
上用賀公園拡張事業
基本計画

令和 5 年 11 月

世田谷区

目次

第1章 はじめに	5
第2章 計画条件と位置づけの整理	6
第1節 拡張計画地の概要	6
第2節 上位計画・関連計画	9
第3節 災害時の利活用	18
第4節 区内スポーツ施設の課題	19
第3章 基本計画検討経過	21
第1節 ワークショップやアンケートなどからの意見・要望	22
第2節 意見の整理	36
第4章 取組方針とコンセプト	37
第1節 （仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想	37
第2節 取組方針	38
第3節 コンセプト	39
第5章 施設計画	40
第1節 ゾーニング図	40
第2節 各ゾーンに配置する施設の機能と規模	46
第3節 防災計画	51
第4節 スポーツ施設の計画	56

第 5 節 駐車場	66
第 6 節 安心・安全な利用に向けた対策	67
 第 6 章 事業計画	 68
第 1 節 整備費（概算）	68
第 2 節 事業手法	69
第 3 節 事業スケジュール	76



第1章 はじめに

世田谷区（以下、「区」）は、平成 28 年 3 月に約 1 ha の公園として開園した上用賀公園（既開園区域）に隣接する国家公務員合同宿舎用賀住宅跡地（約 3.1ha）を、既存の緑を保全し、スポーツの場を確保するとともに、防災機能を併せ持った都市公園として整備することを目指すために、世田谷区立上用賀公園拡張計画地（以下、「拡張計画地」という）として取得しました。

拡張計画地については、「世田谷区基本計画」、「世田谷区都市整備方針」、「世田谷区みどりとみずの基本計画」、「生きものつながる世田谷プラン」、「世田谷区スポーツ推進計画」、「世田谷スポーツ施設整備方針」等の上位計画や地区計画（上用賀四丁目地区）との整合を図り、平成 29 年 3 月に公園整備における基本的な考え方を整理した「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」を策定しました。

また平成 30 年 1 月には、拡張計画地におけるスポーツ施設の整備に向けた基本的な考え方を取りまとめた「世田谷区立上用賀公園拡張計画地におけるスポーツ施設の整備について」を決定しました。その後、各種調査や計画検討を行い、令和 2 年 3 月には、地域住民へのアンケートや民間事業者へのサウンディング調査等を踏まえ取りまとめた「（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想」を策定いたしました。

本基本計画は、これまでの検討結果を基に、ワークショップ、オープンパークやアンケート調査等を通して地域の方からいただいた意見やスポーツ施設利用団体の意見等を踏まえ、上用賀公園拡張事業における施設整備の考え方を定めたものです。

第2章 計画条件と位置づけの整理

第1節 拡張計画地の概要

(1) 拡張計画地の概要

所在地：上用賀四丁目 36 番

用途地域：第 1 種中高層住居専用地域＋準住居地域

地区計画：上用賀四丁目地区地区計画（B 地区（過半）、A 地区）

防火指定：第 1 種中高層住居専用地域（準防火地域）

準住居地域（準防火地域）

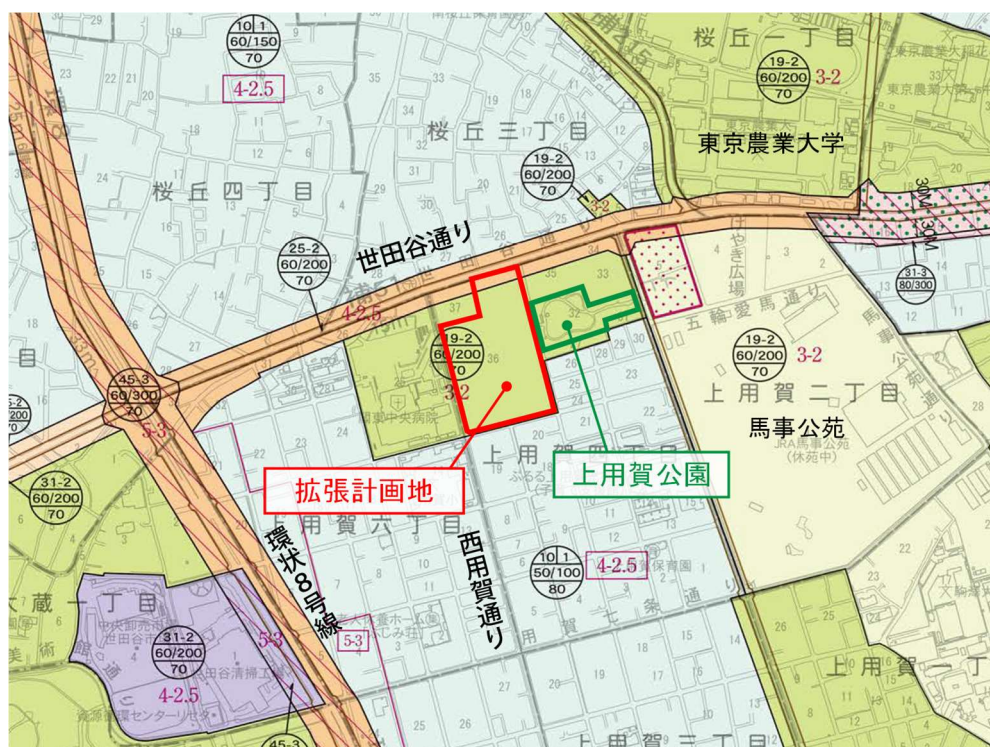
高さ制限：第一種中高層住居専用地域（第 2 種高度地区(絶対高さ 19m)）

準住居地域（第 2 種高度地区(絶対高さ 25m)）

面積：約 31,000 m²（開園区域は除く／全体面積 41,000 m²）

指定建ぺい率：60%（都市公園の拡張区域として開設するため、本拡張計画地と
既開設上用賀公園面積合計の最大 12%）

指定容積率：200%



(2) 立地条件

拡張計画地は、区の中央に南北方向に広がる台地の端部にあります。拡張計画地周辺は、等々力溪谷を経て多摩川に注ぐ谷沢川の水源地となっています。

拡張計画地周辺は、住宅地が広がっており、徒歩圏内（半径 1km）の範囲に約 6.6 万人の住民が生活しています。

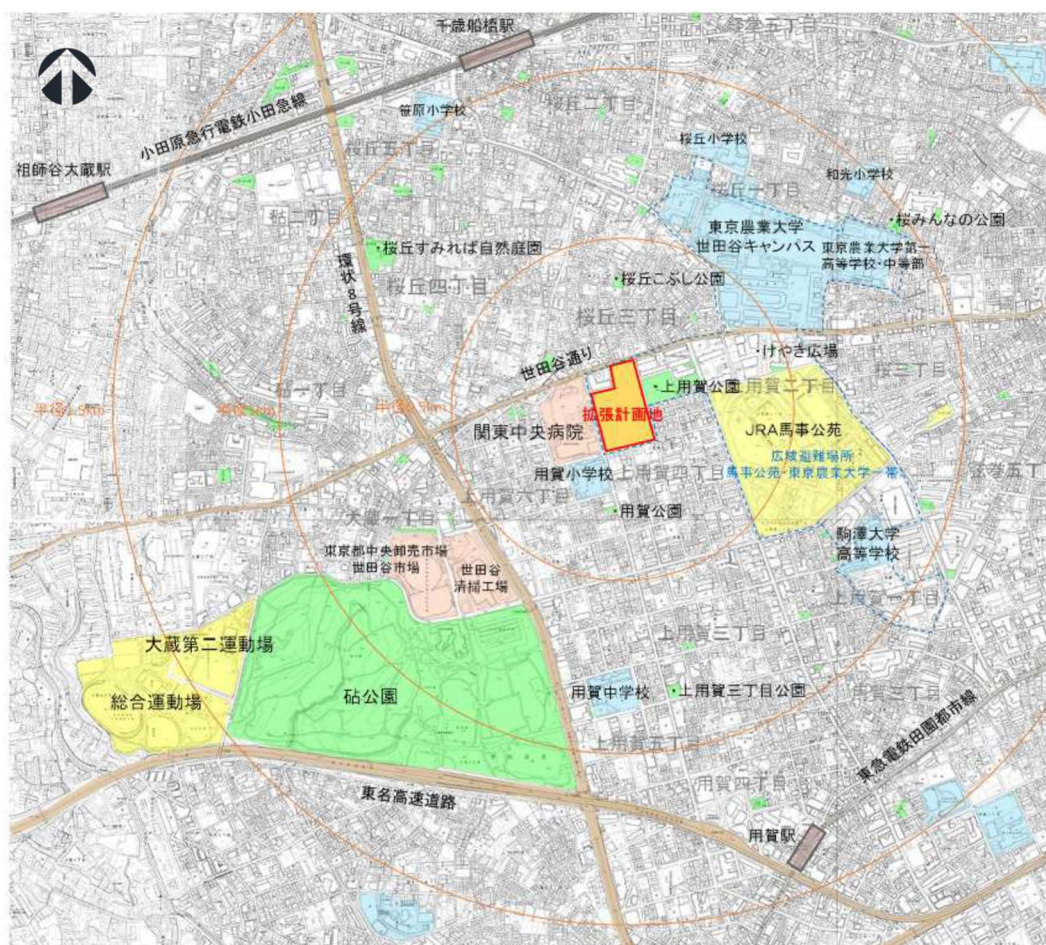
拡張計画地は、小田急線千歳船橋駅、東急田園都市線用賀駅まで約 1km の位置にあり、路線バスが通る世田谷通りと西用賀通りに面しています。

拡張計画地は、広域避難場所の一部に指定されており、また、世田谷通りは、災害時の緊急輸送道路に指定されています。また、西側には東京都の災害拠点病院である関東中央病院があります。

拡張計画地に隣接して東京農業大学世田谷キャンパスと JRA 馬事公苑が広がっており、みどりの拠点を形成しています。

公園緑地は、拡張計画地から約 1km の位置に都立砧公園がある他、拡張計画地周辺に小規模な公園緑地が分布しています。

スポーツ施設は拡張計画地から約 1.5km の位置に総合運動場と大蔵第二運動場があります。



(3) 計画地の現況

現在、拡張計画地内の建物はすべて除却され、団地造成時の雛壇状の地形と、敷地通路、擁壁・土留め等の土木構造物が残されています。拡張計画地の中と外周は、所々に大きな樹木が残っています。拡張計画地は、北側の世田谷通りと西側の西用賀通りをはじめとし4面が道路に面しています。

なお、現在計画中の一部を暫定利用として開放しております。



第2節 上位計画・関連計画

(1) 世田谷区基本計画（平成 26 年 3 月）

世田谷区基本計画は区におけるまちづくりの最上位に位置付けられる行政計画であり、区政全般の基本方針と地域別の方針を定めています。

世田谷区がめざすまちづくり像

基本計画の実現に向けて、88 万人都市「世田谷」の拠点や軸を位置づけ、相互にネットワークを図り、個性と魅力あふれる「子どもが輝く 参加と協働のまち せたがや」をめざします。

8 みどりの拠点および水と緑の風景画

自然環境の視点から世田谷区の骨格的な要素となるもののうち、拠点性が高い要素をみどりの拠点とし、軸またはゾーンとしての評価が高い地域を水と緑の風景軸または、環境保全ゾーンとします。

9 国際スポーツ交流の軸

平成 32 年（2020 年・令和 2 年）開催の東京オリンピック・パラリンピックにおいて、駒沢オリンピック公園や大蔵運動場（砧公園一帯）を中心に練習会場としての誘致やスポーツをテーマとした交流を形成する「国際スポーツ交流の軸」とし、地域の発展を盛り上げます。

なお、本拡張計画地はみどりの拠点であるとともに、国際スポーツ交流の軸として位置づけられています。



- | | | | |
|--|----------------|--|--------------|
| | 高速道路・主要幹線道路等 | | みどりの拠点 |
| | 鉄道・駅 | | みどりの拠点(点在型) |
| | 広域生活・文化拠点 | | 水と緑の風景軸 |
| | 主要な地域生活拠点 | | 環境保全ゾーン(多摩川) |
| | 地域生活拠点 | | 文化創造の軸 |
| | 災害対策拠点 | | にぎわいと交流の軸 |
| | 保健福祉の街づくり重点ゾーン | | 歴史と文化の散策軸 |
| | 都市活力と交通の軸 | | |
| | 主要生活交通軸 | | |
| | 国際スポーツ交流の軸 | | |
| | 知と文化の発信軸 | | |

【地域別将来像：玉川地域】

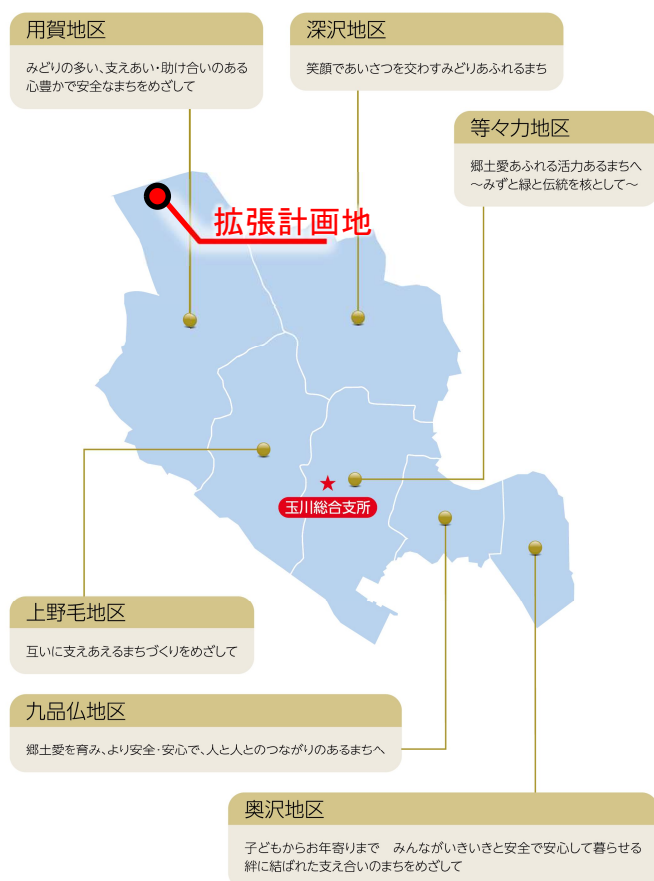
拡張計画地を含む玉川地域は、まちの将来像として3つの方針をあげ、用賀地区は地区ビジョンとして「みどりの多い、支えあい・助け合いのある心豊かで安全なまちをめざして」を掲げています。

玉川地域では、農地の宅地転用や土地の細分化等が進み、みどりが年々減少する傾向があり、豊かな自然や農地の保全、新たなみどりの創出を進め、これまで形成されてきた良好な街並みに配慮した建築計画の誘導等が必要となっています。

また、子どもから高齢者までの幅広い世代による地域活動への参加・参画を促すなど、地域コミュニティを活性化するための支援やしきみづくり、防災訓練や避難所運営訓練等、地域住民による災害対策の活動を支援し、地域防災力の向上と防災意識の高揚を図ることを目標としています。

【まちの将来像】

- ・地域で育む安心・安全と笑顔のまち
- ・国分寺崖線や等々力溪谷などの自然豊かな住みよいまち
二子玉川公園や（仮称）上用賀公園等、特色ある公園の整備により、新たなみどりの創出を推進します。
- ・にぎわいと元気あふれる魅力的なまち



(2) 世田谷区みどりの基本計画（平成 30 年 4 月）

みどりの基本計画は、都市緑地法に基づき、世田谷らしいみどり豊かな住環境を守り、創り出すために、将来像、目標などを定め、区民・事業者・区が協働してみどりの保全や創出を推進する取り組みの全体像を示した計画です。

【基本方針】

区は骨格的なみどりの軸、みどりの軸（緑道等、河川・開渠）、みどりの幹線軸、みどりの拠点、街なかのみどりをつなぎ、みどりのネットワークを形成することを将来イメージとして掲げています。

【基本方針】

1. 水循環を支えるみどりを保全する
2. 核となる魅力あるみどりを創出する
3. 街なかに多様なみどりをつくり、つなげる
4. みどりと関わる活動を増やし、協働する
5. みどりと関わる暮らしを楽しみ、伝える

