

上用賀公園拡張事業 実施方針(素案)等に係る 事業者説明会

令和7年3月18日

世田谷区

拠点スポーツ施設整備担当課/公園整備利活用推進課

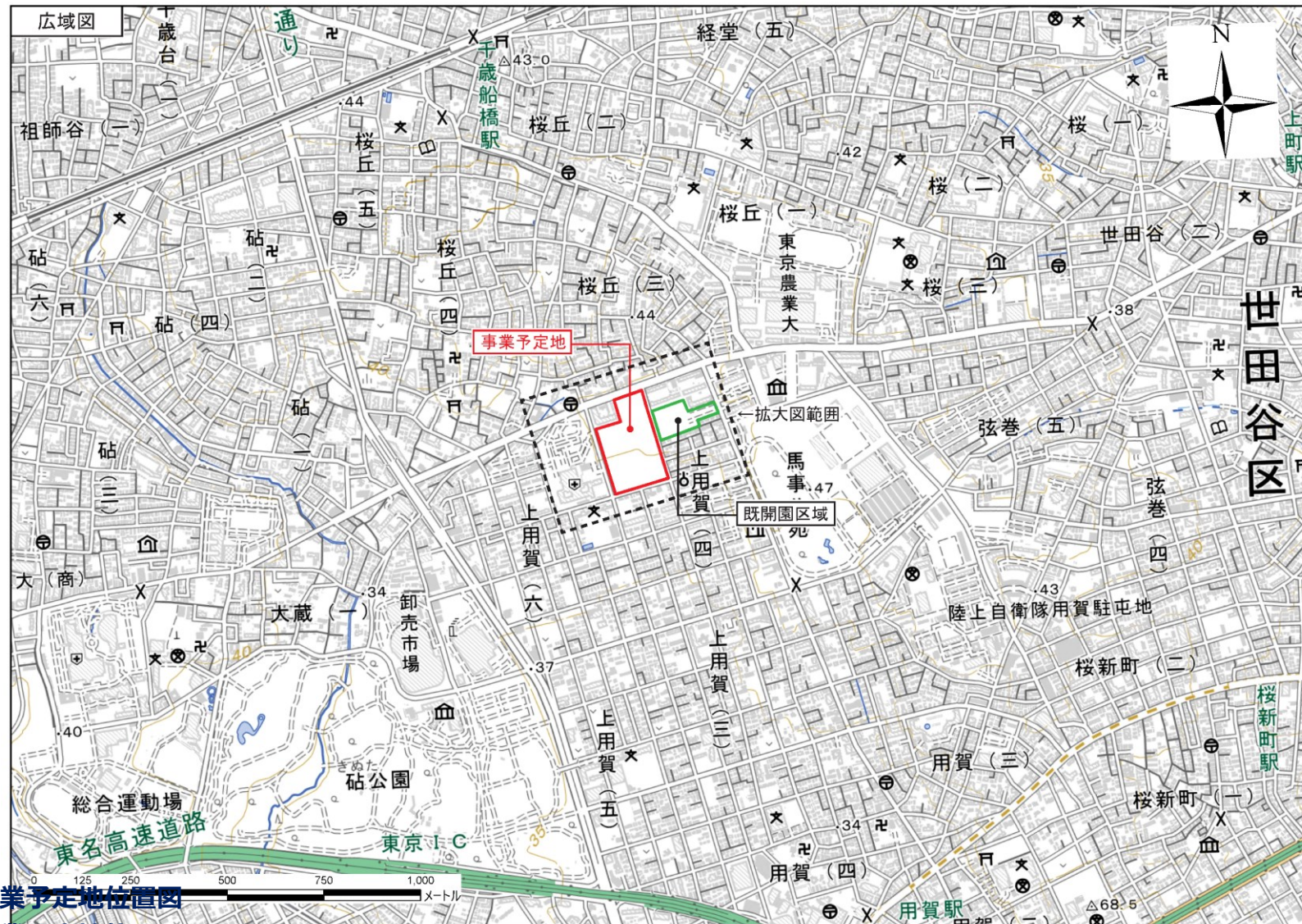
本日の流れ

説明会	14:00	開会・あいさつ
	14:05	事業概要等について説明
	14:55～	現地説明会のご案内
現地へ移動（各自でご移動ください）		
現地見学会	16:00～	事業予定地での説明・見学
	16:50予定	終了・解散

※本日の説明会・現地見学会において、事業に関する質問・意見は受けつけません

事業予定地の概要

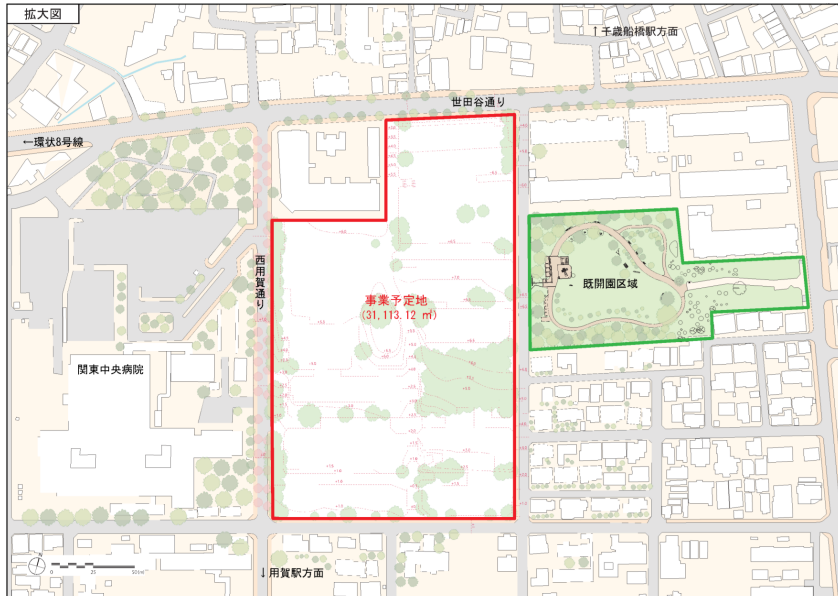
事業予定地の位置



実施方針 (素案) : 資料2 事業予定地位置図

要求水準書 (素案) : 資料3 事業予定地位置図

事業予定地の概要



- 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

31,113.12m²（既開園区域は除く）

※既開園区域含む全体面積：41,146.93m²

- 建ぺい率

60%

※都市公園の拡張区域として開設するため、
本拡張計画地と既開設上用賀公園面積合計の最大12%
（通常2%＋特例上乘せ10%）

- 容積率

200%

- 整備対象施設

広場等

体育館

その他屋外建築物

民間収益施設（付帯事業）【任意】

実施方針（素案）：p.29

要求水準書（素案）：p.18

これまでの主な経緯

これまでの主な経緯

平成27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開始
上用賀公園拡張整備基本構想 策定

平成28年度

基本的な考え方

- ①みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり
- ②スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり
- ③安全・安心の公園づくり

