

代官山地域における建物更新と用途混在の実態

—代官山町・猿楽町の場合—

指導教員 加藤仁美教授

OBEB1201 青柳裕太

1. はじめに

渋谷区代官山地域は、2000年の代官山アドレスの建設、2011年の蔦屋書店（T-SITE）の建設、そして2013年東急東横線の渋谷・代官山間地下化とともに、大規模な建物更新と商業施設の拡大が、様々な環境変化をもたらしている。

本研究では、代官山地域の用途混在型市街地という特性に着目し、建築基準法による市街地更新の実態を把握・追跡することにより、用途混在化の実態を明らかにすることを目的とする。

対象地域は、八幡通り及び旧山手通りを含む代官山町・猿楽町のエリアとする。なお、当エリアの用途地域は、旧山手通り沿道・猿楽町北部・代官山町南部は、第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%/容積率300%）、八幡通り沿道・代官山アドレス周辺・キャッスル通り沿道は、第2種住居地域（60/300又は400）、猿楽町南部は、第2種低層住居専用地域（60/200）、代官山町の北部は、第1種住居地域（60/300）である。

研究方法は、①住宅地図による建物更新の把握 ②建築概要書の収集による建築計画の内容の把握 ③現地調査による建物のビルドアップ状況の把握とする。

2. 猿楽町・代官山町における建物更新の実態

図は、代官山町・猿楽町エリアの全建物566棟の用途をゼンリン住宅地図（2013年）上で判断し、図示したものである。さらに、2003年から2013年の10年間の更新建物52棟と、建物の更新をせずに用途の変更がなされた建物26棟（代官山町10棟・猿楽町16棟）の位置を示している。

表1は、過去10年間の更新建物（52棟）の建築概要書入手し、用途、敷地面積、前面道路、階数、延べ面積、容積率、建蔽率、高さを示したものである。

用途としては、戸建（12棟）や店舗（14棟）が多く、敷地面積は、50～100㎡が13棟で最も多く、200㎡以下（27棟）が半数以上を占めている。前面道路は、4m未満の二項道路が23棟と最も多い。階数は、地上2階建が28棟、3階建が15棟と、比較的低層の建物が多く、また、地下1階を設けている建物が19棟と、狭小な敷地面積での有効活用がみられる。

延べ面積は、100～150㎡が22棟と最も多い。これは、22棟中17棟が第2種低層住居専用地域にあり、商業床は150㎡以下という用途制限があるためと考えられる。容積

率は、100～160%に30棟が集中している。

表3は、2013年における代官山町・猿楽町全域の建物棟数566棟を、A共同住宅+店舗、B個人住宅+店舗、C事務所+店舗、D専用商業施設、E共同住宅、F戸建住宅の6タイプに分類したものである。

更新建物のうち用途変更がみられたのが、代官山町で3棟、猿楽町で29棟であった。建築概要書により建物更新タイプをみると、A7棟、B2棟、C2棟、D25棟、E4棟、F9棟で、Dタイプの専用商業施設への更新が最も多かった。また、建物更新はないが用途変更のあった26棟でも専用商業施設への更新が全体で20棟と多くみられた。

表2は、過去10年間の更新建物のうち、敷地分割により商業施設となった3事例の詳細を示したものである。

DAIKANYAMA T-SITE（蔦屋書店を含む）は、旧山手通り沿道（2低専・2中高）の3棟、その奥（2低専）の8棟で構成されている。旧山手通りに面する⑫⑬⑭の3棟（2中高）の商業床は、1500㎡以内となっている。また、2低専エリア内の⑯⑰⑱⑲の店舗は、いずれも150㎡程度の商業床となっている。中央に位置する⑳㉑㉒の各棟は、周辺の道路（幅員7.2m・4m）に接道させるため、旗竿状の複雑な敷地形状となっている。

SARUGAKU PROJECT（2低専）は、道路位置指定により、4m幅員の行き止まり道路に6棟の敷地を接道させ、各敷地の面積は90㎡前後と狭いが、地下1階を設け、商業床150㎡を確保している。BEAMS（2低専）は、5敷地に分割され、各敷地面積は100～150㎡程度で、2階建ていずれも商業床は約150㎡を確保している。

以上の事例から、2低専の中で商業床をより多く確保するため、接道条件を満たしながら敷地分割がなされていることが確認された。

これらの容積率をみると、T-SITEで20～120%、SARUGAKU PROJECTで160%（除地階105%）、BEAMSで100～140%であり、全体に基準容積率（160・200%）を使い切ることなく、低層の街並を維持している。

3. まとめ

代官山地域の建物更新の特徴として、2低専という用途地域の下で、商業床を確保するため、接道条件を考慮した敷地分割がなされながら用途混在化が進み、その結果、比較的低層な街並（地上容積率140%以下）が形成されていることが明らかとなった。

