

<b>1 2</b>	<b>代官山ステキなまちづくり協議会</b>		
活動名称	代官山地域の街並み景観特性の把握と継承可能なガイドライン(代官山ルールの運用の補完)の作成		
活動地域	東京都渋谷区代官山	活動分野	建築・まちなみ

代官山地域の歴史的な文脈を背景とした街並み景観の連続性の確保のため、「低層の街並み」「樹木・植栽」の変容と現況を把握し、また、用途混在市街地特有の課題として、建物の更新、維持管理や商業施設の営業体制と周辺の住環境との共存をはかるルールについて、検討を行なうことにより、「代官山ルール」の運用を補完するガイドラインの素材を得ることができた。

## 1. 活動の背景と目的

渋谷区代官山地域（代官山町、猿楽町、鶯谷町、鉢山町）は、比較的低層の建物が多く、商業・業務・住居がバランスを保ちつつ静かで緑豊かな街並みを形成していた。しかし、同潤会アパートが代官山アドレスに建て替わったことを契機に、大規模開発が進行し、様々な環境の変化をもたらしている。中でも大規模な社宅・団地・マンション等の更新、開発が急速に進行している。

当まちづくり協議会では、まちづくり条例を根拠に、これらの建築計画等を当協議会との協議により調整するというルール（代官山ルール）を設けた（表1・図1）。

本活動では、代官山ルールの運用を補完するガイドラインについて、以下の検討を行った。

昨年度の代官山地域の街並み景観の規範の検討で、「低層の街並み」と「樹木・植栽」等のバランスが大きな景観要素となっていることが確認された。

今年度は、これらを踏まえ、低層の街並みを支えてきた建物密度（容積率・建ぺい率）、建築計画と樹木等の配置による街並みの連続性、について把握した。一方、代官山ルールにより計画及び維持管理体制についての協議調整が行われた建築計画が、周辺の住環境に大きな影響を及ぼしつつある。また、渋谷区に登録している「代官山ルール」は策定後5年（2012年8月）で更新時期を迎えつつあり、ルールの成果や課題を検証する必要性が生じている。

以上から、用途混在市街地という代官山地域特有の課題として、ハード面で街並み景観の連続性の確保、ソフト面（建物の維持管理や店舗の営業体制）のルール等につき、地域の魅力を継承するための計画調整のツール、規範づくりを行うことを目的とした。

## 2. 活動内容

### (1) 活動の概要と手順

対象地域を、代官山ステキなまちづくり協議会の活動範囲である代官山町、猿楽町、鉢山町、鶯谷町とし、以下の手順で行った。

- 1) 2011年度景観ワークショップによる景観要素の抽出・整理
- 2) 建物密度（容積率・建ぺい率）の変容及び現況調査・分析

代官山地域における街並みの景観特性といえる低層の建物や小規模な商業店舗が形成する建物密度（建蔽率・容積率）を把握することにより、代官山ルールを補完する指針として、代官山らしい街並み形成を実現する建築密度の提案を行うことを試みる。

- ①都市計画図・土地利用現況図により用途地域・建物密度（容積率・建蔽率）の変遷を把

表1：代官山ルールの内容

**わがまちルールの目標及び方針**  
 「代官山ルール」は、当該ルール対象地域代表と専門委員からなる「代官山ルール運用会議」が、地域において開発行為、建築行為、工作物の設置及び大規模な敷地の売買等、地域環境に影響を及ぼす行為を行おうとする計画関係者に対して、計画内容に関する意見交換を当該運用会議と行うよう促し、協働型のまちづくりの実践により、地域固有の自然的条件とその空間的特質を活かした生活環境の維持・創造を実現することを目的とする。

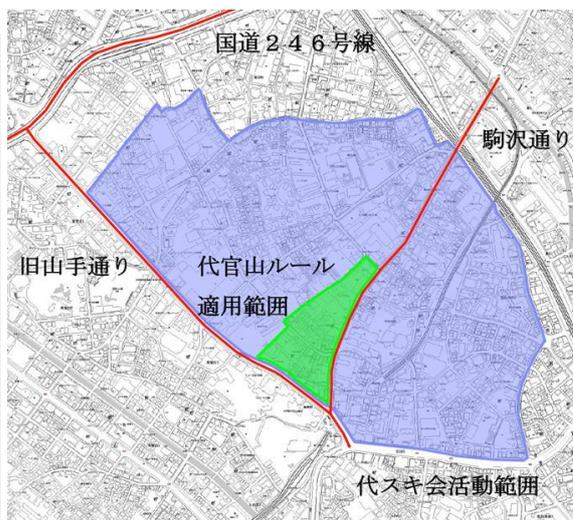
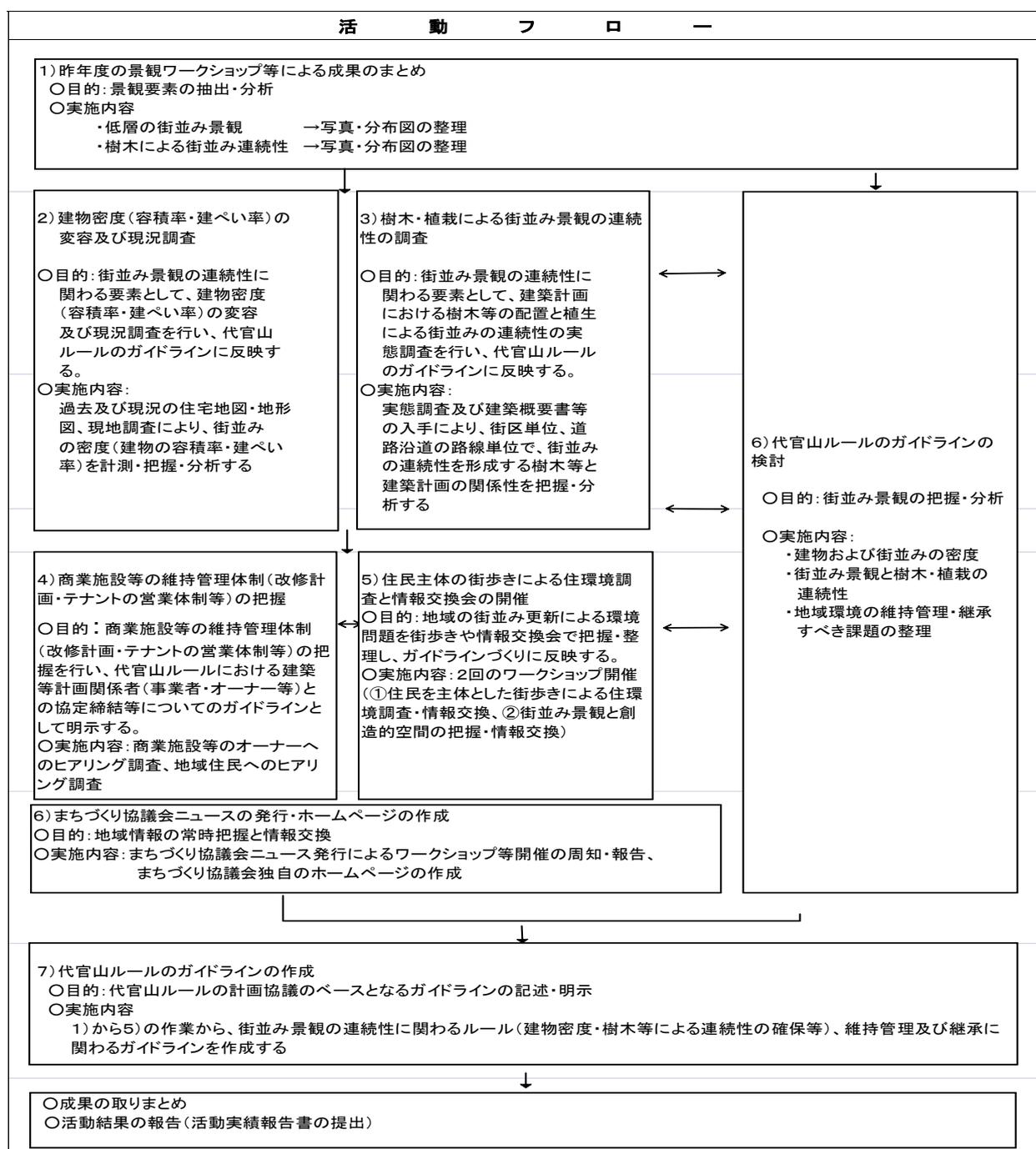


