

## 第 29 回 UII まちづくりフォーラム

### 「まちづくりと一体となった都市公園の再整備の動向」講演録

■日時 2023 年 11 月 16 日(木) 16 時～18 時 15 分

■場所 CIVI 北梅田研修センター5 階ホール(大阪市北区芝田 2-7-18)

■主催 公益財団法人都市活力研究所

■後援 国土交通省 近畿地方整備局

一般財団法人 都市みらい推進機構

一般社団法人 ランドスケープコンサルタンツ協会 関西支部

#### ■開催趣旨

都市再生特別措置法(改正)が施行され、都市再生整備計画に定める滞在快適性向上区域(まちなかウォークアブル区域)内の都市公園が、交流・滞在拠点として重要な役割を果たすよう、当該都市公園のリノベーションを促進する制度として、公園施設設置管理協定制度(都市公園リノベーション協定制度)が設けられました。

この制度を活用して 2021 年に東急電鉄武蔵小杉駅前の「こすぎコアパーク」が再整備され、また今年 3 月に尼崎市と阪神電気鉄道が尼崎駅前中央公園のリニューアルに向けて公園施設設置管理協定を締結し、阪神尼崎駅周辺の都市再生を官民連携で推進する運びとなりました。この機会に、まちづくりと一体となった都市公園の再整備について最新の情報をご提供いただくとともに、これからの方向性について意見交換を行いました。

#### ■講演録

「使われ活きる公園を目指して～公園が活きる、人がつながる、まちが変わる～」

国土交通省都市局 公園緑地・景観課 公園利用推進官 石川啓貴様

はじめに、都市における公園緑地の多様な機能・効果ということについてお話しします。公園は都市の中の貴重なオープンスペースということで、利用することはもちろんのこと、環境問題への対応や、地球温暖化や生物多様性の確保という効果、災害時の避難場所など、使い方によってはいろいろな効果が発現できるインフラであると考えています。都市公園の整備状況については、令和 3 年度末のデータで、総数は約 11 万カ所、面積は 13 万 ha、住民 1 人当たりの面積は約 10.8 m<sup>2</sup>まで増えてきています。法律で規定している住民一人当たりの敷地面積の標準の参酌基準が 10 m<sup>2</sup>/人以上ですので、全国平均はこれを上回っている状況です。ただ、都市によっては大きくばらつきがあって、10 m<sup>2</sup>を超えているところと、10 m<sup>2</sup>未満のところをグラフにしてみますと、まだ 10 m<sup>2</sup>に達していない地方公共団体も多くあることがわかります。

公園行政の大きな方向性についてご紹介します。平成 27 年度から 28 年度にかけて、国土交通省で検討して作成した報告書「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園

等のあり方」に、重要な観点が3つあります。1つ目がストック効果をより高めるということ、2つ目が民間との連携を加速するということ、3つ目が都市公園を一層柔軟に使いこなすということです。こういう議論を踏まえ、翌年の平成29年に法改正を行い、例えば都市公園で保育所が占有物件という形で設置できるようになったほか、いわゆる Park - PFI 制度が創設されましたが、そもそも Park - PFI の前身として設置管理許可制度というものがありました。都市公園では都市公園法の設定当初から公園管理者が自ら設け、また管理することが不適當、または困難であると認められるものは、公園管理者の許可はいるものの、公園管理者以外の者が設置管理できるということがもともと組み込まれていました。さらに、平成16年の法改正では、地域住民団体等の多様な主体がより主体的に自らの判断に基づいて都市公園の整備と管理が行えるようにするために、この公園管理者が許可を出せる条件として、当該公園の機能増進に資すると認められるということが、この設置管理許可の要件に追加されました。実際、きれいなスターバックスで有名な富山県の富岩運河環水公園も、設置管理許可という形で整備されました。また大阪市の天王寺公園も、設置管理許可制度をうまく使って、民間のノウハウを活かして公園の魅力向上を図った事例になっています。