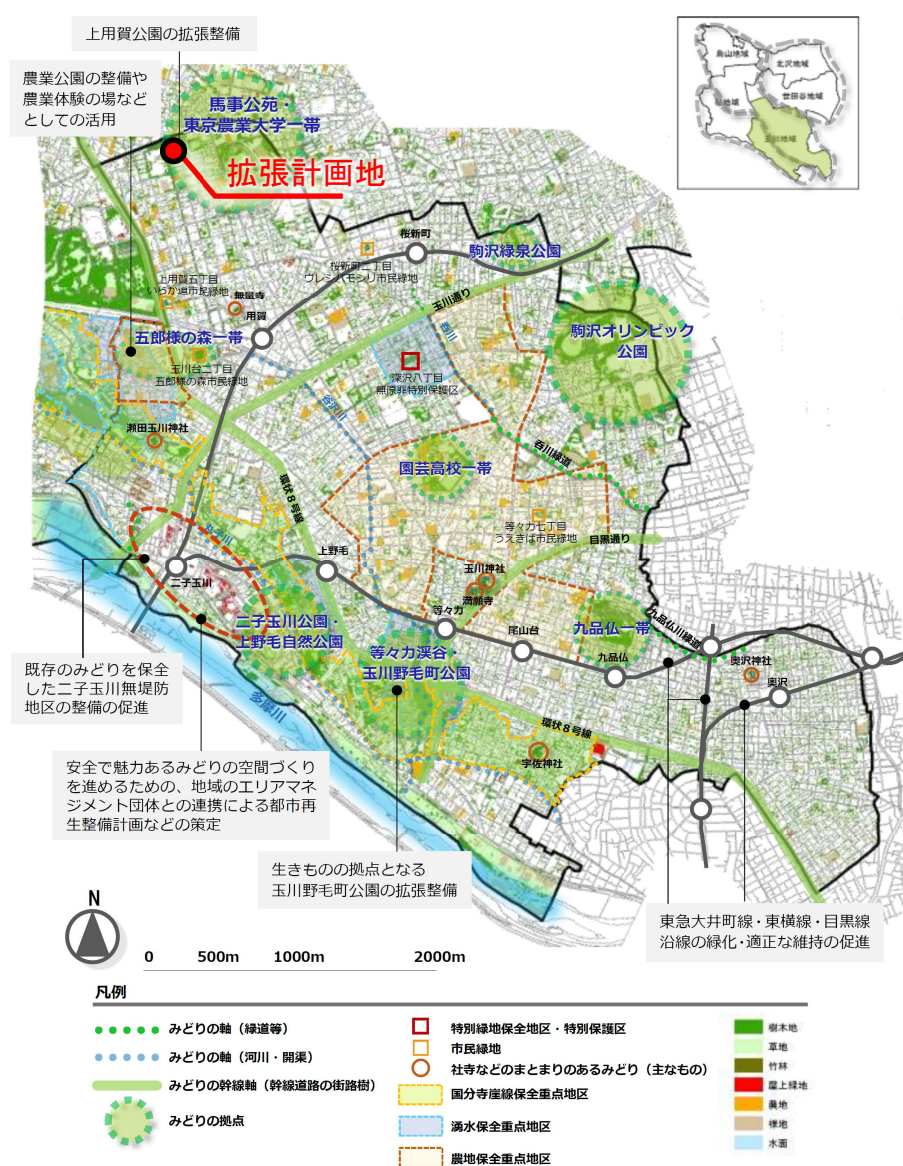


【地域別方針；玉川地域】

玉川地域は「多摩川・国分寺崖線エリア」と「住宅地エリア」にまたがっており、多摩川や国分寺崖線が位置する比較的みどりが多い地域とされています。

上用賀公園及び周辺については、“みどりの街づくりの取組”として以下のように取組むこととしています。

馬事公苑・東京農業大学一帯みどりの拠点では、馬事公苑において「国際スポーツ交流の軸」として、東京オリンピック・パラリンピック大会後も、レガシー（遺産）として継承していきます。また、上用賀公園は、みどりを大切に、健康づくりや防災・減災に資する整備を進めます。



(3) 世田谷区スポーツ推進計画（平成 26 年 4 月）

区のスポーツ推進計画では、基本理念として「生涯スポーツ社会の実現」を、目標として「成人の週 1 回以上のスポーツ実施率 65%以上」を掲げ、達成のための重点的な取組みとして策定当初は以下の 1～3 を掲げました。また、平成 30 年 3 月に策定した後期年次計画からは、新たなテーマへの取組みとして以下 4 を加え、基本理念の実現に向けた取組みを行っています。

【重点的な取組み】

1. 生涯スポーツの振興
2. 地域スポーツの振興
3. 場の整備

多様化する区民のスポーツ需要に対応するため、新規整備をはじめ、大学や民間スポーツ施設等の既存施設の区民開放につながる連携を検討していくとし、後期年次計画より上用賀公園拡張用地への体育館および多目的広場の整備を位置づけています。

4. 障害者スポーツ（パラスポーツ）の推進

重点的な取組みを具体化した事業計画として、計画期間内の事業の進捗状況を管理しつつ、社会状況の変化などへの対応を図るため、計画期間内に 3 つの年次計画を策定しています。

- ・平成 26 年度～平成 29 年度 前期年次計画
- ・平成 30 年度～令和 3 年度 後期年次計画

上用賀公園拡張用地に、区民体育大会や障害者スポーツ大会などが開催可能な体育館と、多目的に利用可能な屋外広場の整備を進めていきます。

なお、検討にあたっては、必要とされる機能や区内における施設の配置バランス等も考慮していきます。

- ・令和 4 年度～令和 5 年度 調整計画

上用賀公園拡張用地に、区民体育大会やパラスポーツ大会などが開催可能な体育館と、多目的に利用可能な屋外広場を備えた誰もが使いやすいスポーツ施設の整備を進めていきます。

なお、計画の推進にあたっては、従来の公共施設整備の手法だけではなく、民間の資金や経営・技術的能力の活用を含めた事業手法導入の検討を行い、基本計画の策定を進めます。

(4) スポーツ施設整備方針（平成 28 年 4 月）

区のスポーツ施設整備方針において。区のスポーツ施設の現状と課題として、スポーツの普及・浸透が進む中、一部施設には区民のスポーツ需要に応えきれていない状況や、施設の老朽化などの問題が出てきており、「スポーツの場の不足」、「既存施設の機能不足」、「管理運営面の整備不足」の 3 つの課題を掲げています。

課題①：スポーツの場の不足

方針①：適正なスポーツ施設の配置

- I. 88 万区民を抱える世田谷区にふさわしい拠点スポーツ施設整備（拠点スポーツ施設）
- II. 5 つの地域のスポーツ拠点整備（地域スポーツ施設）
- III. 身近なスポーツ活動の場の整備（地区スポーツ施設）

課題②：既存施設の機能不足

方針②：スポーツ施設の機能充実

- I. 誰もが安全・安心・快適に利用できるスポーツ施設整備
- II. まちづくり等と連携したスポーツ施設整備
- III. 計画的なスポーツ施設の維持（コスト管理に基づく施設の仕様）

課題③：管理運営面の整備不足

方針③：合理的で質の高い管理運営

- I. 質が高く管理しやすいスポーツ施設整備
- II. スポーツ施設ごとの管理運営面の最適化

平成 35 年度（令和 5 年度）までの目標のひとつとして、（仮称）世田谷区立上用賀公園の拡張用地の活用検討・取組みを掲げています。

(5) 世田谷区地域防災計画（令和３年３月）

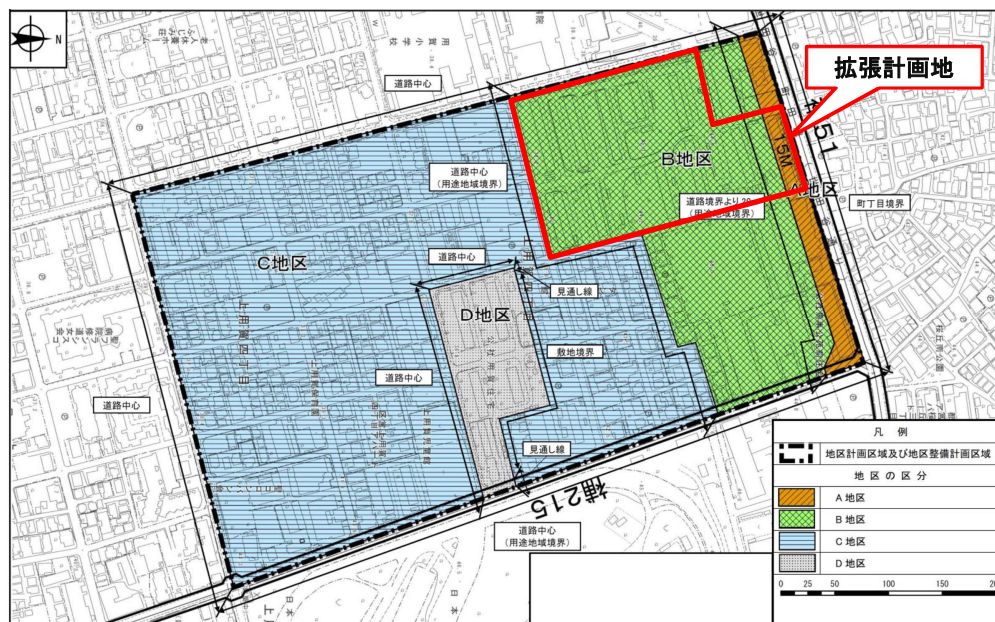
世田谷区地域防災計画は、災害対策基本法に基づき、世田谷区防災会議（区のほかに警察、消防、自衛隊、ライフライン事業者等の防災関係機関で構成）が作成し、区及び関係防災機関が、その全機能を有効に発揮して一連の災害対策を実施することにより、世田谷区の地域並びに区民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的としています。

また、計画では公園緑地の計画的な整備推進と防災機能の強化・充実に取り組むために、公園緑地、身近な広場の整備にあたっては防災機能に配慮した整備を進めることとしています。

なお、本拡張計画地についても、「防災機能の保持・増進に資する公園緑地として整備する。」としています。

(6) 上用賀四丁目地区地区計画

上用賀四丁目地区地区計画は、区中央部、小田急小田原線千歳船橋駅から南へ約1.0km に位置する上用賀四丁目地区において地区にあった街づくりを進めるために、街づくりの目標や方針、建築物等の建て方のルールや、道路・公園等の地区施設を定めたものです。なお、拡張計画地の過半はB地区に該当します。



上用賀四丁目地区の将来像として、「緑豊かな住みよいまち～みどりの中で、元気いっぱい・豊かな心・住みたい街 No.1 をめざして、百年後にも誇れる街を作りましょう～」とし、地区計画の目標を以下の通り定めています。

【地区計画の目標】

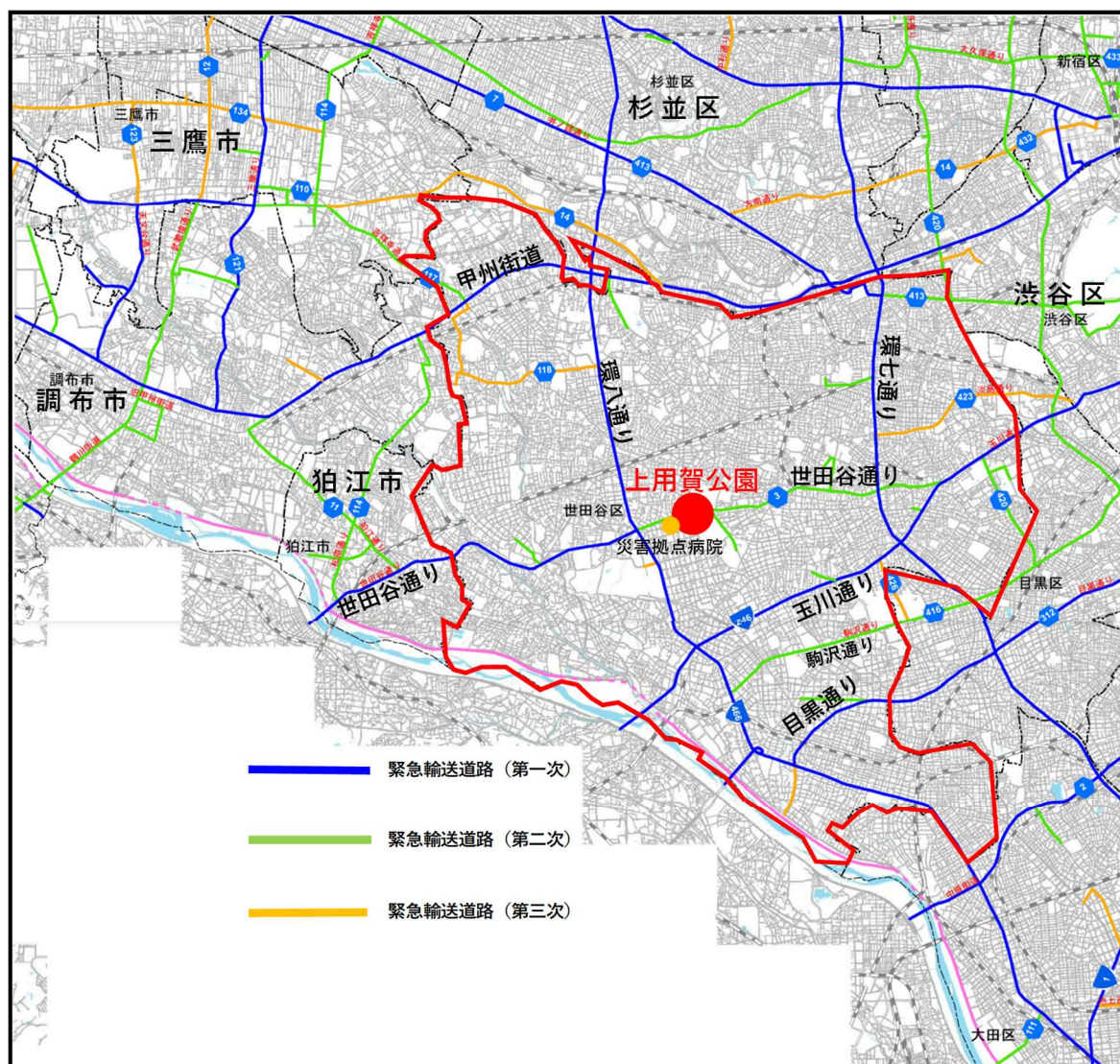
- ・豊かなみどりを守り育てる街
- ・閑静で良好な住環境の街
- ・安全で安心して歩ける街
- ・歴史と風景を大切にする街
- ・公園でのコミュニティーを大切にする街

拡張計画地が位置するB地区においては、「公園と住宅が調和した地区を形成する」ことが土地利用の方針とされ、土地の細分化を防ぐため建築物の敷地面積の最低限度を定めることに加え、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化、屋上・壁面緑化等により緑の創出に努めることとされています。

第3節 災害時の利活用

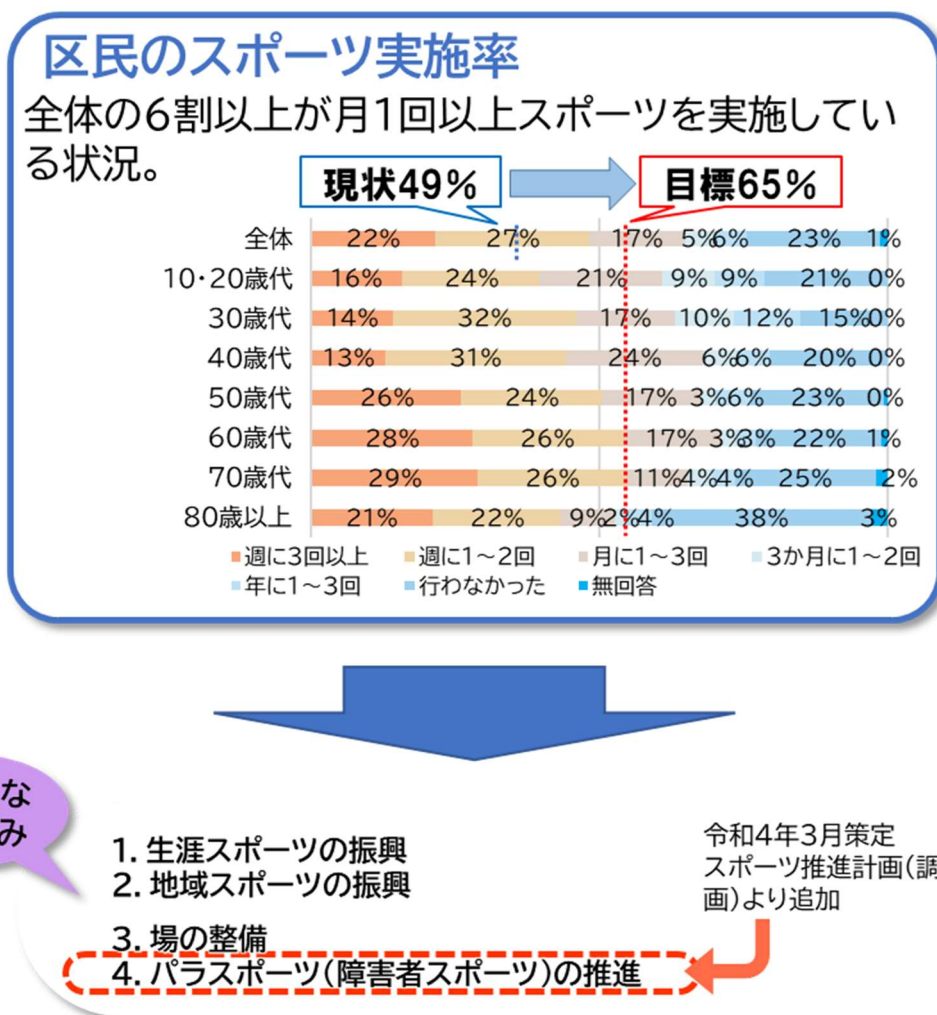
拡張計画地は、世田谷区のほぼ中央部に位置し、緊急輸送道路である世田谷通りに面しているほか、広域避難場所としても指定されていることを踏まえると、災害時に公園広場や体育館などを効果的に利活用できるよう、防災面の機能を十分考慮した施設整備を図ることが求められます。

