

● スケジュール概要

令和5(2023)年5月に策定した基本計画(素案)では、令和12(2030)年度中の全体開設を予定しておりましたが、区として初めてのDBO方式に決定したことを受け、近隣の皆様との意見交換の場や、建設業界の働き方改革、安全な工事のための期間の確保などを踏まえ、スケジュールを約1年後ろ倒しとし、令和11(2029)年度の公園部分の一部開設、令和13(2031)年度に体育館を含めた全体開設を目指します。

令和5(2023)年度から事業者選定準備に取組み、令和7(2025)年度から事業者の公募、選定を実施し、令和8(2026)年度内には事業を開始する予定です。

事業スケジュール(予定)

	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	
事業者選定	基本計画策定 事業手法確定	実施方針(案) 要求水準書(案)作成	2月頃～ 実施方針(案) 要求水準書(案)公表 民間事業者ヒアリング	10月頃～ 事業者選定開始 12月頃 基本契約締結	
地区計画変更	6月 素案の説明会	10～11月 原案の説明会 原案の縦覧	2月 案の縦覧	7月 都市計画決定	
	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)以降
事業スケジュール	設計・工事			一部開設	全体開設

お問い合わせ

- 住民説明会参加申込およびスポーツ施設に関すること
世田谷区スポーツ推進部スポーツ施設課(〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27)
担当: 本田、平川、小倉 電話: 03-5432-2744 FAX: 03-5432-3080
- 公園施設に関すること
世田谷区みどり33推進担当部みどり政策課(〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1)
担当: 臼井、永翁(ながおさ)、黒沼 電話: 03-6432-7903 FAX: 03-6432-7989
- 地区計画の変更に関すること
世田谷区玉川総合支所街づくり課(〒158-8503 世田谷区等々力3-4-1)
担当: 鈴木、阿部 電話: 03-3702-4513 FAX: 03-3702-0942

「上用賀公園拡張事業基本計画」やオープンパーク等の詳細は世田谷区ホームページに掲載しています。

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/bunka/003/002/d00198744.html>

ホーム>目次から探す>文化・スポーツ・生涯学習
>スポーツ・レクリエーション>スポーツ施設一覧
>上用賀公園拡張整備に関するまとめ



上用賀公園拡張 検索

上用賀公園拡張事業 公園づくりニュース

第7号

令和6年2月
発行: 世田谷区スポーツ推進部
みどり33推進担当部

上用賀公園拡張事業の事業手法を決定しました

上用賀公園拡張事業では、令和5(2023)年5月に策定した上用賀公園拡張事業基本計画(素案)を基に、民間活力導入可能性調査を実施しました。その結果、従来手法と比較して、区が資金調達し、民間事業者が設計・建設・維持運営まで一括して実施するDBO方式に優位性があることを確認しました。

この調査結果をもとに、施設や機能の確保・充実など、区民の皆様にとってより魅力的な公園・スポーツ施設となるよう検討し、本事業の手法として **DBO方式** に決定しました。

令和11(2029)年度以降に公園部分の一部開設、令和13(2031)年度以降に体育館等を含めた全体開設を目指し、全区的な防災拠点・区の拠点スポーツ施設としての機能を有する公園として事業を進めてまいります。

地区計画変更を検討します

「上用賀公園拡張事業基本計画」との整合を図るため、今後「上用賀四丁目地区地区計画」について、上用賀公園(既開園区域、拡張計画地)についてのみの変更を基本に検討してまいります。

● 住民説明会を実施します!

拡張計画地の近隣の方を対象とした住民説明会を開催します。

第1部: 3月1日(金)・・・19:00～21:00

第2部: 3月2日(土)・・・10:00～12:00

- 説明内容
- ◆ 事業手法について
 - ◆ 地区計画変更(たたき台)について
- ※ 第1部、第2部ともに同じ内容です

会場: 用賀中学校 特活室

受付期間: 2月9日(金)～2月25日(日)まで

対象: 世田谷区内に在住、在勤、在学、上用賀四丁目内に土地、家屋等保有の方

定員: 40名 ※応募者多数の場合は抽選とします。

申込方法: 右記二次元コードにアクセスしてオンライン申請でお申込みいただくか、スポーツ施設課までTELもしくはFAXにてお申込みください。

● FAXでのお申込みは、以下①～⑤をご記入の上、送信ください。

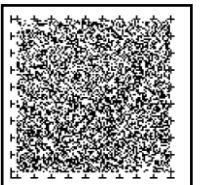
①氏名 ②住所 ③連絡先 ④世田谷区内に在住、在勤、在学または、上用賀四丁目内に土地、家屋等保有 ⑤参加希望回

