

裏原宿における住商混在地の地域マネジメントと都市計画制度の適用に関する研究

―都心商業地の「ウラ」の変容と住商共存に向けた取組み―

Town Management and Application of City Planning System in Residential-Commercial Mixed Use District of “Ura Harajuku” in Tokyo

-Transformation Process and Measures for Coexistence of Residential and Commercial Use of Inner District in Commercial Downtown Areas of Tokyo-

青木公隆*・出口敦**・中野卓***

Kimitaka Aoki*, Atsushi Deguchi**, Taku Nakano***

This paper focuses on the commercialization and transformation process of the inner district, which is located in back side of main avenues under the rapid urban development situation, and aims to clarify the factors of forming the unique lively mixed use environment through the case study on Harajuku District in Tokyo. By reviewing the building use and ownership changes for the past 50 years, it clarifies that the district's transforming process consists of four phases in relation to economic booms. Consequently, it clarifies the factors to transform from residential-based to lively mixed use in inner blocks from the views of building use, city planning system, and community organization.

Keywords: Urban transformation, District Plan, City Planning Road, Community development association,

Ura Harajuku

市街地変容、地区計画、都市計画道路、まちづくり協議会、裏原宿

1. はじめに

1-1. 都心商業地における「ウラ」とは

都心商業地の構成に2面性を与える存在として、都市の「ウラ」と称される地域が注目されてきた。「ウラ」の名称が地域の呼称の頭に付くという意味ではなく、オモテ通りと対となる街区の内側＝「ウラ」として認識された地域が1990年代に現れ始めた⁽¹⁾。当時の情報誌⁽²⁾によると、「ウラ」は、目抜き通り等の沿道型商業地域に隣接する本来商業地区でないエリアに飲食業・小売業が集積して形成された集客地域を持ち、商業系用途地域が指定され、都市計画によって商業集積が誘導される「オモテ」に対して、それとは異なる空間構成や業種構成等の特徴があると言える。

また、「ウラ」は、古くからの住宅地等が変容する地域であり、住宅用途の転用から成る店舗群が集積する住商混在地は、住宅スケールの細やかなモジュールを維持しながらも、多様なテナントの活動により来訪者に地域固有の都市体験を与えると共に、新たなビジネスを創出するインキュベーションの誕生に一役を担う場とも言える。加えて、住居用途からの転用は、近年の空き家活用の取り組みを通じて、空き家問題の対応策に示唆を与えるものとして期待される³⁾。

一方で、住宅地でありながら商業集積地として注目を集めることで、不動産価値の高騰による住民の税負担の増加、急速な商業化に伴い、地域の住環境の悪化が生じるなどの課題が存在する。「ウラ」は、住商混在の都市空間であるが由に既存住民にとっての住環境の維持と商業店舗が増加する中で、住商共存に向けた取組みや仕組みが課題となる。

1-2. 裏原宿における課題と研究目的

東京都渋谷区の表参道と明治通りの沿道型商業地に隣接する神宮前4丁目と神宮前6丁目の図1の範囲を前述の特

徴を持つ住商混在地に商業化が進行した「ウラ」の事例として捉えて、本論の対象地域とする。沿道の急速な商業化の進行に伴い、住宅地が住商混在地へと変容した地域であり、魅力的な都市空間を維持し、代表的な集客地として存在する。一方で、住商混在地としての課題も存在し、住商共存に向けた取組みとして、商業化の圧力に対する地域住民や地権者の意思を反映させるための住民の組織化や、用途のコントロール等のための都市計画制度の適用が重要となる。

そこで本論では、住環境の維持と商業活動の共存を図る上で、地域マネジメントや都市計画が果たした役割を、以下の3つの観点から明らかにすることを目的とする。まず、対象地域における個々の経済主体の行動に伴う住宅地から商業集積地への用途変容を時系列で整理する。次に地権者、テナント、行政間の調整を担う地域マネジメントの組織化と組織の役割を明らかにし、最後に、商業化の傾向に対して、「ウラ」の住商共存に向けた都市計画制度等の役割と効

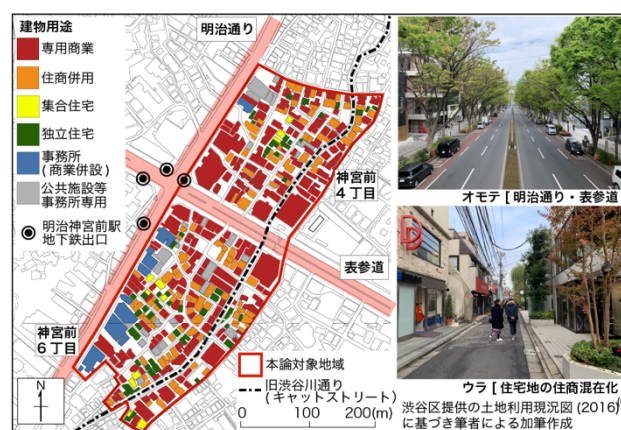


図1-本論の対象地域

* 正会員 東京大学大学院新領域創成科学研究科 (The University of Tokyo)

**正会員 東京大学大学院新領域創成科学研究科 (The University of Tokyo)

***正会員 国立研究開発法人建築研究所 (Research Engineer, Building Research Institute)

果を整理する。また、上述の裏原宿の分析を通じて、「ウラ」における住商混在地の課題解決に向けた取組みの一助を示すことを目的とする。

1-3. 既往研究

原宿地域^③を対象とした研究は、伊藤らによるアパレル小売店分布や店舗の業態に着目した研究があり^④、住宅地から商業集積地への形成過程やその形成に影響を与えた主体の関与を明らかにしているが、商業集積に伴う地域の住民による組織化には触れていない。本論では、商業集積化という住環境における住民の取り組みのひとつである地域の組織化のプロセスを明らかにしていきたいと考える。

