

## 世田谷区立上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設整備事業 事業概要書

## 1. 事業名称

世田谷区立上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設整備事業

## 2. 事業の背景

## (1) 公園全体の背景

世田谷区(以下、「区」という。)では、旧衆議院速記者養成所跡地を公園として取得し、平成24年～26年度の3年間にわたって住民参加型の公園づくりを進め、平成28年3月に約1haの公園として上用賀公園(開設済区域)が開園しました。

上用賀公園(開設済区域)の隣接する国家公務員宿舎用賀住宅跡地(以下、「事業対象地」)は、上用賀公園の拡張用地として取得し、世田谷区基本計画において「国際スポーツ交流の軸」、みどりの基本計画における「みどりの拠点」、生きものつながる世田谷プラン(生物多様性地域戦略)において「生きもの拠点」に位置付けられ、「広域避難場所」は都震災対策条例第47条第1項に基づき、指定されています。

## (2) 上用賀公園拡張事業の基本的な考え方

## みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

既存のみどりを保全し、馬事公苑・東京農業大学から続く「みどりの拠点」をひろげ、野鳥や昆虫が生息し、生きものや植物などを通して、四季を感じることができ、誰もが心地よく過ごせる空間を創出します。

また、この地域が谷沢川の水源地のひとつであることから、みどりとみずを保全するため、地形や自然を大切にしたい公園づくりに努めます。

## スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を契機に、スポーツを中心とした多目的に区民が活用できる施設として、区民体育大会など全区的なスポーツ大会が開催可能な体育館および、多目的に活用できる屋外広場を整備し、区民の健康づくりに寄与するとともに、障害者スポーツ推進への活用にもつなげていきます。

## 安全・安心の公園づくり

地域住民が安全・安心で快適な暮らしを営むため、広域避難場所であり、緊急輸送道路(世田谷通り)に接することも踏まえ、災害時等、緊急時の公園利用を想定したいつでも利用できる公園にするるとともに、平常時においても、周辺地域の防災・減災につながる公園とします。

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

### (3) スポーツ施設整備について

#### スポーツ施設の現状・課題

『世田谷区スポーツ施設整備方針』に基づく「拠点スポーツ施設」としての中規模体育館、グラウンドの整備が不足している状況を踏まえるとともに、東京2020オリンピック・パラリンピックを契機とし、障害者スポーツ推進への活用につながる施設整備が必要であると考えています。

#### スポーツ施設整備に向けた基本的な考え方

世田谷区立上用賀公園拡張整備事業の基本的考え方の「スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり」に基づき、区民体育大会など区民が参加する全区的なスポーツ大会の開催が可能で、障害者スポーツの推進に資する拠点スポーツ施設として、中規模体育館と多目的に活用できる屋外広場を整備します。

なお、整備にあたっては、既存樹木を保全し、災害時や平常時に、周辺地域の防災・減災機能の増進につながる施設となるよう、また、民間活力の導入についても検討していきます。

中規模体育館とは、全区レベルの協議大会等が開催可能なアリーナ面積を持ち、体育室など多目的にスポーツ可能な施設を併設する規模（現在の総合運動場・大蔵第二運動場と同規模）

## 3. 事業対象地の概要

図表 事業対象地の概要

事業対象地名	世田谷区上用賀公園拡張用地
所在地	東京都世田谷区上用賀4丁目36番
面積	約3.1ha 平成28年3月31日に開園した既開園区域（約1.0ha）は含まない
現況	国家公務員宿舎用賀住宅跡地
用途地域	準住居地域＋第一種中高層住居専用地域 事業対象地の過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域 中規模体育館の施設構成（観客席数等）によっては用途制限あり 対象区域は「上用賀四丁目地区地区計画」に指定区域内
建ぺい率	60% ただし、都市公園であるため都市公園法上の建ぺい率の制限を受け、最大12% 都市公園内の建ぺい率の算出は既開設区域と一体で計算
容積率	200%（容積率の算出は既開設区域と一体で計算）

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

#### 4. 事業条件 (予定)

##### (1) 導入機能

整備施設	導入機能	条件
スポーツ施設	中規模体育館	全区レベルの競技大会等が開催可能なアリーナ面積を有し、体育室等多目的にスポーツ可能な施設を併設する規模で、障害者のスポーツ実施及び施設利用に配慮した施設 【想定面積 (参考例)】 ・アリーナ：約 38m × 約 46m (バスケットボールコート 2 面)
	多目的広場	多目的に利用できる屋外広場 (人工芝を想定) 【利用種目 (参考例)】 ・少年サッカー ・フットサル 等
民間収益施設		民間事業者の独立採算により整備・運営され、スポーツ施設及び公園の魅力向上に寄与する施設、取り組み等 【想定事業 (参考例)】 ・トレーニングルーム ・カフェ (レストラン) ・売店 ・駐車場 等

民間収益施設はスポーツ施設と合築による整備、または別棟による整備のいずれかの方法により整備されます。

民間収益施設は、世田谷区立公園条例に基づく設置管理許可を受け民間事業者により整備・運営される予定です。民間事業者は設置運営許可中、条例に基づく使用料を支払う必要があります。(P-PFI の場合は、この使用料を最低額とし、認定公募設置等計画で定めた金額となります。)

図表 世田谷区立公園条例

(第五条の4 関係) 公園施設の設置に係る使用料

種別	単位	使用料
土地	1 m <sup>2</sup> / 月	1,396 円

公募方法により公園施設の設置又は管理する場合の土地に係る使用料の額は、月単位として使用する時は1月の使用料に、50 を乗じて得た額の範囲内において規則で定める額とします。

