

付随建物の低層階における建物用途に着目した公開空地活用の特徴・課題

—東京のしゃれた街並みづくり推進条例・まちづくり団体の登録制度に登録する132団体を対象として—

Characteristics and Issues of Public Open Space Utilization with Emphasis on Building Functions and Location

-A study of 132 Cases “Tokyo Municipal Ordinance on promoting the creation SYARETA-MACHINAMI of Tokyo—

○遠藤優奈<sup>1</sup>, 高田悠真<sup>1</sup>, 山之内陽起<sup>1</sup>, 泉山墨威<sup>2</sup>

\*Yuna Endo<sup>1</sup>, Yuma Takata<sup>1</sup>, Haruki Yamanouchi<sup>1</sup> and Rui Izumiyama<sup>2</sup>

Abstract: This study analyzes the relationship between the utilization of public open spaces and the lower-floor uses of adjacent buildings under the “Tokyo Landscape Design Promotion Ordinance.” Based on 301 cases from 132 registered organizations as of March 2025, public open space use was mainly “community-based,” “retail,” and “performance” types. A strong link was observed between these uses and buildings with commercial lower floors. In contrast, buildings with rental housing or hotels showed limited integration with open space use. Future research should address the utilization by occupants on upper floors.

1-1. 研究の背景及び目的

都心部では、都市開発に伴う公開空地の整備が進み、地域活性化や生活の質向上が促進されている。東京都は、民間活力を活かし東京の魅力向上を高めることを目的に、まちづくり団体による公開空地活用の幅を拡大する「東京のしゃれた街並みづくり推進条例・まちづくり団体の登録制度」(以下、しゃれ街条例)を2003年に制定した<sup>[注1]</sup>。しゃれ街条例を制定以来、まちづくり団体の登録は増加傾向にあり、それに伴い、公開空地の利活用が多様化している。加えて、2023年の条例改正により、適用可能である区域面積の要件が1ha以上から0.5ha以上に緩和され、従来の要件を下回る区域でも制度活用が可能となったため、今後の活用拡大が期待される。

また、公開空地の活用は、公開空地の敷地内の建物(以下、付随建物)及び周辺建物に影響を与える重要な要素である。特に、付随建物は公開空地と隣接する低層階の建物用途の影響を考える必要がある。

そこで、本研究では、しゃれ街条例に登録する団体を対象に、付随建物の低層階の建物用途に着目し、用途と活用の関係について明らかにする。

1-2. 研究の方法及び対象

本稿は、2025年3月末時点にしゃれ街条例に登録する団体132団体301件を対象とする。

研究の方法は、インターネット調査<sup>[注2]</sup>により、調査対象の建物用途を整理する。公開空地の立地及び活用内容に関しては、東京都都市整備局のしゃれ街条例に関する資料<sup>[注1]</sup>の登録団体の活用例をもとに整理し、付随建物の低層階の建物用途との関係性を分析する。

2. 付随建物の建物用途と活用実態の傾向

2-1. 公開空地の活用内容の整理

公開空地の活用内容の分類を「オープンカフェ」「キ

ッチンカー」「物販型」「飲食型」「体験型」「鑑賞型」「展示型」「地域型」「その他」の9つに分類し、分析する(Figure 1)。

「地域型」が67件と最も多く、次いで「物販型」が58件、「鑑賞型」が48件である。「地域型」は、町会お祭りや地域イベントなどが多く、「物販型」はマルシェやマーケット、「鑑賞型」はコンサートが多く開催されている。一方で、「体験型」が14件と最も少なく、次いで「展示型」が15件である。

以上より、地域貢献に伴う活用は登録団体の過半数が行っており、多くの利用者を集める物販型や鑑賞型の活用が多い傾向にある。一方で、気軽に参加するのが難しい体験型や準備・管理が大変な展示型は少ない傾向にある。

2-2. 低層階の建物用途の傾向

付随建物の低層階の建物用途の分類を建築基準法の主要用途区分より、非住宅系用途として「オフィス」「商業」、住宅系用途として「分譲住宅」「賃貸住宅」「ホテル」の5つに分類し、傾向を分析する。なお、本

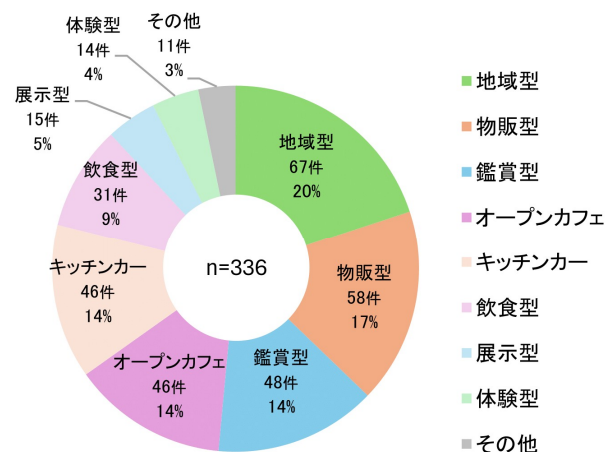


Figure 1. 登録団体の公開空地の活用内容の割合

1 : 日大理工・院 (前)・建築 2 : 日大理工・教員・建築

