

都市空間における個人的滞留に関する研究  
都心三区の大規模民間開発により生み出された公共的空間に着目して  
A Study on Personal Staying Behavior in Public Space  
Focusing on Public Spaces created by Large-scale Private Development

37-156157 砂塚大河

This study investigates Personal Staying Behavior in city center of Tokyo, where a lot of people live alone. The aims of study is figuring out what is staying alone in public spaces like at the present day. The targets for the study are large-scale private development that has tables and chairs which can be used for free in the site. From the analysis of provider hearing survey, spacial survey and behavior observing survey, the relationship between providers and users of public spaces is clarified.

## 1. 序論

### 1-1. 研究の背景と目的

単独世帯の増加や女性の社会進出、晩婚・非婚化が加速する状況に加え、情報技術の発達や住宅機能の外部的化が進み、都市空間において個人で行動する機会が増えていると考えられる。また、近年都市の魅力向上やにぎわい創出を目的に空地を有効活用してイベント開催を行う事例が増えてきており、公共空間活用の機運が高まっている。このような状況の中で、都市の公共空間は個人を受け入れる場として捉えられているとはいえない。現代において、ひとりのための都市について考察する必要がある。

このような背景から本研究の目的は、現代の都市空間において個人で滞留するという事実態を明らかにすることを目的とする。

### 1-2. 研究の視点

近年、街の中で誰でも利用可能な机とイスが設置された場所が散見される。このような空間では、ひとりで何かしらの活動をしながら滞在する個人が観察され、他では見られないような個人での活動が都市に表出する場として特徴的な空間となっている。本研究では、都市空間における個人での滞在を考察するにあたって、誰でも利用可能な机とイスが設置された民間開発により生み出された公共的空間に着目し、調査対象地とする。

### 1-3. 用語の定義

本研究における用語の定義を表1に示す。

### 1-4. 既往研究の整理と位置付け

都市空間における個人での活動に関する研究

表1 用語の定義

用語	定義
個人的滞留	一定の時間座るなど移動しない状態で、一人で活動すること。転じて、個人的滞留をする人を「個人的滞留者」、個人的滞留を行う行為を「個人的滞留行動」と定義する。
公共的空間	民間施設のなかで、誰でも入ることのできる開放された空間。
滞留空間	公共的空間にある、誰でも無料で利用可能な可動式の机とイスが設置されている空間。

は少ないが、一人暮らし高齢者の生活行動に関するものが存在する。高齢者に限らず現代の都市空間にひとりであることに関する研究はアンケート調査によるものはあるが、空間的考察に踏み込んだものはない。また、形態や制度、管理状況等公開空地に着目した研究は多数存在するが、滞留空間を取り巻く提供者と利用者との関係性について考察した研究は少ない。

本研究は、個人での滞留という視点から都市の公共的空間を論じる点及び滞留空間の提供者と利用者を含めた3者の関係性について論じる点に新規性があると考えられる。

### 1-5. 研究の方法

まず、東京都の公開する資料<sup>1</sup>より千代田区、中央区、港区の都心三区において都市開発諸制度の適用により開発が行われた施設の中で、大規模なものとして敷地面積が1ha以上の事例を抽出し、抽出された施設の現地踏査により施設内の滞留空間の有無を把握する。さらに、把握された滞留空間について、管理者へのヒアリング調査から提供実態を、図面資料調査及び現地踏査からその空間特性を、行動観察調査により個人的滞留行動の実態を把握した。

Taiga Sunazuka

## 1-6. 研究の構成

本研究は第一章から第六章までの6つの章で構成される(図1)。第二章では、都心三区における大規模民間開発を対象として滞留空間の抽出を行い、対象施設の竣工時期や制度により傾向の分析を行う。第三章では、ビル管理担当者にヒアリング調査を行い、滞留空間の提供に関する実態や傾向を明らかにする。第四章では、抽出した全44件の滞留空間について、空間的許容性という視点から分析を行い、滞留空間の空間特性を把握する。第五章では、2施設において行動観察調査を行い、個人的滞留行動の実態を把握する。第六章では、第五章までの議論を踏まえて個人的滞留の実態の整理を行い、滞留空間の提供者と空間、滞留者の3者の関係性から個人的滞留のあり方を考察する。

