

F1-32

総合設計制度による歩道状公開空地の現状と課題に関する基礎的研究

東京都 23 区を対象とした公開空地の管理について

Study on the management of public open space for pedestrian by Total design system in the 23 wards of Tokyo

○木元稜明¹, 江守央², 下川澄雄²*Takaaki Kimoto¹, Hisashi Emori², Sumio Shimokawa³

Abstract : A lot of buildings have been built the permission of Total design system in urban areas. It is possible to give ours a comfortable pedestrian space by providing public open space and pedestrian space in succession. In the beginning, we investigated management of public open space about the current situation and problems. According to the result of questionnaire, two things were become clear. The first thing is there are cases the reports recorded management of open space doesn't hand in. The second thing is there are cases that the administrator of the public open space to do manage for pedestrian space. So we need to reconsider about management of open space and pedestrian space.

1. はじめに

今日、総合設計制度の許可を受け多くの建築物が設計され、建設されている。この総合設計制度の特徴の1つに公開空地を設けることがある。近年では公開空地の量だけではなく、質も求められるようになってきた。このことは、東京都の総合設計制度の許可要綱が改訂され「公開空地の質の基準」が盛り込まれた^[1]ことから伺える。

しかし、公開空地の機能には、人の滞留という機能のほかに移動空間としての機能も同時に兼ね備えている。この移動空間を都市レベルで快適なものとするためには、その機能や景観等を含めた空間的連続性により構成する必要があると考える。特に、公開空地の中でも移動空間としての機能が強調されるのが歩道状公開空地である。正本らによる歩道状公開空地の利用実態調査^[2]で指摘されるように、歩道状公開空地を個々に設けるだけでは、公開空地を十分に活かしているとは言えない。東京都新橋駅付近で総合設計制度の適用を受けた建築物の位置を Figure1. に表す。青い歩道部分は併設されている公開空地はないが、今後整備を進め

ることにより、質の高い移動空間を連続的に確保することができる。このように、空地を歩道とともに連続的に整備していくことが都市において快適な移動空間を確保する一つの方法となるであろう。

2. 研究の目的

歩道状公開空地を活用して都市レベルで快適な歩行空間を連続的に設けるためには、その整備・計画と同時に維持・管理手法について考えなければならない。

整備・計画に関しては、歩道状公開空地を連続的に整備した事例がある。例えば、大阪船場にある「魚の棚筋」である。赤崎らのまとめ^[3]によると、総合設計制度により設けられた歩道状公開空地に合わせて、通りの他の建築物も総合設計制度の適用を受ける、もしくは定められた建築後退線までの壁面移動を行うことで快適な歩行空間を実現している。しかし、維持・管理手法については明らかにされていない。また、公開空地の管理の実態について調査した梶浦の研究^[4]においては、7つの事例を挙げてその管理実態を明らかにしているが、その内容は分譲共同住宅に限られており、一般的な管理実態を言及したものはない。

そこで本研究では、東京都 23 区を挙げ、歩道と歩道状公開空地を一体的にかつ連続的に整備していくための前提として、現在の公開空地並びに歩道状公開空地管理状況を明らかにし、今後連続的な空間を確保するうえでの維持・管理上の課題を提示することを目的とする。

3. 研究の方法

公開空地の維持・管理の現状を把握するため、東京



Figure1. Map of Total design system in Shinbashi

都 23 区を対象に Table1.に示すアンケート調査を行った。これは、東京都は総合設計制度の許可件数が、他の道府県に比べて多く、その多くが 23 区に集中しているためである。その中でも、本研究では個々の事例の詳細を知るため、区が許可をした総合設計制度の事例を対象にした。

Table1. Survey overview

調査日時	2013年8月25日郵送 2013年9月27日返送分までを対象とした
調査方法	アンケート郵送、回収方式
調査対象	東京都23区の総合設計制度担当者
主な調査内容	総合設計制度の許可件数 公開空地の管理報告書の提出状況について 歩道状公開空地とそれに接して設けられる歩道の管理責任者について

