

南町田拠点創出まちづくりプロジェクト

すべてが公園のようなまち「南町田グランベリーパーク」

町田市 都市づくり部 都市政策課

南町田拠点創出まちづくりプロジェクトは、「南町田グランベリーパーク駅」周辺で、地元自治体の町田市と、沿線鉄道事業者である東急㈱が官民連携で行っている、まちの再編プロジェクトである。このプロジェクトの大きな特徴は、駅前に大型商業施設と町田市の都市公園が立地するまちの特性を活かし、再度の土地区画整理事業やシームレスな歩行空間の整備により、みどりと賑わいが融合した一体的なまちへ再編したことである。“すべてが公園のようなまち”は、人口減少・超高齢社会において、郊外住宅地の持続的な発展を目指す。本稿では町田市と駅前商業事業者が連携・共同した新たなまち「南町田グランベリーパーク」プロジェクトの内容について紹介する。

キーワード：グリーンインフラ, 都市景観, まちづくり, 景観計画, 自然環境

1. はじめに

南町田グランベリーパークは、東京都町田市の南端にある東急田園都市線「南町田グランベリーパーク駅」(2019年10月1日改称)南側の約22haのエリア(以下、本エリア)を指す。

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)は、駅に直結して大規模な商業施設と都市公園が隣り合う本エリアの立地特性を最大限に活かして、鉄道事業者と行政が共同して駅前空間の魅力を再構築することで、都市におけるみどりと賑わいの融合と、人口減少・超高齢社会を迎える郊外住宅地の持続的な発展を目指した、官民共同によるプロジェクトである。

本エリアでは、1970年代に鉄道敷設にあわせた土地区画整理事業により約40haにわたって駅前市街地と低層住宅地、都市公園が整備され、このうち、駅前の街区では、2000年から17年間、商業施設「旧・グランベリーモール」が営業していた。旧モールが暫定利用期間10年を超え、再整備の必要があった中、駅南北のまちの分断や鶴間公園の防犯性・魅力不足、雨水浸水対策などの地域課題を包括的に解決し、『町田市都市計画マスタープラン』における中心市街地に次ぐ賑わいの拠点「副次核」として、郊外住宅地における新たな暮らしの拠点に再整備することが求められてきた。

そこで、鉄道事業者であり、駅前商業事業者である

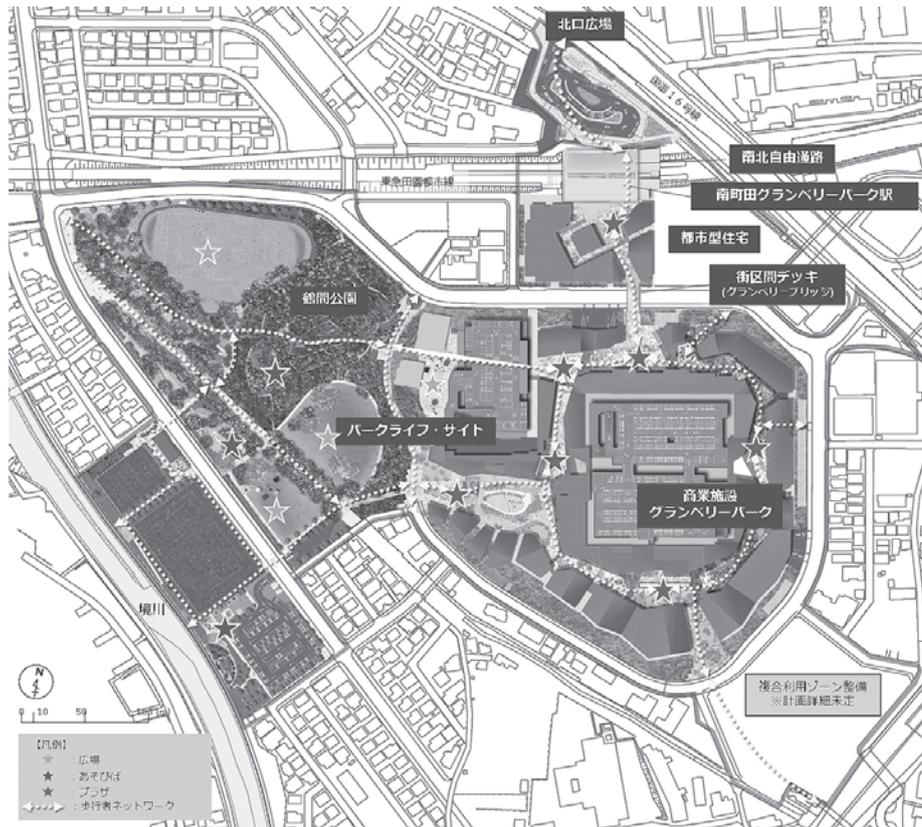
東急㈱・東急電鉄㈱と、地元自治体である町田市が連携・共同して、駅・商業施設・都市公園等の同時・一体的な再整備に取り組むこととし、新たなまち「南町田グランベリーパーク」が2019年11月にまちびらきを迎えた。

