

都市開発における屋外公開空地等の提案実態に関する研究
 東京都の都市再生特別地区を事例にして

Study on the actual state of proposals for outdoor spaces in urban development
 A case study of Urban Revitalization Special District System

○吉川 柊¹, 山崎 晋²

*Shu Yoshikawa¹, Shin Yamazaki²

In Japan, the Law on Special Measures for Urban Revitalization was established in June 2002. Unlike the conventional urban development system, the deregulation of special urban revitalization zones based on this law “is not based on uniform standards, and each case is individually reviewed, thus enabling a wide range of evaluation items to be flexibly taken up and the degree of contribution to urban revitalization to be evaluated.

1. 背景と目的

我が国では 2002 年 6 月に都市再生特別措置法が定められた。この法律に基づく都市再生特別地区(以下：特区)による規制緩和は従来の都市開発諸制度とは異なり、「一律な基準によらず、1 件ごとに個別審査を実施し、評価される^{注1)}」そのため、評価項目を幅広く柔軟に取り上げ、都市再生に対する貢献(以下：公共貢献)の度合いを評価することが可能になった。

オープンスペースに関して言えば、多様な利活用の方法が提案されるようになった点が大きな特徴である。また近年の都市開発において屋外空間はオープンカフェやイベント等、積極的に活用することでまちの賑わいを創出することが期待されている状況にある。

特区に関する既往研究では、事業者から提案された公共貢献と規制緩和の実態を明らかにした研究^[1]、特区の貫通通路の運用実態を明らかにした研究^[2]などがある。一方で特区の屋外公開空地等に焦点を当てた研究は見当たらず、過密化した都市部における屋外公開空地等の提案やその後の運用に関する提案は把握されていないのが現状である。

そこで本研究では今まで着目されてこなかった屋外公開空地等に焦点を当て、その提案内容の分析と空間特性を把握することで特区制度の特徴や課題、さらには今後の我が国の都市開発における公共空間設計の示唆を得ることを目的とする。

2. 研究の概要

調査対象は、東京の都市再生特別地区のうち、2024 年 8 月までに開業した事例 39 地区とし、特区のうち一部のみ開業しているプロジェクトは開業済みの街区のみで調査を行った。調査資料として東京都の都市計画審議会資料を用いて屋外公開空地等の提案実態やその後の活用に関する提案などを調査した。

3. 屋外公開空地等の提案実態

調査対象とした 39 地区は、全てにおいて屋外公開空地等の提案が確認できた。屋外公開空地等の総数は 219 ヶ所であり、これらを Table1^{注2)}にある 3 種類の空間に分類した。集計結果を Table2 に示す。広場状空地が最も多く提案され、40.6%であった。次いで歩道状空地が 37.9%、通路状空地が 21.5%であった。広場状空地が最も多かったことから特区が屋外公開空地等において滞留機能を重視していることが捉えられる。また、歩道状空地も広場状空地に次いで高い割合であったことから、特区が基盤施設との調和と歩行者環境の向上を前提として適用されていることが分かる。

4. 屋外公開空地等の活用に関する提案実態

本章では提案された屋外公開空地等における、開業後の活用に関する提案を抽出する。

4.1 活用提案の全体傾向

Figure1 に結果を示す。広場状空地においては 35 ヶ所(39.3%)で活用の提案(以下：活用提案)がみられ、地区数にすると 21 地区(53%)であった。これは従来の公開空地等の課題であった「公共空間活用に対して事

Table 1. 屋外公開空地等の空間種別

空間種別	定義
歩道状空地	前面道路に沿って設ける歩行者用および当該空地に沿って設けられる修景施設
通路状空地	貫通通路、歩行者デッキを含む歩道状空地以外の歩行者専用通路
広場状空地	歩道状空地・通路状空地以外の空地

Table 2. 屋外公開空地等の内訳

	歩道状	通路状	広場状	計
空間数	83	47	89	219
割合	37.9%	21.5%	40.6%	100.0%

1：日大理工・学部・まち 2：日大理工・教員・まち

業者の積極性が低い点」や、「実用的ではないオープンスペース」等の状況^[3]を改善する動向と言える。一方で、通路状空地と歩道状空地に関しては活用提案がほとんどみられなかった。この2つの空地は歩行者の通行機能を向上させる意図が強く、広場状空地に比べ、イベント等の活用に向いていないことが要因として考察できる。

しかし、事業者が歩道状空地においてイベントの企画・運営を計画している事例もみられ (Figure2), このような例が今後増加してくると更なる賑わい創出や都市空間の魅力向上が期待できると考える。

