

# 都市公園の新しいカタチ

## 公園整備一五〇年の新たな布石

日本の公園の歴史は一八七三年の太政官布達第十六号に始まる。わが国内閣制が敷かれる以前の最高官庁である太政官は、「古来名所旧跡とされる群衆遊観の場所は公園として申し出よ」と府県に布告し、景勝地や名所地を「公園」として管理・利用する道筋をつけた。

富国強兵、殖産興業を目指す文明開化期にあつて、近代国家の象徴となる庭園の整備は国策ともいえる事業だった。

太政官布達からおよそ二五〇年。時代の変遷に伴い、公園の意義やあり方が大きく変わろうとしている。官民が連携して公園の整備・維持管理・運営にあたる「Park PFI（公募設置管理制度）」が動き始めた。

民間の活力と建設業界の知見が公園のカタチを変えていく、その萌芽に触れる。

### 太政官布達から始まる日本の公園整備

「太政官布達第十六号」では、「永く万人偕楽ノ地」を「公園」と位置付けている。古来、風景の良い名所や盛り場などで、その土地が官有と認められる場所は永久に国民が楽しむことができる公の園に定められると布告した。公園という新語が定着したのもこの頃のことだという。当時の背景を、国土交通省都市局の秋山義典公園利用推進官に伺った。「江戸期には大名屋敷の庭園が整備され、庶民の園芸文化の進展や花見などの習慣化もあり、緑豊かな百万都市が形成されました。明治期に入ると、西欧文化の波が押し寄せるなか、公園という新しい概念が生まれ、その当時発布された太政官布達によって、現在の公園の原型が初めて示されたのです」。

この布達を機として、上野公園や芝公園、住吉公園、横浜公園をはじめとする、太政官布達公園と呼ばれる公園の開設が加速し、続けて日比谷公園などの西洋風庭園の整備も始まった。

その後、終戦を経て、大都市を中心に都市の膨張が顕著となったことから、既存緑地の保全と都市部における公園整備が求められることになる。一方、管理法の不在により、公園が空き地とみなされて学校や住宅が設けられたり、公共の場としては相応しくない施設が設置されるなど、荒廃や減少が進んでいたことから、一九五六年、国は「都市公園法」を制定し、管理基準などを規定した。一九六〇年代から七〇年代にかけて更に都市化が進んだことから、都市公園の緊急的な整備が必要となる。一九七二年には、五カ年で実施すべき計画について定める「都市公園整備緊急措置法」を制定。これを前倒ししながら都市公園整備を急いだ。

二十世紀はとにかく公園の数、面積を確保することが重視されたステージといえる。一方で、その中身までは手当てがなされていなかった反省があると、秋山推進官はこう話す。「量を確保することをまずは重視していたため、整備内容に関しては、特に身近な小規模な公園では、公園の三種の神器と言われるブラ



江戸末期庶民の花見風景 広重画（提供：(一社)上野観光連盟（田中幸太郎氏蔵））



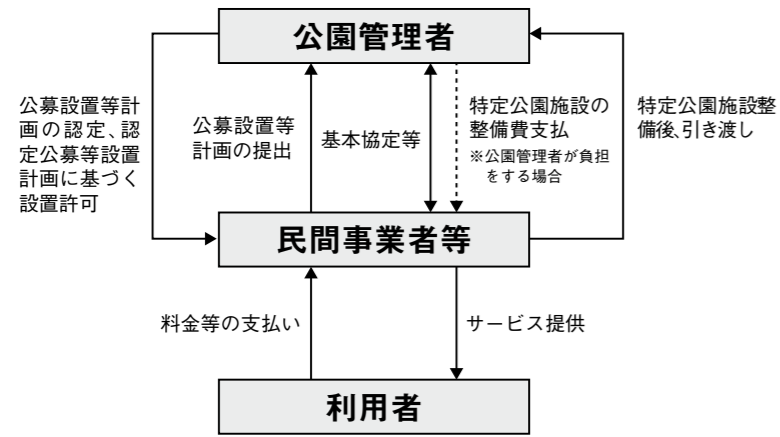
東京名所之内上野公園地桜花盛之景（提供：国立国会図書館デジタルコレクション）



第二回内国勸業博覧会之図（提供：アドミュージアム東京）

明治初頭、日本に「公園」という概念がなかった頃、お雇い外国人だったオランダ軍医ボードワン博士の提言により上野公園などが日本で最初の公園に指定される。これを機に公園は博覧会をはじめとする大規模なイベントのステージとして文明開化を先導する都市機能を担った。一方で無秩序に盛り場化する傾向もみられたことから法的な規制、計画に則った整備が求められるようになる。公園は、時代のニーズに応える制度のもと成長を遂げてきた都市インフラと言える。

