

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 行政施設 仕様の見直し等 について
- 2 行政施設 金額精査状況 について
- 3 等々力緑地の魅力を高める取組 について
- 4 今後について

等々力緑地再編整備事業について

～ 報 告 事 項 ～

これまでの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、再編整備に関しては、令和6年9月に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たことから、令和6年11月に事業者から本市に概算工事費の報告と予算措置等の対応を求める要望があった
 - 事業者の報告を基に、本市は本事業の事業費が当初契約の約633億円から約1,232億円に増加すると予測し、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するとともに、事業を進めながら確実な金額精査や整備内容見直しにより事業費増額幅抑制を図ることとした
 - 令和7年7月には、計画とおり整備する施設や対応する要望、仕様の見直し等を進めながら整備する施設、整備を取りやめる施設など、再編整備における各施設の整備の方向性を示すとともに、等々力緑地の魅力や価値向上のため、事業者に導入を求めている自由提案施設について、本市の導入の考え方を「誘導方針」として整理した
-
- 再編整備については、令和7年10月から旧川崎市市民ミュージアム解体工事に着手しており、同年12月の施設整備工事着手を予定していることから、引き続き、「① 整備を実施する施設の仕様の見直し」等の検討を進めるとともに、事業者から段階的に示される「② 各施設の工事費について金額精査」を行い契約変更等の手続きを進めていく
 - また、事業者が導入する自由提案施設について、「③ 誘導方針を踏まえた具体的な取組内容の検討」を進めている
 - 本報告は、上記①～③の検討状況について報告するもの

等々力緑地再編整備事業について

等々力緑地では、今回の整備内容の検討など、多様なニーズに対応し、都市の中の公園として魅力をより一層向上する、再編整備の取組を進めてまいります

既存の樹林地

採光環境等を改善



こもれびの森

都会の中の新たな樹林地に



親水広場



新たな桜並木



みんなのはらっぱ
公園中央を新たな広場に



こどもの遊び場



Ⅰ 行政施設 仕様の見直し等 について

Ⅰ 仕様の見直し等

(Ⅰ) 整備内容見直し(令和7年7月)

- 本事業の再編整備について、本市の想定を超える建設物価の高騰を踏まえ、整備を予定しているすべての行政施設・要望等を対象に整備内容見直しを実施
- 整備内容見直しでは、整備や対応が必要な施設・要望は、引き続き、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と整備の方向性を整理
- とどろきアリーナについては、リーグ基準に則したアリーナを緑地内に整備することを今後の方向性とし、整備手法や仕様について引き続き検討と整理

(Ⅱ) 本市の検討フロー



【今回報告1】
とどろきアリーナの
取組の方向性

【今回報告2】
行政施設の
仕様見直し等

※アリーナ・スタジアムを除く

今後
・とどろきアリーナ
・球技専用スタジアム等
各施設の整備内容を
段階的に報告予定

【今回報告3】
旧市民ミュージアム解体
新陸上競技場
金額精査状況

2 とどろきアリーナ

(1) 検討の前提

【現 状】

- 平成7年に完成（築30年）
- 老朽化が進んでおり、吊り天井の耐震補強工事や外壁・屋根等の補修など大規模修繕工事、令和元年東日本台風での床面浸水被害等を踏まえた浸水リスクの根本的な対策が必要



1) 要求水準

- 緑地全体の再編等を図るため、現とどろきアリーナを解体し、新アリーナを新築整備
- 新アリーナは公共施設等運営権を設定し、事業者が利用料金収入のみで維持管理運営を賄う（＝本市は事業者に維持管理運営費を支払わない）

2) 事業提案

- 事業者は新アリーナとスポーツセンター、プールを合築し、土地を改変する面積、既存の緑への影響を最小に抑えるとともに、音楽興行を初めとした様々な利用ニーズに対応でき、効率的なスタッフ配置によりコストを抑えながら持続可能な運営・維持管理体制の構築を提案

(2) 検討の基本的な考え方

- 令和7年7月の本市の整備内容見直し検討の結果、とどろきアリーナ、スポーツセンター、プールはいずれも整備が必要な施設と整理しており、アリーナについて、① 新アリーナ整備案と② 現アリーナを改修し継続利用する既存活用案について比較検討

