

# 【先-4】 都市公園を中心としたエリア開発による地域活性化事業調査 (対象箇所: 東京都町田市)

【実施主体】町田市

平成26年度

## 調査目的・これまでの経緯

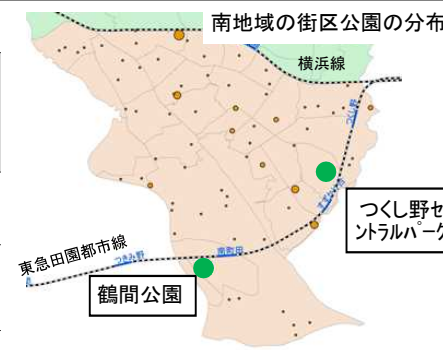
町田市の南地域には、昭和40年代の土地区画整理事業により一斉に整備された都市公園が点在する。整備から約40年が経過し、少子高齢化の進展を始めとした町田市を取りまく状況の変化に伴い、これらの都市公園に求められる役割が変化している。

本調査では、上記を踏まえ、鶴間公園と隣接する大規模商業施設との一体的なエリア開発、及び点在する複数の都市公園の包括的マネジメント手法について検討を行った。

平成23年 町田市基本計画「まちだ未来づくりプラン」策定  
平成23年・平成25年 町田市都市計画マスタープラン改定

## 施設の概要

	鶴間公園	つくし野セントラルパーク	その他南地域の街区公園等(60ヶ所)
種別	運動公園	近隣公園	街区公園等
面積	59,898㎡	17,226㎡	約120,000㎡



## 調査結果

### 1. 鶴間公園を中心とした南町田駅周辺の一体的なエリア開発の検討

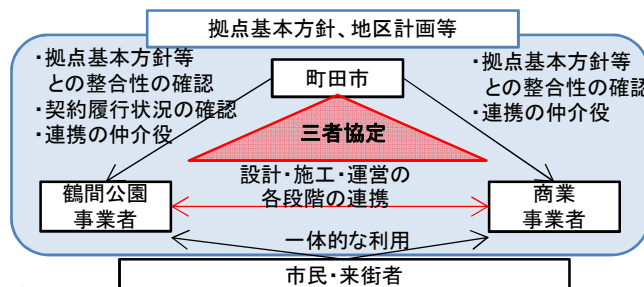
都市公園整備と民間商業開発を積極的に関連付けたエリア開発方策を検討したところ、次のような調査結果となった。

- ・ 一体的なオープンスペースと歩行者動線の確保により、エリア一帯の効果的なにぎわい創出が可能となる。
- ・ 施設間の計画的な機能連携と機能分担により、エリア全体の高機能化を図ることが可能となる。
- ・ 官民が一体となったエリア開発では、協定等を活用した行政、関係事業者間の継続的な連携により、一体的エリア開発の実効性を担保しつづけることが必要である。

### 2. 鶴間公園の整備・運営に係る事業手法の検討

鶴間公園再整備・運営事業について事業手法を検討したところ、次のような調査結果となった。

- ・ 本事業において、協定等により、将来にわたって関係者間の連携を担保する効果は、以下のとおりである。
  - 市が方針等でまちづくりの方向性を示すとともに、仲介役となることで事業始期からの関係者連携が可能となる。
  - 事業開始段階においてエリア全体のプランの合意を図ることで、設計・施行・運営の各段階での連携が円滑化する。
  - エリア開発の進捗に応じて市の関与を徐々に弱め、まちびらき後は、民間同士の連携により、エリアの付加価値向上が図られる。
- ・ 本事業にPFI方式を活用することによるVFMは確認された。
- ・ 修繕等リスクの民間事業者への移転、行為許可権限のPFI事業者への移譲等は、管理の効率化・地域活性化に効果的である。



### 3. 複数の都市公園の包括的なマネジメント手法等に係る検討

複数の都市公園の包括的なマネジメント手法等について検討したところ、次のような調査結果になった。

- ・ 複数の街区公園を包括した5年間程度の指定管理者制度により、管理の適正化と管理運営コストの縮減が可能。
- ・ 指定管理者や地域住民等と連携し、地域特性に応じた都市公園の地域マネジメントにより、地域の付加価値化が可能。

## 今後の展望

### ○今後の予定

平成27年度

- ・ 南町田駅周辺地区拠点整備基本方針の策定
- ・ 鶴間公園等再整備・運営事業に係る事業主体選定開始

平成32年度頃

- ・ 南町田駅周辺のまちびらき

### ○事業化にあたっての課題

- ・ 鶴間公園等の整備・運営事業は、競争の公平性及び民間事業者の参画のしやすさの観点から、隣接の商業事業者との関係性を十分に踏まえた、最適な公共調達手法を検討する必要がある。
- ・ 複数の都市公園の包括マネジメント手法は、指定管理者制度等を念頭に、街区公園の特性を踏まえたグルーピング、モニタリングの方法・基準、活性化プログラムの導入方法等について検討する必要がある。