

平成31年（2019年）第1回町田市議会 定例会 建設常任委員会

【件名】南町田駅周辺地区拠点整備事業について

1. 趣旨・背景

都市計画マスタープランにおいて副次核に位置づけている南町田駅周辺地区の拠点整備を進めるため、2015年6月に『南町田駅周辺地区拠点整備基本方針』を策定しました。本方針で描く地区の将来像実現に向けて、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」）と共同で、「南町田拠点創出まちづくりプロジェクト」を進めています。

2. 工事の進捗

○土地区画整理事業

①道路工事

2019年度は南1631号線及び南1633号線の拡幅工事に着手します。

なお、調整池工事については、全工事が完了しました。

○鶴間公園／パークライフ・サイト整備

②鶴間公園整備工事（造園・建築）

遊具やデッキの設置工事、横浜水道道を含む園路舗装工事、トイレ棟及び四阿の建築工事が完了しました。

2019年度は、引き続きカフェ・クラブハウス棟の建築工事を進めるとともに、多目的広場とスポーツフィールドの整備に着手します。

③パークライフ・サイト整備（株式会社ソニー・クリエイティブプロダクツ）

エリア内の建築物（ミュージアム棟及びパークライフ棟）は各棟共に、基礎杭工事が完了し、現在は基礎躯体工事を進めています。今後は、地下躯体工事及び鉄骨建方工事を進めます。

○その他事業

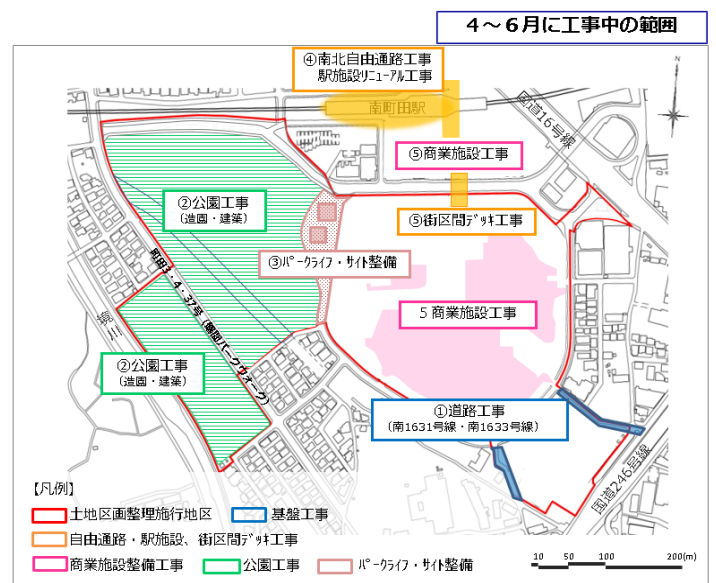
④南北自由通路工事・駅施設リニューアル工事

南北自由通路工事は、上部工（桁架設）が、また、駅施設については改札口を設ける人工地盤の設置が完了しました。

2019年度は、自由通路上のタイル舗装や改札口設置工事等を進めます。

⑤商業施設・街区間デッキ工事（東急電鉄）

商業施設工事は約80%の出来高で、テナント内装設備工事を進めています。また、街区間デッキ工事は社会資本総合交付金対象工事が完了し、全体で約70%の出来高となっており、今後は仕上げの舗装工事を進めます。



3. プロジェクトの進捗について

○LEED ND予備認証の取得について【3～5ページ参照】

2019年1月に、複合的なエリア開発を対象とした国際的な環境認証制度『LEED ND（まちづくり部門）』のゴールド予備認証を取得しました。同認証の取得は、国内で5番目、認証エリア内に駅を含むゴールド予備認証取得は日本初となります。

4. プロジェクトの周知について

○整備計画検討会

地元5町内会・自治会との整備計画検討会を2月6日に開催し、プロジェクトの進捗状況等のご報告を行いました。

○大規模小売店舗立地法に基づく説明会（東急電鉄・㈱東急レクリエーション主催）

2月15日・16日に、大規模な物販店舗の施設計画に関して施設営業の概要や、交通・騒音・廃棄物などの配慮事項を説明する上記説明会を開催し、全2回で延べ175名の出席がありました。

なお、同時開催を予定していたプロジェクトの進捗をご報告する会については、説明内容の具体化等を考慮し、5月中旬に開催することに変更しました。

○工事情報・プロジェクト内容の周知について

市・東急電鉄・工事施工者が月1回開催される鶴間小学校安全委員会に出席し、工事のお知らせ、その他の情報提供・意見交換を行っています。

5. 地域によるスポーツ活動への支援策について

○地域スポーツクラブ設立準備委員会

2月に、旧鶴間第二スポーツ広場管理運営委員会の代表クラブを中心として、地域スポーツクラブの組成に向けた準備委員会を設立し、具体的な活動内容などに関する検討を開始しました。

