daily コラム

2026年10月19日(月)

〒308-0842　茨城県筑西市一本松624-3
税理士法人和敬会筑西事務所　TEL 0296-22-3689　FAX 0296-25-0627
Email tfc@wakei-kai.com

公開空地の公共空間化
オープンスペースという新視点

公開空地は単なる建物敷地にすぎないのか

公開空地について、国税庁の質疑応答事例は、「建物の敷地として評価する」としています。総合設計制度により容積率等の緩和を受けるために設けられたものであり、建物を建てるために必要な敷地を構成するものだからです。

しかし、都市政策の側から公開空地を見ると、少し違った姿が見えてきます。

法的行政規定では、東京の場合

東京都の総合設計許可要綱では、公開空地を「日常一般に公開される部分」と定義し、その中に「歩道状空地」「貫通通路」「アトリウム」「水辺沿い空地」「広場状空地」などを位置付けています。つまり、公開空地は単に「建物を建てない土地」ではなく、私有地の一部を都市の中の開かれた空間として機能させる仕組みと見ることができます。

現在進行形の進化の方向

近年は、この考え方が更に広がっています。自治体の都市政策では、「パブリックスペース」「オープンスペース」という言葉が用いられ、単なる通行空間に留まらず、歩行、滞在、憩い、交流、イベントなど、人々の都市生活を支える空間として、民間敷地活用の取組が各地で進められています。

札幌市のガイドラインでは

札幌市の2026年7月の「パブリックスペース活用ガイドライン」は、パブリックスペースについて、公開空地等、公園、道路、広場など、誰もが自由に通行・滞在できる、一般に開かれた場所や空間のこととし、まちに訪れる人、まちで暮らす人が、居心地よく過ごし、憩い、愉しむための重要な資源、と位置付けています。行政所有の公共空間だけでなく、公共的に利用できる民有地も都市の公共的資源なのです。

そして、その活用例として、ヨガ、スポーツ観戦、ジャズ、アート展示、キッチンカー、マルシェ、野外映画、冬のイベントなどが挙げられています。

最高裁判決の考え方を敷衍すべき

最高裁の歩道状空地判決は、自由な使用・収益・処分への制約が、客観的交換価値を低下させるという物差しを示しました。

現在の公開空地・パブリックスペースの考え方により、所有者の土地の一部が公共的空間として継続的に利用され、都市の公共的機能を担うに至っています。

最高裁の物差しの目盛りを、土地所有者の利用・処分への制約の検討の上に置いて、客観的交換価値の再検証をすることには、時代的要請があるように思われます。



公共的資源としての性格の強さに応じた公開空地評価への基準を考えるべきです。