また都心における住宅地の商業集積地への変容の過程を扱った研究としては、関口ら^⑤は原宿、代官山、青山の3地域を対象とし、店舗データより既存の沿道商業集積から住宅地への商業用途の滲み出しの進行過程と現行の都市計画制度による出店抑制などの制度としての有効性を明らかにし、現行の地区計画と用途地域の有効性に着目している。本論では、都市計画制度の策定の経緯や要因を踏まえて考察し、地区計画等やその他の関連制度についても分析を行い、地域マネジメントとも関連付けて、都市計画制度による住商共存に向けた影響や効果を明らかにする。

いずれの論文も住宅地から商業集積地への変遷について、商業の用途や業態に着目しているが、本論では地価や土地の権利関係なども含めた変遷の傾向を分析し、対象地を例として住商混在地への変容プロセスを明らかにする。

1-4. 対象地域の概要と研究の方法

(1) 対象地域の概要

原宿地域の大部分において商業化が進行している中で、

対象地域は、沿道型商業地域に隣接する住商混在地（住居系用途地域の指定された地域）とする。そこで、原宿地域の代表的な沿道型商業地域である表参道と明治通りを「オモテ」とし、「ウラ」とは、表参道と明治通りに隣接し、旧渋谷川に挟まれる範囲の神宮前4丁目と神宮前6丁目の区域とする（図1）。この地域は、住居系用途地域が指定された住宅地であり、神宮前4丁目は裏原宿の発祥地とされ^④、また神宮前6丁目の旧渋谷川通りの沿道にて商業化も進行している。神宮前6丁目の一部には、現在、近隣商業地域が指定されているが、1996年以前は第一種住居地域であり、商業地化に伴って商業系用途地域が指定された経緯も含めて本研究の対象とする（4-1にて後述）。

対象地域に関連する事項を年表として、3つの観点から整理した（図2）。「オモテ」である表参道と明治通りは、1964年の東京オリンピック前から商業化が始まり、2000年頃から外資系商業の出店が相次いだ。一方、「ウラ」は、1972年の千代田線明治神宮前駅開業を契機として、同時期に住宅地の商業地化が始まったと言われることから^⑤、「ウラ」の分析対象の時期を1970年以降とする。

(2) 研究の方法

2章では、個々の経済主体の行動に伴う住宅地から住商混在地への用途変容のプロセスを明らかにする。土地利用現況図^⑥、路線価図^⑦、登記簿謄本^⑧の情報を整理し、用途建物棟数の変遷や地価の変遷、それに伴う土地の権利関係を分析する。資料による分析に加えて、住民のヒアリングや対象時期の当時のメディア等の文献による補足も行う。

3章では、住宅地の住商混在という居住環境の変化に対応する商店会等の組織変遷の経緯を整理し、対象地域にお

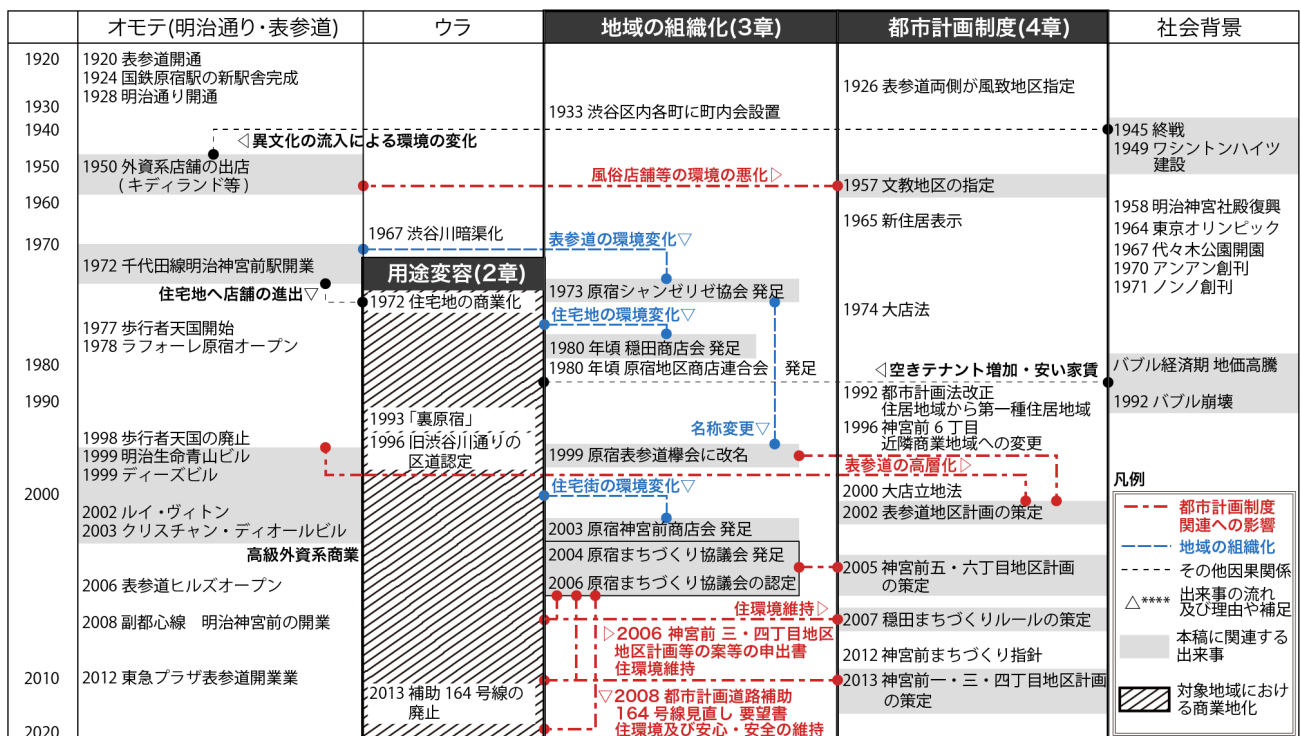


図2 対象地域の変遷

なお地元関係者へのヒアリングは、地域の商店会関係者の方を対象に2019年10月から12月にかけて実施した⁽⁹⁾。

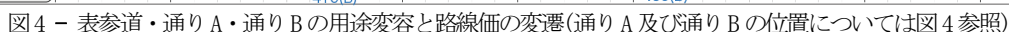
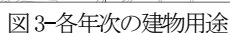
2-1. 商業主体の変化

