

上用賀公園拡張事業 住民説明会

拠点スポーツ施設整備担当課/

公園整備利活用推進課/災害対策課

本日のスケジュール

0.はじめに

本日の説明会の目的 これまでの経緯について ……(5分)

1.基本計画の概要について ……(10分)

2.要求水準書について ……(25分)

3.優先交渉者選定基準について ……(5分)

4.今後のスケジュール ……(5分)

5.質疑・応答 ……(40分)

6.閉会

本日の説明会の目的について

●上用賀公園拡張事業について

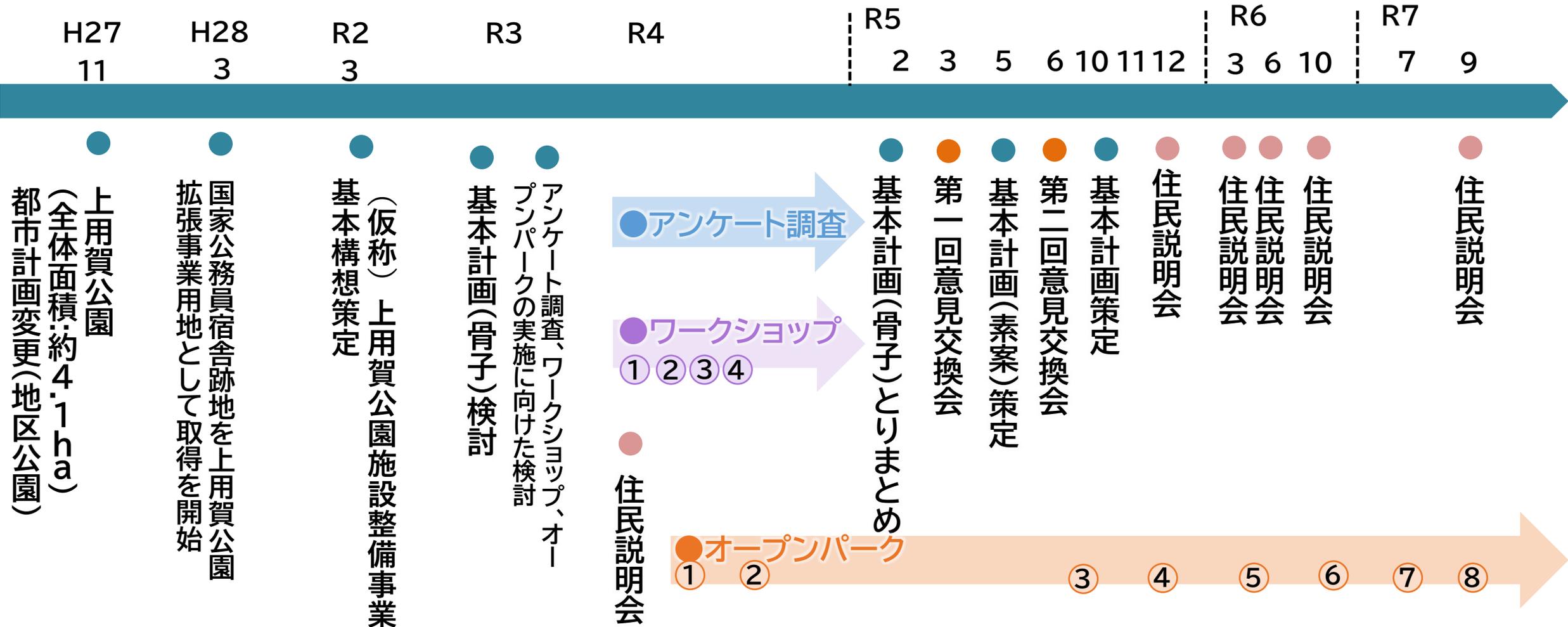
今回の説明会では、下記の事項について説明いたします。

- ①本計画について、あらためてこれまでの経緯や概要、施設整備の背景・目的について説明いたします。
- ②令和7年8月にとりまとめ、公表した「要求水準書」とはどのようなものか、事業者から提案を求める事項などについて説明いたします。
- ③今後、事業者を選定するための、区として重要視し、評価をする観点を示す「優先交渉者選定基準」について説明いたします。

はじめに

これまでの経緯について

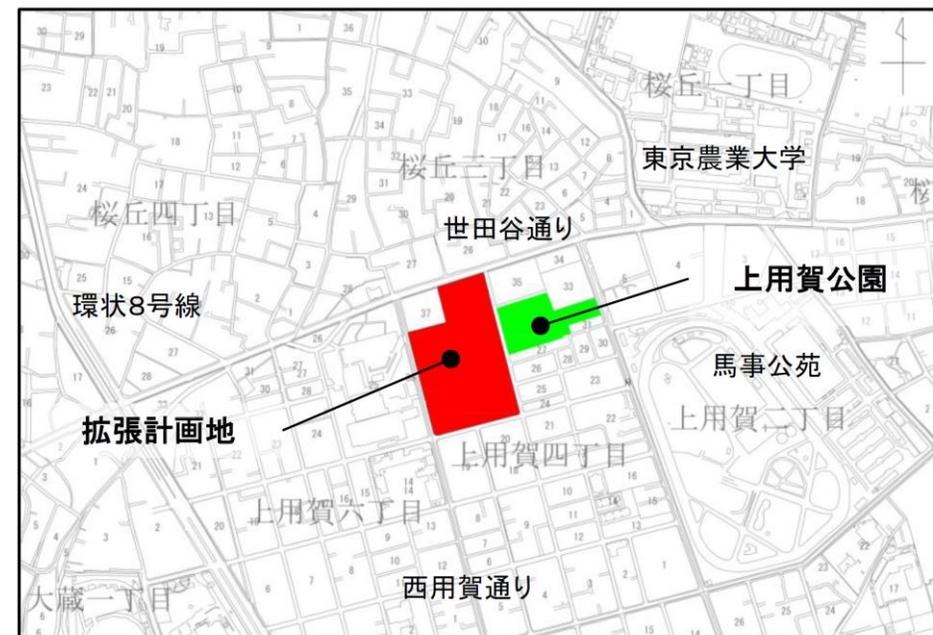
基本計画の策定に向けて、令和4年度から、主に3つの手法(アンケート・ワークショップ・オープンパーク)を通じて地域の皆様のご意見をお伺いしてきました。



1. 基本計画の概要について

基本計画の概要

- 所在地 上用賀四丁目36番
- 用途地域 第1種中高層住居専用地域＋準住居地域
- 面積 約31,000㎡(拡張部分)
- 建ぺい率 60% (都市公園の拡張区域として開設するため、本計画地と既開設の上用賀公園面積合計の最大12%)
- 容積率 200%
- 主な予定施設
施設
スポーツ施設
(体育館、多目的広場)
その他の公園施設
防災備蓄倉庫等



基本計画の概要 ~現況写真、ゾーニング~



基本計画の概要(機能・空間の整理)

