

東京 23 区における公開空地の空間的特徴と 広場化の可能性

5223D006-5 太田恭平*

1960 年代以降、容積率などの規制緩和の条件として民有敷地内に多くの公開空地が整備された。公開空地の増加は都市環境の改善に一定程度貢献してきた一方で、人が集い交歓する場である良好な「広場」としてそれらが創出されてきたか、という問いには議論の余地を残す。本研究は東京 23 区内の公開空地について、一覧化による整理と現地調査を通して、空間創出の傾向とそれぞれの特徴を把握した。それらの結果を踏まえ、公共的な「広場」としての空間的ポテンシャルを評価するための観点を示し、公開空地の「広場化」の可能性を考察した。結果として、制度面の充実や質の高い空間の増加などポジティブな変化が近年の傾向として見られた一方、「広場化」の実現には克服すべき構造上の障壁があることが示唆された。

Key Words : 公開空地, 広場, 空間的特徴, 再開発, 東京 23 区

1. 序論

(1) 研究の背景

都市において空地は、市民の憩いやレクリエーションの場、防災に資する場、良好な都市環境を維持する場として重要な役割を担っている¹⁾。戦後日本の大都市において、「開けた場所」としての空地は都市公園や道路、駅前広場などの公有地として整備されてきた²⁾。その中で 1960 年代頃から、敷地内の空地設置と引き換えに容積率を緩和する再開発の制度が整備されると、民間所有の公開空地が急増した。都市の過密化が進む中、公開空地の整備は緑被面積の増加や防災機能の向上などの観点においては、都市環境の改善に一定程度貢献してきた³⁾。

一方で、それらは公的空間と言いつつあくまで所有は私的主体にあり、所有者にとっては容積率緩和に伴う経済的利益を得るための手段に過ぎず、利用者の側から見た共通利益の実現が二次的問題として扱われているという議論も存在する⁴⁾。民間所有の公開空地が、これまでの広場論⁵⁾で論じられてきたような、人が集い、交歓するような公共的な「広場」としての役割を果たせてきたか、という問いに対しては議論の余地を残す。

依然として建物の高層化、過密化が進行している都市部の現状を踏まえ、約半世紀の間創出され続けてきた公開空地を、都市における公共的な「広場」空間の供給という観点から検証することは、今後の都市の空地のあり方を検討する上でも意義がある。

(2) 研究の目的

以上の背景を踏まえ本研究では、東京 23 区内において諸制度を用いて創出された公開空地を対象に、約半世紀の間どのような経緯・傾向で創出されてきたか、またどのような空間的特徴を有しているかを把握することを目的とする。さらに、都市における公共的な「広場」としての空間的ポテンシャルを評価するための観点を示し、実際の公開空地の評価を通して公開空地の「広場化」の可能性を考察する。

(3) 既存研究の整理と本研究の位置づけ

本研究の既存研究を、3 つの観点から整理する。

a) 広場空間の意義性に注目した研究

「場所的広場」の観点から近代以前の広場史を整理し現代における展開を分析した加藤⁶⁾の研究、戦災復興事業における石川栄耀の広場設計思想を扱った西成らによる一連の研究⁷⁾⁸⁾などがある。

b) 公開空地の空間的特徴に関する研究

公開空地関連制度の変遷と空間変化を整理した磯部⁹⁾の研究や、空間の形状をフラクタル次元の概念を用いて分析した後藤¹⁰⁾の研究などがある。

c) 公開空地の利用・管理実態に関する研究

公開空地の利用実態について現地観察調査を通して明らかにした山貫ら¹¹⁾の研究や、特定街区制度により創出された公開空地の事業者による管理実態を扱った坂井¹²⁾の研究などがある。またより抽象的な議論として、公開空地の性質をコモンズの観点から論じた兼重⁴⁾や藤井¹³⁾の研究がある。

* 早稲田大学創造理工学研究科建設工学専攻 景観・デザイン 佐々木葉研究室 修士 2 年

一方で既存研究は特定の空地を取り扱うもの、制度や対象地区を限定したものが多く、より広範囲で悉皆的調査を行い、適用制度や地区、年代を横断して公開空地がどのように創出されてきたのかを体系的に整理・分析した研究は少ない。さらに本研究では、公開空地を広場論の視点から評価・考察し、「広場化」の可能性を論じる点に新規性がある。

(4) 研究の構成

まず2章で本研究において重要な「広場」概念を整理し、本研究における用語の定義を行う。次に3章で公開空地の発端となるニューヨークにおける空地整備の現況を整理し、4章では東京におけるこれまでの経緯と、空地をめぐる設計思想の変遷をまとめる。5章では公開空地創出の前提となる、諸制度を用いた再開発プロジェクトの施行状況を把握する。6章では特定の区における現地観察調査を通して公開空地の空間的特徴を明らかにし、竣工時期や規模などの各属性がどのように関係しているかを把握する。7章ではそれまでの結果を踏まえ、公共的な「広場」としての空間的ポテンシャルを評価するための観点を示し、実際の公開空地の評価を通して公開空地の「広場化」の可能性を考察する。

2. 「広場」概念の整理と用語の定義

(1) 「広場」概念の整理

a) 現行法令からみた「広場」概念

現行法令を見ると、「広場」には道路法や都市公園法といった公物管理法が特別に定められていない。

「広場」が条文内で使用される際も一般用語としての性質が強く、「広場」に対する明確な定義が日本の法体系の中に存在しないことがわかる。

b) 都市計画上の「広場」やそれに準ずる空地

都市計画法が定める都市計画施設においては、「駅前広場」「交通広場」「広場」等が定められているが、公有地として都市に空地を供給しているものは実質的に「駅前広場」「交通広場」「公園」「緑地」「墓園」など特定の機能を有する形態に限定される。

c) 既存研究・論考からみた「広場」概念

「広場」を扱う古典的論考は、それを単なる空地とはみなさず、その意味を多角的に検討してきた。

西欧の「広場」の起源と言われる古代ギリシアのアゴラは、政治的・経済的生活と密接に結びつき絶え間なく変化していた¹⁴⁾。Sitte¹⁵⁾はアゴラの性質が受け継がれた中世ヨーロッパの広場について、機能が先行する概念を否定し、空間的ダイナミズムによ

って形成されるヴァナキュラー性を有する空地に対し広場としての価値を見出している。

一方で、日本においていち早く広場論を展開し実践した人物として、石川栄耀が挙げられる。石川は古来日本には西欧的な広場は存在せず、それに至るまでの社会感覚にも乏しいとしながらも¹⁶⁾、市民交歓という広場的役割を商店街などの盛り場が引き受けたと主張する¹⁷⁾。この基本的認識はその後の議論に受け継がれ、例えば伊藤ら¹⁸⁾は、日本では西欧的な広場の代わりに神社の境内や街路、街角など、必ずしも物理的に広々とした空間ではない場所を、主体的に空間を意味づけることで「広場化」してきたとしている。その上で広場が成立する要件として、i)その場所で広場化の要求があること、ii)そこに広場となりうる空間があること、iii)そこでの広場的利用が保証されることの3点を挙げている。さらに「広場化の要求」の契機は生活を支える行為、娯楽的行為、集团的行為など多様であり、それらの複雑な関わり合いによって出現するとしている。

