

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

1 はじめに

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、主な施設の再整備の考え方や民間活力の導入手法などをとりまとめた等々力緑地再編整備実施計画(以下、「実施計画」という。)を改定し、**等々力緑地を日常的に賑わう地域の核となる空間となるよう**取組を進めます。

2 これまでの検討経過

H23.3等々力緑地再編整備実施計画	民間活力の導入検討	自然災害への対応
H27 陸上競技場メインスタンド改築 H29 正面広場の再整備 R2 等々力球場改築	H29 都市公園法の改正 H30.11 サウンディング調査 H31.2 PFI法に基づく民間提案	H28熊本、H30北海道胆振東部等大規模地震の発生、令和元年東日本台風による浸水被害等

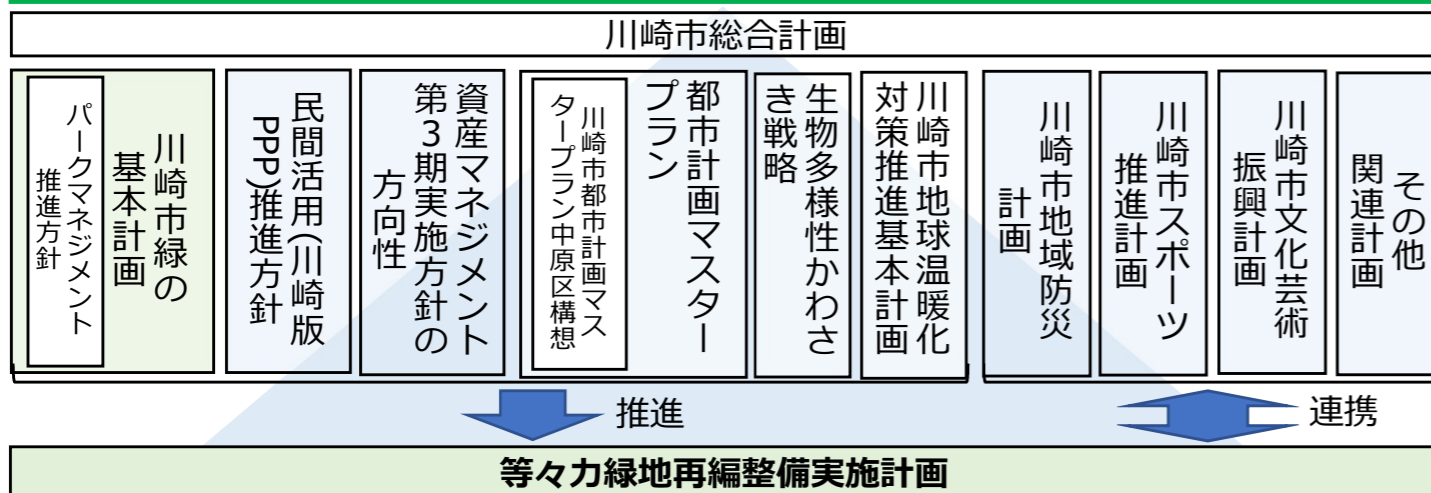
R2.2 等々力緑地再編整備事業の推進に向けた今後の取組方針

<p>利用者団体からの意見聴取 「利用状況や課題、要望」を把握 意見【施設の改修・拡充、もっと使いたい等】</p> <p>等々力緑地再編整備計画推進委員会 (金子忠一委員長：東京農業大学元教授) 実施計画の改定に向けて 「再編整備の方向性」、「目指すべき将来像」 「主要施設の整備の方向性」、 「計画実現に向けて整理すべき事項」 等を審議 (R2.3~R3.5 計6回)</p> <p>子どもアンケートを実施 周辺の小中学生を対象に等々力緑地に新たに欲しい施設や変わって欲しいこと等を調査 欲しい施設【プール、芝生広場等】 意見【きれいになって欲しい、夜も明るい等】</p>	<p>R2~新型コロナウイルス感染症 R2.8「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(論点整理)」(国) R3.4「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」中間とりまとめ 都市アセットの「可変的」、「多目的」、「機動的」な利活用等</p> <p>R3.1大規模投資的事業の検討を踏まえた今後の対応 ①「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ための検討 ②将来的な市民のニーズへの柔軟な対応を可能とする管理・運営の考え方を整理</p>	<p>官民連携協定に基づく取組(民間提案の公表・活用、検証、アイデア・ノウハウの情報提供等)</p>
---	--	--

R3.8 等々力緑地再編整備実施計画改定骨子の策定

推進委員会に、「PPP」「法律」「会計学」などの学識経験者で構成する**事業手法検討部会**を設置し、**事業手法を検討**(R3.9~R3.10 計2回)
等々力緑地再編整備計画推進委員会において計画改定案を審議(R3.8~R3.11 計2回)

