

公民協働による広場型オープンスペースに関する研究 - 東京都を対象として

A study on the possibility of spacious open spaces constructed through the partnership between public and private sector.--Focusing on the metropolis of Tokyo--
66152 奥田紘子

Open spaces in the modern city in Japan, such as parks and public open spaces, confront with several difficulties, for example a financial problem, loss of local uniqueness, many prohibitions of activity, and lack of relationship with other natural elements in the city. Standing on such a situation, new type of open spaces are constructed through a partnership between public and private sector in both spacial unity and process of construction, aiming to solve difficulties found as above. This thesis seeks to find possibilities of the new type of open spaces through analyzing its spacial merits and eminent process to realize them.

第 1 章：研究の概要

1 - 1 研究の背景と目的

明治以降に誕生した近代的公園制度は、日本の都市空間においてオープンスペース(以下 OS)を公的に担保し、質と量を保護・向上させるために絶大な成果を挙げた。しかしその過程で様々な計画論が発展し、近代的な土地所有制度によって公が所有・管理する社会基盤として、次第に配置基準や設計方法・利用制限等が一律・標準の枠にあてはめられてきたとも言える。現代において表面化してきた、「公園・緑地」がはらむ問題は、第一に公園の創出・運営に関わる財源問題、第二に全国一律の標準にもとづいた公園の無個性や不便、第三に行政の縦割り型組織のために、自然空間の魅力ある一体的な創出の困難、第四に公園ごとに様々な行為の制限があり、自由な創造性を育む機会を制限している。

一方、都市空間における OS は公園だけではなく、民間開発に併せて公共に開かれた空地が提供されてきた。こうした空地は東京都内における空地量の増加には大きく貢献してきたといえるが、利便性や公開性等、公開空地等に対する批判を訴える研究は数多い。

以上のような問題への反省から、近年これまで行政が単体で担ってきた公園の「土地所有」「設計・施工」「管理・運営」などのあらゆる面において公民協働に踏み出し、上記の問題の解決と今後の新しい OS 像の創出を図ろうとしている。今後公民協働による新しい OS は既存の公園像を変えていくだろう。

以上の背景を問題意識として本研究では、第一に近代的 OS の特徴と限界を明らかにし、第二に近年の公民協働による OS の特徴と可能性を明らかにすることで、今後の都市において、良好な OS の整備・提供をするための示唆を獲ることを目的としている。

1 - 2 研究対象の定義

本研究が対象とする公民協働による OS とは、民間開発に伴って整備・提供される OS の内公共と民間が互いの利益を調整しあって創出し公共空地として一般に提供されたものを示す。ただし、第 5 章でケーススタディの対象として取り上げたのは、民間開発にともなって整備・提供された、公共の OS と民間の OS が空間上一体

的に整備されている広場型の OS を指し、このような例を公共・民間 OS の「連携」という言葉で表した。

1 - 3 既往研究の整理と本研究の位置づけ

(1) 大規模開発・民間開発に関する研究

大規模開発・民間開発に関する研究は膨大にあるが、総て行政と民間の協調した進め方に関する研究¹や行政側からの民間開発コントロールの仕方などに関する研究²であり、具体的な空間像に関する研究はない。

(2) 民間開発に伴って創出される OS に関する研究

これらは、都市開発諸制度：総合設計制度・高度利用地区・総合設計制度等による民間単体による OS の検証にとどまっております³、公・民 OS が一体的に整備されている事例に関する研究はない。

以上から、本研究は民間開発に伴って創出される OS に関する研究のうち、公・民 OS が空間的に連携して創出される事例に関して、空間の特質を軸に研究している点に、新規性があると考えられる。

