

第1章 指定開発行為の概要

第 1 章 指定開発行為の概要

1 指定開発行為者の氏名及び住所

名 称 : 川崎とどろきパーク株式会社※
代表者 : 代表取締役 小井 陽介
住 所 : 神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目 472 番地

2 指定開発行為の名称及び種類

名 称 : 等々力緑地再編整備・運営等事業
種 類 : 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に規定する開発行為
(第 1 種行為)
大規模建築物の新設 (第 1 種行為)
商業施設の新設 (第 1 種行為)

※：本事業は、川崎市が立案する PFI 事業であることから、川崎市が「環境配慮計画策定者」として環境配慮計画書を作成し、令和 5 年 4 月 12 日に川崎市長に提出した。方法書以降の手続については、PFI 法に基づき事業契約を締結した川崎とどろきパーク株式会社が「指定開発行為者」として手続を実施する。

3 指定開発行為を実施する区域

対象事業を実施する区域（以下「計画地」という。）は、表 1-1、図 1-1(1)～(2)及び写真 1-1(1)～(2)に示す約 43.5ha の「等々力緑地」の範囲である。

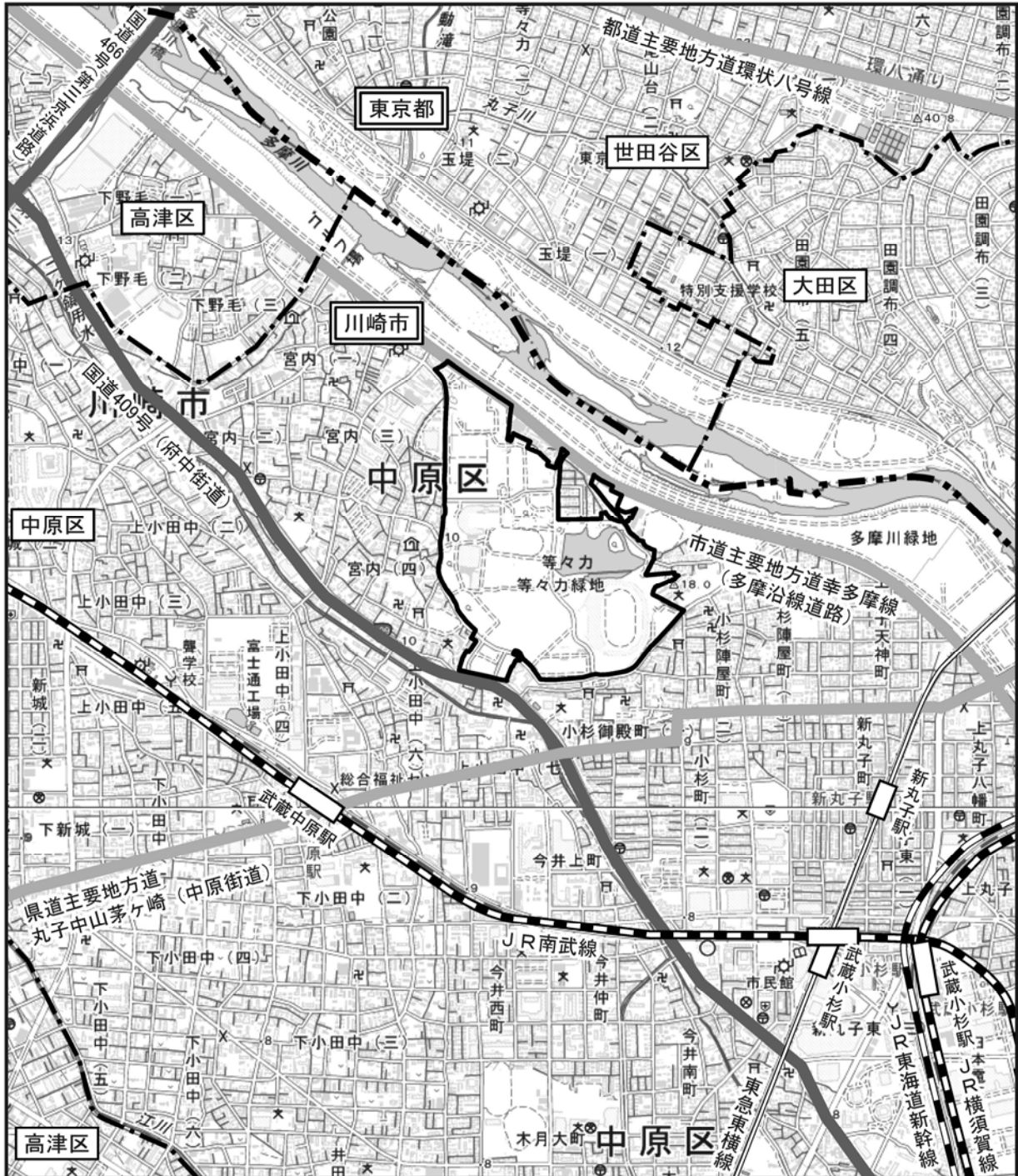
計画地は、図 1-1(2)に示すとおり、昭和 16(1941)年に、等々力緑地として都市計画決定された区域（約 56.4ha）のうち、現在、都市公園として告示されている区域（約 36.6ha）に、下水処理施設上部区域（約 6.3ha）及び中央新幹線非常口上部区域（約 0.6ha）を加えた区域となっている。

計画地は、川崎市のほぼ中央に位置し、JR 南武線・横須賀線、東急東横線・目黒線武蔵小杉駅から約 1km にある。周辺の幹線道路としては、南西側に国道 409 号（府中街道）、北側に市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）、南側約 200m に県道主要地方道丸子中山茅ヶ崎（中原街道）が通っている。





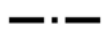

また、計画地の大部分が多摩川の旧堤道路に囲まれた旧河道であり、昭和 37(1962)年から緑地内の施設整備が行われた本市を代表する総合公園である。特に、運動施設が充実しており、陸上競技場は Jリーグ・川崎フロンターレ、とどろきアリーナは Bリーグ・川崎ブレイブサンダースの本拠地として利用されるなど、本市を代表するスポーツ拠点となっている。その他、ふるさとの森、四季園、21 世紀の森などのまとまった緑地や、釣りなどのレクリエーションができる池、イベントの開催も可能なとどろきアリーナなど様々な施設を有している。

表 1-1 計画地の位置及び区域面積

項 目	内 容
位 置	川崎市中原区等々力 1 番ほか (図 1-1(1)～(2)、写真 1-1(1)～(2)参照)
区域面積	約 43.5ha



凡例

- | | | | |
|---|-----|---|-------|
|  | 計画地 |  | 国道 |
|  | 都県界 |  | 主要地方道 |
|  | 区界 |  | 鉄道 |

この地図は「国土地理院地図」を加工して作成したものである。

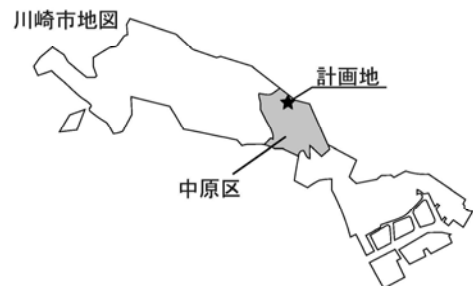
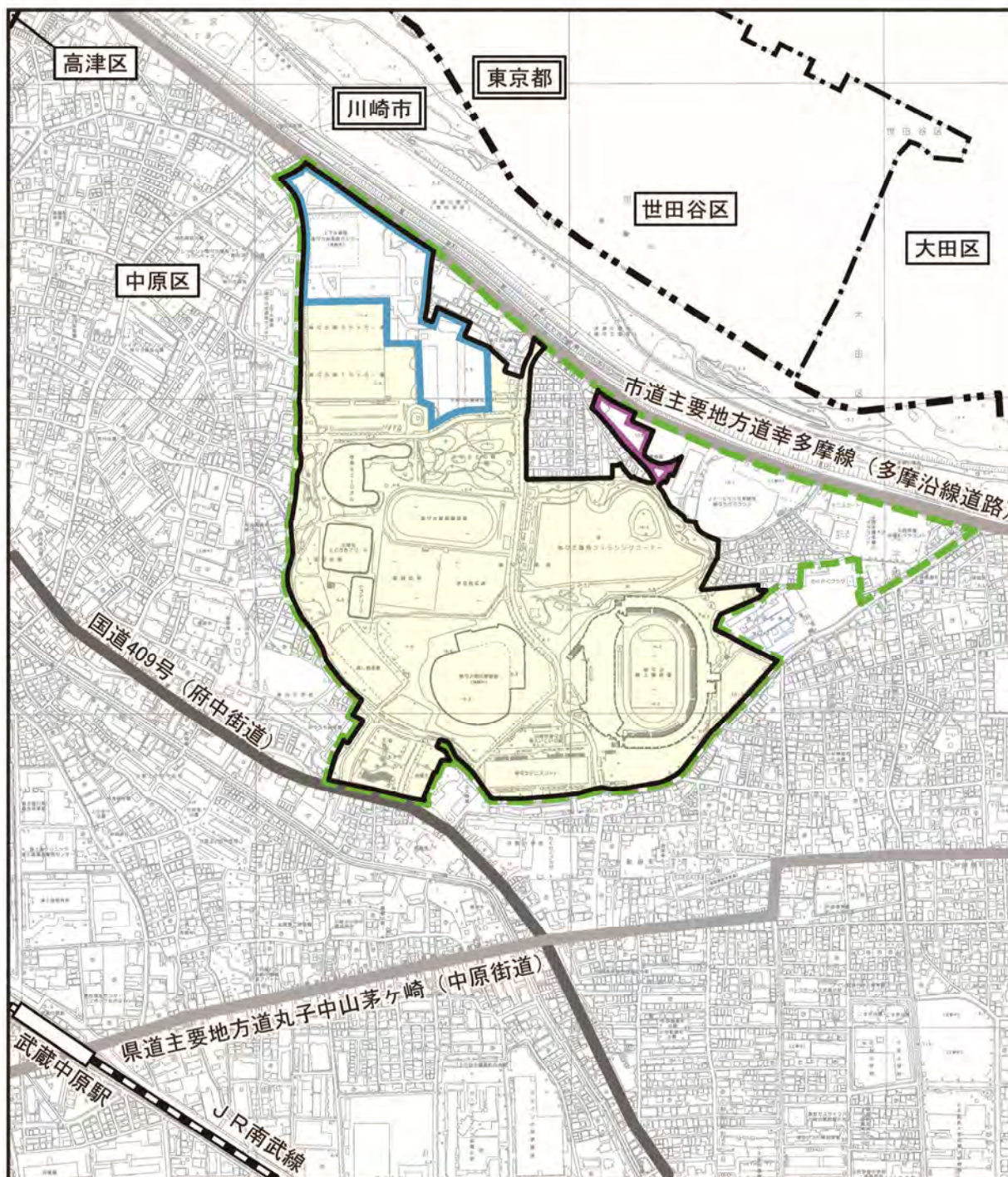


図 1-1(1) 計画地位置図 (広域)





凡例

この地図は「川崎市地形図_1/2,500_PDF形式(川崎市)」(平成31年度)を使用して作成したものである。






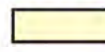
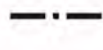



- | | | | | | |
|---|-----|---|-------|---|--------------|
|  | 計画地 |  | 国道 |  | 都市計画区域 |
|  | 都県界 |  | 主要地方道 |  | 都市公園告示区域 |
|  | 区界 |  | 鉄道 |  | 下水処理施設上部区域 |
| | | | |  | 中央新幹線非常口上部区域 |

図 1-1(2) 計画地位置図 (計画地周辺)

0 100 200 300 400 500m





凡例

この写真は、川崎市の承認を得て同市保有の空中写真を使用したものである。[承認番号（川崎市指令ま計第171号）] 令和5年1月1日撮影

- 計画地
- 都県界
- 区界

写真 1-1(1) 空中写真（広域）

0 100 500 1000m





凡例

この写真は、川崎市の承認を得て同市保有の空中写真を使用したものである。[承認番号(川崎市指令ま計第171号)]
令和5年1月1日撮影

- 計画地
- 都県界
- 区界

写真 1-1 (2) 空中写真 (計画地周辺)

0 100 200 300 400 500m



4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯等

(1) 指定開発行為の目的、事業立案の経緯

等々力緑地は、緑と水のうるおいの空間を有し、良好な都市環境を形成するための重要な役割を担うとともに、多数の運動施設や市民の憩いの場など、多面的な機能を有する貴重な地域資源として、市民に親しまれている総合公園である。

昭和 37(1962)年から段階的に緑地内の施設整備が進められてきたが、運動施設の老朽化に伴う課題が顕在化するようになり、周辺人口の増加等も背景に、平成 21(2009)年 5 月「等々力緑地再編整備方針」、平成 22(2010)年 2 月「等々力緑地再編整備基本構想」、平成 22(2010)年 10 月「等々力緑地再編整備基本計画」、平成 23(2011)年 3 月「等々力緑地再編整備実施計画」がとりまとめられている。

その後、平成 29(2017)年の都市公園法の改正^{*}を契機に、民間活力導入に向けた取組が進められており、平成 31(2019)年 2 月に日本で初めて公園の再編整備事業に関して「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下「PFI 法」という。)に基づく民間提案が川崎市に提出された。また、令和元(2019)年には台風により緑地内の施設に大きな浸水被害が発生した。令和 2(2020)年以降は新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、オープンスペースの重要性が再認識された。

こうした緑地を取り巻く状況の大きな変化を背景に、令和 2(2020)年 2 月より「等々力緑地再編整備事業の推進に向けた今後の取組方針」が公表され、「等々力緑地再編整備実施計画」(平成 23(2011)年 3 月策定)の改定作業が開始された。官民連携協定に基づく検討体制の整理、学識経験者や公募市民などにより構成する「等々力緑地再編整備計画推進委員会」による検討が進められ、令和 3(2021)年 8 月に「等々力緑地再編整備実施計画改定骨子」が策定され、令和 4(2022)年 2 月に「等々力緑地再編整備実施計画」が改定された。令和 4(2022)年 4 月には、「等々力緑地再編整備・運営等事業」が PFI 法に基づく特定事業として選定された。

令和 4(2022)年 11 月に、「等々力緑地再編整備・運営等事業」の趣旨・目的を踏まえ、実現性が見込まれ、かつ、地域活性化や地域課題の解決が期待できる提案を行った事業者として選定された。

以上を踏まえ、本事業の目的は、「等々力緑地再編整備実施計画」(令和 4(2022)年 2 月改定)に示す「等々力緑地の目指すべき将来像」を実現し、公園緑地の新たな価値向上を図り、等々力緑地を日常的に賑わう地域の核となる空間とすることとした。