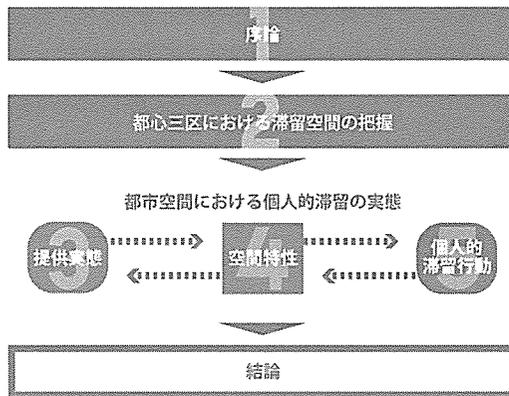


図1 研究の構成

## 2. 都心三区における滞留空間の把握

### 2-1. 対象エリア

本研究で扱う施設の抽出において、対象とするエリアは千代田区、中央区、港区とした。

### 2-2. 抽出手順

まず、東京都の公開資料から総合設計制度、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画、都市再生特別地区の5つの都市開発諸制度の適応による開発事例を確認した。その中から不特定多数の人が利用する施設として、敷地面積が1ha以上であり、かつ複合的用途を持つ施設として72事例を抽出した。さらにこれらの施設について現地踏査を行い、滞留空間を持つ施設を選定した結果、17事例を抽出し、調査対象施設とした(表2)。

### 2-3. 調査対象施設の概要

#### 2-3-1. 分布

表2 調査対象施設

No	施設名称	竣工年	住所	面積 (ha)	主機能					じゃれ街	空間 No
					事	住	商	文	宿		
1	浜松町ビルディング	1984	港区	3.5	○	○					1-1
											1-2
2	アールビル	1986	港区	5.0	○	○	○	○	○	○	2-1
											2-2
											2-3
											2-4
3	メパンス	1991	港区	2.7	○	○					3-1
4	グラバークワー	1996	港区	5.7	○	○	○				4-1
											4-2
5	品川インナーシティ	1998	港区	16	○	○	○	○			5-1
											5-2
6	晴海アイトビルトリスティア	2001	中央区	11.8	○		○				6-1
											6-2
7	泉ガデッ	2002	港区	7.3	○	○	○	○	○		7-1
											7-2
8	汐留シティセンター	2003	港区	30.9	○		○	○			8-1
											8-2
											8-3
											8-4
											8-5
9	六本木ビル	2003	港区	23.7	○	○	○	○	○		9-1
											9-2
											9-3
10	丸の内MY PLAZA	2004	千代田区	1.1	○		○				10-1
11	東京ミッドタウン	2007	港区	10.1	○	○	○	○	○		11-1
											11-2
12	JPタワー	2012	千代田区	1.7	○		○	○			12-1
13	御茶ノ水リゾナリ	2013	千代田区	1.3	○		○	○			13-1
											13-2
											13-3
											13-4
											13-5
14	ワラス	2013	千代田区	2.2	○	○	○				14-1
											14-2
15	コレト 室町1.2	2014	中央区		○		○				15-1
											15-2
16	虎ノ門ビル	2014	港区	8.5	○	○	○	○	○		16-1
											16-2
											16-3
											16-4
17	東京ガーデンシアタールーム	2016	千代田区	4.4							17-1
											17-2

調査対象として抽出された滞留空間を持つ施設の分布を図2に示す。滞留空間は三区それぞれに分布しているが、件数を見ると港区が10件、千代田区が5件、中央区が2件となっており、港区が特に多いことがわかる。

#### 2-3-2. 竣工時期

滞留空間は制度が適用され始めた1980年代から2010年代の事例まで提供されている。図3を見ると、滞留空間を持つ事例は2000年代以降竣工のものがそれ以前より多いことがわかる。時代とともに民間施設において不特定多数の人に滞留を可能とさせる開放空間に対する考え方が変わってきていることが示唆される。

### 2-3-3. 「しゃれ街条例」への団体登録

滞留空間を持つ全17事例の中で、「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している施設は12施設となっている。条例の適用により机・イスの設置を行っているとは限らないが、滞留空間を設置する多くの事例で公開空地の活用を意識した管理を行っていることが伺える。

