

令和7年7月25日

まちづくり委員会資料

等々力緑地再編整備事業について

建設緑政局

～ 報告事項 ～

- 1 工事費に関する物価変動対応について
- 2 整備内容見直しの検討状況について
- 3 更なる魅力ある公園形成に向けて
- 4 今後について

～ 報告事項 ～

令和7年1月まちづくり委員会報告事項

- 等々力緑地では、PFI法に基づく事業手法を活用し、令和5年度から等々力緑地再編整備・運営等事業を進めており、事業着手後、再編整備に関し、施設整備の検討・設計を進め、令和6年9月には基本設計を取りまとめた
- 基本設計成果を基に事業者が概算工事費を算出したところ、物価変動や施設利用団体要望、関係法令対応により大幅な増額が見込まれ、本市に、令和6年11月に概算額の報告と予算措置等の対応を求める要望があった
- 本市は、報告された概算額を、事業者が再編整備工事の着手を予定している令和7年9月時点の想定額に換算し、当初契約額約633億円が約1,232億円に増加すると予測するとともに、契約解除や検証のための事業一時休止など、今後の再編整備の進め方について検討を行い、現在の事業手法による事業継続が最も有効と確認した
- 本市が予測した金額は、事業者が算出した概算工事費の換算額であり、今後、確実な金額精査や整備内容の見直し等、次の①から③について検討を行い、事業費増額幅抑制を図っていく
 - ① 工事費の物価変動による増額の精査（妥当性の検証）
 - ② 整備内容（要求水準）の見直し
 - ③ 関係団体要望・法令等への対応検討
- 本報告は、上記検討状況及び今後の方向性（整備取りやめ内容）等について 報告するもの
- あわせて、等々力緑地の魅力や価値の向上のために、今後、導入を予定している ④ 自由提案施設の導入の考え方 について 報告する

Ⅰ 工事費に関する物価変動対応について

1 事業者要望とその本市対応

※ 太字の金額はR7.9税込み見込み額

(1) 事業者要望と本市対応検討の経緯

令和6年11月

事業者が令和6年9月に基本設計取りまとめ、概算工事費を算出した結果を踏まえ、本市に予算措置等の対応を要望

【KTP算出概算工事費】

① 物価変動 約 325億円 増

② 設計変更 約 218億円 増

※ 設計変更＝関係団体要望・関係法令等の対応

これにより、当初契約額 約633億円 が

約 1,232億円 (約599億円の増)となる見込み

※ 割賦金利(約56億円)等を含む

令和6年12月

等々力緑地再編整備が必要な取組であり、本市は現事業契約を解除し市事業化する場合や事業を一時休止し事業内容を検証する場合の影響等について整理し、現在の事業手法(PFI+運営権設定)で事業を進めながら物価変動対応の検討等を行うことが最も有効であることを確認

令和7年 1月

(上記について)まちづくり委員会に報告

(2) 本市の検討体制

本市の検討・精査等を次に示す体制で実施

1) 懇談会(専門家ヒアリング)

事業費増額の対応、自由提案施設の審査等に関し学識経験者の助言を得るため、PFI事業や法務・会計、建設関係の専門家で構成する懇談会を令和7年3月に設置

名 称	等々力緑地再編整備・運営等事業推進懇談会			
委 員 (7名)	中央大学 教授 川崎 一泰 委員	東洋大学 教授 難波 悠 委員	青山学院大学大学院 教授 山口 直也 委員	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 伊藤 麻里 委員
	東京農業大学 元教授 金子 忠一 委員	東海大学 准教授 川邊 保孝 委員	東北大学大学院 教授 窪田 亜矢 委員	

令和7年4月に第1回懇談会を開催し、次について確認

- ① 現契約で定める物価指数を変更すること
 - 物価指数を施設や地域等に合わせて変更することは妥当(変更素案は妥当)
- ② 物価指数による改定額を超える工事費の妥当性を官積算で確認すること
 - 物価指数による改定額を超える工事費の妥当性を官積算で行うことは合理的
- ③ 整備内容(要求水準)見直しにより工事費等の削減を検討すること
 - 建設物価の高騰により整備内容を見直す考えがあることは理解できるが、市民や関係団体の意見・要望を踏まえ基本設計を取りまとめたことに十分留意する必要がある