等々力緑地の目指すべき将来像（「等々力緑地再編整備実施計画」令和 4 年 2 月改定）

- ① 誰もが心地よく過ごせる等々力緑地
 - ② みどりをつなぎ、活かす等々力緑地
 - ③ 誰もが成長できる等々力緑地
 - ④ 安全・安心を支える等々力緑地
 - ⑤ スポーツがひと・まちを元気にする等々力緑地
 - ⑥ ひとがつながり、まちとつながる等々力緑地
- （詳細は p. 13 参照）

^{*}：都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上や公園利用者の利便の向上を図ることを目的とした Park-PFI 制度等が創設された。

(2) 等々力緑地に関する上位計画等

等々力緑地に関する上位計画等の概要は、以下に示すとおりである。

ア 「等々力緑地再編整備方針」(平成 21(2009)年 5 月策定) の概要

等々力緑地の周辺との連携に関する「まちづくりにおける等々力緑地再編整備の課題」、緑地内各施設に関する「施設再編整備の課題」、事業化手法等に関する「今後の事業化と施設管理に向けた課題」を解決するための基本的な整備の考え方と、整備に向けた基本的な考え方を実現するための 5 つの方向性を示したものである。

- ① 整備に向けた基本的な考え方
「まちづくりと連携し多様な協働・交流による市民が誇れる緑の拠点づくり」
- ② 整備に向けた基本的な考え方を実現するための 5 つの方向性
 1. 魅力を高め人の輪が広がる等々力緑地
《スポーツや文化・芸術などを通じた川崎市の魅力を高める市民の交流拠点づくり》
 2. まちづくりとともに歩む等々力緑地
《多摩川等の自然環境や小杉地区のまちづくりと連携し、地域の魅力を高める緑の拠点づくり》
 3. いつでも誰でも楽しめる等々力緑地
《市民が憩い・楽しみ、健康増進に寄与する緑地づくり》
 4. 頼りになる安全・安心な等々力緑地
《イベント時や災害時でも安全・安心な緑地づくり》
 5. みんなで支える等々力緑地
《多様な参画・協働による経営的視点に立った緑地づくり》

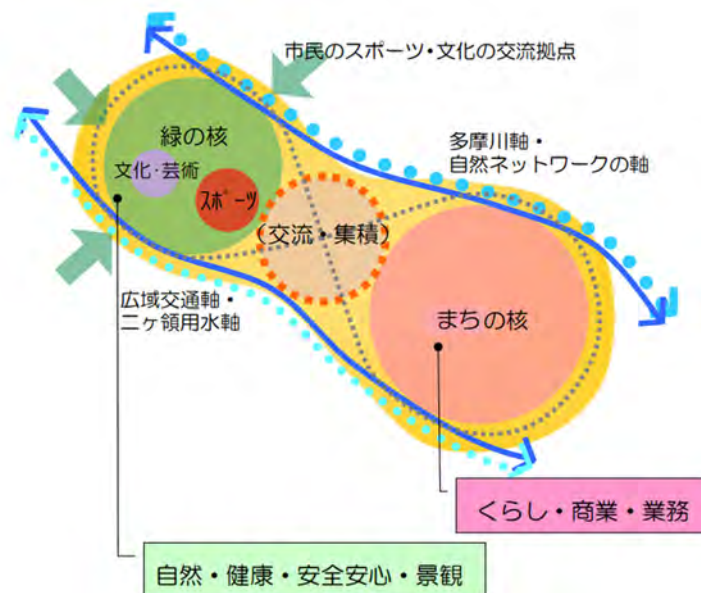


図1-2 整備に向けた基本的な考え方実現の将来イメージ

イ 「等々力緑地再編整備基本構想」（平成 22(2010)年 2 月策定）の概要

「等々力緑地再編整備方針」を踏まえ、再編整備に向けた 3 つの「公園の基本的な考え方」を示したものである。

公園の基本的な考え方

1. みどり豊かなやすらぎと安全・安心の場となる公園「緑と水の再整備」
2. 川崎から発信するスポーツ・健康づくりの拠点としての公園「施設の基本的なあり方」
3. 多様な交流を生み出す場となる公園「連携の推進・交流の拡大」

ウ 「等々力緑地再編整備基本計画」（平成 22(2010)年 10 月策定）の概要

対象区域を定め、「等々力緑地再編整備基本構想」の「公園の基本的な考え方」に沿って、等々力緑地の「再編整備の方向性」を示したものである。

再編整備の方向性

1. 「みどり豊かなやすらぎと安全・安心の場となる公園」づくり
2. 「川崎から発信するスポーツ・健康づくりの拠点としての公園」づくり
3. 「多様な交流を生み出す場となる公園」づくり

エ 「等々力緑地再編整備実施計画」（平成 23(2011)年 3 月策定）の概要

「等々力緑地再編整備基本計画」を踏まえ、「緑と水の再整備」、「安全・安心の場の再整備」、「緑地内動線の再整備」、「緑地へのアクセス改善」の 4 つの視点での緑地全体の再整備の方向とともに、陸上競技場や硬式野球場をはじめとした主要施設の整備の方向と配置、整備手順・スケジュールについてとりまとめたものである。

オ 「等々力緑地再編整備事業の推進に向けた今後の取組方針」（令和 2(2020)年 2 月）
の概要

「等々力緑地再編整備実施計画」（平成 23(2011)年 3 月策定）の策定後に顕在化した
様々な課題について、今後の取組方針や検討事項、検討体制を示したものである。

① 等々力緑地の課題

1. 社会環境の変化に対する新たな課題等への対応の必要性
2. 自然災害リスクの高まりを踏まえた防災対策の充実の必要性
3. 民間提案の審査講評を踏まえた提案内容のさらなる検証の必要性

表 1-2 社会環境の変化に対する新たな課題等

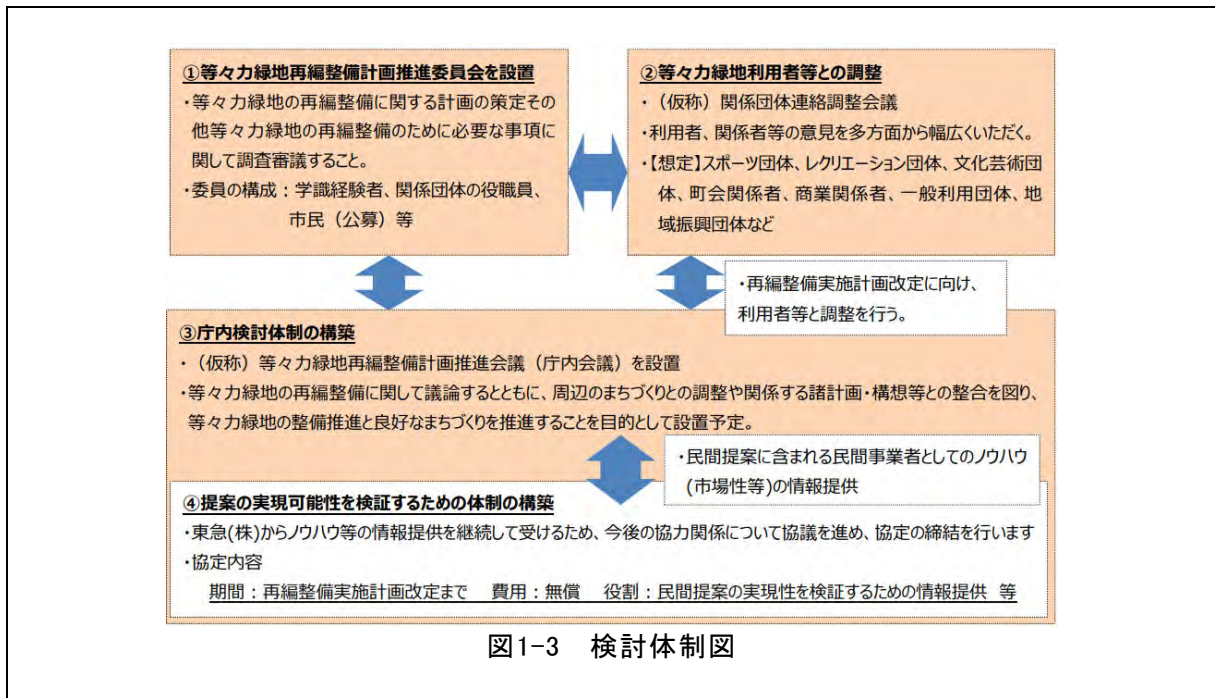
課題	具体的な内容の例
立地及びアクセスの改善	駅から遠い、動線が悪い（安全性が低い、道が分かりにくい）、多摩川河川敷と分断されている
「憩いの場」となる空間の不足	普段使いの公園として、ゆっくり過ごす場がない、飲食店が不足している 運動の後などにつろげる空間がない
魅力あるコンテンツ及び情報発信の不足	公園として魅力あるコンテンツが不足している、プロスポーツの拠点であることを活かしていない 情報発信力が弱く、認知されていない、日常的に集客できる魅力ある施設が不足している
施設等の確保・再配置・改変の必要性	植栽が鬱蒼としている、園内の道路（車道）が危険である、駐車場が不足している 全体的に施設の配置が整っていない
維持管理水準の改善	歩道等公園施設が老朽化している、照明が少ない等の理由により安全面（防犯）に懸念がある

② 今後の取組方針

1. 社会環境の変化による新たな課題等に対応するため、等々力緑地再編整備実施計画
を改定します
2. 自然災害リスクの高まりを踏まえ、防災・減災の視点から等々力緑地の役割を再検
討します
3. 民間活力の導入範囲と手法について検討します

③ 検討体制

「等々力緑地再編整備実施計画」（平成 23(2011)年 3 月策定）の改定に向けた学識経験
者等による検討体制として、等々力緑地再編整備計画推進委員会を設置するとともに、
ステークホルダーである等々力緑地利用者等との調整を行う計画とした。また、民間
提案の審査講評を踏まえた対応として、提案企業と連携・協力して検証を進めます。



カ 「等々力緑地再編整備実施計画改定骨子」（令和 3(2021)年 8 月策定）の概要

「等々力緑地再編整備事業の推進に向けた今後の取組方針」に基づき、令和 2(2020)年 3 月に利用者団体、令和 3(2021)年 3 月に周辺小中学生の意見・要望等の調査で得られた意見等も参考に検討を進め、「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（令和 2(2020)年 8 月、国土交通省）の論点整理における「新たな日常」の実現に向けた視点を加えた公園機能の充実をより一層図ることを目指し、等々力緑地の整備・管理運営の方向性をとりまとめたものである。

キ 「等々力緑地再編整備実施計画」（令和 4(2022)年 2 月改定）の概要

安全・安心で魅力あふれる公園や効率的・効果的な施設運営等の実現に向けて、官民連携協定に基づく検討体制を整えるとともに、学識経験者や公募市民などにより構成される「等々力緑地再編整備計画推進委員会」において検討を進めた「等々力緑地再編整備実施計画改定骨子」を経て、「等々力緑地再編整備実施計画」（平成 23(2011)年 3 月策定）を改定したものである。

① 等々力緑地の目指すべき将来像

「等々力緑地再編整備方針」（平成 21(2009)年 5 月策定）における「整備に向けた 5 つの方向性」を継承しつつ、社会環境、市民の意識、ライフスタイルの変化等の「新たに考慮すべき整備の方向性」を踏まえ、これまでの概念にとらわれない新たな「等々力緑地の目指すべき将来像」を整理した（図 1-4 参照）。

新たに考慮すべき整備の方向性

①誰もが利用しやすく
使いやすく

②グリーンインフラ

③人が集う
コンテンツ

④時代の変化への
対応

⑤スタジアム・
アリーナ改革

⑥民との連携による
パークマネジメント

等々力緑地の目指すべき将来像

<p>①誰もが心地よく過ごせる等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 誰もが緑の中で癒され、リラックスしながら自由な時間が過ごせるような広場や散策が楽しめる樹林地、緑と水の風景を眺めながら静かにゆったりと寛げる空間など、公園本来の目的である憩いの場の提供を行います。 誰もが分け隔てなくスムーズに等々力緑地へアクセスでき、公園内の安全かつ円滑な歩行者動線等を確保し、施設を快適に利用できる環境を創出します。 オープンスペースや水辺で、寛ぎながら飲食をしたり買い物ができる空間を創出します。 <p>(施設イメージ) 芝生広場、樹林地、水辺空間、休憩施設(ベンチ、四阿)、飲食店・物販店舗、トイレ、インクルーシブ遊具、センサールーム等</p>	
<p>②みどりをつなぎ、活かす等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 市域のみどり拠点である等々力緑地やみどり軸である多摩川、地域のみどりの拠点である神社、仏閣等とみどりの連続性を確保することで、生物多様性の保全や自然環境を創出します。 雨水の貯留や浸透、水質改善、ヒートアイランド現象の緩和、延焼防止など、みどりが有する多機能性を最大限発揮します。 <p>(施設イメージ) 樹林地、植栽(外周、園路沿い)、水景施設、親水護岸、釣池、透水性舗装、壁面・屋上緑化等</p>	
<p>③誰もが成長できる等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 趣味、体験、交流、学び、自己表現、市民活動、働くといった多様なニーズに応える施設や機能を導入し、誰もが成長できる場を創出します。 地域の企業や学校等と連携し、最先端の研究、開発、社会実験やアクティビティを実施することで、商品やサービスを公園利用者が体感することのできる機会の提供など、日常的に刺激を受けられる公園づくりを目指します。 <p>(施設イメージ) 屋内遊戯施設、体験型遊具、スケートボード、コワーキングスペース、R&D施設、教育研究施設、宿泊施設等</p>	
<p>④安全・安心を支える等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 地震、火災、台風、大雨などあらゆる自然災害や感染症などとの複合災害を想定し、市民の安全・安心につながる公園を目指します。 等々力緑地において防災訓練等を地域と連携して行うことで、地域コミュニティの形成や防災意識の向上を目指します。 <p>(施設イメージ) 雨水貯留機能、盛土、可動堰、宿泊施設、避難場所、防災備蓄倉庫、太陽光発電等</p>	
<p>⑤スポーツがひと・まちを元気にする等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 子どもからシニアまで幅広い層の健康増進やプロスポーツに触れることによる技術向上等が実現できる場づくりを行います。 プロスポーツを身近に感じ、感動できる観戦環境を提供するとともに、プロスポーツチームと連携した地域の賑わい創出など、スポーツによる地域活性化を推進し、持続可能な公園運営を行います。 <p>(施設イメージ) 陸上競技場、球技専用スタジアム、興行アリーナ、プール、三人制バスケットボールコート、ランニングステーション等</p>	
<p>⑥ひとがつながり、まちとつながる等々力緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者との連携によるパークマネジメントの推進や公園内施設の一体管理等により、利用者へのサービス向上や継続的な魅力づくりなど持続可能な運営を行います。 地元町会、活動団体、地域の企業、教育機関、商店街、観光協会等の多様な主体が緑地の運営に関わる仕組みをつくることにより、みどりを活かしたまちづくりの取組を進めます。 多摩川と一体となる等々力緑地は、地域の歴史的・文化資源であり環境資源となっていることから、資源の魅力を守り・育て、その中で様々な利用や体験の機会を提供することにより、市の顔となる公園をつくり、郷土愛の醸成等につなげます。 <p>(管理運営イメージ) グリーンコミュニティの形成、官民連携手法の導入、利用料金の見直し、イベントの開催等</p>	

