

鷹の台公園整備事業

要求水準書

令和6年5月

小平市

# 目次

<b>第1章 総則</b> .....	1
1 本要求水準書の位置付け.....	1
<b>第2章 共通事項</b> .....	1
1 全体イメージ .....	1
2 鷹の台公園整備の意義と役割.....	2
3 整備の目標 .....	3
4 整備の基本方針 .....	4
5 本事業対象地の概要.....	5
6 ゾーンプランニング.....	6
7 法令遵守 .....	6
<b>第3章 特定公園施設の要求水準</b> .....	7
1 設計・建設に関する要求水準.....	7
<b>第4章 公募対象公園施設の要求水準</b> .....	10
1 設計・建設に関する要求水準.....	10
<b>第5章 既存施設の解体・撤去工事の要求水準</b> .....	12
1 解体・撤去工事の要求水準.....	12
<b>第6章 その他の事項</b> .....	13
1 市民への説明 .....	13

# 第1章 総則

## 1 本要求水準書の位置付け

- ・ 本要求水準書（以下「本書」という。）は、小平市（以下「市」という。）が、新設する鷹の台公園を整備する事業（以下「本事業」という。）を実施する設置等予定者を選定するにあたり、市が設置等予定者に要求する公園施設等の水準等を示すものです。
- ・ 本事業に向けては、利用者目線による検討を進め、市の考えとして令和6年3月に「鷹の台公園整備基本計画」（以下、「整備基本計画」という。）を策定しました。本事業の要求水準としましては、整備基本計画及びこの本書が基となりますが、最低限又は基本の条件として定めたものであり、同等以上の提案を妨げるものではありません。
- ・ 本書の適用範囲は、次のとおりとします。
  - 特定公園施設
  - 公募対象公園施設

応募にあたっては、本要求水準書のほか「鷹の台公園整備及び中央公園グラウンド改修・管理運営事業公募設置等指針」（以下、「公募設置等指針」という。）及び「小平市南西部地域の市立公園・体育施設・ふれあい下水道館指定管理者募集要項」に示す資料を確認すること。

# 第2章 共通事項

## 1 全体イメージ

鷹の台公園整備予定地は、昭和38年に公園として都市計画決定している区域の一部です。長年にわたり、学校のグラウンドなどに利用されていた土地を、令和2年3月に、小平市土地開発公社が取得しました。

これを機に、市では、令和2年度の「小平都市計画公園3・3・4号（鷹の台公園）等に関するアンケート調査」から鷹の台公園整備に向けた具体的な検討を開始し、令和3年度からは、鷹の台公園のあり方調査検討を進め、令和5年1月に「鷹の台公園のあり方調査検討業務委託報告書」をとりまとめました。この報告書を基に、令和5年2月から、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を行い、6月に「鷹の台公園整備事業の基本的な方針」を策定し、整備や管理運営の基本的な方針を示しました。

また、令和6年3月には、これまでの取組を踏まえ、鷹の台公園の整備内容（主にハード面）に関する基本的な考え方を示した整備基本計画を策定しました。

事業の調査段階から、市民の皆様とともに多様な取組を重ね、地域の意向把握、事業の周知・啓発などを進めて整備基本計画の策定に至っており、様々な思いが込めら

れています。実際の整備、及び管理運営にあたっては、整備基本計画の内容を基本としつつ、創意工夫が活かされた提案により、よりよい公園が整備されることを期待するものです。

## 2 鷹の台公園整備の意義と役割

- ・ 鷹の台公園は、市においては大規模な新設公園となります。中央公園等の一部の公園を除く市内の都市公園は、住宅市街地にある小規模な公園です。そのため、鷹の台公園は、整備だけでなく、市の都市公園全体におけるこれからの運営を考えていく上でも、重要な位置づけとなります。
- ・ 本公園整備は、「都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会提言」（国土交通省 令和4年10月）に示される、これからの時代のまちづくりにおける公園の役割を見据え、地域の小規模な公園の持つポテンシャルを引き出すリーディングパークとして、実証的で先進的な事業とすることが求められます。
- ・ 鷹の台公園に対する地域の声としては、まちのシンボル、公園マーケットやマルシェ等の地域主体による地域活性化、地域コミュニティの拠点、居場所、プレーパーク、学生の活動の場、子育て応援の拠点、近隣商店街との連携と相乗効果、地域防災機能を備える防災公園としての役割が期待されています。
- ・ 隣接するたかの台本通りと商店街には、通勤通学も含め、多くの人の往来があり、また当地は日当たりや風通しが良く、この好環境を活かし、公園マルシェ等のイベントの実施を前提とした整備が求められます。整備内容により、にぎわいの創出が見込める立地であり、市民主体の公園マーケットやマルシェ等、オープンスペースの有効活用が期待されます。