1-3 等々力緑地再編整備事業について ～ 物価変動対応3～

※1) 懇談会での助言・意見等を踏まえ、次の体制で具体的な検討を推進

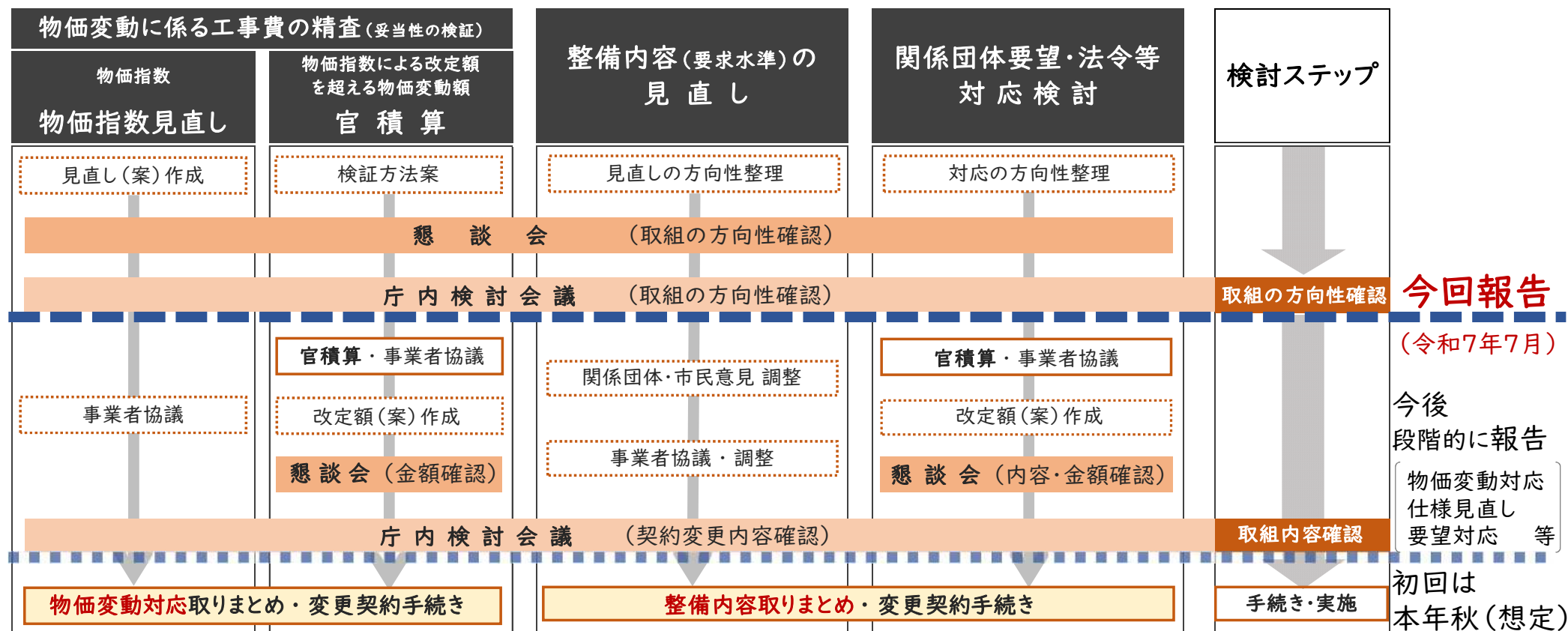
2) 庁内検討会議

本事業の推進に関し、総合的な検討及び庁内調整を図ることを目的として、庁内関係各局で構成する検討会議を令和7年6月に設置

3) 金額精査・協議体制

実施設計成果を基に本市が行う金額精査・協議支援のための業務委託に令和7年5月に着手

(3) 本市検討のフロー



2 物価指数の見直し

(1) 現状と課題

- 本事業の工事費の物価変動対応方法は、国土交通省のスライド条項に関わるマニュアルに準拠する方法とし、改定に用いる物価指数に内閣府が例示する「建設工事費デフレーター」建設総合を採用

事業契約で定める改定基準月（令和3年3月）から

基本設計完了時（令和6年9月）までの物価指数等の上昇率

建設工事費デフレーター（国土交通省）	建設総合	… 約 17 % 上昇
建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）		… 約 27 % 上昇
事業者試算の概算工事費（全工種平均） ※事業提案額と現時点価格の比較		… 約 56 % 上昇

- 事業契約で定める改定基準月から基本設計完了時までの「建築費指数」等、他の物価指数等の上昇率が、「建設工事費デフレーター」の上昇率を上回る状況にある

- 令和7年3月には、内閣府がPFI事業における物価上昇の影響の対応について、既存契約においても、適切な対応をお願いすることを通知

内閣府通知（令和7年3月）抜粋

サービス対価改定の基準とする物価指数について

市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい

- 本市は事業契約や内閣府通知を踏まえ物価指数変更等対応を検討

(2) 物価指数変更の基本的な考え方

- 現事業契約で採用している「建設工事費デフレーター（建設総合）」は、土木、建築のほか、構造や用途を総括する全国一律の指数であることから、内閣府通知を踏まえ、対象業務、対象費用項目、対象地域ごとに連動した指数への変更について検討を行う
- 採用する物価指数については、公共事業の工事費等に関する調査機関以外の機関が示す物価指数の採用に慎重な判断が必要と考えられることから、本事業では内閣府通知で例示された次の指数への変更を基本とする

内閣府通知（令和7年3月）抜粋

物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	概要
建設工事費デフレーター	国土交通省	月次	<u>全国一律</u>	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標として作成。
建築費指数	(一財)建設物価調査会	月次	<u>47 都道府県庁所在地</u> 3	建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に、「月刊建設物価」や「季刊建設コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。

(3) 物価指数変更の方向性

物価指数変更の方向性

本事業で整備対象の建築物※1の改定に用いる指数を「建築費指数」に変更

※1 球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナ、(新)陸上競技場、スポーツセンター、プール、ランニングステーション、サッカーコートクラブハウス、テニスコートクラブハウス、ビジターセンター、屋内遊戯施設、釣池(管理棟)、トイレ

- 専門家ヒアリングで上記について妥当と確認
- 今後、事業者と協議後、変更事業契約書を締結予定(本年度の秋～冬)

3 官積算による金額精査

- 物価指数による工事費の改定額を上回る物価変動額の妥当性の確認、及び 関係団体要望・関係法令等対応の増額について官積算を実施する
- 今後、事業者が施設ごと段階的に取りまとめる実施設計成果を基に本市で官積算を実施し、専門家ヒアリング、庁内検討会議で検証を行う
- 金額精査状況を適宜議会に情報提供し、変更契約額取りまとめ後、段階的に変更契約議案を提出予定

<主な施設の金額精査スケジュール>

※事業者の実施設計に合わせ施設ごと段階的に金額精査を予定

令和7年12月

(新)陸上競技場・公園基盤整備(土木工事)