Park - PFI は、民間がカフェなどの収益施設をつくって、そこから得られる収益を周辺の公園整備に還元するという条件にしています。その代わりに、都市公園法の特例を付与するという形にしている、設置管理許可の期間が従来最長10年ですが Park - PFI では20年まで延長可能になっています。また建ぺい率も Park - PFI の場合は上限に上乗せするという特例があります。さらに自転車駐車場や看板広告等の占有が可能になります。令和4年度末時点での Park - PFI の活用状況ですが、現在131カ所で活用されていて、今後活用したいと考えているところが132カ所となっています。ところで通常 PFI という、大規模な事業が対象だとか、大きい都市でないといけないのではないかというイメージを持たれている方もいらっしゃるかと思います。人口規模別に先ほどの Park - PFI の活用実績を集計したところ、人口10万人未満の都市でも25件の活用実績があって、全体の2割ぐらいはそういう都市でも活用されていますので、公園の特性を踏まえてということにはなりますが、都市の規模によらず、幅広くご活用いただける可能性はある制度だと思っています。なお、Park - PFI の事例集を作成して公表していますので、ご参照いただければと思います。

【URL】 <https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001616049.pdf>

Park - PFI の実績が蓄積されるに従って、やはりいくつか注意しなければいけないところが見えてきています。1つ目が公園利用者等への情報提供ということで、地域住民の方に十分伝わらないまま事業が進んでしまっていて、いざ施設が具体化した段階で、反対の声をいただくことがあります。ですから都市公園で、どのように民間活力を図っていくのかということ、やはり上位計画の段階からしっかり位置づけていただいて、そこから公園で民間活力の導入を図ろうというところを周知していくのが、非常に重要だと考えています。2つ目は Park - PFI を導入する公園の選定ということで、公園や都市が抱える課題に対しての解決

策としてベストではない可能性もありますので、Park - PFI を最大限活用できる公園はどういうところかというところを、立地特性や公園の利用実態を踏まえた上で選定していただきたいと思います。3つ目がオープンスペースとしての都市公園というところで、都市公園のオープンスペースとしての効用をしっかりと中心に据えた上で、どう民間活力を図っていくのかということをご検討いただきたいと思っています。4つ目が地域への貢献ということで、PFI 案件が地域にいかに関与するかということを考える必要があるだろうということがトレンドになっています。例えば、地元企業の積極的な参画や地域の雇用、地元産材の活用ということも Park - PFI で取り込んでいただけないのではないかと思います。さらに民間活力の積極的な活用ということでは、例えば Park - PFI の事業者と指定管理者を一体的に公募して、公園全体として民間活力の導入を図るというオプションも、ぜひ検討に加えていただけて進めていただければと思っています。

今日の講演の大きなテーマであるウォークブルというところが、令和 2 年の都市再生特別措置法の改正で出てきていることを踏まえて、都市公園リノベーション協定制度ができました。制度面では、先ほどご紹介した Park - PFI とともに基本的には一緒ですが、Park - PFI は事業者が公募で選定しなければいけないのですけれども、都市公園リノベーション協定制度の場合は、ウォークブルの関係の事業主体だとか都市再生推進法人というものがいれば、そこと協定を結んで Park - PFI と同じような特例を受けられるという制度になっています。

最後に、最新の都市公園関係の施策の方向性をご紹介します。令和 3 年度から令和 4 年度にかけて、都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会というものを国交省のほうで行っておりました。そこで都市公園を一層柔軟に使いこなすというところに、まだ依然として課題があるのではないかとことや、デジタル化の話であるとか、当然コロナもありましたし、先ほどのウォークブルというのもありまして、そういう状況を踏まえて、都市公園の管理運営についてもう 1 回検討しようということで開催した検討会です。この検討会を経て、昨年 10 月に提言がまとめられました。大きく見れば、ポストコロナ時代における、人中心のまちづくりへの機運の高まりということを踏まえて、この公園の意義・役割をどう考えるかというところで、グリーンインフラの話とか、心豊かな生活を支えるサードプレイスとしてしっかり機能させるという方向性をいただいております、私の講演のタイトルにも使わせていただいている「公園が活きる、人がつながる、まちが変わる」という都市公園新時代の基本的考え方が示されました。そのための必要な 3 つの変革ということで、都市アセットとして利活用することでまちの資産としましょうということですか、画一性からの脱却ということで各公園の個性を活かすということですか、多様なステークホルダーの包摂ということで、行政だけではなくて、多様な主体と一緒にあって、共に育て共に創る公園というものを目指していくべきだろうということで方向性を出していただきました。

提言の中でまとめられた重点的な戦略について、3 つの戦略と 7 つの取り組みということ

でまとめています。戦略の1つ目は、新たな価値創出や社会課題解決に向けたまちづくりの場とする、2つ目は、しなやかに使いこなす仕組みを整える、3つ目は管理運営の担い手を広げ、つなぎ育てるということです。また、横断的な話として、公園のDX、デジタル技術の活用推進というところを行っていかうということで提言がまとめられています。この提言には参考資料集をつけていまして、国交省のホームページでご紹介していますので、またお時間があるときにご覧いただければと思います。

