

(仮称) 上用賀公園施設整備事業基本構想 (案) の策定について

(付議の要旨)

(仮称) 上用賀公園施設整備事業基本構想 (案) をまとめたので報告する。

1 . 主旨

区ではスポーツの場の確保・整備に向けて、「世田谷区スポーツ推進計画」および「世田谷区スポーツ施設整備方針」に基づき、『拠点スポーツ施設』『地域スポーツ施設』『地区スポーツ施設』それぞれの機能分担等を踏まえ体系的にスポーツ施設整備に取り組んでいる。

また世田谷区基本計画で位置づけられた「国際スポーツ交流の軸」を中心に、東京 2 0 2 0 大会を契機として幼児から高齢者、障害のある人たちも気軽に楽しめる機能を持つ、多様なニーズに対応できるスポーツ施設の充実を目指している。

こうした中で、上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設整備の方向性について検討し、まとめた。(平成 3 0 年 2 月 6 日「都市整備常任委員会」、2 月 7 日「オリンピック・パラリンピック・環境対策等特別委員会」にて報告。)

その後、上用賀公園スポーツ施設の規模・機能等を検討し、周辺住民やスポーツ競技団体等へのアンケートや民間事業者へのヒアリング(公募型マーケットサウンディング調査)の結果を踏まえ、「(仮称)上用賀公園施設整備事業基本構想(案)」をまとめたので報告する。

2 . 計画施設の概要

(1) 敷地概要

所在地	世田谷区上用賀四丁目 3 6 番
敷地面積	約 3 1 , 0 0 0 m ²
用途地域	準住居地域 + 第 1 種中高層住居専用地域 事業対象地の大半は第 1 種中高層住居専用地域 「上用賀四丁目地区計画」の指定区域内
法定建ぺい率	6 0 % ただし都市公園法上の建ぺい率の制限を受け最大 1 2 %
法定容積率	2 0 0 %
防火地域指定	準防火地域
高度地区	1 9 m 第 2 種高度地区

3 . 施設整備における基本方針

(1) 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

(2) 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

(3) 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
- ・障害者スポーツの推進につながる施設機能の確保
- ・周辺住民への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

4. 施設の内容（想定）

(1) スポーツ施設・防災施設

区が必要とする施設機能等は以下のとおり。

スポーツ施設	体育館（2階建て）	アリーナ（バスケットボールコート2面程度） 観客席、ランニングコース、多目的室（会議室） トレーニング室、体育室（スタジオ）だれでも更衣室、 多機能トイレ、エントランススペース、ラウンジスペース、 医務室、放送室、授乳室、器具庫ほか	想定 建築面積： 約4,200 m ²
	多目的広場	球技グラウンド（人工芝・フットサルコート2面程度） 防球ネット、ベンチなど	
防災施設	防災倉庫	広域用防災倉庫（体育館内に整備を想定）	
	防災広場	防災広場、マンホールトイレなど	

(2) 公園施設

公園施設の内容は今後検討していくが、以下の内容を想定している。

公園	広場	レクリエーション広場、エントランス広場	
	園路	出入口、車両動線、歩行者動線など	
	植栽	既存樹木を生かした高木・中低木、花卉、地被類	
	休憩施設	四阿、ベンチなど	建築面積： 約680 m ²
	便益施設	トイレ、収益施設など	
	管理施設	管理用倉庫、照明灯など	
	駐車場	駐車場（120台程度） ゲート	

５．公共施設等総合管理計画に基づく整備手法

（１）官民連携手法導入の可能性

令和元年４月に実施した公募型サウンディング調査において、建設・運営・維持管理業務についてそれぞれ複数の事業者が官民連携手法への参画可能性を示したことから、本事業について官民連携事業として一定の市場性が見込める結果となった。

（令和元年６月１９日「オリンピック・パラリンピック等特別委員会」にて報告）

（２）整備手法（事業スキーム）の検討について

上用賀公園施設整備事業については、従来の整備手法に加え、官民連携手法の導入も視野に入れ、財政負担の軽減化や区民ニーズを踏まえた上質なサービスの提供など、さまざまな条件・要素を比較し整備手法（事業スキーム）を決定する。

なお、応急対応活動に資する施設であることから、災害時等一定の状況下の際には、区の管理下で運営することを条件として民間活用の検討を進める。

（３）事業協力者の公募・選定

（仮称）上用賀公園施設整備事業の基本計画の策定に際し、民間事業者の提案や考え方についてサウンディング調査時よりも現実的かつ具体的に把握し、事業の実効性を担保するため、事業の検討を共同で行う事業協力者を公募し、民間事業者と区民の意見を聞きながら検討を進める。

（４）大蔵運動場・大蔵第二運動場一体化との関連について

上用賀公園施設の整備にあたっては、今後、検討を進めていく大蔵運動場・大蔵第二運動場一体化との機能分担や「世田谷区公共施設等総合管理計画」を踏まえ、整備計画の検討を進めていく。

６．概算経費（想定）

（１）整備費（建設事業費）

	従来方式 （分離発注方式）	DBO 方式	PFI 方式（BT0）
導入可能性詳細調査・基本計画策定	約 ０．３億円	約 ０．３億円	約 ０．３億円
公園整備	約 ６．５億円	約 ６．５億円	約 ６．５億円
体育館整備	約 ３３．８億円	約 ３２．１億円	約 ３２．１億円
設計・監理委託	約 １．９億円	約 １．８億円	約 １．８億円
建設期間中の資金調達に係る金利等	—	—	約 ０．８億円
整備費 合計	約 ４２．０７億円	約 ４０．２９億円	約 ４１．０４億円

（２）運営・施設維持管理費

	従来方式	DBO 方式	PFI 方式（BT0）
運営維持管理費／年	約 ２．９億円	約 ２．６億円	約 ２．７億円

建設期間は3年間、PFI方式はBOT方式を想定。

官民連携手法における建設事業費の削減率は5%で算出。

官民連携手法における運営維持管理費の削減率は10%で算出。なおDBOの場合、SPC（特別目的会社：PFI事業実施のために設立される会社）の経費が含まれない。

各項目の金額は切捨て・切上げしているため、表中の各項目の合算と合計額は一致していない。

7. これまでの経緯および今後のスケジュール（想定）

	従来方式	官民連携手法（DBO・PFI等）
平成23年度(2011年度)	国家公務員宿舎削減計画の公表	
平成26年度(2014年度)	用賀住宅を含む宿舎跡地の活用について国へ要望	
平成27年度(2015年度)	宿舎跡地売却決定 上用賀公園拡張に伴う都市計画決定	
平成28年度(2016年度)	上用賀公園拡張事業用地の取得(平成28～30年度) 上用賀公園及び玉川野毛町公園拡張基礎調査の実施 3月 上用賀公園拡張整備基本構想の策定	
平成29年度(2017年度)	6月 既存建物(用賀住宅)解体工事(～2月まで) 2月 上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設の整備(基本的な考え方)について報告(オリンピック・パラリンピック・環境対策等特別委員会)	
平成30年度(2018年度)	上用賀公園拡張計画の検討、各種調査	
令和元年度(2019年度)	4月 サウンディング調査実施、アンケート調査 6月 サウンディング調査結果の報告(オリンピック・パラリンピック等特別委員会) 2月 基本構想(案)の報告(都市整備常任委員会、オリンピック・パラリンピック等特別委員会)	
令和2年度(2020年度)	事業協力者の公募・選定 官民連携手法検討(導入可能性詳細調査) 政策会議(基本計画の策定) 官民連携手法導入是非等の決定	
令和3年度(2021年度)	基本設計	政策会議(実施方針案の策定)
令和4年度(2022年度)	実施設計	事業者公募・選定・公表・契約 事業の実施(設計・工事) 開設
令和5年度(2023年度)	起工、契約、工事	
令和6年度(2024年度)	工事、開設	

