

第1回上用賀公園拡張事業審査委員会 会議録

会議の名称	第1回上用賀公園拡張事業審査委員会
開催日時	令和6年7月31日（水）午後6時30分～午後8時40分
開催場所	世田谷区役所東棟 東406会議室
出席者	委員 川崎委員長、水庭副委員長、鈴木委員、中林委員、永井委員、松橋委員、山崎委員 事務局 長谷川スポーツ推進部長、能勢拠点スポーツ施設整備担当課長、釘宮みどり33推進担当部長、高橋公園整備利活用推進課長 他
議題	1. 開会 2. 委員の委嘱・紹介 3. 委員長、副委員長の選任 4. 委員会各回の議事・日程（予定）等 5. 事業概要について 6. 議題 （1）実施方針（たたき台）についての審議 （2）要求水準書（たたき台）についての審議 （3）個別課題についての審議 7. 閉会
庶務を処理する課	スポーツ推進部拠点スポーツ施設整備担当課、 みどり33推進担当部公園整備利活用推進課

- 事務局 それでは定刻となりましたので、ただ今より第1回世田谷区上用賀公園拡張事業審査委員会を開始いたします。

始めに、開会に先立ちまして、世田谷区スポーツ推進部長の長谷川より、ご挨拶申し上げます。

- 事務局 皆様、本日はご多忙の中、上用賀公園拡張事業審査委員会にご出席いただき、誠にありがとうございます。本事業では昨年11月に基本計画を策定し、区として初めての官民連携手法であるDBO手法での整備を行うこととし、ただいま事業者募集に向けての実施方針等の策定に向けて取り組んでおります。本委員会においては、専門的かつ幅広い見地からご意見、ご提言をいただき、より良い公園づくりにつなげてまいりたいと考えております。委員の皆様には忌憚のないご議論をお願い申し上げます。

- 事務局 ありがとうございます。それでは、改めまして、第1回世田谷区上用賀公園拡張事業審査委員会を開催いたします。

皆様、本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。私は、世田谷区みどり33推進担当部 公園整備利活用推進課長の高橋と申します。本審査委員会の委員長選任までの間、進行役を勤めてまいりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

始めに本日の出席委員ですが、本日は委員7名中7名全員にご出席いただいております。お手元の【参考資料】上用賀公園拡張事業審査委員会設置要綱第6条によりまして、本日の会議は有効となりますことをご報告いたします。

また、議事録の作成等のため、本事業のアドバイザリー業務を委託しております、株式会社建設技術研究所の社員が同席しております。なお、記録のため委員会の内容を録音いたしますので、ご了承くださいますようお願いいたします。

次に、次第2、委員の委嘱・紹介でございます。まず始めに、この度、委員をお引き受けいただく皆様に、委嘱状を交付いたします。恐れ入りますが、交付は席上配付をもって替えさせていただきます。お手元にそれぞれ皆様の委嘱状がございますので、ご確認をお願いいたします。なお、区の危機管理監の永井委員につきましては、委嘱ではなく任命となりますので、委嘱状はございません。委嘱の期間でございますが、令和6年7月31日から令和7年6月30日までとなっております。審査委員会としましては、本日から特定事業の選定を行う来年6月下旬頃まで全3回の開催を予定しているため、来年6月末までの任期としております。公募の開始の際には、審査委員会と同一の構成員による「(仮称) 上用賀公園拡張事業 事業者選定委員会」を設置する予定です。次に委員の皆様をご紹介します。お手元の【資料1】「委員名簿」をご覧ください。

ください。あいうえお順にご紹介させていただきます。ご紹介の際、委員の皆さまは一言ご挨拶をお願いします。

中央大学 総合政策学部 教授 川崎 一泰委員です。

鈴木法律事務所 弁護士 鈴木 良委員です。

東京都立大学 名誉教授 明治大学 研究・知財戦略機構 研究推進員 中林 一樹委員です。

世田谷区危機管理部 危機管理監 永井 秀明委員です。

拓殖大学 商学部 教授 松橋 崇史委員です。

東京農業大学 地域環境科学部 造園科学科 教授 水庭 千鶴子委員です。

日本大学 短期大学部 建築・生活デザイン学科 准教授 有限会社GAヤマザキ取締役 山崎 誠子委員です。

続きまして、事務局を担当するスポーツ推進部と、みどり33推進担当部の職員を紹介いたします。

まず始めに、先ほどご挨拶させていただきましたが改めまして、スポーツ推進部長の長谷川でございます。拠点スポーツ施設整備担当課長の能勢でございます。みどり33推進担当部長の釘宮でございます。そして、私が公園整備利活用推進課長の高橋でございます。以上のメンバーが事務局を担当いたします。よろしくお願いします。

次に、次第の3、委員長、副委員長の選任に入ります。委員長、副委員長の選任につきましては、本審査委員会設置要綱第5条の規定に基づき、委員の互選により定めることとなっております。どなたか自薦他薦はございますでしょうか。

