

代官山 代官山アドレス

東京都
渋谷区

組合施行（2.20ha）平成12年8月工事完了

同潤会アパートの建替えに伴う再開発を通じて 都心居住のあり方を示した代表的事例

地区選定の主旨

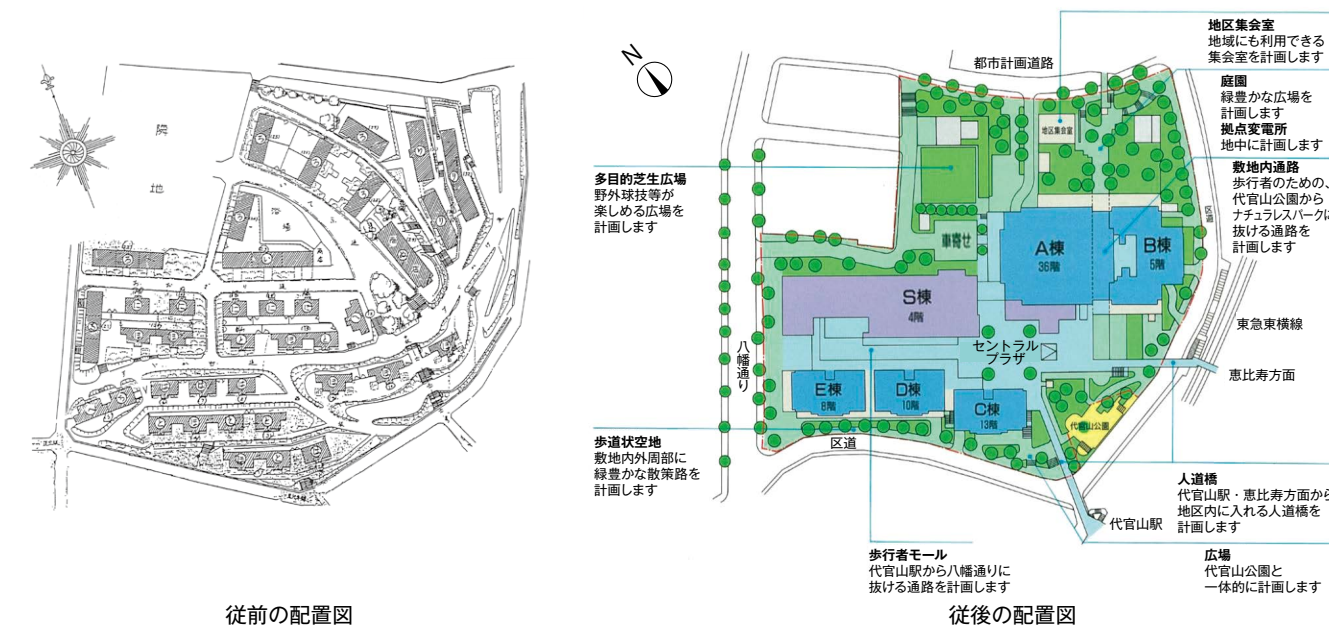
600名以上の権利者に対する長期に亘る合意形成活動やバブル崩壊に伴う参加企業の撤退など困難な状況を経て、約20年の歳月をかけ完成した同潤会アパートの建替え事業である。36棟2～3階の集合住宅の建替えにより、36階建ての超高層住宅を中心とする集合住宅と商業施設、公共公益施設等を整備した本事業は、都心居住空間の再生を実現した代表的プロジェクトである。

再開発の目的と概要

代官山駅から徒歩1分に位置する当地区には、財団法人同潤会により昭和2～3年に建設された同潤会代官山アパートが立地していた。当時としては、鉄筋コンクリート造で水洗トイレ等の設備を備えた最先端の建物であったが、建築されて約50年の歳月が経過し、建物の老朽化や巨額の修理費、居住専用空間の狭さ（平均30㎡）から建替えの機運が高まっていた。昭和55年には、建替えを希望する住民により、「代官山アパート再開発を考える会」が発足し、建替えに対する賛同率が8割を超えた昭和58年に「代官山地区市街地再開発準備組合」に改組され、都市再開発法による市街地再開発事業として建替えを進めることとなった。その後、600名以上の権利者に対して6年間にわたる合意形成活動を行い、平成2年によりやく都市計画決定に至ったものの、平成3年のバ

ブル崩壊を受けて一部の事業協力者が撤退する事態となった。このような様々な困難を有したが、これらを乗り越え、「再開発を考える会」の発足から約20年の歳月をかけて平成12年に代官山アドレスとして竣工した。

本事業では、安全で快適な居住環境を形成させることを基本に、商業業務空間の創造、広域な電力供給のための拠点変電所の設置、地域コミュニティを形成するための広場及び公共公益施設の配置を行い、地域活性化の核となる土地の有効利用を図ることを目的とした。また、施設計画にあたっては、代官山駅前に位置していることから、ランドマークタワーとして住居系の高層棟を中央に配置するとともに、周辺とつながりのある歩行者動線を確保した。

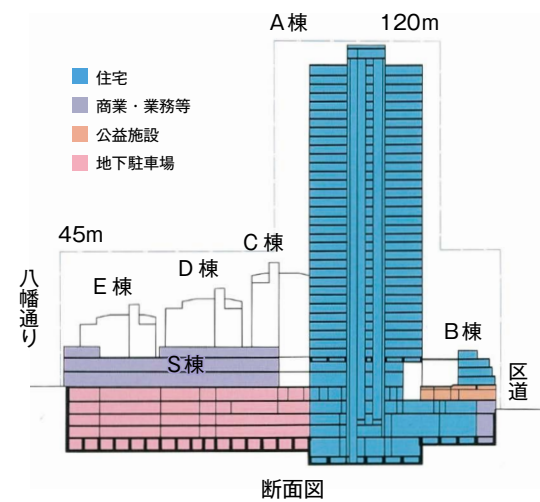


事業の評価

従前は、維持管理が疎かとなっており、老朽化が進み、住環境の悪化が懸念されていたが、再開発事業の実施により、住みやすく安全で快適な住環境が形成された。

さらに、再開発事業実施前の代官山駅周辺には商店街がなく、生活するうえで不便だったが、地区内に大型スーパーやショッピングモールを設けたことにより、周辺住民の利便性が向上し、賑わいが創出された。

地区内から代官山駅に直結する人道橋を整備したことにより、地域の住民が迂回することなく容易に駅にアクセスできるようになった。また、再開発地区周辺を無電柱化したことによって歩行者の往来がスムーズになり、周辺地域と駅を結ぶ交通ネットワークの形成にも寄与した。



完成写真



従前の写真

再開発後から現在までの状況

地区内のテナントは住民が日常的に使用する大型スーパーの他、薬局及び歯医者等の医療機関が入っており、住民が住みやすい環境となっている。また、住宅は現在もほとんど空いている部屋がなく、人気物件となっており、周辺建物の更新も進み、代官山への来街者が増えたことで駅の乗降客数も増え、活気溢れる街となった。



商業施設と歩行者モール

代官山アドレスは、地区内だけでなく近隣を含めたコミュニティネットワークの中心機能としての役割を果たすようになり、これを契機として代官山エリアに新たなイメージが形成され、商業や公共公益施設と融合した洗練された都心居住空間として評価を高めている。



広場と人道橋



歩道状空地のアートワーク