1 - 4 研究の構成

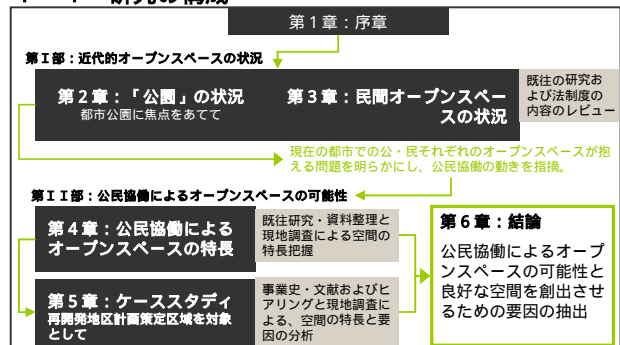


図 1 . 論文の構成

本論文は 2 部に別れており、まず第 I 部において、近代的オープンスペースの状況を、その問題点に焦点を当てて検証した。次に第 II 部において、近年の公民協働によって創出されたオープンスペースの可能性を、空間面・事業面双方から検証し、第 6 章に今後の都市において良好なオープンスペースの創出するための要因を抽出した。

第I部 近代的オープンスペースの状況

第2章 「公園」の状況

公園史に関しては、近代的公園制度の成果・課題に関して既に詳細な研究が行われているが、本項では本研究の視点を明らかにするため、主に現在の公園が抱える問題の背景を把握することを目的に、既往の研究を参照して、その制度や整備後の空間の特徴を時間軸に沿って、「土地の所有と管理」「公園経営」「公園の利用方法」「公園創設の目的」「公園の設計標準」の5項目に関してまとめた。

2-1 日本における公園整備史の概略

1. 近世から近代へのオープンスペースの質の変貌

近世において「公園的空間」は、庶民の遊憩の地という、「アクティビティ豊かな状況」によって定義されていたのに対し、近代的公園は土地利用の分類からその定義がなされており、本来市民の自由な利用とレクリエーションを提供する公園の本質を置き去りにした量的拡大に主眼をおいた公園整備が行われた時期があった。

2. 用地取得優先の公園整備

公園用地の質は用地取得の方法に拠っている場合が大きく、土地区画整理事業によって生まれた、等、利用しにくい土地が公園用地となるケースも多かった。

3. 一律的な公園

中央集権的な公園行政や急速な量的拡大政策によって、一律的な公園整備が進み、地域の実情に合わない・個性がなく愛着がわからないなどの場合が見られる。

4. 公園の魅力を生む試みの制限

公園内でのイベントの開催等は、大規模公園では活発に行われているが小さな公園では利用が促進されていない。法的根拠はないが、現在多くの小公園では、球技の規制や入場時間の制限その他の行為の規制などが行われ、アクティビティが制限される結果となっている。

5. 財政の行き詰まり

公園運営費の一般財源化が進んだことで、国および自治体の財政状況の影響が大きくなり、近年の緊縮財政から公園整備・管理費は縮小の傾向にある。

2-2 東京23区における公園整備の状況

データから、公園の量的増加は一応の成功をみたものの、公園の整備・管理のための予算は減少しているため、1公園に対する予算は減少し、公園管理の質が今後課題となっている。また、平成元年以降の公園の開園面積の伸び率は緩やかで、今後公単独での公園用地獲得および整備は、縮小していく傾向にあると考えられる。

2-3 東京都の公園行政に関する新たな動向

動向調査に当たっては、まず国の公園行政に関する動向を整理し、次に東京都での方針や施策をまとめる。

国の民活方針を受け、東京都は公園を新規の創出する手法として、民間開発に伴ったOS創出を誘導する方針である。今後は、民間開発に伴って創出されたものの割合が増加することが予想される。

小結：近代的公園の状況と新しい動き

2-2、2-3における近年の動きに対する歴史(2-1)からの示唆は、活用しようとする民間活力を、公園用地の獲得・整備の手法としてのみ捕らえるのではな

く、まずは創出されるべき公園・オープンスペースの姿を描いてから、活力の活用をする制度を整備するべきであるという点である。行政が、民間の開発に追従してオープンスペースの形を描く姿勢で臨めば、新しく生み出される公園・オープンスペースも既存の公園となら代わりのない問題をはらむこととなり、近年の公園空間の行き詰まりを抜け出すことが出来ない。

第3章 民間オープンスペースの状況

第1章で定義された民間OSは、開発に併せて土地を提供することで公園の量的拡大に貢献した。更に特定街区制度や高度利用地区、総合設計制度などの制度が創設されることにより、私有地内の公開されたOSが都市の中でその量を増し、また新たな動きも出てきている。本章では、まず民間OSを生み出す個別の法制度を、東京都の運用指針に基づいてレビューしその空間の特質や問題点を探ると共に、既往研究から利用方法の特質を整理、最後に近年の民間OSの連携の動きについて整理した。

