

上用賀四丁目地区地区計画変更原案説明会 及び要求水準書の中間報告について

玉川総合支所街づくり課/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
- 1. 基本計画の概要について ……(30分)
- 2. 上用賀四丁目地区地区計画の変更原案 ……(10分)
- 3. 要求水準書(中間報告)について ……(10分)
- 4. 質疑・応答 ……(40分)
- 5. 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

- 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計画を具体化するための要求水準書とはどのようなものか、現在の検討状況や今後のスケジュールを踏まえて報告いたします。

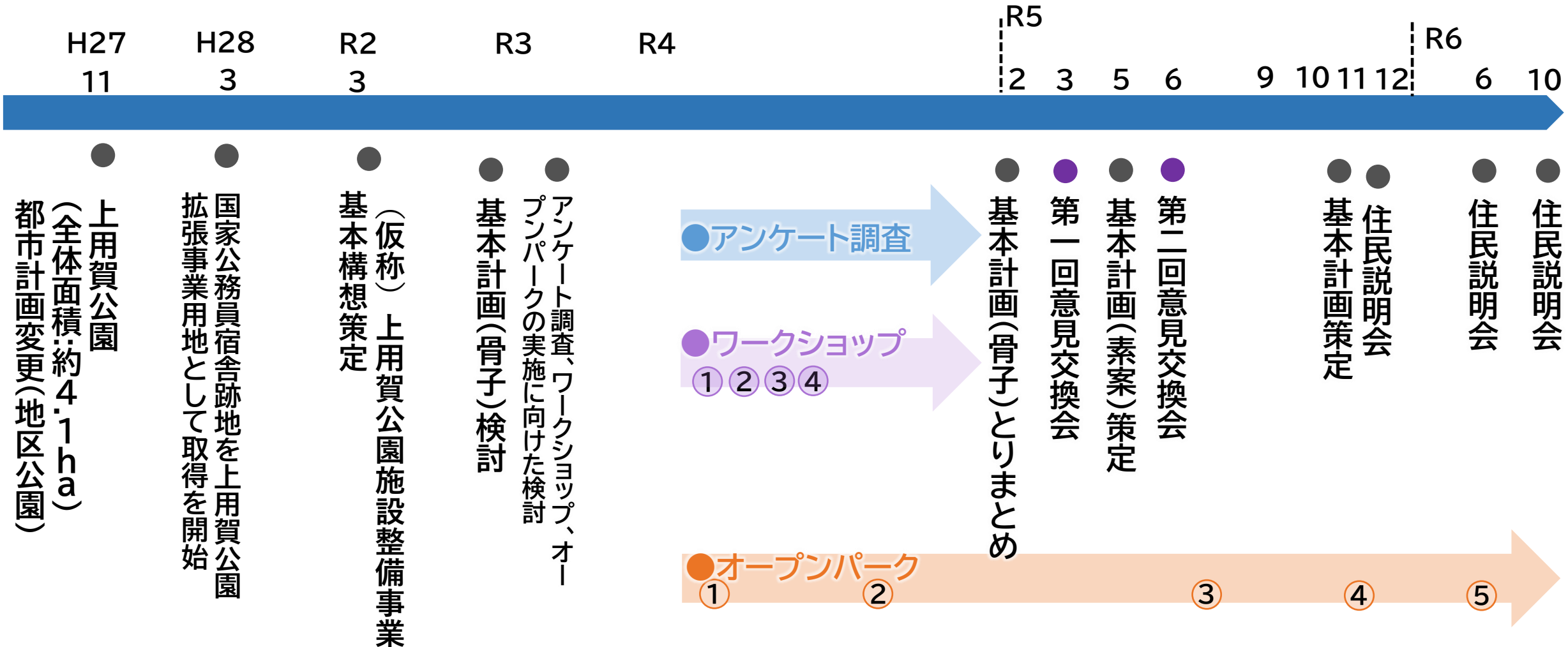
●上用賀四丁目地区地区計画変更原案について

- ①上用賀四丁目地区地区計画の変更のポイントについて説明いたします。
- ②変更原案として、具体的に変更する項目や内容等の詳細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