① 新アリーナ整備案 … 事業提案のとおり 新アリーナと スポーツセンター・プール を合築し新設

② 現アリーナ既存活用案 … 現アリーナ及びスポーツセンター機能を継続活用し、プールを別棟で新設

(3) 検討結果

<p><補足事項> 本検討では、①、②ともバレーボールやバスケットボールのプロスポーツリーグ基準対応に要する費用を約19億円と見込んでいる ※②現アリーナのリーグ基準対応は躯体等の詳細な調査・検討が別途必要</p>		<p>① 新アリーナ整備案 (スポーツセンター・プールを合築)</p>  <p>(新)とどろきアリーナ<新設> スポーツセンター<新設>※合築 プール<新設>※合築</p>	<p>② 現アリーナ既存活用案 (プールは別棟で新設)</p>  <p>現とどろきアリーナ【改修】 ※スポーツセンター機能を含む プール<新設>※別棟</p>
整備内容	アリーナ スポーツセンター プール	新 設 (合 築)	改 修 (既存活用) 改 修 (既存活用) 新 設 (別 棟)
維持管理運営費		本市の費用負担なし	本市が指定管理費を負担
施設利用枠 新アリーナ整備案のサブアリーナに観客席を新設する効果		施設利用の最適化見込み 大会規模に応じたメイン・サブアリーナの使い分けが可能	施設利用の最適化が図られない 観客席が必要な大会は規模に係わらずメインアリーナを使用
施設利用の自由度		スポーツ・音楽興行等 様々な施設利用に対応可能	開催可能なイベント・興行が限られる
施設利用停止期間の有無 大規模改修・耐震化の施設利用等への影響		施設 利用停止期間なし 施設利用停止を伴う改修等は当面不要	施設利用停止(2年程度) 大規模改修・吊り天井の耐震補強が必要
スポーツパートナーへの影響		ライセンス交付に 影響なし	ライセンス交付に影響あり 大規模改修等による施設利用停止の影響を受ける
浸水対策		増 強(恒久対策) 上層階に設備を設置・建物1階フロア嵩上げ等の対策実施	暫定対応継続 人力で土のう・止水板を設置する応急措置を継続
本市負担額 (25年間の維持管理運営を含む)		<p>約 257 億円</p> <p>整備費 約230億円 スポーツセンター・プールの 既存施設解体 約 20億円 指定管理料・維持修繕費 約 7億円</p>	<p>約 290 億円</p> <p>改修工事費 約120億円 指定管理料・維持修繕費 約100億円 プール整備 約 30億円 計画変更に要する費用 約 40億円</p>

② 現アリーナ既存活用案 に比べ ① 新アリーナ整備案 の メリットが大きい ため、引き続き、事業費増額圧縮に向けた仕様見直し等の検討を行いながら **新アリーナの整備を推進** する

3 (新)陸上競技場

(1) 検討の前提

1) 現補助競技場の陸上競技場化

- 市民の陸上競技大会などが開催できる市内唯一の陸上競技場とするため、現補助競技場に新たに観客席等を整備し日本陸上競技連盟が示す第2種公認の陸上競技場に改修

【現状と必要な対応】

- 現補助競技場は第3種公認の全天候型トラック400メートル×6レーン(直走路のみ8レーン)
- 第3種を第2種とする場合、曲走路のレーンや観客席の追加、大会開催のための写真判定や記録計測等の機能の整備が必要

公認陸上競技場規程(抜粋)

		整備後(第2種)	現 状(第3種)
1 周の距離		400m	400m
走路	レーン数	8レーン または 9レーン	直走路は8レーン 曲走路は6レーン以上
補助競技場		全天候舗装の競技場があることが望ましい	無くても可
収容人員		5,000人以上	相当数
競技場にて開催できる協議会の種別の標準		加盟団体陸上競技選手権大会及び地方における競技会等	加盟団体陸上競技選手権大会等、主な競技会

2) 要求水準

- 第2種公認陸上競技場とするため、メイン・サイド・バックスタンド、写真判定室等を整備
- 観客の収容人員は5,000人以上、最大10,000人程度収容できる計画とし、メインスタンドは全ての座席を屋根で覆い3,000席以上を確保、その他の観客席は芝生席等のスペースも可

3) 関係団体要望

- 現補助競技場のトラックの曲走路半径が小さく、現インフィールドを活用する場合、高等学校以上の陸上大会は今回新たに整備する(新)陸上競技場以外の施設で開催することとなるため、曲走路半径の変更を要望(対応額約29億円)

(2) 検討の基本的な考え方

- 令和7年7月の本市の整備の方向性検討の結果、(新)陸上競技場の整備、及び曲走路半径変更の関係団体要望対応はいずれも必要な取組と整理
- 曲走路半径変更は、既存トラックやフィールドの全面改修が必要となり、対応に要する費用が大きいため、仕様見直し等による事業費増額幅抑制について関係団体と協議・調整を実施



(3) 仕様見直し事項

- 関係団体等と調整の結果、次について仕様の見直しを予定

1) 観客席

- 施設利用想定等を踏まえ、メインスタンドの観客席(約3,000席)の一部(500席程度)を芝生席に変更することで、メインスタンドの規模、屋根や躯体形状等を見直す

2) 興行場対応

- 陸上競技に関する興行利用の実態、想定等を踏まえ、興行場として施設使用する場合に必要となるトイレ個数(約50個)の一部(10~20個)を、興行利用時に臨時で対応する運用に見直す

3) 諸室・その他

- 写真判定室等諸室や競技者用スペースの位置・規模、芝生席の散水栓数等、事業着手後に関係団体から要望があった仕様の各種追加内容を見直す

4 外周園路

(1) 検討の前提

- 本事業で一般車両の通行を禁止する中央園路（緑地内を南北に結ぶ現道）の代替として現中央園路と同じ9mの幅で外周園路の整備を計画

【現 状】

外周園路の整備を予定している経路は、車道幅員約4～5mの ① 現道区間と、現状は道路がなく、新たに道路を整備する ② 新設区間で構成

(2) 沿道町内会要望

- 令和7年6月に、沿道町内会が外周園路の整備について本市に要望

【要 望】

現道区間の幅員を基準とし、可能な限り既存樹木と希少動植物を保全しつつ、一部形状を調整しながら、新設区間の整備を求める

(3) 検討の基本的な考え方

- 令和7年7月の本市の整備内容見直し検討で、外周園路は沿道町内会の意向を踏まえ、整備内容等の調整を行いながら整備を進めると整理

(4) 仕様見直し事項

- 令和7年8月に沿道町内会と現地立ち合いを実施し、① 現道区間の一部の補修等を予定すること、及び② 新設区間は整備することを確認
- 引き続き、道路管理者や交通管理者と協議・調整を進め、当面の対応について整理