3-1 民間オープンスペースの整備・提供に関する法制度のレビュー

制度から、民間開発に伴うOSは以下の特徴がある。
【形態】 1. 歩道状空地 2. 広場状空地 3. 広場状空地のうち、周辺市街地と高低差のあるもの 4. 屋内アトリウム等

このうち、3.4に関しては、他の公開空地との連携が義務付けられているが、多くを占める1.2に関しては、特定街区制度において複数街区間の連携に優遇措置を与えている他は、連携を誘導する項目はない。そのため、公開空地は1つの開発内においても独立しがちであり、複数開発間の連鎖等は、各自自治体独自の要綱で一部実現しているが、東京都では始まったばかりである。

【利用方法】 公開空地の利用に関する既往研究として、公園との機能代替に関する研究が大阪で行われている⁴。松下・渡邊・岩崎論文によると、大阪市中央区での都市公園と民間オープンスペースの機能代替を調査したところ、就業者等の食事・休憩等の利用では公園と民間OSでの利用実態はほぼ同じであるが、子供同士が遊ぶ・散歩・自然を楽しむ・休憩する等の用途では、民間OSでは公園機能を補完できていないことが明らかにされている。また利用者特性も、民間OSでは20-50代の就業者層が12:00-13:00に利用するのが最も多一方、都市公園では午前中に最も多く、9歳以下が11:00-12:00、20-50代の就業者層が12:00-13:00で多く利用するなど、都市公園は年少から高齢者まで幅広い利用者も多いことが明らかにされている。

以上のことから、民間が単体で創出するOSは、単体で設置されており連続性がないこと、また利用ニーズを満たせる利用者層や利用方法が一部に限定されていることといった制約があることがわかる。

3-2 個別開発を連携させる制度

再開発促進区を定める地区計画が定められた区域では、行政・民間事業者・民間事業者同士での事前協議の場がつくられ、地区計画としてその協議内容が都市計画決定されることとなる。そのため行政と民間・民間事業者間

での、OS 創出などの際の計画的な連携が可能となった。また一定規模以上の大規模建築物の開発に関しては、東京都によって提出が義務付けられた「みどりの計画書」と景観協議の場において、創出される OS の周辺とのネットワーク性が指導されることとなっている。このような制度の活用により、今後民間開発に伴う OS は、現状よりも質の高い連携をもつようになると考えられる。

3-3 公開空地等を活用する制度

東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」により認定される地域街づくり活動として、「特定街区、再開発等促進区を定める地区計画の区域、建築基準法第59条の2第1項または第86条第3項若しくは第4項の規定により知事の許可を受けた建築物の敷地での公開空地等を活用することにより、当該公開空地等及びその周辺の特性を活かして魅力を高め、にぎわいの向上を図る活動」を定め、地域地権者による公開空地の地域活動への活用を促進する制度が創設され、空地が地域活動に活用される機会が増えた。ただし、利用者として登録できるまちづくり団体はNPO法人や中間法人など法人格を有すること、活用される公開空地は原則1500㎡以上のものと定められており、現在は大規模な開発において企業地権者の経営する不動産会社がまちづくり団体として登録されているものが多いのが実態である。

小結：民間オープンスペースの特徴と限界

以上のように、民間 OS は、狭小で連続性のない個別の OS を大量に提供した時代を経て、連携や活用の仕組みがうまれている段階にある。しかし民間同士の連携に留まれば、OS の規模や質は向上するが、都市公園機能の代替は未だに実現されない。

第I部 小結

本論文ではここまで、第2章で公共の OS である都市公園の状況を、第3章で民間の OS を概観した。第2章では、都市公園における賑わいの喪失、利便性や魅力・愛着の低下、創意工夫の制限、財政の行き詰まりといった、近代的公園制度の限界を指摘し、その歴史的な背景を明らかにした上で、近年の公園整備・管理における民間活力活用の流れを整理し、その留意点を指摘した。第3章では、民間 OS の状況を法制度及び既往研究のレビューにより空間・利用上の問題点を指摘した。その上で、公共 OS・民間 OS 双方の問題点を、民間 OS 同士や、公共 OS と民間 OS の空間的連携によって解決しようとする動きがあることを指摘した。

