

代官山地域における住宅市街地の変容に関する調査

用途混在型市街地の形成をめぐって

指導教員 加藤仁美教授

3AEB2205 志村恵美子

1. 研究の目的

代官山地域の住宅市街地を対象とし、その変容過程を追跡し、代官山地域独自の用途混在型市街地の形成経緯とその動態を明らかにすることにより、近年顕在化しつつある大規模開発と個別更新のバランスのあり方、成長管理のあり方について検討することを目的とする。

調査対象地域は、八幡通り及び旧山手通りを中心とした代官山町・猿楽町・鶯谷町・鉢山町のエリアとした。

2. 研究の方法

- ①代官山地域の変容史の把握－既存研究、資料、文献等の収集・整理
- ②都市計画図及び土地利用現況図の収集・整理
- ③対象地域における用途混在化の実態の把握－住宅地図(1965・70・77・83・88・93・98・2003・2006年)により市街地の変容過程を整理・分析
- ④対象地域における土地所有及び開発状況の把握－旧公図・現公図、建築確認概要書により分析

3. 用途混在化の実態

対象地域の住宅市街地の変容過程を住宅地図により整理・分析した結果、主な用途混在等の変容は1983年以降に多く、その変容タイプは以下のように分類できた(図2参照)。建物形式等により、①住居系から事務所・商業・住商併用へと街区内が中層ビル化している街区、②同じく徐々に密度があがっていき、中層ビル化している街区、③戸建と低中層ビルが混在化している街区、④同じく徐々に密度があがっていき、戸建と低中層ビルが混在化している街区、⑤全体に共同住宅・業務ビル化している街区、⑥全体に戸建と共同住宅で構成されている街区、⑦高層ビル化している街区、⑧変化のない街区に分けられた。

猿楽町と代官山町は、住居系から事務所・商業・住商併用へと街区内が中層ビル化している街区(①)が全街区の半分以上を占め、事務所・商業・住商併用の建物が多くなっている傾向がみられた。とくに、代官山アドレス周辺の街区内での用途混在化の傾向が顕著であった。

一方、鶯谷町と鉢山町は、住居系から事務所・商業・住商併用へと街区内が中層ビル化している街区(①)と、同じく徐々に密度があがり、中層ビル化している街区(②)と戸建と低中層ビルが混在化している街区(③)の3つのタイプが多く、なかでもタイプ③の戸建・低中層ビルが混在化している街区が猿楽町や代官山町に比べて多

くみられ、とくに鶯谷団地・エバーグリーン周辺の街区で住居用途の建物が多く存在していることが確認された。

図2は各町別に用途混在化の特徴のみられる街区の実態と典型的な建物形式を示したものである。

鶯谷町のタイプ③街区は、ほとんどが戸建住宅、集合住宅で構成されている。同じく鉢山町のタイプ③街区は、戸建住宅、集合住宅のほかに住宅・業務併用の低層ビルがみられた。猿楽町のタイプ①街区では、専用商業施設や住商併用建物、業務・商業併用タイプの建物等多様な用途の床が混在している。また、代官山町は猿楽町と同様であるが、八幡通り沿道の建物に5～6階建が多くなっている。これらの建物高さは、道路幅員との関係が大きく、鶯谷町・鉢山町は全体に低層の建物で構成され、代官山町では区道沿道の建物は高く、私道に面する建物は低くなっている傾向がみられた。

4. まとめ

代官山地域の住宅市街地では、バブル期前後以降、用途混在化が進行してきたが、街区レベルでの混在化の傾向や建物規模・建物内の立体的な混在用途の特性は、駅に近い代官山町・猿楽町と住宅団地や寺院の立地する鶯谷町・鉢山町とは異なることが明らかとなった。

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/岩橋謙次「代官山ステキな街づくり進行中」織研新聞社2002年/赤池学「代官山再開発物語」太平社2000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1965・70・77・83・88・93・98・2003・2006年

