

総合設計制度を活用した公開空地の整備状況に関する基礎研究

元日本大学理工学部土木工学科 非会員 鈴木悠平
 日本大学理工学部土木工学科 正会員 ○大沢昌玄
 日本大学理工学部土木工学科 フェロー 岸井隆幸

1. 研究背景

近年、総合設計制度を活用し、土地の有効利用が図られると同時にオープンスペース(公開空地)が確保されている。道路側の歩道の狭い部分では、公開空地により歩道の有効幅員が増し、歩行者が通行し易くなる効果がある。さらに広場が少ない都心部において、公開空地は多くの人々が憩う場所ともなっている。そのため、この総合設計制度による公開空地は、土地の有効利用に資する容積率緩和というインセンティブを獲得するためのものだけでなく、道路の歩道空間の拡大や人々が集う空間の確保等を考慮し都市構造全体を踏まえた上で考える必要がある。また公開空地竣工後の使われ方が当初計画したとおりとなっているのか確認する必要もある。中には道路に平行して設置された帯状の公開空地に自動車が違法駐車している状況も見受けられ、本来とは別の使われ方をされていることも考えられる。

そこで本研究は、都市構造全体を踏まえた公開空地の設計方針と利用のあり方を検討する前段として、東京都下をケーススタディに、実際に総合設計制度を活用して設置された公開空地の整備状況と使われ方を現地調査より把握することを目的とする。

なお既存研究としては、計画コンセプト¹⁾や大阪を対象にした公開空地のデザイン²⁾について言及したものは確認できたが、東京を対象にし、さらに竣工後の公開空地と境界との関係などを詳細に調査したものはあまり見られない。

2. 研究方法

今回は東京都下で行われた総合設計プロジェクトを対象とするが、まず東京都で作成された総合設計一覧表を基に、許可年度、公開空地規模、公開空地割合、位置、用途などの基礎データを把握する。そしてその特性を踏まえた上で、現地調査を実施するプロジェクトを選定する。現地調査は、表-1に示す内容に基づい

て実施する。

表-1 現地調査項目

調査項目	詳細
公開空地の形状	囲み型、前面型、L字型、コの字型
公開空地と隣地の関係	道路(歩道の有無、歩道幅員) 建築物(建築物の有無、隣地処理(塀、柵等))
官民境界の処理	段差、材料、花壇樹木
公開空地内の状況	段差の有無 設置施設(樹木、芝生、噴水、オブジェ、ベンチ等) 交通対応スペース(身障者用駐車場、荷捌き等)
特記事項	防犯対策、その他

3. 総合設計制度を用いたプロジェクトの実態

東京都の「総合設計プロジェクト一覧」によれば、都の許可を受けた総合設計プロジェクト数は昭和51年から平成19年の間に637件である。その用途別では、複合型(下層階が商業施設で上層階が住宅など)のプロジェクト数は422件、共同住宅のみのプロジェクト数は130件であった。

総合設計プロジェクトの地域性を確認した結果、近年の特徴としては、品川区、江東区などのベイエリアや新宿区、豊島区等の副都心、世田谷区等の住宅街でも増加してきたが、総合設計制度を用いた開発は千代田区(90件)、中央区(88件)、港区(146件)の都心3区に集中しており、この3区で全体の51%を占めていた。そこで本研究では、都心3区に存在する総合設計プロジェクトを現地調査の対象とすることとする。さらにバリアフリーや緑化制度の拡充が行われたこの10年間(1998～2007年)に着工され竣工したプロジェクトとし、さらに住宅という特定の者しか利用できない空間に対し公開空地という自由に利用できる空間との共存関係を探る上でも、住宅専用途のプロジェクトを選択し、今回は現地確認が可能な12件の調査を実施する。

4. 現地調査結果

現地調査結果のうち、今回は「公開空地と隣地との関係」「官民境界の処理」「公開空地内の状況」「特記事項(その他特徴的なもの)」について報告する。

①公開空地と隣地との関係

隣地との関係では、道路との接道を除き調査対象と

キーワード 公開空地, デザイン, 官民境界, 総合設計プロジェクト

連絡先 〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8 日本大学理工学部土木工学科 TEL&FAX 03-3259-0679