平成29年度

既存建物解体工事

平成30年度

計画検討・各種調査

令和元年度

サウンディング調査・アンケート調査実施
上用賀公園施設整備事業基本構想 策定

令和4年度
令和5年度

アンケート調査・ワークショップ・オープンパーク・意見交換会、
住民説明会実施
上用賀公園拡張事業に係る民間活力導入可能性調査実施
上用賀公園拡張事業基本計画 策定

基本計画での位置づけ

基本計画策定にあたり

ワークショップ
全4回開催
のべ参加者数160名



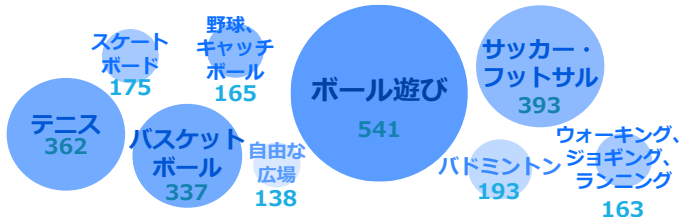
オープンパーク
全3回開催
のべ参加者数
439名



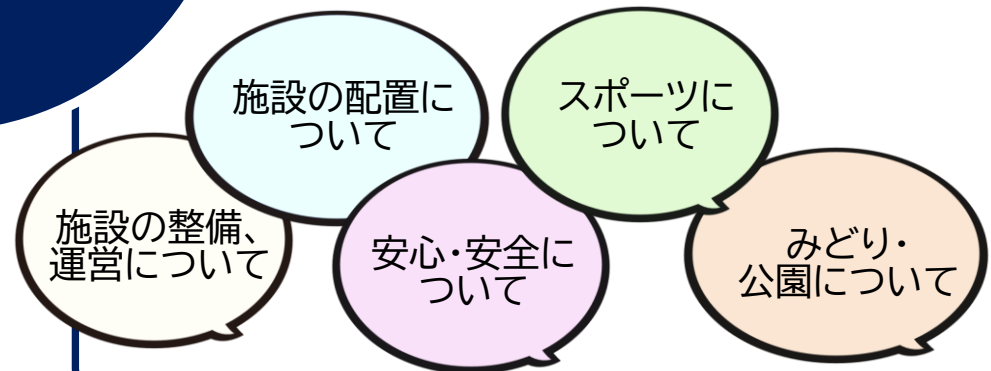
地域とともに
検討

アンケート調査
回答数3,216通
(紙面回答2,223通/Web回答993通)