5 ビジターセンター

(1) 検討の前提

1) 要求水準

- ビジターセンターはインフォメーションコーナーや集会所・多目的室等、公園の情報や魅力の発信、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

2) 事業提案

- 事業者は釣池管理棟に屋内遊戯施設、公園トイレと合わせビジターセンターを合築する計画



(2) 検討の基本的な考え方

- 令和7年7月の本市の整備の方向性検討で、ビジターセンター等は仕様の見直し等を行いながら整備を進めると整理

(3) 仕様見直し事項

- 本市の仕様の見直しと合わせ、事業者の事業提案内容や再編整備後の緑地内の施設状況を踏まえ、次のとおりビジターセンター、及び合築予定施設の整備の方向性等を整理

1) 集会所・多目的室・インフォメーション・屋内遊戯施設

- ビジターセンターとして計画した集会所・多目的室等は、等々力球場や球技専用スタジアム、(新)陸上競技場等他施設の会議室等諸室、また、インフォメーション機能は、等々力球場のインフォメーションセンターの活用等、再編整備後の緑地内施設を活用した機能提供とし、新たな施設としての整備は行わない
- 屋内遊戯施設は、他の施設との合築、既存施設の活用を含め機能導入に向け引き続き検討

2) 釣池管理棟・公園トイレ

- 釣池管理棟と公園トイレは新たに整備

6 釣 池

(1) 検討の前提

1) 要求水準

- 釣池の水質改善(浚渫等底泥改善)に取り組むとともに、水質を維持しアオコの発生を防ぐこと
- 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)を行うこと
- 雨水貯留(水位調整用可動堰の設置等)や雨水流出抑制の施設としての活用を図ること

2) 事業提案

- 事業者は、かいぼり、干し上げによる水質改善を計画
- また、釣池外周の中島付近の護岸を緩傾斜護岸として整備し、エコトーン(河岸や湖沼の沿岸等、生物の生息環境が連続的に変化する場所)を形成することで生物の生息環境に配慮する計画

(2) 事業着手後の状況

1) 事業者の調査・設計

- 本事業着手後、事業者が釣池及びその周辺の整備に向けた調査や具体的な設計を実施

2) 市民・利用者等の要望等

- 令和7年6月に、沿道町内会から釣池北側の外周囲路の整備において既存樹木等の保全を求める要望があったほか、市民団体の釣池及びその北側と東側の自然環境や生物多様性を保全しながら緑地の魅力向上に活かす整備計画とする請願や釣池利用者が釣り堀の利用継続を希望



(3) 検討の基本的な考え方

- 令和7年7月の本市の整備の方向性検討で、釣池の水質改善は本市の長年の課題であり、水位調整用可動堰の設置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、いずれも必要な取組と整理

(4) 仕様見直し事項

- 本市の仕様の見直しや整備に向けた調査・設計の検討、市民・利用者の見解等を踏まえ、釣池の水質改善、及び生物多様性の保全方法等、次のとおり取組の方向性を整理

1) 釣池の水質改善

- 池の水を排出することによる市民・利用者の見解、生き物等に配慮し、かいぼりを取りやめ、水を抜かずに底泥を改善し、水質浄化が可能なシステム等の活用を検討

2) 生物多様性への配慮

- 当初事業提案は、中島周辺の池の水を抜き、大型重機により緩傾斜護岸を整備することで生き物の生息・生育環境を創出する計画
- 重機の作業スペースに干渉する樹木の対応や水の排出による生き物等に配慮し、緩傾斜護岸の整備を取りやめ、現状の水と緑の自然環境を保全するとともに、安全性に配慮しつつ市民協働による環境学習の場として活用するなどの取組による生物多様性の保全に見直し



7 その他の施設

(1) 検討の基本的な考え方

- 当初要求水準を基本とし、市民サービス提供水準を維持しつつ各施設の仕様見直しの検討を予定

(2) 仕様見直し事項

- 次の①～③の施設については、現時点で要求水準の変更を伴わない次について仕様を見直し

① サッカー場・クラブハウス ・ ② テニスコート・クラブハウス

- 諸室集約等に伴う建物規模変更と1階フロア及び外構舗装範囲等の一部見直し
- 照明設備の一部見直し

③ 公園トイレ

- 公共施設等への併設による建物棟数見直し(独立棟1棟を公共施設内に集約)
- 独立棟の規模変更及びそれに伴う1階フロア及び外構舗装範囲等の一部見直し

(3) 今後の検討事項

- 上記①～③及び(新)陸上競技場、外周園路等を除く球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター・プールなどの施設の仕様見直しについては、今後の事業者の実施設計に合わせ検討を予定

8 検討結果

(1) とどろきアリーナ・スポーツセンター・プール

- 新アリーナ・スポーツセンター・プールを合築で新設 ※ 削減額は今後の検討による

(2) (新)陸上競技場

- 観客席等の仕様を見直し

約 1～2 億円 削減

(3) 外周園路

- 現道区間 一部補修等の当面の対応を整理
- 新設区間 予定とおり整備実施

(4) ビジターセンター等

- 新たな施設としての整備は取りやめ

(5) 釣 池

- かいぼり・緩傾斜護岸の整備は取りやめ

(6) その他の施設

- 上記(1)～(5) 以外の施設について、市民サービス提供水準を維持しつつ、仕様見直し等による事業費圧縮について、引き続き、実施設計と合わせ様々な角度から検討を進める