図1：代官山地域の概要



握、②住宅地図等により、街並みの変遷を追跡、③土地利用現況図や住宅地図により、年代別に建物密度（階数・容積率）を数値化する。

### 3) 樹木・植栽による街並み景観の連続性の調査・分析

代官山地域の街並み景観の中でも樹木の重要性に着目し、街並みにおける樹木の配置と分布の現状を把握するとともに、地域のルールとして、既存樹木等を保全する新たな仕組みを検討する。

①対象地域における建築敷地単位の樹木・植栽の配置・分布の調査(写真撮影による)、②連続立面写真による樹木等の実態調査と立面緑化率の算出(旧山手通り・八幡通り)

### 4) 商業施設等の維持管理体制（改修計画・テナントの営業体制等）の把握

### 5) 住商共存のための地域ルールの検討

用途混在市街地という代官山地域特有の問題として、商業施設や店舗の営業と良好な住環境の確保とのバランスが崩れつつある。代官山ルールで協議調整の行われた建築計画の維持管理体制の把握も必要とされることから、住商共存のための規範について、検討する。

①代官山ルール運用会議における意見交換、②地域住民へのヒアリング調査、③地域環境視察ワークショップ、④渋谷区穂田まちづくりルール運用地域の視察

6) 上記のとくに5)の活動について、代スキ会ニュースで周知・報告を行なう。また、代官山ルールについての認知がされていないことから、ルールの更新を機に、地域の住民、不動産会社、地主、オーナー、事業者等に代官山ルールをわかりやすく紹介した周知のチラシを作成、配布する。

7) 上記2) 3) 4) 5)の活動を通して、代官山ルールを補完するガイドライン（規範としての参考資料）を作成する。

## (2) 活動内容

代官山ルールを補完する建築等計画関係者（事業者・オーナー等）との協議調整のガイドラインの根拠として、以下の調査活動及び検討を行った。

### 1) 建物密度（容積率・建ぺい率）の変容及び現況

表1及び図2は、代官山地域の建物密度について、電子地図帳や土地利用現況図、実態調査により年度別（'80/'91/'01/'11）に把握し、エリアごとの平均階数や容積率を算出し、建物用途と関連づけて比較したものである。

現況のエリア全体の平均階数（地上）3.0Fであり、平均容積率（地上部分）は150%となっている。代官山アドレス建設直後（'01）の平均階数が2.8F、平均容積率131%という結果から、10年間で階数は0.2F、容積率は20%増加していることがわかる。なお、代官山アドレスが建設される前で、ヒルサイドテラスを中心とした街並みが形成されていた'80、'91の平均階数はそれぞれ2.2F、2.4Fで、平均容積率は91%、100%であった。

現況の建物密度をエリア別にみると、代官山町Aエリアでは、代官山アドレス（表3④）などの商業ビルが多く、平均建物階数（3.5F）・容積率（156%）と高くなっている。一方、Bエリアでは、戸建住宅・集合住宅・商業・住商併用が混在しており、全体の容積率（132%）が低くなっている。猿楽町Cエリアでは、マンションや寮などの大規模な建物が多く立地するため、平均建物階数（3.6F）・容積率（188%）ともに高くなっている。DおよびEエリアでは、戸建住宅・集合住宅・商業・住商併用がバランスよく混在し、平均建物階数（D:2.9F、E:2.4F）も容積率（D:141%、E:118%）も低くなっている。また、Fエリアでは、ヒルサイドテラスや代官山プラザ（表3⑤）等の商業、住商併用建物が立地し、比較的建物階数（3.3F）が高く、容積率（215%）が高くなっている。鉢山町Gでは、特に事務所・集合住宅が多いため、

