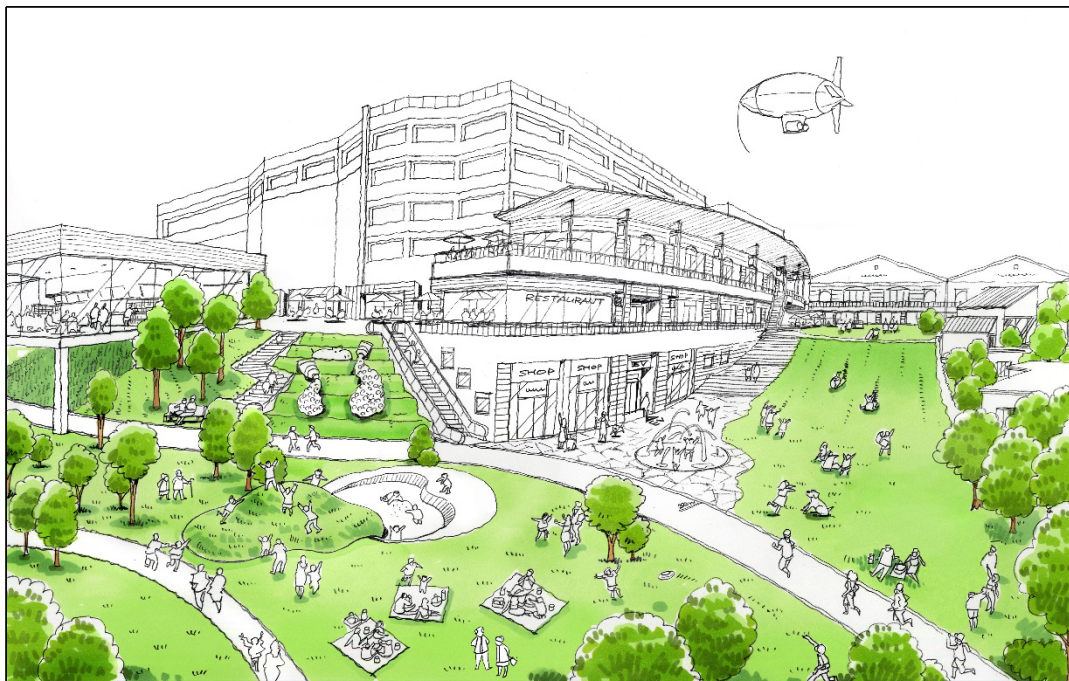


～南町田拠点創出まちづくりプロジェクト～

鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業の官民共同推進方針



2016年3月  
町田市

## 《目 次》

### はじめに

1-1. 本方針の位置づけ	1
1-2. 事業推進手法の検討経過とその方向性	2
2-1. 事業推進方法の考え方	3
2-2. モニタリング制度の構築	4
2-3. 予想されるリスクと責任分担	5
3. 今後の進め方（案）	6
4. その他事業の実施に関する事項	6
5. 本方針に関する担当部署及び質問・意見の受付	6
【別紙1】想定リスク一覧（案）	8
【様式1】推進方針に関する意見書	10

## はじめに

東急田園都市線 南町田駅周辺地区は、町田市（以下「市」という）の「南の玄関口」として、『町田市都市計画マスタープラン』において、町田駅周辺に次ぐ、にぎわいの拠点である「副次核」に位置付けている。本地区は、グランベリーモール、鶴間公園、境川など、“地区の顔”となる大規模な施設や資源が集積し、都市的なにぎわいと、水とみどりの憩いとが共存する特徴的な空間となっており、また、国道16号立体化事業、北口駅前広場の整備等の基盤整備、東急田園都市線の準急停車化など、地区の道路・交通環境の大幅な整備が進んでいる地区である。

こうした特性や周辺状況を踏まえ、市では、人口減少期を見据えつつ、次世代につなげるための拠点整備を展開することを目指して、2015年6月に『南町田駅周辺地区拠点整備基本方針』（以下「基本方針」という）を策定し、鉄道事業者であり、かつ、駅前商業事業者である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」という）と連携・共同して、まちづくりの検討を進めてきた。