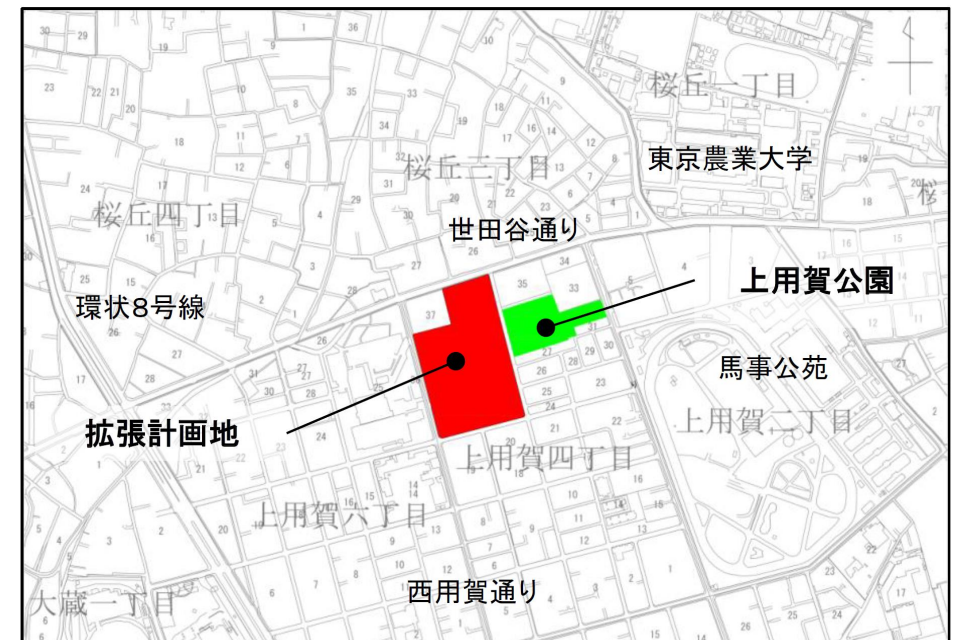
基本計画の策定に向けて、令和4年度から、主に3つの手法(アンケート・ワークショップ・オープンパーク)を通じて地域の皆様のご意見をお伺いしてきました。



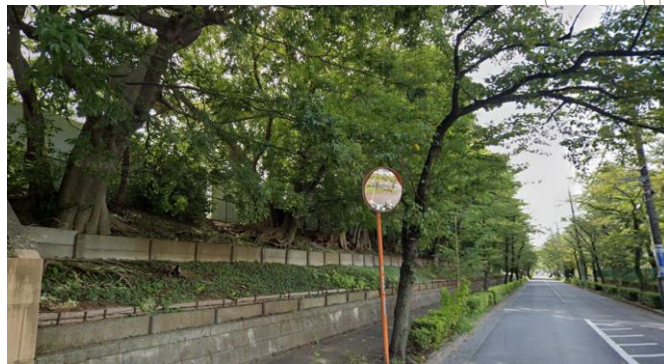
1. 基本計画の概要について

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31,000m²(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ァニチャー類 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、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 ■:利用率が増加している施設	R2	R3
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	
■:倍率が増加している施設	R2	R3
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利活用できるよう、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。