以上より第I部ではまず民間開発に伴った OS 整備の変遷を概観し、その中で既存の OS が持つ問題点の解決を試みた公民協働の形を整理する。次に特に新規性のある問題解決を実現した事例に関してケーススタディを行い、公民協働により良質な OS 創出の要件を整理する。

第II部において、近年の公民協働によって創出されたオープンスペースの可能性

第4章 公民協働によるオープンスペースの特徴

4-1 公民協働によるオープンスペースとは

本章で取り上げる「公民協働による OS」は、民間開発に伴って整備・提供される OS の内、公共と民間が互

いの利益を調整しあって創出し一般に提供されたものを示す。そのため、民間敷地単体の OS であっても、公共の意図を反映し協議を行ったものに関しては、これを含むものとする。

4-2 特徴的なオープンスペース整備を伴う都市開発プロジェクトの変遷

本項では、これまで公民協働による OS 整備を伴った大規模開発について、その協働の内容と創出された OS の空間的特徴を調査し、開発手法の変遷をまとめた。調査により、民間の大規模な都市開発プロジェクトに伴う OS の整備・提供の特徴は、開発ごとの個別の特徴を有しながらも、おおまかな流れとして以下のような変遷を経ていることが分かった。また、1988年の再開発地区計画制度創設以降に見られる公共・民間の OS が空間的に一体化した事例に、既存の OS が抱える問題を解決している空間的特徴の萌芽が見られることがわかった。

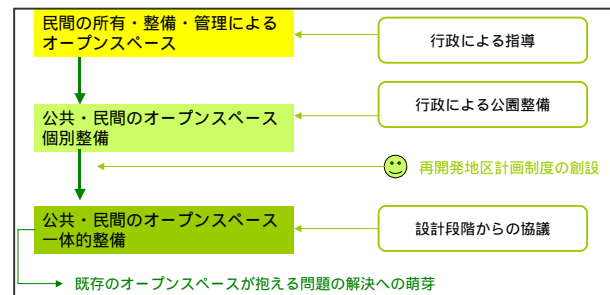


図2．公民協働によるオープンスペース整備の変遷

小結：公民協働により創出されたオープンスペースにみえる新しい公園像の萌芽

4-2 から、公民協働により整備・提供された OS は以下のような特徴を持つことが分かった。

(1)空間の質

OS の空間は、アークヒルズ・恵比寿ガーデンプレイス・品川駅東口の開発において、全体構想図の下で OS が計画されているため、質が高いといえる。このケースでは、事例に見られるように、公共の敷地は地形のエッジや区画の端等、悪条件地にとられがちで、民間敷地の広場は良好だが、公園の質が低くなる傾向が見られた。

(2)魅力創出のための創意工夫

アークヒルズ、海老名ヴィナウォークにおいては、OS が近隣の文化・商業施設と併せて配置されており、賑わいや利便性が生まれている一方で、付設施設が利用されていない時等は閑散とした時間も見られ、周辺用途の影響を受けやすい。品川駅東口開発においては、商業施設などと隣接しているが、公園が隣接していることで公開性が維持され、賑わいと独立性が両立している。

(3)周辺地域との一体感

アークヒルズ、恵比寿ガーデンプレイス、海老名ヴィナウォークの事例は、地元住民により使われるよりも商業的誘客力が強く、広域の利用者になっている。一方で品川駅東口開発は、近隣住民の散歩や周辺オフィス事業者の休憩など、地域の人による利用が多く見られ、地域への貢献度も大きいと考えられる。

以上で見られるように、公共の敷地と民間の敷地を一体

的に整備している事例において、公共 OS への賑わいの創出、民間 OS への公開性・中立性の向上等、これまでの公共・民間敷地単独での OS が抱えていた問題を克服する、新しい公園像の萌芽が見られる。また、4-2 で見られたように、公・民空間の連携にあたっては再開発等促進区を定める地区計画（再促区）の活用が一般的であることが分かった。そのため次章では、再促区の対象地区において整備された OS を検証し、公・民敷地が連携した OS の事例に関して、その実態と可能性・課題を検証するため、より詳細な事例研究を行う。

