

1. 序論

1.1 研究の背景と目的

都市のオープンスペースは、都市環境の維持のみならず、その公共的な性質から人々の日常的な活動の場としての役割をもつ。また、近年は、画一的で発展を目指す都市化から、各地域の個性化や地域価値の向上を目指す都市づくりへと移行している。一定規模の開発はオープンスペースを創出しやすいが、インパクトの大きさや経済合理性の追求から、地域性を喪失することもある。

本論では、地域性を守りながら開発が進む代官山地域において、民有地のオープンスペースに着目し、その地域性の実態と、開発プロセスにおける地域性創出の要点を明らかにすることで、その手法化への示唆を得ることを目的とする。

1.2 用語の定義

オープンスペースとは、①民有地の敷地内、②建築物が建っていない部分または屋根のある屋外空間または屋上やテラス等の屋外空間、③敷地外からのアクセスが可能、の3点を全て満たす開かれた空間とする。

地域性とは、空間の形態や機能についての地域貢献(Ⅰ)や地域らしさ(Ⅱ)とする。地域貢献とは、不特定多数の利便性・快適性の向上、地域ににぎわいをもたらす要素とし、地域らしさとは、地域に受け継がれてきた要素、地域価値を形成する要素とする。

1.3 研究方法

3章では代官山地域においてオープンスペースに表出する地域性の実態を把握するため、現地踏査や設計図面の収集による分析を行う。4章では地域性の背景にある事業意図や設計手法を把握するため、事業主や設計者へのヒアリング調査を行う。

2. 研究対象地の概要

2.1 研究対象地の概要

図1 調査対象範囲に示す渋谷区代官山町、猿楽町、鉢山町、鶯谷町を代官山地域とする。4町の人口は5,385人(世帯数2968)⁰¹⁾、就業者数は7,946人(事業所数863)⁰²⁾の住宅地と商業地の複合市街地である。

2.2 代官山の地域らしさ

代官山の地域らしさの空間要素・性質について代官山ステキなまちづくり協議会⁰³⁾による開発協議で把握されたもの⁰⁴⁾⁰⁵⁾とし、代官山らしさを次に定める。

1. 多様性と開放性をもたらす複合的な用途
2. 回遊性をもたらす低層で中小規模の建物
3. 敷地・建物の開放性の高さ
4. 変化と回遊性をもたらす建物の分棟形式

