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－

STUDY ON THE APPLICATION AND MANAGEMENT OF
“PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACES” IN THE URBAN CENTRAL AREA－ Through research and analysis to community management organization registration system the
"Tokyo Municipal Ordinance on promoting the creation SYARETA-MACHINAMI of Tokyo －

泉山 墨威*, 秋山 弘樹**, 小林 正美***

Rui IZUMIYAMA, Hiroki AKIYAMA and Masami KOBAYASHI

The study aims to look at utilization and management of " *privately owned public spaces* " and figure out the reality of application system that we focus on the "bustle-generating activities that utilize the public space" and the "the SYAREMACHI ordinance of Tokyo, community management organization registration system, Bustle generating activities that utilize the public space" of Tokyo ordinance, introduced advanced in 2003, and a storage of about 10 years. Results of the study, First it is to clarify the reality of application and an overview of the "the SYAREMACHI ordinance of Tokyo. Second, I showed the open space properties that By visualizing and aggregate the organizational operating structure and by number of days, by type of space and by application of the utilization of the open space. Third, it will help utilization and of the management of public space in the future.

Keywords : *utilizing of public space, privately owned public spaces, the SYAREMACHI ordinance, Area Management*

公共空間活用, 民有地の公共空間, しゃれた街並みづくり推進条例, エリアマネジメント

1. 研究の背景と目的

近年、都心部では、都市再生特別措置法に伴う都市再生緊急整備地域や都市再生特別地区等に代表されるように、官民連携まちづくりの中で民間再開発が促進され、民間投資の誘発や国際化対応に大きく貢献してきた。それは、大量のオフィスや住宅等の量的ストックを生んだことに加え、同時に都市開発諸制度により、公開空地や有効空地（以下、公開空地等）等、都心部における多くの公共空間^{注1)}やオープンスペース（以下、公共空間）も生まれた。

都心部の公共空間については、新たな潮流が生まれている。1点目は、都市開発諸制度の改正^{注2)}により、容積率の割増し要件とされていた公開空地等は、緑化推進エリアに限り、ヒートアイランド対策・カーボンマイナスの観点から緑地率による容積率の割増し要件が追加されるなど、単なる量的な空地率のみではなく、空地の質を求める傾向が制度上でも起きてきている。2点目は、都市開発やエリアマネジメントの動きの中で、単に公共空間を確保するだけではなく、オープンカフェやイベント等、積極的に公共空間を活用し、賑わい創出やまちづくりの起爆剤として、公共空間を基軸に議論、実践されていることが多く見受けられるようになってきた。3点目

として、都市再生特別措置法の改正^{注3)}により、まちづくり組織やエリアマネジメント組織を「都市再生推進法人」に指定し、「道路占用許可の特例」制度を設け、民間のまちづくり組織が駅前広場や道路空間等の公共空間を積極的に活用し、まちづくりの収益源として期待される制度が用意され、これまで警察協議等でハードルの高かった公共空間（特に駅前広場や道路空間）活用のバックアップ体制が整いつつあることである。これは、都心部の都市再生だけでなく、むしろ地方都市の駅を中心とした中心市街地活性化やコンパクトシティ政策等に大きく寄与する事象である。

制度が整ってきたところで、いよいよ我が国でも公共空間の質や豊かなパブリックライフに寄与する公共空間を論じる時代が到来した。今後、道路空間の活用が積極的になることで、民有地の公共空間と道路空間を一体的に捉えた、公共空間の活用マネジメントが益々問われてくると考えられる。

「民有地の公共空間」は、総合設計制度の公開空地等のほか、民間の私有地や駅前広場（鉄道会社の私有地の場合等）、行政の公有地で広場的な使われ方をされている公共空間などがあげられるが、いわゆる公共的に開かれた空間という制度上も位置づけが曖昧である。

* 明治大学大学院理工学研究科建築学専攻
博士後期課程・修士(工学)

** 東京急行電鉄(株) 修士(工学)

*** 明治大学理工学部建築学科 教授・工博

Doctoral Program, Dept. of Architecture Faculty of Science and Technology Graduate
School of Meiji University, M. Eng.
TOKYU CORPORATION, M. Eng.
Prof. Dept. of Architecture Faculty of Science and Technology Meiji University,
Dr.Eng.

近年では、「広場条例」を設けることで、広場的な使い方を実現した例⁴⁾も見受けられるようになった。しかし、これらの条例には、活用の権限や活用可能範囲が拡充されているところに留まり、活用の質や商業行為のバランス、公共性などのチェック機能は制度上備わっていないのが現状である。道路空間や公園などは、警察協議や地域の市民とのコンセンサスのハードルがある中で、「民有地の公共空間」は比較的ハードルが低く、今後活用の可能性があり、エリアマネジメントの起爆剤の可能性が高いと考える。

これらの公共空間の潮流を生んだ一つの要因として、本研究で取り上げる東京都条例「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の「まちづくり団体登録制度」の「公共空間等を活用したにぎわい創出活動」(以下、しゃれ街条例^{注5)})があげられる。しゃれ街条例は、2003年に東京都条例として導入され、公開空地の弾力的活用を促す規制緩和策である。公共空間活用の制度の中では、先駆的に施行され、10年でその活用の実績も豊富に蓄積されてきた。

そこで本研究では、しゃれ街条例に着目し、制度及び指定事例の実態から、制度の概要、指定事例の運用スキーム、活用実績の把握を行い、それぞれの課題及び今後の改善策などを抽出し、「民有地の公共空間」を活用するためのマネジメントの特徴と課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の位置づけ

公共空間活用に関する研究は多数見受けられ、その蓄積は公共空間における人の行動や再開発における整備のあり方を扱ったものが多く、公共空間の活用マネジメントに関する研究の蓄積は少ない。とりわけ、天明ら⁴⁾は、エリアマネジメントや公共空間活用の視点から、「しゃれ街条例」の制度実態を対象とするが、制度創設からわずか3年(2006年)で、登録団体も当時は5団体であった。本研究では、調査時(2012年)に28団体に増えていることから、活用実績や空間分析などが可能となり、「民有地の公共空間」の活用マネジメントを対象とすることが可能である。

