

大蔵運動公園・大蔵第二運動公園再整備基礎調査報告書

目次

1.調査の目的	1
2.現況.....	2
3.区民・関連団体等からの要望	28
4.整備により解決を図るべき施設課題	31
参考：改修・改築の比較検討	36
官民連携による整備・運営の事例.....	38

令和 7 年 8 月

スポーツ推進部 拠点スポーツ施設整備担当課

1. 調査の目的

世田谷区立大蔵運動公園・大蔵第二運動公園については、施設の老朽化への対応や、大蔵第二運動公園の運動施設面積の超過、両施設の機能重複が課題となっている。令和13年に大蔵運動公園体育館が築65年となることに向けて、両施設の整備計画の検討を進め、大蔵運動公園体育館の再整備方法を決定する必要がある。

本調査は、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園再整備の基本構想の策定に向け、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園の現状把握・分析を行い、区民のスポーツ実施状況やスポーツ施設へのニーズを踏まえ、再整備の方向性を検討する上での課題や想定される整備方針等を整理するために行うものである。

■これまでの検討の経緯

昭和41年	大蔵運動場開設
平成18年	(公財)世田谷区スポーツ振興財団(以下、「財団」)による大蔵運動場の指定管理開始
平成22年	厚生年金スポーツセンターを取得し、大蔵第二運動場開設
平成25年	国体開催
平成29年	財団による大蔵第二運動場の指定管理開始
平成30年	オリンピック・パラリンピック・環境対策等特別委員会報告(2月) (世田谷区立上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設の整備について)
令和3年	東京2020大会アメリカ選手団キャンプ実施
令和4年	スポーツ・交流推進等特別委員会報告(2月) (大蔵運動場・大蔵第二運動場整備の基本的な考え方について)
令和5年～	庁内検討委員会の設置 大蔵運動公園・大蔵第二運動公園再整備の基礎調査の実施

■対象地

大蔵運動公園 : 世田谷区大蔵4-6-1

大蔵第二運動公園 : 世田谷区大蔵4-7-1

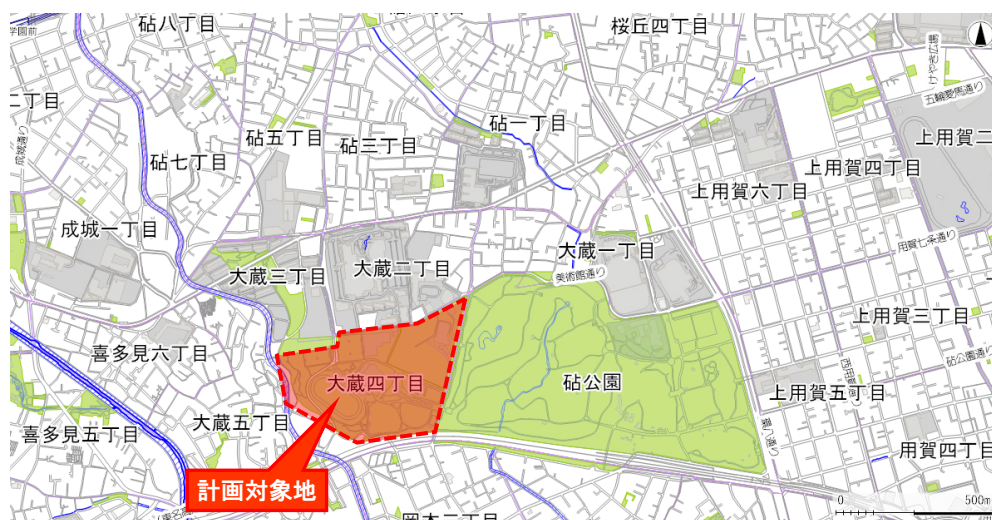
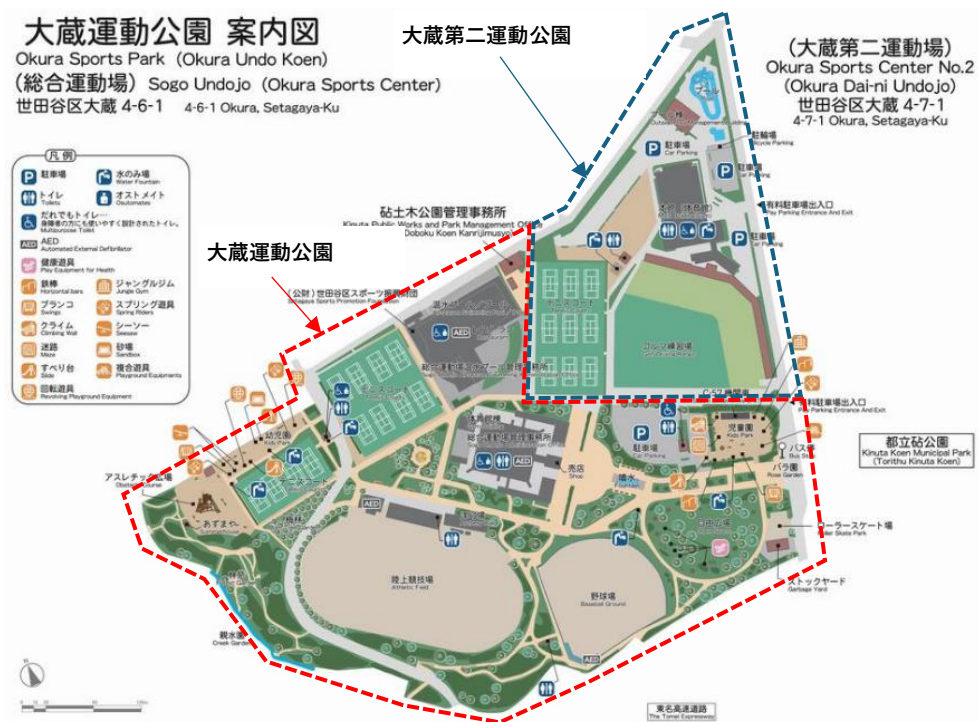


図 1-1 位置図



A スポーツ施設の概要

大蔵運動公園内に整備されているスポーツ施設について、規模・規格・備品、競技種目について次表に整理する。

表 2-2 大蔵運動公園 スポーツ施設一覧

施設名		規模・規格・備品	競技種目	備考
体育館	体育館 (アリーナ)	競技フロア 1,160 m ² 40m×29m 観覧席 632 席 (車いす 8 席)	バスケットボール 1 面 卓球 21 台 バレーボール 2 面 バドミントン 6 面 フットサル 2 面	剣道、その他武道、軽体操、ヨガ、気功、太極拳、バレエ、ダンス、その他屋内スポーツなど
	第 1 武道場 (畳)	144 m ² (72 畳)	柔道、軽体操、ヨガ、気功、太極拳、その他武道	
	第 2 武道場 (床)	108 m ²	剣道、軽体操、ヨガ、気功、太極拳、その他武道、バレエ、ダンス	
	弓道場	28m・5 的	和弓	
	体育室	100 m ²	軽体操、ヨガ、気功、太極拳、その他武道、バレエ、ダンス	
	エアーライフル場	10m・6 射座	エアーライフル口径 4.5mm、5.5mm	5.5mm で威力が強い銃は使用をお断りする場合があります
	会議室兼軽運動室	85 m ² ・45 席	スポーツ・レクリエーション団体の打合せ、研修会、軽体操、ヨガ、気功、太極拳、その他武道、バレエ、ダンス	
	トレーニングルーム	ランニングマシン 3 台、エアロバイク 4 台、エリプティカルウォーカー 1 台、油圧系マシン 2 台、筋トレ系マシン各種、ダンベルコーナー、リラクゼーションルーム (別室)		利用資格は高校生相当以上
屋内プール	50m 公認プール	水深 1.3m～1.4m・8 コース (50m×21m)		
	25m プール	水深 0.9m～1.0m・6 コース (25m×13m) スロープ、開閉式屋根あり (夏季のみ)		
	幼児用プール	水深 0.3m～0.5m 屋外プールもあり (夏季のみ)		
	ジャグジー	円形ジャグジー		
陸上競技場		400m・8 レーン 観客席 2,584 席	陸上競技、運動会	3 種公認、全天候トラック、夜間照明付
野球場		センター 93m 両翼 77.5m 観客席 380 席	軟式野球 (大人、少年)、硬式野球 (リトル)、ソフトボール	ロングパイル人工芝、夜間照明付
テニスコート		12 面	硬式テニス、ソフトテニス	砂入り人工芝、夜間照明付 (8 面)
洋弓場		30m・8 的	アーチェリー	

B 個別スポーツ施設

個別のスポーツ施設について、大蔵運動公園陸上競技場観覧席及び洋弓場の改修工事（令和元年度実施）に向け作成した建築確認等記載事項変更報告書に基づき、建築物の諸元、施設の概要と特徴について整理する。

a. 体育館

- ・昭和 41 年に竣工した鉄筋コンクリート造の体育館。
- ・地上 2 階、地下 2 階、延べ床面積 4,440 m²で、アリーナの他、弓道場、武道場、エアーライフル場、トレーニングルーム等の施設が複合している。

表 2-3 体育館諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
体育館	昭和 41 年	RC 造	2	2	2,263.9	4,440.5	運動施設



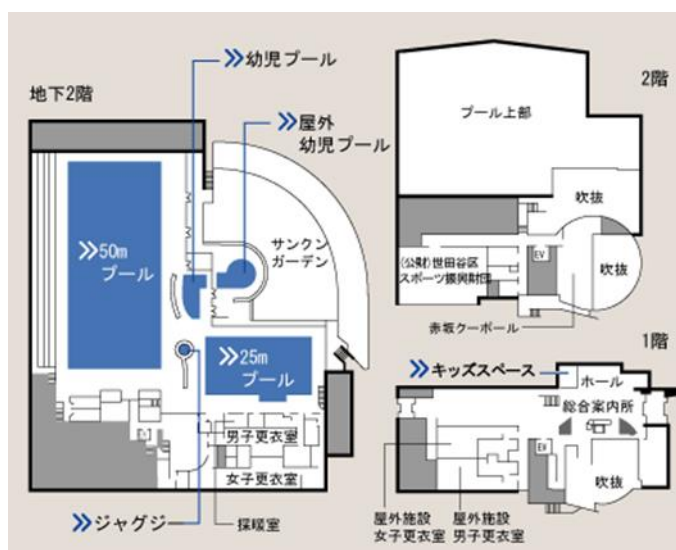
出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

b. 屋内プール

- ・平成 7 年に竣工した鉄骨鉄筋コンクリート造の屋内プール。
- ・地上 2 階、地下 2 階、延べ床面積 7,038 m²で、50m・25m プールのほか、幼児用プール、ジャグジーなども整備されている。

表 2-4 屋内プール諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	備考
屋内プール	平成 7 年	SRC 造	2	2	3,118.1	7,038.2	運動施設



出典：(公財) 世田谷区スポーツ振興財団 HP

c. 陸上競技場

- ・平成 7 年に竣工した鉄筋コンクリート造の観覧席を備える陸上競技場。東京 2020 大会でのアメリカ選手団のキャンプ受入れを機に、令和元年に観覧席改修工事を行った。