※その他ご配慮が必要なことなどありましたらあわせてご記入ください。

オンライン申請は
こちらから



申込先: スポーツ推進部
スポーツ施設課
TEL: 03-5432-2744
FAX: 03-5432-3080
(平日午前8時30分
～午後5時)



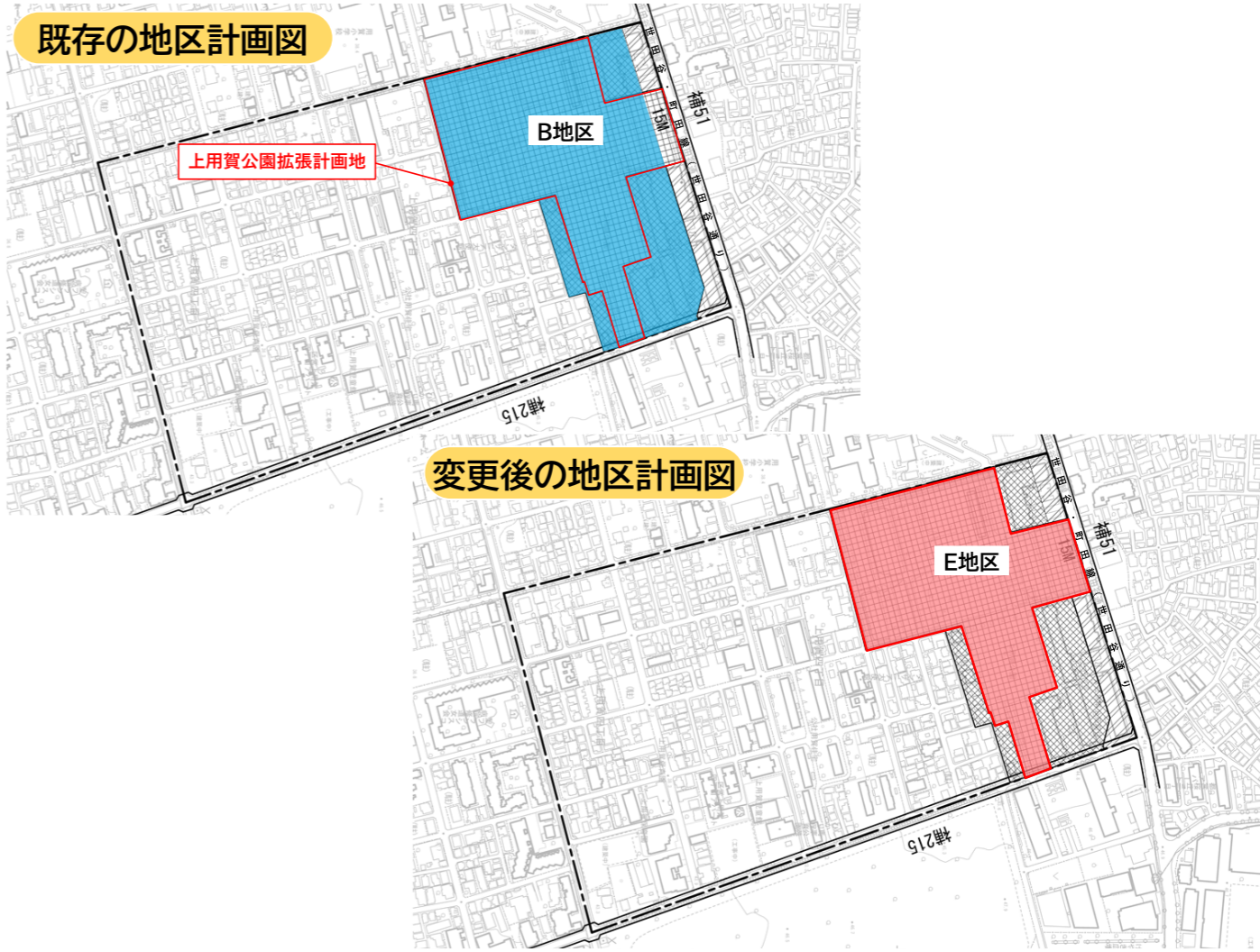
このマークは目の不自由な方のための「音声コード」です。→

これまでの経緯



地区計画変更の概要

上用賀四丁目地区地区計画については、現状上用賀公園（既開園区域、拡張計画地）を含むA、B地区において、建築物の用途の制限、壁面の位置及び高さの制限が定められていません。そのため、令和5（2023）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地区計画の変更を検討しています。



変更内容の概要

- ①A、B地区の内、上用賀公園（既開園区域、拡張計画地）の部分についてのみ、E地区とします。
- ②E地区において、基本計画で規定した観覧席付きの体育館が建築可能となるよう、地区計画を変更します。
- ③E地区の部分の変更を基本とし、隣接する地区の文言を一部変更します。

子どもアンケートのおねがい

あたら 新しくひろがる上用賀公園で、みんながやりたい遊び、ほしい遊具をアンケートで教えてください。

- あそ ぼし
- ほしゅうきかん 令和5(2023)年 令和6(2024)年
- 募集期間：11月7日(火) ～ 3月29日(金)
 - 回答方法：右の二次元コードから回答してね！



● 定量評価

- 官民連携手法の導入検討における定量評価は、その事業を従来手法により実施した場合と比べて、官民連携手法で実施した場合に財政負担総額がどれだけ削減できるかの割合を評価し、定量的な視点から事業手法の評価を行うものです。
- 財政負担の削減割合をVFM（バリュー・フォー・マネー）と呼び、官民連携手法による財政負担削減効果を評価する指標となります。
- 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**99,667千円（0.8%）**のVFM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、VFMは得られなかったことを確認できました。

● サウンディング調査

令和5（2023）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ることを確認しました。**

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。

● 総合評価・今後の課題

