

代官山地域における代官山ルールによる開発協議を契機としたエリアマネジメントの実態

指導教員 加藤仁美 教授

4BEB3214 源馬 嵐

1. はじめに

代官山地域では、2001年に高層ビルの建替え計画を機に、「代官山ステキな街づくり協議会」(代スキ会)の前身である代官山地域の良好な生活環境を守る会が発足した。代スキ会は、地域のまちづくりの情報交換や交流の場としての活動を展開し、2005年に渋谷区まちづくり条例の第1号認定団体となった。その後、2007年には「わがまちルール」(代官山ルール)として、計画者と地域住民代表等による運用会議委員が事前に開発計画についての意見交換を行う制度を区に登録した(表1)。

また、地域では、近年来訪者の増加とともに、商業・業務・住居の用途混在のあり方、新規開発建物の運営・維持管理、新旧住民間のコミュニケーション、まちづくりの担い手の継承等が、新たな課題となっている。

本研究では、代スキ会の発足後、「代官山ルール」による開発協議と代官山地域における地域活動の実態を把握・追跡し、これらをめぐるエリアマネジメントの展開と実態について探ることを目的とする。研究方法は、①代官山ルールによる開発協議の記録整理、②代スキ会メンバーへのヒアリング、③代官山地域における地域活動の実態把握、とする。

2. 開発協議の実態とエリアマネジメントの萌芽

表3は、代官山地域における2000年以降の開発協議と地域活動の経緯を示したものである。

代スキ会では、代官山ルールによる11件(進行中の開発を含む)の開発協議を行ない、代官山らしい街並み形成の実現を図ってきた(図)。このうち代官山の街並み環境に大きな影響を与えた2事例を紹介する(表2)。

コノエ代官山(5)は、駅直近の一等地(奈良県泉跡)の計画であったため、競争入札にあたり奈良県知事に入札条件として代スキ会の要望を伝えた。落札した事業者とは、月1回の話し合いが進められ、地域住民に開かれたオープンギャラリーやベンチが設けられた。

代官山 T-SITE(6)の開発では、2006年に旧山手通り沿いのノースエスト航空社宅の地上権がセキワードに渡り、2007年に裏手の NTT 社宅が閉鎖されたため、ヒルサイドテラスを中心に形成されてきた代官山の景観が崩れることが危惧された。当初、T-SITEの敷地は前面がソウツー、裏手は NTT 都市開発が事業者となって、それぞれ別に協議が進められたが、2009年に NTT 都市開発の計画が白紙になったこ

とで、同社は10年の定期借地でソウツーに貸し、双方の敷地を活用した計画が進められた。代スキ会は、周辺との連続性や開放性の高い敷地利用を求め、ソウツーと月1回ペースで協議を行った。その結果、回遊性をもたらす配置計画によって街への貢献度の高い商業施設となった。

代スキ会では、開発協議のほか、まちづくりに関わる様々な行事(建築サロン、まちづくりセミナー、景観発見ツアー、哲学カフェなど)を企画運営している。また、代スキ会メンバーが運営主体となり、春花祭、ひまわりガーデン代官山坂、代官山コンシェルジュなども共催している。

代官山アドレス協の都市計画道路の中央分離帯を開放し地域交流を行う「ひまわりガーデン代官山坂」プロジェクトは、ヒルサイドテラス協賛の代官山インсталेशनでのアイデアを導入し2006年にスタートした。2007年には地元商店会や個店・商業施設の交流を図る「春花祭」がスタートし、代官山ルールで開発協議を経て建設された「マンション代官山」の1階部分や「コノエ代官山」のオープンギャラリーがイベントスペースとして活用されている。さらに、代官山 T-SITE は年間500件のイベントを催し、ヒルサイドテラスとの相乗効果で多くの来街者が回遊している。

2012年からは、旧山手通りを歩行者に優しい道にするため、代スキ会に「旧山手通りデザイン会議」が発足した。まず猿楽町歩道橋の撤去を目指した活動を行い、2018年に撤去予定となった。一方、代官山ステキ総合研究所は、長年代官山ブランドを調査・研究・公開しシンクタンクとしての活動を行っている。また2014年には、住・商の混在地域の住環境上の問題解決を図るため、代スキ会に「ご近所懇談会」を設け、「代官山地域ルール」を策定した。

近年は、開発保留となっていた商業施設等の建替えによるマンション計画が動き出すなど、従来の商業系から住宅系の開発が浮上しており、商業・業務・住居のバランスを考慮した開発協議の必要性が新たに発生している。

3. まとめ

以上、代官山地域では、従来からの文化・芸術・商業ベースの地域活動が、代スキ会の代官山ルールによる開発協議を契機に、ハード・ソフトの両面から、多様な主体によるネットワークが形成され、エリアマネジメントの実践につながったことが検証された。

参考文献・代スキマップ 代官山ステキな街づくり協議会発行(2005年)・代スキ会 NEWS 代官山ステキな街づくり協議会発行・渋谷区まちづくり条例ガイドブック・渋谷区都市計画マスタープラン



表2：代官山ルールによる開発協議の事例

名称(従前利用)	用途	敷地面積	規模	建築主等	要望	協議成果	現在の課題
5.コノエ代官山(奈良県社宅寮跡)	共同住宅(分譲マンション)	1,709.11㎡	地上13階、地下2階 高さ：39.94m	建築主：アパホーム 設計：IAO竹田設計 施工：日本国土開発	・周辺との連続性と調和 ・地域住民が親しめる、文化的な施設 ・開放性の高い敷地利用 ・建物の複合用途 ・話し合いの継続 ・周辺と調和のとれた高さ、容積	・採算重視の中でも10数回の協議を行なった。 ・エントランスホールを駅側に向けた。 ・オープンギャラリを1階部分に作り、地域のイベントで利用できるようにした。 ・駅からの人の流れに対してベンチを設置。	・一階のギャラリエントランス部分やベンチスペースが街のために使われている。 ・ギャラリエントランスの利用代スキ会の春祭りの時だけになってしまっている。
6.代官山T-SITE(ノースウェスト航空、NTT猿楽社宅)	物販店舗・飲食(店舗・CD・DVD等レンタル店舗)	約12,600㎡	前面3棟：3、2階 他8棟：3～1階 高さ：12.00m	建築主：マスタウンドパートナーズ 設計：PIA 施工：鹿島建設	・周辺との連続性と調和 ・地域価値を引き出す ・開放性の高い敷地利用 ・建物の複合用途 ・話し合いの継続、意見の反映 ・敷地内の建物を複数に分棟	・NTTとソワツ両社と1回ベースで話し合いを進めることで双方の敷地を利用した、街への貢献度の高い商業施設が作れた。 ・チャウ効果のある配置で、周囲の店舗などにもつながりを持たせた。	・2020年オリンピックの時期に定期借地期間が切れる。 ・NTT都市開発が地価の上まっているこの土地をどう利用するか課題。

表3：開発協議と地域活動の経緯