表 2-5 陸上競技場諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
陸上競技場 観覧席	平成 7 年	RC 造	1	-	499.1	589.8	観覧席、 運動施設
						269.0	スポーツ練習 場、運動施設
陸上競技場 倉庫兼事務所	平成 7 年	RC 造	2	-	192.2	355.2	管理施設
陸上競技場横 ゴミ置場	-	軽鉄造	1	-	17.8	17.8	管理施設
陸上競技場 資材倉庫	-	軽鉄造	1	-	42.4	42.4	管理施設



出典：(公財) 世田谷区スポーツ振興財団 HP

d. 野球場

- ・夜間照明、観覧席を備えた人工芝の野球場。

表 2-6 野球場諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
野球場観覧席	-	RC 造	1	-	104.9	147.6	観覧席、 運動施設
						72.6	スポーツ練習場、運 動施設
野球場横便所	-	RC 造	1	-	20.4	20.4	便益施設
野球場ベンチ 1	-	鉄骨造	1	-	23.6	23.6	運動施設
野球場ベンチ 2	-	鉄骨造	1	-	33.0	33.0	運動施設
野球場整備用具庫	-	軽鉄造	1	-	38.3	38.3	管理施設
野球場倉庫	-	軽鉄造	1	-	11.3	11.3	管理施設



出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

e. テニスコート

- ・全天候型砂入り人工芝のテニスコート。
- ・コート数 12 面、夜間照明付き（8 面分）

表 2-7 テニスコート諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
テニスコート横便所 1	-	RC 造	1	-	22.3	28.9	便益施設
テニスコート倉庫	-	鉄骨造	1	-	20.8	20.8	管理施設
テニスコート横便所 2	-	鉄骨造	1	-	6.5	6.5	便益施設



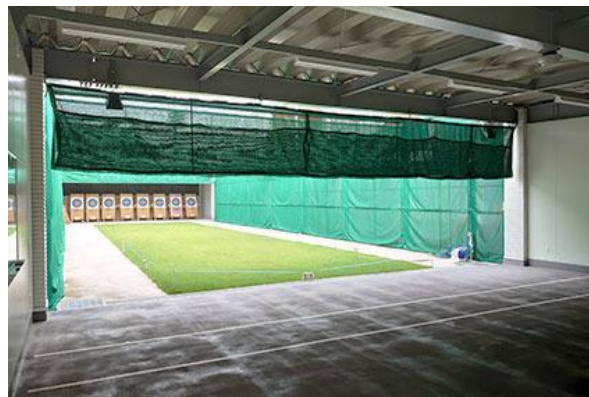
出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

f. 洋弓場

- ・洋弓場は、都内に 17 箇所ある公立のアーチェリー場の一つである。区内には、他に世田谷公園にもアーチェリー場が存在する。

表 2-8 洋弓場諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
スポーツ練習場 (洋弓場)	-	鉄骨造	1	-	108.0	108.0	運動施設



出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

g. その他の施設

- ・園内には運動施設のほか、公園管理事務所や詰所といった管理・便益施設が存在する。

表 2-9 その他の施設諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
公園管理事務所	-	鉄骨造	2	-	261.1	491.6	管理施設
ゴミ置場	-	RC 造	1	-	92.6	92.6	管理施設
駐車場詰所	-	軽鉄造	1	-	3.4	3.4	管理施設
アスレチックコーナー詰所	-	軽鉄造	1	-	4.5	4.5	管理施設
ポンプ室	-	木造	1	-	17.6	17.6	管理施設
駐車場横便所	-	RC 造	1	-	29.2	29.2	便益施設
休憩所	-	木造	1	-	5.0	5.0	休憩施設

(2) 大蔵第二運動公園

大蔵第二運動公園は、体育館やトレーニングルーム、宿泊室、レストラン、ショップ等で構成する本館棟と、ゴルフ練習場、屋外プール、テニスコートで構成されている。

表 2-10 大蔵運動公園 スポーツ施設一覧

施設名		規模・規格・備品	競技種目	備考
本館棟	体育館	競技フロア 1,080 m ² 30m × 36m 観覧席なし	ジャズダンス・エアロビクス、バレエ・その他ダンス、軽体操、ヨガ・気功、剣道、空手、少林寺拳法、太極拳、その他武道、卓球、バスケットボール、バレーボール、バトミントン、その他屋内スポーツ	レストラン、喫茶、スポーツショップあり
	トレーニングルーム	ランニングマシン、エアロバイク、筋トレ系マシン各種、ダンベルコーナー、ストレッチコーナー、マッサージチェア等		利用資格は高校生相当以上
	集会室	1 室（定員 20 名）PC プロジェクター・スクリーン等		
	宿泊室	和室 6 畳：1 室、和室 12.5 畳：1 室、洋室 12.5 畳：4 室		
ゴルフ練習場		110 打席 (1 階 53 打席、2 階 57 打席) 全打席オートティアーアップ (左右兼用打席 10 打席) 距離 93～130 ヤード	ゴルフ	
屋外プール		流水プール・子ども用プール・ウォータースライダー		
テニスコート		9 面	硬式テニス、ソフトテニス	砂入り人工芝、夜間照明付

(3) 個別スポーツ施設

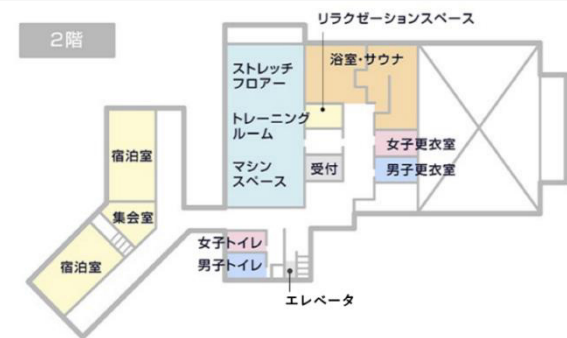
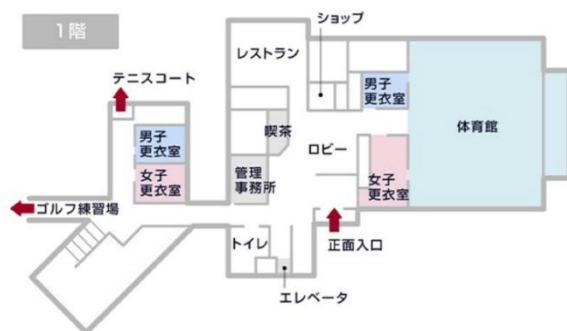
個別のスポーツ施設について、施設の概要と特徴について、以下に整理する。

a. 本館棟

- ・多様なレクリエーション施設を備えた本館棟。
- ・体育館競技フロア、トレーニングルーム、浴室・サウナ、宿泊室、集会室、レストラン、ショップ等で構成されている。

表 2-11 本館棟諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
本館棟	昭和 55 年	RC 造	3	-	2,766.4	8,034.9	体育館、運動施設
					347.4	347.4	クラブハウス棟、便益施設



出典：(公財) 世田谷区スポーツ振興財団 HP

b. ゴルフ練習場

- ・ 110 打席（1F＝53 打席、2F＝57 打席）、オートティーアップ方式で、93～130 ヤードのゴルフ練習場。

表 2-12 ゴルフ練習場諸元

建築物諸元			
施設名	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
ゴルフ打席棟	935.3	935.3	運動施設



出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

c. 屋外プール

- ・ 屋外プールは、夏季のみ供用している流水プールやウォータースライダーを備えた屋外レジャープールである。

表 2-13 屋外プール諸元

建築物諸元			
施設名	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
プールハウス棟	493.8	493.8	運動施設



出典：（公財）世田谷区スポーツ振興財団 HP

d. テニスコート

- ・全天候型砂入り人工芝のテニスコート。
- ・コート数 9 面、夜間照明付き

表 2-14 テニスコート諸元

建築物諸元							
施設名	竣工年	構造	地上	地下	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	備考
屋外便所	-	-	1	-	15.35	15.35	便益施設
器材庫	-	-	1	-	16.58	16.58	管理施設



図 2-1 テニスコート

出典：(公財) 世田谷区スポーツ振興財団 HP

2) 建物及び施設の状況

(1) 施設の老朽化の状況

各種調査及び現地調査の結果を踏まえ、躯体、設備の老朽化の状況を整理する。

- ・大蔵運動公園の体育館とプール、大蔵運動公園の体育館は、経年劣化が見られるものの、建物の健全性において、現状、大きな課題はないことを確認した。

表 2-15 老朽化の課題（躯体）

施設		状況
大蔵運動公園	体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 16 年度に行われた耐震診断評定時におけるコンクリート圧縮強度結果は、いずれも、一般的に長寿命化の判断の目安となるコンクリート強度 $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以上の強度を上回っている。体育館棟の長寿命化調査結果においても、中性化の進行がかぶり厚（コンクリート内の鉄筋の位置）のまで達してなく、コンクリート内の鉄筋も劣化している状態でないので、健全な状況であると判断できる。 ・また、現地調査の目視でもひび割れは見られたが、ランダムに発生していることから収縮クラック追従によるものと考えられる。 ・今後、雨水の侵入を防ぐ外壁塗装等メンテナンスを適切に行っていくことで、建物の健全性は維持でき、長寿命化に適すると考える。
	プール	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数より躯体コンクリートは健全と想定。 ・現地目視調査では鉄筋コンクリート部に 0.5mm 以下程度のひびわれが確認されたが、ランダムに発生していることから収縮クラック追従によるものと考えられる。 ・今後、雨水の侵入を防ぐ外壁塗装等メンテナンスを適切に行っていくことで、建物の健全性は維持でき、長寿命化に適すると考える。
大蔵第二運動公園	体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数より躯体コンクリートは健全と想定。 ・現地目視調査では 0.5mm 以下程度のひびわれが確認されたが、ランダムに発生していることから収縮クラック追従によるものと考えられる。 ・今後、雨水の侵入を防ぐ外壁塗装等メンテナンスを適切に行っていくことで、建物の健全性は維持でき、長寿命化に適すると考える。

表 2-16 老朽化の課題（設備）

施設		状況
大蔵運動公園	体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検結果及び現地調査結果では一部に劣化・不具合が見られたが、部分更新等に対応な範囲であり、概ね健全であると考え。省エネのため LED 照明への更新を推奨する。
	プール	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検結果及び現地調査結果では不具合は見られず概ね健全であると考え。 ・省エネのため LED 照明への更新を推奨する。
大蔵第二運動公園	体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検結果及び現地調査結果では一部に劣化・不具合が見られたが、部分更新等に対応な範囲であり、概ね健全であると考え。 ・照明は LED への更新済み。

(2) ユニバーサルデザインの状況

現行の世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例の特定公共的施設（体育館・公園）の整備項目（整備基準・遵守基準）の適合状況について整理する。

- ・両体育館は、主要な改修は行われているが、手すりや誘導ブロックの未整備や表示方法の不適合当がある。
- ・公園の移動等円滑化経路やトイレにおいても、同様の未整備箇所がある。

