

● 基本計画の概要 ～ 施設整備のポイント ～

上用賀公園拡張整備



point 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 :利用率が増加している施設	利用率	
	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	抽選倍率	
	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！

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：国家公務員宿舎用賀住宅跡地売却決定
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。



point 2 なぜ、体育館はこの規模・機能になったのか

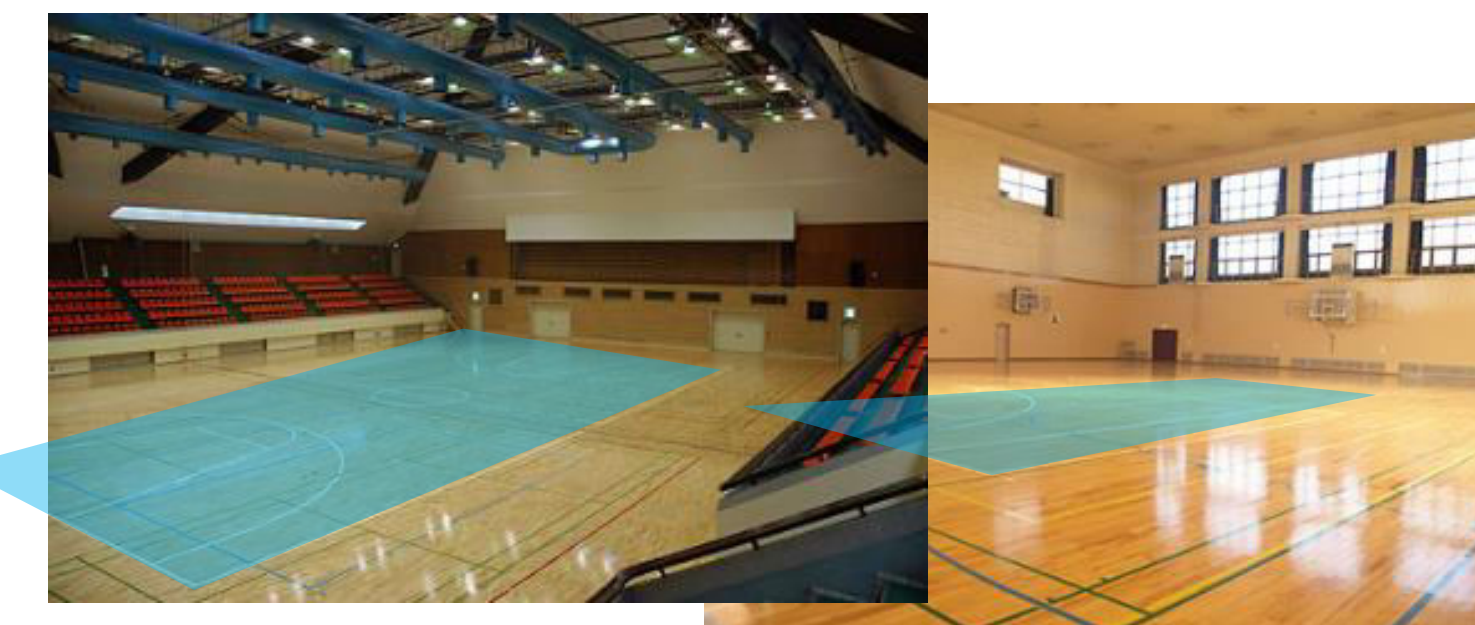
全区的なスポーツ大会等が開催される「中規模体育館」が不足しています！

総合運動場体育館、大蔵第二運動場体育館
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いけない。
- ・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



総合運動場体育館

大蔵第二運動場体育館

point 3 なぜ、防災の拠点機能をここに設けるのか



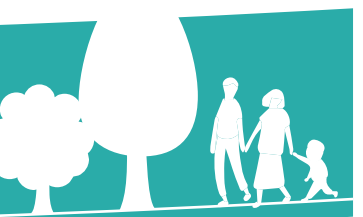
- 本計画地は、世田谷区のほぼ中央部に位置し、**緊急輸送道路である世田谷通り**に面しているほか、**広域避難場所**としても指定されています。
- 従って、災害時に公園広場や体育館などを効果的に利活用できるよう、防災面の機能を十分考慮した施設整備を図ることが必要です。

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 ～ 施設整備のポイント ～

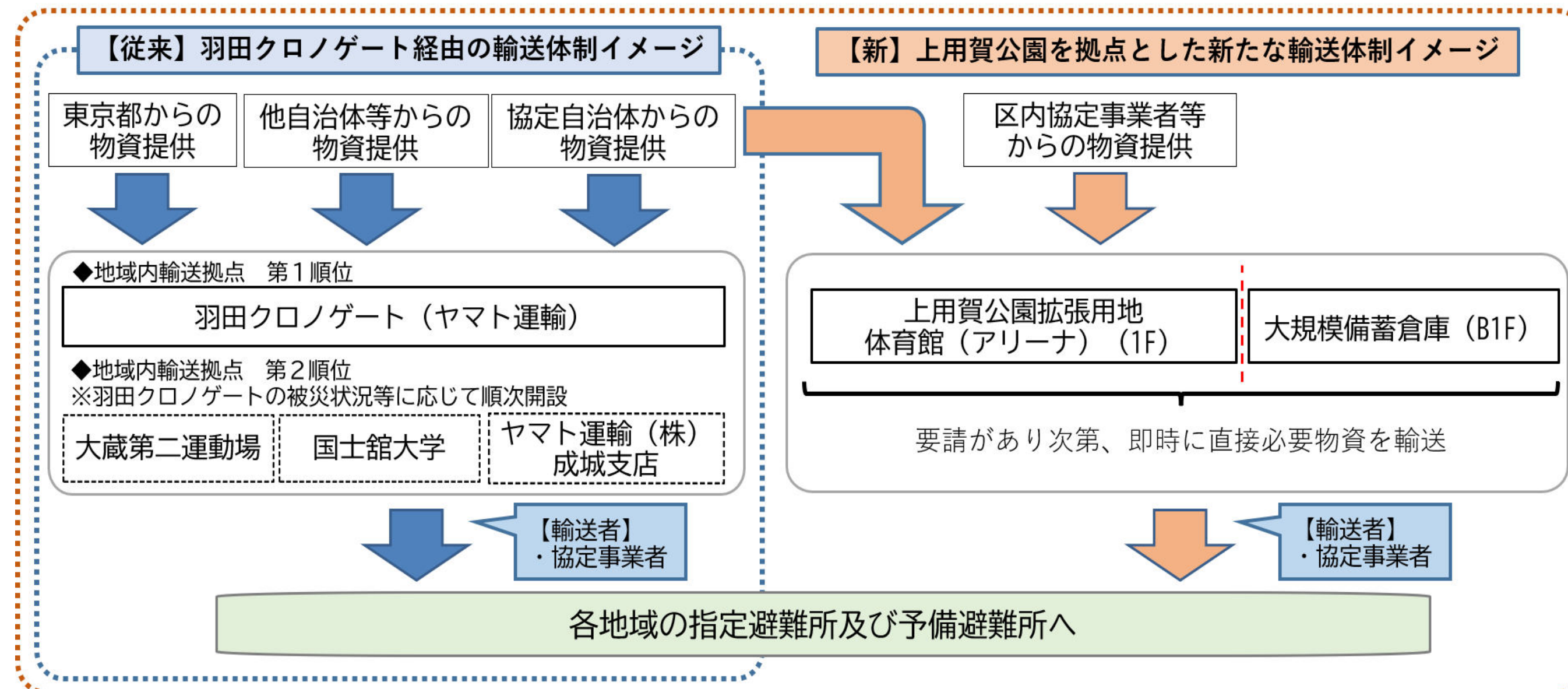
上用賀公園拡張整備



point

4 なぜ、物資輸送拠点を設けるのか

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。



※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。

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。

【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)

