

代官山地域と中目黒地域の歴史的文脈と連続性の検証

指導教員 加藤 仁美 教授

6AEB1217 森 暁生

1. 研究の背景・目的・方法

代官山地域のフリンジにあたる旧山手通りから目黒区中目黒の目黒川に向かう斜面地には、豊かな自然環境とともに閑静な住宅地が形成され、魅力的な街並みが連続性をもって広がっている。現在の旧山手通りは、明治期には三田用水が流れ、都心と郊外を分ける境界線のエリアであった。目黒川側の斜面地には、政治家や実業家、軍人の邸宅地が多く立地し、これらの邸宅地は、時代を経て、社宅や住宅団地となり、一定のオープンスペースと緑地を確保した良好な環境が維持されてきた。しかし、現在は、これらの閉鎖、用途転換等の更新を迎えた跡地で、さまざまな大規模開発が計画され、これに伴う環境の激変が懸念されている。

本研究では、旧山手通りの両側に広がる代官山・中目黒地域の歴史的な文脈及び連続性、大規模土地所有や市街地の変容を追跡し、今後の大規模な土地の更新や開発計画のあり方の検討素材とすることを目的とする。

調査対象とする代官山地域及び中目黒地域は、目黒川沿岸の地区から旧山手通り沿道を含むエリアとし、調査の方法は、以下の通りとした。①対象地域の現地調査—街並み、建物、緑環境等の景観資源調査、②対象地域の歴史的な文脈及び変容の追跡—地形図 (M.13、M.42、T.10、S.12、S.20、S.30)、火災保険図 (S.10)、ゼンリン住宅地図 (S.45、S.52、S.63、H.5、H.10、H.15、H.20) 等による分析、旧土地台帳及び公図調査、土地所有者及び居住者へのヒアリング調査、③大規模跡地開発計画の把握及び協議プロセスの追跡

2. 歴史的な文脈と連続性の分析

<図1>及び<表1>は、古地図等と公図・土地台帳により、両地域の大規模土地所有と土地利用の変遷を追跡、整理したものである。

明治期より、朝倉氏、西郷氏、岩倉氏が代官山及び中目黒地域に広大な土地を所有しており、現在の大規模な土地利用に転換していったことが確認される。

昭和初期、中目黒地域の目黒川沿いでは、目黒川改修と同時に土地区画整理事業が行われ、朝倉・西郷両氏が中心となり、現在の形に整備された。また、この時期、朝倉氏や西郷氏の所有地の斜面側には数戸の邸宅が、また目黒川沿いにアパートや貸家等が建ち並びはじめる。

戦後、旧朝倉邸が農林省所有となり公邸として使用され、昭和後半期には、代官山地域では、ヒルサイドテラス、NTT 猿楽社宅、ノースウエスト航空社宅が立地し、中目黒地域では、西郷邸跡が西郷山公園となり、キングホームズ、JR 宿舎などが建てられ、市街地環境は大きく変化した。平成期に入り、旧朝倉邸は重要文化財に指定され、現在大規模な社宅跡地が更新の時期を迎えている。

(表3)は、古くからの居住者へのヒアリングをまとめたものである。代官山地域より中目黒地域の方が道路基盤の整った商業・住宅の街で、両地域の関係性は薄かったが、近年ヒルサイドテラスや目黒川の桜並木などの環境が整備されたことで、人の流れがつながり、地域としての連続性が生まれてきたことが指摘されている。

