

渋谷・恵比寿間の都市計画道路 18 号線周辺地域の土地利用の変化と実態

一 渋谷駅周辺再開発と東横線地下化をめぐる一

指導教員 加藤仁美教授

9AEB1218 宮地誠也

1. はじめに

渋谷駅周辺地域は、2005 年に都市再生緊急整備地域に指定され、再開発が進みつつある。2008 年には地下鉄 13 号線(地下鉄副都心線)が開通し、2012 年には渋谷ヒカリエが東口に開業した。2013 年度中には、東横線の渋谷駅は地下に移転、東急百貨店東館は営業を終了し、代官山駅までの区間は、副都心線との相互乗り入れのため地下化される。そして、東急プラザ周辺では道玄坂 1 丁目駅前地区再開発、そして渋谷新駅ビル、渋谷駅桜丘地区再開発、渋谷駅南街区と、150~200m級の超高層ビル群が建ち並ぶ予定である。

本研究では、都市再生緊急整備地域に指定された渋谷駅周辺地域の中でも、都市計画道路 18 号線周辺地域に着目し、沿道土地利用の現況をふまえ、渋谷から代官山、恵比寿を繋ぐ、歩行者が快適に歩ける道としての整備の可能性を検討することを目的とする。研究方法は、① 1973 年~2011 年までの土地利用の変化の実態把握・分析、②都市計画道路 18 号線沿道建物の用途変化の実態把握・分析、③渋谷駅周辺地域の再開発関係者等へのヒアリング調査、④現地調査(連続立面写真の撮影・分析、通行量調査)を行う。

2. 都市計画道路 18 号線周辺地域の土地利用の変化

図 1, 表 1 は、都市計画道路 18 号線の計画道路を含む、渋谷から恵比寿までの区間を A~F に 6 区分し、2011 年の土地利用の現況を追跡したものである。

これをみると、渋谷駅に近接する A の桜丘町、B の渋谷 3 丁目と、恵比寿駅に近接する E の恵比寿西、F の東 1 丁目では、業務ビルや商業施設の用途が多い。一方、A の鶯谷町・猿楽町、C の代官山町、E の恵比寿西は住居系の用途が多くなっている。なお、JR 線東側の B の渋谷 3 丁目、D、F の東 1 丁目は業務ビル、工場・作業所の用途が多いことがわかる。

図 2 は、渋谷駅桜丘口地区再開発の計画図である。都市計画道路 18 号線は、渋谷駅周辺地域の再開発にとって重要な動線となっている。桜丘再開発準備組合のメンバーへのヒアリングによれば、都市計画道路 18 号線を、代官山、恵比寿に繋がる車両交通中心ではない歩行者が快適に歩ける道として、この地に由来のある桜並木にする

案や、新たに地元で検討されたフラワー道路計画を実現し、通称「桜通り」とする構想が提案されている。

図 3 は、都市計画道路 18 号線の渋谷から恵比寿までの区間①~⑧を 4 区分し、平日の通行量を調査したものである。全体を通してみると、「通勤・通学」のために通る歩行者が最も多く、次いで「散歩」が多くなっている。

渋谷駅に近接し業務ビルの多い①⑤区間では、「通勤・通学」の歩行者が最も多く、次いで「散歩」の歩行者が多くなっている。②⑥区間と③⑦区間では、共同住宅など住宅系の用途の建物が多いことから、「散歩」による歩行者の割合が最も高くなっている。恵比寿駅に近い④⑧区間では、業務・商業・住居系の用途の建物が混在していることから「散歩」、次いで「通勤・通学」の歩行者の割合が高くなっている。「買い物」目的の歩行者は、①⑤区間と④⑧区間の駅近辺で多くみられた。

歩行者の年齢としては、全区間で圧倒的に 20~40 歳が多く、次いで 40~60 歳となっており、20 歳未満が少なくなっていた。

時間帯でみると、①⑤区間と④⑧区間では、午前から正午にかけて通行量が集中している。②⑥区間と③⑦区間では、全時間帯で一定の通行量であった。

図 4 は、渋谷駅桜丘口地区再開発エリアに隣接する①⑤区間の一部における、沿道建物の用途変化を 1973 年~2011 年の 7 時点で整理し、現況の街並みを紹介したものである。これをみると、1980 年代から業務ビルや専門学校、マンションなどが建ち並び、現在は都市計画道路の計画線までビルの壁面がセットバックした空間が歩道状に連続し、快適な歩行者ルートとなっていることが確認された。

3. まとめ

都市計画道路 18 号線の渋谷駅側と恵比寿駅側の区間では、通行量が多く、主に 20 歳~40 歳の年齢層による通勤・通学路として機能していることが明らかとなった。しかし、八幡通りと交差する両側の区間では、通行量やや少なく、歩行者が快適に歩ける歩道整備や沿道土地利用の検討が必要であると考えられた。

●参考文献：ゼンリン住宅地図、東京都市地図 3・東京南部、渋谷トレッキング 2012 (資料)、渋谷駅前不動産ツインプランニング (資料)、SHIBUYA202X (日経 BP 社、2012 年)、渋谷の記憶 1~IV 写真で見る今と昔、「ハチ公の見た渋谷」展