(仮称)上用賀公園施設整備事業基本構想(案)概要

計画条件

- 拡張計画地の位置づけ
 - ・世田谷区基本計画における「国際スポーツ交流の軸」
 - ・みどりの基本計画等における「みどりの拠点」「生きもの拠点」
 - ・広域避難場所
- 敷地条件・立地条件
 - ・ひな壇状の地形。敷地内と外周の所々に大きな樹木
 - ・用途地域上、体育館の整備には許可が必要
- スポーツ施設の現況
 - ・中規模体育館と屋外グラウンドの不足

スポーツ施設に関するアンケート調査

- 地域住民
 - ・健康づくりへの関心が高い。
 - ・個人利用のニーズが高い。
 - ・多様な交流や集いの場となる施設を要望。
- スポーツ施設利用団体
 - ・大会が実施できる広いアリーナ
 - ・観客席の設置
 - ・ユニバーサルデザインへの対応。

サウンディング調査

- サウンディング調査結果の概要
 - ・ 拡張計画地は多数の参加事業者が高い関心。
 - ・ 事業手法としては、PFI手法(BTO方式)、DBO方式、公募設置管理制度(Park - PFI)などの提案が寄せられた。
 - ・ スポーツ施設と公園を一体的に整備・運営・維持管理することが望ましいと、ほぼすべての事業者から意見。

計画課題	
● 既存のみどり、地形を活かす。 ● 敷地面積、公園施設の設置基準等により、建物規模の制約がある ● 用途地域上、体育館の整備には用途制限がある ● 中規模体育館と屋外グラウンドの整備が必要 ● 総合運動場・大蔵第二運動場一体化整備との機能分担を考慮	
● 区民・地域住民の健康づくりのニーズに対応した施設 ● ひとりでも気軽に利用できる利用形態 ● 全区的なスポーツ大会に対応可能な施設機能 ● 多目的に利用可能な施設機能	
● 従来の施設整備手法に加え、PFI・DBO・Park - PFIなど官民連携手法による事業実施についても、より詳細を調査し、比較検討の上、導入の是非について検討する必要がある。	

施設整備における基本方針		
(1)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、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	(2)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	(3)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 - 障害者スポーツの推進につながる施設機能の確保 - 周辺住民への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提供
施設整備の考え方		
●主要施設の考え方 ・スポーツ施設・防災施設(区が求める機能) 体育館(アリーナ、観客席、トレーニング室、多目的室など)、多目的広場、防災倉庫、防災広場 ・公園施設(今後検討) レクリエーション広場、エントランス広場、園路、駐車場、トイレ、収益施設ほか	●施設配置の考え方 ・既存の緑を極力残し、現況の地形を活かせる配置 ・近隣への影響を考慮した施設配置(日照、騒音等) ・造成が少なくなるような配置 ほか ●施設配置(ゾーニング) ・施設配置の考え方をもとに検討する。 ・今後、地域住民等とも対話をしながら最終的に判断。	
事業手法の検討		
●事業手法 ・民間事業者が主体的に整備・運営することに、経費面で一定のメリットが得られると判断。 ・民間事業者の提案やノウハウを活かす余地が多く、民間事業者の事業による新たなサービスや付加価値も期待 ●事業の進め方 ・2020年度に導入可能性調査を実施し、さらなる詳細検討を進め、事業手法を判断		

	H26年度 (2014)	H27年度 (2015)	H28年度 (2016)	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	H31・R1年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)
従来方式		国家公務員宿舎跡地取得を国へ要望		←用地取得（3分割、3年間）→	国家公務員宿舎跡地解体（国） 施設整備 基本構想	民間活用（サウンディング）調査 区民・スポーツ団体アンケート調査	PFI等導入可能性詳細調査 事業協力者による基本計画検討サポート オリンピック・パラリンピック使用（組織委員会）	住民説明 等 基本計画 基本設計	実施設計	契約議案 公園・スポーツ 条例議案 指定管理議案 運営事業者選定	開設	
PFI方式等								PFI実施方針・要求水準書作成 PFI事業者選定	特定事業の選定・公表 PFI事業者契約議案 条例議案	事業実施（設計、整備工事）	開設	

(仮称)上用賀公園施設整備事業基本構想
(案)

令和2年 1月

世 田 谷 区

- 目 次 -

1. はじめに	1
2. 計画条件	3
2-1 拡張計画地の位置づけ	3
2-2 敷地条件	4
2-3 立地条件	6
2-4 上位計画での位置づけ	7
2-5 スポーツ施設の現況	9
3. 上用賀公園のスポーツ施設に関するアンケート調査	11
3-1 意向調査の概要	11
3-2 地域住民	11
3-3 スポーツ施設利用団体（賛助会員）	13
4. サウンディング調査	14
4-1 調査概要	14
4-2 調査結果の概要	14
5. 計画課題	15
5-1 計画条件からの課題	15
5-2 上用賀公園のスポーツ施設に関するアンケート調査からの課題	15
5-3 サウンディング調査からの課題	16
6. 施設整備における基本方針	17
7. 施設整備の考え方	18
7-1 主要施設の考え方	18
7-2 施設配置方針	20
8. 事業手法の検討	24
8-1 事業手法	24
8-2 事業の進め方	24

1.はじめに

世田谷区（以下、「区」）は、平成 28 年 3 月に約 1ha の公園として開園した上用賀公園（開設済区域）に隣接する合同宿舍用賀住宅跡地（約 3.1ha）を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とりまとめた「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」（以下、「スポーツ施設の整備について」という）を決定しました。

本構想は、「世田谷区立上用賀公園拡張整備基本構想」と「スポーツ施設の整備について」を受け、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。



図 1 世田谷区立上用賀公園の拡張計画地

■ 世田谷区立上用賀公園拡張整備の基本的な考え

みどりをつなぎ・ひろげる空間づくり

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

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

スポーツを中心としたレクリエーションの空間づくり

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

安全・安心の公園づくり

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

出典：世田谷区上用賀公園の拡張について（平成29年3月）

■ 上用賀公園拡張計画地におけるスポーツ施設整備について

スポーツ施設の現状・課題

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

整備に向けた基本的な考え方

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

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

出典：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（平成30年2月）

2. 計画条件

2-1 拡張計画地の位置づけ

上用賀公園は、4.1haの区域が地区公園として都市計画決定されており、このうち約1.0haの区域が平成28年3月に開園し、残り約3.1haが拡張計画地となっています。

上用賀公園は、世田谷区基本計画において「国際スポーツ交流の軸」、みどりの基本計画において「みどりの拠点」、生きものつながる世田谷プラン(生物多様性地域戦略)において「生きもの拠点」に位置付けられています。

