

# 代官山地域における地域主体の成長管理の実態

代官山ルールによる開発協議を中心として

指導教員 加藤仁美 教授

4AEB2129 松口 翼

## 1. はじめに

代官山ステキな街づくり協議会（代スキ会）は、地域のまちづくりの情報交換や交流の場としての活動を展開し、渋谷区まちづくり条例（2005年策定）の第1号認定団体となった。2007年8月23日には、協議会による「わがまちルール」（代官山ルール）が区に登録された。このルールは、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するように定めたルールである（表1）。

本研究は、「わがまちルール」による大規模開発等の開発協議の実態について把握・追跡することにより、その運用方法や協議調整型ルールのあり方について考察することを目的とする。

研究の方法は、以下の通りである。

渋谷区におけるまちづくり施策の把握

代官山地域における開発動向の把握 代官山ステキな街づくり協議会による開発動向に関する情報収集・現地踏査による開発予定地の実態把握

開発協議の実態の追跡 住民説明会への参加・住民の意見交換会・代官山ルール運用会議等による把握

## 2. 代官山地域における開発動向

（図1）は代官山地域における開発予定地及び開発進行敷地である。開発予定地は多く、そのほとんどが大規模な団地や社宅、マンション等の建替えであることがわかる。現在、住民説明会が行われた開発予定地は、代官山パシフィックマンション建替計画、外国人向け住宅であったエバーグリーンパークホームズ、うぐいす住宅団地の3プロジェクトである。また、ノースウエスト社宅は取り壊し後新たな建築計画が予定されている。また、NTT社宅は、2008年3月に社宅閉鎖が予定されている。

## 3. 開発協議の実態

代官山パシフィックマンション

代官山ルールが施行されてから最初の開発協議の対象となった事業である。主な協議の経緯は（表2）の通りである。住民と事業者の間における計画上の論点は新たに建替えられる建築物の「高さ」と「用途」の問題である。八幡通り沿道には、代官山のまちづくり活動のきっかけとなった総合設計制度を適用した16階建ての建物があるほかは、最高10階建て程度の高さで街並みが形成されて

おり、運用会議では高さ50mの建替計画は周辺環境との調和の面で問題があると判断した。さらに、区では絶対高さの高度地区を指定する予定で、当該地域の高さ規定は40mであり、本計画が実現すると既存不適格建築物となる。用途については、業務及び商業用途のビルとしてレストランの屋上テラスやカフェテラスも計画されており、裏手に位置する小学校や住宅への騒音やプライバシー等の影響が大きいと予測された。しかし、事業者はファンドの形態をとっており、代官山ルール運用会議との文書のやりとりはあるものの、直接の協議は1回しか行われず、計画の協議は平行線をたどっている。

エバーグリーンパークホームズ・うぐいす住宅

両者ともに総合設計制度適用した建替計画であり、運用会議のメンバーからは、建物高さについて、周辺環境や代官山の価値を下げるという異論があったが、2007年11月に行われた協議では事業者や管理組合の意向が強く、成立しなかった。ただし、エバーグリーンパークホームズ跡地計画の周辺道路については渋谷区の道路課と話し合い、代スキ会が歩車共存のデザインを提案することになった。また、うぐいす住宅跡地の計画では、管理組合の要望としての防犯面・セキュリティ面に配慮しながら、発掘された遺跡を活用した公園整備や店舗設置による開放性の高い公開空地などの提案を検討中である。

## 4. まとめ

以上の経緯から、マンションや団地の建替計画にはオーナーの意思が強く反映されることから、財産権や採算性の面からの計画内容に関する協議の難しさがあること、地域の住民や専門家の立場からは、当該地域における計画建築物の高さ・用途・周辺環境との関係性が、とくに協議のポイントとなることが、明らかとなった。

参考文献・代スキマップ 代官山ステキな街づくり協議会発行（2005年）・代スキ会 NEWS 代官山ステキな街づくり協議会発行・渋谷区まちづくり条例ガイドブック 2006年3月発行・渋谷区都市計画マスタープラン 2000年3月発行

（表1）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) 開発予定地及び開発進捗地



(図2) 代官山P シェイクマンション建替計画  
(表3) 各プロジェクトの概要

プロジェクト名	建物用途	事務所・店舗
代官山P シェイクマン ション	事務所・店舗	敷地面積: 2,279.64㎡ 面積: 建築面積: 1,367.00㎡ 延床面積: 9,500.00㎡ 規模: 地上10階、地下1階、塔屋1階 高さ: 建物高さ46.5m 塔屋等を含む高さ49.8m 建築主: 有限会社 チャレンジヤーズ
代官山P シェイクマン ション	共同住宅 全10棟(賃貸マンション)	敷地面積: 15,723.11㎡(道路・公園提供前) 17,265.06㎡ 面積: 建築面積: 7,065.50㎡ 延床面積: 50,079.40㎡ 規模: 地上6階建 地下1階建 高さ: 建物高さ17.95m(総合設計制度適用による絶対高さ制限緩和) 建築主: 住友不動産株式会社
うぐいす住宅	共同住宅 6棟247戸	敷地面積: 11,005.53㎡ 面積: 建築面積: 4,827.32㎡ 延床面積: 31,747.14㎡ 規模: 地上5階建 地下3階建 高さ: 建物高さ17.95m(総合設計制度適用による絶対高さ制限緩和) 建築主: うぐいす住宅管理組合

