

令和6年7月24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に係る検討状況について（審査委員会の設置）

1 主旨

令和5年11月に基本計画を取りまとめた上用賀公園拡張事業（以下、「本事業」という。）について、現在、事業者公募に向け、事業内容、民間事業者の募集や選定、官民の役割分担などを明示する実施方針及び区が要求するサービス水準を示した要求水準書（以下、「要求水準書等」という。）の策定準備を進めている。このたび、要求水準書等の策定のため、外部の学識経験者等による審査委員会を設置することから、本事業の検討状況とあわせ報告する。

2 これまでの経緯

令和5年 5月 上用賀公園拡張事業基本計画（素案）策定
区民生活、都市整備常任委員会、環境・災害・防犯・オウム問題対策等特別委員会報告
6月～ サウンディング型市場調査実施
9月 上用賀公園拡張事業基本計画（案）策定
区民生活、都市整備常任委員会、環境・災害・防犯・オウム問題対策等特別委員会報告
10月 事業手法をDBO方式に決定
11月 上用賀公園拡張事業基本計画策定
区民生活、都市整備常任委員会報告（DBO方式決定、基本計画策定）
令和6年 5月 都市整備常任委員会報告（上用賀四丁目地区地区計画の変更（素案））

3 上用賀公園拡張事業審査委員会の設置

本事業では、令和7年度の事業者公募に向け、庁内の関係所管で構成する上用賀公園拡張事業推進検討委員会において、要求水準書等の策定準備を進めている。

今後、外部の学識経験者等による上用賀公園拡張事業審査委員会を設置し、要求水準書等に関する意見聴取を行う。

（1）審査委員会委員

要求水準書等の策定にあたっては、他自治体においてPFI事業の審査経験を有する外部の学識経験者等を中心とした審査委員会を立ち上げ、専門的視点から意見を聴取し内容へ反映する。

（五十音順、敬称略）

分野	氏名	所属等
PFI・経営	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
法務	鈴木 良	鈴木法律事務所 弁護士
災害復興	中林 一樹	東京都立大学 名誉教授
防災	永井 秀明	世田谷区危機管理部 危機管理監

スポーツ	松橋 崇史	拓殖大学商学部 教授
公園	水庭 千鶴子	東京農業大学地域環境科学部 教授
建築・ランドスケープ	山崎 誠子	日本大学短期大学部 准教授

(2) 審査委員会の審議事項（予定）

審査委員会では、令和6年7月以降、令和7年6月頃にかけて要求水準書等の策定に関与する。各回の日程等は以下のとおり。

第1回 令和6年 7月 スケジュールや要求水準書等（たたき台）の確認

第2回 1 2月 要求水準書等（素案）の確認、事業者選定方式の検討等

第3回 令和7年 6月 要求水準書等（案）を踏まえた事業手法の適正確認、事業者公募に向けての条件の整理等

4 要求水準書等の現時点の検討状況

本事業の要求水準書等については、事業者の公募に向け定める項目の検討を進めており、現時点の構成案は以下のとおりである。

(1) 実施方針の構成（案）

- ① 第1章 特定事業の選定に関する事項
- ② 第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- ③ 第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ④ 第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ⑤ 第5章 事業契約等又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ⑥ 第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- ⑦ 第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
- ⑧ 第8章 その他特定事業の実施に関する必要な事項

(2) 要求水準書の構成（案）

- ① 第1章 総則（事業の目的、整備方針、事業概要等）
- ② 第2章 統括管理業務（事業期間、業務計画書、経営管理、事業評価等）
- ③ 第3章 設計業務（業務範囲、防災安全計画、意匠、構造、設備等）
- ④ 第4章 建設業務（業務範囲、安全対策、什器・備品、近隣対応等）
- ⑤ 第5章 工事監理業務（業務範囲、工事管理内容等）
- ⑥ 第6章 維持管理業務（業務範囲、保守管理、清掃、警備等）
- ⑦ 第7章 運営業務（業務範囲、広報、受付、予約対応等）
- ⑧ 第8章 付帯事業（民間収益事業等）

5 今後のスケジュール（予定）

令和6年 7月 上用賀公園拡張事業審査委員会（第1回）

1 2月 上用賀公園拡張事業審査委員会（第2回）

令和7年 2月 都市整備常任委員会報告（上用賀四丁目地区地区計画の変更（案））
区民生活、都市整備常任委員会報告（要求水準書等（素案））

- 3月～ 事業者への説明会、意見聴取等
- 5月 実施方針及び要求水準書（案）策定
区民生活、都市整備常任委員会報告（要求水準書等（案））
都市整備常任委員会報告（上用賀四丁目地区地区計画の変更決定）
- 6月 上用賀公園拡張事業審査委員会（第3回）
- 7月 地区計画変更決定・告示
- 9月 区民生活、都市整備常任委員会報告（要求水準書等）
- 10月 事業者公募開始
- 令和8年12月 事業者との基本契約締結

