

【参考資料】

6 令和7年1月まちづくり委員会所管事務報告
(抜粋)

【等々力緑地再編整備事業】物価変動・要望等の対応 ①

1 経緯

※ 本資料中の金額は消費税及び地方消費税込み

令和5年 3月 本事業の特定事業契約（以下「事業契約」という。）締結・事業着手

事業契約で定める整備業務サービス対価改定方法

改定方法	着工前	国土交通省が示す「全体スライド条項」を適用
	着工後	国土交通省が示す「全体+単品・インフレスライド条項」を適用
※建設、解体・撤去工事の最も早い着工の日を「着工日」とする		
改定に用いる物価指数	「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）	
改定基準月	令和3年3月	
その他	必要が生じた場合、その後の対応方法について協議を行う	

令和6年 1月 内閣府通知「PPP/PFI 事業における物価変動の影響への対応について」

【通知の要旨】

PFI 事業の契約締結後において、受注者から協議の申し出があった場合は、適切に協議に応じること等、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど適切な対応を図るようお願いする

2月 K T P が本市に物価変動の対応について事前相談

〃 庁内関係部局で本市の対応について調整（継続）

6月 内閣府が「PFI に関するガイドライン」等を改正

【改正ガイドラインの要旨】

- （新規事業）
 - ・市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用すること
 - ・対象業務、費用項目、地域ごとに連動した物価指数を採用すること
- （既存契約）
 - ・新たに事業選定するよりも有利と考えられる場合は契約変更が認められると考えられる

9月 K T P が 基本設計取りまとめ

11月 K T P が 概算工事費を算出・本市に 工事費高騰に関する対応を要望
（概算工事費算出の基準月は令和6年9月）

2 K T P の要望

（1）概算工事費算出結果

令和6年9月時点の概算工事費総額 約 929億円 … A

【内 訳】

当初提案の物価上昇による改定額	約 737億円	… B
関係法令等・関係団体要望に 全て対応する場合に要する概算工事費	約 192億円	… C

（2）要望事項

- ① 工事費高騰に対応する確実な予算措置
- ② 事業契約の変更（物価変動の対応方法の変更）

※ 工事着手直前の 令和7年9月 に物価変動による工事費の 改定請求 を 予定

【参考1】契約時工事費（令和3年3月時点）

契約時提案工事費 約 471億円 … D

【参考2】物価変動額（令和6年9月時点）

事業契約で定める改定方法による改定額 約 552億円 … E

（物価指数 令和6年9月 127.2 上昇率 117.1% 約 471億円 × 117.1% ≈ 約 552億円
令和3年3月 108.6
※ 物価指数（「建設工事費デフレーター」建設総合）は令和6年11月29日付けの値

事業契約で定める改定方法による増額分（E-D） 約 81億円

K T P が試算した当初提案改定額増額分（B-D） 約 266億円

3 建設物価の動向

（1）事業契約で定める改定に用いる物価指数

本事業の改定基準月（令和3年3月）～基本設計完了時（令和6年9月）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
※ 令和6年11月29日付け指数で算出

（2）内閣府事務連絡（令和6年7月）に例示された建築工事の物価指数

本事業の改定基準月（令和3年3月）～基本設計完了時（令和6年9月）の上昇率

建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）体育館（S）工事原価 東京 … 約 27% 上昇
※ 令和6年11月 8日掲載指数で算出