○ 委員 関連分野の経験が豊富な川崎委員を推薦します。

○ 事務局 ただいま川崎委員の推薦がございましたがいかがでしょうか。

《異議なし》

○ 事務局 ご異議がないようですので、川崎委員に委員長の職をお願いしたいと思えます。

○ 川崎委員 承知しました。

○ 事務局 副委員長につきましては事務局より案をお示ししてよろしいでしょうか。水庭委員を副委員長として推薦したいと思いますがいかがでしょうか。

《異議なし》

○ 事務局 ご異議がないようですので、水庭委員に副委員長の職をお願いしたいと思います。

○ 水庭委員 承知しました。

○ 事務局 委員長・副委員長に関しては川崎委員長および水庭副委員長をそれぞれ選定

し、以降は川崎委員長より委員会進行を行っていただくこととします。川崎委員長、よろしくお願いします。

- 委員長 それでは、まず資料の確認と本日の流れについて、事務局より説明をお願いします。
- 事務局 それでは、はじめにお手元に配付いたしました資料のご確認をお願いいたします。

《資料確認》

次に本日の流れですが、お手元の次第をご確認ください。

現在、次第3、委員長、副委員長の選任まで進んでおります。本日はこの後、委員会各回の議事・日程の確認、事業概要についてのご説明、議題についての審議を予定しております。

本日の流れについては、以上でございます。

- 委員長 ありがとうございます。今、事務局からありましたが、次に次第4、委員会各回の議事・日程（予定）等について、事務局から説明をお願いします。
- 事務局 それでは、お手元の資料2「審査委員会・事業者選定委員会スケジュール(案)」をご覧ください。まず一番上の第1回審査委員会が本日でございます。本日の協議内容としましては、記載のとおり、事業概要のご説明、実施方針と要求水準書のたたき台についてご議論いただきます。次に、第2回審査委員会を11月下旬に開催予定です。第2回までの間に、区にて実施方針と要求水準書のたたき台について、事業者とヒアリング等の対話を実施し、それらを踏まえ、第2回の審査委員会では、実施方針と要求水準書の素案作成に向けてご議論いただき、令和7年2月頃に実施方針と要求水準書（素案）を公表予定です。その後は記載のとおり、実施方針と要求水準書（素案）をもとに事業者説明会や対話を重ねてまいります。この間の動きにつきましては、随時、本委員会へ情報提供いたします。令和7年6月頃に第3回委員会を開催し、特定事業の選定や事業者募集要項の策定等についてご議論いただく予定です。以降は記載のとおりとなりますが、令和8年7月より、事業者選定委員会として応募事業者の審査と選定に入ってまいります。議事と日程につきましては以上でございます。
- 委員長 ありがとうございます。ご説明いただいた委員会各回の議事・日程（予定）等についてご意見、ご質問等がありますか。挙手にてお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

《質問等なし》

- 委員長 次回の委員会にて要求水準書素案が議題となる予定のため、本日の委員会では、たたき台について忌憚のないご意見をいただきたいと思います。続いて次

第5、事業概要について、事務局から説明をお願いします。

- 事務局 続きまして、本事業の概要についてご説明いたします。お手元の資料3をご覧ください。ページ数が多いため、ポイントのみご説明いたします。始めに施設計画です。資料内のスライド右上にページ番号を付けております。2ページをご覧ください。所在地は、世田谷区のほぼ中心部に位置しています上用賀4-36番、その他の用途、面積等は記載のとおりです。次に3ページの計画の概要ですが、本事業は都市公園内に防災機能を有する体育館を、官民連携手法であるDBO方式で整備するもので、記載のような機能等の整備を事業者に要求していく計画です。

4ページをご覧ください。本計画地東側には平成28年に開設した約1haの区立上用賀公園がございまして、本計画は既存公園を拡張整備する事業となります。既存公園を含め元は国家公務員宿舎があり、一帯を区の計画に基づき取得し、令和2年3月に基本構想を策定しました。5ページから7ページには区の計画を記載しておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

次に9ページですが、昨年度より、計画策定に向けた区民ワークショップ等を開催し、周辺住民を含めた区民意見を伺いながら基本計画を策定しました。以降は、その基本計画の内容を抜粋したものとなりまして、順次ポイントをご説明してまいります。

11ページでは整備のコンセプトをお示しし、12ページで3つのゾーニングをお示ししています。今回の要求水準書の策定にあたっては、ゾーニングや体育館の諸室等を確定させた上で事業者の公募を行う予定です。13ページに各ゾーニング別の導入機能、14ページに配置の考え、15ページに東側の既に開設している公園内の施設等を記載しています。

18ページには、今回の事業で大きな割合を占めます体育館の概要について記載しており、ここでもある程度の配置等を決めている形となっています。20ページ、21ページで体育館に隣接した多目的広場について記載しており、多目的広場は21時までの運用や近隣に配慮し遮音フェンスを設置すること等を定めています。

22ページ以降に駐車場や防災機能について記載しています。23ページから25ページでは、防災計画について記載し、体育館の地下に2千㎡の防災備蓄倉庫の設置や物資輸送拠点としての活用、西側に隣接する関東中央病院との連携等を検討してまいります。

