

隣接民間施設による 小規模公園・緑道の利活用・管理の可能性

小山 祐人¹・櫻井 駿介²・二井 昭佳³

¹ 非会員 国土館大学大学院工学研究科 建設工学専攻
(〒 154-8514 東京都世田谷区世田谷 4-28-1, E-mail: s9me201m@kokushikan.ac.jp)

² 非会員 株式会社 div
(〒 150-0041 東京都渋谷区神南 1-12-16, E-mail: shun757von@gmail.com)

³ 正会員 博士(工学) 国土館大学理工学部まちづくり学系 教授
(〒 154-8514 東京都世田谷区世田谷 4-28-1, E-mail: nii@kokushikan.ac.jp)

本論文では、隣接する民間施設による小規模な公園と緑道の利活用・管理の実現に向け、世田谷区における小規模公園・緑道の隣接施設を把握し、隣接施設へのアンケートにより可能性について考察した。その結果、隣接施設のある小規模公園・緑道 83 ヶ所に対し隣接施設は 149 ヶ所存在し、飲食店・小売店が 4 割を占め、最も多い隣接パターンは街路平行列型という調査結果を得た。また 25 の民間施設へのアンケートにより、ほぼ全ての飲食店と半数の小売店が利活用を希望し、8 割程度の施設から日常的な清掃や災害時の炊出しに協力可能との回答を得た。また 2 割程度の施設からは公園利用料を支払うことについて前向きな回答が得られるなど、利活用や管理の内容に関する傾向を把握した。

Key Words: 公民連携, 利活用, 公園管理, 街区公園, ぽけっと公園, 緑道, 世田谷区

1. はじめに

(1) 背景と目的

魅力的なまちづくりに向け、人々がおもいおもいの時間を楽しめる居場所づくりが積極的に進められている。なかでも南池袋公園や二子玉川公園など一定規模の公園では、民間事業者などが公園の全体または一部を運営管理することでカフェやレストランなどを展開し、建物とオープンスペースが一体となった魅力的な公園が生まれている¹⁾。この背景には 2003 年に指定管理者制度が導入され、民間事業者や NPO 法人にも運営管理を委託できるようになったことが大きい。さらに最近では、民間事業者が公園施設の整備自体から運営までを行う Park-PFI など様々な整備・管理形態も生まれている。

本論が注目する小規模な公園においても、町内会などの地域コミュニティによる指定管理や、民間事業者による複数公園の包括管理などがおこなわれており、利活用に関する成果も報告されている。また、隣接する公共建築物との一体的な活用の取り組み事例²⁾もあり大変興味深い。国土交通省の「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検討会(平成28年度)³⁾では、魅力的な場づくりに向けて、都市公園の特性に応じた多様な主体による公園運営の推進が掲げられており、今後さらに様々な展開が期待される。

こうした状況を踏まえ、公園に隣接する民間施設に公園の利活用や管理を委託し、施設と一体となった空間を創出し、小規模公園の魅力を高め、利用者を増やすアイデアを提案したい。本論では、その実現に向けた基礎的な知見を得ることを目指す。

公園の利活用や管理に関する既往研究としては、都市公園の指定管理者制度における現状と課題について述べた今西ら⁴⁾の研究、都市公園での商行為に関する分析をおこなった嶽山⁵⁾らの研究など多く存在しており、得るところが大きい。しかし隣接する民間施設による公園管理に着目した研究は見当たらなかった。

そこで本研究では世田谷区の小規模公園・緑道を対象に、隣接する施設数や業種を把握した上で、隣接施設へのアンケートにより、利活用に関する空間利用や可能な管理内容を把握し、隣接する民間施設による小規模公園の利活用・管理の可能性について考察することを目的とする。

(2) 研究の対象と方法

研究の対象は、世田谷区の都市公園のうち、隣接施設を有する街区公園、ぽけっと公園、緑道とした。これらの小規模な公園に注目した理由は、面積などの理由から園内に一定規模の施設配置が困難なことによるためである。なお隣接施設に関しては店舗などの民間施設と区民館や図書館などの公共施設の両方とした。



図-1 公園と隣接民間施設の例

研究方法は、まず2章で現地調査により世田谷区内の小規模公園とその隣接施設を把握し、隣接施設の種類や公園との隣接パターンなどを整理する。3章では、隣接企業に対し、公園の利用と管理に関するアンケートを実施することで、隣接企業の意向を整理するとともに、小規模公園における管理委託の可能性と課題について考察する。