（3）K T P 提示内容

<各種レポート>

令和3年1月と令和6年3月の対比

① 資材価格 … 29～80% 上昇

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受け高騰

② 労務単価 … 9～23% 上昇

政府の賃上げ方針、労務単価引き上げ、働き方改革、時間外上限規制に伴い高騰

③ 設備工事 … 47～79% 上昇

全国的に多くの設備工事で工事・納期遅延が発生するなど需給がタイトとなっており資機材・工事価格が大きく高騰

<K T P が試算した概算工事費の上昇率>

本事業の改定基準月（令和3年3月）～基本設計完了時（令和6年9月）の上昇率

概算工事費（全工程平均） … 約 56% 上昇

【K T P 提示内容】

- 1 建設物価は上昇傾向にあり 特に資材・設備工事は価格高騰が著しい
- 2 事業契約等で定める物価指数と概算工事費の上昇率の乖離が大きい

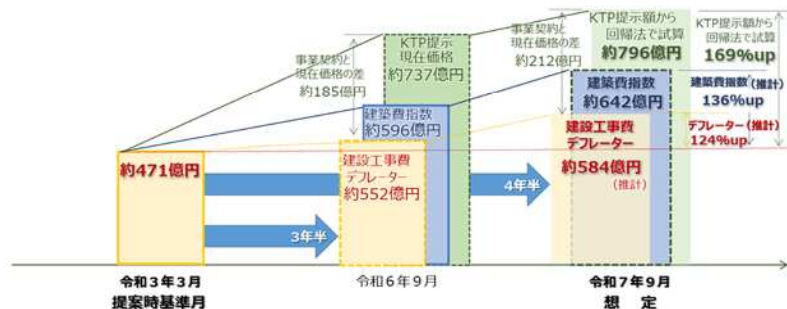
【参考資料】6-2 等々力緑地再編整備事業について ～ 令和7年1月所管事務報告2 ～

【等々力緑地再編整備事業】物価変動・要望等の対応 ②

4 K T P 要望を踏まえた本市の試算

本市検討の対象とする工事費の金額は、KTPが初回改定請求を予定している令和7年9月の想定額
令和7年9月の想定額は、KTP要望の工事費と令和3年3月から令和6年9月までの建設物価の動向（上昇率）から本市が試算

当初提案の物価変動による改定額（令和7年9月想定）… 約796億円



5 關係團體要望

(1) (新)陸上競技場 … 約 29 億円【主な内容】グラウンド全面改築
(曲走路の変更に伴うグラウンド形状が変更)



公認陸上競技場規程（抜粋）

		第 2 種
1 周の距離		400m
距離の公差		+1/10,000 以内
走 路	直走路	1レーンの幅は1m220又は1m250 で8レーン又は9レーンとする 長さ115m以上
	曲走路	1レーンの幅は1m220又は1m250 で8レーン又は9レーンとする

<トラックの仕様>

	曲走路半径	直走路
現補助競技場	33.123m	95.00m
	↓	↓
利用団体要望	36.500m	84.39m

① 事業契約締結時の内容

（新）陸上競技場のトラックは、要求水準書作成時の関係団体ヒアリング等を経て、日本陸上競技連盟（以下「陸連」という。）の制度による第3種公認の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と、第2種公認の陸上競技場に改築する計画として入札を実施

なお、陸連の公認規程に曲走路の半径に関する定めはない

② 要望等概要

本事業着手後の利用団体等ヒアリングにおいて、関係団体が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

【関係団体の要望理由】

- ・ 現補助競技場の形状は新設時の用地等の理由によるものであくまでも補助競技場で大会等開催は想定されていない
- ・ 陸上は勝敗を競うだけでなく記録に挑戦する競技
- ・ 曲率は競技の勝敗や記録に大きく影響を及ぼす
- ・ 国内の競技場は、一般的に直走路80～85m、曲走路の半径38～39m

(2) (新) とどろきアリーナ … 約 19 億円 【主な内容】VIPルーム等の新設

① 事業契約締結時の内容

(新)とどろきアリーナは、要求水準書にV I P 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

VIPルーム等については、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VIPルーム等設置は必須ではないと確認

② 要望等概要

本事業契約後、令和6年9月にSVリーグがホームアリーナ
検査要項を改定

また、令和6年10月に令和10年度の移転を予定していたBリーグが、移転予定先施設の開業を2年遅延したことに伴い、
(新)とどろきアリーナをホームアリーナとして使用

各リーグは、VIPルーム・ラウンジの設置、VIP専用動線の確保等、検査要項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

これにより、(新)とどろきアリーナを各リーグのホームアリーナとする場合、リーグ基準に対応したVIPルーム等の施設の整備が必須

(3) 球技専用スタジアム … 約 38 億円 【主な内容】省力化施工（フル P C 化）による工期短縮

① 事業契約締結時の内容

現等々力陸上競技場の球技専用化工事について、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た２７か月の工事期間で提案