※施設イメージ、管理運営イメージ等は、将来像をわかりやすくするための例示であり、導入を決めたものではありません。

既存計画における
整備に向けた5つの方向性

①魅力を高め人の輪が
広がる等々力緑地

②まちづくりとともに歩む
等々力緑地

③いつでも誰でも楽しめる
等々力緑地

④頼りになる安全・安心な
等々力緑地

⑤みんなで支える
等々力緑地

図1-4 等々力緑地の目指すべき将来像

② 「目指すべき将来像」を踏まえた緑地全体の再整備

1. 緑と水の再編

既存計画を継承し、区域の拡大等を踏まえ、「まとまりのある緑の保全」、「水辺空間の保全とふれあえる場の創出」、「緑のオープンスペースの創出」、「外周の緑の充実」、「緑と水による連続性の創出」の観点から再編を進めるものとした。

2. 緑地内動線の再整備

既存計画において、現中央園路については、道路法に基づく認定を廃止し、Jリーグ等イベント開催時のみ一般車両の通行を禁止しているが、今後、公園利用者の安全・安心な空間の確保や公園中央部の分断の解消、柔軟な施設配置を行うため、現中央園路の一般車両の通行を禁止し、車両の通れる外周園路の整備を行うものとした。

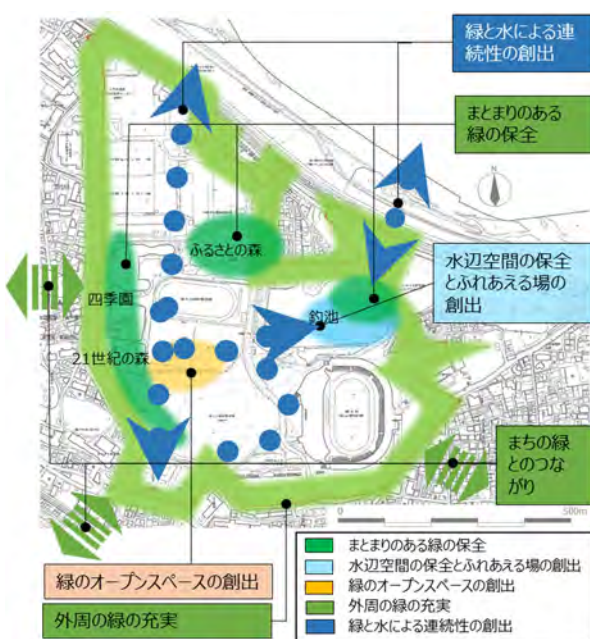


図1-5 緑と水の再編整備イメージ

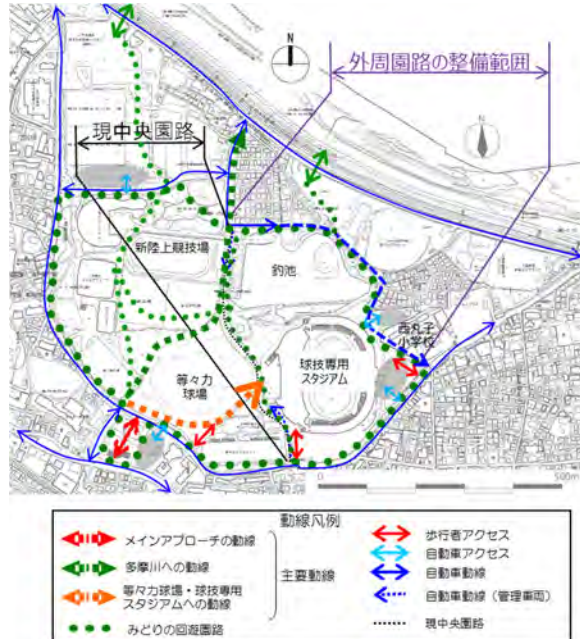


図1-6 敷地内の動線の再整備のイメージ

3. 防災機能の強化

現在の地域防災計画上の位置づけを継承し、グリーンインフラの活用として既存の防災機能の維持・拡充を図るとともに、令和元年東日本台風による浸水被害や頻発する自然災害を踏まえ、災害廃棄物保管場所や応急仮設住宅の設置など、多様な利用ができるオープンスペースを確保する。

また、釣池やグラウンド等については、「雨水貯留機能」としての活用を図るものとし、現陸上競技場メインスタンド、球技専用スタジアムサイド・バックスタンドに、災害時の緊急的な避難機能を位置づけるものとした。

表1-3 新たな機能の位置づけ

機能	場所
雨水貯留機能	釣池、グラウンド等
災害時の緊急的な避難機能	現陸上競技場メインスタンド 球技専用スタジアムサイド・バックスタンド

4. 「新たな日常」を踏まえた役割の実現

国土交通省が公表した「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（令和2(2020)年8月）の論点整理において、「緑とオープンスペースの重要性の再認識、テレワーク、テイクアウト販売への活用といった地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用する、活用を支える人材育成、ノウハウの展開等」が必要であると整理され、令和3(2021)年4月に具体的な方策について中間とりまとめが行われたことをうけ、これを踏まえた取組を民間事業者と進めることとした。

5. 多様な主体との協働による公園の魅力向上

市民ボランティア等と連携し、花壇づくりや野鳥観察会等の活動を通じた市民協働による公園の魅力づくり、川崎フロンターレなどのかわさきスポーツパートナー等と連携し、地域コミュニティの強化や市民に喜ばれ、親しまれる賑わいの場の創出、市民の笑顔があふれる公園を目指すものとした。

6. 主な施設の再編の考え方

■ 球技専用スタジアムの最適化検討

「等々力陸上競技場」（第1種公認陸上競技場）については、平成31(2019)年2月のPFI法に基づく民間提案において、「全面改築、複合施設化、球技専用化」として提案されており、官民連携協定に基づき関係者団体等との調整を行い実現性の検証を行ってきた。また、既存計画に基づく増改築案の課題、施設の利用状況にかかわる課題、川崎市陸上競技協会からの要望を踏まえ、「球技専用スタジアム」へ改築することとした。あわせて「等々力補助競技場」（第3種公認陸上競技場）を「(新)等々力陸上競技場」（第2種公認相当陸上競技場）に改築することとした*。

なお、施設の最適化検討における検討パターンと結果の整理は表1-4に示すとおりである。

表1-4 陸上競技場の最適化検討（球技専用化）

	現状	①陸上競技場の改修 (第2期整備「整備計画」)	②陸上競技場を 球技専用化	③球技専用 スタジアムの新設
再編イメージ				
	第1種公認陸上競技場 第3種公認陸上競技場	第1種公認陸上競技場 (サイドバックスタンド増改築) 第3種公認陸上競技場	球技専用スタジアムへ改築 第2種相当公認陸上競技場に改築	球技専用スタジアムの新設 第1種公認陸上競技場 第3種公認陸上競技場
評価	周囲への影響	周辺施設や樹木等に大きな影響がある	周辺施設や樹木等に影響が少ない	新設箇所の既存施設の廃止もしくは移転が必要
	日影規制	屋根形状に制約を受ける	屋根形状に制約を受けない	屋根形状に制約を受けない
	観戦環境(球技)	ピッチから遠く臨場感が乏しい	ピッチに近く臨場感が豊か	ピッチに近く臨場感が豊か
	Jリーグスタジアム検査要項	条件を満たしにくい	概ね満たせる	満たせる
	施設の利用状況	日程調整が困難で使いづらい	日程調整が円滑で使いやすい	日程調整が円滑で使いやすい
	第1種公認が必要な大会の開催	開催可能	開催できない	開催可能
	陸上競技場の公認継続に伴う費用	第1種、第3種の2つの競技場の維持費が必要	第2種の1つの競技場の維持費が必要	第1種、第3種の2つの競技場の維持費が必要
	複合化	複合化の内容に制限がある	プールを含めた複合化が可能	プールを含めた複合化が可能
	長寿命化	メインスタンド及び既存スタンドの大規模修繕費が必要	メインスタンドの大規模修繕費が必要	メインスタンド及び既存スタンドの大規模修繕費が必要
	整備費	○	○	×
	30年間の修繕費と維持管理運営費	○	○	×
総合評価	○	○	×	

*：公認競技場の種類（公認陸上競技場および長距離競走路ならびに競歩路程）

第1種：日本陸上競技連盟が主催する日本陸上競技選手権大会、国民体育大会等の全国規模競技会及び国際的な競技会

第2種：加盟団体等が主催する選手権大会及び主要な競技会並びに日本陸上競技連盟が承認し主催する競技会

第3種：加盟団体等が主催する競技会

第4種：加盟団体等が主催する競技会・記録会

第4種（ライト）：加盟団体が主催する記録会、加入団体等の競技会・記録会

■ とどろきアリーナの最適化検討

とどろきアリーナについては、平成 31(2019)年 2 月の PFI 法に基づく民間提案において、「民設民営の興行専用のアリーナとして再整備(エンターテイメント空間の創出)」、「市民利用の体育室は球技専用スタジアム内に複合整備し利便性を向上」として提案されており、官民連携協定に基づき関係者団体等との調整を行い実現性の検証を行ってきた。また、老朽化や耐震補強、浸水対策、施設の利用状況に係る課題の解決、さらにプロスポーツチームからの意見等を踏まえ、「(新) とどろきアリーナ」と「スポーツセンター」を整備するものとした。

なお、施設の最適化検討における検討パターンと結果の整理は、表 1-5 に示すとおりである。

表1-5 とどろきアリーナの最適化検討

	パターンA (現とどろきアリーナの 使用を継続)	パターンB (現とどろきアリーナ (メインアリーナ)の使用を継続 +スポーツセンターを整備)	パターンC (新)とどろきアリーナと スポーツセンターを整備)
再編イメージ	とどろきアリーナ  屋内プール 	とどろきアリーナ  スポーツセンター 	(新)とどろきアリーナ  スポーツセンター 
メイン	フロア面積 2,872 m ² 定員 6,500 名(固定席 3,000 席+可動席 3,500 席)		
サブ (スポーツ センター機能)	フロア面積 1,525 m ² 定員 340 名(=542 席分の観客席設置) 体育室、トレーニング室等	・体育館 フロア面積 1,800 m ² 定員 600 席 ・体育室、トレーニング室等現状と同等	
屋内プール	25m×6 レーン等		
利用内容	メイン スポーツ興行、市民利用、運動会等		
サブ	スポーツセンター機能		
屋内プール	市民利用、周辺小中学校のプール機能		
浸水対策	△		○
大規模修繕	△(メインアリーナ天井の耐震化)		○
緑地全体の再編との整合	× (土地利用に制限が残る)		○ (土地利用の幅が広がる)
整備費	○	△	×
30 年間の修繕費と維持管理 担 運営費	×	×	○
総合評価	△	※	○

■ 市民ミュージアム

市民ミュージアムは、現施設を現位置で再建しないため、施設を除却し、跡地を緑地全体の再編の中で活用することとした。

■ 多摩川との連絡路等

多摩川と等々力緑地の一体的な利用を進めるため、多摩川と等々力緑地を結ぶ橋(中央新幹線非常口上部区域と多摩川を結ぶ橋、下水処理施設上部区域と多摩川を結ぶ橋)の整備を行うこととした。

■ 民間提案に求める施設機能等

民間提案に求める施設機能については、これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れた飲食・物販、スポーツ、市民活動、生涯学習、趣味、学び、体験、文化など多様なニーズに対応する提案を求めるものとした。なお、提案にあたっては、周辺地域の環境や都市基盤への影響を考慮したものとなるよう求めるものとした。

7.将来像の実現に向けた都市計画、条例の見直し

等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、市民サービスや利便性の向上、賑わい、新たな魅力・価値の創出を図るために、施設の充実が必要であることから、民間提案の内容を踏まえ、表 1-6～表 1-7 に示すとおり、都市計画法に基づく都市計画施設及び用途地域や、「川崎市都市公園条例」（昭和 32 年 3 月 29 日、条例第 6 号）に基づく建ぺい率の見直しを予定する。

都市計画施設については「緑地」から「公園」に、用途地域については「第一種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」に見直しする予定である。建ぺい率については、「川崎市都市公園条例」に基づく現在の上限 12%を、「川崎市風致地区条例」（昭和 46 年 12 月 24 日、条例第 78 号）に定める建ぺい率の上限 20%（特別地区）を参酌し見直しする予定である。*

なお、風致地区については、都市景観を維持する観点から指定を継続するものとする。

表1-6 等々力緑地に関わる都市計画の取り扱いの見直し（予定）

	現在	変更内容	見直しの視点
都市計画施設	緑地	公園	本市の総合公園として、自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供する公園として整備するために変更する
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第2種住居地域	スポーツ拠点としての体育館、水泳場などの運動施設やこれまでの概念にとらわれない店舗・飲食店、教育研究施設、宿泊施設等の誘導を図るために変更する

表1-7 川崎市都市公園条例に定める建ぺい率の見直し（予定）

	現在の等々力緑地	現状（川崎市都市公園条例）	見直し案
建蔽率	その他0.2% 11% 教養施設2% 運動施設8.8%	12% 特例（+10%） ・休養施設、運動施設、 教養施設 ・災害応急対策に必要な施設 合計10% 条例で上乗せ（+10%） ・公募対象公園施設 通常建蔽率(2%)公園施設として設けられる建築物	12+○% 特例(+○%) ・等々力緑地のPFI事業に係る建築物に限る 上乗せ 特例（+10%） ・休養施設、運動施設、 教養施設 ・災害応急対策に必要な施設 通常建蔽率(2%)公園施設として設けられる建築物

