

上用賀公園拡張計画 第2回住民説明会 ～整備・運営手法、 地区計画の変更について～

令和6（2024）年3月1日・2日

世田谷区スポーツ施設課 / みどり政策課 / 玉川総合支所街づくり課

区ではこれまで、基本計画の策定に向けて検討を進めてきたところです。

区では昨年から地域の皆様から様々なご意見をいただき、その内容を踏まえ、基本計画として策定しました。この基本計画をより効果的、効率的に実現するための整備・運営手法として官民連携手法のうちDBO方式を選定しました。

また、平成29年(2017年)3月に策定した「上用賀四丁目地区地区計画」の計画区域の中にある「上用賀公園（既開園区域を含む）」の部分についてのみの変更案（たたき台）を作成しました。

本日は、事業手法及び地区計画の内容についてご説明させていただいた上で、質疑応答の機会をいただければと思います。

1 これまでの振り返りと地区計画、事業手法について

- ・ これまでの振り返り
- ・ 整備・運営手法について
- ・ 上用賀四丁目地区地区計画の変更について
- ・ 今後のスケジュール

2 質疑応答

1 . これまでの振り返り

所在地	上用賀四丁目 3 6 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 3 1 , 0 0 0 m ² (拡張部分)
建ぺい率	6 0 % (都市公園の拡張区域として開設するため、本計画地と既開園区域の上用賀公園面積合計の最大 1 2 %)
容積率	2 0 0 %
主な予定 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



基本計画策定までの主な経緯

区による用地の取得から基本計画の策定に至るまでの主な経緯は以下のとおりです。

平成 27 年度 (2015年度)

国家公務員宿舎跡地売却決定
 上用賀公園拡張に伴う都市計画決定
 上用賀公園拡張事業用地の取得 (平成 28 ~ 30 年度)
 上用賀公園拡張整備基本構想 策定

平成 28 年度 (2016年度)

基本的な考え方

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
 安全・安心の公園づくり

平成 29 年度 (2017年度)

既存建物解体工事

平成 30 年度 (2018年度)

計画検討・各種調査

令和 元 年度 (2019年度)

サウンディング調査・アンケート調査実施

令和 4 年度 (2022年度)

上用賀公園施設整備事業基本構想 策定 (令和 2 年 3 月)

令和 5 年度 (2023年度)

ワークショップ・オープンパーク・アンケート調査実施

上用賀公園拡張事業基本計画 策定 (令和 5 年 1 1 月)

基本構想における3つの基本方針を踏まえて、基本計画検討を進めてきました。

（仮称）上用賀公園拡張施設整備事業基本構想（令和2年（2020年）3月策定）

みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

- 既存の緑、地形を活かした施設整備、景観形成
- 地域の魅力を高める施設の整備

スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

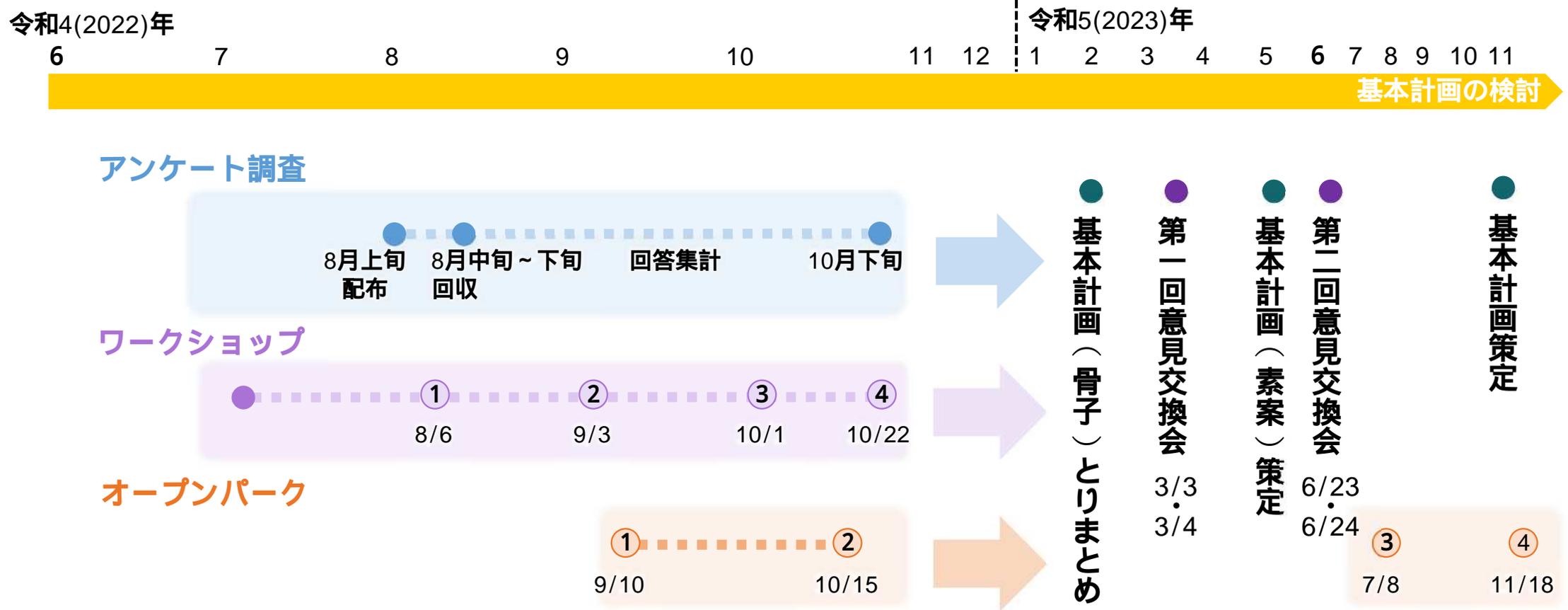
- 区民大会など全区的な大会が可能な体育館の整備
- 多様なスポーツやレクリエーション活動ができる多目的広場の整備
- いつでも、だれでも健康づくりやコミュニティ活動が可能な施設の整備
- パラスポーツの推進につながる施設機能の確保
- 丁寧な情報提供や意見交換の実施、住環境に配慮した施設計画
- 区立スポーツ施設としての公平なサービスの提供