表 2-17 大蔵運動公園 体育館（抜粋）

世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例 特定公共的施設（体育館・公園）の整備項目※	対象箇所		
	大項目	箇所	不適合内容
3-2.（視）階段又は傾斜路の上端に近接する部分に点状ブロック等（※3）を敷設	廊下等	観客席(1F)	点状ブロックなし
4-4.踏面の端部とその周囲を色の明度、色相又は彩度の差が大きいことにより識別できる	階段	玄関ホール階段	段鼻との 彩度差・色相差なし
4-6.(視).7.段の上下端に近接する踊り場の部分に点状ブロック等（※3）を敷設	階段	玄関ホール階段	点状ブロックなし
4-10-②.踊り場を含め、両側に連続して手すりの設置	階段	玄関ホール階段	手すり片側のみ
8-3-①a.腰掛式の大便器、手すり等を適切に配置	便所	玄関ホール脇多目的 トイレ	手すりが両側とも固定式
9-2-②.踏面の端部とその周囲とを色の明度、色相又は彩度の差が大きいことで段を容易に識別可能	敷地内の 通路	第一体育館前アプロ ーチ	段差 彩度差・色相差なし
9-3-③.前後の通路と色の明度、色相又は彩度の差が大きいことでその存在を容易に識別可能	敷地内の 通路	第一体育館前アプロ ーチ	傾斜路 彩度差・色相差なし
13-1-①.線状ブロック等（※10）、点状ブロック等（※3）を適切に敷設、又は音声装置等で視覚障害者を誘導する設備を設置	案内設 備まで の経路	第一体育館前アプロ ーチ	敷地入口から 案内所等まで 誘導ブロックなし
13-1-③.段の上段・傾斜路の上端に近接する部分に点状ブロック等(※3)を敷設	案内設 備まで の経路	第一体育館前アプロ ーチ	傾斜路の上端に 誘導ブロックなし
15-3-②.左右にカウンター又は手すりの設置(洗面器・手洗い器)	洗面所	バリアフリースイ イレ	手すり片側のみ
16-3.必要な場所に手すりの設置	一 般	身体障害者用更衣室	必要箇所の 手すりが不足
17-①.車椅子使用者等のための観覧席、客席を出入口から容易に到達でき、かつサイトライン（可視線）に配慮した位置に1以上設置	観覧席 客席	車いす用 観客席	手すりがサイト ラインにかかる
17-②.車椅子使用者等のための観覧席、客席を、出入口から容易に到達でき、かつサイトライン（可視線）に配慮した位置に、全席数が200以下の場合は1/50以上、200を超える場合は1/100+2以上設置(1未満の端数は切上げ)	観覧席 客席	車いす用 観客席	車いす用観覧スペース不足
17-③.集団補聴設備等、高齢者、障害者等の利用に配慮した設備を設置	観覧席 客席	車いす用 観客席	設備なし

※バリアフリー調査 不適合箇所チェックシートのチェック項目の引用であり、各注釈は引用元資料参照

（３）屋内スポーツ施設の状況

屋内スポーツ施設の状況について整理する。

a. 大蔵運動公園 体育館

- ・アリーナの観客席は 632 席であり、バスケットボールコート を 2 面とることができないため、競技性の観点から大規模大会の開催は難しい。
- ・コートが半地下に設置されているため、バリアフリーは概ね確保されているが、アクセス性や利便性に課題がある。

b. 温水プール

- ・平成 7 年竣工の比較的築浅の建物で、区内唯一の 50 メートルプールである。

c. 大蔵第二運動公園 体育館

- ・アリーナはバスケットボールコート 2 面が確保できるが、観客席がなく大会利用に適していない。
- ・トレーニングルームは、大蔵運動公園の体育館と機能が重複している。

（４）屋外スポーツ施設の状況

主要な屋外スポーツ施設の状況について整理する。

①大蔵運動公園

a. 陸上競技場

- ・三種公認の陸上競技場。立地条件より、直走路の長い偏平トラックとなっている。
- ・長年にわたり供用期間の通年化のためのインフィールドの人工芝化や陸上競技以外での多目的での使用を可能とするためのインフィールド・観客席の拡大について要望が出されているものの、コストや立地上の制約が大きく、また、都市計画上の制限があることから、実現可能性が低いと見込まれ、これまで具体の検討が行われていない。

b. 野球場

- ・軟式野球と硬式野球（リトル）、ソフトボールの練習・試合に対応した施設として整備されているが、一般の硬式野球の規格に適合していない。

c. テニスコート

- ・令和 4 年度の利用率が 96%と非常に高い。大蔵第二運動公園にもテニスコートが整備されているが、管理者が異なるため受付は個別に対応している。

②大蔵第二運動公園

a. テニスコート

- ・テニスコートは、令和 4 年度の利用率が 94%と非常に高い。大蔵運動公園にもテニスコートが整備されているが、管理者が異なるため受付は個別に対応している。

b. ゴルフ練習場

- ・年間を通して利用者数が多く、利用料金収入が高い。一方で、練習場利用者は車で来園が多く、公園利用者とあわせて駐車場の混雑が生じている。

- ・一部支柱等の劣化や飛球が防球ネットを超える問題がある。

c. 屋外プール

- ・屋外のため夏季のみの営業となっており、冬季は特に利用されていない。

(5) 公園施設の状況

主要な公園施設の状況について整理する。

a. ローラースケート場

- ・関係団体からは、区全体としては利用者が多いため拡大の要望がある。
- ・現状では、スケボーやバスケットと重複利用や、隣接する一部住宅への騒音が問題となっている。

b. 駐車場

- ・大蔵運動公園より大蔵第二運動公園の利用が多い。特に土日、祝日が突出して利用が多く、周辺道路にも影響が出ている。(土日、祝日を中心に稼働率が100%となることが多い)

c. 飲食店や売店

- ・大蔵運動公園は、温水プール2階でレストランが営業している。大蔵第二運動公園は体育館1階にレストランと売店が営業している。
- ・レストランと売店ともに周辺の道路に面していないため、公園内からの利用が中心で、利用者も少ない状況である。

d. ジョギングコース

- ・後発整備のため、距離、コース取り、幅員ともに使い勝手が悪い。また、コースについて景色の変化が楽しめるなど、距離よりも走りやすくなることが重要であるという意見がある。

e. サイン

- ・公園全体のサイン計画が無いため、デザイン・仕様・配置に統一性が無い状態である。

f. バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- ・「バリアフリースイレ」やおむつ交換ができるトイレが整備されている。
- ・手すりが未設置のトイレや、施設はあっても適切な表示がないなどの状況がある。
- ・移動等円滑化経路及び主だった通路に関して、手すりが適切に設置されていない部分がある。また、誘導ブロックや注意喚起が必要な部分についても必要な明度差が確保できていない、劣化により破損している部分がある。

g. レクリエーション

- ・イベント等多目的に利用できるオープンスペースや広場、ベンチや四阿等の休養施設が少ない。
- ・定期的な植栽管理が行われ、景観や安全性を確保した緑地環境を維持している。

h. 公園施設の老朽化

- ・野球場脇やアスレチック広場のトイレをはじめ、老朽化が進んでいる施設がある。

i. 供給処理設備

- ・園内の給排水、電気設備など供給処理設備については、地下に埋設されているため現状は確認できていない。

3) 管理運営の状況

(1) 利用状況

各施設の予約状況や利用料金から利用状況を整理する。

- ・一部の施設を除き 80%を超えており、非常に利用率が高い。
- ・一方、大蔵第二運動公園の宿泊室は、3 年連続で利用率が 40%を下回る。
- ・1 日当たりの利用料金収入は、ゴルフ練習場、屋外プール、テニスコートの順で高い。

表 2-18 室場別利用率（令和 4 年度）

凡例： 90%以上 80%以上 50%以下

施設	室場	利用率			
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	平均
大蔵運動公園	体育館（アリーナ）	81%	89%	92%	87%
	第一武道場（畳）	85%	83%	80%	82%
	第二武道場（床）	87%	86%	86%	84%
	弓道場	90%	90%	90%	90%
	エアラライフル場	46%	51%	56%	57%
	洋弓場	53%	58%	64%	56%
	体育室	82%	89%	88%	86%
	会議室兼軽運動室	74%	82%	83%	79%
	テニスコート	97%	96%	96%	95%
	野球場	81%	75%	73%	76%
	陸上競技場	98%	97%	98%	95%
大蔵第二運動公園	体育室	85%	80%	91%	86%
	テニスコート	91%	91%	94%	90%
	宿泊室	30%	10%	32%	24%

出典：世田谷区提供資料

表 2-19 施設別利用料金・収入

—：不明

施設		年間利用料金 合計(千円)	割合	1日あたり 利用料金(千円)	利用可能 日数
大蔵運動公園	体育館	12,813	1%	36.1	355
	第一武道場（畳）	1,856	0%	5.2	359
	第二武道場（床）	2,200	0%	6.1	359
	エアラライフル場	619	0%	1.8	342
	弓道場	2,044	0%	6.3	326
	体育室	1,820	0%	5.1	359
	会議室兼軽運動室	1,340	0%	3.7	360
	トレーニングルーム	3,535	0%	10.0	352
	テニスコート	53,889	6%	149.3	361
	野球場	7,035	1%	20.9	337
	陸上競技場	10,747	1%	30.1	357
	洋弓場	1,396	0%	3.9	359
	駐車場	52,999	6%	—	—
	屋内プール	72,981	8%	—	—
大蔵第二運動公園	体育館	14,632	2%	48.5	302
	トレーニングルーム	41,237	5%	115.2	358
	ゴルフ練習場	479,946	53%	1,336.9	359
	宿泊室	2,589	0%	8.7	297
	集会室	49	0%	0.2	298
	テニスコート	73,620	8%	205.1	359
	屋外プール	18,374	2%	334.1	55
	駐車場	43,541	5%	—	—
合計		899,262	100%		

出典：世田谷区資料をもとに作成

（２）管理運営状況

対象エリアの各スポーツ施設機能・運営状況等を整理する。

- ・指定管理者の事業収支は黒字となっている。
- ・世田谷区が負担する維持管理費は毎年約 9 億円となっている。
- ・施設の長寿命化に伴う定期的な修繕・改修費は 13 年間で約 9.3 億円（約 7 千万/年）となる。

表 2-20 管理区分

担当課	運営（管理者）	主な管理対象
スポーツ施設課	指定管理者 （公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団*）	スポーツ施設 スポーツ施設内の植栽 駐車場 管理区域内のサイン
公園緑地課	世田谷区直営 （砧公園管理事務所）	園路 植栽 トイレ 遊具等 管理区域内のサイン

※指定期間：令和 4 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日

表 2-21 総合運動場・大蔵第二運動場における指定管理者の事業収支（令和 2～4 年度）

（単位：千円）

科目		令和2年度	令和3年度	令和4年度
Ⅰ 収入の部	1 指定管理料収入	451,986	415,202	461,479
	2 利用料金収入	698,049	753,603	924,578
	収入の部 合計	1,150,034	1,168,804	1,386,057
Ⅱ 支出の部	1 管理費	180,455	173,776	193,375
	2 事務費	66,706	72,216	85,955
	3 事業費	722,870	707,443	740,631
	支出の部 合計	970,030	953,435	1,019,961
Ⅲ 収支差額	収入－支出	180,004	215,370	366,096
Ⅳ 支出の割合	収入/支出	84.3%	81.6%	73.6%