拡張計画の背景と目的

上賀公園は、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ました。区では、隣接する合同宿舍用賀住宅跡地（約3.1ha）を上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ました。平成29年3月に「世田谷区立上賀公園拡張整備基本構想」、令和2年3月に「（仮称）上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（案）を取りまとめました。

基本計画検討経過

令和4年度に実施したワークショップ・オープンパーク・アンケート調査や基本計画骨子による意見交換会を次の通り実施し、上賀公園拡張事業に求められる機能・空間を整理しました。



「（仮称）上賀公園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

■ 公園拡張計画の進め方（イメージ）



取組方針とコンセプト

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现する公園・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。

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

ゾーニング及び各ゾーンに配置する施設の機能の考え方

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。

防災・減災機能について

緊急輸送道路（世田谷通り）に面していることを踏まえ、体育館内に大規模備蓄倉庫の設置及びアリーナを物資集積場所として活用し、公園内広場は災害ボランティア等や警察・消防・自衛隊の部隊の活動拠点として活用します。また、広域避難場所として指定されていることを踏まえ、地域防災の機能として、かまどベンチやマンホールトイレ等の災害時に活用可能な機能の導入を検討します。

雨水の流出抑制

雨水流出抑制を図るため、適切な浸透施設、貯留施設を設置します。

【体育館北広場】

○スポーツ施設利用者に加え地域の方々が多様な使い方ができる広場空間を整備します。

【体育館】



○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、計画地の西側に配置します。

○高低差のある地形を活かすことによる街並み・公園全体との調和を図ります。

○地下相当階には、駐車場及び災害時に備えた大規模備蓄倉庫を設けます。

【駐車場】

○スポーツ施設における想定必要台数から日常的な使用台数は50～70台程度とします。

○区民スポーツ大会等の開催時は、車での来場者が増えることによる入庫待ちの渋滞ができることを防ぐために、地上部含め、増設可能なスペースを確保します。



【防災広場】

○発災時に多目的な利用ができるオープンスペースとします。



【メインエントランス】

○幹線道路である世田谷通り沿いに広場を形成し、歩行者も交流や休憩ができる開放的な空間を創出します。



イメージ

イメージ

【いこい・交流の広場】

○民設カフェ等のサービス・便益施設の誘致を検討するエリアとし、テラス席を設けるなど、子どもから高齢者までの幅広い世代が憩える場を創出します。



イメージ

【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します。
○地域のスポーツ利用者（フットサル・サッカー・その他）への貸し出しによる利用と地域の子もたちがボール遊びを行える広場を整備します。



イメージ

【東側エントランス】

○植栽や広い出入口の設置などにより、既存開園区域との一体性を考慮した設えとします。

【既存樹林地】

○既存樹木を保全し、自然に触れあえる空間を形成します。

【子ども広場】

○広場や遊具を配置し、子ども達のがのびのび遊べる空間とします。
○木陰などで休憩ができるスペースを設けます。



イメージ

夜間の安全管理

巡回警備や防犯灯の設置など、公園内の夜間の安全・治安維持対策を講じます。

周辺道路の安全対策

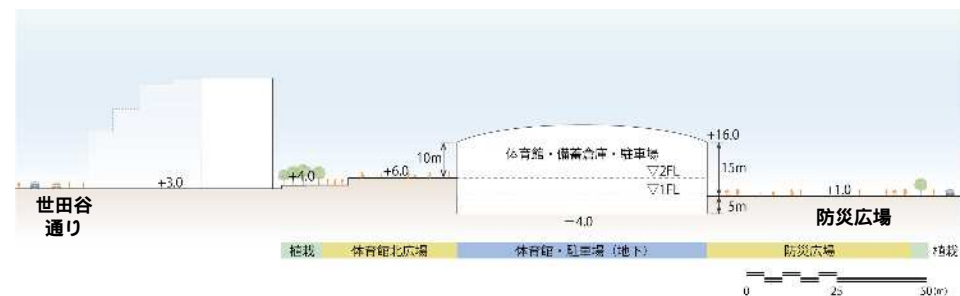
既開園区域と拡張計画地の間の道路における安全な横断を確保するため、横断歩道の設置等、公園の利用上、必要な箇所の安全対策について、交通管理者及び道路管理者と協議を進めます。