拡張用地に整備する多目的
広場(屋外のスポーツ施設)で
どのようなスポーツができ
ると良いと思いますか？



住民説明会・意見交換会
全3回開催 のべ参加者数114名

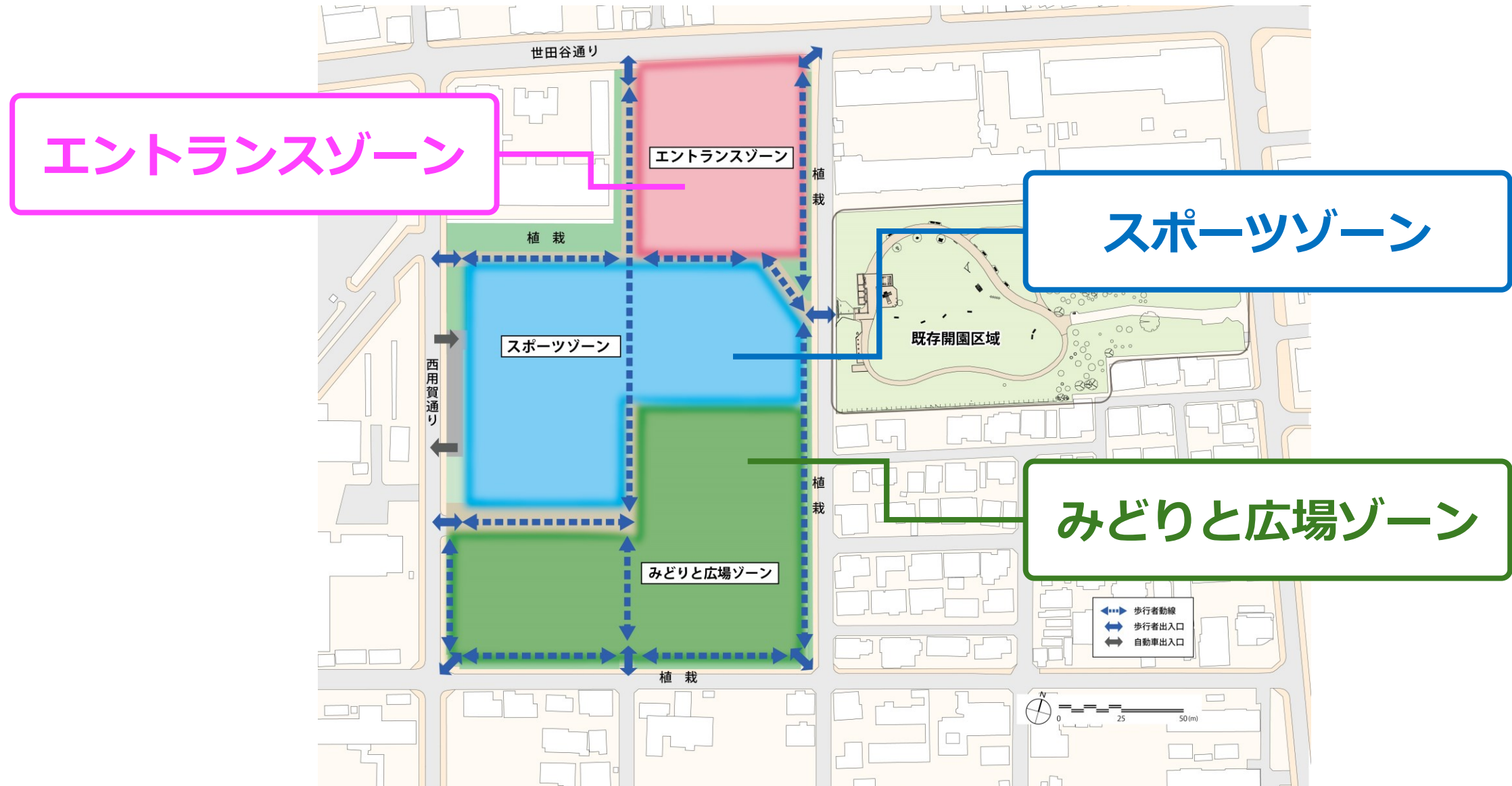


基本計画 整備コンセプト

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

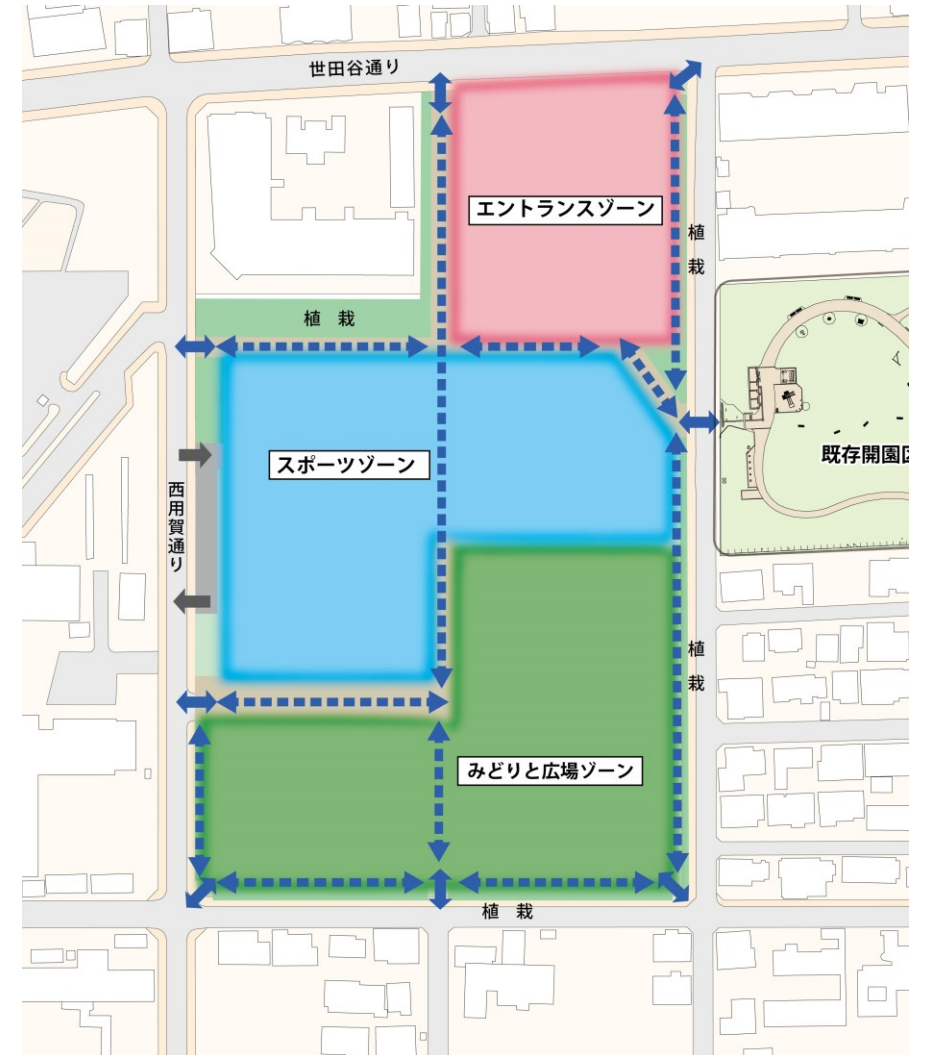


基本計画 導入機能・施設

ゾーン	施設	想定する導入機能
エントランスゾーン	広場	・気軽に立ち寄れる空間 ・カフェ・ベンチ等のある憩いの空間 ・地域のイベント等に活用できる空間
	植栽、緑地	・エントランス空間を演出する植栽 ・周辺との緩衝帯のための植栽
みどりと広場ゾーン	広場	・乳幼児や小学生などの子どもたちがのびのびと遊べる空間 ・発災時に避難等で利用できるオープンスペース
	植栽・緑地	・既存樹木の保全 ・自然観察や散策できる空間 等
スポーツゾーン	体育館	・全区レベルの競技大会等の開催が可能なアリーナ 等 ・発災時に区の災害対策拠点として機能できるスペース
	多目的広場	・球技やボール遊びができる空間 等
	植栽・緑地	・周辺との緩衝帯のための植栽 ・既存開園区域と一体性を考慮した植栽