(2) 本研究における「広場」の定義

概念の整理を振り返ると、「広場」という用語には法的、あるいは社会的に確立された定義が存在しないことがわかる。一方で、これまで挙げた、「広場」の空間的側面と意味的側面の両方に関心を持つ複数の文献において、以下の観点が共通している。

- ・ 人々が集会し、交歓する場であること
 - ・ 一定の広さを持つ空間であること
 - ・ 利用者の主体的な要求による意味づけがあること
- さらに3点目の「利用者の主体的な要求」は多様な行為が契機となることで出現することに特徴がある。ここまでの議論を踏まえ、本研究では「広場」あるいは「広場的」の定義を「人々が集会・交歓する一定の広さを持ち、利用者による多様な行為に基づく要求により意味づけられる空間」とする。

3. ニューヨーク市における公開空地整備の経緯と現状

(1) ニューヨーク市における公開空地整備の概要

ニューヨーク市（以下「NYC」）は1961年のゾーニング条例改正により、日本の公開空地にあたるPrivately Owned Public Space（以下「POPS」）の設置と容積制を結び付けた制度を取り入れた、先進事例である。先行研究^{5) 19)}が詳しく、ここでは文献を参照しながらその概略を示す。

アメリカで初めて土地開発に対し形態規制を行っ

たのは1916年のゾーニング条例制定に遡る。このときは空地についての規定はあるものの、日照や通風が第一義であり、一般市民に開かれることは想定されていなかった。その後先述した1961年の条例改正により、POPSによる容積率ボーナスを制度化した。ここでは「Tower in the park」の理念のもと大まかな空地形状の基準が定められた。1960年代後半から都市計画委員会による特別許可など、自由裁量のPOPSが増加する。1970年代後半は制度基準がより詳細化され、空地の質が考慮されるようになった。

一方近年ではPOPSをめぐる課題も指摘されている。2000年までにNYCにある320のPOPSを調査したJerold²⁰⁾によると、特に1970年代前半までは、制度設計が不十分なこともあり良質なPOPSが創出されず、現在まで更新されず残されている。また、多くのPOPSにおいて市民のアクセス拒否などの、私的主体による違法な管理が行われていることも問題としている。これは公共空間であるPOPSの実質的な占用であるとして、議論が広がっている^{21) 22)}。

こうした問題意識を踏まえて、Jeroldが所属するAdvocates for Privately Owned Public Space (apops)は、POPSの活用促進や監視のため、NYCにある各POPSについての情報がまとめられ、さらに一般の利用者がそれらへのレビューを投稿できるプラットフォーム(<https://apops.mas.org/>)を公開している。

(2) 利用者のレビュー投稿からみるPOPSへの意識

NYCのPOPSについて利用者がどのような要求や意識を持っているかを明らかにするために、利用者によるPOPSへの意識が反映されていると考えられるレビュー投稿を対象に、分析調査を行う。

前述のapopsが公開しているWebサイトにおいて、2024年10月7日時点に表示されている479件のレビューを収集した。得られたテキストデータに対し、KH Coderを用いて形態素解析を行う。分析対象を名詞、動詞、形容詞、副詞としたところ、語数は14,197語（異なり語数3,369語）となり、これにトピックモデルを適用した。トピック数を5としたときの結果に、表-1のようにトピックの命名を行っ

表-1 POPS レビューに出現するトピック

[A] 立地	[B] アメニティ	[C] 禁止行為	[D] アクセシビリティ	[E] 休憩
POPS 0.113	space 0.053	not 0.090	space 0.217	bench 0.051
building 0.072	sit 0.039	see 0.035	public [Adj] 0.061	table 0.038
plaza 0.039	provide 0.034	plaza 0.030	Street 0.040	area 0.031
street 0.036	sign 0.033	construction 0.029	open [Adj] 0.035	well 0.031
public [Noun] 0.035	people 0.029	look 0.029	close 0.033	seating 0.027

た。なおカッコ内はトピック内での出現頻度である。

各トピックが出現する文章を概観すると、アクセシビリティやそこで許可される行為、またそれを実現するためのアメニティや立地状況などのサービスへの関心が見られ、空間を自由かつ能動的・主体的に利用する意思が少なからず読み取れた。

日本、特に東京における公開空地に対する利用者の意見や考え方が横断的にまとめられた資料が存在しない中、少なくともNYCでは都市の空地に対して2章で言及したような「利用者による多様な行為に基づく要求」が確認できた。

4. 東京における公開空地整備の経緯

(1) 公開空地の創出に関する制度

ここでは、公開空地（有効空地）設置に関連する特定街区、高度利用地区、総合設計制度、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制度について、各内容を概観しながら公開空地に関する考え方の変遷を確認する。

a) 特定街区

日本の都市計画制度において、初めて敷地内空地の設置と容積率緩和を結び付けたのは1961年の(旧)都市計画法改正に伴い新設された、地域地区の一つである特定街区である。

現行の東京都特定街区運用指針²³⁾では、空地の設置は指定要件の一つであり義務化されているが、制定当時の建設省職員による国会答弁²⁴⁾によると、制度の第一の目的は画一的な建蔽率・高さによる制限を排除し、容積率による特例的な規制を行うことで土地の高度利用を実現することであった。すなわち、良好な空地の創出は後付け概念であったと言える。その背景には建物の超高層化を可能にした建築技術の向上があり、1970年には日本初の超高層ビル、霞が関ビルディングが本制度を用いて竣工している。

b) 高度利用地区

続いて、(新)都市計画法(以下単に「都市計画法」と都市再開発法が施行された1969年に、高度利用地区が地域地区の一つとして制度化された。制度の根拠は都市計画法であるが、運用自体は市街地再開発事業に連動している。

現行の東京都高度利用地区指定方針及び指定基準²⁵⁾では特定街区と異なり、空地率に応じた容積率の緩和基準は示されているものの、公開空地の設置は指定要件には含まれておらず、義務ではない。市街地再開発事業を行うのに適した容積率の指定が必要であるため設けられた制度であり²⁶⁾、再開発の根拠

としての色合いが強い。従って特定街区と同様、制度の第一義は土地の高度利用であり、良好な空地の創出は後付けであったと言える。

c) 総合設計制度

1971年に建築基準法の改正に伴い新設された総合設計制度は、根拠となる同法59条の2では「その敷地内に政令で定める空地を有」する建築物は容積率の緩和を受けられると明記され、設立の背景としても市街地環境の改善が挙げられている²⁷⁾など、空地の創出が第一の目的となる日本初の制度である。