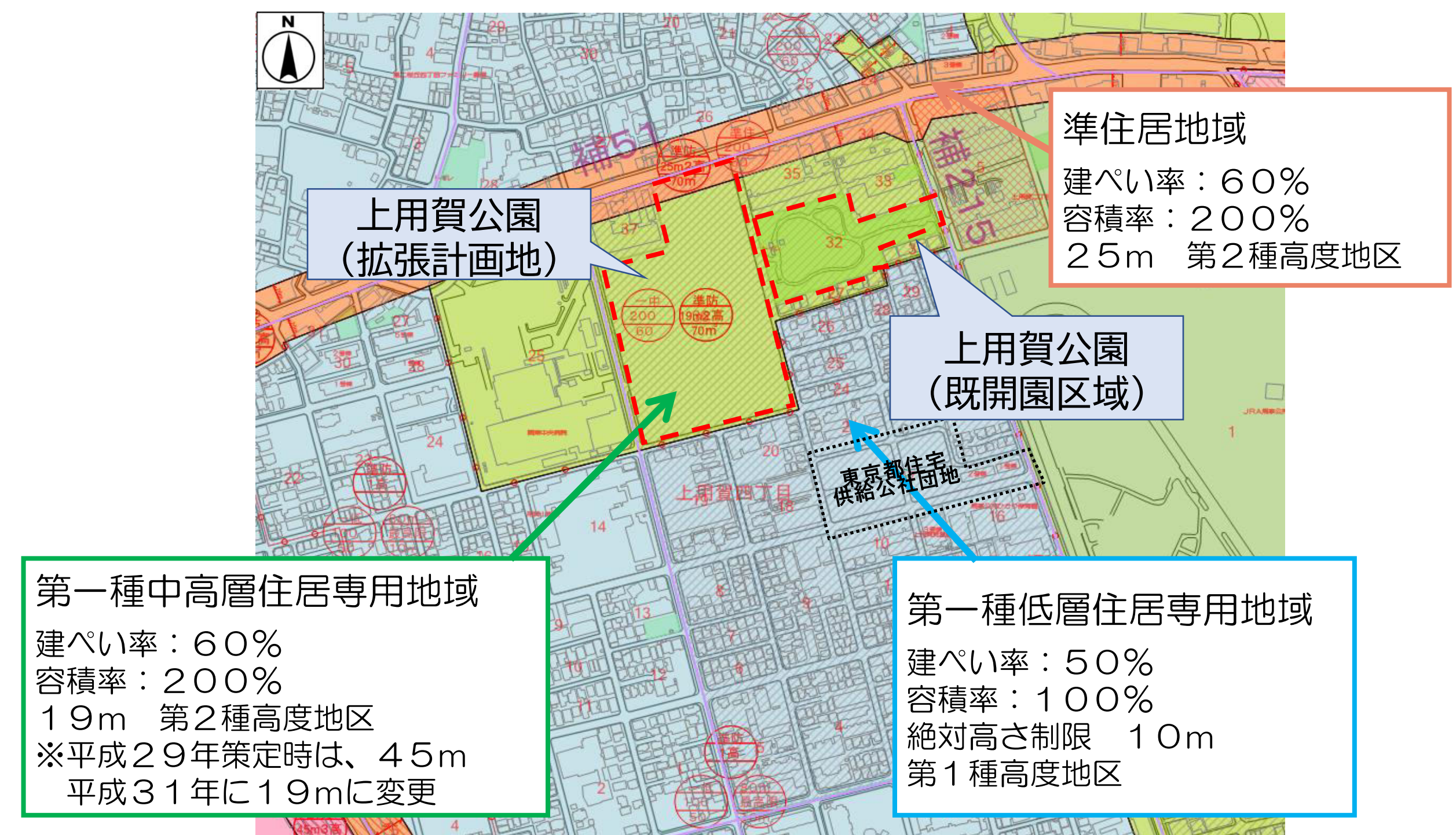
point

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。

区民の皆様を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。



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。

●これまでの検討状況と取組方針・コンセプト

上用賀公園拡張整備

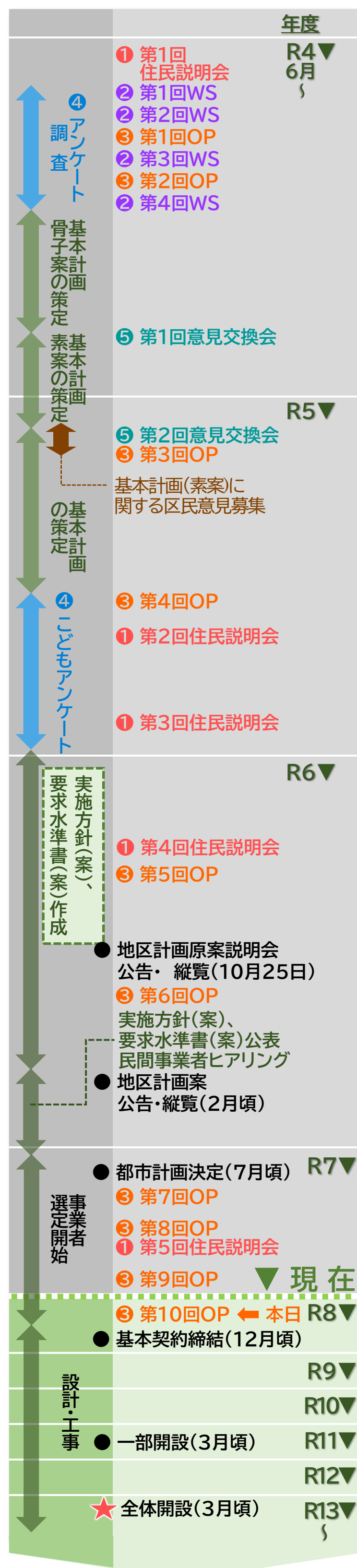


●拡張計画の背景と目的

上用賀公園は、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、隣接する国家公務員宿舎用賀住宅跡地(約3.1ha)を上用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「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」、令和2年3月に「(仮称)上用賀公園施設整備事業基本構想」をそれぞれ策定し、令和5年11月に、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を策定しました。

●基本計画検討経過

令和4年度から、ワークショップ・オープンパーク・アンケート調査、住民説明会や基本計画骨子案や素案に関する意見交換会を次の通り実施し、上用賀公園拡張事業に求められる機能・空間を整理しました。



① 住民説明会

第1回 令和4年 6月26日(日) : 令和元年度策定基本構想の説明
第2回 令和5年12月 1日(金)、2日(土): 基本計画の説明
第3回 令和6年 3月 1日(金)、2日(土): 地区計画、事業手法の説明
第4回 令和6年 6月21日(金) : 上用賀四丁目地区地区計画素案の説明
第5回 令和7年 9月26日(金) : これまでの経緯・概要、施設整備の背景・目的、要求水準書、事業者募集内容についての説明

② ワークショップ

各回テーマに沿ってグループワークを行い、意見交換を行いました。

第1回 令和4年 8月 6日(土): 整備の方向性と公園に求める機能について
第2回 令和4年 9月 3日(土): 公園・スポーツ施設での活動について
第3回 令和4年10月 1日(土): 災害時の利活用～防災機能～
第4回 令和4年10月22日(土): 平時の利活用～休憩・憩い機能～

グループに分かれての意見交換
第4回では3次元モデルを作成
各グループによる発表

③ オープンパーク

上用賀公園拡張計画地において、計画の検討状況についてのパネルを展示し、実際に現地を見ていただきながらご意見をお伺いしました。

第1回 令和4年 9月10日(土)
第2回 令和4年10月15日(土)
第3回 令和5年 7月 8日(土)
第4回 令和5年11月18日(土)
第5回 令和6年 6月29日(土)
第6回 令和6年11月 9日(土)
第7回 令和7年 7月12日(土)
第8回 令和7年 9月20日(土)
第9回 令和7年12月 6日(土)
第10回 令和8年 5月24日(日) **本日**

当日の様子
いただいたご意見

④ アンケート調査

令和4年8月上旬配布 → 8月中～下旬回収: アンケート調査
上用賀公園拡張計画地の周辺(約1km)にお住まいの方を対象に、上用賀公園拡張計画地における公園・スポーツ施設整備に関するアンケートを実施しました。

令和5年11月7日(火)～令和6年3月29日(金): こどもアンケート
WEBにて小・中学生を対象に、新しくひろがる上用賀公園でやりたい遊び、ほしい遊具のアンケートを実施しました。