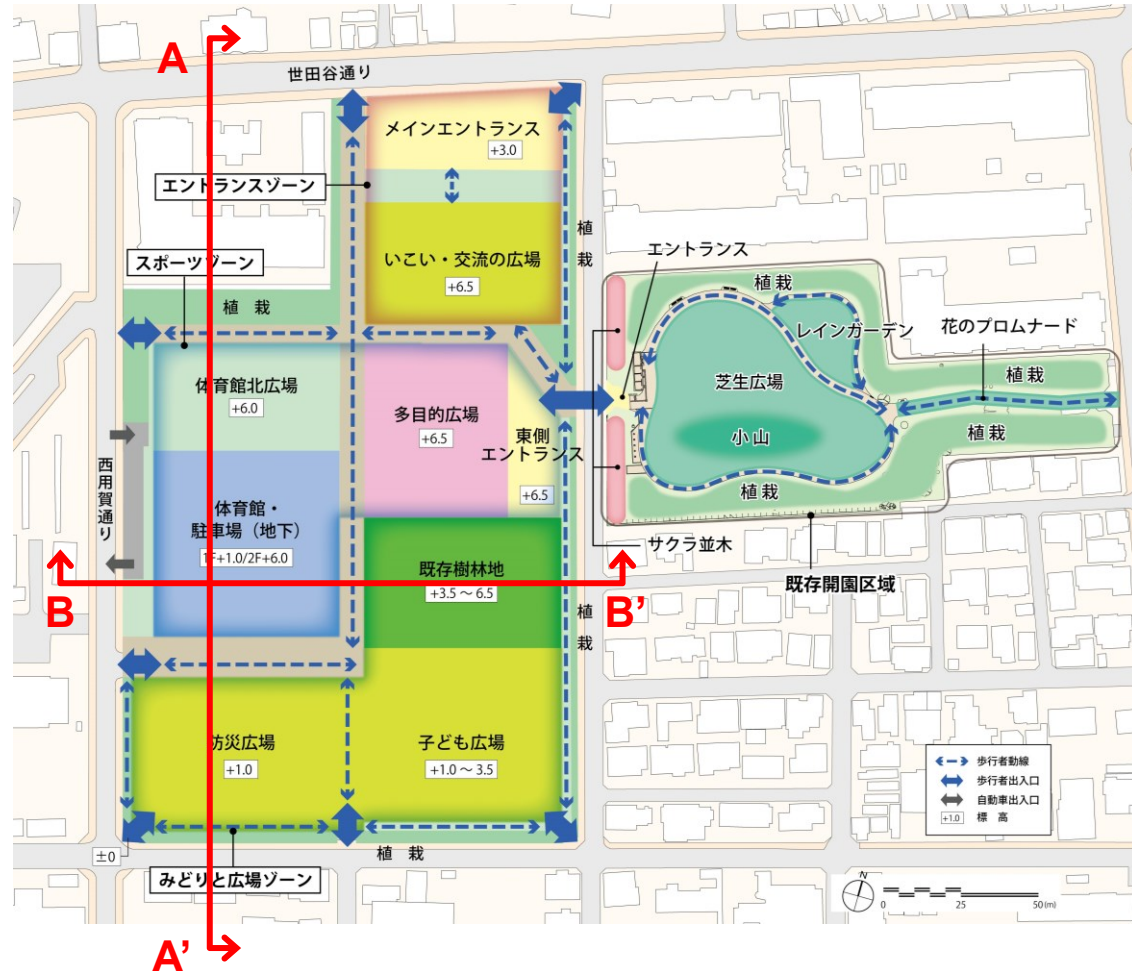
基本計画 導入機能・配置の考え方

- 植栽やエントランス部分の配置などにより、既開園区域との一体性を持たせる計画とする。
- エリア全体を通し健康づくりに資するウォーキング・ランニング等が可能な園路計画とする。
- 周辺との緩衝帯として、植栽を設ける。
- 拡張計画地周辺の生きものの生息・生育環境の核となる公園緑地とのつながりを高めるため、生物多様性に配慮した植栽計画とする。

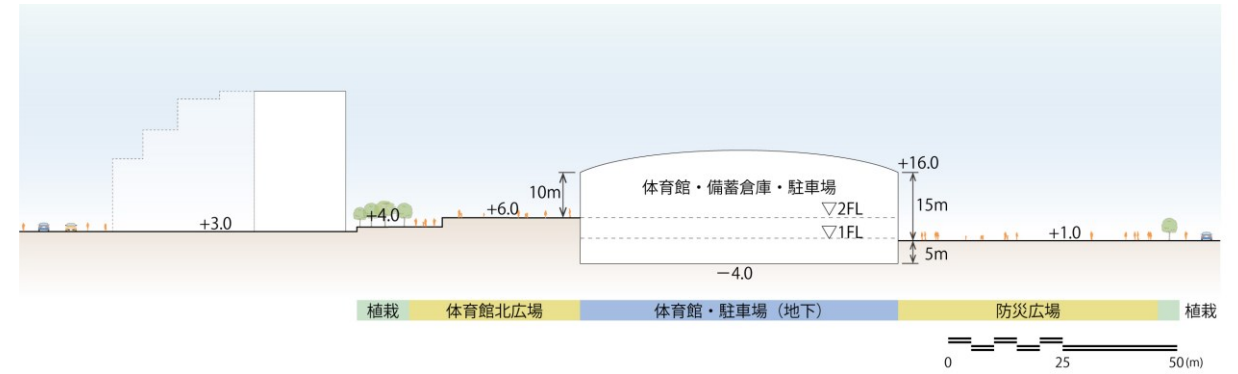


基本計画

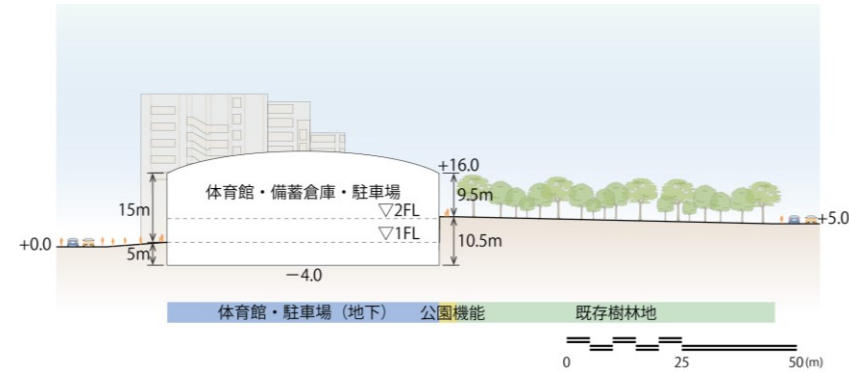
断面計画



A-A'



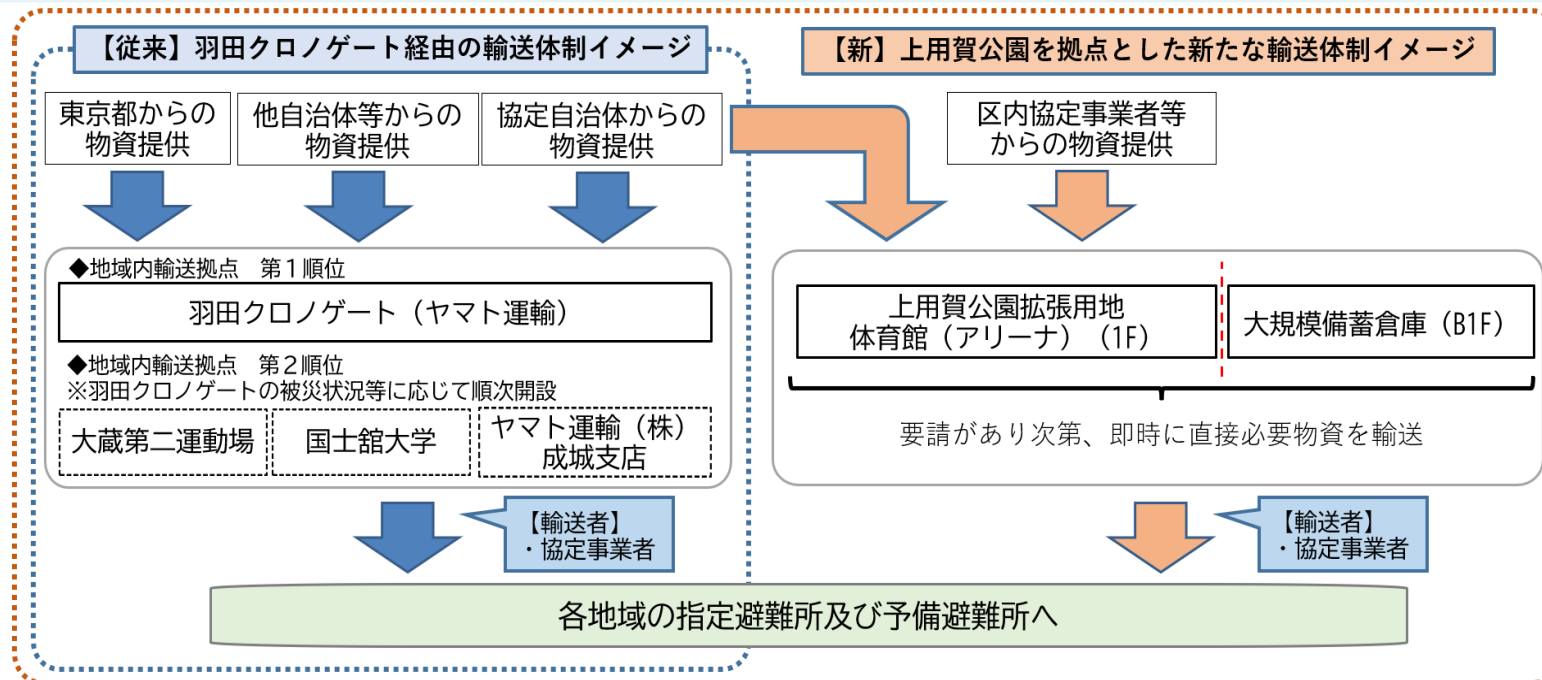
B-B'