また、レラ⁵⁾は、公共空間活用の視点から、移動飲食店に着目し、導入における制度上の課題やビル管理者の意識等の実態を明らかにした。長ら⁶⁾は、エリアマネジメント組織による公共空間活用の仕組みとして、主に広告付きバス停留所の仕組みを明らかにした。

杉浦は、「民有地の公共空間」について、インセンティブとして与えられたオープンスペースの課題を、「個々の事業において計画がたてられるため、連続的な公共空間の形成が難しい」⁷⁾、「事実上の決定権を持つ事業者にとって公共空間は利益を生まない空間であり、…(中略)…制度上の決定事項として公開空地や提供公園面積等の数的基準は満たすが、それ以上の議論においての優先度は必然的に低くなる」⁷⁾と指摘している。しかし、本研究のような「民有地の公共空間」の活用マネジメントを対象とした論文は見られない。

3. 研究の構成と方法

本研究は、①「しゃれ街条例」の概要と制度の指定状況の把握を行い、②指定事例の運用スキームの分析、③まちづくり登録団体が活用する公開空地等の活用実態を把握し、活用の傾向を月別、施設特性、空地特性に分け、詳細に分析を行った上で、④「民有地の公共空間」の活用マネジメントの特徴と課題の抽出を行う。なお、研

究対象は、調査時(2012年)にまちづくり団体登録制度(公共空間等を活用したにぎわい創出活動)に登録を受けていた、全団体(28団体)に行い、調査可能な団体はヒアリング調査を行い、他の団体は、電話・メールヒアリング又は、インターネット調査を取った。

4. 「しゃれ街条例」の概要及び指定事例の状況と課題

「しゃれ街条例」は、まちづくり団体登録のために、3つの要件がある(表1)。①東京都が定めた都市再開発諸制度(特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、都市再生特別地区)

表1 まちづくり団体登録要件⁸⁾

① 都市開発プロジェクト等	東京都が定めた次の地区で、区域面積1ha以上(都市再生と区別地区は除く) a) 特定街区 b) 再開発等促進区を定める地区計画 c) 総合設計制度 d) 都市再生特別地区
② 公開空地等	活用可能な公開空地等の面積が ¹ 1,500㎡以上(都市再生特別地区を除く) 活用できる空地は1月を谷としてくうち合計面積が ² 25%以内
③ 法人格を有する団体	NPO法人、一般社団法人、株式会社等

表2 登録の3つのメリット(登録前後の比較)⁸⁾

登録前	登録後
無料の公益的イベントのみ開催できる	無料の公益イベントに加えて、次の活動のうち、内容等がまちの活性化に資すると認められるものは、一定の条件の下で行うことが出来ます。 a) 有料の公益イベント(コンサート、展覧会など) ※参加費を徴収するイベント b) オープンカフェ、既存飲食店に面したスペースの確保 c) 物品販売、屋台、フリーマーケット、物産市など
活用日数は年間180日まで	有料の公益イベントは、年間180日まで。無料の公益イベント等、オープンカフェは日数の制限無
活用の都度、申請が必要	登録期間中のイベントの事前新設の手続きの一部を省略可
登録期間は3年間有効(更新可能)

図1 都市開発諸制度・しゃれ街指定件数推移/竣工年・登録

を用いた案件のうち区域面積が1ha以上(制度創設当時は3ha以上、2009年改正)であること、②活用可能な公開空地等の面積が1500㎡以上(都市再生特別地区を除く)で、③法人格を有する団体(NPO法人、一般社団法人、株式会社など)であることである。登録のメリット(表2)として、①有料イベントや無料イベントの活用の幅が広がること(物品販売、オープンカフェ:表3のグレー箇所)、②無料イベント数の制限が無くなり、有料イベントは年間180日までとなること、③活用の都度申請が必要であったが、年間の活動計画と報告で済むなど、手続きの一部が省略されるメリットがある。

また、「しゅれ街条例」の登録状況(図1)は、制度創設(2003年)～2008年までの間に13件登録されており、再開発区域の敷地面積が3ha以上の大規模再開発のみであった。しかし、前述したとおり、条例の活用事例の普及のため、2009年に条例改正により、再開発区域面積が1ha以上に緩和されたため、2009年～2012年に15件登録された。とりわけ、2010年に8件と登録が多いのは、条例改正の影響であろう。まちづくり団体登録の主な動機として、ヒアリング調査からは、具体的に積極的な活用を実践している例が多くを占めるが、少数派の動機としては、活用を検討して登録したが活用の実施が難航している例、活用できる権利を取得しなかったとい

う例、まちづくり登録団体としての名目が欲しかった例など、多少の温度差も見受けられ、活用の姿勢も様々であることが分かった。また、指定事例の竣工年・登録団体年(図1)を見ると、新規の再開発案件が竣工時にしゅれ街条例を指定する例もあるが、竣工後、数年、長いものでは50年以上竣工から経過した建築もあり、再開発ビルの老朽化や魅力の低下などに対応するために指定を受けた例も見受けられる。

一方で、敷地面積要件1ha以上であるが、該当する建築物を総合設計制度で算出したところ、117棟(母数:709棟)が該当し、該当しない建築物が592棟になることがわかった。これを例えば、敷地面積要件を5,000㎡以上にすれば251棟、3,000㎡以上であれば389棟と活用可能な建築が増加することになる。ちなみに、旧来の3ha以上では、17棟である。この結果から、現状のしゅれ街条例は、1ha以上の大規模な再開発ビルを想定しており、中小の再開発ビルは活用の想定がされていない点は制度の課題としてあげられる。東京都とのヒアリングからは、1ha未満の総合設計制度の物件の公開空地の活用は、市区町村の管轄になるが、市区町村で具体的な施策を講じていないのが現状である。エリアマネジメントの観点からは、大規模な再開発ビルのみではなく、中小ビルの公開空地が活用され、