緊急輸送道路網と上用賀公園の立地特性

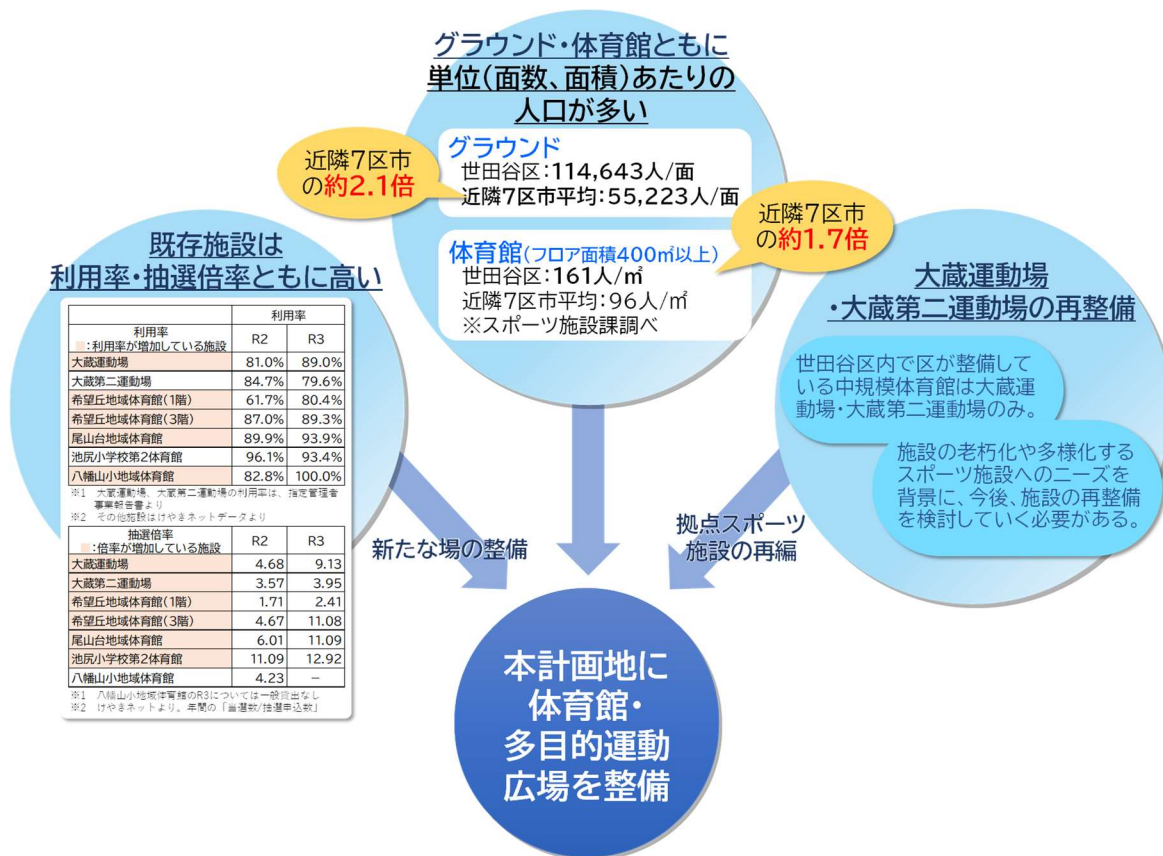


第4節 区内スポーツ施設の課題

世田谷区スポーツ推進計画においては、成人の週1回以上のスポーツ実施率を65%以上とすることを目標としていますが、令和3年度時点では約46%に留まっています。区はスポーツ推進計画の中では、重点的な取り組みとして、「場の整備」を掲げており、健康づくりのための運動から競技スポーツまで、多様化するスポーツニーズに対応できるスポーツの場の確保や整備を行っていくこととしています。



加えて、区のスポーツ施設は現在、需要に対し量的に足りていない状況であり、近隣の区市と比較しても施設単位あたりの人口が多い状況です。また、拡張計画地近傍に立地する大蔵運動場・大蔵第二運動場の再整備を予定しており、本計画の整備内容を基に検討していきます。



第3章 基本計画検討経過

基本計画の検討にあたっては、『(仮称) 上用賀公園施設整備事業基本構想』を踏まえ、テーマ別のワークショップや拡張計画地のオープンパーク、拡張計画地周辺の住民に対してアンケートを実施し、施設の配置や機能の考え方など基本計画骨子をまとめました。

また、基本計画骨子を公表し、意見交換会を行いながら、施設整備の考え方や施設規模の考え方などについてまとめました。



第1節 ワークショップやアンケートなどからの意見・要望

(1) ワークショップ

① 第一回ワークショップ

日 時：令和4年8月6日（土）

テーマ：整備の方向性と公園に求める機能について

参加人数：37名

黒字：やりたいこと・期待すること
赤字：懸念すること・意見要望

● いただいた主なご意見

① みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

【樹木】

- ・ 既存樹木を残してほしい
- ・ 子どもたちとともに成長する森をつくりたい
- ・ 緑と花がいっぱいの公園がいい
- ・ マンションの周りにスペースをかなり取って樹木を植えてほしい
- ・ 古い樹木は倒木の危険等があるため、伐採し、木を更新すべき
- ・ 見通し等の安全は確保できるのか？
- ・ 落ち葉・倒木等、維持管理の問題にも配慮してほしい

【公園整備】

- ・ 芝生広場がほしい
- ・ 子どもたちの遊び場がほしい
- ・ 生き物に触れられる場所がほしい
- ・ ボール遊びができる空間をつくりたい
- ・ 犬を連れてのんびりしたい
- ・ きれいなトイレが欲しい
- ・ 従来の上用賀公園と機能が重複しないようにすべき
- ・ ボール使用は制限すべき
- ・ ペット連れの立ち入りを禁止してほしい

② スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

【整備の方向性】

- ・ 区ではスポーツ施設が不足しているので体育館と多目的広場は作ってほしい
- ・ 子どもたち向けの施設がほしい
- ・ スポーツ機能よりも公園機能を重視してほしい
- ・ 子どもの声による騒音が心配

【屋外施設（多目的広場、その他屋外の運動機能）】

- ・ 多目的広場はもっと広く芝生の広場がいい
- ・ サッカー・テニスなど多様な種目がしたい
- ・ 高齢者の方も使えるような健康遊具がほしい
- ・ 夜間も走れるランニングコースがほしい
- ・ グラウンドは人工芝とせず環境に配慮してほしい
- ・ 周辺施設や住宅に配慮し、屋外スポーツ施設にライト・スピーカーをつけないでほしい

【駐車場】

- ・ 違法駐車を防ぐためにも駐車場は整備してほしい
- ・ 必要十分な台数の駐車場を確保してほしい
- ・ ヘリポートなど、防災視点で大きさを決めてほしい
- ・ 駐車場は子どものチームのバス分のみでいい
- ・ 駐車場はできるだけ小さくしてほしい
- ・ アスファルト舗装にしてほしくない

【体育館整備の方向性】

- ・ インクルーシブデザインが施された施設にしたい
- ・ 世田谷らしいデザインの体育館がいい
- ・ 「治安」「騒音」「環境」を考慮して半地下化にしてほしい
- ・ 大きく威圧的な建物はやめてほしい
- ・ 音、光が心配
- ・ 体育館の高層化は反対

【屋内施設（体育館）】

- ・ 多様なスポーツ（バスケット・バドミントンなど）ができるようにしたい
- ・ トレーニングルームやフィットネススタジオがほしい
- ・ カフェや子ども食堂がほしい
- ・ 地域の方が集まれる集会室や図書スペースがほしい
- ・ 温浴施設がほしい
- ・ 大蔵第二体育館の代わりであれば観客席は不要では？
- ・ 飲食施設は不要と思う

③ 安全・安心の公園づくり

【利用時間】

- ・ 夕方～夜中も散歩で使いたい
- ・ 鍵はかけずいつでも利用できるようにしてほしい
- ・ 夜間の騒音、治安の悪化が心配であるため、エリアを決めて閉める

【防犯対策】

- ・ 見通し等の安全確保
- ・ 管理人がいると安心
- ・ 監視カメラを配置してはどうか
- ・ 昼夜共に不審者対策が必要

【周辺交通】

- ・ 既存開園地間に子どもが通れる橋をつけたい
- ・ 車と公園利用者が交錯しない通路を整備してはどうか
- ・ 車のスピードをおとす仕掛けが必要
- ・ 障害者が利用しやすい仕掛けが必要

【災害対策】

- ・ 小学校の避難所にはない防災設備を入れたい
- ・ 緊急時に開設できるテント等を置いておきたい
- ・ 防災広場や施設を整備してほしい
- ・ 防災訓練可能な施設を整備してほしい
- ・ 緊急事態・病院の緊急時の出入りを確保してほしい
- ・ 関東中央病院と連携した災害時対応が出来るようにしてほしい
- ・ 体育館屋上にヘリポートを置いてはどうか
- ・ マンホールトイレやかまどベンチを整備したい
- ・ 防災シェルターを整備したい

④ その他の意見・要望

【アクセス、周辺との連続性】

- ・ 用賀中町通りから馬事公苑まで歩道橋等でつながりを持たせたい
- ・ 駅からつなぐ 100 円バスを整備してはどうか
- ・ バス・タクシーの使いやすさを向上させてほしい
- ・ 世田谷通りを横断する押しボタン式信号を付けてほしい
- ・ コンビニへの信号か横断歩道が必要ではないか

【その他】

- ・ イベントなどを屋外で開催する際、柔軟に対応できるように公園を整備してほしい
- ・ 区民・住民が積極的に参加できるようなクラブ（コミュニティ）をつくりたい
- ・ 幼児とシニアが連携できるような施設や空間がほしい
- ・ 子育てがしやすい環境整備をしてほしい
- ・ タバコ・アルコールの禁止を徹底してほしい
- ・ アナウンススピーカーの位置は考慮してほしい

● 当日の様子



② 第二回ワークショップ

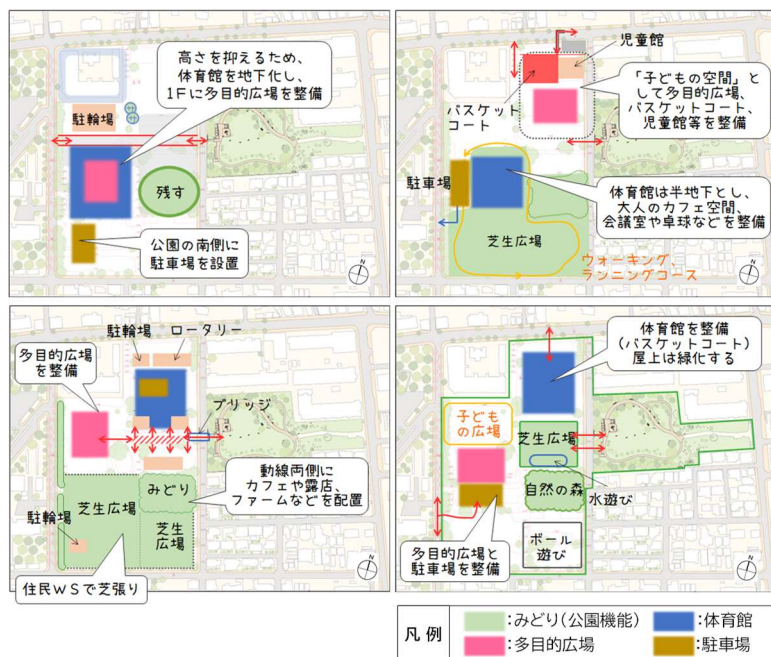
日 時：令和4年9月3日（土）

テーマ：公園・スポーツ施設での活動について

参加人数：58名（第一部、第二部合計）

- みどり・スポーツ・駐車場の使い方を踏まえ、各機能の配置や規模について議論した内容

全10班で配置を検討（一部抜粋）



第2回WSでのご意見をベースにゾーニング案を作成

各班（全10班）で検討した配置を重ね合わせて整理

●みどり

ポイント

- 既存樹木はなるべく保全
- 樹木は東側や計画地の周囲に多い
- 芝生広場は敷地南側が多い
- 周辺住環境を考慮して、緩衝帯を設ける

●体育館

ポイント

- 北側と西側中央付近の2箇所に大別される
- 敷地境界からバッファを取っている

●多目的広場

ポイント

- 中央付近が多く、特に西側が多い
- 体育館との一体利用を考慮して、体育館の近くが多い

●駐車場

ポイント

- 西側に多い（地下除く）
- 利便性を考慮して、体育館の近くや体育館の地下が多い

ゾーニング案

ゾーニング案1

ゾーニング案2

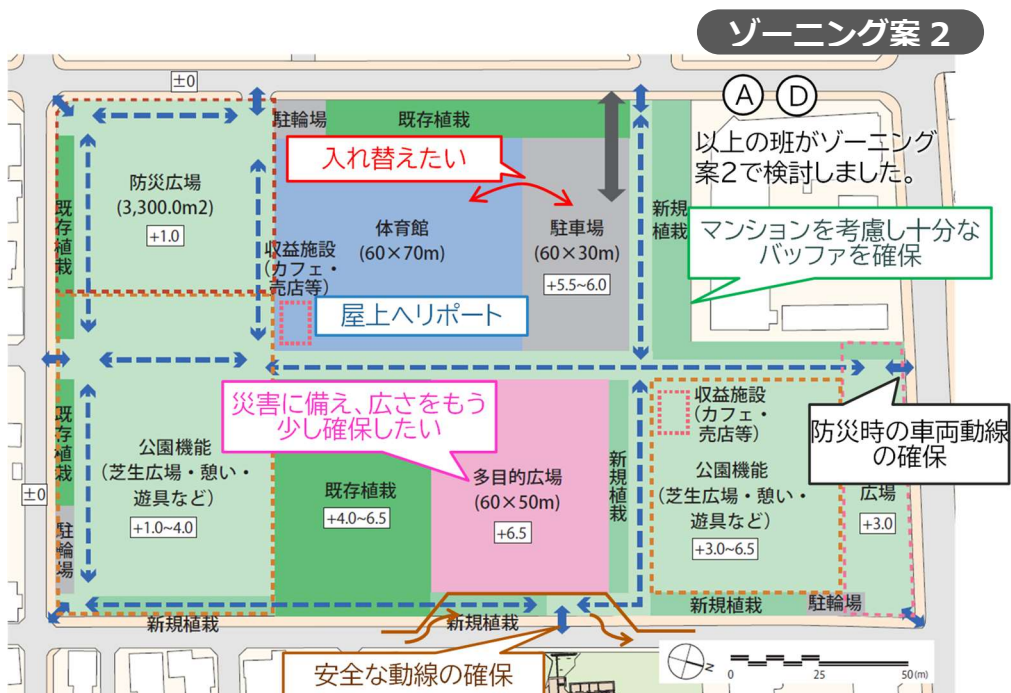
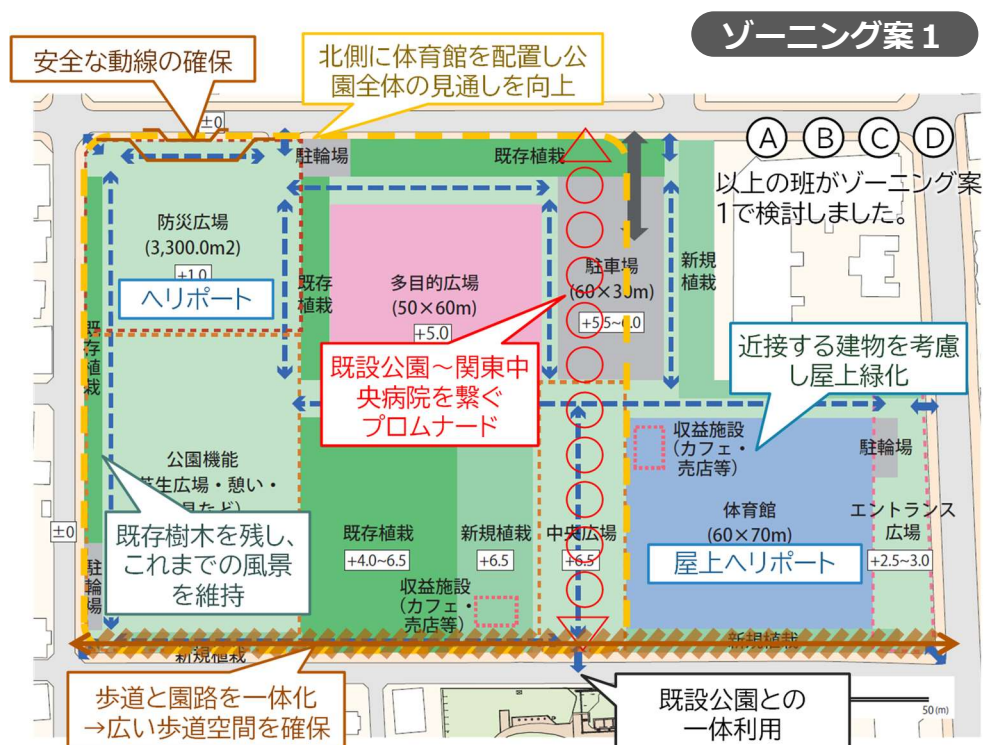
③ 第三回ワークショップ