現行の東京都総合設計許可要綱²⁸⁾によると計画要件に最低空地率が定められており空地設置は義務化されている。また公開空地の形状や規模、質などの基準が明文化されているなど、前述2制度と比較してもより空地の創出に重きを置いていることがわかる。また、敷地面積の最低要件が基本的には500m²と非常に小さく、都市計画決定が不要であるため、指定のハードルが低い点が特徴的と言える。

前述2制度が都市計画的なトップダウン型の考え方に基づいていたのに対し、本制度は民間の建築行為を評価し、環境改善への寄与に対し容積率ボーナスを付与するという、インセンティブ・ゾーニングの考え方に即した制度と言うことができる。

d) 再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区は再開発地区計画(1988年)と住宅地高度利用地区計画(1990年)を源流とし、2002年の都市計画法改正に伴い制度化した。

現行の東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準²⁹⁾によると、指定要件に最低空地率が定められており空地設置は義務化されている。制度創設当時、大規模な空閑地が多く発生していることが問題視されており³⁰⁾、基本的に本制度は工場の閉鎖などに伴う一体的な再開発が必要な地域に適用され、道路や公園など都市施設とともに空地の配置も地区単位で予め計画される。制度自体の第一の目的は大規模休閑地への開発誘導ではあるが、この頃には一般に定着していた³¹⁾インセンティブ・ゾーニングの考え方が加わり、積極的な空地創出が意図された。

e) 都市再生特別地区

都市再生特別地区は都市再生特別措置法が制定された2002年に地域地区の一つとして制度化された。

本制度ではバブル崩壊による不動産市場の停滞を背景に、都心における民間事業者による開発行為を推進することが目指された。それを受けて、本制度は民間事業者による提案制度を基本としている点が特徴的である。公開空地や都市施設の設置は要綱等で定められておらず、一律的な基準によらない個別審査により制度適用は決定される。空地創出は任意

要件であるが、一方で東京都が公開している審査の視点³²⁾には「特色ある魅力やにぎわいの創出」など地域における価値向上が重視されており、従来の空地の形状や面積を規定した諸制度に比べ、より意味を重視した制度設計になっている。

(2) 公開空地の活用に関する制度

2003年に施行された「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の中で「まちづくり団体の登録制度」が定められ、登録された団体は比較的柔軟に公開空地の占用も含めた活用ができるようになった。

(1)で挙げた制度の実施細目³³⁾³⁴⁾³⁵⁾³⁶⁾にも、2010年頃から公開空地の「活用」に関する規定が追加されるなど、制度が充実してきている。

(3) 東京における公開空地の設計に関する思想

ここまで諸制度の制定背景と内容から行政側の公開空地に関する考え方を見てきたが、一方で再開発の主体たる民間事業者、特に設計者がどのような考え方に基づき公開空地を創出してきたかを把握する。

齋藤ら³⁷⁾は、雑誌『新建築』において公開空地の設計コンセプトが記載されている、東京23区内の特定街区または総合設計制度が適用された物件を対象に、コンセプトの抽出を行っている。抽出の結果、【交通の補助】【緑の空間】【周辺への配慮】【人びとの集う空間】【イメージの演出】の5つの大分類が得られ、初期はハード面の整備が重視されていたが、次第にソフト的なものへ移行していることを示した。

既存研究では2006年までの掲載物件を対象としているが、新たに2007～2021年の掲載物件を対象とし、同様の分類基準に沿って計画コンセプトの抽出を行った。既存研究で示された部分を含め、件数と特化係数^{補注1)}を表-2にまとめた。なお、特化係数は新規抽出範囲を含めて再計算し、>1.00を強調表示した。

表-2 公開空地の計画コンセプトの変遷^{37)内の表-3を参照}

	交通の補助	緑の空間	周辺への配慮	人びとの集う空間	イメージの演出
1967-1981	4 1.24	4 1.01	4 0.59	2 0.36	2 0.58
1982-1986	5 2.13	2 0.70	2 0.40	3 0.73	1 0.40
1987-1991	3 1.02	5 1.39	5 0.81	5 0.98	1 0.32
1992-1996	1 0.49	4 1.59	4 0.92	2 0.56	2 0.91
1997-2001	1 0.57	1 0.46	2 0.54	3 0.98	2 1.06
2002-2006	2 0.68	0 0.00	2 0.32	5 0.98	7 2.22
2007-2011	1 0.38	3 0.93	3 0.54	5 1.09	8 2.82
2012-2016	2 0.52	6 1.29	12 1.49	4 0.60	5 1.22
2017-2021	8 1.51	8 1.24	23 2.06	18 1.96	1 0.18

2007 年以降の特徴として、依然として【人びとの集う空間】【イメージの演出】などソフト面が重視される一方で、【緑の空間】に分類された「みどりのネットワーク」に言及するものや、【周辺への配慮】に分類された「帰宅困難者一時受け入れ」などの災害発生時活用と言及するものが目立った。また、地下鉄との接続を含めた地下ネットワークへの寄与と言及するものが増えており、【交通の補助】に分類されるものも近年再び件数が増加している。

(1)の内容も踏まえると、1960 年代に公開空地設置に関係する制度が誕生した当時には、容積率による規制により、超高層化の時代における日照や通風といった都市環境を維持・改善することが第一の目的であった。従って形態主義的であったと言え、それが設計コンセプトにも現れている。その後インセンティブ・ゾーニングの考え方が一般的に定着すると、単に空地の形状や面積によらない「にぎわい」「地域文化の発展」など定性的な観点からの評価がなされるようになり、それに伴い設計コンセプトもソフト面が重視されるようになったと考えられる。

5. 空地設置を伴う再開発事業の施行状況

(1) 諸制度を用いた再開発プロジェクトリストの作成

4-(1)で示した 5 制度を用いた再開発プロジェクトについては公開空地が設置されている可能性が極めて高く、その全数を把握することは、公開空地を全数把握することに極めて近い操作であると言える。そこで、ここでは東京 23 区内の 5 制度を用いた再開発プロジェクトの抽出を行う。

特定街区、総合設計制度についてはプロジェクト単位の指定であるため、東京大都市整備局が公開している一覧のうち解体等されていない現存しているものをそのまま参照する。高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画、都市再生特別地区は、一地区あたりが広範囲なので、建築統計年報³⁸⁾「超高層建築物一覧」記載の建物と指定エリアを重ね合わせ、代表的なものを抽出した。

以上の整理により、1,157 件の公開空地設置を含む可能性のある再開発プロジェクトを抽出した。

(2) 再開発プロジェクトの施行状況

5-(1)で作成した再開発プロジェクトリストの内容をもとに、年代ごとのプロジェクトの立地や規模、適用された制度などについての傾向を把握するため、竣工時期と各項目とのクロス集計を行い分析した。

