

民間が運営する街区公園を中心に、多世代がいまいきと暮らすまちづくり

1-公園の概要

Suita Suitable square



街区公園を見下ろす。公園は、企業と住民によって組織される一般社団法人 Suita SST タウンマネジメントによって管理される。

1.1- 計画概要

街区公園を中心とした、多世代が住まい・交流するまちづくり
本事業は、大阪府吹田市に位置するパナソニック工場跡地の再開発事業。開発公園として事業者が市に提供する街区公園を最大活用し、多世代が住まい・集う、次世代のまちづくりを目指したプロジェクトである。
活動の中心となる公園は周辺地域と各施設の結節点となる場所に配置。その公園を囲むように多世代が住まう4種類の集合住宅と日々の生活を豊かにする複合商業施設（NSC = ネイバーフッドショッピングセンター）を計画した。

ファミリー向け分譲マンション ウェルネス複合施設 シニア向け分譲マンション 学生向け賃貸マンション 複合商業施設（NSC）



街区公園を囲んで配置される4種類の集合住宅と複合商業施設（NSC）。

1.2- 街区公園の運用モデル

民間事業者が主導する「街区公園の新たな運用モデル」

開発行為を行う場合、開発区域面積に応じて、公園を提供することが制度化されている。本来は豊かなまちづくりを目指す制度だが、行政側としては増加する公園に対する、職員体制や維持管理費が負担になっており、多くの提供公園（以下：街区公園）は「極力維持管理の手間や経費のかからないしつらえ」にせざるを得ないのが実情である。結果として、特色のある公園が生まれにくくなっている。総合公園や地区公園などの大規模公園は、パーク PFI（Park-Private Finance Initiative）を中心に、カフェ等の収益施設を組み込んだ民間主導のスキームが確立しつつある。一方、小規模な街区公園では収益施設の設置が難しく、未だ運用モデルが確立されていない。