令和8年度下半期

(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター・プール

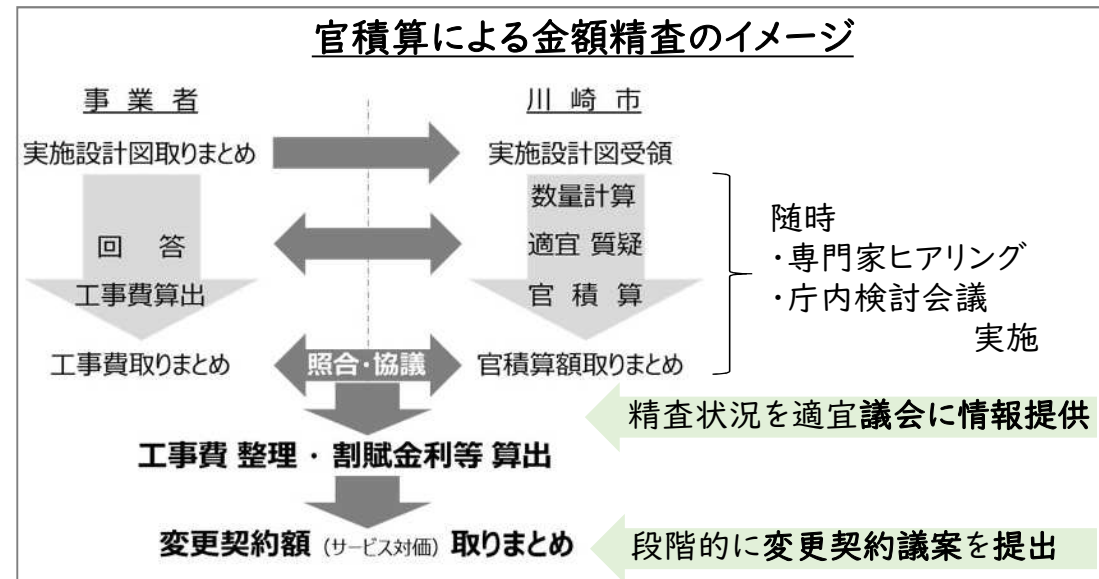
※ 現アリーナ解体含む

令和10年度下半期

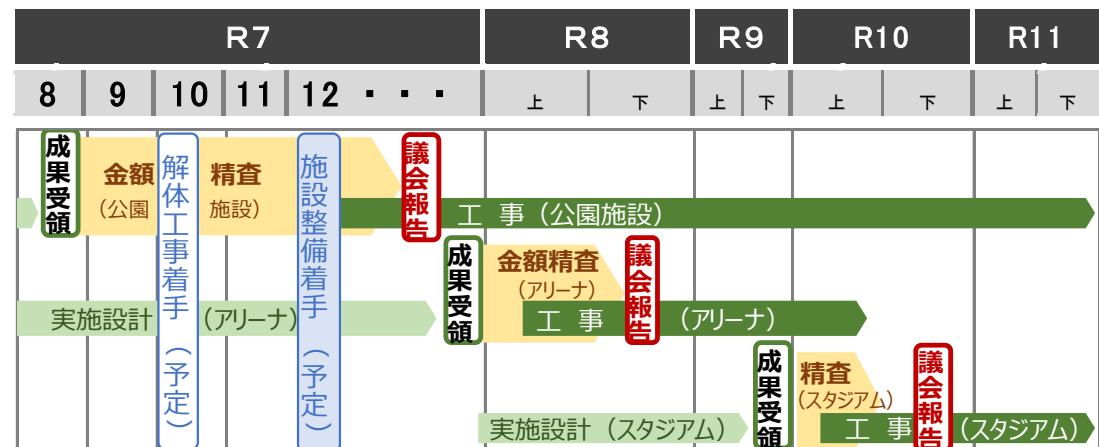
球技専用スタジアム

※ サイド・バックスタンド解体含む

官積算による金額精査のイメージ



金額精査のスケジュール



2 整備内容見直しの検討状況について

2-1 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直しI～

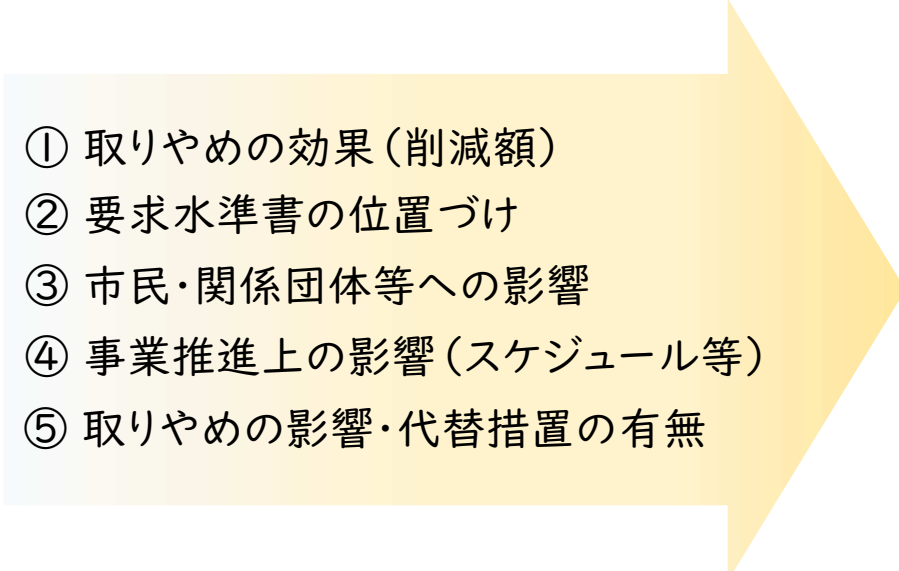
I 整備内容見直しの検討

(1) 検討の基本的な考え方

- 本市の想定を超える建設物価の高騰を踏まえ、すべての行政施設・要望を対象に整備内容（要求水準等）見直しを検討

(2) 検討の進め方

- すべての施設・要望について取りやめの影響や代替措置の有無を踏まえ次のAからCに分類

- 
- ① 取りやめの効果（削減額）
 - ② 要求水準書の位置づけ
 - ③ 市民・関係団体等への影響
 - ④ 事業推進上の影響（スケジュール等）
 - ⑤ 取りやめの影響・代替措置の有無

A 計画・要望とおり整備を進める施設

B 整備や対応が必須となる施設・要望であり、仕様の見直し等を行いながら整備を進める施設

C 他の施設や機能で補うことが可能であり、整備を取りやめる施設

- 上記Bについて、今後、仕様の見直し等事業費増額抑制に向けた検討を進め、施設整備工事着手前に各施設の検討状況・概算工事費、その後、金額精査結果等について段階的に報告を予定

2-2 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し2 ～

2 行政施設の見直し検討

(1) 球技専用スタジアム

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
球技専用スタジアム 約 300 億円  完成イメージ ※大まか、色や素材などとは今後の決断により変更される可能性があります。	削減額は整備費から次の費用を減じた額 (協議により定める) ・指定管理料 ※公共施設等運営権設定予定施設であり独立採算施設(維持管理費を本市が負担しない)のため ・事業者収益の補填 ※公共施設等運営権設定予定施設であり当施設の収益を他の施設の維持管理費に充当予定のため ・既存サイド・バックスタンド改修費 ほか	影響が非常に大きい 球技専用スタジアムは、プロスポーツの拠点にふさわしい試合環境、観客席とピッチの距離やフィールドとのレベル差がない観戦環境、<u>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スタジアム</u>として整備を求めている	影響が非常に大きい ・球技専用化は<u>本事業の目玉事業</u>として報道等で全国的に注目されており、<u>市民、ファン、サポーターなどの期待が非常に大きい</u> ・スポーツ庁・経済産業省がスタジアム・アリーナ改革に取り組んでおり、球技専用スタジアムは、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナのモデル施設として選定されている	影響が非常に大きい 整備を取りやめる場合、建物位置・形状等が変わるため、再編事業全体の工事着手手続(環境影響評価等)のやり直しが見込まれ、工事着手時期が遅延する等、<u>事業全体に大きな影響が生じる</u>	影響が非常に大きい 球技専用スタジアムは、本事業及び<u>地域の核となる施設</u>で、非常に高い集客力を持ち、本事業との連携による収入増も期待でき、事業者の利益還元による財政負担の削減など、<u>持続可能な公園運営や良好で質の高い市民サービスの享受を期待できる</u>	本市の評価 B 仕様見直し等を行いながら整備

2-3 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し3～

(2) (新)陸上競技場

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
(新)陸上競技場 約 50 億円  完成イメージ 事業者収益の補填見込み額 はない	約 50 億円	影響は大きい (新)陸上競技場は、公園と一体感があり地域に根差した市民のための<u>陸上競技大会が開催できる市内唯一の施設</u>として整備を求めている	影響が非常に大きい ・市陸上競技協会から本市にサッカー等専用の施設と陸上競技場を分離することで市民のための陸上競技大会が常時開催できる陸上競技場の整備要望があった ・(新)陸上競技場に<u>陸上競技の機能を分離</u>することで、協会の要望に対応するとともに、<u>現陸上競技場を地域のシンボリックな施設として球技専用化を図ることができる</u>	影響が非常に大きい 整備を取りやめる場合、緑地内の施設レイアウトが変わるため再編事業全体の工事着手手続き(環境影響評価等)のやり直しが見込まれ、工事着手時期が遅延する等、<u>事業全体に大きな影響が生じる</u>	影響が非常に大きい <u>対外的に大きな期待と注目を集め本事業の目玉の取組である球技専用スタジアムと(新)陸上競技場の整備は、セットで整備を行うもので、球技専用スタジアムの収入の利益還元による財政負担の削減など、持続可能な公園運営に大きく寄与する</u>	B 仕様見直し等 を行いながら 整備