※ 削減額は今後の検討による

削減額は今後の検討による
(数百～数千万円程度の削減見込み)

1-12 等々力緑地再編整備事業 ～ 行政施設 仕様見直し等12～

(7) 仕様見直し等一覧

施 設 名		整 備 費	仕様見直し内容	仕様見直しの効果
1	球技専用スタジアム	約 300 億円	実施設計と合わせ検討を予定	
2	(新)陸上競技場	約 79 億円 ※曲走路変更(約29億円)含む	観客席数等の仕様見直し	約 1 ～ 2 億円
3	旧市民ミュージアム解体	約 29 億円 ※アスベスト対策等(約13億円)含む	【着手済】計画とおり実施	
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 リーグ基準対応(約19億円) プール公認取得(約0.1 億円) を含む	実施設計と合わせ検討を予定	
5	スポーツセンター			
6	プール			
7	ビジターセンター （多目的室・釣池管理棟 屋内遊戯施設 等を 合築）	約 4 億円	多目的室・屋内遊戯施設等の整備見直し	数百～数千万円
8	釣池	約 3 億円	水質改善方法・緩傾斜護岸整備の見直し	数百～数千万円
9	外周園路	約 1 億円	現道区間は一部補修等の当面の対応を整理 ※ 新設区間は予定とおり整備	数百～数千万円
10	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	実施設計と合わせ検討を予定	
11	中央新幹線非常口上部区域	約 1 億円	実施設計と合わせ検討を予定	
12	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	実施設計と合わせ検討を予定	
13	サッカー・テニスコートクラブハウス	約 0.8 億円	諸室及び建物規模等見直し	数十～数百万円
14	ストリートスポーツ広場	約 0.8 億円	実施設計と合わせ検討を予定	
15	駐車場(新設)	— (事業者自らの費用負担で整備)	立体施設取りやめ	

2 行政施設 金額精査状況 について

1 金額精査方法

金額精査（官積算）の方法について、令和7年7月～9月に開催した第2、3回懇談会で専門家の助言を受けながら、本市の考え方を次のとおり整理

<本市の考え方>

- 本事業は、整備対象施設の数・種類が多く大規模で、物価変動対応の初回改定基準月令和3年3月から各施設の実施設設計完了（=事業者の工事費算出）までの期間が4～6年を超えており、この間の建設物価の高騰や、本事業で用いる物価指数の調査対象とならない資材・設備・工事等の著しい価格高騰の影響を大きく受けている

⇒ 事業契約で定める物価指数による改定方法を上回る物価変動額の妥当性を本事業では官積算で確認

- 本事業が整備と維持管理運営を一体とした事業のため、検証に用いる工事費は、本市精査額に全体事業費の入札価格と予定価格の比率を乗じた額とする

⇒ 全体事業費の入札価格と予定価格の比率は99.999・・・%

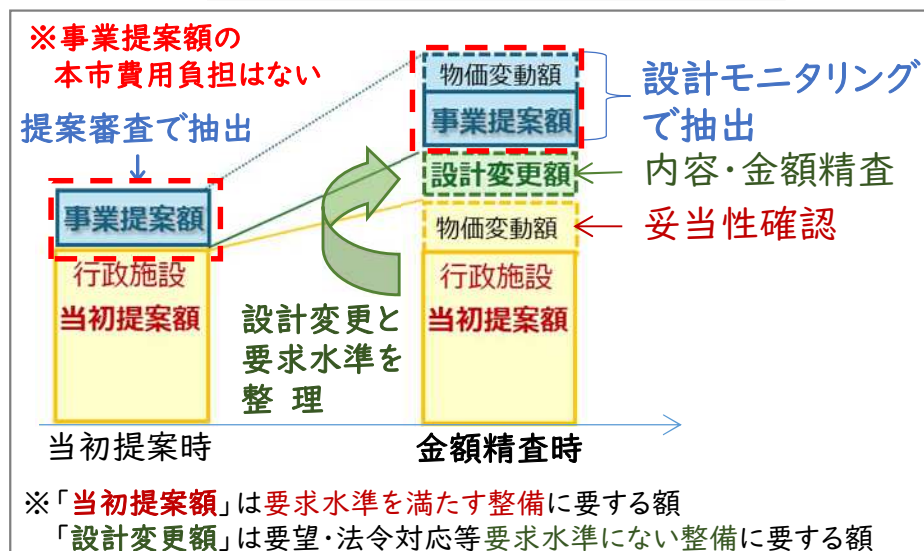
- 事業者独自の提案により自らの費用負担で行う整備内容は設計モニタリング（設計内容確認）で抽出

⇒ 事業者自らの費用負担（=事業提案額）分が施設整備の本市負担額に含まれていないことを官積算でも確認

<専門家の見解>

- 本事業において市の考え方により金額精査を進めることは妥当

本事業における金額精査のイメージ



2-2 等々力緑地再編整備事業 ～ 行政施設 金額精査状況2 ～

2 工事費金額精査結果

(1) 旧市民ミュージアム解体工事費

※ 消費税及び地方消費税込みの工事費（**割賦金利等を含んでいない**）
諸経費は旧市民ミュージアム解体に係る直接工事費や工期等を基に計上
（構成企業単位の諸経費は今後、段階的に確定する工事費を基に調整予定）