- 定性評価、定量評価及びサウンディング調査の結果から、本事業の事業手法として**DBO方式が優位であることが確認できました。**
- 今後はDBO方式により事業を実施する民間事業者の募集・選定段階に進むことから、以下に示すような検討を進めていきます。

求める性能・サービス水準の明確化

- 官民連携手法は従来の公共事業とは異なり民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用し、より効果的・効率的な事業の実施を目指すものです。
- 民間事業者のより良い提案を引き出しつつ自由度を確保できるよう、民間事業者へ求める性能やサービスの水準を募集書類（要求水準書等）において具体的に示します。

重視するポイントに応じた評価基準・配点の設定

- 今後実施する事業者公募に参加した民間事業者が提出する提案書や提案する価格によって評価し、事業を実施するDBO事業者を選定します。
- この提案を評価するための評価基準（どのような提案を高く評価するか）や配点（項目ごとの評価の重みづけ）を、本事業で重視するポイント（例：地域貢献）に応じて設定します。

参加資格・要件の設定

- 競争性を高めるため応募企業には広く門戸を開放しつつ、本事業を円滑に実施できる民間事業者を選定するため、事業者公募に参加するための参加資格（例：実績、資格）を適切に定めます。

● 基本計画概要（詳細はお知らせ第6号をご覧ください）

拡張計画の背景と目的

上用賀公園は、平成28（2016）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、隣接する合同宿舎用賀住宅跡地（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（2017）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（2020）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（2023）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「上用賀公園拡張事業基本計画」を取りまとめました。

取組方針とコンセプト

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
- 計画地が、良好な住環境を保護する中高層住宅地であり周辺が閑静な住宅地であることや、「上用賀四丁目地区地区計画」の土地利用方針である公園と住宅が調和した地区の形成に配慮しながら、体育館を整備することが可能となるよう、地区計画の変更を検討する。
- 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**

