実施し、区のスポーツ推進施策との整合を図りながら、定量的・定性的な評価を行った上で事業手法を決定する。

(6) 用途地域上の課題への対応手法の検討について

本計画地の用途地域の規制により、基本構想及び本基本計画で想定する体育館を整備するためには、用途規制の緩和が必要である。そのため、今後作成する基本計画案に示す規模のスポーツ施設に限り整備することが可能となるよう、都市計画法で定める特別用途地区の指定を検討する。これは、都市計画決定と合わせて国土交通大臣の承認を得て、建築条例を制定することによる規制緩和の手法であり、建築基準法第49条第2項の規定に基づくものである。

特別用途地区の指定にあたっては、区の拠点スポーツ施設整備の必要性から、大蔵運動場・大蔵第二運動場再整備を視野に入れ、東京都・国との協議を行っていく。

(7) 今年度のスケジュールの変更について

当初、今年度中に基本計画の作成及び官民連携手法導入可能性調査を実施する予定であったが、ワークショップやオープンパーク等における住民との合意形成において、近隣が大きく影響を受ける施設配置の決定に時間を要する状況であるため、下記スケジュールのとおり変更する。本骨子案、今後取りまとめる素案において、引き続き十分な意見交換を実施する。

6 今後のスケジュール（予定）

| | | 官民連携手法の場合 | 従来手法の場合 |
|----------|----|---|--------------------|
| 令和5年 | 2月 | 都市整備常任委員会、スポーツ・交流推進等特別委員会に基本計画（骨子案）について報告 | |
| | 3月 | 区民との意見交換会 | |
| | 5月 | 都市整備常任委員会、スポーツ・交流推進等特別委員会に基本計画（素案）について報告 | |
| | 6月 | 区民意見募集 | |
| | 9月 | 都市整備常任委員会、スポーツ・交流推進等特別委員会に基本計画（案）について報告 基本計画策定 整備・運営手法の決定 | |
| 令和6年度 | | 実施方針案・要求水準書案公表、特定事業の選定 | 基本設計開始 |
| 令和7年度 | | 事業者公募開始 事業契約締結 | （基本設計完了） 実施設計開始 |
| 令和8年度以降 | | 設計・工事 | （実施設計完了） 工事 |
| 令和10年度以降 | | 開設 | 開設 |

拡張計画の背景と目的

上用賀公園は平成28年3月に約1haの公園として開園し、馬事公苑・東京農業大学一帯のみどりの拠点、地域住民の憩いの場として親しまれてきた。区では、隣接する合同宿舍用賀住宅跡地（約3.1ha）を上用賀公園拡張計画地として取得し、その後、計画検討を進めてきた。平成29年3月に「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」、令和2年3月に「（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想」をそれぞれ策定し、今回、基本構想を踏まえて施設配置や機能・規模等を具体化した基本計画を策定する。

「（仮称）上用賀公園拡張施設整備事業基本構想」（令和2年3月策定）

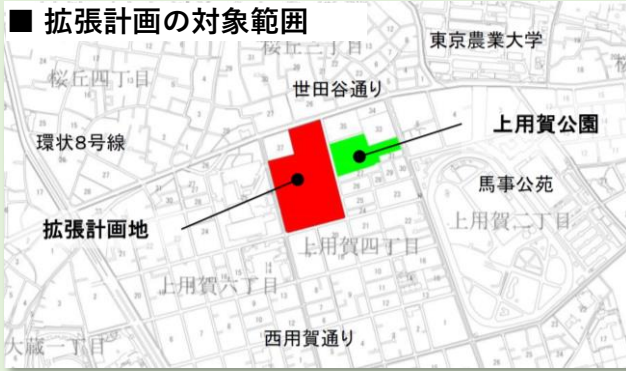
基本方針

安全・安心の公園づくり

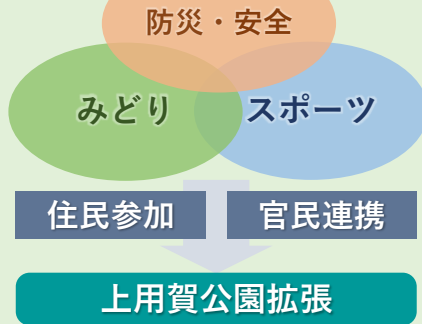
みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