1991 年以降に徐々に専用商業施設等が増加し、本来の商店街の路地だけでなく、2011 年頃には旧渋谷川の沿道の住

宅地まで商業地化が進行したことが分かる⁽¹⁰⁾ (図3)。

用途別の棟数割合は、1991 年以前は、集合住宅や独立住宅が大きく、専用商業施設等の割合は低かった。1991 年以降の 10 年間は、路線価の急落時期であるが、集合住宅が減少し、商業系用途が上昇した時期である。1996 年以降は、旧渋谷川通りの区道認定の影響もあり、沿道の店舗の出店ペースが加速した。その後、2006 年以降は、専用商業や住商併用の棟数割合も路線価と同様に漸増にある。

通り A 及び通り B 沿いの土地の登記簿謄本より土地に関する権利関係の変遷を調査し、1971 年から 2019 年までの土地の権利関係の取引件数の変遷を示す。図 5 は、神宮前 4 丁目(通り B)、図 6 は、神宮前 6 丁目(通り A)とする。



(1) 神宮前4丁目(通りB)

「相続」は特徴のある変化はなく、ある一定数の相続が継続的に行われている。一方、「売買」は、バブル経済期の地価上昇時の1980年代後半や1996年頃からの地価減少した時期に増加している。

敷地の筆の変化は、1980年代後半に敷地の筆の変化が多く、この時期に土地の底地の変化が集中的に生じたことが分かる。筆の変化の特徴としては、隣地などを一体化する合筆の動きは殆どなく、敷地が細分化される傾向がある。

2019時点で土地所有者の住所が地域内住所となる割合は41%であり、1971年の67%から減少している。売買による住民の地域外の転出や、地域外在住の世代に土地が相続された理由が考えられる⁽¹¹⁾。

(2) 神宮前6丁目(通りA)

「相続」については、神宮前4丁目と同様に一定しているが、「売買」については、1980年代後半には、目立った変化はなく、2001年の地価の底値以降に売買の取引が増加している。敷地の筆については、1970年から殆ど変化は無い。2019時点で土地所有者の住所が地域内住所となる割合は、35%程度であり、1971年の60%から減少している。

2-4. 小結：「ウラ」の変容の段階プロセス

バブル経済の崩壊に伴って地価が大幅に下落した1991年以降、専用商業の棟数割合が増加傾向に転じた。路線価の上昇時期(1986年-1991年)には、神宮前4丁目では土地の権利関係の変化を確認でき、土地の筆や土地の権利関係の変動時期と言える。2001年には、居住用途に対して、商

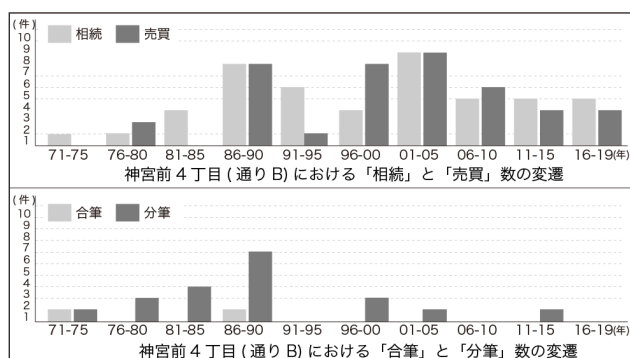


図5 - 神宮前4丁目(通りB)における土地の権利関係の取引件数の変遷

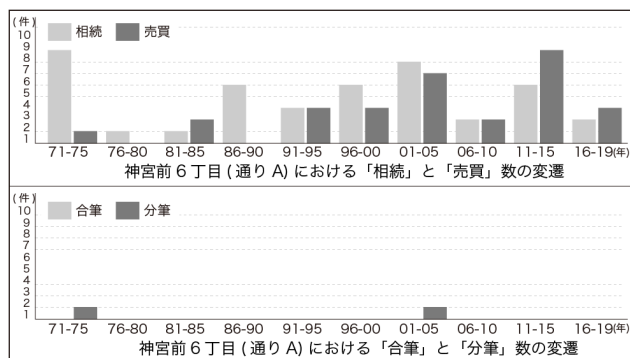


図6 - 神宮前6丁目(通りA)における土地の権利関係の取引件数の変遷

業系用途の棟数割合が上回り(専用独立住宅及び集合住宅の計：41.73%、専用商業及び住商併用建物の計：45.4%)、2006年までは専用商業の棟数割合は上昇を続けている。2006年以降は、商業系用途は微増となっている。以上を踏まえると、対象地域の変容は4つの時代区分に分類できる。

- ①1980年以前 初期段階：商店街への新規入居者
- ②1981-1990年 変動時期：土地の筆や権利関係の変化
- ③1991-2006年 逆転移行時期：居住用途と商業用途が逆転
- ④2006年- 成熟時期：商業系用途の微増時期

商業集積の兆しは、1980年以前の商店街への出店となり、その後の商業集積化は、バブル期の「オモテ」との路線価の倍率が上昇し、隣接する「ウラ」のポテンシャルが引き上げられたことから加速した。用途変容の背景には、個々の経済主体による売買や分筆の選択があることも分かった。

3. 地域マネジメントの組織化と組織の役割

対象地域の町会は主に原宿九重町会と穂田町会の一部から成り、商店会は、原宿神宮前商店会と穂田商店会の一部から成る。表参道と明治通りには原宿表参道櫛会が組織されている(図7)。以下では、商店会や協議会の成り立ちや活動内容を概括する。