安全・安心の公園づくり

- 公園広場や体育館など広い空間を活用した、災害時における広域避難場所やその他災害応急活動に資する施設機能の整備
- 平常時における防災訓練等、地域の防災活動が可能なスペースの確保
- セキュリティやユニバーサルデザインに配慮し、だれもが安全・安心に利用できる公園づくり

基本計画策定までの取組み状況

基本計画に反映するため、令和4年度（2022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。



基本計画 ~ 取組方針 ~

- **基本構想の基本方針を踏まえ、以下の3つの要素を調和・連携させる。**

- 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

- 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

- 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

- **計画に示す体育館を整備するため、平成29年3月に策定した「上用賀四丁目地区地区計画」の変更を検討する。検討にあたっては、計画地周辺が閑静な住宅地であることに十分配慮するとともに、地区計画の土地利用方針である公園と隣接する住宅が調和した地区の形成を目指した内容とする。**

- **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。**

取組方針や地域の方からのご意見を踏まえ、上用賀公園拡張事業における整備コンセプトを定めました。

整備コンセプト

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：豊かなみどりに包まれ、地域の交流や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 ~ゾーニング~

取組方針やコンセプト基に、導入機能や配置の検討を重ね、以下のゾーニング図を取りまとめました。

エントランスゾーン

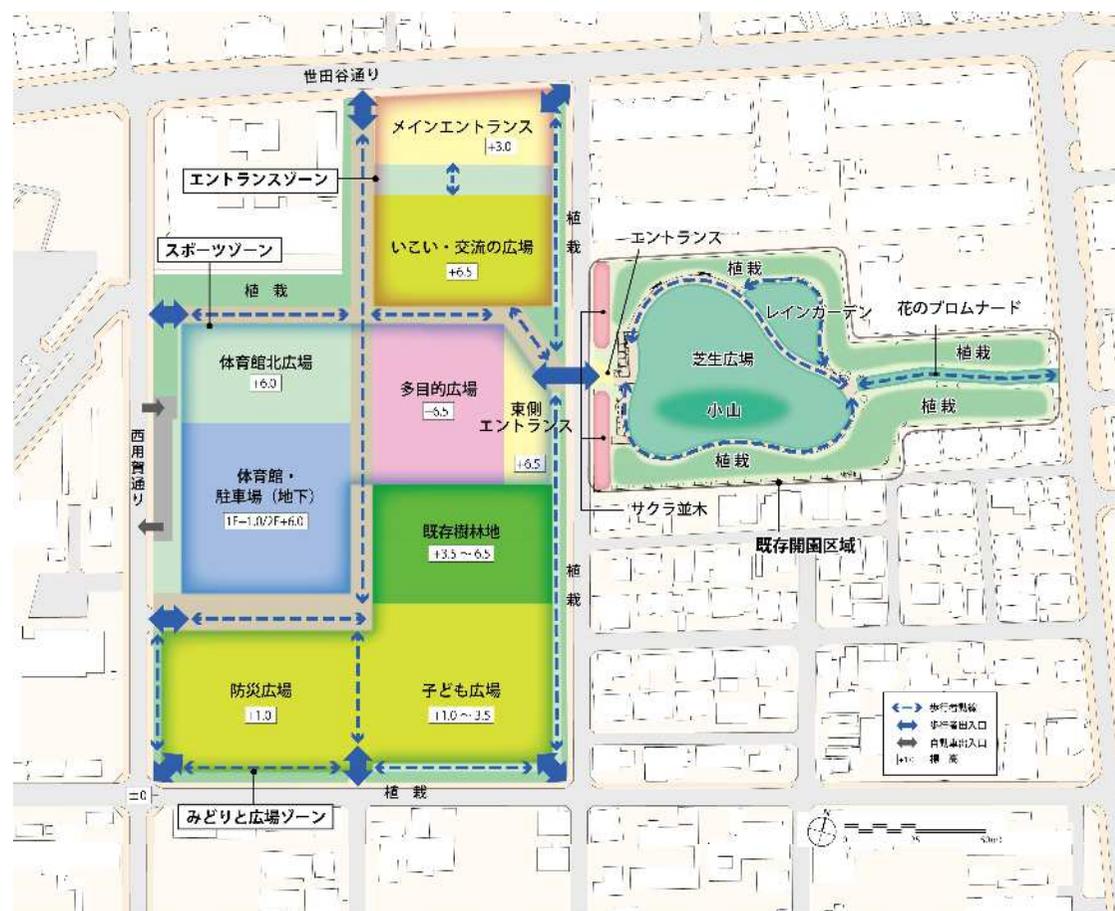
幹線道路であり、人々が多く行き交う世田谷通り沿いに面する北側を公園のメインエントランスとします。

みどりと広場ゾーン

東側の既存樹林地を保全し、既存樹林地から南側にかけて公園利用者が様々な使い方ができる連続した広いオープンスペースを確保します。

スポーツゾーン

敷地の中央にスポーツ施設を配置し、様々なスポーツや健康づくりができる空間や、地域住民・多世代の交流ができる場とします。



2 . 整備・運営手法について

事業手法の検討について

区では、「世田谷区公共施設等総合管理計画」において、新たに整備する施設においては、民間のノウハウや発想力を活用し、限られた財源で施設機能・サービスの向上を図るため、民間活力による整備、運営を検討することを定めています。

上用賀公園拡張事業では、令和元年度（2019年度）の上用賀公園施設整備事業基本構想策定時に簡易なサウンディング調査を実施したところ、本事業について、設計・建設・運営の一括発注及び性能発注による民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス水準の向上や経費面で一定のメリットが見込める結果となりました。

その結果を受け、令和5年5月に策定した上用賀公園拡張事業基本計画（素案）をもとに、PPP/PFI手法などの**官民連携手法**の導入可能性について、調査・検討を行いました。

官民連携手法について

官民連携手法とは・・・

行政が行う事業について、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することでサービスの向上や財政資金の効率化を図る手法のことです。