日時：令和4年10月1日（土）

テーマ：災害時の利活用～防災機能～

参加人数：28名

- 2つのゾーニング図に対し防災・防犯の観点を中心にご意見



④ 第四回ワークショップ

日 時：令和4年10月22日（土）

テーマ：平時の利活用～休憩・憩い機能～

参加人数：37名（第一部、第二部合計）

● 皆さまのご意見を伺いながら作成した3次元モデル



(2) オープンパーク

① 第一回オープンパーク

日 時：令和 4 年 9 月 10 日（土） 10：00～16：00

場 所：拡張計画地

参加者：185 名

● オープンパークで特に要望の多かったご意見

① カフェ・売店 	② 犬の散歩道やドッグラン  出典：むさしの都立公園
③ 芝生広場 	④ 緑豊かな自然 

● その他のご意見

みどり(公園機能)	遊具、休憩所、ビオトープ、BBQ 場、ウッドハウス、水遊び場、花壇、トイレ、時計 動物と触れ合える場所
スポーツ	テニスコート、スケートパーク、ウォーキングコース、バスケット、ランニングコース、ボール遊び、トレーニングルーム、野球場、ラジオ体操、ヨガスタジオ、グラウンドゴルフ
防災・防犯	防災広場、防犯照明、防災倉庫、マンホールトイレ

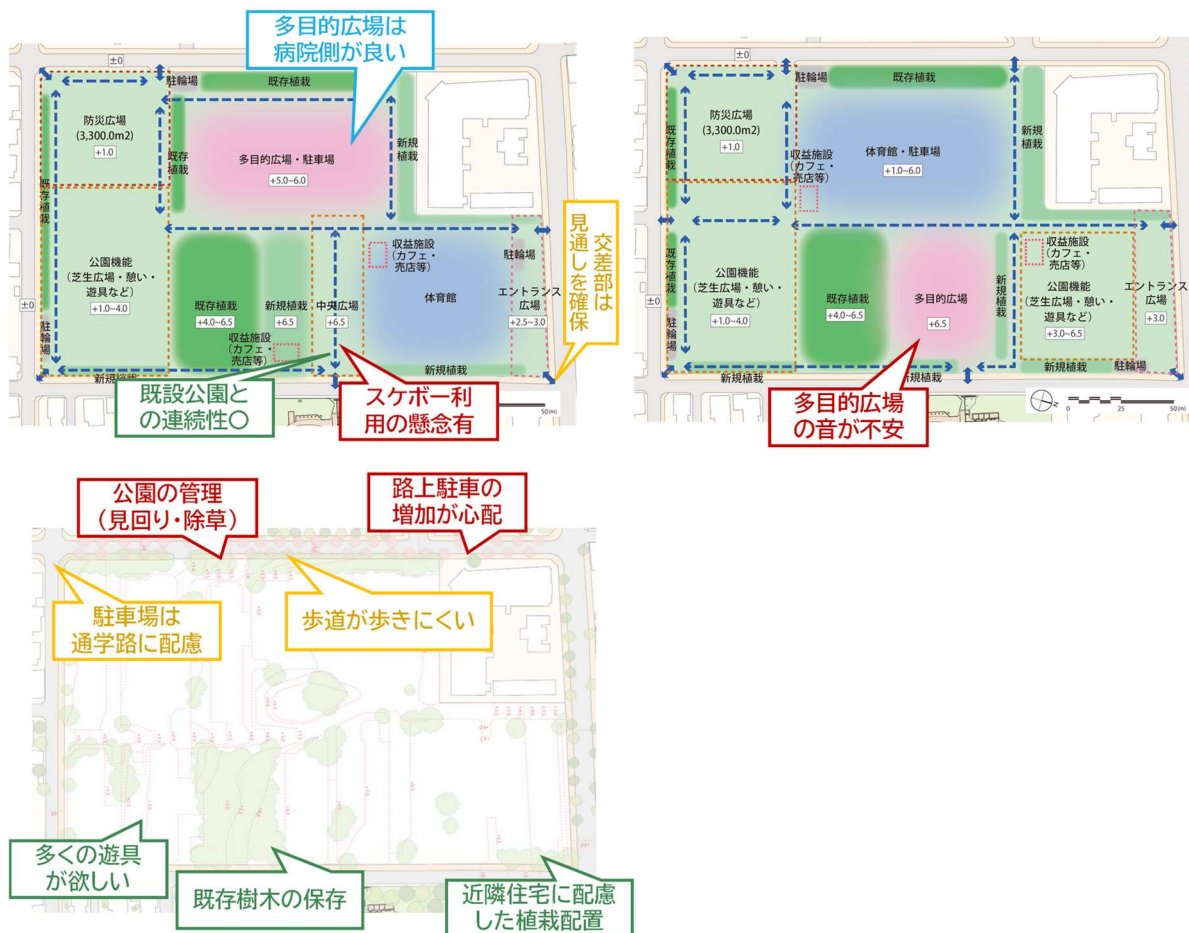
② 第二回オープンパーク

日 時：令和4年10月15日（土） 10：00～16：00

場 所：拡張計画地

参加者：172名

● ゾーニング案に対するご意見



● ほしい機能についてのご意見

みどり(公園機能)	緑豊かな自然、既存樹木の保全、遊具、芝生広場、花壇、水辺
スポーツ (体育館・多目的広場等)	ウォーキング・ランニングコース、プール、バスケット、ボール遊び、卓球場、トレーニングルーム、カフェ、温浴施設
安全・安心	駐輪場、公園灯、ネット・フェンス、防災広場、シェルター、防犯カメラ、管理人の配置、夜間施錠、見通しのよさ

● こどもの意見調査



普段の遊び

- ・ブランコ・鉄棒・迷路などの遊具
- ・じゃぶじゃぶ池
- ・プレイパーク



拡張用地でしたい遊び

- ・サッカー、ドッジボールなどのボール遊び
- ・トランポリン
- ・ミニカー
- ・プレイパーク、地形を活かした遊具



近くの公園でできない遊び(ボール遊びや自然の中で楽しむ遊び)が求められる

③ 第3回オープンパーク

日 時：令和5年7月8日（土） 10：00～16：00

場所：拡張計画地

参加者：82 名

● 基本計画素案についてのご意見

安全・安心について	・通学路に注意してほしい ・夜間のマナー違反が心配
みどり・公園について	・既存樹木を最大限残してほしい ・ドッグランが欲しい ・子どもが安全にのびのび遊べる遊具が欲しい ・高齢者が休憩できるスペース
スポーツについて	・騒音が心配なので、対策をしっかりとしてほしい ・テニスコートが欲しい ・パラスポーツの拠点となると嬉しい
その他	・カフェの誘致 ・早く公園を整備してほしい

● 暫定利用についてのご意見

暫定利用について	・ドッグランが欲しい ・用賀駅や千歳船橋駅からのコミュニティバスが走るといい ・まだ認知度が低く、利用者が少ないのでこの状況で防音対策等を判断しないこと ・犬の散歩で利用したい
-----------------	---

● こどもの意見調査



(3)住民アンケート調査

● 調査概要

調査期間：令和4年8月1日（月）～令和4年8月31日（水）

調査対象者：上用賀公園拡張計画地の周辺（約1kmの範囲）にお住まいの方

調査方法：郵送調査（回答は紙面回答又はWEB回答）

設問数：全18問

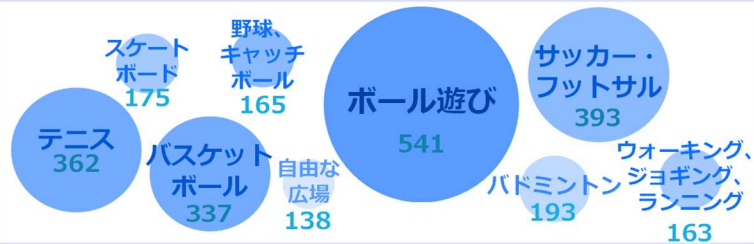
発送：16,635通

回答数：3,216通（紙面回答：2,223通／WEB回答：993通）

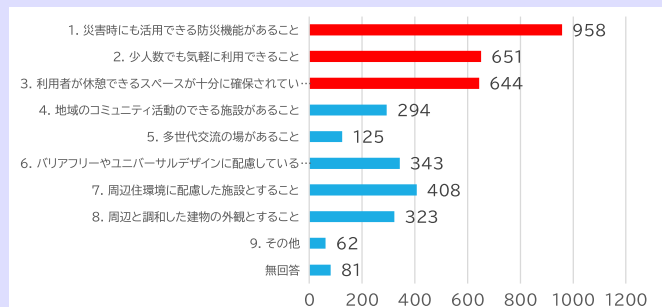
回答率：19.3%

● 調査結果（抜粋）

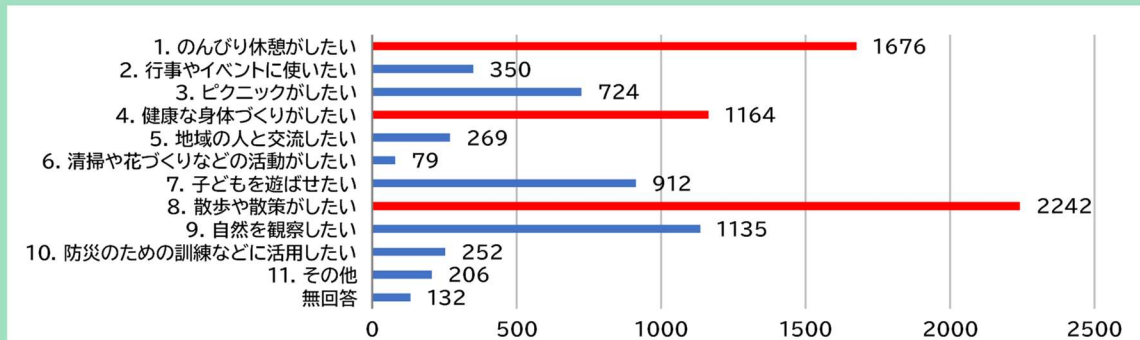
拡張用地に整備する多目的広場(屋外のスポーツ施設)でどのようなスポーツができると良いと思いますか？



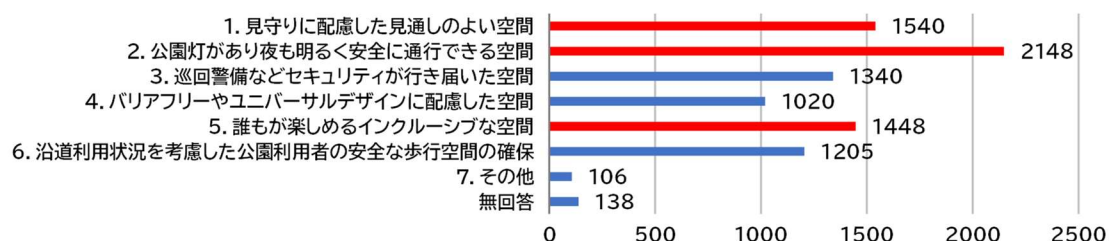
拡張用地に整備する体育館施設においてスポーツ機能のほかに重要と考える機能や配慮事項は何ですか？



あなたは拡張用地を公園としてどのように使いたいと思いますか？



拡張用地にどのような空間があれば安心して利用できますか？



(4)地域の方との意見交換会

① 第1回意見交換会

日 時：1回目 令和5年3月3日（金） 19：00～21：00

2回目 令和5年3月4日（土） 10：00～11：30

場 所：用賀中学校

参加者：42名（1回目22名、2回目20名）

骨子についての区民意見交換会での主な意見

施設の配置について	・多目的広場をメインエントランス側に拡張してはどうか ・世田谷通り沿いをメインエントランスにした場合、渋滞が発生するのではないか ・体育館は関東中央病院側に作ってほしい（住宅が近いため）
施設について	◆公園に関すること ・バリアフリー・車いす利用についても考慮してほしい ・敷地全体を使った散歩道やランニングコースがあるといい ・管理された広大な芝生広場が欲しい ・公園内の喫茶、食事スペースは是非作ってほしい ・防災拠点機能、豪雨対策、雨水貯留施設等に力を入れた公園作りをしてほしい ◆体育館など建物・スポーツに関すること ・できるだけ周辺環境やみどりに溶け込むよう木材等を使ったデザインなどを検討するべき ・ダンスができる防音性を備えた集会室が欲しい ・障害者スポーツでも利用できるようにしてほしい ・建物は高さをなるべく抑え、できるだけ地下化してほしい ◆防災に関すること ・ヘリポートについても最初から想定していただき、安全安心の大きなプロジェクトとして行ってほしい ・多くの住民のための公園、広域避難場所としての機能を重視するべき

	◆駐車場に関すること ・車の出入りは西用賀通り沿い・駐車場沿いとし、公園内を車が通らないようにするべきではないか。 ◆その他 ・子ども食堂の運営団体も利用できるようにしてほしい。 ・ランドスケープとしての水景や透水舗装、体育館に降った雨水の再利用等を検討してほしい ・世田谷通りの安全性についても検討してほしい。
施設の運営について	◆公園に関すること ・健康増進型の公園として、関東中央病院が横にあるのがおおきなポイントとして考えられる。ヘリポートのみでなく、ソフト面での連携も模索してほしい ◆防犯・安全対策に関すること ・既存開園地との間の道路の安全性についても検討してほしい ・常時開放するのであれば 24 時間巡回体制を整えるべき ◆駐車場や車両の通行に関すること ・駐車場入口が西用賀通り沿いにできるのであれば、待機車両等で救急車両の邪魔にならないようにすべき ・世田谷通りに横断歩道を設置してほしい ・既存公園との横断箇所には車が減速する仕組みを作るべき ◆施設整備・運営に関すること ・運営について、PFI で進めるとエントランスもスペースがあることによって民間ノウハウが生かせるのでいいと思う。ただし、民間と区のやり取りの中で地元は排除されてしまうのか。民間業者選定のプロセスに地元住民が入入という方式でやるといいのではないか。
その他	◆計画全般について ・今回の意見交換会に子どもがいないが実際に遊ぶ子どもたち、近隣の学校などから意見を拾う動きがあるといいのではないか ・世田谷 Pay などのアプリを機能拡張し、歩数・距離をカウント、イベント参加で得点が獲得できるなどしたら、公園も活かせるし地元も盛り上がるのではないか ・医療、ヘルスケア、駐車場、防災などの面で関東中央病院とは密に連携してほしい ・開園時期のデジタル環境を意識したインフラづくりをしてほしい ◆暫定利用に関すること ・暫定整備のお知らせがあるが、場所はどのあたりになるのか。 ・ダスト舗装とはどのような舗装か

② 第2回意見交換会

日 時：1回目 令和5年6月23日（金） 19：00～21：00

2回目 令和5年6月24日（土） 10：00～11：30

場 所：用賀中学校

参加者：29名（1回目18名、2回目11名）

素案についての区民意見交換会での主な意見

安全・安心について	・防犯カメラや防犯のための連絡装置を設置してほしい ・雨水対策については、公園内貯留や遊水地などしっかりと対策をしてほしい。 ・公園近くに交番の設置は可能か ・現状、備蓄倉庫はどこに整備されているか ・防災倉庫について、基本構想・基本計画骨子から規模が変更された理由が知りたい ・用賀駐屯地（自衛隊）との連携について検討しているか ・防災倉庫を地下に作ることに対して、災害時に機能するか疑問である ・災害発生時、物流拠点として機能させるための体制は整っているのか ・備蓄倉庫は上用賀に集約せずに、全区的に分散したほうが良いのではないか
みどり・公園について	・森林公園のように植物の多い、癒される空間にしてほしい ・こどもが思い切り遊べる空間が欲しい ・散歩コースを整備してほしい ・トイレ・水飲み場を多く設置してほしい ・神社や地域イベントなどと連携し、地域と育てる公園としたい ・生物多様性についても検討すべき
スポーツについて	・体育館の大きさは最小限にしてほしい ・体育館に食を通じた健康づくりに資する機能（キッチンなど）が欲しい ・大人数かつレイアウトが柔軟に使える会議室がほしい ・次期スポーツ推進計画でのこの公園の位置づけは ・パラスポーツなどで関東中央病院との連携を ・スケートボードなどを安全にできるスペースが欲しい ・小中学生がボール遊びをできる空間を ・多世代が交流できるトレーニングジム ・多目的広場と防災広場の配置を入れ替えてはどうか（暫定整備の活用・既存開園地からの連続性）