### 3 整備の目標

## 鷹の台公園を核に 地域のつながりを活かし、まちの価値を高める

これまでの取組から、以下のような本公園が立地する地域の特性を活かしながら、目標の実現を図ります。

- 鷹の台公園の周辺地域は、特色ある大学等の教育機関があるまちです。日頃から多様な関心ごとを持った地域住民や学生などが集まり、連携しながら、自発的に創造的な活動を展開しています。
- 鷹の台公園の周辺地域は、玉川上水をはじめとした雑木林や昔から続く農地などの恵まれた水とみどりがあります。それらは地域の方々の誇りになっていることから、日常の生活利便性を求めつつも、人にも自然環境にも優しいまちづくりを意識しています。
- 地域の方々は、日常生活をどのように楽しむかを考えており、“どのような公園にしたいか”という視点に加えて、“自分達が公園で何をしたいか”という点に一層の関心があります。
- 地域の方々は、公園の質の向上とは、“地域の課題解決に資する公園にすること”であると考えています。子ども・高齢者・子育て世代などの「居場所」としての機能、学生の活躍の場としての役割、安全・安心への配慮等を求めています。
- 地域の方々は、個人やコミュニティ、学生のアイデアを形にししながら、マルシェなどのイベントにより、地域に見合った個性あるにぎわいをつくり出しています。

## 4 整備の基本方針

### ～ にぎわいや滞留を生み出す空間づくり ～

本公園は、まちの核として、多様で多くの来園者が利用できる公園を目指します。平常時だけでなく、イベント利用時も視野に入れ、地域ににぎわいをもたらし、来園者が快適に滞留できる場所を様々な形でつくり出します。公園という空間の中に常に人が利用する風景をつくることで、地域ににぎわいの波及効果を生み出します。

### ～ 誰もが遊べる障壁のない遊び場づくり ～

本公園は、子どもたちにとって楽しい場であるとともに、子育て世代を中心としたあらゆる人にとって居心地のよい公園を目指します。乳幼児から小学生以上の子ども、障がいのある子ども等、様々な子どもの来園を視野に入れ、多様な遊びを提供し、遊びの選択肢があるインクルーシブな公園づくりを行います。また、遊び場そのものが交流の場や偶然の出会いを生む場となり、子育てに貢献するだけでなく、誰にとっても居場所となりうる施設づくりを図ります。

### ～ 豊かで美しい自然のある環境づくり ～

本公園は、中央公園や玉川上水をはじめとした複数の公園緑地とのつながりや、農地の広がる周辺景観と調和した豊かで美しい公園を目指します。中高木から低木、地被類まで複層的で在来種主体の植栽を導入し、まとまり・連続性・変化のある植栽空間とすることで生物多様性の向上を図るとともに、公園内だけでなく、まちの景観形成を意識した環境づくりを図ります。

### ～ 災害時等にも機能する安全・安心の基盤づくり ～

本公園は、大地震等における災害時は一時的な避難場所へ、豪雨時には雨水貯留浸透機能を有する空間へスイッチする柔軟性のある公園を目指します。持続性の高い公共空間として、火災の延焼防止等の機能だけでなく、災害やパンデミックの際には都市のレジリエンス（回復力・復元力）を高める基盤づくりを図ります。

### ～ 地域とともに育てる公園づくり ～

本公園は、地域の個性が活かされた活動の拠点として、また多様なニーズや時代の変化に対応する機動的なまちづくりの核となることを目指します。公園内には、多目的に利用可能な広場やスペースを導入し、市民などによる主体的なイベントや活動の企画・実践を促します。誰もが参加可能で、地域が育む公園づくりができるよう、整備とともに管理運営面での仕組みづくりを図ります。