令和4～5年度に実施したワークショップ・オープンパーク・アンケート調査の3つの検討により地域の方からいただいたご意見を基に、上用賀公園拡張事業に求められる機能・空間を以下の通り整理しました。

基本方針	施設	基本方針より整備を前提とする施設	ワークショップ等を通して頂いた地域からの主な意見	公園に求められる機能・空間
安全・安心の公園づくり	防災機能	防災広場 (建築物や遊具がないオープンスペース・広場)	防災テント、防災倉庫、ヘリポート、雨水貯留施設、透水性舗装 かまどベンチ、防災シェルター、マンホールトイレ、ソーラー照明	災害時に利用可能なフアン ニチャー類 平時はイベント等で利用可能な空間 等
	防犯機能		防犯照明、見通しの確保、管理人の配置	しっかりとした防犯対策
みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり	広場		芝生広場、水遊び場、様々な年齢にあった遊具、ベンチやテーブル などの休憩施設、ツリーハウス、水景	年齢別の遊び場 休憩・憩いの空間 等
	樹木・緑地		多くの樹木、ビオトープ 自然学習、花壇 生物や水に触れ合える空間	既存樹木を保全し、自然と触れあえる場 等
	その他		カフェ、トイレ、時計、ドッグラン、水飲み、自動販売機 使いやすい歩道整備、BBQ場	公園の利便性向上に資する施設 等
スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり	体育館	スポーツができるアリーナ	集会所、トレーニングルーム フィットネス・ヨガスタジオ、図書スペース 屋内での子どもの遊び場、温浴施設・シャワールーム、調理室	多様なスポーツが利用可能な空間 スポーツ施設利用者以外も利用可能な空間 等
	多目的広場	スポーツができる屋外広場	テニスコート、スケートパーク サッカー・フットサル、ボール遊び、グラウンドゴルフ 野球・キャッチボール、バドミントン・バスケットボール	多様なスポーツが利用可能な空間 ボール遊びのできる空間 等
	その他		ランニングコース、健康遊具 ウォーキングコース、ラジオ体操	健康づくりに資する空間等

基本計画の概要(整備コンセプトについて)

上用賀公園拡張事業に求められる機能・空間を整理し、基本計画における取組方針として、以下の3つの要素を調和・連携させることとしました。

- 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

上記方針や地域の方からのご意見を踏まえ、以下のとおり整備コンセプトを定めました。

つくる つながる ひろがる

- ・安心をつくる：平時とは違う災害時の顔をもつ安全・安心の空間
- ・交流をつくる：ゆたかな緑を軸に、多世代の交流がうまれる空間
- ・健康をつくる：日常的な活動からスポーツまで、心身の健康づくりの空間
- ・この空間で人と人がつながる、人と社会がつながる、地域の力が強くなる
- ・個々の世界がひろがり、人生がより豊かになる

基本計画の概要(体育施設の整備の方向性)

これまでの経緯やコンセプトを踏まえ、体育施設の整備の方向性をまとめます。

【規模】

区の拠点スポーツ施設として全区レベルの競技大会等が開催可能なアリーナ面席を持つ中規模体育館を整備します。

【想定するスポーツ】

幅広い方に多様な運動の機会が提供できるように、体育館、多目的広場を設けます。

	想定するスポーツ
体育館	・バスケットボール ・バレーボール ・バドミントン ・トレーニングジム ・スタジオ 多目的室等
多目的広場	・サッカー ・フットサル ・キャッチボール ・子どものボール遊び等

【その他の主な整備内容】

中規模体育館として様々な公式試合を行うために750席程度の観覧席を確保し、同時に公園利用者、近隣住民の住環境に配慮して地下に駐車場を設けます。

基本計画の概要(体育館)

体育館の想定規模、機能は以下のとおりです。

- 建築面積:約4,100㎡
- 延べ面積:約13,300㎡
- 階 数:地上3階、地下1階

諸室表

階	室名	備考
1~3F	会議室	30人~50人利用可能。可動間仕切りで2室利用可。
	多目的室	軽運動等多目的に利用可能
	浴室	250㎡程度 浴室、脱衣、リラックス室等
	レストラン・売店等	便益施設
	観覧席・通路	750席程度
	トレーニングルーム	ストレッチ・受付等含む
	スタジオ	最大50名程度利用可能。ヨガ、エクササイズ等。スタッフ控室含む
1F	アリーナ	有効48m×36m 公式バスケットボールコート2面
	消防団用の車庫兼格納庫	80㎡程度 分団本部機能等
B1F	駐車場	50~70台程度 (大規模備蓄倉庫荷捌きスペース除く)
	大規模備蓄倉庫	2,000㎡程度

基本計画の概要

これまでいただいたご意見を踏まえ、施設整備のポイントを説明いたします。

ポイント① なぜ、上用賀にスポーツ施設を建築することになったのか

ポイント② なぜ、体育館はこの規模・機能になったのか

ポイント③ なぜ、防災の拠点機能をここに設けるのか

ポイント④ なぜ、物資輸送拠点を設けるのか

ポイント⑤ なぜ、地区計画の変更が必要になったのか

基本計画の概要

ポイント① なぜ、上用賀にスポーツ施設を建築することになったのか

①既存施設は利用率・抽選倍率ともに高い

利用率	利用率	
	R2	R3
■:利用率が増加している施設		
大蔵運動場	81.0%	89.0%
大蔵第二運動場	84.7%	79.6%
希望丘地域体育館(1階)	61.7%	80.4%
希望丘地域体育館(3階)	87.0%	89.3%
尾山台地域体育館	89.9%	93.9%
池尻小学校第2体育館	96.1%	93.4%
八幡山小地域体育館	82.8%	100.0%

※1 大蔵運動場、大蔵第二運動場の利用率は、指定管理者事業報告書より

※2 その他施設はけやきネットデータより

抽選倍率	抽選倍率	
	R2	R3
■:倍率が増加している施設		
大蔵運動場	4.68	9.13
大蔵第二運動場	3.57	3.95
希望丘地域体育館(1階)	1.71	2.41
希望丘地域体育館(3階)	4.67	11.08
尾山台地域体育館	6.01	11.09
池尻小学校第2体育館	11.09	12.92
八幡山小地域体育館	4.23	-

※1 八幡山小地域体育館のR3については一般貸出なし

※2 けやきネットより。年間の「当選数/抽選申込数」

②グラウンド・中規模体育館が近隣の自治体と比べても少ない

グラウンド

世田谷区:114,643人/面

近隣7区市平均:55,223人/面

近隣7区市の
約2.1倍

※単位(面数、面積)あたりの人口比較

体育館(フロア面積400㎡以上)

世田谷区:161人/㎡

近隣7区市平均:96人/㎡

近隣7区市の
約1.7倍

※スポーツ施設課調べ

③大蔵運動場・大蔵第二運動場の再整備

施設の老朽化や多様化するスポーツ施設へのニーズを背景に、今後、施設の再整備を検討していく必要がある。

④区民の皆様からのご意見

- ・「平成27年度区民意識調査」
→およそ5割が「スポーツ施設の拡充」を希望
- ・「平成27年度スポーツ施設利用者アンケート」
→利用団体のおよそ7割が「スポーツ施設が不足」と回答