表3 地域まちづくり活動の活動種別の例示(無料イベントの活用の規制緩和:グレー箇所) 注6)

活動の種別	形式	内容	諸制度運用基準上の種別
イベント	コンサート、ダンス、演劇、ショー、コンクール、能、狂言等	上演、鑑賞、ステージ、観客スペース等の設置、審査、選定会の開催	(ア)地域の活性化に寄与する行為及び(イ)公衆の文化活動・レクリエーション活動の向上に寄与する行為
	パフォーマンス、大道芸	演者が巡業、回遊	
	メディアとのタイアップ企画、プロモーション撮影、現場中継、公開録音、録画等	テレビ番組、映画等の紹介、展示、出演者の紹介、キャラクター、道具等の陳列、撮影機器、セット、放送ブース、観客スペースの設置等	
	祭り(宗教的なもの)、伝統行事(餅つき大会、芋煮会、盆踊り、夏祭り、節分、節句等)、季節行事(年末年始、バレンタイン、クリスマス等)	お神輿の運行、神社、寺の行事、テント、調理機器、装飾等の設置	
	記念行事(オープンセレモニー、周年事業)	ステージ、観客席の設置、その他イベントの複合的装置	
	展覧会、作品展等、絵画、オブジェ(アート作品、キャラクター等)、動物、植物、生け花等	絵画、彫刻の展示、映写、作品の展示、飼育、生育スペースの設置	
	ラジオ体操、スポーツ教室	ステージの設置、スペースの確保、レッスン、模擬演技、機器の設置	
	スケート、ミニバスケット、フットサル	リンク、コート、着替え室の設置	
	新技術の紹介、周知(燃料電池車、地上デジタル放送)	機器、装置、車両の陳列、体験コーナーの設置	(オ)その他の公共、公益に資する行為
	国家的、国民的行事の宣伝(ワールドカップ、オリンピック)	映像、パネルの展示、選手紹介、トークショーの開催等	
	被災者、弱者救済キャンペーン(大震災、大洪水、盲導犬等)	映像、パネル、模型の展示、講演、体験コーナー、救済、介護等の模擬演技等	
	チャリティイベント(コンサート等)	ステージの設置、スペースの確保、機器の設置	
	献血、募金、避難訓練、交通安全運動等	献血車の駐車、募金箱の設置、展示物、訓練、体験コーナー	
	行政の施策の推進、地方自治体観光誘致イベント、姉妹都市・友好都市等紹介イベント	パネル、写真、映像等の展示、紹介、標識の設置、シンポジウムの開催、物産展、パンフレット配布、実演	
	法律、不動産、健康相談、案内	相談、案内コーナーの設置	
	無料休憩所	スペースの確保、ファニチャーの設置	
物品販売	商品、サンプルの配布	カタログ、商品の配布、看板の設置、モニタースペースの設置、フォーラムの開催	諸制度基準上、認められない行為、ただし、地元商店会等・地方自治体等の主催、共催イベントに付随して行う物品販売については、申請の都度内容を審査
	ビアガーデン	スペースの確保、ファニチャーの設置、屋台、販売スペースの設置	
	地元町内会、商店会等の主催・共催イベントに付随して行うもの	屋台、縁日等	
	地方自治体等の主催、共催イベントに付随するもの	観光物産展等	
	特売会、ワゴンセール	ワゴン、屋台、販売スペース等	
	フリーマーケット、バザール	屋台、販売スペースの設置等	
オープンカフェ	物産市、西の市、陶器市、植木市、花市、骨董市、金魚市、駅弁市、民芸市、観光市	陳列、販売、製作、試食スペースの設置	
	オープンカフェ	既存飲食店舗に面したスペースの確保、ファニチャーの設置、軽飲食物のサブ、メニューの設置、空地との一体性を失わない範囲でプランターの設置等	
公共交通機関	公共交通機関の運行	公開空地等のうち活性价施設における公共交通機関の運行、停留所の設置等	再開発等促進区を定める地区計画により指定された活性化施設に限り認められる行為

※上記項目は例示とする。上記によらないイベントは別途協議。

なお、建築基準法上の建築物及び指定工作物に該当する場合は、原則設置不可(仮設許可申請を行い、許可を得たものは除く)

エリア内でネットワーク化されると、賑わいにつながる可能性があり、制度の改正が期待される。

5. まちづくり登録団体の運用スキームの分析

まちづくり登録団体の位置づけや組織運営体制を整理した(表4)。まちづくり登録団体が、東京都とのしゅれ街条例手続き等をどのような体制で実施しているか、28団体にヒアリング調査により情報収集を行った。

まず、手続としては、東京都との活動計画や活動報告、必要な場合は保健所等の食品衛生の許認可も行う。この手続を誰が行い、また活用を誰が行っているかに着目した。

「直接方式」は、まちづくり登録団体がオーナー会社等の場合で直接手続きを行う形式で、オーナー会社が行う、「オーナー型」のみの形式となる。活用は、まちづくり登録団体が行う場合もあるが、多くはイベント主催者が実施し、場所貸しの形式が全体の傾向とし

て多い。この関係は、ほぼどの形式でも同様の傾向である。

「委託方式」は、まちづくり登録団体がオーナー会社等関連組織から委託され、その中で、「オーナー会社委託型」は、オーナー会社からまちづくり登録団体に委託する形式であり、「管理組合委託型」は管理組合からまちづくり登録団体に委託する形式、「投資会社・投資家委託型」は SPC 等の投資会社・投資家からまちづくり登録団体に委託される形式の3種類がある。