まず竣工時期と所在区の間関係を見ると、1985 年頃

まで新宿区において特にプロジェクトが集中していた点が挙げられる。また、特に全体の件数が多い都心 3 区（千代田区、中央区、港区）においては、全体的に割合の大きな変化はなく、ある時期に集中することはなく、現在まで安定して開発が継続していることがわかる。

次に竣工時期とプロジェクト規模の間関係を見る。1985 年頃までは敷地面積 5,000m² 以上の中～大規模開発が主であったが、1980 年代後半に小規模開発の割合が急激に増え、4,000m² 以下のプロジェクトが半数以上を占めるようになった。その後割合の変化は落ち着くも、21 世紀に入り再び 10,000m² 以上の大規模開発の割合が増加傾向にある。

最後に竣工時期と適用制度の間関係を見る。1960～1970 年代は最古参制度である特定街区の適用が主流であったが、1980 年代頃から総合設計制度が主流となった。21 世紀に入ると次第に新興制度である再開発等促進区を定める地区計画や都市再生特別地区の適用が増え、2010 年以降には両制度の合計で約半数を占めるようになる。一方で高度利用地区は、1969 年の制度制定以降、一定の割合で適用が見られる。

(3) 各制度の特徴

4-(1)で示した 5 制度の特徴を把握するため、適用制度と各項目とのクロス集計を行い、分析する。

まず適用制度とプロジェクト規模の間関係を見ると、特定街区や再開発等促進区を定める地区計画について、多くが 10,000m² を超える大規模開発に適用されていることがわかる。また都市再生特別地区は、中～大規模開発に用いられながらも 20,000m² を超えるようなプロジェクトには適用されていない。一方総合設計制度について、主に 4,000m² 以下の小規模開発に多く適用され、規模が大きくなるにつれ適用されにくい傾向がある。また高度利用地区については規模による傾向はあまり見られない。

次に適用制度と所在区の間関係を見ると、特定街区については淀橋浄水場跡地開発のあった新宿区に適用が多く見られる。高度利用地区は、郊外区を中心に多く適用が見られる。都心 3 区のうち千代田区、港区では全体に比して同制度の適用件数が著しく少ない。総合設計制度は、都心区や副都心を抱える区で多く見られるも、極端な偏りはない。再開発等促進区を定める地区計画は、広大な範囲での制度適用がある江東区、港区、品川区といった湾岸地域で多く見られる。都市再生特別地区は、都心 3 区、特に千代田区や中央区において件数が多い。大丸有や築地、晴海といった地域の大部分に同制度が適用されていることによる。

(4) 小括

これまでの結果から、東京における約半世紀の間の再開発プロジェクト施行状況をまとめる。

1960年代に特定街区が制度化すると、同制度を用いて淀橋浄水場跡地の開発が集中的に行われた。またこの頃郊外区では公団による住宅団地の開発も行われていた。高度利用地区の制度化後も、都市計画による開発誘導により特定の地域に集中的に行う中～大規模の開発が主だったが、総合設計制度が制度化すると、1980年代後半より小規模な開発が急増する。この頃から都心3区で特に件数が増え始め、現在まで安定して多くの開発が行われている。その後再開発等促進区を定める地区計画が制度化すると、重心は湾岸部に移り、21世紀に入ってから江東区、港区、品川区などで集中的な開発が行われるようになる。都市再生特別地区が制度化すると、広範囲が指定された都心3区に加え渋谷区に開発が集中する。

全体的に、集中的な大規模開発の時代から、1980年代に一度分散的な小規模開発の時代に移るものの、2000年前後から再び集中的かつ大規模開発の時代に回帰する傾向が見られる。

6. 東京における公開空地の空間的特徴

(1) 現地観察調査の実施

公開空地について実際の空間における現状を把握するため、5章で抽出した物件のうち、特徴的な区を複数選り現地観察調査を行う。

2024年7月17日、10月28日、30日、11月7日、12日、12月17日、18日、20日の10:00～17:00に、千代田区(154件)、新宿区(77件)、葛飾区(13件)、江戸川区(10件)のプロジェクトに対し、現地観察調査を行った。調査項目は表-3に示す通りである。なお、形状に関する分類は別途表-4に示した。

現地調査の結果、4区合計で239件のプロジェクトを確認した。これらの竣工時期、プロジェクト規模、適用制度それぞれの割合を算出した上で、5章で抽出した東京23区全体のプロジェクト1,160件を母集団とした際、標本として適切か否かをカイ二乗適合度検定により判定したところ、いずれにおいても有意確率 $p = 0.86 > 0.05$ となったため、5%水準で有意な偏りがないことが明らかになった。

(2) 単純集計の結果

以降、239件のうち、公開空地が存在しなかった、あるいは調査が著しく困難な10件を除外した229件を対象とする。表-5に、建物用途、公開空地の形

状、形式、設置物に関する単純集計結果をまとめる。なお各セルの上段が度数で、下段が採用率である。

建物用途を見ると、6割以上が業務施設、3割弱が共同住宅と店舗等併用共同住宅となっており、主にオフィスビルとマンションに公開空地が設けられていることがわかる。公開空地の形状については、9割ほどのプロジェクトにF歩道拡張型が見られ、一般的な公開空地の形状と言える。また5割以上でA-1正面開放型が見られ、建物をセットバックさせることで建物を強調し、歩行者にとっての圧迫感を軽減する公開空地が多かった。一方でA-3正面広場型、B-3側背面広場型、D中庭型にあたるように一定の広さを持つ公開空地はいずれも採用率が10%前後と、

表-3 現地調査における調査項目

位置情報	所在区/住所/緯度・経度/街区全体の敷地面積
竣工年	建物の竣工年（敷地内で最も古いもの）
建物用途	街区内に存在する建物の用途（全て、複数選択可）
適用制度	4-(1)の5制度のうち適用された制度（複数選択可）
形状	表-4に示す形状のうち当てはまるもの（複数選択可）
形式	地上広場/アトリウム/サンクンガーデン/ピロティ/人工地盤上広場のうち当てはまるもの（複数選択可）
設置物	植栽/樹木/可動椅子・ベンチ/固定椅子・ベンチ/テーブル/水景/オブジェ・像/ゴミ箱/芝生/灰皿/喫煙所/遊具/トイレ/シェアサイクル置き場/キッチンカー/神社・祠/自販機/地下鉄入口のうち、調査時に公開空地内で確認できたもの（複数選択可）

表-4 公開空地の形状についての分類

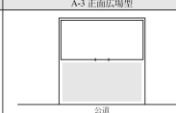
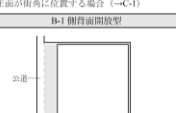
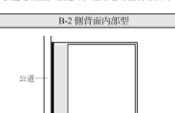
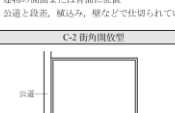
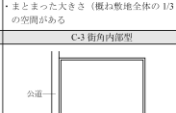
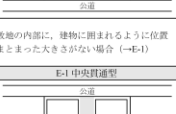
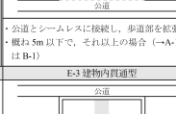
A 正面の空間	A-1 正面開放型	A-2 正面内部型	A-3 正面広場型
			