表 2：建物密度及び建物用途の実態

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	合計	
'80	容積率(%)	90	83	107	93	64	93	76	78	70	82	91
	階数(F)	2.2	2.3	2.6	2.1	2.0	2.1	2.3	1.9	2.2	2.0	2.2
'91	容積率(%)	111	85	135	93	68	94	73	80	79	136	100
	階数(F)	2.4	2.3	3.1	2.2	2.0	2.8	2.3	2.0	2.3	2.6	2.4
'01	容積率(%)	144	134	150	124	99	153	91	116	95	147	131
	階数(F)	3.3	3.1	3.3	2.6	2.2	2.9	2.7	2.4	2.5	2.9	2.8
	容積率(%)	156	132	188	141	118	215	165	111	150	185	150
	階数(F)	3.5	3.2	3.6	2.9	2.4	3.3	3.3	2.5	2.6	3.2	3.0
	地階保有率(%)	20.7	8.7	100	11.9	10.1	34.1	11.3	3.6	4.7	7.7	11.7
	平均建築面積(%)	166	127	192	153	164	201	162	112	156	117	156
	種数率(%)	44.1	41.0	52.7	48.8	49.2	55.0	61.3	45.0	43.0	58.5	49.8
'11	戸建	37	42	25	16	41	10	20	91	52	48	383
	集合	6	27	15	13	17	5	19	29	30	22	183
	商業	44	27	15	19	10	52	13	0	3	10	192
	住商	12	25	25	12	5	7	3	7	8	21	123
	業務	9	11	8	4	4	9	12	9	11	14	91
	他	2	2	2	0	0	2	3	2	1	5	21
	合計	110	134	90	66	77	85	70	137	106	120	995

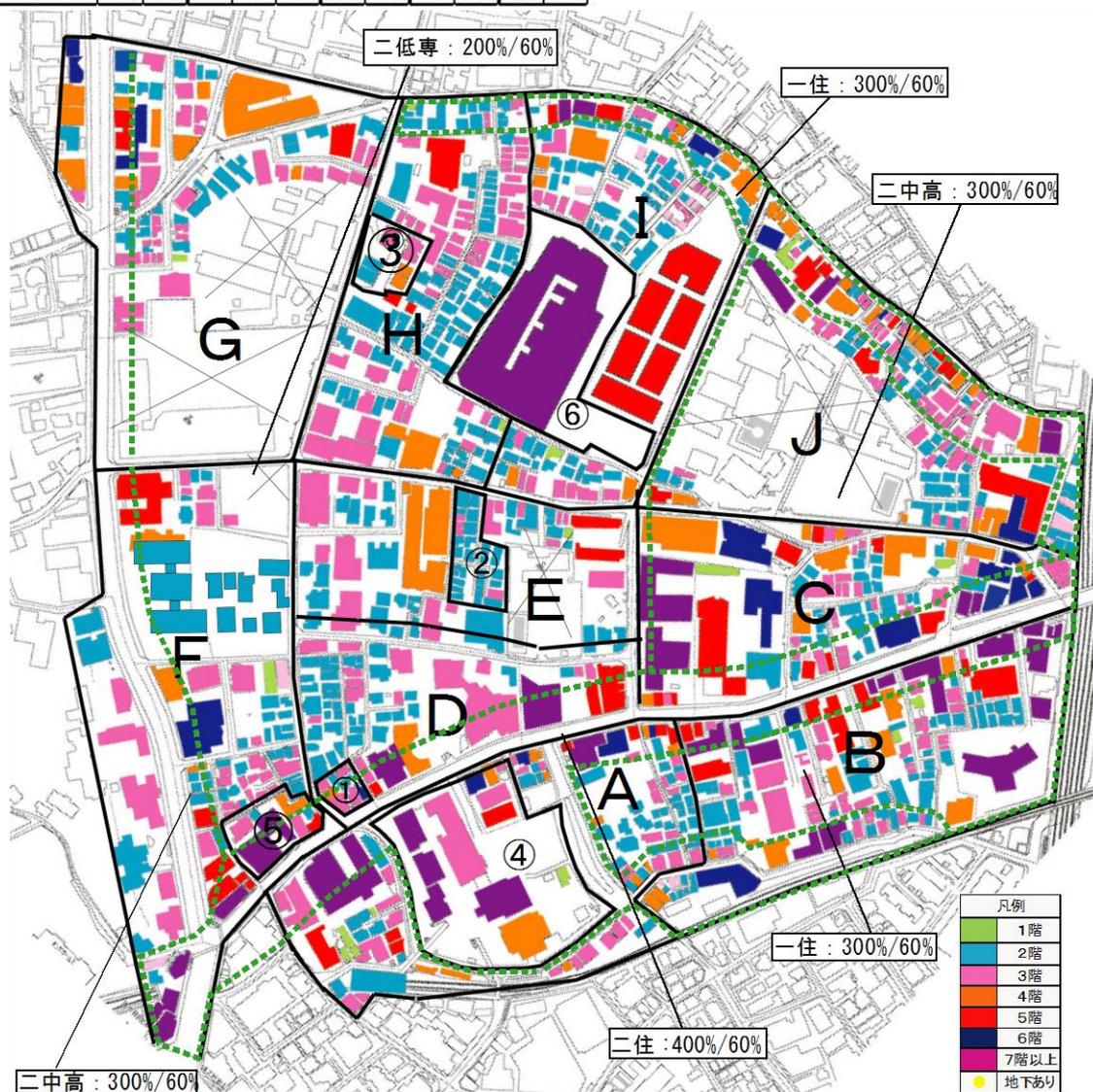
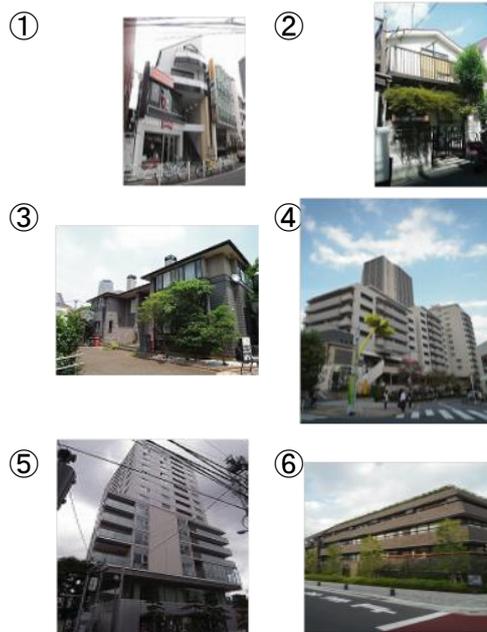


図 2：代官山地域における建物高さの現況

平均階数 (3.3F)・容積率 (165%) とともに高くなっている。H では、平均建物階数 (2.5F)・容積率 (111%) とともに低い。鶯谷町 I エリアでは、大規模マンション (表 3⑥) への建替えの影響で、容積率 (150%) が高くなったものと考えられる。J エリアでは、事務所の割合が多く、平均建物階数 (3.2F)・容積率 (185%) とともに高くなっている。