その他	・設計・施工会社の選び方は、地域の声が反映できるのか ・地下駐車場の台数が多くないか ・物価高騰・コストの増加にはどう対応するのか ・工事の際の通学路の安全対策をしっかりとしてほしい ・騒音や景観の影響など周辺住民に迷惑のかからないようにしてほしい ・体育館と北側広場の配置を入れ替え、北側広場を青空駐車場にしてはどうか
-----	---

(5) 区民意見募集

日 時：令和 5 年 6 月 1 日（木）～6 月 21 日（水）

調査方法：WEB 回答

主な意見

安全・安心について	・関東中央病院と既設の上用賀公園まで安全に往来できるトンネルなどがほしい ・異常気象(水害)時の避難所や、ミサイル等の攻撃があった際に逃げ込める安全な場所を可能であれば地下に設けてほしい ・災害時の際対応できる簡単な医療施設がほしい ・ヘリポートは不要
みどり・公園について	・ドッグランが欲しい ・馬事公苑の開放が始まるが、緑が8～9割減ってしまった。緑を踏まえたプランにしてほしい ・犬を入れないでほしい ・整備コンセプトにみどりを入れるべき ・歩くことの大切さがわかる計画としてほしい
スポーツについて	・テニスコートが欲しい ・屋外バスケットコートが欲しい ・スポーツ施設は不要 ・体育館の地下駐車場を地上に整備し、体育館の高さを抑えてほしい ・体育館客席が 250→600 に増えているのに十分な説明がない
その他	・「令和12年開設」ということは、まだ7年先のことで、何故、そんなに時間がかかるのか、不思議に思う。何故、もっと早く開設できないのか？ ・うめとぴあのような軽食を利用できる大きな休憩所が欲しい ・風呂が欲しい

	・基本構想時から防災が格上げされている。十分な説明を ・防災公園ではなくスポーツ公園とするべきではないか
--	---

第2節 意見の整理

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。

◆これまでの経緯

表 3-1 地域からの要望と求められる機能・空間

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
公園安全・安心のづくり	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
スポーツを中心とした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

第4章 取組方針とコンセプト

第1節 （仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想

令和2年3月に策定した「（仮称）上用賀公園施設整備事業基本構想」（以下、「基本構想」）では、区の上位計画や地区計画との整合を図り、地域住民からの意見や民間事業者との対話等も踏まえ、上用賀公園の施設整備と事業手法検討の基本方針を定めたものです。

拡張計画地におけるスポーツ施設・公園・施設等の整備について、基本方針を以下のとおり定めています。

①みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

- 既存の緑、地形を活かした施設整備、景観形成
- 地域の魅力を高める施設の整備

②スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

- 区民大会など全区的な大会が可能な体育館の整備
- 多様なスポーツやレクリエーション活動ができる多目的広場の整備
- いつでも、だれでも健康づくりやコミュニティ活動が可能な施設の整備
- パラスポーツの推進につながる施設機能の確保
- 丁寧な情報提供や意見交換の実施、住環境に配慮した施設計画
- 区立スポーツ施設としての公平なサービスの提供

③安全・安心の公園づくり

- 公園広場や体育館など広い空間を活用した、災害時における広域避難場所やその他災害応急活動に資する施設機能の整備
- 平常時における防災訓練等、地域の防災活動が可能なスペースの確保
- セキュリティやユニバーサルデザインに配慮し、だれもが安全・安心に利用できる公園づくり

第2節 取組方針

「(仮称) 上用賀公園施設整備事業基本構想」に示された基本方針や、地域からの意見を基に、上用賀公園拡張事業における取組方針は以下の通りとします。

- 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。

第3節 コンセプト

取組方針や地域の方からのご意見を踏まえ、上用賀公園拡張事業における整備コンセプトを定めました。

●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

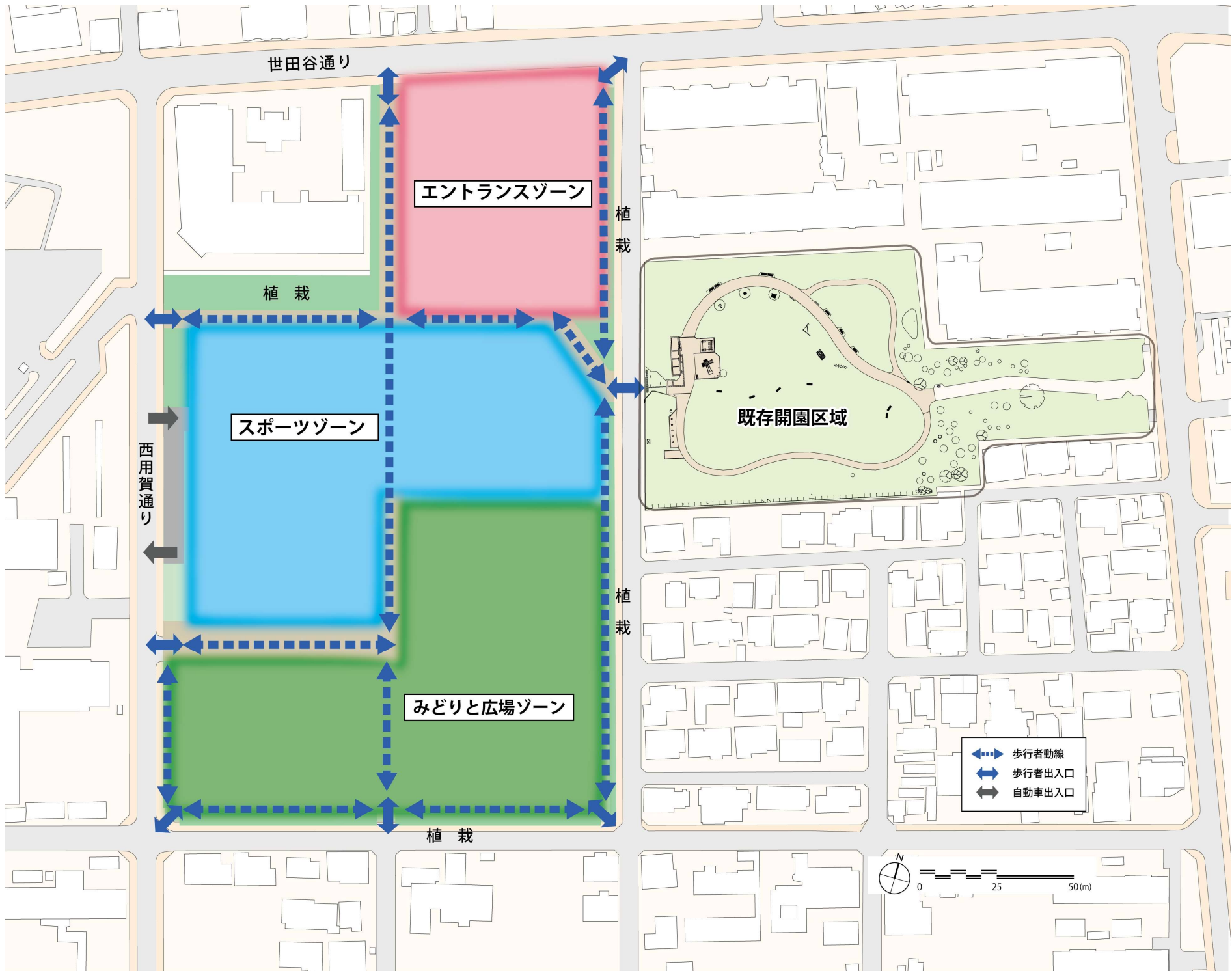
第5章 施設計画

第1節 ゾーニング図

1 ゾーニング

前章に掲げた取組方針、コンセプトを基に、以下のとおり、大きく3つのゾーンに整理しました。

- 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。



2 整備の考え方

(1) 多様性に配慮した公園

ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが利用しやすい公園・施設計画とします。
また、多様な生きものの生息・生育に配慮した公園・施設計画とします。

(2) 防災機能を備えた公園

災害時の区の防災拠点として、大規模備蓄倉庫や物資集積場所、ボランティア等の活動拠点としての機能を備える公園・施設計画とします。

(3) 安心・安全の公園

周囲の道路の安全対策や、公園内の治安維持など公園利用者や地域住民が安心して利用できる公園・施設計画とします。

(4) SDGs（持続可能な開発目標）の達成にむけた公園整備

SDGs の目標を意識した公園・施設計画とします。

3 各ゾーンに導入する施設と機能

前述の「1 ゾーニング」及び「2 整備の考え方」をふまえ、各ゾーンに導入する施設と機能を以下のとおり整理しました。

ゾーン	施設	想定する導入機能
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
	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
	多目的広場	・球技やボール遊びができる空間 等
	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
	植栽・緑地	・既存樹木の保全 ・自然観察や散策できる空間 等

4 導入機能及び配置の考え方

各導入機能及びその配置における考え方を以下に示します。

◆エントランスゾーン

【広場】

- ・ 地域住民の憩いの場や健康増進に資する空間を設ける。
- ・ 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。
- ・ 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。

◆スポーツゾーン

【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。
- ・ 公式バスケットボールコート 2 面分程度のアリーナとし、750 席程度の観客席数を設ける。
- ・ 高低差がある地形を活かし、街並み・公園全体との調和し、周辺住環境にマッチした体育館とする。
- ・ 高低差がある地形を活かし、体育館の地下相当には、駐車場及び区の防災機能としての災害時に活用可能な大規模備蓄倉庫を設ける。

【多目的広場】

- ・ 体育館内施設との一体的な利用に配慮し、体育館の近くに配置する。
- ・ フットサルコート 2 面分程度の広場を設ける。
- ・ 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。

◆みどりと広場ゾーン

【広場】

- ・ 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。
- ・ 既存樹林地に隣接する東側に子どもがのびのび遊べる広場を整備する。

【植栽、緑地】

- ・ 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。

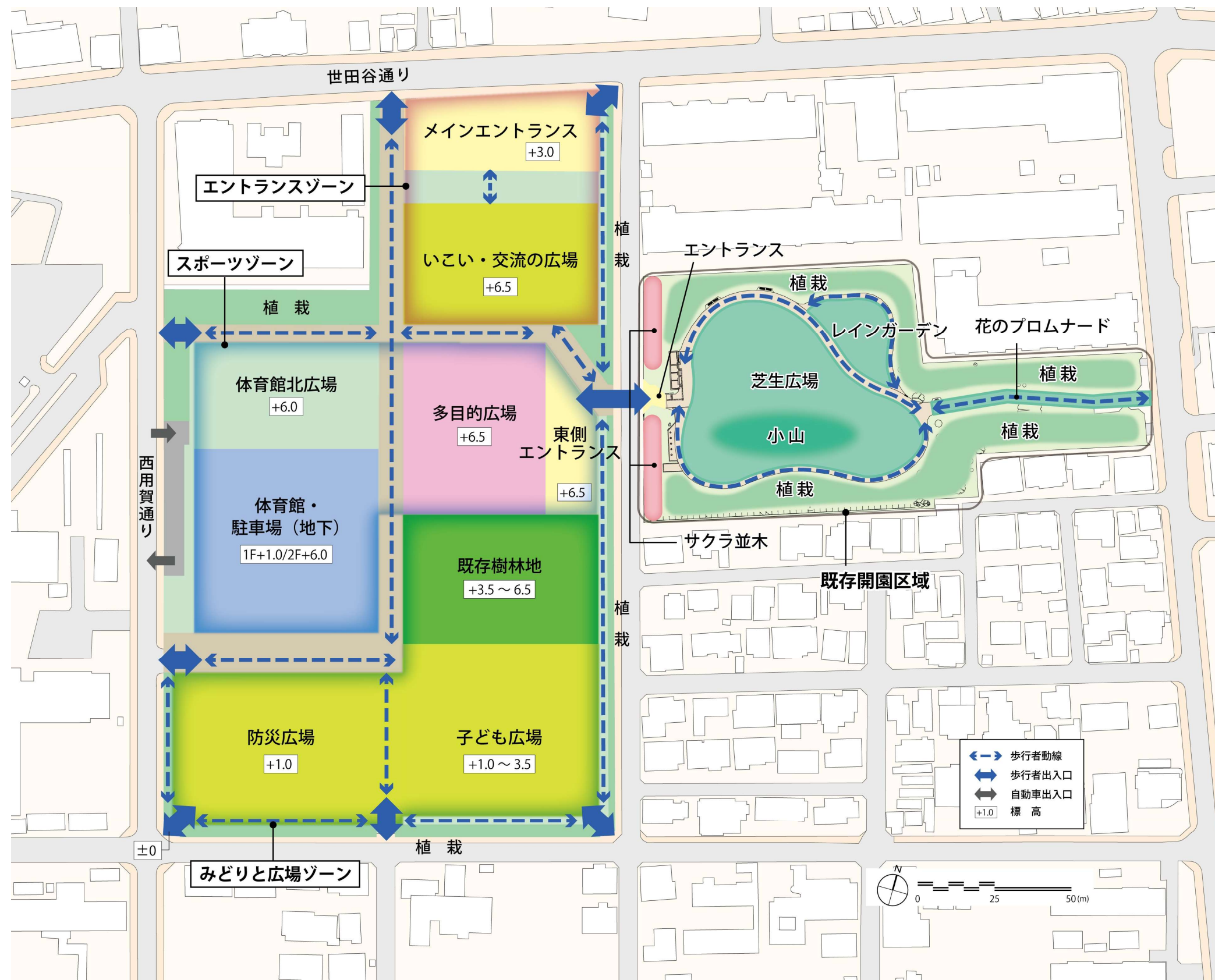
-
- ・ 自然に触れあいながら散策可能な園路を整備する。

◆公園全体の機能

- ・ 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。

5 ゾーニング図

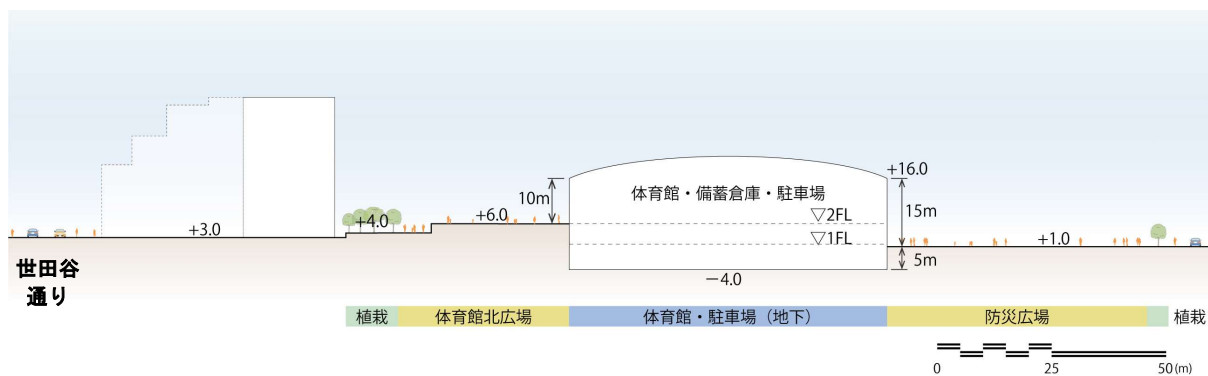
導入機能や配置の考え方を基に、下図のように上用賀公園拡張計画地のゾーニング図を取りまとめました。



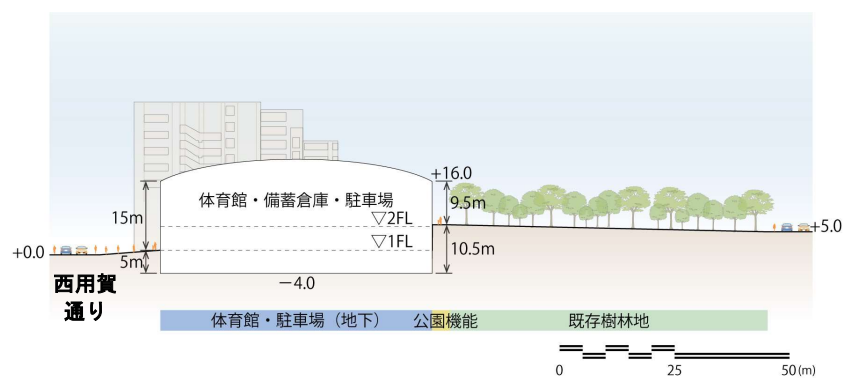
6 断面計画



■ A-A'



■ B-B'