26ページに本事業の概算事業費を記載していますが、基本計画策定時で、117億8千万円を見込んでいます。

次に事業内容についてですが、改めて今回の整備運営施設について、28ページに記載しています。本事業では、29ページのとおり設計、建築から維持管理、運営等

で構成され、30ページに記載のとおり、DBO方式で実施してまいります。その他、31ページ以降の事業者の収入やスケジュール等については、記載のとおりです。

ご説明につきましては、以上です。

- 委員長 ありがとうございます。ただいまご説明いただいた事業概要についてご意見、ご質問等がありますか。挙手いただければと思います。いかがでしょうか。
- 委員 既開園区域の面積はどの程度になりますか。
- 事務局 約10,000㎡となります。拡張部分と合わせると約41,000㎡です。
- 委員 防災拠点として謳っていますが、敷地への出入りの道路が狭いのではないのでしょうか。道路拡張や敷地のセットバック等の予定はありますか。
- 事務局 その予定はありません。体育館の出入口部分では、車両が滞留できるようなスペースを確保する予定です。

災害時には北側道路からアクセスできるよう検討すべきという意見もあるため、要求水準書にて検討していきたいと考えます。また、緊急車両はすべての入り口から進入可能となるように検討していく方針です。

- 事務局 西用賀通りは車道の幅員が6mほどで狭くなっているため、災害時は北側から大型車両を進入させることを想定しています。
- 委員 西用賀通り沿いの関東中央病院は災害拠点病院となります。災害時の公園での活動は、世田谷通りからのアプローチをメインとしなければ、難しいのではないのでしょうか。
- 事務局 関東中央病院は建て替え予定であり、本事業の基本計画内容を病院側に共有しています。病院側もそれらを踏まえて動線を検討していると把握しています。
- 委員長 車両動線については民間事業者に提案を求めるのでしょうか、区にて指定するのでしょうか。
- 事務局 基本計画を策定しているため、それらをベースに民間事業者に提案を求める形を想定しています。
- 委員長 動線上には建築物や樹木は配置できません。敷地内の配置を含めて事業者に提案いただく場合、防災拠点としての位置づけや、どの程度の輸送力を求めるのか、要求水準書にて明記することが必要となります。
- 委員 既存の街路樹はどのようにする予定でしょうか。
- 事務局 既存樹林は可能な限り保全する方針です。西用賀通りの桜は区のシンボルとなっているため、景観は重視し、最小限の伐採に努める方針としています。
- 委員 事業予定地は高低差が見られ、なるべくバリアフリーに配慮する必要があります。体育館を地下化し高さを低く抑えていますが、高低差があることは災害時の物資

輸送の際に不便となる可能性があります。2～3 mの高低差があることへの対応策は検討しておくことが必要となります。

- 事務局 地区計画の変更を検討していますが、体育館の高さは平均地盤面から19 mの高さまでという規制があります。

また、北側には戸建て住宅やマンションがあるため、近隣配慮も必要となります。

- 委員 関東中央病院との連携とは、事業期間中にSPCが関東中央病院との連携を行うような想定でしょうか。他事例では、連携協定の締結を義務付ける場合もあります。
- 事務局 災害発生時の初動期は区とSPCがやり取りを行いながら対応する予定です。初動の対応が終わった後は、災害対応は基本的に区で行う予定です。SPCが直接対応を行うのはあくまで初動の部分のみという想定をしています。
- 事務局 避難誘導などはSPCも行いますが、その後の72時間の救護活動や物資搬送は区にて行う想定です。
- 事務局 7月末に区と関東中央病院の母体組織である公立学校共済組合とで包括協定を締結しています。詳細は各医療関係の所管部署と対応を検討していくことになります。

- 委員 上用賀公園を広域避難場所として位置づけているという記載がありますが、大規模な都市火災が発生した場合の避難場所となるはずではないでしょうか。

体育館は避難所として活用できないのであれば、区民に対して明確にそのことを示すべきではないでしょうか。大規模火災が発生した場合、桜丘や経堂の方面は密集市街地のため、上用賀公園は仮設住宅の建設地となる可能性があります。

また、2～3か月先を見据えた長期的な災害対策を検討すべきです。仮設住宅を建てない場合でも、自衛隊の2～3週間の活動拠点となる可能性があります。その後、ライフラインの復旧に伴う資材置き場として、長い場合は半年程度の使用を要請される可能性もあります。したがって、樹木や施設の配置を、平時だけではなく災害時の動線を見据えてシャドウプランを検討することが必要となります。

豊島区の防災公園は、物資の供給拠点として活用するうえで大型トレーラーの動線を予め定めており、芝生が傷まないような処理を施しています。大型トレーラーの動線は一筆書きで一方通行となるようなものを検討すべきではないでしょうか。

- 委員長 ただいまの指摘は、主に区としての検討事項となると考えます。
- 事務局 ご指摘の意見を防災担当課に共有のうえ、要求水準へ反映するかどうかも含め検討したいと思います。
- 委員長 官民連携事業のポイントは、有事への対応を可能にしつつ、平時に有効活用できるようにしておくことではないでしょうか。例えば防災倉庫も、単なる倉庫であ

れば30年に一度使うかどうかというものを設置することになりますが、可能であれば平時は民間事業者の施設とし、有事には中身を入れ替える等の活用の仕方を検討する必要があります。災害時のみを想定するのではなく、平時・有時の両方で利用者の利益となることを前提とした機能を検討していくことが重要ではないでしょうか。