注) なお、具体的な建ぺい率については、川崎市風致地区条例に定める建ぺい率 20%を参酌し、定めるものとする。

※：川崎市都市公園条例に基づく建ぺい率の上限は、令和 5 年 1 月 6 日の改正により 20%となっている。

8.持続可能な公園経営の実現

持続可能な公園経営の実現に向けて、「民間活用(川崎版PPP)推進方針」(令和2(2020)年3月、川崎市)に基づき検討を進め、「PFI事業+指定管理者制度+公共施設等運営事業」(事業期間30年)による実施が最も効果が期待できることを確認した。手法検討の検討パターンと結果の整理は表1-8～表1-9に示すとおりである。

なお、等々力緑地及び緑地内の各施設は、目指すべき将来像を多様なステークホルダーで共有した上で、企業、市民、地域とともに育んでいく「公的財産」としての整備を目指すものとした。特に球技専用スタジアムについては、これまで市民や利用者団体から強く求められてきた取組であり、企業や市民にも広く協力を求め、「みんなでつくるスタジアム」を目指すこととしている。

公共施設等運営事業の対象施設は施設に稼働率向上の余地があり、興行利用について、民間の追加投資や柔軟な料金設定を行うことで収益向上が期待できる「球技専用スタジアム」、「(新)とどろきアリーナ」、「駐車場」の3施設とした。

表1-8 等々力緑地再編整備事業の整備手法の比較検討

手法	PFI(BTO方式)	DB方式	従来方式	
整備事例	カルツかわさき、多摩スポーツセンター、茅ヶ崎市柳島スポーツ公園	等々力陸上競技場 メインスタンド	等々力球場	
概要	設計・施工・維持管理運営を一括発注	設計・施工を一括発注	設計・施工を分離分割発注	
業務範囲	設計	民間	公共	
	施工		公共	
	維持管理	別途分離発注	別途分離発注	
	資金調達	公共	公共	
所有者	公共	公共	公共	
発注形態	性能発注	性能発注	仕様発注	
	一括発注	設計施工一括発注	分割発注	
契約形態	長期包括	整備部分のみ包括	分割	
従来方式との比較検討	効率性・サービス水準の向上	○ 民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力の活用や、設計・施工・維持管理を一体的に扱うことにより、事業の効率化やサービス水準の向上が期待できる。	△ 整備部分のみ PFI と同等の効率性が期待できる。	効率性、サービス水準の向上に民間ノウハウが発揮されない。
	事業スケジュール	○ 発注手続きについては、一括して行うため、設計・施工に要する期間の短縮が可能。	○ 設計・施工を一括して発注するため、設計・施工に要する期間の短縮が可能。	設計・施工を分割して発注するため、設計・施工に要する期間は相対的に長い。
	財政負担	△ 性能、一括発注によるコスト削減が期待できる。資金調達は民間事業者が行うため、財政負担の平準化が可能。一方で金利負担等は増。	△ 性能、一括発注によるコスト削減が期待できる。財政負担が建設期間に集中する。	仕様、分割発注のため他方式に比べコスト削減が期待できない。財政負担が建設期間に集中する。
総合評価	○ 施設の最大限の活用が期待できる。民間のノウハウが最大限発揮できる手法である。	△ 民間のノウハウが発揮できる手法であるものの、整備事業に効果がとどまる。	整備段階における民間ノウハウの活用は発注時の仕様に制限されてしまう。	

注 1) PFI : Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)(平成 11 年 7 月、法律第 117 号)に規定される。

注 2) BTO 方式 : Build Transfer Operate の略。PFI 事業において、民間事業者が施設等を建設し、公共施設等の管理者に当該施設の所有権を移転した上、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式。

注 3) DB 方式 : Design-Build の略。設計と建設を一括発注する方式。

表1-9 等々力緑地再編整備事業の維持管理運営手法の比較検討

手法	指定管理者制度	公共施設等運営事業 (コンセッション方式)	従来方式 (直営・委託)	
導入事例	生田緑地 とどろきアリーナ 等	愛知県新体育館 有明アリーナ 等	等々力球場 等	
概要	施設の維持管理運営を行う 民間事業者を指定	民間事業者が施設の経営を行 う。運営権に対して抵当権の設定 が可能	直営/業務ごと に委託	
従来方式との比較検討	期間	PFI 事業の期間に合わせる	20年~30年	単年度
	利用料金	民間事業者の提案について、 市が「承認し、条例で定める	協議のうえ、市が民間事業者から 「届出」を受け、条例で定める	条例で定める
	サービス対価 (維持管理)	△ 利用料金収入の不足分を 負担	○ 独立採算を想定	全額負担
	収入	民間事業者が収受	民間事業者に帰属 (利益の一部を市に還元可)	市に帰属
	市の財政負担	○ 一括管理に伴う効率化により 財政負担の削減が見込める	◎ 民間事業者による施設への投資 が促進され、利益還元によりさらな る財政負担の削減が見込める	全額負担
	民間事業者に よる設備投資	○ 期間が限られているため、魅 力向上に向けた設備投資は 限定的である	◎ 管理運営が長期間であり、大規 模な設備投資により民間事業者 の収入増が見込める	設備投資は全て 行政負担
	市民サービス	○ 民間事業者のノウハウに基づく 公園サービス向上が期待 できる	◎ 指定管理者制度より公園サービス の充実や新たな公園サービスの提 供が期待できる	-
総合評価	○	◎	-	

注 1) 指定管理者制度：平成 15(2003)年の「地方自治法」(昭和 22 年 4 月、法律第 67 号)の改正により創設された、住民サービスの向上や経費の削減等を図ることを目的として、公の施設の管理運営を民間事業者や NPO 法人等に委任する制度。

注 2) 公共施設等運営事業 (コンセッション方式)：平成 23(2011)年の PFI 法改正により導入された、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式。

③ スケジュール

令和 4(2022)年 4 月から事業者公募を開始し、令和 4(2022)年度中に選定、契約し、令和 5 年度から緑地内施設を指定管理者制度により一体的に管理するとともに、整備に向けて各種手続きに着手し、既存利用への影響を考慮しながら整備を進め、令和 11(2029)年度の施設整備完了を目指して事業を推進するスケジュールを計画した。

なお、事業推進に向けた民間事業者を選定するため、「川崎市民間活用推進委員会」に「等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会」を設置することとした。

5 指定開発行為の内容

(1) 環境配慮の内容等

本事業の基本計画段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

ア 利用者への配慮

- ・正面広場などのアクセスポイントから、主要施設や多摩川を結ぶわかりやすい園路を主要動線として整備するとともに、施設のにぎわいと連携が図れるよう、各施設をつなぐ回遊性のある動線を整備する。
- ・園路は誰もが安全に利用できる幅員、構造とし、特に、園路と建物との接続部に段差が生じにくい整備計画とする。また、公共交通機関や駐車場などから、園内の各施設にアクセスできるバリアフリー動線を確保する。
- ・周辺地域や公共交通機関利用者の動線を考慮し、適切な位置・規模のエントランスを整備し、案内サインを適宜設置する。
- ・サイン計画にあたっては、川崎市のガイドラインに準拠し、利用者にわかりやすいデザインや配置を検討する。
- ・関係法令等に基づき、障がい者用の誘導や点字案内を適切に計画する。
- ・障がいの有無に関わらず、誰もが利用しやすい施設とするため、アクセス等に配慮し、インクルーシブ遊具[※]を設置する。
- ・施設の整備にあたっては、誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画を基本とする。
- ・車いす使用者用駐車スペースを、関係法令等に基づき確保する。また、雨天時の乗降や建物へのアプローチにも配慮して、出入口近くに設ける。
- ・建築物の利用者用出入口への経路などは、車いす使用者等が円滑に移動できるよう、関係法令等に則り計画する。建物内部の「移動等円滑化経路」にあたる部分については、床レベルの高低差を極力小さくし、スロープを最小限にする。
- ・各施設は、各種障がい者スポーツが行われることを鑑み、競技用タイプ及び電動タイプの車いすの大きさを考慮した計画とする。
- ・誰でも利用できる個室を備えた便所を、計画地全体に適切に配置する。便所は、防犯の観点から周囲から視認できる位置に整備する。
- ・球技専用スタジアム、とどろきアリーナ、スポーツセンター、プールについては、車いす使用者に配慮した多目的便所を、関係法令等に基づき必要な数を確保する。
- ・広場や園路沿いに四阿やベンチ等を適宜設置する。
- ・観客席については、車いす使用者用の席（スペース）を関係法令に基づき必要な数を確保し、入退場の円滑化、避難時の安全性を考慮した位置とする。車いす席の近くに同数の介助者用の席（スペース）を確保する。また、暑熱対策として可能な範囲で屋根の設置を検討する。
- ・多様な公園サービスの提供や安全安心な空間の実現に向け、園内に Wi-Fi や施設管理用カメラ等を整備する。

※：障がいの有無等に関わらず、分け隔てなく遊べるように設計された遊具。

イ 省エネルギー等の環境に関する配慮

- ・断熱性能及び気密性能に優れた部材の選定等による建築的配慮により、熱負荷の低減に努め、人工排熱を少なくする。
- ・空調等の設備機器はエネルギー効率の優れた機器を採用し、人工排熱を少なくする。
- ・環境配慮技術の導入や再生可能エネルギーの活用を検討し、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の削減に努める。
- ・新設する大規模建築物については、川崎市建物環境配慮制度（CASBEE 川崎）の A 評価の取得をめざし、環境への負荷を軽減する環境配慮技術の導入に努める。
- ・太陽光による発電設備や雨水利用の衛生設備など、自然の力を有効利用した設備の導入に努める。
- ・「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」（令和 4 年 3 月改定、川崎市）に準じて、環境に配慮した物品の調達等に努める。

ウ 緑化に関する配慮

- ・「ふるさとの森」、「21 世紀の森」、「四季園」、「釣池」の周辺など、まとまった緑地を可能な限り現位置で保全する。
- ・新設の樹林系緑地、芝生等の地被植物を中心とした広場系緑地を整備する。
- ・イベント等の開催空間としても活用できるまとまりのある芝生広場の整備を行う。
- ・芝生広場外周部には樹木を配置し、緑に囲まれたオープンスペースを創出するとともに、緑陰空間を確保する。
- ・水辺空間を保全するとともに、水と親しむことができる場を創出する。
- ・樹高が 10m 以上の樹木は、可能な限り現位置での保全に努める。
- ・外周部の緑を充実することで、まちの緑との連続性を確保する。
- ・緑地内及び多摩川への動線に並木を整備する。

エ 防災に関する配慮

【災害に対する環境配慮事項】

- ・地域防災計画上の位置づけを踏まえ、事業計画を検討していく。(川崎市の地域防災計画において、等々力緑地は「広域避難場所(地震・火災)」に位置付けられており、等々力緑地内の各施設は、遺体安置所、ヘリコプター臨時離発着陸場、自衛隊・消防機関・ライフライン事業者・警察の活動拠点、備蓄倉庫、災害時応急給水拠点、救護物資市集積場所として位置付けられている。)
- ・災害時に、災害廃棄物保管場所や応急仮設住宅の設置場所として多様な活用が可能なオープンスペースを確保する。

【内水対策】

- ・建築物への浸水対策として、止水板の設置を検討する。
- ・釣池に雨水貯留機能と雨水流出抑制機能を設ける。
- ・釣池で約 20,000 m³の貯留容量を確保し、排水箇所(雨水管への接続部)には、水位の調整に用いる可動堰を設ける。
- ・等々力緑地は、多摩川の旧河道(氾濫原)であったことから周囲より地盤高さが低く、こうした原地形の特長や地歴を考慮した整備を検討する。
- ・「魅力ある園路(水と親しめる散策路)」は、雨水を釣池へ導く機能を確保する。
- ・球技専用スタジアム等の大規模建築物では、関係法令に則り雨水貯留施設を設置する。

【外水対策】

- ・多摩川の氾濫時に想定される浸水深に配慮した高さに電気室、機械室等の設備関連諸室を計画するよう努める。
- ・現陸上競技場のメインスタンド及び球技専用スタジアムのサイド・バックスタンドは、災害時の緊急避難場所及び活動拠点としての機能を検討する。

オ 交通に関する配慮

- ・等々力緑地の安全・安心な空間の確保や等々力緑地中央部の分断の解消を行うため、中央園路の一般車両の通行を禁止し、車両の通れる外周園路の整備を行う。
- ・駐車場は、新たな公園利用による需要を踏まえた駐車台数を確保する。
- ・駐輪場は、川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例の基準を踏まえ必要な台数を確保し、園路、広場や施設の利用動線を妨げないように適切な位置に配置する。
- ・イベント時などにおける周辺道路の混雑緩和や交通安全確保のための配慮について、関係機関との協議を踏まえ、本事業として実施可能な対策を検討する。

カ 周辺の住居等に関する配慮

- ・広域避難場所として、外周の緑の保全と創出を図るとともに、延焼防止に寄与するよう整備を行う。
- ・外周部の緑を充実することで近接する住宅のプライバシーに配慮する。
- ・公園利用による発生音影響の抑制のための方策を検討する。

(2) 施設配置及び土地利用計画

現在の施設配置図は図 1-7 に、将来の施設配置及び土地利用計画図は図 1-8 に、土地利用計画表は表 1-10 に示すとおりである。

まとまった緑地と水辺空間は、可能な限り現位置で保全する方針である。

大規模施設については、「等々力緑地再編整備実施計画」（令和 4(2022)年 2 月改定）のとおり、「等々力陸上競技場」は「球技専用スタジアム」として、「等々力補助競技場」は「(新) 等々力陸上競技場」として改築し、「とどろきアリーナ」は「(新) とどろきアリーナ」と「スポーツセンター」として再整備する。また、市民ミュージアムは、現施設を現位置で再建しないため、施設を除却し、跡地を緑地全体の再編の中で活用することとした。その他の施設については、施設の機能は継承し、公園全体の再編や施設の更新・改修時期を踏まえ再配置を行う計画とする。

現在の中央園路（釣池と等々力陸上競技場の西側を南北に縦断する車両の通行が可能な道路）については、公園の安全・安心な空間の確保や公園中央部の分断の解消、柔軟な施設配置を行うため一般車両の通行を禁止するものとし、将来は釣池の北側から球技専用スタジアムの東側にかけて、新たに車両の通れる外周園路の整備を行う計画である。

また、(新) 等々力陸上競技場と等々力球場を囲むように、「緑地内を回遊できる散策路」を計画し、散策路の内側の地形的に低くなっている部分に、「魅力ある園路（水と親しめる散策路）」を計画している。