2. すべてが公園のようなまち

一度計画的に整備された市街地を再魅力化するにあたり、本プロジェクトでは、「賑わいと自然の融合」をテーマに掲げ、公園をはじめとする「まちのオープンスペース」を、これからのまちの価値を決定づけるものと捉えた。その上で、駅を降り立った瞬間から空とみどりをふんだんに感じる「すべてが公園のようなまち」、ここにいるだけでいつの間にか心も身体も健康になる「南町田ならではのパークライフの実現」というまちづくりコンセプトを据えている(図1)。

(1) 都市基盤の再構築

本プロジェクトでは、まず既成市街地の都市基盤の再構築に取り組んだ。当初の土地区画整理事業では、国道16号につながるリング状の道路を配して、中規模な商業街区6つ及びこれに隣接する都市公園からなる駅前市街地が形成されたが、商業街区と公園とは掘割状の道路で隔てられており、相互の連絡・連携はほとんどなされず、公園は来街者から認知されにくい状況だった。そこで、再度の「土地区画整理事業」を実



図一 プロジェクト全体配置図

施し、商業街区間の道路、及び、公園と商業街区の間の道路を再配置することで、商業街区を大街区化したうえで、公園も含めてスーパーブロックに構成しなおすという、駅前エリアの区画の再編を行った(図一2)。

道路の再配置については、周辺住民の方々が日常の交通動線として利用していることから、交通環境に与える影響を最小限に抑えるため、関係者間で施工ステップについて何度も議論を重ね施工計画を立案した。施工期間中は一般車両や歩行者が安全に通行できるよう仮設通路を設置した。

また、パークライフ・サイトの歩行者通路においては雨水本管φ1100mm(土被り約5m、延長約145m)の通路内への盛替工事を行うにあたり、非開削工法である泥濃式推進工法を採用した。これにより既存樹木

の根を傷めずかつ地上部の歩行者通路を確保し、生活環境へ与える影響を最小限に抑え施工することができた。

(2) 歩行者ネットワーク

スーパーブロック化した商業街区・公園を基盤として、駅・商業施設から公園、そして周辺の住宅地まで歩車分離かつバリアフリーでつながる歩行者ネットワークを形成した。駅に新設した自由通路、道路をオーバークロスする歩行者デッキ、商業施設内通路を、地区計画において地区施設に位置付け、公園園路を含めて、官民の境目なくつながる歩行者ネットワークをまち全体に巡らせている。まち全体に張り巡らされた歩行者ネットワークの要衝には14の広場空間を設け



図一2 都市基盤の再配置 (左：道路再配置の概要と、廃止前の道路の様子 ⇒ 右：まちびらき後)