事業費については、現時点では検討中という認識でよいでしょうか。

- 事務局 建物のZEB化に要する費用や物価上昇分を、資料に示す金額に今後加算する予定です。
- 委員 災害時の活動を民間事業者に要求する場合、平時とは全く異なる活動を求めることになります。その費用は別途区から支払うのでしょうか。また、備蓄倉庫からどのように物資を搬出するか、事前に検討すべきと考えます。

また災害時の国からの支援物資の在庫管理・搬出は、区が自ら行うのでしょうか。平時の管理を行っている民間事業者から、在庫管理者を区に切り替える場合、膨大な量の物資の出し入れの管理ができるようなシステム管理が必要となります。平時にどこまで民間事業者に対応してもらうのか、アイデアをもらう必要があります。

- 事務局 平時・災害時の在庫管理は区で担っていく方針です。
- 事務局 担当課からは物流事業者のノウハウを活用する検討をしていると聞いており、事業者とうまく連携して対応していくことになります。
- 委員 災害発生時は、被災地へ直接物資を送り込むのではなく、近隣の物流倉庫の人手や施設・システムを一括で借上げて活用することになります。

物流のヘッドクォーターを上用賀公園とするなどを含め、区内全体の各物流拠点を包括的に運用できるようなシステムを事前に想定しておく必要があります。区で物資の在庫管理に対応する、というのは親システムを含めて、区全体の中で上用賀公園にどのような機能を配置するのも検討する必要があります。

- 委員 災害時の物流システムに関して区にて計画を検討中であり、現在はトラック協会や物流会社と協定を締結しています。上用賀公園の体育館に設置する備蓄倉庫2,000㎡を備蓄の拠点として位置づけ、各避難所へどのように物資を搬送するかを検討しているところです。

公園については、ヘリコプターの緊急離発着場として活用可能とし、関東中央病院と連携することになります。関東中央病院の建て替えにあたっては、世田谷通りから直接進入できるような動線を検討していると聞いています。災害時の公園の活用方法や、緊急車両の集積場所等については、現在区にて検討中です。

- 委員長 区の防災計画に係る事項は区にて検討していただくことがよいでしょう。施設配置については早い段階で決定する必要があるため、区で整理いただきたいです。

本事業の要求水準では民間事業者にはどのような防災対応を求めるのでしょうか。災害時対応について要求が過剰となる場合、民間事業者としても対応が難しくなります。

- 事務局 区として防災関連の考えを固めたうえで、区として求める部分と、民間事業者の提案に委ねる部分を整理していきたいと考えます。
- 委員 地下駐車場の横に備蓄倉庫を設置して物資を保管する場合、そこが空いた場合は再度空いた倉庫に物資を保管するのでしょうか、アリーナの床を使うのでしょうか。駐車場ではないところから物資を出し入れするのでしょうか、それとも駐車場から出し入れするのでしょうか。

駐車場からの物資の出し入れの場合、どのようにして地下から地上まで物資を運搬するのでしょうか。災害時にも使いやすい体育館となるような検討が必要と考えます。

- 委員長 体育館内部の諸室等について、民間事業者へどの程度提案を求める想定でしょうか。例えば、レストラン・物販等の規模には指定はありますか。
- 事務局 諸室規模の条件は、会議資料に掲載している面積程度の提示を想定しています。面積や収容人数が明記されている諸室に関しては、ある程度規模が決まってしまうこととなりますが、それ以外は民間事業者の提案としています。
- 委員長 他にないようでしたら、次第の6、議題に入りたいと思います。(1)実施方針(たたき台)について、事務局より説明をお願いします。
- 事務局 それでは、実施方針の概要についてご説明いたします。お手元の資料4-1をご覧ください。

4 ページ中段(3)事業方式について、イメージ図を掲載しております。特別目的会社SPCの設立は必須とした上で、基本契約、設計、建設、工事監理契約を応募グループ内の各企業と、維持管理・運営契約をSPCと締結することを予定しております。5 ページ(4)ですが、事業期間は基本契約締結から令和33年3月31日まで、公園の全体開設から20年間を予定しています。

4、事業対象施設についてです。施設を公園と公園内の体育館等の施設とした上で、スポーツ機能、広場・緑地機能、防災機能の3つの機能に分類しております。

次に6 ページの5、民間事業者の募集及び選定等の流れです。優先交渉権者の選定の基本的な考え方として、公募開始までに優先交渉権者選定基準や募集要項などの検討を審査委員会で行い、公募後に事業者の提案内容の審査を選定委員会で行います。選定委員会の委員は審査委員会と同一にすることを基本に考えており、提案の審査は、各業務の提案内容と価格の審査により行います。

続いて7 ページ、事業契約までの流れです。令和7年の2月に実施方針(素案)等

の公表後、募集要項の公表、事業者との個別対話を行い、提案書類の審査、基本協定締結、区議会の議決、までの流れです。

最後にリスク分担についてです。8ページをご覧ください。帰責性に応じて区と事業者間でリスクを分担しております。昨今の物価の急激な上昇を踏まえ、24、25の物価変動リスクを適正に負担することが重要であると認識しております。また、プロフィットシェアリング、ロスシェアリングは行わない予定ですので、60、61の需要変動リスクについては事業者側の負担としております。