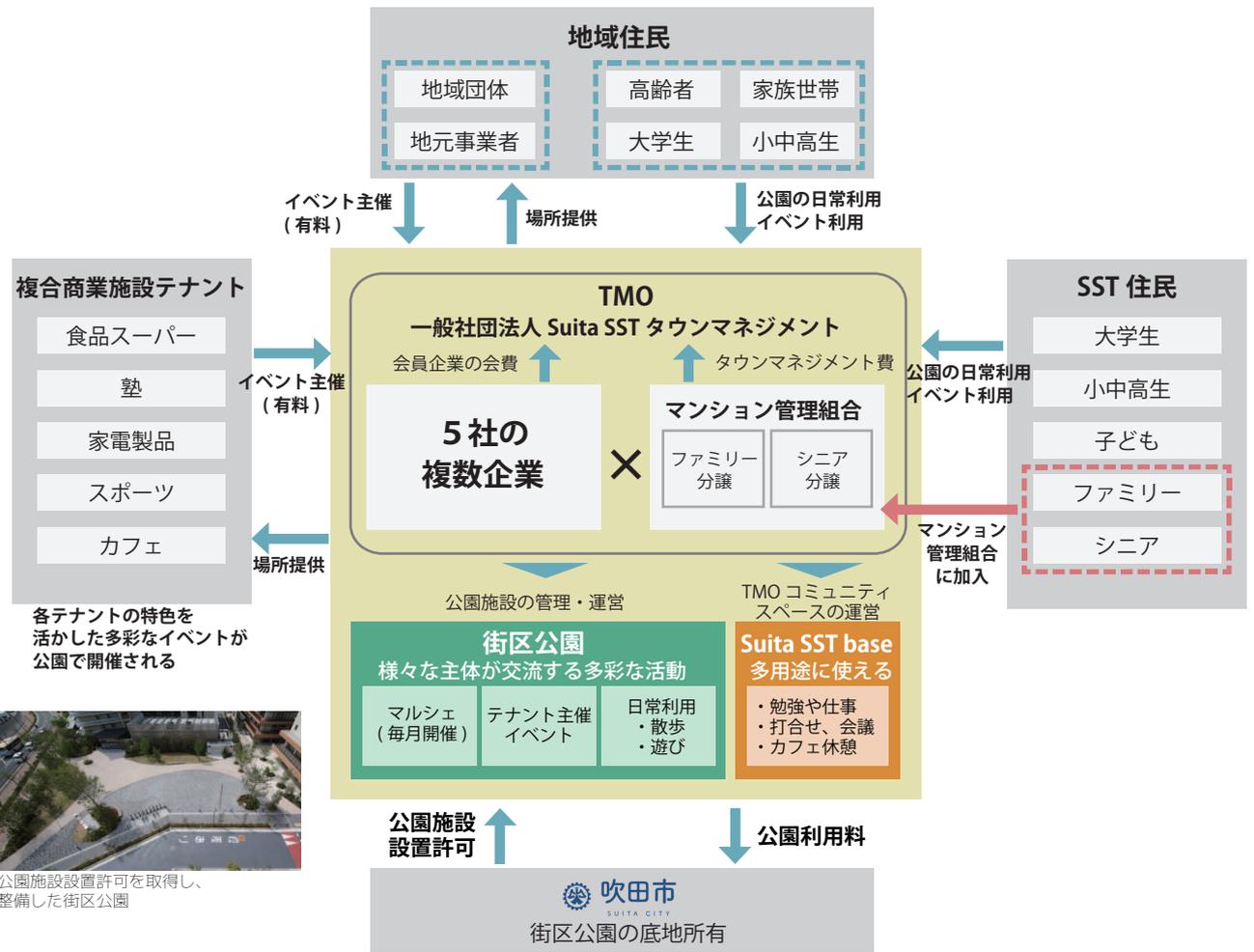
本計画では、街区公園を民間事業者が整備し、運営は複数企業+マンション管理組合で構成されたまちづくり法人「一般社団法人 SuitaSST タウンマネジメント」（以下 TMO）が行うことで、民間事業者が目指す「にぎわい創出」と、行政が目指す「維持管理の手間と経費を抑え、魅力的な公園を提供する」という両方の思いを具現化する、新しい「街区公園の運用モデル」の構築を目指した。



左：広域配置図。計画地は北大阪健康医療都市（健都）のある岸辺駅に隣接する。
右：一般社団法人 SuitaSST タウンマネジメントの概念図。複数企業+住民によって構成された組織。



街区公園の多彩な活動をつくる 「民間主導の運営スキーム」の構築



民間主導の運営スキーム図

2.1- 運営スキーム

にぎわい創出と維持管理費減の両方を解決する「公園施設設置許可制度」の活用

公園の運営スキームは、吹田市・事業者・設計事務所で協議を重ねながら、行政・事業者両者にとって最適な手法を議論した。指定管理なども候補に挙がったが、条例改正が必要になるなどハードルが高いことから見送りになった。当時の条例の都市公園の制約の中で、民間で自由に公園施設を設けることができ、運営の自由度も高い「公園施設設置許可制度」が最もふさわしいという結論になり、活用を決断した。なお、本設置許可では、開発公園全体を設置・管理・運営しており、樹木・園路・街灯など全ての公園施設が許可対象となっている。

公園施設設置許可制度を活用することで、事業者は、街区公園と周辺環境が一体となったランドスケープを実現するとともに、にぎわいを生み出し、収益性も兼ねた多様な使い方が可能となる。行政としては、民間のノウハウを生かし、行政の管理ではなしえない魅力的な公園を市民に提供でき、かつ、増大する維持管理費の削減という、財政課題にも対応できる手法である。

