

# 代官山地域の再開発事業と周辺地域の変容に関する研究 ～地区計画づくりにむけて～

指導教員 加藤仁美助教授

8JCA3208 織田雄洋

## ● 研究の背景および目的

渋谷区代官山地域は、同潤会アパートやヒルサイドテラスを中心にゆっくりとした時間の流れの中で変化してきた。しかし昨年、代官山地区第一種市街地再開発事業により同潤会アパートが代官山アドレスという超高層ビルに建替えられた。この再開発事業後多くのビル建替計画がもちあがり、その周辺地域では高層ビル化が急激に進もうとしている。現時点でも、商業施設や来街者が増加し、これまでまちの魅力とされてきたまちのバランスや街並といったものが崩れてきている。また、違法駐車の問題、交通の問題、騒音問題、ゴミの問題、来街者のマナーの問題など新たなまちの問題が発生している。

本研究では、代官山地域を対象とし、これまでの変容の中で緑豊かで静かなまちなみがどのように引き継がれてきたのかを追跡し、近年の急激な変化に対し、今後どのようなまちにしていくことが望ましいのかを検討することを目的とする。

## ● 都市計画図にみる代官山地域の変遷



1973年 (S.48)



1981年 (S.56)



1989年 (H.元)



1996年 (H.8)

図1. 都市計画図にみる代官山地域の変遷

1973年・1981年の頃は、代官山町・猿楽町ともに住居中心の地域であったと読み取れる。また旧山手通り沿いのヒルサイドテラスの計画とともに、徐々に変化していく様子が1973年 1981年 1989年の旧山手通り沿いの図の変化からわかる。そして、1996年の都市計画図では、

用途地域の細分化がされ、代官山地区第一種市街地再開発事業のための再開発地区計画・高度利用地区指定などにより、急激な変化の予想できる状況となった。

## ● 代官山地域の変容過程

表1. 代官山地域の変容過程

江戸期	・ 武家屋敷と農家が点在する程度
明治44年	・ 渋谷駅がターミナル化。東京郊外のベッドタウンとして注目を集める ・ 渋谷川・三田用水の水車を農業・工業に利用
大正初頭 ～ 昭和初頭	・ 代官山は住民の経済的な格差によるゾーニングがはっきりしていた。旧山手通り沿いは屋敷街で、通りの両側には屋敷が12軒しかないことから12軒道路とも呼ばれていた。八幡通り沿いはその屋敷街への御用聞きのお店街で、その奥や裏側には長屋がつつき職人達が住んでいた。 ・ 昭和初頭に同潤会アパートができた。それまでの屋敷、商店、職人という階級格差をなくし、中間的な存在として位置し色々な交流が芽生えたが、それもこの中だけでは完結するが他の地域との地域格差がありまちに融合するには時間がかかった。しかし、同潤会アパートができることにより、そのようなヒエラルキーが少し崩れてきたことが大きな要素・意味であった。
戦後	・ 東急代官山アパートがマンションのはしりという形ででき、空襲で焼けた屋敷が官舎や電電公社の住宅等になり、外国人が多く住むようになり、新しい住人も増えまちが大きく変わった。 ・ その後、外国人が帰国しモデルや芸能関係の人達がそこに住み始めた。それに付随して、それまで全くの住宅街、商店街だった八幡通り沿いに突如として喫茶店やスナック等のシャレた店が5.6軒できた。これが次の変化である。
昭和44年～	・ そのような変化を受けて昭和44年にヒルサイドテラスの第1期が完成した。同潤会アパートはアパートだから堀がなかった。他の屋敷は堀で囲まれていたというのに対して、ヒルサイドテラスができての何よりの衝撃というのが、自由に入れるということである。隅入りの論理、ぬけ方の扱い方を非常に大切にしているアプローチ等、その論法は同潤会アパートと共通点が多く見られた。それでいて新しい空間をつくった。非常にモダンで違和感があったが、それでも受け入れられていった背景にはそのようなことがあったからだと考えられる。
バブル前後	・ 同潤会アパートは完成以来、代官山の緑に囲まれてひっそりと息づいてきたが、建替え・再開発の話がもちあがり、「再開発準備組合」が組織された ・ その後バブルの影響などもありあまり大きな変化はなかった。色々な建築家が建物をつくったが、槇文彦氏のやってきたことを意識していたので、レベルが高く、また、無言のルールのようなものができていた。また、大きなデベロッパーではなく個人がやっていたということもありそのような状態が続いた。 ・ もう一つの大きな変化は昭和61.2年頃に、代官山駅の工事の為、駅の場所が移動し、仮設駅ができそれとともに、キャッスルマンションもでき今まで見捨てられていた感のあった場所が一気に動き出した。それまで何回かまちの動きというものがあったが、階層的なヒエラルキーがありみな非協力的であった。しかし、駅がなくなってしまうという共通の危機感からはじめて住民がまちのことを考えることができた。

近年  
 ・代官山アドレスの完成によりデベロッパーの注目の的となってきた。それにともないラフェンテ代官山という代官山で初めての「商業ビル」ができた。これが今色々な功と罪というものを発しているわけだが、その中で今後代官山がどう変わっていくかという時に商業先行なのか、住居系の地域なのか、その両方の共存なのか、ということのルールづくりが今一番の焦点となっている。  
 ・来街者や自動車交通の増加が顕著になり、新たな問題が発生してきている

表2. 八幡通り沿道建物階数の変容(%)