② 要望等概要

本事業契約後、令和5年12月にJリーグが2026-27（令和8-9年）シーズンからのシーズン移行を発表

これを受け、関係団体が本市及び事業者へ、移行後のシーズン開閉幕と工事の着手・供用開始時期を合わせることを要望
移行後シーズン開閉幕と球技専用化の工事着手・供用開始時期を合わせる場合、入札時提案の工事期間の約1.5か月短縮が必要

(4) スポーツセンター・プール … 約 0.1 億円 【主な内容】 大プール公認取得対応

① 事業契約締結時の内容

スポーツセンターに新たに整備するプールは、要求水準書に「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」とし公認取得の規定はない

② 要望等概要

本事業着手後の利用団体等ヒアリングで、公式記録を得ることが
できる公認取得プールにしてほしい、幼児プールを廃止し
プールサイドスペースを確保してほしい、と要望

(5) その他の主な要望等 … 約 3 億円

緑地全体	…	モニュメント・オブジェ等の対応、希少植物の保全、じゃぶじゃぶ池の整備
クラブハウス	…	諸室広さ・機能・構成の変更
サッカー場	…	既存ラグビーボールの撤去及び新設
下水施設上部	…	維持管理動線（車両等）確保



【参考資料】6-3 等々力緑地再編整備事業について ～ 令和7年1月所管事務報告3 ～

【等々力緑地再編整備事業】物価変動・要望等の対応 ③

6 関係法令等の対応

(1) 土壌汚染等の対応 … 約 6.3 億円



① 経 緯

本事業は、土壌汚染対策法（以下「土対法」という。）で定める一定規模以上の土地の改変を行う場合に届出が必要な事業に該当

令和2年に竣工した等々力球場改築工事では、基準不適合区画（汚染土壌）が認められたため、当該区画は、平成29年に土対法に基づき形質変更時要届出区域に指定

② 事業契約締結時の内容

要求水準書では、土対法に基づく届出、届出に必要な調査、形質変更時要届出区域の形質変更に関わる対策等の費用は本市が事業者支払うサービス対価に含め事業提案することを求め、事業契約を締結

③ 対応等概要

本事業着手後、事業者が土対法に基づく届出に必要な調査を実施し、新たな基準不適合区画が認められたため、新たな土壌汚染対策が必要

(2) アスベストの処理 … 約 4.3 億円

① 事業契約締結時の内容

緑地内施設の解体・撤去に伴うアスベストの処理について、本事業では、本市が調査を実施し、事業者が整備に合わせて処理を行うこととし、その処理費用は市の負担

現在、本市で本事業の解体・撤去対象施設のアスベスト調査中

② 対応等概要

調査結果を踏まえ、関係法令、市条例に基づき、適切に除去及び処分

(3) インフラの切り回し等 … 約 2.3 億円

① 事業契約締結時の内容

再編整備と合わせたインフラ整備のうち、電線類について、要求水準書ではインフラ占用事業者による中央園路から外周園路への切り回しを見込んでいた

② 対応等概要

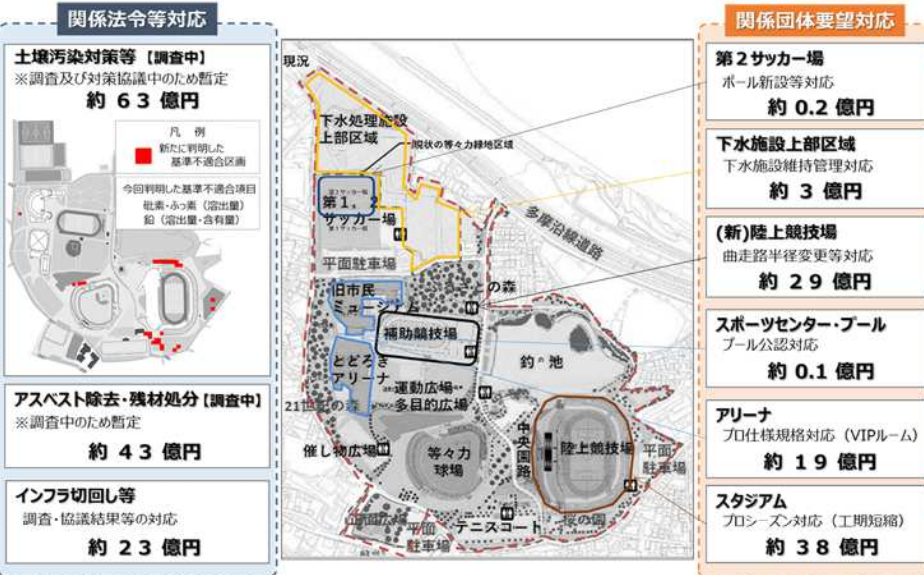
本事業着手後、再編整備の施工ステップをKTP提案に合わせて再整理し、工事期間中の需給等について関係事業者と改めて協議・調整を行ったところ、既存と新設インフラ系統の併用の実現性が高い