(表4)は、代官山及び中目黒地域の居住者とともにに行った景観資源調査の結果を整理したものである。

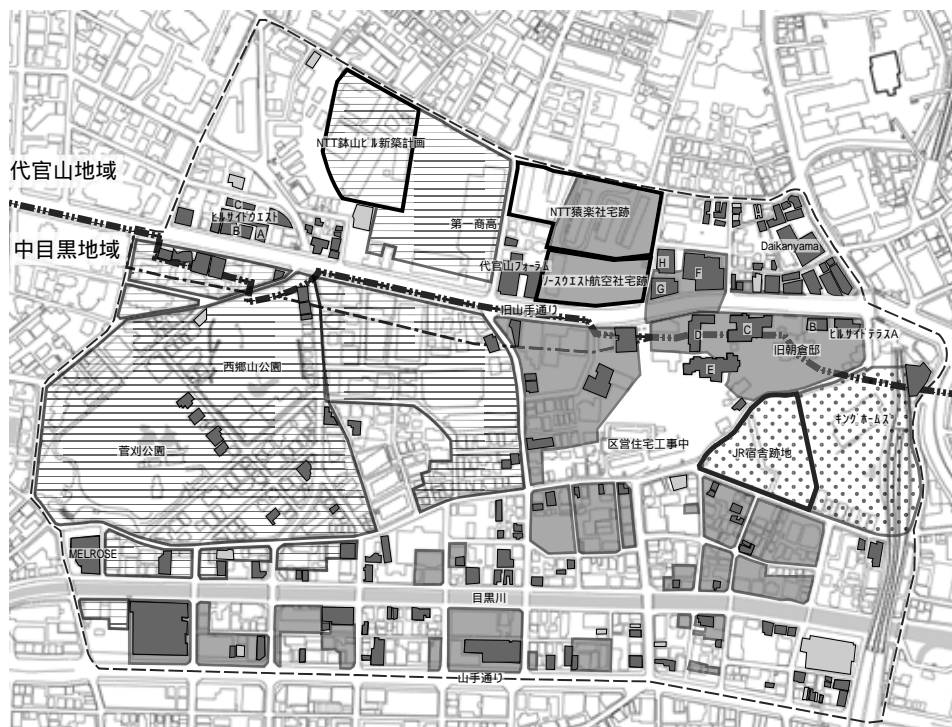
これをみると、道路、川、坂等の「骨格」については、特に鬱蒼とした緑をかかえた旧朝倉邸とキングホームズの境目にあたる目切坂を軸に代官山から目黒川への人の流れをつくるのが重要視され、また、目黒川を軸とした桜並木の景観が評価されている。「街並み」としては、ヒルサイドテラスのような回遊性のある空間、樹木や緑と一体になった建物が評価され、目黒川沿岸では、住宅や商業、業務施設のバランスの良い更新が確認される。「景観・緑環境」としてはヒルサイドテラス、旧朝倉邸、NTT 猿楽社宅跡地、ノースウエスト航空社宅跡地、JR 宿舎跡地、目黒川沿岸などの歴史的な価値のある樹木群が両地域の貴重な地域資源となっている。

現在、大規模な土地の開発や更新に対する地域住民の要望を整理すると、これらの文脈を踏まえた内容が含まれていることが確認される(表1)。

3. まとめ

以上、代官山・中目黒地域の市街地環境は、大土地所有を背景とした歴史的な文脈を継承した景観が評価されており、近年になって両地域の環境整備を背景に連続性が生成され、今後はこれらの要素を重視した更新及び開発を行っていく必要がある。

主な参考文献：渋谷区都市計画マスタープラン 2000 年版、目黒区都市計画マスタープラン 2004 年版、渋谷区ゼンリン住宅地図 (S.63、H.20)、目黒区ゼンリン住宅地図 (S.63、H.20)、渋谷区・目黒区旧土地台帳、代スキマップ