4. アンケート結果

4-1. 公開空地の管理報告書の提出状況について

回答のあった 17 区のうち 13 区では総合設計制度の許可を受け建設した後、公開空地に関する管理報告書の提出が求められている (Table2.)。しかし、管理報告書は 97 事例のうち、約 26 件が提出されておらず、必ずしもすべてが提出されているわけではないことが今回の調査で明らかとなった。つまり、総合設計制度により設けられた公開空地の現状について、行政は許可を行ったにもかかわらず把握できていない恐れがある。

4-2. 歩道状公開空地とそれに接して設けられる歩道の管理責任者について

東京都 23 区内において公開空地の管理を行うのは、各自治体による総合設計制度許可細目の規定などにより定められた管理責任者が行うこととなっている。これは歩道状公開空地においても同様である。歩道状公開空地に接する歩道の管理は Table2.のように前面道路の管理者 (道路管理者) が行うことが一般的であるが、公開空地の管理者が歩道の管理を行っている事例も存在することが伺えた。

5. まとめと今後の課題

結果より、以下の 2 点が言える。

- ①公開空地の管理報告書の提出が求められていても確実に提出されておらず、公開空地が適切に管理されているかどうか行政が把握できていない現状が存在する
- ②歩道状公開空地に接する歩道を公開空地の管理者が管理を行う事例が存在する

快適な移動空間を確保に重要な、施工後の一体的な維持・管理について現状を把握した。これは、管理を行う管理責任者が適切な管理を行わないのであれば、一時的に快適な歩行空間が提供されていても、管理レ

Table2. Result of questionnaire about the management report of the public open space.

区	管理報告書の提出有無	未提出の件数	歩道の管理 (件数)			区による総合設計制度許可件数	東京都による総合設計制度許可件数	
			前面道路の管理者	公開空地の管理者	その他			
千代田区	○	約5	事例有	-	-	27	99	
中央区	○	回答なし	回答なし			回答なし	94	
港区	○	4	約30	-	-	38	171	
新宿区	○	1	3	0	0	3	34	
文京区	○	回答なし	回答なし			回答なし	19	
台東区							20	
墨田区							15	
江東区	○	1	2	0	0	2	31	
品川区	○	2	3	0	0	3	50	
目黒区	○	事例なし	事例なし			0	10	
大田区	○	1	1	0	0	1	13	
世田谷区	○	4	1	-	4	6	13	
渋谷区	○	約6		約7		7	40	
中野区	○	1	不明			1	6	
杉並区	○	回答なし	回答なし			回答なし	5	
豊島区	○	0	1	-	-	2	22	
北区	×	0	1	0	0	1	6	
荒川区	○	0	事例なし			0	7	
板橋区	×	0	事例なし			0	8	
練馬区	×	0	0	3	0	3	5	
足立区	×	0	0	2	0	2	6	
葛飾区	○	回答なし	回答なし			回答なし	6	
江戸川区	○	1	0	1	0	1	10	
合計		13	約26	約42	約13	4	約97	690

※ただし表中の「-」は件数が不明であることを表す

ベルの低下により、歩行空間のサービス水準も低下してしまう問題がある。これを防ぐためには、例えば、行政と民間 (公開空地の管理責任者) が協働となって、公開空地並びに歩道の管理を行っていくことなどが考えられる。

そのために、今後の研究課題としては、歩道状公開空地を適切に管理している状況に関して、その詳細を調査し、分析することが必要となる。さらには、歩道と歩道状公開空地を一体的に維持・管理していくための手法の提言へとつなげていきたいと考えている。

6. 参考文献

- [1]東京都都市整備局：東京都総合設計制度許可要綱，2010年
- [2]正本彩子，小浦久子：「公開空地による都市の歩行空間整備に関する研究—総合設計制度（大阪市）による歩行空間の利用実態より」，日本建築学会近畿支部研究報告集，pp.421-424，2000年
- [3]赤崎弘平，和田敬司：「大阪船場・「魚の棚筋」における歩行者空間の连接的形成の経緯について—市街地整備のための建築のルールの地方的展開に関する研究」，日本建築学会近畿支部研究報告集，pp.645-648，2003年
- [4]梶浦恒男，正田陽子，松尾光洋：「分譲共同住宅における公開空地の管理実態—分譲共同住宅における公開空地の利用と管理に関する研究（その2）—」，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.163-164，1985年