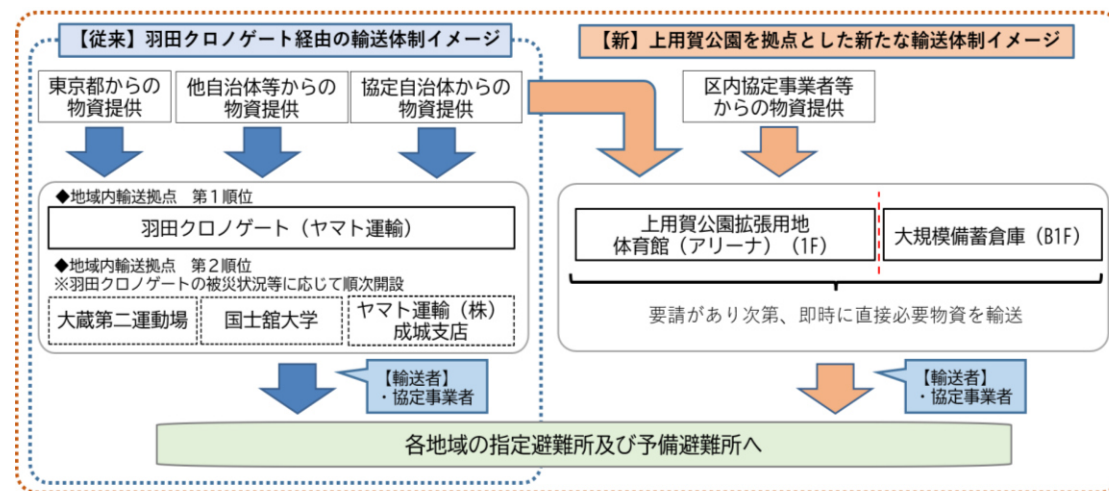
基本計画の概要

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。



※発災直後より羽田クロノゲート及び上用賀公園は並行して運用します。

【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なのか

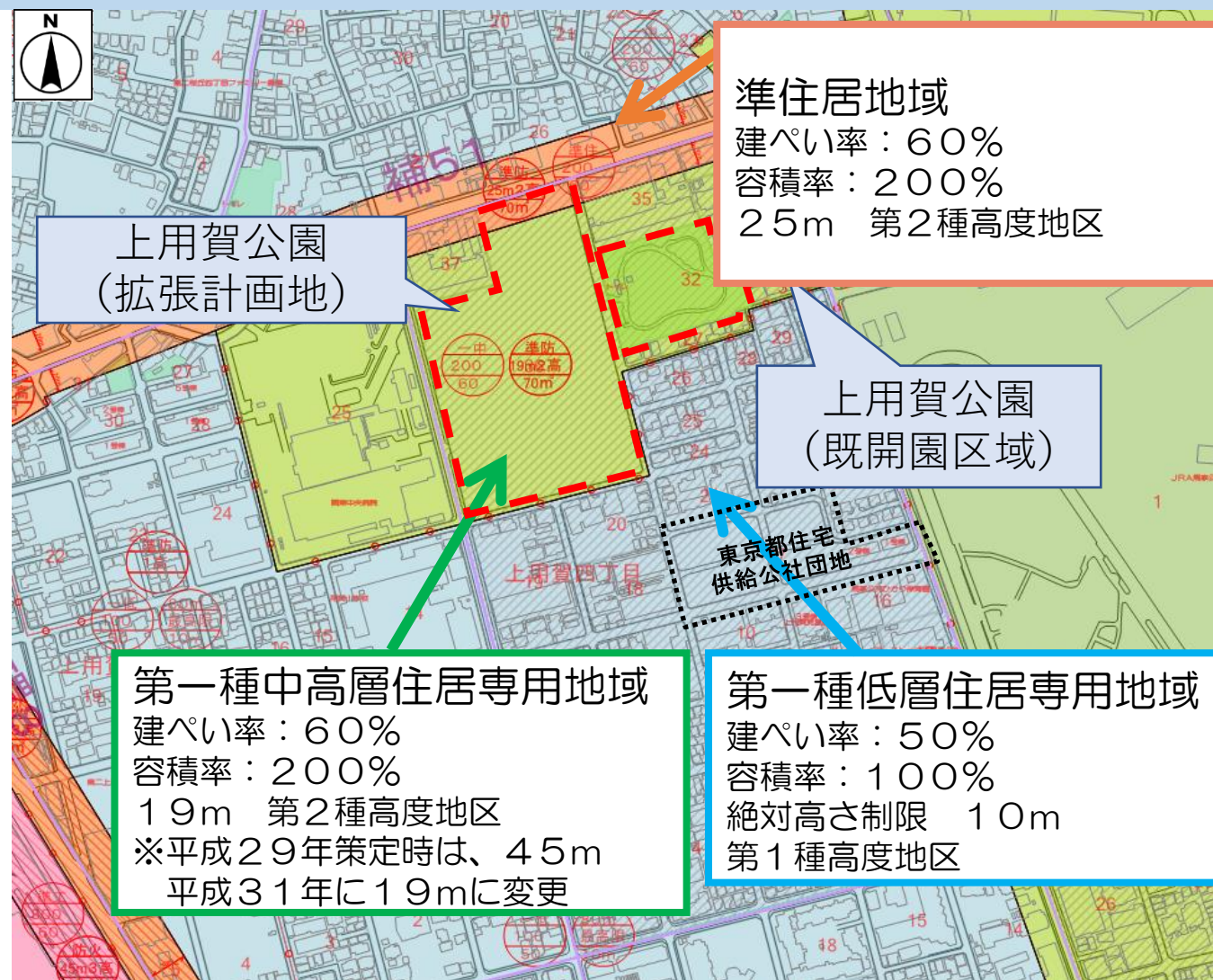
土地取得後、ワークショップや住民説明会などで区民の皆様の意見をうかがいながら考えをまとめ、基本計画の検討を進めてきました。



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ました。



基本計画の概要

ポイント⑤ なぜ、地区計画の変更が必要なのか

用途緩和の手法の比較

地区計画による
用途制限の緩和
(都市計画法第12条の5
と建築基準法第68条の
2)

特別用途地区による
用途制限の緩和
(都市計画法第9条と建
築基準法第49条)

建築基準法第48条
ただし書き許可
(建築基準法第48条)

用途地域の変更
(都市計画法第9条と建
築基準法第48条)