## 3. 滞留空間の提供実態

### 3-1. 調査方法

第二章で抽出された17施設の管理担当者及びエリアマネジメント団体を対象に、対面インタビュー形式またはメール回答形式によるヒアリング調査を行った(表3)。調査の結果、10施設の回答が得られた(表4)。

### 3-2. 提供実態のまとめ

①主に入居者及び来館者の憩い・休憩スペースとして提供されている。:すべての施設におい

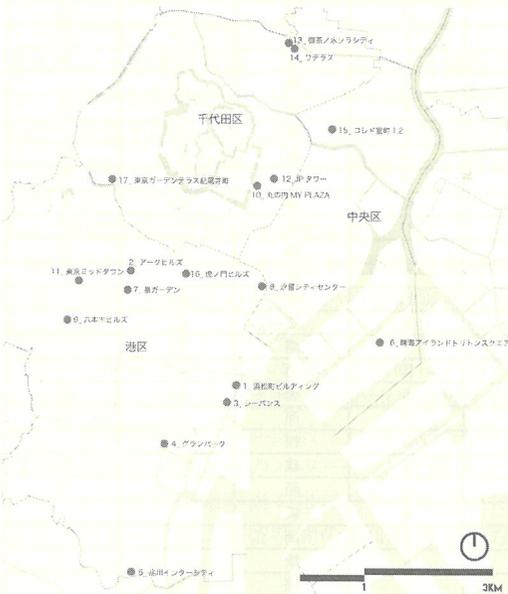


図2 調査対象施設の分布

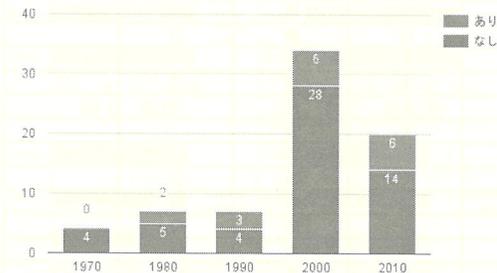


図3 竣工年別対象施設数

て、設置意図として「テナント・来館者の憩い・休憩」が挙げられた。また、昼に低層部商業施設では溢れてしまうオフィスワーカーの昼食用に提供している事例も多かった。

②利用者の権利は管理者・地権者の意向に左右される。:誰でも無料で使うことのできる場として開いているが、イメージを下げる利用の仕方や利用者が見られた場合には排除する意向を持つ管理者もいる。また、イベント開催が行われる際に机・イスが撤去されることにより滞留が妨げられることもある。

③公開空地や防災計画等、管理上の都合により空間が規定されている。:竣工時から計画された滞留空間ではない場合、活用の際に通過・避難動線の確保等さまざまな制約が存在する。また、公開空地上に設置する際及び撤去する際に申請が必要となるため、あえて公開空地以外に設置する事例も散見された。

④提供者である施設管理者はさまざまなリスクを負っている。:施設管理運営費の中から持出しで机・イスの購入や維持管理を行っているため、管理者にとってイニシャルコスト・メンテナンスコストが課題となっている。また、公開空地での設置においては自治体への申請が必要となるため、煩雑な手続きを避けるため公開空地上での設置を避けるケースも少なくない。

⑤周辺環境・テナントの変化により、使われ方に変化が生じやすい。:近隣のマンションの竣工に伴う若い親世代の大量流入や保育園の入居から、滞留空間が子どもの遊び場となるなど、使われ方に変化が生じている事例があった。

表3 ヒアリング項目

No	ヒアリング項目
1	設置開始時期
2	設置意図
3	場所の選定理由
4	滞留空間におけるイベント開催の有無
5	管理上の課題・問題点
6	その他

表4 回答の得られた10施設

No	施設名	日時	回答形式
1	アークヒルズ	2017/1/13	対面ヒアリング
2	シーバンス	2016/12/21	対面ヒアリング
3	グランパークタワー	2016/12/20	メール回答
4	晴海アイランドトリトンスクエア	2016/12/12	対面ヒアリング
5	泉ガーデン	2016/12/1	対面ヒアリング
6	汐留シティセンター	2016/11/28	対面ヒアリング
7	御茶ノ水ソラシティ	2016/10/12	対面ヒアリング
8	ワテラス	2016/12/15	対面ヒアリング
9	コレド室町1,2	2016/12/14	メール回答
10	東京ガーデンテラス紀尾井町	2016/12/8	対面ヒアリング

