

# 代官山地域における市街地更新の特性分析

指導教員 加藤仁美 教授

5BEB3117 諏訪宣輝

## 1. はじめに

代官山地域では、同潤会アパートやヒルサイドテラスを中心として、低層建物が建ち並び、住居・商業・業務の用途のバランスのとれた街であった。しかし、2000年の再開発による代官山アドレス建設以降、大規模な社宅・寮や住宅団地、マンションの大規模な建替え更新がなされ、様々な業種の商業施設の建設とともに、観光地化、高層化が進行した。近年は、商業施設の建替えによるマンション計画や小規模マンションの簡易宿泊所への用途変更する計画等が浮上している。約20年間で多様な開発計画や建物更新が進行し、建物の大規模・高層・過密化、用途のバランスが大きな課題となっている。

本研究では、1996年から現在に至る、代官山町・猿楽町・鶯谷町・鉢山町における市街地更新の実態(建物の用途・階数・更新、敷地の細分化・統合等)を把握・分析し、その特性を明らかにすることを目的とする。

研究方法は、①既往研究・文献により代官山地域の形成史の把握、②都市計画図・土地利用現況図等により用途地域や建物用途・建物階数等の変遷を把握、③住宅地図により市街地変容を追跡、④渋谷区保管の建築確認概要書等により建築及び開発動向の把握・分析、とする。

## 2. 市街地更新の特性

表1は、代官山地域の市街地変容を示したものである。住宅地図(1996~2018年)及び建築計画概要書により、建物用途、敷地の統合・細分化、建物更新を把握し、都市計画基礎調査(土地利用現況図1996/2006/2016)により建物階数を把握した。図は、1996年及び2016年の建物用途・階数情報を3次元で表したものである。

表2は、建築計画概要書(区申請分: 1996~2018年戸建専用住宅除く)により、約20年間の建物更新の実態を町別及び用途地域区分で、敷地面積・建蔽率・容積率・階数・高さの建物用途別に、平均値を算出したものである。

代官山町では、建物用途別にみると、商業専用が1996~2006年にかけて急増(26→36棟)し、住居専用が激減(162→100棟)している(表1)。しかし、住居系(住居を含む混在用途)の建物は、用途地域の規制(二中高、一住、二住)を背景に、容積率145~416%、階数3~8F、高さ9.2~25.7mと大規模な更新をしている(表2)。これは代官山アドレス建設の影響を受け、戸建住宅が減り、敷地統合(39→12)による敷地面積の拡大(189~624㎡)によって、マンションや商

業施設の建設が増加したためと考えられる(表1・2)。また、建物階数は、2006年まで高層化(8F:1→3、9~10F:2→6、16F~0→1棟)が進むが、2008年の高度地区指定以降は中層建物(4F:15→26、6F:3→7)への更新が多くなっている。

猿楽町では、建物用途は、住居専用が1996~2018年の間に減少(154→120棟)し、商業専用(sarugaku等)が急増(27→96棟)している(表1)。二低専地域で、商業系建物(商、住・商)は、容積率110~141%、階数1.9~2.5F、高さ7.2~8.7mと比較的小規模な更新となっており、低層戸建住宅が建替えや改修により一部が商業床に転換されたものと考えられる(表2・図)。代官山町の更新が落ち着いた2006年以降も、猿楽町では、南側を中心に商業専用が2016年にかけて1.5倍(62→93棟)と増え続けている(表1)。

鶯谷町と鉢山町の住居専用は、1996~2006年にかけて増えているものの、その後はあまり変化していない(表1)。両町の戸建を除く住居(共同住宅)への更新建物の敷地面積は、1000~1800㎡程度と広く、ラ・トール代官山等のマンション開発が総合設計制度を適用しているにもかかわらず、二低専・二中高の用途地域を反映して、平均3~5F程度、建蔽率(48~58%)も容積率(129~201%)となっている(表2)。

鉢山町では、敷地の統合に比べ、大規模な戸建やアパートの細分化が顕著であるため、全敷地数が1996~2016年にかけて大幅に増加(188→217)している(表1・図)。また、NTT鉢山ビルも含め、低層の街並みが維持されている。