当初提案時

（令和3年3月）

建設工事費デフレーター：108.6

実施設計完了時

（令和7年7月）

建設工事費デフレーター：130.1（最新公表値R7.4）

本市精査時

（令和7年7月）

【参考】
民間調査機関の指数
（NSBPI）の上昇率
78.0%up

【当初提案】

当初提案額

約 9.8 億円

約1.9億円増
19.8%up

【参考】物価指数による改定額
約 11.7 億円

約6.3億円増
64.3%up

事業者提示 物価変動改定額
約 16.1 億円

本市精査額は
当初提案額から
約6.1億円増
62.2%up

本市精査 物価変動改定額
約 15.9 億円

【設計変更】

アスベスト対策

※ 調査結果から対策費を算出

トーマス転炉基礎撤去

既存インフラ・残置物撤去 等

事業者提示 設計変更額
約 14.3 億円

約0.2億円高い
約1.3%高い

本市精査 設計変更額
約 13.5 億円

※ 解体工事では事業者自らの負担による事業提案は
示されていない

計

事業者提示額 計
約 30.4 億円

約1.0億円高い
本市精査額 計
約 29.4 億円

本市精査額を基に インフレスライドの事業者負担等を踏まえ 事業者と **協議** を 実施

(2) 第3回懇談会(令和7年9月)

<本市の考え方>

① 当初提案分(旧市民ミュージアム解体工事)

旧市民ミュージアム解体工事費は当初提案額から事業者提示額が約6.3億円(64.3%)、本市精査額も約6.1億円(約62.2%)上回っており、いずれも物価指数による改定額(当初提案額から約1.9億円上昇)を上回る物価変動額が認められた

当初提案分の事業者提示額は本市精査額を約0.2億円上回った

② 設計変更(アスベスト対策・追加工事)

アスベスト対策が調査結果に基づき数量・区分等を適切に計上していること、及び追加工事の内容を確認し、本市で工事費を精査した結果、事業者提示額が本市精査額を約0.8億円上回った

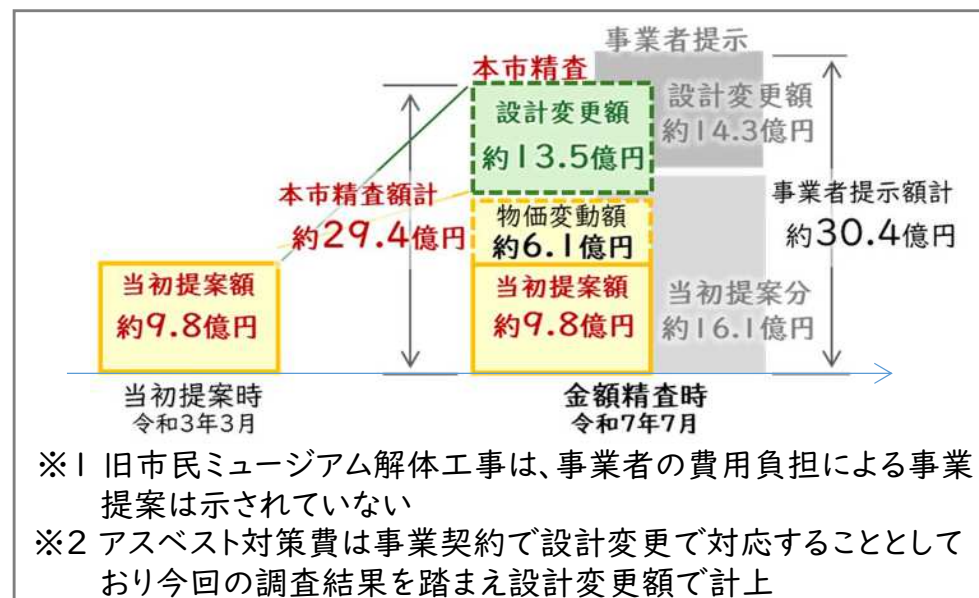
③ 事業者協議

本市精査額に加え、インフレスライドの事業者負担(=国土交通省のマニュアルによる受注者負担割合1.0%)の適用等を踏まえ 事業者と協議を実施

<専門家の意見>

- 市の考え方により事業者と協議を行うことは妥当

旧市民ミュージアム解体工事費
(金額精査結果のイメージ)



(3) (新)陸上競技場整備工事費

※ 消費税及び地方消費税込みの工事費(割賦金利等を含んでいない)
諸経費は(新)陸上競技場に係る直接工事費や工期等を基に計上
(構成企業単位の諸経費は今後、段階的に確定する工事費を基に調整予定)

当初提案時

(令和3年3月)

建築費指数:106.8

実施設計完了時

(令和7年9月)

建築費指数:138.4(最新公表値R7.8)

本市精査時

(令和7年9月)