図 3 は旧山手通りの連続立面写真により、沿道建物密度を示したものである。

表 3 は、1980 年から 2011 年にかけて更新した街区について、小規模更新と大規模更新の事例を取り上げ、密度を比較したものである。

小規模更新はいずれも、用途の混在化が進んでおり、①D エリア街区では、容積率 189% から 224%、②の E エリア街区では、容積率 85% から 83% と大きな変化がない。③は、社宅 (42%) から集合住宅 (86%) へと変化したものである。

大規模更新の事例として、第一種市街地再開発事業による④代官山アドレスでは、容積率 70% から 450% へと約 6 倍、総合設計制度による⑤代官山プラザは、容積率 148% から 618% へと約 4 倍、⑥ラ・トゥール代官山では、容積率 40% から 299% へと約 7 倍の変化をしている。これらの更新は、代官山地域に大きな影響を与えているものと想定される。

以上から、代官山地域の景観特性を活かした街並み形成には、地域全体として、平均地上階数 2.5~3.0F、地上容積率 130%~150% 程度までとし、小規模更新では地上容積率 90%、大規模更新でも 230% 程度までが、望ましいと考えられた。



名称	ヒルサイドテラスG棟	ヒルサイドテラスF棟	空USA	APC	西島	須田ハイム	スピークフォー	ヴィアバストップ	ル コンドンプル	ネスト代官山	モードコスモ
階数	4F	6	4	2	2	2	5	3	5	5	7
建蔽率	4.8%	6.4	6.3	1.7	1.6	2.6	4.8	6.4	6.1	3.4	3.4
容積率	19.4%	38.2	25.3	3.4	3.2	6.3	2.40	19.2	30.4	17.1	23.5

表 3 : 建物更新における密度の変化

図 3 : 旧山手通りの街並み景観 (1)

小規模更新				大規模更新				
1980		2011		1980		2011		
①	a:一住 b:住商併用 c: 936 d: 2/3 e: 819 f: 1,772 g: 88 h: 85	D エリア 街区	a:二低専 b:商業・住商 c: 936 d: 2/3/4/8 e: 630 f: 2,101 g: 89 h: 224	D エリア 街区	a:二住 b:集合 c: 19,298 d: 2/3 e: 6939 f: 17,991 g: 40 h: 70	同潤会 アパート	a:二住 b:商業・住商 c: 17,262 d: 2/3/4/8 e: 6,105 f: 93,474 g: 32 h: 450	代官山 アドレス
	②	a:一住 b:戸建・集合 c: 3,954 d: 1/2/3 e: 1,672 f: 3,352 g: 42 h: 85	E エリア 街区	a:二低専 b:戸建・集合 c: 3,954 d: 2/3 e: 1,636 f: 3,272 g: 41 h: 83	E エリア 街区	a:一住 b:集合・住商 c: 3,101 d: 1/2/6/8 e: 1,210 f: 4,592 g: 39 h: 149	F エリア 街区	a:二低専 b:商業・住商 c: 3,101 d: 2/3/4/8/16 e: 1,823 f: 19,164 g: 59 h: 618
③		a:一住 b:集合 c: 3,291 d: 2 e: 685 f: 1,370 g: 21 h: 42	日本電信電話公社 山手山手ビル	a:二低専 b:集合 c: 3,291 d: 2/3/4 e: 1,011 f: 2,828 g: 31 h: 86	ガーデン ハチヤマ	a:一住 b:集合 c: 14,777 d: 2 e: 2,938 f: 5,876 g: 20 h: 40	エバーグリーン パークホームズ	a:二低専 b:集合 c: 15,723 d: 7 e: 7,086 f: 46,954 g: 45 h: 299

凡例 a:用途地塊 b:建物用途 c:敷地面積 (㎡) d:階数 e:建築面積 (㎡) f:延床面積 (㎡) g:建蔽率 h:容積率

## 2) 樹木・植栽による街並み景観の連続性

図4は、道路側からの視認による樹木・植栽実態調査により、代官山地域に現存する中高木(3m以上の樹木)、低木(1m以上3m未満の樹木)のある箇所を示したものである。

また、2001年の同調査(代官山町・猿楽町)時から消失した樹木を記載した。

これによると、旧山手通りや八幡通り沿道に中高木が多くみられ、商店や住宅の混在した小街区内に低木の多いことがわかる。中高木が特に多いのは、代官山町A・猿楽町F・鉢山町Gであることがわかる。低木は中高木の多い代官山町A・猿楽町F・鉢山町Gのほか、代官山町B・猿楽町Eで、特に多くみられる。

代官山町(A・B)は八幡通りの街路樹、代官山アドレスがあることから中高木が多い(154本)が、八幡通り側のBエリアには樹木が少ない。

猿楽町(C・D・E・F)は、旧山手通り、八幡通りに面し、商業施設、業務ビル、住宅等が混在した地域であるが、中でもFエリアでは、旧山手通りを挟んで目黒側に中高木が多くみられる。

鉢山町(G・H)は、Gエリアの都立第一商業高等学校から続く亀山坂に樹木が連なっているが、Hエリアには、樹木が少ない。

鶯谷町(I・J・K)はKエリアの乗泉寺に中高木、低木が密に存在している。Jエリアの大規模なマンションの敷地の一部では、中高木が連なっている。Iエリアには、樹木が少ない。

また、樹木分布図に、渋谷区公団台帳の筆割を重ねてみると、大規模な旧屋敷地跡の土地で、樹木の密度が高くなっていることがわかる。例えば、既往研究の旧土地台帳から、金光・徳川邸(Fエリア)、古河邸(G)、山本邸(K)、藤村邸・旧北白川邸(B)等の屋敷地跡で、樹木が多く分布していることがわかる。

2001年調査時と比較すると、代官山町Bエリア(72本)、猿楽町Fエリア(84本)の樹木が、特に多く消失しており、例えば、旧徳川邸跡のNTT及びノースウエスト航空の社宅跡地における大規模開発による樹木の消失も確認される。