た。エリアごとの整備主体は異なるが、14の広場を連続的に配置することで、歩行者ネットワークとあわせて緩急のあるまち並みを構成し、“歩いて楽しいまち”を構成している。これらの各広場は趣の異なるデザインとし、積極的に緑化やベンチ・デッキを配置することで、人々の活動や憩いが生まれるよう工夫を施した。

3. これからの郊外での暮らし方の“器”となる3つの機能集積

こうした骨格的な基盤の上に、官民が各々の役割分担のもと、大きく3つの機能を載せ、南町田グランベリーパークというまちを構成した。

(1) 鶴間公園【町田市整備】

従前の、2つの広場や里山の風景が残る樹林エリア、ケヤキ並木が象徴的な水道道路などの要素構成はそのままに、全体的にリノベーションを図り、商業街区から境目なくつながる広場空間の拡充、既存樹や地形を活かしたデッキ・ベンチの配置による滞在性向上、スポーツ機能の強化等により、市民や来街者が心身ともに健康になる“パークライフ”の拠点となることを目指した。

樹林エリアの再整備において、水道道路を最大50cm嵩上げするため盛土造成を行った。この際に、水道道路脇のケヤキの幹部分が盛土で覆われることにより枯損する可能性があったため、それを防ぐため幹周りにホワイトロームを入れ樹木を保護するホワイトローム工法を採用し、現在においても良好な状態でケヤキ並木を維持できている。

「アクティブデザイン」は特徴的な取組のひとつで、単にスポーツ施設を整備するだけでなく、舗装やサインなどを通じて、思わず身体を動かしたくなるような、人々の活動を誘発する仕掛けを施している。

また、森の中や水辺などで多様に遊べる、子どものための3つの遊び場を新たに配置したほか、隣接する境川の河川用通路とも空間的なつながりをもたせることで、川沿いでのランニングやサイクリング等のアクティビティとも積極的に連携を図ることをめざした(写真-1)。

スポーツエリアに新設したカフェ・クラブハウスは木造壁構法を採用した2層の建物で、主要構造部には国内で初めて大断面集成材の規格材を採用した。規格化された大断面集成材は、柱に同一等級210mm×210mm×8mを47本、対称異等級210mm×210mm×8mを45本、梁に対称異等級150mm×600mm×



写真-1 スポーツエリアとアクティブデザイン



写真-2 カフェ・クラブハウス外観

7.2mを16本使用した。その他規格品以外のサイズの集成材が1本使用され、使用された大断面集成材の総計は109本、43立方メートルとなった。使用樹種は全量がスギで、自然豊かな公園の景観と調和する計画とした(写真-2)。

(2) 駅・商業施設(グランベリーパーク)【東急整備】

商業施設は、購買のみを目的とせず、このまちの中で時間を過ごす体験や憩いを提供する場所となることを目指した。旧モールと同様にオープンモール型とし、商業街区を回遊する歩行者通路に面して、低層の分棟式の建物が立ち並ぶ景観とした。「ヴィレッジ型空間」をコンセプトに掲げ、幅員や建物角度を細やかに調整することで歩行者通路に変化をもたらし、ストリートやプラザに店舗のにぎわいを加えることで、まちなかを回遊する楽しさを演出した(写真-3)。また商業街区内には7つの屋外広場を設け、季節ごとに多様なイベントを開催するための設備を設えた。

鉄道駅舎の改良もあわせて実施し、安全性や利便性の向上といった機能的更新に加え、自由通路にかかる大屋根によりシンボリックな大空間を創出し、まちの玄関口として、ホームに降り立った瞬間から公園のみどりや商業施設の賑わいを感じることができる開放的な駅空間とした(写真-4)。