⑤ 意見交換会

今までいただいたご意見を踏まえ、取組方針や施設配置をまとめた基本計画骨子案、基本計画(素案)の説明を行い、基本計画の策定に向けてご意見をいただきました。

第1回 令和5年3月 3日(金)、3月 4日(土): 基本計画骨子案の説明
第2回 令和5年6月23日(金)、6月24日(土): 基本計画(素案)の説明

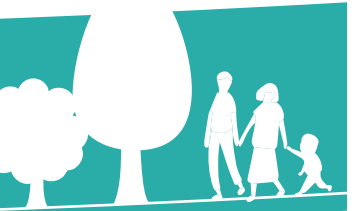
●地域からの要望と求められる機能・空間

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
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

● 取組方針・コンセプト・ゾーニング

上用賀公園拡張整備



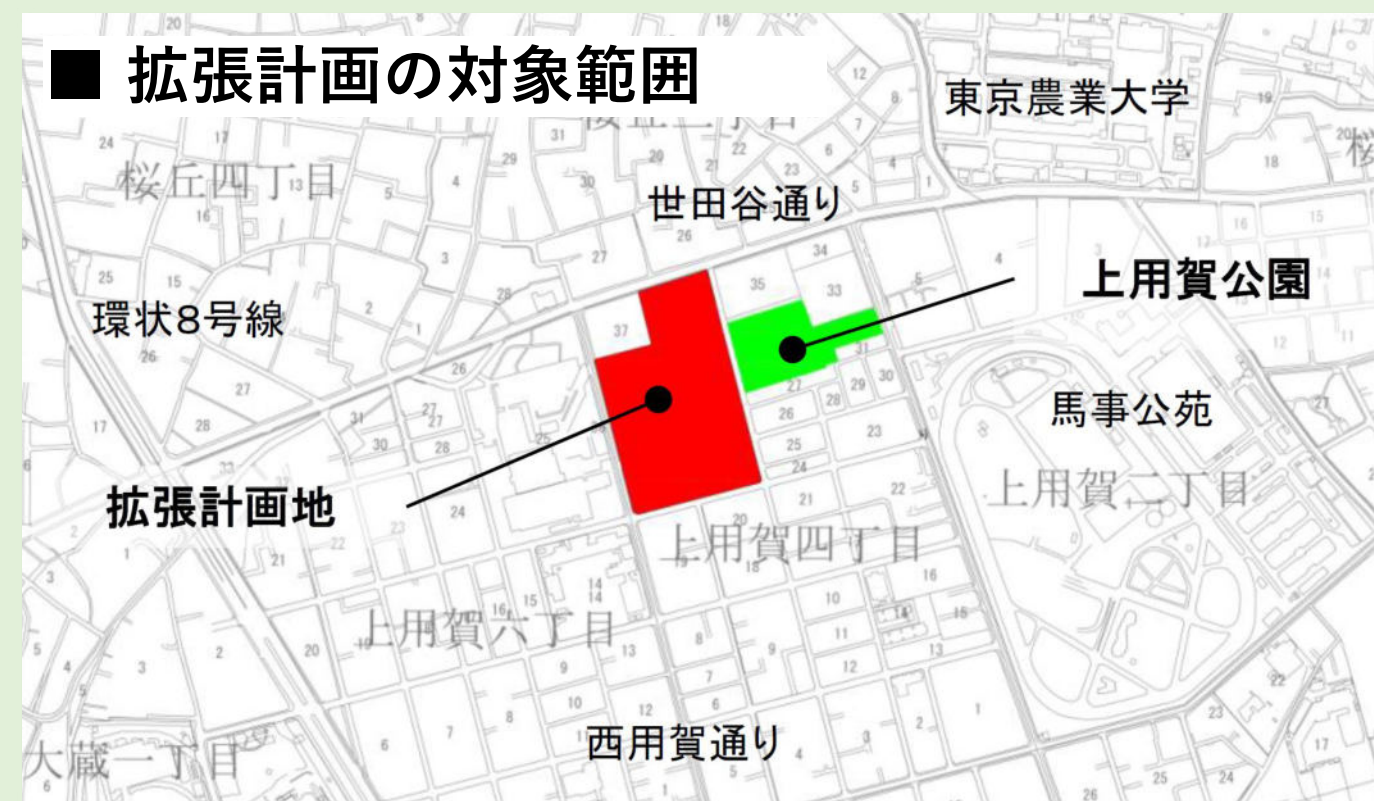
● 取組方針とコンセプト

「(仮称)上用賀公園施設整備事業基本構想」(令和2年3月策定)における基本方針

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

安全・安心の公園づくり



■ 公園拡張計画の進め方
(イメージ)



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。
 - 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
- 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「上用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

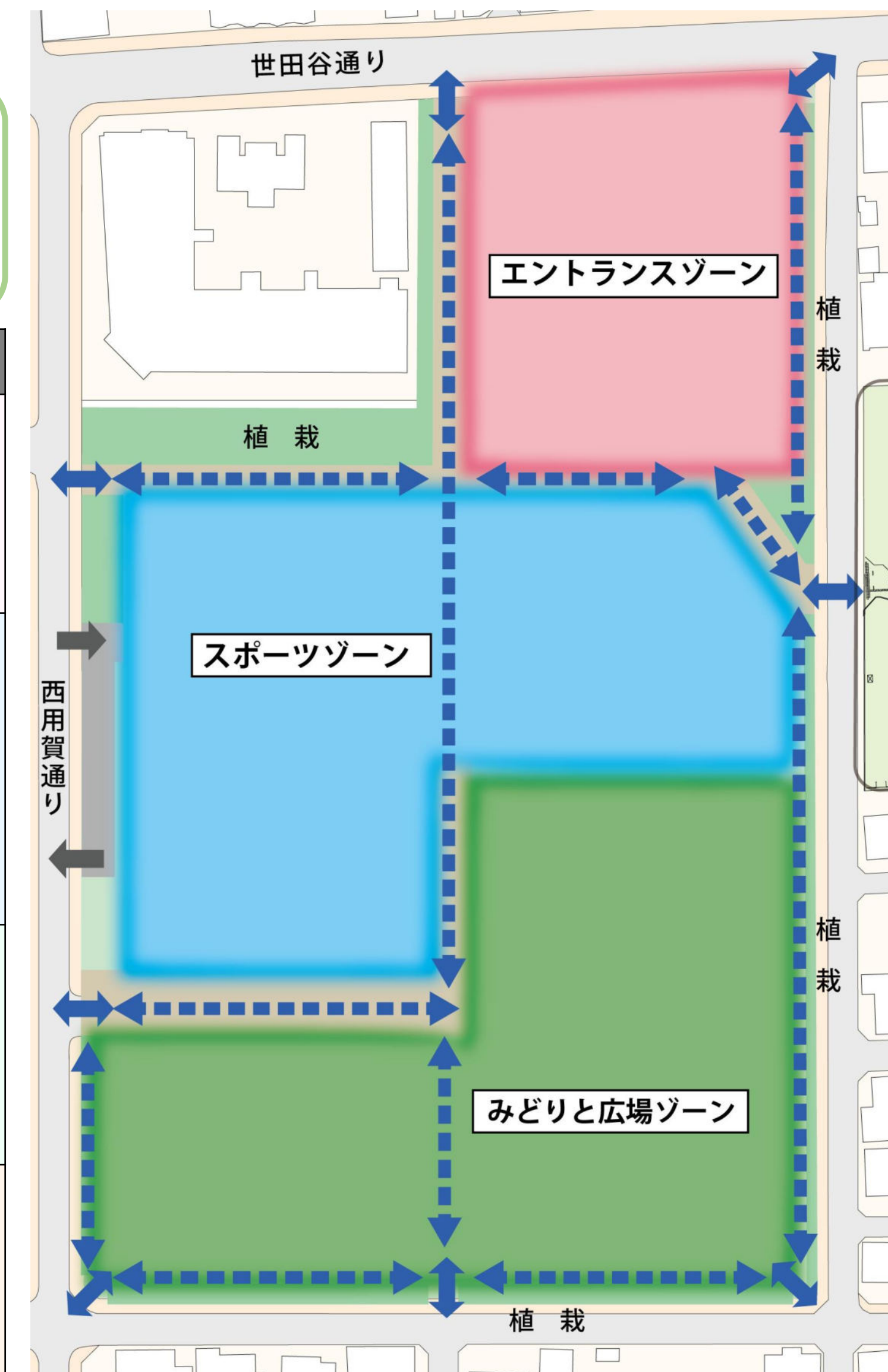
つくる つながる ひろがる

- 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

ゾーン	施 設	想定する導入機能	配置の考え方
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	・地域住民の憩いの場や健康増進に資する空間を設ける。 ・カフェなどの公園の魅力や利便性を高める便益施設の導入を検討する。
	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	
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	【体育館】 ・公園とスポーツ施設の一体的な利用や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、拡張計画地の西側(関東中央病院側)に配置する。 【多目的広場】 ・近隣への騒音対策を講じる。 ・子どものボール遊びなど多様な利用ができるよう、団体利用だけではない運用を行う。
	多目的広場	・球技やボール遊びができる空間 ・フットサル2面程度	
	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	
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	・みどり豊かな空間とし、多様な使い方が可能な広場とする。 ・災害時の利用を想定し、関東中央病院、体育館に隣接する拡張計画地の南西側には防災機能を備えた広場を整備する。 ・既存樹木は保全する一方で、適切な診断の上、危険な老朽樹木等については更新する。 ・自然に触れあいながら散策可能な園路を整備する。
	植栽・緑地	・既存樹木の保全 ・自然観察や散策できる空間 等	
公園全体の機能	—	・園路 ・緩衝緑地 等	・植栽やエントランス部分の配置などにより、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



