

## 民間事業者が重視する取り組みの時間的変遷 - 都市における民間事業者が管理する公共空間（その2） -

### Temporal transition of initiatives that private business place importance on Correlation between public space, human behavior, and peripheral environment (Part 2)

○北村駿季<sup>1</sup>, 八藤後猛<sup>2</sup>\*Shunki Kitamura<sup>1</sup>, Takeshi Yatogo<sup>2</sup>

Abstract: In recent years, the advent of a declining population, work style reforms, and technological advances have brought about major changes in people's living environments. In addition, environmental protection is being promoted worldwide, which is also affecting community development. The purpose of this research is to clarify the role and social responsibility of community development in the future. Therefore, this research analyzes the transition and current status of the planning concept and various initiatives for public facilities developed by private enterprise. We will clarify important points in future community development and its operation. In conclusion, as a result of a literature search, it was found that from around 2010, people's eyes became more important in large-scale areas such as blocks and cities.

#### 1. 研究背景・目的

近年、人口減少社会が訪れたことや働き方や流通など、テクノロジーの進歩により人々の生活環境に変化が訪れている。また、環境配慮の推進により、都市開発のあり方も変化している。本研究では今後開発施設が担う役割とは何かを考察するために、施設の事業計画や運営、エリアマネジメントの資料がある民間事業者が開発した施設を対象に、開発施設の計画内容と取り組みの現状を整理し、今後の施設計画や運営で重要となることは何かを明らかにすることを目的とする。

#### 2. 調査方法

東京のしゃれた街並みづくり推進条例の「まちづくり団体」が登録された施設及び公開空地を対象に、「新建築<sup>[1]</sup>」と「日経アーキテクチュア<sup>[2]</sup>」の文献調査結果を表に整理する。本研究では雑誌資料の十分な施設36件を対象とする。調査項目はTable1.に示す。

#### 3. 結果・考察

Table 2. は対象施設を縦軸に、調査項目から特徴がみられたものを横軸に示している。主に9つの項目で特徴がみられた。まず、1つ目は「生態系再現」である。緑化の手法は2000年の段階から用いられていたが、2014年4月竣工の「大手町タワー」を契機に他の施設でも徐々にみられるようになった。2つ目は、「公園」である。施設周辺に公園が隣接する例は2006年頃から「アーバンドック ららぽーと豊洲」等でみられるが、2015年から2020年までに8件と多く増加。3つ目は、「防災拠点」である。施設自体の防災設備は備えられていることが多いが、「防災拠点」は2010年以前はみ

Table1. Survey item

施設概要	竣工年、敷地面積（㎡）、延べ面積（㎡）
連続性	街並み重視、シンボル性重視
環境配慮・改善	生態系再現、四季、庭園、緑化
親水	河川、人工設備
史跡	保存継承、再生
隣接施設	公園、駅前広場、保育所、社寺
防災	設備、防災拠点、バリアフリー化明記
施設機能	事務所、店舗、共同住宅、ホテル、文化、病院、観光、子育て支援
エリアマネジメント	短期イベント、定期イベント、中期計画、長期計画、日常利用
その他	周辺街区連携、CASBEE Sランクの有無、公開空地名称の有無、コンセプト

られず、「YUITO」で整備されてから他の施設でも整備される。これは、2011年の東日本大震災で生じた帰宅困難者問題により意識が高まったと考えられる。4つ目の「バリアフリー」は2013年の「御茶ノ水ソラシティ」から注力する施設が増加しており、それ以前は明記されない。3つ目と4つ目から、2010年以降に施設自体を守るだけでなく人の目線に立った安全安心のまちづくりが検討されるようになりつつあることがわかる。5つ目は「文化」機能である。事務所と店を中心とした複合施設が多い一方、文化施設はホテルや共同住宅よりも高頻度で施設に組み込まれている。6つ目の「観光」機能も、2010年頃から出現する。7つ目と8つ目は、「エリアマネジメント」の「短期イベント」と「日常利用」である。現状は、日常利用といってもオープンカフェなど運営に手間がかかるものが多い。今後は、利用者が主体的に使いたくなる、アフオーダンスを重視した空間活用を行うと、生活環境が多様な