2. 世田谷区における公園と隣接施設の状況

(1) 調査方法

対象公園（街区公園、ぽけっと公園、緑道）は、世田谷区役所発行の都市公園等配置図と都市公園一覧（平成30年4月1日）により把握した。その後、グーグルマップや現地調査により、それぞれの公園ごとに隣接施設の有無、種類や位置を確認した。

隣接企業については、飲食店、小売店、病院・薬局、寺社仏閣、学校、幼稚園・保育園、公共施設、その他の8つのジャンル（表-1）に分けた。

表-1 施設の業種分類

分類	具体的な業種
1 飲食店	カフェ レストラン 居酒屋
2 小売店	服屋 雑貨店
3 病院・薬局	病院 薬局 老人ホーム
4 神社・寺	神社 寺
5 学校	小学校 中学校 高校
6 幼稚園・保育園	幼稚園 北園
7 公共施設	図書館 区民館
8 その他	銭湯 美容室 専門教室

(2) 隣接施設の特徴

a) 隣接施設の数

調査の結果、小規模公園343ヶ所（街区公園179ヶ所、ぽけっと公園150ヶ所、緑道14ヶ所）のうち、隣接施設を有する公園は83ヶ所だった。その内訳は、街区公園が51ヶ所、ぽけっと公園22ヶ所、緑道が10ヶ所である。

また隣接施設のジャンルごとに整理したのが図-2であり、隣接施設の数はいずれも計149ヶ所だった。なお、ひとつの公園に複数の施設が隣接するケースや逆に、ひとつの施設に複数の公園が隣接しているケースもあった。

業種ごとにみると、飲食店、小売店、幼稚園・保育園の順に多い結果となった。特に飲食店は2割を占めている。また公園種別にみると、街区公園では幼稚園・保育園が、ぽけっと公園や緑道では飲食店の隣接が多かった。

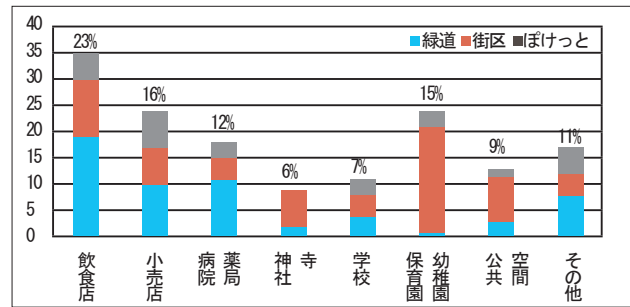


図-2 ジャンルごとの比較

b) 公園と施設の隣接パターンの設定

公園と隣接施設の配置関係について街路も考慮し、街区公園・ぽけっと公園で4パターン、緑道で2パターンの計6パターンに分類した（表-2）。具体的には下記のように設定した。街区・ぽけっと公園では、公園と隣接施設が街路と平行に並ぶものを街路平行列型（A）、公園と隣接施設が街路と直交に並ぶものを街路直交列型（B）、公園と隣接施設が街路を挟んで正面で向かい合うものを街路相対型（C）、街路を挟んで斜向かいに位置するものを街路斜対型（D）とした。また緑道では、緑道と直に接するものを緑道直接型（E）、街路を挟んで緑道と向かい合う

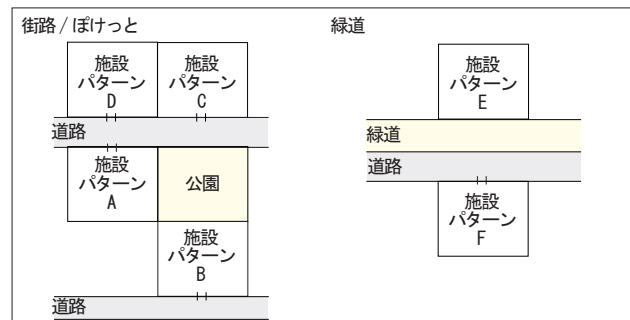


図-3 隣接パターンの簡略図

表-2 隣接パターンの概要と数

名	街区公園/ぼけっと公園			緑道	
	街路平行型	街路直行列型	街路相対型	緑道隣接型	緑道相対型
図					
例					
数	街区 29/65軒 45%	街区 24/65軒 37%	街区 12/65軒 18%	緑道 34/58軒 59%	緑道 24/58軒 41%
	ぼけ 11/26軒 42%	ぼけ 2/26軒 8%	ぼけ 13/26軒 50%		
計	40軒		26軒	25軒	