さらに、「複数ビル一括方式」の中で、「オーナー共通型」は複数ビルのオーナー会社が共通の場合の形式で、間に管理会社を入れ、管理会社がイベント主催者等とのやりとりや活用マネジメントを実施している。「エリアマネジメント型」は、ビルオーナー会社が異なり、まちづくり登録団体をエリアマネジメント組織が担い、異なるオーナー会社間を調整し、窓口や手続き代行を行っており、イベント主催者との調整はビルオーナーが直接行う「エリアマネジメント型」は、汐留シオサイト、秋葉原、大丸有地区の3事例は、たまた

表4 「しゅれ街条例」まちづくり登録団体の組織運営体制の類型化

登録順	施設名	登録まちづくり団体	直接方式		委託方式		複数ビル一括方式	
			オーナー型	オーナー会社委託型	管理組合型	投資会社・投資家委託型	オーナー共通型	エリアマネジメント型
1	六本木ヒルズ	森ビル(株)			●			
2	汐留シオサイト A、B、C、I-2街区	(社)汐留シオサイト・タウンマネジメント						●
3	日比谷シティ	三菱地所ビルマネジメント(株)		●				
4	晴海アイランドトリトンスクエア	(株)晴海コーポレーション			●			
5	丸ビル、丸の内オアゾ、東京ビル、新丸ビル、三菱商事ビル、丸の内パークビルほか	NPO 大丸有エリアマネジメント協会						●
6	アークヒルズ	森ビル(株)			●			
7	恵比寿ガーデンプレイス II 街区	サッポロ不動産開発(株)		●				
8	olinas	東京建物(株)				●		
9	品川シーサイドフォレスト A1 街区	ジェイティ不動産(株)	●					
10	東京ミッドタウン	東京ミッドタウンマネジメント(株)		●				
11	アーバンドッグ ららぽーと豊洲	ららぽーとマネジメント(株)		●				
12	霞が関コモンゲート	新日鉄興和不動産(株)			●			
13	三井本館、日本橋三井タワー、三井二号楼	三井不動産(株)					●	
14	がすてなーに ガスの科学館	東京ガス(株)	●					
15	グランパーク	NTT都市開発(株)	●					
16	新宿住友ビル	住友不動産(株)	●					
17	泉ガーデン	住友不動産(株)	●					
18	新国立劇場	(財)新国立劇場運営財団	●					
19	霞が関ビルディング、霞会館、霞倶楽部	三井不動産ビルマネジメント(株)		●				
20	新宿NSビル	新宿エヌ・エスビル(株)		●				
21	秋葉原UDX、住友不動産秋葉原ビル、富士ソフト秋葉原ビル	秋葉原タウンマネジメント(株)						●
22	二子玉川ライズ	東京急行電鉄株式会社			●			
23	シーパンス	清水総合開発(株)	●					
24	新宿サザンテラス	小田急電鉄(株)	●					
25	中野セントラルパーク	東京建物(株)	●					
26	ThinkPark Tower、ソニー・タワー大崎	一般社団法人大崎エリアマネジメント						●
27	渋谷ヒカリエ	東京急行電鉄株式会社			●			
28	サンシャインシティ	株式会社サンシャインシティ	●					

直接方式

オーナー型

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各イベント主催者

委託方式

オーナー会社委託型

オーナー会社

委託

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各イベント主催者

管理組合型

各ビル管理組合

委任

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各イベント主催者

投資会社・投資家委託型

投資会社・投資家

委託

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各イベント主催者

複数ビル一括方式

オーナー共通型

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各イベント主催者

管理会社

契約

申請

警察・消防・保健所

エリアマネジメント型

登録まちづくり団体

報告

申請

東京都

警察・消防・保健所

各ビルオーナー

使用報告

チェック

契約

各イベント主催者

表5 空地特性の定義と活用用途別の空地特性分析

空地特性の定義			参加型イベント		運動イベント		飲食イベント		物販イベント		観賞型イベント		展示		オープンカフェ		計	
			件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
広場	屋外広場	屋外で頭上が覆われていない広場的性質を持つ空地 例) 広場状空地、青空空地、サンクンガーデンなど	76	37%	297	93%	59	41%	42	11%	155	32%	40	4%	456	59%	1125	38%
	半屋外広場	屋外で屋根・庇等に頭上が覆われている広場的性質を持つ空地 例) ピロティ、アーケードなど	74	36%	22	7%	73	51%	167	45%	172	35%	182	18%	12	1%	702	24%
	屋内広場	屋内で広場的性質を持つ空地 例) アトリウム、吹き抜けなど	13	6%	0	0%	1	1%	97	26%	157	32%	388	38%	0	0%	656	22%
通路	屋外通路	屋外で頭上が覆われていない通路的性質を持つ空地 例) 歩道状空地など	40	19%	0	0%	11	7%	51	14%	5	1%	17	2%	151	20%	275	9%
	半屋外通路	屋外で屋根・庇等に頭上が覆われている通路的性質を持つ空地 例) 半屋外のコンコースなど	3	2%	0	0%	0	0%	16	4%	0	0%	0	0%	0	0%	19	1%
	屋内通路	屋内で通路的性質を持つ空地 例) 屋内貫通通路など	0	0%	0	0%	0	0%	1	1%	0	0%	0	0%	152	20%	153	5%

ま中立的なエリアマネジメント組織が地域内に存在していたため体制が組めたが、中立的なエリアマネジメント組織が存在せず、事業者間では、まちづくり登録団体をどちらかの事業者に委ねることになり、事務局経費や公開空地の不動産の財産権の所在など、事業者間では調整しにくい課題も浮上する。