区のスポーツ施設は需要に対し量的に不足している背景がある！

基本計画の概要

ポイント① なぜ、上用賀にスポーツ施設を建築することになったのか



以前より、この地域は防災、みどり、スポーツの観点から位置づけがありました。

平成27年度以前

- ・世田谷区地域防災計画
計画地を含む馬事公苑・東京農業大学一帯を広域避難場所に位置づけている。
- ・世田谷区みどりとみずの基本計画
馬事公苑一帯を“みどりの拠点”と位置づけ、これを中心としてみどりの拠点の形成を目指すとしている。
- ・世田谷区基本計画
当該地を含む地域を“国際スポーツ交流の軸”と位置づけ、スポーツをテーマとして交流の形成とともに地域の発展を盛り上げる。

平成27年度：国家公務員宿舎跡地売却決定

上記計画の位置づけに対応するため、以下の目的で平成28年度より上用賀公園拡張事業用地として取得を行いました。

- ・広域避難場所としてオープンスペースの確保及び防災機能の保持・増進を図る。
- ・既存の緑の保全、大規模公園の不足の解消。
- ・スポーツの場の確保。

基本計画の概要

ポイント② なぜ、体育館はこの規模・機能になったのか

全区的なスポーツ大会等が開催される「中規模体育館」が不足しています！



総合運動場体育館



大蔵第二運動場体育館

総合運動場体育館、大蔵第二運動場体育館
現在、全区的なスポーツ大会のため利用されている。



- ・アリーナの面積が狭小のため、限られた時間で試合を消化しなければならない。
- ・大会スケジュールを工夫しなければならない。
- ・開催できる種目も限られてしまう。



上用賀では、総合運動場体育館、大蔵第二運動場体育館と合わせ、効率的な大会の運営・運用を行う必要があります。

	競技種目	観客席数
大蔵総合運動場体育館	バスケットボール1面	640席
上用賀公園体育館	バスケットボール2面	750席

基本計画の概要

ポイント③ なぜ、防災の拠点機能をここに設けるのか



- 本計画地は、世田谷区のほぼ中央部に位置し、**緊急輸送道路である世田谷通り**に面しているほか、**広域避難場所**としても指定されています。
- 従って、災害時に公園広場や体育館などを効果的に活用できるよう、防災面の機能を十分考慮した施設整備を図ることが必要です。

**世田谷区地域防災計画に基づき、本拡張計画地を
防災機能の保持・増進に資する公園緑地として整備します！**

上記より、上用賀公園拡張事業基本計画では防災拠点としての機能を明記しました。

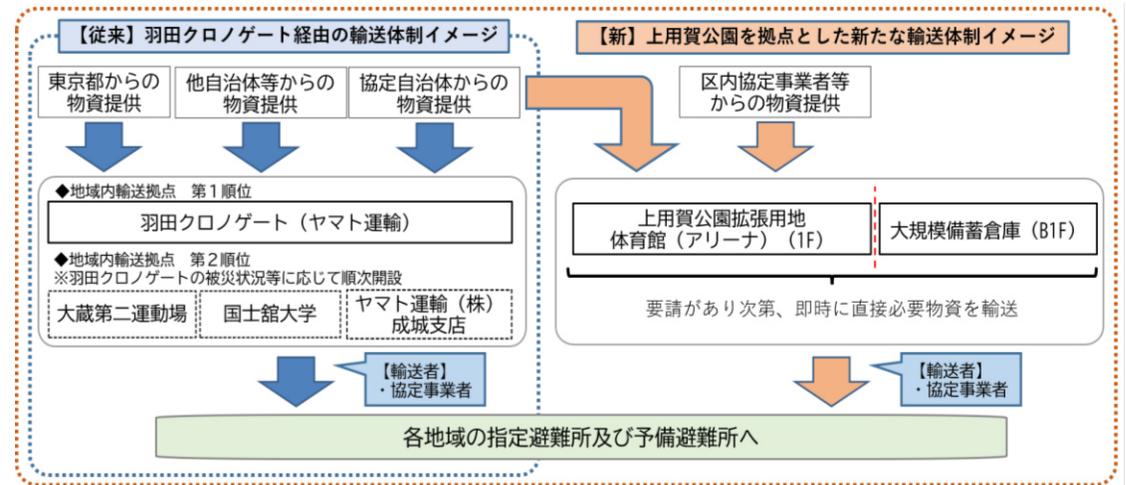
基本計画の概要

ポイント④ なぜ、物資輸送拠点を設定するのか

本事業用地は区のほぼ中央部に位置し、緊急輸送道路(世田谷通り)に面している特性があるためです。

集積・備蓄物資の全区的な輸送拠点としての機能を有した体育館を計画します。

また、全区的な防災拠点の機能の一つとして、東京都からの寄託物資や避難所で使用するための段ボールベッド、間仕切り(テント)等を保管可能な大規模備蓄倉庫を体育館地下に整備します。



【物資の保管に必要な倉庫の面積】

- ・ 食料などの備蓄物資等 約1,000㎡
- ・ 指定避難所用間仕切り(テント) 約500㎡
- ・ 指定避難所用段ボールベッド 約500㎡



(出典:海老名市HP)



(出典:松本市HP)