3-1. 商店会の成立背景と活動内容

(1) 原宿表参道櫛会

1973年に表参道の商店の出店の急増に応じて、地域の美しい環境の維持を目指して、原宿シャンゼリゼ協会が発足された。1999年には現在の商店会の名称である原宿表参道櫛会(以下、櫛会)に改名する。櫛会の範囲は、表参道と神宮前交差点両側の明治通り沿いを区域とし、渋谷区だけでなく、港区まで含むことが特徴である。会員数は2019年時点で224社が加盟する原宿地域最大規模の商店会である⁽¹³⁾。

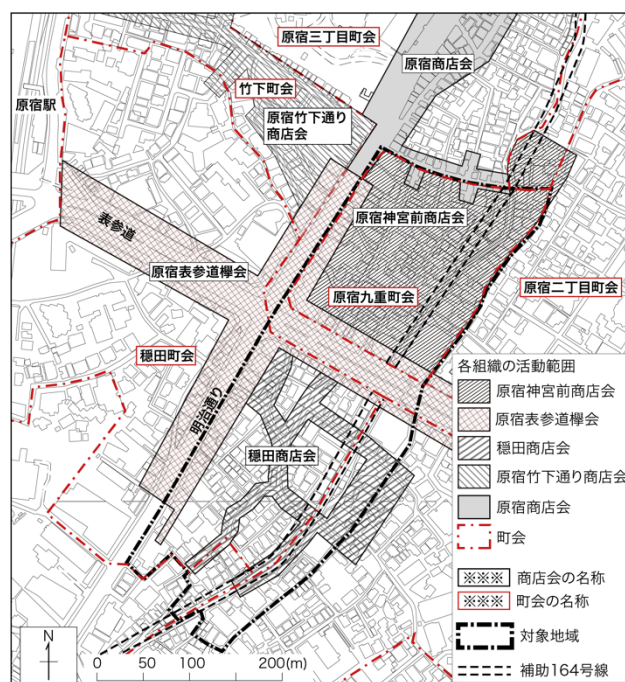


図7 - 原宿地域における組織の活動範囲⁽¹²⁾

(2) 穂田商店会

神宮前6丁目にある商店会である。穂田商店会は1980年頃⁽¹³⁾に設立された商店会であり、商店同士の親睦や住環境維持、ハート整備などを目的として設立された。かつての穂田商店街は、「生活買い回り品」の店舗が中心であり、街肉屋、魚屋、八百屋、米屋などが存在した。現在も米屋などの地元の店舗が残る地域である。

(3) 原宿神宮前商店会

商店会関係者によれば⁽¹⁴⁾、1980年代以降の住宅地の商業集積化の変容に伴い、若者による治安の悪化を受け、2003年に本商店会は設立された。設立当初からの主な目的は地域的美観維持や防犯パトロールである。また商店会の高齢化に伴い、商店会内部に青年部を立ち上げ、次の世代への引き継ぎ等も検討を始めている。この商店会の特徴は、商店会の会員に町会の会員を3名入れるなど、商店会が商店優先で運営されることなく、地域住民の意見が反映される商店会運営とし、地域のマネジメントが進行する仕組みの構築に努めてきたことにありと云える。

3-2. 原宿神宮前まちづくり協議会による地域マネジメント

原宿神宮前まちづくり協議会(以下、協議会)は、2006年「まちづくり協議会」として渋谷区まちづくり条例19条に基づき認定され、地域住民や商店会などによって設立された(図8)。設立前の町会や商店会の区域ごとの活動から、地域全体の管理に様々な関係者の意思疎通を進めることが可能となった。協議会の会則⁽¹⁵⁾によれば、神宮前地区に「住んでいる人」「働いている人」「来る人」にとって快適な地域空間・環境をつくり、維持するために住民と企業・事業者と区が協働して、環境問題等まちづくりの推進を目的としている。

渋谷区の「まちづくり協議会」の認定制度に基づき、まちづくりに取り組む団体であり、当地域を代表するコンセンサスを得られた団体と捉えられることから、渋谷区まちづくり条例33条に基づき、区に申出書等を提出できる⁽¹⁶⁾。

分科会の議題は、原宿全域を扱う事項が取り上げられ、2006年度から2009年度までは、対象地域に関する事項の確認ができた。主に都市計画道路補助164号線道路の扱いや、地区計画の策定などが議題となっており、2010年度以降は、対象地域に関する議題は無く、対象地域に関する主

な議題はほぼ落ち着いた状況と考えられる。

3-3. 地元不動産会社による住民と店舗出店者の繋がり

対象地域のテナントビルを所有する住民の先代の頃から繋がりがあり、創業50年以上の地元の不動産会社⁽¹⁶⁾は、商店街の空き店舗への入居者や、現在のテナントビルの入居者の相談、また出店希望者を住民に繋いでいる。この不動産会社とテナントビルを所有する住民は、地域や商店会との積極的な関わりを期待できる新規事業者の入居を促し、新規事業者と住民のより良い関係の構築に向けて取組みを行うなど、地域マネジメントの一端を担っている。一方、法人のテナントビルとの関係はほぼ無い状況とのことである。

3-4. 小結:「居住環境の維持」の理念と住民主体の組織化

1970年代頃から、「ウラ」の住宅地への出店の増加による環境の変化に応じる形で各地域の商店会や協議会等の組織が設立された。図2中央に地域の組織化を時系にまとめた。「オモテ」の環境変化により「オモテ」側の組織化から始まり、その後「ウラ」の組織化へと移行していた。

商店会の共通する活動目的は、居住環境の維持であり、店舗の増加による居住環境の悪化を防ぐ役割を担っていた。原宿地域の商店会や町会の理念は、住民が生活できる街を維持することを第一とし、また商店会に積極的に関わる志のあるテナントの入居を促している。

協議会の設立に代表されるように、原宿地域の関係者を一同に介して、地域全体の課題や新規事業について共有し、検討する仕組みを構築し、渋谷区からの「まちづくり協議会」の認定を受けた団体として、常に変化を続ける地域のマネジメントを実現している。