周辺環境への配慮

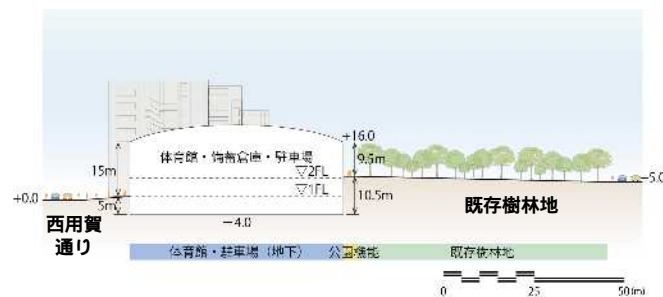
周辺との緩衝帯として、植栽を設けます。



■ A-A'



■ B-B'



■ スポーツ施設の計画

都市計画の位置づけ

計画地は用途地域による建築物の規制がありますが、本事業によるスポーツ施設の整備と既存の地区計画との整合を図るため、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度である地区計画の変更について検討します。

体育館整備の考え方

- ・区のスポーツ施設は利用率、抽選倍率がともに高く、区民のスポーツ需要に応えきれていない状況です。
- ・区民のスポーツ大会などは、現在、大蔵運動場体育館や大蔵第二運動場体育館などで行われていますが、アリーナの広さが狭小のため、大会スケジュールなど大会運営を工夫しながら行われています。
- ・開催できる種目も広さの関係で限られている状況となっています。
- ・こうしたことも踏まえ、今後、令和13年に築65年を迎える大蔵運動場体育館等との機能分担も図りながら、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積を持つ中規模体育館を整備します。
- ・誰もが多様な運動の機会やスポーツを通して多世代が交流できるようトレーニングジムやスタジオ、多目的室等多様な活動が実施できる空間を整備します。
- ・バレーボールを行う際、天井の高さは12.5m程度必要なため、アリーナの天井の高さは、15m程度とします。

体育館の諸室の検討

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、リラクセス室等
	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

日常的使用台数は50～70台程度とし、車椅子利用者が乗降時に雨風等をしのげるよう高低差のある地形を活かし、体育館地下相当部に整備します。また、区民スポーツ大会等の開催時には、地上部も含め増設可能なスペースを確保します。

大規模備蓄倉庫の整備

全区的な防災拠点の機能の一つとして、備蓄物資・供給物資の確実な確保・提供に向けた体制整備、既存の輸送拠点（羽田クロノゲート）に加えた新たな輸送拠点の整備のため、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ド、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。

【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㎡

■ 事業計画

概算事業費

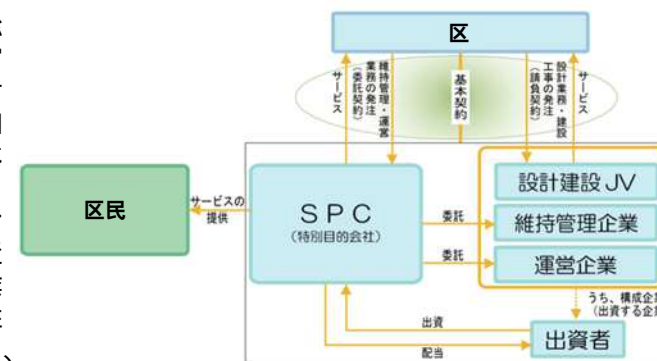
令和5年7月算出

項目	数量	単価	小計（税込）
公園設計費	—	—	94百万円
公園整備費	26,860㎡	41.8千円/㎡	1,123百万円
設計監理費（体育館）	—	—	263百万円
体育館建設費	13,300㎡	724千円/㎡	9,629百万円
体育館土地造成費	4,140㎡	164千円/㎡	679百万円
合計（税込）			11,788百万円

体育館建設費は、他自治体の類似構造の体育館の価格から、平米あたりの単価を算し、試算している。
公共施設のZEB化については、今後策定する「公共建築物ZEB指針」を踏まえ計画していくため、現時点では上記概算には含んでいない。
残土物調査、撤去費用等については、現時点では上記概算には含んでいない。
特定財源として、防災・安全交付金（都市公園等事業）（防災に資する施設整備費の1/2）、特別区都市計画交付金（補助対象事業費から国費（防災・安全交付金）を除いた1/4程度）等を想定。

事業手法

世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、官民連携手法の導入の検討を進めてきました。令和5年5月に策定した基本計画（素案）をもとに、民間事業者への詳細なサウンディング型市場調査を実施しました。本事業の事業手法として、定性的、定量的な評価等から、DBO方式とします。



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

今後のスケジュール

	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	令和11年度	令和12年度	令和13年度以降
事業スケジュール	基本計画策定 事業手法確定	事業者選定準備	事業者公募選定	設計・工事			一部開設	全体開設	