既存インフラ系統を併用する場合、再編整備後の園路や新たな広場内に電柱や架空線が残るため、電線類地中化等の検討や新たな対応が必要



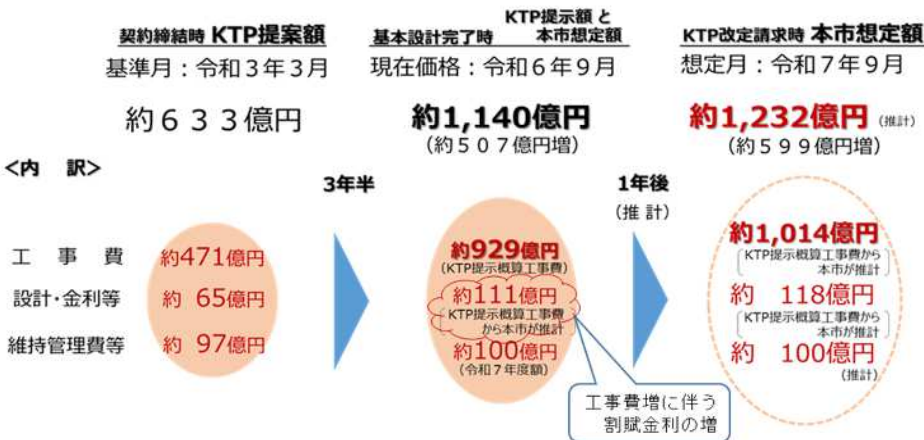
7 関係団体要望・関係法令等対応額

関係団体要望・関係法令等対応（令和7年9月想定）… 約 2.18 億円



8 全体事業費の想定

全体事業費（令和7年9月想定）… 約 1,232 億円



【等々力緑地再編整備事業】本市対応の検討 ①

1 本市対応の検討

(1) 等々力緑地の現状と課題

等々力緑地は、昭和37年から本市で緑地内の整備を段階的に進めてきたが、近年は緑地内施設の老朽化に伴う課題が顕在化してきた

また、緑地の最寄り駅の一つである武蔵小杉駅周辺では、都市型住宅の建設や大規模な商業施設の開業が進み、周辺人口や来街者が増加するなど、魅力的なまちづくりが進み、緑地周辺環境にも変化が生じている

こうした中、平成20年に「等々力緑地再編整備検討委員会」を設置し、緑地内施設の諸課題を踏まえ、周辺まちづくりと連携を図りながら、等々力緑地全体の再編整備について総合的に検討を進め、以降、陸上競技場メインスタンド、正面広場、等々力球場の整備を進めてきた

(2) 本事業の取組の方向性

平成29年の都市公園法の改正を契機とし、当緑地においても民間活力導入に向けた取組を進め、PFIに基づく民間提案を受けた

令和元年には東日本台風により緑地内の施設に大きな浸水被害が発生するなど、緑地を取り巻く状況に大きな変化が生じた

こうした変化などに対応するため、「等々力緑地の目指すべき将来像」を整理し、当緑地の新たな価値向上を図り、日常的ににぎわう地域の核となる空間となるよう取組を進めていくため、令和4年に「等々力緑地再編整備実施計画」を改定した

実施計画改定にあたっては、有識者や市民も参加する委員会において検討を重ね、民間事業者のノウハウやアイデアを最大限生かし、施設の有効活用による魅力向上や新しい公園サービスの提供、収益施設還元等による財政負担の削減を見込むことが可能な現在の事業手法を整理した

(3) 本事業の必要性

公園緑地は、災害時の避難場所や地域コミュニティの形成の場として活用されるなど、貴重なオープンスペースとして再認識されており、利用価値を高めながら、誰もが利用しやすい特色ある公園緑地づくりを進めていく必要がある

