

1. 概要

日時：令和8年1月28日（水）8:30～17:00

視察先：1）GREEN SPRINGS（11:00～13:30）

2）代々木公園 BE STAGE（14:20～15:30）

2. 質疑応答の内容

（1）GREEN SPRINGS

①施設の成功に向け、特に重要と捉えて取り組まれていたポイントについて

- ・GREEN SPRINGSの開発にあたって最も重視したのは、立地のポテンシャルを最大限に活かしたここにしかない空間をつくることである。
- ・昭和記念公園の豊かな自然と、立川駅前の都市的な賑わいの中間に位置するという特性を踏まえ、「空と大地と人が繋がるウェルビーイングタウン」をコンセプトに開発した複合施設である。かつて飛行場のあった街としての歴史や、飛行機メーカーをルーツにもつ立飛グループの背景を踏まえ、空の広がりを感じられるよう、あえて容積率を使い切らない設計とした。“土地の記憶と人の営みがつながる場所”として、立川らしいウェルビーイングの形を表現している。（郊外部の新たな開発モデルとしての側面もある）
- ・そのため、効率的な床消化よりも、開放的な空間構成や中央広場を核としたランドスケープ重視の開発を行った。また、開業してからもコンセプトを長期的に維持できる管理・運営体制を継続するため、開発時に発足した弊社（株式会社立飛ストラテジーラボ）がそのまま継続して運営している。

②導入機能選定及び規模設定、配置計画に向けたアプローチの方法について

- ・開発をするにあたって、航空法の高さ制限に加え、地区計画により住宅を建ててはいけないことや敷地内の北側1万㎡の多摩オンリーワンの文化系の施設を設けることなど、使用用途に制限があった。

③ひろばの利用状況について

- ・ひろばでは1年間で25～30回程度のイベントを実施している。
- ・イベントは収益を目的とせず、人とのつながりを感じられるマルシェや音楽イベントを中心に開催し、コンセプトであるウェルビーイングを体感してもらうことを重視している。イベントの内容に応じて、キッチンカーも出店いただいている。直営店舗であるTACHIHI BREWERYのキッチンカーは土日を中心に営業している。
- ・また、苦勞している点でもある天候の問題の中でも、季節に応じたプールや雪をテーマにした企画など、感覚的に楽しめるプログラムを展開している。
- ・テラス席の利用状況についてはペットOKな施設という特性もあり、テラスをご利用されるお客様も多い印象である。
- ・イベントについては、コンセプトとの関連性等を総合的に評価した上で判断している。

④緑・水環境の維持管理費用について

- ・GREEN SPRINGS の大きな特徴である緑や水の空間は、植栽の管理会社と連携しながら、日常的な点検・手入れを行っている。
- ・また、街区では多摩に関連した植物や生き物を中心に管理している。

⑤テナントの入居状況、選定方法

- ・テナントについては、立川駅前や周辺の商業施設と競合しないよう、GREEN SPRINGS の環境やコンセプトに共感いただけるテナントを中心に誘致している。
- ・オフィスについても、自然環境などを評価いただいた企業や東京都関連のテナントにご入居いただいている。
- ・テナントについては、ここにしかない価値を提供する考え方からナショナルチェーンではなく、地域や個人のテナントを誘致している。当初はこちらから依頼して出店頂いているケースが多い。

⑥ホテル、ホールの稼働状況、事業採算性について

- ・ホールおよびホテルについては、コロナ禍直後の開業ではあったが、現在は利用状況も安定している。
- ・利用者は日本人の方が多いが、海外の方の利用もある。
- ・ホテルの整備にあたり、周辺に立地するホテルと競争するのではなく、用途の分担など共生を意識している。都心では味わえない価値と過ごし方を提供することを売りにしている。

⑦今後の課題や改善が必要と思われる点について

- ・単体での利益を追求するのではなく、GREEN SPRINGS を中心にさらに立川のエリア価値向上の一助となれるよう引き続き活動を続けていく。
- ・また、街区に関しては客足が天候や気温に左右されやすいという点も改善していきたいと考えている。

⑨行政と民間の調整、役割分担等あればその概要について

- ・街区東側の都市軸「サンサンロード」周辺の事業者と、2021年に任意団体たちきたエリアマネジメントを設立し、2024年には一般社団法人化した。
- ・各種イベントやまちづくり勉強会の実施、その他様々な施策の展開により、地域の人々の交流促進や、にぎわいの創出、また、周辺地域との回遊性向上と治安維持、災害時の連携など、地域社会の課題を解決するべく、様々な取り組みを実施している。
- ・ここには行政も積極的に関わってくれており、官民一体で立川を盛り上げていく想いを一緒に体現している。(サンサンロードは市道)