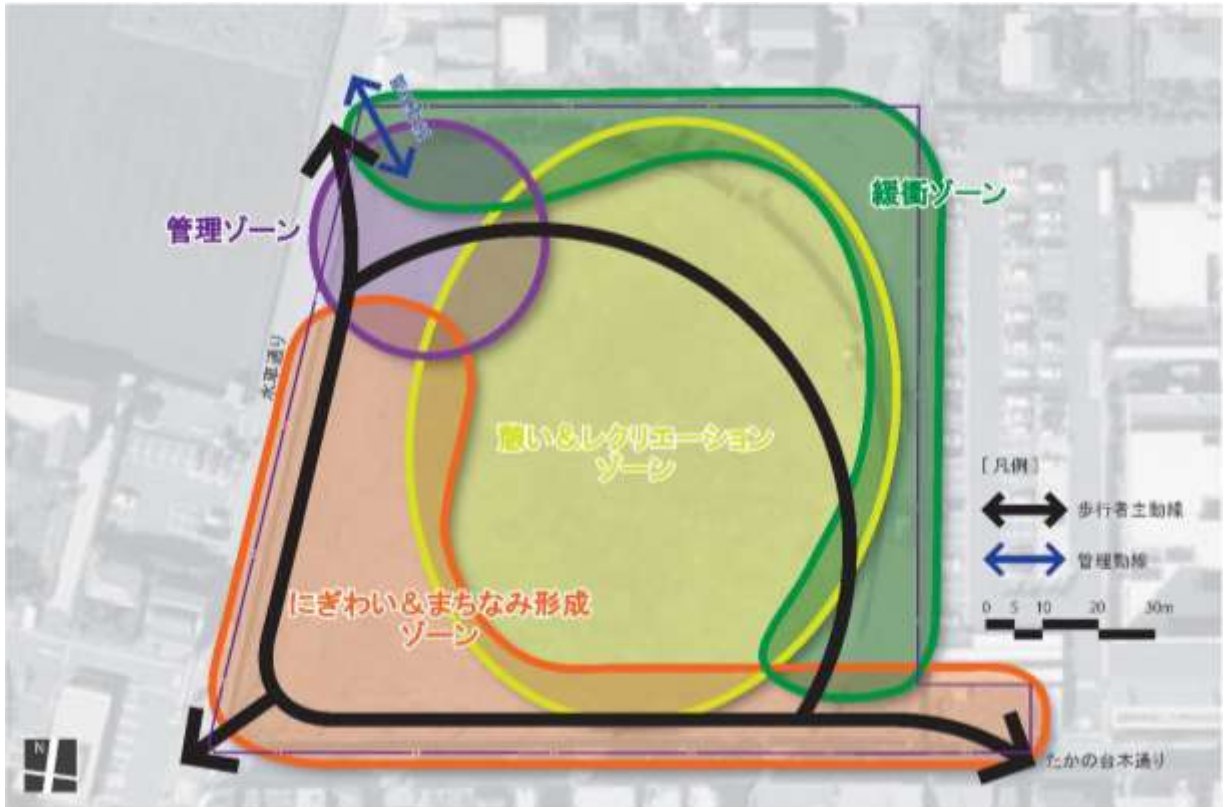
## 5 本事業対象地の概要

- ① 名称 小平市都市計画公園 3・3・4号 鷹の台公園
- ② 位置 小平市たかの台 33
- ③ 告示年月日 昭和 38 年 9 月 2 日
- ④ 種別 近隣公園
- ⑤ 計画面積 1.9ha (約 19,000 m<sup>2</sup>)
- ⑥ 整備区域面積 約 1.3ha (旧グラウンド跡地部分及び既開園部分)
- ⑦ 用途地域 第一種低層住居専用地域



## 6 ゾーンプランニング

整備基本計画では、以下のとおり示していますが、民間事業者としてのアイデアやノウハウ等による提案を求めます。



## 7 法令遵守

公募設置等指針第3章2(1)に示す基本的な事項を遵守すること。



## 第3章 特定公園施設の要求水準

### 1 設計・建設に関する要求水準

以下に示す内容のほか、整備基本計画の「第4章 基本計画」(P23～)を参照してください。

なお、横断測量、ボーリング調査については、認定計画提出者が実施してください。

#### (1) 特定公園施設の範囲

本事業においては、整備区域である旧グラウンド跡地部分及び既存開園区域(約1.3ha)を特定公園施設として整備します。

#### (2) 特定公園施設の動線と導入機能

##### ① 動線

- 公園内全体を回遊できる歩行者動線を確保し、3.0m以上の幅員を確保すること。
- 計画地南側のたかの台本通り沿い、西側の水車通り沿いには、歩行者専用の歩行空間を確保すること。
- 主たる歩行者動線は、車椅子利用者も含め、誰もが利用しやすいバリアフリー動線とすること。
- 歩行者動線と管理のための車両動線が交錯しないよう、安全に配慮した動線計画とすること。
- 園内全体の防犯性に配慮し、施設や工作物、植栽等によって死角が発生しないように考慮した配置計画とすること。