3 位置づけ

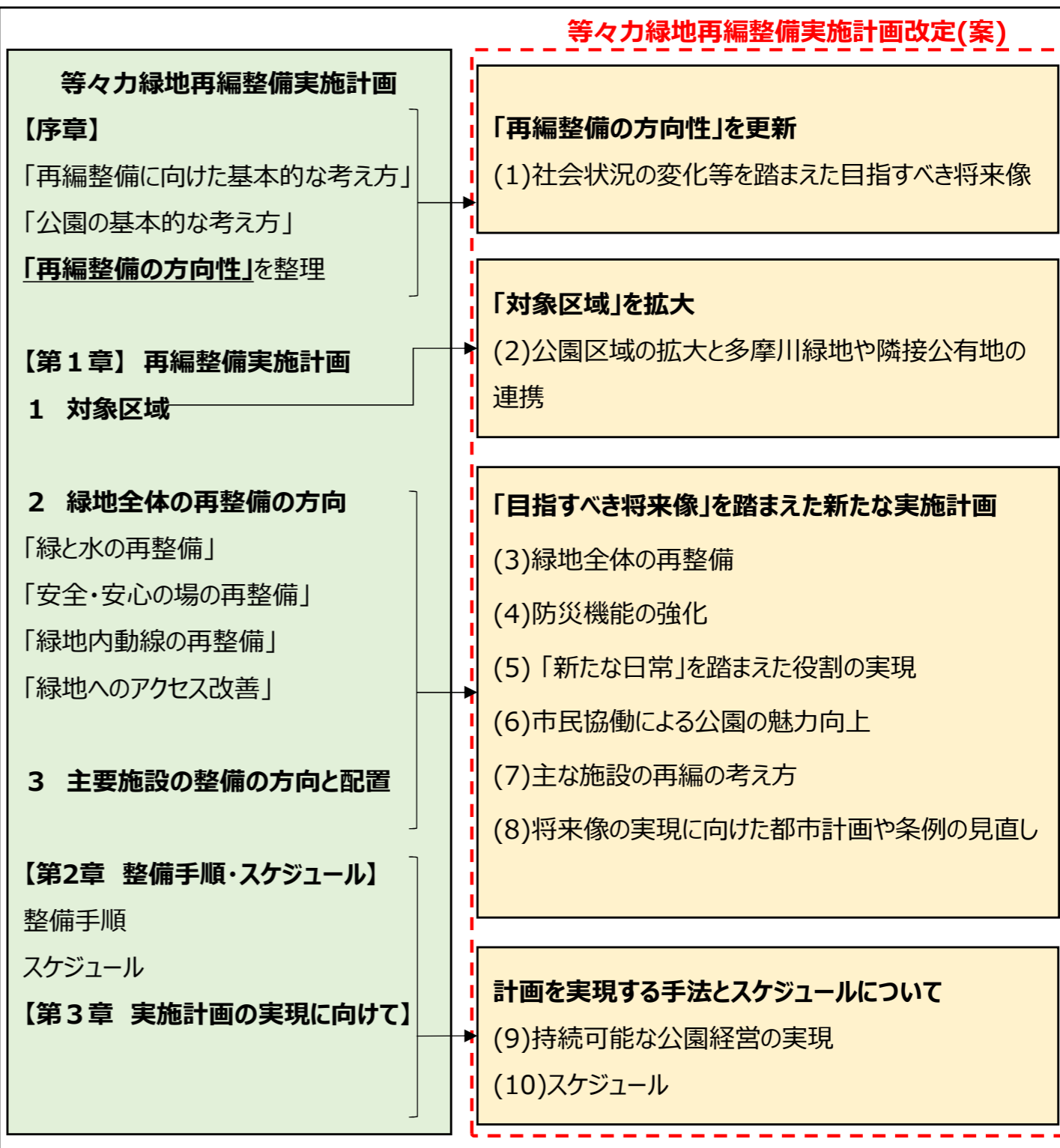


4 改定のポイント

社会状況の変化を踏まえ**新たに考慮すべき整備の方向性などをとりまとめ、等々力緑地が目指すべき将来像を整理**しました。また、**実施計画における再編整備事業の区域やランドスケープを見直し、浸水対策などの防災機能の強化**、新型コロナ危機において再認識された緑の価値を踏まえ、**施設の再編を柔軟に進めます**。

また、**緑やスポーツの拠点としての役割をさらに高めるため、市民、利用者団体、民間事業者による協働の取組を進めるとともに、「新たな日常」を踏まえた公園機能の導入を進めます**。

等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けては、「**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**事業手法を活用して再編整備を実施**します。



等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(1) 社会状況の変化等を踏まえた目指すべき将来像

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」を以下のとおり整理しました。なお、将来像に対応するSDGsのゴールを記載しています。

等々力緑地の目指すべき将来像



新たに考慮すべき整備の方向性

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

等々力緑地の目指すべき将来像	SDGs
① 誰もが心地よく過ごせる等々力緑地 <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。 (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 	3, 5, 6, 10, 11, 12, 15
② みどりをつなぎ、活かす等々力緑地 <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。 (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 	9, 11, 13, 15
③ 誰もが成長できる等々力緑地 <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。 (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 	5
④ 安全・安心を支える等々力緑地 <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。 (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 	7, 13
⑤ スポーツがひと・まちを元気にする等々力緑地 <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。 (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 	8
⑥ ひとつつながり、まちとつながる等々力緑地 <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。 (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 	5, 16, 17

- 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

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(2)公園区域の拡大と多摩川緑地や隣接公有地の連携

再編整備実施計画の対象区域は、都市計画区域及び隣接する公有地を含めた57.1haとします。

本実施計画に基づく事業区域は、「現在都市公園として告示しているエリア」(36.6ha)に加えて、「公園として拡大するエリア」(6.9ha)を併せた**43.5ha**とします。

「隣接する公有地の活用を検討するエリア」については、現時点で事業区域には含めませんが、各施設の建替えの時期等を見据えて一体利用の可能性について引き続き検討していきます。

昭和16(1941)年から都市計画区域として指定されている「**将来的に事業化を検討するエリア**」については、地権者などの理解と協力が必要となることから、本事業の進捗を踏まえながら、**将来的に事業化する時期を検討**していきます。

