

代官山地域における開発と生活環境の変化

～代官山ルールづくりに向けて～

指導教員 加藤仁美助教授

9JCA3103 新井 猛夫

9JCA3106 飯田七奈恵

1. 研究の背景と目的

渋谷区代官山地域では、同潤会アパートが代官山第一種市街地再開発事業により、代官山アドレスとなり、その後、代官山駅を中心としてあらゆる商業施設の建設が広がり、来訪者が増加して観光地化が進行し、これまでの代官山の魅力的な街並みのイメージが崩れつつある。またこれらの影響で、深夜にわたる騒音の問題、大通り沿いの違法駐車問題、来訪者のマナーの問題、景観問題（高さ、広告、緑化、ゴミなど）といった生活環境上の様々な問題が浮き彫りになっている。

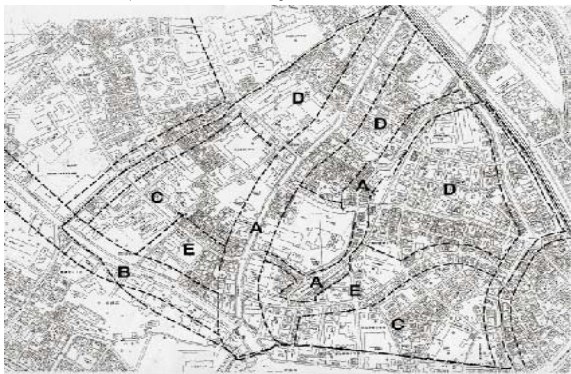
代官山地域では、これらの問題とともにある高層ビル建設計画を契機に地域住民が立ち上がり、「代官山地域の良い生活環境を守る会」を発足し、自分たちの住む街の環境を守るために積極的な活動を行っている。

本調査では、この代官山地域を対象として、①観光地化の進行の中で商業ビルや高層ビルの建設計画による地域の変容の実態について把握し、②このような急激な変化に対し、どのようにして従来からの緑豊かで静かな街並みを残していくか、そして、更に増えるであろう高層ビルや商業施設の建設、再開発計画が、代官山地域が長年築き上げてきた環境とどのような調和をもっていくことが望ましいのか、そのためのルールづくりはどのように展開すべきなのかについて検討することを目的とする。

2. 研究の方法

- ①都市計画関連の行政資料の収集
- ②現地調査による地域環境の実態把握
- ③市民意見の聴取
- ④特別区対象の高さ規制に関するアンケート調査

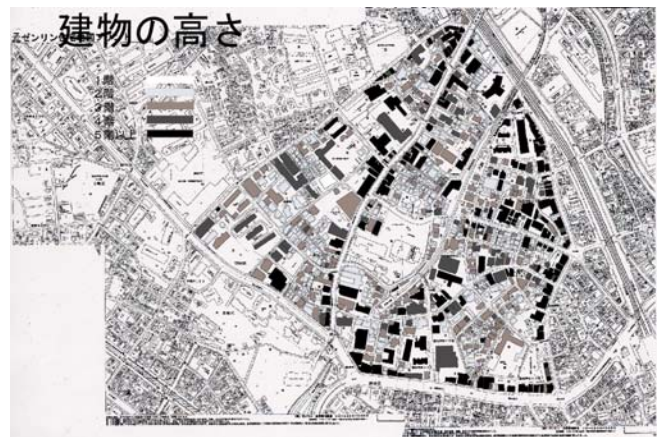
以上を「代官山地域の良い生活環境を守る会」の活動に参加しながら調査を進める。



【図1】代官山地区計画ゾーニング図

3. 代官山ルールづくりへの住民の活動

【図2】は「守る会」で行われた代官山地域の建物悉皆調査結果のひとつである。この調査では建物の構造、用途、階数、緑率等を調べ、現況の用途地域図とのギャップがあることがわかった。そして、この調査の結果と「守る会」で開いた井戸端会議などでの住民の意見を基に【図1】【表1】の代官山地区計画案がつけられた。



【図2】代官山地域建物の高さ

代官山地区計画の方針

■対象範囲：渋谷区猿楽町、代官山町、恵比寿西1丁目、同2丁目、鶯谷町、南平台町、鉢山町

■区域の整備、開発及び保全に関する方針

●土地利用の方針

(1) 八幡通り沿道及びキャッスルストリート（Aゾーン）：後背地（C、Dゾーン）の住居系地域の生活環境との調和を配慮し、生活サービス機能を重視した土地利用とする。

(2) 旧山手通り沿道（Bゾーン）：緑豊かで洗練された低層建築物等により創出された沿道環境と、ゆったりとした歩道と車道の幅員が調和した、世界的にも誇れる都市的魅力を備えた街路として、緑量や土地利用等そのバランスを維持、保全していく。

(3) 低層住宅地（Cゾーン）：緑豊かな住環境にコンパクトに配置された低層の戸建住宅、風格ある共同住宅、個性溢れる小規模店舗等による現況の住宅地を中心とした土地利用を維持し、良好な生活環境の確保を図る。また、渋谷駅周辺の拠点開発ゾーンに隣接するグリーンゾーンとして緑地を積極的に保全していく。