ご説明につきましては以上です。なお、詳細につきましては、概要版でないものをお手元に資料4-2として配付しておりますので、そちらも後ほどご参照ください。

- 委員長 ありがとうございます。ただいまご説明いただいた実施方針（たたき台）についてご意見、ご質問等がありますか。挙手にてお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
- 委員 スキーム図について確認します。整備に関する各業務を個別に契約する形になっているが、事業全体の責任の連帯はどのように想定しますか。例えば、設計業務の瑕疵があった場合、他の整備事業者はどのような対応になるのでしょうか。
- 事務局 詳細は今後の検討となりますが、区と応募グループ間で基本契約を締結する予定であり、その中で施設整備に関しては連帯で責任を負うということを定める方針です。ただし、各個別の契約内容は今後の検討内容となっており、SPCへの出資形態含め今後整理していきます。
- 委員 応募グループは、施設整備に関わる企業までのことを指すのでしょうか。維持管理・運営を担うSPCは今回の契約相手にはなっていないということでしょうか。
- 事務局 SPCは応募グループ企業が出資し、SPC設立後は区とSPC間で維持管理・運営に関する契約を締結することになります。DBO方式であることから、それぞれの個別の契約を基本契約によって束ねるような形態となります。応募グループ内の事業者が一体的に事業を実施するという認識をいただいて問題ありません。
- 委員 スキーム図によるとSPCが応募グループから別途作られるものになっているように見えますがこの理由はどのようなものなのでしょうか。
- 委員 専門的な話になりますが、SPCを設立するのは優先交渉権者として選定されてからとなるので、応募時点ではSPCは存在しておらず、事業者は応募グループという形しか取ることができません。事業者選定後にSPCを設立することになり、これらに出資する維持管理・運営企業が主な構成員になります。

施設整備完了後も、施設整備の担当企業が事業期間内にどの程度の責任を負う設定とするのかは、別途議論が必要となります。

- 委員 事業期間が20年となっている根拠は説明可能でしょうか。例えば、事業者の提案であるのか、行政の維持管理の標準的な期間が20年であるのかなど、明確な説明ができるかといえます。
- 事務局 同種事業の他事例を踏まえ事業期間を設定しています。同種事業では15年や20年が多く、またサウンディングの結果としても事業期間が長期の方が事業計画の見立てを立てやすいという意見がみられたことも理由です。
- 委員 官民でwin-winとなる事業期間が20年間である、という説明ができるかといえます。
- 委員長 事業期間が短い場合、事業者において安定的な雇用につながらないという面があり、安定的な雇用を確保するうえでは15年や20年というのが一般的には言われています。

また、事業期間を長期としたほうが、事業に対する事業者の責任も確保できると考えられます。

- 事務局 一つの目安として、都市公園法の改正によりPark-PFI制度が導入され、設置管理許可の期間が10年だったものが最長で20年まで延長されることが認められました。今回はPark-PFI事業ではないが、20年間の事業期間というのはこの点を参考にしてしている部分があります。
- 委員 防災機能として防災広場の整備が示されていますが、公園部分にどのような防災機能を持たせるのかを検討すべきと考えます。ヘリポートを作るのであれば、防災広場ではなく、ヘリコプターが離発着できるような空間を確保することが公園に求められる防災機能です。防災機能については、事業者に対してももう少し具体的に区の考えを示す必要があります。
- 委員長 ご指摘の点は、要求水準に関する議題に関連する部分となります。他はいかがでしょうか。では、続いて要求水準書の概要について説明をお願いします。
- 事務局 続きまして、要求水準書の概要についてご説明いたします。お手元の資料5-1をご覧ください。こちらページ数が多いので、ポイントのみご説明いたします。本事業全体を（1）から（5）に分類しております。次に2ページの設定業務の中の共通事項についてです。

（1）の全体配置計画では、基本計画に基づきゾーニングや園内の導線の配置を定めております。（2）ではユニバーサルデザイン、（3）では周辺環境、地球環境への配慮について定めております。3ページ②に記載のとおり、体育館については再生可能エネルギーを除く、エネルギー消費量50%以上の削減に適合させるZEB Readyの達成を必須としております。続いて（4）防災安全計画の考え方です。②で

は災害時の避難所機能等の充実として事業予定地が緊急輸送道路である世田谷通りに面していること、広域避難場所としても指定されていることに配慮した計画とすることを定めています。アリーナと地下の大規模備蓄倉庫については災害時の物資集積、搬送の拠点として活用し、公園エントランスはボランティアの活動拠点、防災広場等の公園内の広場については警察等の活動拠点とすることを想定しています。

続いて設計業務のうち建築に係る部分です。4ページをご覧ください。都市公園法上の関係から断面ゾーニング（参考）のとおり、1階と地下1階を建築申請上は地下扱いとなる想定です。地下に大規模備蓄倉庫と駐車場を設け、1階にアリーナを配置することとします。その他、詳細についてはaからfに記載のとおりです。次に公園部分の設計についてです。7ページをご覧ください。②多目的広場ですが、基本計画においてフットサルコート2面程度の広さとし、近隣に配慮し防音フェンスを設置予定です。