全体を通して、乗泉寺横の通りから旧山手通りにかけては、同じ二低専地域でありながら敷地の細分化とともに、猿楽町側は商業系中心、鉢山町側は、住居系で低層の住居専用や住・商併用の建物中心に更新され、八幡通りを中心とした南北軸でみる南の旧山手通り側は商業系、渋谷側は業務系の用途建物が広がっている。

## 3. まとめ

代官山地域では、大規模な敷地の建替え更新・開発、住居系用途地域を背景に、代官山町では、戸建住宅の減少、敷地統合、マンションや商業施設による高層・中層化、猿楽町では、住居専用の減少、小規模・商業専用への更新、鶯谷町では住居専用の中層の共同住宅等、鉢山町では、敷地の細分化による住居専用、住商併用建物への更新が進行していることが明らかとなった。

参考文献：・ゼンリン渋谷区住宅地図(1996/2006/16~18年)・渋谷区土地利用現況図(1996/2006/16年)・建築計画概要書(区申請分: 1996~2018年戸建専用住宅除く)

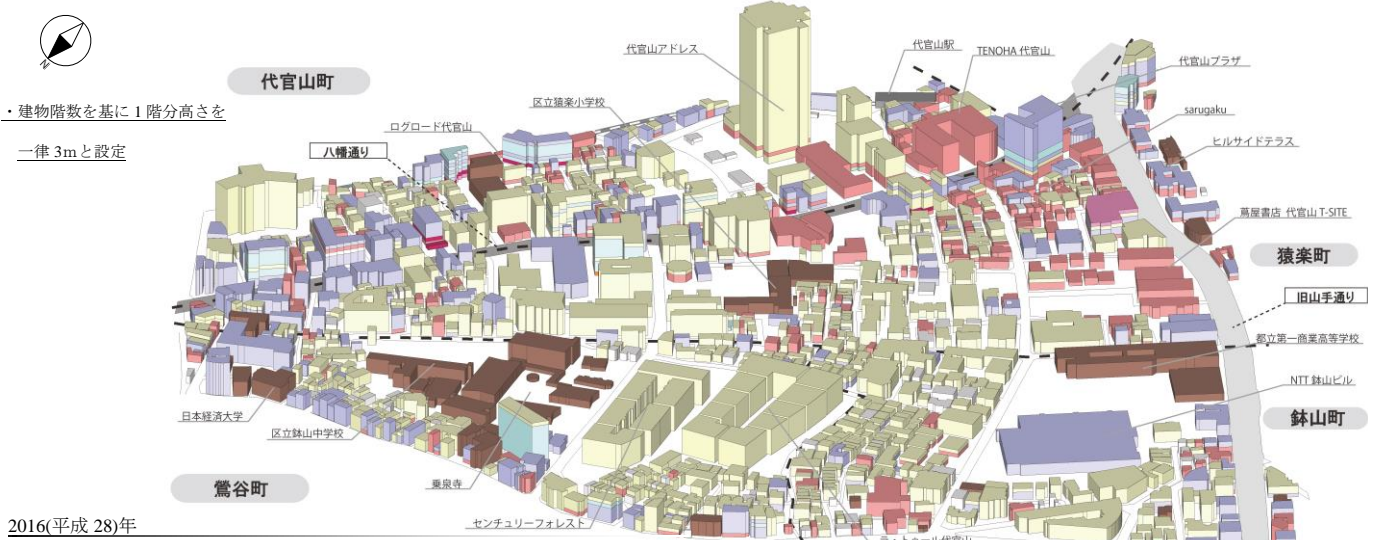
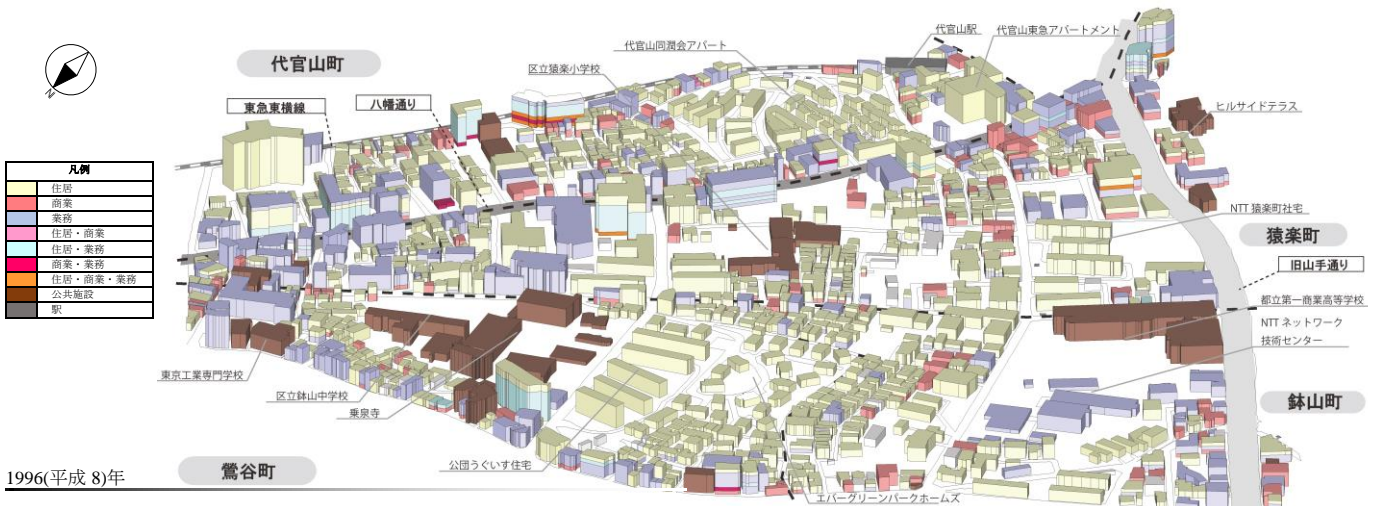