公園緑地について

利用価値を高め誰もが利用しやすい特色ある公園緑地が必要

本市施策の方向性

- 1 都市の価値を高め魅力ある整備
- 2 柔軟かつ多様な緑地の利活用
- 3 持続可能な一体的な管理運営

等々力緑地については、上記に加え、社会環境の変化による新たな課題や自然災害リスクの高まり等を踏まえ、魅力ある緑地としていくための取組を進める必要がある

本市は現在、当緑地において、立地特性や地域ニーズ等を踏まえた、都市の価値を高め、魅力ある緑地にしていくため、再編整備の取組を進めている

また、まちの賑わいの向上に向け、柔軟かつ多様な緑地の利活用や持続可能な当緑地全体の一体的な管理運営を民間活力の導入により推進している

本市は、これらの取組を引き続き推進していく必要がある



2 本市対応の方向性

本市の想定を超える建設物価の高騰を踏まえ、今後の再編整備事業の進め方について、本市は改めて次の場合を想定し対応の方向性について検討

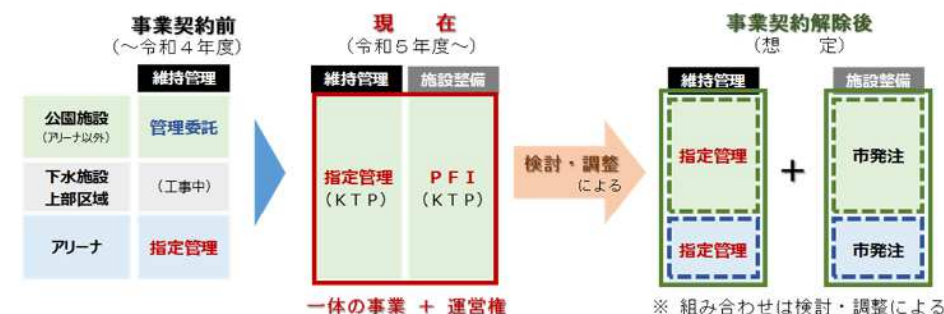
- Ⅰ 現事業契約の解除(市事業化)
- Ⅱ 現事業契約の整備業務を一時休止し事業内容を検証
- Ⅲ 現事業契約の継続

Ⅰ 現事業契約の解除(市事業化)

(1) 解除後の事業形態の想定

現事業契約を解除した場合、施設整備と維持管理を個別の事業とし、施設整備は本市発注工事、維持管理は指定管理者制度の活用による事業形態を想定

<事業形態のイメージ>



(2) 解除後のスケジュールの想定

- ① 本市施策の整理(等々力緑地実施計画の改定)が必要
- ② 新たな管理や施設整備は本市が発注
- ③ スタジアムやアリーナ等大規模施設の整備は財政負担を平準化が必要

新とどろきアリーナ 令和20年(約14年後)完成

現行(KTP整備スケジュール)から 9～10年遅延

<市事業化する場合の想定スケジュール>



球技専用スタジアム 令和17年(約10年後)完成

現行(KTP整備スケジュール)から 5～6年遅延

【等々力緑地再編整備事業】本市対応の検討 ②

(3) 解除後に市事業化する場合の事業費の想定

＜建設工事費の動向＞



本事業の予定価格を算出した令和3年3月から約10% (1割) /年の上昇と想定

＜I (2) の解除後の想定スケジュールで工事費を試算＞

スタジアム … 工事費 約3倍 (年1割増の10乗 ≈ 2.6倍)
※ 事業継続の場合 約1.9倍

アリーナ … 工事費 約4倍 (年1割増の15乗 ≈ 4.2倍)
※ 事業継続の場合 約1.6倍

スケジュールの後倒しによる
物価変動の影響

約270億円

＜そ の 他＞

その他施設の工事費も物価変動による増額及び修正設計等
工事着手までの大規模な改修や修繕、耐震補強や浸水対策
事業契約に基づくKTPへの損失補償、逸失利益の補填等 が必要