3. オープンスペースにおける地域性の実態

3.1 調査概要

ゼンリン住宅地図を用いて500㎡以上の敷地で2000年以降に新築または改築のあった物件を抽出し、図1に示す該当した35物件を調査する。

3.2 オープンスペースの実態

民有地の公開性を空間的に把握するため①敷地内でのオープンスペースの位置について、その上で活動が

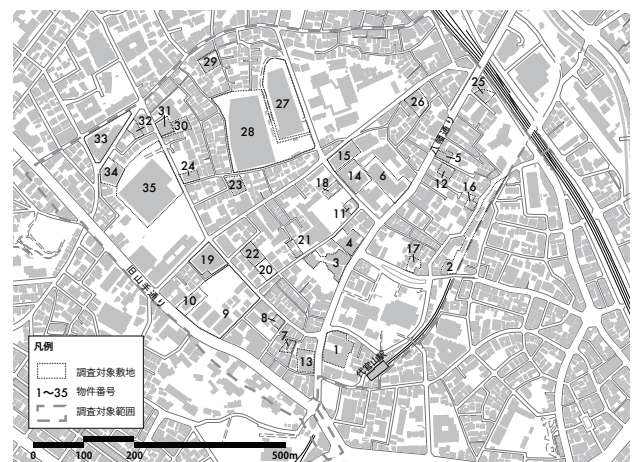


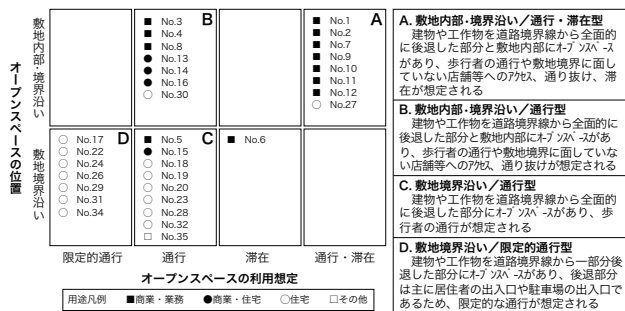
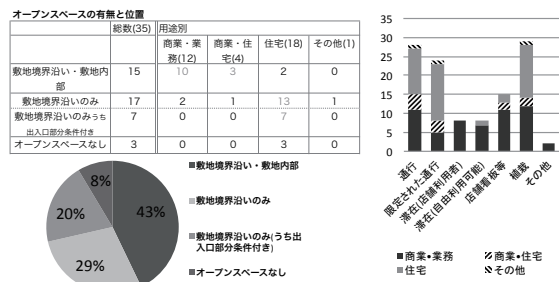
図1 調査対象プロット図

伴う状態かどうかを把握するため②オープンスペースの使われ方の想定や実態について調査し、結果を図2に示す。①は、敷地内部に入り込める形態が15件(43%)、敷地境界沿いのみが10件(29%)であり、25件(72%)にアクセス可能で公開性の高いオープンスペースの存在が確認できた。敷地内部に入り込める形態のオープンスペースのうち6件は複数箇所から敷地の内部に入り込む形態を持ち、路地を通り抜けるように民有地内を歩くことができる「通り抜け」の機能を持っている。②については、通行が28件(88%)、滞在が10件(31%)、植栽は29件(91%)であることから、通行利用や植栽を設けることが主流であり滞在利用のためのベンチ等の設置は限定的であった。上記①②を総合すると図3に示す4つに類型でき、その詳細を図4に示す。

3.3 各類型の地域性

類型A・Bには、敷地に隣接する街路空間の歩行環境の改善(No.1・3)、敷地を通り抜けることでエリア全体の歩行ネットワークの補完(No.2・3・4)が地域貢献(地域性Ⅰ)として見られ、類型Aには通行のみならず一定時間の滞在も含めた不特定多数の利用の地域貢献みられる。敷地・建物の開放性の高さや回遊性をもたらす建物の分棟形式などが地域らしさ(地域性Ⅱ)として挙げられる。類型Bには、店舗や診療所と住宅の複合用途で、低層部のオープンスペースが開放されている例(No.13・14・16)が見られた。

類型Cには低層部を店舗や診療所、中高層部を住宅とした複合用途で、低層部の敷地境界沿いにオープンスペースが開放されている例(No.15)や、自主的にセットバックし敷地を開放して歩道機能を代替している例(No.19)、ピロティ部分に工作物を設けず開放的な出入口がオープンスペースとなっている例(No.23)、セットバック部分を柵などで分断しない例(No.20)な

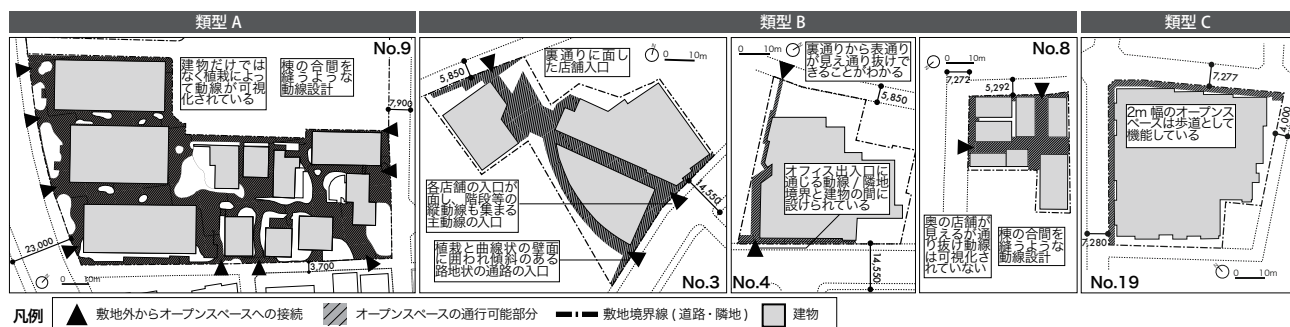


ど、敷地を開いて地域貢献(地域性Ⅰ)している物件が見られた。

類型Dでは、建物や工作物を道路境界線から一部分後退した一部分にオープンスペースが見られるが、後退部分は主に居住者の出入口や駐車場の出入口であるため、地域貢献(地域性Ⅰ)は見られなかった。