居住環境の維持という共通の理念のもと、「ウラ」の商店会が組織化され、協議会の設立へと繋がった。また渋谷区から認定を受けた団体として、協議会によって様々な構成員の連携が可能となり、地域が一体となり地域マネジメントを継続的に実施していく体制が整ったことが分かった。

4. 都市計画制度の適用

4-1. 都市計画法の関連制度の適用

(1) 用途地域

対象地域に関連する都市計画制度等を図9にまとめた。

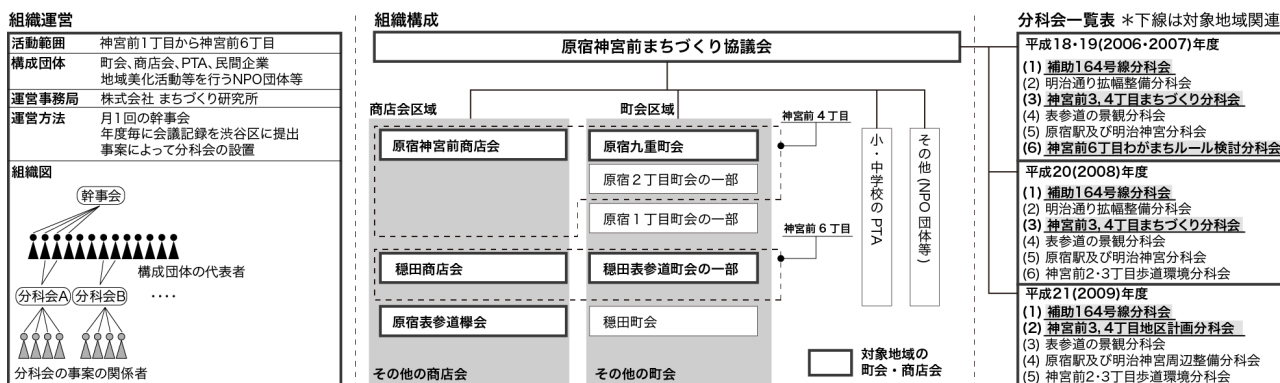


図8 -原宿神宮前まちづくり協議会の運営と組織構成⁽¹⁵⁾

表参道と明治通りの沿道から 30m 以内の用途地域は商業地域(容積率 500% 建ぺい率 80%)に設定され、神宮前4丁目は第1種住居地域(容積率 300% 建蔽率 60%)、また神宮前6丁目は、主に第1種住居地域で構成されるが、地域住民から土地の有効活用の観点から要望等⁽¹⁷⁾もあり、1996年に第1種住居地域から近隣商業地域(容積率 300% 建蔽率 80%)に用途地域が一部変更された。第一種住居地域と近隣商業地域における建築物は、高さ制限 20m の第3種高度地区に指定に加えて、高さ 10m を超える建物は日影規制を受ける。そのため、建築物の階数は、2階から3階の建物が多く分布する。また明治通りは高さ制限 60m の高度地区、表参道は高さ制限 30m の高度地区が指定されている。

(2) 文教地区

1957 年には表参道の外資系店舗の増加に伴う地域内の風俗店舗の増加が懸念され、地域住民から区への働き掛けによって文教地区が設定された⁽¹⁸⁾。神宮前4丁目は、特別用途地区として第1種文教地区に指定され、表参道や明治通り沿いは第2種文教地区に指定されている。文教地区への指定により、一部の業態の営業に制限を加えることとなり、居住環境の維持が進んだと言える。

(3) 地区計画

対象地域には3つの地区計画が指定されている。

①2000 年代前後に表参道沿いにおいて外資系ブランドの出店による高層建築が多く構想されたため、原宿表参道樺会を中心に沿道での高さ制限の気運が高まったことから、地区計画の導入が検討され、表参道地区地区計画が 2002 年に策定された¹⁰⁾。

②神宮前5丁目6丁目地区地区計画は、協議会から要望書が提出されたことを受けて、区の地区計画の導入の検討が始まり、2005年に策定された。住宅と商業の共存を図る土地利用を目指す内容であり、住民視点の計画である。地区計画の具体的な内容は、建築物等の用途制限や壁面の位置の制限などである。

③神宮前3丁目4丁目地区地区計画についても、協議会より地区計画等の案等の申出書が区に提出され、神宮前まちづくり指針を踏まえて策定された。旧渋谷川周辺地区の土地利用として「住宅と商業・業務施設が共存した土地利用を図る」の方針を挙げている。

いずれも店舗の増加に伴う居住環境の変化への危惧から、住民が主体的に動き、地区計画の制定に繋がった⁽¹⁹⁾。各々の地区計画の策定経緯などを図2にまとめている。

4-2. 地域独自のルール

神宮前6丁目の穂田商店会の一部に地域独自のルールである「穂田まちづくりルール」が渋谷区まちづくり条例22条に基づき策定されている。主な目的は、住商の共存共栄するまちづくりに加えて、深夜営業の禁止やまちに相応しくない事業などを禁止しており¹²⁾、文教地区の内容に近い。生活区域を対象とした自主的なルールであり、地域内の合意の後、「わがまちルール」として区へ申請し、登録する制度となるが、開発等に伴う区への届出は不要であり、地区

内の自主性に任されている。

4-3. 旧渋谷川通りの区道認定と補助 164 号線の廃止

旧渋谷川通りは道路認定されておらず沿道の建物は建替えが進まなかったが、地域の要望に応える形で、緊急車両用道路も兼ねた再整備を行い、1996年に区道認定された¹⁷⁾。区道認定後に、沿道の建物の中で、都市計画道路の計画線