基本計画 防災計画

物資輸送拠点としての活用

区のほぼ中央部に位置し、緊急輸送道路（世田谷通り）に面している本事業用地に計画する体育館を、集積・備蓄物資の全区的な輸送拠点として活用



※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。

基本計画 防災計画

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、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整備



（出典：海老名市HP）



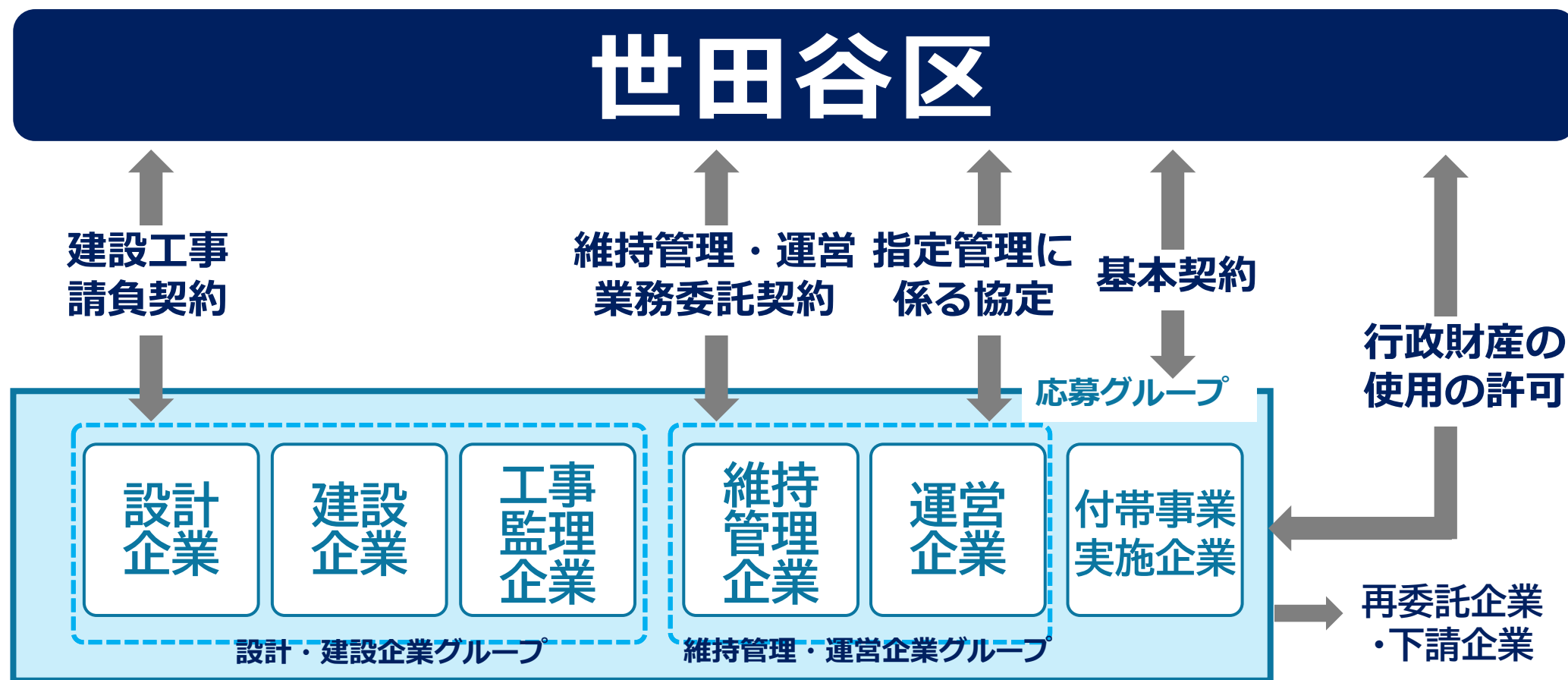
（出典：松本市HP）

事業の概要

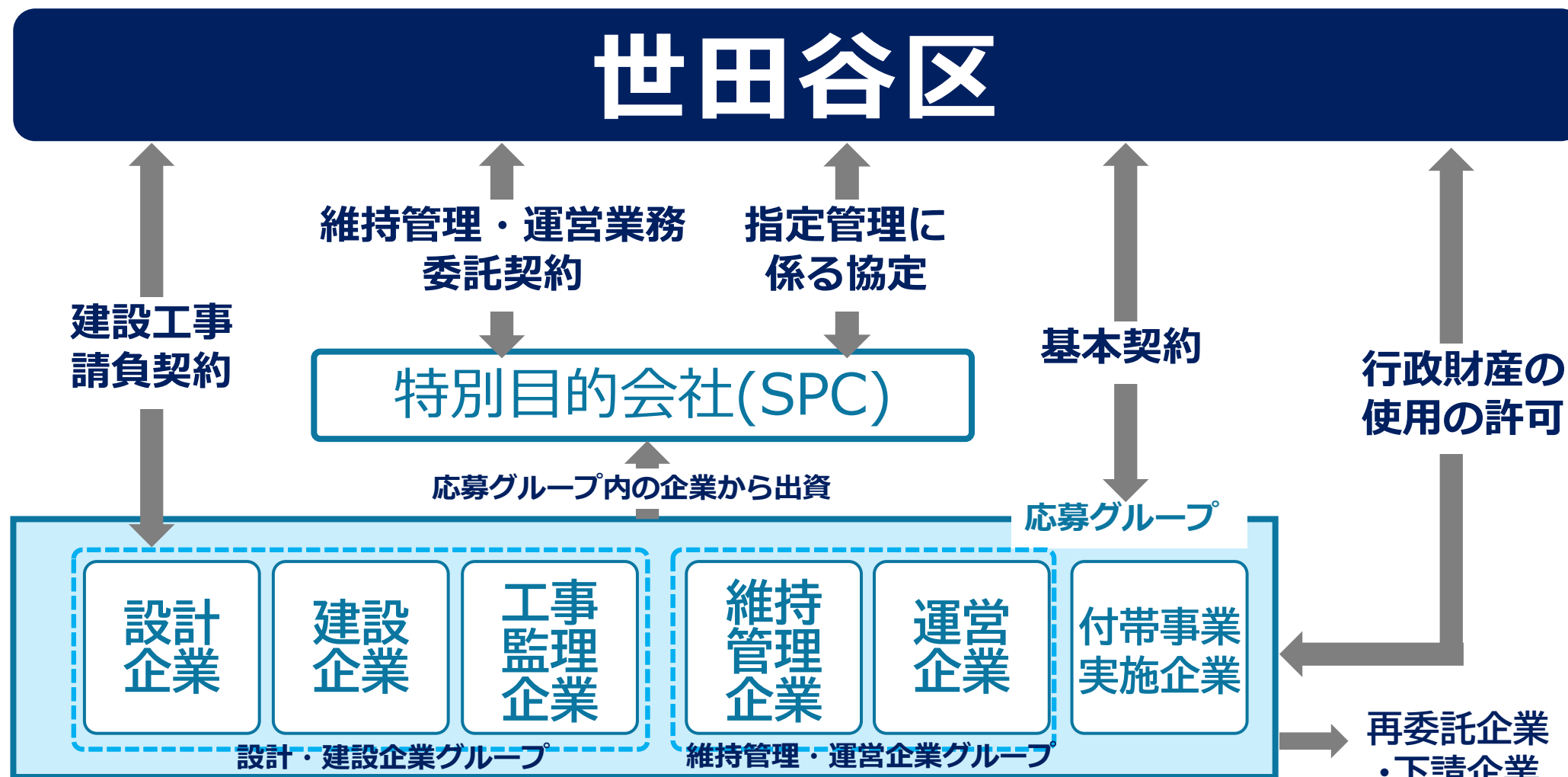
事業方式

PFI法に準じ、
施設整備に係る**資金調達**は**本区**が行い、
事業者が施設整備を行った後、維持管理・運営業務
を遂行する**DBO**(Design Build Operate)方式によ
り実施。

契約形態の関係（SPCなし）