4.2 広場状空地の活用提案分類

まず、35ヶ所の広場状空地の活用提案は提案数にすると92件であり、それらをTable3にある6種類の活用内容に分類した。結果をFigure3に示す。鑑賞型・常設型の活用が提案される傾向がみられた (鑑賞型32.6%, 常設型23.9%)。これは都市計画提案の段階では開業後のイベントなどの詳細までは決まっていないため、一方のイベントである鑑賞型や、運営を必要としない常設型の活用が提案される傾向が現れたのではないかと考えられる。一方で、既存の地域イベントと連携し、鑑賞型・常設型によらない多様な活用内容を提案している地区も確認できた。今後は事業者が既存のエリアマネジメント団体等と連携することで計画段階でも幅広い活用方法の提案が可能になるのではないかと考える。

4.3 活用提案数の分布

広場状空地1ヶ所あたりの活用提案数をTable4に示す。1件の活用提案を行う例が13件(36.1%)であった。

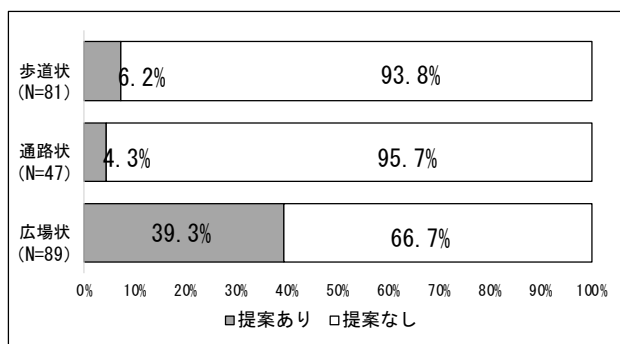


Figure 1. 活用提案の割合



Figure 2. 歩道状空地での活用提案の例^{注3)}

一方で、2件以上の活用提案を行なっている例は23件(63.9%)であったことから、広場状空地1ヶ所あたりでは複数の活用提案を行う傾向が捉えられた。

5. 結章

本研究では、都市再生特別地区における屋外公開空地等の提案実態と広場状空地を中心とした活用提案の特徴を明らかにした。

屋外公開空地等の提案は調査対象とした39地区全てで確認でき、広場状空地が最も多く提案されていることが把握できた。次いで歩道状空地が提案されていた。歩道状空地は多くの場合、管理団体が定められていないこと等が先行研究で課題として挙げられているため、今後は特区の歩道状空地の管理実態に関する研究が必要だと考えられる。また、屋外公開空地等の整備実態も調査し提案時との差異や詳細な建築計画等を明らかにしていく予定である。

参考文献

- [1]北崎朋希「都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の実態と課題-東京都における都市再生特別地区を対象として-」,日本都市計画論文集 Vol.46 No3,pp.583-588,2011.10
- [2]那須方由子,伊藤潤一:都市再生特別地区における貫通通路の運用実態について,日本建築学会計画系論文集,Vol.88, No813,pp.3010-3017,2023.11
- [3]泉山墨威,秋山弘樹,小林正美:都心部における「民有地の公共空間」の活用マネジメントに関する研究-「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」・まちづくり団体登録制度の調査・分析を通して-,日本建築学会計画系論文集, Vol.80, No710, pp.915-922,2015.4

注

注1)東京都における都市再生特別地区の運用について (東京都都市整備局)

注2)東京都総合設計要綱を基に定義

注3)都市計画審議会資料 (大手町地区) より抜粋

Table 3. 活用提案の内容種別

分類	活用内容
鑑賞型	主催者による演出を鑑賞するイベント
参加型	一般の能動的な参加が成り立つイベント(スポーツを除く)
運動型	一般の参加が成り立つスポーツ、運動などのイベント
飲食型	飲食を主としたイベント
物販型	物販を主としたイベント
常設型	常設的に整備される店舗やベンチ、テーブルなど

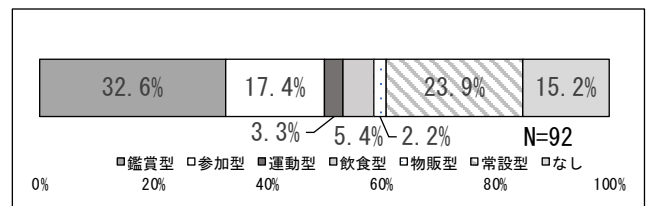


Figure 3. 内容別の活用提案の割合

Table 4. 広場状空地1ヶ所あたりの活用提案数

活用提案数	1件	2件	3件	4件	5件	6件	7件	計
広場状空地	13	10	2	6	3	0	2	36
割合	36.1%	27.8%	5.6%	16.7%	8.3%	0.0%	5.6%	100.0%