● エントランスゾーンについて

上用賀公園拡張整備



【エントランスゾーン】

公園のメインエントランスとして現状の高低差のある地形を活かした魅力ある空間を創出します。

民設カフェ等の公園の魅力を高める便益施設の誘致を検討し、人々が交流を楽しんだり、子どもから高齢者までの幅広い世代が憩える空間とします。

いこい・交流の広場：

ヨガの開催やテラス席等、子どもから高齢者までの幅広い世代が憩える広場を創出します。

【想定される導入施設のイメージ】



芝生

出典：Good Design Award HP



テラス席

出典：茨木市HP



植栽（目隠し）

出典：国営武蔵丘陵 森林公園HP



便益施設（カフェ等）

出典：UR都市機構HP



メインエントランス：

世田谷通り沿いから公園内へ視線が抜ける見通しのよい開放的な空間とします。

【想定される導入施設のイメージ】



ベンチ

出典：株式会社コトブキHP



看板・モニュメント

出典：大阪観光局HP



花壇・植栽

出典：国営武蔵丘陵 森林公園HP



キッチンカー

出典：Good Design Award HP

園路：

高低差のある空間を安全に行き来できるよう、バリアフリーに配慮した園路やスロープを設けます。

【想定される導入施設のイメージ】



バリアフリー対応スロープ

出典：株式会社創造技術研究所HP



階段



植栽

出典：ブレイスメディアHP



ベンチ

出典：SHIBUYA KITAYA PARK HP

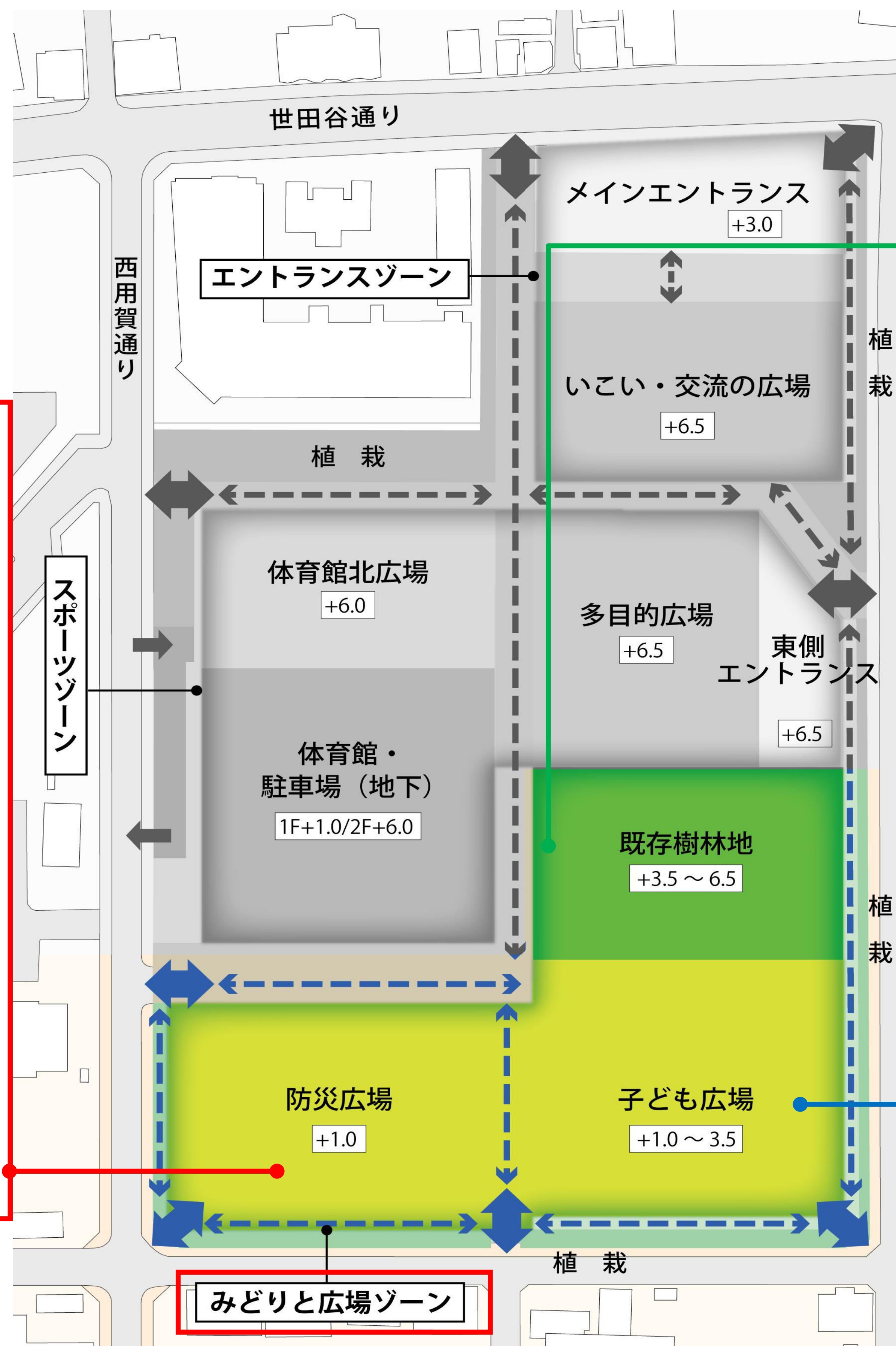
● みどりと広場ゾーンについて

上用賀公園拡張整備



【みどりと広場ゾーン】

既存の樹木などを活かし自然と触れ合い、子どもたちがのびのびと遊べ、多世代が交流できる空間を創出します。



既存樹林地：

既存植栽の保全と自然に触れあえる空間を形成します。

【想定される導入施設のイメージ】



出典：世田谷区HP



出典：むさしの都立公園

防災広場：

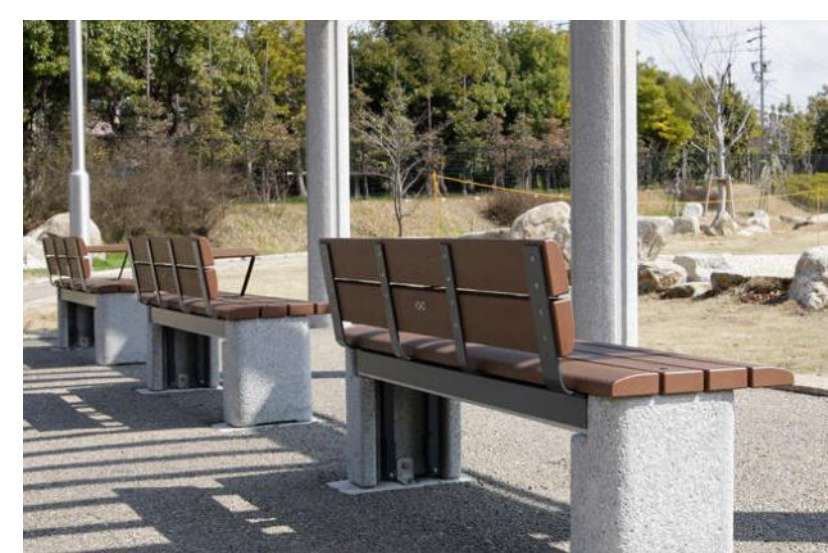
構造物等がないフラットな広場とします。

【想定される導入施設のイメージ】



防災トイレスツール

出典：株式会社コトブキ



かまどベンチ

出典：株式会社コトブキ



ヨガ等のイベント利用

出典：円山公園HP



日常的な利用

出典：豊島区HP

子ども広場：

広場や遊具を配置し、子ども達がのびのび遊べる空間とします。

【想定される導入施設のイメージ】



複合遊具

出典：国営昭和記念公園HP



木製遊具

出典：埼玉県公園緑地協会HP
みさと公園



ふわふわマット

出典：国営昭和記念公園HP



休憩施設(四阿・テーブル・イス)