計画地内の各施設は、「緑地内を回遊できる散策路」と、広場や園路等につなぐ計画である。

なお、令和 2(2020)年 10 月に改築し、供用開始した「等々力球場」については、現施設を継続して使用する。

表 1-10 土地利用計画表

区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)	備 考
計画建物等	約12.1	約27.8	等々力水処理センターの構造物等を含む
緑地	約10.4	約23.9	—
水辺	約2.9	約6.7	—
車路・通路	約5.3	約12.2	—
駐車場・駐輪場	約2.1	約4.8	—
広場・グラウンド等	約10.7	約24.6	—
計画地面積合計	約43.5	約100.0	—



凡例

この地図は「川崎市地形図_1/2,500_PDF形式（川崎市）」（平成31年度）を使用して作成したものである。

- | | | | | | |
|---|-----|---|-------|---|-----------|
|  | 計画地 |  | 計画建物等 |  | 駐車場・駐輪場 |
|  | 都県界 |  | 緑地 |  | 広場・グラウンド等 |
|  | 区界 |  | 水辺 |  | 車路・通路 |

図 1-8 施設配置計画図（将来）

0 100 200 300m



(3) 建築計画等

建築計画の概要は、表 1-11 に示すとおりである。

主な計画建物は、球技専用スタジアム、等々力球場、(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター、(新)等々力陸上競技場であり、その他、立体駐車場や店舗等の施設を配置する計画である。

計画建物の延べ面積は全体で約 152,500 m²、建物高さは最も高い球技専用スタジアムで約 43.0mである。

主な計画建物の平面図及び断面図は、図 1-9(1)～(6)に示すとおりである。

表 1-11 建築計画概要

項目	球技専用スタジアム ^{※1}	等々力球場 ^{※2}	(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター
主要用途	観覧場	観覧場、スポーツ練習場	観覧場、スポーツ練習場
建築面積	約 31,000 m ²	約 6,300 m ²	約 14,000 m ²
建ぺい率	—	—	—
延べ面積	約 70,000 m ²	約 11,980 m ²	約 23,000 m ²
容積対象床面積	約 60,000 m ²	約 11,730 m ²	約 22,900 m ²
建物階数	地上 6 階	地上 3 階	地下 1 階、地上 3 階
建物高さ (最高高さ)	約 43.0m	約 16.5m	約 28m
項目	(新)等々力陸上競技場	その他施設 ^{※3}	全体
主要用途	観覧場	立体駐車場、管理棟、店舗、温浴施設等	—
建築面積	約 9,700 m ²	約 32,700 m ²	約 93,700 m ²
建ぺい率	—	—	約 20%
延べ面積	約 9,200 m ²	約 41,000 m ²	約 152,500 m ²
容積対象床面積	約 9,200 m ²	約 41,000 m ²	約 144,830 m ²
建物階数	地上 2 階	地上 1～2 階	—
建物高さ (最高高さ)	約 15m	約 4.8～15m	—

※1：球技専用スタジアムは、現等々力陸上競技場からの改築である。

※2：等々力球場は、既存施設を継続して利用するものである。

※3：その他施設は、各施設の附属施設である立体駐車場や管理棟及び自由提案施設（店舗、温浴施設等）等であり、面積等は合計を示す。

自由提案施設とは、事業者が所有し、計画地内に単独で立地するものを言う。事業者は、任意投資として、予め市の承認を得た上で、事業者の責任において、施設の増築、内装の増設、仕様の改善等の投資、又は自由提案施設の設置を行うことができる。本事業においては、民間提案に求める施設機能として、これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れた飲食物販、スポーツ、市民活動、生涯学習、趣味、学び、体験、文化など多様なニーズに対応する提案が求められている。

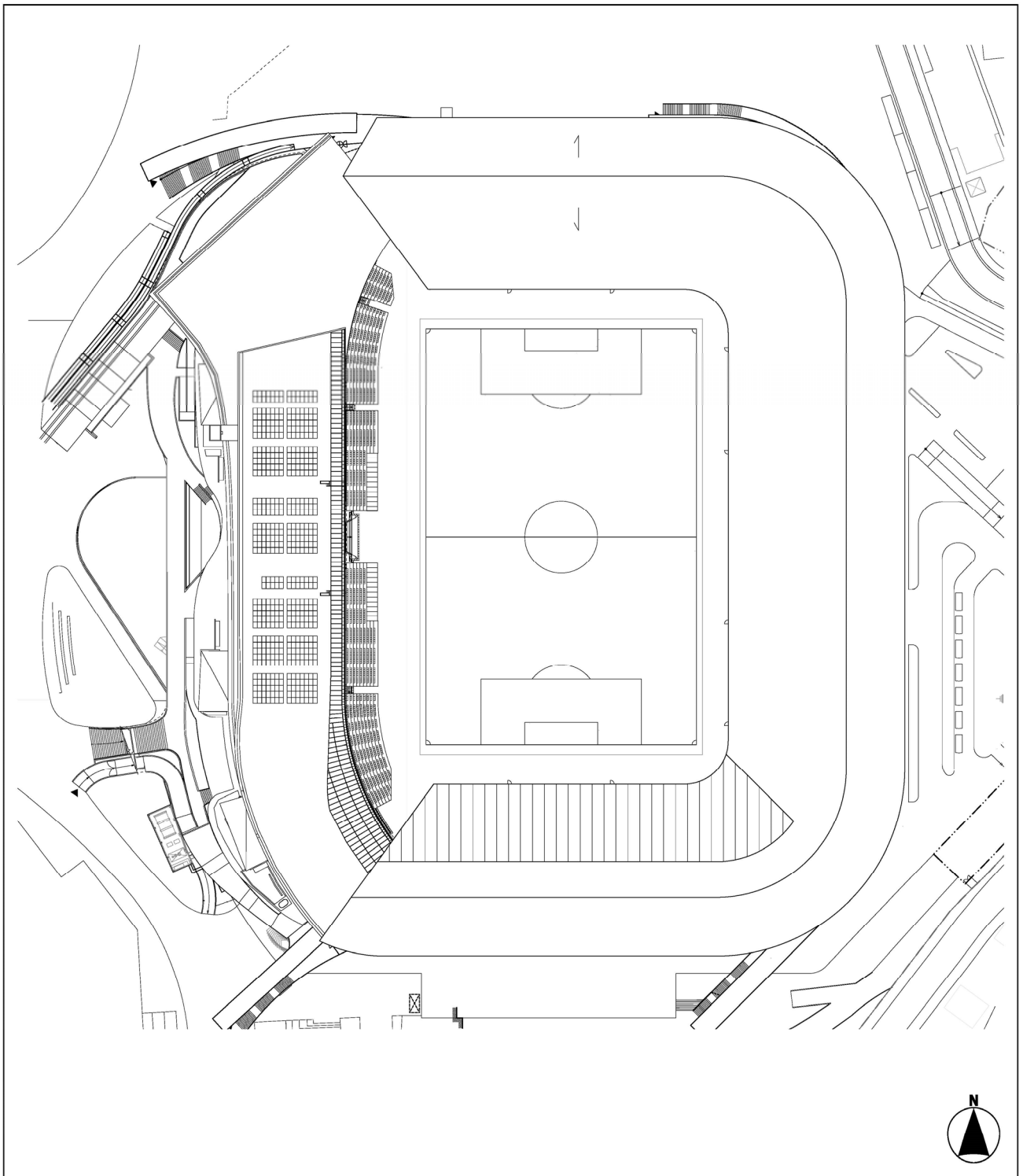


図 1-9(1) 球技専用スタジアム (配置図)

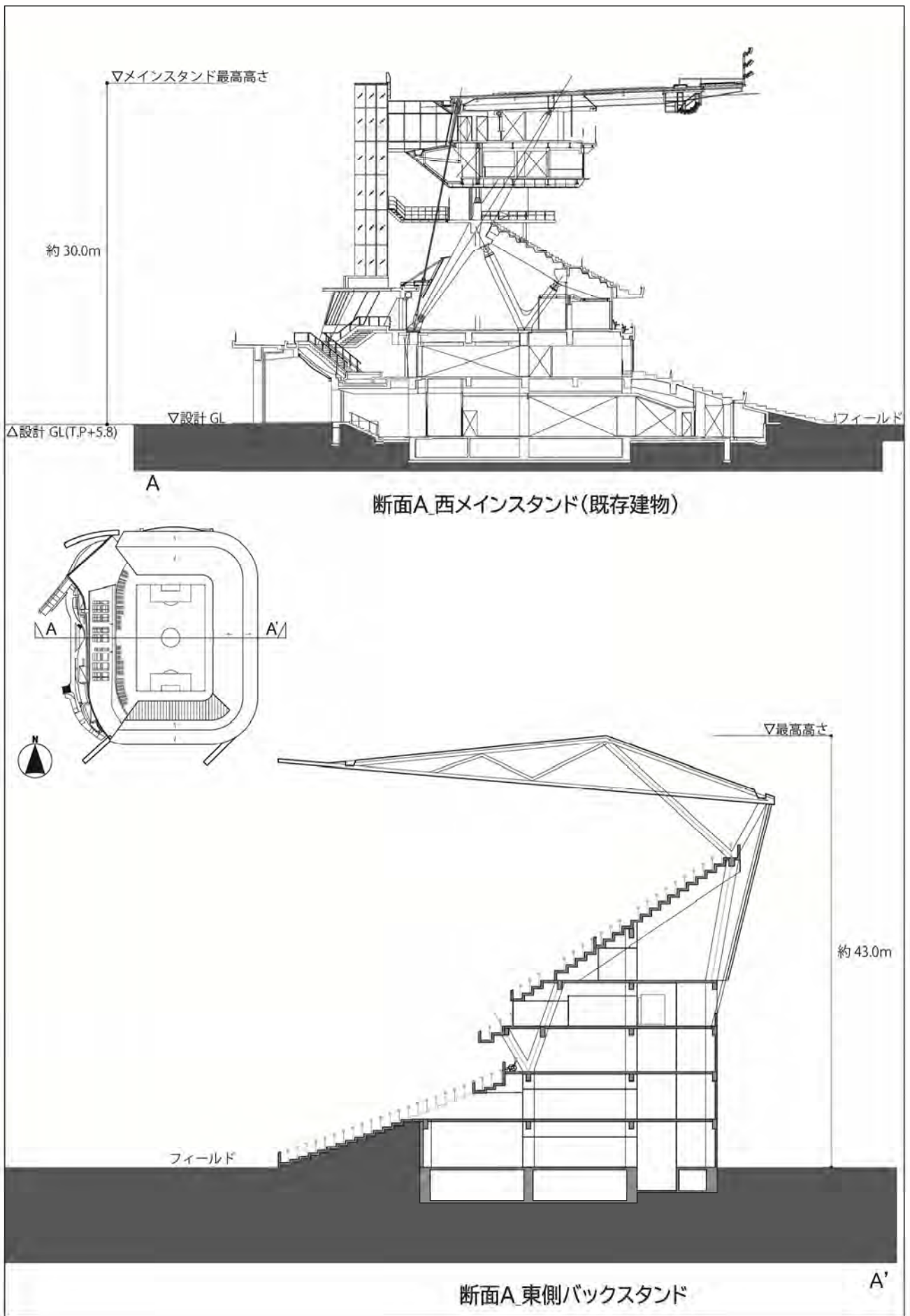


図 1-9(2) 球技専用スタジアム (断面図 : 東西)

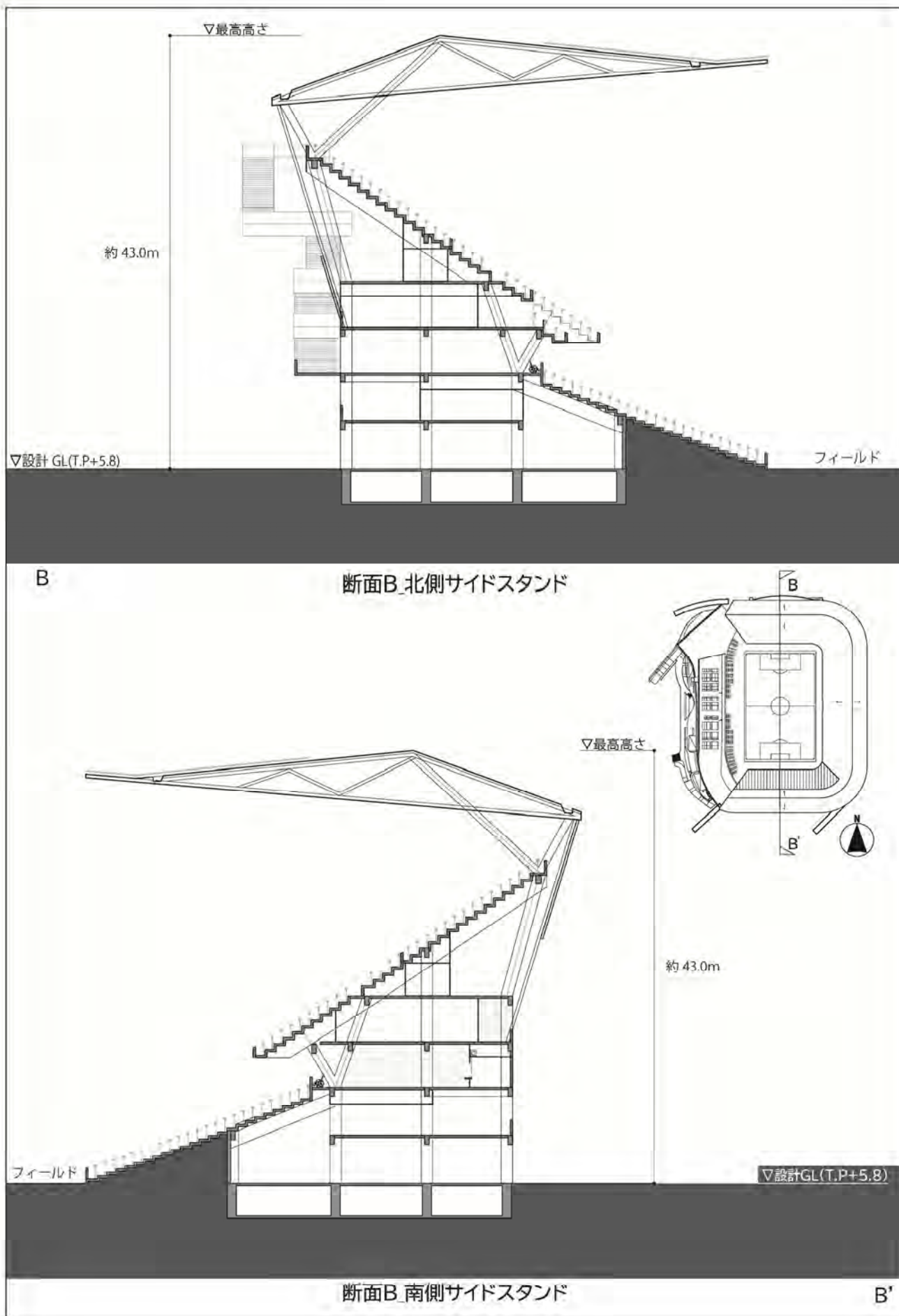


図 1-9 (3) 球技専用スタジアム (断面図 : 南北)