**Park-PFIのスキーム図**



民間事業者は公園管理者が示した公募設置等指針に基づき計画を提出。選定されたのち、施設の事業にかかわる条件などを規定した協定を締結し、公園施設を一体で整備する。



国土交通省  
都市局 公園緑地・景観課  
公園利用推進官

秋山 義典 Yoshinori Akiyama

「PFI以外にも、都市公園の運営管理について話し合う協議会制度も法定化された。これまでにも南池袋公園などの事例のように、地域商店街やボランティアの方々から公園の活用を協議する任意の場合は存在しましたが、これを明確に法定化して公園の整備、運営に民間活力の導入を促すことを目的とした制度です。Park PFIを導入する際にも、民間事業者と公園管理

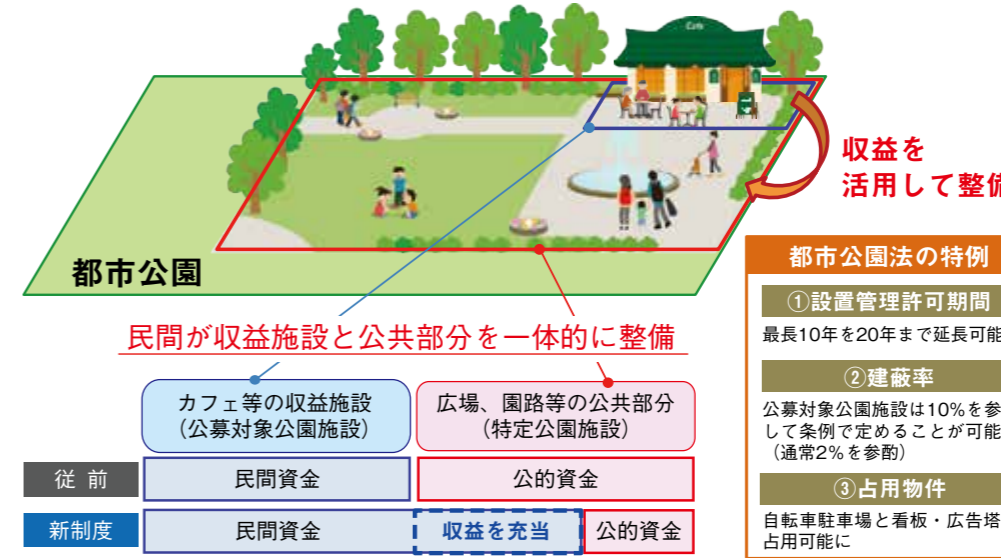
者などが連携して公園全体の運営管理を話し合う場として活用していただきたいと期待しています」。

二〇二二年四月の時点で六五公園でPark PFIの活用事例があり、そのうち三〇公園が供用を開始、現在も一〇〇カ所以上で公募準備が進んでいるという。設置施設はカフェやレストランなど飲食系が多いが、キャンプ場や宿泊施設、スポーツ施設など多岐にわたる。最近ではスケボーパークといったユニークな事例も登場した。「名古屋市の久屋大通公園のように多様な施設を複合的に組み合わせる事例もあります。また渋谷区の北谷公園のように小規模な公園にも適応できます。Park PFIは、自治体がそれぞれの地域のニーズを的確に把握したうえで、どのような公園を整

**Park-PFIの概要**

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される

**条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**



ンコ、滑り台、砂場を配置するだけでなく、地域ニーズに十分配慮しきれていないケースもありました。他方、社会経済状況の変化に合わせて、多様な主体の参画や様々な手法

により、都市における緑とオープンスペースが確保されるよう、都市公園法をはじめ都市緑地法、都市計画法などの関連する法制度も改正を重ねてきた経緯があります」。

**Park PFI 始動!**

現在、国内の都市公園数は、緊急的に整備された段階を経て一万余件余りに達する。一方で二十一世紀に入り、社会状況の変化や価値観の多様化に伴い、画一的な公園整備と管理では時代の要請に答えられなくなりつつあることも事実だ。現在、国民一人当たりの公園整備状況は一〇平方メートルを確保、一定程度のストックは蓄積されている。しかし、人口減少、高齢化、主な管理者である地方自治体の財政状況などを鑑みて、既存施設のポテンシャルを最大限に引き出すことが重視すべき最大のテーマとなっている。「二〇一四、二〇一五年に開催された有識者の検討会でも活発な議論が行われ、公園は、その整備及び維持管理・運営において、民間活力と連携する方向で新たな法定化を目