●参考資料：ゼンリン住宅地図（2003-2013年）/建築概要書（2003-2013年）

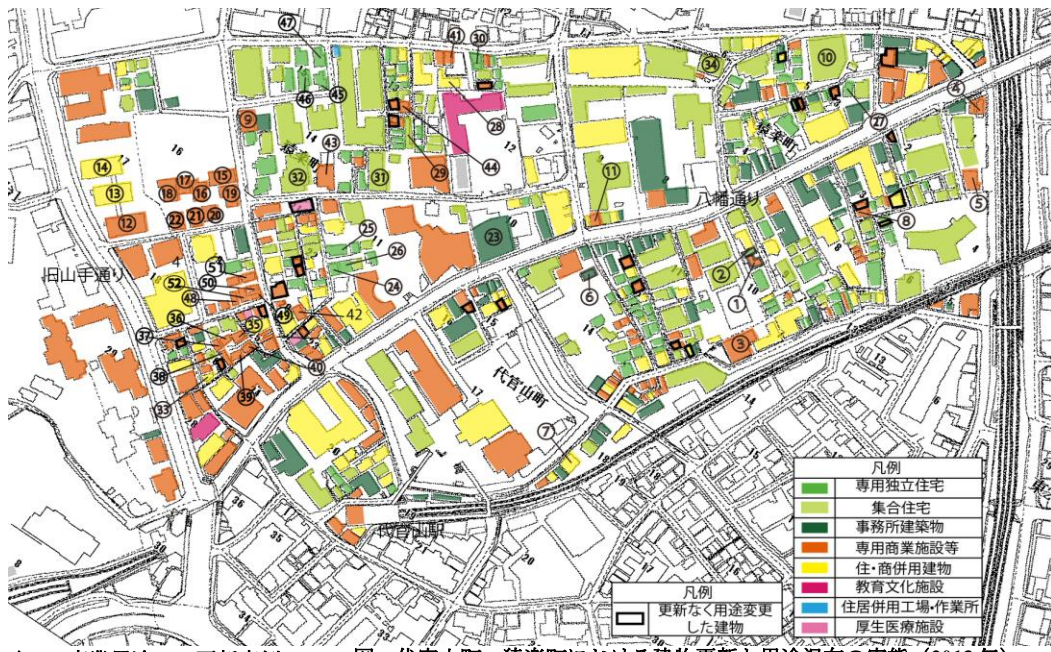


表 1: 更新建物 (52 棟) の特性

用途	棟数	延べ面積 (m ²)	容積率 (%)	階数	前面道路 (m)	建築面積 (m ²)	建築率 (%)
戸建	12	50~100	—	—	—	—	—
区民・青少年センター、保育園	1	100~150	22	—	—	—	—
集合住宅・店舗	5	150~200	2	—	—	—	—
個人住宅・店舗	3	200~250	7	—	—	—	—
共同住宅	4	250~300	3	—	—	—	—
飲食店・店舗	4	300~350	3	—	—	—	—
店舗	14	350~400	1	—	—	—	—
診療所・店舗	1	400~450	—	—	—	—	—
事務所・店舗	3	450~500	1	—	—	—	—
飲食店	4	500~550	—	—	—	—	—
—	—	550~600	1	—	—	—	—
—	13	600~650	—	—	—	—	—
—	6	650~700	—	—	—	—	—
—	8	700~750	1	—	—	—	—
—	4	750~800	1	—	—	—	—
—	3	800~850	2	—	—	—	—
—	3	850~1000	—	—	—	—	—
—	2	1000~1200	1	—	—	—	—
—	1	1200~1500	2	—	—	—	—
—	1	1500~2000	3	—	—	—	—
—	—	2000~	2	—	—	—	—
—	1	~20	—	—	—	—	—
—	1	20~40	4	—	—	—	—
—	1	40~60	—	—	—	—	—
—	2	60~80	1	—	—	—	—
—	—	80~100	8	—	—	—	—
—	1	100~120	12	—	—	—	—
—	—	120~140	6	—	—	—	—
—	1	140~160	12	—	—	—	—
—	2	160~180	2	—	—	—	—
—	2	180~200	2	—	—	—	—
—	23	200~250	2	—	—	—	—
—	—	250~300	3	—	—	—	—
—	7	300~350	1	—	—	—	—
—	1	~50	5	—	—	—	—
—	10	50~100	19	—	—	—	—
—	6	100~150	9	—	—	—	—
—	—	150~200	7	—	—	—	—
—	1	200~250	3	—	—	—	—
—	—	250~300	—	—	—	—	—
—	—	300~350	1	—	—	—	—
—	—	350~400	1	—	—	—	—
—	3	400~450	1	—	—	—	—
—	—	450~500	1	—	—	—	—
—	3	500~550	—	—	—	—	—
—	28	550~600	—	—	—	—	—
—	15	600~650	—	—	—	—	—
—	—	650~700	—	—	—	—	—
—	—	700~750	—	—	—	—	—
—	2	750~800	3	—	—	—	—
—	—	800~850	—	—	—	—	—
—	1	850~1000	1	—	—	—	—
—	—	1000~	1	—	—	—	—
—	—	~20	—	—	—	—	—
—	1	20~40	4	—	—	—	—
—	19	40~60	34	—	—	—	—
—	1	60~80	14	—	—	—	—