第5章 ケーススタディ：再開発地区計画/再開発等促進区を定める地区計画適用区域における公民協働によるオープンスペースを対象として

5-1 再開発地区計画/再開発等促進区（再促区）を定める地区計画を取り上げる意義

4章の先行事例の検証より、公共・民間敷地が一体的に開発された OS で、今後の都市における OS の新しい空間像の端著が見て取れた。先行事例のように公・民が計画レベルで協働するに当たり、試行錯誤の後に創設されたのが、再開発地区計画であり、大規模敷地の一体的開発への民間からの提案・協議の場の創設・民間 OS 整備に対する容積率の緩和・事業分担・管理分担とその担保の仕方・OS 活用のための道筋などが制度に位置づけられている。そこで、再促区適用地区の OS を調査の対象とすることで公民協働の様々な形を検証することができるため、本章での対象とした。

5-2 東京23区での再促区の分析

再促区によって定められた公共施設は、道路を除いた OS は約 41.2ha が計画されており、開発許可制度の基準（開発面積の3%）の、約 2.5 倍の面積を確保している。

次に OS の内訳を下グラフに示した（図5）。全体では 18% が行政所有・行政管理の公園であり、民間所有または管理の広場・緑地・その他公共空地が 82% を占めた。民間所有または管理である OS の内訳は、歩道状空地である「その他公共施設」が 36% と最も多く、広場状空地よりも多く取られていることがわかった。

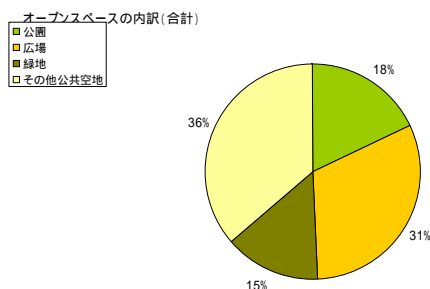


図3 オープンスペースの内訳（全体）

「公共施設」と「地区施設」の別で見ると、公共施設においては公園や広場が占める割合が高く、広場状の空間は地域に開かれた存在として設置が目指されている傾向にあることがわかった。一方地区施設においては、歩道状空地である「その他公共施設」が 50% を占め、広場

よりも区域内での歩行者通行路の確保に重点がおかれていることが分かった。

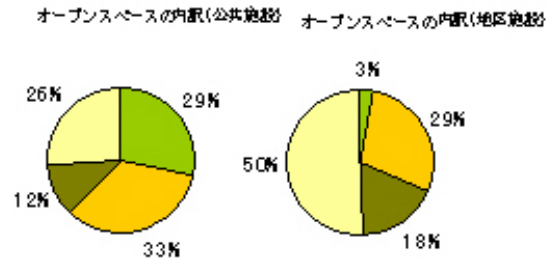


図4 オープンスペースの内訳（公共施設・地区施設）

5-3 公・民空間の連携手法によるOSの分類

再促区は、区域内の個別事業の上位計画として「土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正の公共施設」を区域全体で計画することを目的とするものであることから、公共所有・公共管理である公園や河川・緑道などと民間所有または民間管理である広場や緑地などが一体的に計画されている事例が多く見られる。そのため本項では、公民空間の連携した OS の特徴を把握し、利点・欠点を明確にすることを目的に、まず計画図面を用いて再促区で創出されている広場型 OS を公・民間空間の連携の組み合わせにより次のように分類した。

1. 公園単独型（9地区）
2. 広場単独型（12地区）
3. 公園と広場の併設型（12地区）
4. 河川と広場の併設型（5地区）
5. 広場型オープンスペース不在型（5地区）