年はその端緒となった太政官布達から一五〇年。その歴史を振り返り、未来に向けた公園のあり方を改めて考察する契機ともいえる年だと秋山推進官は話す。

備するの明確なビジョンを持つ民間事業者と連携することが、大前提になると考えています」。他の官民連携手法と組み合わせるなど柔軟に発想して、公園としての魅力を最大限高めるとともに、持続可能な管理運営に結びつけることが理想だと秋山推進官は話す。

**グリーンインフラとしての公園**

Park PFIの公募に応札する事業者は不動産会社や建設会社、造園業、広告会社などで構成されるコンソーシアムとなることが多い。秋山推進官はそれぞれの専門的な知見を生かして挑戦してほしいと話す。「Park PFIなどにより、多様な主体が参画して公園のハード面の充実を図る取組みは一定程度進んでいます。管理運営に関しては、依然として担い手となる民間主体の自由度が低いなどの課題があるとともに、デジタル化の急速な進展やニューノーマル社会への対応など、社会経済状況の変化を踏まえた公園の新たな役割へ

指すことになりました。現在、公園の整備はその魅力を最大限に高める新たなステージに移行しています」と秋山推進官は話す。

その新ステージを具現化した施策の一つが二〇一七年の都市公園法改正だった。ストック効果を高め、民間との連携を加速、都市公園をより一層柔軟に使いこなすという三つの視点を重視し、公募設置管理制度（Park PFI）を主軸とする法改正がなされた。Park PFIとは、都市公園において飲食店、売店などの公園施設（公募対象公園施設）の設置・管理を行う民間事業者を公募し、その施設から得られる収益を公園整備に還元するスキームだ。選定された事業者にはインセンティブとして特例措置が適用される。「Park PFIは、施設を設置できる期間を一〇年から二〇年に延長、建蔽率も従来の二%に一〇%上乗せして一二%とするなどの特例措置があります。公園管理者、民間事業者、何より公園の利用者、この三者にメリットがあると期待しています」と秋山推進官は説明する。法改正では、Park

の対応も求められていることから、二〇二一、二〇二二年度にかけて新たな検討会を設置して、より柔軟に都市公園を使いこなすための管理運営のあり方に焦点をあてて、議論を深めているところだ。

一方で、公園は公共の空間だ。インフラとしての公園の質を向上させるという前提を忘れてはならない。わが国の社会基盤整備を担う建設業界がPark PFIに参画する意義について、秋山推進官は最後にこう話してくれた。「民間事業者が経済性を追求するのは当然のことですが、都市公園は都市における公共空間として、レクリエーション機能のみならず、環境保全や防災、景観形成など多様な効果の発揮が期待されています。その整備にあたっては、自然が持つ多様な機能を組み合わせる都市づくりと国土形成を旨とする、グリーンインフラの視点が不可欠です。土木や建築、災害時対応など多様な技術と知見を有する建設業界がPark PFIに参画する意義は大きい。その総合力を発揮して、ともに挑んでいただきたいと期待しています」。

# 巨大公園を再生する

## 久屋大通公園「愛知県名古屋市」



公園の位置図



名古屋の賑わいの中心・栄地区を南北に貫く久屋大通。この道路中央部に位置する久屋大通公園が、Park-PFIを活用した再整備によって生まれ変わった。

る以前に策定された計画だが、当時から\*PPの導入が検討されていたという。「多額の費用を必要とする事業の実施にあたって、都市公園法の改正とPark-PFIの制度化が大きな追い風になりました。国としての方針が明確に示されたことから、そのスキームを最大限に活用しようと考えたのです。公園運営に民間活力を導入する事例は以前からありましたので、そうした知見を

生かしながら制度設計を重ね、公募要項を作成しました」と横井主幹は話す。それでもPark-PFIは新しい制度だ。初めての試みとなるスキームを展開するにあたって苦労も少なくなかったと、横井主幹は振り返る。「コンパクトな規模であれば民間施設からの収益で隣接する広場の整備も可能ですが、今回は広大な都市公園の全面的な再生です。店

### 事例のない整備スキームを動かす

JR名古屋駅から地下鉄で五分ほど行くと、南北の幹線道路に沿った広大な公園に行きつく。戦災で焼け野原となった街区に復興事業の一環として整備された久屋大通公園だ。幅約70m、全長約1.8kmにわたる公園は、地下鉄、地下街、繁華街が重層的に集中する栄地区にあって、名古屋市のシンボルともいえる存在だ。

その公園の北側半分の約1km<sup>2</sup>、約五五、〇〇〇平方メートルが、二年間の再整備期間を経て一昨年九月にHisaya-odori Parkとしてリニューアルオープンした。国内最大級のPark-PFI事例として注目を集めている。名古屋市の住宅都市局の横井智雄主幹にこのビッグプロジェクトの背景を伺った。「リニア中央新幹線の開業に向けて再開発が進む名駅地区に比べ、栄地区は再開発の動きが低迷していました。名駅地区は高層ビルが縦方向に成長する近代的なまち、栄地区は面的に広がる商業・文化エリアだ。