用途緩和の手法には、上記の「地区計画」「特別用途地区」「建築基準法第48条許可」「用途地域の変更」があります。

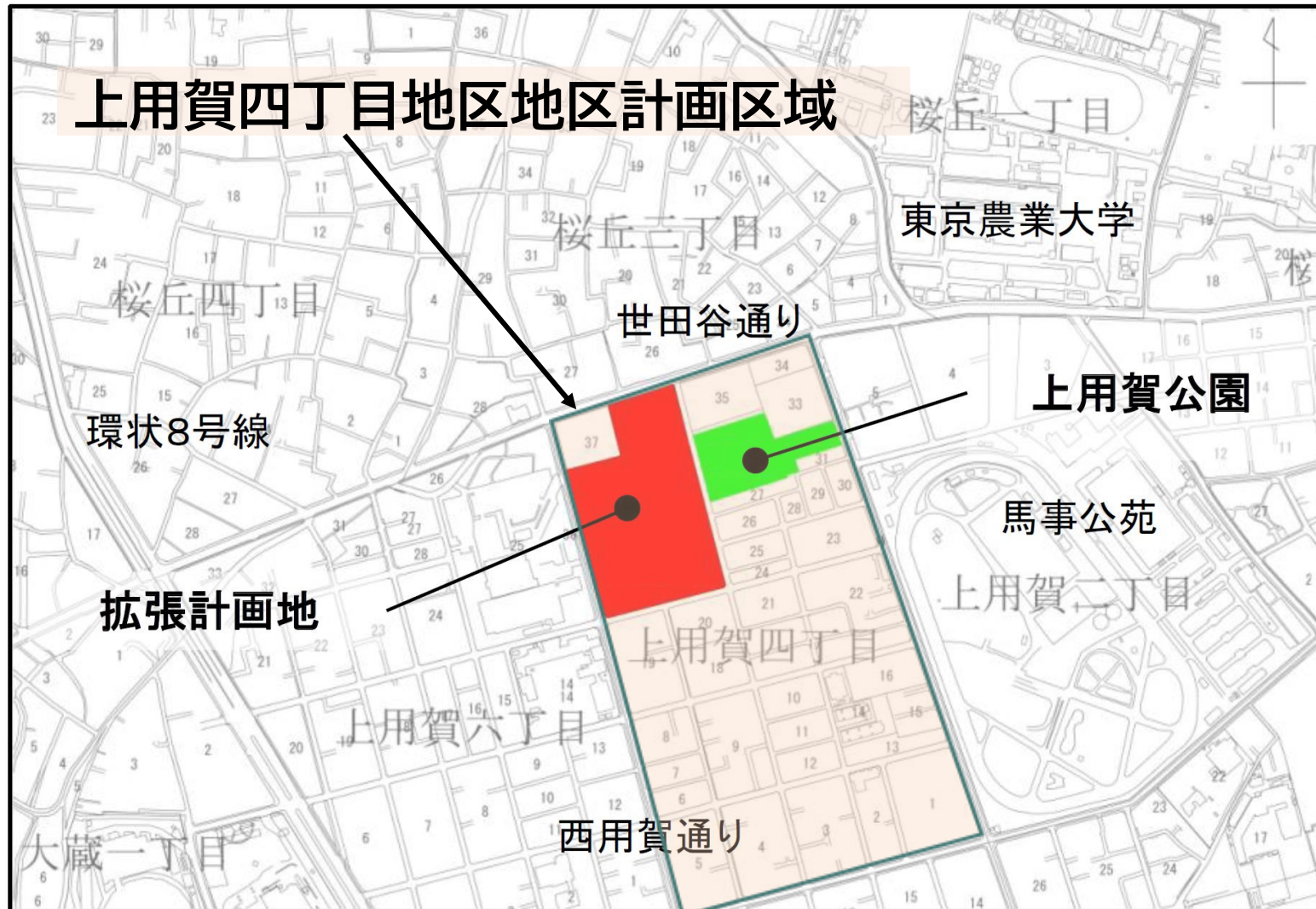
用途制限を緩和する手法について、国や東京都との協議を経て、既に本地区では「上用賀四丁目地区地区計画」を定めていることから、令和5年11月に策定した「上用賀公園拡張事業基本計画」との整合を図るために、地区計画を変更することとしました。

2. 上用賀四丁目地区 地区計画の変更原案



上用賀四丁目地区地区計画変更の対象範囲

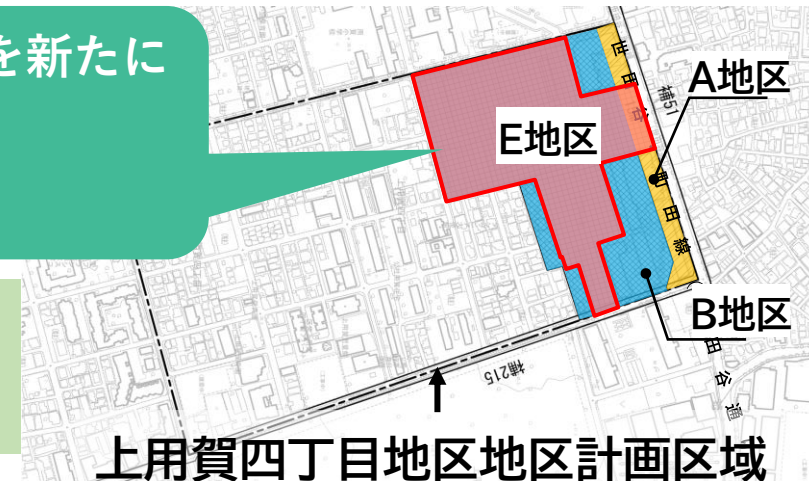
上用賀四丁目地区地区計画の主な変更箇所は、開設している上用賀公園(下図緑色箇所)と整備予定の拡張計画地(下図赤色箇所)を併せた箇所が対象範囲です。



上用賀四丁目地区地区計画の変更ポイント

上用賀四丁目地区地区計画の変更ポイントを4つにまとめました。

上用賀公園の区域を新たに
E地区
とします。



ポイント1

上用賀公園の区域を新たに「E地区」として指定します。

ポイント2

E地区において、用途の制限を緩和し、次の建築が可能となります。

・観客席付き体育館 ・自動車車庫 ・非常用発電設備に係る燃料貯蔵槽

ポイント3

E地区において、建築物に次の制限を加えます。

・境界線から5m以上離す ・最高19m以下、北側に落とす日影や日照に対する配慮
・防油堤や防音パネルなどの設置 ・敷地内に車の滞留スペースを設けるなど

ポイント4

E地区以外に制限の変更はありません。

上用賀四丁目地区地区計画の変更項目

新設するE地区に追加する項目

- ①地区の区分
- ②地区の目標
- ③地区の土地利用方針
- ④地区での建築物等の整備の方針

E地区にスポーツ施設等を整備するため建築の制限を緩和した項目

- ⑤地区での建築物の用途の制限

E地区にスポーツ施設等を整備するため建築の制限を強化した項目

- ⑥地区での壁面の位置の制限
- ⑦地区での建築物等の高さの最高限度
- ⑧地区での建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨地区での土地利用に関する事項