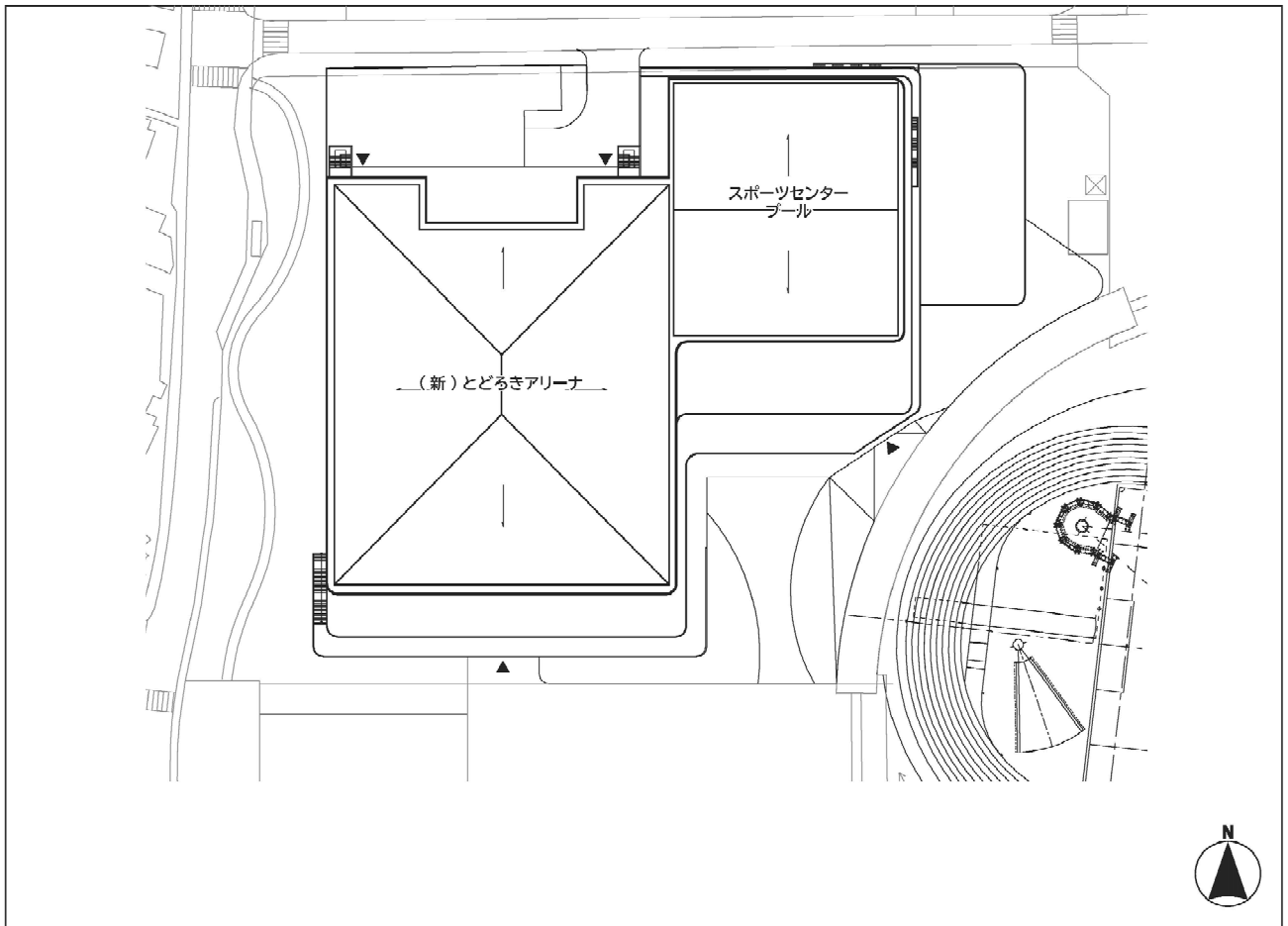


図 1-9(4) (新)とどろきアリーナ・スポーツセンター (配置図)

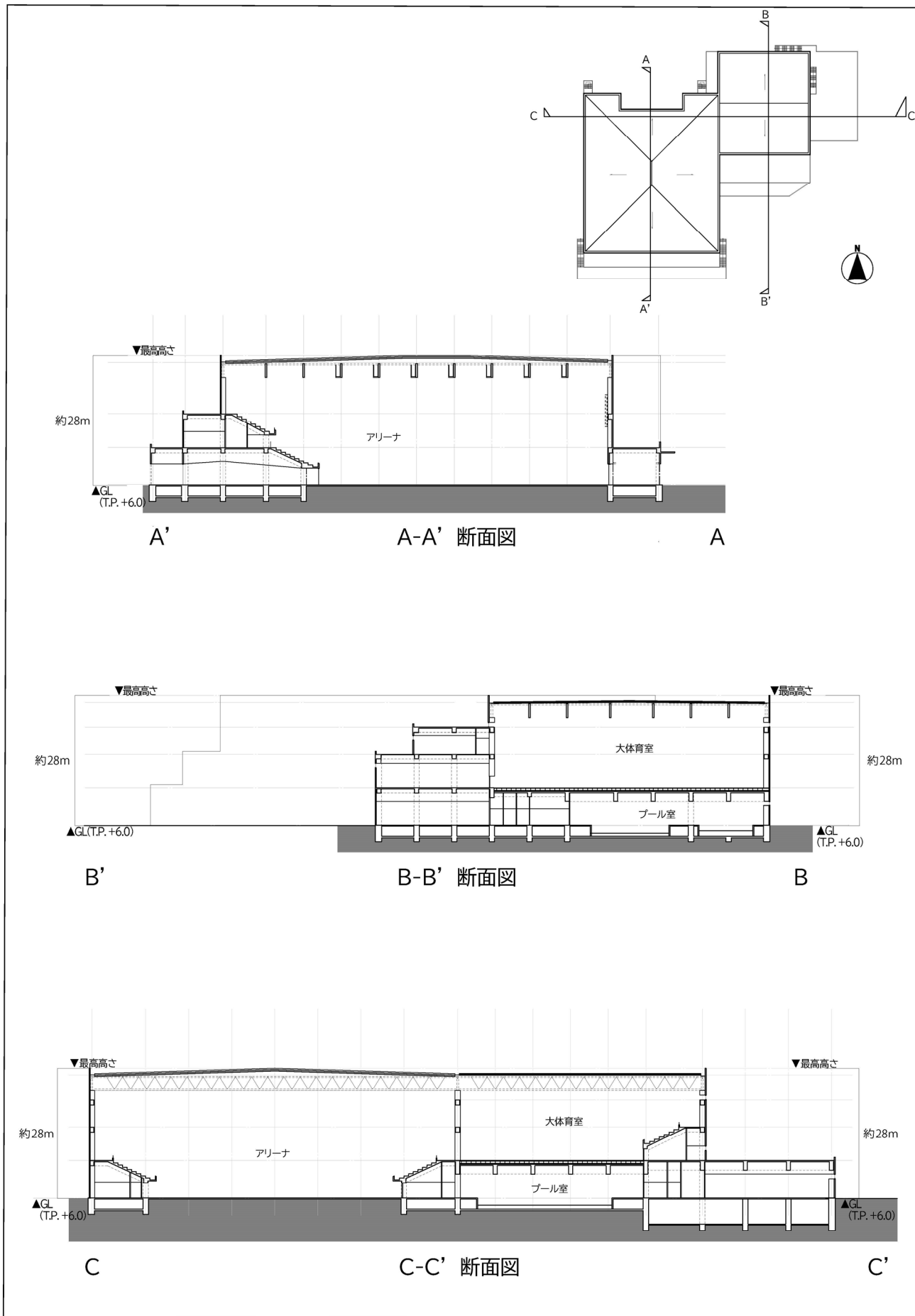


図 1-9(5) (新)とどろきアリーナ・スポーツセンター (断面図)

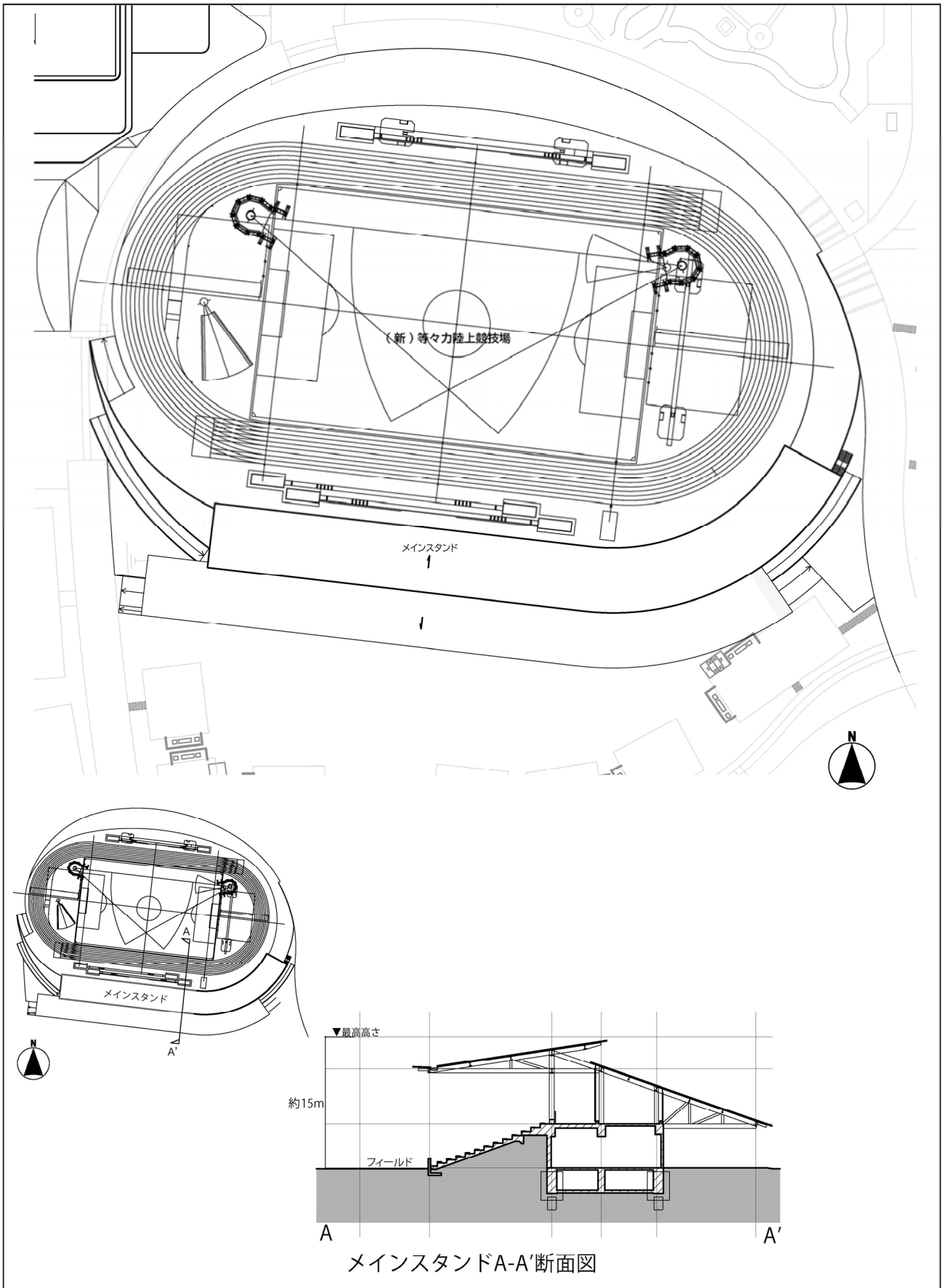


図 1-9 (6) (新)等々力陸上競技場 (配置図・断面図)