契約形態の関係（SPCあり）

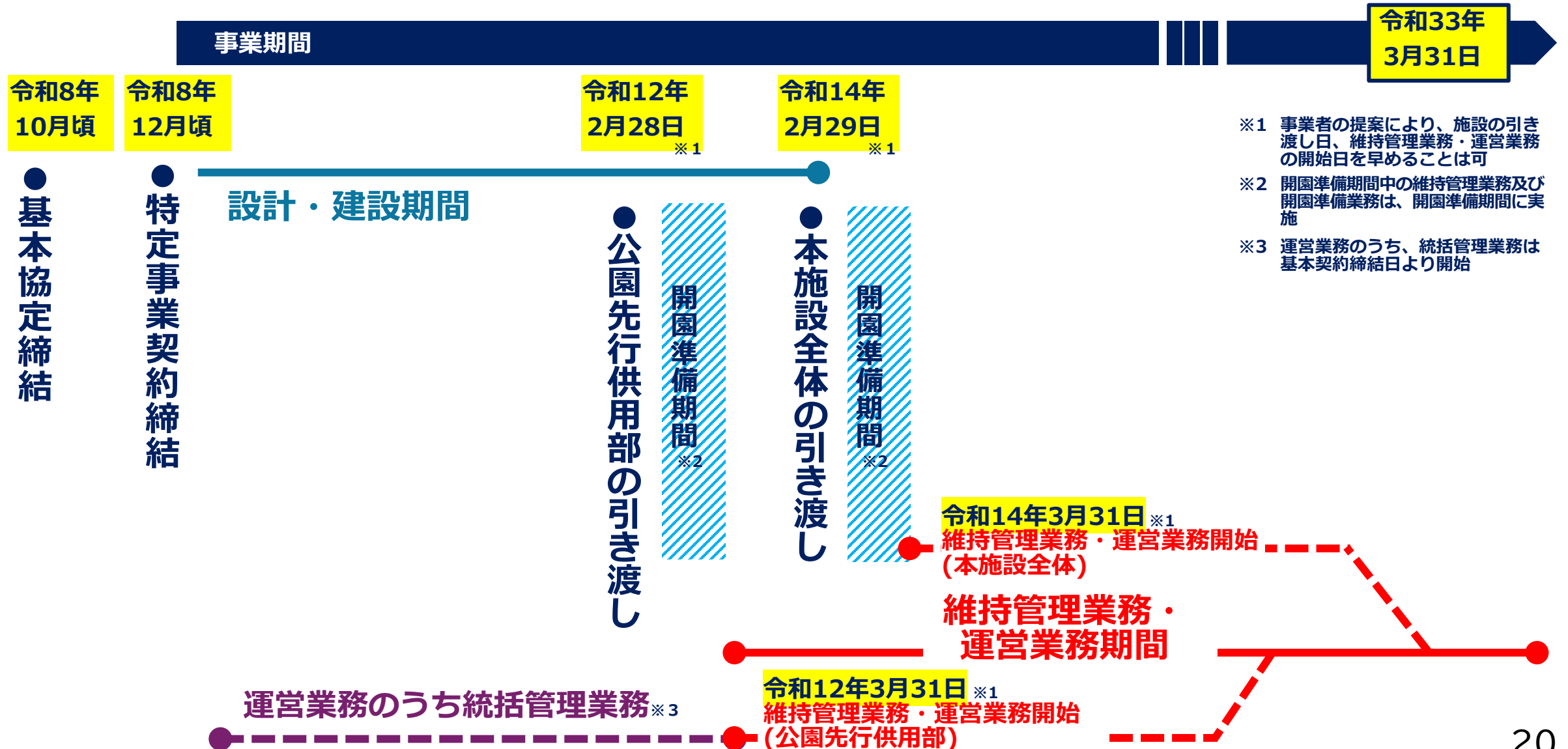


実施方針（素案）：p.4～5

要求水準書（素案）：p.4

事業スケジュール

実施方針（素案） : p.13
要求水準書（素案） : p.16

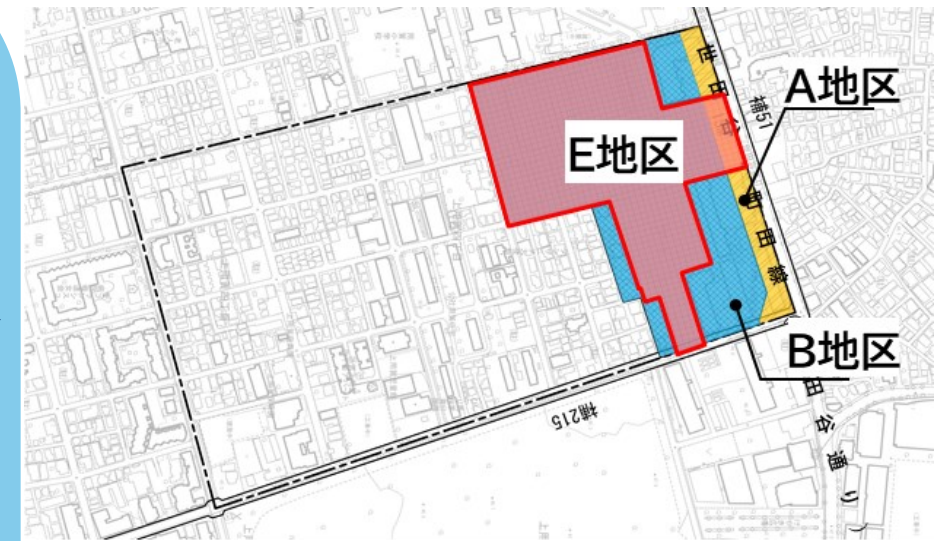


上用賀四丁目地区地区計画（E 地区）の変更

「上用賀公園拡張事業基本計画」（令和5年11月）を実現するため、上用賀四丁目地区の地区計画を変更し、用途制限の緩和を予定（地区計画変更手続き中）

<「上用賀四丁目地区地区計画の主な変更点」>

- 上用賀公園の区域を新たに「E地区」として指定する。
- E地区において、用途の制限を緩和し、次の建築を可能とする。
 - ・ 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
- E地区において、建築物に次の制限を加える。
 - ・ 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等
- E地区以外に制限の変更はない。