基本計画の概要

ポイント⑤ なぜ、地区計画の変更が必要になったのか

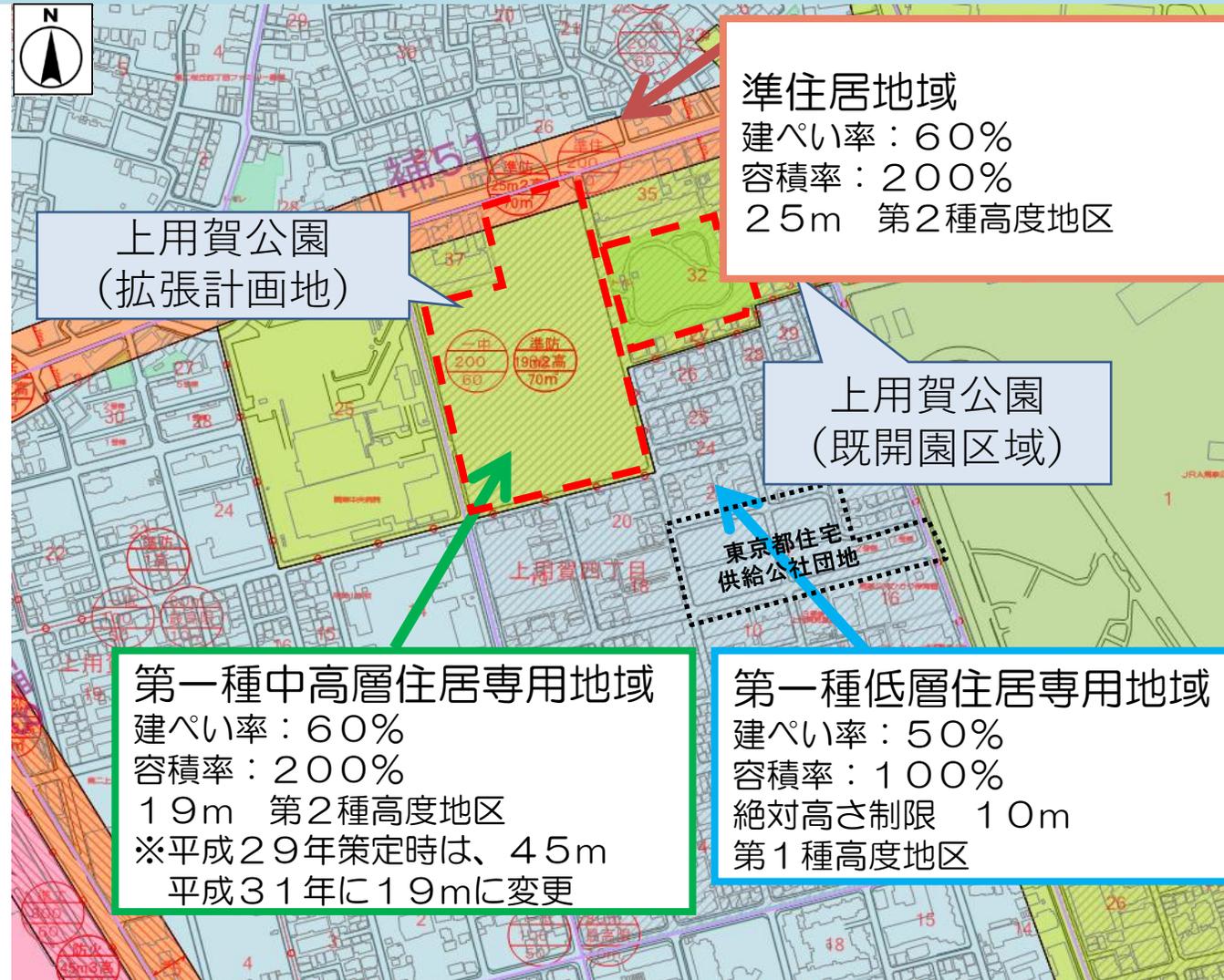
土地取得後、ワークショップや住民説明会などで区民の皆様の意見をうかがいながら考えをまとめ、基本計画の検討を進めてきました。



区民の皆様の考えや区の方針を実現した建物を計画するにあたっては、用途地域上、建築可能な建物の用途に制限があります。



そこで、用途制限の緩和手法について、国や東京都と協議を進めてきた結果、地区計画の変更の手法を採用し、手続きを進めました。



2. 要求水準書について

要求水準書について

事業手法について

本事業の事業手法として、DBO方式で進めていきます。

※DBO方式:Design Build Operation デザイン ビルド オペレーション

…区が資金調達し、民間事業者が設計・建設・維持運営まで一括して実施

【従来手法】【DBO方式】の比較

	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	民間収益施設設置・運営
従来手法	区	区	区	—
DBO方式	区	民間	民間	民間

- 本事業の整備・運営においては【従来手法】【PFI手法】【DBO方式】を主な事業手法として想定し、検討をしてまいりました。
- 検討にあたり、「施設整備への民間ノウハウの導入」や「サービス水準の向上」等の視点、また、公的財政負担への効果の有無を基準とする評価を行い、DBO方式に優位性があることが確認されたため、DBO方式で実施することが適切であると評価されました。
- DBO方式で実施することにより、「公園・スポーツ施設を一体的かつ効率的に管理・運営が可能」、「設計段階から民間事業者の管理・運営のノウハウを生かすことができる」、「民間事業者のアイデアやノウハウを活かすことによりサービス向上と事業コストの削減が期待できる」という効果があります。

要求水準書について

要求水準書とは

- DBO方式などの官民連携手法で事業を実施する際、民間事業者に対して区の意向を示す書類で、民間事業者に要求する施設の水準を示しているものです。
- 民間事業者の創意工夫、ノウハウ、技術力等を活かすため、記載する内容は基本的な考え方を示すことに留め、具体的な方法・手段等は事業者に委ねることになります。
- 区は、これまで皆様からいただいたご意見を踏まえ策定した基本計画の内容に基づき、要求水準書を作成いたしました。

要求水準書に掲載する項目のイメージ
各章の中で、より詳細な内容を示します。

要求水準書

第1章 総則
第2章 設計業務
第3章 建設業務
第4章 工事監理業務
第5章 維持管理業務
第6章 運営業務
第7章 民間収益施設（付帯事業）

次のページより、要求水準書の内容について説明いたします。

要求水準書について

施設構成について

本事業で対象とする施設(以下「本施設」という。)は、以下に掲げるものとします。(要求水準書3ページ)

表 施設構成

施設		機能	主なゾーニング・諸室等		
本施設	公園	スポーツ機能	多目的広場		
		広場等	広場・緑地機能 メインエントランス、東側エントランス、子ども広場、いこい・交流の広場、 体育館北広場、既存樹林地		
		防災機能	防災広場		
	体育館	スポーツ機能	利用者エリア	アリーナ(屋内競技場)、観覧席・通路、トレーニングルーム、 スタジオ、多目的室、浴室等	
			管理エリア	管理事務室、放送室、消防分団車庫、倉庫等	
			共用エリア	体育館エントランス・ラウンジ、キッズスペース、駐車場等	
		防災機能	管理エリア	大規模備蓄倉庫	
	その他屋外建築物		屋外トイレ、四阿、屋外倉庫、ごみ置き場等		
	民間収益施設(付帯事業)		事業者の提案による		

要求水準書について

事業スケジュールについて

表 事業スケジュール(予定) (要求水準書18ページ)

基本協定締結	令和8年10月頃	
基本契約、設計業務委託契約、統括管理業務委託契約、付帯事業の実施に係る協定締結 ※1	令和8年12月頃	
設計期間	設計業務委託契約締結日～設計業務完了日まで(事業者の提案による)	
建設期間	建設工事請負契約締結日～令和14年2月29日	
施設の 引き渡し日※2	本施設のうち、 公園先行供用部	令和12年2月28日
	本施設全体	令和14年2月29日
維持管理業務・ 運営業務 開始日※3※4	本施設のうち、 公園先行供用部	令和12年3月31日
	本施設全体	令和14年3月31日

※1 特定事業契約の締結スケジュールについては別紙 18 のとおりとする。(本資料においては割愛)