2016年2月には、これまでの検討を踏まえ、市と東急電鉄との間で、本地区の将来にわたる持続的な発展を目的に、拠点整備を本格化する基本合意として、「南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定」を締結したところである。

本協定においては、基本方針に謳う「都市公園と商業施設を中心とした、にぎわいと交流の創出」を目指して、みどり・回遊・交流・にぎわいをコンセプトにした、駅直結の都市公園・商業施設の融合的な施設整備・運営と「にぎわいの融合ゾーン」の形成に二者が共同・連携して取り組むこととし、この取組を「鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業」として位置づけている。

本推進方針は、これらを踏まえ、南町田拠点創出まちづくりプロジェクト（以下「本プロジェクト」という）を展開するにあたっての、新たな鶴間公園と「にぎわいの融合ゾーン」の魅力的な空間創出に向けた取組方法について、市の基本的な考え方を公表するものである。

2016年3月

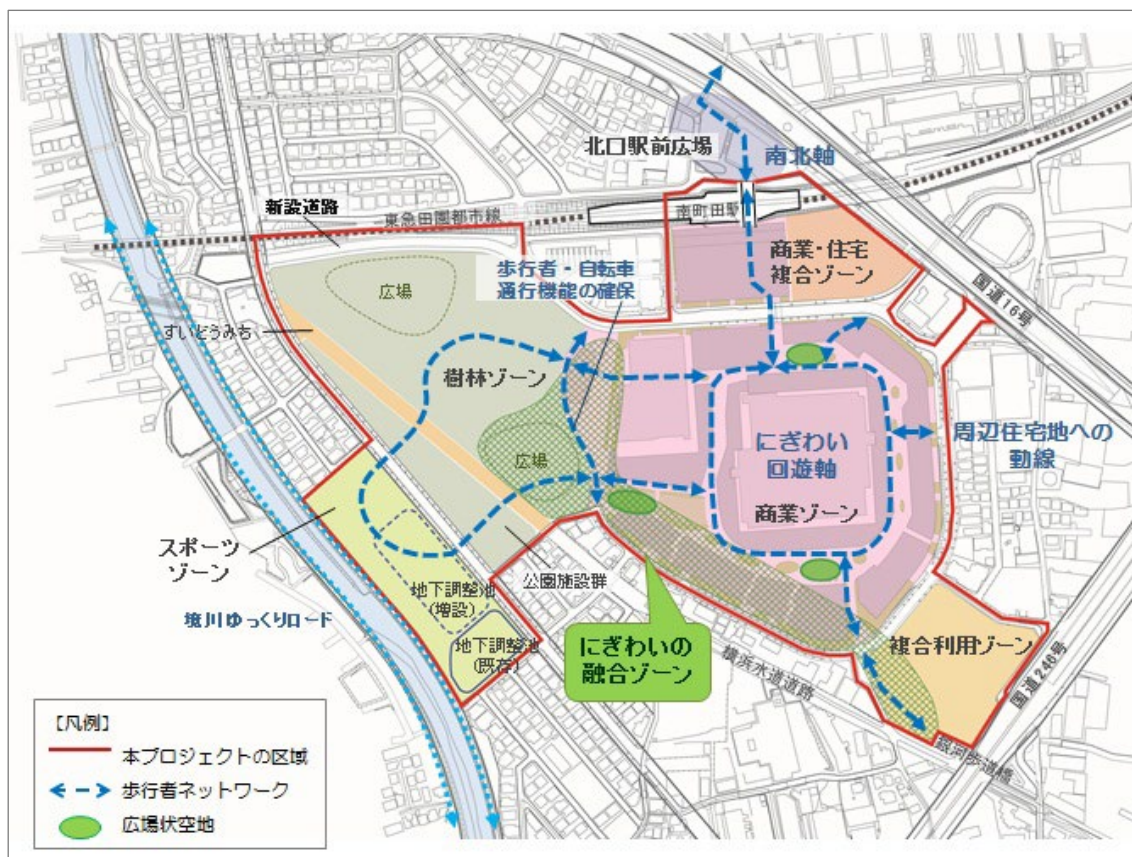
町田市

## 1-1. 本方針の位置づけ

本プロジェクトでは、公園と商業の一体的再整備による新たなにぎわいの創出や、地区の歩行者回遊ネットワークの形成をその目標に掲げ、公園と商業施設が融合する空間創出を目指して、土地区画整理事業による公共施設及び宅地の再配置を行うことを予定している。

本土地区画整理事業を通じて、鶴間公園については、現在の鶴間第二スポーツ広場の区域をスポーツゾーンとして編入するなど、一部区域を再編する計画であり、また、町田市所有の宅地を「にぎわいの融合ゾーン」内に再配置することを想定している。

本推進方針では、「鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業」（以下「本事業」という）として、再編後の鶴間公園と「にぎわいの融合ゾーン」内に再配置する予定の市有宅地について、その開発整備及び運営を、従来型の行政が方針・計画を策定して民間事業者へ委託するのではなく、市と東急電鉄とが連携・共同して開発内容の検討やその事業推進を図ることとして、その事業推進方法や今後の進め方等について明らかにする。



図：南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの概要