	・建物の正面に位置 ・公道とシームレスに接続 ・正面が街角に位置する場合（→C-4）	・建物の正面に位置 ・公道と段差、植込み、壁などで仕切られている	・建物の正面に位置 ・まとまった大きさ（概ね敷地全体の1/3以上）の空間がある
B 正面以外の空間	B-1 側背面開放型	B-2 側背面内部型	B-3 側背面広場型
			
	・建物の側面または背面に位置 ・公道とシームレスに接続	・建物の側面または背面に位置 ・公道と段差、植込み、壁などで仕切られている	・建物の側面または背面に位置 ・まとまった大きさ（概ね敷地全体の1/3以上）の空間がある
C 街角の空間	C-1 街角正面型	C-2 街角内部型	C-3 街角内部型
			
	・交差点に面するなど、街角に位置 ・公道とシームレスに接続 ・建物の入口が接続し、正面となっている	・交差点に面するなど、街角に位置 ・公道と段差、植込み、壁などで仕切られている	・交差点に面するなど、街角に位置 ・公道と段差、植込み、壁などで仕切られている
D 中庭的空間	D 中庭型	F 歩道拡張型	
			
	・敷地の内部に、建物に囲まれるように位置 ・まとまった大きさが無い場合（→E-1）	・公道とシームレスに接続し、歩道部を拡張する ・概ね5m以下で、それ以上の場合はA-1またはB-1	
E 貫通空間	E-1 中央貫通型	E-2 側面貫通型	E-3 建物内貫通型
			
	・敷地の内部を建物に挟まれるように貫き、敷地の2地点を短絡する	・敷地の内部を建物と隣接する他敷地に挟まれるように貫き、敷地の2地点を短絡する	・建物内部を通路として開放し、敷地外の2地点を短絡する

表-5 建物用途、公開空地の形状、公開空地内の設置物についての単純集計

	建物用途				公開空地の形状												公開空地内の設置物												全数															
	業務施設	商業施設	宿泊施設	商業系用途複合施設	共同住宅	店舗等併用共同住宅	官公庁施設	文教厚生施設	A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	B-3	C-1	C-2	C-3	D	E-1	E-2	E-3	F	地上広場	アトリウム	サンクンガーデン	ピロティ	人工地盤上広場	植栽		樹木	可動椅子・ベンチ	固定椅子・ベンチ	テーブル	水景	オブジェ・像	ゴミ箱	芝生	灰皿・喫煙所	遊具	トイレ	シェアサイクル置き場	キッチンカー	神社・祠	自販機
千代田区	106	1	3	11	14	4	1	8	75	15	16	23	25	10	11	26	5	16	22	50	2	132	138	12	8	58	20	138	136	18	90	27	20	18	5	8	1	0	0	9	10	3	2	25
	77%	1%	2%	8%	10%	3%	1%	6%	54%	11%	12%	17%	18%	7%	8%	19%	4%	12%	16%	36%	1%	96%	100%	100%	9%	6%	42%	14%	100%	99%	13%	63%	20%	14%	13%	4%	6%	1%	0%	7%	7%	2%	1%	18%
新宿区	36	0	4	3	15	12	1	3	37	11	9	10	33	3	4	11	4	9	13	10	0	52	68	3	9	22	6	69	68	7	50	9	6	9	2	7	1	1	1	2	1	4	0	3
	52%	0%	6%	4%	22%	17%	1%	4%	54%	16%	13%	14%	46%	4%	6%	16%	6%	13%	19%	14%	0%	75%	99%	4%	13%	32%	9%	100%	95%	10%	72%	13%	9%	13%	3%	10%	1%	1%	3%	1%	6%	0%	4%	
葛飾区	0	2	0	0	6	4	0	2	6	1	0	3	2	2	0	3	0	4	4	4	0	12	13	0	0	4	1	12	12	0	9	0	2	2	0	6	0	2	0	0	0	0	0	0
	0%	15%	0%	0%	46%	31%	0%	15%	46%	8%	0%	23%	15%	15%	0%	23%	0%	31%	31%	31%	0%	92%	100%	0%	0%	31%	8%	92%	92%	0%	69%	0%	15%	15%	0%	46%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	
江戸川区	0	1	0	0	5	4	0	0	5	1	0	1	3	0	0	1	0	2	4	2	0	8	9	0	0	2	1	9	9	0	5	0	1	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0
	0%	11%	0%	0%	56%	44%	0%	0%	56%	11%	0%	11%	33%	0%	0%	11%	0%	22%	44%	22%	0%	88%	100%	0%	0%	22%	11%	100%	100%	0%	56%	0%	11%	11%	0%	11%	0%	0%	0%	0%	11%	0%	0%	
合計	142	4	7	14	40	24	2	13	123	28	25	37	63	15	15	41	9	31	43	66	2	204	228	15	17	86	28	228	225	25	154	36	29	30	7	22	2	4	1	11	8	2	28	
	62%	2%	3%	6%	17%	10%	1%	6%	54%	12%	11%	16%	26%	7%	7%	18%	4%	14%	19%	29%	1%	89%	100%	7%	7%	38%	12%	100%	98%	11%	67%	16%	13%	13%	3%	10%	1%	2%	0%	5%	3%	1%	12%	

多くは見られなかった。公開空地内の設置物は、ほぼ全ての公開空地に植栽、樹木が存在し、7割弱は加えて固定椅子・ベンチを備えているなど、この3点が典型的な公開空地におけるアメニティと言える。可動椅子・ベンチ、テーブル、芝生など利用シーンを多様化させるような設置物はいずれも採用率が10%程度で、多くは見られなかった。

(3) 各属性と空間的特徴の関係

公開空地の形状、形式、設置物などの空間的特徴の決定に対し、どのような属性が大きく寄与しているかを把握するため、クロス分析を行う。

まず、表-6に行に竣工時期とプロジェクト規模を、列に公開空地の形状、形式、設置物をそれぞれ取ったクロス集計表を示す。各セルの上段が度数、下段が特化係数で、特化係数は >2.00 を赤に、 <0.50 を青に強調表示している。また表-7は、行に建物用途と適用基準を、列に公開空地の形状、形式、設置物を取り、セルに対応した 2×2 クロス表のカイ二乗検定を実施した際に有意確率 $p < 0.05$ となった項目を抜き出し、度数と調整済み残差を示したものである。

まず、公開空地の形状について、表-6からA-2、B-2、C-3、D、E-1といった公道から分断された閉鎖的なものが1985年以前の初期に多く見られる。またA-3、B-3、Dなどの敷地面積に対してまとまった大きさを持つ空間は、敷地面積自体が大きいプロジェクトに多い。表-7からはA-3が業務施設に多く見られることがわかる。また、諸制度の中で特に特定街区と総合設計制度では、採用されやすい、またはされにくい傾向にある形状がいくつか存在した。