2-4 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し4～

(3) 旧市民ミュージアム解体

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
旧市民ミュージアム解体 約 17 億円 	約 17 億円 事業者収益の補填見込み額 はない	影響が非常に大きい 現施設を現位置で再 建をしないため、施設を 除却し、跡地を緑地全 体の再編の中で活用す る	影響が非常に大きい 本市のこれまでの検討 で、旧市民ミュージアム の既存利用は困難とし ており、<u>残置となった場 合、建物の維持管理 費が必要となる</u>	影響が非常に大きい <u>跡地を活用予定の再 編整備に影響が生じ、 跡地活用の補償や補 填が必要となる可能性 がある</u>	影響が非常に大きい 旧市民ミュージアムは 本市がこれまでの検討 で、<u>既存利用困難と整 理</u>しており、<u>残置した場 合、跡地を活用予定の 再編整備に影響が生 じるほか、<u>建物の維持 管理費が必要となるた め、現要求水準のとおり 施設の解体・撤去を行 う</u></u>	A 再編整備 実 施

2-5 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し5 ～

(4) とどろきアリーナ

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
とどろきアリーナ 約 250 億円 (スポーツセンター・プール合計額) 	削減額は整備費から次の費用を減じた額 (協議により定める) ・指定管理料 ※公共施設等運営権設定予定施設であり独立採算施設(維持管理費を本市が負担しない)のため ・事業者収益の補填 ※公共施設等運営権設定予定施設であり当施設の収益を他の施設の維持管理費に充当予定のため ・既存アリーナ 耐震補強 大規模改修費 リーグ基準対応改修等	影響は大きい とどろきアリーナは、スポーツ活動の場を提供するとともに、市内最大のアリーナ機能を活かし、大規模なイベントの誘致など、多くの市民がスポーツに接して楽しめる拠点として緑地全体の賑わいを創出する施設の整備を行う	影響が非常に大きい ・とどろきアリーナをホームアリーナとするスポーツチームの<u>リーグライセンスの継続に、リーグ基準を満たすアリーナ整備が必須</u> ・既存アリーナを活用する場合、吊り天井の耐震補強や大規模改修が必要で、<u>2年程度の施設利用停止が生じる</u>	影響が非常に大きい 整備を取りやめる場合、建物位置が変わるため、再編事業全体の工事着手手続き(環境影響評価等)のやり直しが見込まれ、工事着手時期が遅延する等、<u>事業全体に大きな影響が生じる</u>	影響が非常に大きい ・アリーナは、本市のスポーツパートナーである<u>スポーツチームのリーグライセンス継続に必須</u> ・公共施設等運営権を設定しイベントや興行等の収入を公園運営に充てることで、本市の財政負担の削減など、持続可能な公園運営に大きく寄与する	B 仕様見直し等を行いながら 整備

※ リーグ基準に則したアリーナを緑地内に整備し、整備手法や仕様について引き続き検討を行う

2-6 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し6～

(5) スポーツセンター

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
スポーツセンター 約 250 億円 (アリーナ・プール合計額) 完成イメージ 	アリーナ・スポーツセンター・プールと 合築する事業提案のため アリーナと同じ 削減額	影響は大きい スポーツセンターは生涯スポーツ振興を担う施設として、スポーツ活動の支援や意識啓発、スポーツ人材の育成等、パラムーブメントや障害者、高齢者など誰もが利用しやすいスポーツ施設として整備する また、とどろきアリーナのサブアリーナとして利用可能となる大体育室を整備する	影響が大きい ・スポーツセンターを市内各区に整備しており、サブアリーナに観客席を整備することで、とどろきアリーナのメインアリーナの利用の一部移転が可能となる ・パラスポーツを含むスポーツ関連の情報発信拠点や指導者・ボランティアの養成・育成の場を整備提供することとし関係団体と調整を進めている	影響が非常に大きい 整備を取りやめる場合、建物位置が変わるため、再編事業全体の工事着手手続き(環境影響評価等)のやり直しが見込まれ、工事着手時期が遅延する等、事業全体に大きな影響が生じる	影響が大きい スポーツセンターは、生涯スポーツ振興を担うとともに、とどろきアリーナのメインアリーナの機能補完や新たにパラスポーツの情報発信拠点としていくなど重要な役割を担う施設	B 仕様見直し等 を行いながら 整備

2-7 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し7～

(6) プール

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
プール 約 250 億円 (アリーナ・スポーツセンターと 合計額)  完成イメージ ※大きさ・色や素材などは今後の図面により変更される可能性があります	アリーナ・スポーツセンター・プールと 合築する事業提案のため アリーナと同じ 削減額	影響は大きい 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 を持つ魅力ある施設と して、通年利用可能で 市民利用を中心とした、 大プール、児童プール、 幼児プールを整備する	影響が大きい ・平成27年に廃止した 等々力プールの代替と して等々力緑地内に プール設置を求める請 願(署名:1万2千人) が令和元年に議会で 採択されている ・本市は緑地内に整備 する場合、大規模施設 併設による導入を想定 ・関係団体はプール整 備を前提に公認取得な どの協議・調整を進め ており、整備に期待して いる	影響は小さい <u>プールはとどろきア リーナ、スポーツセン ターに併設することで、 効率的な施設運営を 図る提案</u>となっており、 スポーツセンター内の プール整備取りやめは、 整備スケジュールに大 きな影響は生じない	影響が大きい ・プールは議会請願が 採択されるなど、市民や 関係団体の要望・期待 を受けている ・緑地内にプールを導 入する場合、維持管理 運営等の観点から、<u>大 規模施設に併設する 方式が有効</u>と考えら れ、<u>別棟等単独の公共 施設としての代替機能 の確保は課題がある</u>	本市の評価 B 仕様見直し等 を行いながら 整備

2-8 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し8～

(7) 多摩川連絡橋(北側)

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
多摩川連絡橋(北側) 約 4 億円 	約 1～4 億円 代替措置の内容・金額等を 検討中	影響がある 多摩川と等々力緑地の 連続性を北端と南側の 2か所の動線(連絡 橋)で創出する 	影響は小さい ・多摩川連絡橋(北側) 整備想定箇所の約15 0m北側に既設歩道橋 (宮内歩道橋)があり、 多摩川緑地(多摩川河 川敷)のランドと本事 業区域北端を結び、多 くの施設利用者に利用 されている ・再編整備に伴い、新た な歩道橋を整備するこ とで、緑地と多摩川の 連続性をより高めるも のであり、取りやめの影 響は小さい	影響は小さい 事業を推進する上で大 きな影響は生じない	影響は小さい ・多摩川連絡橋(北側) は要求水準書等で整 備を必須としないことと している ・宮内歩道橋と連続す る並木道等の新たな魅 力的な園路を整備する ことで、<u>多摩川と緑地 の連続性の確保は可能</u> ・宮内歩道橋は令和2 年に修繕を実施してい る	本市の評価 C 整備 取りやめ