## 1-2. 事業推進手法に関する検討経過とその方向性

市は、2014年度に「都市公園を中心としたエリア開発による地域活性化事業調査」（国土交通省 平成26年度先導的官民連携支援事業に採択）を実施し、都市公園と商業施設の一体的再整備の効果と、鶴間公園再整備・管理運営における公共サービスの質の向上と財政負担の効率化のための、民間活力活用の有効性について確認した。この調査結果を踏まえ、基本方針では、都市公園と駅前商業施設を核としたエリア開発による地域活性化を図るとし、鶴間公園の再整備・管理運営において、地区の立地特性を最大限に発揮した官民連携手法の導入を想定する、とした。

これら官民連携による新たな価値創造を図る観点から、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第百十七号）（以下「PFI法」）の規定に基づく官民連携事業の実施も視野に入れながら検討を進め、2015年8月には「南町田駅周辺地区拠点整備事業～官民連携事業の実施に向けた事前方針～」を公表した。

この事前方針において広く民間事業者等の意見を求めた結果や、上記2014年度調査において民間事業者にヒアリングを実施した結果を踏まえて、以下のとおりに判断した。

- ①「にぎわいの融合ゾーン」における公共施設と民間施設の枠を超えた空間形成が本プロジェクトの根幹をなすことを念頭に、市として、本プロジェクトのパートナーである東急電鉄と連携・共同して鶴間公園と融合ゾーンの開発整備及び運営を行うことが、拠点整備の目的とその効果を最大限に実現するために必至である。
- ②このことから、本事業推進にあたっては、鶴間公園を含む市有地について、当初検討していたPFI法の規定に基づく官民連携事業ではなく、二者のパートナーシップに基づく事業として推進することとした。

### 《主な検討経過》

- |         |  |
|---------|--|
| 2014年5月 | 「都市公園を中心としたエリア開発による地域活性化事業調査」が国土交通省平成26年度先導的官民連携支援事業に採択            |
| 2015年3月 | 同調査結果を取りまとめ  |
| 2015年6月 | 「南町田駅周辺地区拠点整備基本方針」を策定  |
| 2015年8月 | 「南町田駅周辺地区拠点整備事業 官民連携事業の実施に向けた事前方針」を公表<br>同事前方針に係る事業者向け説明会を実施（4社参加） |
| 2015年9月 | 同実施方針に基づく事業者との質問・対話受付を実施（質問・対話申込はなし）                               |
| 2016年2月 | 東急電鉄と「南町田拠点創出まちづくりプロジェクトの共同推進に関する協定」を締結                            |