出典：株式会社コトブキ



【スポーツゾーン】

現状の高低差のある地形を活かし、住環境に調和した区の拠点スポーツ施設としての空間を創出します。

体育館北広場：

体育館北側には、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・駐車場（地下）：

区民体育大会等の全区的な大会開催が可能な拠点スポーツ施設として「中規模体育館」を整備します。



出典：NPO法人スポーツクラブあらいHP



多目的広場：

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どもたちがボール遊びを行える広場を整備します。



出典：新宿中央公園

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。



● 防災計画 ①

1. 導入を想定する防災機能

緊急輸送道路である世田谷通りに面し、広域避難場所として指定されていることを踏まえ、区の防災拠点としての機能や地域防災としての機能を確保します。

- ① 体育館内に**大規模備蓄倉庫**を設置します。
- ② 体育館は、アリーナを災害時の物資集積場所として活用することを想定し、**物資を運搬するトラックの進入が可能な計画**とします。
- ③ 公園エントランス等は、**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。
- ④ 防災広場は、災害発生時、救命活動や物資輸送等に用いるための**ヘリコプターが着陸可能なオープンスペース**とします。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た計画とします。
- ⑤ 災害発生時には、**関東中央病院と連携した災害救護活動**等ができるような機能を想定します。
- ⑥ その他、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			



災害時の活動拠点イメージ
(出典：総務省消防庁HP)



緊急時のヘリコプター利用イメージ
(出典：東京消防庁HP)

2. 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、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㎡



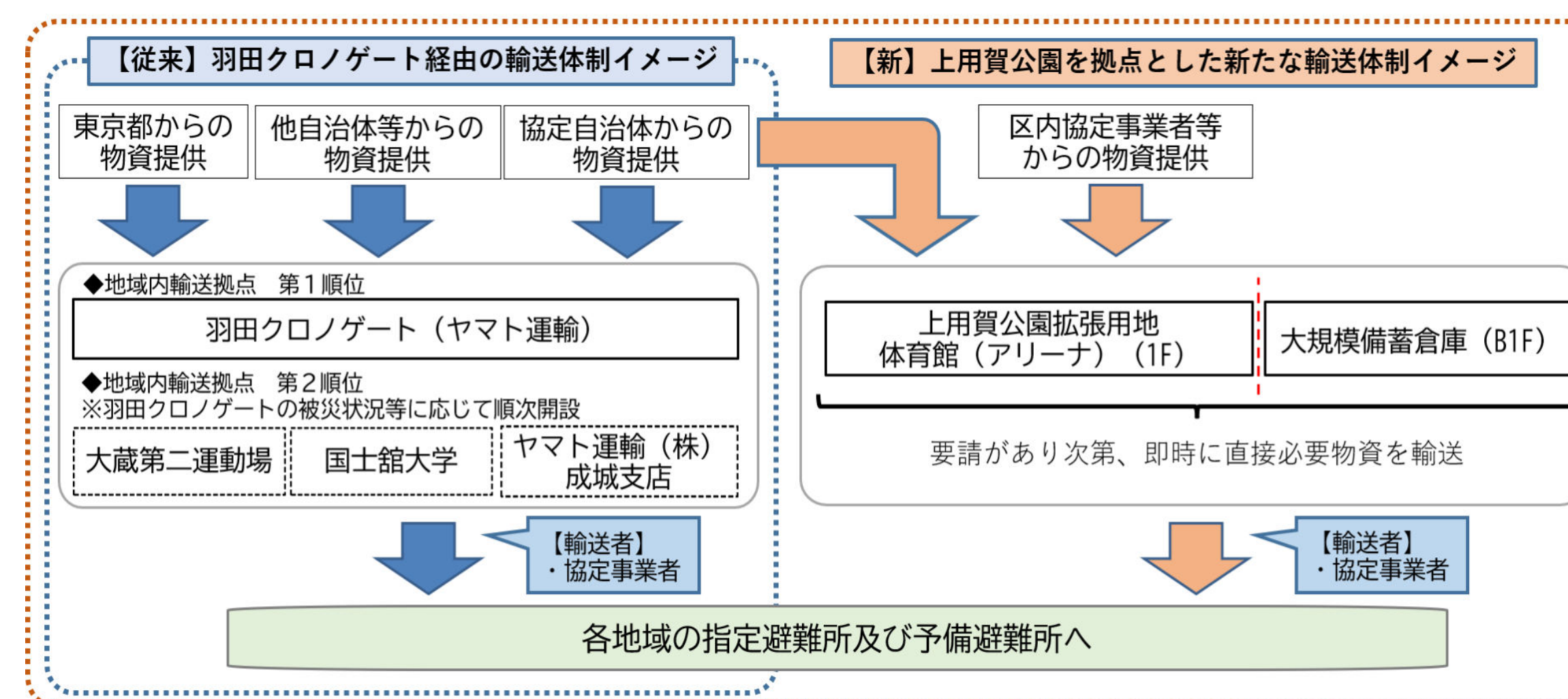
(出典：海老名市HP)



(出典：松本市HP)

3. 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。

4. 関東中央病院(災害拠点病院)との連携

関東中央病院と連携した災害救護活動等ができる機能について、同病院と協議を進め、引き続き検討していきます。

● 周辺との緩衝帯として、植栽を設けます。

● 事業手法について

上用賀公園拡張整備



1. 事業手法

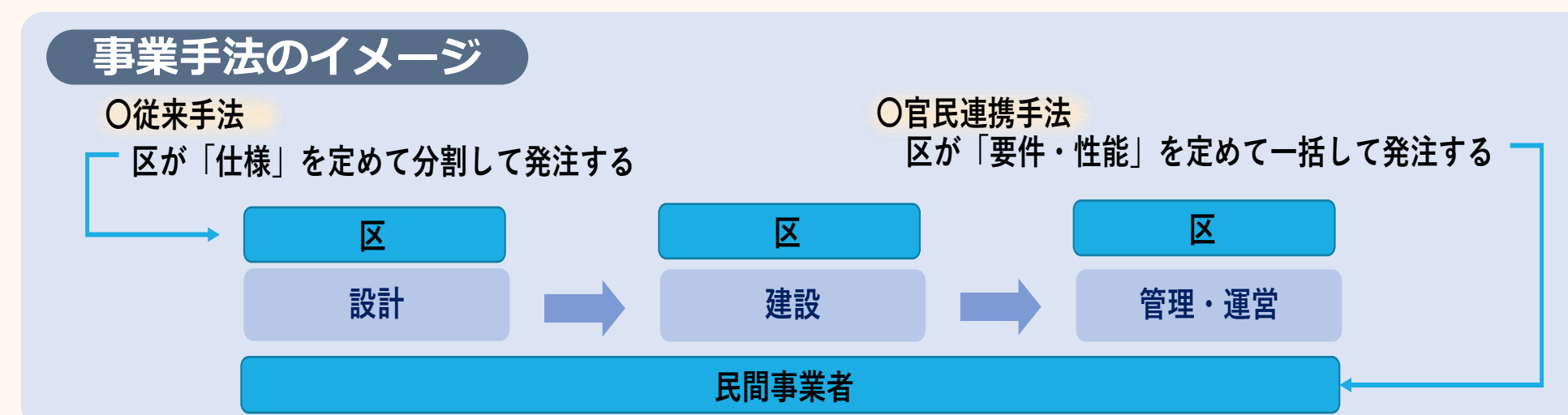
世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、本事業への官民連携手法の導入の検討を行いました。

● 官民連携手法とは

行政が行う事業について、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することでサービスの向上や財政資金の効率化を図る手法のことです。