2-9 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し9～

(8) レインガーデン

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
レインガーデン 約 0.8 億円 	約 0.3 億円 雨水排水施設・親水施設の 代替えを約0.5億円と見込む	影響がある 魅力ある園路として水 辺と桜並木等による水 と緑に親しめる散策路 の整備を求めている	影響は小さい ・レインガーデンを公園 の中心に整備すること で、水と緑に親しめる新 たな散策路ができるこ ととなるが代替施設で 対応が可能であり取り やめの影響は小さい	影響は小さい ・水と緑に親しめる散策 路は釣池周辺で整備を 予定しており、釣池及び その周辺の自然環境は 保全する方向で調整を 進めている ・緑地北側の雨水表面 排水を釣池に導く機能 は、雨水排水施設整備 により代替可能 ・事業を推進する上で 大きな影響は生じない	影響は小さい ・レインガーデンは広場 を横断する魅力ある園 路として事業提案され たもので、<u>整備が必須 でなく、水と緑に親し める散策路は釣池周 辺で対応可能</u> ・緑地北側の雨水表面 排水は地中の雨水排 水施設で対応可能 ・当該地を広大な芝生 広場とする整備効果は 高い	本市の評価 C 整備 取りやめ

2-10 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し10～

(9) 立体駐車場・(10) 外周園路

対象施設・整備費	取りやめの効果 (削減額)	要求水準書等の位置づけ (等々力らしさ)	市民・団体等への影響	事業推進上の影響 (スケジュール等)	取りやめの影響・ 代替措置の有無	本市の評価
立体駐車場 本市の財政負担はない 	駐車場の立体施設は事業者の費用負担で事業提案されており平面駐車場に変更する場合の本市の財政負担削減効果はない	影響は小さい 要求水準書では、沿道や周辺からの景観や、維持管理を考慮した配置・形態・仕様で、新たな公園利用による需要を踏まえた駐車台数(970台以上)を確保し、平面駐車場を基本として立体駐車場の整備も可能としている	影響は小さい ・平面駐車場で駐車台数を確保する場合、広い敷地が必要となる ・駐車場敷地面積拡大により緑地内他施設・機能の敷地面積は減少する ・立体駐車場は市民から立体施設の整備取りやめを求める意見が寄せられている	影響は小さい 平面駐車場は災害時等に活動拠点とできる等のメリットがある 事業を推進する上で大きな影響は生じない	影響は小さい ・別途事業者が進めている自由提案施設の整備内容見直しにより、事業提案時に必要となった駐車台数(約1,150台)は減少見込み ・平面駐車場とする場合でも、必要駐車台数、緑地面積率等は確保する予定	C 立体施設 整備 取りやめ (平面化)
外周園路 整備内容検討中 	約1億円 事業者収益の補填見込み額はない	影響がある 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、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を整備	影響がある ・現中央園路は緑地外周住民の生活道路の一部となっている ・現中央園路の代替機能確保については議会請願もされている	影響が大きい 現中央園路の代替機能を確保できない場合、再編整備工事に遅延が生じる可能性がある	影響がある 現中央園路機能停止前の外周園路整備が <u>必要で整備取りやめは再編整備の抜本的な見直しが必要となる</u> ため、沿道町内会の意向を踏まえ、引き続き、整備内容等について調整を行う	B 仕様見直し等 を行いながら 整備

(11) その他の施設

- 次の①～⑥は次のとおり「**B 整備や対応が必須**」となる施設で、仕様の見直し等による事業費圧縮について、引き続き、事業者と検討

① 釣池の水質改善・雨水貯留機能等の導入

釣池の水の水質改善は本市の長年の課題となっており、雨水貯留機能等は令和元年東日本台風を踏まえた浸水対策の強化として必要な取組

② ビジターセンター（多目的室・屋内遊戯施設・釣池管理機能併設）

総合公園に必要なビジターセンターや釣池管理機能、全国都市緑化かわさきフェアのレガシーとした活動・協働の場としての多目的室等は公園に必要な機能

③ サッカー場・クラブハウス

サッカーコートは市民の試合や大会開催に利用されており、複合的な利用や天候に左右されないコート、施設利用環境改善のためのクラブハウス等の整備は必要な取組

④ テニスコート・クラブハウス

テニスコートは大会開催等に対応できるコートに拡張するため緑地内で設置場所を変更するもので、観客席、大会運営や施設利用環境改善を図るためのクラブハウスの整備は必要な取組

⑤ 中央新幹線上部区域

再編整備計画で位置付ける多摩川と等々力緑地の回遊性向上に資する取組であり、近くに代替機能はなく、動線確保が必要

⑥ ストリートスポーツ広場

若者文化に携わる市民が協働・連携して地域を盛り上げていける環境と安全・安心に活動できる環境整備に寄与するものであり、本市のスポーツの拠点である等々力緑地に必要な施設

2-12 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し12～

3 要望等の対応の検討

対象施設・対応額	要求水準書等の位置づけ	市民・団体等の要望	対応しない場合の影響	本市対応方針	本市の評価
(新)陸上競技場 曲走路半径変更 約 29 億円  現 補助競技場	要求水準は日本陸上競技連盟の制度による第3種公認の<u>現補助競技場トラックを活用し、新たに観客席を整備するなど、第2種公認の陸上競技場に改築</u>	本事業着手後の施設利用団体ヒアリングにおいて、<u>現補助競技場のトラックの曲走路半径が小さいため、今回の再編整備で曲走路半径を変更してほしいと要望があり、対応する場合、トラックやフィールドを全面改修が必要</u>	現補助競技場の曲走路は公認取得が可能となるが、施設利用団体は中学校レベルの大会まで開催可能で、<u>高等学校以上の陸上大会は(新)陸上競技場以外の施設で開催することとなる</u>	(新)陸上競技場は、<u>陸上競技の大会が常時開催できる市内唯一の陸上競技場に再編するものであり、対応することを前提</u>に観客席数や興行利用対応等の要求水準見直しによる対応額抑制と合わせ検討	B 仕様見直し等を行いながら 対応
とどろきアリーナ リーグ基準対応 約 19 億円  完成イメージ ※大きさ、色や素材などは今後の選定により変更される可能性があります	要求水準にVIPルーム等を事例とする観戦環境の向上等に関する事業を「実施を必須とする自主事業」と規定したが、Bリーグホームアリーナ移転予定等を受け、令和4年度の入札手続きにおいて<u>VIPルーム等設置は必須としない</u>と整理	本事業契約後のSVリーグのホームアリーナ検査要項改定、令和10年度に移転を予定していたBリーグの移転予定先施設の開業時期見直し、<u>各リーグの検査要項(VIPルーム・ラウンジ設置、VIP専用動線確保等)に適合する施設をホームアリーナとしてリーグのライセンスを交付することから、対応が必須</u>	現計画ではリーグ基準に適合できないため、<u>本市をホームタウンとするスポーツチームのリーグライセンスの継続ができず、スポーツチームの他都市移転の可能性が高い</u>	とどろきアリーナのリーグ基準対応は当アリーナをホームアリーナとするチームの、トップリーグや本市を拠点とすることを継続する取組であり、スポーツパートナーの活躍による効果等が期待できるため、<u>対応額抑制に向けた検討と合わせ、対応する予定</u>	B 仕様見直し等を行いながら 対応