また、細かな手続きとしては、イベントによっては、保健所の食品衛生許可等の手続きも必要ではあるが、イベント主催者が行う形が一般的なようである。

傾向として、「オーナー型」と「管理組合委託型」は、まちづくり登録団体が公開空地等の活用を「自分ごと」として捉え、積極的に公開空地等を活用し、エリアや街区の価値を高める等（エリアブランディング）のメリットを感じている例が多かった。投資家委託の例は、「声なきオーナー」の状態になっているケースもあり、公開空地等がほとんど活用されない傾向もある。REIT等、投資物件のケースにどう対応していくかは今後の課題である。

6. 公開空地等活用実態の分析

6-1. 活用用途別から見た空間特性の分析

公開空地等の空間をより詳細に分析するために、公開空地等の活用頻度から空地特性を分析し、イベントの種類別の特徴を明らかに

表6 活用用途の種類と活用例

活用用途	活用例
参加型イベント	一般客の能動的な参加が成り立つイベント(スポーツ等を除く) 例)ワークショップ、工作教室、祭りの縁日、ビンゴ大会
運動型イベント	一般客の参加型でスポーツ・運動などのイベント 例)フットサル、ヨガ、打ち水、スケートリンクなど
飲食型イベント	飲食を主とするイベント 例)ビアガーデン、屋台など
物販型イベント	物販を主とするイベント 例)フリーマーケット、マルシェ
鑑賞型イベント	主催側が披露する演出を鑑賞するイベント 例)ライブ、トークショー、パフォーマンス
展示型イベント	作品や商品等の展示スペースとして活用 例)絵画、フラワーアート、企業PRパネル・車両など
オープンカフェ	飲食店舗前に併設される開放的な滞在スペースとしての活用

図2 まちづくり団体の公開空地等活用実態（月数別）

図3 まちづくり団体の公開空地等活用実態（日数別）

することを試みる。年間の活用日を空地の種類（屋外／半屋外／屋内広場、屋外／半屋外／屋内通路）毎に、活用用途別（表6：参加型、運動、飲食、物販、観賞型、展示、オープンカフェ）に活用頻度を集計した（表5）。

集計した活用数の合計から明らかにのように、年間では空地特性の広場：通路（広場、通路共に屋外／半屋外／屋内の合計値）では、2,483件：447件と、明らかに広場の活用頻度が多い。また、屋外／半屋外／屋内では、屋外広場が1,125件と最も活用頻度が多いが、半屋外と屋内の空地を合わせて「屋根・庇等のある空地」として見ると、1,358件と半数近くを占めている。

また、参加型イベント、運動イベント、飲食イベントは、屋外／半屋外広場が多く、「屋外性」が適しており、物販イベントは半屋外／屋内広場が多く、「屋内性」の性質が効いていることがわかった。飲食イベントは、屋内にある商業施設等のテナントに飲食店舗が入っている例が多いため、既存テナントの商業行為とバッティングする等、屋内で実施する必然性が低く、屋外のオープンカフェとの連動など飲食空間の快適性と屋外は結びつきやすいと考えられる。物販イベントは、雨風等天候に左右され、不安定な営業になったり、商品の品質に影響があるためであると考えられる。展示イベントは、屋内広場が圧倒的に多い。また、オープンカフェは屋外広場のほか、屋外／屋内通路に多く、オープンカフェの性質上、地先型オープンカフェで既存店舗に面した通路で実施されている例が多く、「通路」活用の大半はオープンカフェになっている。

6-2. 活用実態の全体傾向の分析

年間を通した全体の活用の傾向を明らかにするために、1年間の活用実績のうち活用日に着目し、年間の活用日を月別に集計した（図2）。集計には、2011年の東日本大震災の影響を回避するため、2010年の活動計画書（2011年以降に登録した団体は2011年）を使用した（分析対象は、具体的には、表7の「分析参照年度」を参照）。

図2を見ると、7、8、12月の活用日数が多く、夏祭り（夏休みの催し）やクリスマスイルミネーションに向けた賑わい創出によるものだと考えられる。一方、2月、3月は活用日数が少ない状況である。これは、公開空地等は屋外が多くを占めるという性質上、寒さのため集客や賑わいが思うように見込めないことが要因と考えられる。

さらに、平日、祝前日、祝・休日に分け、日数別に集計した（図3）。ここでは、平日は7、8、12月が顕著に多いのは、前述と同様に夏休み期間と、12月のクリスマスイルミネーションのためである。また、休日は、5、7、8、10、11、12月が多いのは、平日と同様の理由以外では、GWや秋の休日イベントが多く、休日に加え平日も併せて週単位で活用するイベントキャンペーンが多い季節のため、活用日数が多くなっていると考えられる。以上から、活用頻度の大きな特徴を捉えた。

7. 「民有地の公共空間」の活用マネジメントの特徴と課題

これまでの結果から、実施体制を確認する運用スキーム（手続き、組織体制）、空間別の利用実態、活用日数に着目した利用頻度、季節や平日・休日の利用実態の差などを分析し、各々の特徴を明らかにすることができた。

条例指定後10年で、28団体のまちづくり登録団体が指定を受け、蓄積のある公開空地等活用を行っていると考えられたが、実態は一部積極的な活用をしている例も見受けられるが、あまり活用をしていない、あるいは指定したが活用できない事例があり、まちづくり登録団体に温度差があることがわかった。しゅれ街条例は、あくまで、活用する権利及び権限を得られるだけで、活用のチェック機能や活用が義務づけられている訳ではなく、活用するかどうかはまちづくり登録団体次第である。

そのような中で、まちづくり登録団体からのヒアリングの結果からは、まちづくり登録団体に積極的な活用を行う工夫がいくつか見られた。例えば「半屋外広場」とつなげて屋外広場を設けることで元々のスペースに限りがある中、大人数にも対応するイベントを実施する例や、「屋外広場」などで、恒常的な賑わい創出のため、毎週末等定期的なイベントを実施する例も見受けられた。定期的に開催するのは、公共空間活用のポイントで、「いつも何かやっているという状態」をつくりだし、市民や来訪者に認識されやすいという点で