## 2-1. 事業推進方法の考え方

本事業は、基本方針に基づいて、市と東急電鉄、さらには地元企業や市民、NPO 団体等が協働して取り組むことで、本地区の情報や経済、人の交流が循環する仕組みを生み出すとともに、タウンマネジメントの観点から新たな公共的空間を創出し、市の未来形成にアプローチするものとする。

事業推進にあたっては、鶴間公園及び「にぎわいの融合ゾーン」内の市有宅地における開発整備及び運営について、以下の事業スキームを想定し、今後、東急電鉄をはじめ、関係者との協議・調整を行いながら、事業推進手法を決定する。

### (1) 開発整備の共同実施

市と東急電鉄の間で鶴間公園を含む市有地についての開発整備に関する協定を締結し、新たな価値創造と公共サービスの質の向上、市の財政負担の効率化を図ることを念頭に、二者で連携・共同して企画・構想及び計画の検討を行う。また、これにあたり、地域の住民や活動団体、事業者などの参画を広く得るため、(仮称)公園づくりワークショップの開催や、地域住民との対話、関係団体や民間事業者との意見交換、ヒアリング等を、二者が協力して実施する。

また、上記検討した企画・構想及び計画内容を踏まえ、これを実現する上で最も効果的かつ効率的な設計及び整備手法について、検討するものとする。

なお、「にぎわいの融合ゾーン」内の東急電鉄の商業施設整備においては、本事業の趣旨に則り、かつ、本開発整備に係る協定に基づく公園等の整備内容を踏まえたオープンスペース計画とすることを要請する。

### (2) 指定管理者制度による管理運営

公の施設である鶴間公園の管理運営には、指定管理者制度の活用を想定する。

本プロジェクトで目指す副次核形成のまちづくり効果の発現やその継続的な維持のためには、20年程度の全体事業期間を見据えつつ、「町田市公の施設の指定管理者制度の基本的方針」に則り、毎年、管理状況や事業効果を評価し、その結果を指定管理者制度に反映させ、5年ごとに毎年の評価結果を踏まえた指定の更新を行うことが有効と考える。

「にぎわいの融合ゾーン」を中心とした、本プロジェクトにおける官民それぞれが所有するオープンスペースの一体性・不可分性や、一連した駅前歩行者ネットワークの形成を含む駅前エリア一帯のタウンマネジメントの観点から、上記(1)で連携・共同して開発整備に取り組む東急電鉄と協調することを念頭に、鶴間公園と融合ゾーンの魅力創出にとって効果的な管理運営態勢の構築をめざす。

加えて、植生管理や公園内施設の維持管理等において、地域企業やNPO、市民団体等の参画・協働を積極的に図ることにより、地域活性化に資するものとする。

また、この指定管理においては、あらかじめ両者の協議により定めた具体的かつ客観的

な指標を設定した目標に基づきモニタリングを行い、その成果により指定管理料を変動（インセンティブ・ペナルティーを含む）させる方式を検討する。

## 《南町田拠点創出まちづくりプロジェクト共同推進協定》

大街区化（土地区画整理事業）、歩行者ネットワーク整備、鶴間公園・融合ゾーン魅力創出、商業施設再集積、都市型住宅整備など、各種事業展開を、市と東急電鉄が官民で共同した事業推進を図る

### 《鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業》

再編後の鶴間公園と融合ゾーンの魅力的な空間形成のため、連携・共同した整備に取り組みとともに、協調してプロジェクト趣旨を踏まえた空間演出・運営を図る

#### ①二者連携・共同による開発整備

二者で協定を締結し、連携・共同して公園施設や広場等のオープンスペースや公共公益機能の整備検討を行う

町田市



東急電鉄  
（鉄道・商業事業者）

#### ②一体的な運営管理

一体的な空間創出をめざして、タウンマネジメントの観点から運営管理を一元化（公の施設は指定管理者制度を想定）

連携・参画

協力・協働

市民・地域活動団体等

地域企業・NPO等

開発企画、整備、運営等の各段階において、地域活動団体や地域企業等と連携・参画した事業展開

図：事業推進方法のイメージ



## 2-2. モニタリング制度の構築

2-1. で示す事業推進においては、計画目標や追求する性能をあらかじめ設定し、それらが確実に遂行され、かつ長期的な観点から社会状況の変化に対して目標が適応しているかを確認することが重要となることから、事業目的に即したモニタリング制度を構築するものとする。