2-13 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し13～

対象施設・対応額	要求水準書等の位置づけ	市民・団体等の要望	対応しない場合の影響	本市対応方針	本市の評価
球技専用スタジアム 工期短縮 約 38 億円  ※大きさ、色や素材などは今後の図面により変更される可能性があります	現等々力陸上競技場の球技専用化工事については、令和4年度の入札時に、事業者からJリーグの2シーズンの開催期間と合わせ27か月の工事期間を提案し本市は審査を経て採用	2026-27(令和8-9年)シーズンからのJリーグの「秋春制」シーズン移行に伴い、移行後のシーズン開閉幕と球技専用化工事の着手・供用開始時期を合わせるため、<u>工事期間の約1.5か月短縮を求めるもの</u>	・球技専用化工事期間とJリーグのシーズン開閉幕が合わない場合、<u>プロチームの運営等の影響が想定される</u> ※工事期間の短縮は原位置での現場施工による整備を工場加工品組み立て工法への変更を想定したもので対応額は高額となる	Jリーグのシーズン開閉幕と球技専用化工事の着手・供用開始時期を合わせることはプロチーム等への影響の軽減を期待できるが、工期短縮には多大な費用を要することから、<u>関係団体と協議の結果、本対応による工期短縮は行わない予定で、代替機能は工事期間中の試合運営で調整</u>	C 対応しない
プール 公認取得 約 0.1 億円  ※大きさ、色や素材などは今後の図面により変更される可能性があります	スポーツセンターに新たに整備するプールは、要求水準に「市民利用を中心としたプールとして大プール、児童プール、幼児プールを整備する」とし<u>公認取得を規定していない</u>	事業契約前から要望があり、施設利用団体が、新たに整備するプールは公式記録を得ることができる<u>公認取得プール</u>にしてほしいと要望	公認取得しない場合、<u>競技記録を残すこと、公式な市民大会の開催ができない</u>	等々力緑地がスポーツの拠点であることを鑑み、新たに整備するプールを公認プールとすることは有効と考えられ、<u>公認取得は対応を予定</u>	B 仕様見直し等を行いながら対応

4 検討結果

(1) 計画とおり整備を実施する行政施設

- ・旧市民ミュージアム解体

(2) 整備を取りやめる行政施設

- | | | | |
|-------------|-----------------|---|-------------------------|
| ・多摩川連絡橋(北側) | 約 1～4 億円 | } | 概 ね
約 40 億円程度
圧 縮 |
| ・レインガーデン | 約 0.3～0.8 億円 | | |
| ・立体駐車場の立体施設 | —
(本市負担額はなし) | | |
| | | | |

(3) 対応を行わない関係団体要望

- | | | |
|----------------|---------|---|
| ・球技専用スタジアム工期短縮 | 約 38 億円 | } |
| | | |

(4) その他行政施設の整備・対応

- 上記(2)(3)に記載のない本市の評価をBとした施設・要望は、整備や対応が必要であり、引き続き、実施設計と合わせ、仕様の見直し等による事業費圧縮について様々な角度から検討を進めながら整備を進める

2-15 等々力緑地再編整備事業について ～ 整備内容見直し15～

(5) 整備内容見直し評価一覧

※ 金額はR7.9税込み見込み額

施設名		整備費	評価		取りやめ効果
行政施設整備内容	1 球技専用スタジアム	約 300 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	2 (新)陸上競技場	約 50 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	3 旧市民ミュージアム解体	約 17 億円	A	計画とおり整備実施	
	4 とどろきアリーナ	約 250 億円 (アリーナ・スポーツセンター・プールを合築) ※現アリーナ解体含む	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	5 スポーツセンター		B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	6 プール		B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	7 多摩川連絡橋(北側)	約 4 億円	C	整備取りやめ	約 1～4 億円
	8 ビジターセンター 多目的広場・釣池管理棟 屋内遊戯施設等を合築	約 4 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	9 釣池	約 3 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	10 レインガーデン	約 0.8 億円	C	整備取りやめ	約 0.3～0.8 億円
	11 外周園路	約 1 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	12 サッカー場 人工芝化・ フェンス設置(コート拡張)	約 1.8 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	13 中央新幹線非常口上部区域	約 1 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	14 テニスコート 観客席増設と屋根設置 コート2面増設	約 1.3 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	15 サッカー・テニスコートクラブハウス	約 0.8 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	16 ストリートスポーツ広場	約 0.8 億円	B	仕様の見直し等を行いながら整備実施	
	17 立体駐車場(新設)	— (事業者自らの費用負担で整備)	C	立体施設整備取りやめ(平面化)	± 0 円
要望等対応内容		対応額	評価		取りやめ効果
要望等対応	18 球技専用スタジアム 工期短縮	約 38 億円	C	対応取りやめ	約 38 億円
	19 (新)陸上競技場 曲走路半径変更	約 29 億円	B	仕様の見直し等を行いながら対応実施	
	20 とどろきアリーナ リーグ基準対応	約 19 億円	B	仕様の見直し等を行いながら対応実施	
	21 プール 公認取得	約 0.1 億円	B	仕様の見直し等を行いながら対応実施	

3 更なる魅力ある公園形成に向けて

3-1 等々力緑地再編整備事業について ～自由提案施設～

1 自由提案施設

- 要求水準では、自由提案施設について、公園の質の向上を図ることを目的とし「目指すべき将来像」の実現に向け、民間の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できる施設・機能の導入を事業者に求めている
- また、事業契約では本市の許可を得て事業者が建設し所有する施設とし、事業者が誘致し本市が承認したテナントが運営を担う
- 事業提案では、施設整備及び維持管理運営に自由提案施設の収益(数十億円)等を充てる計画となっており、本市財政負担額の軽減に寄与している



2 本市の対応

- 自由提案施設は本事業の推進に必要な取組で、多くの市民から意見を受けている状況にある
- KTPは事業提案前から自由提案施設の導入に関するサウンディングなどを進めており、現在、導入に向けた具体的なテナント誘致や選定手続きを進める段階まで検討が進んできた
- テナント等の本市承認にあたり、公園の質や魅力向上の観点で、自由提案施設導入の正当性判断や、誘導、調整に係る考え方など、本市のスタンス・基準を定める必要がある
- 本市は自由提案施設に関する「誘導方針」を策定し、許可・承認審査を行う

3-2 等々力緑地再編整備事業について ～自由提案施設2～

3 誘導方針【概要版】

- 等々力緑地が経験・世代を超えて楽しめるスポーツの聖地であり、健康への意識が芽生えるウェルネスパークでもあることなどを踏まえ、各エリアの次のような場の特色を活かし伸ばす機能を導入する



3-3 等々力緑地再編整備事業について ～ 自由提案施設3～

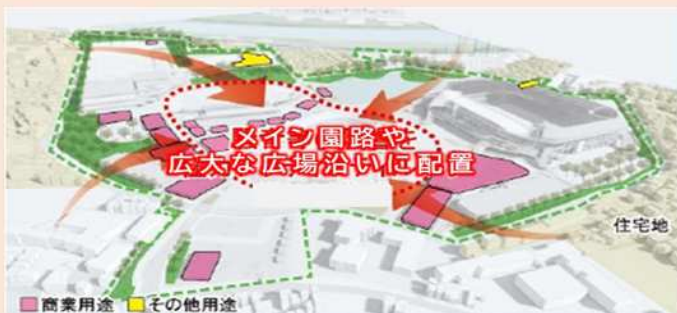
- 緑豊かな公園に溶け込み、公園内の景観との調和や公園と一体感を創出していくため、次のような建物の取組や施設配置を行っていく

