

収益施設と一体化する都市公園の実態把握とパークマネジメントのあり方に関する検討

— 町田市鶴間公園を対象として —

1982013 金原 菜々美

指導教員 佐土原聡教授 吉田聡准教授 稲垣景子准教授

1. 背景、研究目的

現在、日本の公園管理は自治体が財政問題を抱える一方、人々のライフスタイルの多様化に公園も応えることが求められている。こうした社会情勢を受け、民間参入により公園を有効活用する管理運営(パークマネジメント)が確立されつつあり、それに伴いカフェや商業施設の収益施設との一体化により賑わい創出を図る都市公園も増えている。しかし、一部の公園では商業化による大量の樹木伐採や、地域住民の憩い場の減少が問題視され、パブリックな場としての公園のあり方についても議論の必要がある。

そこで本研究では、公園の公の役割と利益追求を両立するパークマネジメントのあり方を模索する足がかりとして、近年商業施設との一体開発が行われた鶴間公園を対象に、一体化の実態と公園の利用実態、管理運営の現状を明らかにすることを目的とする。

2. 鶴間公園の概要

調査対象の鶴間公園は、東京都町田市の南に位置する約7.1haの都市(運動)公園であり、2017年より東急グループと町田市により、駅周辺一帯の再開発が進められた。商業施設と公園を分断していた車道を遊歩道へ整備し、文化施設(パークライフ・サイト棟)を設置する等の開発を経て、都市公園と商業施設が融合した新たなまち「南町田グランベリーパーク」として2019年に再オープンした(図1)。現在の鶴間公園は2つの芝広場(03,04)と運動エリア(02,06)、それらを繋ぐ水道みち(05)で構成されている(図2)。また、新たな指定管理者(TSURUMA パークライフパートナーズ)も参入し、官民が共同での空間整備・運営を図られている。



図1 商業施設と公園一体整備の様子



図2 再整備後の鶴間公園

(鶴間公園 HP の画像を元に作成)

3. アンケート調査による公園の利用傾向と印象の把握

鶴間公園の利用者傾向と印象評価を明らかにするため、アンケート調査を実施した。属性に関する質問への回答と、表1に示す14項目の満足度を4段階で評価してもらった(表1)。対象は、公園内無料エリア(図2の01,03,04,05)の利用者で、2023年10月21日(金)と10月23日(日)の2日間で、計102人の方に回答していただいた。

表1 アンケート内容の項目

属性	性別、年代、居住地、交通手段、所要時間、主な来訪日、利用目的、同行者、商業施設との併用頻度、イベント参加経験、再整備前からの利用の有無
印象項目	(1)アクセス、(2)混雑状況、(3)安全性、(4)清掃状況、(5)自然の豊富さ、(6)自然の手入れ、(7)施設・設備の利便性、(8)遊具・ベンチの整備状況、(9)イベントの充実度、(10)利用者のマナー、(11)商業施設との行き来のしやすさ、(12)バリアフリー、(13)居心地の良さ、(14)再整備の総合評価

まず公園の利用者傾向について、30代・40代が最も多いこと、土日の来訪が多いこと、地域住民よりも市外や遠方からの来訪者が多いこと、家族・友達との利用が大半を占め、ひとりでの利用が少ないことが分かった。また、年代が上がるごとに平日やひとりでの利用が多いことも明らかになった。さらに、公園のみの利用は少なく、多くの人が商業施設と併用して、遊び・憩い・食事を目的に利用している。特に土日はテントを張り、商業施設で購入した食事でピクニックを楽しむ利用者が多く見受けられ、商業施設の隣接の影響がよく表れている。

印象評価に関して、14項目それぞれの平均値を表2に示した。「商業施設との行き来のしやすさ」「居心地の良さ」「再整備の総合評価」が3.7と評価が高く、人々は商業施設と併用できる憩いの場としての公園を高く評価していると言える。一方、「混雑状況」「イベントの充実度」が3.2と評価が低く、商業施設を利用する遠方からの来訪者が大幅に増加することが要因だと考えられる。イベント経験者が2割だったことから、地域住民ではなくイベントの存在を知らない来訪者が多いと予想される。「施設・設備の利便性」「遊具・ベンチの整備状況」「バリアフリー」は3.4とやや低く、トイレや遊具、ベンチの不足、ベビーカーでの移動のしづらさを指摘する意見があったことから、混雑に付随する問題があることが分かった(表2)。

表2 公園に対する満足度の評価値

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
3.6	3.2	3.7	3.5	3.6	3.5	3.4
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
3.4	3.2	3.5	3.7	3.4	3.7	3.7

※4段階評価の平均値。(1)~(13)n=102、(14)n=63

次に属性別に利用傾向や印象評価の比較を行った。居住地が町田市内か市外で比較したところ、市内利用者の方が平日の利用や、運動、散策、自然観察など多様な目的で利

用する人が多いことが分かった。印象評価の比較からは、市内利用者の方が「混雑状況」「施設・設備の利便性」「遊具・ベンチの整備状況」の評価が高く、賑わいに対して評価が高い、または平日利用が多いことが要因だと考えられる。来訪日別で比較すると、全ての項目で土日利用者の満足度が低く、特にひとり・家族での利用者の満足度が低さが目立った。また「自然の手入れ」に関しては、市内利用者や平日・土日両方利用する人の評価が低く、利用頻度が高い人が芝生の劣化の改善を求めていると考えられる。その他、再整備後から遠方からの来訪が増えた一方、再整備前からの利用者と利用傾向や評価に大きな差は見られないこと、イベント参加経験者の方が全体として評価が低く、公園のあり方への関心が高いこと等が分かった。

