

代官山地域の開発による用途混在化をめぐる生活環境の変化 猿楽町地域の場合

指導教員 加藤仁美 教授

4AEB2226 竹重心太郎

1. はじめに

渋谷区代官山地域では、ヒルサイドテラスを中心に、商業・業務・住居がバランスを保ちながら、低層で静かな街並みを維持してきた。しかし、近年、代官山アドレスの建設を契機に、代官山駅を中心に商業ビルや高層ビルの建設が進み、旧山手通り及び八幡通り裏手の住宅市街地には、様々な商業店舗が増え続け、用途混在化が進行している。

本研究では、旧山手通り及び八幡通りに囲まれ、商業・業務・住宅の用途混在在市街地として形成されてきた猿楽町地域を対象とし、近年の開発及び用途混在化をめぐる生活環境の変化について把握することを目的とする。

研究の方法は、以下の通りである。

- 1) 猿楽町地域における用途混在化の実態把握 - 住宅地図 (1993・1998・2003・2006年) により住宅市街地の変容過程を整理・分析する。
- 2) アンケート調査及びヒヤリング調査 地域住民を対象とし開発等や用途混在化等による生活環境の問題を把握、整理する。
- 3) 平日1日における実踏調査 AM11:30~PM7:00の2時間半間隔で猿楽町地域内を実踏調査し生活環境の問題点を把握する。

2. 猿楽町地域における更新の実態

(図1)は、猿楽町地域における用途混在化の実態を把握するため、1993・1998・2003・2006年の住宅地図により、建物の更新と建物用途の変化を追跡し、その変容過程を整理・分析したものである。

猿楽町地域では、専用独立住宅から事務所・商業・住商併用用途への更新が進行し、大規模なビルの建替えや複合施設や商業施設の建設が多くみられることがわかる。

3. 用途混在化をめぐる生活環境の変化

(1) 猿楽町地域における生活環境問題

(図2)は、猿楽町地域の生活環境問題について、地域住民(代官山ステキな街づくり協議会主催会合への参加者20名)を対象としたアンケート調査により整理したものである。その結果、猿楽町地域では、とくにゴミ、騒音、駐輪・駐車、異臭など様々な生活環境上の問題が発生していることがわかった。

また、平日における生活環境実態調査によれば特に19時以降八幡通りや裏手の住宅地の人通りが増え、夕方から開店する店舗もみられることが明らかとなった。

(2) ゴミ問題

代官山交差点の郵便局前の歩道では、人が通行できないくらいのゴミが積まれていて問題となっている。収集日には6:00と8:00の2回に分けて収集が行われている。猿楽町地域では、ゴミ収集場所のエリアが曖昧になっていることから一部のゴミ収集場所にゴミが集中している。飲食店や事務所等は産廃を出す場合は、業者と協定を結びチケットを購入しゴミにステッカーを貼り店舗の前にゴミを置くことになっている。事務所・商業・住商併用の建物が増えるにつれ、ステッカーを貼らずに一般ゴミと混ぜてゴミを捨てる、収集日の前の夜にゴミを捨てるといった問題が起きている。現在区の清掃局がゴミ問題解決のための案を作成しているところである。

(3) 異臭問題

猿楽町地域の住宅地にある飲食店(もつ鍋屋)では臭気及び騒音問題等が近隣住民から指摘されている。その主な経緯は、(表3)の通りである。特に、近隣の住宅中にまで漂う臭気、路上の来客者の声や深夜の片付け時の騒音、空調室外機の騒音、LPガス設置による恐怖、周辺道路のゴミや駐輪などが問題となっており、営業時間や飲食店の設備の改善などが要望されている。

(4) 騒音問題

2000年12月に竣工した複合商業施設により(表3)に示すような騒音問題が発生している。騒音の発生源は屋上の屋外機や屋外テラスにおける騒ぎ声であり、夏の深夜で60db前後の騒音が計測された。施設側では屋上の屋外機の防音パネルの設置、ダクトラッキング工事などを行った。近隣住民や代官山アドレスの11階から20階の住民への影響が特に大きく、深夜営業の商業施設の騒音に悩まされていたことが確認された。