【URL】 <https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001598496.pdf>

### 「駅周辺の特徴を活かし、魅力を伸ばすまちづくり」

尼崎市都市整備局 都市戦略推進担当課長 大前仁哉 様

尼崎市の状況についてご説明します。市内には340を超える都市公園があります。また、人口は約45万人ですが、減少傾向が続いています。過去はずっと社会減の状態が続いていたのですが、平成29年辺りから、社会増の状態が続くようになってきました。一方、ファミリー世帯を見ますと転出超過が続いている状態で、まちの持続可能性を考えるとファミリー世帯を呼び込んでいく施策が必要だという状況です。毎年とっております市のアンケート調査の中で、まちのイメージがよくなったと答えていただける市民の割合は、近年半分を超えて増加傾向にあるという状況で、その理由として、駅の周辺がきれいに整備されて景観がよくなったというのが非常に多い結果でした。JR尼崎駅周辺の再開発によってまち並みもきれいになったことに代表されるように、駅周辺はまちのイメージに大きな効果をもたらすということで、現在尼崎市は駅周辺の特徴を捉えながらまちづくりに取り組んでいるところです。

この駅周辺の特徴あるまちづくりでは、公園と道路といった公共空間を活かしながら、多様な主体と連携した新たな賑わいづくりを行っていくとともに、周りがきれいになると民間も投資しようという意欲がでてくるので、ソフトとハードの両面で効果を上げたいというふうに考えて取り組んでいます。資源の集積状況や、駅周辺で整備があるタイミングを捉えて、まずは、公共空間の利活用促進を通じて協働する主体を見つけながら進めています。特色あるまちづくりと情報発信・共有をうまく合わせて行ってまちの魅力を上げる、また定住転入促進につなげていきたいという思いです。

取り組みのご紹介になりますが、尼崎市の協働の相手方の関係や事業実施のタイミングから、今、市域の南部にある阪神沿線での取り組みが多くなっています。まず、出屋敷駅周辺ということで、ここは道路柵のペインティングの参加型イベント開催に加えて、寄付で公園等のリニューアルが実現した事例になります。

きっかけは阪神出屋敷駅周辺をよくしたいというご意見をいただいた方と、月1回、駅北側にある公園周辺の清掃活動を通じて連携をスタートすることになりました。活動を続ける過程で、駅前をきれいな状態に保つのはなかなか清掃だけでは限界があるというご意

見をいただくようになり、一度、大規模に改修できると清掃の効果も維持しやすいだろうとの思いに至りました。

まずは駅前にあります道路の横断防止柵を、参加型のイベントを開催し、みんなで色を塗って、きれいにしました。このころには、整備の件も具体的に案が出つつあったので、続けて取り組みを積み上げていこうということで進めました。

出来上がった後と出来上がる前とを比較しますと、特徴としては目線の高さに緑が入るということ工夫していただいたことと、間接照明なども取り入れていただいて、かなり今日的な公園になったと思っています。実際に整備する段階では、地域の皆様への説明に市も関わったほか、デザインの助言などもさせていただき形で進めてきました。

きれいになったことをきっかけに、次は、活用してもらうための工夫もしています。この出屋敷駅前の広場を使いたい方を募集するというので、ウェブサイトで相談を受け付けて、その相談を公園の利用許可につなげていくという形で進めています。今では、月1回、この駅前の広場を使って、不要物を活用した物々交換会のようなイベントが定着しており、少し地域のコミュニティの活性化にもつながっています。

次に阪神電鉄の杭瀬駅の近くで、地域の方々中心で公園の遊具にペイントをしたり、砂場に芝生を敷き詰めたりといったようなことで、リニューアルが実現した事例です。

もともとこのエリアは商店街の空き店舗活用ですとか、気軽に相談・情報共有できる場づくりということで、地域自ら、まちなか再生に向けた取り組みが進んでいました。こういった活動に市も関わらせていただく中で、杭瀬駅の近くにありますが杭瀬公園という公園を活用するプランが生まれました。まずは、自分たちでできることから取り組んでいこうということで、この杭瀬駅の近くにアトリエを構えるアーティストの方に協力していただく形で進めました。