8ページの運營業務です。施設運營業務では、予約システムとして、区が使用している「けやきネット」を活用することとします。地域連携業務では、住宅街にある公園という点を踏まえ、日頃の運営から近隣等と協力した体制を構築することを求めてまいります。9ページでは、事業のそれぞれの段階での行政と事業者の役割等を記載し、公園協議会等の会議体の設立も検討してまいります。

10ページ（3）ですが、自主事業として民間のノウハウを生かし施設を有効活用した事業実施を求めてまいります。また、民間収益施設としては、11ページのとおり、体育館内での飲食の提供を必須とし体育館外は任意としています。要求水準書の概要のご説明は以上となります。

- 委員長 ただいまご説明いただいた実施方針（たたき台）についてご意見、ご質問等がありますか。いかがでしょうか。
- 委員 整備方針について、防災機能に関する記載は平時の利用を主に想定しているものになっていますが、災害発生時の具体的な対応について記載する必要があるのではないのでしょうか。要求水準書p.26（2）の「避難所」は「避難場所機能」とします。避難所とは、生活する場所のことを指し、避難場所に複数日滞在することになる場合、最低限必要なものはトイレとなります。数千人が利用するのに必要な仮設トイレ数等、緊急避難者が生活する場合に最低限必要となる設備を検討する必要があると思います。

また、マンホールトイレと記載がありますが、具体的にどのように使用するのかを想定する必要があるのではないのでしょうか。

要求水準書に記載されているのは避難所の話が主になっている印象があります。例

えば体育館の浴室等の諸室であれば、ボランティアの活動拠点として数週間使用することになります。

災害の避難者が一晩滞在するのに必要なもの、その後の避難者の復帰のために必要なもの等、発災後のフェーズ別に対応を想定する必要があります。

ヘリポートとしての活用を想定する場合も、空路・着陸箇所に人が立ち入らないような空間設定が必要であり、その上でボランティアや緊急対応等の活動拠点を考える必要があります。災害発生時の公共スペースの利用プランを、フェーズごとに検討する必要があるのではないのでしょうか。

- 事務局 それらを検討したのち、事業者に担っていただく範囲を整理していくことになります。所管課にも課題認識はありまして、ご指摘の内容を共有の上検討していきたいと考えます。
- 委員 「災害時」とひとことに記載していますが、災害中・直後・復旧時という最低3つのフェーズで、どう活用するかを提案してもらうことが必要ではないのでしょうか。
- 委員長 区へおうかがいしますが、それらの災害対応は民間事業者で対応可能なのでしょうか。防災に係る計画は区で策定するとして、民間事業者にはどこまで対応を求めるのでしょうか。
- 事務局 夜間の常駐管理は想定していないため、災害時の夜間は区対応を想定しています。昼間については、利用者の安全確保・避難誘導を民間事業者に担っていただきたいですが、どの範囲まで対応を求めるのかは人員体制を含め検討しなければならないと考えます。どこまで民間事業者へ要求するのかは今後検討の余地があります。
- 事務局 ハード面については、フェーズごとの使い道が異なることに対応できるような施設整備をしてもらうような記載を検討していきます。
- 委員長 本事業は防災に重点を置いているのでしょうか。
- 事務局 区長には、平時・災害発生時にはリバーシブルに使えるようにするという意向があります。どちらを優先するというわけではなく、平時・災害発生時とも重点を置いていきたいと考えます。
- 委員長 災害時対応を民間事業者に要求する事例はありますが、各フェーズでの対応を事細かに民間事業者に要求しても、提案は出てこないのではないかと考えます。
どのような災害を想定するかによって対応は異なるため、民間事業者は発生したことに對して柔軟に対応するということになります。平時利用の際には利用者の憩いの場としておき、有事の際にどのように利用するかを検討すべきと考えます。
- 事務局 区として民間事業者に担ってもらうことを期待する事項が様々生じることが想定されますので、どの程度の内容を要求水準へ盛り込むのかを整理していきたい

と考えます。

- 委員 「区民が公園を使うのは、広域避難場所として開放した場合のみであること」「緊急物資の運搬で大型トレーラーが出入りするため、区民の避難所はこの体育館ではなく小学校である（体育館は避難所としては使用しない）」というような、区として上用賀公園をどのような防災拠点として利用していくのか、防災なら何でもありではなく、どのような点に特化するのかを明示することが必要です。拡張区域へかまどベンチは不要ですが、マンホールトイレは必要であると考えます。

- 事務局 隣接して既開園区域があるため、拡張区域とは災害時の役割を住み分けていくことを検討しています。かまどベンチを設置する場合は、既開園区域を想定しています。

- 委員 既開園区域は、今回のDBO事業の範囲外となるのでしょうか。

- 事務局 どこまで既開園区域をDBO事業の範囲（維持管理・運營業務段階）に含めるのかは検討段階です。

例えば、現在の既開園区域は夜間開放をしていないため、事業者には非常時の開門閉門の業務を任せることを検討しています。基本的には施設整備から維持管理・運營業務まで対象とするのは拡張区域として、既開園区域の業務を部分的に事業者担っていただく想定です。