表4は、建物と樹木の配置に特徴のみられる4エリアをとり上げ、樹木の植生を整理したものである。

a エリアは、旧山手通り沿道のエリアである。旧山手通りには街路樹が連なっているが、これに繋がるようにヒルサイドテラスや猿楽塚、デンマーク大使館に3m以上の大木が並んでいる。このエリアにおける大木は、全体の樹木、植栽の本数の約34%を占めている。

b エリアは、キャッスル通りから八幡通りに続く代官山町の路地の沿道にあたり、大木(5%)はみられないが、沿道には多くの植え込み(31%)がある。住宅(12)は、前面道路にキャッスル通りから続く階段の小道を持ち、敷地の前面に植え込みが配置されている。美容室(16)では、植え込みと植栽が配置されている。

c エリアは、猿楽町の袋路を囲む住宅郡である。前面道路に面した敷地に、大木(16%)小木(16%)が集中し、エリア全体には、植栽(58%)が多く配置されている。住宅(1)は、大木を道路に面した南側、東側に持ち、角地の樹木として袋地入口の景観をつくり出している。

d エリアは、猿楽町の保存樹木のある屈曲した路地を挟むエリアである。マンションや戸建てや商店が混在しているが、植木鉢による植栽(59%)が大半を占めている。商店(18)は植木鉢を多く並べており、隣接した戸建住宅との連続性を保っている。

表1は、旧山手通りの連続立面写真による樹木の分布と立面緑化率を示したものである。

これをみると、低層の建物高さを超える7~16mの高さの中高木が多くみられる。立面緑化については60%~70%の樹木密度の高い建物敷地もみられた。

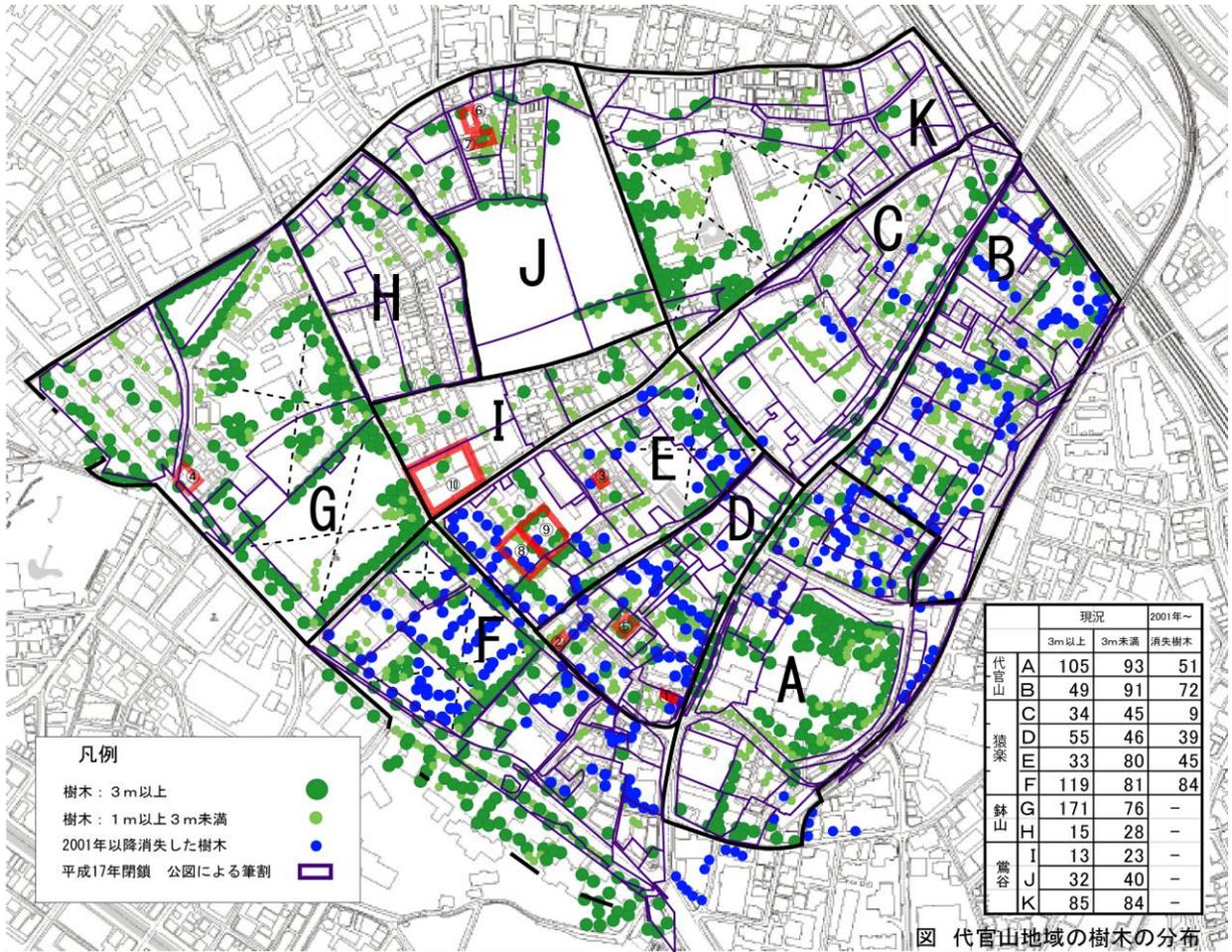
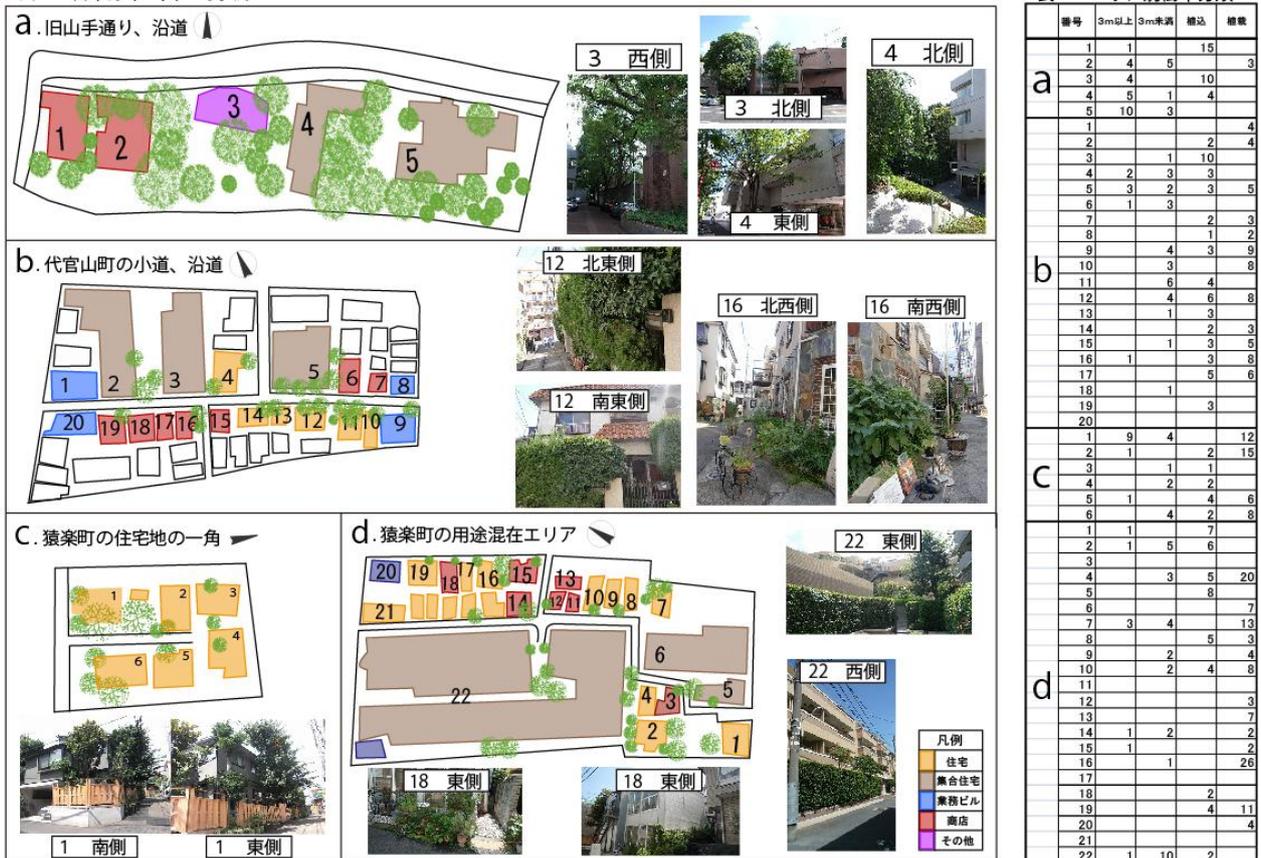