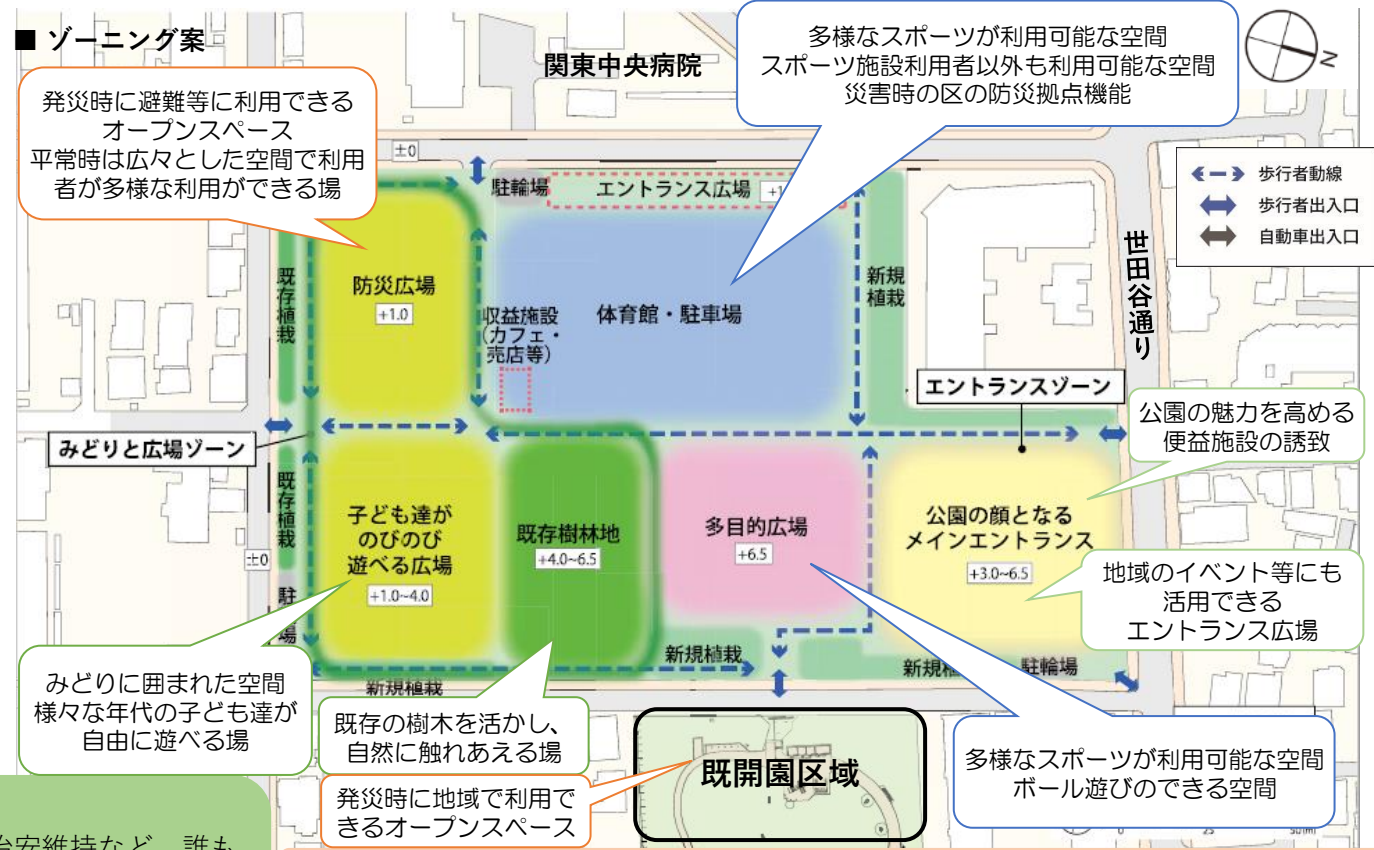
拡張計画の対象範囲



公園拡張計画の進め方（イメージ）



ゾーニング案



基本計画（骨子案）

基本計画における取組方針

- 基本構想の基本方針を踏まえ、以下の3つの要素を①災害時を想定した利活用や利用者の安全、治安維持など、誰もが安心して利用できる公園づくり
- ②みどりの保全・創出、健康増進、レクリエーション・遊びの場、コミュニティ形成に資するみどりの質の向上
- ③スポーツの場の整備やパラスポーツの推進を通じた生涯スポーツ社会の実現を体現する公園・スポーツ施設
- 計画地が、良好な住環境を保護する中高層住宅地であり周辺が閑静な住宅地であることや、「上用賀四丁目地区地区計画」の土地利用方針である公園と住宅が調和した地区の形成に配慮する。
- 調和・連携させる。
- 緊急輸送道路（世田谷通り）に接することを踏まえ、区の防災拠点としての機能を備えることを検討する。