【当初提案】

当初提案額

約 29.2 億円

約8.6億円増
29.6%up

【参考】物価指数による改定額
約 37.8 億円

約22.9億円増
78.5%up

事業者提示 物価変動改定額
約 52.1 億円

本市精査額は
当初提案額から
約26.2億円増
89.8%up

【参考】
民間調査機関の指数
(NSBPI)の上昇率
74.1%up

本市精査 物価変動改定額
約 55.4 億円

【設計変更】

曲走路半径変更対応

※ 仕様見直しによる削減を含む

事業者提示 設計変更額
約 19.8 億円

約3.3億円安い
約6.0%安い

約0.3億円安い
約0.1%安い

本市精査 設計変更額
約 20.1 億円

※ (新)陸上競技場整備では事業者自らの負担による
事業提案は示されていない

計

事業者提示額 計
約 71.9 億円

約3.6億円安い 本市精査額 計
約 75.5 億円

事業者提示額を基に 事業者と 協議 を 実施

(4) 第4回懇談会(令和7年11月)

<本市の考え方>

① 当初提案分((新)陸上競技場整備工事)

(新)陸上競技場整備工事費は当初提案額から事業者提示額が約22.9億円(78.5%)、本市精査額も約26.2億円(約89.8%)上回っており、いずれも物価指数による改定額(当初提案額から約8.6億円上昇)を上回る物価変動額が認められた

当初提案分の事業者提示額は本市精査額を約3.3億円下回った

② 設計変更(曲走路半径変更・仕様見直し)

曲走路半径変更の内容や観客席等仕様見直しの反映を確認し、本市で工事費を精査した結果、事業者提示額が本市精査額を約0.3億円下回った

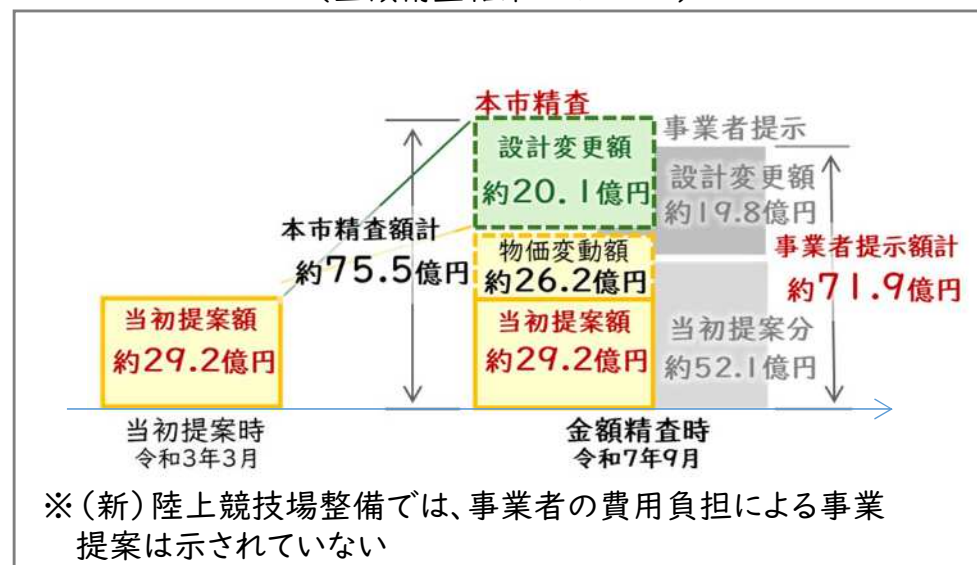
③ 事業者協議

(新)陸上競技場整備工事費については、物価変動の影響が認められたものの、事業者から本市精査額を下回る工事費の提示があり、本市で内容・金額等を精査し、額の妥当性を確認できたことから、事業者提示額を基本として 事業者と協議を実施

<専門家の意見>

- 市の考え方により事業者と協議を行うことは妥当

(新)陸上競技場整備工事費 (金額精査結果のイメージ)



3 等々力緑地の魅力を高める取組について

1 自由提案施設の検討状況

(1) 基本的な考え方

施設配置に関する誘導方針(抜粋)



機能導入に関する誘導方針(抜粋)



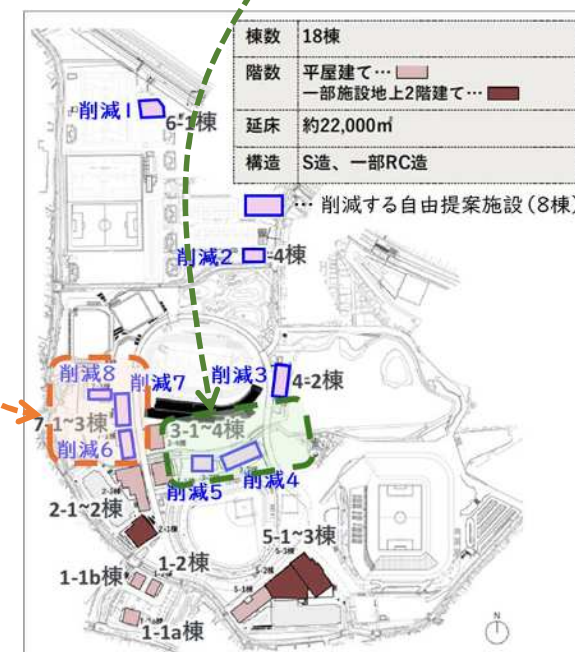
- より魅力ある公園としていくため、自由提案施設の誘導方針を踏まえ、事業者がゾーニングに合わせた適切な施設配置、公園活動を支える機能導入等、**導入計画を改めて検討**
- 導入計画の検討は、都市の中のオアシスにいるような景観創出、既存樹木・樹林地の保全や新植による豊かなみどりの形成等、自由提案施設が公園施設であることを踏まえ、公園と共存し公園機能を支える自由提案施設となるよう、建物・施設配置・機能導入について、事業者が**学識者の助言を受けながら実施**
- 事業者は釣池及びその北側、東側の「水と緑に親しむ」ゾーンは、現状の貴重な自然を広く残し活かす場とし、緑地北側の「みんなでスポーツ」ゾーンは市民がスポーツを、する、楽しむ場としていくため**自由提案施設の設置を取りやめ**、自由提案施設は**緑地南側に集約**