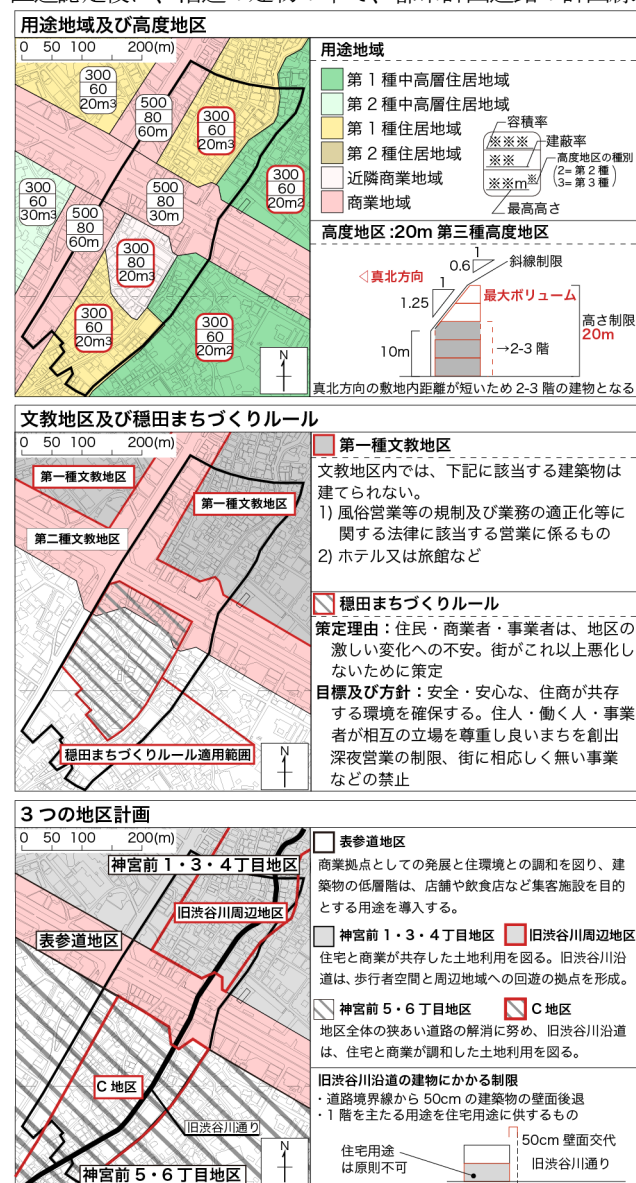


図9- 対象地域に關連する都市計画制度等

に掛からない建物の建替えや商業化が促進された(図9)¹⁷⁾。

都市計画道路補助線街路である補助164号線は、廃止時点では、6丁目側の区間は幅員15m、4丁目側の区間は11mの計画線が引かれていた。4丁目側の計画道路の形状は、蛇行形状をした区道に対して、直線的な形で計画線が引かれている¹⁸⁾。この計画線にかかる建物は都市計画道路区域内における建築制限対象となっていた。

しかし、地域住民からの都市計画道路の実施に伴う地域を通り抜ける車両の増加による地域の安心・安全への懸念、来訪者の回遊性の阻害を懸念する意見が集まり⁽²⁰⁾、2013年に補助164号線の廃止が決定した。廃止以降は、建築制限の対象外になったことで、木造から耐火建築物への建替えの促進に繋がっているが(図9)⁽²¹⁾、車両の通り抜けは無く、地域の安全や回遊性は維持されたとと言える。

4-4. 小結

(1) 都市計画による「ウラ」の開発動向への影響

「ウラ」の建築物のボリュームは、主に高さ20mの建築制限及び第三種高度地区による北側斜線により決定されることとなる。小規模な土地が多いため、北側斜線は建築のボリュームを決定する上で、大きな影響を与える。また壁面後退を求められる建築物は旧渋谷川通りの沿道のみとなり、他の地域は壁面後退の規制が無く、加えて、神宮前4丁目の土地は、分筆による細分化の傾向があり、結果として、表通りよりも小規模な建築物が密に路地に集積する都市空間が形成され、建物の更新がありながらも、住宅地としての細やかなスケールは維持されている。

一方で、神宮前6丁目の一部が近隣商業地域に指定されたことや、地区計画によって旧渋谷川通りの沿道の建物は1階の住居用途が原則認められなくなり、かつ区道認定や補助164号線の廃止に伴う都市計画道路地域内における建築制限の撤廃は、図9に示すように、旧渋谷川通りの商業化や建築物の建替えに拍車をかけることとなったと言える。

(2) 地域マネジメントによる都市計画制度の適用

住民の土地資産の有効活用を目的として、近隣商業地域への変更や区道認定を要望し、住宅地の商業地化への開発を促進し、来訪者の回遊性の維持を1つの理由として地域

住民が望んだことから補助164号線を廃止する動きとなっており、地域の商業地としてのポテンシャルを活かす住民の動向であると言える。

また、対象地域では、居住環境の維持のために法制度や自主的ルールによって総合的にカバーすることが可能となった。1つ目は第一種文教地区により神宮前4丁目、次に住民の自主ルールである稲田まちづくりルールによって神宮前6丁目、そして地区計画によって旧渋谷川通りの沿道に用途制限をかけ、結果として、ほぼ全域に建築物の用途制限が掛けられた。

5. おわりに

5-1. 住商共存に向けた地域マネジメントの役割

「オモテ」に隣接した「ウラ」は、1990年代に経済的な変動と呼応する形で住宅地から住商混在地へと変容した。居住環境の変化に応じながら、住民や商店会を中心とした地域マネジメントが組織化された。居住用途と商業系用途が逆転する頃の2004年に原宿神宮前まちづくり協議会が発足されたことは、1つの転換点である。まず、都市計画等の適用に向けた目的は、表1-目的に示した通り、協議会の発足を境に地権者である住民による土地の有効活用という観点から、住商共存のに向けた取組みに移行したと言える。

また、この協議会には2つの意義があると考えられる。1つ目は、地域の様々な主体の意見を集約し、かつ連携が可能となる地域マネジメントを実現した。2つ目は、住商共存を実現する地区計画等や地域固有のルールを都市計画への導入を促す役割を担ったことにある。