代官山地域

中目黒地域

目黒川

山手通り

表1: 代官山地域・中目黒地域の旧土地所有と歴史的文脈

土地所有	西郷氏	朝倉氏	根津氏	
明治期	M34 西郷従徳 M35 西郷従徳 (M41 上村 一部所有)	M2 朝倉精米所開業 M7 朝倉水車新設 M13 三田用水に水車 S41 水	M26 朝倉徳次郎 M41 朝倉虎治郎 M43 角谷和市	
大正期	T.6 東京府立第一商業 校校舎 S3 目黒川改修(小川・柳間) 土地画整理事業竣工	T.12 府道に土地を 提供(山手通り) S4 一房土地画整理事業 S4 共済社設立 S9 朝倉第一	T.6 村井五郎 T.12 徳川園	
S10 火災保 険院	西郷邸、池、大山部、J-A本部 西村邸、伊部、橋井邸、 守谷邸、塚田邸、根本邸 小寺邸、根本邸	朝倉邸、共済社、高崎邸 石井邸、森邸、酒井邸、原邸 大塚邸、村山邸	大野邸	
昭和期	S11 猿楽興業設立 S18 朝倉精米所開業	S22 社団法人中央馬車会 旧朝倉邸売却 S23 農舎 GHQより譲渡され、 農林水産大臣公邸 S32 経済安定本部が旧 朝倉邸を公邸として 使用 S42 代官山集合住宅 住居計画開始 S44-H4 トリヤテラス 完成 S48 朝倉不動産設立 S51 猿楽興業、渋谷区 指定文化財に指定 S63 西郷山公園園 S63 西郷山公園 S63 西郷山公園 S63 西郷山公園	S22 日本交通公社 S45 J-1012航空社宅 S52 J-1012航空社 2F・3F S63 J-1012航空社 7F・8F宅	S3 金光閣 S25 国鉄共済組合
平成期	H5-H20 西郷山公園 H5 JR青葉台倉庫 H10 上目黒教育園 施設整備 H15、H20 西郷公園	H12 旧朝倉邸の修復・ 補修工事を完了 H16 旧朝倉邸住宅 重要文化財に指定 H18 渋谷区が管理団体 *H20 旧朝倉邸住宅 重要文化財に指定	H5-H20 J-1012航空社7F・8F宅 H5-H20 NTT猿楽町宅	S38 帝都高速交通管団 S60 千禧ホームズ完成 *S63 JR上目黒7F宅
計画	ヒルサイドテラス 1. 建物の高さ10mを保持し、 ひとつの街並みとして連続 をつくる 2. 秩序を与える外側のパ ブリックスペース 3. 様々な内外空間、樹木と 連続な壁による空間の奥行き 4. 回廊性のある通路	H14S、渋谷会館として使 われてきたが、競売にかけら れる可能性が浮上	JR新倉庫跡 事業主:NTT3F・4F・5F NTT都市開発 H19より話し合いを行い T20の要望にほぼ対応した計 画となっている。	JR新倉庫跡 事業主:区 1. 民事事業: 定置物地権利用の民間担 当(公営)方式採用。有識者 構成の審査委員会が公正に審査 2. 施設整備: 住居の多様・文化 施設等の地域活性化施設を整備。 3. 環境整備: 多様な世帯が安心・快適 に生活できる住環境整備。専売につ たり、住民、来訪者に開放され、良 好なコミュニケーションができる空間整備 4. 目的の実現: 事業要項などに開発 維持管理に制約を付設せず、良 質な提案を求め、まちづくりを誘引 公共による管理団所についても、 R2のどれか高い管理を要請 5. 都市計画による誘致: 地区計画 制度、建築条例活用により周辺 調和を図ると共に、周辺街づくり に資する誘致・移住の誘引 6. 防災: 災害時に避難可能な広場がほしい 7. 大きな圧迫感のある建物となら ない 8. 敷地内代官山側と中目黒側をつな ぐ通路がほしい 9. 文化的なつながりがあるまちにしたい 10. 静かで快適な生活環境を確保したい 11. 建物を複数分棟にして下さい
要望	1部宅と庭園の建築史的価値 と産業文化史的価値 2. 地権の価値と歴史遺跡の 景観価値 3. 回廊性の高い場所 渋谷会館(旧朝倉邸と庭園) は保存されるべき価値を持つ ている貴重な資産である。	1. 周辺との連続性や調和に 十分留意してほしい 2. 地域価値を引き出すテ ラについて考えを反映 3. 回廊性の高い場所 4. 建物を複合用途に下さい 5. 話し合いの継続をお願い 6. 建物を複数分棟にして下さい	1. 周辺との連続性や調和に 十分留意してほしい 2. 地域価値を引き出すテ ラについて考えを反映 3. 回廊性の高い場所 4. 建物を複合用途に下さい 5. 話し合いの継続をお願い 6. 建物を複数分棟にして下さい	7. 調和のとれたまちにしたい

表3: 代官山・中目黒地域の土地所有者及び居住者へのヒアリング調査結果

	代官山地域 (斜面地)	中目黒地域
基礎整備	* 地主の寄付で道路を造ったりした基本的には何もしていない、大きい単位で土地を持つ 住いの人たちが住んでいたので、ヒルサイドテラスのデザイン力が可変をいいて、こ こ20年くらいでイメージができた。	* 三田用水が昔は区界といわれていた。 今のキングホームズ、岩倉部の土地を根津(根津)が購入した。水車小屋は三角地の 頂点にあった。岩倉さんのところも水車があり、三田用水から水を出して動いていた。 朝倉さんも三田用水の動力を使ってお水の精米などしていた。
街並み	* 建物がないと見えてひとつの塊のような町としての要素はなかった。 * 昔は単なる通過駅でしかなく何もなかったところだった。同商會に入っていた人たちがだんだん 移わってきて庶民的な場所になってきた。ヒルサイドテラスのデザイン力が可変をいいて、こ こ20年くらいでイメージができた。	* 目黒川はかなり通り水が多く、河川改修が何度も行われた。大正から昭和にかけて通 路の拡張や整備、区画整理など行われた。目黒川の改修や桜の植え替えなどは、地主の 協力があった。駅前が道路が通りと整理されていた。 * 中目黒は商業や住宅があり、街として発展していた。下町っぽい庶民的地域であった。 * 目黒川沿いには染物屋が点在し、小さな町工場(機械工場)が多かった。キジマ電線、ミキ モト、オキ化学などとも(今は)ある。高度成長期後に1つに変わり、ここ10年の間に飲食 店やおしゃれなお店が増えてきた。
連続性	* 20年前には両地域の人の流れはつながってなかった。二つの地域には開通しない(違う空 気があった。その後10年~15年前から両地域の差が薄まった。今は連続性がある人の 来客がある。	* 連続性が生まれてきた要因としては目黒川の環境が考えられる。昔は川が氾濫などし てあまりよい土地とは言えなかった。しかし、現在、目黒川は改修されて川沿いに桜並木が きたりなどして、急にいい場所になった。人が自然的に集まってきたのでいい雰囲気が出 てきた。