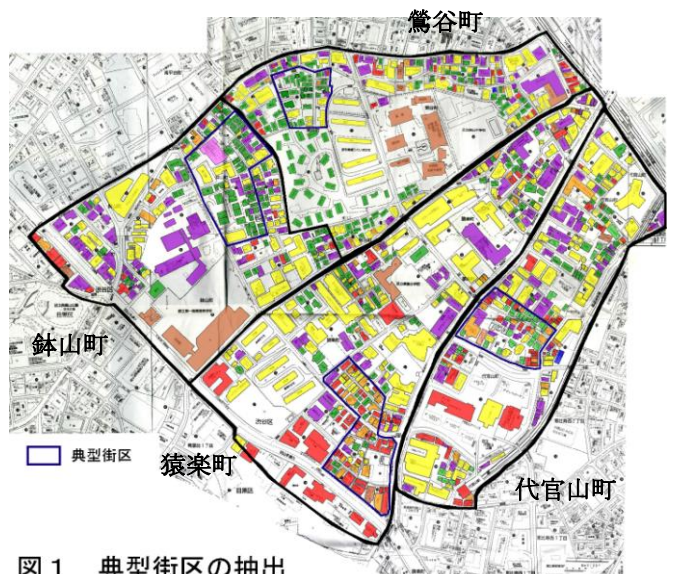
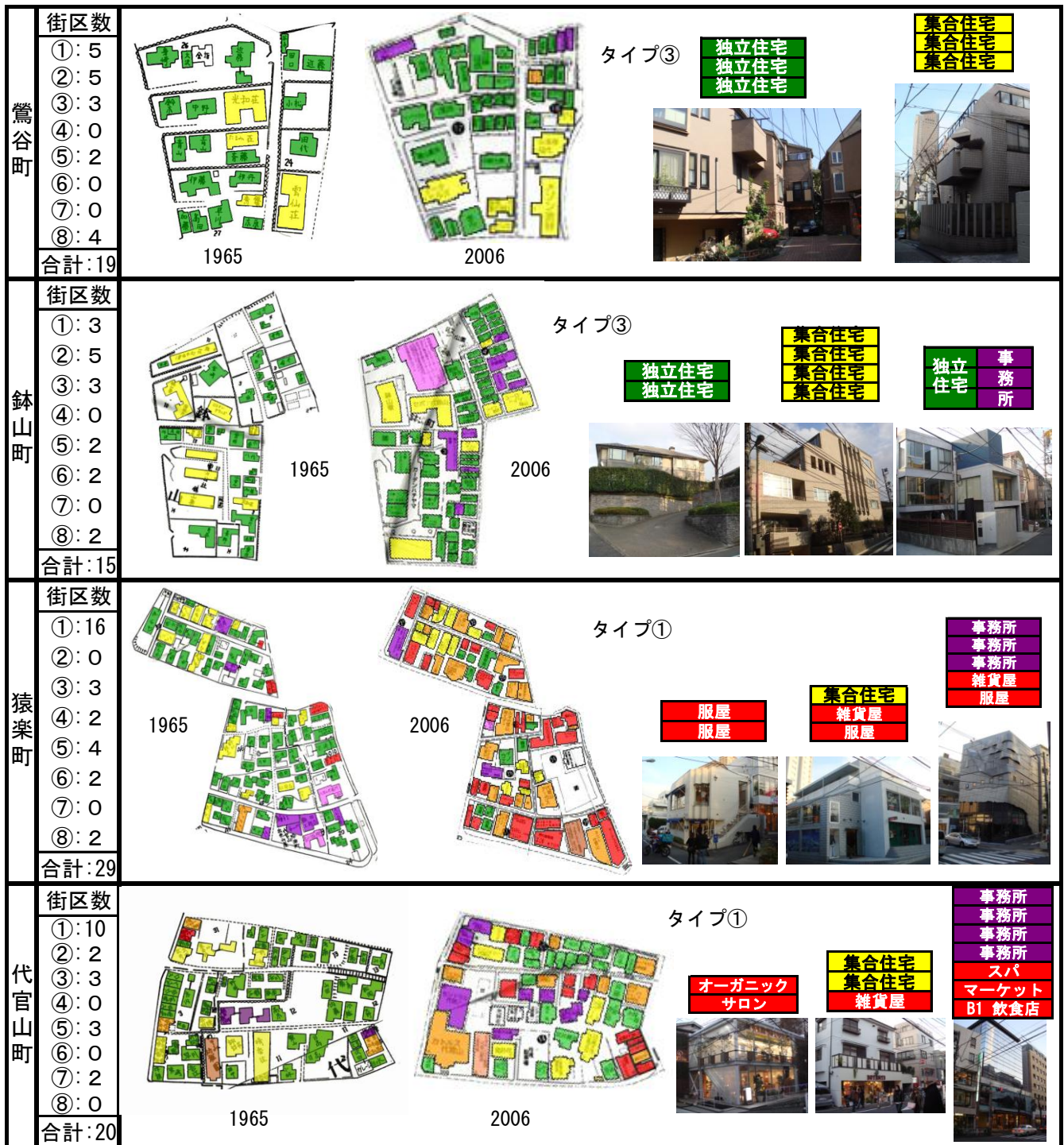


図1 典型街区の抽出



用途混在タイプ

- ①中層ビル化・・・住居系中心→事務所・商業・住商併用等の中層ビルが混在
- ②中層ビル・高密度・・・住居系中心→徐々に密度があがっていき、事務所・商業・住商併用等の中層ビルに変化
- ③戸建・低中層ビル化・・・住居系中心→住居だけではなく事務所・商業・住商併用等の低中層ビルが混在
- ④戸建・低中層ビル・高密度・・・住居系中心→徐々に密度があがっていき住居だけでなく事務所・商業・住商併用等の低中層ビルに変化
- ⑤共同住宅・業務ビル化・・・住居系中心→共同住宅と事務所のビルに変化
- ⑥戸建・共同住宅化・・・住居系中心→戸建住居と共同住宅に変化
- ⑦高層ビル化・・・高層ビルに変化
- ⑧変化なし・・・変化のないタイプ

凡例

-  専用独立住宅
-  集合住宅
-  専用商業施設等
-  住商併用建物
-  事務所建築物
-  専用工場・作業所
-  住居併用工場・作業所
-  厚生医療施設
-  教育文化施設

図2. 典型街区の紹介