(2) 新たな森・広場等の創出

- 「広場を楽しむ」ゾーン((新)陸上競技場と等々力球場の間)には、新たに公園の目玉となる広大な広場(=みんなのはらっぱ)を整備し、手ぶらで来てもみんなで多様な楽しみ方ができる自由提案施設を導入



- 「みどりを体感体験」ゾーン(現とどろきアリーナ跡地)は、自由提案施設に替え、都会の中でも気軽に緑を感じ、アクティビティを楽しむことができるこもれびの森を新たに創出



- 事業者は自由提案施設の設置棟数を10棟とする予定

(3) 自由提案施設の建物整備計画【事業者の提案】



■建物配置に関する考え方

公園内の魅力的な回遊体験を高める利用シーンに沿った建物配置

- ▶ 広場や施設を結ぶアクティビティループ沿いを中心とした配置により、公園内を歩いていて **楽しくワクワクする空間**を創出
- ▶ 公園外周部に植栽、公園内は樹林地や建物の内側にイベント等を開催できる広場を配置することにより、**公園内の発生音**等を**緩和**させ、公園近隣の居住環境に配慮

■建物周りに関する考え方

彩りあるみどりを演出し利便性・快適性・防犯性を高める建物外構

- ▶ テナント間で連携し、**建物周りに花壇や植栽を取り入れ**、自由提案施設と公園が一体となる**豊かなみどり**を創出
- ▶ 賑わいや憩い、公園の利便性や快適性を高める取組にフレキシブルに対応できる庇や園路までの空地の形成
- ▶ 公園内の**防犯性を高める**建物周りの**照明(残置灯)設置**

■建物デザインに関する考え方

公園と一体感のある賑わいと憩いが滲み出す開かれた建物デザイン

- ▶ 庇やガラスを取り入れ建物と公園を緩やかにつなぎ、公園と一体感を高める
- ▶ **外壁は低彩度を基本とし、みどりや空と調和する素材の採用**により、公園に溶け込む落ち着いた風景を演出
- ▶ 建物高さを抑え、視覚的にも景観との調和を図る

(4) 公園施設としての取組【事業者の提案】

- 自由提案施設の建物と広場やアクティビティループまでの一定の範囲を「融合エリア」とし、植栽帯や高木による公園と豊かなみどりの一体感の創出、テナントと連携した花壇や椅子、テーブル等の設置によるイベントとテナントとの連携、公園利用者がゆっくり自由に休憩できる空間を提供



建物壁面から一定の範囲を
融合エリアとし
テナントと協力した賑わい形成を図る



- 自由提案施設に庇と建物内部が見える開口部を設け、公園と自由提案施設のつながりを強化

滞在空間・滲み出しの演出



イベントと連動



- 自由提案施設とアクティビティループの間に屋外スペースを確保し、公園に溶け込む風景を創出

公園の彩を形成する植栽や花壇の設置



休養施設設置・緑や地域資源の利用等



(5) 自由提案施設の機能導入計画【事業者の提案】

広場を楽しむ

飲食施設(BBQ店) サービス店(屋内動物園) 物販店(雑貨)

- 広大な広場やみどりの空間に、手ぶらで来てもみんなで気軽に遊べ、楽しむことができる遊具などの物販機能
- あらゆる世代の方が公園内で昆虫や小さな動物などのいきものを間近に感じ、ふれあうことができるサービス機能

出会い・緑地の顔

食物販店(生鮮食品・ベーカリー・スイーツ)

物販店(ガーデニングDIY) サービス店(全天候型施設)

飲食店(ファーストフード・カフェ・スイーツ) 物販店(コンビニ)

- 公園に、来る、遊ぶ、楽しむ、親睦を深めるなど、みんなの活動を支える飲食機能やカフェ
- みんなの公園活動に必要な「ちょっと」を支えることができる物販機能(コンビニエンスストア)
- 川崎産の新鮮な生鮮品など、公園内でのBBQにも活用できる食物販機能
- 雨が降っても公園内のみどりを感じながら屋内でみんなで楽しめる屋内遊戯機能
- 公園の豊かなみどりを身近に感じ活かす、ガーデニングやアウトドア、ドッグラン関連の物販機能、教室イベントの開催