<想定されるメリット>

- ・公園・スポーツ施設を一体的かつ効率的に管理・運営できる。
- ・設計段階から民間事業者の管理・運営のノウハウを生かすことができる。
- ・民間事業者のアイデアやノウハウを活かすことによりサービス向上と事業コストの削減が可能。



● 導入可能性調査の実施について

事業手法の検討にあたり、民間事業者へのサウンディング調査、定量評価、定性評価を行いました。

サウンディング型市場調査結果

令和5年5月にとりまとめた基本計画(素案)をもとに、民間事業者に対して、本事業の参加意向や望ましい事業手法、事業実施にあたっての条件等をアンケート、ヒアリング調査を実施しました。調査の結果、**PFI手法(BTO方式)**、**DBO方式**が民間事業者から支持されていました。

項目	アンケート調査	ヒアリング調査
調査期間	令和5(2023)年6月1日(木)～6月22日(木)(21日間)	令和5(2023)年7月11日(火)～7月20日(木)(うち5日間)
調査方法	区ホームページで調査資料を公表し、アンケートフォームから調査項目について回答	アンケート調査参加者のうち希望する事業者を対象とし聞き取りを実施
参加事業者数	17事業者19社※	16事業者18社※

※複数企業がグループで参加した事業者があるため、事業者数と企業数は異なる。

定性評価

以下の項目について、定性的な評価を行い施設整備への民間ノウハウの導入、サービス水準の向上等の面で、**DBO方式**、**PFI手法**が従来手法等と比較し優位であることが確認されました。

- | | |
|------------------|--------------------|
| ○区や区民ニーズへの柔軟な対応 | ○スポーツ機能と公園機能の効率的運営 |
| ○施設整備への民間ノウハウの導入 | ○地元企業の参画 |
| ○サービス水準の向上 | ○区の防災拠点としての活用 |

定量評価

従来手法、PFI手法、DBO方式の各事業手法を導入した場合の事業費を比較し、定量評価を行いました。

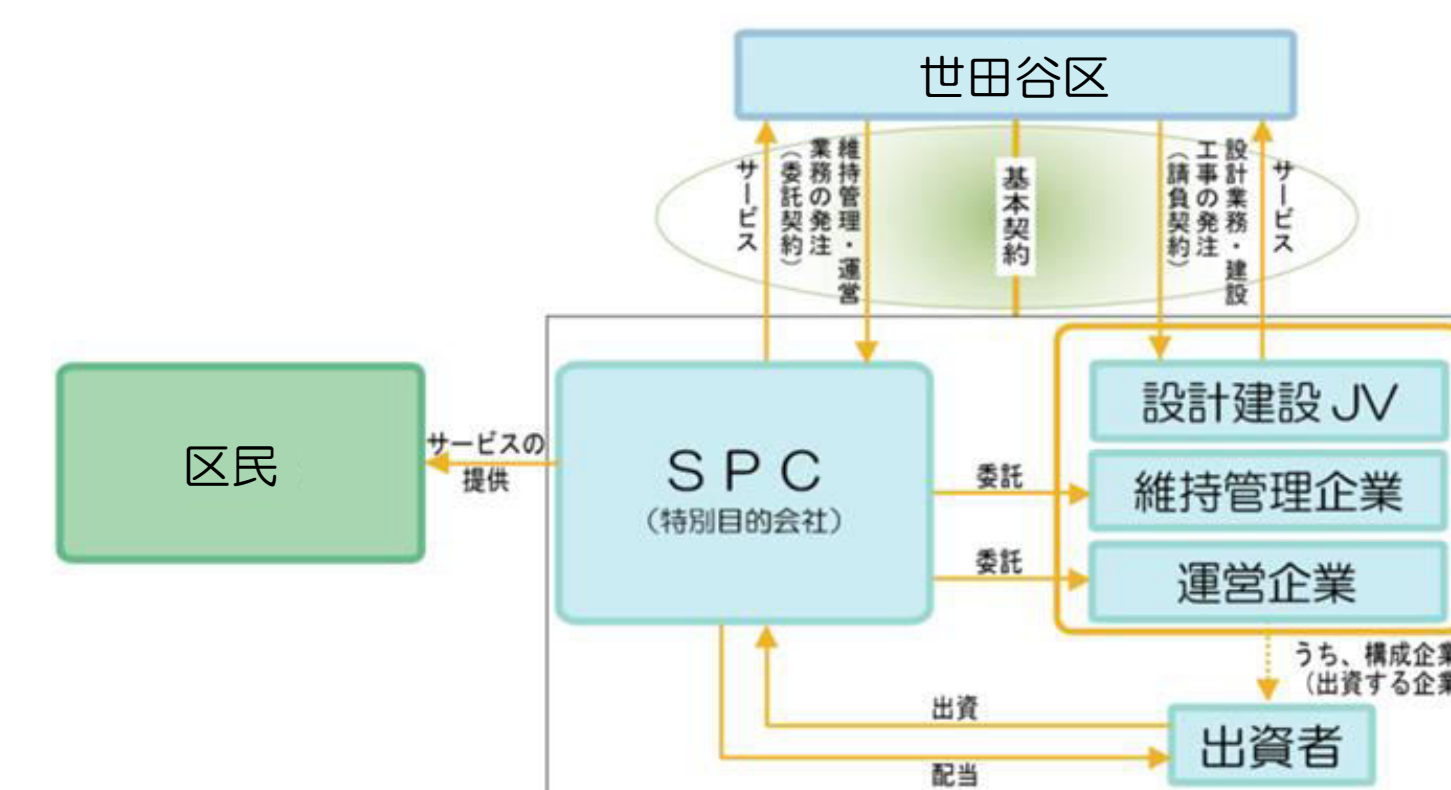
定量評価の結果、従来方式と比べ、DBO方式で本事業を実施した場合には**0.8%のコスト削減効果を得られることを確認**できました。なお、PFI手法(BTO方式)では、コスト削減効果は得られなかったことを確認できました。

以上の結果より、本事業の事業手法として【**DBO方式**】を採用することを決定いたしました。

● 事業手法について

DBO方式

DBO方式とは、公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計(Design)・建設(Build)・維持管理・運営(Operate)を一括で行う手法です。公共が資金調達を行い、民間事業者に対しサービス対価を一括で支払います(支払の平準化はない)。



DBO方式の概念図
(※契約形態は事例により異なる)

2. 事業計画

● 整備費(概算)

本基本計画に記載されている内容を基に算出した整備費は以下の通り、総額約267億円を見込んでいます。

令和8年12月時点	
項目	小計(税込)
① 公園設計監理費	160百万円
② 体育館設計監理費	631百万円
③ 公園整備費	1,793百万円
④ 体育館土地造成費	1,566百万円
⑤ 体育館建設費	22,028百万円
⑥ 什器備品費	442百万円
合計(税込)	26,620百万円

※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出しています。

※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、))や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)等を活用するなど、財源の確保に努めます。

※募集要項公表時(令和7年10月)から基本契約締結予定時(令和8年12月)までの物価変動見込相当額を含んでいます。

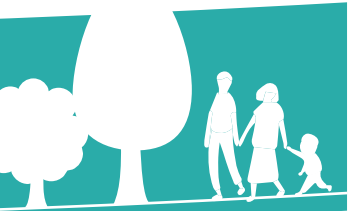
● 事業スケジュール

令和11年度の公園部分の一部開設、令和13年度に体育館を含めた全体の開設をめざし、令和5年度から事業者選定準備に取り組み、令和7年10月から事業者の公募、選定を実施し、令和8年度内に事業を開始する予定です。



● 子どもアンケートについて

上用賀公園拡張整備



『あたらしくひろがる上用賀公園で やりたい遊びに関するアンケート』を実施しました！

新たに広がる上用賀公園において、やりたい遊びを把握するため、上用賀公園周辺にお住まいの小・中学生を対象としたアンケート調査を実施しました。
今後、いただいたご意見を基に、公園事業の検討を行っていきます。

【実施概要】

- 調査期間：令和5年11月7日(火)～令和6年3月29日(金)
- 調査対象：桜丘1,3,4丁目、上用賀1～6丁目、弦巻5丁目にお住まいの小・中学生
- 調査方法：郵送調査
(公園づくりニュースで回答用二次元コードを配布し、Webでの回答)

