

1. はじめに

代官山地域は、同潤会アパートやヒルサイドテラスを中心として、低層の建物が建ち並び、住居・商業・業務の用途のバランスのとれた街であった。しかし、代官山アドレス完成後、高層ビル化や商業地化が進行し、社宅や住宅団地等の大規模建物が更新時期を迎え、建替えも進んでいる。

代官山地域では、渋谷区まちづくり条例に基づき、代官山ルールを設けている。これは代官山地域における建築や開発の計画者が、地域住民の代表等による運用会議委員と事前に開発計画について意見交換をしなければならぬと定めたルールである。

本研究では、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目的とする。

研究方法は、①都市計画図・土地利用現況図により用途地域や建物密度（容積率・建蔽率）の変遷を把握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。なお、調査対象地域は、代官山町、猿楽町、鉢山町、鶯谷町とする。

2. 代官山地域における建物密度の実態分析

図及び表1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、平均階数（3.3F）・容積率（165%）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%）ともに高くなっている。

表2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。

3. まとめ

以上、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る。

● 参考文献：ゼンリン渋谷区住宅地図 / ゼンリン電子地図帳 23 土地利用現況図 / 現田礼「ヒルサイドテラス物語」 / 現代企画室 2010年「朝倉家と代官山のまちづくり」 / 代官山ステキ委員会「代スキマップ」

表1：建物密度及び建物用途の実態

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	合
容積率%	90	83	107	93	64	93	76	78	70	82	91
階数(F)	22	23	26	21	20	21	23	19	22	20	22
容積率%	11	185	135	93	68	94	73	80	79	136	10
階数(F)	24	23	31	22	20	28	23	20	23	26	24
容積率%	14	413	415	012	499	153	91	116	95	147	73
階数(F)	33	31	33	26	22	29	27	24	25	29	28
容積率%	15	613	218	814	111	821	516	511	115	018	515
階数(F)	35	32	36	29	24	33	33	25	26	32	30
地価 保有率%	20	87	10	19	10	34	18	36	47	77	17
平均 延床積%	16	12	19	15	16	20	16	11	15	11	15
建蔽率%	44	40	52	48	42	50	63	40	40	58	48
戸建	37	42	25	16	41	10	20	91	52	48	38
集合	6	27	15	13	17	5	19	29	30	22	18
商業	44	27	15	19	10	52	13	0	3	10	19
住商	12	25	25	12	5	7	3	7	8	21	12
業務	9	11	8	4	4	9	12	9	11	14	9
他	2	2	2	0	0	2	3	2	1	5	2
合計	110	134	90	66	77	85	70	137	106	209	

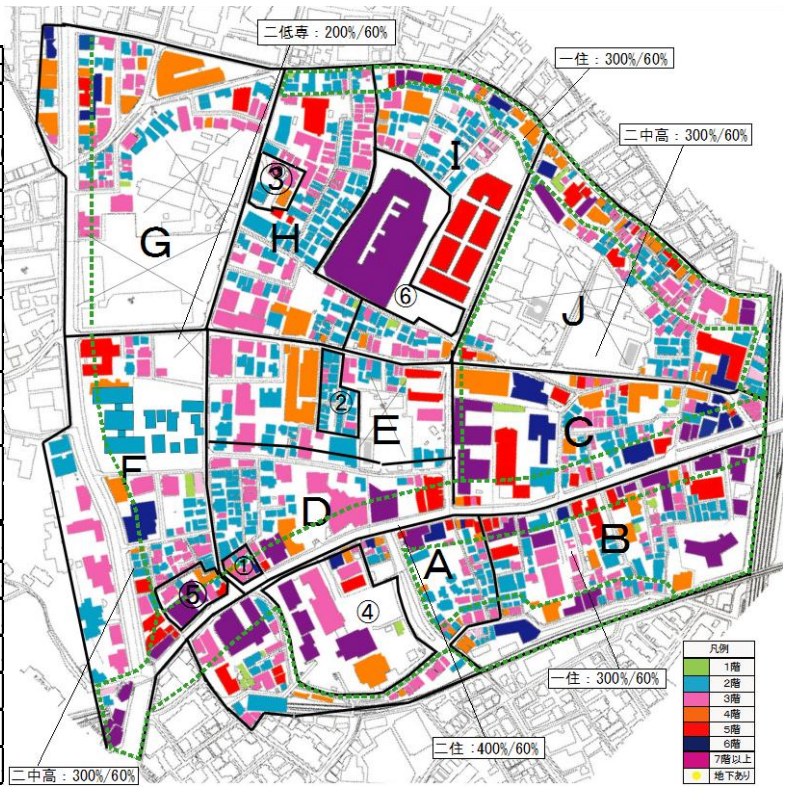


表2：旧山手通りにみる街並み景観



名称	ヒルサイドテラスG棟	ヒルサイドテラスF棟	空USA	A PC	西島	須田ハイム	スピークフォー	ヴィアバストップ	ル コンドンブル	ネスト代官山	モードコスモ
階数	4 F	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	24.0	19.2	30.4	17.1	23.5

図：代官山地域における建物高さ

表3：建物更新における密度の変化

No.	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 23	a:二低専 b:商業・住商 c: 936 d: 2/3/4/6 e: 650 f: 2,101 g: 69 h: 224	D エリア 街区 23	a:二住 b:集合 c: 19,258 d: 2/3 e: 6,959 f: 17,591 g: 40 h: 70	同潤会 アパート	a:二住 b:商業・住商 c: 17,262 d: 2/3/8/10/12/38 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: 1/2/6/7 e: 1,210 f: 4,592 g: 39 h: 148	F エリア 街区	a:二低専 b:商業・住商 c: 3,101 d: 2/3/4/5/16 e: 1,823 f: 19,164 g: 59 h: 618	F エリア 街区
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 社 社員 住宅 山崎山崎町 4-1-4	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: 2,838 f: 5,676 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	ラ・トゥール 代官山

凡例 a 用途地域 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