上用賀四丁目地区地区計画の変更(原案)

変更項目について

上用賀四丁目地区地区計画区域



①地区の区分

【A地区】変更後)

地区の面積:約0.4ha

【B地区】変更後)

地区の面積:約1.5ha

【E地区】変更後)

地区の面積:約4.1ha

※C地区、D地区の変更はありません。

上用賀四丁目地区地区計画の変更(原案)

変更項目について

②地区の目標(E地区を新設したことによる追加)

上用賀公園拡張基本計画と整合を図り、みどりの創出やスポーツ及び防災拠点となる施設整備等を進め、良好な地域環境との調和を図ります。

③土地利用の方針(E地区)

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。

④建築物等の整備の方針(E地区)

スポーツ及び防災拠点の整備にあたり、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。

上用賀四丁目地区地区計画の変更(原案)

変更項目について

⑤建築物の用途の制限(E地区)※現在の地区計画では、建築できなかった次の2～4の建築物は、建築できる計画に変更します。

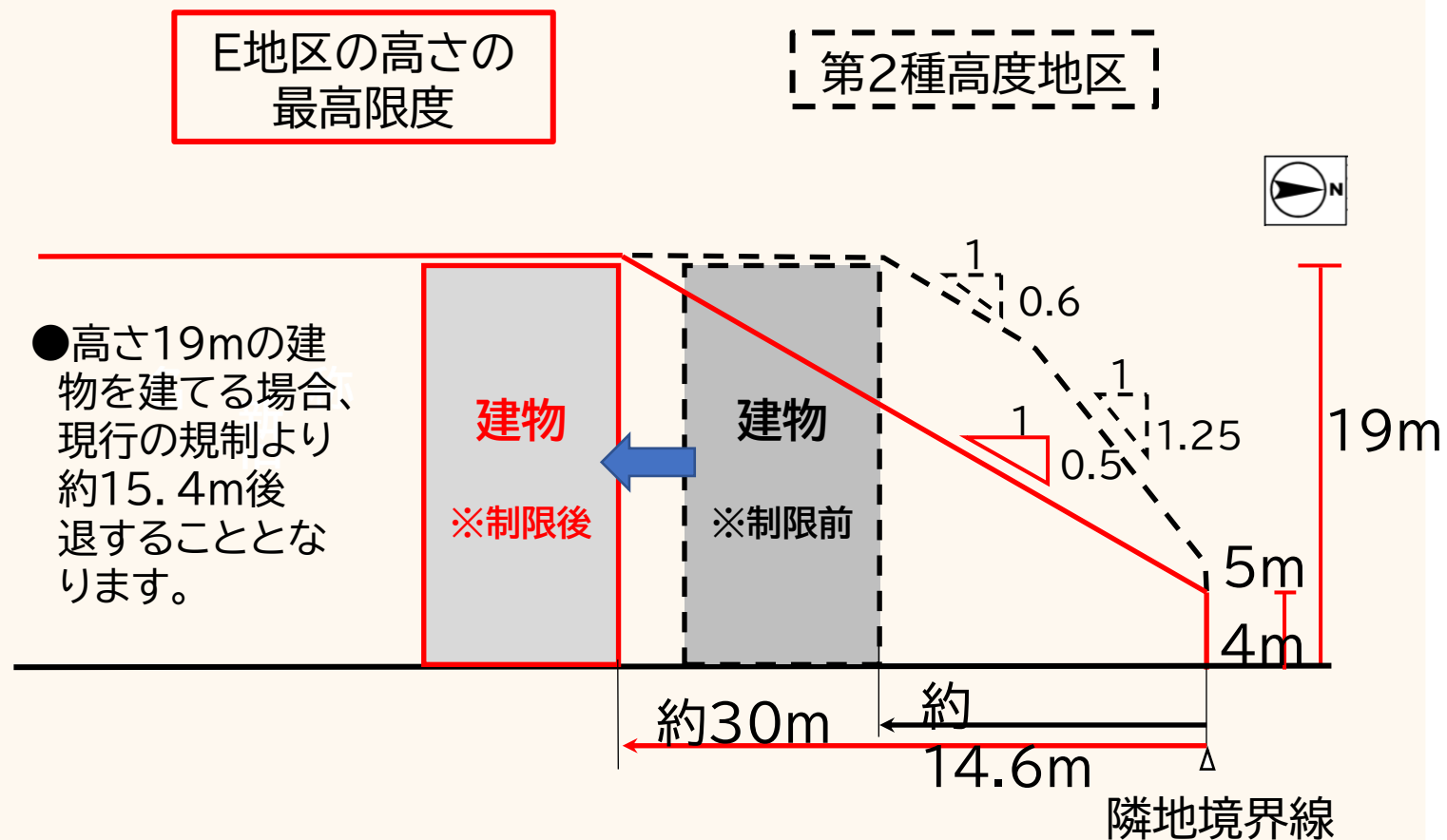
- 1 第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物
(建築基準法 別表2(は)項に規定するもの)
- 2 体育館(観客席部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの)
- 3 前項1・2の建築物に附属する建築物
(地下に設ける自動車車庫は床面積の合計が3,500㎡以内のもの)
- 4 非常用発電機の燃料貯蔵に供するもの(第二石油類(軽油等)の容量が1,000ℓ以内のもの又は第三石油類(重油等)の容量が2,000ℓ以内のものに限る)