「公園として拡大するエリア」

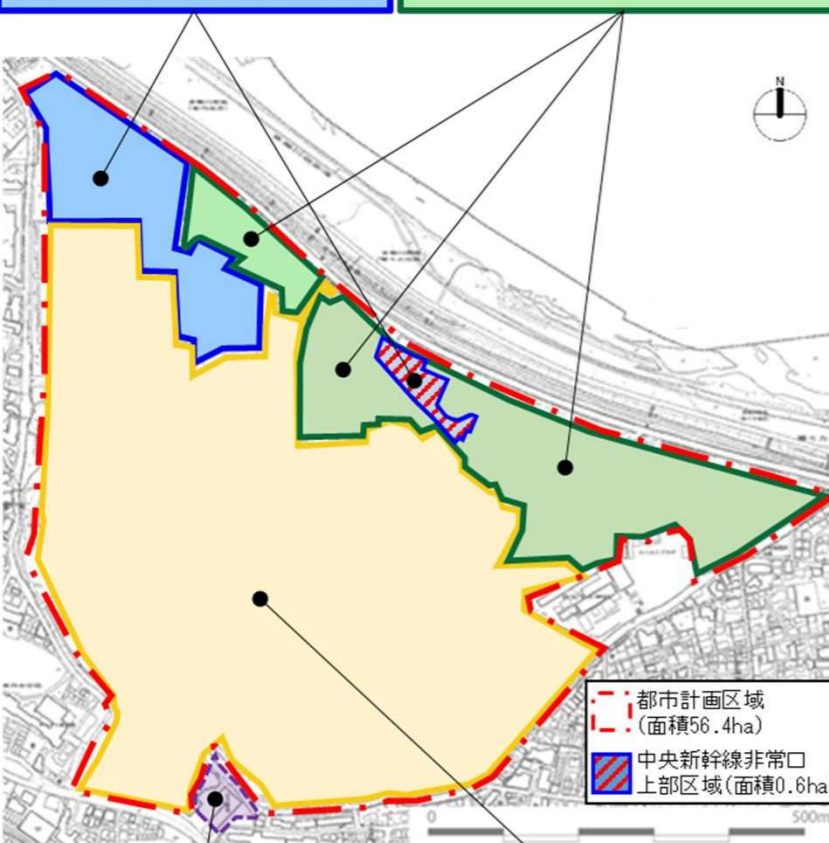
(面積6.9ha)

下水処理施設上部区域(6.3ha)及び中央新幹線非常口上部区域(0.6ha)を合わせた区域であり、建設の進捗に合わせ、公園区域へ編入するエリア

「将来的に事業化を検討するエリア」

(面積12.9ha)

住宅・工業団地・企業等のグラウンドが存在している区域であり、今後、事業化を検討するエリア
※事業化する時期は未定



「隣接する公有地の活用を検討するエリア」

(面積0.7ha)

再編整備に伴い、隣接する公有地の活用を検討するエリア

「現在都市公園として告示しているエリア」

(面積36.6ha)

都市公園区域として供用がされているエリア

(3)緑地全体の再整備

ア 緑と水の再編

緑と水に関しては、実施計画を継承し、**区域の拡大等を踏まえ以下のとおり再編を進めます。**

(ア)まとまりのある緑の保全

「ふるさとの森」、「21世紀の森」、「四季園」、「釣池」の周辺など、**まとまった緑を保全**するとともに、**生物多様性に配慮した良好な緑地環境を創出**します。

(イ)水辺空間の保全とふれあえる場の創出

水辺空間を保全するとともに、**水とふれあえる場を創出**します。また、**水辺や並木の整備**により緑地内及び多摩川への**動線の魅力**を高めます。

(ウ)緑のオープンスペースの創出

まとまりある芝生広場の整備を行い、自由に寛ぎ、子どもたちがボール遊びを楽しめ、イベント等を開催できる空間を創出します。

(エ)外周の緑の充実

安全・安心な災害時の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います。また、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します。