事業手法のイメージ

○従来手法

区が「仕様」を定めて分割して発注する



○官民連携手法

区が「要件・性能」を定めて一括して発注する

<想定されるメリット>

- ・ 公園・スポーツ施設を一体的かつ効率的に管理・運営できる。
- ・ 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可能。

想定する主な事業手法

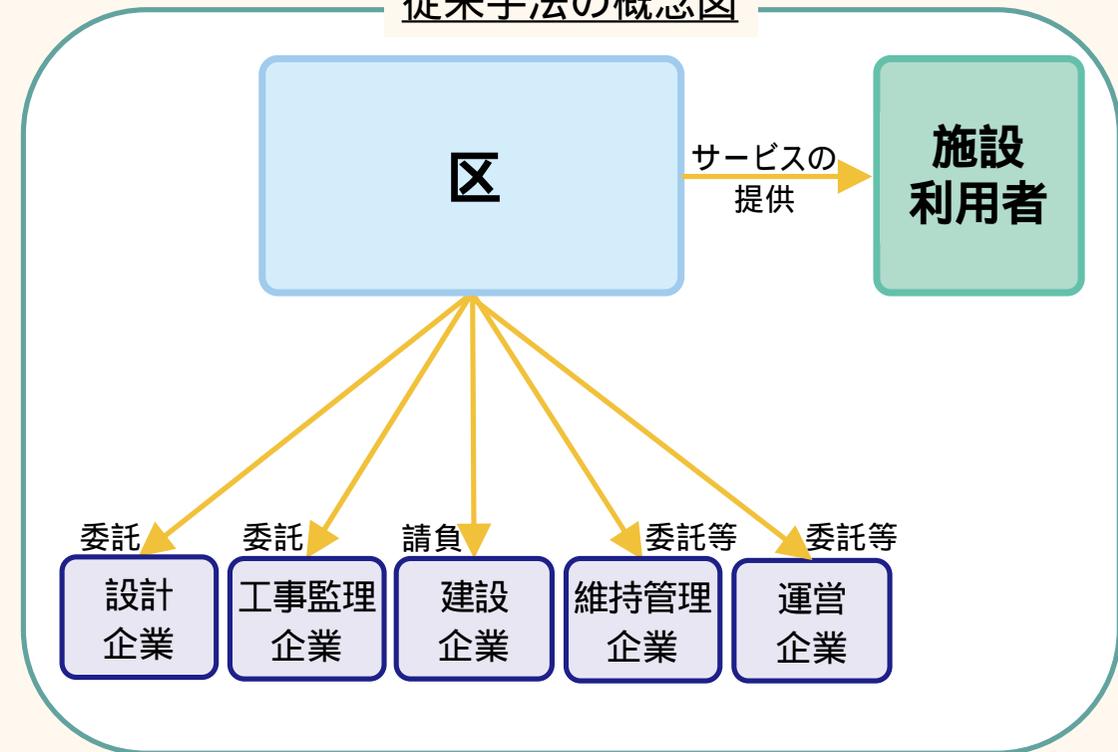
- 本事業の整備・運営においては【従来手法】【PFI手法】【DBO方式】を主な事業手法として想定します。（これらの組合せを含みます。）
- 事業手法は事業費の調達を誰（公共／民間）が行うか、設計・建設・維持管理・運営といった本事業の各業務を誰（公共／民間）が行うか、また各業務を個別に発注するのか一括して発注するのか、といった条件に応じて選択します。

想定する主な事業手法

従来手法

- 資金調達は起債や国庫補助金、一般財源等により区が行います。
- 区が各業務の仕様を定め、たうえで民間事業者に個別に発注します。
- 世田谷区においては、維持管理・運営を行う場合、**スポーツ機能施設は指定管理者制度**、**公園機能施設は委託等**により行うのが一般的です。