1：日大理工・院（前）・まち 2：日大理工・教員・まち

Table2. Development building and items

NO	名称	施設			環境配慮改善	隣接施設	防災		施設機能	エリアマネジメント		CASBEE Sランク
		竣工年	敷地面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	生態系再現	公園	防災拠点	バリアフリー化明記	文化	短期イベント	日常利用	
1	山王パークタワー	2000	14980.6	217314.5							●	
2	泉ガーデン	2002	23868.0	157364.0					●	●	●	
3	丸の内ビルディング	2002	10029.0	159907.0						●		
4	丸の内オアゾ	2004	23767.1	334072.5						●	●	
5	三井本館 日本橋三井タワー	2005	14375.3	133727.2					●	●	●	
6	秋葉原UDX	2006	11547.0	161482.7					●		●	
7	アーバンドック ららぽーと豊洲	2006	56319.9	140316.4		●			●	●	●	
8	東京ミッドタウン	2007	68891.6	563376.6		●			●	●	●	
9	霞が関ビルディング 東京倶楽部	2007	4722.7	23078.0						●	●	
10	霞が関コモンゲート	2008	24232.1	253493.1						●		
11	丸の内パークビルディング・三菱一号館	2009	11931.8	204729.9					●	●	●	●
12	YUITO	2010	2774.3	46421.4			●		●		●	
13	渋谷ヒカリエ	2012	9640.2	132314.1					●	●		
14	ワテラス	2013	10416.9	128436.9		●	●		●	●	●	
15	御茶ノ水ソラシティ	2013	9547.1	102231.6				●	●	●	●	●
16	東京スクエアガーデン	2013	8131.4	117461.0			●		●	●	●	●
17	JR神田万世橋ビル	2013	3272.4	28452.3					●	●		●
18	大手町タワー	2014	11037.8	198467.4	●		●	●		●		●
19	虎ノ門ヒルズ	2014	17069.0	244360.3				●	●	●	●	●
20	東京日本橋タワー	2015	7441.7	136181.3					●	●	●	
21	としまエコミューゼタウン	2015	8324.9	94681.8	●				●		●	●
22	パークシティ大崎	2015	7813.2	91957.2		●			●		●	
23	二子玉川ライズ	2015	28082.8	157016.3	●	●			●	●		
24	新宿ガーデンタワー	2016	6820.2	142569.1		●	●		●	●	●	
25	東京ガーデンテラス紀尾井町	2016	30400.0	227200.0	●	●			●	●	●	
26	新宿三井ビルディング	2016	14449.4	179578.9						●		
27	京橋エドグラン	2016	7994.4	113456.7						●	●	
28	G I N Z A S I X	2017	9080.0	148700.0					●		●	●
29	東京ミッドタウン日比谷	2018	10702.3	8652.4		●	●	●	●	●	●	
30	大手町プレイス	2018	19898.7	353830.5		●				●	●	●
31	ミュージアムタワー京橋	2019	2813.7	41829.5					●	●	●	
32	渋谷スクランブルスクエア	2019	15275.6	181000.0				●	●	●		
33	渋谷 パルコ・ヒューリックビル	2019	5386.0	63856.0					●	●	●	
34	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2020	10064.6	172924.7		●	●			●	●	●
35	東京ポートシティ竹芝	2020	12156.7	182052.0	●				●	●	●	●
36	Hareza Tower	2020	2983.6	10639.1		●			●	●		

利用者にとっても日常利用と非日常体験のバランスが取れた施設利用が促進されると考えられる。9つ目は環境配慮設備を評価する「CASBEE Sランク」の有無だが、こちらも2009年頃から多く取得されており、環境意識の高まりがわかる。いずれも2010年頃を境に出現

あるいは増加しており、事業者は街区や都市など大きなものから人の目線重視に変化していると考えられる。

#### 4. 参考文献

- [1] 新建築：過去20年分
- [2] 日経アーキテクチャ：過去20年分