図 代官山地域の樹木の分布

図 4：代官山地域の樹木の分布

表 4：樹木分布の特徴的な街区





立面緑化率	40.2%	8.55%	16.9%	58.6%	68.8%
用途・名称	住居集合 ヒルサイドテラスA棟(2F)B棟(3F)	その他 有料駐車場	住居集合 ヒルサイドテラスC棟(3F)	その他 ヒルサイドテラスD棟(3F)	商業施設 デンマーク大使館(3F) 商業施設 コフェエテラスジエロ(1F)
樹高・本数	7m 16本	12m 1本	12m 18本	13m 6本	16m 7本

表5：建築概要書よりみた敷地内の樹木の配置

図5：旧山手通りの街並み景観(2)



表5は、街並み景観に樹木が寄与している建築物を抽出し、建築概要書(2001年度以降)によりその配置を把握したものである。

商業・業務ビルでは、敷地内の大通りに面した場所に高木が配置されており、本数は少ないが、大きな樹形が景観を創りだしている。戸建住宅は、道路側からみると小敷地内に樹木が建物を覆うように配置している。集合住宅は、中庭に中大木を配置し、敷地の周囲を樹木で覆っている。

以上から、今後も大規模敷地の建替え更新に伴い、多くの樹木が伐採される可能性が明らかである。代官山地域のルールとして、①幹線道路沿道には10m以上の既存樹木を必ず確保すること。②個別の住宅・店舗等の建替え時には、道路側から視認できる位置に既存樹木を必ず配置すること、というガイドラインを設けるべきである。

### 3) 住商共存のための地域ルールの検討

代官山地域の大规模開発一ノースウェスト航空・NTT社宅跡地やNTT鉢山研究所の建て替え計画等、に関して、日々事業者等との協議を行ってきた。この間、運用会議を開く間もなく、協議調整に取り組んできたが、これら事業計画の協議が一段落したところで、他の商業施設の更新や維持管理等で、新たな問題が発生した。

例えば、大型商業施設におけるテナント契約更新による改修工事の周辺への影響、代官山ルールに基づき協議を行った商業・業務ビル(無人管理)における騒音問題等である。

これらの問題解決や地域で起きている諸問題を共有するため、運用会議を再開し、年度内に、7回開催(6/9、7/17、9/18、11/12、12/3、2012年1/10、2/18)した。

運用会議では、用途の混在する市街地における商業・業務施設の営業体制やマナー等による住環境問題が示された。現場を体感する意味もあり、運用会議も、会議室ではなく、地域に入り込んだ移動形式で定例会を開催した。話し合いの結果、以下の点が決まった。

○今後の活動方針として・・・

- ・地域の声をより多く広く拾える機会と場所を設け、その声を形にしていくこと

・街の変化に気づき、再発見をしていくことを心がけること、が確認された。

○代官山のタウンスタディとして、代官山地域の生活環境マップづくりに取り組む。

・地域主体による街の定点観測、まちの現場で生活環境談義の実践

・代官山の様々な生活環境、緑環境、景観資源等のマップの作成、蓄積により、変化の目まぐるしい街の将来像を描く素材とする。

運用会議では、配布した地図に、気になること（困っていること、気づいたこと）を書き込んで、持ち寄ることにした。

また、以下のようなワークショップ及び現地視察を行った。

A：ワークショップ「地域環境見て歩き」：11月26日（土）10時～

○タウンスタディ（街の定点観測）：代官山のさまざまな資源・場面（生活環境、緑環境、景観資源等）をマップ化（場所の特性・空間軸・時間軸で蓄積）する作業をするため、第一弾としてワークショップを開催した。

○「維持したい風景」：建築：高さ・ボリューム／樹木・植栽、街並み：魅力ある街並み／沿道環境、生活道路・小路、用途の混在・バランス、や「生活環境問題の発生箇所」について、見て歩いた。

その結果、以下の課題や提案がなされた。

□魅力ある空間／問題のある箇所

○私道・路地の景観：風合い、生活感、曲がった道、息をしている感じ、造り込みすぎない場所をどう残すか、住んでいる人の気配、道と住む人が対話している、住宅の1階に駐車場が少ない、自販機が少ない、住商併用建物のスケールが歩きながら楽しめる／管理の異なるさまざまな電柱、自転車・バイクの駐輪、つぎはぎのアスファルト、狭い道へのタクシーの乗り入れ、ワンルームマンション前のゴミ箱