#### 4. 滞留空間の空間特性

##### 4-1. 空間特性の分析方法

###### 4-1-1. 空間実態要素

各滞留空間の空間実態を把握するため、「空間実態要素」としてそれぞれ位置する階数や面積、机・イスのセット数・配置形状、公開空地の指定などの有無等の調査を行った。



図4 空間的許容性を測る3つの要素

##### 4-1-2. 空間的許容性

滞留空間を分析する視点として、「空間的許容性」に着目する。これを測る具体的な項目として、各滞留空間の「都市動線の接続」「敷地外からの視認性」「店舗入口の接触」それぞれの有無について調査を行った(図4)。

##### 4-2. 空間的許容性による滞留空間の分類

空間的許容性の3要素の有無及び各空間の特徴を照らし合わせることにより、すべての滞留空間を「公共開放型」「店舗誘引型」「私的内包型」の3つのパターンに分類した(表5, 図5)。

##### 4-3. パターンから見た空間特性の比較分析

空間実態要素毎に各パターンの傾向を比較分

表5 空間実態の概要

パターン	No.	空間 No.	空間実態要素							
			階数	屋内外	階高	面積 (㎡)	机数	配置形状	公開空地	イベント
公共開放型	1	6-2	1	外	-	650	15	面	○	○
	2	8-5	B2	外	-	1400	18	線	○	○
	3	9-1	1	半	2~	1125	9	面	○	○
	4	10-2	1	内	2~	120	3	線		
	5	11-1	1	外	-	120	21	面	○	○
	6	13-1	B1	半	1	140	6	線	○	○
	7	13-2	B1	外	-	300	9	面	○	○
	8	14-1	2	半	2~	100	7	面	○	
	9	14-2	1	外	-	230	4	線		○
店舗誘引型	10	2-2	2	半	2~	135	8	線	○	
	11	2-3	2	半	1	70	12	面	○	○
	12	2-4	2	外	-	875	12	面	○	○
	13	3-1	1	内	2~	2000	45	面	○	○
	14	5-2	B1	内	2~	620	21	線		○
	15	7-2	1	外	-	290	11	線	○	○
	16	8-1	2	内	1	60	7	線		
	17	9-2	1	半	1	225	13	面	○	
	18	9-4	B2	半	2~	120	9	面	○	○
	19	11-2	B1	内	1	75	8	線	○	
	20	12-1	1	内	2~	800	10	面	○	○
	21	13-3	B1	半	1	95	6	面	○	○
	22	13-4	B1	半	1	105	12	面	○	○
	23	13-5	B1	外	-	75	3	線	○	
	24	16-3	2	内	2~	360	8	線	○	○
	25	17-1	2	内	1	120	11	面		○
	26	17-2	2	半	1	60	9	線		
私的内包型	27	1-1	1	外	-	145	8	面		
	28	1-2	1	半	1	12	4	線		
	29	2-1	2	半	2~	120	7	線	○	
	30	4-1	1	半	1	75	6	線	○	
	31	4-2	B1	半	1	50	7	面		
	32	5-1	1	内	1	60	4	線		
	33	6-1	2	外	-	625	10	線	○	
	34	7-1	2	外	-	105	4	線	○	
	35	8-2	1	外	-	175	6	線	○	○
	36	8-3	1	内	2~	12	3	線		
	37	8-4	1	内	2~	75	8	線		
	38	9-3	1	外	-	80	5	面	○	
	39	10-1	1	内	2~	140	6	面	○	
	40	15-1	B1	半	2~	85	9	線	○	
	41	15-2	B1	半	1	50	5	線	○	
	42	16-1	2	半	1	200	16	面	○	
	43	16-2	2	半	-	400	10	線	○	○
	44	16-4	2	内	2~	16	3	線		

