

代官山地域におけるキャッスル通り沿道の変化と実態

—東横線地下化にむけて—
指導教員 加藤仁美教授

9AEB3210 桑翔太

1. はじめに

渋谷区代官山地域の中でも、渋谷～代官山駅間の東急東横線沿いにあるキャッスル通りは、個性的なショップが沿道に建ち並び、若者を中心とした賑やかな通りとなっている。この通りの名称は、1984年沿道にピンクで奇抜な外観を持つキャッスルマンションが建設されたことに由来する。また、1987年には代官山駅舎工事のため仮設駅がキャッスル通り沿道に設置され、住宅の並ぶ静かな通りに人通りが多くなり現在に至っている。

キャッスル通り周辺では、2012年度末の東京メトロ副都心線との相互直通運転に伴う、東横線の渋谷～代官山駅間(約1.4km)の地下化による線路上部跡地の土地利用が、大きな環境変化をもたらすものと考えられる。

本研究は、東急東横線沿線を含むキャッスル通り沿道地域を調査対象とし、沿道土地利用等の変容過程を追跡するとともに、当該地域の用途混在の実態及び動態的変化を明らかにすることを目的とする。

研究の方法は以下の通りである。

- ①キャッスル通り沿道地域の建物用途の変容の追跡：地形図・用途地域図・住宅地図、
- ②キャッスル通り周辺地域の実態調査：沿道建物の連続立面写真撮影
- ③キャッスル通り周辺地域の商業ビルオーナーへのヒアリング調査：沿道の変化・商店会の変遷・今後の意向

2. キャッスル通り周辺の変化と実態

図1は、キャッスル通り沿道を含む周辺地域の土地利用の現況と、キャッスルマンション建設前の1973年から存続する建物、新規及び旧来オーナーによる商業ビルの分布を示したものである。

1973年から存続する建物は、東横線西側では14戸、このうち独立住宅は8戸、旧来オーナーによる商業店舗は4戸、業務ビルは2棟で、東側では、13戸で、うち独立住宅は4戸、旧来オーナーによる商業店舗5戸、業務ビル4棟となっている。

一方、新規オーナーによる商業店舗は、西側で26戸、東側では20戸みられた。

表1は、街区別の建物用途の現況を示したものである。②街区では、独立住宅(5/11)、③街区では、商業施設及び業務ビル(1階部分店舗)(8/11)、⑦街区では、商業店舗(4/7)、⑧街区では、業務ビル(1階部分店舗)

(6/9)が多くなっている。

表2は、キャッスルマンション建設直後の1987年から2011年の建物更新の用途別傾向を整理したものである。1987年のキャッスル通り周辺では住宅が多くみられたが、2011年にかけて、商業店舗が11戸から19戸となっている。東側も同様で、商業店舗が4戸から14戸、業務が6戸から15戸と増えている。

表3は、キャッスル通りにおける平日の通行量を時間別・街区別に整理したものである。

全体に、通勤・通行目的、年齢では20才未満より20才～40才が最も多い結果となった。

①⑤街区では、11時台と16時台の「通勤・通行」が、②③⑥⑦街区では、14～16時台の「通勤・通行」が、④⑧街区では、14時台と16時台の「通勤・通行」が多くなっている。なお、ショッピングは、④⑧街区の14時台で多くみられた。

全体に、代官山駅に近い①⑤街区では、11時台と16時台、渋谷駅にぬける④⑧街区では、14時台と16時台の通行量が多くなっている。一方で、②③⑥⑦街区は、どの時間帯も一定の通行量であることが分かる。

図2は、②街区の沿道建物の用途の変化と街並みの現況を示したものである。1973年当時から業態は変えつつもオーナーが変わらない建物(3戸)が多く、独立住宅が現在でも5戸みられる。

また、⑦街区(図3)では、キャッスルマンション建設前までは、戸建やアパート、住商併用の建物が混在していたが、1987年以降は商業店舗やマンション(1階部分店舗)が増加している。

3. まとめ

全体にキャッスル通り沿道周辺では、時代を経て、住宅が商業に、その後、複数の敷地が統合され、商業床も含むマンションや業務系のビルに転換していく傾向がみられた。その中でも、旧来からの住宅や商業店舗のオーナーが存続していることが判明し、東急東横線地下化の跡地にむけた活動の主体となることが期待される。

●参考文献

ゼンリン渋谷区住宅地図/雪だるま(代官山駅復旧を促進する会) 秦伸社/東急電鉄HP/志村恵美子;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(2006年度卒業論文)等



表1；街区別土地利用の現況（2011）

用途	街区	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
独立住宅		0	5	1	0	0	0	0	0
共同住宅		0	2	0	1	2	0	2	1
住商併用		1	2	2	0	0	0	1	1
商業施設		0	1	4	0	0	0	4	1
工場・作業所		0	0	0	0	0	0	0	0
業務		3	1	4	0	0	0	0	6
合計		4	11	11	1	2	0	7	9