尼崎駅と杭瀬駅の間にある大物駅周辺には、小田南公園という大きな公園がありますが、阪神タイガース2軍のファーム施設がこちらに移ってきます。

この事例では公園施設として寄付を受けて、これを1つのきっかけにして、市の南部エリアの交流人口の増加ですとか、地域の活性化を目指したいと考えています。狙いとしてはスポーツをきっかけとした健康増進と賑わい創出と、ここに大きな球場ができることで、もともとあった大きな芝生広場が少なくなってしまうということなどから、周りにあるいくつかの公園・緑地を一体と捉えて機能を再編することで、緑も活かしながら使っていただけるよう、工夫も凝らしております。

つまり、この再整備の大きな考え方を整理しますと、小田南公園には球場ができる一方で、北隣の大物公園では、いろいろな機能を確保し、さらに、周辺において非常に長く広がっている大物川緑地という緑地をうまく活用して、散策路をつくるなど、このエリア全体をウォーカブルな空間に発展させようということです。またこのエリアには歴史的な資源もたくさんあるので、そういう資源を歩きながら見てもらうということも併せて盛り込んだところではあります。

最後に、阪神電鉄尼崎駅の周辺のご紹介になります。

駅前に大きな中央公園という公園があるほか、周辺には駐車場、駐輪場など、たくさんの公共施設が集積しています。この管理を1つの事業者に行っていただくことで、全体を俯瞰的に見て、賑わい創出や魅力向上につなげられないかという考えで、取り組みをはじめました。1事業者によって、施設の機能連携やサービス向上を図るとともに、管理水準を高めつつ効率化も図ることを狙っています。また、日常の管理からイベントなどの非日常までの両面から賑わいづくりができるところにも期待をしています。行政が効率化するというと、効率化は経費削減につなげるということがよくあるのですが、この事例では効率化によって生まれる財源を、この周辺のエリアに再投資する狙いもあります。

もう1点、多様な主体が参画するエリアマネジメントに発展させていくために、管理者に中心になってもらい、いろんな主体を巻き込んでいただくということまで、この取り組みの中で期待しています。ちなみに、中央公園は二層構造の公園になっていて、1階にかなり広い芝生の広場もありながら、2階部分として、駅前ロータリーの上にデッキがあり、そこも公園になっているという特徴があります。

整備や取り組みの詳細は、後ほど、阪神電鉄さんが説明されるので、私からは、この程度にとどめておくことにします。

尼崎市の都市再生整備計画においては、阪神電鉄の尼崎駅、大物駅、杭瀬駅を含むエリアを取り込む形にして事業を記載しております。主な整備方針で考えていますのは、今回の中央公園再整備事業に代表される公園を中心とした新たな都市イメージを付加するということと、市民のまちに対する誇りや愛着の醸成を目指していくということです。また、小田南公園とその周辺の大物公園や大物川緑地の再整備では、線上に展開する公園・緑地を中心に、周遊性と滞在快適性を高める狙いを持って進めるということです。それからオープンスペースの充実を図るということで、多様な活用ができる空間にしていくことを狙っています。さらに、いろいろ点在する施設をうまくつなぎながら周遊ルートとして設定することも考え方として整理させていただいているところです。

我々の部署は、公園の直接の担当課ではないですが、市内の連携でいくつか取り組んでいくことができることを調整させていただいています。今後は発信にも力を入れて、さらなるまちの魅力向上に取り組んでいきたいと考えているところです。

## 「阪神尼崎駅周辺のまちづくり～尼崎中央公園リニューアル、公共施設包括管理～」

阪神電気鉄道株式会社 沿線価値創造推進室

沿線不動産開発推進担当課長 中塚裕隆様

阪神尼崎駅周辺は、2009年に阪神なんば線が延伸して、現在、梅田、神戸三宮、大阪難波、奈良の結節点となっておりまして、大阪のキタとミナミに優等列車でアクセスできる非常に交通利便性の高いエリアです。それにもかかわらず、阪神沿線の中では尼崎市だけが、

すでに人口減少が顕著に表れていますので、当社としては、尼崎市の南部地域を重点エリアに位置づけて、なんとかテコ入れしようということで近年取り組んできたところです。

そのような中、2021年の12月に尼崎市とまちづくり協定を締結して、官民連携での取り組みを正式に進めていこうということと、同じタイミングで阪神尼崎駅の隣の大物駅付近にあります小田南公園に阪神タイガースのファーム施設、すなわち2軍の球場や、室内練習場、選手寮といった施設が西宮の鳴尾浜から移転してくることが正式に決まりまして、尼崎駅周辺から大物駅周辺の一体的なまちづくりを官民連携で推進しているところです。