表 2: 商業用途への更新事例

図: 代官山町・猿楽町における建物更新と用途混在の実態 (2013年)

用途地域	番号	前面道路(m)	主要用途	階数	敷地面積(m ²)	建築率/容積率(%)	建築面積/延べ面積(m ²)	写真
DAIKANYAMA T-SITE 葺屋書店	12	22.3	店舗、共同住宅	3F	599.31+930.99	49.39/118.94	755.78/1820.02	
	13	22.3	店舗	2F	470.88+817.66	58.3/107.07	751.11/1379.54	
	14	22.3	店舗、共同住宅	3F B1F	565.16+822.12	55.57/143.51	770.78/1990.77	
	15	7.2	診療所 店舗	3F	722.61	45.08/116.19	325.71/839.60	
	16	7.25	喫茶店	1F	715.08	26.10/20.95	186.62/149.78	
	17	7.18	食堂	2F	424.78	26.23/35.31	111.4/149.96	
	18	4	喫茶店	1F	591.52	25.56/25.21	151.18/149.08	
	19	7.22	店舗、戸建	2F	347.23	55.12/99.00	191.37/343.75	
	20	4	店舗、戸建	2F	278.35	55.24/82.51	153.76/229.65	
	21	4	店舗	2F	245.61	55.18/60.79	102.41/149.30	
	22	4	店舗、戸建	2F	342.43	43.62/83.42	149.35/285.63	
	SARUGAKU PROJECT	35	4	店舗	2F B1F	95.09	54.4/156.34	51.73/148.66
36		4	店舗	2F B1F	88.39	56.92/158.82	50.31/140.38	
37		4	店舗、飲食店	2F B1F	87.00	53.48/157.87	46.53/137.35	
38		4	店舗、飲食店	2F B1F	86.38	55.11/156.77	47.6/135.42	
39		4	店舗、飲食店	2F B1F	86.90	56.12/159.44	48.77/138.55	
40		4	店舗	2F B1F	94.07	66.97/158.06	63.00/148.69	
48		5.3	店舗	2F	125.08	59.95/119.91	74.99/149.98	
49		7.2	店舗	2F	108.01	69.41/138.82	74.97/149.94	
BEAMS	50	7.2	店舗	2F	125.20	59.88/119.76	74.97/149.94	
	51	7.2	店舗	2F	153.72	59.99/97.58	92.23/150.00	
	52	5.3	店舗	2F	127.21	58.95/117.90	74.99/149.98	

表 3: 過去 10 年間の建物更新及び更新後の用途類型 (2003年- 2013年)

全棟数: 566棟		A: 共同住宅+店舗		B: 個人住宅+店舗		C: 事務所+店舗		D: 専用商業施設		E: 共同住宅		F: 個人住宅		その他	
用途変更	合計	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書	建築概要書
更新建物 (7棟)	あり 3	2	(1),(6)	0	(8)	1	(5)	0	(7)	0	(2)	0	(3)	1	(4)
更新なし (224棟)	なし 10	4	(7)	3	(9)	0	(4)	7	(8)	0	(1)	0	(1)	#	(5)
更新なし (224棟)	なし 214	17	(10)	23	(11)	27	(12)	43	(13)	51	(4)	53	(6)	#	(7)
計(棟)			20		27		29		50		51		54		17
更新建物 (42棟)	あり 29	3	(1),(3),(4)	1	(8)	0	(5)	22	(7),(8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17),(18),(19),(20),(21),(22),(23)	2	(2),(3)	1	(4)	2	(5),(6)
更新なし (254棟)	なし 13	1	(9)	0	(10)	0	(4)	3	(7),(8),(9)	2	(1),(2)	7	(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)	#	(10)
更新なし (254棟)	あり 16	0	(1)	0	(1)	1	(1)	13	(2),(3),(4)	0	(1)	2	(2)	#	(3)
更新なし (254棟)	なし 238	28	(2)	15	(16)	25	(17)	55	(18)	66	(4)	49	(5)	#	(6)
計(棟)			32		18		26		93		70		59		22
合計(棟)			52		43		55		143		121		113		39