名古屋市住宅都市局 リニア関連都心開発部 都心まちづくり課 主幹(栄) 横井 智雄 Tomoo Yokoi

ア。それぞれに個性がある両地区の活性化を図り、まち全体の魅力を相乗的に育んでいく。ひいては、その賑わいを名古屋市全体に広げていくという目的があります」。

施設の老朽化やバリアフリー未対応といった課題も浮かび上がる。うっそうとした植栽が日差しを遮り、治安上の問題を指摘する声もあった。南北を貫通するこの巨大公園は、ともすれば栄地区を東西に分断する要因にもなっていたという。

そうした背景を踏まえ、市はリニア中央新幹線の開業を見据えた栄地区のまちづくりの指針として、二〇一三年に「栄地区グランドビジョン」を策定。久屋大通公園の再整備事業を栄地区活性化の起爆剤に位置付けた。このグランドビジョンはPark-PFIが制度化され

舗の収益だけでは賄えません。市としても財源を確保したうえで、事業が成立するスキームを構築しました」。

名古屋市は久屋大通公園の整備費用として約三〇億円を想定、そのうち三億円以上を民間施設の収益から還元することを前提に公募を行った。「上質な公園の維持管理・運営は、資金があつてこそ。どのくらいの公費を用意すれば維持管理を含めた民間事業が成立するのか。店舗や施設も建てすぎてしまうと公園としての機能が失われてしまいますが、逆に少なければ収益をあげることができません。条件設定は悩ましい行程ではありましたが、ヒアリングを繰り返しながら具体化していきました」。最低限のビジョンは明示しつつ、民間事業者の柔軟な発想が生かされるよう自由度の高い条件を設定したと横井主幹は話す。

翌年、三井不動産(株)を代表とする大成建設(株)、(株)日建設計、岩間造園(株)の四者からなる事業者団体が選定される。その根拠はどこにあったのか。「三億円以上の収益を整備に還元するという条件を設定しましたが、重視したのはその負担額よりも計画の中身です。行政だけでは思い描くことができないコンセプト、整備計画、管理運営計画の提案にインパクトがありました」と横井主幹は明かす。

### 行政の想定を超える発想

公募は二〇一七年十月に行われ、

当初、名古屋市は対象エリアの北側を「都会の安らぎの空間」、南側のテレビ塔周辺を「観光・交流空間」と想定した。前者は豊富な緑を生かした落ち着きのある憩いの場、後者はテレビ塔をシンボルとした市民や観光客の交流拠点とすることを求めた。選定された事業者が立案したのはこれを更に細分化して四つのゾーンとするプランだった。「市のコンセプトを汲み取ったうえで四つのゾーンコンセプトを提案していただきました。結果的に公園に連続性が生まれ、北側にまで来園者が足を運ぶようになっていきます」。



左／テレビ塔から見下ろしたミズベヒロバの様子。  
 右上／広々とした芝生空間では人々が自由に憩うことができる。右中／公園内には多彩な店舗が立ち並び、右下／地下街と連結するメディアヒロバ。

## 公園の整備方針と4つのゾーン



これまで以上に市民や国内外からの観光客が利用しやすい公園となるよう、全面的な再整備を実施。公園を4つのゾーンに分け、それぞれのゾーンのコンセプトに沿った店舗の配置や空間づくりを行った。(名古屋提供資料を基に作成)



三井不動産株式会社  
 商業施設本部 商業施設運営部  
 運営企画グループ  
 主事

鈴木 達也 Tatsuya Suzuki

位置付け、どのゾーンからも美しく見える景観を意識しています」と鈴木主事は話す。

以前の久屋大通公園は老朽化が進み、また、道路に挟まれた空間だったため、公園とはいえ自発的に訪れてみようとする引力に欠けていた。そのため店舗や施設を道路側に寄せて配置し、公園の中央部には遮るものがない視界を維持した。鈴木主事は「道路側から店舗に誘導し、その先にある開放的な空間に広がる賑わいに気付いていただく、そんな仕掛けがあります」と景観コンセプトの意図を説明する。

テレビ塔の南側には長さ約八〇メートルの水盤、ミズベヒロバを配した。この水面に映る「逆さテレビ塔」は、今や久屋大通公園の象徴的景観になっている。

「余白」のある新しい公園

名古屋市が提示した二つの空間の意図を発展的に拡大解釈し、四つのゾーンで再構成した発想にも明確な意図があった。事前の来園者アンケートによると、テレビ塔の北側と南側ではそのエリアに対する意識に差があったという。「テレビ塔の南と北で、同一の視点で賑わいを創出するのではなく、それぞれの特長に合わせた個別のプランニングが必要だと考えました。同様に『都心の安らぎ空間』とされていたエリアには高低差があり、その地形的な違いを生かした設計が理想的でした。不動産企業として二つの空間志向を更に分解して、それぞれに『刺さるゾーンング』のほうが相応しいと判断したのです」。