※2 事業者の提案により、施設の引き渡し日を早めることは可とする。

※3 事業者の提案により、維持管理業務・運営業務の開始日を早めることは可とする。

※4 運営業務のうち、統括管理業務は統括管理業務委託契約締結日より開始するものとする。

また、維持管理業務のうち開園準備期間中の維持管理業務及び運営業務のうち開園準備業務は、開園準備期間に実施するものとする。

要求水準書について

開館・会場の日時について

本施設(民間収益施設を除く。)の開館・開場日及び開館・開場時間については次のとおりとする。ただしあらかじめ本区の承認を得た上で事業者による変更も可能とする。(要求水準書21ページ)

表 開館・開場の日時

施設	開館・開場日	開館・開場時間
公園	常時開放	
体育館	12月29日～1月3日を除く	9時～21時※1
駐車場		8時30分～21時30分※2
多目的広場		8時30分～21時 上用賀四丁目広場の開放時間帯を参考として、事業者の提案により無料開放の時間帯を設けること。 ※3

- ※1 体育館の開館時間は9時～21時を基本とするが、事業者の提案により、開館時間を最大で6時～22時とすることを可能とする。
- ※2 駐車場の開場時間は8時30分～21時30分を基本とするが、事業者の提案により、開場時間を最大で5時30分～22時30分とすることを可能とする。
- ※3 子どもの利用が多い時間帯を考慮したうえで、無料開放の時間帯を設けることが望ましい。

要求水準書について

防災機能に関する事項



参考(出典:豊島区HP)

◇メインエントランス

- 公園のメインエントランスについては、ボランティア等の活動拠点として、活用する想定である。

◇防災広場

- 警察・消防・自衛隊の部隊等の広域活動拠点として活用することを想定した計画とすること。
- マンホールトイレ5基、マンホールトイレ用の防災井戸を1基設置すること。

◇アリーナ

- 災害等、非常時の支援物資等の集積場所として、西側車寄せから10tトラックが横付けでき、大型シャッターから救援物資の搬入出が可能な機能を備えること。

◇大規模備蓄倉庫

- 災害等、非常時搬入出が可能な機能を備えること。



(出典:海老名市HP)

(出典:松本市HP)

要求水準書について

防犯・プライバシーについて(防犯・警備業務)

- 体育館及び多目的広場の開館・開場時間内は、業務従事者等が定期的に本施設内を巡回し、事故、施設の損傷、盗難等の予防並びに利用者及び業務従事者等の安全を確保すること。
- 体育館及び多目的広場の開館・開場時間外(体育館の休館日を含む。)は、業務従事者等が定期的に本施設の広場等の屋外を巡回し、異常が発生したときは本区及び関係機関へ通報・連絡を行うための体制を整えること。
- 不審者・不審物を発見した場合、必要に応じて警察への通報及び本区への報告等、適切な処置を取るとともに、利用者及び近隣住民への注意喚起を図ること。また、これらに係る安全管理マニュアルを作成し、業務従事者に配布するとともに理解の徹底を図ること。
- 体育館の休館日等、施設が無人となる際においては、体育館内の警備は施設の利用区分やセキュリティラインを踏まえた機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を行うこと。
- 体育館閉館時の不審者・車両等の侵入防止を行うこと。
- その他、広場等の屋外においても防犯カメラの設置や機械警備等必要な防犯対策を講じること。防犯カメラを設置する場合は、本区と協議すること。

要求水準書について

防犯・プライバシーについて(公園設計・植栽等)



※接道部や園路内における見通し確保のイメージ図、イメージ写真

- 「照明基準総則」や「安全・安心まちづくり推進要綱(警察庁)」を参照のうえ、安全性を確保するのに十分な照度分布を確保できるように公園灯を配置すること。公園灯については周辺住宅への光害へ十分な配慮を行うこと。
- 園内においては死角を生じさせないこと、接道部においては周囲からの見通しを遮らないことにそれぞれ留意して植栽配置を行うこと。

- 敷地境界には飛び出し防止のため、柵・車止め等を設置すること。住宅に隣接する箇所については、防犯面に考慮した高さのフェンスを設置すること。
- 住宅に隣接する箇所については、目隠しに資する十分な幅・高さの緩衝緑地を設けること。



※緩衝緑地のイメージ図、イメージ写真

要求水準書について

交通・駐車場に関する事項



設計

- 体育館の地階に計画すること。
- 50台以上駐車可能な計画とすること。荷捌きスペースやスロープの降り際等で、25台以上増設可能なスペースを確保すること。
- 駐車場内での安全が図られるような場内歩行者動線に十分配慮すること。

運営

- 入出庫が円滑にでき、混雑が発生しないように運営すること。
- 周辺の道路交通等に影響を与える可能性がある大規模イベント開催時は、駐車場の運用方法等に関して本区と事前に協議を行うこと。
- 駐車場利用車両による道路交通への影響を最小限に抑えるため、誘導員が1名以上常駐すること。また、大会やイベント等の開催に伴う混雑が想定される場合には、路上誘導員を配置すること。
- 区民スポーツ大会の開催時等においては、本区と協議のうえ体育館南側の臨時駐車スペースの運営を実施すること。
- 歩行者、車両双方の事故防止対策を講じること。

要求水準書について

民間収益施設



※イメージ画像

- 事業者は、本施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本施設の一部を有効活用し、利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する「民間収益施設」を整備し、「付帯事業」を独立採算事業として行うことができる。なお、具体的な内容は事業者の提案によるものとする。
- 本施設の一部を活用し、本施設との連携・相乗効果が見込める施設の提案を可能とする。
- 利用者のニーズへの対応、利便性の向上や多様なスポーツ、レクリエーションの体感に資するものとし、サービスの提供でも可とする。
- アルコール類を提供することは可とする。

※民間収益施設の設置位置・内容は、事業者の提案によって異なります。

要求水準書について

自主事業

事業者は、本施設の運営・維持管理に支障のない範囲で、本施設を有効活用した自主事業を企画提案し、独立採算事業にて実施することができる。自主事業の実施にあたっては、以下の点に留意して計画を行うこと。



- 本施設の有効活用、魅力・利便性を向上させるとともに、本区のスポーツ・地域振興や交流人口拡大に資するものとして実施すること。
- 自主事業の内容は、区民が広く利用できる又は参加できるものとする。
- 近隣住宅に対しての騒音等の影響に配慮し、興行等の不特定多数の人々が集まるイベント等の実施は行わない。