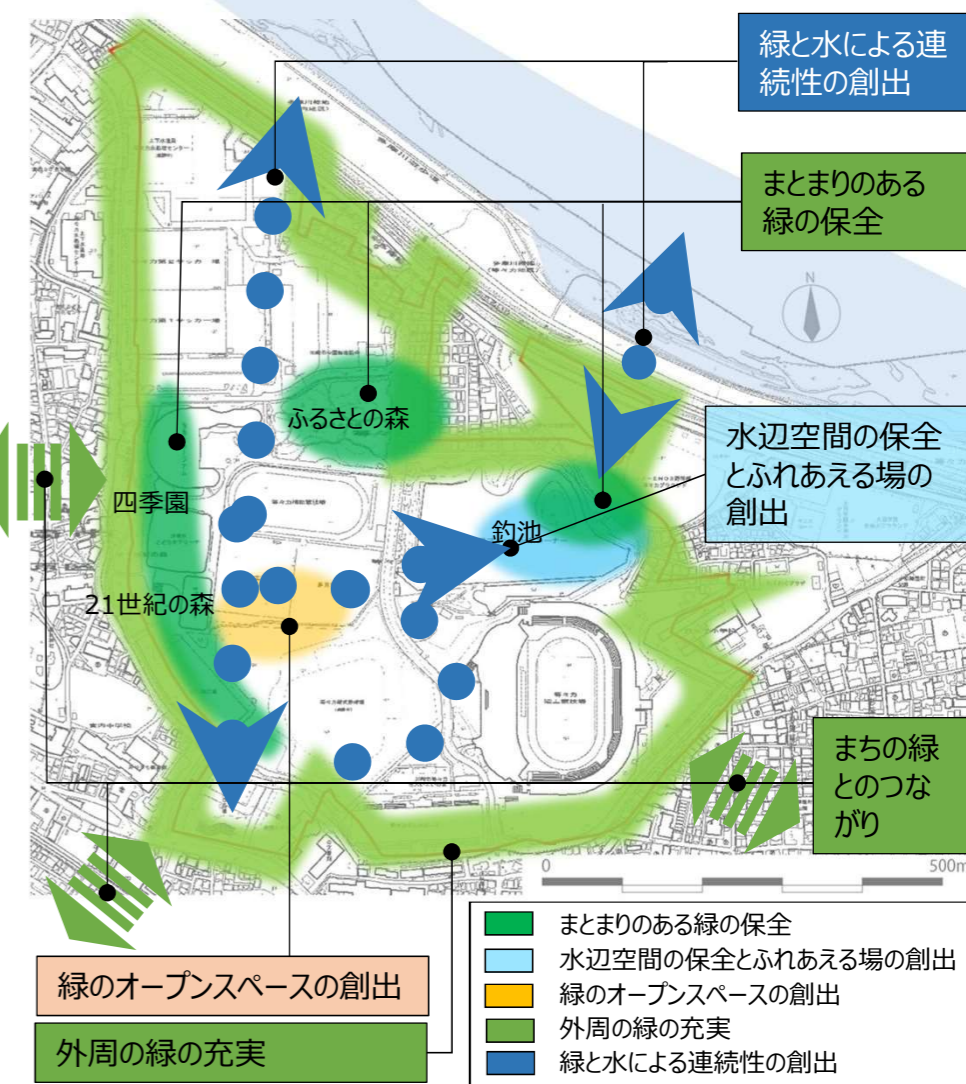
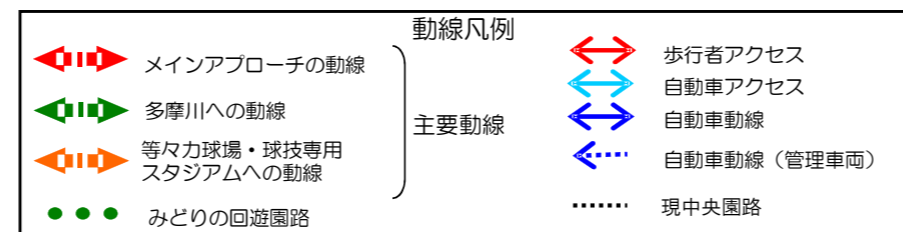
(オ)緑と水による連続性の創出

緑地内動線の整備に合わせて、水辺や並木などを整備し、**緑と水の連続性の創出**を図ります。

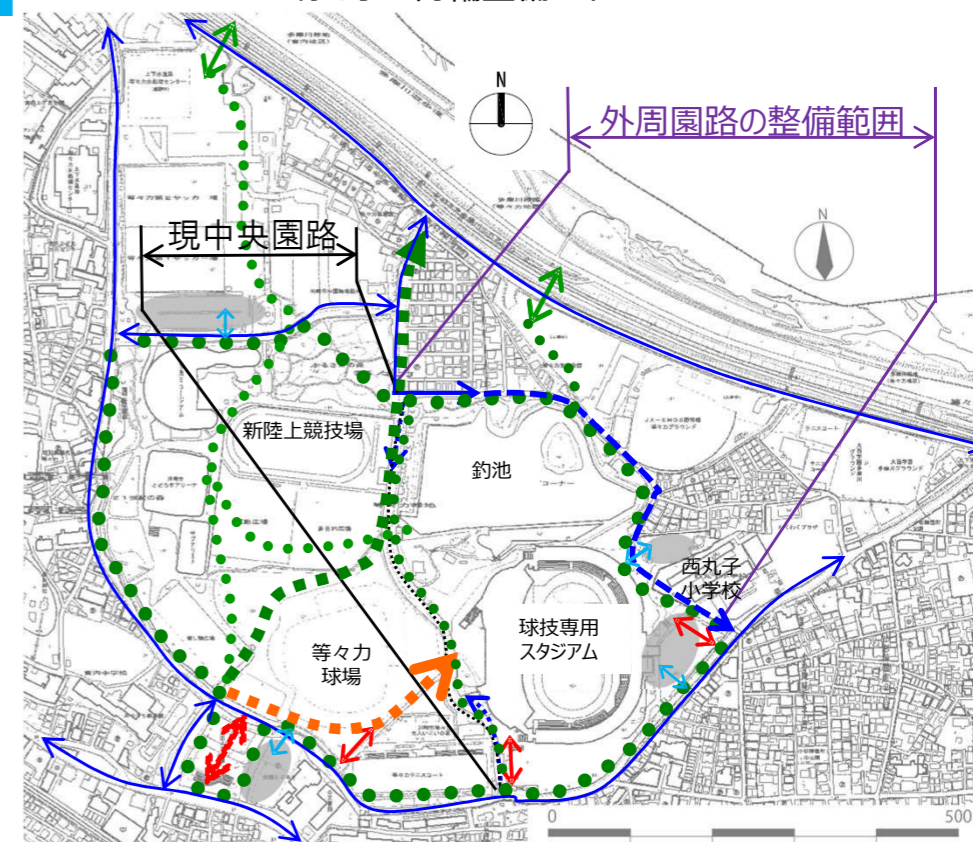
イ 緑地内動線の再整備

実施計画においては、安全かつ円滑な緑地内の歩行者動線、自動車等動線を確保するとともに、施設間のわかりやすい動線を整備し、施設利用の活性化や利便性の向上を図るとしており、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ます。