更に、市は全体で五、〇〇〇平方メートルのオープンスペースを条件化していたが、事業者側が提案したのはその倍となる一〇、〇〇〇平方メートルだった。その意図を鈴木主事はこう説明する。「我々が得意とする商業施設の開発において、『余白』はとても

の思惑を大きく超える提案があったという。民間事業者の柔軟で自由な発想が大きな評価につながったと横井主幹は話す。

子どもたちが駆け回る公園へ

久屋大通公園は、Park PFIによって従来とは見違えるほどの再生を果たしたと、横井主幹は自負する。近くにある幼稚園の園児たちが怖がるような、以前の暗いイメージを一掃。今は裸足で広大な広場を駆け回っているという。「利用者アンケートでも八割の方が満足しているなど、高い評価を得ています。一方で、木陰がもう少しあったほうが良いといったご意見もいただいています。コロナ禍で屋外での過ごし方や公園の使われ方、存在意義も変わってくるでしょう。そうした課題を見極めながら整備、維持管理を継続していきます」。そのうえで不動産、設計、建設のスペシャリストがそれぞれの分野で培ったノウハウ、柔軟な発想が今後の公園整備において更に大きな推進力になるだろう

「栄地区という名古屋の都心部、しかも公園整備を超えたまちづくりに近い巨大案件です。Park PFIのフラッグシップとなるプロジェクトに、当社がこれまでに培ってきた不動産開発のノウハウをすべて注ぎ込む覚悟で提案に臨みました」と語るのは三井不動産(株)商業施設本部商業施設運営部の鈴木達也主事だ。公園には未知数の不動産価値があると前から感じていたという。

ランドスケープのコンセプトに据えたのは、南北一筋にわたって広がる公園のそれぞれのゾーンに特徴を持たせることだった。すべてのゾーンが画一的なトーンに染まってしまうと来園者の動機を制限することになる。「来園者には目的意識を持って訪れてほしかった。今日は久屋大通公園に行ってみよう。あのゾーンで散策を楽しもうと。そのため、テレビ塔をまさしくシンボルと



公園内の各所で、ユニークな企画やアクティビティが展開されている。

イベント時にはより多くの人が集まり賑わいが増す。

重要な要素になります。商業施設には買い物だけではなく、店舗以外の広場やイベントスペースで偶発的な出来事に出会えるといった楽しさもあります。その魅力を公園でも十分に生かすことができるかと考えたのです。憩う、安らぐだけではなく広大な空間で遊ぶ、学ぶ、更には防災や環境保全といった公園の機能も担保するため、それぞれ異なる形の広場、余白を設けることにしました。不動産開発事業者としての知見がここにも存分に生かされていると自負する。

### テナントとの協働で 収益の道を探る

久屋大通公園の整備に関して商業的な成功は実はそれほど優先されていなかったと、鈴木主事は明かす。「短期的なビジネスとしての成果よりも、中長期的観点でエリア全体をどのように進化させていくか、エリアマネジメントに重点を置いていました。来園を促し、その賑わいを外側のまちに滲み出させる。そういった名古屋市の強い想いを共有し

たところが出発点です。設計、運営計画の背景にそうした理念が反映されています」。

今後はこのスキームを、いかに継続的な事業としていくかが大きな課題となる。コロナ禍で通常稼働には至っていないものの、約四〇店舗のテナントも積極的にイベントに参画し、イベントによる収益をあげる兆しも見えてきたという。運営を担当する同社商業施設本部アーバン事業部の金澤佑香氏はこう抱負を語る。「合唱イベントや映画祭といったユニークな企画も定着しつつあります。日常のなかでちよつとした刺激、アクティビティを提供していくことで、名古屋全体を活性化させる活動を継続しながら、事業収益の道を探っていきたいと考えています」。活性化を加速させるためにも



三井不動産株式会社  
商業施設本部 アーバン事業部  
運営企画グループ  
金澤 佑香 Yuka Kanazawa

事業者団体の結束が重要だと言葉を継ぐ。「看板の設置や案内板の補修、芝生を傷めない工夫など、日々の些細なことも施工者や設計会社とコミュニケーションを取りながら対応しています。公園は二四時間開かれた空間です。安全・安心な施設の維持管理は大前提になります」。