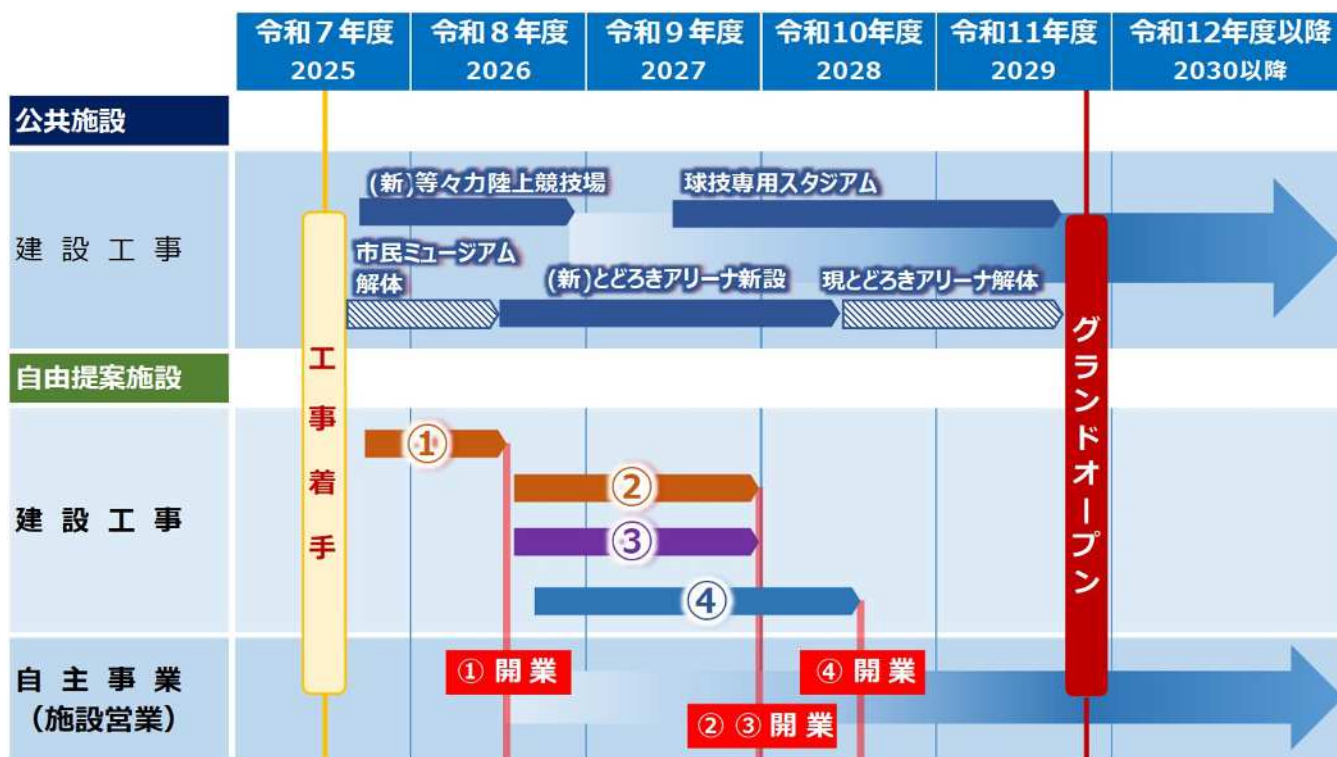
賑わいと憩い

飲食施設(レストラン) 物販店(スポーツ) サービス店(温浴等施設)

- スポーツ観戦後の余韻や日常のスポーツや公園活動をみんなが大勢でゆっくり振り返り、楽しめる飲食機能
- スポーツを、観る、する、楽しむなど、みんなの公園活動を支えるスポーツ関連の物販機能やスポーツ教室、イベント、セミナーの開催
- スポーツや公園活動などの後のリフレッシュ、リラクゼーションや、みんなの健康増進に寄与する温浴等機能

3-6 等々力緑地再編整備事業 ～ 自由提案施設6 ～

2 自由提案施設整備・導入スケジュール【事業者の提案】



入居予定テナントとの調整

開業までの間、各テナントと事業者が一体と
なって等々力緑地のブランドや魅力を高める具
体的な取組を誘導

令和 7年12月 ① 正面広場 自由提案施設整備着手

令和 8年 4月～ ② ③ こもれびの森周辺 自由提案施設整備着手

冬頃 ① 正面広場 自由提案施設 開業

④ スタジアム周辺 自由提案施設整備着手

令和10年度～ ② ③ ④ こもれびの森・スタジアム周辺 自由提案施設 順次開業

4 今後について

1 今後の予定

(1) 行政施設の整備

1) 仕様見直し・金額精査

- 行政施設の仕様見直しの検討及び金額精査は、事業者の実施設設計や本市の工事費精査と合わせ施設ごとに段階的に進め、今後、懇談会（専門家ヒアリング）・庁内審議・議会報告を予定

<審議・報告事項と想定スケジュール>

令和8年度

(新)とどろきアリーナ・スポーツセンター・プール

令和9年度

球技専用スタジアム

2) 施設整備

- 令和7年10月から旧川崎市市民ミュージアム解体工事を進めており、同年12月には、(新)陸上競技場や公園施設・基盤等の整備に着手
- 等々力緑地周辺の町内会、小中学校、保育園、及び関係機関等で構成する「情報共有連絡会」を施設整備工事着手前(令和7年11月)に設立し、再編整備の工事進捗状況や工事期間中の緑地内動線等について情報共有を実施

(2) 自由提案施設の導入

1) 本市の審査

- 本市は事業者の自由提案施設導入計画について、関係法令や誘導方針を基に許可・承認に向けた審査を実施

2) 施設整備・導入

- 事業者は令和7年12月に正面広場周辺から整備に着手する予定で、行政施設の整備に合わせ、順次、こもれびの森・スタジアム周辺の施設整備の着手を想定
- また、緑地全体の再編整備の進捗に合わせエリアごと段階的に導入(開業)予定

4-2 等々力緑地再編整備事業 ～ 今後について2 ～

(3) 全体スケジュール