上用賀四丁目地区地区計画の変更(原案)

変更項目について

⑦建築物等の高さの最高限度 (E地区)

1. 建築物(体育館)の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とする。(北側斜線)
2. 建築物の高さの最高限度は 19m以下とします。
(高度地区制度で認められている市街地環境の向上に資する建築物等による高さ緩和の対象外とします。)



上用賀四丁目地区地区計画の変更(原案)

変更項目について

⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(E地区のみ)

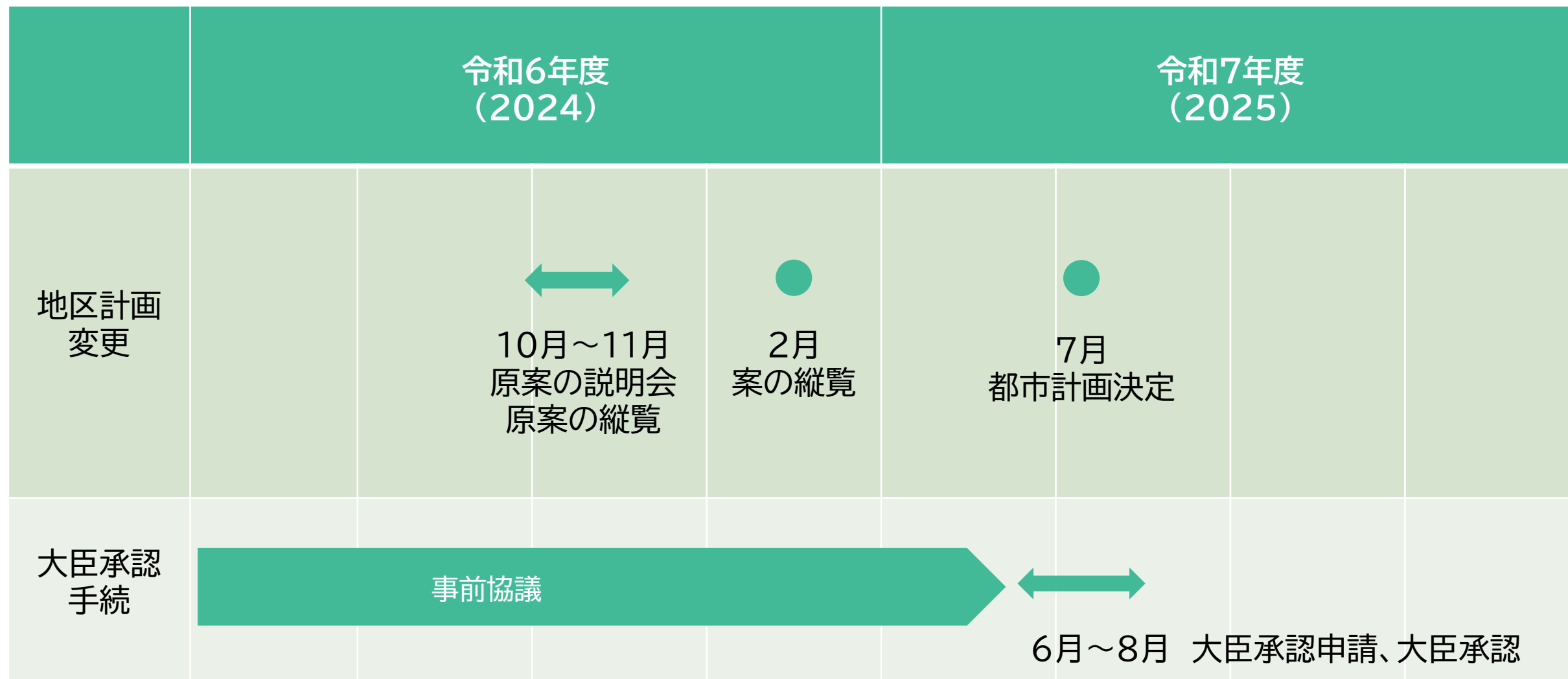
1. (非常用発電機に係る)燃料小出槽の周囲を防油堤で囲います。
2. 建築設備(非常用発電機)については、臭気や騒音、振動等、近隣に配慮した計画とし、自家発電設備(内燃機関を原動力としたものに限る。)を屋上に設ける場合には、防音パネルを設置します。