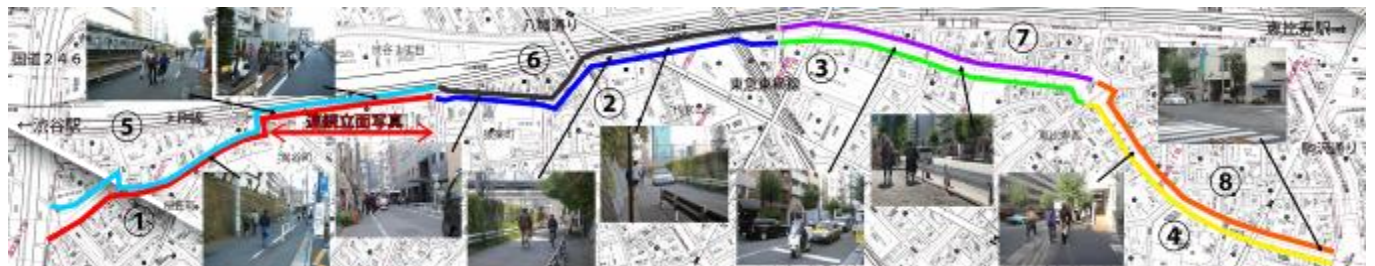


図1：都市計画道路18号線周辺地域の土地利用の現況（2011）

表1：建物用途の現況（2011）

建物用途	A B C D E F						合計
	A	B	C	D	E	F	
独立住宅	65	2	20	0	48	26	161
共同住宅	61	9	19	1	64	37	191
住商併用	31	7	2	1	18	6	65
商業施設	23	10	3	0	26	9	71
工場等	0	6	0	1	1	1	9
業務	89	58	13	2	133	62	357
文化・教育	12	2	1	0	3	5	23

図2：渋谷駅桜丘口地区再開発計画



区間別	①、⑤区間						②、⑥区間						③、⑦区間						④、⑧区間						合計					
	時間別	10~	11~	12~	14~	15~	16~	計	10~	11~	12~	14~	15~	16~	計	10~	11~	12~	14~	15~	16~	計	10~	11~		12~	14~	15~	16~	計
年代別	~20歳	28	50	30	19	18	28	173	2	8	10	4	3	6	33	12	1	0	0	2	1	16	17	16	0	5	24	2	64	508
	20~40歳	122	93	209	121	117	123	785	39	51	49	49	38	22	248	51	38	52	21	54	39	255	94	108	45	139	121	50	557	3133
	40~60歳	45	44	102	49	29	49	318	16	25	11	19	13	11	95	23	18	15	10	21	14	101	29	22	7	48	39	5	150	1178
	60歳~	19	41	35	14	3	22	134	6	8	7	12	3	1	37	13	3	4	7	4	3	34	14	15	1	30	14	3	77	487
行為別	通勤・通学	141	123	158	72	70	119	683	21	39	37	21	8	15	141	33	18	18	5	24	19	117	37	38	17	58	77	11	238	2120
	散歩	29	48	99	59	69	59	363	23	25	15	41	32	16	152	37	13	20	19	40	18	147	75	64	20	99	66	22	346	1670
	買い物	17	20	56	45	20	29	187	2	3	6	9	8	3	31	10	17	17	6	13	11	74	18	33	9	33	36	11	140	724
	自転車	6	4	3	7	3	6	29	10	16	9	10	8	4	57	9	5	5	5	5	5	34	11	20	5	16	15	7	74	314
	その他	21	33	60	20	5	9	148	7	9	10	3	1	2	32	10	7	11	3	9	4	44	13	6	2	16	4	9	50	498
総計	214	228	376	203	167	222	1410	63	92	77	84	57	40	413	99	60	71	38	91	57	416	154	161	53	222	198	60	848	5326	

図3：都市計画道路18号線通行量の調査結果（11/15実施）



年	建物	1973年	1979年	1987年	1984年	2000年	2008年	2011年
1973年	中村	-	-	-	-	-	-	藤田牧
1979年	中村	-	-	-	-	-	-	藤田牧
1987年	駐車場	日本デザイナー学院	渋谷台ハイム	イトピア渋谷	-	-	-	三樹園社 藤田
1984年	駐車場	日本デザイナー学院	渋谷台ハイム	イトピア渋谷	-	-	-	渋谷桜丘ビル
2000年	駐車場	日本デザイナー学院	チェリーガーデン	イトピア渋谷	駐車場	青山製菓専門学校3号館	-	渋谷桜丘ビル
2008年	-	日本デザイナー学院	チェリーガーデン	イトピア渋谷	駐車場	青山製菓専門学校3号館	-	渋谷桜丘ビル
2011年	ローソン	日本デザイナー学院	チェリーガーデン	イトピア渋谷	プレシヤス渋谷	青山製菓専門学校3号館	パレステディオ渋谷	渋谷桜丘ビル

図4：都市計画道路18号線沿道建物の変化と街並み（図3の①区間の一部）