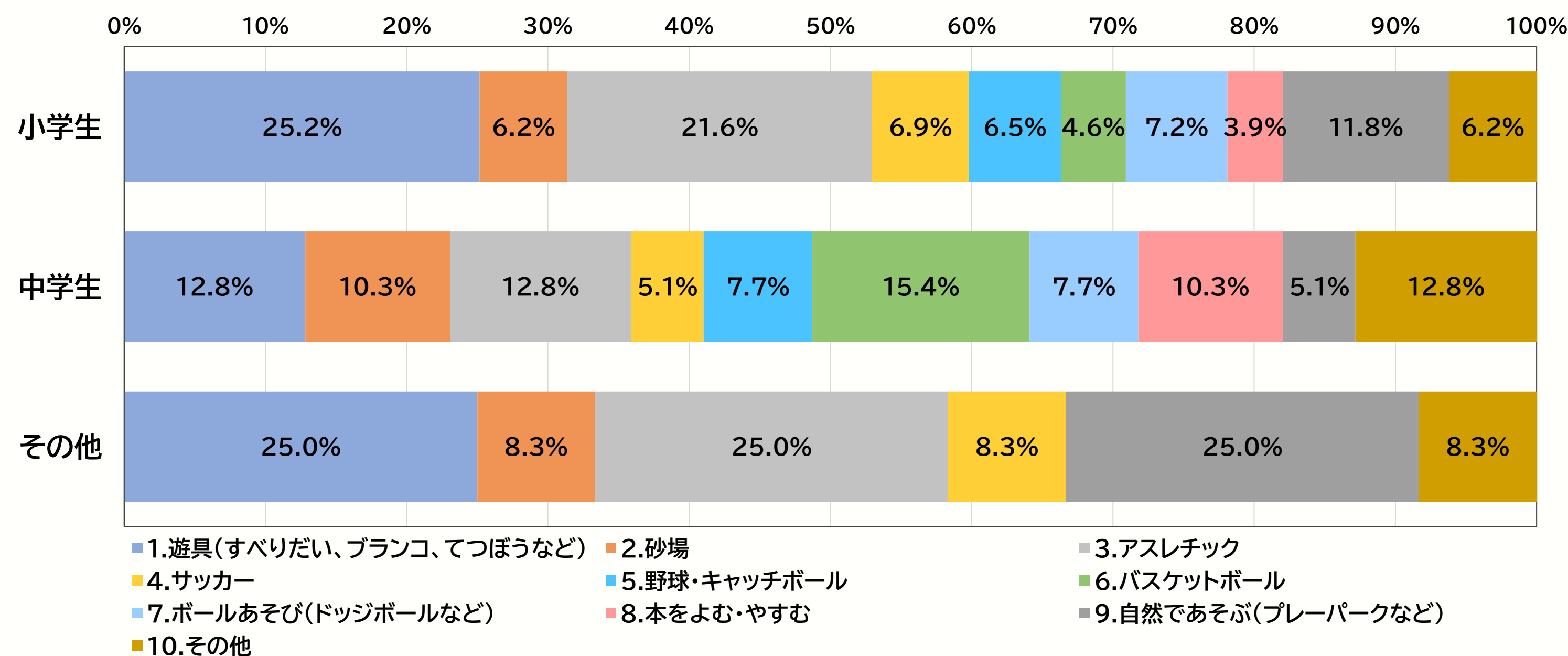
【実施結果】

- 回答数：131通(小学生:108人、中学生:18名、その他(幼稚園・保育園、高校生):5名)

● 普段行く公園での遊びについて

普段の遊びについて、複数回答により回答を取得し、小・中学生別に集計を行いました。
調査の結果、小学生は「遊具(すべり台、ブランコ、鉄棒等)」に関する回答が最も多く見られました。また、中学生は「バスケットボール」に関する回答が最も多く、「野球・キャッチボール」「ボール遊び(ドッジボール等)」の球技に関する回答が、小学生より多く見られました。

《普段行く公園での遊びについて》

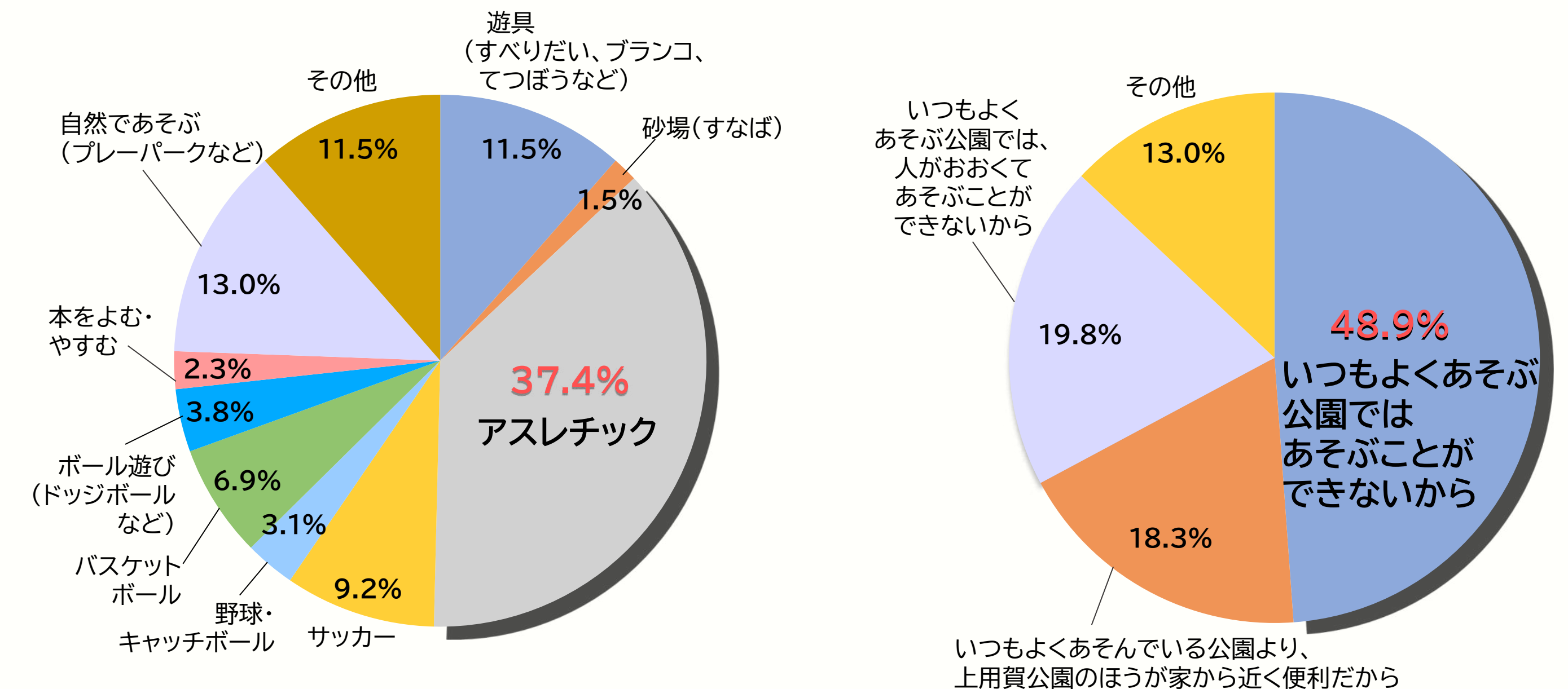


● 新しく広がる上用賀公園でやりたい遊びについて

新しく広がる上用賀公園でやりたい遊びとその理由について、集計を行いました。
調査の結果、「アスレチック」に関する回答が最も多く見られました。また、理由としては「いつもよく遊ぶ公園では遊べないから」が過半数近くを占めていました。