上用賀四丁目地区地区計画区域

本事業の対象範囲

本施設の構成－広場等

機能	主なゾーニング・諸室等
スポーツ機能	多目的広場
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

本施設の構成－体育館

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

本施設の構成－広場等・体育館以外

機能	主なゾーニング・諸室等
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

事業者の収入等

事業者の収入等

● サービス対価に含まれるもの
(本区の負担)

○ 独立採算事業 (事業者の負担)

区分		施設整備	維持管理	運営	光熱水費	運営収入 ※1	使用料 ※2
本施設	スポーツ機能	●	●	●	—	有 ^{※3} (利用料金収入)	—
	広場・緑地機能 防災機能	●	●	●	—	無	—
民間収益施設(付帯事業) ^{※4}		○	○	○	○	有 (民間収益施設の売上げ)	有
自主事業		—	—	—	—	有 (自主事業の売上げ)	有 (アリーナのみ)
提案施設		●	●	●	—	有 (提案施設の売上げ)	—

※1 事業者が利用者から徴収

※2 事業者が本区へ支払う

※3 アリーナの利用料金は除く (本区の収入とする)

※4 体育館内に設置する場合は、躯体の費用はサービスの対価に含む

実施方針 (素案) : p.10~12

要求水準書 (素案) : p.9~12

主な事業条件

主な事業条件一覧

事業条件	概要
事業スケジュールに関する条件	- 公園先行供用部の引き渡し - 事業期間全体を通じた統括管理業務の実施
開館・開場時間に関する条件	- 体育館開館時間：最大で6時～22時 - 駐車場開場時間：最大で5時30分～22時30分 - 多目的広場開場時間：無料開放の時間帯を設定
業務実施体制、統括管理業務に関する条件	本事業全体を統括する統括管理業務責任者（本事業全体のリーダー）及び各業務の業務責任者を選出・配置
災害時の機能等に関する条件	- 災害時の運用に配慮した計画 「震災時タイムライン」「風水害時タイムライン」に基づく対応（「災害時協力協定」を別途締結）
地域との連携に関する条件	- 設計説明会の開催 - 地域連携活動方針と、基本方針の実現に向けたロードマップの提案
民間収益施設（付帯事業）に関する条件	- 躯体の費用はサービスの対価に含む（体育館内の場合） - 世田谷区行政財産使用料条例に基づく使用料を支払う

<事業スケジュールに関する条件>

【公園先行供用部の引き渡し】

- 区民が憩う・遊ぶなど、日常利用ができる空間として十分な機能を発揮できる区域を設定し、基本計画で示す広場等のうち1箇所以上（ただし、メインエントランス及び東側エントランスを除く）を**公園先行供用部として令和12年2月28日までに引き渡す**こと

【事業期間全体を通じた統括管理業務の実施】

- 運営業務のうち、**統括管理業務期間は基本契約締結日より事業期間終了**までとする。

<開館・開場時間に関する条件>

要求水準書（素案）：p.19

【体育館開館時間】

- 9時～21時を基本とするが、事業者の提案により、**最大で6時～22時とすることを可能**とする

【駐車場開場時間】

- 8時30分～21時30分を基本とするが、事業者の提案により、**最大で5時30分～22時30分とすることを可能**とする

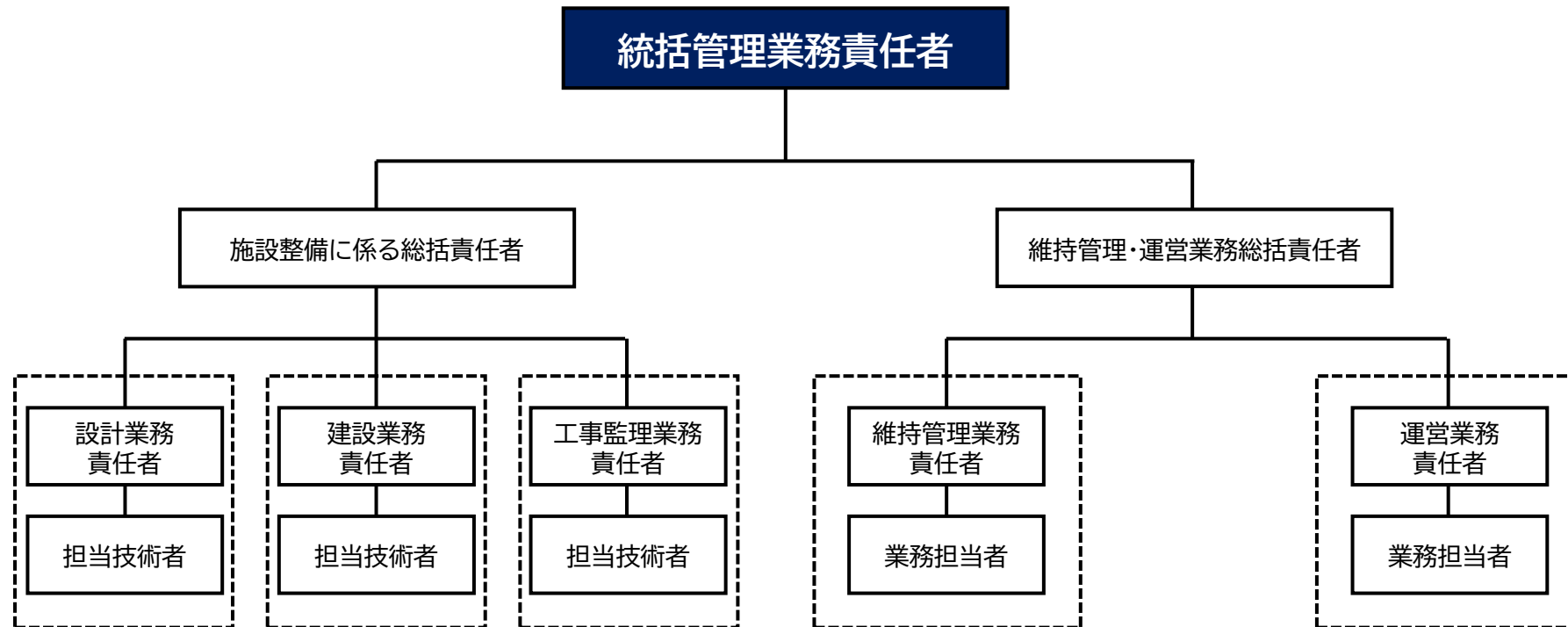
【多目的広場開場時間】

- 8時30分～21時とし、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※1

※ 1 子どもの利用が多い時間帯を考慮したうえで設けることが望ましい

＜業務実施体制、統括管理業務に関する条件＞

- 契約締結後速やかに**本事業全体を統括する統括管理業務責任者**（本事業全体のリーダー）及び各業務の業務責任者を選出・配置し、実施体制を構築
- 事業者は**統括マネジメント業務において事業全体の統括、マネジメント**を行う