2.2- 運営計画

民間事業者の持続的な運営計画

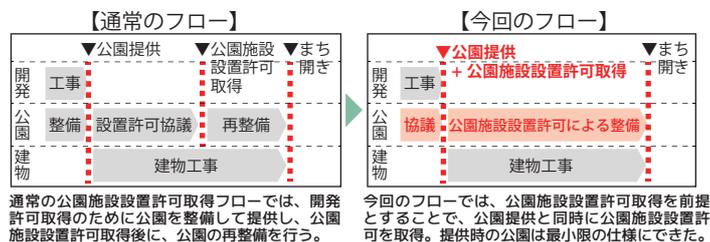
TMOは、公園施設設置許可制度を活用するため、通常の提供公園であれば負担する必要がない維持管理費、公園利用料の納付などの負担が発生する。しかし、本プロジェクトにおいて「多世代が住まい・交流するまちづくり」を実現するため、結節点となる街区公園での多様な活動とその基盤となる魅力的で特色のある公園整備は不可欠と事業者が判断し採用に至った。

TMOの運営費については、会員企業の会費、マンション管理組合からのタウンマネジメント費、マルシェやキッチンカー等のイベントに対する公園・施設の貸出料、飲料販売等から収入を得ることで、継続性のある持続可能なスキームを構築している。

2.3- 整備計画

開発工事から公園施設設置許可の取得まで。一貫通貫の事業スキームで無駄を省いた整備計画

街区公園の整備にあたっては、公園施設設置許可制度の活用を前提にする事で、提供時の整備を最小に抑えることができた。



3.1- 空間構成



多様なイベントができる「広場型」の公園。それぞれの集合住宅の共用部は公園に面して配置される。

公園との繋がりを活かす配置計画とランドスケープデザイン

まち全体は街区公園を中心に5施設で構成されており、その中にコの字型の開発道路が貫通している。公園から開発道路を挟んで複合商業施設とシニア向け分譲マンションを配置しているが、それぞれの施設から公園への動線を確保するため、吹田市初のスムーズ横断部を含めた3か所に、横断歩道と類似の役割を果たす横断部を設置した。

開発公園に面した1階にTMOコミュニティスペース「Suita SST base」、複合商業施設の共用カフェテリア、ファミリー向け分譲マンション集会室、ウェルネス複合施設の交流ホールを配置する事で、公園を中心に多様な活動が生まれやすい空間構成とした。Suita SST baseも公園と同様に、住民やテナントが借りて使うことができる。

ランドスケープデザインも街区公園を中心に展開している。本計画では施設毎に敷地を分割しているが、まち全体を緩やかな曲線でシームレスに繋ぐデザインにするとともに、アイストップとなる場所に高木を配置するなど、緑視率を高める植栽計画とした。

街区公園は多様なイベントが実施できるよう「広場型」とし、舗装は全天候型のインターロッキングブロックで構成。キッチンカー等に対応出来る電源盤やWi-Fiスポットの設置、イベント用備品を常備する公園内倉庫の設置など、公園で多様な活動が生まれやすいデザインとした。また、ファミリー向け分譲マンションと道路境界際には目隠しを兼ねた緑地帯、舗装部と緑地帯の境界には高木とベンチを配置することで、憩いの空間を創出している。

加えて電源盤を太陽光発電と連携させるとともに、まち全体に防犯カメラを設置することで、日常も災害時も安全安心に使える街区公園を目指した。

3.2- 賑わいの創出

仕組みとデザインが生む多様な活動

まちびらきから1年半。TMO主催の定期マルシェや防災イベントをはじめ、地域団体「すいまる」によるハンドメイドマルシェやテナントイベント等、公園を中心に様々な活動が生まれている。「住宅地の中で出店できる場所は他にはなく非常にありがたい」等、キッチンカー店主からの嬉しいお声もいただいている。日常的にもコーヒーを買いにSuita SST baseを訪れたり、公園周辺で住民の方々が保育園園児たちと会話したりと、日常を豊かにする新しい街区公園という、目指していた姿が実現しつつある。住民からの利用問い合わせも増えてきた。今後も活動を継続しながら、住民や地域の方を中心とした新たな自発的な活動やコミュニティが生まれる場所としての機能をより強化していきたい。



街区公園で開催される定期マルシェの様子。



緑道が緩やかに繋がるランドスケープデザイン。



複合商業施設のテナントが出店する直売所。



地元のクリエイターが出店する小物販売店。