⑩エネルギーを多く使われており、維持管理費用も多くかかっていると想定されるが、運営は回っているのか。

- ・施設単体では大きな利益は出ていないが、100年先を見据えた立川の価値向上が利益につながっていくと捉えている。

⑪昭和記念公園が隣接する中で、なぜここにも緑を充実させたのか。収益を生まないものを設けた理由を教えてください。また公園との連携は考えているのか。

- ・この地は昭和記念公園、奥多摩の緑と、都心につながる住宅市街地の狭間に位置することから、都心部の機能と自然が融合した「まちの縁側」をつくることをコンセプトとしている。採算面では難しいが、ここにしかない空間、価値をつくれたと考えている。

⑫これだけの空間があり、24時間開放しているようだが治安の維持はどうしているのか。

- ・夜間は警備員による巡回頻度を高めるなどして対応している。また防犯カメラも死角が生まれない配置としている。それにより大きな問題は起こっていない。

⑬ホールの運営者はどちらか。ホールの整備にあたり行政側からの支援はあったのか。

- ・ホールは自社グループの一般社団法人立飛教育文化振興会で運営している。ホールの整備費に対する支援はなかったが、GREEN SPRINGS 開発時に企業誘致条例の見返りとして、固定資産税と都市計画税を優遇していただいた。

⑭スケートボード等のアーバンスポーツに対応した場を設けることは考えなかったのか。

- ・イケアの横にスケートパークがあることなどから当施設では特設設置しない方針だった。

⑮エリアマネジメントの活動範囲、活動内容を教えていただきたい。

- ・エリアマネジメント団体はサンサンロード周辺の事業者で構成されており、サンサンロード(市道)のにぎわいの創出等を主な目的として活動している。例：冬季のイルミネーションやマーケットイベントの実施等。
- ・エリアマネジメント活動の課題としては、運営に係る資金や人材の確保が挙げられる。

(2) 代々木公園 BE STAGE

①土地と建物の所有、管理運営者について

- ・土地は東京都の所有で、代々木公園の一部となる。上物は東急グループが所有し管理運営を行っている（管理は別会社に委託）。Park-PFI 事業により 20 年間の貸し付けとなっており、20 年後には更地にして東京都へ返還することとなる。
- ・公園部分の管理についても東急グループが指定管理者として維持管理を行っている（トイレも含め）。

②公園利用者の属性は

- ・幅広い年代の方に利用していただいている。平日の日中は 30～50 代女性の利用が多く、休日はファミリー層や代々木競技場でのイベント参加者の利用が多くみられる。アーバンスポーツパークでは 10 代、ランニング施設では 20～30 代の利用が多い傾向にある。

③トイレの屋根にソーラーパネルが設置されているとのことだが、施設の電気を賄っているのか。

- ・施設の電気を一部賄っている。環境への配慮の面から設置しており、設置が条件であったわけではない。

④運営はできているのか。

- ・テナント収入等で運営はできている状況。

⑤施設利用者のマナーはどうか。

- ・夜間は警備を強化するなどの対応をしているが、問題は起こっていない。夜間は閉鎖している。アーバンスポーツに対する捉え方も近年変わってきている。

⑥公園の管理水準は東京都からの要請なのか。

- ・要請ではないが、東京都と協議はしている。施設として過ごしやすい空間づくりを意識した管理を行っている。

⑦建物の規模はどのように設定したのか。

- ・入札要綱記載。

⑧スポーツと学びの連携は

- ・はじめの 1 歩を公園で踏み出してもらい、そこからさらにやってみたい、学びたい人は入居しているテナントが提供している教室等に通ってもらうような関係性にある。

⑨イベントの企画はどのように考えられているのか。

- ・アーバンスポーツ等の施設独自のイベントもあるが、周辺のイベント等と連携したイベントも多い。

⑩東京都との連携、調整は。

- ・毎月定例実施。

⑪小学校との連携は。

- ・今後連携を検討。

⑫公園はにぎわい創出において有効か。

- ・有効。

⑬スポーツパークでのケガはどのように対応しているのか。

- ・管理事務所と連携して対応している。イベント時にはイベント主催者が対応している。

⑭渋谷未来デザインとの連携は都の要件だったのか。

- ・要件ではない。

⑮ランニングステーションは会員限定なのか。

- ・利用方法は複数あり、会員の他にドロップインでも利用できる。週末には多くの方に利用していた
だいている。