今後、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、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**を行います。



緑と水の再編整備のイメージ



緑地内の動線の再編整備のイメージ

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(4)防災機能の強化

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します。また、釣池やグラウンド等については、「雨水貯留機能」としての活用を図ります。**

ア 既存の位置づけ

既存の地域防災計画上の位置づけは次のとおりとなっていますが、**施設の再整備の進捗を踏まえ役割を継承・強化していきます。**

地域防災計画上の位置づけ	場所
広域避難場所（地震・火災）	等々力緑地
遺体安置所	とどろきアリーナ
ヘリコプター臨時離着陸場	補助競技場、多目的広場、催し物広場
自衛隊の活動拠点	多目的広場、陸上競技場
消防機関の活動拠点	催し物広場、テニスコート、等々力球場
ライフライン事業者の活動拠点	会館とどろき、南駐車場
警察の活動拠点	陸上競技場、東駐車場
備蓄倉庫	陸上競技場内、等々力球場内
災害時応急給水拠点	正面広場（会館とどろき横）
救援物資市集積場所	陸上競技場（バックスタンド室内走路） 等々力球場屋内練習場

イ 公園における防災機能の再整理

・緑地内のオープンスペースは、災害時の避難や救援活動・物資受け入れ等の拠点に加えて、**災害廃棄物保管場所や応急仮設住宅の設置場所**として活用することが想定されています。具体的な位置や範囲については、災害の状況等により判断することになりますが、**多様な活用が想定されるオープンスペースを施設の再編に合わせて確保**します。

・緑地外周部は、延焼防止の効果があることから、**植栽を充実**させます。

・公園内の施設は、既存の防災機能の維持・拡充を図るとともに、災害の状況等に応じて、災害時の避難場所等として柔軟に活用することを施設の再編に合わせて位置づけていきます。

ウ 新たな機能の位置づけ

雨水貯留機能や、災害時の緊急的な避難機能としての活用を図ります。

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



釣池やグラウンドを活用した貯留機能



(5)「新たな日常」を踏まえた役割の実現

令和2(2020)年8月に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」の論点整理においては、「**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るとともに、具体的な方策については、令和3(2021)年4月に中間とりまとめが行われました。これらを踏まえ、等々力緑地においては、次のような取組を民間事業者と進めます。

ア 緑とオープンスペースの重要性の再認識

- ・新型コロナ危機を受けて、公園、広場などの屋外空間に対するニーズの高まりに応じていきます。
- ・オープンスペースの利用形態の多様化に対応します。

イ 多様なストック効果をより高める公園利用

- ・**水辺や広場と一体となった飲食・物販店等を官民連携により整備**することや、水辺と広場を活用したイベントを実施することで**賑わいを創出**する取組を進めます。

ウ デジタル技術を活用した都市サービスの提供

- ・ICT技術を活用し、園内の利用状況やイベント、花の見ごろなどの情報を積極的に発信するとともに、利用者から不具合箇所の通報を受けるなど、利用者へのサービス向上を図ります。
- ・無人バスやMaaSの取組の導入可能性について民間事業者へヒアリング等を行い、等々力緑地の内外のアクセスの改善等も検討します。



ア 緑とオープンスペースの重要性の再認識



イ 多様なストック効果をより高める公園利用(ヨガイベントの開催)



ウ デジタル技術を活用した都市サービスの提供(無人バスの試験状況)

(6)市民協働による公園の魅力向上

等々力緑地や多摩川で活動する市民ボランティア等と連携し、花壇づくりや市民ボランティアによる野鳥観察会等の活動を通じ、**市民協働による公園の魅力づくり**を進めます。



とどろき水辺の楽校の活動状況

花壇ボランティアの活動

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(7) 主な施設の再編の考え方

ア 主な既存の施設

等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、公園全体の再編や施設の更新・改修時期を踏まえ次のとおり再編整備を進めていきます。なお、陸上競技場メインスタンド、正面広場、等々力球場は原則対象外としますが、民間負担による増築や改修についての提案を可能とします。