次に形式については、表-6から1985年以前の初期に、アトリウムやサンクンガーデンといった特殊な形式が多く見られ、近年は特定の形式に特別偏った採用傾向がない。またプロジェクト規模が大きいものほど特殊な形式の採用傾向があることがわかる。表-7からは業務施設にサンクンガーデンが、商業系用途複合施設にアトリウムが採用されることが多いことがわかる。また総合設計制度は、特殊な形式が採用されにくい特徴がある。

最後に設置物について、表-6から時期に応じた目立った傾向は見られない。一方規模を見ると、敷地面積が大きいほど多様な設置物が設けられる傾向にあることがわかる。表-7からはテーブルが業務施設に有意に多く見られ、共同住宅、店舗等併用共同住宅では有意に少ない。また、制度ごとに見ると総合設計制度は多くの設置物について、有意に件数が少ないことがわかる。

表-6 竣工時期、プロジェクト規模と公開空地の空間的特徴の関係（上段：度数 下段：特化係数）

		公開空地の形状															公開空地の形式					公開空地上の設置物																									
		A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	B-3	C-1	C-2	C-3	D	E-1	E-2	E-3	F	地上広場	アトリウム	サンクンガーデン	ピロティ	人工地盤上広場	植栽	樹木	可動椅子・ベンチ	固定椅子・ベンチ	テーブル	水景	オブジェ・像	ゴミ箱	芝生	灰皿・喫煙所	遊具	トイレ	シェアサイクル置き場	キッチンカー	神社・祠	自販機	地下鉄入口										
竣工時期	1966-1970	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.39	5.33	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.02	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	10.4	0.00	57.3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	1971-1975	2	1	2	0	4	1	0	1	0	1	0	0	0	1	5	1	1	2	0	5	5	2	3	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1						
	1976-1980	1	3	0	0	4	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	4	1	1	0	0	4	4	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	1981-1985	7	2	2	2	4	1	1	1	1	1	5	3	1	0	6	11	2	4	1	1	11	10	2	9	3	1	3	1	1	0	0	0	0	1	1	2	2	0								
	1986-1990	7	4	4	2	4	2	0	0	1	3	2	6	0	13	19	0	3	4	4	19	18	0	10	0	2	4	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1							
	1991-1995	9	5	3	4	10	1	0	4	1	4	2	6	0	21	23	2	3	5	2	23	22	0	16	2	3	2	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4							
	1996-2000	10	2	5	3	5	1	0	4	1	1	3	9	0	19	19	0	1	9	4	19	19	3	16	3	2	5	0	1	0	1	0	1	0	1	2	2	0	3								
	2001-2005	21	2	2	2	12	1	5	7	1	5	5	9	0	36	37	1	1	14	2	37	37	2	20	4	4	1	1	1	1	1	0	2	2	0	0	0	4									
	2006-2010	1.06	0.44	0.50	0.33	1.18	0.41	2.06	1.06	0.69	1.00	0.72	0.84	0.00	1.09	1.00	0.41	0.36	1.01	0.44	1.00	1.02	0.50	0.80	0.69	0.85	0.21	0.88	0.28	3.09	1.55	0.00	1.13	1.13	0.00	0.00	0.88										
	2011-2015	26	1	1	8	5	2	6	10	1	3	7	12	0	41	43	4	0	18	7	43	43	3	22	4	5	4	1	1	0	0	0	0	3	2	0	0	4									
	2016-2020	1.13	0.19	0.21	1.15	0.42	0.71	2.13	1.30	0.59	0.52	0.87	0.97	0.00	1.07	1.00	1.42	0.00	1.11	1.33	1.00	1.02	0.64	0.76	0.59	0.92	0.71	0.76	0.24	0.00	0.00	1.45	0.97	0.00	0.00	0.76											
	2021-2024	16	5	5	7	5	2	1	6	2	4	9	13	0	31	31	2	2	17	5	31	31	5	26	7	5	5	1	4	0	1	1	1	1	1	1	0	8									
プロジェクト規模〔㎡〕	0~1000	0.96	1.32	1.48	1.40	0.59	0.98	0.49	1.08	1.64	0.95	1.55	1.46	0.00	1.12	1.00	0.98	0.87	1.46	1.32	1.00	1.02	1.48	1.25	1.44	1.27	1.23	1.06	1.34	0.00	1.85	7.39	0.67	0.67	0.92	0.00	2.11										
	1000~2000	17	1	1	6	7	3	2	6	0	2	6	6	2	24	24	1	1	11	3	24	24	6	19	7	4	6	1	9	0	0	0	1	2	0	0	3										
	2000~4000	1.32	0.34	0.38	1.55	1.06	1.91	1.27	1.40	0.00	0.62	1.33	0.87	9.54	1.12	1.00	0.64	0.56	1.22	1.02	1.00	1.02	2.29	1.18	1.86	1.32	1.91	1.36	3.90	0.00	0.00	0.00	0.87	1.73	0.00	0.00	1.02										
	4000~7000	6	2	0	3	3	1	0	2	0	1	3	4	0	11	11	1	0	5	0	11	11	0	9	2	2	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0										
	7000~10000	1.02	1.49	0.00	1.69	0.99	1.39	0.00	1.02	0.00	0.67	1.45	1.26	0.00	1.12	1.00	1.39	0.00	1.21	0.00	1.00	1.02	0.00	1.22	1.16	1.44	0.00	0.00	1.89	0.00	0.00	0.00	1.89	2.60	0.00	0.00	0.00										
	10000~20000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	4	4	0	0	1	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
	20000~40000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.36	0.00	0.00	0.00	0.87	0.00	1.12	1.00	0.00	0.00	0.67	0.00	1.00	1.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
	40000~	19	4	0	5	9	0	2	9	1	0	0	7	0	34	37	0	0	14	2	37	37	1	19	2	3	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0									
	プロジェクト規模〔㎡〕	0~1000	0.96	0.88	0.00	0.84	0.88	0.00	0.83	1.36	0.69	0.00	0.00	0.66	0.00	1.03	1.00	0.00	0.00	1.01	0.44	1.00	1.02	0.25	0.76	0.34	0.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00									
		1000~2000	20	3	2	6	8	2	5	11	0	1	6	13	0	43	43	0	0	16	1	43	43	0	25	4	3	3	1	5	0	1	0	1	1	2	0	2									
		2000~4000	0.87	0.57	0.43	0.86	0.68	0.71	1.78	1.43	0.00	0.17	0.74	1.05	0.00	1.12	1.00	0.00	0.00	0.99	0.19	1.00	1.02	0.00	0.86	0.59	0.55	0.53	0.76	1.21	0.00	1.33	0.00	0.48	0.48	1.33	0.00	0.38									
		4000~7000	27	6	5	10	12	3	3	7	2	4	7	20	0	41	46	5	1	18	5	46	45	4	29	5	5	5	0	3	0	0	0	2	4	2	0	7									
7000~10000		1.09	1.07	1.00	1.35	0.95	1.00	1.00	0.85	1.11	0.64	0.81	1.51	0.00	1.00	1.00	1.66	0.29	1.04	0.89	1.00	1.00	0.80	0.94	0.69	0.86	0.83	0.00	0.68	0.00	0.00	0.00	0.91	1.81	1.24	0.00	1.24										
10000~20000		12	4	6	7	12	3	3	1	6	7	10	1	27	33	3	3	5	7	6	32	30	7	26	8	5	4	3	3	1	0	0	2	2	2	1	4										
20000~40000		0.68	0.99	1.67	1.31	1.32	1.39	1.39	0.51	0.77	1.34	1.13	1.05	3.47	0.92	1.00	1.39	2.04	0.56	1.49	0.97	0.93	1.94	1.17	1.54	1.20	0.93	2.97	0.95	3.47	0.00	0.00	1.26	1.26	1.73	3.47	0.99										
40000~		32	9	7	8	12	6	2	8	3	9	14	12	0	42	49	5	7	24	8	49	49	11	38	13	5	7	1	5	1	1	0	4	3	2	0	12										
プロジェクト規模〔㎡〕		0~1000	1.22	1.50	1.31	1.01	0.89	1.87	0.62	0.91	1.56	1.36	1.52	0.85	0.00	0.96	1.00	1.56	1.92	1.30	1.34	1.00	1.02	2.06	1.15	1.69	0.81	1.09	0.67	1.06	2.34	1.17	0.00	1.70	1.27	1.17	0.00	2.00									
		1000~2000	9	1	3	1	7	1	0	2	0	8	6	3	1	11	12	2	3	3	3	12	12	2	12	4	6	7	2	3	0	1	1	0	1	0	1	2									
		2000~4000	1.40	0.68	2.29	0.52	2.12	1.27	0.00	0.93	0.00	4.92	2.66	0.87	9.54	1.03	1.00	2.54	3.37	0.67	2.04	1.00	1.02	1.53	1.49	2.12	3.95	4.45	5.45	2.60	0.00	4.77	19.1	0.00	1.73	0.00	9.54	1.36									
		4000~	4	1	2	0	3	0	0	1	1	3	3	0	0	2	4	0	0	1	3	5	5	0	5	0	2	4	0	3	0	1	0	0	0	0	0	1									
	プロジェクト規模〔㎡〕	0~1000	1.49	1.64	3.66	0.00	2.18	0.00	0.00	1.12	5.09	4.43	3.20	0.00	0.00	0.45	0.80	0.00	2.69	1.60	4.91	1.00	1.02	0.00	1.49	0.00	3.16	6.11	0.00	6.25	0.00	11.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.64									