図:代官山地域における立体用途の変容  
表 1:住宅地図及び土地利用現況図による市街地変容(建物用途・階数・敷地)

(建物階数は「土地利用現況図」を基に作成)

町名 (年)	建物用途(棟)													建物更新 (棟)		
	住居	商業	業務	住・商	住・業	商業	住・商業	公共施設	不明	駐車場	公園	空地				
代官山町	293	162	26	30	17	18	7	7	2	9	9	2	4	—	—	—
2006	253	100	36	40	22	21	9	9	2	14	3	2	3	79	—	—
2016	244	91	41	50	23	12	9	7	2	9	8	1	6	33	—	—
2018	240	87	41	54	24	10	8	5	2	9	5	1	10	4	—	—
猿楽町	1996	310	154	27	42	16	20	14	10	4	22	15	1	5	—	—
2006	316	133	62	40	24	20	14	8	4	11	6	1	5	94	—	—
2016	330	119	93	45	26	13	14	8	3	9	12	1	3	72	—	—
2018	331	120	96	42	22	13	13	8	3	14	10	1	3	7	—	—
鶯谷町	1996	270	154	15	29	8	16	4	5	10	12	11	1	0	1	—
2006	290	175	14	38	10	13	6	3	9	6	7	1	8	46	—	—
2016	290	175	14	38	10	13	6	3	9	6	7	1	8	30	—	—
2018	281	157	16	34	7	16	6	1	10	16	10	1	8	3	—	—
鉢山町	1996	171	99	18	19	6	14	2	1	3	9	11	1	4	—	—
2006	199	122	17	11	15	16	4	2	4	8	3	1	6	74	—	—
2016	209	123	20	9	7	17	5	2	5	21	3	1	4	28	—	—
2018	210	122	16	11	7	22	3	2	5	22	3	1	2	3	—	—

表 2:建築計画概要書にみる建物更新 1996~2018 年(塗りつぶし箇所は用途別比較の最大値)