表 2-22 維持管理費の推移（令和 2～4 年度）

（単位:千円）

項目		令和2年度	令和3年度	令和4年度
物件費	物件費 （下記3科目除いた金額）	24,597	1,424	3,127
	うち光熱水費	112,603	146,424	221,818
	うち委託料	428,975	389,687	390,251
	うち土地建物設備賃借料	7,925	14,995	14,997
		574,099	552,529	630,193
維持補修費		0	0	0
扶助費・補助費等		0	0	0
投資的経費		173,052	135,605	142,103
減価償却費		169,834	169,834	170,298
その他（費用）		898	1,003	986
人件費（配賦）		22,806	17,331	0
間接コスト（配賦）		13,734	12,668	0
合計		954,423	888,969	943,580

- ※ 物件費 光熱水費、委託料、賃借料、備品購入費等の経費の合計額
 維持補修費 施設の維持補修に関する経費の合計額
 扶助費・補助費等 他の団体等に支出する負担金、補助金、交付金等の経費の合計額
 投資的経費 投資に関する支出のうち、事務費や改修工事費など、資産の形成につながらない経費の合計額
 減価償却費 建物や物品の1年間の価値の減少分を費用として計上した合計額
 人件費 各施設の維持管理運営（維持管理）に係る人件費を、各事業の事務分担割合に基づき按分
 その他（配賦） 公債費（利子）や不納欠損額など上記以外の費用の合計額

出典:令和4年度施設別行政コスト計算書（世田谷区）

表 2-23 大蔵第二運動公園 修繕・改修費

年度	修繕・改修費（単位：千円）										
	大蔵第二運動公園（屋外プール以外）							屋外プール		総計	累計
	体育館棟	トレーニング グループ	ゴルフ 練習場	テニス コート	その他	総計	累計		累計		
平成21	-	-	8,505	-	21,832	30,337	30,337	-	-	30,337	30,337
平成22	1,229	-	-	2,783	52,055	56,066	86,403	16,800	16,800	72,866	103,203
平成23	6,195	-	-	138,495	9,133	153,823	240,227	17,460	34,260	171,284	274,487
平成24	-	11,865	-	-	10,968	22,833	263,060	-	34,260	22,833	297,320
平成25	-	-	-	683	4,967	5,649	268,709	15,645	49,905	21,294	318,614
平成26	5,702	-	-	-	2,095	7,798	276,506	27,000	76,905	34,798	353,412
平成27	-	-	-	-	1,544	1,544	278,051	33,799	110,704	35,343	388,755
平成28	151,124	-	31,583	-	-	182,707	460,758	-	110,704	182,707	571,462
平成29	-	-	1,458	-	-	1,458	462,216	-	110,704	1,458	572,920
平成31	-	-	-	-	134,237	134,237	596,454	-	110,704	134,237	707,158
令和2	-	-	-	148,599	28,864	177,463	773,917	-	110,704	177,463	884,621
令和3	-	-	-	-	10,211	10,211	784,128	-	110,704	10,211	894,832
令和4	-	-	-	-	26,367	26,367	810,495	8,668	119,372	35,035	929,867

出典：世田谷区提供資料

4) 法令等による規制

体育館及びスポーツ施設の改修・改築の検討にあたり法令や条例の規制について整理する。

- ・大蔵第二運動公園の建蔽率は、10%を超過しており、既存不適格となっている。
- ・大蔵第二運動公園の運動施設面積は、50%を超過しており、既存不適格となっている。
- ・観客席を含む体育館を改修及び改築する場合は、建替え規模、都市計画の決定・変更や建物用途の緩和手法を検討する必要がある。

表 2-24 建築制限

該当項目	制限の内容
都市計画法 第 53 条許可基準 <土地区画整理事業を 施行すべき区域内>	本敷地は市街化予想線がかからないため、許可基準の階数・高さ・構造の制限はなし。
高度地区	本敷地（第一種住居地域範囲）は 19m 第 2 種高度地区に該当するため、一般に建物絶対高さを 19m 以下とする必要がある。 ただし超える場合は、公益上やむを得ない施設として特例を受けるなどの制度の利用を検討する必要がある。
用途地域	大蔵運動公園及び大蔵第二運動公園の敷地を統合する・しない場合いずれについても、第一種住居地域の制限が適用される。 その場合、観客席のない体育館等の運動施設は、床面積が 3,000 m ² 以内の場合に限り建築することが可能であるが、観客席を有する体育館は観覧場とみなされ客席の床面積の大小に係わらず建築することができない。 ただし観客席を有する体育館を建築する場合は、建替え規模、都市計画の決定・変更や建物用途の緩和手法を検討する必要がある。 ○既存大蔵体育館の現状観客席面積＝計 480 m ²
世田谷区立公園条例 第 3 条の 5	公園敷地面積に対する運動施設の建蔽率は 10%までとする必要がある。
世田谷区立公園条例 第 3 条の 6	公園敷地面積に対する運動施設の面積割合は 50%までとする必要がある。

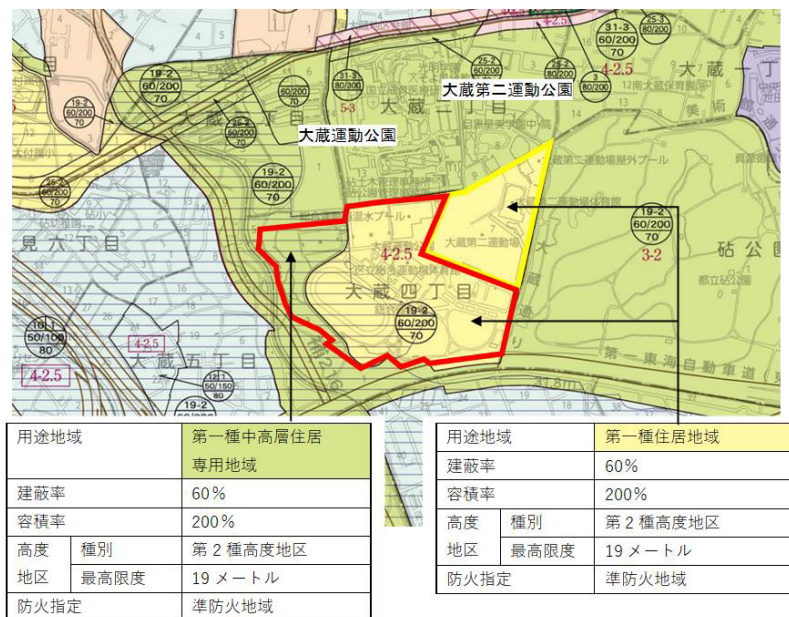


図 2-2 都市計画諸元

表 2-25 大蔵運動公園の建蔽率

公園面積： 115,496.71m² (ア)

施設区分	既存建築面積 (イ)	既存建蔽率	許容建蔽率	許容建築面積 (ウ)	建築可能面積 (エ) = (ウ) -(イ)
一般施設	479.02m ²	0.41%	2.0%	2,309.93m ²	1,830.91m ²
運動施設等	8,050.44m ²	6.97%	10.0%	11,549.67m ²	3,499.23m ²
合計	8,529.46m ²	7.39%	12.0%	13,859.61m ²	5,330.15m ²

表 2-26 大蔵第二運動公園の建蔽率

公園面積： 40,030.17m² (ア)

施設区分	既存建築面積 (イ)	既存建蔽率	許容建蔽率	許容建築面積 (ウ)	建築可能面積 (エ) = (ウ) -(イ)
一般施設	481.10m ²	1.20%	2.0%	811.20m ²	330.10m ²
運動施設等	4,198.59m ²	10.49%	10.0%	4,003.02m ²	-195.57m ²
合計	4,679.69m ²	11.69%	12.0%	4,867.21m ²	123.93m ²

世田谷区立公園条例第3条の5：一般施設2%以下、運動施設10%加算

表 2-27 運動施設面積の割合

	公園面積※	既存運動施設 面積 (ア)	既存運動施設 の割合	運動施設許容 面積 (イ) 50%	運動施設追加 可能面積 (ウ) = (イ) -(ア)
大蔵運動公園	115,496.71m ²	48,736m ²	42.2%	57,748.355m ²	9,012.355m ²
大蔵第二運動公園	40,030.17m ²	25,054.40m ²	62.59%	20,015.09m ²	-5,039.32m ²

世田谷区立公園条例第3条の6：運動施設：50%以下

5) 上位・関連計画からの位置づけ

公共施設再編方針やスポーツ関連計画より本公園の位置づけを整理する。

【世田谷区建物整備・保全計画】

- ・ 体育館（総合運動場）は令和 13 年に築 65 年が経過するため、世田谷区建物整備・保全計画において、第 2 期（令和 6～18 年度）に施設整備を開始するとされている。
- ・ 公共施設（建物）の周期的改修・整備についての基本的な考え方において、築 60 年目頃に長寿命化改修または改築等の整備検討を行うこととしている。

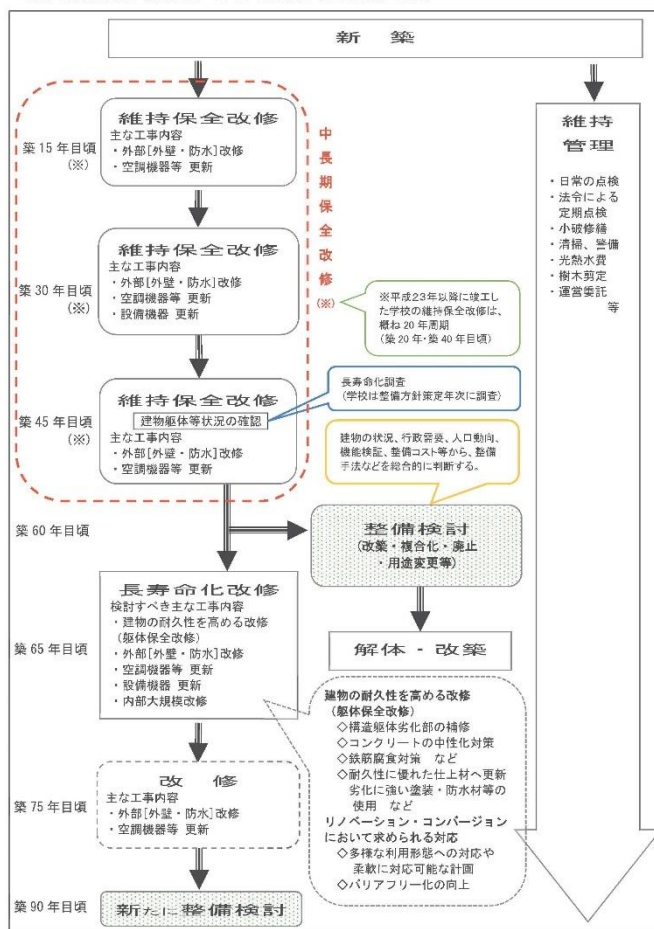
(1) 拠点スポーツ施設 **表 2-28 体育館の改修計画**

	第 1 期(改訂) (平成 29～令和 5 年度)	第 2 期(改訂) (令和 6～18 年度)	第 3 期 (令和 19～28 年度)	備考
施設整備	大蔵運動場（陸上競技場）	上野賀公園スポーツ施設 大蔵運動場（総合運動場）	大蔵第二運動場	
中長期 保全改修	4 施設	5 施設	2 施設	
整備費等	29.5 億円	175.5 億円	7.2 億円	3 期計 212.2 億円 (7.1 億円/年)
施設規模 (算定時面積 21,133 m ²)	25,711 m ²	36,553 m ²	36,777 m ²	174.0%