公共開放型	店舗誘引型	私的内包型
		
御茶ノ水ソラシティ (13-2)	東京ガーデンテラス紀尾井町 (17-1)	汐留シティセンター (8-3)
建物内部とは関係のない都市動線の入り込みや視認性の高さから、広く都市に開かれ、都市空間を移動する中でアクセスしやすい滞留空間。	都市動線の入り込みや敷地外からの視認性には乏しいが、店舗入口に面して提供されているため、店舗利用者の動線が入り込む滞留空間。	都市動線、視認性に乏しく、店舗にも面していないため、都市空間を移動する中では見つけにくく、アクセスしにくい滞留空間。

図5 空間的許容性から見た滞留空間の3つのパターン

析し、滞留空間の空間特性を把握する。

- ①空間面積：図6を見る通り明らかな傾向が見て取れ、私的内包型、店舗誘引型、公共開放型の順に面積は大きくなる傾向がある。
- ②机の数：図7を見ると、公共開放型は比較的多い一方で、私的内包型は比較的小さい。
- ③公開空地の指定：図8よりパターンによる大きな偏りはみられず、どれも公開空地上に設置している事例が多い。また、比較的小私的内包型は公開空地外への設置が多いことがわかる。
- ④イベント開催の有無：公共開放型、店舗誘引型、私的内包型の順で、イベントが開催される場所の設置事例が少なくなる（図9）。特に私的内包型はおよそ9割がイベント開催のない滞留空間となっている。

#### 4-4. 滞留空間の空間特性のまとめ

抽出したすべての滞留空間を空間の規模や机の数、公開空地指定の有無などの空間実態要素毎に分析していくことにより、どのような場所において滞留空間が生み出される傾向にあるのかが明らかになった。また、空間的許容性を軸として滞留空間は「公共開放型」「店舗誘引型」「私的内包型」の3つのパターンに分類され、パターンと空間実態要素を掛け合わせることで、パターン毎に滞留空間の空間特性が異なることがわかった。



図6 面積

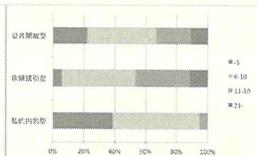


図7 机の数



図8 公開空地指定

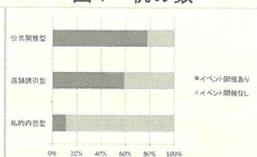


図9 イベント開催

## 5. 個人的滞留行動の実態

### 5-1. 調査対象と調査方法

行動観察調査においては、第四章で分類された三つの型の内、それぞれ「公共開放型」「施設内包型」に分類され個人的滞留が多く見られると考えられた御茶ノ水ソラシティ (13-1, 13-2) 及び東京ガーデンテラス紀尾井町 (17-1) の2施設内の滞留空間内の机・イスを対象とした。1敷地平日・休日1日間ずつ、3区分の調査時間帯を設け、個人的滞留者の滞在場所、滞在時間、活動内容、年齢、性別等を記録した（表6）。

### 5-3. 個人的滞留行動の実態

#### 5-3-1. 個人的滞留行動の割合

観察された全滞留行動に対し、個人的滞留の割合は8割近くを占めた（図10）。このことから、滞留空間が個人的滞留の場として見出されていることがうかがえる。

#### 5-3-2. 空間特性から見る個人的滞留行動

①個人的滞留行動の発現数：図11を見ると、公共開放型では、平日の発現数の方が休日より若干多いが、休日にも同じような利用が見られる。一方店舗誘引型では、平日の発現数が休日に比べ圧倒的に多く、7割以上に及ぶ。公共開放型においては公共的動線が入り込むことにより休日にも同様に個人的滞留行動が生み出されていることがわかった。

表6 行動観察調査日程

	御茶ノ水ソラシティ	東京ガーデンテラス紀尾井町
平日	2016年12月20日(火)	2016年12月22日(木)
休日	2016年12月18日(日)	2016年12月23日(金)

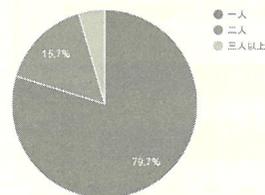


図10 人数別割合と滞留行動発現数

	一人	二人	三人～
公共開放	241	39	12
店舗誘引	105	68	20
合計	346	107	32

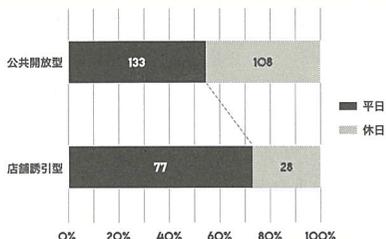


図 11 平日・休日発現数割合比較

②個人的滞留者の年齢：どちらも20~50代は一定の割合が占めるが、公共開放型では10代以下及び60代以上の割合が2割ほど占めているのに対し、店舗誘引型ではかなり低くなっている(図12)。店舗誘引型よりも公共開放型の方が、子どもやお年寄りを含めたさまざまな年代の個人的滞留を許容しているといえる。