5-2. 住商共存に向けた都市計画の役割

表1-都市計画等の適用や要因に示した通り、住宅地の著しい商業地化に対する住民の居住環境や地域コミュニティの維持への問題意識から、「居住機能の回復」を目的とする地区計画が決定された。また、都市計画道路の実施による車両の通り抜けに対する地域の安全や環境悪化への懸念から164号線が廃止され、加えて、神宮前6丁目における地域固有のルールの策定によって地域に相応しくない商業の業態を抑制する等の取組みも実施されていた。

表1 - 地域マネジメントと都市計画制度の適用による住商共存に向けた取組み

年	地域で中心となっていた組織	地区	都市計画等の適用	目的	適用になった要因 (文献の引用やヒアリングに基づく)	住商の共存に向けた影響や効果 (文献の引用やヒアリングに基づく)
1957	町会 商店会	神宮前 4丁目	第一種文教地区の指定	地域の治安維持。 居住環境の維持。	表参道の外資系店舗の増加に伴う地域内の風俗店舗の増加による治安の悪化への懸念。	風俗営業やホテル等、映画館等の営業は不可。(文教地区条文) 治安が良く、夜は静かで住みやすい街である。(22) 文教地区によって、商業地域への指定は防げている。(住民発言)
1996		神宮前 6丁目	近隣商業地域への変更 (表参道・明治通り側の一部の地域)	住民の所有地の有効活用。	住民が所有する土地の有効な資産活用を行うための用途地域の変更の要望による。(23)	建蔽率が+20%となる80%への変更。(渋谷区都市計画図) 建替えが促進される商業化に向けた動き。(図4)
1996		共通	旧渋谷川通りの区道認定	通り沿い敷地の建築の建替え。 居住機能の回復。	旧渋谷川通りが区道認定されないことで、建築物の建替えが不可。 住宅地への商業化の進行。地域コミュニティの維持。(23)	旧渋谷川通りの緊急車両道路の整備による安心・安全の地域 旧渋谷川通り沿いの建物の建替えや商業化の促進(図9) 住宅と商業が調和した土地利用を図る。(神宮前1丁目3丁目4丁目地区地区計画)
2005	原宿神宮前 まちづくり 協議会	神宮前 6丁目	神宮前5丁目6丁目地区 地区計画の決定	商業空間の形成。 地域の居住環境の維持。	地域の環境の変化への住民の不安。 都市計画道路の実施に伴う地域の安全への懸念や来訪者の回遊性の阻害(神宮前まちづくり指針)(24)	住・商が共存共栄する魅力ある稲田のまちづくり。深夜営業の禁止やまちに相応しくない事業の禁止。(稲田まちづくりルール)
2007		神宮前 6丁目	稲田まちづくりルールの策定	居住環境の維持。 来訪者の回遊性。	都市計画道路の実施に伴う地域の安全への懸念や来訪者の回遊性の阻害(神宮前まちづくり指針)(24)	車両の通り抜けの回避。 来訪者の回遊性の維持。(24) 建築制限の対象外となり、耐火建築物への建替え促進。(図9)
2013		共通	164号線の廃止	居住環境の維持。 来訪者の回遊性。	都市計画道路の実施に伴う地域の安全への懸念や来訪者の回遊性の阻害(神宮前まちづくり指針)(24)	車両の通り抜けの回避。 来訪者の回遊性の維持。(24) 建築制限の対象外となり、耐火建築物への建替え促進。(図9)
2013		神宮前 4丁目	神宮前1丁目3丁目4丁目 地区地区計画の決定	商業空間の形成。 居住機能の回復。 にぎわいの形成。	急激な商業化への進行による地区内の人口減少や住環境の悪化といった影響が顕在(神宮前まちづくり指針)	安全で活力ある商業空間を形成するとともに、住機能に配慮した商業の充実を図る。(神宮前1丁目3丁目4丁目地区地区計画) 生活するには不便だが、飲み屋街なく、夜は静か。(22)

※表中の括弧書き内の数値のみは補注を示す。対象地域の町会・商店会・事業者の関係者の発言に基づき、記載した。

表 1-の右側に都市計画等の適用による住商共存に向けた影響や効果を、文献の引用や地域住民のヒアリングに基づきまとめた。164 号線の廃止によって、旧渋谷川通りの歩行空間は守られ、地域の安全は維持されることになり、住商共存に繋がっている。また、住民の住環境に関するヒアリング内容を記載した通り、地区計画や地域固有のルールによって、住商共存に向けて、夜間の静穏の保持や生活環境の維持、地域の治安維持が示されたと言える。

5-3. 「ウラ」における課題の改善と都市空間の維持

沿道型商業地の「オモテ」と対となる都市空間である「ウラ」の変容は、裏原宿のように魅力的な集客地を創出する一方で、「ウラ」は、既存の活動主体と新規参入者や、地域の既存の用途と新規の商業系用途の混在に起因する課題が内在している。「ウラ」の都市空間において、地域マネジメントと都市計画等の適用に求められることは、既存の活動主体と新規参入者や、既存の用途と新規の商業系用途を共存させる道筋を示すことであり、それが「ウラ」の都市空間の維持に繋がると言える。