施設配置の考え方

- <みどりと広場>**
 - 計画地東側の既存樹林地を保全し、既存の樹木を活かした自然に触れあえる場や緑の中で憩える空間とする。
 - 既存樹林地から南側に連続した広いオープンスペースを確保し、子どもたちが遊べる空間、防災活動に利用できる広場を確保する。
- <メインエントランス>**
 - 幹線道路である世田谷通り側に公園のメインエントランスとして広場を設け、公園の魅力を高める便益施設の設置や地域のイベント等にも活用できる空間を創出する。
- <体育館>**
 - 公園とスポーツ施設の一体的な利用や災害時の体育館と防災広場、関東中央病院との連携を考慮するとともに、近隣への影響にも配慮し、計画地の西側（関東中央病院側）に配置する。
 - 建物高さを抑えることによる街並み・公園全体との調和や、近隣への圧迫感への配慮、平時と災害時の機能の両立のため、地下化も含め検討する。
- <多目的広場>**
 - 体育館との一体的な管理を考慮し、体育館の近くに配置する。
 - 近隣への騒音対策を講じる。
- <駐車場>**
 - スポーツ施設における想定必要台数から、50台程度とする。
 - みどりの創出やパラスポーツ推進の観点、車いす利用者等が移動しやすい工夫を行うことや近隣住環境への配慮から、地下駐車場とすることを検討する。

防災・減災機能

大規模備蓄倉庫や災害時の物資集積場所、ボランティア等の活動拠点等、区の防災拠点としての機能を検討する。

夜間の安全管理

夜間の安全・治安維持対策を講じる。
（検討する内容：巡回警備や照明配置等）

周辺道路の安全対策

既開園区域と拡張区域の間の道路の安全な横断など、公園の利用上、必要な箇所の安全対策について、交通管理者と協議を行う。

今後のスケジュール

| | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 |
|-----------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 官民連携手法の場合 | 基本計画策定 | 事業者選定準備・公募 | | | 設計・工事 | | |
| 従来手法の場合 | | 基本設計 | 実施設計 | 工事 | | | |
| | | | | | | | 開設 |

◆整備・運営手法

世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、官民連携手法の検討を行う。基本計画の素案がまとまった段階で、事業費の試算および民間事業者へのサウンディング調査を実施し、区のスポーツ推進施策との整合を図りながら、定量的・定性的な評価を行った上で事業手法を決定する。

