

# 渋谷区代官山地域における沿道型地区計画づくりの可能性

～旧山手通り・八幡通り沿道環境調査～

指導教員 加藤仁美助教授

Oaca1121 穴澤健一

Oaca1113 橋本貴弘

## 1. 研究背景及び目的

渋谷区代官山地域では、ヒルサイドテラスを中心として創りあげられてきたまちの魅力とともに、商業・業務住居がバランスよく一定の環境を保っていた。しかし、2000年に同潤会アパートが市街地再開発事業により代官山アドレスという超高層ビルに建て替わった時期から、まちは急速に観光地化していった。来街者の層も変わり、生活環境上の新たな問題（ゴミ・落書き・違法駐車等）が、発生してきた。また、地域の社宅郡や寮、マンション、業務ビル等も建替え時期を迎えている。2001年2月都心居住型総合設計制度を活用した高層ビルへの建替え計画を発端に、急激な環境の変化に対処するために、地区計画等の代官山ルールをつくろうと「代官山地域の良好な生活環境を守る会」が発足した。その後、守る会はまちづくり協議会準備会として、2003年「代官山の明日を考える会」に発展し、旧山手通りの目黒区側沿道に絶対高さ20mの高度地区が指定されることになったのを契機に、渋谷区側でも同様の高度地区指定をかける要望や八幡通り沿道の高さ制限等のルール、地区計画づくりの検討を進めている。

本研究では、旧山手通り及び八幡通り沿道の地区計画づくりにむけて両幹線道路沿道環境の詳細な実態とともに、種々の生活環境上の問題（ゴミ問題・駐車場問題・落書き等）の現状を把握し、地区計画を含む沿道のルールづくり素材を提供することを目的とする。

## 2. 研究方法

①文献・関連資料調査—まちの変化、地域の特性、まちづくり活動(代官山の明日を考える会・旧山手通り地区計画説明会等)の把握。

②沿道環境実態調査

a調査対象

- ・ 八幡通り(代官山交番前～猿楽橋)
- ・ 旧山手通り(駒沢通り～玉川通り)

b調査項目

- ・ 沿道建物の階数・用途、
- ・ 一階部分店舗の業種、営業時間、総従業員人数、来店者の年齢層
- ・ 沿道の植栽・看板・ごみ・違法駐車の有無等

## 3. 沿道環境実態調査結果

調査結果により得られた八幡通り及び旧山手通り沿道環境の特徴は以下のとおりであった。

### 1) 八幡通り(図2,表1参照)

八幡通り西側では住居・商業・業務が混在したビルが密集しており、なかでも商業用途のビルは全体の75%を占めていた。住・商・業3つの用途を含むビルは西側では33棟中6棟存在していた。

一階部分の店舗の営業時間については、地域で問題となっている深夜営業する店舗(24時間営業、0時までで営業)は2店舗と少なく、他の店舗は20時又は21時までが多い。業種としては物販が45店舗中34店舗と極めて多い。

沿道に駐輪場はほとんど設けられておらず、特にブロック3の前には自転車、バイクの違法駐輪が非常に多く見られた。また、1ブロックあたりの建物の棟数は平均7棟と旧山手通りのほぼ倍の密度となっており、小規模ビルが比較的多いことがわかる。車の交通量は非常に多く、店舗には20代の若者を中心とした来訪者が多い。道幅や歩道が狭く、建物が道路幅に対して比較的高く、沿道には違法駐車駐輪が多いためとても歩きづらく危険な状態である。

八幡通り東側については住居系の用途の建物はほとんどなかったが全体的にはほぼ同様の傾向が見られた。



【図1】旧山手通り及び八幡通り

参考文献

代官山ステキガイドブック：代官山ステキ委員会、1999年2月発行  
前田礼：ヒルサイドテラス物語 朝倉家と代官山まちづくり

## 2)旧山手通り(図3,表の2参照)

旧山手通りの渋谷区側沿道に付いては調査エリアの両端、駒沢通りと玉川通り近くに大きなビルが建ち並び、高さ15階にも及ぶ建物も1棟みられる。代官山駅近くには派手な外見を持った商業施設が見られる。

1ブロックあたりの棟数は平均4棟であったが、ブロック4と8での棟数が7棟、9棟と多く、他のブロックでは平均2.8棟と少なくなっている。

沿道建物の用途としては、八幡通りと比較して住居系が少なく、一階部分の店舗には、物販(16)、飲食(10)、その他(10)の業種がバランスよく分布していた。

玉川通り近くで夜間遅くまで営業している飲食店がやや多くみられた。また、駅に近いブロック(6,7,8ブロック)で違法駐車、駐輪が集中している。しかし、学校等公共施設の前には違法駐車、駐輪はほとんどみられない。路上パーキングエリアが設けられているものの、実際には路上駐車は多く、駐車場が不足しているといえる。