	1986年	1991年	1996年	2001年
1F	3.23%	2.78%	7.69%	5.13%
2F	35.48%	30.56%	25.64%	2.56%
3F	25.81%	22.22%	23.08%	17.95%
4F	9.68%	11.11%	10.26%	15.38%
5F	6.45%	13.89%	10.26%	41.03%
6F	9.68%	11.11%	12.82%	10.26%
7F	9.68%	8.33%	7.69%	5.13%
8F	0.00%	0.00%	2.56%	2.56%

● **市民の描く代官山地域の将来像**

表3. 市民の描く代官山地域の将来像

1986年 (S.61)	2001年 (H.13)
Q.住みよいまちにするには？ ・ アダルトムードのまち ・ 代官山の住民であることに誇りをもつこと ・ お年寄りを中心とした和気あいあいとした催物の開催 ・ 散歩・休憩のできる場所がたくさんほしい ・ ゴミを拾う ・ 豊かなコミュニケーション ・ 自然を残し、現代感覚を取り入れたまちづくり ・ ゴミ収集方法の改善 ・ 落ち着いた文化の香りのするまちに ・ ゆっくり散歩できるまちに ・ まちを住みにくくする人はまちから追い出す ・ 外国人に違和感なく接してほしい ・ いろんな顔をもったバランスのあるまちに ・ これ以上派手なまちにしない ・ 近所と腹を割って話せるよう	Q.今までの代官山の魅力とは？ ・ 緑が多く落ち着いた雰囲気 ・ ヒルサイドテラス ・ 緑の多い同潤会アパート ・ 近隣関係、人づき合い ・ 歩くことができるまちであった ・ 静かである ・ 人が住むことがメインのまちでありたい Q.生活上の問題・課題は？ ・ 違法駐車・交通の増加・危険性の問題・来街者の増加・マナーの問題・ゴミ・落書・騒音の問題・商業施設の増加 Q.どういうまちにしたいか？ ・ 静かなまち・落ち着きのあるまち・緑豊かなまち ・ 高層ビルはほしくない ・ 商業化に一定の歯止めを ・ 生活環境にもっと関心を ・ 人と人とのつながりのあるまち ・ 大人の魅力のあるまち ・ 地域特性に応じたルールづくり

昨年2月、代官山の八幡通り沿道のある高層ビル建替え問題を機に、「代官山地域の良好な生活環境を守る会」が発足した。表3は、この「守る会」による勉強会で参加者の意見として出された2001年の住民の描くまちの将来像と、1986年頃の住民の描くまちの将来像を比較したものであるが、その内容に大きな変化は見られない。共通したまちの将来像としては、「落ち着いたまち」「大人のまち」「歩くことのできるまち」「人と人とのつながりのあるまち」「自然豊かなまち」があがっている。これらがこれまで「代官山の魅力」「代官山のイメージ」として抱かれてきたことがわかる。

そのほかにも多くの共通点が多くみられるが、その背景には、1986年、2001年ともに代官山地域が変化の渦中にある

時期であったことがあげられる。1986年はヒルサイドテラスが徐々にできている頃で、住宅中心の地域であった代官山に人が集まり始めた時期である。2001年は代官山アドレスが完成し、まちに来街者が急激に増え始めた現在の状況を示している。1986年にはゴミの問題が指摘されているが、同じように現在は、違法駐車・交通の問題、騒音の問題、来街者のマナーの問題、落書の問題等の起きている問題が発生し、これらについて何らかの解決策、ルールづくりが望まれているのである。

● **代官山地域の良好な生活環境を守る会の勉強会で住民が地区計画に盛り込みたいとしている内容**

表4. 住民が地区計画に盛り込みたいとしている内容

建物・まちなみについて	交通の問題について
・ 建物の高さ・容積率の制限 ・ まちなみ環境を考えた建物 ・ 建物の形態・意匠 ・ 壁面後退 ・ 近隣低層住宅への配慮	・ ロードプライシング制度・歩行者天国の導入 ・ 駐車場の付置義務 ・ 曜日・時間帯での交通規制 ・ 歩道幅の拡幅
騒音問題について	その他
・ 空調機等騒音の規制 ・ 夜間騒音の制限 ・ 商業施設の夜間営業の制限 ・ オープンテラス等の制限 ・ 交通騒音の制限	・ 商業施設の夜間営業の制限 ・ 建物の用途制限 ・ ライフスタイルを反映したまち ・ 住まい方のルールづくり ・ 緑豊かな落ち着いたまち

表4は、「守る会」の勉強会でさらに地区計画に盛り込みたい内容として参加者の意見をさらに整理・集約したものである。

地区計画の区域として、「守る会」では当初は代官山アドレス周辺地域(猿楽町・代官山町)に限定して検討されていたが、将来の地下鉄13号線の建設等による渋谷駅周辺拠点開発や都市計画道路の整備等を視野にいれ、地域を拡大し、渋谷副都心地区から恵比寿・中目黒駅間の地区を対象とし、以下のような目標像が描かれている。

- ・ 八幡通り及び旧山手通り沿道の都市的景観と後背地の緑豊かな中低層の住居地域が調和した街並の維持
- ・ 従来より培われてきた地域社会の継承
- ・ 居住者・在勤者・来街者にとってバランスのとれた都市環境の形成
- ・ 都市型生活環境の創造

● **まとめ**

代官山地域ではそれまでの緩やかな地域の変容から近年の環境の激変に伴ない、生活環境上のさまざまな問題が発生していることが明らかとなった。そしてそれらを契機に、居住者の間では、これまでの代官山の魅力を維持し、居住と商業等都市的機能のバランスのとれたまちづくりのために、生活上のルールと市街地の将来像にむけてのルールづくりに取り組んでいる。住民発意の地区計画づくりの活動として今後も注目していきたい。

参考文献) 東横沿線を語る会 とうよこ沿線 35槐