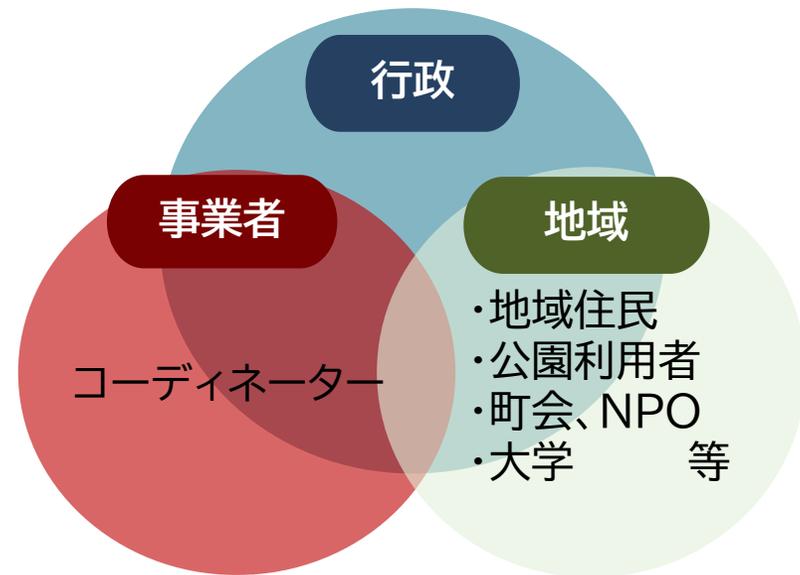
出典:世田谷区HP

要求水準書について

地域住民等で構成する会議体の設立・運営

行政(本区等)、事業者、地域住民、利用者、地域組織(町会等)、公園運営に関わるNPO等団体、大学等を繋ぐ情報共有の場及び、適切な公園管理、利用者の多様なニーズの反映、地域主体による公園の利活用及び、魅力を向上させるためのルールづくり等のために、各主体間の連携を図ることを目的とした会議体(公園協議会等。以下「会議体」という。)を設立し、定期的な会議等の運営を行う。

なお、住民協働による公園運営のため、会議体の運営にあたっては、コーディネーターを1名以上配置すること。



〈 協議内容 〉

- ・ イベント等の情報共有
- ・ 公園の利活用に係る協議
- ・ 公園利用ルール等の協議／策定
- ・ 周辺との地域連携に関する協議
- ・ 公園に係る地域課題等(健康、環境、防災、防犯、子育て等)にする協議

〈 段階的な会議体の設立 〉

会議体設立段階は、本区が主体となって運営や仕組み作りを担い、区民の自治力や事業者のマネジメント力の発現を促しながら、会議体の設立段階に応じ、徐々に官民の役割分担を変えていく。

なお、本施設全体の供用開始後、スムーズに会議体の運営ができるよう、建設期間等供用開始前の段階における会議体の設立に向けて準備(設立前の準備会等も可)を進めること。

要求水準書について

設計説明会・近隣調査・事前調査の実施について

近隣に対する設計説明会や、近隣調査・事前調査を求めています。

設計業務

基本設計

- ①開始時
- ②中間時
- ③終了時



実施設計



着工

設計説明会

開催回数は、基本設計開始時、中間時、終了時の合計3回を想定しているが、状況により開催時期等は変わるため、適切に対応すること。区民と共につくる公園であることを意識し、可能な限り区民の意見を取り入れる機会を設けること。

近隣調査・事前調査

建設工事の着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。

建設工事による近隣住民等への影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても建設工事による近隣住民等への影響がないか確認すること。

近隣住民等への説明等を実施し、工事工程等についての理解を得ること。

要求水準書について

設計について

みどり

共通

植栽



- 園路はランニングやウォーキング等の健康づくりに資する配置とすること。
- 敷地内から周辺道路や隣接敷地への雨水の流出を防ぐために、適切な地盤・排水計画とすること。
- 雨水の処理は水たまりや冠水が起きないように配慮するとともに、流出抑制を図ること。雨水流出抑制対策については、「世田谷区豪雨対策行動計画(改定)」を踏まえ、**1,000 m³/ha 以上の雨水流出抑制を図ること**。なお、グリーンインフラの観点も踏まえた対策を実施すること。
- 四阿やベンチ等の休憩施設を適宜配置すること。
- 防災広場以外のエリアに地域住民の健康づくりに資する**健康器具**を複数基配置すること。
- 既存樹木については、提供する「樹木調査結果」を参照のうえ、**可能な範囲で保存・移植等を検討すること**。

要求水準書について

設計について

みどり

広場・緑地機能



■ 公園エントランス(メインエントランス・東側エントランス等)

- 公園エントランスは世田谷通り沿いをメインエントランスとし、その他周辺の土地利用状況及び交通安全等に留意して配置すること。
- メインエントランスは、現状の高低差のある地形を活かし、公園の顔としてふさわしい魅力ある計画とし、イベント等が開催可能なフラットなスペースを設けること。
- 各エントランス周辺をはじめ、必要な場所に自転車・バイク駐輪場を設置すること。

■ いこい・交流の広場

- 地域住民の交流の場に資するベンチ等を適宜配置すること。

■ 子ども広場

- 子ども広場には、インクルーシブ遊具を含む各種遊具を配置すること。
- 設置する遊具は、「子どもアンケート調査結果」を参考に、周辺公園に設置されている遊具を勘案した上で、決定すること。
- 幼児用遊具、児童用遊具を設置し、年代別に遊戯スペースが交錯しない配置とすること。

要求水準書について

設計について スポーツ

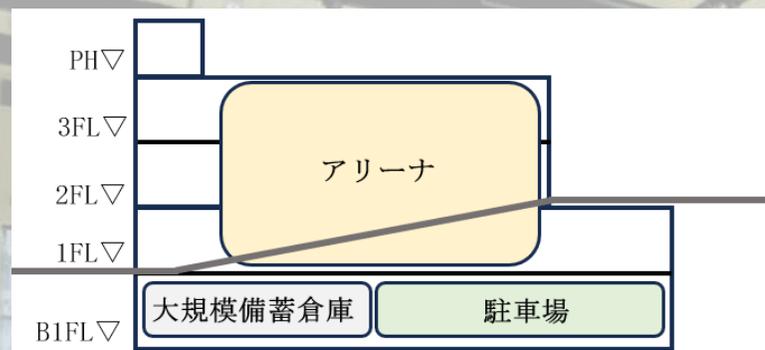
多目的広場



- 48m以上×56m(フットサルコート2面分)以上の広さとする。
- コートサーフェスは、多様なスポーツが実施可能なように、人工芝とし副パイルを設けること。なお、マイクロプラスチック流出等の環境問題に配慮し流出抑制対策を施すこととともに、維持管理時においても流出抑制を実施しやすいものとする。
- 高さ8m以上の防球フェンスで外周を囲むこと、また防球フェンスの周囲に、景観配慮として植栽帯を設けること。
- 多目的広場東側に防音フェンスを設置すること。防音フェンスは高さ2.5m以上とし、景観に配慮した透過性の高いものとする。
- 夜間も利用可能とするため競技上適切な照度を確保できる屋外照明を設置すること。屋外照明については周辺住宅への光害へ十分な配慮を行うこと。

要求水準書について

設計について **スポーツ**



機能	主なゾーニング・諸室等	
スポーツ機能	利用者エリア	アリーナ(屋内競技場)、観覧席・通路、トレーニングルーム、スタジオ、浴室等
	管理エリア	管理事務室、放送室、消防分団車庫、倉庫等
	共用エリア	体育館エントランス・ラウンジ、キッズスペース、駐車場等
防災機能	管理エリア	大規模備蓄倉庫