した12件全てで建築物と隣接していた。それらは壁により境界を明確に分けていたが、中には隣接地のオープンスペースと連続しているものも5件確認できた。さらに隣接地で総合設計制度を活用したところでは、公開空地を連続させているところも1件確認できた一方で、隣地の公開空地との間に壁があるものも1件確認された。公開空地は建築敷地内のみの空間で収束している傾向が強い。公開空地を都市レベルで有効活用する上でも敷地レベルから街区レベルに発展させることが必要である。

②官民境界の処理

官民境界では、12件中11件で道路歩道側(公共用地)と公開空地(民有宅地)で別の材料を使用していた。そのため材料の違いにより境界が明確にわかるようになっていた。視覚的には分けられているものの歩道の有効幅員が拡大され歩行し易い空間となっていた。しかしながら官民境界に段差があるものが12件中9件見られた。バリアフリーの観点を踏まえると管理区分を越えて考える必要がある。なおこの段差は、歩道がある幹線道路に面している部分と歩道がない区画道路に面している部分の2タイプに集約することができた。幹線道路歩道部分と公開空地の間の段差は1cm程度であったが、区画道路では区画道路にL型側溝があるため道路と公開空地側に10cm程度の段差が生じていた。そのため区画道路に面する部分の道路と公開空地の処理について検討する必要がある。

また区画道路に面する部分の公開空地内に自動車違法に駐車している状況も見られた(写真-1)。



写真-1 公開空地内駐車

表-2 公開空地内施設

項目		箇所数
段差の有無		6
公開空地内 設置施設	樹木・花壇	12
	芝生	8
	噴水	3
	岩・銅像	4
ベンチ付休憩スペース		7
身障者駐車場		5

現地調査で区画道路に沿って公開空地内に違法駐車されている所では、駐車を抑制する行為はなされていなかった。他の区画道路に沿って公開空地がある場所では、駐車禁止看板を立てている所が1件あり、三角コーンで駐車抑制をしているものも見られた。歩道がない区画道路の部分については、違法駐車対策を施す必要がある。

③公開空地内の状況(設置施設の状況)

公開空地内に設置されている施設を調べたところ(表-2)、移動制約者の移動に障害となる段差がある所が全体の5割あった。これは、バリアフリーの観点からも改善が必要である。なお公開空地内に身障者用の駐車スペースを設けている所も12件中5件あった。また、公開空地内は全て平坦でなく盛土をすることにより起伏をもたせているものも1件あった。

④その他特徴的なもの

その他特徴的なものとして、人の流れが多い公開空地を持つ所では、防犯カメラ、専有地を覆う柵や門、警備員室などを設置していたものが12件中1件あった。公開空地は本来一般に公開されている敷地であるが、不審な行動をとる者に対しては、住民に対する安全性の考慮や住宅価値の維持のため警戒しなければならないのが現状であると思われる。この点において、設計者と管理者の公開空地に対する思想に違いがあると考えられ、住宅というプライベートな空間と公開空地といった一般公開された出入り自由な空間の共存に限界があるとも言える。

5. まとめと今後の課題

本調査を通じ、総合設計制度により誕生した公開空地の整備実態を把握した。その結果、官民境の処理に課題があることが判明した。特に歩車の区別がない区画道路と公開空地の境には段差問題と違法駐車問題があることがわかった。そのため総合設計制度を活用する場合、道路管理者と公開空地所有者との設計及び竣工後の管理に関する総合的な協議が必要と言える。また公開空地は敷地レベルに留まる傾向が強く見られるが、街区レベル、都市レベルに発展させ、連続性を持たせることも必要である。

今後は、オフィス専用及び複合型の総合設計プロジェクトの現地調査を行うことを考えている。

【補注】

- 1) 齋藤・十代田・津々見, 「公開空地・有効空地の計画コンセプトと利用実態に関する研究」, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.43-3, 2008年, pp.223~228 等がある。
- 2) 中原・大窪・川崎・小林, 「総合設計制度に基づいた公開空地のデザインに関する調査研究」, 土木学会土木計画学研究・講演集, Vol.18(1), 1995年, pp.277~280 等がある。

【参考文献】

- (1) 東京都HP, 「東京都総合設計制度許可実績一覧表」
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/list_sogo01.html, 2008年閲覧
- (2) 榊ゼンリン, 「電子住宅地図デジタウン 千代田区・港区・中央区」