鈴木主事は今後の可能性をこう示唆する。「一つとして同じ公園はありません。Park PFIによる再整備では、その公園の周辺環境をリサーチし、公共空間として担ってきたニーズを残しながら再生させる必要があります。地域の特性に応じてコンテンツを開発していくことになりませんが、不動産業界はもちろん建設業界も、施設やこれをカタチにする素材や設備だけではなく、エリアマネジメントの力も有しています。そうした知見を体現する場に積極的に参入することができると考えています」。

Park PFIは公園の再整備がゴールではない。その施設、コンテンツをいかに持続させるか、来園者がそこに足を踏み入れた時がPark PFIのスタートラインだ。

### 地域と来街者の 交流拠点

日々変貌を遂げる渋谷駅周辺。駅から歩いて七分ほど、神南・宇田川エリアの一角に昨年四月、渋谷区初のPark PFI事例となる「渋谷区立北谷公園(KITAYAPARK)」がオープンした。この公園は、かつては喫煙スペース、バイクや自転車の駐輪利用が主で、植栽も無造作に生い茂り、公園本来の役割である憩いの場や賑わいを創出する空間としては全く機能していなかった。その公園が、高低差のある形状を生かした階段状の広場やカフェ、屋根付きのイベントスペースを擁する、明るさに満ちた街区のオアシスに生まれ変わっている。

「再開発が進む駅周辺から渋谷公園通りを抜けて代々木公園までの回遊性と、このエリアに立地する事業者や区民の連携を強化するという構想があり、その実現のために北谷公園は重要なスペースになると考えていました。Park PFIを活用して再生できないかヒアリングしたところ、再開発を申し出る



渋谷区  
土木部 公園課 計画調整係 主任  
友澤 仁皓 Norihiro Tomozawa

事業者が少なくなかったのです」と渋谷区土木部の友澤仁皓主任は話す。九六〇平方メートルというコンパクトなスペースだからこそ、エリアに根差した事業者や商店街と来街者を結び、連携して賑わいを創出する。北谷公園のポテンシャルは高かった。

公募の結果、東急(株)、(株)日建設計、東急建設(株)、(株)クレイジー・ティ、カフェのBLUE BOTTLE COFFEEの五者からなるコンソーシアムが選定された。「提案の段階で、既に地域の事業者や学校などの関係者との連携が確立されていました。ランドスケープ計画においても、小さな公園ではありませんが、それぞれのスペースに明確な『将来の使われ方』が反映されていることが、選定理由の筆頭にあげら

## 計画のコンセプト

### 1 様々な人が関わり成長するための日常の風景づくり

誰もが公園に関わりたくなるきっかけをつくるため、小さな取組を積み重ねます。多様な地域プレイヤーと協働することで地域の主体性も育み、エリアに新しい価値や文化を生み出します。

**地域との連携例**  
スタートアップによるポップアップ展開  
アーティスト等の参加

### 2 神南エリアを活性化させる集客力・話題性の高いイベント

公園運営企業のノウハウ・発信力を活かして、集客力・話題性の高いイベントを開催します。公園の取組がメディアで発信されることで、神南エリアブランディングにつながります。

**地域との連携例**  
地域企業によるクリエイティブ面での支援  
人材の提供による企画協力

### 3 地域と公園が一体となった魅力的なイベント

公園の枠をはみ出し、周辺のまちと一体で地域プレイヤーも主体的に参加するイベントを開催します。地域の既存のイベントとも積極的にコラボレーションを行います。

**地域との連携例**  
地域店舗によるイベント出店  
地権者による空間・壁面の提供

### 5 様々なチャンネルを通じた神南エリアの魅力発信

ホームページ、写真・動画共有サイト、SNS等のメディアを経由して、地域だけでなく世界に対して北谷公園、神南の魅力を発信します。

**地域との連携例**  
コンテンツの作成・提供  
公園以外の撮影場所等協力

### 4 まちの多様なニーズに応え地域でつくる神南ユニット

地域プレイヤーがやりたいことを叶えるため、可変性のある非建築ユニットをつくり公園やまちなかに展開します。まちの回遊性向上にも寄与することを目標としています。

**地域との連携例**  
ワークショップ等による公園ファニチャー作成  
エリアのイメージづくりに参画

### 6 利便性・快適性と共に安全・安心に配慮した公園管理

夜間でも人の目があり、活動が行われることで、安全安心な公園環境をつくり出します。また災害時にも対応できるインフラとなり、地域の安全を支えます。

**地域との連携例**  
清掃イベントへの参加  
Wi-Fiの提供



北谷公園再整備のコンセプト「YOUR CANVAS PARK」を具現化する6つの施策。新しい文化が生まれるような公園を目指し、今後も運営が続けられていく。(東急株提供資料を基に作成)

上/昨年11月に開催された青空ヨガレッスン。  
下/ライトアップイベント時には日が暮れた後も多くの人々が訪れた。(いずれも提供：㈱日建設計)