番号	施設名	再編の考え方
①	等々力陸上競技場 ⇒球技専用スタジアム	<ul style="list-style-type: none"> プロスポーツの拠点にふさわしい観戦環境の向上やエンターテインメント性にあふれた地域のシンボリックな球技専用スタジアムの整備を行います。 メインスタンドは現位置とし、サイド・バックスタンド及びフィールドを整備します。なお、収容人員は、メインスタンドと合わせて35千人規模とします。 官民連携により日常的に賑わう施設を目指します。
②	等々力補助競技場 ⇒(新)等々力陸上競技場	<ul style="list-style-type: none"> 地域に根ざした市民のための陸上競技大会が開催できる市内唯一の施設として、第2種公認相当陸上競技場に改修します。(トラックの拡張、メインスタンドの整備、収容人員5千人以上、夜間照明の整備等) 公園と一体感があり、市民に開かれた施設を目指します。
③	等々力球場	<ul style="list-style-type: none"> 高校野球や社会人野球の大会が円滑に開催できる野球場として、維持管理水準を向上するとともに、官民連携による施設の有効活用等を図ります。
④	釣池	<ul style="list-style-type: none"> 水質改善(浚渫等)に取り組むとともに池の規模を見直します。 生物多様性に配慮し、利用目的に応じた適切なゾーニング(保全と利用)を行います。 栈橋や管理棟等を整備し、釣り場環境の改善を図ります。 雨水貯留施設や雨水流出抑制施設としての活用を図ります。
⑤	子どもの遊び場	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの創造力の発達、心や体の成長につながる遊び場の整備を行います。 総合公園のシンボルとなるような遊具やインクルーシブ遊具を整備します。 ユニバーサルデザインに配慮するとともに、安全・安心に利用できる環境を目指します。
⑥	催し物広場	<ul style="list-style-type: none"> 多様な地域の活動の場としての利用を踏まえ、緑地全体の再編に合わせて、移転も可能とし再整備します。
⑦	テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> 各種大会が円滑に開催できるよう12面以上として、緑地全体の再編に合わせて移転も可能とし再整備します。
⑧	第1、第2サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> 利用環境の向上と大会が円滑に開催できるよう、一般用2面(少年用4面)を確保できるサッカー場として再整備します。(第2サッカー場の人工芝化等)
⑨	ふるさとの森	<ul style="list-style-type: none"> まとまりのある緑の保全や適切な整備を行うとともに、遊び場として活用を図ります。
⑩ ⑪ ⑫	四季園、21世紀の森、桜の園	<ul style="list-style-type: none"> 緩衝帯として緑の保全と創出を図るとともに適切な整備を行い、外周部の緑の充実を図ります。
⑬	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 緑地内に分散して駐車場を配置し、970台以上の駐車台数を確保します。 官民連携により新たな公園利用による需要を踏まえた駐車台数を確保します。
⑭	運動広場 多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> 野球場、サッカー場等としての利用状況を踏まえ、緑地全体の再編に合わせて、移転も可能とし再整備します。
⑮	正面広場	<ul style="list-style-type: none"> 正面広場としての機能を維持するとともに、官民連携により日常的に賑わう公園の玄関口としての機能の強化を目指します。
⑯ ⑰	とどろきアリーナ ⇒(新)とどろきアリーナ ⇒スポーツセンター	<ul style="list-style-type: none"> 緑地全体の再編と施設利用の最適化を図るため、移転し、再整備をします。 メインアリーナの機能については、興行利用を想定した施設として官民連携による整備を行います。 サブアリーナ、体育室等の機能については、区のスポーツセンターとして利用可能な施設として再整備します。
—	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 緑地全体の再編に合わせて誰もが利用しやすいトイレを適正に配置、整備します。
—	市民ミュージアム	<ul style="list-style-type: none"> 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します。

将来的な公園のイメージ

※これまでの検討を踏まえた将来的な公園のイメージであり、各施設の配置規模等については、今後、PFI法に基づく事業者公募において、提案を求め事業を進めます。



将来的な公園のイメージ図



公園全体のイメージパース



現況図

イ 新たに導入する施設等

新たに導入する施設等については、民間事業者のアイデアや他都市の整備事例等を踏まえ、これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れ、**官民連携により整備**します。

番号	施設名	整備する機能
⑱	芝生広場	<ul style="list-style-type: none"> 人が集う、賑わう、多様な利用ができる施設としてまとまりのある水辺と一体となったオープンスペースを確保します。
⑲	中央広場	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ、遊び、健康、学びなどプールに求められている多様な機能を果たせる魅力ある施設として整備します。
⑳	プール	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ、遊び、健康、学びなどプールに求められている多様な機能を果たせる魅力ある施設として整備します。
㉑	ストリートスポーツ広場(スケートボード、バスケットゴール等)	<ul style="list-style-type: none"> ストリートスポーツ広場を整備し、各競技の体験会や技術向上に向けたスクールの開催を行うなど、民間事業者と連携した取組を進めます。
㉒	屋内遊戯施設	<ul style="list-style-type: none"> 屋内遊戯施設を整備し、雨の日や酷暑においても安心して子どもが遊べる施設を民間事業者と連携して取組を進めます。
㉓	多摩川との連絡路等	<ul style="list-style-type: none"> 多摩川と等々力緑地を結ぶ橋を整備し、一体的な利用を進めます。 中央新幹線非常口上部区域と多摩川を結ぶ橋をJR東海と連携して整備します。 下水処理施設上部区域と多摩川を結ぶ橋の整備を行います。 サイクリングコースやマラソンコースの利用者の拠点となる施設を官民連携により整備します。
㉔	ランニングコース	<ul style="list-style-type: none"> 安心してランニングが楽しめるコースを整備します。 ランナー等の拠点となる施設の確保に向けて、官民連携により取組を進めます。
㉕	魅力ある園路	<ul style="list-style-type: none"> カナル(流れ)と並木の整備により、水と親しめる潤いのある空間と動線を整備します。
㉖	ビジターセンター	<ul style="list-style-type: none"> 公園の情報や魅力を発信するとともに、休憩や市民活動の拠点となる施設を官民連携により整備します。(等々力球場内のインフォメーションセンターも活用)
—	情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"> 園内にWi-Fiや施設管理用カメラ等を整備し、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て、官民連携により取組を進めます。

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

ウ 民間提案に求める施設機能

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ます。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求めます。

- ・オープンスペースを活用した新たな公園機能（例：ドッグラン、コワーキングスペース等）
- ・誰もが自由に快適に過ごせる機能（例：飲食・物販店、シェアサイクル等）
- ・公園利用者に新たな体験を提供できる機能（例：R&D施設、教育研究施設等）
- ・日常的な賑わいを創出する機能（例：保育園、研究フィールド、トレーニングの拠点等）