ゾーニング図

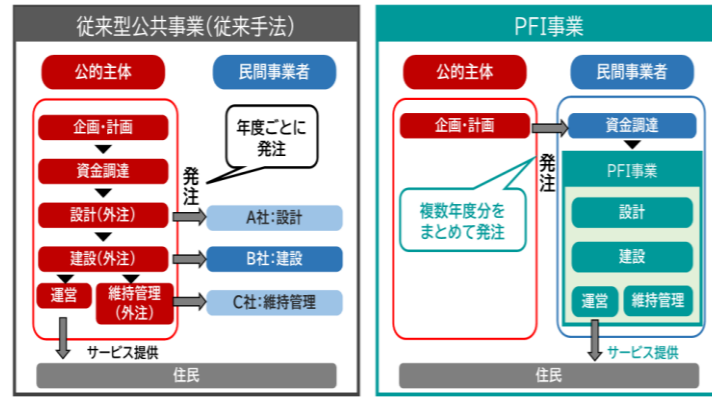


● 官民連携手法とは

- 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。



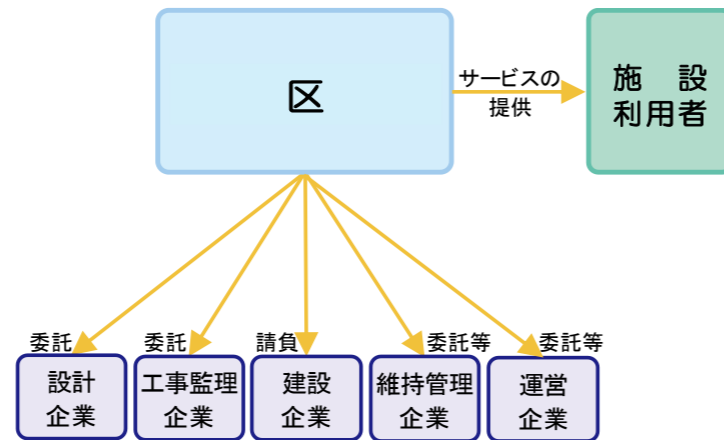
● 想定する主な事業手法

- 事業手法は事業費の調達を誰（公共／民間）が行うか、設計・建設・維持管理・運営といった本事業の各業務を誰（公共／民間）が行うか、また各業務を個別に発注するのか一括して発注するのか、といった条件に応じて選択します。

想定する事業手法イメージ図（抜粋）

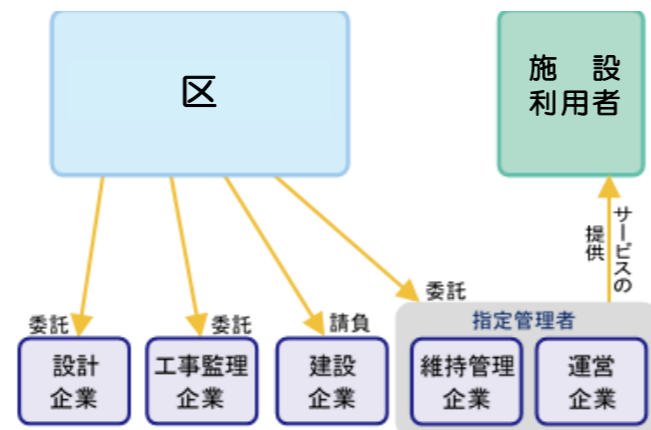
従来手法

- 資金調達は起債や国庫補助金、一般財源等により区が行います。
- 区が各業務の仕様を定め、民間事業者に個別に発注します。
- スポーツ機能施設は指定管理者制度、公園機能施設は委託による、維持管理・運営を行います。



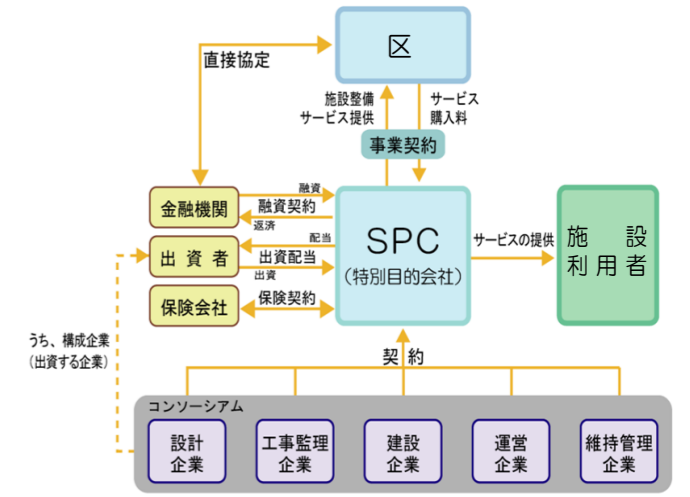
指定管理者制度

- 指定管理者制度とは、公の施設の管理に民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの向上・経費の節減等を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成することを目的とした制度です。
- 指定管理者制度を活用する場合、施設整備（設計・建設）は区が従来手法により個別に発注し、公園全体（スポーツ施設含む）の維持管理・運営を区が指定管理者として指定する民間事業者が行います。