第2節 各ゾーンに配置する施設の機能と規模

1 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。



イメージ図

○ゾーン全体の利用イメージ

高低差を活かし、上部（いこい・交流の広場）と下部（メインエントランス）で利用方法を変化させます。

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。

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。



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。

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。

【導入施設のイメージ】

いこい・交流の広場：

- I. 公園北側の上部空間「いこい・交流の広場」では、民設カフェ等のサービス・便益施設の誘致を検討するエリアとし、テラス席を設けるなど、子どもから高齢者までの幅広い世代が憩える場を創出します。

【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：

- I. 世田谷通り沿いと同じレベルに広場を形成し、歩行者が交流や休憩ができる空間を創出します。
- II. 世田谷通り沿いから視線が抜けることによる開放感に加え、園名板や植栽によりエントランス空間としての演出を行います。
- III. キッチンカーや各種イベント等が実施可能な設えとします。

【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

スロープ：

- I. エントランスゾーンには現状地形に高低差があるため、北側広場とエントランス広場は高低差を活かした演出を行います。
- II. バリアフリー対応のスロープにより上下空間を移動できるようにすることに加え、植栽や階段の設置により、世田谷通り沿いから見た際のアイストップとして、地域の景観形成に寄与するデザインとします。

【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

2 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。



イメージ図

体育館北広場：

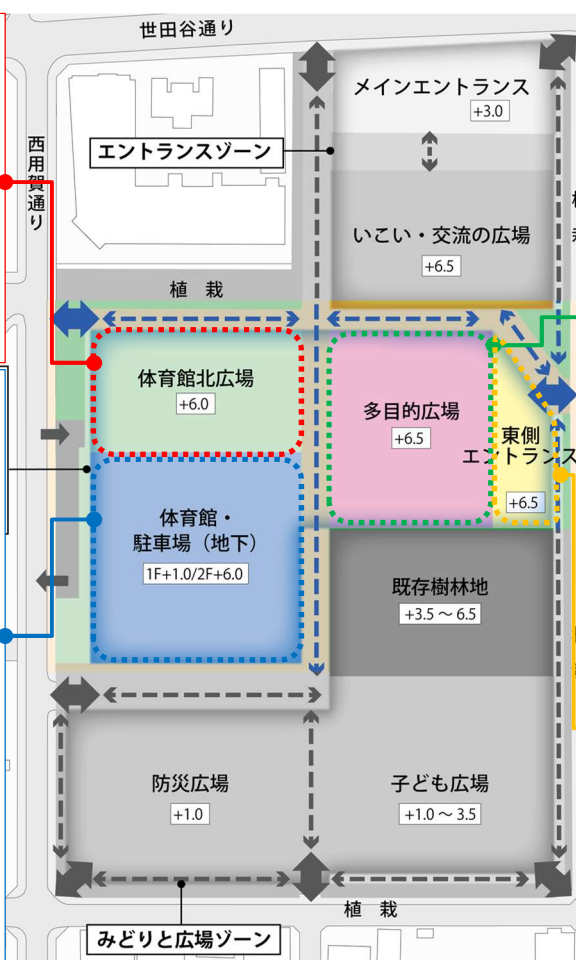
- ・体育館北側には、スポーツ施設利用者に加え地域の方々が多様な使い方ができる広場空間を整備します。

体育館・駐車場（地下）：

- ・区民のスポーツ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。

※スポーツゾーンについては第4節で詳述します。

3 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。



イメージ図

防災広場：

構造物等がないフラットな広場とします。



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。

子ども広場：

広場や遊具を配置し、子ども達のがのびのび遊べる空間とします。

【導入施設のイメージ】

防災広場：

- I. 発災時に避難等で利用できるオープンスペースとします。
- II. 平常時は遊び・イベントなど多様な使い方ができる大きな広場を整備します。
- III. 災害時には救命活動等に用いるためのヘリコプターが着陸可能な計画とします。

【想定される導入施設のイメージ】



子ども広場：

- I. 様々な年代の子どもたちが自由にのびのびと遊べる広場とします。
- II. 馬事公苑や既存開園地などの周辺公園と棲み分けを行います。
- III. 保護者の見守りスペースや熱中症対策として休憩施設や木陰を設けます。

【想定される導入施設のイメージ】



既存樹林地：

- I. 既存樹木を保全し、みどり豊かで自然観察など自然に触れ合える空間や緑の中で憩える空間とします。

【想定される導入施設のイメージ】



第3節 防災計画

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。

なお、災害発生時には、施設予約及び施設利用を直ちに停止させ、事業者の役割を明確にし、区主導により、防災拠点としての機能を果たしていきます。

- ① 体育館内に、災害時全区的に活用可能な物資を保管するための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します。また、物資輸送のための大型トラックが進入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、上記1①のとおり、備蓄物資・供給物資の確実な確保・提供に向けた体制整備、既存の輸送拠点（羽田クロノゲート）に加えた新たな輸送拠点の整備のため、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ト、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ト	約500㎡



（出典：海老名市 HP）



（出典：松本市 HP）

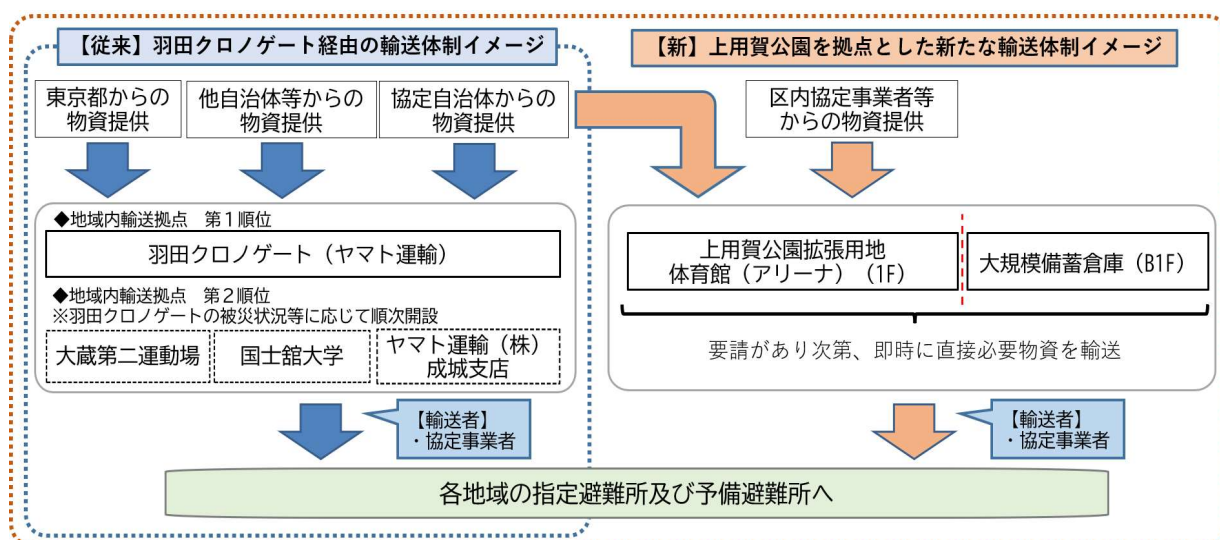
3 物資輸送拠点としての活用

都は、物資の積替・配送等を行う広域輸送基地（京浜トラックターミナル）を整備し、区は、地域における物資の受け入れ、配分等の拠点として地域内輸送拠点（羽田クロノゲート）を指定しています。また、羽田クロノゲートに集積される物資は、協定締結団体や物流事業者の協力を得て輸送されます。

しかし、羽田クロノゲートの被災状況や交通事情により、発災時の荷捌きの仕組みや円滑な輸送に支障をきたすおそれがあり、羽田クロノゲート経由の物資輸送とは別に、供給物資の確実な確保・提供に向けた体制を検討する必要があります。

このため、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。

【物資輸送拠点としての活用のイメージ】



※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

拡張計画地に隣接する関東中央病院は、東京都の災害拠点病院（災害時において主に重症者の収容・治療を行う病院）に指定されていることから、災害時の救護活動を行うにあたっては関東中央病院との連携が重要となります。

そのため、拡張計画地には、災害発生時にヘリコプターを用いた傷病者の搬送が行えるよう、防災広場にヘリコプターが離着陸可能なオープンスペースを設け、救護活動等への活用を想定していきます。

その他の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も、同病院と具体的に協議を行っており、引き続き検討していきます。

5 雨水の流出抑制（流域対策）

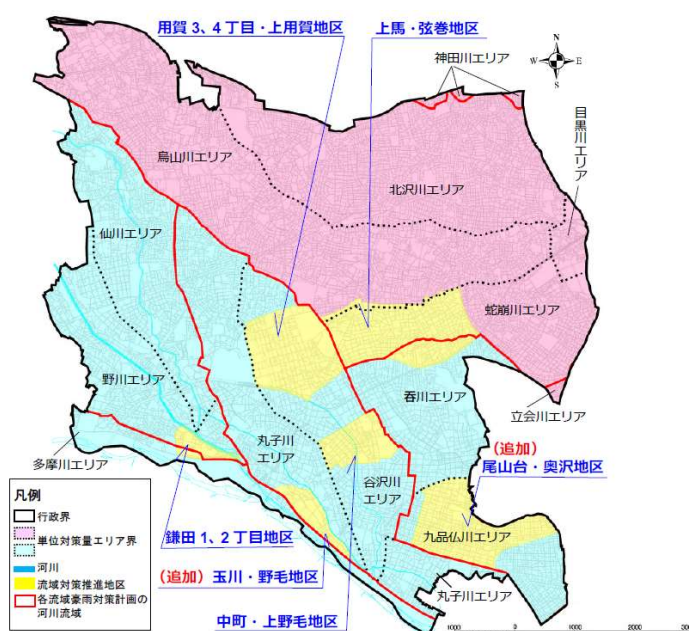
本拡張計画地は、「世田谷区豪雨対策行動計画（改定）」において、「流域対策推進地区」に位置付けられており、東京都が示す単位対策量の基準（谷沢川流域：600 m³/ha）を上回る 1,000 m³/ha 以上の雨水流出抑制を図るため、適切な浸透施設・貯留施設を設置します。また、グリーンインフラの観点も踏まえながら、雨水流出抑制施設を検討します。



左：地下浸透貯留施設（出典：積水化学工業株式会社 HP）

右：レインガーデン（出典：竹中工務店 HP）

（参考）「流域対策推進地区」の位置図（出典：世田谷区豪雨対策行動計画（改定））

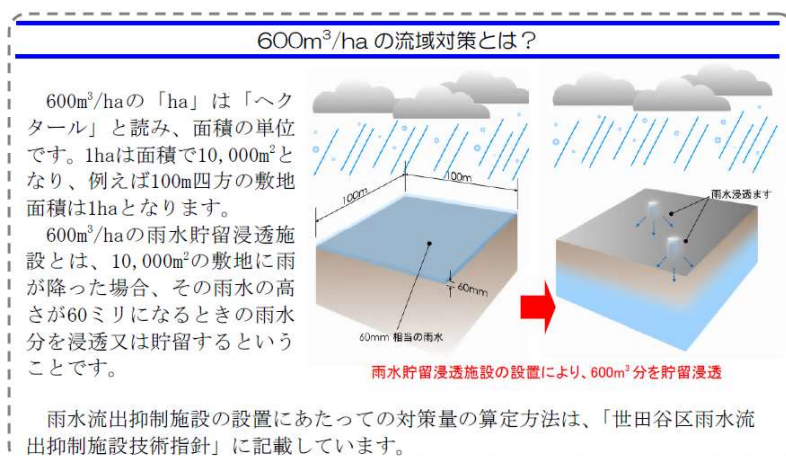


(参考) 単位対策量 (出典：世田谷区豪雨対策行動計画 (改定))

対象施設	単位対策量 (m ³ /ha)			(参考) 区内 5 河川 各流域豪雨対策計画 (東京都総合治水 対策協議会)
	目黒川エリア 北沢川エリア 烏山川エリア 蛇崩川エリア 神田川エリア 立会川エリア	谷沢川エリア 丸子川エリア 野川エリア 仙川エリア 呑川エリア 九品仏川エリア 多摩川エリア	【流域対策推進地区】 用賀 3、4 丁目・上用賀地区 鎌田 1、2 丁目地区 上馬・弦巻地区 中町・上野毛地区 尾山台・奥沢地区 (追加) 玉川・野毛地区 (追加)	
公共施設 (以下の施設を除く)	600			600※
教育施設	600	1,000		600※
公園	敷地面積 3,000m ² 以上	600	1,000	600※
	敷地面積 1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	600	700	600※
	敷地面積 1,000m ² 未満	600		600※
道路	300	500	600	車道 290/歩道 200
鉄道又は高速道路施設	300			
大規模民間施設 (敷地面積 500m ² 以上)	600			600※
小規模民間施設 (敷地面積 500m ² 未満)	300			300
私道	300			

※ 目黒川流域 (目黒川エリア、北沢川エリア、烏山川エリア、蛇崩川エリア) および野川流域 (野川エリア、仙川エリア) は 500

(参考) 流域対策イメージ (出典：世田谷区豪雨対策行動計画 (改定))



第4節 スポーツ施設の計画

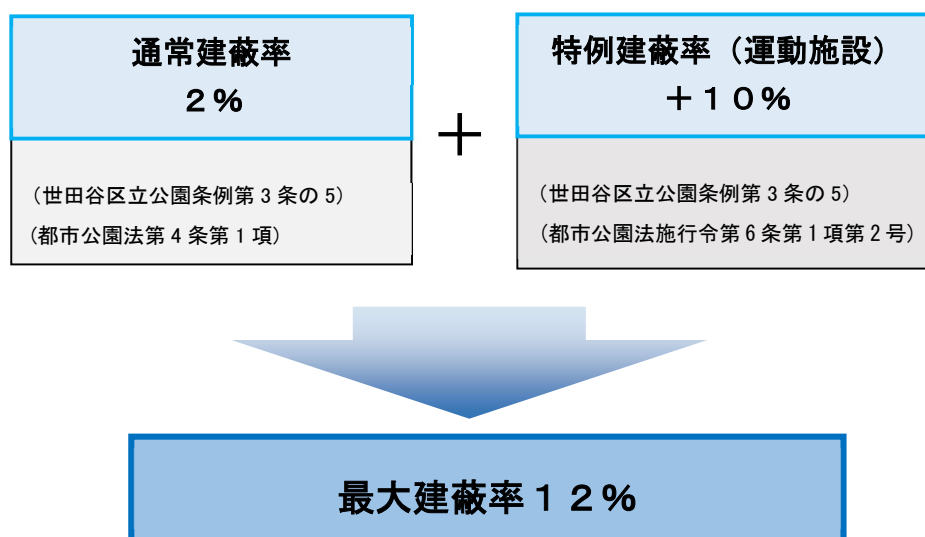
上用賀公園拡張事業では、スポーツ施設（体育館、多目的広場）の整備を予定しています。

1 事業実施条件の整理

(1) 建築面積（建ぺい率）

拡張計画地は上用賀公園（都市公園）の拡張区域として整備するため、都市公園法及び施行令に定める建ぺい率に準拠することが求められます。そのため、建築面積は約 4,920 m²以下とする必要があります。

一般施設：2%以下（世田谷区立公園条例第3条の5、都市公園法第4条第1項）
運動施設：10%加算（世田谷区立公園条例第3条の5、都市公園法施行令第6条第1項第2号）



公園面積 約 41,000 m²（既開園区域約 10,000 m²＋拡張区域約 31,000 m²）

∴ 建築可能面積（一般施設）＝約 41,000 m² × 2%＝ 約 820 m²（既設含む）

建築可能面積（運動施設）＝約 41,000 m² × 10%＝約 4,100 m²

※現在供用中の上用賀公園内の建築物は、トイレ（36 m²）東屋（9 m²）

(2) 運動施設面積（運動施設率）

都市公園法施行令では、公園面積に対する運動施設面積の割合について規定しております。そのため、体育館と多目的広場の合計面積は約 20,500 m²以下とする必要があります。

運動施設：50%以下（世田谷区立公園条例第3条の6、都市公園法施行令第8条の1）
--

∴ 運動施設面積＝約 41,000 m² × 50%＝約 20,500 m²

(3) 用途制限

拡張計画地の世田谷通りから 20m の範囲は「準住居地域」(準防火地域)に、さらに南側は「第一種中高層住居専用地域」(準防火地域)に指定されています。またこの地域においては「上用賀四丁目地区地区計画」を定めており、建築物等について必要な制限が課されています。

拡張計画地の用途地域では、建築に際して、建築物の用途が制限されています。計画している体育館は、区の拠点スポーツ施設として全区レベルの競技大会等の開催が可能なアリーナ面積を有し、かつ、観覧席を有することや大規模駐車場を設置する建築物であることから制限がかかります。また、計画地を範囲とする地区計画では、公園と住宅が調和した地区を形成するとしていますが、スポーツ施設などの建築規制について定めておりません。