次に以上の5類型それぞれについて、その特性を建設年代・位置する自治体および個別にまとめた。

空地の取られ方を時系列で見る（図5）と、公園・河川の併設は、制度創設（1988年）からやや時間を置いて計画されたことがわかる。また、1997年以降2005年まで、公園が取られない時期があり、OS 整備での民間への強い期待が感じられるが、近年は公園整備に関する積極的な方針が出されたためか、また公園の設置が増えてきている。広場型空地不在型は2000年以降、近年は見られず、再促区の目的の一つである豊かな OS 創出の必要性が事業者・行政双方に認識され、再促区に基づく都市開発において、広場型 OS の整備が今後進んでいくであろうことが予想される。

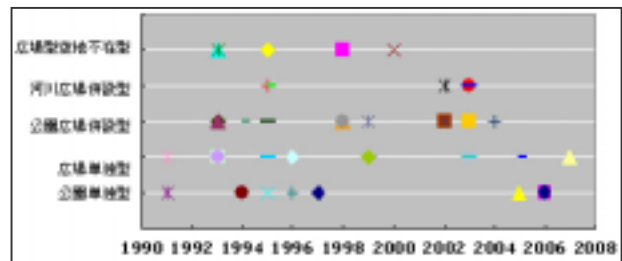


図5 再促区による整備の概要

次に、各類型の整備が行われた自治体について、まとめたものが、図6である。

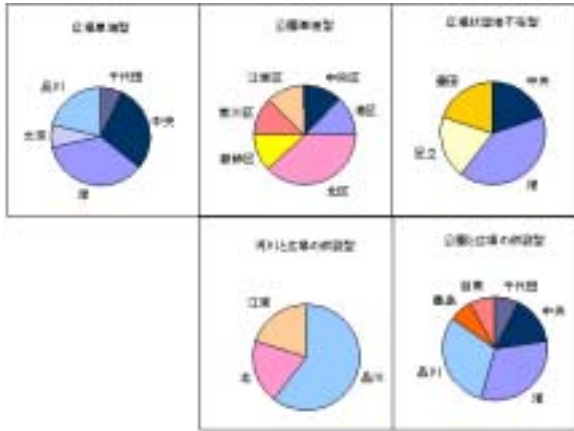


図6 再促区を実施した区内訳

公園と広場の一体型・河川と広場の併設型は都心に多く、特に港区と品川区で積極的に整備されている。これはリーディングプロジェクトとなるような、敷地条件が揃った開発が多く、行政・民間共に連携に力を入れたため、またそのような経験から行政内にノウハウが蓄積され、複雑な連携が可能な体制が整えられたためと考えられる。特に品川区では、1972年の副都心指定から端を発した、公学民が連携した計画的な都市開発が行われていることから、計画性およびノウハウの蓄積等によって、他区に先んじた取り組みが行われているといえる。

各類型のうち、公園単独型・広場型 OS の不在型を除く3類型においては、従来の公園もしくは民間開発単体で創出された公開空地等では見られなかった新しい特徴をもつ OS が形成されている。そのため広場単独型・公園と広場の併設型・河川と広場の併設型の3つの類型に関しては個別開発の調査により、空間的新規性を整理した。調査に当たっては、再促区決定地区のうち現在までに地区全体が竣工しているもの、および OS の実態が観察できる区域の事業が竣工しているものを対象とし、工事未着工のものなどは調査対象から外した。

	ポジティブな面	ネガティブな面
1) 広場単体型	集客施設に隣接していることによる賑わいの獲得 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」活用による多様な利用の実現 利用者ニーズに答えたデザインや設備	オープンスペースの消費空間化 既存オープンスペースを計画に含めることによるボーナスの獲得
2) 公園と広場の併設型	大規模オープンスペースの実現 集客施設や「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」活用による、賑わいのある公園空間の実現 利用頻度が高く安心感の高いオープンスペース	住民以外の疎外感 利用者タイプの混在 既存オープンスペースを計画に含めることによるボーナスの獲得
3) 河川と広場の併設型	水と緑の一体的な整備 民間負担による公共施設整備	計画策定上の困難 集客施設などによる水辺の占有化

図7 各類型にみられる新規性

以上のように、再促区を用いて整備された OS には、

図7に示された、「既存の公園・民間 OS にはなかった新しい利点」と「協働によって新しく生じた課題」があることがわかった。

利点

1. 隣接する建築物の用途の影響を受けた、利用者の利便性の向上
2. 規模や自然環境等、公共・民間単体での整備では難しかった質の獲得

課題

1. 隣接する用途による OS の占有化
2. 公共・民間による所有・整備が異なる場合の空間的一体感の欠如
3. 既存 OS の利用による、本来的でない制度の利用
4. 利用者タイプの混在
5. 計画上困難が多く、労力や時間を要する

