

代官山地域における商業店舗の営業実態と住環境に関する調査

～共存のための地域ルールづくりにむけて～

指導教員 加藤 仁美 教授

5AEB1121 三澤真奈美

1. 研究の背景・目的・方法

渋谷区代官山地域では、2000年の市街地再開発事業による代官山アドレス建設後、代官山駅を中心としてあらゆる業種の商業施設の建設が広がり、来街者の増加に伴い、観光地化が進行し、住居・業務・商業が共存したバランスが崩れつつある。

本研究では、代官山地域独自の用途混在型市街地の中で商業店舗の営業実態と住環境の実態を把握し、これらが一定のバランスを保ちながら共存していくためには、どのような地域ルールが必要なのか、検討、提案していくことを目的とする。

調査対象地域は、用途混在の顕著な代官山町、猿楽町のエリアとし、以下の方法で行った。

- ①対象地域における用途混在化の実態の把握
- ②商業店舗の営業実態調査（現地踏査及びヒアリング調査）9/15 実施：営業時間・従業員数、バイク・自転車の駐輪場所・ゴミの出し方等
- ③対象地域におけるテナント及び居住者へのアンケート調査（11/22～27 実施 回収率 25.3%(114/451)内テナント 88/212、住居 26/239）：営業及び商業環境・住環境の実態等

2. 商業店舗の営業及び住環境の実態

商業店舗への実踏及びヒアリング調査とともに、その結果を踏まえ、特に店舗の閉店時間が遅く、生活環境上の問題の想定された街区のテナント及び居住者を対象に、アンケート調査を実施した。その結果をまとめたものが（表1）である。アンケート配布対象エリアはA地区、B地区の数街区とD地区とした（図1）。

調査対象地域内では、商業専用と併用建物の棟数はほぼ同数であり、小規模ビルが 91 棟、中規模ビル 25 棟、大規模ビル 11 棟であった。その平均階数は 3.2F であり、業種としては、ファッションが 4 割弱と最も多く、次いでグルメ・飲食 16%、ヘアサロン・ネイルサロン 14%と多くみられた。商業店舗の平均営業開店時間は 11:30、閉店時間は 20:40 で、平均従業員数は 5.1 人であった。来客層については、30代と20代が多く、来客の多い時間帯は 14:00～17:00 であった。

対象地域全体でみると、テナントの出店理由としては、代官山の雰囲気が良い、立地条件が良い等があげられていた。周辺環境への配慮については、掃除等の美化に対する意識が高く、騒音・臭気等にも気を配っている反面、

ゴミ問題等の悩みを抱えていることが分かった。また、街の将来像として、集客力の低下を背景とした街の活性化、静かで緑のあるお洒落な街、誰もが安心して暮らせて、遊びに来られる街があげられていた。また、大規模ビル内のテナントよりも中規模、小規模ビル内のテナントの方が町内会の参加や近隣住民との情報交換、近隣店舗や住民と一緒に食事をする等のコミュニケーションがとれていることが分かった。ただし、D地区の大規模商業施設では、周辺環境への意識が高くなっており、これは、全てが併用建物であるためと考えられた。

居住者は、居住の利点として、交通機関の利用が便利、雰囲気や環境が良い等の意見をあげ、生活環境に対しては、とくに騒音・ゴミ・違法駐輪等の問題を取りあげていた。なお、集合住宅よりも戸建住宅の居住者の方が、看板設置による通行の妨げや臭気等の生活環境に関する問題をとくに感じていることも明らかとなった。居住者の地域ルールの要望としては、飲食店等の騒音・臭気対策、営業時間の規制、住居地域での出店規制等の要望が多くあげられていた。また、街の将来像としてお洒落で落ち着いた街、触れ合いのある街、住居・商業・業務のバランスがとれた街等があげられている。

さらに、B地区のビルオーナー5名のアンケート調査結果では、所有ビル内に入れたい業種としてファッションや業務、入れたくない業種として飲食店があげられており、テナントの従業員との交流はあまりないという意見が多かった。また、ゴミ出しや営業時間についての約束事をしているオーナーもみられた。

3. まとめ

代官山地域における商業店舗の営業実態より、①大規模商業施設より小規模施設や併用の商業施設の方が地域とのコミュニケーションがはかられ、周辺環境の意識の高いことが明らかとなった。今後、地域の更新の際は、小規模もしくは商業併用の商業施設のほうが、生活環境上の問題を把握しやすく、住居との共存がはかりやすいと考えられる。

②地域ルールとしては、エリアごとによる営業時間の規制、住宅地での商業店舗の出店規制（業種等）、駐輪・看板設置に対して道路や歩道の利用方法について盛り込むことが必要と考えられる。

参考文献 「代官山ステキな街づくりマップ」代官山ステキな街づくり協議会発行/「渋谷区ビリン住宅地図」2006年/渋谷区まちづくり条例ガイドブック 2006年3月/竹重心太郎 「代官山地域再開発による用途混在化をめぐる生活環境の変化」2007年度東海大学卒業論文



図1：代官山地域の用途混在の現況（調査エリア・街区）

表1：商業店舗の営業及び住環境の実態調査結果

地区名(商業専用/併用)	A地区(25/9)								B地区(18/14)					D地区(21/39)								全アンケート調査エリア		
	(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)			
実態調査	<p>商業専用/併用 平均階数 平均営業開始時間 平均営業終了時間 従業員数</p>																							
テナント	<p>全体共通</p>																							
	<p>a 小規模ビル (3F以下) (回答数46/棟数91)</p>																							
	<p>b 中規模ビル (4~6F) (同上15/28)</p>																							
アンケート調査	<p>c 大規模ビル (7F以上・床面積大) (同上22/11)</p>																							
	<p>全体共通</p>																							
	<p>住居</p>																							
<p>集合住宅 (同上12/40)</p>																								