そのため、本事業にて計画している体育館に限定して整備することが可能となることや、既存の地区計画との整合を図る必要性があることから、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度である地区計画の変更を検討します。

2 施設計画の検討(体育館)

(1) 体育館整備の考え方

区のスポーツ施設は利用率、抽選倍率がともに高く、区民のスポーツ需要に応えていない状況です。現在、区民のスポーツ大会等は、大蔵運動場体育館や大蔵第二運動場体育館などで行われていますが、アリーナの広さが狭小のため、限られた期間で試合を消化しなくてはいけないなど、大会スケジュールを工夫しながら実施している状況です。また、開催できる種目も広さの関係で限られている状況となっています。こうしたことも踏まえ、今後、令和 13 年に築 65 年を迎える大蔵運動場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します。

なお、多様な種目の大会や同時に複数の試合の開催が可能となるよう、体育館は公式ハンドボールコート一面やバスケットボールコート 2 面と公式バレーボールが開催できる広さとし、バレーボールを行う際、天井の高さは 12.5 m 程度必要なため、アリーナの天井の高さは 15 m 程度とします。

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持ち、体育室等多目的にスポーツ可能な施設を併設する規模

誰もが多様な運動の機会やスポーツを通して多世代が交流できるようトレーニングジムやスタジオ、多目的室等多様な活動が実施できる空間を整備します。

また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を契機とし、パラスポーツ推進への活用につながる施設整備が必要です。

これらの状況を踏まえ、基本計画における施設整備の基本方針を以下のとおり

設定します。

○体育館エントランス、多目的室などの活用により地域に開放された体育館とする
とともに、区民の誰もが安心して利用でき、スポーツを中心としたレクリエーションを楽しめる体育館

① 誰もが使いやすい地域に開かれた施設

- 賑わいの核となる防災広場に面した位置に体育館メインエントランススペースを設けます。
- 公園利用者も気軽に利用できるように体育館エントランスやキッズスペース等の空間を整備します。

② ユニバーサルデザインを取り入れた施設

- 各種競技に適切な照度の確保、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備（すべての施設利用者に配慮した各種スペース、バリアフリー設備、誘導設備、サイン計画等）をすることで、年齢・性別、障害の有無に関わらず誰もがスポーツに親しめる環境を目指します。
- 車椅子利用者が乗降時に風雨をしのげるよう、車椅子利用者用駐車施設を体育館地下相当階に整備します。

③ 多様なスポーツ、レクリエーションを楽しめる施設

- 団体利用から個人利用まで、幅広い方に多様な運動の機会が提供できるよう、アリーナの他、トレーニングジム、スタジオ、多目的室等多様な活動を実施できる空間を整備します。また、スポーツ利用者をはじめ、スポーツに親しむことができるきっかけの場として、様々な目的の方も利用できるよう浴室を整備します。
- 各施設は、子どもたちに多様なスポーツの場を提供できるような運用とします。

④ 公園と住環境が調和した施設

- 公園と一体的な活用が可能な環境を整備します。
- 公園と体育館エントランススペース・内部空間の一体的なつながりや公園全体と街並みとの調和、高低差のある地形を活かした計画とします。

⑤ 冷暖房空調設備を有する施設

- 空調設備が開催要件となる大会の開催や夏季の対応として、アリーナ等の競技を行う諸室に冷暖房空調設備を設置します。バドミントンなどの風の影響を受けやすい競技種目に配慮した空調設備を導入します。
- 大会等の利用を考慮し、ロビー等共用部分の空調も考慮します。

⑥ 感染症予防に配慮した施設

- 換気設備を適切に整備します。
- 人が触れる部分には抗菌素材を採用します。

○区民大会に対応した、地域の交流拠点となる体育館

⑦ 様々な公式試合が可能なスポーツ施設

- 様々な公式試合が可能な体育館施設計画とします。
- 観客席は観戦スペースとしてだけでなく、大会参加者、選手の待機場所として、750 席程度の席数を確保します。
- 体育館エントランスの交流スペースとしての活用や、多目的室におけるコミュニティ活動ができるようにします。

○環境に優しく、災害時も持続可能な体育館

⑧ 環境に配慮した施設

- 自然通風の促進や競技に支障のない範囲での自然採光計画の検討を行います。
- LED照明、人感センサー（トイレ等）、高効率空調、節水型器具の導入等、費用対効果を勘案した省エネ機器の導入を図ります。
- 積極的に再生可能エネルギーを導入します。なお、太陽光発電等については、設置及び維持管理費用を考慮した上で導入の検討を行います。
- 省エネ・創エネの設備は、区で策定予定のZEB指針に準拠します。

(2) 耐震性を確保し長寿命化が可能な施設

体育館は災害時における「防災拠点」として、災害時にも機能を維持することが可能な耐震安全性を目標とします。そのため、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における構造体「Ⅱ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」の耐震安全性を確保します。

表 5-1 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

(3) 防災拠点として地域の安心安全を守る施設

- 停電時の対策として、自家発電設備や蓄電池等を整備します。
- 給水方式は、受水槽方式とし、水槽内の水は災害時に利用できるようにします。また、雨水等の利用を検討します。

(4) 効率的な運営が可能な体育館

① 施設管理・利用受付の一元化：

- 施設利用者の使い勝手、施設の管理運営の効率化に配慮して、アリーナ、ジム、浴室、会議室等の受付は一か所にまとめる計画とします。

② 可変性のある施設整備：

- 施設の有効活用を図るため、会議室等は可動式の間仕切りを設置することで、利用人数や利用目的に応じて広さの変更が可能な施設とします。

③ 施設の多目的化：

- 多目的室等については、大会時の本部機能設置やダンス、ヨガ、卓球等の軽運動対応した仕様とします。

(5) 配置計画前提条件検討

体育館エントランス、動線計画は下記のとおりです。

- 体育館エントランスは、公園の賑わいの中心になる 1 階南側防災広場側とします。
- パラスポーツの団体利用を想定し、雨風等にも影響を受けずに利用できるよう、高低差のある地形を活かし、一部地下化した駐車場を整備します。
- 公園の地盤高さの関係で、2 階北側広場からも入ることができるため、体育館北側広場側にも入口を設けます。

(6) 体育館の概要

体育館の想定規模、機能は下記のとおりです。

- ・ 建築面積：約 4,100 m²
- ・ 延べ面積：約 13,300 m²
- ・ 階数：地上 3 階、地下 1 階
- ・ 主な諸室：アリーナ、観客席、トレーニングルーム、ダンススタジオ、更衣室、会議室、レストラン、浴室、事務室 等
- ・ その他：大規模備蓄倉庫、消防団用車庫兼格納庫、地下駐車場

※想定規模、機能は今後の検討により変更する可能性があります。

(7) 諸室の検討

日常的な施設利用の他、区民大会利用も考慮し、諸室及び規模を設定しました。

表 5-2 諸室表

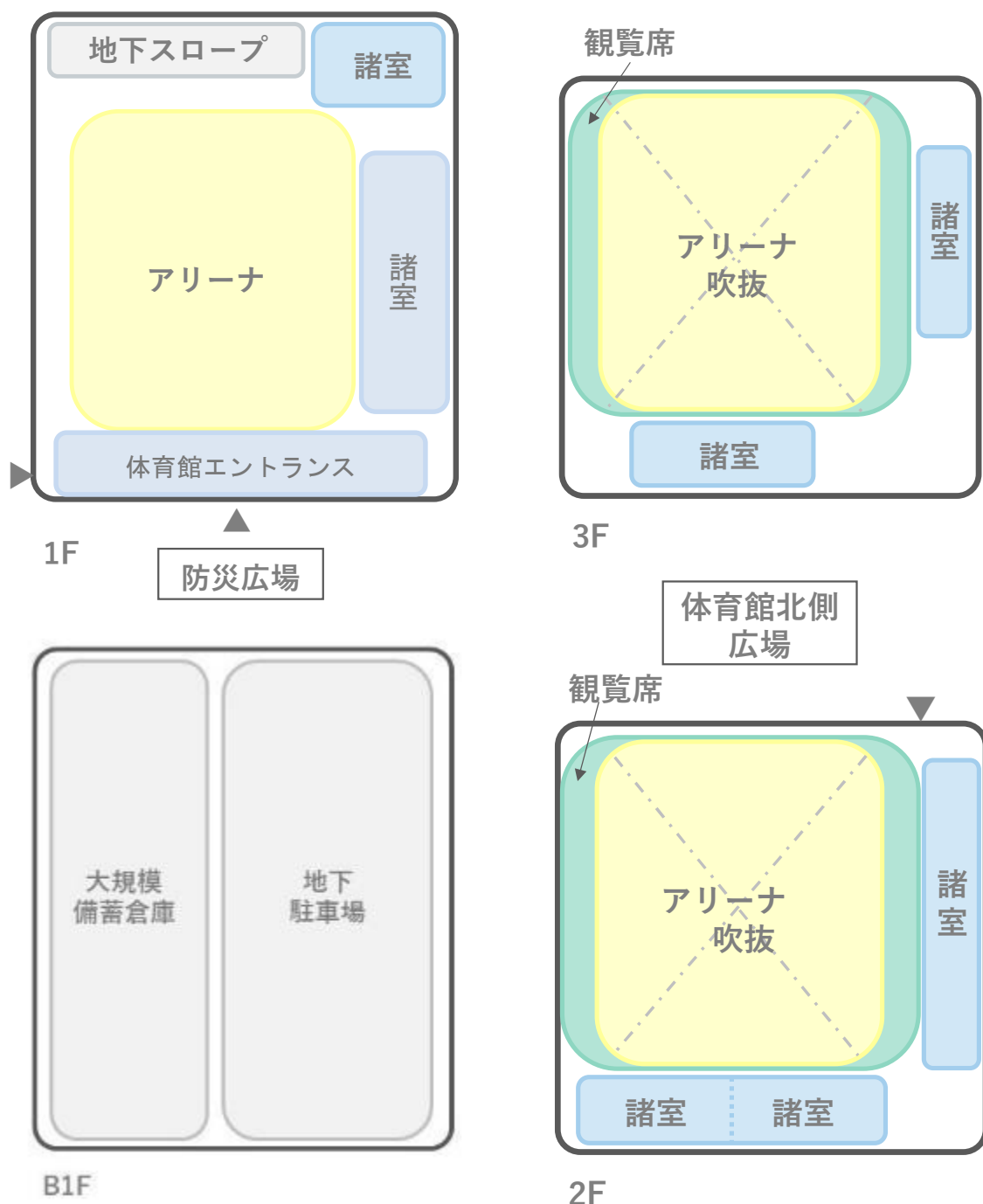
階	室名	備考
1～3F	会議室	30人～50人利用可能。可動間仕切りで2室利用可。
	多目的室	軽運動等多目的に利用可能
	浴室	250㎡程度 浴室、脱衣、リラックス室等
	レストラン・売店等	便益施設
	観覧席・通路	750席程度
	トレーニングルーム	ストレッチ・受付等含む
	スタジオ	最大50名程度利用可能。ヨガ、エクササイズ等。スタッフ控室含む
1F	アリーナ	有効48m×36m 公式バスケットボールコート2面
	消防団用の車庫兼格納庫	80㎡程度 分団本部機能等
B1F	駐車場	50～70台程度（大規模備蓄倉庫荷捌きスペース除く）※
	大規模備蓄倉庫	2,000㎡程度

※日常的な使用台数は50～70台程度とし、車椅子利用者が乗降時に雨風等をしのげるよう高低差のある地形を活かし、体育館地下相当部に整備します。また、区民のスポーツ大会等の開催時には、地上部を含め増設可能なスペースを確保します。

(8) 平面計画の検討

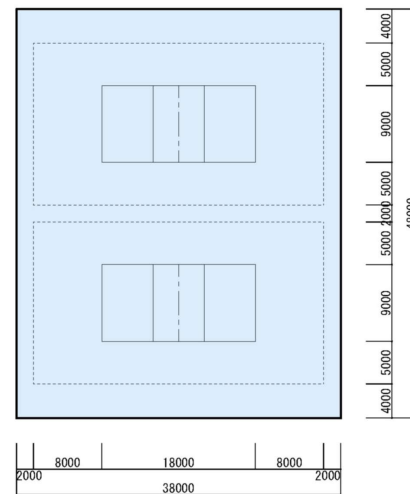
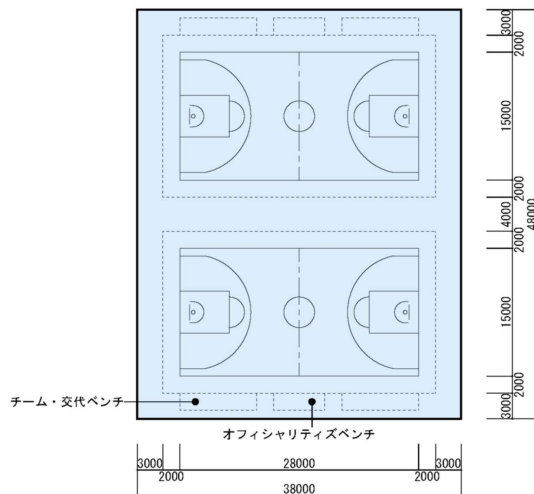
以下の基本的な考え方にに基づき、想定した平面計画は下記のとおりです。

- ・施設利用者の利便性に配慮して、1階に管理諸室、更衣室を配置します。
- ・公園全体の賑わい演出、公園と体育館の一体利用に配慮して、1階体育館エントランスは防災広場側に配置します。
- ・災害時の物資搬入があるため、アリーナは車寄せから直接資材搬入できる位置に配置します。
- ・公園利用者、近隣住民の住環境に配慮して、駐車場は地下に配置します。
- ・個人利用を見越して、浴室やレストラン、トレーニングルームについては、動線をわかりやすく配置します。



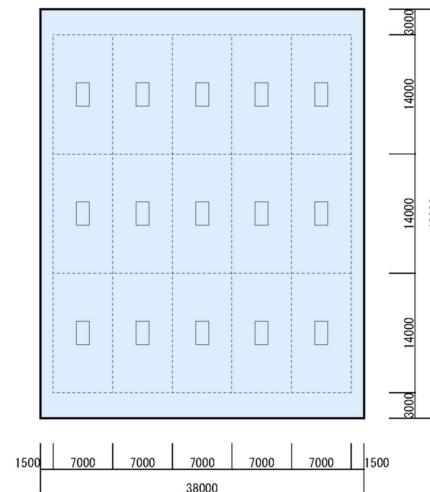
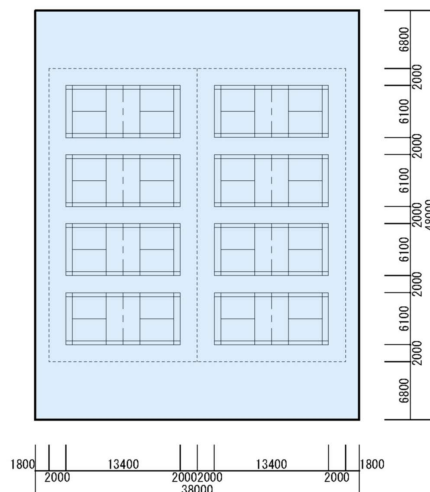
(9) アリーナレイアウト

想定しているアリーナのコートレイアウトは下記のとおりです。



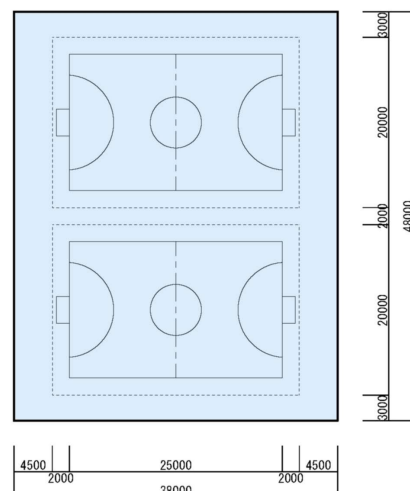
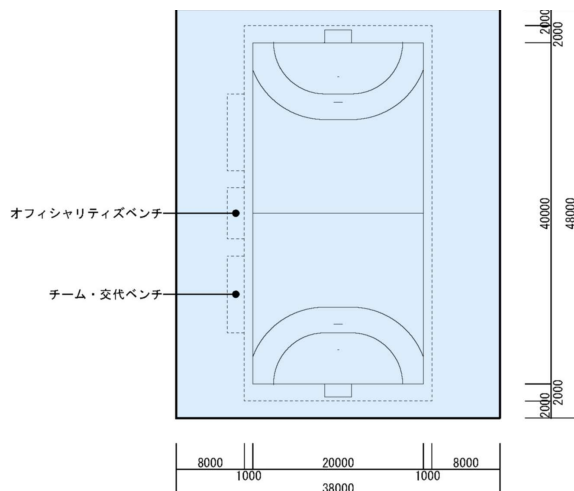
■公式 バスケットボール 2面