ものを緑道相対型 (F) である (表-2)。間に街路を挟む3・4・6のパターンでは、街路幅の影響を考慮し、6m程度までの生活道路(中央に白線無)を対象とした。

c) 隣接パターンの傾向

隣接パターンの傾向としては、まず街区公園・ぼけっと公園では91の施設が隣接しており、街路並行列型が最も多く4割以上を占めていた。残りを街路直交列型と街路相対型が同程度で分け合う結果となった。なお街路斜対型は存在しなかった。街区公園とぼけっと公園を比べると、いずれも街路並行列型が最も多いが、街区公園では街路直交型が多いの対し、ぼけっと公園では街路相対型が多いという違いがみられた。また緑道は、58の施設が隣接しており、緑道直接型が6割を占める結果となった。以上より、公園と施設が直に接する施設は、街区公園・ぼけっと公園で66施設、緑道で34施設だった。

表-3 アンケート内容

質問1	公園に対する印象
1	利用者は多いですか
2	お店・施設の隣にある(または目の前)公園は手入れがされているか
3	小規模だが魅力的な公園だと思いますか
4	公園でのルールや禁止事項が少ないと思いますか
質問2	民間による利活用が可能な場合、どこまで利用したいか
1	フェンスを外し、一体的に利用(施設敷地内ならテラスなど可能)
2	1と合わせて園内に移動可能なイス、テーブルを設置しての利用
3	1と合わせて園内に固定式のイス、ベンチ、テラスを置しての利用
4	1~3以外で園内全体をリニューアルした上での利用
質問3	質問2のように活用する代わりに管理が求められるとき、実施したいか
1	日常的な清掃(ゴミ掃除)
2	施設トイレの貸し出し
3	草花や低木の管理
4	樹木(中高木)の管理
5	遊具等の点検
6	炊き出しなど災害時の手伝い
7	公園使用料の支払い(利用範囲や内容によって料金が上下する)

3. 隣接施設からみた公園の活用の可能性

(1) 調査方法

アンケート調査は、民間施設で、公園と施設が直に接している街路平行列型(A)、街路直交列型(B)の2パターンと緑道の2パターンの計4パターン、合計で93軒を対象にアンケートをおこなった。アンケートの内容としては、公園の印象や利活用に関する空間利用や可能な管理内容を把握するため、表-3のようにした。公園の活用内容については、フェンスを外すことから、園内全体をリニューアルまで4段階で、公園を管理する際の管理内容は、日常的な清掃、トイレの貸し出しや直裁、遊具等の管理、災害における手伝い、公園の使用料などについて、質問した。