《新しく広がる上用賀公園でやりたい遊びについて》

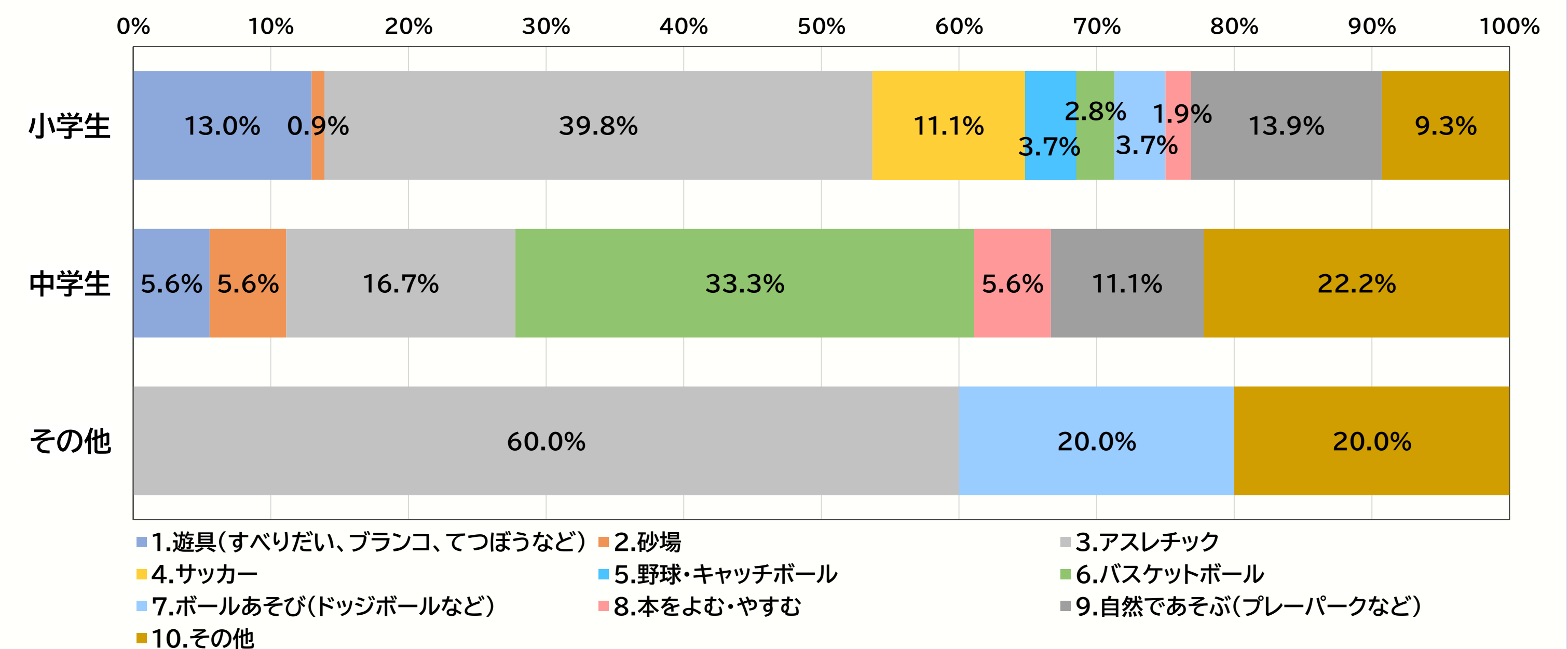
《やりたい遊びの理由について》



小・中学校別

新しく広がる上用賀公園でやりたい遊びについて、小・中学生別に集計を行いました。
調査の結果、小学生は「アスレチック」を望む声が多く、「自然で遊ぶ(プレーパーク等)」や「遊具(すべり台、ブランコ、鉄棒等)」に関する回答が多く見られました。また、中学生は「バスケットボール」を望む声が多く見られました。

《新しく広がる上用賀公園での遊びについて》





このたび、公園整備にあたり、地域の石材店より貴重な景石を5点ご寄贈いただきました。これらの景石は、長い年月をかけて自然が育んだ風格ある姿を持ち、それぞれに異なる表情と趣を備えています。

今後、公園内の各所に配置されるこれらの景石は、四季折々の風景と調和しながら、静かな存在感を放ち、訪れる方々の心を和ませてくれるでしょう。

なお、5点の景石は、事業者提案により加工も含め、自由に活用していただくことになっています。



四国青石（6t）

プレートの沈み込みや熱・圧力で形成された海底堆積物からなる。
地殻変動により地表に現れた自然の産物。



吉野紫石（7.3t）

奈良県吉野川産の凝灰岩。
皇居新宮殿庭園でも使用された格式高い石。



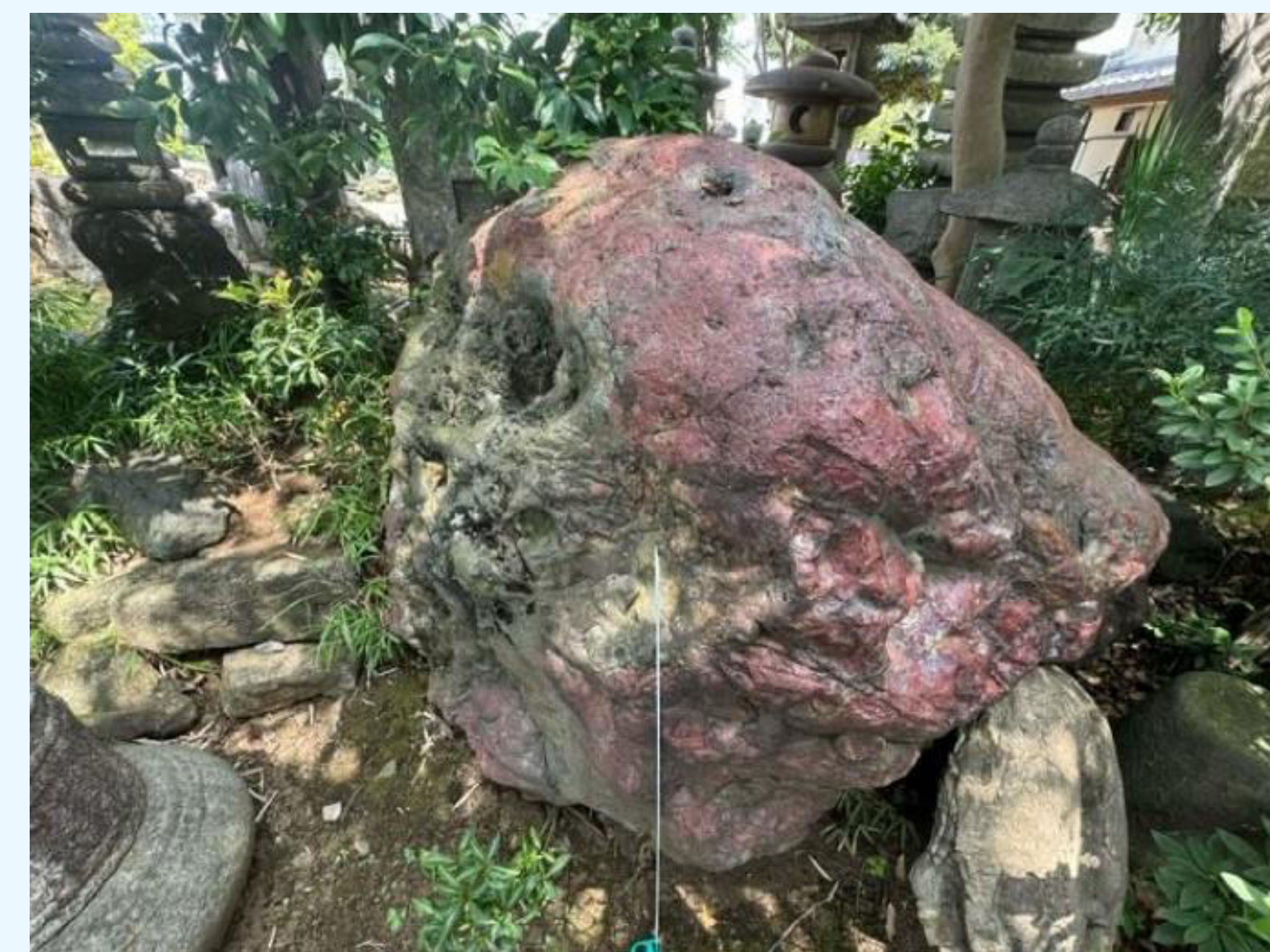
御影石（6t）

大名庭園で沓脱石として使用されていた由緒ある石。



瀬戸内海御影石（8.3t）

瀬戸内海の海岸にあった石が船で運ばれてきた石。
大阪城で使われた石と同系統。



国内産赤玉石（8.2t）

国内産の赤玉石。特に大きく、珍しい。
希少価値の高い石。