(4) 緑化計画

ア 緑化計画

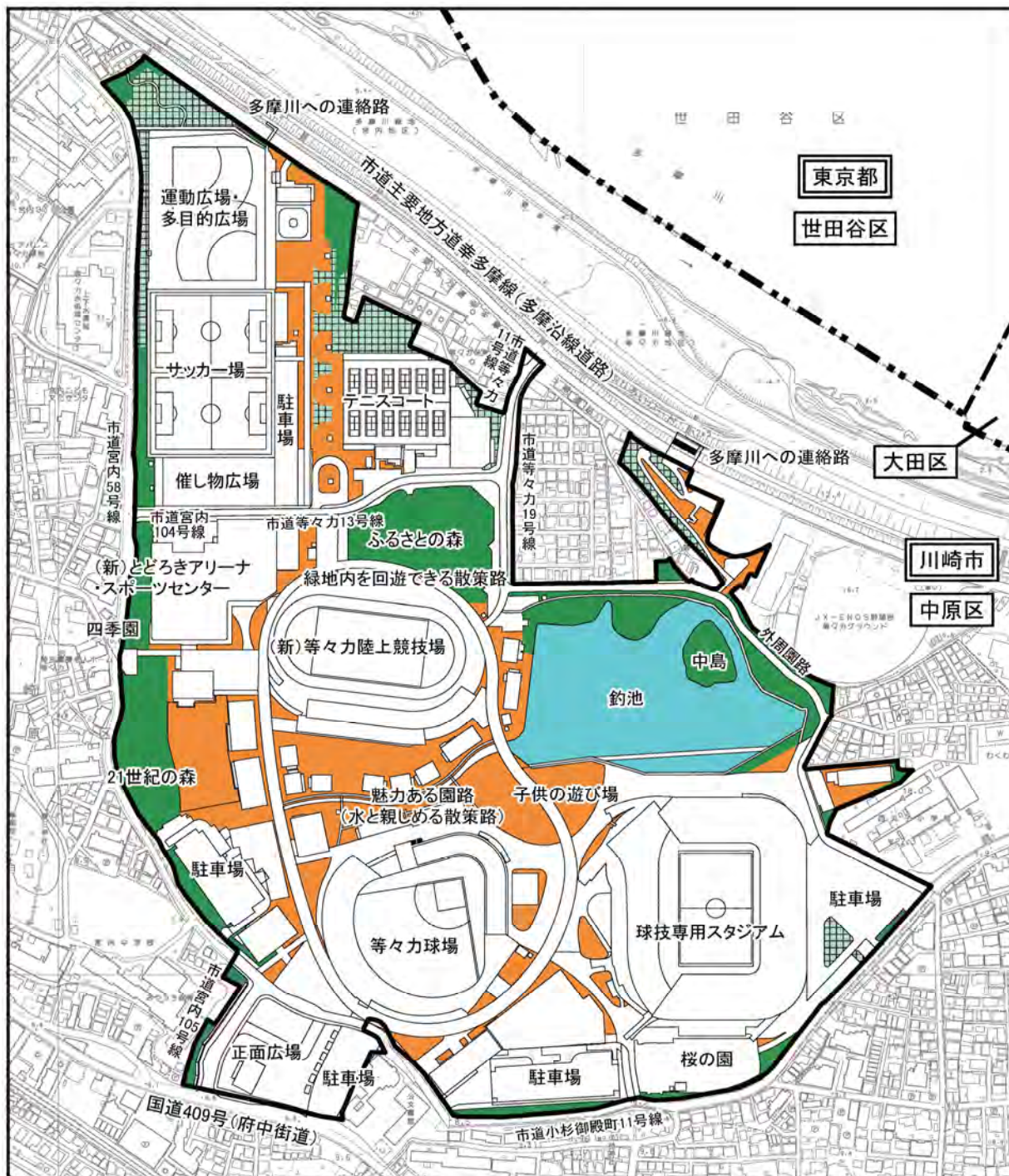
緑化計画図は、図 1-10 に示すとおりである。

等々力緑地は、「川崎市緑の基本計画」（平成 30(2018)年 3 月、川崎市）において、「公園緑地の拠点」、「水と緑の都市再生拠点」、「等々力緑地グリーンコミュニティ」として位置づけられており、市域における緑のオープンスペースの核として、多彩な機能を高めることで、市民一人ひとりの生活にうるおいをもたらし、安全で快適な暮らしを支える緑のまちづくりを推進している。また、「小杉地区緑化推進重点地区計画」（令和 4(2022)年 3 月、川崎市）において「みどりの拠点」として位置付けられており、民間企業と連携した魅力ある公園整備の実施や、公園・花・広場を通じた人とのつながりを大切にするコミュニティづくりの推進等が求められている。

再編整備にあたり、計画地内のまとまった緑地と水辺は、可能な限り現位置で保全する方針とした。また、新たに樹林系緑地、芝生等の地被植物を中心とした広場系緑地、水とふれあえる新たな場として「魅力ある園路（水と親しめる散策路）」を整備する計画とした。さらに、既に植栽されている樹木の保全に努めるほか、適宜、植樹を行う計画である。

新設緑地を含めた将来の緑化面積率（樹林地、大景木等による緑化面積）は、「川崎市緑化指針」（令和 4(2022)年 2 月一部改正、川崎市）に基づき、30%以上を確保する計画とする。

なお、植栽計画にあたっては、生物多様性の視点も考慮し、植栽の目的にあわせ選定する。



凡例

この地図は「川崎市地形図_1/2,500,PDF形式(川崎市)」(平成31年度)を使用して作成したものである。








- | | | | | | |
|---|-----|---|-------------|---|------|
|  | 計画地 |  | 保全緑地 |  | 保全水辺 |
|  | 都県界 |  | 新設緑地(樹林系緑地) | | |
|  | 区界 |  | 新設緑地(広場系緑地) | | |

図 1-10 緑化計画図

0 100 200 300m



(5) 道路整備計画

現在の中央園路については、公園の安全・安心な空間の確保や公園中央部の分断の解消、柔軟な施設配置を行うため一般車両の通行を禁止する計画である。将来は釣池の北側から球技専用スタジアムの東側にかけて、新たに車両の通れる外周園路の整備を行う計画である。

(6) 交通動線計画

ア 自動車動線計画

本事業の供用時における自動車動線計画は、図 1-11 に示すとおりである。

自動車の主要な動線としては、国道 409 号（府中街道）の西下橋交差点、宮内交差点、等々力緑地入口交差点を経由するルートと、市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）の宮内北側交差点、等々力交差点、等々力ポンプ場前の交差点を経由するルートを計画している。

計画地内部を横断・縦断する自動車動線は、市道宮内 104 号線、市道等々力 13 号線、市道等々力 11 号線、市道等々力 19 号線、市道宮内 105 号線のほか、新たに整備する外周園路にも計画している。

イ 歩行者動線計画

本事業の供用時における歩行者動線計画は、図 1-12 に示すとおりである。

等々力緑地のメインエントランスは正面広場とする。また、周辺地域や多摩川河川敷からのアクセス、公共交通機関利用者のアクセスを考慮し、周辺市街地との結節点にサブエントランスを整備する。

メイン園路としては、メインエントランスから主要な施設へ分かりやすくアプローチできる緑地内を回遊できる散策路と、多摩川までつながる散策路をメイン園路として計画した。緑地内を回遊できる散策路と各施設は、広場や園路でつなぎ、公園の一体感、回遊性の向上を図る。

多摩川へのアプローチについては、多摩沿線道路と立体交差する橋（中央新幹線非常口上部区域と多摩川を結ぶ橋、下水処理施設上部区域と多摩川を結ぶ橋）を新たに整備し、これにより、多摩川と等々力緑地の一体的な利用を推進する。

また、計画地の内部に極力、車両を引き込まない計画とすることで、歩行者にとって計画地内が安全・安心な空間となるよう配慮する。なお、園路については、緊急車両動線、管理車両動線としても利用できる設計とする。

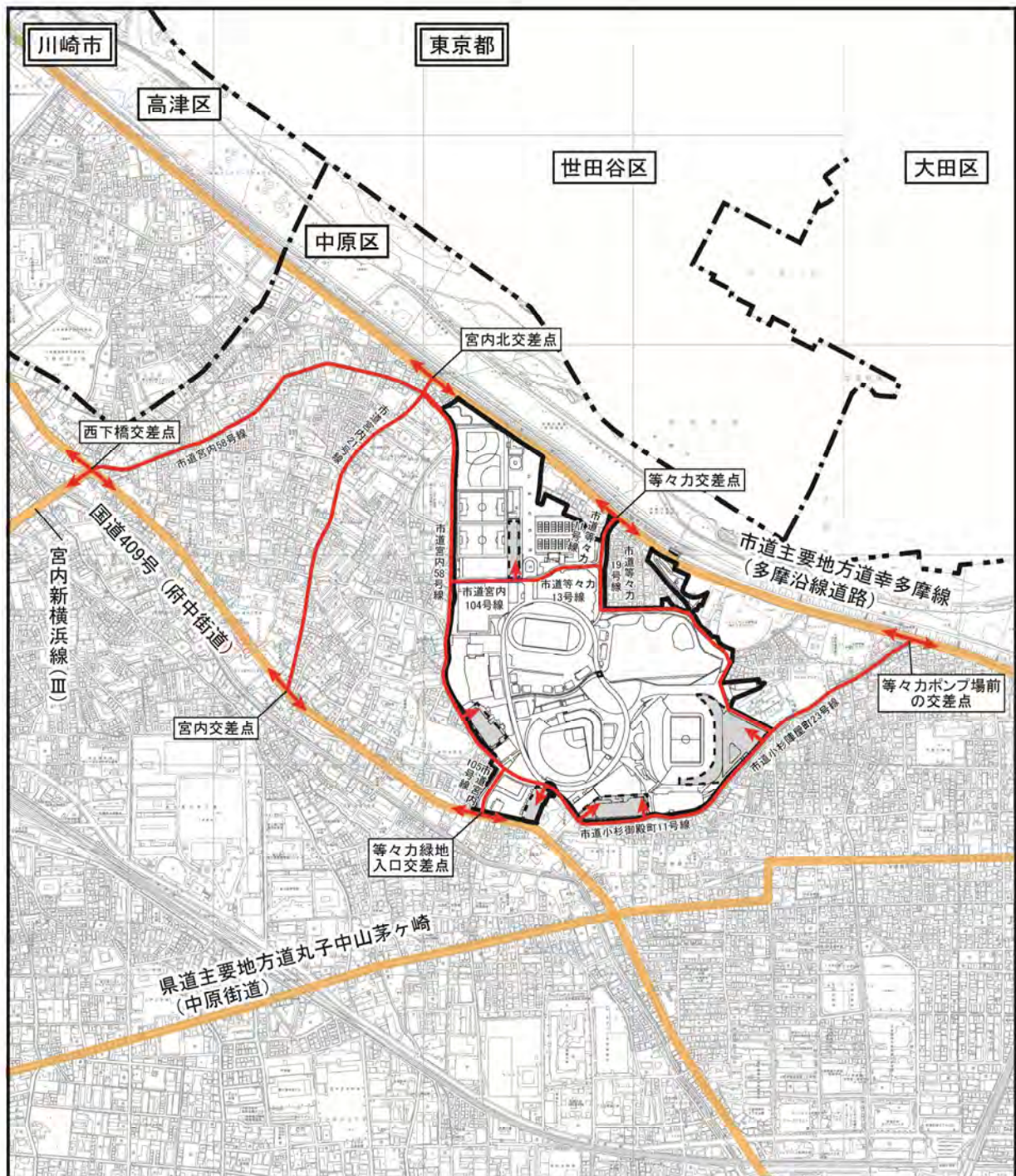
園路の整備にあたっては、「川崎市福祉のまちづくり条例整備マニュアル」及び「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」の基準を満たすよう設計する。園路は誰もが安全に利用できる幅員、構造とし、特に、園路と建物との接続部に段差が生じにくい整備計画とする。また、公共交通機関や駐車場などから、園内の各施設にアクセスできるバリアフリー動線を確保する計画である。

ウ 駐車場計画

駐車場は、計画地全体の集客の増加などによる周辺道路への影響や、計画地内の歩行者と自動車の交錯解消にも配慮しながら、利便性を考慮して敷地外縁部に配置する。各駐車場には「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」、「川崎市都市公園条例」、「川崎市福祉のまちづくり条例」（平成9年7月1日、条例第36号）の基準に従い、必要な台数以上の車いす利用者用駐車施設を確保する。

本事業の供用時における駐車場の配置計画は、図1-11に示すとおりである。

主な駐車場は、計画地北側及び南西側に平面駐車場を2箇所、計画地西側と南側に立体駐車場を2箇所及び計画地東側（球技専用スタジアム下を含む）に平面駐車場を1箇所整備する計画である。



凡例

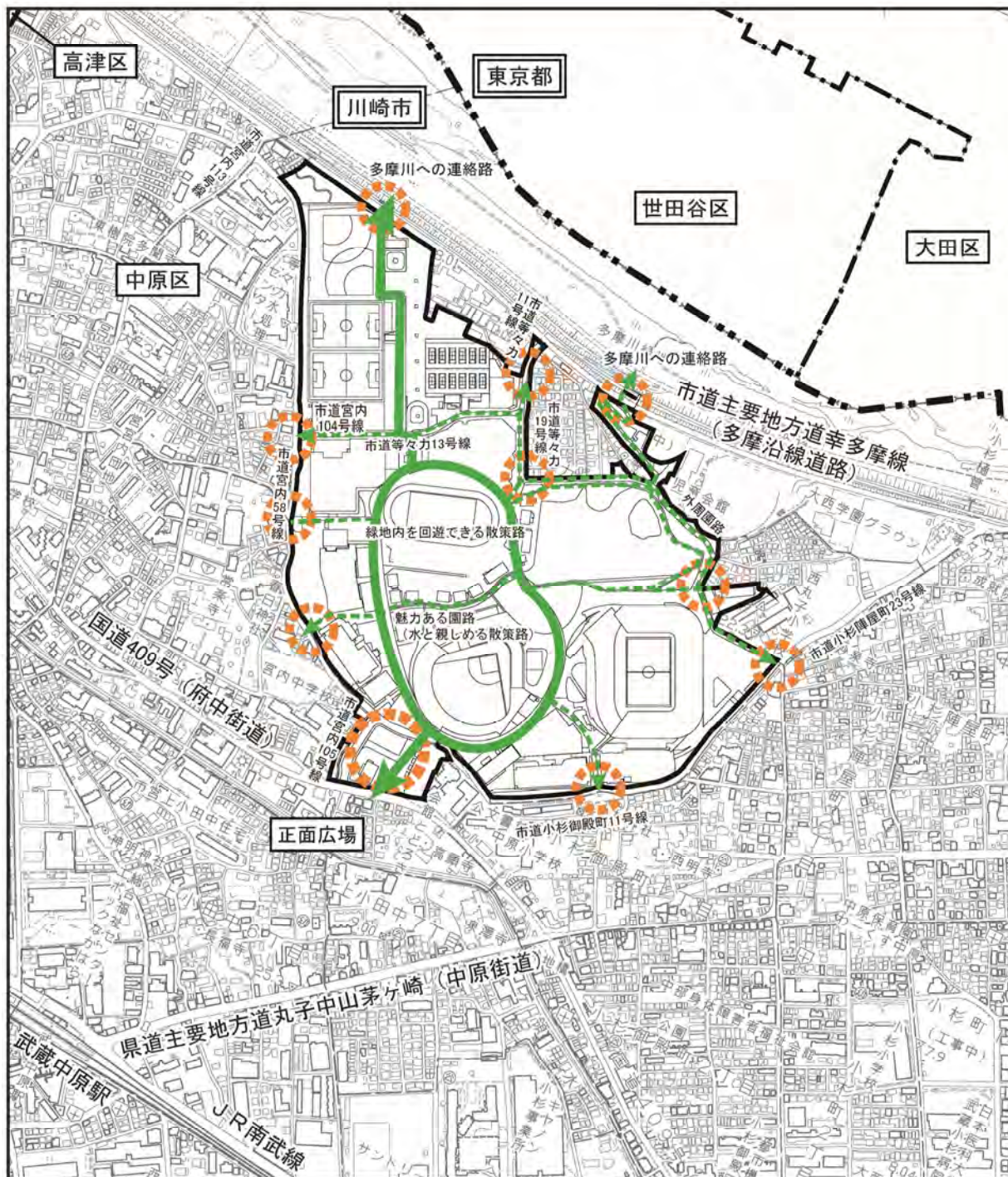
- | | | | |
|---|------|---|----------|
|  | 計画地 |  | 主要な自動車動線 |
|  | 都県界 |  | 駐車場 |
|  | 区界 | | |
|  | 幹線道路 | | |