◆都市計画の位置づけ

今後、スポーツ施設整備に向けて特別用途地区として条例で指定することによる用途地域の規制緩和の手法について検討する。

配置案の検討

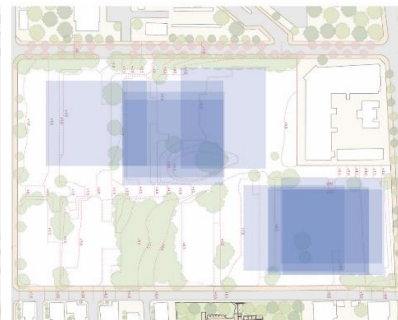
ワークショップにおける配置場所のヒートマップ

ワークショップにおいて、参加者が望ましいと考える各施設の配置場所をヒートマップとして図示。

●みどり



●体育館



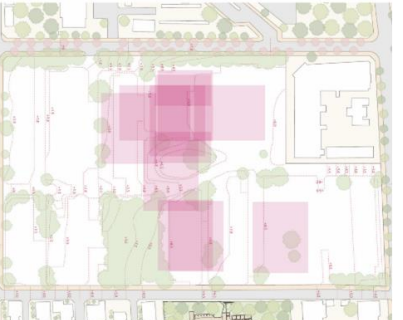
ポイント

- ・ 既存樹木はなるべく保全
- ・ 樹木は東側や計画地の周囲に多い
- ・ 芝生広場は敷地南側が多い
- ・ 周辺住環境を考慮して、緩衝帯を設ける

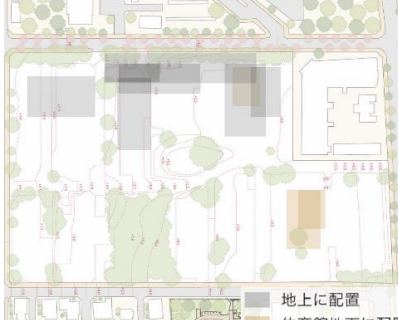
ポイント

- ・ 北側と西側中央付近の2箇所に大別される
- ・ 敷地境界からバッファを取っている

●多目的広場



●駐車場



ポイント

- ・ 中央付近が多く、特に西側が多い
- ・ 体育館との一体利用を考慮して、体育館の近くが多い

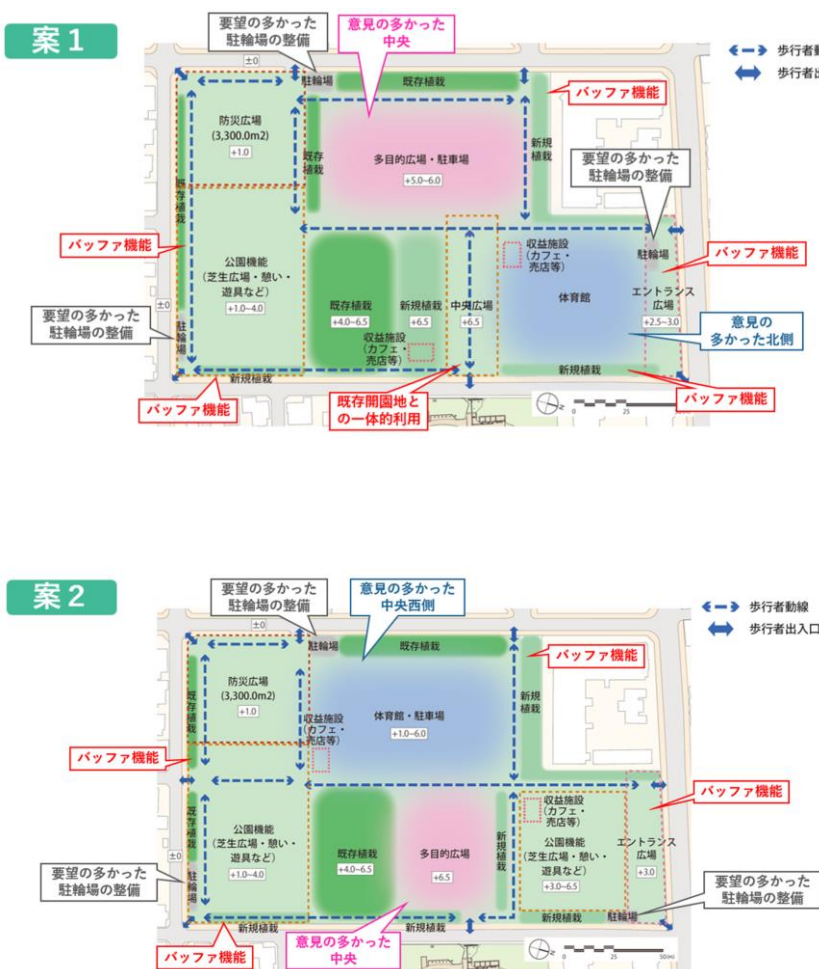
ポイント

- ・ 西側に多い（地下除く）
- ・ 利便性を考慮して、体育館の近くや体育館の地下が多い

ワークショップでの意見等を踏まえて配置案を2案に整理

意見を踏まえた2案及び評価

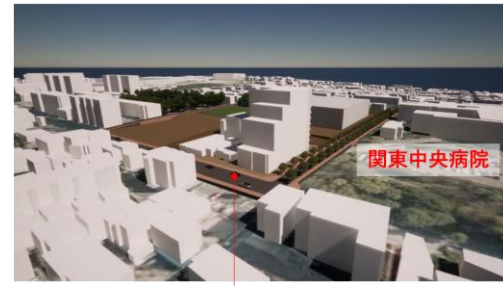
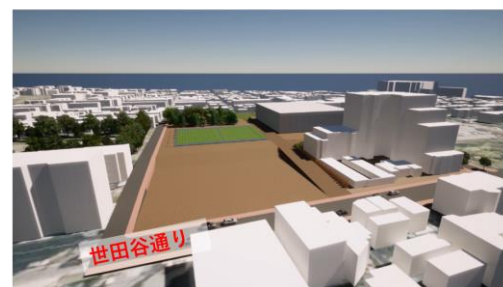
ワークショップにおける意見等を踏まえてまとめた配置案（2案）とそれぞれの特徴と評価。



案1



案2



| 特徴と評価 | みどり (公園機能) | | 世田谷通り側「公園の顔」 | | 体育館 | | 多目的広場 | | 駐車場 | | 防災 (災害時の利用) | | 既開園区域とのつながり | |
|-------|------------|---|--------------|---|-----|---|-------|---|-----|---|-------------|---|-------------|---|
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |
| | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ | ○ | △ |

世田谷通り

案1と案2について、それぞれ特徴と評価をまとめ、さらに公園全体の景観や周辺住環境への影響も考慮した上で、案2の方が優位性があると判断した。