開発整備内容とそれが管理運営段階に与える効果について指標（KPI等）を用いてサービス基準をあらかじめ設定し、それを「サービス基準合意書」として市と事業者間で合意・締結しながら事業を推進することで、求める性能・目標を担保するとともに、有識者や市民代表等による外部モニタリング手法の導入についても検討する。

さらに、モニタリングの結果を踏まえて、指定管理業務の水準が達していないと判断した場合は業務の改善等の協議やペナルティとしての指定管理料の減額などを、業務水準を上回る成果が認められる場合はインセンティブの付与を行うことなどを想定して、制度内容を具体的に検討する。

維持管理業務	市は、公共施設等の維持管理業務について、本事業の対象となる公共施設等の業務実施状況を監視する。
運営業務	市は、公共サービスの運営業務について、経営状況及び利用者のニーズ等を踏まえながら、市と設定した目標に達しているかを監視する。

これらの観点を踏まえて最適なモニタリング手法を今後検討し、上記サービス基準合意書に反映することで確実な履行を目指す。

## 2-3. 予想されるリスクと責任分担

2-1. で示す事業推進において、市と事業者との間で適切なリスク分担を確保することで、より質の高い市民サービスの継続的な提供を目指すものとする。

本事業では複数の業務が存在するため、各業務を適切に履行でき、かつ発生するリスクを適切に負える者が管理することを念頭にしてリスク分担を設定する。ただし、事業者が適切にリスク管理できないものについては、市がその一部又は全てを追うこととする。

2-1. の事業スキームにおいて、現時点で想定されるリスクを【別紙1】想定リスク一覧(案)に示す。市・事業者間のリスク分担については、今後協議により調整し、決定するものとする。



### 3. 今後の進め方（案）

今後のスケジュールを以下のとおりに想定する。

	項目	日程（予定）
1	官民共同推進方針の策定	2016年3月
2	本事業に係る基本計画協定の締結	2016年4月
3	公園づくりワークショップの取組	2016年夏（時期未定）
4	本事業に係るサービス基準合意書の締結 設計・整備に関する契約・協定等の締結	2016年度～
5	本事業に係る指定管理者の議決 当該指定管理に係る協定の締結	2019年6月頃
6	整備完了	2019年度内

### 4. その他事業の実施に関する事項

(1) 議会の議決

市は、本事業の推進にあたり必要となる議会の議決を得るものとする。

(2) 本事業に係る情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて公表する。

(3) 本事業方針に記載されていない事項について

本事業の継続が困難となった場合の措置など、本推進方針に記載されておらず、本事業に必要とされる事項については、市と東急電鉄の間で協議し、協定等に反映するものとする。

### 5. 本方針に関する担当部署及び質問・意見の受付

(1) 本方針に関する窓口（問い合わせ先）

担当部署：町田市 都市づくり部 都市政策課 都市計画係

所在地：〒194-8520 東京都町田市森野二丁目2番22号

電話番号：042-724-4248

Eメール：toshi010@city.machida.tokyo.jp

(2) 本方針に対する質問・意見の受付

本方針に対する質問・意見について、次の①から③のとおりに受け付ける。なお、寄せられた質問・意見については、公表しないものとする。

① 対話・質問等受付期間

2016年4月11日（月曜日）～2016年5月13日（金曜日）

※対話の実施は上記期間のうち、土を除く10：00～12：00、13：00～17：00

② 提出方法

本方針に対する質問・意見を簡潔にまとめ、「推進方針に関する意見書（様式1）」に記入し、持参、郵送、宅配便又はEメールのいずれかにより提出する。なお、持参、郵送又は宅配便による場合は、Microsoft Wordで作成した（様式1）が記録された電子ファイルをCD-R等に保存して提出することとし、Eメールによる場合は、当該電子ファイルをEメールに添付して送信する。