まちづくり協定を締結したあとの動きとしまして、去年、阪神尼崎駅周辺の公共施設管理の公募があって、これに当社グループが応募しています。これについては後ほど詳しく述べますが、尼崎駅周辺にまとまって立地しております14の公共施設や公共空間があって、これらが従来、管理の主体がバラバラだったものを一括にまとめて民間に委託するというもので、こちらに応募したというものです。この応募の際に、付加的な提案があれば受け付けますよということで、その際に当方は、この中央公園の再整備もご提案しまして、結果、管理者として選定いただいたということで、その整備も実現すべく、今年の3月に都市公園リノベーション協定の締結に至りました。

それでは公園整備のご紹介に移ります。尼崎中央公園は、阪神尼崎駅の前にある約1.5haの公園で、周辺には商店街や歓楽街があるという立地の公園です。ですので、ファミリー層が集うような公園というよりは、商店街に行く人の通行の場になっています。しかし、公園としては非常に立派で、東側が立体になって空中庭園がありまして、デッキがずっと国道2号まで続いていて、空中庭園の下にはバスターミナルもあるという公園です。

そのような公園を、今回再整備する目的としましては、先ほど申し上げた包括管理というソフト面での取り組みだけでなく、ハードも触っていくことで相乗効果を発揮して、イメージ向上の象徴空間にしていきたいということです。また広い目線でみますと大物側にはファーム施設ができるので、ウォークブルで回遊してもらうために何か尼崎側にも拠点があればということで、もう1つ魅力的な公園をつくっていきたいということがございました。現状は、柵で囲われていて、利用が制限されているほか、ベンチもなく、滞留するというよりは通行する人が多いというところです。また、樹木もうっそうとしていまして、夜なんかは怖いという印象もあります。デッキも非常に立派な施設ですけれども、なかなかそこが使われていないという課題がありました。ですから今回の整備を通じて、開放された芝生広場やベンチ等憩いの空間をつくることで、日常的な利用を促進して、常に人がいるような風景を生み出していきたいという部分と、樹木は少し間引いて、安全安心な空間にして夜間の利用も滞在できるように照明も含めて整備していきたいと思っています。特に、公園利用者のための滞在快適性向上施設ということで、飲食店を2店舗設置します。このうちの1つは、2階のデッキと接続することで、これまで課題であった2階の利用なり人の流れをつくっていくことを考えているところです。そのほか、イベント利用を促せるようなスペースや設備などもつくって、非日常の面からも利用を促進し、多様な場面で活用できる空間にした

いと考えています。

これらの整備を今回、都市公園リノベーション協定制度を使って整備していくということなのですが、この尼崎中央公園は、尼崎市の都市再生整備計画で、まちなかウォークアブル地域の範囲内に設定されておりまして、公園に近接する駅といった民間敷地を一体的に活用してまちづくりができるというのが大きなポイントです。民間事業者からすると、やはり Park - PFI が公募であるのに対し、この制度で当社が一体型滞在快適性等向上事業の実施主体になることで、公園単体ではなく面的にまちづくりとして展開できる点が非常に有益な制度であると考えています。その他、特定公園施設の整備については、国庫補助をいただくということで、事業のスキームを設定しています。それでは、一体型滞在快適性等向上事業で何をするのかということについては、公園と一体感のある駅前空間を形成するために、現在駅の北側は駐輪ラック等で雑然としていますが、これらを撤去して歩行者空間を確保して、テーブルやベンチ、通路を整備していくことで、滞在時間を増やしたり、満足度を高めたりすることに寄与していきたいと考えています。そのほか、一体型事業の実施主体は、この公園で今まで何かやってきた実績が必要という制度になっていますが、この点はアートイベントの会場として使ったり、芝生を使ってみたらどうなるのかということを検証するためにキッチンカーを呼んで実験的なイベントなどをこれまでに行ってきました。また、尼崎信用金庫とてらまちプロジェクトという、市民活動の醸成支援の取り組みも行っておりまして、こういったネットワークや実績が、後ほど紹介する公共施設の包括管理における賑わいづくりにも生きてきていると感じているところです。

続いて公共施設の包括管理のご説明に移ります。先ほども少し述べましたが、駅周辺にまとまって立地している公共施設の管理をまとめて受託して、管理コストを削減してその減額分を賑わいづくりに充当していくことで駅前の環境やイメージを改善していくという、いわゆるエリアマネジメント的な取り組みを行っているところです。対象の施設をご紹介しますと、これまで説明していた尼崎中央公園のほかに、公園にあります観光案内所や再建された尼崎城と城址公園、公園に隣接して 1000 台規模の駐輪場があったり、地下に駐車場があったり、広場や遊歩道など、多岐にわたる施設が対象になっております。これらを 7 社で構成する企業体で管理してしまして、当社と阪神園芸が全体を統括しながら、植栽や設備の管理、清掃といった維持管理の部分や駐車場、駐輪場の運営といったことを阪急阪神グループの各社が担っているという体制でございます。