※ 維持管理運営費は、令和5、6年の改定実績から物価変動による影響は大きくない

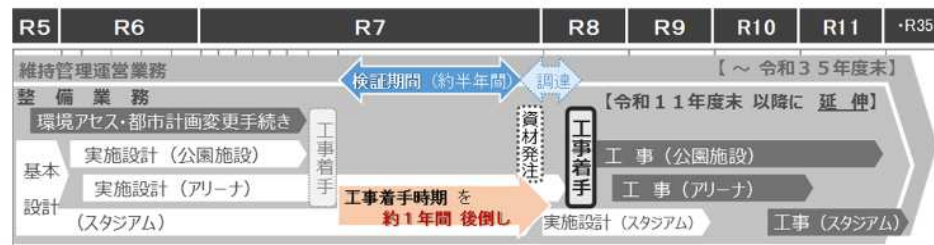
I 契約解除の場合

工事着手時期変更により工事費が物価変動の影響をさらに大きく受ける
※ 上記のほか、耐震補強、大規模改修・修繕、浸水対策、損失補償等が新たに必要

II 現事業契約の整備業務を一時休止し事業内容を検証

本事業は各施設で整備時期が異なり、KTPが整備時期に合わせて実施設計を行うことから、直近で本市が全施設の工事費の金額精査は難しい

＜整備業務を一時休止する場合の想定スケジュール＞



金額等の検証のため工事着手時期を1年後倒しする場合、資材発注が本市検証後となるため確保できる検証期間は実質約半年間

この検証により一定程度減額が見込まれるが、工事着手時期変更に伴う新施設供用開始時期の遅れにより生じる逸失利益の補填や損失補償、物価変動の影響により約100億円を超える新たな支出が発生

II 一時休止の場合

補填・補償費が必要 (検証期間約半年間で約100億円超の新たな支出見込み)

※ 直近の検証では全ての整備対象施設の金額精査はできない

III 現事業契約の継続 ※ 事業推進に合わせ工事費の金額精査を確実に実施

(1) 再編整備 … 建設物価の高騰の影響は

本市事業で実施した場合も 同じ

(2) 維持管理運営 … 安価で高いサービス提供が可能

＜30年間の維持管理運営費＞
※ 使用料・利用料金収入反映後
現事業契約 約100億円
本市従来型 約150億円

(3) 対応方法の比較

	I 現事業契約の解除 (市事業化)	II 整備業務を一時休止	III 現事業契約の継続
事業費 (整備費)	現状の増加見込み額 + 約270億円以上の追加	現状の増加見込み額 + 約100億円以上の追加	現状の増加見込み額のみ ※金額精査により 不要な支出を避けることが可能
施設完成時期	4～10年以上遅延	1年以上遅延	基本 現計画のとおり
金額精査	市が積算 (金額精査は不要)	一時休止しても全ての工事費の 金額精査はできない	事業推進しながら金額精査が可能 (事業継続が前提)
事業成立	不確実 (入札不成立の可能性あり)	確実 (現事業契約継続)	確実 (現事業契約継続)

内閣府のガイドラインが示す

III 現事業契約継続

「新たに事業選定するよりも有利と考えられる場合」に相当
※ 物価変動による工事費増額の確実な内容・金額精査は必要

方向性検討結果

III 現事業契約の継続が有効

※ 今後の進め方について整理

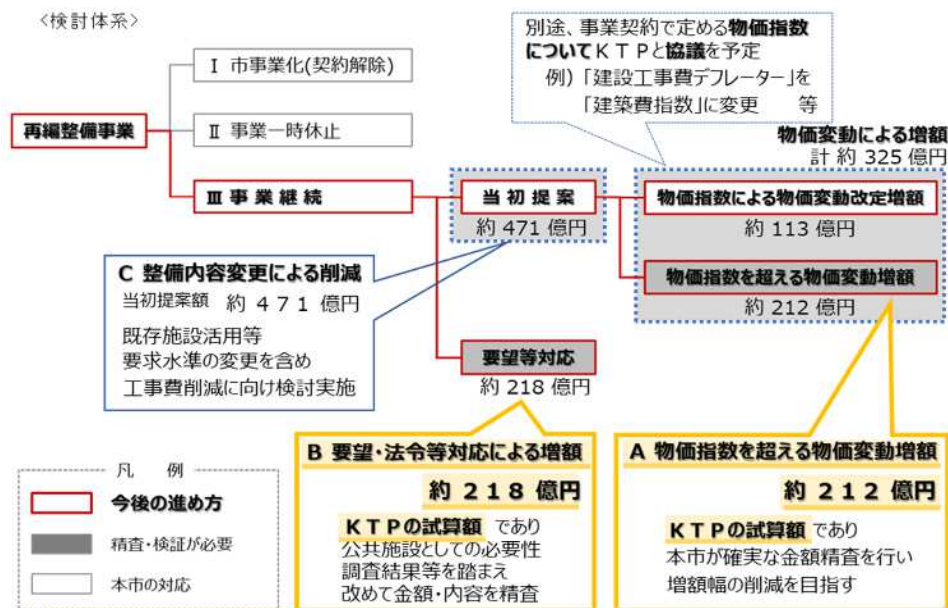
【参考資料】6-6 等々力緑地再編整備事業について ～ 令和7年1月所管事務報告6 ～