～資料編～

1 公共施設（建物）の周期的改修・整備についての基本的な考え方

建物の周期的改修や整備は、下図の年次及び内容を目安に行う。



出典：世田谷区建物整備・保全計画（平成 29 年度～令和 28 年度）（令和 6 年 3 月一部改訂）

【世田谷区スポーツ推進計画（令和6年3月）】

- ・同計画において大蔵運動公園・大蔵第二運動公園の再整備は、基本目標「3. スポーツを通じて地域を活性化し、活力あるまちづくりを進めます」の実現に向けた事業のひとつとしてあげられており、施設の老朽化への対応や、大蔵第二運動公園の運動施設面積の超過、両施設の機能重複、ニーズの多様化への対応などの課題を整理し、両施設の整備計画の検討を進めるとしている。

●主な事業・年次計画

事業名	大蔵運動公園・大蔵第二運動公園の再整備	
事業概要	<p>令和13(2031)年に大蔵運動場体育館が築65年となることに向けて、施設の老朽化への対応や、大蔵第二運動公園の運動施設面積の超過、両施設の機能重複、多様化するニーズへの対応などの課題を整理し、両施設の整備計画の検討を進めます。</p> <p>検討にあたっては、92万人区民を支えるスポーツの場としての機能の拡充、両施設を一体的に捉えた機能の整理、上用賀公園拡張計画地に開設予定のスポーツ施設との機能分担、パラスポーツ推進の拠点としての役割といった視点を踏まえ、拠点スポーツ施設としての役割の拡充を検討します。</p> <p>また、「みる」スポーツの場としての機能の必要性・実現可能性、防災・減災に資する施設として備えるべき機能等についても、両施設を一体的に捉えて検討を行います。</p>	
目標【令和6年度】		目標【令和9年度】
<ul style="list-style-type: none"> ・施設老朽化への対応を契機とした、重複機能の整理・統合、設備拡充の検討 ・区民のスポーツ実施状況やスポーツ施設へのニーズを踏まえ、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園再整備の基本構想の策定に向けた検討 		<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想の政策決定及び基本計画の策定に向けた準備 ・官民連携の推進など事業手法の検討

図 2-3 主な事業・年次計画

【上用賀公園拡張事業基本計画（令和5年11月）】

- ・同計画においては、拡張計画地近傍に立地する大蔵運動公園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することとしている。
- ・また、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園の再整備にあたっては、上用賀拡張事業の整備内容を基に検討していくとしている。
- ・区では、上用賀公園拡張事業の事業手法を DBO 方式に決定し、事業者選定に向け、実施方針等の公表及び個別対話の実施を進めている。

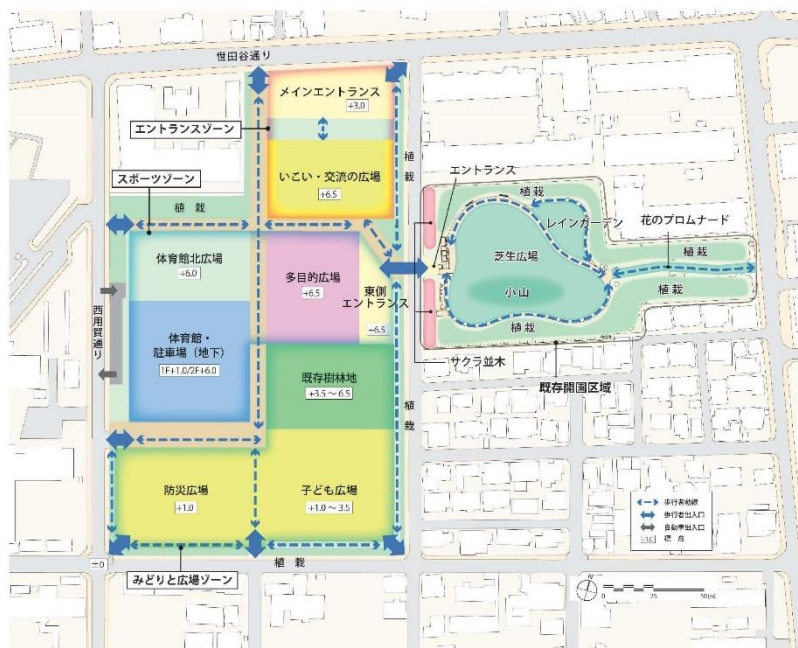


図 2-4 ゾーニング

【世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針（後期）」（令和7年7月）】

- ・世田谷区都市整備方針は、区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針であり、第一部「都市整備の基本方針」と第二部「地域整備方針」の二部構成となっている。

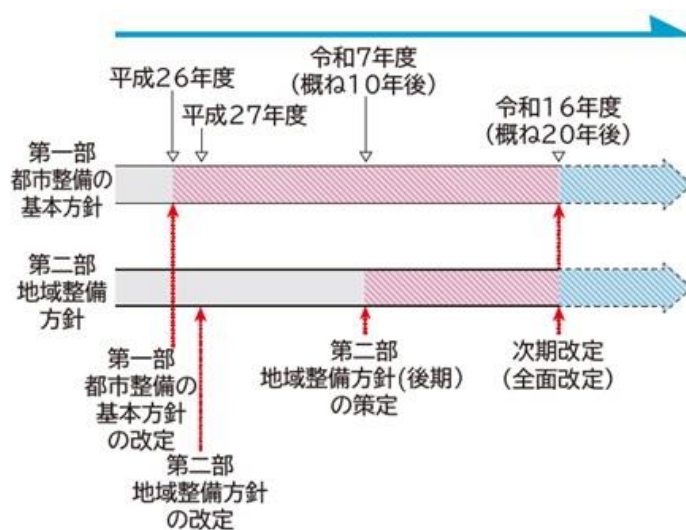


図 2-5 都市整備方針の計画期間と改定の考え方

- ・同指針の「Ⅲ. 砦地域のテーマ別の方針」「3. テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる」において、【誰もが利用できるみどりの拠点とする】として、砦公園一帯は、みどり、文化、スポーツなどの様々な機能の施設整備を進め、誰もが利用できる魅力あるみどりの拠点とすること、また、砦公園一帯などのみどりの拠点で行われているみどりを守り育てる活動を活性化し、みどりの豊かさを実感できる機会や場づくりを推進するとしている。

【世田谷区みどりの基本計画（平成 30 年 3 月）】

- ・世田谷区は、区制 100 周年となる 2032 年に、みどり率 33%にする「世田谷みどり 33」を長期目標とした上で、『多様なみどりが笑顔をつなぐ街・世田谷』を将来像に掲げ、樹木・樹林地の保全や水環境の維持・回復、農地の保全・活用、公園緑地の整備、街路樹の整備、公共施設や民有地の緑化推進、区民や活動団体、事業者が実施するみどりに関する活動の推進など、様々な取り組みを提示している。

表 2-29 世田谷区みどりの基本計画の目標と将来像

長期目標	「世田谷みどり 33」（2032 年にみどり率 33%）
将来像	『多様なみどりが笑顔をつなぐ街・世田谷』
計画期間	2018 年度から 2027 年度までの 10 年間
計画期間の目標	みどり率 : 29% みどりに関する区民満足度 : 25%

- ・同計画において、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園は、砧公園一帯のみどりの拠点形成する施設の一つとなっており、砧公園一帯のみどりの拠点においては、大蔵緑地の整備により、仙川と一体となった拠点づくりを進めるとしている。

【砧公園マネジメントプラン（東京都）（令和 4 年 9 月）】

- ・「砧公園マネジメントプラン」は、平成 27 年 3 月に改定された「パークマネジメントマスタープラン」における新たな東京の公園づくりの理念や目標、本公園の基本理念や時代の要請、ならびにこれまでの本公園における公園づくりの取組成果等を踏まえ、今後新たな 10 年間を見据えた公園づくりに必要な目標を設定し、当該目標を実現するための計画・整備・管理に係る基本的な取組方針を定めた計画である。

表 2-30 向こう 10 年間を見据えた主な目標

目標 1:地震災害時への対応のため、防災機能を強化・充実した都立公園
目標 2:安全・快適な公園づくりを行う都立公園
目標 3:多様な生物の貴重な生息・生育空間となる都立公園
目標 4:スポーツによる健康づくりの場となる都立公園
目標 5:都民や企業等とのパートナーシップを推進する都立公園

- ・同プランにおいて、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園は、砧公園に関連する社会的環境を把握する中で世田谷清掃工場、中央卸売市場などの公共施設とともに整理されているのみで、積極的に位置づけられていない。

【世田谷区立公園等長寿命化改修計画（平成 29 年 3 月）】

- ・世田谷区公共施設等総合管理計画の公園維持・改修分野の個別計画として策定するもので、老朽化する公園施設に的確に対応するため、対症療法的な維持管理から、調査点検に基づく優先度を設定する等、計画的な維持管理に転換していくことを目的とする。

表 2-31 世田谷区公園長寿命化改修計画の概要

公園等改修の基本方針	≪公園等の計画的な更新≫ ・職員による月 1 回の巡回点検などをもとに、優先度を設定した向こう 10 年間の公園等の改修計画を立てる。 ・計画は老朽化の度合いを確認し、前倒しや先送りを検討し、業務の平準化を図る。
------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> 施設の修繕等を適正に実施し、公園施設の長寿命化を図り、財政負担を軽減する。なお、改修情報等は公園台帳により管理し、適正な進行管理を行う。 <p>《特定の公園施設の維持・更新》</p> <ul style="list-style-type: none"> 職員による巡回点検に加え、専門業者等による定期点検（遊具等とがけ・擁壁は年1回、トイレは10年に1回が標準）を行う。 点検結果をもとにした適切な修繕等を実施することで、施設の長寿命化を図る。 老朽化が進み補修での改善が困難となった場合は、ライフサイクルコストや耐久性の向上などを考慮した更新を行う。
遊具等長寿命化更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> 年1回の専門点検を実施する。 適正な修繕を行うことで、予防保全型の管理による長寿命化を図る。 更新時には、耐用年数の長い遊具等の採用を検討する。
トイレ等建築物長寿命化更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> 10年に1回の健全度調査（トイレ）及び3年に1回の建築物定期点検を実施する。 適正な修繕による施設等の長寿命化を図る。 照明設備のLED化や灯具の追加、便器の洋式化に計画的に取り組む。 トイレの建替え時には耐用年数の長いコンクリート系構造の採用を検討する。また、ユニバーサルデザインに配慮する。 小規模トイレのレンタル化（費用の平準化）を検討する。
改修目安	60年を原則とする。