また、都震災対策条例第47条第1項に基づき、隣接する馬事公苑、東京農業大学等とともに「広域避難場所」に指定されています。

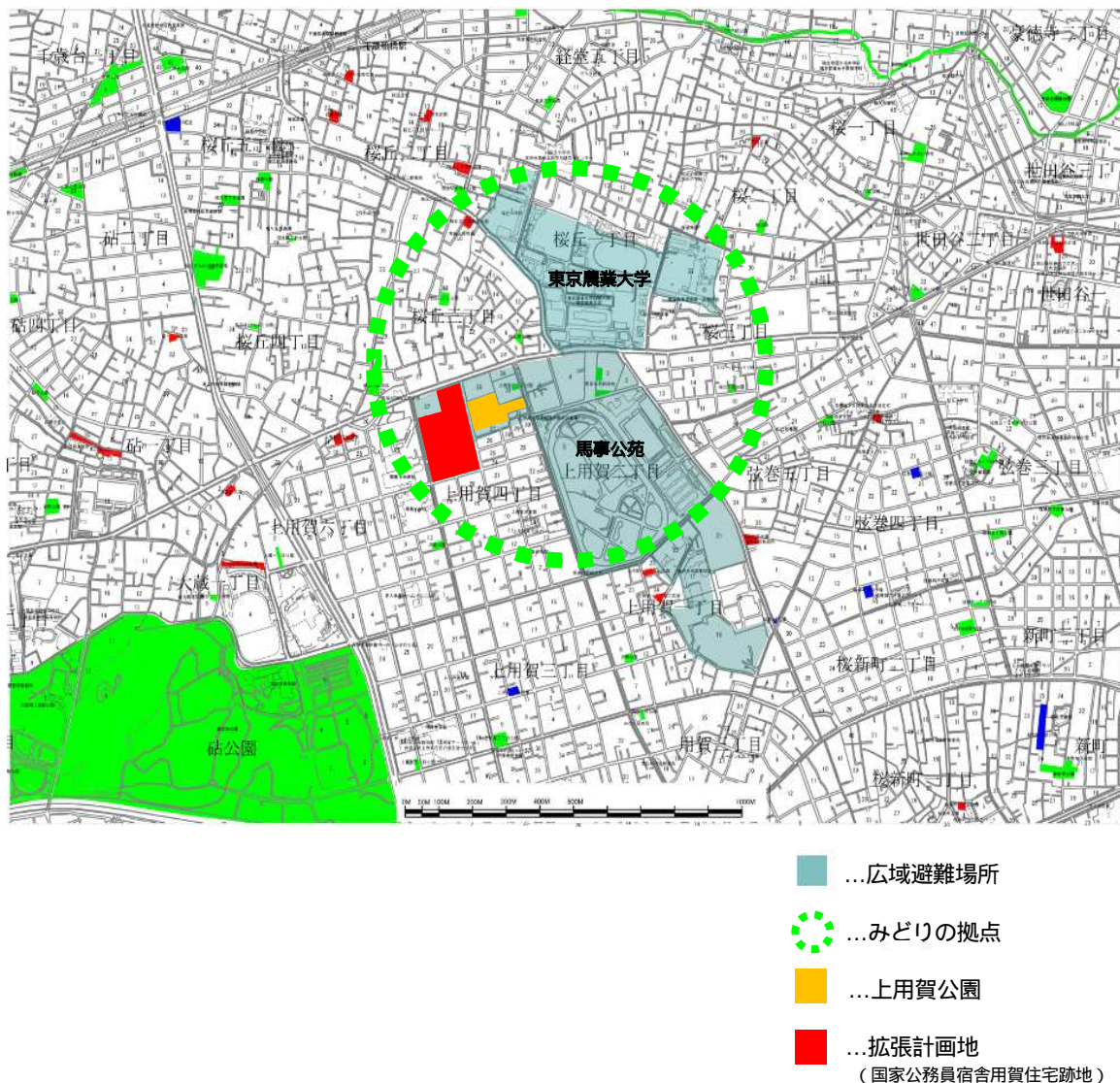


図 2 拡張計画地位置図

2-2 敷地条件

(1) 拡張計画地の現況

現在、計画地内の建物はすべて除却され、団地造成時の雑壇状の地形と、敷地内通路、擁壁・土留め等の土木構造物が残されています。

計画地の中と外周には、所々に大きな樹木が残っています。

計画地は、世田谷通りと西用賀通りに面しています。



図 3 拡張計画地の現状

(2) 都市計画

拡張計画地は、都市計画法に基づく用途地域として、第一種中高層住居専用地域と準住居地域（世田谷通りから 20m の範囲）が指定されています。また、この地域は「上用賀 4 丁目地区地区計画」が定められています。

用途地域	準住居地域 + 第 1 種中高層住居専用地域 事業対象地の大半は第 1 種中高層住居専用地域 「上用賀四丁目地区計画」の指定区域内
法定建ぺい率	60 % ただし都市公園法上の建ぺい率の制限を受け、最大 12 %
法定容積率	200 %
防火地域指定	準防火地域
高度地区	19m 第 2 種高度地区

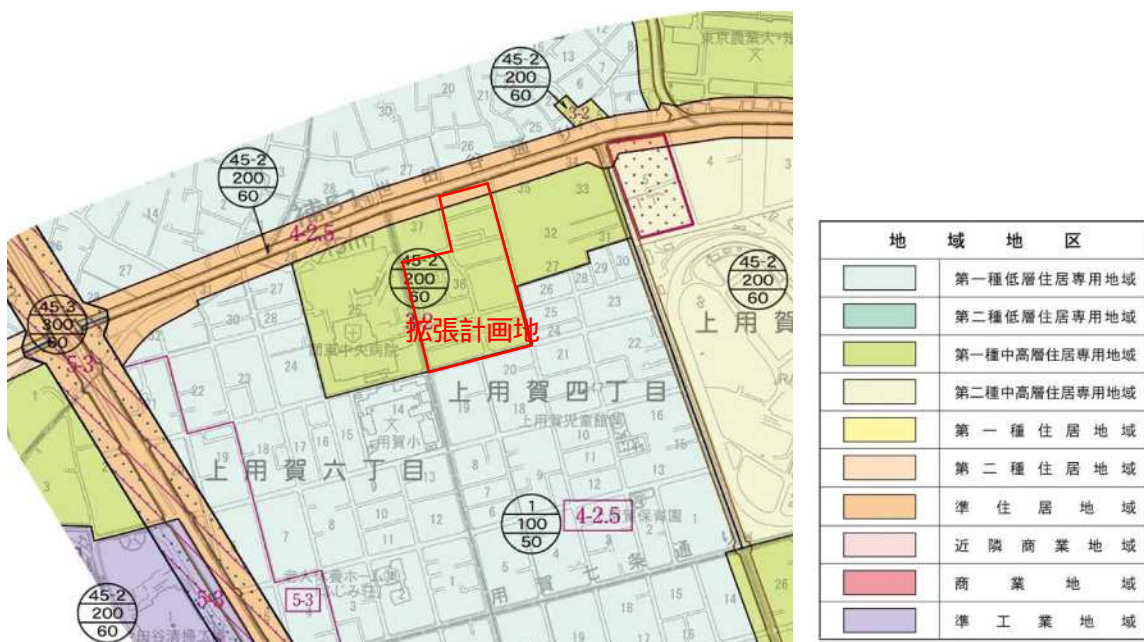


図 4 世田谷区都市計画図

2 - 3 立地条件

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。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となっています。

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。

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 1 km 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。

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

公園緑地は、計画地から約 1km の位置に都立砧公園がある他、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、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。