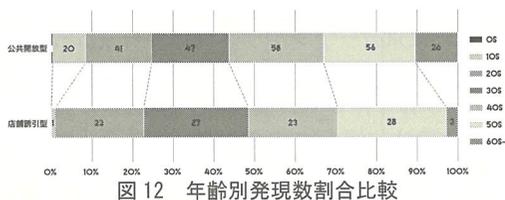


図 12 年齢別発現数割合比較

③個人的滞留者の滞在時間：滞在時間に関しては、公共開放型、店舗誘引型の別で大きな違いが見られなかった(図13)。しかし、30分以下の滞在を見ると、公共開放型の方が店舗誘引型よりも全体に占める割合が高いことがわかる。

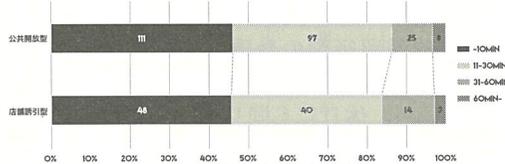


図 13 滞在時間割合比較

④個人的滞留者の活動内容：活動内容の割合を比較すると、「スマートフォン・特に何もしていない」「飲食」に関しては店舗誘引型の方が割合が高く、合わせて8割以上となった(図14)。特に「飲食」に関しては、店舗誘引型ではその多くが平日の昼に見られたものであることからテナント企業のオフィスワーカー等限られた属性の人に使われる傾向があることが伺える。

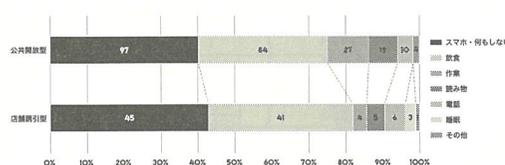


図 14 活動内容割合比較

#### 5-4. 個人的滞留行動の実態のまとめ

①滞留空間における滞留の仕方は、個人的滞留が最も多い。：両事例において、全体の滞留者のおよそ78割が個人的滞留を行っていた。

②提供者の意図を超えて、様々な活動による個人的滞留がなされている。：「スマートフォン・特に何もしていない」「飲食」等の活動は提供者の設置意図を超えるものではないが、PC作業や勉強等様々な個人的滞留行動が発現していることが明らかとなった。

③滞留空間の空間特性の違いにより、個人的滞留行動の傾向が異なる。：公共開放型は公共的な動線が入り込むことから個人的滞留の発現数が店舗誘引型よりも多く、年齢層も幅広かった。

#### 6. 結論

本研究を通じて、滞留空間を介した提供者と個人的滞留者の関係性は図15のように図示され、以下の2つの結論が得られた。

①管理者が抱える様々なリスクが、滞留空間の空間特性に影響している。：管理者へのヒアリングを通し、滞留空間の提供者であるビルの管理者は机とイスの設置に際し、様々なリスクを負っていることがわかった。滞留空間設置場所は提供者側の管理上の都合で決まる側面があるが、その場所がどのような物理的設えを持っているかによって滞留者への空間的許容性の度合が規定されている。

②滞留空間は、提供者の意図を超えて様々な個人的滞留を許容する場として機能している。：管理者の設置意図は、主にテナントや来館者の休憩、平日のオフィスワーカーの昼食スペースであった。しかし行動観察調査の結果、想定された活動だけでなく、PC作業や勉強等様々な個人的滞留が行われていることがわかった。以上より、滞留空間は提供者の意図を超え、様々な活動による個人的滞留の場としてことが利用されていることが明らかとなった。



図 15 提供者 - 滞留空間 - 個人的滞留者の関係性

#### 参考文献

- 1) 東京都都市整備局 HP「都市計画プロジェクト」(2016/9 取得)  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cproproject/>