(2) アンケート結果

アンケート調査は2018年12月~2019年1月上旬と2019年8月に行い、対象隣接施設の内、25件の施設から回答が得られた。

a) 公園に対する印象

印象の回答として「1:思う」、「2:少し思う」、「3:普通」、「4:あまり思わない」、「5:思わない」の5

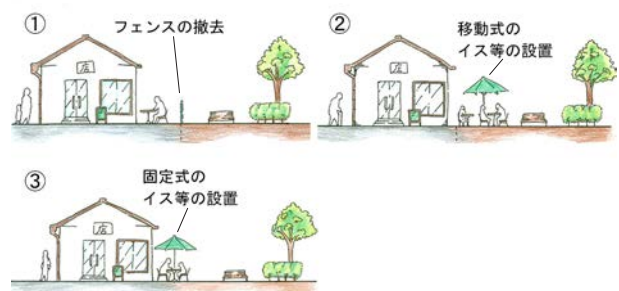


図-4 公園の活用内容のイメージ図

表-4 隣接施設へのアンケート結果

業種	番号	質問1 公園の印象				質問2 公園の活用内容					質問3 公園の管理						
		1	2	3	4	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7
飲食店	1	4	1	3	3	無回答					×	×	×	×	×	○	×
	2	4	3	5	3						○	○	×	×	×	○	×
	3	3	1	2	2						○	×	×	×	×	○	×
	4	無回答									○	×	○	×	○	○	○
	5	2	3	3	3						○	×	×	×	×	○	○
	6	2	2	2	3						○	×	×	×	×	○	×
	7	1	1	1	3						○	○	○	○	○	○	○
	8	2	1	1	2						○	○	×	×	×	○	×
	9	1	1	1	5						○	○	○	○	○	○	○
小売店	10	1	1	1	2						○	○	×	×	×	×	×
	11	4	1	3	2						×	○	×	×	×	○	×
	12	2	2	3	3						○	×	×	×	×	×	×
	13	2	2	3	3						○	×	×	×	×	○	×
	14	2	2	2	3						○	×	×	×	×	○	×
	15	3	3	3	2						○	×	○	○	○	○	×
病院	16	3	1	5	4						○	×	○	○	×	×	×
	17	3	3	4	3						×	○	×	×	無回答	○	×
幼/保	18	3	1	2	4						無回答						
	19	1	1	1	3						○	×	×	×	○	○	×
その他	20	3	2	3	3						×	×	×	×	×	×	×
	21	1	1	1	4						○	×	×	×	×	○	×
	22	3	3	3	2						○	×	×	×	×	○	×
	23	4	3	3	3						○	×	×	×	×	○	×
	24	1	2	2	2						○	×	×	×	×	○	×
	25	3	3	3	3						○	×	×	×	×	○	×

段階評価で回答してもらった。

結果として、公園に対する印象は、公園の利用者は比較的に多く、手入れがされているや魅力的な公園と感じる施設が多い傾向となった(表-4)。また、ルールや禁止事項に関しては、少ないと思う施設がほとんどであった。

b) 公園の活用内容

活用に関する空間の利用は、「利用したいと思わない」と利用したい場合には、その空間利用について、4つの利用段階で質問した。

結果として6割の施設が公園を利用したいと回答した。その内訳として、①フェンスの撤去のみが4軒(16%)、②①に加え移動式のイス、ベンチ等の設置が2軒(8%)、③①に加え固定式のイス、ベン

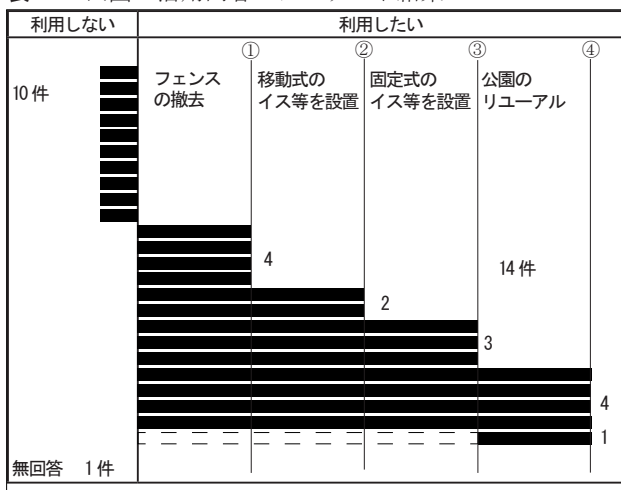
チの設置が3軒(12%)、④公園全体のリニューアルが5軒(20%)であり、積極的な空間利用を希望する施設が多い結果となった。

業種別に着目すると、ほぼ全ての飲食店は利用したいと回答し、空間利用も③、④がほとんどを占めていた。小売店では、「利用したい」回答は半数だった。なかには、④の空間利用を希望するものもあったが、全体として、①のフェンス撤去までが多かった。