⑨土地の利用に関する事項(E地区のみ)

駐車場の入庫待ち車両による交通渋滞を抑制するため、敷地内における滞留空間の確保します。

今後のスケジュール(予定)

令和7年7月の都市計画決定を目途に地区計画変更を進めてまいります。



3.要求水準書(中間報告)について

要求水準書(中間報告)について

要求水準書とは

- 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最も重要な書類です。
- 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。
- 記載する内容について、創意工夫、ノウハウ、技術力等を活かすため、基本的な考え方を示すことに留め、具体的な方法・手段等は事業者委ねることになります。

要求水準書

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。

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）	

現在、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、要求水準書の作成を進めております。次のページより、要求水準書の現在の方向性について説明いたします。

要求水準書(中間報告)について

体育館アリーナの主な方向性

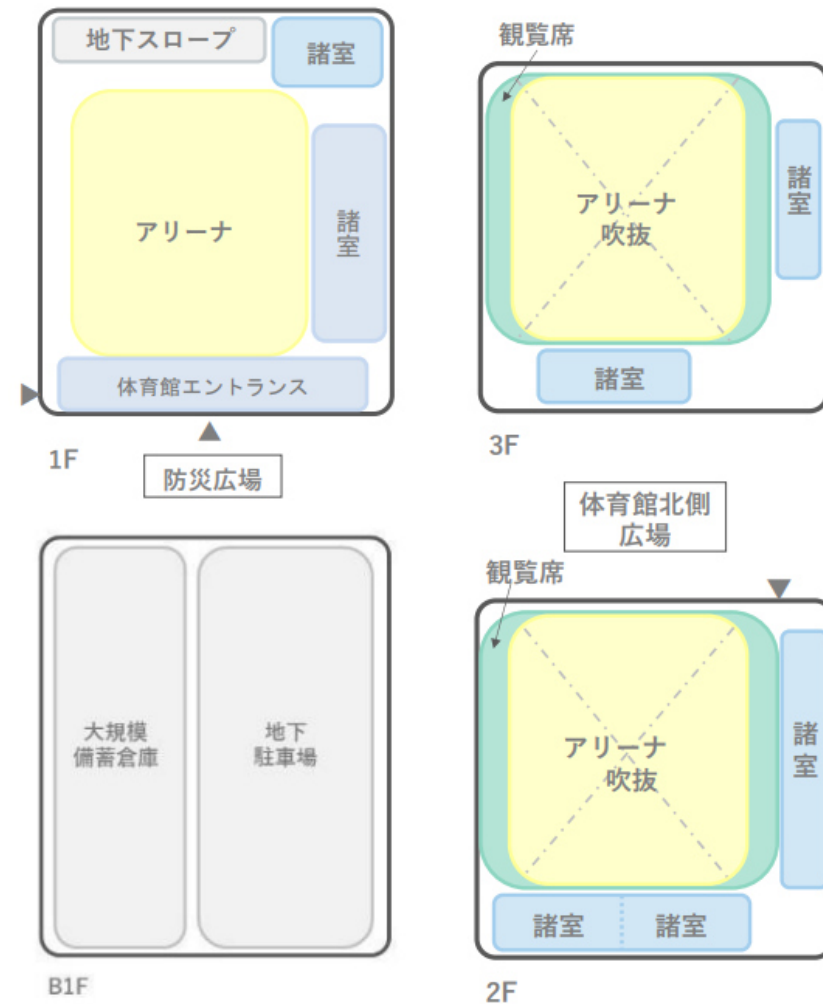
体育館アリーナについて

既存の体育館の規模も参照しながら、全区的なスポーツ大会の場として活用できるようなアリーナの規模とします。

	競技フロア	競技種目	観客席数
上用賀公園 体育館アリーナ	48m×36m	バスケット ボール2面	750席

駐車場について

日常的な施設の利用、区民大会利用を想定し、50～70台駐車可能な計画とします。また、周辺道路への影響を配慮したつくりにします。



要求水準書(中間報告)について

公園、広場の主な方向性

雨水流出抑制について

- ・グリーンインフラの観点も踏まえつつ、水たまりや冠水が起きないように配慮します。
- ・対策量について、「世田谷区豪雨対策行動計画(改定)」をふまえ、 $1,000 \text{ m}^3/\text{ha}$ 以上の雨水流出抑制を図ります。

想定される導入施設のイメージ



植栽について

既存開園区域とのつながりを意識した植栽とし、施設計画に支障となる樹木のほか、倒木等の恐れがある樹木を除き、保存します。



出典：世田谷区



出典：むさしの都立公園

要求水準書(中間報告)について

公園、広場の主な方向性

防音・プライバシーについて

住宅等と面する箇所については、十分な幅の植栽帯や高木を植栽する、防音フェンスを設置するなどの防音・プライバシーに配慮した対策を講じます。



防音フェンスのイメージ

防犯対策について

- 地域住民・利用者の安全確保のため、体育館及び多目的広場の開館・開場、時間内外問わず、業務従事者又は警備員による定期的な園内の巡回や、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など、対策を講じます。
- その他、防犯カメラの設置や機械警備など防犯対策を要求することを検討しています。