要求水準書について

設計について **スポーツ**

■ 利用者エリア

◇ アリーナ

- 公式バスケットボール2面、公式(国際)6人制バレーボール2面、公式バドミントン8面、公式卓球15面、公式ハンドボール1面、フットサル(国際試合以外)2面を確保可能な計画とすること。
- 大会時、イベント時の騒音が外部に漏れないよう、**遮音性に配慮すること。**
- 壁面に窓を設置する場合、**遮光装置を設けること。**

◇ 観覧席・通路

- 観覧席は、アリーナ全体が見渡せる位置に配置し、スポーツ観戦のみならず、各種イベントにも利用しやすいように配慮すること。
- 2階以上に**観覧席を750席程度(車いす席を除く。)設けること。**車いす席、介助者席を含め4方向から観戦できる配置が望ましい。

要求水準書について

設計について **スポーツ**

◇ トレーニングルーム

- ・ 小規模スポーツジム程度のトレーニングルームを整備すること。

◇ スタジオ

- ・ フィットネス教室やダンス等で利用可能なように、壁面鏡・バレエバーを設けること。
- ・ 遮音性を有する仕様とすること。

◇ 多目的室(大)

- ・ 卓球等の軽運動での使用を想定し、利用人数や利用目的に応じて移動間仕切り等による広さの変更が可能な設えとすること。
- ・ フィットネス教室やダンス等で利用可能なように、壁面鏡・バレエバーを設けること。
- ・ 軽運動、会議での利用に配慮し、遮音性を有する仕様とすること。

◇ 浴室

- ・ 体育館利用者だけでなく、地域の方が利用することを想定した配置とすること。
- ・ 浴室、脱衣室、リラックス室等で構成されるものとする。

3. 優先交渉者選定基準 について

優先交渉権者選定基準について

優先交渉権者選定基準とは

- 優先交渉権者選定基準とは、本事業を実施する事業者(優先交渉権者)を評価・選定するための基準です。
- 民間事業者の提案における創意工夫を適切かつ客観的に評価する基準を設けることが必要になります。
- 選定基準は、以下の3点で構成します。
 - ①審査体制
 - ②審査の手順
 - ③配点・評価項目
- 選定基準をもとに、学識経験者等で構成する「上用賀公園拡張事業事業者選定委員会」を設置し審査します。

優先交渉権者選定基準に掲載する項目のイメージ

1. 本書の位置づけ
 2. 事業者選定の概要
 3. 資格審査
 4. 提案審査
 5. 優先交渉権者の決定
- 別紙1 基礎審査の評価基準
別紙2 性能評価の評価基準

これまで皆様から頂いたご意見を踏まえ策定した基本計画に基づいて、優先交渉権者選定基準を作成しました。

優先交渉権者選定基準について

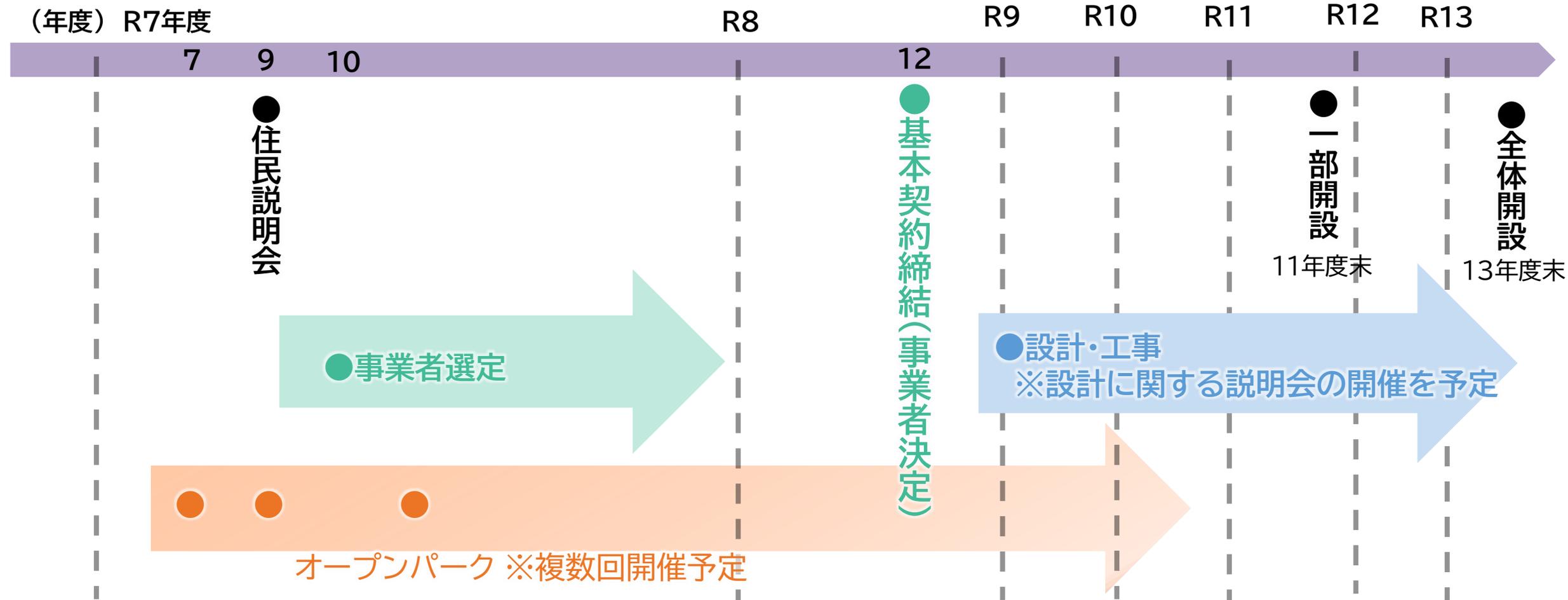
評価項目について(抜粋)

建設期間中の広場等の開放	公園の先行供用の工夫(内容、場所、期間などの提案内容)
景観への配慮	公園、体育館の周辺環境や景観に配慮したデザインに関する提案
周辺環境への配慮	近隣住宅、施設に配慮した光害、騒音対策
地球環境への配慮	緑化や、マイクロプラスチックの流出抑制
平時の施設安全性の確保・保安警備の充実	防犯、警備、プライバシー配慮に関する提案
地域連携業務	地域住民との連携、コーディネートに関する提案

4. 今後のスケジュール

今後のスケジュール(予定)

全体開設までのスケジュール



今後のスケジュール(予定)

事業費について

(1) 体育館・公園整備関連経費の事業費について

項目	数量	単価	小計(税込)
公園設計監理費	—	—	152百万円
公園整備費	26,860㎡	63千円/㎡	1,699百万円
体育館設計監理費	—	—	597百万円
体育館建設費	13,300㎡	1,584千円/㎡	21,079百万円
体育館土地造成費	4,140㎡	358千円/㎡	1,484百万円
什器備品費	—	—	423百万円
合計(税込)			25,434百万円