- ・同プランにおいて、大蔵運動公園・大蔵第二運動公園は、計画期間内の大規模公園改修予定表には位置づけられていない。
- ・「トイレ等建築物長寿命化更新計画」を推進する公園に大蔵運動公園のトイレが位置づけられている。（照明設備のLED化や洋式化等）

【世田谷区地域防災計画、国民保護法、世田谷区避難行動要支援者避難支援プラン】

- ・地震や水害、その他の有事において、大蔵運動公園及び大蔵第二運動公園の各施設は、下図の防災機能が位置付けられている。

表 2-32 防災機能に関する計画・法令等

計画・法令等	状況	内容	場所
世田谷区 地域防災計画	震災	遺体収容所 [※]	大蔵運動公園（体育館）
		帰宅困難者支援施設	大蔵第二運動公園（ロビー）
		広域避難場所	敷地一帯
		物資の輸送拠点（第二順位）	大蔵第二運動公園
		災害時臨時離着陸場候補地	大蔵運動公園（陸上競技場）
	水害	水害時避難所（第2次）	大蔵運動公園（体育館）及び大蔵第二運動公園（体育館）
	その他	広域用防災倉庫	大蔵運動公園（陸上競技場横）
国民保護法	武力攻撃事態等	国民保護に伴う緊急一時避難施設	大蔵運動公園（体育館、温水プール）、大蔵第二運動場（体育館）
世田谷区避難行動要支援者避難支援プラン	水害	(砦総合支所)避難行動要支援者専用避難所	大蔵運動公園（陸上競技場）

※遺体収容所は、基本は指定した地区会館を利用、大蔵は災害の状況に応じて遺体収容所となる

3. 区民・関連団体等からの要望

区民と関連団体のスポーツ施設に関するニーズ等を把握するため、アンケート調査とヒアリング調査を実施した。施設整備にかかる主な意見は以下の通りである。

○アンケート調査：区民（一般区民 454 サンプル、WEB モニター1,200 サンプル）

賛助会員（15 団体に実施）

○ヒアリング調査：スポーツ関係団体（18 団体に実施）

表 3-1 アンケートやヒアリング回答からの意見（抜粋）

A：指定管理者
B：官民連携事業の実績がある民間事業者
C：教育機関
D：パラスポーツ団体
E：競技団体（賛助会員）
F：体育館利用団体（8 団体）アンケート
G：アンケート（Q17 導入してほしいスポーツ施設のみ抜粋）
H：その他

大蔵運動公園		
体育館	体育館（アリーナ）	<p>A フロア面積が狭く、競技性の観点から様々な条件を保てていない</p> <p>A 「みる」スポーツという視点では、大規模大会の実施や、トップリーグの開催は難しい</p> <p>A 木を使った部分は、老朽化の問題がある。雨漏りもある</p> <p>A 観客席に地上レベルと合わせるためにコートが半地下となり、バリアフリー対応に課題あり</p> <p>D 選手目線でいうと、体育館は地下でも一階でもどちらでも良いが、興行上、搬入用トラックを寄せる際の使いやすさを考えると、グランドレベルにあったほうが使いやすい</p> <p>E 施設・設備の評価は低い。プロスポーツの拠点としては施設の規格・規模を充足してほしい</p> <p>E 体育館の自動ドアが1箇所設置されたが、1Fの地下に降りる通路の正面入り口は引き戸のみであり、体の不自由な人の対応を考えても使いづらい</p>
	弓道場	E 剣道場(第二武道場)は剣道用に床にスプリングが入っているが、跳び箱等をおくと床が痛む
	会議室兼軽運動場	D 大会時に控室として使用。アリーナへの移動時、一度外に出る必要があり、動線的に不便
	レストラン	A レイアウトに課題がある
トレーニングルーム		A トレーニングルームが2か所あるので、機能を絞ることを検討しても良いのではないかと
陸上競技場	規模	C 大蔵でも三種を取れば大会等も開催できる
	インフィールド	<p>A サッカー仕様の場合、人工芝対応とする必要があるが、大会仕様は不適格</p> <p>E 国際規格の 105m×68m やフル規格の希望はある</p> <p>E 一面だけでも人工芝にしていただけると助かる</p> <p>F 人工芝サッカー場</p>
	設備・その他	<p>A 防災倉庫は 2F になっているが災害対応的には 1 階の方がよい（人口需要に対して備蓄が少ない）</p> <p>C グランドに屋根やスタンドが付くことによって「みる」こともできる</p> <p>C 選手たちのウォーミングアップをする場所が少し足りない</p> <p>E 大会時の施設機能には満足しており、特に不満等はない</p> <p>E 待機場所は観覧席を使っているので問題ない</p> <p>E 大会時の改善点として、園外にボールが飛び出してしまう点が問題</p>
	バリアフリー	<p>A バリアフリーの問題はない</p> <p>D パラ競技者の利用に十分な配慮がなされている</p>
テニスコート	規模	<p>A 利用者が多いため面数は減らしたくない</p> <p>D 天候に左右されないインドアも選択肢の一つ、大蔵にできれば利便性が向上する</p> <p>E テニスコートの数は絶対的に足りていない</p> <p>E 大会運営上、区民大会レベルでは観客席数は足りている</p> <p>E 壁打ちテニスは特段絶対必要ではない、そのスペースを使ってコート一面を増やしてほしい</p>
	サーフェイス	<p>C 今後の障害者の方の利用を考慮すると、ハードコートもある程度なくてはならないのではないかと</p> <p>D 車椅子テニス用もオムニコートで良いと思う</p> <p>E 多少の雨でも利用できる人工芝の方が使いやすい、ハードコートを整備しても利用者が限定されるのでは</p> <p>E 第二運動場は度々工事はされているが、雨天後の水はけの問題がある</p>
	設備・その他	A 営繕から昔防空壕があったため電気が引けず、テニスコートは照明がつけられないと

		聞いた A 照明のない施設（4面）にも照明を付けて利用拡大したい E 休憩スペースが不足、夏場は厳しい
野球場		H 硬式野球場への改修の可能性はあるか
温水プール		A 水深が浅い、2m欲しい、可動床に改修したい B 体育館や温水の屋内プールは一体化すべき E プールに誰でも使える更衣室があるが、雨天時の大会時は人が集まり、更衣室の不足を感じている
ローラースケート場		A 利用者が多いため拡大してもいい A 夜間閉鎖等もなく、夜も結構使われている（スケボーやバスケットコートなど）
自由広場		A 利用率が高く取り合い状況
児童園		A 砧ファミリーパークに来た方がそのあと寄りたりする傾向にある、特にファミリーが多い A 児童園と砧ファミリーパークは近い方がいい、連携が強い A 逆に駐車場は児童園に近くなくてもいいかと思う

大蔵第二運動公園		
本館棟	体育館	A フロア面積が狭く、競技性の観点から様々な条件を保てていない A 「みる」スポーツという視点では、大規模大会の実施や、トップリーグの開催は難しい A バリアフリー対応のため改修しようとしても、床下の配管が支障となり限界がある E 施設・設備の評価は低い。プロスポーツの拠点としては施設の規格・規模を充足してほしい
	レストラン	A レイアウトに課題がある
	トレーニングルーム	A トレーニングルームが2か所あるので、機能を絞ることを検討しても良いのではない
	宿泊室	A 他の室場と比べて利用率が低い
ゴルフ練習場		B 上用賀公園とのすみわけで残しておいた方がよい C ゴルフ場はいらない、民間に任せるべき
屋外プール	再整備の意向	A 老朽化しているが収入源となるため無くすのは惜しい B 天候に左右されやすく運営しにくい、一方で屋内プールは99年竣工で複合化のために壊す必要はない
	設備	A エレベーターにストレッチャーが乗らない
	利活用	A アイデアとして冬場のスケートリンク利用

共通		
園路	ランニング・ウォーキング	A 後付けなのでランニングコースが手狭な状況 A 距離よりも走りやすくなるのが大事、景色の変化が楽しめるなど（樹林、バラ園等） A 子ども駅伝の会場となっている（今年で3回目、以前は多摩川河川敷を会場）C ウォーキングやジョギングで気を付けるべき点は固い所を歩かないようにすること C 大蔵運動公園の周りをウッドチップで固めたりすれば3km、4kmのコースを作れるのではない G ランニングコース・拠点施設
	通過動線	A 公園内を通過する人も多い、生活者が西から東に抜けている
駐車場（全体）	規模	A 駐車場は足りていない A 休日は満車になることもあるが、平日はそうでもない BC 駐車スペースの拡大（観客席の増設と併せ興行による差別化） E 春大会は花見客の駐車と重なり混雑する
	バリアフリー	A 障害者駐車場の舗装や通路、スロープに不陸が生じ利用が困難（第二運動場） D 車いす競技者が複数参加する練習会や競技会の場合、現状の障がい者用スペースだけでは不十分（車いす競技者の自家用車が陸上競技場の脇に横付けできるようなスペースなど） D 自家用車に競技用車いすを積んで来場するが、駐車場の位置やスペース、微妙な段差など、車いすユーザーには少々優しくない部分もある D 駐車場から陸上競技場へのアクセスを車いすユーザーにより優しいものに D 駐車場から体育館まで距離があるため、車椅子で来ると、雨天時などは使いづらい、駐車場だけでも屋根付きのものが近くにあると良い、エレベーターも広い方が使いやすい
駐輪場（全体）		E 大会時は自転車での来場者が多く、駐輪場が不足する
施設名	項目	意見
アクセス		B 上用賀と比べれば大蔵運動場は面積も広く、興行的な利用には大蔵の方が向いている、ただし輸送是用賀インターからの道路も狭く難しい E 総合体育館は交通の便が悪い D シャトルバスがあればありがたい（障害者は肢体不自由よりも、知的障害者、発達障害者の数の方が実際には多い、公共交通機関を使う人が多いため、目立たないが潜

	在的なニーズはある)
飲食	A 売店、レストランは通りに面しておらず配置に問題あり、2階にあるため認知しにくい
トイレ	A トイレは和式が多い A ユニバーサルデザインはあまり意見はない、全体的にトイレが配慮されていないという認識ではないか
公園全体	A ソーラー照明灯が老朽化 A サイン計画は、スポーツと公園緑地で分かれ改修していない状況 A 樹木の伐採はスポーツ公園として認識されているので特に問題にはなったことはない A 大蔵運動公園のシンボリックな雰囲気を変えようとすると、地元の人から意見が出そう A 児童園のSLはJRからの借りているもの、おそらく動かせない A 従業員控室がない、財団本部がプール2階にあるが手狭、受付窓口のある管理事務所も狭い B 公園の遊具の老朽化等、公園全体をより良くしていく B シャワーなどは点在させた方がよい B 駐車場、管理棟、トイレ、更衣室等はそれぞれのスポーツ施設にあった方が、利便性の観点やバリアフリーの観点でもよい B 受付業務は集約し人員配置の面でも費用の削減が見込める
イベント時の利用	A イベント時の利用の問題（広場がない、大会時バスの進入あり、電源、給排水等のインフラ）
工事予定	A R6年度にテニスコート脇も改修予定、R6年度は西側についても拡張工事を予定 A テニスコート周りの工事区域、崖下拡張区域はほぼいじらないと考えてよい、プレーパークになる予定
その他	A 上用賀に観客席を有する体育館ができれば、大蔵再整備の際の代替施設となる B 上用賀の施設とのすみ分けが重要で上用賀に無い野球場やゴルフ場、プール等は大蔵運動公園の面積でしか作れない為、残しておいた方がよい A パラ施設がなく周辺に利用者もないので需要はない、パラ利用にどこまで照準を合わせるかが課題