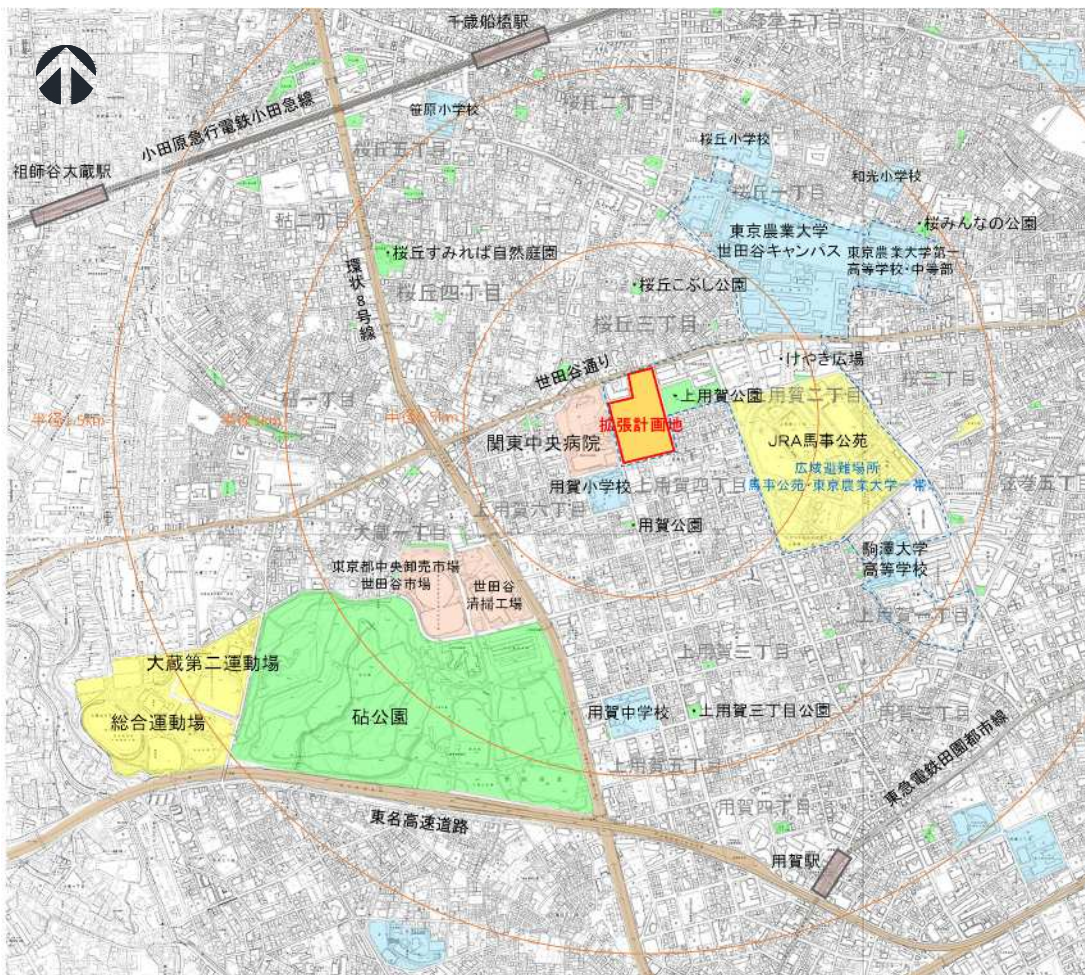


図 5 拡張計画地周辺の現状

2-4 上位計画での位置づけ

(1) 世田谷区基本計画(平成26年3月)抜粋

東京2020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馬事公苑、大蔵運動場等(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」として、地域の発展を盛り上げます。

(2) 世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針」(平成27年4月)抜粋

・馬事公苑一帯が広域避難場所であることを踏まえ、災害時に円滑な避難ができるよう、大規模敷地を中心に避難上有効なオープンスペースを確保するとともに、周辺の不燃化や安全対策を進めます。

・豪雨・浸水対策を推進し、水害に強い街づくりを進めます。

・馬事公苑を中心にみどり空間の一層の充実・保全を図ります。

・防災・減災対策に加え、これまで培ってきたみどり豊かで良好な街なみの維持・保全を図ります。

・主要生活交通軸である世田谷通りや、用賀中町通り沿道などにおいては、地域における生活利便施設の誘導を図ります。

(3) 世田谷区スポーツ推進計画(平成26年4月)抜粋

区はこれまで、スポーツの場の確保に努めてきました。一方で、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ない状況や、施設の老朽化などの問題が出てきています。

今後、スポーツの場の確保や整備にあたっては、施設を拠点・地域・地区施設に体系化したうえで、施設の配置バランスや区民ニーズを勘案した整備方針を定めて進めていきます。

(4) 世田谷区スポーツ推進計画後期年次計画(平成30年3月)抜粋

23区でもっとも人口の多い世田谷区ですが、人口に対してスポーツ施設の割合は他の22区と比較しても低く、特に全区規模のスポーツ大会が開催できる体育館や、広大な敷地が求められる野球場やサッカー場グラウンドなどが不足しており、区民の多様なニーズに応えられていない状況にあります。

住宅地という区の特性上、大規模施設の建設には様々な課題がありますが、東京2020大会を契機として、既存の大蔵運動場を中心とした人口90万人都市にふさわしい拠点スポーツ施設の整備に向け、大蔵運動場と大蔵第二運動場の一体的な再整備の検討をはじめ、既存施設の改修や新たな施設の整備などについて検討を進めていきます。

また、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。

(5) 世田谷区スポーツ施設整備方針(平成28年3月策定)抜粋

世田谷区基本計画で位置づけられた「国際スポーツ交流の軸」を中心に東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を契機とした施設整備をはじめ、事前キャンプ会場としての機能や、幼児から高齢者、障害のある人たちも気軽に楽しめる機能など、多様なニーズに対応できるスポーツ施設の充実を目指していく。

2-5 スポーツ施設の現況

(1) 区立スポーツ施設

区立スポーツ施設の現状

区は、スポーツ施設を「拠点スポーツ施設」、「地域スポーツ施設」、「地区スポーツ施設」の3つに体系化し、施設整備と管理運営を行っています。

拠点スポーツ施設は、総合運動場（大蔵運動場および二子玉川緑地運動場）と大蔵第二運動場が該当します。両施設とも中規模体育館を備え、全区的なスポーツ大会等の開催やスポーツ教室、練習、トレーニングの場として利用されています。

区のスポーツ施設は、他の自治体と比較しても、その人口に比べ全体的に不足しており、特に全区的なスポーツ大会等が開催可能な中規模体育館や、サッカー等可能な屋外グラウンドについては稼働率が高く、週末は予約がとりにくい状況が生じています。

中規模体育館の現状

総合運動場体育館は、観客席を備え全区的なスポーツ大会等の会場として多く利用されていますが、アリーナがバスケットコート2面を確保できない広さであり、スポーツ大会等の開催に制約があります。

大蔵第二運動場体育館は観覧席を備えていないため、スポーツ大会等の会場としての利用に制約があります。

両体育館とも、老朽化が進み、今後再整備が必要です。

スポーツ施設の体系

- 拠点スポーツ施設：大規模な全区的なスポーツ大会等の利用が可能な規模を持つ場
[総合運動場（大蔵運動場と二子玉川緑地運動場） 大蔵第二運動場]
- 地域スポーツ施設：5つの地域ごとの核となる機能を果たす場
[地域体育館、学校施設の一部（学校温水プール含む） 千歳温水プール、公園施設]
- 地区スポーツ施設：住民が身近な場所でいつでも気軽にスポーツできる場
[学校施設、地区体育室、公園・緑道、区民利用施設（多目的室等）]

体育館の区分

- 大規模体育館：全国大会レベルの競技大会やプロスポーツ興行が可能なアリーナ面積を持ち、武道場や体育室など多種目のスポーツ施設も併設する規模（観客席3,000席程度）
- 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、体育室など多目的にスポーツ可能な施設を併設する規模（現在の総合運動場・大蔵第二運動場体育館と同規模）
- 小規模体育館：練習等での利用が可能な規模（区立小中学校体育館と同規模）

総合運動場体育館



大蔵第二運動場体育館



図6 中規模体育館

(2) 区民のスポーツに対する意識

「平成 29 年度（2017 年度）～令和元年度（2019 年度）区民意識調査」によると、回答者の 6～7 割が月 1 回以上、健康や体力づくり、レクリエーションを目的としてスポーツに参加していると回答しています。

また、「平成 27 年度（2015 年度）区民意識調査」ではおよそ 5 割がスポーツ振興施策として、「スポーツ施設の拡充」を挙げています。

(3) スポーツ施設利用者の意識

「平成 26 年度スポーツ施設利用者アンケート」によると、利用団体のおよそ 7 割が「スポーツ施設が不足」と回答しています。

また、足りないと思うスポーツ施設として、利用団体のおよそ 4 割が「中規模な屋内施設」を挙げています。

3. 上用賀公園のスポーツ施設に関するアンケート調査

3-1 意向調査の概要

拡張計画地に整備するスポーツ施設について、地域住民とスポーツ施設利用団体の意向を把握するため、アンケート調査を行いました。

■ アンケート調査の概要

実施時期：平成 31 年 4 月～令和元年 6 月

○ 地域住民アンケート

拡張計画地の半径 1km の範囲の住民を対象としたアンケート

回答率：30.1%（4,940 世帯 / 16,404 世帯）

○ スポーツ施設利用団体アンケート

拠点スポーツ施設の主な利用団体である公益社団法人世田谷区スポーツ振興財団
賛助会員団体を対象としたアンケート

回答数：14 団体

3-2 地域住民

地域住民には、スポーツや運動の参加状況と上用賀公園のスポーツ施設について質問しました。

(1) スポーツや運動の参加状況

- ・スポーツや運動の参加状況については、およそ 9 割が年数回以上、6 割が週 1 回以上、スポーツや運動をしていると回答し、多くの住民が参加していることが分かります。
- ・スポーツや運動を行った理由は、健康・体力づくり（約 23%）、運動不足の解消（約 20%）、楽しみ・気晴らし（約 18%）の順となり、健康への関心の高さがうかがえます。