##### ② 導入機能

- 商店街に面した計画地の南側には、商店街と一体となってにぎわいを創出できる機能を導入すること。
- 多様な遊びの場・機会を提供し、公園全体としてインクルーシブな環境とすること。
- こどもの年齢に応じた遊具を適切に整備すること。その際、保護者の見守りができる空間など、配置についても意識すること。
- 来園者の憩い・レクリエーションの場となるとともに、地域の行事・イベント等を開催できる適切な規模の広場状の空間を設けること。
- 屋外空間の用途に応じて必要となる電源、給排水、照明等設備を整備すること。
- イベント利用時における車両の乗り入れ、及び緊急時における車両等の乗り入れが可能な空間を設けること。
- 利用者の快適な利用に資する緑陰や屋根付きスペースを効果的に活用したデザ

インとすること。

- 十分な植栽地を設け、緑豊かな空間を創出するとともに、玉川上水緑道等の周辺の自然的環境と調和・連動した樹種や植物を植栽することで、地域の生物多様性の向上や良好な景観形成を図ること。
- 計画地の特性に応じた効果的なグリーンインフラを導入すること。

### ③ その他

- 「小平市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境負荷の低減のほか、建物リサイクル等環境保全に配慮した提案とすること。
- たかの台本通りの無電柱化事業により整備される地上機周辺前後5m程度の横断防止柵を設置すること。設置にあたり、関係機関との協議・調整に協力すること。

## (3) 特定公園施設の種類の整備内容

### ① パークセンター

#### (ア) トイレ

- 以下に示す穴数以上のトイレを設けること。
  - 男性（小4穴、大2穴）
  - 女性（7穴）
  - バリアフリートイレ（1穴）
- 適切な防犯対策を行い、終日開放とすること。
- 災害時にも利用できるものとする。

#### (イ) 管理事務所

- 80㎡以上の面積を確保すること。
- 利用者が気軽に立ち寄り、利用しやすい開かれた管理事務所とすること。
- 授乳スペース、打合せスペース、更衣室、倉庫等を適宜計画すること。

#### (ウ) 多目的スペース

- 地域住民や団体等の活動の場、ミーティングなど、多目的に使用できるスペースとすること。
- 市が負担する整備費の範囲内で、規模や使用方法、料金の徴収など、必要に応じて提案できることとする。

### ② 休憩・便益施設

- ベンチ、テーブル、四阿等、来園者の休憩スペースを適宜配置すること。
- 合理的な配置・数の水飲み場、手洗い場を設置すること。
- 案内・誘導のために必要なサイン類を設置すること。

### ③ 管理施設

#### (ア) 駐車場

- 車椅子利用者用の駐車場（おもいやり駐車場を含む）を2台以上設置すること。
- 基本的に一般利用者用の駐車場は設置しないこと。設置することも可能であるが、関係者に対してその必要性を説明し、関係者の十分な理解を得ること。

**(イ) 自転車駐輪スペース**

- 合理的な規模の自転車駐輪スペースを設けること。
- 運用方法（有料・無料等）については、事業者の提案によるものとする。

**④ インフラ（電気、ガス、上下水道等）**

**(ア) 共通**

- 新たな引き込みにおいては、管理者と協議を行い、必要な措置を行うこと。

**(イ) 電気設備**

- 公園内への引き込みは1箇所とし、必要な受変電設備を設けること。
- 照明はLED灯とすること。
- 夜間における安全性に配慮した照明計画とすること。

**(ウ) 排水設備**

- 公共下水道へ接続する計画とすること。
- 排水方式は合流式とし、適切な排水系統及び設備を設け、公共樹から排水すること。

**⑤ 防災施設**

- 東京都消防庁が定める「消防水利施設構造基準」を満たす40トン以上の防火水槽を1基設置すること。また、防火水槽の配置については、市及び消防署と協議すること。
- 本公園の整備後、いつとき避難場所に定められることを考慮し、被災後の必要なインフラや資機材を備えること。
- 非常時に備え、主要な箇所には、停電時に、一定時間の夜間自動点灯を可能にする蓄電池を有するLED照明を使用すること。

## 第4章 公募対象公園施設の要求水準

### 1 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 設置可能な公募対象公園施設の種類

- ・ 公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の2に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。
- ・ 都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくなく、こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められません。

#### (2) 公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置にあたっては以下の条件を満たすものとします。

##### ① 設置可能な建築面積

- 設置可能な公募対象公園施設の建築面積は、上記で示したパークセンターを含む特定公園施設の建築面積とあわせて、公募設置管理制度（Park-PFI）における特例措置に定められた範囲内とすること。