## 公園の位置図



渋谷駅北西に位置する神南・宇田川エリア。北谷公園は個性的な店舗が立ち並び渋谷公園通りからすぐの場所にある。



街区の一部にある北谷公園。960mの敷地内に、飲食店や階段状広場が整備されている。

れると思います」と友澤主任は振り返る。小規模な公園でも有効なPark+PFIについて、問い合わせも増えているという。

## 公園整備の理解度を深めたい

今後課題になるのはやはりマネタイズ、事業の収益化だ。そもそも公園は利潤を得るための施設ではないが、官民が連携するPark+PFIは、利益を整備費用に充当することが前提になる。「行政と事業者、エリアの方々在今后どのように連携していくのか。多様な使われ方が進めば、その連携から収益をあげる仕組みもおのずと進化していくと考えています」。

一方で、公園整備は行政の所掌だ。なぜ民間企業が参画する必要があるのかといった区民の声があることも事実だ。「事業者には施設の安全性や事業継続性はもちろん、Park+PFIによる公園整備の重要性について、区民や利用者に向けて、その意義と認知の促進を行政とともに進めていただきたいと期待し

ています」と友澤主任は話す。

渋谷区には約二三〇の公園がある。区は昨年、それらの公園を、関わるすべての人たちに愛され、区民が誇りに感じられる魅力的な空間にすべく「渋谷区魅力ある公園整備計画」を策定した。ここでも、行政だけではなく多様なステークホルダーとの連携が謳われている。「この整備計画に基づき、今後他の公園でも官民連携手法を活用していくことになるでしょう。区の事業を注視しながら有益な情報をご提供いただきたいと思います」。友澤主任は官民が更に一体となった公園整備に期待を寄せていた。

## 「人の行動」から公園を創る

コンソーシアムの代表企業、東急(株)都市開発事業部の河合雄主事は、計画時をこう振り返る。「コンソーシアムのチームアップにおいて地元企業や地域関係者の関心を醸成し、巻き込みながらコンペに臨みました。その過程でクリアしなければならぬことや目指すべき視点

なるのは、「箱から造る」のではなく「人の行動から創る」という視点です。この公園でこんな経験をしてみたい、また来てみたいと思わせる行動にフォーカスした設計、企画が必須になります」と河合主事は確信している。

昨年十一月には二日間にわたって「JINNAMARKET」と題した複合イベントを開催した。清掃活動と青空ヨガレッスン、ファッションモデルによるフリーマーケット、卓球グッズの制作とゲームなど多彩な催しを開催。二日間で約四、〇〇〇名の来場者を迎え入れた。地元のタレント事務所やボランティアのNPO法人などと連携したこのキックオフイベントは、大きな成果をあげたと河合主事は話す。「その後の期間には、夜間の賑わいづく



東急株式会社  
都市開発事業部 開発第一グループ  
プロジェクト(2)担当 課長補佐  
西嶋 健太郎 Kentaro Nishijima



東急株式会社  
都市開発事業部 開発第一グループ  
プロジェクト(2)担当 主事  
河合 雄 Yu Kawai

が明確になり、企画に生かすことができたのです」。渋谷区が目指す地域の連携強化を促す装置として、神南・宇田川エリアで感度の高いビジネスやクリエイティブ活動を展開する地元関係者との連携は必須だったと話す。「真っ白な神南キャンパスにプレイヤーがそれぞれ色を塗っていく、絵を描いていくという姿勢で企画を立案しました。その想いは『神南キャンパスを実現する六つの施策』に具現化されています」。

例えば、カフェが入るS造二階建ての建物と大屋根に覆われた広場は、天候に左右されることなく展示会やワークショップの開催が可能だ。ここでのようなアトラクションを展開するか、それは各プレイヤーが色を塗るように自由に発想できる。「再整備に当たって重要と

りにもトライしました。少し寂しくなる夕刻から、公園内にバーやDJブースを設置したのです。仕事帰りに立ち寄る方も多くいらっしやいました。こうした地道な活動を継続することでプレイヤーが増え、収益を生み出す道筋も見えてくるのだと思います」と確かな手応えを感じている。

実際にファッション誌やドラマの撮影も行われるようになり、引き合いも増えているという。どのイベントにも渋谷というブランド、地域特性を反映したコンセプトがある。「エリアの特性でプランは変化します。この公園で評価されたから他の公園でもヒットするかというところ、あながちそうとも言えません。そこがPark+PFIの難しさであり面白さでもあると思います」と河合主事は笑った。