○補助要綱等の支援制度の検討

準備委員会の検討と並行して、3月に選定される指定管理者候補者と協議しながら同クラブと連携したスポーツ施設運営の具体的内容を検討するとともに、同クラブの活動に対して費用補助を行う要綱整備を6月までに行う予定です。

6. 今後の進め方（予定）

2019年	3月中旬	公園指定管理者募集結果の公表
2019年	5月	プロジェクト報告会の開催
2019年	6月	公園指定管理者の議案上程
2019年秋		まちびらき
2020年度		土地区画整理事業の完了

以上

駅を含むゴールド予備認証は日本初

国際的な環境認証制度「LEED ND(まちづくり部門)」にて、ゴールド予備認証を取得！

2019年秋まちびらきの「南町田グランベリーパーク」の「パークライフ」構想が評価されました。

町田市および東急電鉄は、2019年秋にまちびらき予定の「南町田グランベリーパーク」(以下、本計画)に関して、複合的なエリア開発を対象とした国際的な環境認証制度である「LEED ND(まちづくり部門)」の、ゴールド予備認証を取得しました。認証エリア内に駅を含むゴールド予備認証取得は、日本初となります。

本計画では引き続き、駅のLEED NC(新築部門)ゴールド認証およびLEED ND本認証の取得を目指します。

本計画は、田園都市線南町田駅周辺に位置する鶴間公園と、2017年2月に閉館したグランベリーモール跡地を中心に、官民が連携して、都市基盤、都市公園、商業施設、駅を一体的に再整備し、「新しい暮らしの拠点」を創り出していくまちづくりプロジェクトです。

まち全体をひとつの「パーク(公園)」として計画することを基本理念とし、駅と商業施設、公園をシームレスに繋ぎ、自然と賑わいが融合した「パークライフ」を満喫できる新たなまちを目指します。「LEED ND(まちづくり部門)」では、コンパクトなまちの開発や、自動車依存を緩和する立地選択、生態系の保全などの各規定項目で点数化され、格付けされます。この度、本計画における充実したパークライフを体現するための取り組みが、持続可能なまちづくりとして評価されました。主な評価ポイントは以下のとおりです。

主な評価ポイント

- 歩行者ネットワークの整備による、自然と賑わいを感じながら回遊できるウォーカブルなまちづくり
 - ・ 商業施設と公園を分断していた車道の配置換えによる、シームレスな空間の創出
⇒ 歩車分離された安全な歩行者空間を実現
 - ・ 駅の南北をフラットに繋ぐ、南北自由通路の整備
 - ・ 樹木やベンチを豊富に配置した、木陰で憩える居心地のよい屋外空間の創出
 - ・ ガラスを多用した店舗ファサードによる、路面店のような賑わいを楽しめる街並みの創出
- グリーンインフラを生かしたランドスケープデザイン
 - ・ 雨水浸透機能として、エリア全体で浸透性舗装やバイオスウェルを採用
 - ・ バイオスウェルの象徴としてデザインされたレインガーデンの整備
 (雨水管理方法として、グリーンインフラのほか雨水調整池などの整備も進めています。※LEED ND対象エリア外)
 <「グリーンインフラ」とは: 自然環境が有する機能を活用し、社会基盤整備や国土管理を行うこと。>

以上



路面店のような賑わいを楽しめる通り空間のイメージ



開発前は車道だったパークライフ・サイト内 歩行者空間イメージ

【別紙】

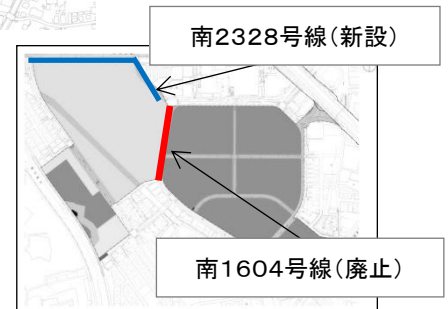
1. 本計画におけるLEED ND(まちづくり部門)認証範囲(赤枠内)



2. 評価された取組事例

■ 公園と商業施設を分断していた車道の再配置

商業施設と鶴間公園の間に位置していた車道(南1604号線の一部)を廃止し、別途車道(南2328号線)を新設。商業施設と公園の間に歩行者空間を整備することで、商業施設と公園をシームレスに繋ぎ、歩車分離された安全な歩行者ネットワークを生み出します。



土地区画整理事業施工図(施工前)