3.4 小括

空間的視点での地域性創出手法として以下の知見が得られた。地域貢献として、有効幅でのセットバックとフラットな接続面の確保、分棟型の配置や建築形態による通路の確保と動線の可視化、にぎわいをもたらすオープンスペースでのイベントの開催や滞在を誘発するベンチ等の設置などが見られた。地域らしさとして、敷地内部に人を引き込む分棟型やコの字型の建物によるオープンスペースの形態、植栽や低層の建物による囲われ感の設計、不特定多数が利用できる開放性の高いオープンスペース、敷地内を通り抜けできる複数出入口の設置などが見られた。



4. 地域性を創出する開発プロセスの実態

類型Aのなかから3.4で示した手法が多く見られる2事例について表1に示す事業関係者へのヒアリングを行い、事業意図や設計意図を調査する。施設概要を表2に記す。

調査方法	実施時期	出典/取材先
ログロード代官山		
ヒアリング	2016年11月	東急電鉄株式会社 ログロード担当者(2014.4~2015.7)
	2016年12月	有限会社ジェネラルデザインー級建築士事務所 設計者
TENOHA DAIKANYAMA		
ヒアリング	2016年11月	東急不動産株式会社 TENOHA DAIKANYAMA担当者(2014.5~2016.3)

表1 調査概要

	ログロード代官山(No.2)	TENOHA DAIKANYAMA(No.1)
所在地	東京都渋谷区代官山町13-1	東京都渋谷区代官山町20-23
主用途	物販店舗、飲食店舗	物販店舗、飲食店舗、貸し事務所
地域性	第2種住居地域、第1種住居地域、30m第3種高度地区	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
建ぺい率	37.4%	60%
容積率	54.1%	193.3%
敷地面積(m ²)	3464	3878
建築面積(m ²)	1296	2335
延床面積(m ²)	1875	7496
構造	S造一部RC造	S造、RC造
階数	地上2階~地下1階	地上8F地下1階
事業主	東急電鉄株	東急不動産株
プロデューサー	街楽田陽子事務所	-
基本計画	街THINK GREEN PRODUCE	-
建築設計	株式会社設計コンパル・街147	街田設計事務所
ランドスケープ	街DAISHIZEN	街DAISHIZEN
開業	2015年4月17日	2014年11月28日

[注]各建ぺい率、容積率は実際の面積より算出

表2 施設概要

4.1 case1: ログロード代官山

4.1.1 ログロード代官山の地域性

ログロード代官山(以下LR代官山)の地域性を次に記し、詳細を図5に示す。

- 【I-1】6カ所の24時間開放された出入口による通行空間の提供
- 【I-2】自由利用可能な滞在空間の不特定多数への提供
- 【I-3】開かれた空間で地域ににぎわいを与えていること
- 【II-1】分棟で低層の建築群
- 【II-2】敷地・建物の開放性の高さ

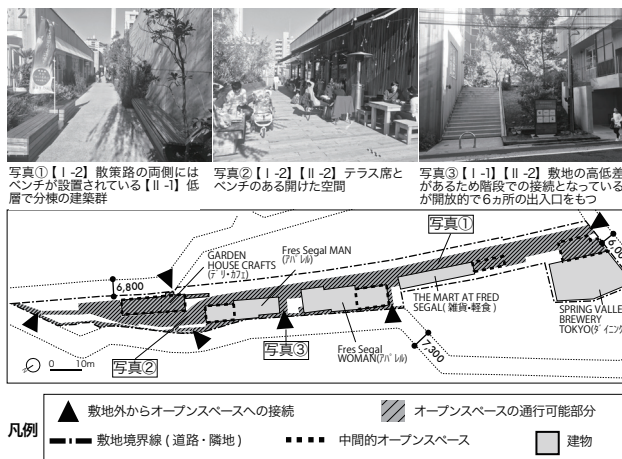


図5 ログロード代官山の地域性

4.1.2 オープンスペースの通り抜け構造

LR代官山は2013年の東横線地下化に伴いトンネル上部に計画された。代官山の中心地である旧山手通りとは駅から逆側に位置し、人通りが少なく事業的な立地が悪かった。一方で社内他事業との関連や周辺の開発可能性などに今後の可能性を見出し、10年を目標に土地周辺のエリア活性化による土地の価値を高め