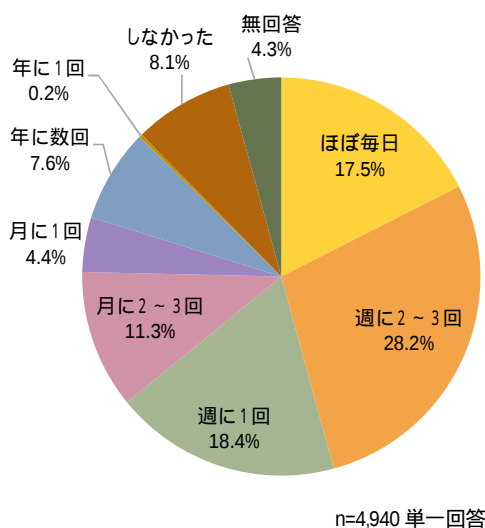


図 7 スポーツや運動の参加状況

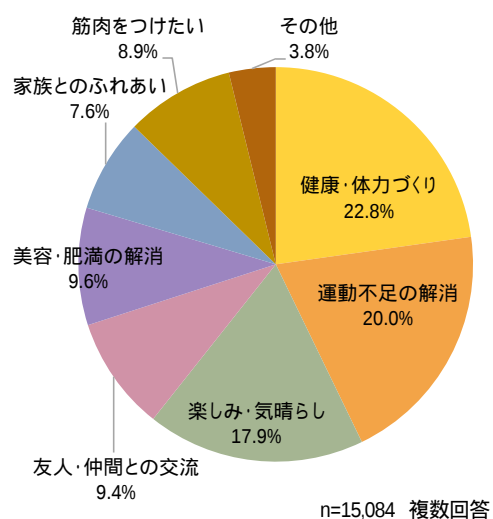


図 8 スポーツや運動を行った理由

(2) 上用賀公園のスポーツ施設について

- ・ したいスポーツ・運動については、ジョギング・マラソン（約 14％） トレーニング（約 14％）にヨガ（約 12％） 体操（約 11％）が続く結果となり、ここでも健康志向がうかがえます。
- ・ 望ましい利用形態については、一人でも気軽に利用できる（約 23％） 予約なしで自由に利用できる（約 20％）が多くなり、個人利用のニーズが大きいことがうかがえます。
- ・ 利用したい施設については、多様なスポーツや運動ができる施設の優先度が高い一方、運動器具等の設備が充実している施設、おしゃれで清潔感のある施設、カフェやレストランなどが充実した施設、温浴施設やリラクゼーション施設等についても一定のニーズがあることが分かります。

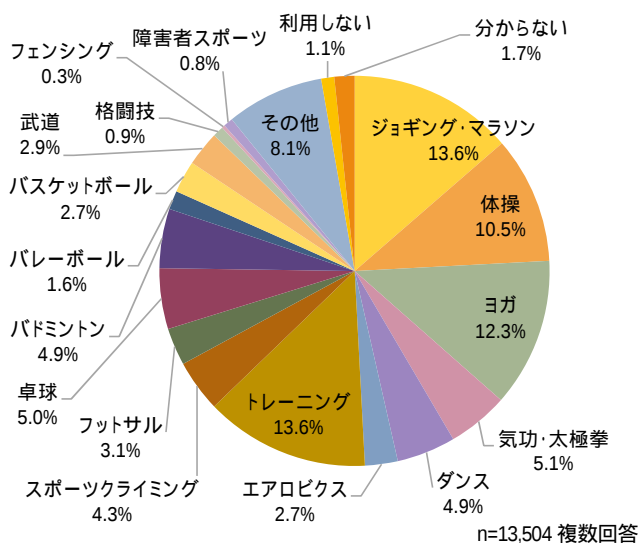


図 9 したいスポーツ・運動

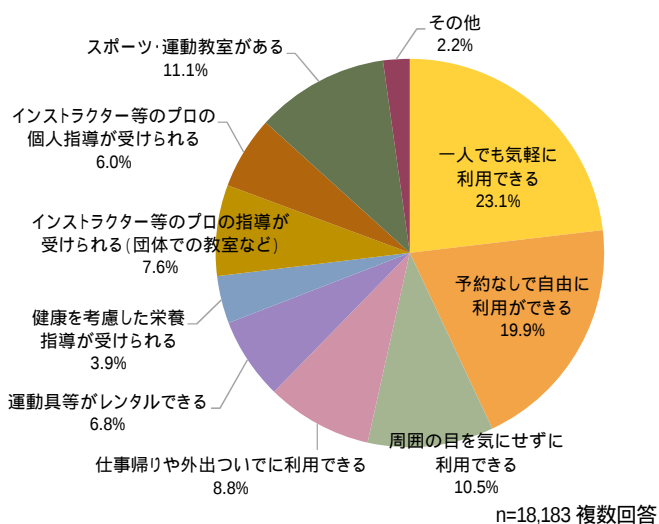


図 10 望ましい利用形態

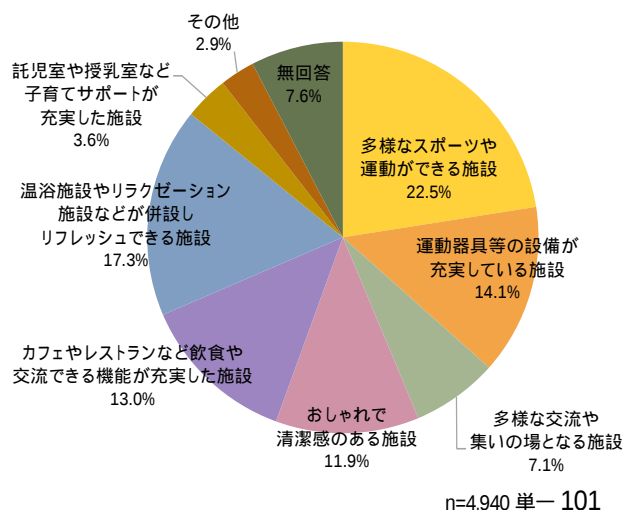


図 11 利用したい施設

3-3 スポーツ施設利用団体（賛助会員）

大会等でスポーツ施設を多く利用する団体（賛助会員）に、スポーツ・運動施設の利用状況と上用賀公園に整備する体育館への要望についてアンケート調査を行いました。

○調査対象：賛助会員 48 団体 ○回答団体：14 団体

- ・総合運動場と大蔵第二運動場の体育館については、大会等で 1 日最大で 1000 人を超える利用があることが分かりました。
- ・上用賀公園に整備する体育館について、以下のとおり要望がありました。
 - 総合運動場・大蔵第二運動場体育館より広いアリーナの整備（7 団体）
 - 総合運動場と同等か、それ以上の観客席の確保（3 団体）
 - 大会運営に使いやすい会議室など（2 団体）
 - ユニバーサルデザイン対応（2 団体）
 - 武道場の整備（1 団体）

賛助会員とは

（公財）世田谷区スポーツ振興財団に加盟するスポーツ・レクリエーション団体。

区内における各スポーツ競技・レクリエーション等について統括し、区民体育大会の主管やその他競技大会の実施、スポーツ教室の開催や普及啓発など、様々な活動を行っている。