従来手法の概念図

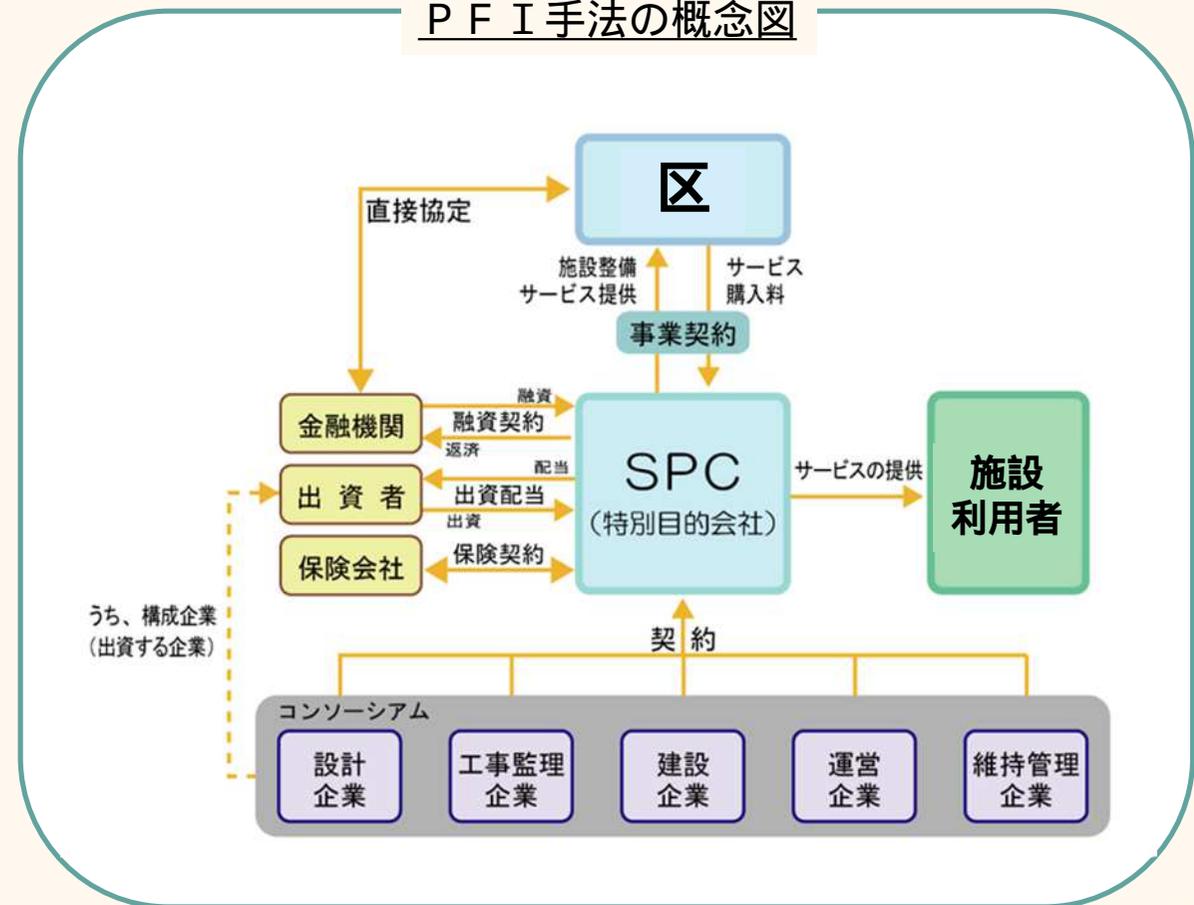


想定する主な事業手法

PFI手法

- **資金調達**は民間事業者が行います。
(事業費のうち起債や国庫補助金等を除いた額)
- 区が各業務に求める要件・性能を定め、たうえで民間事業者に一括して**発注**します。(設計、建設、維持管理、運営等の各業務をまとめて発注)

P F I 手法の概念図



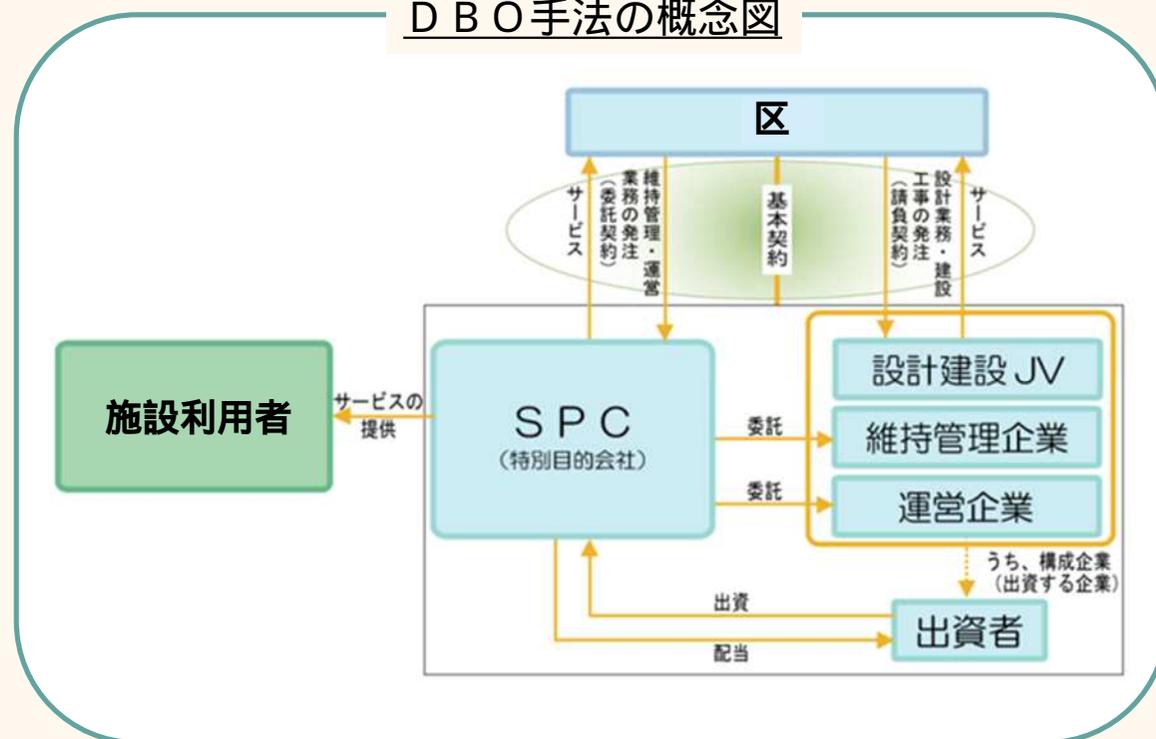
想定する従来手法について

想定する主な事業手法

DBO方式

- 資金調達は区が行います。
(従来手法と同様です。)
- 区が各業務に求める要件・性能を定め
たうえで民間事業者に一括して発注し
ます。(設計、建設、維持管理、運営
等の各業務をまとめて発注)
- 収益事業はDBO事業者が設計、建設、
維持管理、運営等の業務と一体的に実
施します。

DBO手法の概念図



想定する事業手法の整理

想定する主な事業手法

想定する事業手法を整理すると、以下の図のとおりになります。

	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	公園：区 スポーツ施設：区	
PFI方式（BTO）	民間	民間	民間	民間
DBO方式	区	民間	民間	民間

整備費用の資金調達は民間事業者が自ら行い、その費用は事業期間中に平準化して区が支払う

事業手法選定の流れ

事業スキーム
の検討

本事業の内容にあわせ、
事業範囲、事業類型、事業期間等を検討しました。

サウンディング型
市場調査の実施

事業の事業内容や事業条件等に対する民間事業者
の意向を調査し、本事業の事業性や事業実施上の
課題を把握するためサウンディング型市場調査を
実施しました。

定量評価・定性評価
の実施

定量面、定性面それぞれから事業手法の評価を行
いました。

総合評価
事業手法の選定

定量評価、定性評価の結果を踏まえ、総合評価を
行い、本事業の事業手法を選定しました。

サウンディング型市場調査

- サウンディング型市場調査は、官民連携手法の導入検討等に際し、事業内容や事業スキーム等に関して、アンケートやヒアリング調査などを通じ、事業に対する民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。
- また広く対外的に情報提供することにより、検討対象の事業に対する民間事業者の理解を深めたり、参入意欲の向上が図られるといった効果も期待されます。
- 調査方法としては、サウンディング調査の実施要領や事業の概要をとりまとめた資料、提案フォーマット等を作成し、地方公共団体のホームページ等で公表・公募するケース、類似事業の実績を有する民間事業者に調査への協力を直接依頼するケースなどがあります。
- 調査項目は検討の段階や事業内容に応じて設定しますが、検討対象の事業に対する民間事業者の参画意向や、官民連携手法により実施する場合の課題などが主な内容となります。