写真—3 「ビレッジ型空間」の商業施設 (C) Peanuts Worldwide LLC



写真—5 パークライフ・サイト (C) Peanuts Worldwide LLC



写真—4 開放的な駅空間



写真—6 伐採材を活用したライブラリー

(3) パークライフ・サイト【官民連携による整備】

土地区画整理事業により公園と商業街区をつなぐ位置に再配置した町田市宅地で、本エリアの目指すパークライフの象徴、コミュニティ創生の拠点をめざす場所である。市民・来街者の多世代が様々に出会い、学び、活動できる場所となるよう、そして、その機能を民間活力により創出することを念頭に事業検討を続け、(株)ソニー・クリエイティブプロダクツの事業参画を得て、米カリフォルニア州にある「Charles M. Schulz Museum」世界唯一のサテライト館となる「スヌーピーミュージアム」を核とし、図書を通じたコミュニティ醸成の場である「まちライブラリー」、児童館「子どもクラブ」など多機能が同居するエリアを創出した。広々とした公園ともにぎやかな商業施設とも異なる、文化、活動、体験、発見などのキーワードで結ばれた新しいまちの魅力を代表するエリアであり、唯一無二の文化的な活動・体験が新たな景観を形成している(写真—5)。

また、ライブラリーや子どもクラブが入居するパークライフ棟においては、公園などの伐採材から作製した本棚、椅子・テーブルなどの什器を配したほか、子どもたちとのワークショップでエントランスの壁をウッドブロックで装飾するなど、「公園で育った木々を次のまちにつなぐ」ための取組により、公園の緑を

眼前にした、木の香りに包まれた豊かな空間を生み出すことができた(写真—6)。

4. まちの共通デザインとしてのグリーンインフラ ～「LEED-ND」ゴールド認証

本プロジェクトでは、従来の雨水流出抑制に加え、グリーンインフラによる雨水管理計画を採用した。その特徴としては、エリア全体における浸透性舗装の採用とバイオスウェルの設置があげられる。バイオスウェルには、「雨のみち：バイオスウェル」と呼んでいる石を敷き詰めた隙間の多い溝状のもの、そして「雨ののわ：レインガーデン」と呼んでいる窪地状の植栽帯、の大きく2つの設えを採用し、これらを商業街区から公園に至るまで各エリアに共通して施したことがまちの景観の一体性を高めることにつながり、本エリアの環境への取組として象徴的な存在となった(写真—7, 8)。

本プロジェクトでは、鉄道駅・商業施設・都市公園という主旨・目的の異なる施設を、ひとつのまちを構成する要素として一貫通貫した意図をもってつなぎあわせるため、まちづくりの意義を総合的に解く「LEED ND (まちづくり部門)」にチャレンジし、2020年7月にゴールド認証を取得した。「LEED ND 部門」のゴールド認証取得は国内2例目、駅を認証エリアに含



写真—7 バイオスウェル：雨のみち



写真—8 レインガーデン：雨のにわ

むものは国内初である。

認証においては、駅から商業施設・公園までみどりとにぎわいを感じながら安全に回遊できる「ウォークアブルでコンパクトなまちの構造」そのものと、まち全体にわたる「グリーンインフラデザイン」の考え方が高い評価を受けた。官と民が、双方ならではの異なる視点を持ちつつ、まちの特徴を丁寧に捉えながら、その場所にとっての最適なデザインを丁寧に施していったことが、世界標準の環境認証という形で評価された

ことは、官民パートナーシップにより推進したまちづくりの成果として重要な意義をもつと考える。

5. おわりに

本プロジェクトでは、駅から商業施設、公園に至るまで、官民の境目なく、オープンスペースを中心とした市街地のリデザイン（再編集）を施し、まちそのものが、郊外住宅地における“暮らしのグリーンインフラ”となることを目指してきた。

南町田グランベリーパークは、2021年11月でまちびらきから2年を迎える。公園の芝生広場には、互いに距離を取りながら、ピクニックシートを広げて、子どもたちからお年寄りまで多くの人が、思い思いに寛ぎ、時間を楽しむ様子が見られた。このまちは、コロナ禍にあって、地域に一服の癒しを提供する「パークライフの拠点」として根づき始めている（写真—9）。



写真—9 2021年春の鶴間公園