(表2) 代官山P シェイクマンション開発協議

協議項目	H19.8.30	H19.9.20	H19.9.25	H19.10.12.13	H19.11.8	H19.11.22	H19.11.27.11.28
事業側側	H19.8.30 大林組、三井不動産、興和不動産の看板設置。土地はみずほ信託。受益者がチャレンジヤーズ(SPC)特別目的会社。三井不動産と興和不動産が共同出資して作った会社。	H19.9.20 代官山P(シェイクマンション)解体工事・新築計画説明会 <b>基本的コンセプト</b> エレガントかつチャーミングな建物・地域との調和・ヒューマンズケール <b>場所の特徴</b> T字路の突き当たりで坂道の正面に位置 地域のランドマークとしたい <b>期待する生活環境との確立</b> 適度な植栽 空地の確保 <b>地域の人の関わり方</b> 町会・商店街に積極的に参加	H19.9.25 わがまちルール第3回運用会議 近隣説明会の要望の回答 「住居系が入るとなせ難いのか?」 事務所・店舗・住居系と入口が3つ必要になり、レイアウト上デッドスペースが多くなる。 どのようなオフィステナントを考えているか? 1区画100坪くらいの規模で3~8階を事務所スペース、最上階は60~70坪で店舗、最上階も店舗として考えている。具体的なテナントは決まっていない。	H19.10.12.13 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) プロジェクト設計コンセプト持参 八幡通り、猿楽町10番地(パンフックマンション)跡に建築。建築面積約700坪、地下1階10階建て、高さは49.8m、1階~2階は店舗で2階、オープンテラスのカフェが設けられる。3階~8階はオフィス9階10階はオープンテラス付のレストラン、地下1階は駐車場。	H19.11.8 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.22 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.27.11.28 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)
代官山P ステキな街づくり	H19.9.15 わがまちルール第2回運用会議 代官山P(シェイクマンション)跡地計画に関して 地域の皆様へのわがまちルールの登録報告とご案内 ゴミ問題について 道のネーミングとコミュニケーション	H19.9.20 代官山P(シェイクマンション)新築計画説明会を聞いての代官山P(シェイクマンション)跡地計画に関して 後日の運用会議において説明 <b>質問の内容</b> ・建物用途に関する各階の用途 ・高さについて(周辺との景観) ・高層部分のテラスについて ・後背地に関する配慮 ・ゴミ、騒音に関する配慮 ・外壁の色、ガラスの反射不可に関する項目	H19.9.25 わがまちルール第3回運用会議 事業側より説明 本地域の魅力と特性に関する 運用委員からの要望 近隣説明会での要望の確認 <b>新たな要望</b> 代官山エリアは、中低層の住宅地を中心に商業が(バスよく)共存する地域である。地域との繋がりがより強くなる必要。 八幡通りに、高さ50mのガラス張りのビルは違和感がある。 代官山の中心に聳え立つ建物として魅力がない。 回遊性や開放性がない。 小学校が隣接。教育環境を変えないこと。 周辺環境との調和を重視し住居を加える。回遊性のあるオープン空間を望む。 周辺住民の生活環境悪化への対応。	H19.10.12.13 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.10 わがまちルール第4回運用会議 方向性・今後について 興和からの報告について 要望書について 解体工事進捗について 解体工事進捗について 解体工事進捗について 解体工事進捗について	H19.11.22 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.27.11.28 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)
住民側	H19.9.20 代官山P(シェイクマンション)新築計画説明会での住民の意見 ・店舗、事務所にしたのはなぜ? ・一階が高く、住居と容積率の問題があり事業主の立場として、店舗・事務所・住居の3種類にする ・資料回収が少なくなる。 ・マナーのある環境対応。 ・住民の利益を奪っている。 ・高さは高すぎないか? ・設計で緑をいれてほしい。 ・テナントの入ったメンテナンスが心配。	H19.10.12.13 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.8 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.22 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.11.27.11.28 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議) 代官山P(シェイクマンション)登記簿報告及び(仮称)代官山Pプロジェクトに関する意見交換会(井戸端会議)	H19.12.4 わがまちルール第5回運用会議 今後について ラウンジでの上 ・ラウンジについて ・ラウンジについて ・ラウンジについて ・ラウンジについて	

(表4) エバーグリーン・うぐいす住宅

エバーグリーンパークホームズ(総合設計制度適用)	うぐいす住宅(総合設計制度適用)
<b>住民からの要望</b> 通学路の問題: 道路の問題 公開空地の問題 駐車場の問題 壁面位置の後退 ・天窓率、緑地率、道の安全性の確保。 ・総合設計制度を利用することはあまり賛成でない。利用するならば公共性が住民に与えられる必要がある。 ・建物は4m道路に隣接しているため高さが10m以内の建物であり、景観の調和を図るためには絶対高さでの計画が不可欠。 <b>総合設計制度適用についての異論はあったが調整は変わらず周囲の道路や公開空地の確保を行うことになった。道路が4m道路から6m道路に拡張することによりスピードを出す車が進入危険性が伴うのでスピードを出さないような工夫をするよう求めている。歩車共有のデザインにするようにとの道路横と話し合っている。</b>	<b>住民からの要望</b> 緑が減り、人口が増え、住民としてうぐいす各地区の環境悪化を懸念している。 ・総合設計制度を使ったうぐいす住宅の建替え計画に反対。なぜなら土地が足りないから。第二種住居専用地域であるにも関わらず18mの高さを建てるとうぐいす住宅の総合設計制度には納得がいかない。 ・公開空地及び提供公園について緑について <b>総合設計制度適用については、強い懸念を示していたことからそのことについては調整できず公開空地、公園については調整を考えたこととなった。住民に利益を生むようなものではないかということも伝えた。もう少し代官山と相談をしながら調整を考えた方がいい。</b>



(図3) 計画配置図