景観・色合い



- ・公園内の景観との調和を図るため、主に平屋（1階建て）など建物高さを抑える施設とする
※等々力球場や球技専用スタジアムの周辺は行政施設の高さに調和する高さ（2階建て）とする
- ・公園と一体感を創出するため、庇やガラスを取り入れた外観により開放的な雰囲気の施設とする
- ・緑豊かな公園に溶け込み景観の調和を図るため、建物の色彩は主に無彩色で落ち着いた色とする

施設配置



- ・主に、公園内側のメイン園路や広大な広場沿いに配置することで、公園利用者の利便性を高め、より公園の価値向上を図る



- ・公園としてオープンスペースを確保しつつ、ゾーニングに合わせ適切な建物配置とする
- ・公園中央から北側はスポーツや公園利用に十分配慮したゆとりのある施設配置とする
- ・公園南側は日常、非日常も人が集まるため、駐車場に近接したまとまった施設配置とする
- ・公園外周に樹林帯を設けることで公園周辺の居住環境に配慮する

3-4 等々力緑地再編整備事業について ～ 自由提案施設4～

- カーボンニュートラルや、健康の輪が少しずつ広がり地域全体のウェルビーイングにつながる公園としていくために、次のような取組や役割について誘導する

カーボンニュートラルに向けた取組の推進

- ・省エネ・再エネ手法を積極的に採用
- ・等々力緑地全体で一体的な環境活動の実施

【導入機能・取組例】

- ◎再生可能エネルギーによる電力の導入
- ◎蓄電池導入によるレジリエンス強化
- ◎次世代型太陽光発電設備等の導入
- ◎発生食材の堆肥化・緑地内で活用
- ◎雨水や再生水の積極的な活用
- ◎資源循環を意識した再生可能素材の利用
- ◎新たな緑化技術の導入
- ◎施設エントランス・テラス壁面等緑地と一体となった緑化



まちとともに みんなで ウェルビーイングを高める取組

- ・体験や知識を共有し等々力緑地だからこそできる健康や幸福、社会的つながりを育む取組を緑地で一体となって実施
- ・スポーツや様々な活動にチャレンジし、心身ともに健康でウェルビーイングを実現できるライフスタイルの場の提供

【導入機能・取組例】

- ◎この緑地だからこそ健康増進プログラムの提供
- ◎この緑地に適した健康増進商品・食材等の販売
- ◎まちとひとをつなげる多様な交流機会の提供
- ◎緑地内で学べる食材イベント等の開催
- ◎新たなスポーツの体験会やチャレンジの場の提供
- ◎障害のある方もみんなでチャレンジできる場の提供



自由提案施設に求める主な役割

- ・公園（行政施設）内施設として市民や利用者の利便性向上、健康増進、教育・講座、シティセールス等への自発的な協力
- ・等々力緑地が広域避難場所等の防災拠点であることから災害発生時の物資提供等への協力
- ・公園の維持管理運営や新たな公園活動に各テナントが一体となって参加し等々力ブランドを高める取組への協力
- ・持続可能な公園経営、本市財政負担軽減に向けた収益の確保

【導入機能・取組例】

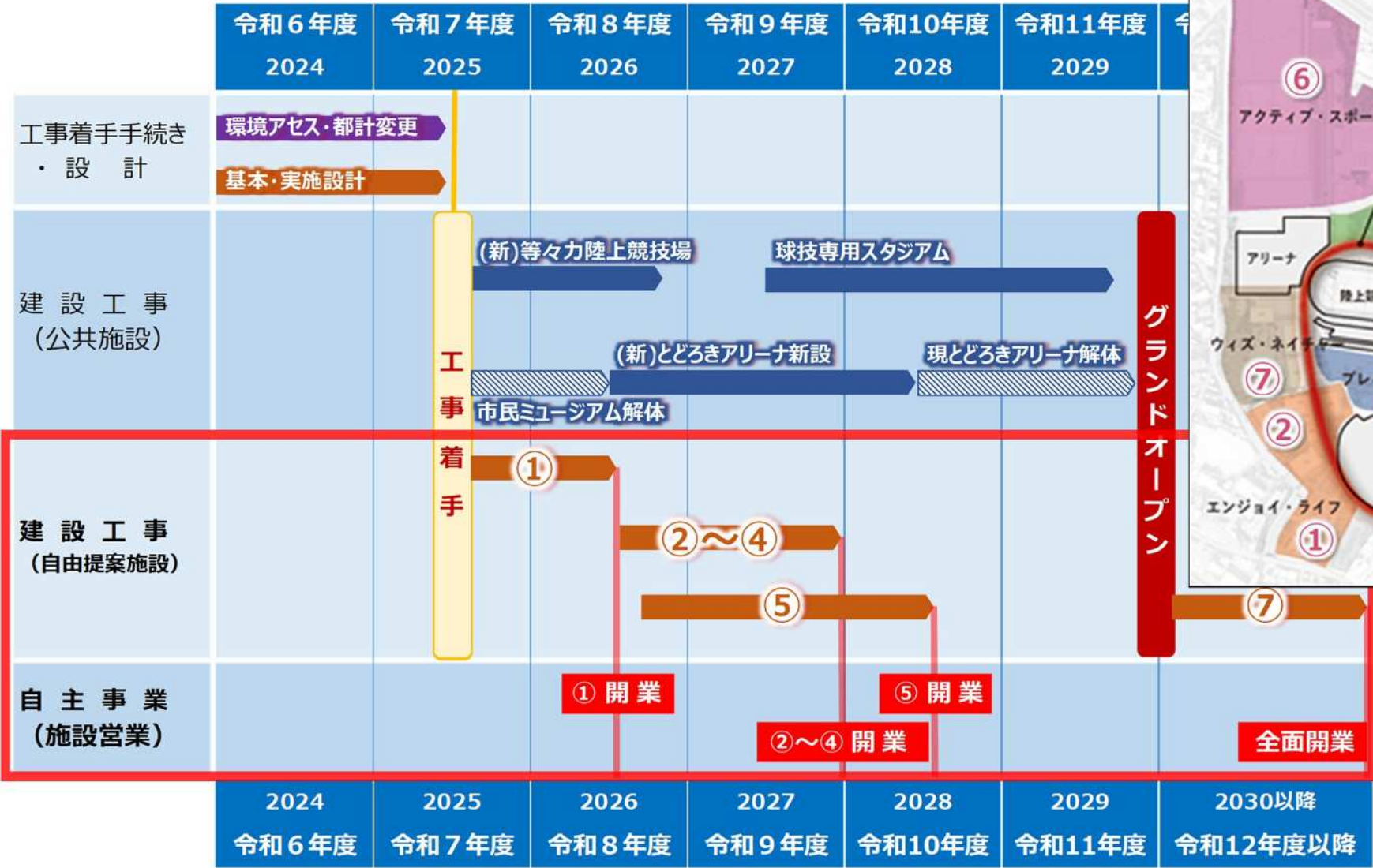
- ◎地域コミュニティと連携した清掃活動
- ◎花壇ボランティアとテナントの連携
- ◎各テナントの協力により季節を感じるみどりなど緑地全体で一体感のある取組
- ◎雨天時でも子どもから大人まで楽しめる屋内施設