表7 「しゅれ街条例」登録まちづくり団体調査概要

登録順	施設	まちづくり団体	住所	建物用途	構成	建築竣工年度	団体設立年度	しゅれ街団体活動開始年度	総合設計制度	特定街区	再開発等促進区を定める地区計画	都市再生特別地区	登録時の主な用途	空地活用の主なターゲット	調査方法	分析参照年度
1	大本木ヒルズ	森ビル(株)	港区	商・職・住・文	1街区	2003.3	1959/6/2	2003/12/17			○		コンサート、太極拳、オープンカフェ、イルミネーションなど	地域住民・来訪者(カップル・家族)	ヒアリング調査	2010
2	汐留シオサイト A、B、C、I-2街区	(一社)汐留シオサイト・タウンマネジメント	港区	職・商	複数街区	A:2002.10、B:2003.1、C:2003.4、I-2:2007.12	2002/12/26	2003/12/1			○		ヘブアンアーティスト、ライブ演奏、バフオーマンスなど	オフィスワーカー・来訪者(家族)	ヒアリング調査	2010
3	日比谷シティ	三菱地所ビルマネジメント(株)	千代田区	職・商	1街区	1981.10	1991/10/1	2004/3/1		○			薪能、フットサルなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2010
4	晴海アイランドトリンスクエア	(株)晴海コーポレーション	中央区	職・商・住	1街区	2001.10	1988/12/1	2004/4/1			○		インフィオーラータ、フラワーアレンジメント作品展など	地域住民・オフィスワーカー	ヒアリング調査	2010
5	大丸有地区丸ビル、丸の内オアゾ、東京ビル、新丸ビル、三菱商事ビル、丸の内パークビルほか	NPO法人大丸有エリアマネジメント協会	千代田区	職・商	複数街区	丸ビル:2002.8、丸の内オアゾ:2004.9、東京ビル:2005.10、三菱商事ビル:2006.3、新丸ビル:2007.4、丸の内パークビル:2009.4	2002/9/24	2005/5/16	○	○		○	コンサート、トークショー、ファッションショーなど	オフィスワーカー、来訪者(30~40代女性、親子)	ヒアリング調査	2010
6	アークヒルズ	森ビル(株)	港区	住・職・商・文・宿	1街区	1986.3	1959/6/2	2005/12/6	○				オープンカフェ、物産市、朝市など	地域住民・オフィスワーカー	ヒアリング調査	
7	恵比寿ガーデンプレイス II街区	サッポロ不動産開発(株)	渋谷区	職・商・住・文	1街区	1994.9	1988/6/28	2006/3/1	○				花の装飾、オープンシネマ、ビアガーデンなど	オフィスワーカー・来訪者	メールヒアリング調査	
8	olinas	東京建物(株)	墨田区	商・住・職	1街区	2006.3	1896/10/1	2006/4/17		○			バフオーマンス、作品発表会、地域観光商業祭りなど	地域住民	インターネット調査	
9	品川シーサイドフォレスト A1街区	ジェイティ不動産(株)	品川区	商・職・住	1街区	第1地区:2002.9、第2地区:2004.8	1987/10/1	2006/6/2			○		コンサート、地域サークル発表会など	地域住民(子供)	ヒアリング調査	2010
10	東京ミッドタウン	東京ミッドタウンマネジメント(株)	港区	商・職・住・文	1街区	2007.1	2004/12/3	2006/7/14			○		コンサート、展示、オープンカフェ、ビアガーデンなど	地域住民・来訪者	ヒアリング調査	2010
11	アーバンドッグ ららぽーと豊洲	ららぽーとマネジメント(株)	江東区	商	1街区	2006.9	1970/1/13	2006/10/7			○		ライブ、ショー、アート展示など	地域住民	ヒアリング調査	2011
12	霞が関コモンゲート	新日鉄興和不動産(株)	千代田区	職・商	1街区	2007.9	1997/3/24	2007/10/4			○		ふれあいコンサート、エコフェアなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2010
13	三井本館、日本橋三井タワー、三井二号館	三井不動産(株)	中央区	職・商・文・宿	1街区	三井本館:1929.3、日本橋三井タワー:2005.7、三井二号館:1985.2	2004/7/15	2008/7/25		○			コンサート、地元観光商業祭りなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2010
14	がすてなーに ガスの科学館	東京ガス(株)	江東区	文	1街区	2006.6.2開業	1885/10/1	2010/3/1			○		自然体験イベント、子育て支援イベントなど	地域住民(子供)	ヒアリング調査	2010
15	グランパーク	NTT都市開発(株)	港区	職・商・住	1街区	1996.1	1986/1/21	2010/6/1			○		フリーマーケット、ビアガーデン、キャンドルナイトなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2011
16	新宿住友ビル	住友不動産(株)	新宿区	職・商	1街区	1974.3	1949/12/1	2010/6/1		○			コンサート、物産展、イルミネーション、オープンカフェなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2011
17	泉ガーデン	住友不動産(株)	港区	職・商	1街区	2002.6	1949/12/1	2010/7/1			○		コンサート、イルミネーション、物産展、ビアガーデンなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2011
18	新国立劇場	(財)新国立劇場運営財団	渋谷区	文	1街区	1997.2	1993/4/16	2010/6/29		○			アーツジャワー(夏祭り)、パネル・写真の展示、花の装飾など	地域住民、来訪者	ヒアリング調査	2011
19	霞が関ビルディング、霞会館、東京倶楽部	三井不動産ビルマネジメント(株)	千代田区	職・商	1街区	霞が関ビルディング:1968.4、霞会館:2007.9、東京倶楽部:2007.9	1982/8/4	2010/11/5			○		コンサート、マルシェ、打ち水イベント、ビアガーデンなど	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2011
20	新宿NSビル	新宿エヌ・エスビル(株)	新宿区	職・商・文	1街区	1982.10	1980/12/19	2010/11/4		○			物産展、オープンカフェ、フリーマーケットなど	オフィスワーカー	電話ヒアリング調査	2011
21	秋葉原地区秋葉原UDX、住友不動産秋葉原ビル、富士ソフト秋葉原ビル	秋葉原タウンマネジメント(株)	千代田区	職・商・文	複数街区	秋葉原UDX:2006.1、富士ソフト秋葉原ビル:2007.2、住友不動産秋葉原ビル:2009/9	2007/12/10	2010/11/19	○				フリーマーケット、イルミネーション、オープンカフェなど	地域住民、来訪者	ヒアリング調査	2011
22	二子玉川ライズ	東京急行電鉄株式会社	世田谷区	商・職・住	複数街区	1期:2010.11、2期:2015.6予定	1922/9/2	2011/3/1			○		ワークショップ、コンサート、展示会、ワゴンショップなど	周辺住民、子連れの家族	ヒアリング調査	2011
23	シーパンス	清水総合開発(株)	港区	職・商	1街区	1991.1	2000/11/9	2011/2/22		○			チャリティイベント、オープンカフェ、無料休憩所など	オフィスワーカー	ヒアリング調査	2011
24	新宿ザサンテラス	小田急電鉄(株)	渋谷区	商・職・宿	1街区	1998.2、1998.4開業	1948/6/1	2011/10/27	○				コンサート、イルミネーション、展覧会など	来訪者	インターネット調査	
25	中野セントラルパーク	東京建物(株)	中野区	職・商・住	1街区	2012.5	1896/10/1	2012/4/1			○		フリーマーケット、地元緑日等イベント、移動式屋台など	オフィスワーカー、地域住民	ヒアリング調査	
26	ThinkPark Tower、ソニーシティ大崎	(一社)大崎エリアマネジメント	品川区	職・商	複数街区(代行)	ThinkPark Tower:2007.9、ソニーシティ大崎:2011.3	2007/9/6	2011/12/6			○	○	しながわ夢さくら橋、夏祭り、オープンカフェなど	地域住民	ヒアリング調査	
27	渋谷ヒカリエ	東京急行電鉄株式会社	渋谷区	商・職・文	1街区	2012.3	1922/9/2	2012/4/2				○	ワークショップ、コンサート、展示会等	来訪者	ヒアリング調査	
28	サンシャインシティ	株式会社サンシャインシティ	豊島区	商・遊・職・住・文・宿	1街区	1978.4	1966/10/14	2012/4/1		○			オープンカフェ、マルシェ、季節装飾、ワゴンセールなど	来訪者	インターネット調査	