民間事業者の参加状況

項目	アンケート調査	ヒアリング調査
調査期間	令和5年6月1日(木)～6月22日(木) (21日間)	令和5年7月11日(火)～7月20日(木) (うち5日間)
調査方法	区ホームページで調査資料を公表し、アンケートフォームから調査項目について回答	アンケート調査参加者のうち希望する事業者を対象とし聞き取りを実施
参加事業者数	17事業者19社	16事業者18社

【企業名を公表可とした参加者】

株式会社安藤・間
株式会社鴻池組
シンコースポーツ株式会社
株式会社スターツ総合研究所
スペースバリューホールディングス株式会社
西武造園株式会社
積水ハウス株式会社

公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団
大和リース株式会社
東亜道路工業株式会社
株式会社日比谷アメニス
ミズノ株式会社
株式会社ランドフローラ

複数企業がグループで参加した事業者があるため、事業者数と企業数は異なる。

整備・運営手法について

サウンディング型市場調査

アンケート調査・ヒアリング調査結果（概要）

- 望ましい事業スキームについては従来方式（指定管理者制度を含む）、官民連携法それぞれに対し希望する意見が得られました。（PFI（13事業者）、DBO（8事業者）、従来（指定管理+Park-PFI）（7事業者）、DB+O（5事業者）、従来（指定管理制度）（4事業者））
- 本事業への参画意向については積極的に参加したい（8事業者）、参加したい（8事業者）と回答者の9割以上が参画意向を示していることが確認できました。
- 参加事業者からは区が想定している事業範囲の実施可能性及び本事業への参画意向が確認できましたが、事業化にあたっては近年の物価高騰にも対応できるよう適切な予算や対価改定方法の設定、継続的な官民対話の実施とこれによる事業条件の調整、民間による提案の自由度を確保すること等の要望が挙げられました。
- 施設整備（設計・建設）段階において区民意見の収集・反映を行う場合にはコスト増やスケジュールの遅延が懸念されることから、要求水準書等で区民意見を反映する範囲・領域を予め明示することが必要であるとの意見が得られました。

整備・運営手法について

定量評価

- 官民連携手法の導入検討における定量評価は、その事業を従来手法により実施した場合と比べて、官民連携手法で実施した場合に財政負担総額がどれだけ削減できるかの割合を評価し、定量的な視点から事業手法の評価を行うものです。
- 財政負担の縮減割合をVFM（バリュー・フォー・マネー）と呼び、官民連携手法による財政負担縮減効果を評価する指標となります。

従来手法	(千円)	従来手法	DBO方式	PFI手法
設計・工事費		11,221,908	10,963,747	11,266,467
維持管理運営費		6,150,274 (300,417)	4,952,145 (242,716)	4,952,145 (242,716)
公共負担総額(単純合計)		12,987,344	12,887,587	13,522,537
公共負担総額(現在価値)		12,671,587	12,571,920	13,142,091
VFM(金額)		-	99,667	-470,504
VFM(割合)		-	0.8%	-3.7%

上段：事業期間の合計費用、下段：事業期間の単年度費用

定量評価

評価結果

評価

- 従来手法やPFI手法(BTO方式)と比較し、DBO方式がコスト削減効果において優位であることが確認されました。

従来手法やPFI手法(BTO方式)と比較し、DBO方式がコスト削減効果において優位であることが確認された。

定性評価

- 官民連携手法の導入検討における定性評価は、官民連携手法を導入することによりどのような効果が期待されるのか（または課題が懸念されるのか）を、民間事業者のノウハウを発揮によるサービス水準の向上や区や区民ニーズへの柔軟な対応などの観点から評価するものです。

定性評価（項目別評価）

項目	評価
区や区民ニーズへの柔軟な対応	<ul style="list-style-type: none"> 従来手法では分割発注及び仕様発注であるため、区や区民ニーズを反映させやすいといえます。 従来手法以外の事業手法では、民間事業者が要求水準及び提案に基づき事業を実施するため、要求水準において継続的な区及び区民ニーズの把握・反映を定めることで、区や区民ニーズへの柔軟な対応が可能となります。
施設整備への民間ノウハウの導入	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施するDBO方式及びPFI手法(BTO方式)では、維持管理・運営段階を想定した設計の提案や、効率的な工事・調達等が可能となることから、より合理的な施設整備やサービス水準の向上が期待できます。
サービス水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携手法では、性能発注や業務の包括的な実施により、民間事業者のノウハウ・創意工夫の発揮や複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化やサービス水準の向上が期待できます。
スポーツ機能と公園機能の一体的運営	<ul style="list-style-type: none"> DBO方式及びPFI手法(BTO方式)では維持管理・運営する企業が設計・建設企業とともに整備するため、より効率的、効果的な運営が期待できます。
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施するDBO方式及びPFI手法(BTO方式)においても、地元企業の参画を加点評価対象とする等発注条件を工夫することで参画を促すことが可能となります。
区の防災拠点としての活用	<ul style="list-style-type: none"> 従来手法では区主導により災害拠点としての活用を行うため柔軟な対応が可能です。従来手法以外の事業手法でも事業者と区とで災害協定を結ぶ、要求水準書に災害時の対応を規定することで災害拠点としての活用が可能となります。

定性評価

評価結果

評価

- DBO方式・PFI手法(BTO方式)が施設整備への民間ノウハウの導入、サービス水準の向上等の面で従来手法等と比較し優位であること、区や区民ニーズへの柔軟な対応や地元企業の参画については要求水準書や発注条件の規定等の工夫により、DBO方式・PFI手法(BTO方式)における課題の解消が期待できることが確認されました。