3-5 等々力緑地再編整備事業について ～ 自由提案施設5 ～

4 自由提案施設整備スケジュール【事業者提案】

- 事業者は自由提案施設を次に示すスケジュールで段階的に整備・導入を図っていく予定



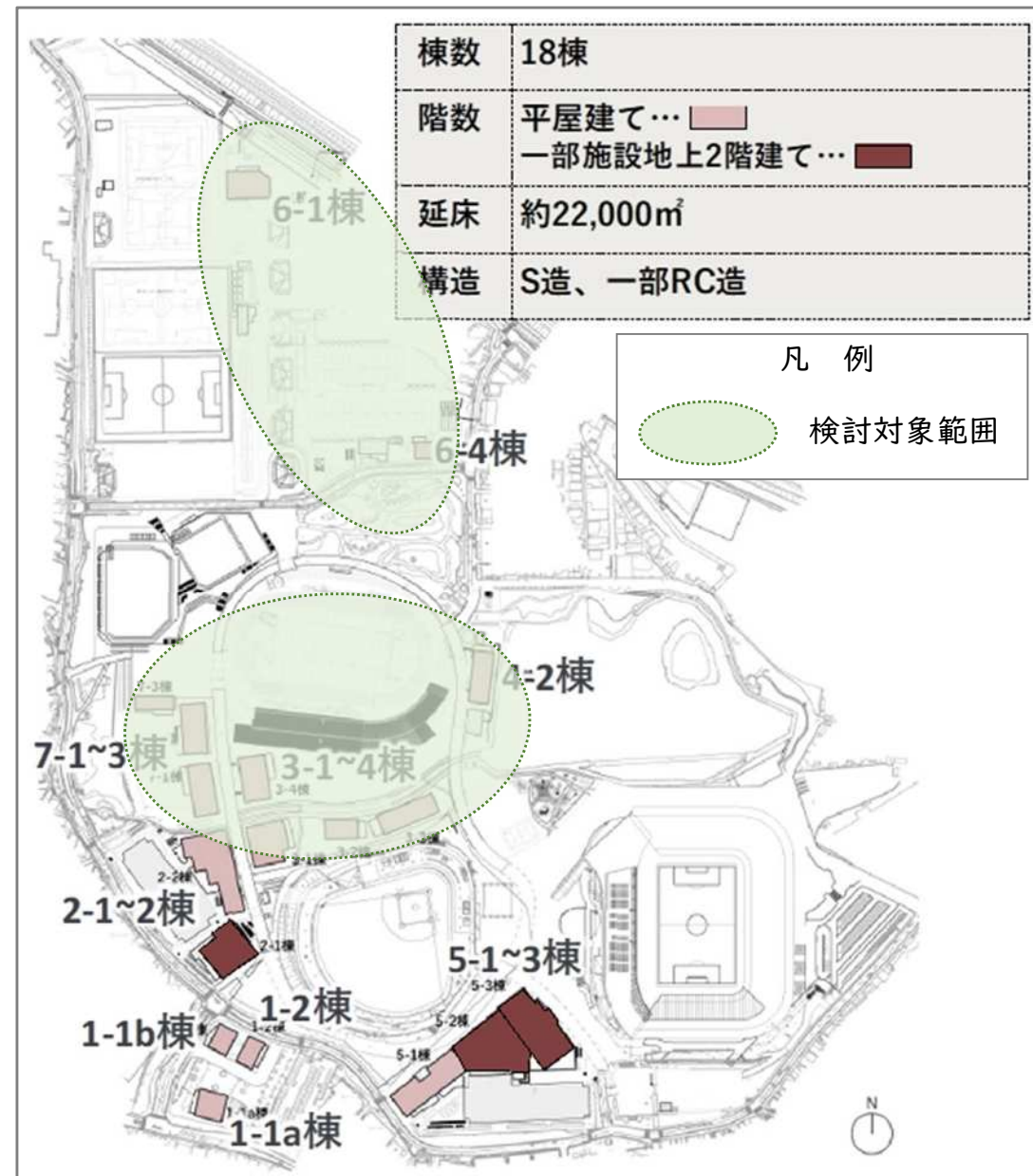
5 自由提案施設整備内容の検討

(1) 事業者の検討状況

- 自由提案施設の導入について、事業者は事業提案前から検討を進めている
- 事業着手後、自由提案施設に関する市民意見や物価変動の影響等を踏まえ、改めて整備内容について検討を行っている
- 現時点で事業者は、自由提案施設の設置棟数の2棟削減(18棟→16棟)を検討しており、本市の誘導方針等を踏まえ、追加削減可否の検討を予定している
- 事業者は事業全体の収支を勘案しながら、自由提案施設設置棟数削減等の検討を進めている

(2) 事業者検討の本市対応

- 本市は要求水準の変更は行わない



4 今後について

1 今後の方向性

(1) 行政施設の整備内容見直し

- 旧市民ミュージアムは跡地利用への支障・不要な維持管理費が生じるため予定とおり実施
- 次については整備を取りやめ代替措置実施について検討
 - 1) 多摩川連絡橋(北側) … (代替措置) 緑地内の動線を既存歩道橋に接続
 - 2) レインガーデン … (代替措置) 子どもが安全に遊べる親水機能の導入
- 立体駐車場(2か所)は平面化について検討
- 上記以外の施設は整備を前提として仕様の見直し等による事業費削減について、引き続き、事業者と検討
- 外周園路は沿道町内会等の意向を踏まえた対応について引き続き調整

(2) 関係団体要望等の対応

- 関係団体等との調整を踏まえ球技専用化工事の工期短縮に向けた増額は行わない
- 上記以外の要望については対応実施を前提とし引き続き増加額圧縮に向け検討

(3) 自由提案施設の設置・導入

- 自由提案施設の導入内容について「誘導方針」に則り事業者を適切に誘導

※ 植栽計画については、行政施設の整備内容見直し、自由提案施設の設置・導入等、緑地全体の整備内容見直しを踏まえ改めて整理

4-2 等々力緑地再編整備事業について ～ 今後について2～

(4) その他財政負担軽減策

- 本市財政負担軽減に向け、国に加え各種助成制度、基金等の活用を検討
- 工事費抑制に限定しない今後の事業期間全体を見据えた建設物価高騰の対応について検討
※ 施設利用料金改定等について、今後、検討を行う

2 今後の進め方

(1) 今後の予定

- 令和7年8～9月に説明会を開催
 - 今後、議会報告、説明会での意見等を踏まえ取組の方向性を改めて整理し結果を報告
 - 工事は令和7年10月に旧市民ミュージアムの解体から着手予定
- ※ 工事費に関する物価指数変更や金額改定、官積算による各施設の金額精査結果は段階的に情報提供予定

(2) 工事着手までのスケジュール