■公式(国際)6人制バレーボール2面



■公式 バドミントン 8面

■公式 卓球 15面



■公式 ハンドボール 1面

■フットサル（国際試合以外）2面

3 施設計画の検討（多目的広場）

(1) 施設の仕様

1) 施設の面積

48m×56m 程度（フットサルコート 2 面分）の面積を確保します。

2) コートサーフェス（舗装仕様）

サッカー・フットサル、キャッチボールやボール遊びなど、多目的での使用を想定します。

コートサーフェスは多様なスポーツが実施可能なこと、及び年間を通して利用可能なコンディションを維持すること、近隣への土埃等の影響がないことを踏まえ人工芝（ミドルパイル・ショートパイル）で検討します。

なお、人工芝のマイクロプラスチック流出等の環境問題に配慮し、施工時に流出抑制対策を施すことを検討します。また、メーカーの環境配慮型製品の開発状況を引き続き注視していきます。

3) 防球フェンス

多目的広場外にボールが飛んでいかないよう、十分な高さの防球フェンスで外周を取り囲みます。

(2) 運用方針

多目的広場は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うなど幅広い方の利用を両立させる運用を検討します。

(3) 環境の検討と対策方針

多目的広場は周辺地域が住宅街であることから声やボールなどの跳ね返る音、夜間における照明などによる近隣住民の生活環境に配慮する必要があります。

多目的広場は道路と十分な離隔をとり、敷地境界において環境配慮基準を下回る想定で計画をしていますが、それに加え、住宅地側となる東側には遮音フェンス等を設置することにより更なる音圧低下を行います。

また、広場の利用は 21 時までとし、夜間の近隣住民の生活環境に配慮します。



遮音フェンスのイメージ

第5節 駐車場

1 駐車場の規模の設定

スポーツ施設における想定必要台数から日常的な使用台数は 50~70 台程度とします。そのうち 10 台程度は、車いす利用者などのスペースとして確保します。

区民のスポーツ大会等の開催時は、公共交通機関での来場を呼びかけることを基本としながらも、車での来場者が増えることによる入庫待ちの渋滞ができることを防ぐために、地上部を含め、増設可能なスペースを確保します。

駐車場の出入口には誘導員を配置するなど、安全を最優先とした対応を行います。

2 駐車場の配置

歩行者や施設利用者等の安全面に配慮し、道路から駐車場までの動線を極力短くとること、世田谷通りに比べて交通量が比較的少ないことを踏まえて、駐車場の出入口は西用賀通り沿いに設けます。

地上部の有効活用や車椅子利用者が乗降時に風雨等をしのげるようにするなどを考慮し、計画地の地形を活かしながら体育館地下に整備します。

第6節 安心・安全な利用に向けた対策

1 夜間の安全対策

近隣が住宅地であることから夜間の安全対策を行う必要があり、警備員による公園内の巡回警備や防犯灯の設置を行います。



←公園の巡回警備イメージ

出典：アスカ警備株式会社 HP

2 周辺道路の安全対策

既開園区域と拡張計画地間の道路における安全な横断を確保するため、横断歩道の設置等、公園の利用上、必要な箇所の安全対策について、交通管理者及び道路管理者と協議を進めます。また、公園内においても、広い出入口の設置、見通しの確保、出入口への車止めの設置など、安全対策を行います。

第6章 事業計画

第1節 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 120 億円を見込んでいます。

令和5年7月算出

項目	数量	単価	小計（税込）
①公園設計費	—	—	94 百万円
②公園整備費	26,860 m ²	41.8 千円/m ²	1,123 百万円
③設計監理費（体育館）	—	—	263 百万円
④体育館建設費	13,300 m ²	724 千円/m ²	9,629 百万円
⑤体育館土地造成費	4,140 m ²	164 千円/m ²	679 百万円
合計（税込）			11,788 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。

※公共施設の Z E B 化については、今後策定します「公共建築物 Z E B 指針」を踏まえ計画していくため、現時点では上記概算には含んでいません。

※残土物調査、撤去費用等については、現時点では上記概算には含んでいません。

※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。

第2節 事業手法

世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、公共性を担保しつつ、民間のノウハウや発想力を活用し、限られた財源で、施設機能・サービスの向上を図るため、PPP/PFI 手法などの官民連携手法の導入の可能性について検討を進めてきました。令和元年度に実施した簡易なサウンディング調査では、本事業について、設計、建設、運営の一括発注及び性能発注による民間事業者のノウハウやアイデアを活かしたサービス水準の向上や経費面で一定のメリットが見込める結果であったことから、検討にあたっては、想定される事業方式を以下のとおりとし、本事業の基本計画（素案）をもとに、民間事業者への詳細なサウンディング型市場調査を実施しました。本事業の事業手法として、定性的、定量的な評価等から、DBO 方式とします。

◆事業手法のイメージ



◆想定する主な事業手法

	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	民間収益施設 設置・運営
従来手法	区	区	公園：区 スポーツ施設：区	—
指定管理者制度	区	区	民間	—
PFI 方式（BTO）	民間※	民間	民間	民間
DBO 方式	区	民間	民間	民間
指定管理者制度 + Park-PFI 方式	区	区	民間	民間

※整備費用の資金調達は民間事業者が自ら行い、その費用は事業期間中に平準化して区が支払う。

1 サウンディング型市場調査結果概要

(1) 調査事項

1.官民連携事業の実績	体育館又は公園などの施設での官民連携手法による事業実績
2.設計・建設業務について	設計・建設業務の削減率、設計・建設期間、想定する区内事業者の参画・活用方法等
3.維持管理・運営業務について	維持管理・運営業務の削減率、災害発生時における行政への協力等の取り組み実績、想定する区内事業者の参画・活用方法 等
4.施設運営について	想定する年間利用人数・利用料金収入、想定する自主事業・自主事業収入 等
5.民間収益施設について	民間収益施設（体育館内・別棟）の運営可能性 等
6.Park-PFI 手法の導入について	指定管理者制度+Park-PFI の実現可能性、Park-PFI 手法により民間収益施設を設置する場合の想定する特定公園施設内容 等
7.事業手法について	望ましい事業手法、SPC 設立に対する意向、事業期間、必要な提案書作成期間等
8.参画意向について	本事業への参画意向、参画する場合の想定する担当業務・組織形態 等

(2) アンケート調査 17 事業者 19 社から回答（うち 2 事業者はグループで参加）

本事業への参画意向	積極的に参加したい（8 事業者）、参加したい（8 事業者）と回答者の 9 割以上が参画意向を示している。
望ましい事業手法	PFI（13 事業者）、DBO（8 事業者）、従来（指定管理+Park-PFI）（7 事業者）、DB+O（5 事業者）、従来（指定管理制度）（4 事業者）の順で多い。

(3) ヒアリング調査 16 事業者 18 社から回答（うち 2 事業者はグループでの参加）

望ましい事業スキーム・事業範囲	・コスト削減を前提とする場合には民活手法が望ましいとの意見が得られた。 ・また上記の理由として、民活手法であれば建設工事の体制構築が可能（従来手法では困難）を挙げる参加者があった。 ・収益事業の実施は必須ではなく任意とすることが望ましいとの意見が得られた。（特に体育館内の収益施設）
コスト削減の可能性	・詳細な事業条件が示されないと具体的な回答は困難としたうえで、性能発注、提案の自由度の確保、運営の視点を反映した施設整備、人員配置要件の緩和等の条件が満たされる場合にはコスト削減の可能性があるとの意見が得られた。
不調リスクを避ける工夫	・事業者募集段階を含めた継続的な官民対話の実施、適切な予算や対価改定方法の設定、提案の自由度の確保、提案書作成期間の確保等が意見として得られた。

(4) 追加アンケート調査の実施

サウンディング型市場調査（アンケート調査、ヒアリング調査）を補足する目的で、事業者からの要望に対し、以下の区の考え方を示した上で追加調査を実施した。追加調査はアンケート調査に参加した事業者（17 事業者 19 社）及び本事業に関心を有する事業者（1 事業者）を対象とした。

事業者からの要望	区の考え方
① コスト縮減と事業の実現性を高めるための条件	
性能発注等による民間事業者提案の自由度の確保	計画（案）に掲げている内容を最低限の条件とし、施設整備にあたっては、東京都や区の設計基準に準じる。そのうえで、計画（案）上で規定されていない事項については性能発注を行う。また、ほとんどの事業者が今後も区との対話を希望していることから、要求水準書検討の際に随時、事業者と対話を行い、可能な限り提案の自由度の確保を行う。
民間事業者の任意による収益事業の実施（収益施設の設置も含む）	体育館内及び公園内でのレストラン等の設置については独立採算を想定して提案を受ける（実施は必須とする。ただし、体育館内での便益施設は、軽食・売店・自動販売機程度を可とすることを想定。）。また、体育館や公園などを利用して実施する自主事業については、条例の規定を踏まえたうえで、要求水準書検討の際に随時、事業者と対話を行い、自主事業の考え方を整理する。
区が設定した施設利用料金上限により事業者の採算が見込めない場合の区の負担	既存のスポーツ施設の施設利用料を参考に、施設に係る維持管理・運営については、利用料金収入及び指定管理料による実施を想定する。ただし、施設利用料については、区が上限を定めたとうえで、事業者が施設利用料の設定を可能とするのかどうか利用者の観点を踏まえて検討する。
物価の高騰等も含む適切な予算設定や対価改定方法の設定	区の物価高騰対策や区の契約条件等と整合性を図ることを前提に、検討する。
② 設計・建設段階での住民意見の反映を実施するための条件	
要求水準書において、意見反映を行う範囲の明示	計画（案）の内容に影響を及ぼさない範囲で一定程度の意見反映については、区と調整したうえで反映させるものとする。
意見反映に伴うリスク（コスト増大やスケジュールの遅延等）を区が負担	上記の考え方にに基づき、区がリスクを負うことは想定しない。

事業者からの要望	区の考え方
③ 運営業務の一部を他団体に行わせるための条件	
当該団体が担う業務範囲の設定、責任区分・役割分担の明示、当該団体の入札への不参加	公募の際は、選定事業者が他団体と連携することを与条件とし、当該団体が担う業務範囲は施設の性格などを踏まえ、必要最小限とする。

(5) 追加アンケート調査結果 18 事業者 20 社から回答（うち 2 事業者はグループでの参加）

区の考え方を踏まえた本事業への参画意向について	【DBO 方式を採用する場合】 ・積極的に参加したい（11 事業者）、参加したい（4 事業者）と回答者の 8 割以上が参画意向を示している一方、参加は難しい（2 事業者）との回答も得られた。 【PFI 手法（BTO 方式）を採用する場合】 ・積極的に参加したい（12 事業者）、参加したい（5 事業者）と回答した全事業者が参画意向を示している
-------------------------	---

(6) 設計・建設に関する追加アンケート調査 建設事業者 8 事業者から回答

官民連携手法を導入した場合の工事スケジュールについて、建設業における働き方改革や計画地周辺環境に対する配慮などを考慮すると、現時点での想定よりも余裕のある設計・建設期間が必要であるとの意見が得られました。

2 定性評価

【区や区民ニーズへの柔軟な対応】

従来手法では分割発注及び仕様発注であることから、区や区民ニーズが反映させやすいです。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・反映を基本計画の内容に影響を及ぼさない一定の範囲内で規定することで、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】

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・調達等が可能となり、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】

民活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】

DBO 方式及び PFI 手法（BTO 方式）では維持管理・運営する企業が設計・建設企業とともに整備するため、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】

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】

「区の防災拠点としての活用」は DBO 方式及び PFI 手法（BTO 方式）でも要求水準書や指定管理者と締結する基本協定において明確に規定するほか、事業者と災害時協力協定を締結することで、上用賀公園拡張事業基本計画（案）に記載されている「導入を想定する防災機能」の内容について区が主導し、防災拠点としての利用が可能であることを確認した。

なお、世田谷区指定管理者制度運用に係るガイドラインにおいても、災害時の対応として以下のとおり標準協定書に定めている。

（災害時における役割）

第 25 条 世田谷区地域防災計画に基づき、災害時において本施設を防災拠点として設置した場合は、指定管理者は区の指示に従わなければならない。

3 定量評価

本基本計画案に示した概算事業費及び区内類似スポーツ施設の維持管理費等の参考に、事業期間中の事業収支のシミュレーションを行い、DBO方式またはPFI手法（BTO方式）で本事業を実施した場合の区の財政負担額を算出しました。なお、スポーツ施設の利用料金収入については、従来手法と変わらないものとして設定しています。

(1) 前提条件^{※1}

対象ケース	従来手法、DBO方式、PFI手法（BTO方式）	
事業期間	従来手法	設計・建設：7年間（R6年度～R12年度） 維持管理・運営：20年間
	DBO方式 PFI手法（BTO方式）	設計・建設：5年間（R8年度～R12年度） 維持管理・運営：20年間
事業費	従来手法	初期投資費：10,716,365千円 維持管理・運営費：300,417千円／年 想定利用料収入：54,545千円／年
	DBO方式 PFI手法（BTO方式）	初期投資費：10,441,396千円 維持管理・運営費：292,761千円／年 （従来手法の事業費に削減率 ^{※2} を乗じて算定） 想定利用料収入：54,545千円／年
資金調達（初期投資費） ※起債及び基金は、事業費、国・都の補助金の状況、設計等の変更に伴い、変動する見込みである。	従来手法	国費：2,875,257千円 都市計画交付金：418,681千円 起債：4,702,726千円 基金：1,272,728千円 一般財源：1,446,973千円
	DBO方式	国費：2,875,257千円 都市計画交付金：332,230千円 起債：4,580,000千円 基金：1,272,727千円 一般財源：1,381,182千円
	PFI手法（BTO方式）	国費：2,875,257千円 都市計画交付金：0千円 起債：4,826,364千円 基金：1,363,635千円 ※一般財源相当分（1,376,140千円）を民間事業者が資金調達する
起債金利	1.0%	
民間調達金利	1.5%（PFI手法（BTO方式）において一般財源相当分を民間事業者が調達）	
割引率	0.34%（現在価値化に使用）	

※1：いずれも消費税抜きの金額

※2：サウンディング型市場調査において民間事業者から回答のあった削減率の平均値を用いた

(2) VFM 算定結果

税抜（千円）

項目		従来方式	DBO 方式	PFI 手法 (BTO 方式)
①建設費割賦分 負担総額	交付金	3,293,938	3,207,487	2,875,257
	起債（元本）	4,702,726	4,580,000	4,826,364
	起債（利息）	505,543	492,351	518,834
	一般財源＋基金	2,719,701	2,683,909	1,363,635
	SPC 借入（元本）	0	0	1,451,140
	SPC 借入（利息）	0	0	231,237
	小計	11,221,908	10,963,747	11,266,467
②維持管理・運営費等負担総額		6,150,274	4,952,145	4,952,145
③その他経費（コンサルタントフィー）		0	182,950	182,950
歳出小計		17,372,182	16,098,842	16,401,562
④利用料金収入		-1,090,900	0	0
⑤交付金		-3,293,938	-3,207,487	-2,875,257
⑥区税収入（SPC 法人都民税より按分）		0	-3,768	-3,768
歳入小計		-4,384,838	-3,211,255	-2,879,025
公共負担総額（単純合計）		12,987,344	12,887,587	13,522,537
〃（現在価値）		12,671,587	12,571,920	13,142,091
VFM（現在価値）		—	99,667	-470,504
VFM（現在価値）（％）		—	0.8%	-3.7%

(3) 定量評価

VFM 算定の前提条件の事業費を VFM（現在価値）に換算した公共財政負担額と比較することにより、従来方式と比べ、DBO 方式で実施した場合には 99,667 千円（0.8％）の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、削減効果は得られなかったことを確認できました。

※ VFM (Value For Money) …「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方。同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を他に対し「VFM がある」といい、残りの一方を他に対し「VFM がない」という。

4 事業手法の選定

定性評価及び定量評価からは、DBO方式の優位性が確認できました。また、サウディング型市場調査で、事業推進にあたり、事業者からの懸念について、区の考え方を示し、改めて本事業の参画意向を聞いたところ、大半の事業者から、PFI手法（BTO方式）またはDBO方式が望ましいとの回答を得ています。

区ではこの調査結果をもとに、施設や機能の確保など施設の充実や区民にとってより魅力的な公園・スポーツ施設となるよう、事業者のノウハウを十分活かせるなど以下の視点に基づき検討した結果、本事業の事業方式としてDBO方式とします。

- 施設の運営を見越した施設整備への民間ノウハウの導入
- 民間ノウハウを活かした利用者のサービス水準の向上
- スポーツ機能と公園機能の一体的運営
- 区民ニーズへの柔軟な対応
- 地元企業の参画
- 区の防災拠点としての運営事業者と区の役割分担
- 定量評価による削減効果

第3節 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組み、令和7年度から事業者の公募、選定を実施し、令和8年度内には事業を開始する予定です。

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度以降
事業スケジュール	基本計画策定 事業手法確定	事業者選定準備	事業者公募選定	設計・工事	設計・工事	設計・工事	一部開設	設計・工事	全体開設