賑わい創出や魅力向上に関する取り組みの方針ですが、鉄道会社なので、「つなぐ」という言葉をキーワードにまちづくりを行っていくことにしています。1つ目はこれまでバラバラだった対象施設をつないで全体で PR していきたいということ、2つ目は駅周辺だけではなくて沿線をつなぐことで集客していきたいということ、3つ目は地域のステークホルダーをつないで、指定管理者が行う事業と地域が主体となる取り組みの両面から活性化していきたいということです。具体的な取り組みの例として、両公園を活かす取り組みとすることで、回遊性を高めて滞在時間を増やしていくようなイベントを実施していきたいと考えて



おります。

まだ半年程度ですので実現している事例は限定的ですけれどもいくつか紹介します。あまピクというのはマルシェイベントですが、地域で活動されている女性を応援する事業をされている方と一緒に今年の5月に行いました。買い物はもちろんですが、それだけではなくて芝生の使い方や公園の楽しみ方をもっと知っていただくという活動をする事によって、冒頭に申し上げましたように、普段尼崎中央公園でお子様とか家族連れを見かけるといのはあまりないのですが、この日は非常に賑わっていました。ですので、やはり整備の方向性や管理、コンテンツ次第では利用していただく層であるとか、使われる方というのは変化して、結果的に尼崎駅周辺のイメージが変わっていくのではないかと感じているところです。もう1つ、今年も酷暑でしたので、尼涼祭というまちなかで涼めるようなイベントを行いました。デッキの上に滞在できるファニチャーを設置してみたり、噴水のところで水遊びコーナーを設置したり、公園側はキッチンカーとか、雪の広場などをつくって、盛りだくさんのコンテンツで行いました。こちらも、なかなかこの場所でこんなにファミリーがいるのは見たことがないといったお声をいただきました。この日は来場者が木陰に滞留されていて、改めて日陰とか樹木の重要性などを再確認しました。こういった管理で気づいたことや課題なども、先ほどの公園整備の設計にフィードバックしながら、整備の内容の検討を進めていっているところです。

最後に、このような取り組みを通じて、どういうまちづくりを目指していくのかということに触れておきたいと思います。先ほど尼崎や大物を一体的に整備していくと申し上げてきましたが、このエリア一帯のコンセプトとして下町新都心というフレーズを掲げております。商店街や寺町といった下町情緒は残しつつも、もう少し特徴のある地域資源や拠点となる都市機能があって、広域からも人が訪れ、暮らしやすいまち、そのようなまちづくりの実現を念頭に取り組んでいます。ですので、今日主にご説明した対象は尼崎駅周辺でしたが、今後施設ができる大物駅周辺や、その間にある阪神電車の車庫用地なども含め、尼崎から大物を一体的に捉えたまちづくりを進めていきたいということで、その一歩として本日はご紹介したような取り組みを進めているところです。

#### 「こすぎコアパークにおける都市公園リノベーション協定制度の活用」

東急株式会社 都市開発事業部 事業戦略グループ 事業戦略担当 椎名僚平様

東急株式会社は1918年に田園都市株式会社として設立し、その後鉄道を敷設しながら、渋谷や田園都市といった東急沿線の開発をする事業を進めている会社です。当社のフィロソフィーとしては、未来に向けた美しい生活環境の創造というテーマで多種多様な事業に取り組んでいまして、鉄道と不動産を事業の軸にしながら東急ならではのまちづくりを行うということで、社会的な価値も重視しながら事業に取り組んでおります。

今回のフォーラムでは都市公園の活用がテーマですので、PPP/PFIに関連する当社の取

り組み事例をまずご紹介させていただきます。我々の都市開発事業部のほうでは、主に不動産活用に関わる PPP/PFI の取り組みを行っていきまして、都市公園での Park - PFI や、スタジアムアリーナの PFI であるとか、公有地の活用といった事業を行っていきまして、特徴としては民間提案制度をうまく使いながら、行政と一緒にビジョンをつくって事業を進めるということも数多くあります。