3. まとめ

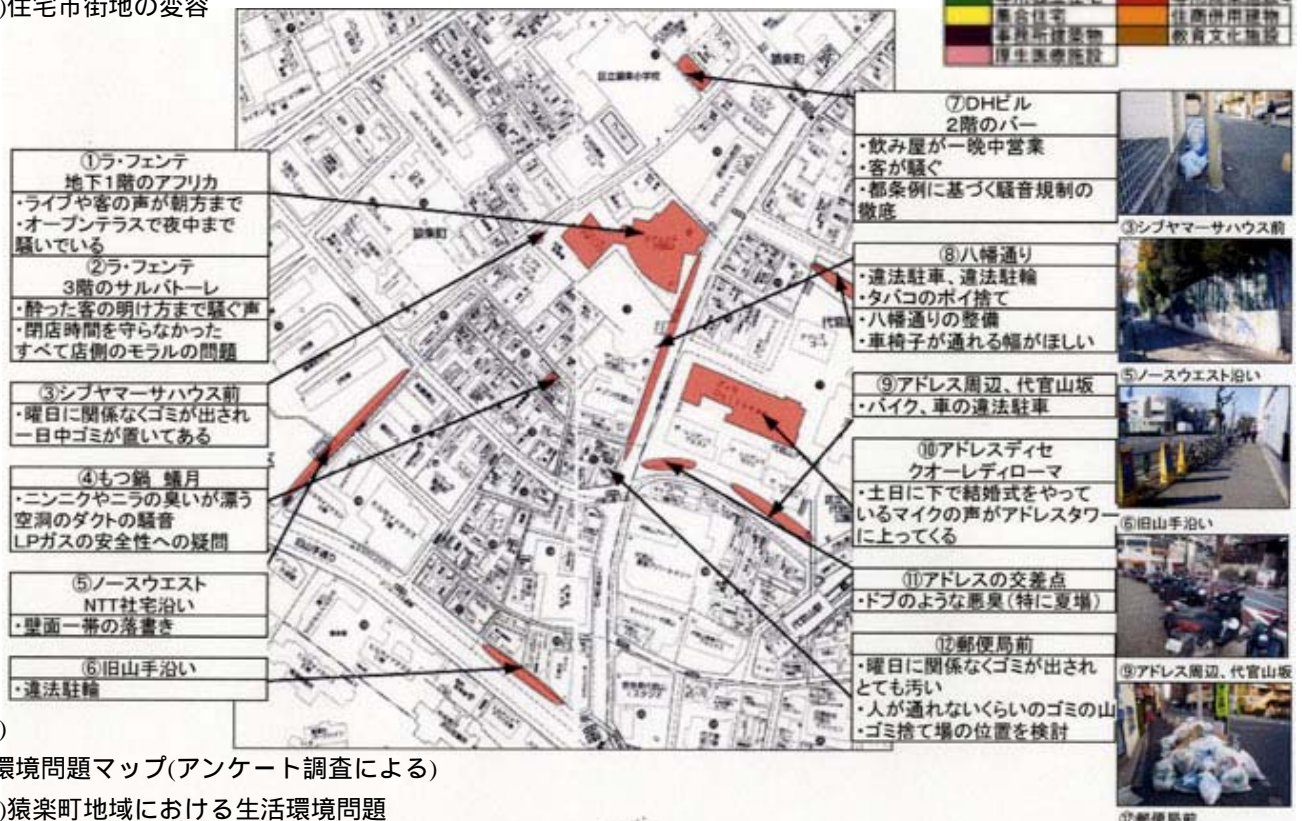
以上のように、猿楽町地域では、八幡通りの裏手の住宅地に小規模な事業所や商業施設、八幡通り沿道には大型複合施設が立地することによりゴミ・騒音・異臭・駐輪・駐車などの生活環境上の問題が山積していることが明らかとなった。用途混在化が進行するなかで新たな開発や建築の用途の規制(地区計画・特別用途地区等)や住民事業所、店舗間における営業時間やゴミ出しの協定などの方策が必要であると考えられる。

参考文献

前田礼「ヒルサイドテラス物語 朝倉家と代官山のまちづくり」現代企画室2002年/代官山ステキ委員会「代スキマップ」/「渋谷区住宅地図」ゼンリン1993・1998・2003・2006年



(図1)住宅市街地の変容



(図2)

生活環境問題マップ(アンケート調査による)