○樹木：小道の真ん中の保存樹、ライオンズマンション鉢山の塀の緑、残った桜木、愛キャッチとなる大木、道に潤いを感じさせる、借景がまちの表情になる、歩いていて目に入る緑／保存樹の枝がばっさり切られて残念、柿木が少ない

○街並みに対する声をカタチにしよう！！

・「ありがとうの木」→大きな樹木の所有者に感謝しよう

・「残してくれてありがとう」→たとえば古い建物を活用したハリランに

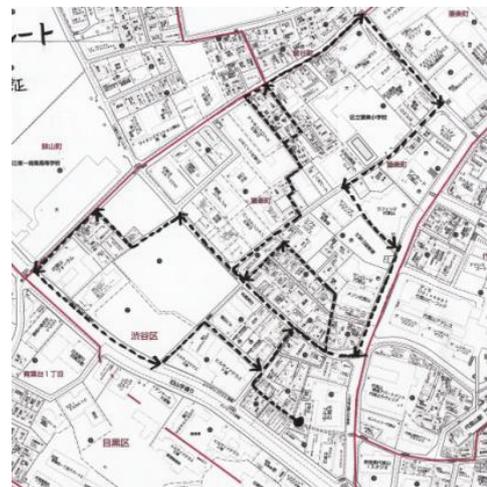
・「街並みベスト1」運動の展開をしてはどうか。

・「新築・増改築しても樹木は1本残しましょう」のルール化をしよう。

そして、図6のような、生活環境マップを作成した。



写真1：地域環境見て歩きワークショップ





商業施設等の維持管理・体制（改修計画・テナントの営業体制等）の把握：運用会議における意見交換会、ワークショップ、渋谷区穂田まちづくりルール運用地域の視察等により、住商共存のための地域ルールとして、以下のような内容が必要であることが確認された。

- ・商業施設・店舗の開業前の事前協議の内容（建築計画・設備・営業環境・管理体制等）
- ・営業体制（店内の騒音・深夜営業時間帯の屋外使用制限・イベント開催時の事前周知等）
- ・来客対応（迷惑行為、夜間の店外でのマナーの指導の徹底等）
- ・生活道路・交通の対応（狭隘道路における送迎タクシー・搬出入トラックの進入・バイク・自転車等の駐輪問題・路上看板等）
- ・地域との交流・まちづくりへの参加（管理規約の事前周知・町内会や商店会への加入・代官山運用会議との意見交換等）

地域ルールについては、地元住民と商業施設のオーナーや商店会等との意見交換会、行政との協議を重ねていきながら、内容を固め、渋谷区まちづくり条例に基づく地域ルールとして策定していくことが、確認された。

### 3. 事後評価

#### (1) 事業の効果

渋谷区まちづくり条例により区に登録された「代官山ルール」は、地域における建築及び開発計画について、計画関係者（オーナー・事業者）とまちづくり協議会（運用会議）とで協議調整を行うという協働型のルールである。その前提としては、計画に係る主体間の地域における景観価値観の共有が必須であった。

昨年度の景観ワークショップ等で代官山地域の重要な景観要素として抽出された「低層の街並み」「樹木・植栽」の実態及び近年の市街地更新による変容を把握することができた。

また、代官山の地域特性ともいえる用途混在市街地の中で顕在化している生活環境問題について、代官山ルールの運用会議で取り上げ、地域住民とともに、地域ルール案を作成することができた。

これらは、更新を迎えた代官山ルールを補完するガイドライン（参考データ）として生かすことができると考えられる。

#### (2) 目的の達成状況

当初の目的であった低層の街並みを支えてきた建物密度（容積率・建ぺい率）、建築計画と樹木等の配置による街並みの連続性の把握、ソフト面（建物の維持管理や店舗の営業体制）のルールの検討について、達成することができた。これらを、地域住民が中心となり、サポーターや派遣専門家も参加した運用会議で確認しながら、提案できたことは有意義であった。

### 4. 今後の課題

代官山ルールが更新時期を迎える中で、地域のマネージメントの原動力としての運用をめざすためには、開発や建築行為に対する計画関係者との協議調整だけでなく、建設後の建物の維持管理、商業施設等の営業体制と周辺の住環境との関係性が、大きな課題であることが、明らかとなってきた。

さらに、そもそも「代官山ステキなまちづくり協議会」及び「代官山ルール」の存在そのものが地域で認知されていない状況が、問題となっている。とくに、更新を機に「代官山ルール」を地域の不動産業、地主やオーナー等に周知をはかることが、必須である。

### 5. 今後の展開

「代官山ステキなまちづくり協議会」の活動及び「代官山ルール」を広く地域で認知してもらうため、ワークショップや地域イベント等を日常的に展開するとともに、ホームページ

等を早急に立ち上げ、また、「代官山ルール」を周知してもらうためのチラシの作成および配布、「代官山ルール」の成果と課題を話し合う場を設けていきたい。



# 代スキ会NEWS

## no.35

2011.12.30

---

### 2011年を顧みて

代官山ステキな街づくり協議会  
理事長 伴文康

会員の皆さま地元の日頃はたいへんご協力頂き厚くお礼申し上げます。  
2011年は3月11日の東日本大震災とそれに起因する原子力発電所の爆発という災害にふりまわされた1年であったと思います。  
経済界は円高にふりまわれ猛暑の夏と暗い話題が続きました。  
代官山は7月にサイバーホールディングスさんの退出、12月に鳥屋書店さんのオープンと大型の企業が連続して開業、まちの流れを変え、賑わいを演出しています。  
私共代スキ会(代官山ステキな街づくり協議会)としては「代官山景観写真集」を発刊しました。写真集は今の代官山の姿を表現し、代官山の空気を感ぜて頂ける作品を目指したものです。  
東商渋谷支部が主催して「代官山スタイル研究会」が発足し、勉強会を行って参りましたが、代官山ブランドパワーアップ事業の一環として「共創するまち代官山ビジネスガイドブック」が発行されております。  
また、代スキ会は連続座談会「まちづくりの哲学」を主催し、各界の方々をお招きして勉強会を行っています。代官山を考える上で大きな指針を与えております。  
田山手通りを日本一美しい通りにするための活動は「歩行者の安全を確保」を第一に掲げ景観美の維持向上に努めております。  
奈良県スタジオは長年にわたり種々の催し物会場として利用され、地元の方々にとっては貴重な交流の場になっておりましたが、このほど先卸され高級分譲マンションが計画されているとのことです。私共としては今までもこれからも代官山のキーポイントの一つとして地元の方々にも利用してもらえぬ施設を併設していただくより事業者にお願いを考えます。  
従来からの継続事業である春花祭とひまわり活動(ひまわりガーデン代官山坂)については、代官山の街づくりの一環として定着するよう努力したいと考えています。代官山がより魅力のあるまちになるようこれからも努力致しますのでご鞭撻よろしくお願致します。