③ 提出先

上記（1）に同じ。

## 【別紙1】想定リスク一覧

### 想定リスク一覧（案）

本事業において市と事業者間で適切に分担することが必要と考えられる、想定リスクを以下に示す。今後、市と事業者との間で、モニタリングの観点を踏まえて「リスクの種類」や「リスクの内容」の設定とその分担について協議を行い、決定するものとする。

No	リスクの種類	リスクの内容
1-1	協定リスク	指定管理の協定が結べない等の事由が市側にある場合
1-2		指定管理の協定が結べない等の事由が事業者側にある場合
2-1	資金調達リスク	事業に必要な資金調達に関するもので指定管理業務に関するもの
2-2		事業に必要な資金調達に関するもので独立採算部分に関するもの
3	ドキュメンテーションリスク	法令変更等によるリスク
4	行政リスク	市による議決及び政策変更リスク
5-1	税制度リスク	消費税等の税率変更リスクにおいて指定管理業務に関する部分
5-2		消費税等の税率変更リスクにおいて独立採算事業に関する部分
5-3		法人税等の変更リスクにおいて指定管理業務に関する部分
5-4		法人税等の変更リスクにおいて独立採算事業に関する部分
5-5		建物所有に関する税制度の変更リスクにおいて指定管理業務に関する部分
5-6		建物所有に関する税制度の変更リスクにおいて独立採算事業に関する部分
6	設計リスク	公的不動産等の設計に関するリスク
7	建設リスク	公的不動産等の建設に関するリスク
8-1	土地リスク	文化財等の埋設物発見による遅延リスク
8-2		土壌汚染等の土地の瑕疵に関するリスク
9-1	事業履行リスク	事業者の提供するサービス水準が要求水準を満たさない場合に発生するリスク
9-2		選定事業者の事業放棄、破綻によるリスク
10	不可抗力リスク	天災等、予見の不可能な事象により発生するリスク

11	近隣リスク	近隣住民等の要望による事業内容の変更リスク
12	物価変動リスク	契約期間中のインフレ、デフレによるリスク
13	金利変動リスク	契約期間中の金利変動によるリスク
14	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任
15	維持管理運営コストリスク	事業内容、用途等の変更等による維持管理費の増大リスク
16-1	施設損傷リスク	市、施設利用者、第三者に起因する事故や火災等による施設の損傷リスク
16-2		事業者に起因する事故、火災等による施設の損傷リスク
16-3		事業者が適切な維持管理の業務を実施しなかったことが起因となる施設の損傷リスク
16-4		経年劣化による施設の損傷リスク
17-1	備品損傷リスク	事業者が適切な維持管理の業務を実施しなかったことが起因となる備品の損傷リスク
17-2		経年劣化による備品の損傷リスク
18-1	事業終了時リスク	事業終了時の業務等の引き継ぎリスク
18-2		事業終了時の業務等の引き継ぎリスクの中で、事業者が市に伝えなかったもの

**【様式1】推進方針に関する意見書**

推進方針に関する意見書・質問書

2016年 4月 日

東京都町田市長

申込者（企業名）

氏名（企業名）：

所在地：

担当者名：

電話・FAX：

Eメール

町田市が策定した「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト 鶴間公園・融合ゾーン魅力創出事業官民共同推進方針」について、下記のとおり対話を申込みます。また、合わせて質問事項を明記いたします。

対話希望日時	① 2016年 月 日 午前・午後 ② 2016年 月 日 午前・午後 ③ 2016年 月 日 午前・午後 ④ 対話には参加せず質問への回答のみを希望します。
質問項目	【推進方針の該当頁】