整備・運営手法について

総合評価・事業手法の選定

(1) 総合評価

- 定性評価ではDBO方式・PFI手法（BTO方式）が施設整備への民間ノウハウの導入、サービス水準の向上等の面で従来手法等と比較し優位であること、区や区民ニーズへの柔軟な対応や地元企業の参画については要求水準書や発注条件の規定等の工夫により、DBO方式・PFI手法（BTO方式）における課題の解消が期待できることが確認されました。
- サウンディング型市場調査の結果からは施設整備から維持管理・運営までを連携して実施できること、コスト削減の可能性などから、本事業の事業手法としてDBO方式・PFI手法（BTO方式）が民間事業者から支持されていることが確認されました。

(2) 評価結果

評価

- サウンディング型市場調査、定性評価及び定量評価の結果から、本事業の事業手法としてDBO方式が優位であることが確認されました。

今後の進め方（予定）

民間事業者の募集・選定段階でのポイント

求める性能・サービス水準の明確化

- 官民連携手法は従来の公共事業とは異なり民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用し、より効果的・効率的な事業の実施を目指すものです。
- 民間事業者のより良い提案を引き出しつつ自由度を確保できるよう、民間事業者へ求める性能やサービスの水準を募集書類（要求水準書等）において具体的に示します。

重視するポイントに応じた評価基準・配点の設定

- 今後実施する事業者募集に参加した民間事業者が提出する提案書や提案する価格によって評価し、事業を実施するDBO事業者を選定します。
- この提案を評価するための評価基準（どのような提案を高く評価するか）や配点（項目ごとの評価の重みづけ）を、本事業で重視するポイント（例：地域貢献）に応じて設定します。

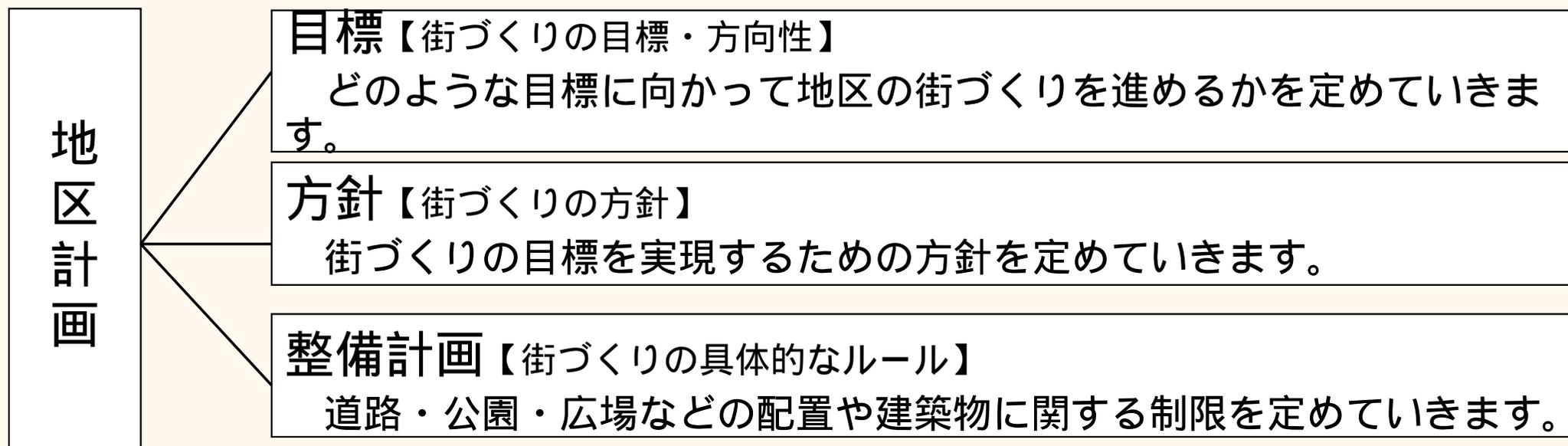
参加資格・要件の設定

- 競争性を高めるため応募企業には広く門戸を開放しつつ、本事業を円滑に実施できる民間事業者を選定するため、事業者募集に参加するための参加資格（例：実績、資格）を適切に定めます。

3 . 上用賀四丁目地区 地区計画の変更について

地区計画とは

- 地区計画とは、地区ごとに街づくりの目標や方針、建築物等のルールや道路・公園等を定め、地区にあった街づくりを進めるための都市計画の手法です。建築主は、このルールに従い、建物を建てることとなります。