町名	建物用途	第二種低層住居専用地域 猿(60/300)、 鶯(60/200)					第二種中高層住居専用 地域(60/300)					第一種住居地域 (60/300)					第二種住居地域 代(60/300・400)、 猿(60/400)								
		敷地面積 ㎡	建築率 %	容積率 %	地上階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築率 %	容積率 %	地上階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築率 %	容積率 %	地上階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築率 %	容積率 %	地上階数	高さ m				
代官山町	住居(戸建専用住宅除く)	-	-	-	-	-	1	189.9	59.7	164.4	3.0	9.9	9	383.5	57.9	208.7	4.4	14.4	4	624.0	60.9	416.9	8.0	25.7	
猿楽町	商業	-	-	-	-	-	3	161.8	62.1	230.1	12.0	9.4	4	724.1	44.7	155.0	3.5	13.8	11	370.8	60.4	213.4	3.2	12.2	
鶯谷町	住居・商業	-	-	-	-	-	4	178.8	59.4	220.6	3.5	11.0	3	169.4	60.5	145.9	3.3	11.5	8	2339.9	62.8	292.8	8.4	25.4	
鉢山町	住居・業務	-	-	-	-	-	1	195.3	59.7	152.3	3.0	9.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
鶯谷町	商業・業務	-	-	-	-	-	1	257.6	59.4	220.8	3.0	10.0	5	301.9	64.6	255.8	4.6	16.6	-	-	-	-	-	-	
鉢山町	住居・商業	-	-	-	-	-	2	163.3	59.9	265.9	3.5	11.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
代官山町	住居(戸建専用住宅除く)	13	836.1	61.5	164.3	3.2	10.8	3	362.2	66.5	157.4	4.5	16.1	-	-	-	-	-	-	2	331.6	63.4	360.4	9.0	27.9
猿楽町	商業	23	221.4	52.0	110.8	1.9	7.2	4	675.7	61.4	160.7	2.0	9.8	-	-	-	-	-	-	5	840.0	70.1	251.4	3.6	15.3
鶯谷町	業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5200.3	48.0	185.8	4.0	20.0	-	-	-	-	-	
鉢山町	住居・商業	12	314.6	57.9	141.2	2.5	8.7	9	746.4	60.8	173.2	4.1	13.4	-	-	-	-	-	-	1	75.0	59.8	157.9	4.0	11.0
代官山町	住居・業務	1	163.1	61.9	158.6	1.0	9.5	1	167.4	59.4	141.5	3.0	9.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
猿楽町	商業・業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5200.3	48.0	185.8	4.0	20.0	-	-	-	-	-	
鶯谷町	住居・商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	549.5	60.5	233.9	3.0	10.7	-	-	-	-	-	
鉢山町	住居(戸建専用住宅除く)	18	1802.5	48.5	201.2	5.4	17.2	3	313.1	56.0	132.5	3.3	11.1	2	92.1	55.6	129.1	3.0	9.0	-	-	-	-	-	
代官山町	商業	-	-	-	-	-	-	-	1	100.6	60.0	155.3	3.0	9.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
猿楽町	業務	-	-	-	-	-	-	-	1	256.7	57.2	107.5	2.0	7.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
鶯谷町	住居・商業	2	157.3	59.6	167.7	3.5	10.5	1	48.0	59.4	197.4	4.0	12.1	1	239.8	59.6	254.9	4.0	12.3	-	-	-	-	-	
鉢山町	住居・業務	-	-	-	-	-	-	-	5	473.6	59.7	263.4	5.4	18.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
代官山町	商業・業務	-	-	-	-	-	-	-	1	58.9	59.8	289.3	5.0	17.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
猿楽町	住居・商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	81.4	59.9	283.7	5.0	14.8	-	-	-	-	-	
鶯谷町	住居(戸建専用住宅除く)	9	1069.0	58.3	153.1	3.1	10.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
代官山町	商業	2	849.3	55.7	189.1	3.5	10.4	1	61.8	50.0	50.0	1.0	3.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
猿楽町	業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
鉢山町	住居・商業	4	220.0	61.4	132.8	2.5	9.1	3	114.2	62.2	158.0	2.7	9.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
代官山町	住居・業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
猿楽町	商業・業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
鶯谷町	住居・商業	1	222.4	59.9	144.0	3.0	9.8	2	598.8	59.2	221.4	4.0	13.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	