新たな機能	
屋外スポーツ	C 室内の施設、陸上競技に限らずテニスコートやその他諸々の施設が天候に影響されない施設 E 大会用に別途人工芝の競技場があると、雨天でも競技が実施できて非常に助かる F ラグビー公式戦が実施可能な陸上競技場 F ラグビースクールが実施可能な芝生スペースの整備 F バドミントンコート 10～12面 FG フットサルコート G サイクリングコース・拠点施設
屋内スポーツ・健康づくり	C 指導が受けれる、最新の機器があるなど先駆的な施設（動作解析の器具、ミーティングルーム等） F 大人、子どものアーティスティックスイミング教室 FG ダンススタジオ FG 健康増進拠点（健康指導、スクール等） G クライミング・ボルダリング施設
オープンスペース	F 多目的広場の整備
遊び場	F 子供たちが自由に球技で楽しめるスペース
飲食・休憩	B 飲食は大仰なものでなければ成立する可能性あり B 利用者が一番多い場所にカフェやコンビニ、スポーツ用品店を検討 B 配置の変化で収益が上がるのは考えにくい C カフェやレストランなど話す場、滞在する場の提供が大事 C カフェやレストランなどコミュニティの場を作ることは大切、情報発信の拠点なることも大事 E 飲食、物販施設は少ないので改善があってもよいはず

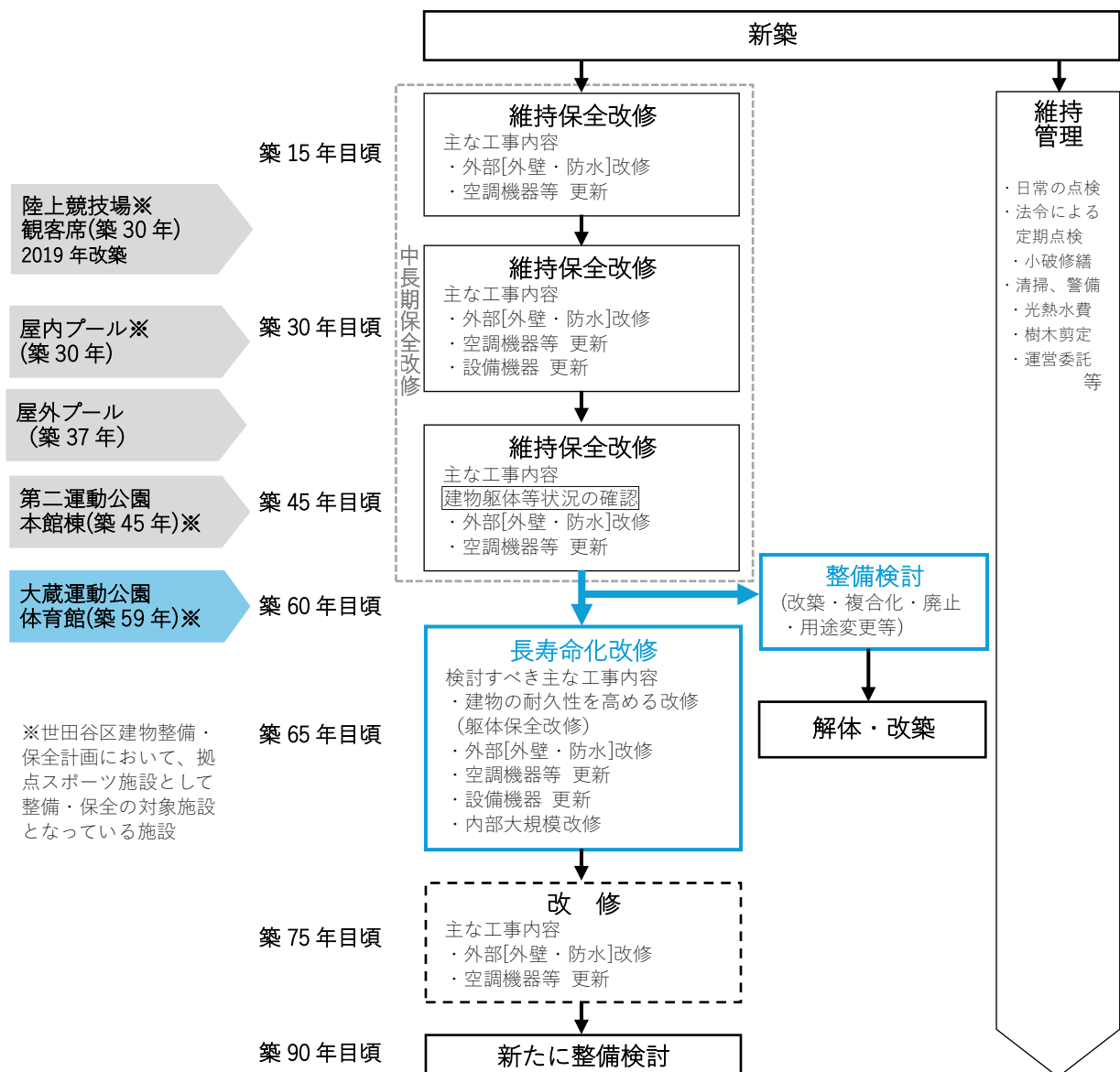
4. 整備により解決を図るべき施設課題

前項までの調査結果を踏まえ、再整備上の課題を整理する。

1) 関係法令及び上位関連計画からの課題

①老朽化への対応

- ・大蔵運動公園の体育館は令和 13 年に築 65 年を迎えることから、世田谷区建物整備・保全計画に基づき、「改修による長寿命化」または「改築による建替え」について検討が必要となる。
- ・その他、陸上競技場メインスタンドや屋内プール、大蔵第二運動公園の本館棟（体育館含む）は長期保全改修の対象となり、大規模な改修及び改築等の対象外となる。



出典：世田谷区建物整備・保全計画（平成 29 年度～令和 28 年度）（令和 6 年 3 月一部改訂）P61 を元に作成

②既存不適格への対応

- ・大蔵第二運動公園は、建蔽率 10.4%（上限 10%）、運動施設面積は 62.6%（上限 50%）でいずれも世田谷区立公園条例の上限を超え、既存不適格となっている。そのため、建蔽率・運動施設面積ともに比較的余裕のある大蔵運動公園と統合することによって、全体で基準を満たすような対応が必要となる。

③拠点スポーツ施設としての機能の発揮

- ・大蔵運動場・大蔵第二運動場は、世田谷区スポーツ推進計画において拠点スポーツ施設として位置づけられているため、拠点スポーツ施設として必要な機能を維持する必要がある。
- ・アーバンスポーツ等の新たなニーズへの対応や、パラスポーツ推進の拠点としての機能を備えていることから、利用者や関連団体等の意見もふまえながら、機能拡充について検討が必要である。
- ・上用賀公園拡張計画地に開設予定のスポーツ施設との機能分担や、「みる」スポーツの場としての機能の必要性・実現可能性、防災・減災に資する施設として備えるべき機能等についても、両施設を一体的に捉えた検討が必要である。

④防災機能の充実

- ・再整備にあわせて、世田谷区地域防計画や国民保護法、世田谷区避難行動要支援者避難支援プランに示された機能を満たす必要がある。
- ・空間や諸室、動線、設備等の検討にあたっては、東京都や関連部局、民間協力団体等との調整及び検討が必要となる。

2) 個別施設の課題

①大蔵運動公園

a. 体育館

- ・大会利用に対応できるようアリーナの観客席を増設する場合は、用途地域の制約を踏まえ、都市計画の決定・変更や建物用途の緩和手法を検討する必要がある。
- ・年間を通して大会やイベントで利用されることも多いため、全区的な大会が実施可能な施設規模・機能の維持が求められる。
- ・武道場と弓道場は、区内では大蔵運動公園のみに有り利用率も高いため、現状を維持しつつ、増設については利用実態や競技団体の意見を踏まえて検討する必要がある。
- ・トレーニングルームの需要は大きいため、現状を維持しつつ、増設については、民間施設の状況等も踏まえ検討する必要がある。
- ・体育室・軽運動室は、利用率が高いため、現状を維持しつつ、増設については、利用実態や競技団体の意見を踏まえて検討する必要がある。
- ・体育館における受付の機能重複は、改修及び改築に合わせ、サービスの効率化に向けた検討が必要である。

b. 陸上競技場

- ・サッカー国際規格へ対応させる場合は、トラック南側が敷地境界に近接していることに留意し、トラックの全面的な再整備の実現可能性を検討する必要がある。
- ・利用者、関連団体からも要望のある供用期間の通年化のためのインフィールドの人工芝化の検討及び陸上競技以外での多目的での使用を可能とするためのインフィールド・観客席の拡大の検討については、直走路の長い偏平トラックであることや、トラック南側が敷地境界に近接していることに留意し、トラックの全面的な再整備の実現可能性を検討する必要がある。

c. 野球場

- ・全区的に硬式野球場が不足しているため、硬式野球場へ対応させる場合は、防球ネットや本部席、夜間照明などの改修の検討が必要となる。

d. テニスコート

- ・利用ニーズが高いことから、現状と同規模を維持しながら、要望がある休憩スペースや照明設備の設置等附帯機能の充実を図る必要がある。
- ・高い利用率であることから、全区的な機能分担を検討するとともに、分散配置の現状を踏まえ、運営面における利用サービスの向上を検討する必要がある。

e. ローラースケート場

- ・アーバンスポーツへのニーズに対応するため規模や配置を検討する必要がある。
- ・導入するメニューの洗い出しにあたっては、現在のトレンドや、団体意見、区内における先行整備状況などを踏まえ検討を行う必要がある。