民間事業者による整備事例



飲食・物販店 <名古屋市久屋大通公園>



自転車販売店 <茅ヶ崎市柳島スポーツ公園>



飲食店
<大阪市天王寺公園エントランスエリア>



飲食店 <名古屋市名城公園>



出典:渋谷区HP
保育園 <都立代々木公園>



出典: <https://www.sakura-stadium.jp>
コワーキングスペース <大阪市桜スタジアム>

(8) 将来像の実現に向けた都市計画や条例の見直し

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、**都市計画法に基づく用途地域などの変更や都市公園条例に基づく建蔽率の見直しが必要**となります。今後、**事業者公募における提案内容を踏まえ、具体的な手続きを進めていきます。なお、現時点において想定する変更内容は次のとおりです。**

ア 等々力緑地に関わる都市計画の取り扱い

都市計画緑地、用途地域等について、再編に合わせて必要な見直しを行うとともに、スポーツ拠点の実現に向け、特別用途地区や地区計画の指定に向けた検討を行います。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します。

	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

イ 都市公園条例に定める建蔽率の見直し

現在の等々力緑地の建蔽率は、条例に定める上限の12%に対して約11%となっており、等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、**既存施設の改築や新たな公園機能の導入を図ることから、建蔽率を見直します。**

	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 通常建蔽率(2%)公園施設として設けられる建築物	12+〇% 特例 (+〇%) ・等々力緑地の PFI事業に係る建築物に限る 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

なお、具体的な建蔽率については、**川崎市風致地区条例に定める建蔽率20%を参酌し、定めるものとします。**

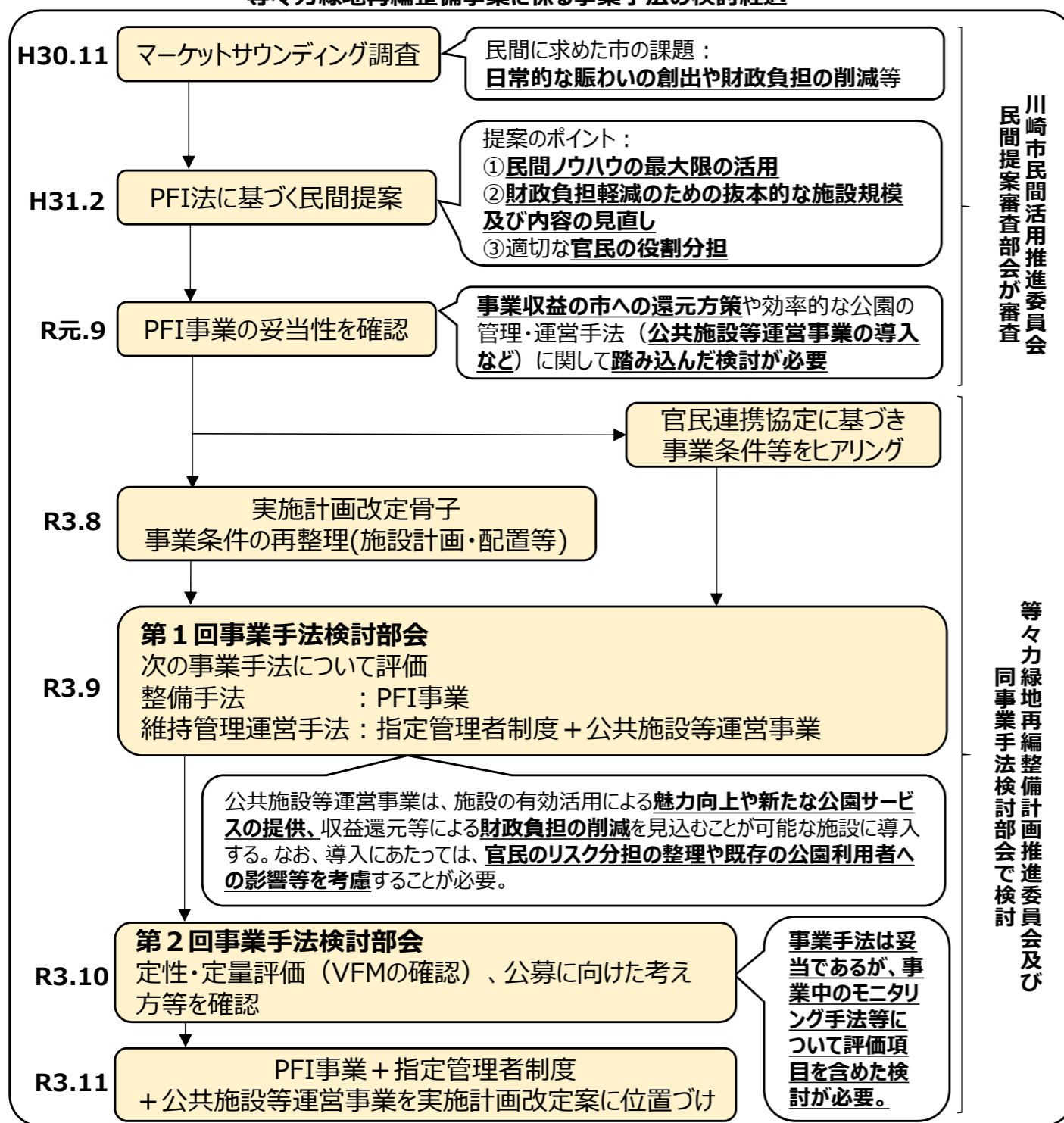
等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(9) 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）推進方針に基づき、次のとおり事業手法の検討を進めてきました。本事業については、民間提案審査部会の審査講評を踏まえた専門的な検討が必要になることから、等々力緑地再編整備計画推進委員会に「PPP」「法律」「会計」の有識者に臨時委員として参画いただきながら検討を進め、「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ました。