(図3)猿楽町地域における生活環境問題

悪臭問題(住民へのヒアリング調査による)	騒音問題(代官山アドレス居住者のヒアリング)	生活環境の実踏調査(2007.12.20)															
<p>代官山猿楽町の住宅地にある飲食店(もつ鍋)では臭気、騒音問題等が近隣住民の声としてあがっている。</p> <p>家中に漂う強烈なにおい:四六時中、家の窓を全部閉め切っても入ってくる。窓をあけられるのは朝のうちほんの限られた時間だけで、家の換気さえままならない状況。</p> <p>眠りを妨げる騒音:入店を待つ客及び帰りの客が店頭で群れなして発する声。開店6時から夜中1時2時、ひどいときは5時近くまで突然聞こえる大きな声、レジにおける従業員による口頭の注意喚起、従業員が店頭で客の声を制止すること、注意喚起の張り紙をすることなど、さまざまなお願いをした。</p> <p>LPガス5本の恐怖:接面道路幅の狭い住宅密集地にLPガスが多数置かれていて毎日近隣住民は恐怖を感じながら生活している。LPガス導入の当事者たちは、LPガスと都市ガスの安全性における差は事実上ないと主張し、それを裏書する統計を持ち出した。</p> <p>営業時間への疑問:5時近くに大きな音が響き渡り、不満が高まっている</p> <p>第2種住居地域の騒音の規制基準(都民の健康と安全を確保する環境に関する条例)</p> <table border="1"> <tr> <td>区分</td> <td>朝</td> <td>昼</td> <td>夕</td> <td>夜</td> </tr> <tr> <td>時間帯</td> <td>6~8時</td> <td>8~19時</td> <td>19~23時</td> <td>23~6時</td> </tr> <tr> <td>音量</td> <td>45dB</td> <td>50dB</td> <td>45dB</td> <td>45dB</td> </tr> </table>	区分	朝	昼	夕	夜	時間帯	6~8時	8~19時	19~23時	23~6時	音量	45dB	50dB	45dB	45dB	<p>複合商業施設の騒音で眠れず、24時間起きているような状態が続く。</p> <p>2000年8月、代官山アドレスができて入居、12月複合商業施設の建設、5月くらいから音が付く、12月から音が出ている状態だった。</p> <p>低いところは音が入ってこないから管理会社は気づかない。上は遠いから聞こえてこない。超高層の11階から20階までの間というはどうもベランダの天井にはね返ってリビングに入ってくる。</p> <p>クレームは代官山アドレスの居住者からだけでなく近隣居住者からも起きていた。</p> <p>複合商業施設の隣の住民は騒音とテラス席のところから夜中やるパーティーの音で悩まされていた。クレームがあり防音パネル設置、各ダクトラッキング工事を実施した。</p> <p>8月24日10時から8月27日10時までに公害対策課というところが騒音計で測った。</p> <p>録音データからは、深夜の11時~5時頃の人に人声(56~68dB)、バイク音(64~66dB)、自動車音(58~67dB)が確認された。</p> <p>複合商業施設及び代官山アドレス商業棟等の設備稼働騒音を明確にして規制基準に少しでも近づけるように各施設に改善を促す。</p> <p>深夜の人声等による突発的な騒音についても商業施設のそれぞれの飲食店責任者に騒音の抑制に努めるよう指導している。</p>	<p>11:30</p> <ul style="list-style-type: none"> 人の通りは八幡通りと旧山手通りに特にみられる 人の通りは八幡通りと旧山手通りに特にみられる 渋谷マーサハウス前にはゴミが詰まれている NTT住宅、ノースウエストの壁面一面に落書きがみられる 町内会掲示板に落書きがみられる 旧山手通り(ネスト代官山周辺)に違法駐輪が目立つ ラ・フェンテの公開空地には人がいない <p>14:00</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡通りの歩行者が増える 旧山手通り(ネスト代官山周辺)の違法駐輪は減らない 渋谷マーサハウス前にはゴミが詰まれているまま 住宅街に歩行者が数名みられた程度でほほいしない 郵便局前にも違法駐輪が目立ち始める ラ・フェンテの公開空地・1階・2階・3階にはほとんど人が入っていない <p>16:30</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧山手通り・八幡通りの歩行者が増え違法駐輪の数も増える 住宅街に歩行者が数名みられた程度で、14時の状況とほぼ変化はない 渋谷マーサハウス前にはゴミが詰まれているまま ラ・フェンテの公開空地・1階・2階・3階には数名人が入っているが相変わらず人は少ない <p>19:00</p> <ul style="list-style-type: none"> 八幡通りの歩行者・違法駐輪・駐車が增える 全体的に人が増え住宅街にも人が侵入してくる シブヤマーサハウス前のゴミは残ったままで変わらない 住宅街にある飲食店が開店する 相変わらずラ・フェンテにはあまり人がいない もつ鍋 蟻月に入っていき客が見られる
区分	朝	昼	夕	夜													
時間帯	6~8時	8~19時	19~23時	23~6時													
音量	45dB	50dB	45dB	45dB													