※直近の他自治体の事例等を用い、事業費を試算

(2) 維持管理・運営関連経費の事業費について

項目	小計(税込)
維持管理費(公園)	88百万円
維持管理費(体育館)	141百万円
運営費(公園)	50百万円
運営費(体育館)	116百万円
合計(年額)(税込)	395百万円

※事業者との個別対話等を通じた市場調査の結果に基づき、事業費を試算

※上記は令和7年9月時点での試算であり、物価上昇等の要因によって、事業費は変動します。

(参考)オープンパーク及び今後の住民参加の取り組みについて

これまでのオープンパークの取り組み



ミニチュアホース
とのふれあい(馬事公苑)



ボッチャ体験(区スポーツ推進委員)



消防車両展示、消火訓練等
(玉川消防署)



鉢ペイント等のワークショップ
(馬事公苑界わいコミュニティデザイン
プロジェクト『bajico』)



樹林地を活かした遊び
(はらっぱレンジャー遊び隊)



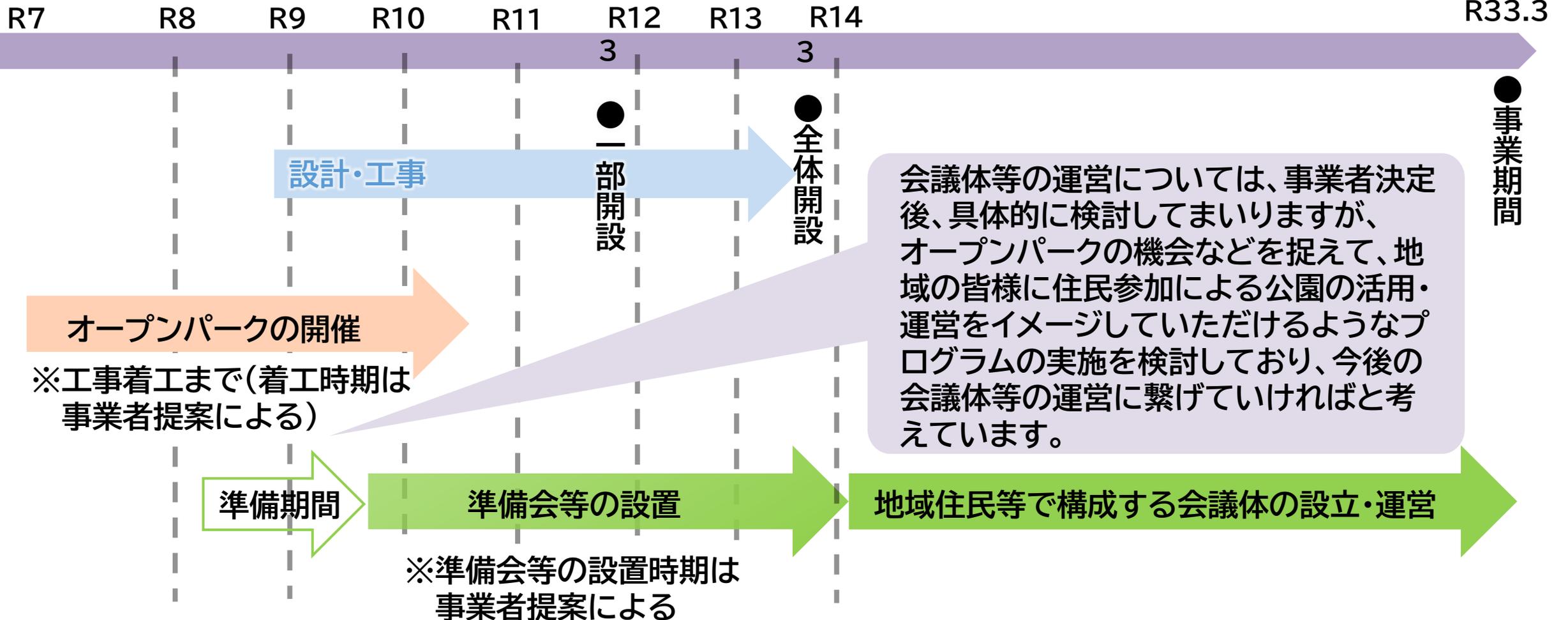
手作りゲームコーナー等
(上用賀児童館)

地域の皆様に親しんでいただけるよう、地域の団体等と連携し、オープンパークを実施してまいりました。

(参考)今後のオープンパーク及び住民参加の取り組みについて

今後のオープンパーク、住民参加の取り組みのイメージについて

(年度)



(参考)今後のオープンパーク及び住民参加の取り組みについて

住民参加による公園の活用・運営等のイメージ



花壇づくり
(写真は上用賀公園拡張計画地で、昨年度のオープンパークで試行した花壇)



公園サポーターによる環境美化活動
(二子玉川公園)



樹林の手入れ、落ち葉だめづくり
(成城みつ池緑地)



公園サポーターによる犬のマナーアップ活動
(二子玉川公園)

(参考)今後のオープンパーク及び住民参加の取り組みについて

住民参加による公園の活用・運営等のイメージ

玉川野毛町公園拡張事業における区民協働の取り組み（事例）



防災を考える取り組み



キッチンカー



青空ヨガ

(参考)今後のオープンパーク及び住民参加の取り組みについて

住民参加による公園の活用・運営等のイメージ

玉川野毛町公園拡張事業における区民協働の取り組み（事例）

テーマ1 暮らしのウェルネス～安全・安心・健康～

- ◆身近な防災を考える
- ◆青空ヨガ
- ◆ユニバーサルデザインを考える
- ◆ピクトグラムを考えよう



テーマ2 みどりやみず～NATURE

- ◆生きもの調査
- ◆どんぐりプロジェクト
～敷地内の種や実生をいかした森づくり～
- ◆身近な公園を拠点とした地域循環を考えよう
(生ごみコンポストを利用したウェルカムガーデンづくり)
- ◆ヤギで下草刈りプロジェクト



テーマ3 nogemachi ヒストリー～古墳時代から未来へ～

- ◆野毛大塚古墳、周辺遺跡などのガイドウォーク
- ◆玉川野毛町パークラン



テーマ4 公園の日常使いを考える

- ◆公園の利活用、ルールを考える
(テーブル・チェアの貸し出し(公園公開日))



テーマ5 子どもと一緒に！育てて・遊んで・学ぼう

- ◆キッズパーク（幼児・低学年向け）
- ◆おそと遊び（子育てコーディネーターと連携）



テーマ6 世田谷らしい食と交流を考える

- ◆地域のつながりとニーズを考える
(果樹の活用方法、飲食・物販施設の検討など)
- ◆ホップ・ステップ・ジャンプ エコベジタブル
(リースづくり、絵本読み聞かせ他)



テーマ7 イベント・アート・エンターテインメント

- ◆お絵かきで学ぼう
(自然素材でアートクラフト/植物のお絵描き)



5. 質疑応答