今後、**利用料金の見直しや多様な財源の確保に向けた取組**について、事業者公募までに検討を進めていきます。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、地域とともに育てていく「公的財産」としての整備を目指していきます。**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、**整備費などの費用負担について、ふるさと納税制度等を活用し、寄付金を募るなど、企業や市民にも広く協力を求め、「みんなで作るスタジアム」を目指していきます。**

等々力緑地再編整備事業に係る事業手法の検討経過



ア 定性的評価について

等々力緑地再編整備事業の整備、維持管理運営手法について次のとおり比較検討しました。

(ア)整備手法

手法	PFI(BTO方式)	DB方式	従来方式	
整備事例	カルッツかわさき 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。資金調達を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。	

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(イ)維持管理運営手法

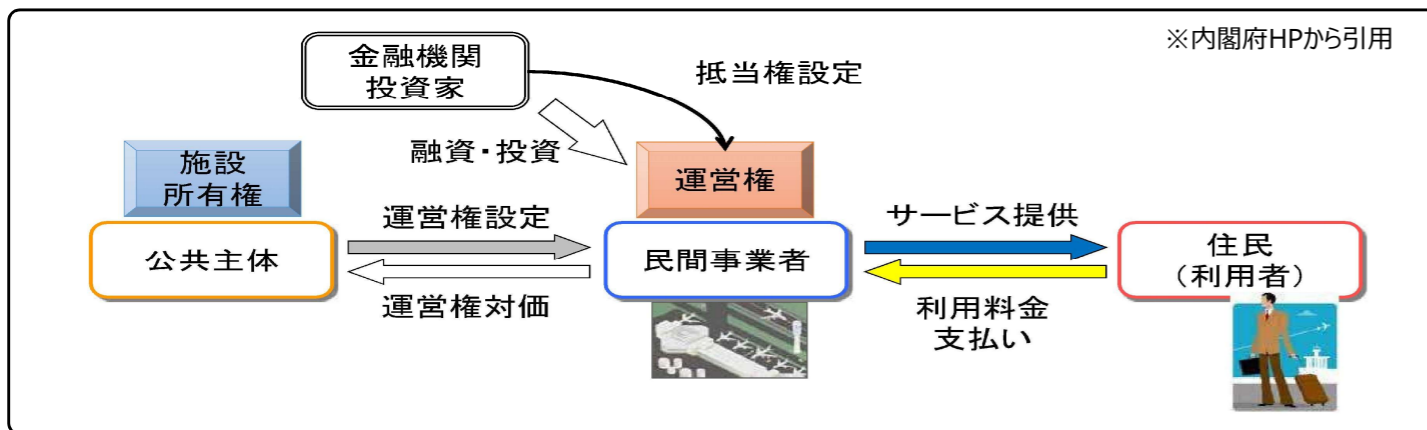
等々力緑地内施設を、**指定管理者制度により一体的に管理する**(一部の施設を除く)。さらに、一部施設に**公共施設等運営事業を導入し、民間事業者に運営を委ねることで施設を最大限活用し、市民サービスの向上と財政負担の削減を目指します。**

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)
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
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
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	○	◎	-

(ウ)公共施設等運営事業の導入

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で、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供できるものです。

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**次の3施設とします。



施設名	公共施設等運営事業の導入により期待される効果	
球技専用スタジアム	<ul style="list-style-type: none"> 非常に高い集客力を持つ施設であり、本体事業と連携した新たな付帯事業により収入増が期待できる。 Jリーグの年間利用日数は、20試合程度であり、稼働率向上の余地がある。 	【市民】 ・ 良好な質の高いサービス を享受 【行政】 ・ 公園サービスの充実や新たな公園サービスの提供 ・ 日常的な賑わいの創出・魅力向上 ・ 民間事業者による利益還元により財政負担が削減 【民間】 ・地域における 事業機会の創出 ・事業運営、経営についての 裁量の拡大 ・ 資金調達の円滑化
(新)とどろきアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> スポーツセンターとアリーナ機能の利用の最適化により、新規イベントの誘致などによる収入増が期待できる。 	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 需要を踏まえた料金設定や、追加投資による駐車台数の増により収入増が期待できる。 	

イ 定量的評価 (VFM) について

PFI事業、指定管理者制度、公共施設等運営事業(30年間)による財政負担の削減効果について次のとおり確認しました。なお、現時点での想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

		従来型	PFI事業+指定管理者制度	PFI事業+指定管理者制度+公共施設等運営事業
		(千円)		
公共負担額	現在価値化前	60,304,115	59,912,494	56,206,901
	現在価値化後	45,912,954	43,395,764	40,707,532
VFM	現在価値化前		0.6%	6.8%
	現在価値化後		5.5%	11.3%

ウ 再編整備事業の事業手法について

これまでの評価を踏まえ、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限活かし、施設の有効活用による魅力向上や新たな公園サービスの提供、収益還元等による財政負担の削減を見込むことが可能な、「**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)により**持続可能な公園経営を実現**していきます。

施設	整備手法	維持管理運営手法
既存公園施設	-	指定管理者制度
公園施設	PFI事業	
利用料金制の施設		
収益向上が期待される施設		
民間に求める機能	PFI付帯・自由提案	設置管理許可

等々力緑地再編整備実施計画改定(案)について (概要版)

(10) スケジュール

計画改定案についてパブリックコメントを実施し、令和4(2022)年2月に改定を行います。また、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(仮称)事業者選定部会を設置し、公募条件や選定基準等について検討を進め、令和4(2022)年4月から事業者公募を開始する予定です。

民間事業者を令和4(2022)年度中に選定、契約し、令和5(2023)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していきます。