7. 広場化のポテンシャルに関する空間評価

(1) 広場化のポテンシャルに関する評価観点

「広場化」のポテンシャル評価は、2章での議論を踏まえれば物理的な空間の特徴だけでなく、その意味的側面まで検討する必要がある。一方で、多くの既存研究・論考^{例えば5)}において「広場」の造形、空間的特徴を把握してきたように、「広場化」には空間の構成も条件の一つとなり得る。

そこで、5章、6章において得られた情報を用いて、類似した空間的特徴を持ちながらも、異なる性質を有する公開空地同士を比較し、その理由を検討することで、広場化のポテンシャルを評価する際の空間的特徴に基づいた観点として i)一定の広さを持つ空間、ii)通過以外の利用目的となりうる要素、iii)領域性の緩和、iv)空間のランダム性、v)可能とする行為の多様性の5点を導出した。

(2) 広場化のポテンシャルに関するケーススタディの評価

Otemachi One（千代田区）、東京ミッドタウン日比谷（千代田区）、新宿イーストサイドスクエア（新宿区）の3件に追加の現地観察調査（2025年1月27日15:30～17:00）を行い、(1)で導出した観点を用いて「広場化」のポテンシャルを評価する。評価した要素を平面図にプロットし整理した（例として、新宿イーストサイドスクエアのものを図-1に示した）。

表-8に各観点における「広場化」を促進している要素、阻害している要素をまとめた。全体として、空間の多様性、活用可能性のある空地の存在などは評価できる一方、私有地内であることが意識される強い領域感や自由度の低い空間の存在など、「広場化」を阻害していると思われる要素も確認された。

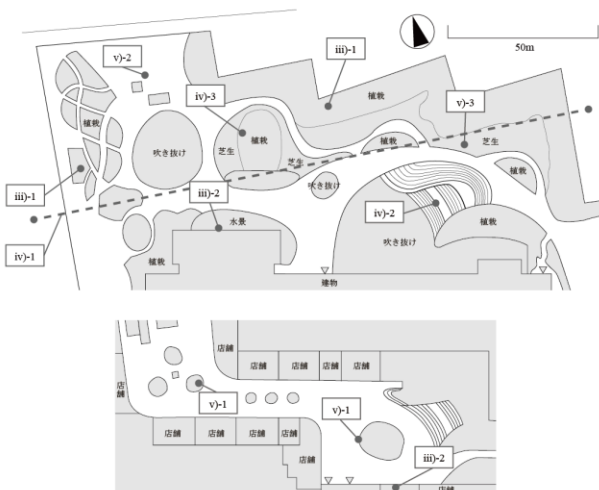


図-1 新宿イーストサイドスクエアの平面図

8. 結論

(1) 本研究で得られた成果

本研究では、以下の点が明らかになった。

- ・ 「広場」にまつわる文献などから、「広場」の条件を見出し、用語を定義した（2章）。
- ・ ニューヨーク市におけるPOPSに対する市民の要求や関心をテキスト調査から明らかにし、利用者による主体的要求の存在を確認した（3章）。
- ・ 東京の公開空地関連制度、設計思想の変遷を文献などから把握し、それぞれにおいてより意味的側面を重視するような変化が確認された（4章）。
- ・ 東京23区内の再開発プロジェクトの一覧化と分析により、公開空地がどのように創出されてきたか、経緯と各時点での傾向を把握した（5章）。
- ・ 千代田区など4区における公開空地に対し悉皆的に現地調査を行い、それぞれの空間的特徴を把握した上で、各属性との関係を把握した（6章）。
- ・ 空間的特徴から「広場化」を評価する観点を提示し、それに従って3件の公開空地内の各要素について「広場化」のポテンシャルを評価した（7章）。