#### 「まちづくりの哲学」

第一線の有識者を迎えて考えるセミナー・シリーズ、第3回(第2部)では宮台真司(社会学者)さんをお迎えしました。第1部のミュージシャン秋田昌美さんの演奏(MERZBOW)に大いに喚起された宮台さんのお話しをご紹介します。

**■第3回「デタラメな世界の希望の住地」 10月23日(日) 18時～**  
第2部 講師：宮台真司(社会学者) 場所：ヒルサイドプラザ  
近年の都市では、機能的に遊びをもたない空き間や余剰のない「スーパーフラット化」、共同体や地域社会を築く必要のない「コンビニ・ファミレス化」が進んでいる。  
このような空間的広がりの中で、人間は幸せに生きられるのか？  
説明可能な「空間」から、入れ替え不可能な関係性や近接性をもった「場所」に、人間を主体にした開発や計画ではなく、場所を主体と考えるべきである。場所は生き物であり、人間は場所に寄生する。時間がたてば発酵する建物、年輪のような時が刻まれるまち。そして計算不可能性をデザインすることが大事である。  
巨大システムに依存するのではなく、相互扶助、人間関係資本、絆を尊重したい。サウンドがノイズとともにコンパニオンであるように、まちにはノイズ・余白を差し込み、犯罪も引き受けざるを得ない。自治にも、ノイズを含む副作用があるが、引き受ける主体がいれば十分である。  
スーパーフラット化による場所からの課外、グローバル化に強い絆・希望を場所に刻印し、時間により発酵する場所に、ときまざまメッセージをいただきました。

次回セミナー、2012年1月14日(土) 18時～  
「成長」の時代から「共存」の時代へ 経済学者：水野和夫氏  
※一部チラシで14日が火曜日となっているものもありました。訂正してお詫言いたします。

### ○奈良県渋谷寮 跡地について○

予てより話題となっており、奈良県渋谷寮の入札が11月22日に行われ、45億を超える高額でアパホーム(株)が落札しました。  
今回の入札に当たり、奈良県が入札条件として代スキ会との協議を、示唆、入札参加者の殆どが、要望内容を受けとりに来られましたが、アパホーム(株)には要望書が渡っておりませんでしたので、要望書を受け渡しに、12月1日日本社をお訪ねしました。  
アパホームからは従前の構造偽装問題の潔白と自分たちの戦略、右側との誤解に関する説明、代官山でのプロジェクトはコエマシヨンプラザの一環でグレードの高いマンションを計画しているとお話いただきましたが、代スキ会から要望している駅前開かれた施設の要望に対する回答は得られませんでした。  
これまでの多くの開発事業者とはかなりニュアンスが異なり、代官山の魅力を失わない施設への願を達成するためには相当の苦難・困難が予想されることを強く感じております。

これらの報告を12月3日代スキ会・隣接する皆さまへ意見交換会として行いました。  
概要は以下の通りです。

**■事務局よりヒアリング内容の報告**

- ・施設は、マンション以外考えていない。
- ・代官山の品格とプライドを尊重したものにします。
- ・定期的な会議の申し出については検討する。
- ・住民及び代スキ会の意見を反映して欲しいという申し出に対しては、具体的な内容がわからないので約束できない。
- ・マンション名「CONOE GRAND 代官山」、アパグループの皇居を中心とした東京都心部開発の5ヵ年計画の一環。

**■参加者よりの要望**

- ・マンション単独の開発には断固反対である。代官山の質を低下させる可能性のある計画内容である。
- ・代官山に相応しい建物をつくってもらいたい。用途が住宅のみという範囲は、代官山に相応しいとは思えない。
- ・街としての集客力も考慮して、住宅のみでなく、商業・文化の用途を入れるべきである。
- ・マンション単独の開発にするということは、採算がとれなくとも代官山ブランドが欲しいだけではないのか。きちんと代官山のイメージを把握してほしい。
- ・地域の要望を聞いてもらいたい。要望を受け入れてもらえないならば、反対運動をおこしたい。
- ・代官山地域の一員になるのであるから、立地的にも場所を使うだけの建設計画では容認できない。地域に貢献できるスペースをつくるべきだ。
- ・代官山地域の結束力が試される場面になっている。アパグループに現在の計画を求めてもらうよう活動を展開したい。

#### 運用会議

第4回代官山運用会議が、11月12日17時半～堀井さん宅で開催されました。

- 1) 生活環境問題について、以下のような話題が出ました。
  - ・狭路道路に面する住宅の店舗への用途転換による近隣環境への影響
  - ・狭路道路奥のワンルームアパート 建設工事による工事車両や竣工後のゴミ収集車の進入問題
- 2) 住商共存のための地域ルール策の検討が、以下のような内容で進められました。
  - ・商業施設・店舗の開業前事前協議の内容(建築計画、設備・営業環境、管理体制等)
  - ・営業体制(店内の騒音、深夜営業時間帯の屋外使用制限、イベント開催時の事前周知等)
  - ・来客対応(迷惑行為、夜間の店外でのマナー指導の徹底等)
  - ・生活道路・交通の対応(狭路道路における送迎タクシー、搬出トラックの進入、バイク・自転車等の駐輪問題・路上看板等)
  - ・地域との交流・まちづくりへの参加(管理規約の事前周知、町内会や商店会への加入、代官山運用会議との意見交換等)

地域ルールについては、地元住民と商業施設のオーナーや商店会等との意見交換会、行政との協議を重ねていきながら、内容を固め、渋谷区まちづくり条例に基づく地域ルールとして策定していくことが、確認されました。新年には、区内の先進事例である「穂田まちづくりルール」の運用について知るため、現場訪問をすることになりました。

図7：代スキ会ニュース35号

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成16年4月		
代表者名	理事長 伴文康		
連絡先担当者名	加藤仁美		
連絡先	住所	〒215-0003	神奈川県川崎市麻生区高石 5-7-1-209
	電話	044-952-2526	
ホームページ			