②大蔵第二運動公園

a. 体育館

- ・大蔵運動公園の体育館と同様、観客席を新設する場合は、用途地域の制約があるため緩和手法を検討する必要がある。
- ・宿泊室は、利用率は低いですが、隣接する病院利用者の宿泊場所として利用されているため機能維持が求められる。
- ・トレーニングルームは、大蔵運動公園の体育館と同様

b. テニスコート

- ・大蔵運動公園のテニスコートと同様

c. ゴルフ練習場

- ・年間を通して利用者数が多く、利用料金収入が高いため、公園運営の持続性の面から機能の継続が求められる。
- ・支柱等の一部劣化対策や防球ネットの改修など安全対策や機能維持のための検討が必要となる。

d. 屋外プール

- ・営業期間が夏季に限られているため、営業期間外の活用方法を検討する必要がある。

③両公園に共通する施設への対応

a. 駐車場

- ・体育館の改築や公園施設等の改修にあわせた駐車場の増設の検討が必要となる。
- ・駐車場から各施設へのバリアフリーに対応したアクセスや、大会時の搬出入等利用動線の検討が必要となる。
- ・利用者への公共交通機関の利用促進、デマンド交通の本格運用などソフト面での対応も考慮する必要がある。
- ・大規模な大会等を開催する場合は、利用者の輸送手段の検討が必要となる。

b. 飲食店や売店等

- ・アクセスしやすい場所への配置や、機能の集約化、カフェやコンビニ、スポーツ用品店等の新たな機能の導入等の検討が必要である。

c. ジョギングコース

- ・日常的な健康増進の場として、園路の改修に合わせたジョギングやウォーキングの周回コースの検討が必要である。

d. サイン

- ・園内の全体のサイン計画がないため、エリア全体のサイン計画を定め、統一感のあるサインを計画する必要がある。

e. バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- ・不適合箇所への対応や快適で安全な利用に向け、バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応のトイレの更新を進める必要がある。
- ・移動等円滑化経路及び主だった通路に関して、体育館棟の出入口部をはじめ、災害時の運用も考慮し、緊急車両のアクセス部についてもユニバーサルデザイン対応を進めていく必要がある。

f. 一体的な魅力づくり

- ・公園としての機能を十分発揮するため、レクリエーション機能や緑地環境の充実を図り、スポーツ拠点機能との最適なバランスを考慮しながら導入機能や配置等を検討していく必要がある。

g. 公園施設の老朽化

- ・野球場脇やアスレチック広場のトイレをはじめ、老朽化が進んでいる施設について、防災機能の向上やバリアフリー化などの機能更新とあわせて再整備を検討していく必要がある。

h. 供給処理設備

- ・園内の給排水、電気設備など供給処理設備について、老朽化の状況を調査、確認し、再整備とあわせて施設更新など維持管理をしていく必要がある。

3) 管理運営の課題

①公園とスポーツ施設の一体的な管理運営

- ・施設の老朽化に伴う修繕・改修費等の維持管理の増大を踏まえ、支出を抑制するため、公園とスポーツ施設の一体的な管理・運営を検討していく必要がある。

②官民連携手法、民間活用の導入可能性等

- ・スポーツ施設の整備運営について、財源確保や民間ノウハウの活用の観点から官民連携による整備手法について検討する必要がある。

参考：改修・改築の比較検討


【前提】

これまでの調査結果をふまえ、今後の整備計画を改修（長寿命化）、改築（配置換えを含む）の2パターンに大別した場合、計画によって着手ができる各施設の課題を下記のとおり整理した。

前提	施設	課題等
体育館の改修(長寿命化)であっても着手可能である課題 ・施設が比較的独立している。 ・体育館含め、大幅な配置換えを行わずに検討ができる。	野球場	硬式野球に対応できるように改修 (規模縮小型)
	規模拡張	
	陸上競技場	インフィールドを拡大して全面改修する
	規模拡張	
	アーバンスポーツ広場	新設(既存駐車場位置への整備は、台数補填ができないため不可)
	整備・騒音防止	
体育館の改築(配置換えを含む)計画の場合に着手可能である課題 ・体育館含め、大幅な配置換えが必要になる。	公園全体	さらなる利便性向上のためのトイレや動線改修 インフラ、ジョギングコース、サイン等機能改善
	ゴルフ練習場	打席数そのまま、より長ヤードにして建替え、既存テニスコート位置に配置する
	機能・規模維持	
	自由広場、児童園	野球場拡張、アーバンスポーツ広場新設等に伴う改修
	テニスコート	テニスコートを統合し、配置を変更する
	機能集約	
	駐車場	駐車場を統合し、配置の変更や、地下化を行う。
	台数増、機能集約	

【比較検討】

改修および改築に関する比較検討を以下に示す。基本的には案1および案2を軸とし、案3は移設・建替えのケースとしてシミュレーションしたものである。

			1 改修(長寿命化)	2 改築(原位置建替え)	3 改築(移設建替え)
整備 イメージ			<div>【凡例】</div> <div>運動施設(存置)</div> <div>運動施設(改修)</div> <div>公園施設(改修)</div> 		
施設ごとに整理した課題解決のための改修	大蔵体育館		建替えせず、長寿命化+規模拡張+バリアフリーのための改修を行う	両公園体育館の機能規模を統合して建替え、元の位置に配置する	両公園体育館の機能規模を統合して建替え、既存ゴルフ練習場位置に配置する
		規模拡張	アリーナ拡張のみは既存屋根存置で可能 観客席増設は既存屋根撤去新設で可能	制約が少なく、自由度の高い整備が可能	制約が少なく、自由度の高い整備が可能
		新機能付加(防災含む)	リノベーション等による制限範囲内で可能	制約が少なく、自由度の高い整備が可能	制約が少なく、自由度の高い整備が可能
		バリアフリー対応	ある程度までは適合施設として整備可能 外部動線(駐車場からの経路)等は変更困難	適合施設として整備可能	適合施設として整備可能
		両体育館一体的管理	現状のまま	一体的に管理可能 (ただし大蔵第二体育館の一体管理は除く)	一体的に管理可能 (隣接する既存大蔵第二体育館も含める)
整備費 想定される	公園全体	合計(消費税込み)	9,000,000	44,000,000	52,000,000

※概算工事費（千円）諸経費込み
※建築は諸経費 30%、土木は諸経費 70%として算出。
※体育館は他自治体の類似事例に基づく平米単価を求めた上で、ZEBREADY 考慮割増および各ケースの工事予定時期の予想デフレーターを反映。その他施設（陸上競技場、野球場ほか）は施工時期が未確定のため現在価格を計上している。

参考：官民連携による整備・運営

本公園の体育館等の整備の参考となるプロスポーツチーム等民間事業者による施設整備（運営含む）事例を示す。他自治体でも様々な事例がある中、官民連携による整備・運営も検討していく必要がある。

表 4-1 民間事業者が施設整備に関わるアリーナの事例（新設）








施設名称		FLAT HACHINOHE／青森県八戸市	太田市総合体育館／群馬県太田市	新とどろきアリーナ／神奈川県川崎市
概況		民間事業者が自ら施設を整備、管理・運営し、施設の利用枠を、公共が一定期間定額で借り受ける（利用枠：2,500h/年×30年）。民間事業者はアリーナ運営ノウハウを持っており、スポーツを活用した事業を実施している。民間事業者が主体的に各事業者と協議し、多目的利用へ柔軟に対応できるよう常設アイスリンクをメインとしてバスケットボールコートとしても活用が可能となっている。	人口約22万人規模の太田市で計画された収容人数5,000人の「観るスポーツ」を意識したコンパクトなアリーナとなっている。企業版ふるさと納税活用により、施設整備費約80億円の半額以上をホームチームのオーナー企業（株）オープンハウス）が負担している。	多数の運動施設、市民の憩いの場など多面的な機能を有する市民に親しまれている総合公園である等々力緑地再編事業のひとつである。事業全体をPFI方式、アリーナについてはコンセッション方式で運営を実施することとなっている。
施設概要	面積	敷地 約15,000㎡	敷地 約158,789㎡ 延床 10,611.61㎡	敷地 約435,000㎡ 延床 約21,400㎡
	観客席	アイスホッケー約3,500人、 バスケットボール約5,000人	メインアリーナ 計4,700席	約35,000人
	ホームチーム	東北フリーブレイズ（アジアリーグアイスホッケー） 青森ワッツ（Bリーグ）	群馬クレインサンダーズ（Bリーグ）	NECレッドロケッツ（V1女子） 富士通レッドウェーブ（Wリーグ）
	供用時期	2020年4月	2023年4月	2028年度予定
事業手法	整備運営	民設民営	公設公営（指定管理者制度）	民設民営（PFI(BTO方式)、コンセッション方式）
	事業スキーム	民間企業が市有地を無償貸借し、自らの資金調達で興行用アリーナを整備・管理運営する。八戸市は年間2,500h分の利用枠を30年間にわたり固定的に借り受ける。	国有地において、太田市が設計・施工一括プロポーザル方式によりアリーナを整備し、指定管理者制度の活用により株式会社群馬シティマネジメントが管理運営を行う。	民間事業者（川崎とどろきパーク株式会社）が新とどろきアリーナの設計及び建設を行った後、川崎市に施設の所有権を移転し、事業期間の終了までの間、施設の運営及び維持管理を行う。
	事業主体	クロススポーツマーケティング株式会社	太田市	川崎市
	所有者	土地：八戸市 建物：XSM FLAT 八戸株式会社	土地：国 建物：太田市	土地：川崎市 建物：川崎市
施設写真		 出典：FLAT HACHINOHE HP	 出典：太田市 HP	 出典：スポーツ庁 HP

表 4-2 地方自治体の外郭団体と民間事業者が事業会社を設立した事例

指定管理者団体		公益財団法人東京都スポーツ文化事業団グループ （代表団体）公益財団法人 東京都スポーツ文化事業団 （構成団体）株式会社 ティップネス、株式会社 オーエンス	公益財団法人大田区体育協会グループ （代表団体） 公益財団法人大田区体育協会 （構成団体） 株式会社オーエンス		指定管理者 URAWA スポーツパーク JV （公益財団法人さいたま市公園緑地協会、アイル・コーポレーション株式会社）
指定管理者指定期間		2023年3月1日から2028年3月31日まで	2019年4月1日から2024年3月31日まで		2024年4月1日から2029年3月31日まで
施設名称		東京体育館	大田スタジアム	大田区立大森スポーツセンター	浦和総合運動場など
施設概要	面積	延床面積43,971㎡	13,171.93㎡	アリーナ：1,620㎡ （バスケットボール 2面）	—
	観客席	10,000席（固定：6,000席、仮設：4,000席）	収容人数：3,223人	376席	—
	諸室	メインアリーナ、サブアリーナ、会議室 屋内プール（50m プール・25m プール）水泳、競泳 等多目的コート	野球場（全面人工芝）	競技場（アリーナ）、健康体育室 小ホール、ミーティングルーム トレーニングルーム、ランニングステーション	野球場、テニスコート、 トレーニング場、会議室、 テニス壁打ち
	建築年	1956年（昭和31年）に体育館（東京都体育館）が完成 1958年（昭和33年）に屋内水泳場と陸上競技場が完成 1986年12月より1回目の改築工事に着手 1990年4月に東京体育館として全面改築オープン	1995年	1997年	平成元年（野球場）
		 【東京体育館】メインアリーナ_1 外観夏 @東京都スポーツ文化事業団		 出典：大田スタジアム HP	 出典：URAWA スポーツパーク JV HP 野球場について、ネーミングライツの導入（アイル・スタジアム浦和） ネーミングライツパートナーの概要 会社名：アイル・コーポレーション株式会社 事業内容：総合ビルメンテナンス事業、グラウンド・公園緑地管理事業、PPP事業等