効果的である。定期開催の活用には、雨天や日差し対策として、仮設テントを張る平坦なまとまったスペースの確保、あるいは一部の屋外広場に屋根・庇等の設置をすることで、空間デザインの工夫をしている例も見受けられる。

一方で、課題としてあげられるのは、表7の指定事例の主な空地活用ターゲットの中で、オフィスワーカーを主な対象としている事例は、来訪者を対象とする商業施設に比べ、活用の動機が少なく、オフィスの足元にある飲食テナントで構成されるテナント会の販促イベントがあれば活用はされるが、それ以外的事例での活用は、オフィスビルのため、環境上、難しい事例も見受けられた。また、現実的な課題としては、比較的竣工後、数年～数十年経過してからしゃれ街条例の指定を受けている事例では、建築竣工時の設計では公開空地等を活用することを当然想定されておらず、実際活用しようとした際に更衣室や倉庫などロジスティクスの動線などが現実問題としてミスマッチであった例も見受けられた。

質の高い公開空地等の活用事例が増えない課題として、制度的に敷地面積要件が1ha以上になっており、大規模再開発ビルのみで中小ビルの公開空地などは焦点を当てられていないこと、事業者側が公開空地等の活用の意義に目覚め、活用をすれば資産価値、地域価値向上に寄与することを、事例を増やして気づかせることが必要である。

上記の公開空地等の活用については、他の「民有地の公共空間」にも言えることであり、まだまだ活用のハードルのある空間でも、質の高い公共空間活用を空間と活用コンテンツの特徴を踏まえつつ、積極的な活用が期待される。特に、「民有地の公共空間」は、他の公共空間に比べ、活用する空間の所有者と活用権限が比較的同一にあるケースが多く、その可能性が高いと感じる。例えば、道路空間が道路占用許可の特例などで、積極活用されるケースが増えてくれば、道路空間と公開空地等の一体的な空間デザイン・マネジメントなども増え、「民有地の公共空間」の活用の期待も高まるであろう。また、行政の土地としての公有地も同様に、広場条例等の緩和策を講じれば活用が期待できる。

そもそも公共空間を活用すること自体は、お金を生みにくく、空間の設計や活用をする意志は建築よりも優先順位を低く設定されがちであり、公共空間に対して事業者の積極性は薄いことが多い。六本木ヒルズがタウンメディアと称して、公開空地等内にある広告面を企業にサポーター費（協賛費）としてスポンサーすることで、一括広告掲出を一部の期間行う取組みを行い、公開空地等で活用するコストをカバーするなど、公共空間に係る収支マネジメントまで試み、実績を上げている点は、他事例も学ぶべき点である。また、東京ミッドタウンや中野セントラルパークなどのように、質の高い公共空間活用を行うことで、エリアブランディングや街区の地域価値を高め、不動産価値や認知度の向上など副次的な効果が得られることを気づいている不動産事業者がまだまだ少なく、事例も少ない状況である。6章の公開空地等の活用コンテンツと空間の特性の相性や傾向なども考慮しつつ、質の高い公共空間活用の事例が増えてくれば、今後の展開として、公共空間の質の評価や街区の建築の維持管理と活用を一体的に捉えた総合的な収支マネジメントなども考えられるであろう。質の高い公共空間の評価や建築のファシリティマネジメントも含めた総合的な収支マネジメントについては、今後