4. ヒアリング調査による収益施設の一体化と管理運営に関する実態把握

商業施設との一体化の内容、管理運営の内容と連携体制の実態把握のため、鶴間公園の管理主体である町田市都市政策課と指定管理者にヒアリング調査を実施した。

まず再整備について、公園の構成は変えずにリノベーションが行われたこと、視認性向上のため 1/3 程度の樹木伐採が伐採されたこと、公園面積を増加した一方一部(運動広場)が有料化したことが分かった。また当時は再整備への反対もあったが、設計に並走した市民ワークショップを開き、公園活用や樹木を活かす企画を行い理解を得たこと、その後 3 年間イベントが継続されていることが明らかになった。

管理運営体制と内容については、公園は指定管理者が、商業施設は東急が、パークライフ・サイトは町田市がそれぞれ管理し、さらに一つの運営主体が主導してマネジメントするという一般的な体制とは異なり、3 者が対等な関係の連携体制が取られていることが明らかになった。この対等な関係での施設間連携が要因となり、レンタルサービスによる公園の楽しみ方の多様化、3 年間に 30 以上のイベント開催、その内容が収益目的に偏らないための工夫等が行われていると考えられる。一方、商業施設は「商圏(20km)」を対象とした利益追求、鶴間公園は「5km 圏を対象とした地域活性化」パークライフ・サイトは「住民のための文化・教育の場」と設置目的が異なるため、イベントや広報の議論が難しいという現状も明らかになった。

また、公園内有料エリアは稼働率が増加傾向にある(表 3)。しかし、有料エリア利用者数よりも無料エリアの利用者が大幅に増加し、8 割を推移していることから(図 2)、面積比率(表 4)と利用者比率に大きな差があることが分かる。

表 3 稼働率の年間平均の推移

	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度
テニスコート	79%	86%	87%	82%
グラウンド	30%	55%	58%	65%
運動広場	27%	40%	47%	59%

表 4 公園内の面積比率の概算

	面積	割合
有料エリア	17000 m ²	51%
無料エリア	16550 m ²	49%

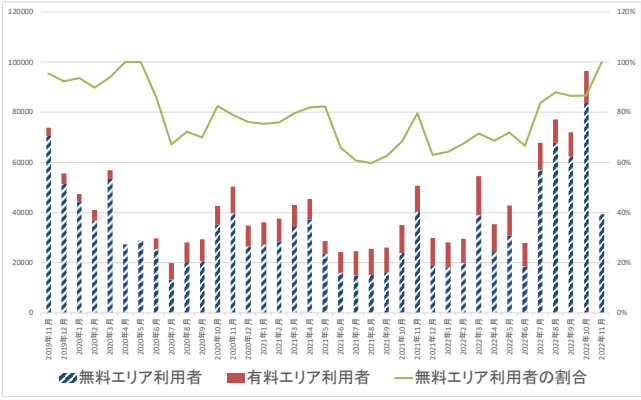


図 3 エリアごとの利用者数の推移

収益施設との一体化による変化について、行政と指定管理者は両者とも、予想以上の来訪者増加を受け、施設間連携やイベント開催の成果に手応えを示した。一部広場の有料化と無料エリアの混雑に関しては、大規模な都市公園を維持管理・活用していく上で有料化は必須であり、芝の劣化への問題意識はある一方、設え不足に関しては大きく問題視していないと考えられる。

5. まとめ

実施した調査の結果・分析により、鶴間公園と収益施設の一体化と管理運営について良い点と問題点を整理した。良い点は、来訪者の広域化による利用者増加と施設間連携による公園の楽しみ方の多様化、憩いの場を維持するための施設配置や市民参画の工夫が見られること、対等な連携体制による公と民のバランスの維持していることである。一方問題点は、混雑による自然劣化、設備不足、ひとりでの利用や子連れ家族の満足度が相対的に低いこと、無料エリアと有料エリアの不均衡が挙げられる。

これらを踏まえ、収益施設と一体化する都市公園におけるパークマネジメントのあり方について 4 つの提言を行った。: (1)対等な連携体制と収益目的に偏らない工夫が、公園を多様化と公園のパブリックな場の維持の両立に有用である。(2)都市公園において有料化が必要であることや、公園面積の限度があることは事実だが、管理側はイベント事業や有料エリアの稼働率向上だけではなく、日常的な公園の問題にも意識を高く持つ必要がある。(3)公園策定時以降も定期的に公園活用について市民主体で考える場を設け、収益施設との一体化によるデメリットを上回る魅力づくり、市民の求める公園の実現へのアプローチが重要である。(4)一つの都市公園で賑わいと憩いを両立させることには限界があるため、今後はエリア全体でパークマネジメントや、日によってターゲットを変えた公園活用が求められる。

参考文献

1. 町田市・東急株式会社:「南町田グランベリーパーク～南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」カタログ 2021 年版春
2. 田代順孝他:「パークマネジメント-地域で活かされる公園づくり」、学芸出版社、2011
3. 谷口り子:大規模な都市公園の商業化問題について -大阪城公園を例に-、Hirao School of Management review、p.53-68、2019