これまでの経緯について

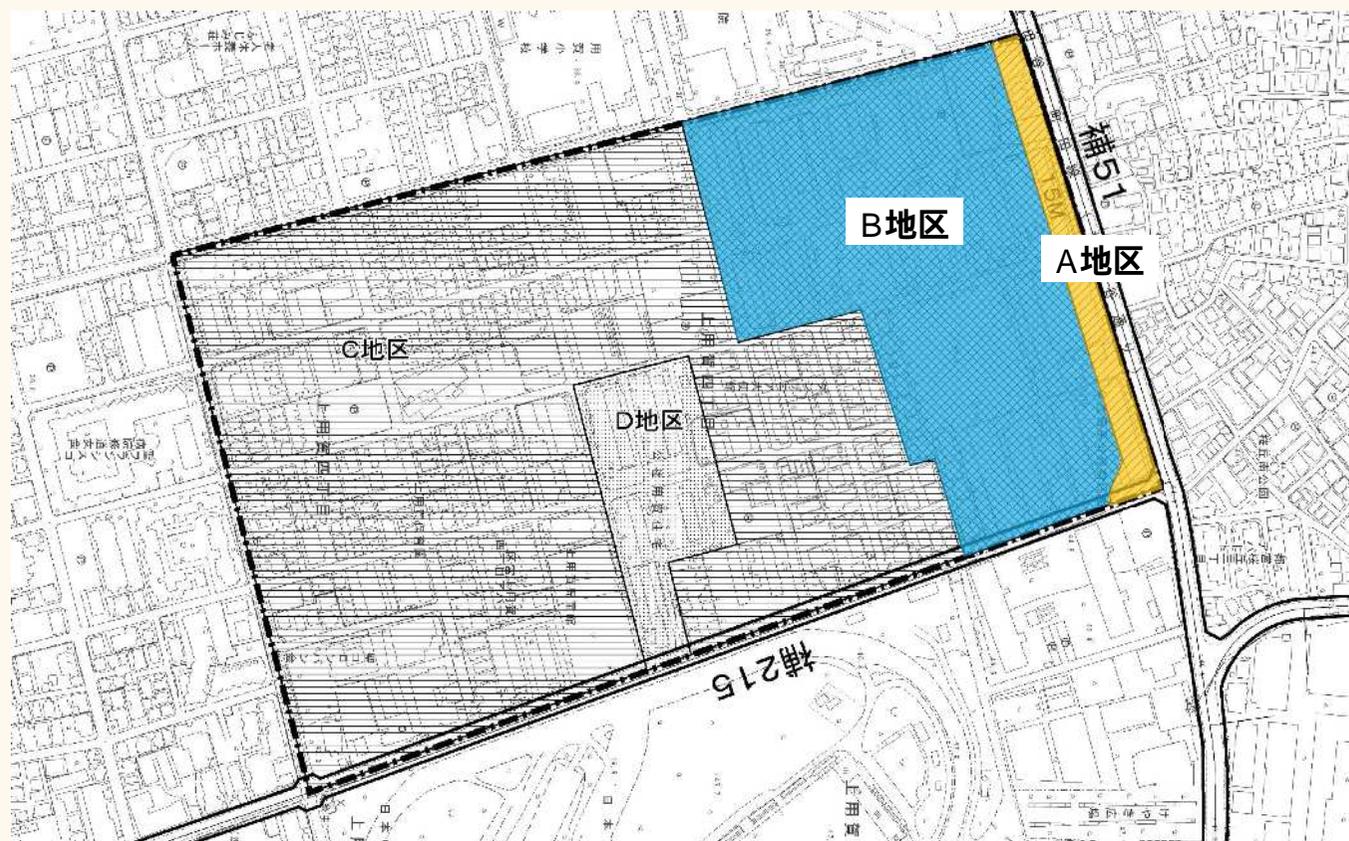
区では、地区住民により組織されている上用賀四丁目街づくり協議会より、平成25(2013)年11月、平成27(2015)年6月に街づくりの提案をいただき、上用賀四丁目全体の街づくりのルールづくりに取り組んできました。

提案を踏まえ、平成28(2016)年3月に意見交換会、同年7月に素案説明会、同年9月に原案説明会及び原案の公告縦覧、同年11月に案の公告縦覧を実施、平成29(2017)年3月3日に決定しました。

上用賀四丁目地区地区計画の変更について

34

地区計画変更の方向性について



現状

・上用賀公園（既開設区域、拡張計画地）を含むA地区及びB地区において、どのようなスポーツ及び防災拠点機能を備えた施設を整備するのかを地区計画で示していませんでした。