目黒区側と比較してみると、業務の分布の仕方はほぼ等しかったが、来店者年齢層については渋谷区側の方が利用者年齢層が低いこともわかった。

## 4まとめ

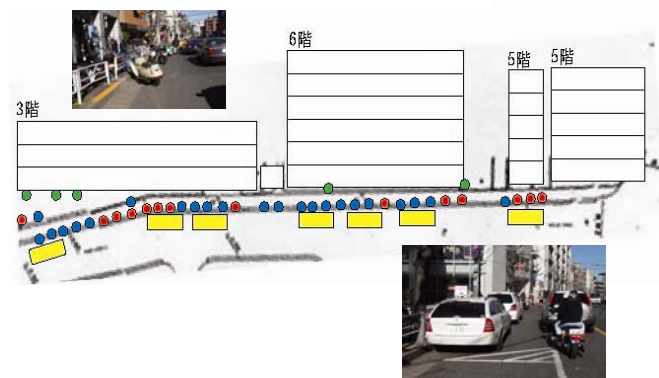
渋谷区では、平成13年10月、表参道沿道で地区計画を定めた。ここでは地区内の良好な景観や都市環境を守るために・高さの位置付けを30m・1階部分の用途は店舗(物販)・屋上の看板設置の禁止。等の規制が設けられている。

代官山地域では、現在旧山手通り地区計画が区主導で始まっている。表参道の地区計画の事例を教訓とし、八幡通りでは沿道建物の高さが最高で10階であるため高さ制限は30m、また、1階の用途が混在しているため、「特別用途地区」の指定により、混在を認める方策も考えられる。また、歩道が狭くて違法駐車、駐輪が多く危険であるため、「壁面の後退」も検討すべきである。

旧山手通りでは目黒側とそろえて高さ制限20mとしたところであるが、既存の建物に7階以上の建物が4棟あるので、既存不適格建物が生まれてしまう。玉川通り、駒沢通り付近の高さ規制は高く、それ以外の部分を低くする事も考えられよう。

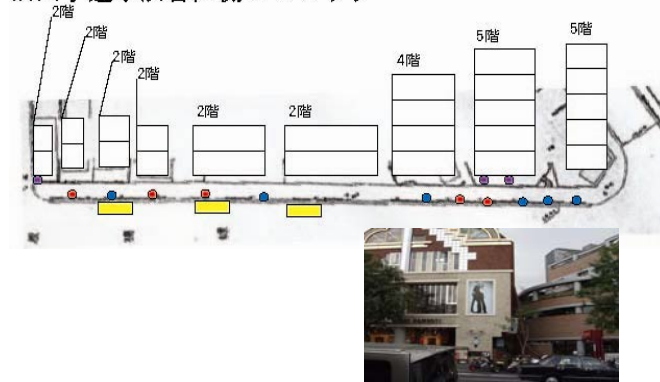
今後地区計画を進めていく上で以上のようなことを地域住民間で話し合い、まちの将来のビジョンをしっかりと持って進めていくことが望まれる。

### 八幡通り西側 3ブロック



【図2】八幡通り沿道環境事例

### 旧山手通り渋谷区側8ブロック



【図3】旧山手通り沿道環境事例

図2,3の凡例 ● 自転車 ● バイク ● 植栽 ■ 自動車

ブロック	1	2	3	4	5	計
棟数	7	6	5	7	8	33
階数平均	4.3	4.8	4	3.9	3.9	4.18
用途						
住居	2	3	0	2	4	11
商業	6	6	2	6	5	25
業務	3	5	1	3	6	18
1F商業施設						
従業員数計	29	27	53	9	31	149
営業時間	9~20	9~22	9~20	8~21	24時間	24時間
物販	8	8	12	1	5	34
飲食	0	2	0	2	0	4
その他	1	1	2	3	0	7
違法駐車						
自転車	2	7	23	6	10	48
バイク	3	4	15	10	6	38
車	0	2	7	3	9	21

<表1>八幡通り西側沿道環境調査結果

ブロック	1	2	3	4	5	6	7	8	9	計
棟数	3	3	3	7	4	2	2	9	3	38
階数平均	9.3		2.6	3.7	3	2.5	3.5	3	2.6	3.8
用途										
住居	0	0	1	1	0	1	0	2	1	6
商業	2	1	0	3	2	1	2	8	3	22
業務	2	3	1	4	1	0	0	1	0	12
1F商業施設										
従業員数計	5	5		16	12	5	22	25	12	102
営業時間	11~21	9~21		11.5~16	12~22	11~19	9.5~20	9~22.5	11~22	9~22.5
物販	1	0	0	0	1	1	4	6	3	16
飲食	1	3	0	2	1	0	1	1	1	10
その他	2	2	1	2	2	0	0	1	0	10
違法駐車										
自転車	2	4	3	1	0	3	5	6	0	24
バイク	1	1	0	5	0	8	8	6	3	32
車	0	0	1	3	5	3	4	3	3	22

<表2>旧山手通り北側沿道環境調査結果