の研究課題としたい。

8. 総括

本稿の成果として、「しゃれ街条例」のまちづくり登録団体の活用実績の分析から、「民有地の公共空間」の特徴と課題として、主に以下の3点が明らかになった。

- 1) 「しゃれ街条例」の概要と適用実態を明らかにし、公開空地等活用の具体的な緩和事項と制度の課題を示した。
 - 2) 複数の公開空地等の活用事例における運用スキーム、活用用途別の空地特性の分析、年間を通じた活用日数、を集計し可視化することで、その特徴を示した。
 - 3) 「しゃれ街条例」の公開空地等の分析結果を踏まえ、活用事例の温度差やまちづくり登録団体の活用の工夫、活用する上での課題、活用する上での収支マネジメントの必要性など、「民有地の公共空間」の活用マネジメントについて考察した。
- 「民有地の公共空間」は、他の公共空間に比べ、空間の所有者と活用権限が明確であり、同一の可能性が高いため、公共空間活用の際に、空間と活用コンテンツの特徴や相性を踏まえつつ、質の高い公共空間の活用を積極的に行っていくことが期待される。

注

- 注1) 本稿における公共空間の定義は、道路や駅前広場、水辺（河川敷地等）、公開空地等（有効空地を含む）を公に開かれた空間を主に指している。
- 注2) 平成22年改正による。参考文献1)に詳しい。
- 注3) 平成23年改正による。参考文献2) 3)に詳しい。
- 注4) 「広場条例」は、富山市まちなか賑わい広場「グランドプラザ」や札幌市札幌駅前通地下歩行空間「チカホ」、札幌市札幌北3条広場「アカブラ」等で適用され、道路を廃道にして、行政の公有地扱いにし、広場条例を適用した。富山グランドプラザの広場条例については、参考文献9)に詳しい。
- 注5) 以降も、本研究ではしゃれ街条例のうち、まちづくり団体登録制度の「公共空間等を活用したにぎわい創出活動」を指す。
- 注6) 東京都提供資料に一部加筆

参考文献

- 1) 東京都：新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針，2012年
- 2) 国土交通省都市局：官民連携制度を活用したまちづくり推進検討調査報告書，2013
- 3) 泉山晃威、小林正美：地方都市型エリアマネジメントの視点から見た「都市再生整備推進法人」制度に関する研究 まちづくり会社等による公共空間活用等による収益事業の確保の可能性と課題，日本建築学会大会学術講演梗概集，都市計画，pp.827-830，2013.9
- 4) 天明周子、小林重敬：エリアマネジメントの視点から見た「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に関する研究 公共空間の活用を中心に，日本都市計画学会 都市計画論文集 41(3)，pp.331-336 2006
- 5) レ・フ・ヴ・ナム、中井検裕：公開空地の活用手法としての移動飲食店に関する研究，2004年度東京工業大学卒業論文，2004
- 6) 長聡子，出口敦：エリアマネジメント組織による公共空間活用の仕組みに関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，都市計画，pp.179-180，2008
- 7) 杉浦榮：インセンティブによるオープンスペースの課題と展望 21世紀初頭の東京都心部における開発事業と20世紀後半のニューヨーク市における状況を参考として，日本都市計画学会「都市計画」63(1)，pp.32-37，2014.2
- 8) 東京都都市局：まちづくり団体の登録制度の概要，2012
- 9) 山下裕子：再開発事業と連携した広場整備による中心商店街の賑わい創出，都市計画学会，都市計画 301号 pp.30-33，2013

STUDY ON THE APPLICATION AND MANAGEMENT OF “PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACES” IN THE URBAN CENTRAL AREA

- Through research and analysis to community management organization registration system the
"Tokyo Municipal Ordinance on promoting the creation SYARETA-MACHINAMI of Tokyo –

Rui IZUMIYAMA *, *Hiroki AKIYAMA* ** and *Masami KOBAYASHI* ***

* Doctoral Program, Dept. of Architecture Faculty of Science and Technology Graduate School of Meiji University, M. Eng.

** TOKYU CORPORATION, M. Eng.

*** Prof. Dept. of Architecture Faculty of Science and Technology Meiji University, Dr.Eng.

One factor that gave birth to the trend of public space, "bustle-generating activities that utilize public space, etc." of "Town development promotion regulations fancy of Tokyo" Tokyo ordinance covered in this study of "community development organization registration system" is up be. Introduced as Tokyo Metropolitan Ordinance in 2003, pun city ordinance is a deregulation measures to promote flexible use of public open space. Within the system of public space use, is enforced pioneering track record of its use have also been accumulated in abundance in 10 years

In this study, as the first one, we understand the status of a plan specifies an overview of the "pun city ordinance". Secondly, to analyze the operational scheme given case. Thirdly, and to understand the public space utilization actual condition of urban development registration organizations to take advantage, by month, weekdays and holidays another, is divided into open space characteristic trends of use, on which was analyzed in detail, Finally it is an object of the invention, we have analyzed the use of management of " *privately owned public spaces* ".

The following three points have been revealed by the study of the present paper.

First, to clarify the application of the actual situation and outline "pun city ordinance", shows the challenges of mitigation and institutional matters specific use of public space.

Second, by visualizing the aggregate analysis of open space property investment scheme in use case of the public open space such as a plurality, of the utilization by application, the use of days, throughout the year, showed its features.

Finally, based on the analysis results, we considered the use of management of " *privately owned public spaces* ".

As challenges Case Study of the public open space, such as high-quality does not increase, site area requirement has become a 1ha or more institutionally, the thing that the public open space of small and medium-sized building has not been focused only on large-scale redevelopment building, it is necessary to remind Increase the case, that the carrier side is awakened to the significance of the use of public open space such as to contribute asset value, the local increase value if utilization.

(2014 年 7 月 10 日原稿受理, 2015 年 1 月 13 日採用決定)