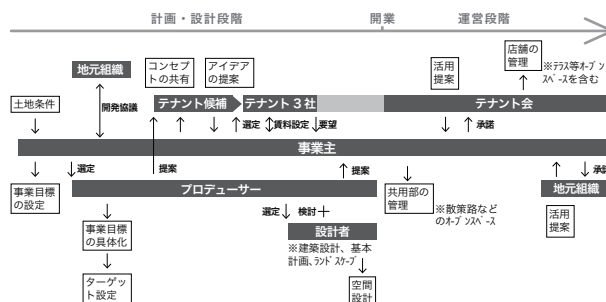


図6 ログロード代官山開発関係主体相関図

ることを事業目標とした。

(1) 地域住民・就業者の利用を想定した計画

具体的なコンセプトとして、豊かなオープンスペースで集客しながら周辺エリアを回遊してもらうこととし、来街者だけでなく地域住民や就業者のオープンスペース利用を想定した施設計画がされた。

(2) 地域課題の解決

計画段階から地元組織と対話をし、敷地によるエリア分断の解決、敷地内での動線完結の回避、隣接道路の歩行者安全性の解決のために、必要数より多い出入口の設置、周辺からの縦横の出入りが可能な動線設計、オープンスペースの24時間開放がされ、通り抜けの構造が実現した。

4.1.3 中間的オープンスペースによるにぎわい創出

店舗の内部と共用部分のオープンスペース(散策路)の中間的存在として、賃貸部分に付随する「中間的オープンスペース」(テラス)を付与した。図5の破線に囲まれた範囲に示す。中間的オープンスペースは、各テナントが自店の一部として管理していて、共用部分ではないため自主的なオープンスペース活用が可能である。LR代官山では、各店舗がテラス席やキッチンカーを設置したり、テナント会がイベントを開催したりと⁰⁶⁾、店舗のにぎわいが屋外の共用オープンスペースに共有されている。

中間的オープンスペースを活用するテナント選定は、コンセプト共有型リーシングの手法が採られた。出店ニーズと空き店舗条件のマッチングではなく、コンセプトブック等を用いたテナント候補との施設コンセプトの共有を行い、共感を得たテナント候補からそのコンセプトと自社事業を掛け合わせたアイデア提案が行われ、テナント選定が行われた。

4.2 case2:TENOHA DAIKANYAMA

4.2.1 TENOHA DAIKANYAMAの地域性

TENOHA DAIMANYAMA(以下テノハ)の地域性を次に記し、詳細を図7に示す。

- 【I-1】自由利用可能な滞在空間の不特定多数への提供
- 【I-2】開かれた空間で地域に賑わいを与えていること
- 【II-1】低層の建築
- 【II-2】敷地・建物の開放性の高さ
- 【II-3】複合用途であること

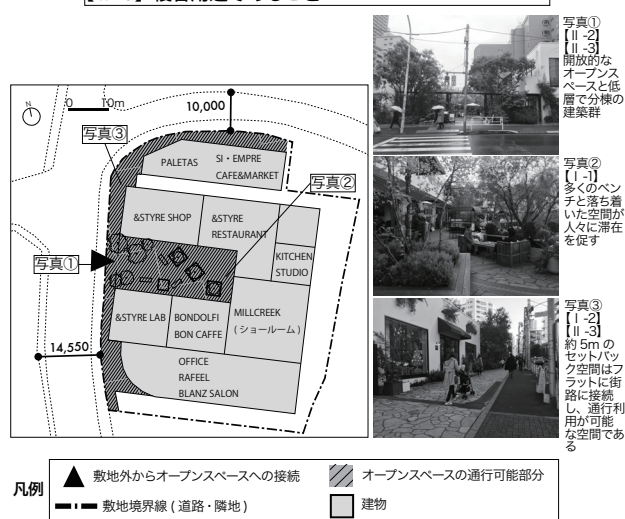


図7 TENOHA DAIMANYAMAの地域性

4.2.2 既存改装によるオープンスペースの変化

テノハは1997年築の路面店型商業施設を、共同住宅と一体的な施設として改装し、2014年に開業した。従前は各店舗を賃貸していたのに対し、従後はコンセプト統一が図りやすい事業主による直営店舗とした。改装計画の際、中庭は各店舗の入口としてだけでなく、地域住民や就業者の利用を想定した自由に滞在できる場、コワーキングオフィスに入居するクリエイターの作品販売や関連したイベント開催のような施設内複合用途の連携の場という役割を与えた。これは代官山エリアの客特性である長時間滞在や地元からの要望がもたれている。