## 官民が越境するスキーム

同社都市開発事業部の西嶋健太郎課長補佐は、Park+PFIの可能性についてこう示唆する。「公



上／外装に木を使用した店舗施設。大屋根下の半屋外空間は天候に左右されることなく様々に活用できる。  
下／土を押さえる擁壁や排水施設は既存と新設が混在するが、塗装や養生によりその境界があいまいになり一体感を創出している。



上／施工中の様子。特徴的な地形に合わせたより良い方法を模索しながら、工事を進めていたという。  
下／竣工式の際に撮影した記念写真。表彰状を持っているのが小宮所長。(いずれも提供：東急建設株)

この現場を外構中心の現場だと捉えていたのは、同社都市開発支店の飯田陵斗技術員だ。その難しさをこう回想する。「特に敷地周辺の傾斜を維持するための擁壁工事に苦勞しました。予算を抑えるために既存擁壁と新設擁壁が混在する計画となっており、一度更地にする施工に比べて難しく手間もかかります。他にも、より効率的な施工法や機能性はないか、コンソーシアムのメンバーや協力会社とひざ詰めで検討

しながら進めました」。飯田技術員は関係者が良いものをつくらうとハンドメイド感覚で取り組んだ結果が今の北谷公園だと笑うが、公園の更新事業にはそうした困難さがあることも事実だ。  
飯田技術員は、工事の完了を見届けたのち急逝した当時の小宮昌克所長のもとで施工に携わった。渋谷の再開発事業においてキーパーソンだった所長の薫陶を受けながら、現場を全うしたという。「竣工後も時

折足を運びます。以前の暗いイメージから一変して家族連れがくつろいでいる様子を見ると、心から良い空間になったなと感じるのです。公園には他の物件とは違った達成感があります。思い出深い現場になりました」。  
東急建設は昨年、経営の指針となる「VISION2030」を策定した。そのなかで脱炭素、廃棄物ゼロ、防災・減災を三つの提供価値として掲げている。既存の公共ス

トックである公園を最大限に有効活用しようとするPark PFIは、そのビジョンの理念にも合致する。新たな視点で公園整備の可能性を検討していきたいと、鴫崎グループリーダーはこう話してくれた。  
「建設会社としてPPP事業に携わる事例が増えています。リノベーションの実績も豊富に有しています。Park PFIでも実績を積み重ね、会社として経験値を高めていきたいと考えています」。



公園入口に設置されているロゴマークは、神南・宇田川エリアに所在する専門学校の生徒が考案した。



東急建設株式会社  
建築事業本部 設計統括部  
建築設計部 建築設計第四グループ  
グループリーダー

鴫崎 道雄 Michio Tokizaki

「行政と民間、デベロッパーとゼネコン、設計会社が越境することが大事なのだと感じています。公共事業に民間の知見を導入する、その枠組

実施設計から施工を担ったのは、東急建設(株)。建築事業本部の鴫崎道雄グループリーダーに、実際の整備現場についてお話を伺った。「コンソーシアムのなかで立案された公園の構成、意匠は、大変夢のある可能性に満ちたものでした。一方で、実際にこれをカタチにしようとすると予算や制度といった様々な制



もともとあった約3mほどの高低差を生かした階段状のデザイン。段差に沿ってベンチが設けられている。



東急建設株式会社  
都市開発支店 第二建築部  
技術員

飯田 陵斗 Ryoto Iida

### 公共施設の更新という 難しさ

みを超えることも含めて、トライアンドエラーを繰り返しながら公園の価値を最大化させていきたいと考えています」と西嶋課長補佐は話す。それは一方の越境ではなく、相互が有機的に歩み寄り、混ざり合う姿勢ともいえる。

約があったことは事実です」。最大の課題は、限られた予算のなかでいかに公園の理想形を再構築するかということだった。

北谷公園の整備は官民連携事業とはいえ、その一部に公費が投入されるため、予算管理は厳格なものになる。例えば木のぬくもりを重視した建屋の施工には、耐火構造を担保しながら木質系のデザインを実現することにこだわった。「様々な施工法を検討しましたが、技術・予算の面で厳しく、木材の使用を促す補助金などをリサーチして充てられないか、そうした制度的な検討をコ

ンソーシアム全体で行いクリアした経緯があります」と鴫崎グループリーダーは振り返る。  
また、公園ならではの施設的な制約もある。東京都の「福祉のまちづくり条例」の公園編には、出入口の傾斜や点字ブロックの設置など、通常の建築基準よりも厳しい規定がある。「例えば、この公園の見せ場である傾斜を生かしたランドスケープを実現するには手すりの設置が求められましたが、設置についての考え方、形状などについて、行政と細かく協議する必要がある」。現在の技術であれば手すり以外で安全性を確保することは可能だろう。今後Park PFIを進めていくうえで、そうした制度の見直しや精査も必要になるかもしれない。