【謝辞】

ヒアリングにご協力頂きました住民及び商店会の関係者、まちづくり協議会事務局の皆様に、ここに記して謝意を表します。

【補注】

- (1) 参考文献 1)によれば、地域情報誌の記事の分析から 1990 年代以降に原宿や南青山、代官山の都市のイメージに「ウラ」が登場した。「ウラ」と称された裏原宿は、初期の事例である。南青山は裏青山と称され、代官山は「ウラ」のイメージある地域として認識されていた。
- (2) 参考文献 2)では、神宮前 4 丁目と神宮前 6 丁目、旧渋谷川通りにおける裏原宿を特集している。表参道や明治通りからの裏通りを一步入った地域を裏原宿と称し、表参道等の商業施設とは異なる小規模な空間(空間的特徴)や希少価値のある商品等(業種構成)を求める若者が集う空間として紹介されている。
- (3) 現在「原宿」の地番は存在しない。本論では、原宿地域は神宮前 1 丁目から 6 丁目を示すこととする。参考文献 4) pp4 によれば、新住所表示前は神宮前 1 丁目-3 丁目を「原宿」、神宮前 4-6 丁目は「穂田」の地名であった。
- (4) 「裏原宿」の言葉の初出は、雑誌ポパイ 1995 年 2 月 10 日号 p48 の記事である。最も早く開いた店舗は、1993 年の NOWHERE である。図 2 の年表では、1993 年を「裏原宿」のはじまりとした。
- (5) C のヒアリングによれば⁽⁹⁾、1970 年前半から商店街の一角を格安で起業したい若者に貸す店舗が徐々に現れ始めた。賃料交渉は不動産業者を介さず商店街の大家と直接行ったとのことであった。
- (6) 渋谷区より 1976 年から 2016 年の 5 年毎に電子データにて取得した。
- (7) 国税庁 HP (<http://www.rosenka.nta.go.jp/>) より 2016 年及び 2019 年の路線価図を取得。2020 年 2 月 14 日最終閲覧。それ以前は、紙媒体にて取得。
- (8) 登記情報提供サービス(<https://www1.touki.or.jp/>)により登記事項証明書(土地)を取得。
- (9) ヒアリング対象者と年月日、略称などを以下に示す。

略称	年月日	年代	対象者
A	2019.10.13	40代	原宿まちづくり協議会事務局/(株)まちづくり研究所
B	2019.10.24	70代	原宿神宮前商店会 関係者
C	2019.11.13	70代	原宿神宮前商店会 副会長・原宿九重町会
D	2019.11.15	60代	穂田商店会元会長・元原宿地区商店連合会
E	2019.12.10	70代	株式会社東拓不動産 関係者

- (10) 旧渋谷川通りの商業集積は 2011 年の土地利用現況図より確認できるが、参考文献 2)によれば、小規模な店舗出店(マーケット形式等)は、1997 年頃から始まっていたことが当時の記事により確認できる。
- (11) B 及び C のヒアリングによれば⁽⁹⁾、地価の高騰に伴い、住民の中には

土地を売却し、転出する住民が増えた。転出しない場合は、住宅をテナントビルに建て替え、最上階に住み続ける等の選択があった。

- (12) 商店会は出店者の増減や新店舗の加入によって地域が変わり、最新の商店会の範囲を示すものではない。
- (13) 商店会の設立時の資料等が無い⁽⁹⁾ため、D のヒアリング⁽⁹⁾に基づく。
- (14) B 及び C のヒアリングから⁽⁹⁾。
- (15) 参考文献 14) 及び A のヒアリング⁽⁹⁾に基づき作成。
- (16) E のヒアリングから⁽⁹⁾。
- (17) D のヒアリングによれば⁽⁹⁾、神宮前 6 丁目では土地利用の有効活動の観点から住居地域を商業系地域に変更する要望があった。
- (18) 参考文献 4) pp56 によれば、1953 年に竹下通り付近に連れ込み旅館が存在し、児童への悪影響を懸念する住民による反対運動によって住宅地区となり、1957 年に東京都知事告示により文教地区となった。
- (19) D のヒアリングから⁽⁹⁾。協議会より、渋谷区まちづくり条例 33 条に基づき、地区計画に関する申出書等を渋谷区に提出した。
- (20) E のヒアリングから⁽⁹⁾。
- (21) 2013 年に都市計画道路の廃止となったが、渋谷区の建物構造別現況図と建物階数別現況図は 2011 年と 2016 年に発行されているため、これらの資料に基づき図 9 を作成した。木造とは、防火造の木造(非耐火建築物)を示す。
- (22) C のヒアリングから⁽⁹⁾。
- (23) D のヒアリングから⁽⁹⁾。
- (24) E のヒアリングから⁽⁹⁾。

【参考文献】

- 1) 杉山真人他(2002)、「都市情報誌にみる東京の広域集客型商業エリアの空間及びイメージの変容に関する研究」、ランドスケープ研究(65), pp875-878
- 2) 朝日新聞週刊 AERA (1997)、「1997 年 12 月 29 日～1998 年 1 月 5 日号」、pp36-40
- 3) 中川寛子(2015)、「解決! 空き家問題」、ちくま新書
- 4) 原宿シャンゼリゼ会(1983)、「原宿 1983」
- 5) 伊藤彰良他(2014)、「アパレル小売集積地区の成長と空間特性に関する研究-原宿を対象として」、都市計画学会論文集 No. 49-3, pp831-836
- 6) 関口達也他(2012)、「住宅地参出型商業集積の形成過程とその要因に関する研究-原宿地域・青山地域・代官山地域を事例とした時空間分析」、都市計画論文集 No. 47-3, pp. 301-306
- 7) 渋谷区(2018)、「渋谷区都市計画図・日影規制図」
https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/toshi_keikaku/toshi_soudan.html, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 8) 渋谷区(2008)、「渋谷区高度地区変更」
https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/toshi_keikaku/koudo.html, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 9) 渋谷区(2016)、「神宮前五・六丁目地区 地区計画」
https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/toshi_keikaku/tikukeikaku.html, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 10) 渋谷区(2016)、「神宮前一・三・四丁目地区 地区計画」
https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/toshi_keikaku/tikukeikaku.html, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 11) 渋谷区(2012)、「神宮前まちづくり指針」
- 12) 穂田商店会(2007)、「穂田まちづくりルール」
- 13) 原宿表参道櫓会 HP, <http://omotesando.or.jp/jp>, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 14) 原宿神宮前まちづくり協議会 事業報告, (総会資料 平成 18 年度～平成 30 年度)
- 15) 原宿神宮前まちづくり協議会「会則」, (平成 25 年度更新版)
- 16) 渋谷区,「渋谷区の認定まちづくり協議会」
<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/machi/kyougikai.html>, 2020 年 2 月 7 日最終閲覧
- 17) 渋谷支部東京都建築士事務所協会(2011)、「渋谷の街並みシリーズ, 1」
- 18) 渋谷区(2012)、「神宮前まちづくり指針」 pp30