##### ② インフラ（電気・ガス・上下水道）

- 公募対象公園施設内に必要なインフラ（電気、ガス、上水道、宅内排水等）は、認定計画提出者の負担にて整備すること。
- 原則として特定公園施設とは独立して設けるものとするが、特定公園施設のインフラから接続しても支障ない場合は、市と協議の上、特定公園施設のインフラから接続することができるものとする。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにするものとし、当該使用料に応じた料金を市へ支払うこと。
- 公募対象公園施設で使用するインフラについては、認定計画提出者にて整備・保守及び事業終了前の撤去にかかる費用を負担することとする。
- インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担すること。

### ③ 利便性・快適性を高める機能

- 公園利用者の利便性と快適性を高めるための機能を有した施設やそれに類するものを設置すること。
- 用途の必要性に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。

### ④ その他

- 整備区域全体が第一種低層専用区域であるため、提案する建築の用途の許認可に係る一連の協議・調整は、市と事業者が協力して行うこと。

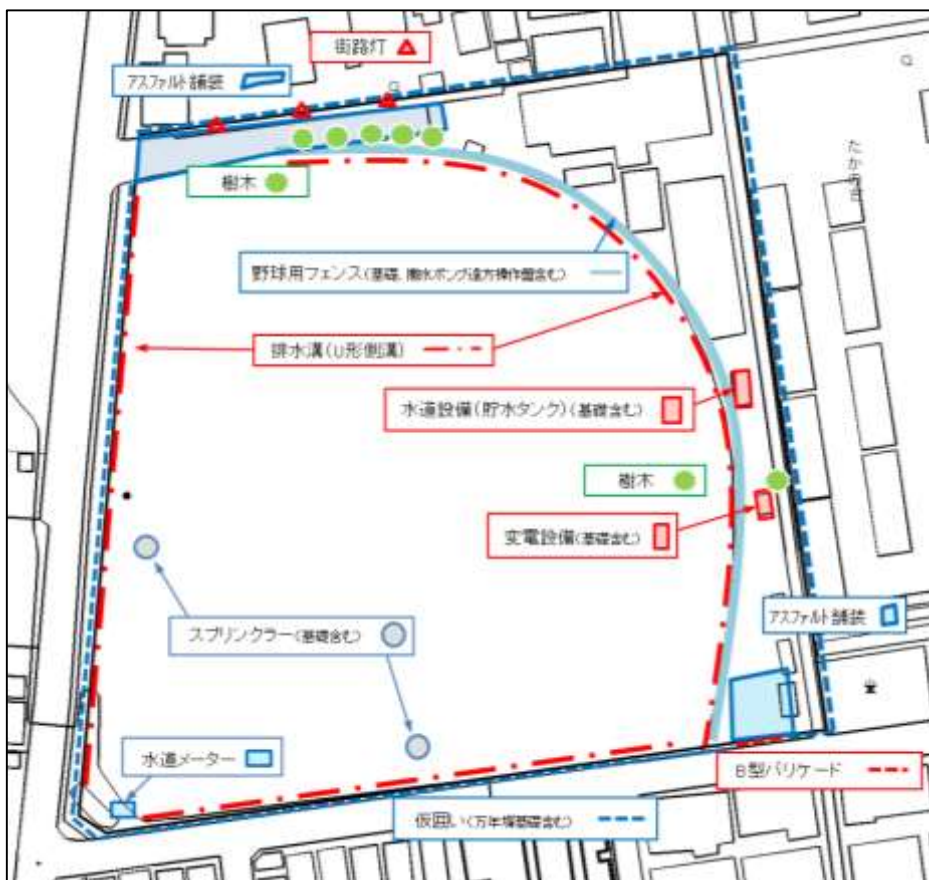
## 第5章 既存施設の解体・撤去工事の要求水準

### 1 解体・撤去工事の要求水準

#### (1) 解体・撤去工事の概要

本事業には、既存施設の解体・撤去工事を含んでいます。近隣への振動、騒音、また安全対策に配慮し、費用対効果の高い、適切な既存施設の解体及び公園整地工事を計画してください。

#### (2) 解体・撤去の対象



## 第6章 その他の事項

### 1 市民への説明

- ・ 設計業務から整備工事までの適切な時期に、市民に対して、周知、情報共有、説明を丁寧に行うこと。
- ・ これ以外にも、可能な限り、市民への説明や合意形成を図るよう努めること。