注) 今後の検討・協議等により、変更となる可能性があります。

図 1-11 自動車動線及び駐車場計画図

0 100 200 300 400 500m












- | | | | | | |
|---|-----|---|-------|--|-----------|
|  | 計画地 |  | メイン園路 |  | メインエントランス |
|  | 都県界 |  | サブ園路 |  | サブエントランス |
|  | 区界 | | | | |

図 1-12 歩行者動線計画図

0 100 200 300 400 500m



(7) 供給施設計画

ア 給水施設計画

計画地への給水は、計画地内及び隣接の道路等に埋設されている既設の配水管から供給を受ける計画である。

イ 電力・電話通信供給計画

計画地への電力・電話通信供給は、計画地内及び隣接の道路に敷設されている既設のケーブルから供給を受ける計画である。また、再生可能エネルギーの活用を検討する。

ウ ガス供給計画

計画地へのガスは、計画地内及び隣接の道路に埋設されている既設のガス管から供給を受ける計画である。

(8) 排水施設計画

計画建物から発生する汚水は、計画地内及び隣接の道路に埋設されている既設の公共下水道（汚水管）に放流する計画である。

また、雨水は、計画地内及び隣接の道路に埋設されている既設の公共下水道（雨水管）に放流する計画であり、一部の流域は直接放流区域とするが、その他の区域は、釣池に一度貯留・流量調整した後に放流する計画である。球技専用スタジアム等の大規模建築物では、雨水貯留槽による雨水流出抑制対策を行う計画である。

(9) 熱源計画

熱源は、電気及び都市ガスを併用する計画である。

(10) 廃棄物処理計画

本事業の供用時に発生する一般廃棄物及び産業廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「川崎市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例」及び「廃棄物保管施設設置基準要綱」等に基づき廃棄物保管施設を設け、事業系一般廃棄物（紙くず、厨芥、繊維くずなど）及び産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くず、ガラス陶磁器くずなど）を種類別に分別できるよう整備する計画である。また、許可を受けた廃棄物収集運搬業者及び廃棄物処分業者に委託する等、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に従い適正に処理する計画である。

(11) 防災機能計画

等々力緑地は「川崎市地域防災計画」（令和元(2019)年度、川崎市）において、「広域避難場所（地震・火災）」として位置づけられており、緑地内各施設には、ヘリコプター臨時離着陸場、救助・救援活動や物資集積等の拠点として重要な役割を担うことが想定されている。再編後の緑地においても、現施設における防災計画上の位置付けを踏まえ、事業計画を検討していく。

一方で、多摩川の旧河道であり周囲よりも地盤が低い計画地は、雨水等が敷地外から敷地内に流れ込み、浸水被害を受けやすい。等々力緑地では、令和元年10月に東日本台風による多摩川の水位上昇に伴う内水氾濫により、浸水被害が発生したことを踏まえ、防災機能として、釣池に雨水流出抑制機能と雨水貯留機能が位置づけられている。釣池に必要な雨水貯留量は、多摩川の水位上昇時に5年確率降雨（1時間降雨量52mm）を適用した場合に想定される溢水量に相当する約20,000 m³と試算されている[※]。現在は、多摩川の水位の上昇が見込まれる場合は、事前に排水ポンプ車を用いて釣池の水位を下げること、釣池に雨水貯留機能を持たせているが、効率的に釣池の水位を調整できるよう、本事業において、可動堰等を設置する計画である。

さらに、既存の地形を活用した魅力ある園路（水と親しめる散策路）を雨天・浸水時に雨水を一次貯留する浸水エリアとして計画しており、散策路沿いの水路は、溢水を釣池へ導く役割を果たし、水害リスクの軽減を図る計画とする。

また、「川崎市の洪水ハザードマップ中原区版（多摩川／浸水深）」によると、計画地で想定される最大の洪水浸水深は5～10mであることから、現等々力陸上競技場のメインスタンド及び球技専用スタジアムのサイド・バックスタンドに、緊急的な避難機能（浸水時に一時的に避難できる緊急避難場所）が位置づけられている。

※：川崎市では、「川崎市上下水道ビジョン」（平成29年3月、川崎市）及び「川崎市上下水道中期計画（2022～2025）」（令和4年3月、川崎市）に基づき浸水対策を進めており、等々力排水区における計画降雨は5年確率降雨（1時間降雨量52mm）と設定されている。

(12) 施工計画

ア 工事概要

本事業の工事工程の概要は、表 1-12 に示すとおりであり、全体で約 6 年の工事期間を計画している。

本事業における主な工種は、表 1-13 に示すとおりであり、準備・仮設工事、解体工事、杭工事、土工事、躯体工事、仕上工事、外構工事、インフラ工事、植栽工事、道路整備工事、多摩川への連絡路設置、釣池のかいぼり・埋立・護岸工事等を想定している。

表 1-12 工事工程の概要

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目
解体・撤去工事	■					
施設整備工事	■					
自由提案施設 建築工事	■					

表 1-13 主な工種

	主な工種
解体・撤去工事	準備・仮設工事、解体工事
施設整備工事	準備・仮設工事、杭工事、土工事、躯体工事、仕上工事、外構工事、インフラ工事、植栽工事、道路整備工事、多摩川への連絡路設置、釣池のかいぼり・埋立・護岸工事等
自由提案施設 建築工事	準備・仮設工事、杭工事、躯体工事、仕上工事、外構工事、植栽工事

イ 工事中の安全対策及び環境保全対策

工事中の安全対策及び環境保全対策として、次の事項を実施する計画である。

(ア) 安全対策

- ・工事実施に先立ち、指揮・命令系統を記載した組織表を作り、責任体制を明確にし、外部からの問い合わせに対して適切かつ迅速に対応する。
- ・工事区域の外周に仮囲いを設置し、歩行者や自転車等の安全を確保する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、工事用車両が一時的に集中せず平準化するよう配慮する。
- ・工事用車両出入口には誘導員を配置し、歩行者の安全確保に努める。また、計画地内については、緑地利用者と工事用動線をできる限り分離し、競合する箇所については必要に応じ誘導員を配置し、利用者の安全確保に努める。
- ・工事用車両の運転者には、交通法規の遵守及び計画地周辺における待機車両の発生防止等、適宜安全教育を実施する。
- ・作業員に対して新規入場者教育を行い、毎日の作業開始前には危険予知活動や作業前点検を行うことを徹底するなど、安全教育を実施する。

(イ) 大気質、粉じん、排出ガス及び騒音、振動対策

- ・建設機械は、可能な限り排出ガス対策型及び低騒音型の機械を使用する。
- ・曜日や時間等に配慮した施工計画を策定し、建設機械の稼働や工事用車両が一時的に集中せず平準化するよう配慮する。
- ・建設機械は、作業休止中のアイドリングストップを徹底する。
- ・粉じん等の発生・飛散を抑制するために、計画地内や周辺道路への散水・清掃等を適宜行うとともに、工事用車両の退出の際には必要に応じてタイヤの洗浄を行う。
- ・工事区域の外周に仮囲いを設置し、粉じん飛散防止や騒音低減に努める。
- ・工事用車両の運転者に対して、「川崎市エコ運搬制度」に基づくエコドライブの指導を徹底する。
- ・運送事業者に対して、「川崎市エコ運搬制度」に基づく低公害・低燃費車の積極的な採用を促す。
- ・工事中の騒音・振動の状況を把握するため、敷地境界付近に騒音・振動計を設置し、リアルタイムで測定及び表示する。

(ウ) 水質汚濁対策

- ・工事中の雨水排水は、仮設沈砂施設等により処理した上、雨水管に排水し、適正な排水の維持に努める。
- ・主に土工事の際の湧水の処理について、仮設沈砂槽による処理の後、公共下水道に放流する等、適正な排水処理を徹底する。
- ・釣池のかいぼり実施にあたっては、関係部局と協議の上、適正な排水に努める。

(エ) 悪臭対策

- ・防水工事を行う際は、施工方法及び使用する材料等を検討し、可能な限り悪臭の発生抑制に努める。
- ・塗装工事を行う際は、低 VOC（揮発性有機化合物）塗料等による塗装を指定し、VOC の排出抑制に努める。

(オ) 資源・廃棄物対策

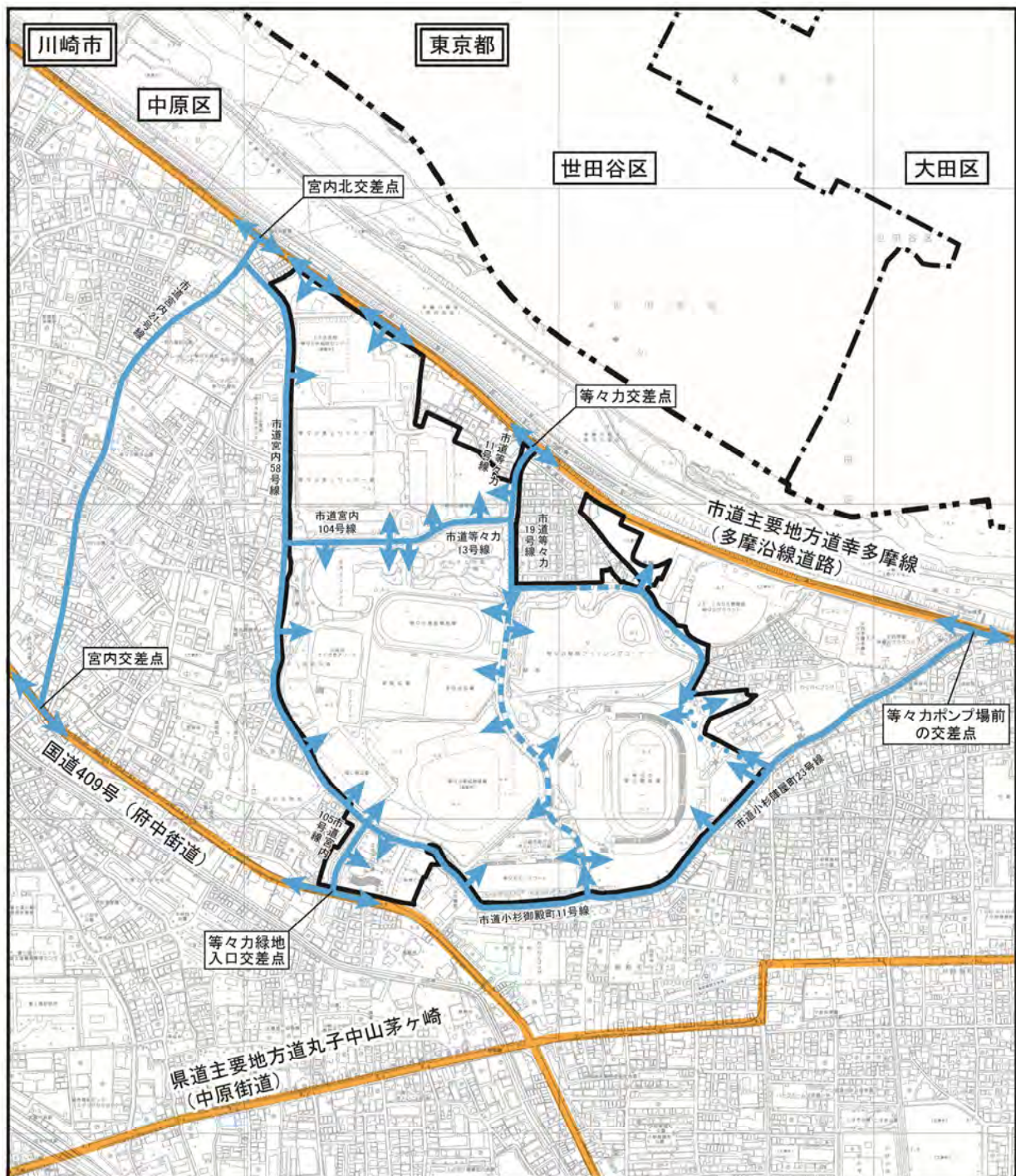
- ・建築計画や施工計画の策定段階から、建設廃棄物や残土の発生量の低減やリサイクル材の積極的利用を念頭に計画し、循環型の仕組みづくりに配慮する。
- ・建設工事に伴い発生する廃棄物は分別を徹底し、再資源化を図るとともに、許可を受けた廃棄物処理業者等に委託し、適正に処理する。

ウ 工事用車両走行ルート

工事用車両の主な走行ルートは、図 1-13 に示すとおりである。

計画地南西側の国道 409 号（府中街道）から計画地に至るルート及び計画地北側の市道主要地方道幸多摩線（多摩沿線道路）から計画地に至るルートを計画している。

工事用車両の出入口は、計画地外周の隣接道路沿い（市道宮内 58 号線、市道小杉御殿町 11 号線等）や計画地内の園路沿い等に設ける計画である。計画地内の園路については、工事進捗により順次切り替えを行って工事用車両出入口も変更する計画である。



凡例

- 計画地
- 都県界
- 区界
- 幹線道路
- 工事用車両走行ルート（公道）
- - - 工事用車両走行ルート（園路）
- ⋯ 工事用車両走行ルート（将来の園路）

注) 今後の検討・協議等により、変更となる可能性があります。

図 1-13 工事用車両ルート



(13) 事業スケジュール

事業スケジュールは、表 1-14 に示すとおりである。

令和 5(2023)年 3 月に「等々力緑地再編整備・運営等事業」の契約を締結し、指定管理者制度による既存施設の維持管理・運営を 4 月に開始した。

再編整備工事は、令和 8(2026)年度前後に着手し、令和 12(2030)年 3 月に工事の完了を予定している。ただし、一部の自由提案施設（事業者出資）に関しては令和 13(2031)年 3 月の完成を予定している。

なお、再編整備工事は、工区を分けて順次実施し、完成した施設は段階的に供用開始する。

表 1-14 事業スケジュール

年 月	内 容
令和 5 年 3 月 (2023 年)	「等々力緑地再編整備・運営等事業」の契約を締結
	契約締結後、新設及び再整備する施設の設計に着手
令和 5 年 4 月 (2023 年)	指定管理者制度による既存施設の維持管理・運営を開始
令和 7～8 年度 (2025～2026 年度)	再編整備工事の着手
令和 12 年 3 月 (2030 年)	再編整備工事の完了
令和 13 年 3 月 (2031 年)	自由提案施設建築工事の完了

注) 上記スケジュールは、設計完了後、直ちに着工するなど最速で事業が進捗した場合のものであり、現地調査により地下埋設支障物件・土壌汚染等により施工に時間を要した場合などにおいては、事業期間が延伸することが想定される。