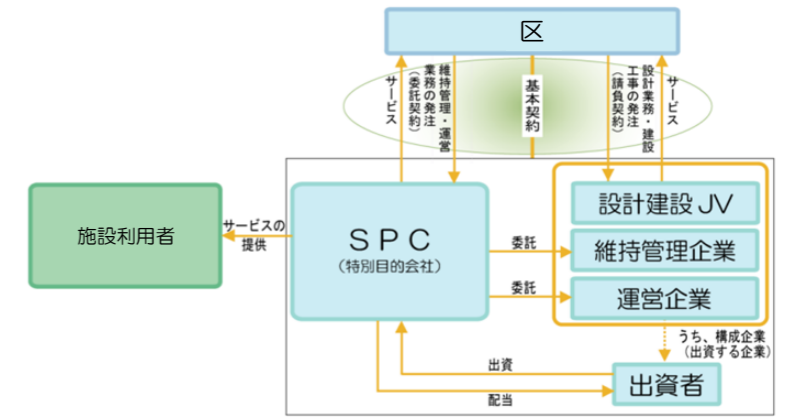
● PFI手法(BTO方式)

- 資金調達は民間事業者が行います。（事業費のうち起債や国庫補助金等を除いた額）
- 区が各業務に求める要件・性能を定め、民間事業者に一括して発注します。（設計、建設、維持管理、運営等の各業務をまとめて発注）
- 民間事業者が施設を建設した後、直ちに施設の所有権を公共に移転したうえで、施設の維持管理・運営を行います。



● DBO方式

- 資金調達は区が行います。（従来手法と同様です）
- 区が各業務に求める要件・性能を定め、民間事業者に一括して発注します。（設計、建設、維持管理、運営等の各業務をまとめて発注）



● 定性評価

- 官民連携手法の導入検討における定性評価は、官民連携手法を導入することによりどのような効果が期待されるのか（または課題が懸念されるのか）を、民間事業者のノウハウを発揮によるサービス水準の向上や区や区民ニーズへの柔軟な対応などの観点から評価を行うものです。

項目	評価
区や区民ニーズへの柔軟な対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 従来手法では分割発注及び仕様発注であるため、区や区民ニーズを反映させやすいといえます。 ● 従来手法以外の事業手法では、民間事業者が要求水準及び提案に基づき事業を実施するため、要求水準において継続的な区及び区民ニーズの把握・反映を定めることで、区や区民ニーズへの柔軟な対応が可能となります。
施設整備への民間ノウハウの導入	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施するDBO方式及びPFI手法（BTO方式）では、維持管理・運営段階を想定した設計の提案や、効率的な工事・調達等が可能となることから、より合理的な施設整備やサービス水準の向上が期待できます。
サービス水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 官民連携手法では、性能発注や業務の包括的な実施により、民間事業者のノウハウ・創意工夫の発揮や複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化やサービス水準の向上が期待できます。
スポーツ機能と公園機能の効率的運営	<ul style="list-style-type: none"> ● DBO方式及びPFI手法（BTO方式）では施設の維持管理・運営を行う企業が設計・建設を行う企業とともに施設整備を行うため、より効率的、効果的な運営が期待できます。
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施するDBO方式及びPFI手法（BTO方式）においても、地元企業の参画を加点評価対象とする等発注条件を工夫することで参画を促すことが可能となります。
区の防災拠点としての活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 従来手法では区主導により災害拠点としての活用を行うため柔軟な対応が可能です。従来手法以外の事業手法でも要求水準書に災害時の対応を規定することや、事業者と災害時の協定を結ぶことにより、従来手法と同様に災害拠点としての活用を柔軟に行うことができます。