事例としてまず南町田グランベリーパークの案件をご紹介します。ここにはもともと当社が暫定利用という形でアウトレットモールを営業しておりましたが、そちらを新たにリニューアルしようということで始まった事業でした。隣地に鶴間公園という都市公園がありまして、こちらの公園と、この南町田グランベリーモールをリニューアルするために、商業開発と公園開発を一体的に行いました。こちらは PFI 事業にはなりませんでしたが町田市との共同事業という形で、区画整理事業をベースに、商業施設のところと公園の開発及び周辺の道路の整備も含めて事業を進め、すでにまちびらきしておりまして、公園と一体となった商業施設の事例としてよく取り上げられているところです。

次に等々力緑地の再編整備・運営等事業は、私が今年度の初めぐらいまで担当しておりました。ここにはもともと川崎フロンターレという J リーグのサッカーチームと、バスケットボールのプロリーグの B.LEAGUE ブレイブサンダースというチームのホームスタジアム・ホームアリーナがありました。これらの施設の老朽化がかなり進んでいたもので、リニューアルを検討してきたところです。こちらは民間提案制度を使って、行政と民間で一緒に考えながら取り組んでいった事例です。こちらは、今当社を含めた 9 社で会社を設立して取り組んでおりまして、この公園の活用に向けた事業をしているところです。現在、環境アセスメントの手続きを進めているところで、整備はまだ 2 年後ぐらいになりますが、緑地の全面リニューアルを行い、球技専用スタジアム化やにぎわい施設の整備を段階的に予定しています。この事例で少し特徴的なのが、都市公園としては初めてだと思えますけれども、コンセッションの適用を予定しております。つまり事業方式は事業者が建設・改修後、川崎市に所有権を移転し、運営維持管理を行う BTO および RO 方式で、球技専用スタジアム、新とどろきアリーナと駐車場については公共施設等運営権（コンセッション）を設定します。残りを指定管理者制度で管理するというスキームになっています。

また、自治体との連携というところでは、特に沿線の自治体との連携が非常に多くなっておりまして、渋谷区や、横浜市、川崎市とも包括連携協定を結びながら、まちづくりの話であったり、コミュニティの発展であったりといったことも連携して進めています。このように PPP、PFI の案件に幅広く取り組ませていただいております。その中で、こすぎコアパークの概要を説明させていただきます。こすぎコアパークは東急電鉄武蔵小杉駅の西側に隣接する公園で、敷地面積としては 1,100 m<sup>2</sup> とそれほど大きくはない公園です。こちらは、川崎市と一緒に都市公園リノベーション協定制度的を使って整備した案件です。経緯としては、まず 2018 年 8 月に事業検討を開始しております。検討の背景ですが、もともと駅の自由通路と、こすぎコアパークの間にフェンスがありまして、まちの方々から「このフェンスをな

んとか取り払ってくれないか。そのほうがまちにとってもいいのではないか」というご意見を川崎市のほうにいただきまして、川崎市からどうにかできないかというご相談を受けて、この事業の検討が始まりました。それで当社はフェンスを壊すだけではなく、回遊性を生みながら事業として成立させていこうということで、設置管理許可制度を使ってそれを実現させるべく、2019年に川崎市と覚書を結んで事業をスタートしました。解体着工が2020年で、本体着工が2021年4月、公園の供用開始が10月というような経過でした。この間、実は新型コロナウイルスが非常に猛威を振るっておりまして、テナントが途中で抜けてしまうということで、事業がストップしてしまった時期がありました。実は、そのストップしたおかげで、この都市公園リノベーション協定制도가使えることになりました。

武蔵小杉駅は、タワーマンションが建っているエリアと下町感のあるエリアの中央に存在していますので、いろんな方が行き交う場所柄を考えながら検討を進めました。先述のように整備前のこすぎコアパークが駅の自由通路とフェンスで分断されておりうまくつながられていない状況にありました。そのためこすぎコアパークは広場的な使われ方のほうが主流になっていましたので、川崎市としてもここを公園としていろんな方が滞在できる空間にしたいという方針を持ちながら検討してきました。そこで川崎市と都市公園リノベーション協定を締結して、公園使用料を支払いながら、店舗を設置しているところです。公園の維持管理に関しては、基本的に川崎市のほうで実施していただいています。当社は公園の整備と店舗の運営を行って、日常管理としては清掃などはテナントと協力しながらさせていただいているところです。本来、指定管理制度を用いて公園の一体的な運営を行うというのが理想的だったのですが、もともと、こちらのこすぎコアパークを主に使っておられるエリアマネジメント団体がおられましたので、既存のエリマネ団体を中心に活用していこうということで、このような整理になっています。現在、当社も参画してエリアプラットフォームを設立しており、その中でこすぎコアパークも含めて周辺の公共空間をどのように使っていこうかといったところを、いろいろ取り組みながら、試しながらやっているといった状況です。