公園の巡回警備イメージ

要求水準書(中間報告)について

防災機能の主な方向性

大規模備蓄倉庫について

全区的な供給を目的とした食料などの備蓄物資や避難所で使用するための段ボールベット、間仕切り(テント)等を保管可能な大規模備蓄倉庫を整備します。

広場の活用について

災害発生時にボランティア等の活動拠点とすることが可能なオープンスペースを設置します。また、必要に応じて警察・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ています。

地域防災機能について

かまどベンチやマンホールトイレなどの災害時に活用可能な機能の導入や、消防団の活動拠点となる消防団分団本部の設置を検討します。

災害時の利用イメージ

場所	発災1～3日	4日～6日	1週間後	2週間後	3週間後
アリーナ及び 備蓄倉庫	物資集積・備蓄物資搬送準備、搬送等				
公園エントランス等	広域 避難 場所	ボランティア等の活動拠点			
公園内の広場		警察・消防・自衛隊の部隊の活動拠点等			

要求水準書(中間報告)について

住民接点の主な方向性

設計時の意見交換について

事業者決定後の設計業務期間中に、意見交換のための設計説明会を開催します。工期の延長、追加の費用増、事業者の提案内容の大幅な変更等が生じない範囲で、可能な限り地域住民の意見を設計に反映できるよう検討します。

運営への住民参加について

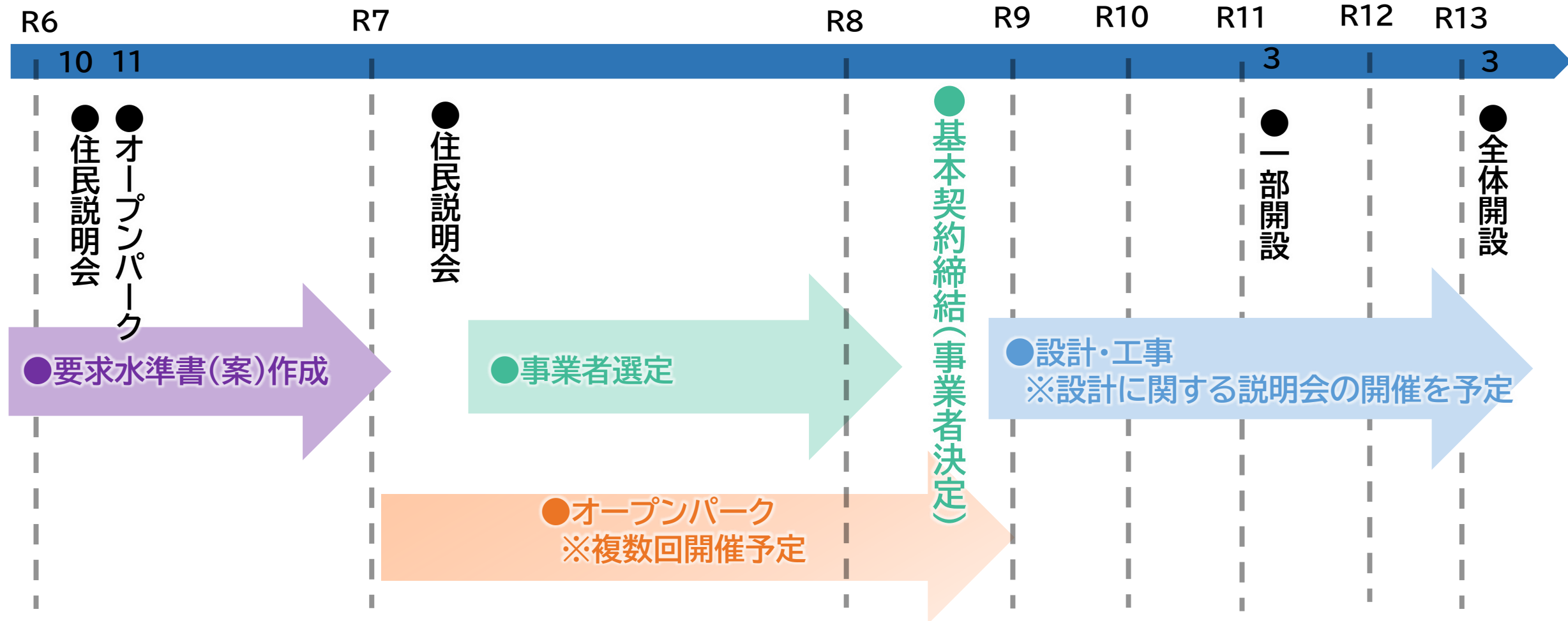
地域住民、公園利用者、地域組織等と連携し、協議・参画する場を構築します。定期的な会議を実施し、適切な公園管理、ニーズを反映したルールづくり等を協議し、魅力ある公園を目指します。

各種イベントの実施について

スポーツ教室や防災訓練等のイベントを企画・実施するなど、様々な参画機会を設けられる仕組みを検討します。

今後のスケジュール(予定)

全体開設までのスケジュール



5. 質疑応答