(2) 今後の課題

本研究は主に物理的な空間形態に注目したが、実際の空地の管理・利用実態などを把握し、より意味的側面から「広場化」を検討することが求められる。

表-8 広場化を促進／阻害している要素

広場化のポテンシャルを有している要素		
i)	A-3, B-3, D いずれかの形状を有する	大,日,新
ii)	「可動椅子・ベンチ」「固定椅子・ベンチ」「テーブル」などの設置物がある	大,日,新
iii)	視線を遮らない程度ファニチャーで公道と分離し、領域感を緩和する	日
iv)	平面上に様々な要素が不規則に連続することで、不均質でランダム性を有する	大,日,新
	小さな段差で空間が分節され、多様な質の空間を生じさせている	大
v)	多様な使い方ができる芝生空間が設けられ、管理事業者にも活用されている	大
	一定のまとまりのある平坦な空間があり、管理事業者にも活用されている	大,日,新
広場化を阻害している要素		
i)	※6章より、4区内の公開空地のうち72.5%がこれを満たさない	
ii)	※6章より、4区内の公開空地のうち22.7%がこれを満たさない	
iii)	生垣、植栽などで公道と分断され、外部との関係性が弱まり領域感が強まる	大,新
	空地と建物の間に緩衝になるものがなく、建物と強く結びつく	大,新
	空地に建物の正面入り口が接続しており、建物と強くむすびつく	日
iv)	空地内に階段がありレベル差があるものの、動線の一部であり日常的に多様なアクティビティが促されることはない	日,新
	空地内に高低差があるものの立ち入り禁止部であるためアクティビティ促進とは関係がない	新
v)	ファニチャーの利用方法の自由度が低い	大,新
	立ち入り禁止部や動線部が多く、用途が限定されていない空間が少ない	大,新
	本来自由度が高い芝生空間が常時立ち入り禁止となっている	新

*大=Otemachi One 日=東京ミッドタウン日比谷 新=新宿イーストサイドスクエア

＜補注＞

- [1] 2次元クロス集計表におけるセル(i, j)の特化係数 S_{ij} は、観測度数 N_{ij} と期待度数 E_{ij} を用いて、一般に $S_{ij} = N_{ij}/E_{ij}$ で求められる。

＜参考文献＞

- 1) 日笠端・日端康雄: 都市計画 第3版, 共立出版, 1998.
- 2) 都市計画協会: 都市計画年報, 2024.
- 3) 森記念財団: 東京サーベイブック 2 東京の広場を楽しくする～民有公開空地 POPST108 ケ所の魅力の格付け～, 2011.
- 4) 兼重賢太郎: 公開空地にみる現代都市コモンズの諸相, 法社会学, No.73, 2010.
- 5) 三浦金作: 広場の空間構成—イタリアと日本の比較を通して, 加島出版会, 1993.
- 6) 加藤晃規: 場所的広場の成立と展開に関する比較都市論的考察, 大阪大学博士論文, 1985.
- 7) 西成典久・齋藤潮: 石川栄耀の広場設計思想—新宿コマ劇前広場をめぐる一, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.39-3, pp.907-912, 2004.
- 8) 西成典久: 東京戦災復興区画整理事業にみる広場状空地の出自とその背景に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, No.42-3, pp.409-414, 2007.
- 9) 磯部裕汰: 公開空地の関連制度の変遷と空間構成の変化に関する研究, 東京大学修士論文, 2021.
- 10) 後藤浩: 東京都特別区内の公開空地の形状に関する一考察, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), Vol.77, No.3, pp.201-206, 2021.
- 11) 山貫崇之・澤木昌典・鳴海邦碩: 民間企業が提供するパブリックスペースの分布状況と利用実態に関する研究—大阪市梅田周辺地区を事例に一, 都市計画論文集, Vol.35, pp.1069-1074, 2000.
- 12) 坂井文: 特定街区制度における有効空地の管理と利用に関する基礎研究—都市計画制度による有効空地の継続的な維持と運用にむけて一, 都市計画論文集, Vol.49, No.3, pp.1023-1028, 2014.
- 13) 藤井さやか: 公開空地はコモンズとなりうるか?, 都市住宅学, No.90, pp.76-78, 2015.
- 14) ポール・ブッカー著, 大石敏雄監修, 加藤晃規・三浦金作訳: 都市と広場—アゴラからヴィレッジ・グリーンまで, 鹿島出版会, 1975.
- 15) カミロ・ジッテ著, 大石敏雄訳: 広場の造形, 鹿島出版会, 1983.
- 16) 石川栄耀: 新訂都市計画と国土計画, 産業図書, 1954.
- 17) 石川栄耀: 日本国土計画論, 八元社, 1941.
- 18) 都市デザイン研究体: 復刻版 日本の広場, 彰国社, 2009.
- 19) 堀聖弘・土田寛: ニューヨーク市の Privately Owned Public Space の更新に関する基礎的研究—空地創出に関する制度の考察を通して一, 日本建築学会計画系論文集, Vol.81, No.728, pp.2141-2151, 2016.
- 20) Advocates for Privately Owned Public Space: “PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACE in New York City”, <https://apops.mas.org/> (最終閲覧日: 2025.1.27)
- 21) Kohn Margaret: Brave new neighborhoods — The Privatization of Public Space, Routledge, 2004.
- 22) Matt A.V. Chaban: Unwelcome Mat Is Out at Some of New York’s Privately Owned Public Spaces, The New York Times, Sep. 8, 2015.
- 23) 東京都都市整備局: 東京都特定街区運用基準, 2019.
- 24) 第38回国会参議院建設委員会第27号〔稗田治, 内村清次発言〕, 1961.5.11.
- 25) 東京都都市整備局: 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準, 2024.
- 26) 第61回国会参議院建設委員会第5号〔竹内藤男発言〕, 1969.3.20.
- 27) 国土交通省住宅局市街地建設課: 総合設計制度の手引き・事例集, 2024.
- 28) 東京都都市整備局: 東京都総合設計許可要綱, 2024.
- 29) 東京都都市整備局: 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準, 2024.
- 30) 第112回国会衆議院建設委員会第11号〔木内啓介発言〕, 1988.4.27.
- 31) 第112回国会衆議院建設委員会第10号〔大野潔発言〕, 1988.4.22.
- 32) 東京都都市整備局: 東京都における都市再生特別地区の運用について, 2019.
- 33) 齋藤直人・十和田朗・津々見崇: 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, pp.223-228, 2008.
- 34) 東京都都市整備局: 東京都総合設計許可要綱実施細目, 2024.
- 35) 東京都都市整備局: 東京都特定街区運用基準実施細目, 2024.
- 36) 新宿区都市計画部: 新宿区高度利用地区指定基準実施細目, 2024.
- 37) 東京都都市整備局: 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目, 2024.
- 38) 東京都都市整備局: 建築統計年報, 2024.

＜外部発表記録＞

- 太田恭平・佐々木葉: 3時点の連続立面写真から捉える住民による「まち語り」の特徴と意味, 第19回景観・デザイン研究発表会, 2023.12.
- 太田恭平・佐々木葉・武藤隆晴: 過疎化が進行する地方都市中心市街地における住民主体のまちづくりに向けた実践, 第20回景観・デザイン研究発表会, 2024.12.