そこで5-4では、新しく生じた課題の解き方を検証し、公民協働による質の高い OS の整備・提供への示唆を得ることを目的に、5-3の現地調査において得に良好であった事例に関して、事例研究を行った。

5-4 事例研究

事例研究の対象は、以下の視点で選定した。

- 5-3で挙げた公民空間の連携が行われており、既存の OS が持たない新たな魅力を備えているもの
- 広場の利用方法に新規性が高いもの
- 5-3で挙げた連携を計画的に実現しているもの

地区名	選定理由
大崎駅東口第3地区	新規公園と広場の併設型(居住エリア) 河川と広場の併設型
東五反田地区	既設公園と広場の併設型(居住エリア)
東品川四丁目地区	東京のしゃれた街並みづくり推進条例が適用された広場 公園と広場の併設型(居住エリア)

図8 事例研究対象選定理由

事例研究にあたっては、図9の通り、まず OS の空間的特長をしめし、その後その特長を生み出した事業上・利用上などの要因を明らかにした。

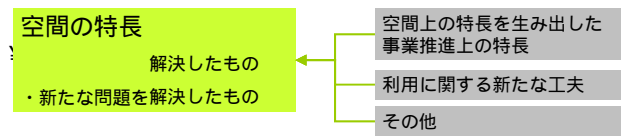


図9 事例研究の枠組み

小結：公民の連携で新たに生じる課題を解決するための示唆

5-4における事例研究より得られた、公民の連携で新たに生じる課題を解決するための示唆を次頁の通りまとめた。

事例1	タイプ：公園と広場の併設型 河川と広場の併設型
空間	川沿いに表情をもつ建築やふくらみのある街路空間 素材・デザインモチーフの統一による公私の境界がない一体的デザイン 河川を挟んだ公園の設置
事業	公共と民間事業者の間に立つコーディネーターの存在 開発者負担による公共空間の整備 地区計画同士の連携による複数プロジェクトの連携 公園を含むオープンスペース管理の民間委託による、良質な管理の実現

事例2	タイプ：公園と広場の併設型
空間	民間からの敷地提供をうけた公園拡張 デザインモチーフや色彩・素材の統一による、非連続空間の連携 利用者タイプごとの住み分けを考慮した配置計画
事業	重層的な協議の場と計画 街区内でのまちづくり協定・デザインガイドライン・管理協定の策定

事例3	タイプ：公園と広場の併設型
空間	街路や周辺用途と連携した開放的なつくりによる公園の公開性の維持 立体的な連携による利用者タイプの住み分け
利用	「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づいたまちづくり団体主催によるイベントの主催による公共性の向上

図10 公民の連携で新たに生じる課題を解決するための示唆

第6章 結論：公民協働により創出されたOSの可能性

以上で得られた示唆は、今後公民協働によるOSだけでなく既存の公園に対しても、公園の性格によっては適用できるものであると考える。本章では、本論文で得られた結論をまとめた。

6-1 公共OSと民間OSの岐路

本論文の第1部である2章および3章においては、公共OSである都市公園と民間OSの状況を整理した。

6-2 公民協働によるOSの可能性と傾向

第2部では、今後の都市における新しい形のOS像となるであろう公民協働によるOSの特徴を、空間面・利用面・事業過程の視点から、可能性と傾向を整理した。最後に、事例研究を通して、良好な環境を形成しているものを検証した結果、公・民協働によるOS形成によって従来型のOSがはらむ課題を克服している点に関しては、以下のようにまとめられた。

既存のOSの問題を克服している点	見られる事例
大規模なオープンスペースの実現	東五反田（御成橋公園）
住宅や業容施設に隣接していることによる賑わいや安心感の獲得	全事例
建築-広場-公共オープンスペースの一体的なデザイン	全事例
利用者のニーズに答えたデザインや設備	東品川・東五反田
水と緑など管轄の違う空間の一体的な整備	大崎東口
民間負担による公共施設の整備による公共負担の軽減と公共施設の質の向上	全事例
広域的ビジョンの共有による開発間の連携	東五反田・大崎東口
「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」活用による、民間オープンスペースの公共的な利用	東品川