その他の施設である美容室、専門教室等は、ほとんどが公園を利用したいと思わないと回答した。

また、アンケートの際に、以前から公園を活用したいと思っていたかを聞いたところ、4割以上(11軒 44%)の施設が利用したいと思っていたと回答した。

表-5 公園の活用内容のアンケート結果

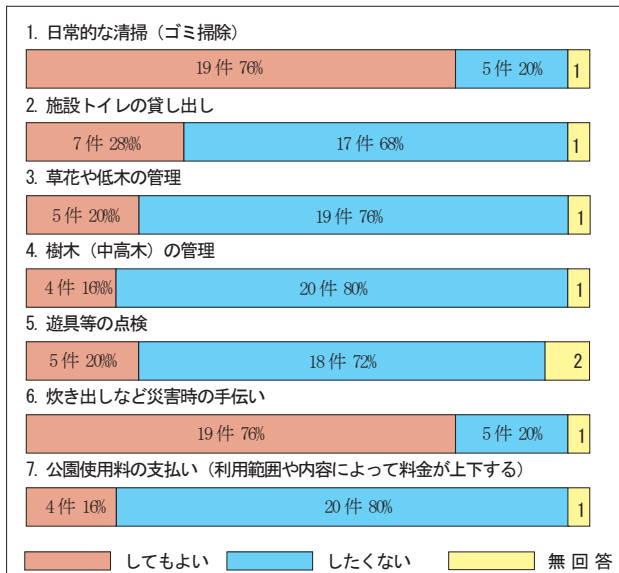


c) 公園を管理する際の管理内容

もし上記のような公園の空間利用を実施する場合には、可能な管理について「1:実施してもよい」、「2:できれば実施したくない」で質問した。

結果として、「1. 日常的な清掃」や「6. 炊き出しなど災害時の手伝い」については、約8割(19軒 76%)の施設が実施しても良いと回答し、非常に高い数値となった。その一方で、2のトイレの貸し出しや、3~5の植栽、遊具等の管理に関しては「実施しても良い」が2~3割程度に留まった。とくに、4の樹木(中高木)のように専門的な技術が必要になるものについては数値が低くなる傾向が見られ

表-6 公園の活用内容のアンケート結果



た。

空間利用にかかわる公園使用料に関しては、約2割(4軒)の施設が支払いを受け入れてもよいと回答した。今回のアンケートでは具体的な金額を示していないため、支払い可能な金額の目安については不明だが、公園使用料を払ってでも公園を一体的に使うことのメリットを感じている施設が一定数あることを確認できた。

なお業種ごとにみると、飲食店や小売店は、他の業種に比べ、実施してもよいと回答が多い傾向となった。

(3) 利活用と管理の回答についての関係

質問2と3の結果を対照すると、空間利用、管理ともに積極的な回答が得られたのは、飲食店であった。とくに、施設7と9については、公園をリニューアルして利用した上で、日常的な清掃から樹木や遊具の管理、災害時の手伝い、公園使用料の支払いに関しても実施できると回答しており、飲食店については本提案の可能性が高いと考えられる。

興味深い結果として、小売店やその他の業種をみると、公園の空間利用は望んでいない施設のほとんどが、日常的な清掃や災害時の手伝いは実施できると回答したことである。こうした民間事業者による地域貢献への意志を拾い上げていくのも重要だと感じた。

また、アンケート回収時に得たヒアリングとして、例えば緑道に隣接している施設7では、日常的に小学生の子どもたちにトイレを借していることや、過去に緑道利用について区に相談したが断られたということであった。また公園と緑道に隣接している施設19では、3年ほど申請に時間がかかったものの、

現在は区や地域住民と協力して、公園におもちゃや幼児用の自転車を置き、地域住民や公園を訪れた人が遊具を持ってこなくても自由に遊べるようにしているということであり、本提案に対する一定のニーズが存在することが、ヒアリングからも確認できた。

4. 結論

(1) 結論

本研究の結論は以下の通りである。

①世田谷区内の小規模公園・緑道と隣接施設の把握
小規模公園と隣接施設の把握を行った結果、街区公園、ぼけっと公園、緑道83ヶ所に対し、隣接施設は149ヶ所存在しており、そのうち飲食店・小売点が4割を占めていること、最も多い隣接パターンは街路平行列型という調査結果を得た。

②民間施設による空間利用と可能な管理

25の民間施設へのアンケートにより、ほぼ全ての飲食店と半数の小売店が利活用を希望し、7割程度の施設から日常的な清掃や災害時の炊出しに協力可能との回答を得た。また2割程度の施設からは公園利用料を支払うことについて前向きな回答が得られるなど、利活用や管理の内容に関する傾向を把握した。これらの結果から、飲食店などでは、本提案の可能性が高いことを指摘した。

また、今後の課題として、こうした結果を示しながら、行政側へのヒアリングをおこない、提案の実施に向けた課題について把握したいと考えている。

参考文献

- 1) 馬場正尊 OpenA: RePUBLIC 公共空間のリノベーション 学芸出版社, 2013
- 2) 国土交通省 総合政策局: 公共施設管理における包括的民間委託の導入事例集, 2016
- 3) 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/common/001132967.pdf>
- 4) 今西純一 中村亮: 都市公園の指定管理者制度におけるフィードバックの現状と課題, 日録工誌, No.42-1, pp.212-215, 2015
- 5) 嶽山洋志 中瀬勲: 都市公園における商行為の実態調査, 日本都市計画学会 都市計画論文集, No.42-1, pp.118-123, 2007