表2；建物更新の実態

1987年		2011年	
住宅系 36		商業系 14	
独立住宅 22		旧来オーナー 5	
共同住宅 14		新規オーナー 9	
1973年から存続する建物		業務 15	
独立住居 4戸		旧来オーナー 4	
商業店舗 5戸		新規オーナー 11	
業務ビル 4棟			

1987年		2011年	
住宅系 49		商業系 19	
独立住宅 44		旧来オーナー 4	
共同住宅 5		新規オーナー 15	
1973年から存続する建物		業務 13	
独立住居 8戸		旧来オーナー 2	
商業店舗 4戸		新規オーナー 11	
業務ビル 2棟			

図1；キャッスル通り周辺の土地利用の現況（2011）

表3；キャッスル通りにおける通行量の調査結果（11/14）

生活行為	①⑤番街区							②③⑥⑦番街区							④⑧番街区						
	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	合計	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	合計	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	合計
ショッピング	9	5	4	7	14	6	45	4	18	2	14	18	4	60	4	15	1	45	18	28	111
散歩・ジョギング	19	1	5	19	6	14	64	17	6	2	13	5	11	54	10	4	4	20	3	15	56
自転車	19	7	8	13	15	30	92	9	5	4	8	9	11	46	13	5	0	7	4	12	41
通勤・通学	87	38	37	57	56	70	345	17	45	15	52	58	52	239	55	45	14	107	67	112	400
その他	5	0	0	3	1	2	11	1	0	0	1	1	1	4	3	3	1	0	0	5	12
合計	139	51	54	99	92	122	557	48	74	23	88	91	79	403	85	72	20	179	92	172	620
年齢																					
～20才	24	4	6	13	5	19	71	7	2	1	5	6	15	36	4	5	2	13	3	17	44
～40才	94	28	40	69	75	79	385	33	57	19	71	71	46	297	61	52	14	134	69	120	450
～60才	21	18	8	17	11	23	98	8	15	2	11	12	17	65	18	14	4	28	19	35	118
70才～	0	1	0	0	1	1	3	0	0	1	1	2	1	5	2	1	0	4	1	0	8
合計	139	51	54	99	92	122	557	48	74	23	88	91	79	403	85	72	20	179	92	172	620



年	1973年	1979年	1987年	1994年	2000年	2006年	2011年							
1973年	岸山金作 高梨 司法書士事務所	小野 司法書士事務所	稲垣稔	小宮山	小宮山	矢尾枝一部	野口	平塚	ルナ洋装店	鎌田	西目男	間藤誠	名糖アイスクリーム 藤原隆三	針木フサエ 事務所
1979年	岸山金作 高梨 司法書士事務所		稲垣稔	小宮山	小宮山	矢尾枝一部	野口	中村	平塚	ルナ洋装店	鎌田	大野クリーニング	名糖アイスクリーム 藤原隆三	針木フサエ 事務所
1987年	岸山金作 高梨 司法書士事務所		稲垣稔	小宮	小宮		野口	野口一夫	井上	ルナ洋装店	鎌田	スタークリーニング	間藤広政	針木康雄
1994年	伊原達博		駐車場	小宮	小宮	MFG代官山		野口一夫	ニューヘアノグチ	村尾昭		アフガンクラフト	間藤広政	針木康雄
2000年				小宮	小宮	フリリビル			ニューヘアノグチ 野口一夫 高橋	村尾昭		株コンピュータサーブ	間藤広政	針木康雄
2006年		スカラ代官山		小宮	小宮	フリリビル	フォームヤード		ニューヘアノグチ 野口一夫 高橋	村尾昭		ファンタ リミフウ	間藤敏明	針木康雄
2011年		スカラ代官山		小宮	小宮	フリリビル			野口一夫 高橋	村尾昭		ファンタ リミフウ	間藤敏明	針木康雄

図2；②街区の建物用途の変容と街並みの現況



年	1973年	1979年	1987年	1994年	2000年	2006年	2011年				
1973年	藤竹製造	トーテック	小田島満	武田アパート		写真製版 田中商工	関根	前川	各種燃料 平沢商店	司法書士 宇都宮	高梨 八百屋
1979年	藤竹製造	トーテック		武田アパート		写真製版 田中商工	関根	前川	各種燃料 平沢商店		高梨 八百屋
1987年	キャッスルマンション		北島	武田正雄	水草			前川	平沢由太郎		高梨 荘 店
1994年	キャッスルマンション		(株)北島	片西	水草	駐車場	駐車場	駐車場	ヴォーク代官山II		セレサ代官山
2000年	キャッスルマンション		北島正雄		水草	写真製版 田中商工	ランズグッド		ヴォーク代官山II		セレサ代官山
2006年	キャッスルマンション		ローリーズファーム	T6M	イエロー96	アトリエ ハタタケル	Qtop two		ヴォーク代官山II		セレサ代官山
2011年	キャッスルマンション			Gilly	イエロー96	Extre Craft	nerds		ヴォーク代官山II		セレサ代官山

図3；⑦街区の建物用途の変容と街並みの現況