条例改正に伴い、使用料を改定することがあります。

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

図表 中規模体育館の施設構成イメージ(参考例)

ゾーン名	想定面積	備考(主な機能)
アリーナ	2,400 m <sup>2</sup> 程度	38m×46m 大会用バスケットコート2面+コート外周部に大会利用時などの予備スペース(器具庫、観客席、ランニングコース含む) 観客席数等によっては用途制限あり
利用者用諸室	900 m <sup>2</sup> 程度	多目的室、トレーニングルーム(スタジオ含む)、更衣室(車いす用更衣室・だれでも利用できるロッカー等含む)、利用者用トイレ(多機能トイレ、車いす用トイレ含む)、授乳室
管理者用諸室	200 m <sup>2</sup> 程度	医務室、放送室、大会関係者室、会議室、管理事務室
防災倉庫	300 m <sup>2</sup> 程度	避難場所(公園)として必要な施設
サービス施設	100 m <sup>2</sup> 程度	スポーツ施設及び公園の魅力向上に寄与する施設等 【想定事業(参考例)】 カフェ(レストラン)・売店等
その他	2400 m <sup>2</sup> 程度	エントランスホール、ラウンジ、廊下、階段、エレベーター、倉庫、設備室(空調対応)等
計	6,300 m <sup>2</sup> 程度	

民間収益施設として、利用者用諸室にトレーニングルーム、サービス施設にカフェ(レストラン)・売店等を想定した施設構成としています。

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

(2) その他

都市公園法上、便益施設の建ぺい率は最大2%ですが、スポーツ施設(中規模体育館)との合算で公募対象公園施設(P-PFI)として整備する場合は最大12%となります。

仮に建ぺい率を12%とした場合、各施設の建築面積は以下のとおりです。

図表 各施設間の建築面積の関係

施設名	敷地面積	建築面積		延床面積
都市公園(拡張区域)	約 31,000 m <sup>2</sup>			
都市公園(開設区域)	約 10,000 m <sup>2</sup>	35.74 m <sup>2</sup>		
スポーツ施設(中規模体育館)		約 4,200 m <sup>2</sup> ( 1)	約 4,884 m <sup>2</sup> ( 2)	約 6,300 m <sup>2</sup> ( 1)
民間収益施設(スポーツ施設と別棟で整備する場合)		X m <sup>2</sup>		Y m <sup>2</sup>
合計面積	約 41,000 m <sup>2</sup> (事業対象地は約 31,000 m <sup>2</sup> の拡張区域)	最大約 4,920 m <sup>2</sup>		

1: 延床面積約 6,300 m<sup>2</sup>は、トレーニングルーム(スタジオを含む)及びカフェ(レストラン)・売店等の民間収益施設を想定し含めた面積としています。なお、スポーツ施設(中規模体育館)の建築面積・延床面積は、区が必要とする中規模体育館の機能から参考として算出したもので、決定されたものではありません。

2: 公園施設の建ぺい率を12%とすると、上用賀公園の面積約 41,000 m<sup>2</sup> × 12%より公園内に設置可能な施設面積は約 4,920 m<sup>2</sup>です。開設済み区域にはすでに公園施設が 35 m<sup>2</sup>(建築面積)整備されているため、残りの約 4,884 m<sup>2</sup>でスポーツ施設および民間収益施設を整備することができます。

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

## 5. 事業手法

これまでの検討により、スポーツ施設整備の目的を踏まえ、公共性を担保しつつ、民間事業者の創意工夫を取り入れられる可能性を有する PPP/PFI 手法を採り入れることを検討しております。主に以下のスキームを参考に検討を進めており、今回のサウンディング等を踏まえ最終的に絞り込みを進めていきます。

また、公園全体を対象とした事業展開についても、公園内の各施設をより効果的に活用を図る観点から、どのような民間活力導入の方法（対象施設・業務範囲・事業手法や管理運営の形態、費用分担など）が考えられるか、ご提案ください。

なお、事業手法にかかわらず、民間事業（必須事業及び任意事業）については民間事業者の独立採算により運営することを前提としています。

ただし、下表で記載された以外の事業手法においても事業性、有効性が確認された場合には、下表の事業手法に限らず最適な PPP/PFI 手法（Park-PFI による公募設置管理制度など）を採り入れる可能性があります。

図表 主な事業手法（参考例）

	施設整備 (設計・施工)	資金調達	運営・維持管理	備考
従来型手法 (指定管理者制度の適用)	区	区	民間 (指定管理者)	
DBO 方式	民間	区	民間 (指定管理者)	施設整備・運営・維持管理を実施する民間事業者のコンソーシアムを選定等
PFI 方式(BTO)	民間	区または民間	民間 (指定管理者)	施設整備・運営・維持管理を実施する民間事業者のコンソーシアムを選定等

(注) 本事業概要書に記載の事業概要は現段階で検討中の内容を含むものであり、今後の検討状況によって予告無く変更する場合があります。

## 6 . 事業スケジュール(予定)

2018年度 : 事業条件・事業内容の検討  
2019年度 : 基本方針・基本計画の策定  
2020年度 : 事業者公募・事業者決定  
2021年度 : 事業開始  
2024年度 : 供用開始

## 7 . 参考資料

1) 世田谷区上用賀公園の拡張について

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/106/157/692/d00144161.html>

2) 上用賀四丁目地区 地区計画

[http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/348/d00151561\\_d/fil/panhu.pdf](http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/348/d00151561_d/fil/panhu.pdf)

以上