2019年度 賛助会員一覧（48 団体）

世田谷区アーチェリー協会	世田谷区親子体操連盟
世田谷区空手道連盟	世田谷区弓道連盟
世田谷区クレ射撃連盟	世田谷区ゲートボール協会
世田谷区健康体操連盟	世田谷区剣道連盟
世田谷区ゴルフ連盟	世田谷サッカー協会
世田谷区柔術連盟	世田谷区柔道会
世田谷区少年アメリカンフットボール連盟	世田谷少年サッカー連盟
世田谷区少林寺拳法連盟	世田谷区ショートテニス連盟
世田谷区水泳協会	世田谷区スキー協会
世田谷区スポーツチャンバラ協会	世田谷区スポーツ吹矢連盟
世田谷区ソフトテニス連盟	世田谷区ソフトボール連盟
世田谷区卓球連盟	世田谷区ダンススポーツ連盟
世田谷区テニス協会	世田谷区登山・ハイキング連盟
世田谷区トライアスロン連合	世田谷区なぎなた連盟
世田谷区軟式野球連盟	日本ティーボール協会世田谷区連盟
世田谷区馬術連盟	世田谷区バスケットボール協会
世田谷区バドミントン協会	世田谷区バトン協会
世田谷区バレーボール連盟	世田谷区ハンドボール協会
世田谷区ビリヤード連盟	世田谷区フェンシング協会
世田谷区フォークダンス協会	世田谷区武術太極拳連盟
世田谷区ボウリング連盟	世田谷区ボクシング連盟
世田谷区ライフル射撃連盟	世田谷区ラグビーフットボール協会
世田谷ラクロス協議会	世田谷区ラジオ体操連盟
世田谷区陸上競技協会	世田谷区ローラースポーツ連盟

4. サウンディング調査

4-1 調査概要

上用賀公園の核となるスポーツ施設の整備・運営、公園施設との連携等を検討するにあたって、事業者の整備・運営の参画可能性や事業条件、提案する事業内容等について、民間事業者等と「対話」を行い、効果的な民間活力の導入方策について参考とするため、公募型マーケットサウンディング調査（市場調査）を実施しました。

■ サウンディング調査の概要

- 平成31年3月～4月に、民間事業者を公募し対話を実施
- 参加事業者 12者（建設系4者、運営・維持管理系6者、その他2者）
- 民間事業者に求めた提案事項
 - ・ 事業の提案
 - ・ 事業提案の実施により期待される効果
 - ・ 事業の参画形態
 - ・ 事業に参画する際の条件や区に配慮を求める事項等
 - ・ 事業者による費用負担の考え方

4-2 調査結果の概要

「上用賀公園拡張用地におけるスポーツ施設整備事業」については、建設・運営・維持管理業務についてそれぞれ複数の事業者が官民連携手法への参画可能性を示したことから、本事業について官民連携事業として一定の市場性が見込める結果となりました。

- ・ 事業参画の可能性については都内でもポテンシャルの高い立地であると認識されており、ほとんどの企業が高い関心を寄せていました。
- ・ 事業手法として、従来手法（指定管理者制度）に加え、PFI手法（BOT方式）やDBO方式、公募設置管理制度（Park-PFI制度）などの官民連携手法の導入の提案が寄せられました。
- ・ 事業範囲については、スポーツ施設と公園を一体的に整備・運営・維持管理することが望ましいとの意見がほぼすべての事業者から寄せられました。
- ・ カフェ、トレーニングジム等の民間収益施設の提案がありましたが、独立採算事業としての成立可能性は意見が分かれました。
- ・ 事業期間は、10年以上を望む意見が多く、最長で20年の提案が寄せられました。

5. 計画課題

ここまでの整理から、上用賀公園拡張事業の課題を整理します。

5 - 1 計画条件からの課題

(1) 敷地条件より

- ・既存の緑、地形を活かした整備が必要です。
- ・法令等により建物規模の制約があるため、コンパクトで効率的な施設配置が必要です。
- ・用途地域上、体育館や観客席等の整備には制限がかかります。都市計画の変更や建築基準法に基づく許可などが必要です。

(2) 立地条件より

- ・東京農業大学、J R A馬事公苑と一体となった緑の拠点としての整備が必要です。
- ・住宅地に隣接しており、照明・騒音等への配慮が必要です。
- ・地域の安全安心や環境に配慮した整備が必要です。
- ・徒歩圏内に約 6.6 万人が生活している一方、計画地周辺はスポーツ施設、商業施設が少ないため、地域住民向けのサービスの需要が見込まれます。

(3) スポーツ施設の現況より

- ・拠点スポーツ施設の不足への対応が必要です。その際、総合運動場と大蔵第二運動場との機能分担を考慮する必要があります。
- ・公平なサービス、料金体系が必要です。
- ・全区的に不足する中規模体育館とサッカー等に対応可能な屋外グラウンドの整備が必要です。

5 - 2 上用賀公園のスポーツ施設に関するアンケート調査からの課題

(1) 地域住民の意向より

- ・区民、地域住民の健康づくりのニーズに対応した施設が必要です。
- ・一人でも気軽に利用できる利用形態への配慮が必要です。
- ・デザイン、清潔感、飲食や交流機能への配慮が必要です。

(2) スポーツ施設利用団体（賛助会員）の意向より

- ・体育館は、全区的なスポーツ大会等に対応可能な、十分な広さが求められています。
- ・体育館は、アリーナの他、観客席や使いやすい会議室等の付帯施設、ユニバーサルデザインへの対応が求められています。

5 - 3 サウンディング調査からの課題

- ・複数の企業が官民連携に高い関心を寄せ、PFI、DBO、Park-PFI 等の事業手法が提案されていることから、官民連携による事業実施の可能性を検討する必要があります。

6. 施設整備における基本方針

これまでの検討状況や課題等を踏まえ、上用賀公園拡張用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とします。

(1) 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

(2) 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

(3) 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
- 障害者スポーツの推進につながる施設機能の確保
- 周辺住民への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

7. 施設整備の考え方

施設整備における基本方針を受けて、公園及びスポーツ施設の施設整備の考え方を整理します。なお、今後、区民、地域住民、民間事業者との対話の中で、機能・施設の追加や施設配置を見直す可能性があります。

7-1 主要施設の考え方

(1) スポーツ施設・防災施設

これまでの検討状況や課題等を踏まえ、上用賀公園拡張用地において整備が必要な施設は以下のとおりである。

施設	考え方	構成施設	規模
体育館	・区民大会が開催可能なアリーナ、観客席、ランニングコース、体育室、トレーニング室、スタジオ、会議室など、障害者スポーツを含めた多様なスポーツに対応できる「中規模体育館」 ・練習、スポーツ・健康教室、トレーニング等の地域住民や幅広い年代に対応したサービスを提供 ・バリアフリー、セキュリティの確保 ・障害者スポーツの推進につながる施設機能 ・ラウンジスペース等明るく清潔で公園と一体となった快適な空間 ・広域避難場所、広域用防災倉庫の設置等防災に対応 ・循環エネルギーの活用、省エネ対応 ・近隣環境への配慮、公園と地域になじむデザイン ・受益者負担の原則による公平な料金設定	アリーナ、観客席、ランニングコース、多目的室、トレーニング室、スタジオ、トイレ、多機能トイレ、会議室（大会関係者室）、事務室、倉庫、更衣室、だれでも更衣室、エントランススペース、ラウンジスペース、医務室・放送室、授乳室、器具庫、廊下・階段、設備室、防災倉庫	・建築面積最大 約 4,200 m² ・アリーナ：バスケットコート 2 面程度 ・観客席：250 席程度
多目的広場	・フットサル等の球技の試合や練習、トレーニング、自由な遊び等、多目的に利用できる屋外スポーツの広場	人工芝広場、防球ネット 試合時の控えベンチ	・フットサルコート 2 面程度
防災施設	・平常時は防災訓練等が可能な防災広場 ・広域避難場所として多数の区民が避難可能なオープンスペース ・災害応急対策活動に柔軟に対応可能な機能 ・広域用防災倉庫	防災広場、広域用防災倉庫 マンホールトイレ	・防災倉庫：約 300 m²（体育館内に整備を想定）

(2) 公園施設

公園の主要な部分を占めるスポーツ施設の配置（ゾーニング）や整備手法が確定していないため詳細な検討は今後となるが、上位計画や課題等を踏まえ、想定される公園施設は以下のとおりである。