また、連携によって新たに生まれる課題を解決する手法としては、以下の6点が挙げられた。

連携により新たに生まれる課題	事例で得られた解決方法
オープンスペースの消費空間化・占有化	商業空間：周辺道路との関係性と開発内の歩行者費道路の整備（東品川）
住民や就業者以外に対する疎外感の発生	周辺道路との関係性による開放感の創出（東品川・大崎東口）
利用者タイプの混在	ゾーニングによる適切な配置と用途に合ったデザイン（東五反田・東品川）
公共-民間の間での一体感の欠如	協議会による議論やアーバンデザインガイドラインの作成（東五反田）
計画策定過程の負担の増大	事業内・行政内でのコーディネーターの存在（全事例）
既存OSを計画区内に含めることによるポータルの獲得など本来的でない制度の利用	事例では見られず。近年は見られない。

6-3 公民空間の連携によるOSを良好に整備・提供するための示唆

以上の手法を総合して、今後の都市において公民空間が連携したOSが良好なものとなるための示唆を、以下の5点として提示する。

1. 広域での視点と地域内のゾーニング

開発地域内にとどまらないOSの連携や周辺街区に開かれたOSを実現するために、広域での視点と近隣都市施設（道路など）との関連性に配慮する。また、開発内のOSを利用者特性によって分類し、住み分けを図る。

2. 空間の連続性を保つデザインガイドライン

公・民・民・民の各事業間において参照できるガイドラインを共有し、一体的な空間だけでなく、デザインモチーフ・色彩・建物低層部の表状などを揃えて空地同士に連続性を与えることで、OSのネットワークが面的に広がる。

3. 建築 広場 公共OSの関係性

建築・広場・公共OSの関係性を築くことで、パブリックとプライベートが侵食しあうのではなくメリットを分け合う形に連携する効果が得られていた。建築と公共OSがそれぞれ配慮した形で設計されながら、間にある広場をクッションのように使い、お互いの特性が侵食されすぎないように連携させることで、私有地はプライバシーを保ち、公共OSの独立性を確保する。

4. コーディネーターを含む事業の実行

開発者負担、管理協定など、空間だけでなく事業中や事業後にも関係が続く開発において、中立的な存在が、行政からの事業委託や事業負担費の調整などにおいて、スムーズな事業進行の鍵となっている。事例で見られた都市機構のように公共の長期計画に乗らない地区施設の事業を請負い、また事業者として開発敷地内の計画にも民間事業者と同じ立場で参加することで、事業に柔軟性を与える。

5. 市民による広場の活用

東京のしゃれた街並みづくり推進条例による、まちづくり事業者の選定と広場の計画的な活用の許可によって、従来商業的に使われることが多かった民間所有・管理の広場が行政や市民の活動に活用され、屋外の市民ホールのような公共性のある空間として活用されるようになるという大きな成果を残している。まちづくり事業者の選定基準の柔軟化などの制度の改善を通して市民による広場活用を促進することで、民間所有・管理の広場の公共性が高まる。

参考文献

- 例えば 池上・椎名・鳥栖による 「民間開発事業者と協調して進める大規模都市開発の計画と事業手法について」 1989年度第24回日本都市計画学会学術研究論文集 pp187-192
- 例えば 山田・村木・野沢による 「自治体レベルの大規模開発コントロールの実態と課題に関する研究」 2006年10月（社）に本都市計画学会都市計画論文集 No.41-3 pp307-312
- 例えば 邊・荻島による 「建物の属性を考慮した公開空地の設計に関する研究 福岡市の総合設計制度を適用した公開空地」 九州大学大学院人間環境学研究院紀要 第五号 2004年1月
- （松下直文・渡邊啓野・岩崎義一による 「都心部における都市公園と民間オープンスペースの利用自体から見た相互機能代替に関する研究」 都市計画 214 vol51/No.6 2003年2月25日 日本都市計画学会）