- 委員 同じ公園だが既開園区域と拡張区域で別の扱いとなることについて、区民が納得してくれるかどうか。昭和記念公園では、火災発生時に公園に逃げ込もうとしたときに、閉門されていたというケースがありました。

- 事務局 現状では町会に公園の鍵を管理していただいているため、町会の方がいけば対応していただくということになります。

- 事務局 要求水準書案には、既開園区域の鍵の管理を含んでいます。

- 委員 区の防災管理の考え方として、平時・災害時にそれぞれどのように使うのか明示する必要があります。維持管理・運営の段階では、過大な要求とならない範囲で、災害時に民間事業者によってほしいものを示すべきと考えます。

- 委員長 要求水準については、最低限求める内容を示すことになります。それを超える提案については加点の評価とします。

- 委員 公園をリバーシブルに利用していくことについて、どのように要求水準書に記載するのか検討が必要と考えます。

リスク分担に関して、災害時の売り上げ変動は事業者負担となるという設定になっています。リバーシブルな利用を求めるのであれば、災害時のリスクが事業者負担となるのは現実的ではないのではないのでしょうか。自主事業や民間収益施設については

各事業者からノウハウに基づいて多様な提案が出てくる部分であるため、防災対応として求める部分とのバランスに考慮する必要があります。

- 委員長 災害時のリスクは不可抗力としての位置づけとし、基本的には区と民間事業者とで分担することとなります。
- 委員 指定管理者に対して指定管理料を支払うという意味においては、災害状況下で一定程度の防災機能を担っていただくということに対して対価を支払うこととなります。一方で、災害状況下で、需要減により利用料金等が減少することにより逸失利益が生じた場合、その部分も不可抗力によるリスク分担の対象とみなして公共側が対応するのかは議論が必要であると考えます。

従来の考えでは物損については不可抗力によるリスク分担の対象とみなして公共側が負担するケースが多いですが、本件において、逸失利益についてはどこまで考慮すべきかどうか、明確に意識して議論する必要があります。

- 委員長 その点は重要な議論です。コロナ流行時に同種の課題が各所で生じており、自治体毎に異なる対応をしていました。

この点について事業者には不利な条件としてしまうと、参画してくれなくなることが予想されます。事業者もボランティアではないため、必要なコストを確保する必要があります。同じだけ要求するのではなく、かかった費用は区で負担するということがよいのではないのでしょうか。

- 事務局 区では災害時の連携協定を締結している事業者がおりまして、この場合は区が実費負担している例があります。これらの運用も参考にしつつ、本事業の対応方針を検討したいと考えています。区としてはきちんと負担するという方向性で検討しています。
- 委員長 防災倉庫も平時活用できるようにしてはどうでしょうか。倉庫を平時に使用しながら、消耗品等は常にそこに備蓄されている状態としておき、いざとなればそれを持ち出せるという状況が最も効率的な運用ではないのでしょうか。
- 委員 そのような議論の内容や、事業概要の p.23 に記載されている内容を要求水準書にて記載すべきであると考えます。①～⑤は拡張エリアで整備すべきもので、⑥は既開園区域で行うものであると考えます。

また、復旧工事の際に上用賀公園を使用するかどうか記載されていません。復旧工事の時には警察・消防・自衛隊も撤収しているため、それ以降にこの場所を使えないようにしておくのは勿体ないのではないのでしょうか。

p.24 では大規模備蓄倉庫と輸送拠点の記載に関して、アリーナの 1F で物資の出し入れを想定した場合、病院側からアリーナの出入り口には段差があり、トレーラ

一は広場側からしか進入できない動線になります。それに対して地下の大規模倉庫は、西用賀通側からしか進入できず、内部に階段はありますが、物資を階段で運ぶのは難しいと考えます。物資の出し入れを考えたときに、大規模備蓄倉庫の動線とアリーナに出入りする動線では高さが異なっていることを前提として考えるべきと考えます。

また、防災備蓄倉庫の面積として食料等 1,000 m²・テント等 500 m²・段ボールベッド 500 m²となっていますが、これら物資が出払った後の活用方法はどのように想定していますか。能登の事例では、緊急応援の人員の宿舎として活用していました。防災備蓄倉庫と物流拠点とは別空間であり動線も別とする想定であれば、その点は明示しておくべきと考えます。

事業概要の p. 3～24 に記載している内容を整理したうえで、要求水準書の p. 26（2）に反映しておけば、災害対応として求める内容が明確になると考えます。

- 委員長 要求水準については次回の委員会で具体的に協議する予定です。また、区側で考えるべき防災関連の大枠の話をこの事業の中でどこまで要求するのかということは、区にて整理いただきたいと考えます。
- 委員 p. 31 の発電に関する要求水準について、どのような方法でどのくらいの時間使用できるような電源を確保する想定でしょうか。
- 事務局 要求水準書（たたき台）に記載のとおり、自家発電装置は 72 時間を予定し、化石燃料の備蓄も想定しています。太陽光パネルの設置は事業者提案とする方針であり、提案をしてくる事業者も多いと想定しています。
- 委員長 他にないようでしたら（3）個別課題について事務局より説明をお願いします。
- 事務局 それでは、資料 6 をご覧ください。先ほど要求水準書のたたき台の概要をご説明いたしましたが、その中でも、現時点で優先的に本委員会にて個別にご意見を伺いたい事項について、個別課題としてお示ししました。大きく 3 点ございます。