【等々力緑地再編整備事業】今後の進め方

1 基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

＜検討体系＞



基本的な考え方

K T Pから示された工事費について

本市は**確実に金額の精査・検討**を行う

A 物価指数を超える物価変動増額の精査

本市の金額精査はKTPの施設毎の実施設計後
当面はKTP改定請求予定の令和7年9月時点額を想定し検討
物価指数を超える物価変動額は妥当性検討方法を整理

B 要望・法令等対応による増額の精査・検討

関係団体要望の対応は公共施設としての必要性等を改めて検討し内容を精査
関係法令・条例の対応は対応内容について精査

C 整備内容変更による削減の検討

既存施設活用案等の整備内容について要求水準の変更を含め検討

(2) 物価変動額妥当性の検証方法

特に物価指数を超える物価変動額について、専門家等の助言を受けながら精査方法について検討

※ 「官積算」による金額精査等を想定

(3) その他の財政負担軽減策

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30年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

2 精査・検討スケジュール

ＫＴＰの整備及び実施設計スケジュールに合わせ、本市は公園施設、アリーナ、スタジアムの実施設計成果を基に工事費の金額精査・検討

なお、今後、物価指数を超える物価変動額の精査方法、要望・法令等による増額、及び内容変更による削減の検討を進め、結果を随時報告予定

＜精査・検討スケジュール＞

R6			R7							R8		R9	R10		R11	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	・	・	上	下	上	下	上	
物価変動対応方法変更協議																
実施設計（公園施設）																
実施設計（アリーナ）																
実施設計（スタジアム）																

3 本市予算措置について

(1) 現事業契約の令和7年度の予算措置（整備費関係）

令和7年度は、KTPが実施した調査や設計等の本市の費用支出が発生することから、この出来高計上見込額について予算を措置

令和8年度以降は、前年度までの本市の金額精査を基に予算措置を行うことが基本

(2) 現事業契約の債務負担行為（整備費関係）

債務負担行為について、令和7年度は、現事業契約で定める全体スライドによる改定差額、及び令和7年度以降に出来高が見込まれる土壌汚染やアスベストの対策等について設定

なお、令和7年度に設定する債務負担行為の全体スライド額は、建設物価の動向を踏まえ、現事業契約で定める「建設工事費デフレーター」に替え、内閣府事務連絡で例示された物価指数を参考に本市で試算額を設定し、今後の金額精査やKTPとの協議で、具体的な変更契約額を整理

令和8年度以降は、現事業契約で定める改定方法による全体スライドを超える物価変動差額、及び追加工事分について、本市の金額精査を基に随時債務負担行為の設定を行う予定

(3) 金額精査・協議体制

KTP実施設計成果の金額精査及びKTPとの協議支援の体制構築に向けた予算を措置

4 事業内容変更について

(1) 物価変動対応方法の変更

令和6年1月にKTPから要望があった物価変動の対応方法の変更について、本市は事業契約の定めに基づき、内閣府からの通達を踏まえ、KTPとの協議を適切に実施

具体的な改定内容については専門家等の助言を踏まえながら本市で検討し、KTPと協議

(2) 追加工事等による変更

追加工事等による整備業務の追加について、契約変更が必要となった場合は、本市が追加内容や金額精査を確実に、結果を適宜、市議会に報告予定