施設	考え方	構成施設	規模
広場	・ 自由な遊びや、健康づくり、イベント、交流、休息の場となるレクリエーション広場 ・ 公園出入口へのスポーツ施設を含む利用者が滞留できるエントランス広場 ・ これらのスペースは、災害時は広域避難場所として活用	レクリエーション広場、エントランス広場	
園路	・ 駐車場にアクセスする車両動線と、園内の施設を結んだ、散策やウォーキング、ジョギング可能な歩行者動線の配置	出入口、車両動線、歩行者動線	
植栽	・ 緑豊かな景観形成と近隣への緩衝帯となる公園外周への植栽の配置 ・ 緑陰を形成し、生物の生息環境となる修景植栽の配置 ・ これらは既存樹木の活用を基本に新たな植栽を補うことで良好な環境を形成	高木、中低木、花木、地被類	
休憩施設	・ 園路沿いや広場への休息のための四阿やベンチの配置	四阿、ベンチ	・ 建築面積最大 約 680 m² ・ トイレ 2 棟
便益施設	・ 公園利用者のためのトイレの配置 ・ 軽食や喫茶ができ、交流の場となる民間収益施設（カフェ等）の配置	トイレ、民間収益施設（カフェ等）	
管理施設	・ 公園を良好な状態に保つための施設や設備	管理用倉庫、照明灯等	
駐車場	・ 体育館と公園利用者のための駐車場の配置 ・ 体育館出入口との関係を考慮した配置および高さの設定 ・ 周辺環境に配慮した騒音・排気対策	駐車場、ゲート	・ 120 台程度

7-2 施設配置方針

(1) 施設配置の考え方

施設

- ・防災広場は住宅地側との関係を考慮して、敷地南側に配置します。
- ・近隣への影響を考慮した施設配置とします。(日照、騒音等)
- ・既存の緑を極力残し、現況の地形を活かせる配置とします。
- ・極力造成(土工量・残土量)が少なくなるような配置とします。
- ・世田谷通り側は「公園の顔」としてふさわしい空間とします。

動線

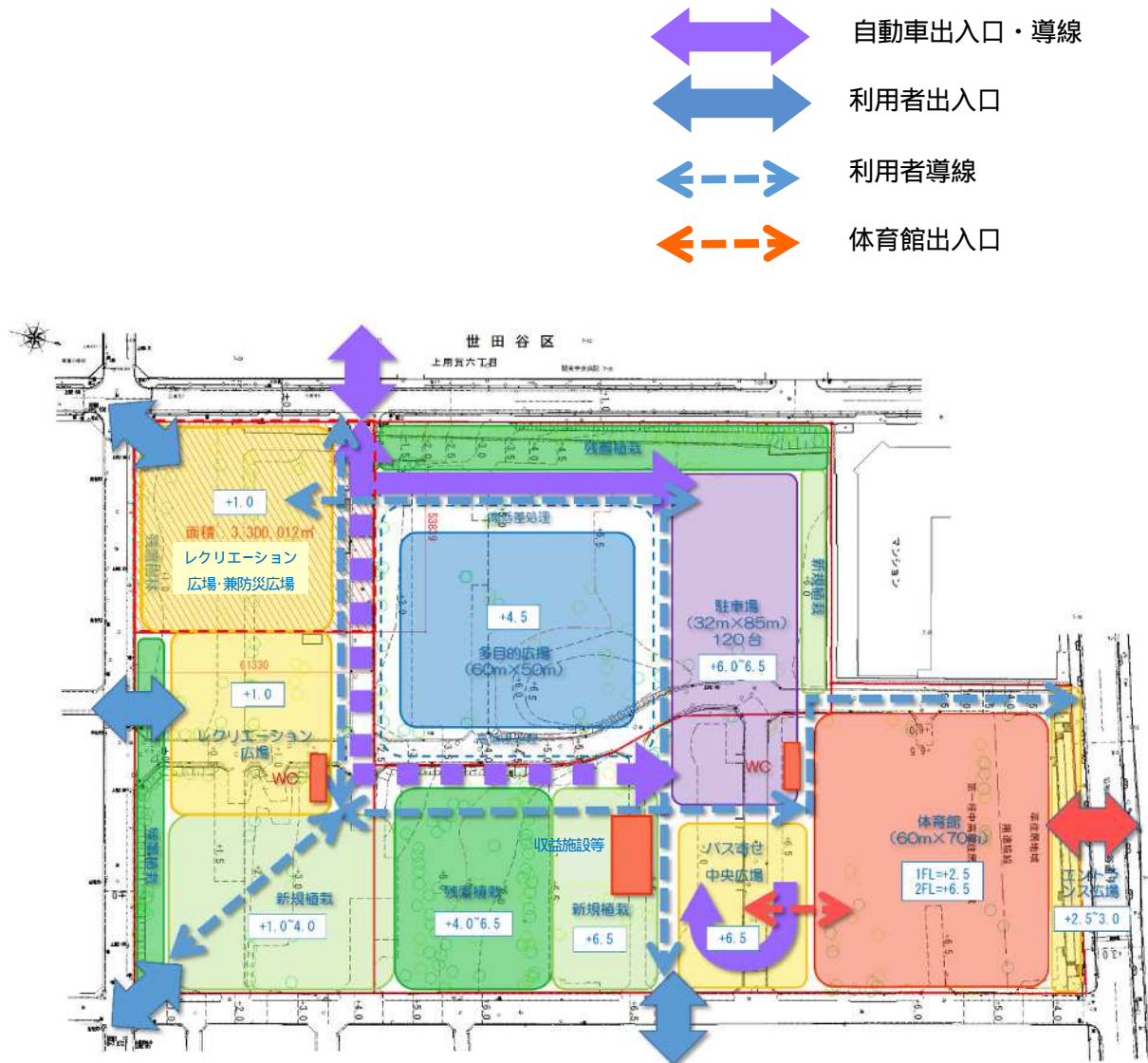
- ・周辺交通への影響を考慮して、車両出入口は関東中央病院側と想定します。
- ・障害者の利用に配慮し、体育館にマイクロバス程度の車両が寄り付き可能なスペースを確保します。
- ・敷地内の自動車・歩行者動線は明確に分離して、安全を確保します。

(2) 施設配置例(ゾーニング例)