南1604号線※2018年6月に廃止



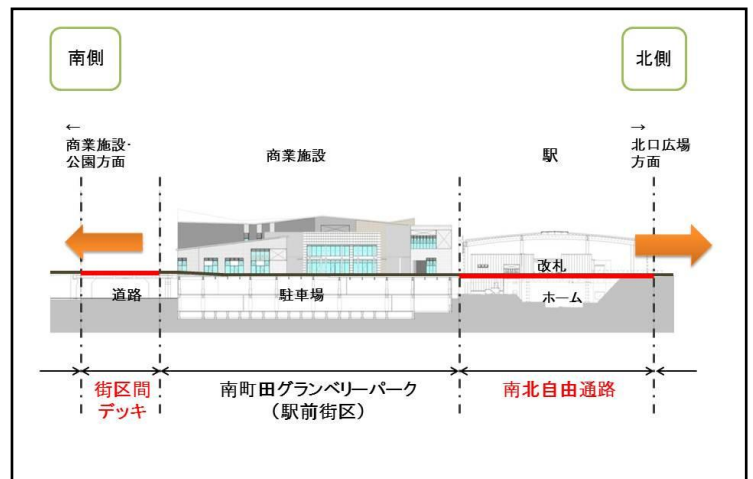
パークライフ・サイト内 歩行者空間イメージ

■ 駅の南北をフラットにつなぎ、南北自由通路～街区間デッキ～商業施設内通路の整備

バスターミナルのある北口広場から、駅・商業施設・公園までを、バリアフリーで往来できる歩行者ネットワークとして、自由通路、商業施設内通路、道路上のデッキなどを官民が連携して整備します。



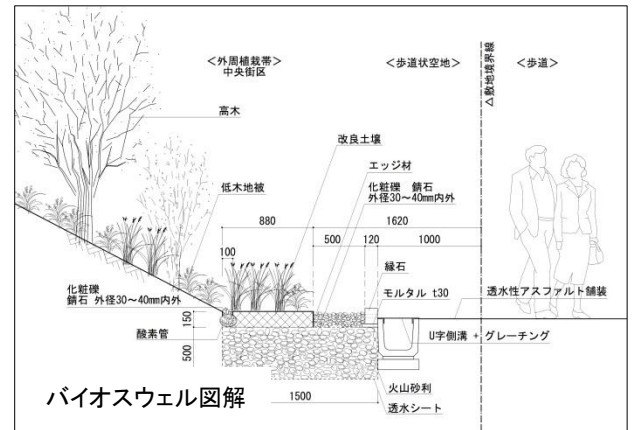
南北自由通路 イメージ



駅周辺の歩行者ネットワーク イメージ

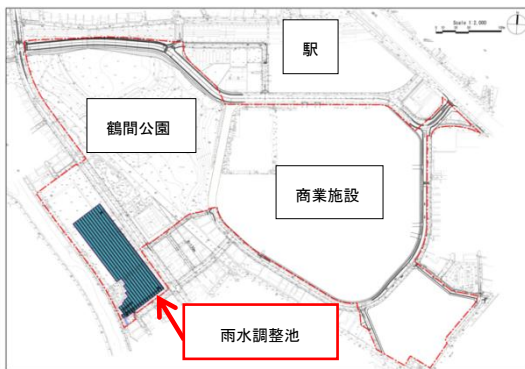
■グリーンインフラの整備事例

グリーンインフラとは、自然環境が有する機能を活用し、社会基盤整備や国土管理を行うことであり、持続可能なまちづくりへの貢献が期待されています。本計画では、調整池や雨水貯留槽といった従来型の雨水管理方法(グレーインフラ)に加え、グリーンインフラを活用した雨水管理計画(バイオスウェル)を施します。雨水浸透機能として、エリア全体で浸透性舗装やバイオスウェルを採用することで、雨水の一部が地中に還元する仕組みを整えます。バイオスウェルの象徴としてデザインされたレインガーデンには、耐水性の高い植栽を配置します。



■雨水調整池(LEED ND 認証対象エリア外)

既存調整池の改修と増設を実施しています。雨水処理能力は、約9,000m³から約20,000m³へ向上し、地域の浸水対策としての役割を担います。また、調整池は地下埋設式とし、上部はスポーツエリアとして整備します。



雨水調整池位置図



スポーツエリア イメージ

3. LEED認証について

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) とは、米国のグリーンビルディング協会が所管する環境性能評価指標です。環境配慮型の建物や敷地利用が評価対象で、環境性能をさまざまな視点から評価します。現在では世界標準的な環境認証となりつつあり、日本でも取得の動きが活発化しています。

LEEDは新築・既存建物やインテリアなど5つの評価システムからなり、このうち「LEED ND (Neighborhood Development: まちづくり部門)」では、複合的なエリア開発の計画段階から設計・施工までが対象となります。

(参考)「南町田グランベリーパーク」の概要

- まち名称 「南町田グランベリーパーク (Minami-machida Grandberry Park)」
- 敷地面積 約22.2ha
- 交通 田園都市線南町田駅直結 / 東名高速道路横浜町田ICから約1分
※2019年度中に「南町田グランベリーパーク」駅に変更予定
- 開業予定 2019年秋

南町田拠点創出まちづくりプロジェクトホームページ <http://minami-machida.town>

※商業施設名称は「グランベリーパーク (Grandberry Park)」



「南町田グランベリーパーク」俯瞰イメージ



商業施設「グランベリーパーク」内 広場イメージ

以上