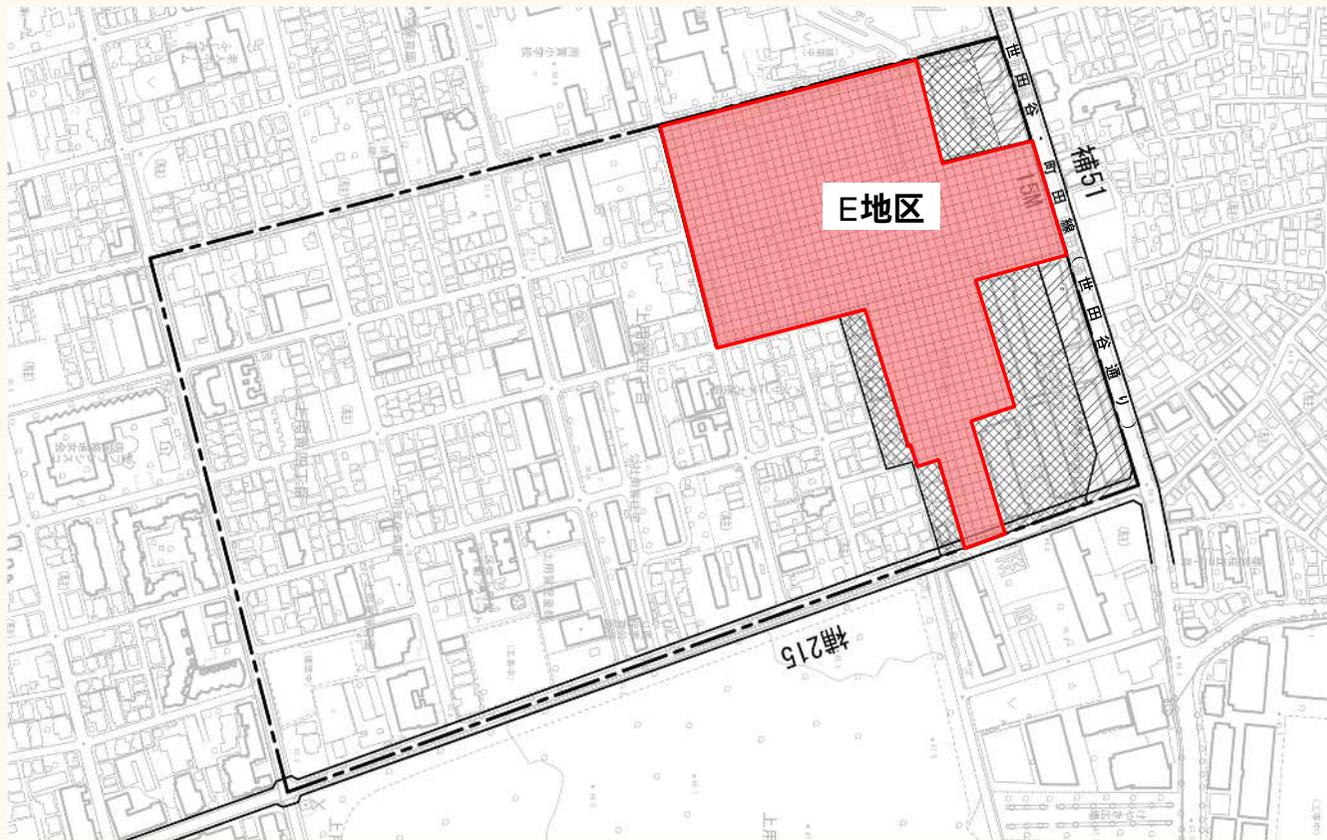
変更の方向性

・令和5年11月に策定した「上用賀公園拡張事業基本計画」との整合を図ります。

上用賀四丁目地区地区計画の変更について

35

変更の内容について



・基本計画と地区計画との整合性を確保するために、次のように地区計画の変更を進めていきます。

A、B地区の内、上用賀公園（既開園区域、拡張計画地）の部分についてのみ、E地区とします。

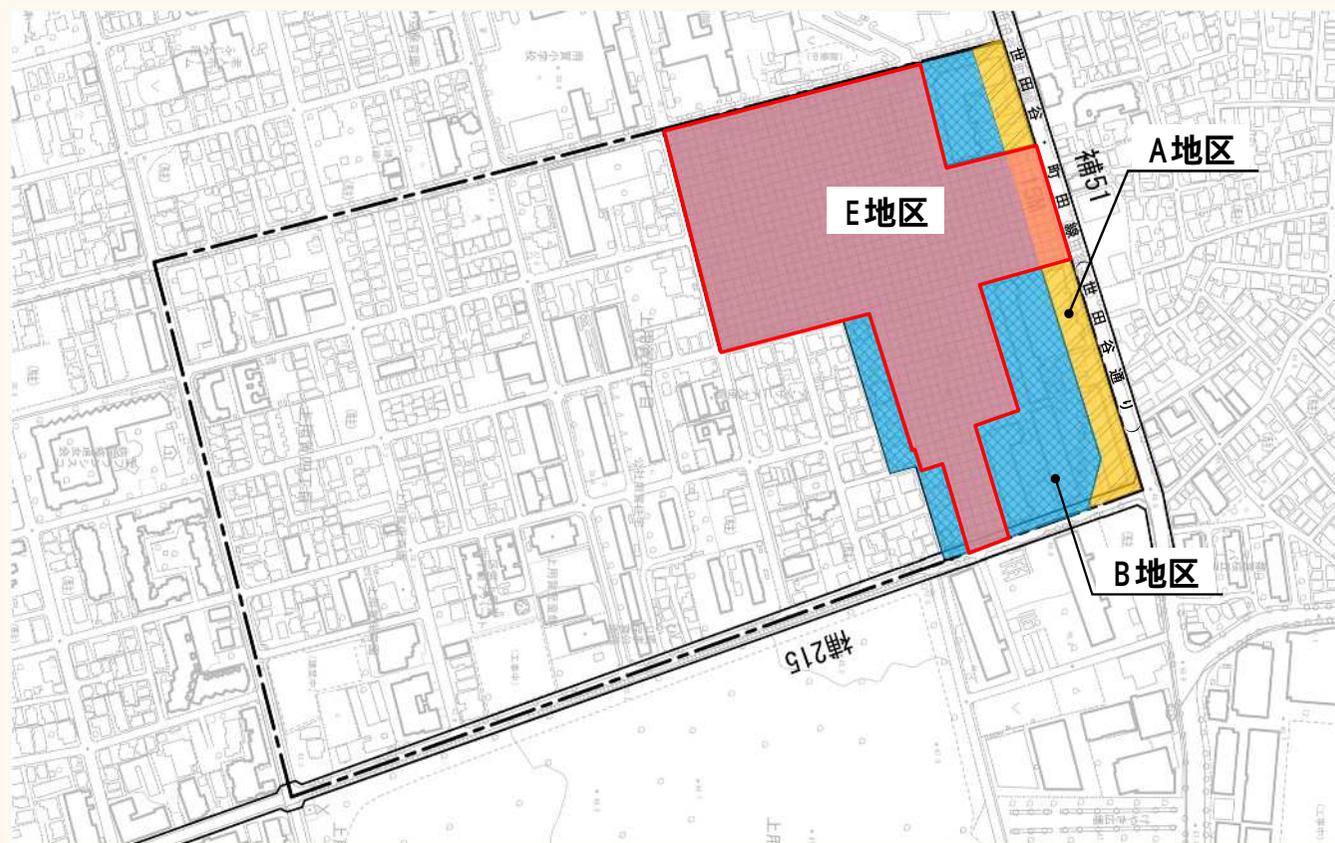
E地区において、基本計画で規定した、スポーツ及び防災拠点機能を備えた施設の整備内容に合わせて、地区計画を変更します。

E地区の部分の変更を基本とし、隣接する地区の文言などを一部変更します。

上用賀四丁目地区地区計画の変更について

36

E地区について



・ A地区（黄）及びB地区（青）の内、上用賀公園（既開園区域、拡張計画地）の部分をE地区（赤）とします。

・ E地区の部分の変更を基本とし、隣接する地区の文言などを一部変更します。

E地区としての変更する項目について その1

- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針
- 建築物等の用途の制限
- 建築物の壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度

E地区としての変更する項目について その2

- **土地利用の方針**

周辺の住宅地区等と調和した、みどり豊かで、スポーツ施設や防災拠点機能を備えた公園地区を形成します。

- **建築物等の整備の方針**

スポーツ拠点施設、防災拠点施設の整備にあたり、建築物等の用途の制限を定めます。

周辺住宅地との調和を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等を定めます。

E地区としての変更する項目について その3

- 建築物等の用途の制限（次の用途以外のものが建築できないようにします。）
 - 1 第1種中高層住居専用地域に建築できるもの
 - 2 観覧席付きの体育館
 - 3 建築物に附属する自動車車庫

E地区としての変更する項目について その4

- **建築物の壁面の位置の制限**

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、小規模な公園の施設などを除き、公園の敷地境界から5 m以上後退します。

- **建築物等の高さの最高限度**

建築物の高さの最高限度は19 m以下とします。

隣接するA地区、B地区の変更箇所

- **A地区**

地区の面積 0.9 ha 0.4 ha

- **B地区**

土地利用の方針

変更前) 公園と住宅が調和した地区を形成します。

変更後) 隣接する公園と住宅が調和した地区を形成します。

地区の面積 5.1 ha 1.5 ha

C地区、D地区 変更箇所はありません

4 . 今後のスケジュール

今後のスケジュール（予定）

