

令和元年度 芹ヶ谷公園の再整備事業に関する官民連携可能性調査 (調査主体:東京都町田市)

町田市基礎情報(H31.4.1時点)
・人口 428,706人
・面積 71.55km²

【事業分野:公園】【対象施設:都市公園】【事業手法:Park-PFI/PFI/DBO】

調査のポイント

- ・ 民間事業者が計画段階から市の開発パートナーとして参加する官民連携事業を想定した事業スキームの検討
- ・ 芹ヶ谷公園内に新たに設置する「(仮称)町田市立国際工芸美術館」を含めた整備と運営の検討

調査対象地及び施設の概要

- ・ 芹ヶ谷公園は、JR横浜線及び小田急線町田駅から北東へ約700mと中心市街地に近接した都市公園であり、1982年供用開始、面積は約15.6haである。
- ・ 芹ヶ谷公園内には1987年に開館した町田市立国際版画美術館(年間来館者数約15万人)に加え、園内に多数の芸術作品(オブジェ)を有している他、豊かな自然を有し、多くの市民に親しまれている。
- ・ “芸術の杜”というテーマのもと、町田らしい多様なアート・カルチャーに親しめる場所として、また、まちなかから繋がる緑あふれるゆとりの空間として、より多くの方から親しみ愛される公園とするため整備を進めている。
- ・ 芹ヶ谷公園を横断する形で計画されている多摩都市モノレールの町田駅への延伸、モノレールの導入空間であり新たなアクセス道路となる町田3・4・11原町田大通りの延伸検討の本格化など、大きな環境変化を迎えている。

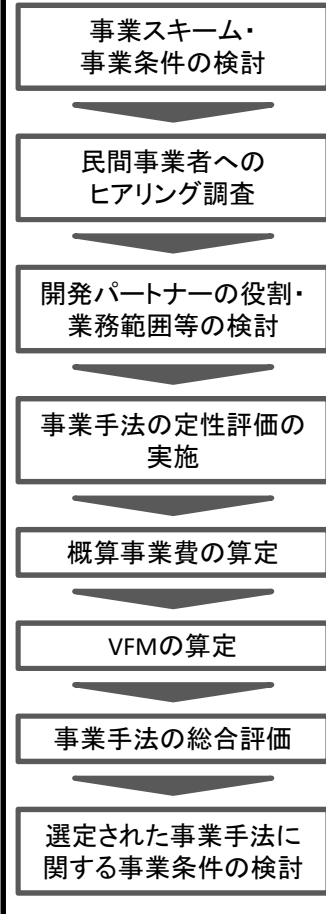


事業発案に至った経緯・目的

- 経緯 【2014年度】「(仮称)町田市立国際工芸美術館整備基本計画」の策定
 - ・ 施設の老朽化から閉館することとなった町田市立博物館が所蔵する工芸品等のコレクションを展示する施設として、芹ヶ谷公園内に工芸美術館を整備することを計画。
- 【2015年度】「芹ヶ谷公園再整備基本計画」の策定
 - ・ 新たに加える公園区域を含む計15.6haを対象とし、施設の老朽化対策、防災機能の強化、隣接する新たな用地の活用、工芸美術館の整備、多摩都市モノレールの延伸等を踏まえた芹ヶ谷公園の再整備に係る基本計画を策定。
- 目的 「芸術の杜」というコンセプトに沿って芹ヶ谷公園の魅力を高め、賑わいある中心市街地を形成する拠点の一つとして、15年先も30年先も持続的に価値を提供し続ける場所となるよう、公園・美術館の一体整備・運営に係る、官民連携による最適な事業手法等について検討を行う。

令和元年度 芹ヶ谷公園の再整備事業に関する官民連携可能性調査 (調査主体:東京都町田市)

調査の流れ



調査結果

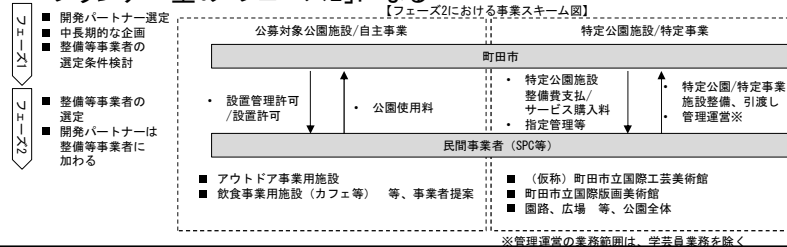
- ① 本事業及び開発パートナー※への民間事業者の関心度合いの確認・事業に関する意見収集

 - ・本事業及び開発パートナーに複数事業者が関心あり
 - 一例:「開発パートナー方式には大変魅力を感じる。弊社は、最初から最後まで責任をもって魅力的な公園としていくという使命と覚悟で事業に参画する」
 - ・アウトドア関連、飲食関連等の事業アイデアあり
 - 一例:「グランピングの常設展として体験できる場を設ける」「BBQ事業の場合、年間2万人程度の利用者は見込める」
- ② 開発パートナーの形態及び課題、役割の整理・検討

 - ・民間事業者の強みや意向により開発パートナーの形態は2類型(プランナー型/デベロッパー型)あり
 - ・プランナー型は、整備等を実施する事業者の選定における利益相反に留意
 - ・美術館の学芸員業務は市が担う方が参画障壁が低くなる
- ③ 事業手法の比較検討

 - ・従来手法と比べ、DBO、PFI、Park-PFIいずれも効果見込みあり
 - ・補助等の活用要否が事業スキーム選択上の課題
- ④ 開発パートナーとの契約・事業スキーム

 - ・プランナー型の場合、事業者の選定が2段階になる
 - ・デベロッパー型の場合、一括選定のため、当初から事業体制がプランナー型の「フェーズ2」になる



※開発パートナー:施設等の計画段階から参画し、管理運営を担う民間事業者。中長期的な管理運営を想定したうえで、整備内容を市とともに検討することで管理運営者の意向を設計等に反映する。

開発パートナーの形態

| | プランナー型 | デベロッパー型 |
|------|---|------------------------------------|
| 想定主体 | ・企画や運営に強みがある、企画、設計、運営事業者 | ・施設整備・維持管理に強みがある、デベロッパー |
| 期待 | ・ユニークな企画や柔軟な運営等の創造性 | ・整備に係る具体計画やコスト削減等の確実性 ・資本金・投資余力 |
| 事務分担 | 市・開発パートナー・整備等事業者の3者で分担 | 市・開発パートナー(グループ)で分担 |
| 事業範囲 | 開発パートナー:選定条件検討、設計、企画・運営 整備等事業者:整備、維持管理 | 事業者グループ:設計、整備、維持管理、企画・運営 |
| 選定 | 2段階(開発パートナー選定・整備等事業者選定) | 一括 |

事業手法の比較

| | Park-PFI | PFI | DBO | 従来 |
|-------------|-------------------|-------------------|-----|----|
| 戦略的な投資促進 | ○ | ○ | △ | △ |
| 一体運営のシナジー効果 | ○ | ○ | △ | △ |
| VFM | ◎(補助有)/ △(補助無) | ○(補助有)/ △(補助無) | ○ | — |
| 国補助 | △(要確認) | △(要確認) | — | — |

今後の展望

○事業化にあたっての課題

- ・プランナー型の場合とデベロッパー型の場合で2020年度からの取組内容は異なる
- ・民間事業者の意向確認、進行中の基本設計への反映、補助等の支援の適用要件確認、学芸員業務との連携方法の検討が必要