- ・上記の施設配置の考え方をもとに施設の配置を行います。
- ・今後、地域住民や民間事業者等と対話しながら検討を行い、最終的に判断します。

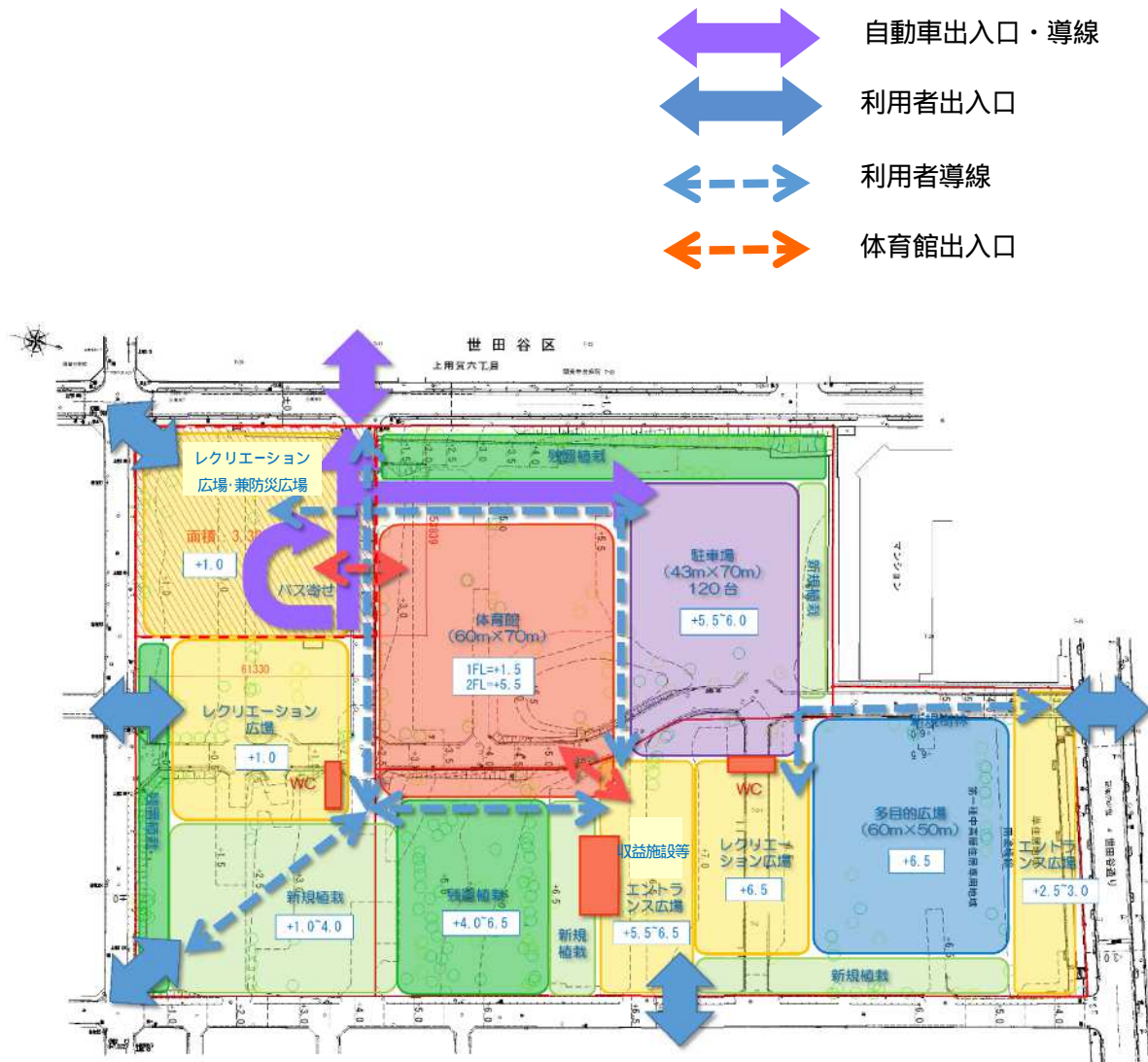
表 1 ゾーニング案

ゾーニング案



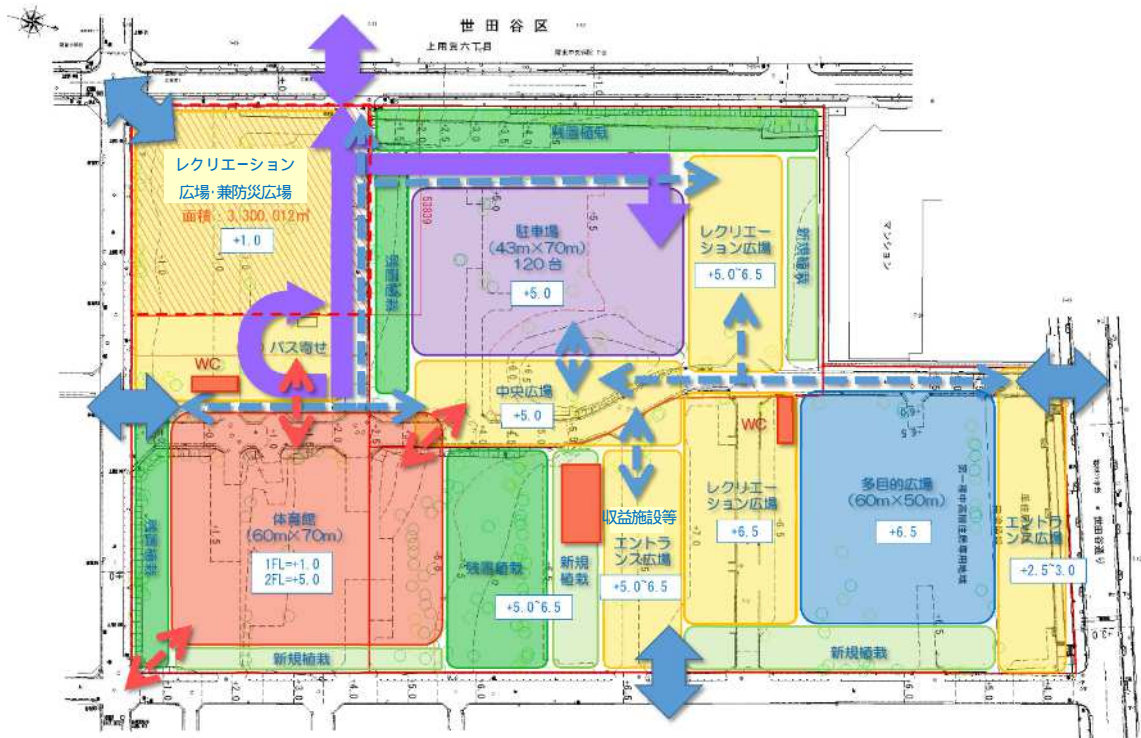
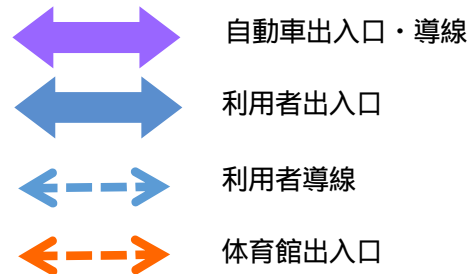
- ・体育館は世田谷通りからのアクセスを考慮して敷地北側に配置
- ・多目的広場は公園中央部西側に配置
- ・防災広場はレクリエーション広場と隣接・兼用
- ・駐車場は体育館との連携及び多目的広場とマンションのバッファの役割を持たせるようマンション側に配置
- ・西側および南側道路の沿道植栽は残しながら、バッファ機能を担保
- ・東側の既存樹林を最大限残しつつ、新規植栽を補うことで更に充実した緑を確保

ゾーニング案



- ・体育館は敷地中央に配置し、高低差処理も兼ねた構造
- ・防災広場はエントランス広場と兼用し、体育館へのバス寄付きの機能も兼用
- ・多目的広場は敷地北東側に南北方向に配置（世田谷通りとの高低差は残ったままとなるため、世田谷通りに高さを合わせたエントランス広場を配置）
- ・西側および南側道路の沿道植栽は残しながら、バッファ機能を担保
- ・東側の既存樹林は積極的に保全・拡張

ゾーニング案



- ・高さによる圧迫感を軽減するため、体育館を敷地南東角の低い場所に配置
- ・レクリエーション広場はエントランス広場と兼用し、体育館へのバスの寄付きの機能も兼用
- ・多目的広場は敷地北東側に南北方向に配置（世田谷通りとの高低差は残ったままとなるため、世田谷通りに高さを合わせたエントランス広場を配置）
- ・西側および南側道路の沿道植栽は残しながら、バッファ機能を担保
- ・東側の既存樹林は積極的に保全・拡張

8.事業手法の検討

8-1 事業手法

- ・本事業においては、サウンディング調査および住民アンケートのニーズに基づく定性評価・定量評価より、都市公園と体育施設を一体とした整備・運営等を基本に、実現できる事業手法を検討します。
- ・サウンディング調査や簡易な官民連携手法の導入可能性検討を行った結果を踏まえると、本事業について民間事業者が主体的に整備・運営することに、経費面での一定のメリットが得られると判断できます。
- ・本事業は、民間事業者の提案やノウハウを活かす余地が多く、民間事業者の事業による新たなサービスや付加価値も期待することができます。
- ・サウンディング調査の結果、PFI（BT0方式）、DBO方式、公募設置管理制度（Park-PFI）などの官民連携手法の導入が想定されます。
- ・今後詳細な導入可能性調査を行い、適切な事業手法の導入に向け検討を進めていきます。

8-2 事業の進め方

- ・今後、詳細な導入可能性調査を実施し、民間活力導入に際しての前提条件の整理、区と民間事業者との役割分担やリスク分担の検討、事業スケジュールの検討など、さらなる詳細な検討を進め、その結果を踏まえて事業手法を判断します。
- ・公共施設部分については、関連する地域住民の意見や民間事業者等とのさらなる対話等を踏まえて、施設配置・導入機能及び事業手法を精査します。

表 2 事業スケジュール（想定）

業務段階	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度～ (2023年度～)
基本計画策定 (事業手法検討・決定)				
実施方針案策定				
公募実施・事業者選定				
事業者との契約 事業実施(設計・施工)				