(4) 中層住宅地（Dゾーン）：中層共同住宅及び戸建住宅と商業、業務がバランスよく共存しながら、良好な生活環境が保持された都心居住型の住宅地とする。

(5) 住居、業務、商業寒剤地区（Eゾーン）：駅周辺の商業拠点のバッファゾーン（緩衝地帯）とし、また都心居住型の住宅地の生活サービス機能を果たす地区として、住居、業務、商業各系の土地利用が共存できる方策を検討し、コンプレックス型の都心居住空間を創造していく。

【表1】代官山地区計画の方針

高層ビルについて	代官山の魅力
・環境面からいっても高層ビルは反対 ・低層の代官山がよい	・昔は高層建築がなく青空空間が広がっていた ・個性的な店舗が増えた
生活上の問題	どのいうまちにしたいか
・ビルからの騒音 ・違法駐車、ゴミ・タバコのポイ捨て	・高層マンションのないまち ・低層で緑が多いまち

【表2】代官山住民の意見

4. 総合設計制度と各種建築規制の関わり

代官山地域住民の意見で一番多いものが「高層ビルは必要ない」であった。代官山アドレス建設後、総合設計制度による高層ビルの建設計画がでてきているが、これらの開発動向に対し今までの低層で静かな代官山の環境を守っていききたいと考えている住民が多い。

これらの意向をふまえて、東京23区における総合設計制度と各種建築規制の関係についてアンケート調査を実施し、これらを整理したものが【表3】である。

これらの結果をみると、まず総合設計許可要綱については、東京都が定めている「東京都総合設計許可要綱」を準用している区が多かった。

地区計画策定区域内でも、「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を定めている区では、総合設計制度を特例として認めている場合が多いことがわ

かる。また、高度地区では「都市計画高度地区内の総合設計制度に係る建築物の高度地区の高さ制限の許可基準」、風致地区では「東京都風致地区条例に基づく許可の審査基準」がそれぞれ定まっている。特に、東京都の高度地区指定では、許可基準を満たした総合設計制度の適用が認められており、特別区内でもこれによる建築物が36件見られる。風致地区でも2件の総合設計制度による建築計画件数が見られる。

また、都では、総合設計制度を特例として認めない「絶対高さを定める高度地区」を、規定する方針である。この規定については運用する予定がないとしている区が大半であるが、運用予定がある区も4区見られる。

5. まとめ

代官山地域では、環境の急激な変化から生活環境と代官山らしいまちを守っていくために、住民有志が代官山ルールづくりに取り組んでいる。ルールをつくるために今後の活動としては、①まちづくり協議会を発足させる、②代官山地区計画をつくる、③用途地域見直しを活用し、文教地区指定を要望することなどが必要となる。そのためには代官山地域住民が今後のまちのあり方について活発に協議できる場を設け、その協議での意見を反映させた地区計画や、また、用途地域見直しのために、行政との協議が重要となるであろう。

(参考資料) 代官山のステキを大切にしたい。

NEWS LETTER第1～6号

「代官山地域の良い生活環境を守る会」発行

	総合設計制度		地区計画			高度地区			風致地区			絶対高さを定める高度地区		
	許可要綱	建築計画件数	建築物条例		建築件数	許可基準	建築件数			許可基準	建築件数		運用予定	運用方針
			規定方法	特例措置			1種	2種	3種		1種	2種		
東京都	○	496件			—	○	—	—	—	○	—	—		○
千代田区	○	65件	○(一括)	第19,20条	21件	—	0件	0件	0件	○	0件	1件	×	
新宿区	○	27件	○(個別)		—	—	—	—	—	—	—	—	×	
墨田区	△	14件	○(一括)	—	0件	—	0件	0件	6件				×	
目黒区	○	7件	○(個別)		0件	—	0件	1件	1件				×	
渋谷区		28件	○(一括)	第17,18条										
豊島区		14件	○(一括)	第12条	0件	—	0件	0件	0件				×	
板橋区		4件	○(個別)											
葛飾区		2件	○(一括)	第11,12条										
中央区	○	79件	○(一括)	—	13件	—	0件	0件	0件				×	
文京区	△	15件	○(一括)	—	0件	—	0件	0件	5件	△	0件	0件	○	検討中
江東区	△	16件	○(一括)	第18条	—	—	—	—	—				×	
大田区	○	8件	×		1件	—	0件	3件	2件	△	0件	0件	×	
中野区		5件	○(個別)											
北区	△	4件	○(一括)	第10,15条	0件	—	0件	0件	0件				×	
練馬区	△	3件	○(一括)	第10条	0件	—	1件	0件	1件	○	0件	0件		保留
江戸川区	○	9件	○(一括)	—	1件	—	0件	0件	0件				○	区全体
港区		103件	○(個別)											
台東区		13件	×											
品川区	○	33件	○(個別)		0件	—	0件	0件	1件				○	条件あり
世田谷区	△	7件	○(一括)	第16,17条	0件	—	4件	2件	4件	△	0件	1件	○	検討中
杉並区	○	5件	○(一括)	第10条	2件	—	1件	2件	2件	○	0件	0件	×	
荒川区	△	5件	○(一括)	第19,20条	0件	—	0件	0件	0件				×	
足立区	○	3件	○(個別)		0件	○	1件	1件	0件				×	

【表3】総合設計制度と各種建築規制の関係

注：○(独自に策定)；△(東京都のものを準用)