本事業における業務実施体制

＜災害時の機能等に関する条件＞

要求水準書（素案）：p.28、p.29、p.41

【設計業務・共通事項】 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指定されていることから、**災害時の運用に配慮した計画**とする

【設計業務・接続道路】

- 西側道路（西用賀通り）と南側道路の2方向に4t車両が進入可能な出入口を設け、**災害時等における4t車両の通り抜けが可能**な計画とする（ただし、南側道路への通り抜けが困難な場合、西側道路から、北側道路若しくは 東側道路へ通り抜ける計画も可能とする）
- 体育館南側には**10 tトラックを横付け可能な空間**を設ける

【設計業務・体育館の配置】

- 災害時の物資集積場所として活用することから、**体育館西側の車寄せに10tトラックが横付け**でき、**車寄せからアリーナへ直接資材搬入**できる計画とする

＜災害時の機能等に関する条件＞

要求水準書（素案）：p.49、p.59

【設計業務・駐車場】

- 荷役作業のための**トラックバースを備えた荷捌きスペース**を大規模備蓄倉庫に隣接して計画する
- **4tトラックが荷捌きスペースまで進入**できる計画とする
- 駐車場と大規模備蓄倉庫の間に**数箇所大型シャッター**を設ける

【設計業務・防災広場】

- 災害時の避難活動・活動拠点として利用するため、**構造物※2は設置不可**
- ヘリコプターの発着に支障のない**空地を確保**

※2 マンホールトイレ等の防災に資する施設を除く

＜災害時の機能等に関する条件＞

要求水準書（素案）：p.83、p.97～98

資料13 震災時タイムライン、資料14 風水害時タイムライン

【維持管理業務】

- ・ 災害時には「震災時タイムライン」「風水害時タイムライン」に基づき対応すること

※「震災時タイムライン」「風水害時タイムライン」では、適用の前提条件として以下を規定する。

本区と事業者とで、**災害時対応に使用する公園施設の範囲や双方の役割等を定める「災害時協力協定」を別途締結**すること

- 「災害時協力協定」は事業者決定後、両者協議のうえ定めること

＜地域との連携に関する条件＞

要求水準書（素案）：p.31

【設計業務・設計説明会開催】

- 設計説明会では**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

【運営業務・地域連携業務】

要求水準書（素案）：p.112～113

- 基本方針の実現において、区民・地域団体・地域住民・近隣施設と連携した多世代交流やコミュニティ形成のための**地域連携活動方針と、基本方針の実現に向けたロードマップの提案**を求める
- 具体的には、**地域や近隣施設との連携体制の構築、地域住民が公園運営に参画する機会の創出等**を行う「基本方針を踏まえた地域連携・魅力づくり業務」、**地域住民等で構成する会議体の設立・運営**を行う「地域住民等との連携体制の構築業務」を実施

<民間収益施設（付帯事業）に関する条件>

要求水準書（素案）：p.12、13

【費用負担の考え方】

- ・ 体育館内に設置する場合、**躯体の費用はサービスの対価に含む**

【許可条件】

- ・ 事業者の提案する日から 1 年間（更新は可とし、最長で事業期間終了日迄）
- ・ **世田谷区行政財産使用料条例（昭和39年3月28日条例第11号）に基づく使用料**を支払う

民間収益施設	参考金額	算定の基準とした規模※
体育館内の一部を活用	270 千円/月	使用面積：80 m ² （建築面積：4,100 m ² ） 体育館延床面積：13,300 m ² 建設費用：13,000 百万円
体育館外の一部の用地を活用	87 千円/月	使用面積：100m ² 敷地面積：31,000m ²

※ 令和 7 年 2 月 1 日時点での参考金額（算定基準日や提案に基づく施設の規模等によって異なる）

募集スケジュール

日程	内容
2月10日	実施方針(素案)等の公表
3月18日	事業者説明会の開催（本日）
3月24日	実施方針(素案)等に関する質問及び意見受付締切 実施方針(素案)等に関する個別対話受付締切
4月7日～11日	実施方針(素案)等に関する個別対話の実施
5月上旬	実施方針(素案)等に関する質問及び意見への回答、個別対話結果の公表
6月上旬	実施方針等の公表
9月中旬	特定事業の選定及び公表
10月上旬	募集要項等の公表
10月中旬 ～11月下旬	募集要項等に関する説明会 第1回質問受付締切、個別対話受付締切 個別対話の実施、質問・回答、個別対話結果公表
12月中旬	参加表明書及び資格審査書類の受付締切

日程	内容
2月中旬 ～3月下旬	募集要項等に関する 第二回質問受付締切、個別対話受付締切、個別対話の実施質問・回答及 び個別対話結果公表
5月下旬	提案審査に係る書類の受付締切
9月上旬	プレゼンテーション及びヒアリング
9月中旬	優先交渉権者の決定・公表
10月下旬	基本協定の締結
11月中旬	特定事業契約（仮契約）の締結
12月下旬	本契約の締結（建設工事請負契約の区議会の議決）

現地見学会のご案内

事業予定地へのアクセス



所在地：

世田谷区上用賀四丁目36番

【説明会会場からの移動方法】

- 世田谷区立教育総合センター
↓ (徒歩 約15分)
- 松陰神社前
↓ (バス※ 約20分)
- 関東中央病院前
↓ (徒歩 約3分)
- 集合場所

※東急バス 成城学園前駅西口行

事業予定地での集合場所等

集合場所：

上用賀四丁目広場（図中ピンク部）にお集まりください（出入口は西側となります）

集合時間：

16時00分

注意事項：

- ① 駐車場がございませんので、移動には公共交通機関をご利用ください
- ② グループ単位で見学いただきます
- ③ 足元が悪い場所がありますので見学時には十分お気を付けください
- ④ 近隣住宅等へご配慮いただき、事業予定地内ではお静かに願います（集合時、見学時等）



本日はご参加いただき
ありがとうございました