1 点目が住民意見の反映についてです。これまで区では基本計画策定までに近隣住民を含め、住民意見を反映してまいりましたが、今後、設計段階でも住民意見を聞いてまいります。その際、様々な要望が出されることも想定されますが、金額や工期に影響しない範囲で住民意見を取り入れたいと考えています。1 ページ下にありまして、地域住民のより多くの意見を反映することができる事業者を選定するための要求水準、選定基準等の考え方、作成方法についてご意見をいただきたいと思います。

- 委員長 設計段階で、事業者と住民意見とが意見交換を行う事例はありますが、設計の内容自体を変更していくのは難しいのではないのでしょうか。基本構想・基本計画の段階で住民の意見を反映しており、その内容が実施方針・要求水準の内容に繋がって

いるはずなので、それを逸脱することは受け入れられないと考えられます。

ワークショップ等によって公園利用促進のためのイベント企画に関しては、民間事業者はノウハウを持っているため提案として出てくることが多いです。このような提案を自主事業で要求するのが望ましいのではないのでしょうか。

健康増進や認知症予防、筋力トレーニング等、民間事業者はノウハウを持っているため、施設の利用促進に繋げることがよいと考えます。諸室の変更の対応を事業者に要求する場合、可変式の壁とする要求は可能ではないのでしょうか。諸室の利用を柔軟に変更できるような設えとすることは、むしろ要求すべきと考えます。

- 事務局 住民説明会において、事業者決定後に設計業務が開始することから、工事の前に図面を確認したいという意見が参加者から出ています。要求水準書通りに設計を進めた上で設計図を住民に提示した場合、そこで住民から生じた意見を設計に反映できるのかがポイントとなるという認識です。
- 委員長 対応可能な部分とそうでない部分があるのではないのでしょうか。高さの変更等は難しいと考えます。
- 事務局 可能な部分と不可能な部分がある中で、住民との関係を構築し、不可能な部分についてはきちんと説明をする努力をしてもらえるような事業者を選定することが必要になります。
- 委員長 住民とコミュニケーションをとってもらうことが重要となります。
- 委員 練馬区の美術館の整備の際には、事業者選定のコンペにおいて、住民ワークショップを交えながら施設整備を進めた実績を示させていました。今回の事業においても、住民意見を取り入れながら設計を進めた実績に基づき、どのようなことができるかを問うことでよいのではないのでしょうか。

実績を見れば、完成した施設の良し悪しも判断できる部分もあるので、実績を書かせることで対応できるのではないのでしょうか。

- 事務局 会議終了時刻の都合上、二点目の公園協議会について、三点目の履行の質の確保については次回委員会での議題とすることでよいのでしょうか。
- 委員長 次回の議題と合わせて説明いただくこととします。その他確認等がありますでしょうか。
- 委員 現地見学や現地写真撮影を行うことは可能でしょうか。
- 事務局 対応するようにします。候補日を委員全員に共有し日程調整させていただきます。都合の調整が付かない場合は、個別にでも対応可能です。
- 委員 防災関連の話題に関して住民参画を検討すると收拾がつかない可能性があります。「この公園は広域避難場所として指定し、その後は防災拠点として使う」という

ことを区として示すことでよいのではないのでしょうか。もし住民参画を検討するのであれば、既開園区域の方で、平時にどのように活用するかということを議題とすることが良いと考えます。

- 事務局 平時利用について住民意見を貰いながら、災害時の活用方法については区としての意図を明確に示すこととします。
- 委員 災害時の活用方法を理解してもらったうえで、平時の活用方法を議論してもらうことが良いと考えます。豊島区の防災公園では、備蓄倉庫の物資の搬出後、空になった倉庫は遺体安置所として使う想定になっています。上用賀公園において、動線が異なっているということは、そのような活用方法の可能性があるのではないのでしょうか。そのように活用する場合、空調設備等を整備する検討が必要となるため、区として考えていただく必要があります。
- 事務局 災害時のゴミの一次集積場所として活用する想定もあります。
- 委員 むしろ今回は、地下にある防災倉庫であるため、一般の目に触れないという部分もポイントになります。
- 委員長 よろしければ、以上で本日の会議を終了いたします。委員の皆さま、貴重なご意見をいただき、また円滑な会議の運営にご協力いただきましてありがとうございました。進行を事務局に戻します。
- 事務局 委員の皆さまには貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。次回審査委員会までに、本日いただきましたご意見を基に、実施方針、要求水準書を修正し、皆さまにお送りいたします。次回審査委員会については11月下旬を予定しています。あらためて日程のご調整等をご案内します。

以上で第1回上用賀公園拡張事業審査委員会を終了します。本日はどうもありがとうございました。