都市公園リノベーション協定制については、2020年9月に法施行されておりまして、先ほど少し申し上げましたが業務がちょうどコロナで止まった段階で、事業としても採算性がなかなか合わないのではないかと懸念もありました。ちょうどこすぎコアパークが都市再生整備計画の区域に入っていて、川崎市とこれらうまく使えるのではないかとアイデアベースで話をし、それで国土交通省にご相談させていただいて、ぜひやりましょうということで前向きに進んでいったようなところがあります。ですので、スケジュールとしては異例のスピードで適用されていったのではないかと感想が我々にはあります。先ほどのご説明のとおり、都市再生整備計画がすでにこすぎコアパーク周辺にありましたので、この変更という対応で、まちなかウォークブル区域が設定されました。もともと、その前のフローで、覚書を結んで当社と川崎市で一緒にやってみようという合意形成はとれていたところなので、こちらの都市再生整備計画の変更及び縦覧という形

の手続きで問題ないということで進めていきました。当社が一体型滞在快適性等向上事業の実施主体となり、公園の店舗運営や日常の管理をしながら、公園の維持管理については川崎市のほうで行っていただくといった形に整理をしながら、こちらのウォークブル推進計画に本事業を位置づけました。

ここからはこういった思想でこの事業を行ってきたのかということの説明をします。先ほど申し上げましたとおり、非常にいろんな方々が行き交う立地ですので、コンセプトとしては地域とつながるまちのリビングということで、いろんな方々が憩いを求めて来ていただけるような空間をつくることができるといった思いで整備をしました。デザインの考え方として、この公園に人が寄り添う施設をつくることによって、人が来やすくなるというコンセプトを考えていました。その施設を実は石ころのような形で置かせていただきまして、大きな石ころを置いたり、小さな石ころを置いたりすると、そこに人が少し近づきたくなる、そういった空間をつくってほしいというコンセプトで整備をさせていただいたところです。本来であれば、施設の整備コストを考えると四角い建物を建てるのが最も効率的なのですが、この駅前の公園を人がたくさん行き交う場所にすることも踏まえ、多方面から寄り添いたくなる施設を目指したところ、多角形の施設を整備したということです。なお、特徴的なのが、もともと QB ハウスという美容院があったのは当社の土地ですが、この土地とこすぎコアパークをまたいた形で、整備をさせていただいています。こすぎコアパークの中だけで解こうとすると、施設の規模がなかなか合わないという課題と、この 2 つ建物をつくるのが方針としてありましたので、それで隣地の当社の土地を使いながら整備するというのを考えました。動線設計としてはこすぎコアパークと駅の自由通路の間にあったフェンスを解体して、シームレスに人々が行き交えるようになっています。また、日常的に人々に使っていただきたいという思いから、範囲を定めてベンチやテーブル、パラソルといったものを設置できるように覚書を結んでいます。

整備した施設の概要については、1 つが木造の施設で延床面積が 30 m<sup>2</sup>程度の少し小さな規模になっています。もう 1 つが 2 階建ての、約 200 m<sup>2</sup>の延床面積の施設になっており、先ほど申し上げた石ころのデザインということで、違った色でデザインを変えながら特色をつけています。テナントの概要ですが、まず木造の店舗は、地元の飲食店を営まれているナチュラという会社に焼鳥屋を営業していただいています。スタンディングで食べていただくほか、仮設のテーブルやパラソルを置いておりますのでそこで食べていただけるような形で運用しているところです。もう 1 つの店舗は、カフェダイニングの LATTE GRAPHIC という会社にお借りいただいています。どちらかというとモーニングが強い店舗です。武蔵小杉は朝ごはんを食べるところがなかなかないということで、モーニングが強い店舗を入れたいとの思いでこの LATTE GRAPHIC にお声がけしたところ、出店したいという前向きなお声をいただいて、今営業していただいています。やはり日常的に様々なイベントを行う公園ですので、そういったイベント開催に理解があり、かつ日常管理のところでは、清掃もご協力いただけるような会社を誘致したところです。このこすぎコアパークの案件が、

何か別の事業につながれば非常にいいなと思っております。

■パネルディスカッションについては、記載を省略します。