従前の中庭空間は公的に開かれていたが、あまり活用がされていなかった。従後は中庭の出入口に柵を設けて出入口幅を13mから3.5mに縮小し、約6mの木を含む多種の植栽を設置することで、敷地外からの視認性を下げて居心地をよくし、訪れる人に滞在を促す空間に改装した。屋台風の家具やベンチを常時設置し、飲食店舗を利用しなくても不特定多数の人が滞在でき、簡易なイベントを行える場とした。

4.2.3 事業主直営によるオープンスペースのにぎわい創出

事業主が直接、施設運営⁰⁷⁾を行うため、オープンスペースは施設の一部として事業主が管理し、自由な活用が可能となった。その結果、テラス席の設置やイベントの開催など、店舗と一体的なにぎわいの共有ができています。

4.3 小括

開発プロセスでの地域性創出手法として以下の知見が得られた。LR代官山では、周辺エリアの活性化によって土地の価値を高める事業モデルや、入りやすさと公共性を高める通り抜けの構造、賃貸部分に付随する中間的オープンスペース、コンセプト共有型テナント会の存在などが挙げられる。テノハでは、オープンスペースへの機能的役割の付与や、視認性を下げて滞在を促すオープンスペース設計、事業主による施設全体の運営、植栽やベンチ等を用いた既存空間の再編成による新しい空間性の獲得などが挙げられる。共通して、地元住民や就業者の利用の想定や、地元組織との対話とその反映などが挙げられる。

5. 結論

代官山地域での地域性の実態として、調査対象の約7割で敷地の開放性が高く、分棟配置や通り抜けなどによる回遊性の創出が見られた。用途は商業系のみならず、住商複合用途や住宅系においても開放性の高いオープンスペースが存在した。

開発プロセスにおける地域性創出の要点としては、計画段階から地元住民や就業者の利用を想定し、地域と共存する方針が、オープンスペースの出入口やベンチの設えなどに反映されたこと、施設内でのオープンスペースの位置づけを明確にし、テナントや事業主によるイベント開催など積極的な活用がされたこと、テナントや事業主が運用するオープンスペースが公共性の高いオープンスペースとの中間的存在となっており、日常的にぎわいの共有がされたことが挙げられる。

研究課題として、事業主体の拡大や、既存建築活用の拡大、都市計画諸制度への地域性の還元、地域マネジメント研究との複合的考察などが挙げられる。

【補注】

- 01)平成22年国勢調査 渋谷区
- 02)平成26年経済センサス基礎調査 総務省統計局
- 03)代スキ会は2004年に発足した代官山で開発事業を行う業者と開発協議を行うプラットフォーム機能をもつ。比較的新しい組織であるが、その組織構成員は代官山ヒルサイドテラスを作り上げた朝倉不動産の関係者や代官山出身の建築家や事務局長を務める石原貞治氏などが名を連ね、長年積み上げてきた代官山の地域らしさについては熟知している。
- 04)加藤仁美「代官山における地域まちづくりの展開」季刊まちづくり40号 pp.28-34 2013年10月学芸出版社
- 05)代スキ会事務局長石原貞治氏への代官山の地域性についてのヒアリング調査:2016年11月18日
- 06)テナント会発意のイベントとして「郡山POP UP STORE ログロード〜郡山マルシェ in 代官山〜」が2016年11月12-13日に開催された。共用部分のオープンスペースである散策路だけでなく、各棟の店舗横や店舗屋上といった賃貸部分に付随するテラスでテントによる産直品のブースや体験型ワークショップが行われた。
- 07)2016年4月からは以前まで共同で事業を企画し運営委託先としていた会社との契約を賃貸借に変更した。

【参考文献】

- 間瀬裕士「民間企業によるパブリックスペースの可能性」建築雑誌 vol.130 No.1676 (2015年10月、日本建築学会) pp.34-35
加藤仁美「代官山における地域まちづくりの展開」季刊まちづくり40号 pp.28-34 2013年10月学芸出版社