表2: 代官山及び中目黒地域の都市計画の変遷

年	都市計画	
	代官山地域	中目黒地域
S32	用途地域: 住居付住宅区 住居	S37 用途地域: 住居付住宅区 準工 商業
S48	用途地域: 住居 1住専	S48 用途地域: 1住専 2住専 準工、商業
H1	用途地域: 1住専 2住専 住居	H1 用途地域: 1住専 2住専 準工、商業
H8	用途地域: 2住 2住専 2中高	H8 用途地域: 2中高 1中高 1住専 準工、商業
H19	用途地域: 2住 2住専 2中高	H20 用途地域: 2中高 1中高 1住専 準工、商業
行政 部		S63 中目黒町2丁目地区改組条例
都市 マスター プラン	H12 ・既存空間の維持・形成 ・都市生活空間の創出 ・既存の緑地空間の維持 (旧山手通り) ・日常の生活サービス機能の 維持・向上 ・安心して暮らせる地域と ・住宅地としての価値と保全	H16 ・商業・業務機能の集積 ・産業発展に資した良質な 住環境 ・幹線道路の沿道緑地の整備 ・目黒川に合わせた緑地の 空間づくり
絶対 高さ	H2012 約25.9m 20m (2中高)	H166 約10.9m 20m (2中高)
地区 計画	H168 旧山手通り地区地区計画 ・約7.8ha	

凡例

- 朝倉所有
- 西郷所有
- 根津所有
- 大規模跡地計画
- 地区計画
- 店舗(S.63)
- 店舗(H.20)
- 三田用水跡

図1: 代官山及び中目黒地域の旧土地所有と現況

表4: 代官山・中目黒地域の市街地環境

景観調査(街歩きワークショップ結果: *7/20、*8/8)	代官山地域	中目黒地域
骨格 (道路・ 空・ 空地)	* 旧山手通りのトリアス路を隠す樹木 * ヒルサイドテラスの通り抜け路地と 樹木 * 暗闇の響きとした緑 * カフェのある建物と坂 * 階段のある坂道 * 代官山7丁目周辺の巨大木とカーブ した道 * 下町のような路地・小道 ・代官山と目黒の境目にあたる目切 坂を軸に両方の地域の関係性を * 全体(代官山から中目黒の間の 地域)をオープンカフェのように ・代官山から目黒川への人の流れ をつくりたい	・川沿いの桜のトンネル涼しく感じ ほっとする。 ・目黒川まで桜並木を連続させた い。 ・川の水がとても綺麗
街並み (大 きな 建 物・ 住 宅・ 店 舗)	* 旧朝倉邸の歴史建物と都心の * 大谷の塙と屋敷林の街並み * カフェのある路地 * 旧住宅路の(ハルマ)ヨ * コンクリート・ガラスの素材と 樹木 * しゃれたカフェと巨大な樹木 * フォンテの通り抜けの小道 * ヒルサイドテラスは、長い期間 かけて空間を開いてきた。イメ ジが強い * ヒルサイドテラスの回遊性のある 空間は、人を引きつけようとし る緻密なデザインによるパ ブリックスペースになっている。	・川沿いの良い建物。川の緑と プラス建物前の緑(ミキモト、青葉 台マンション、新しいビル)。 民家、マンションを川に沿うよ うに改造した店、緑に囲まれた 古い建物 ・川沿い(業務施設と住まいのバ ランスがとれている)が良い。 ・建物と前景の緑がマッチしてい るのが好き ・旧朝倉邸の歴史性を大切にしたい ・ヒルサイドテラスや朝倉邸で みたように、地形・斜面を活かした 建築計画にしたい ・JR跡地はヒルサイドとほぼ同じ 面積。ヒルサイドテラスの文化的 価値を地域に還元させ、広げるよ うな計画にしたい。
景観 ・ 緑 環 境	* 建物を隠すヒルサイドテラス横の高 * 公園の緑・レストラン竹林 * 朝倉橋からみた切戸を見下ろす 景観 * 駐車場に樹木 * 大徳館とヒルサイドの間の樹木 * 目切坂(暗闇)の樹木を保全し 響きとした緑を残したい。 * ヒルサイドのベンチュレヤキ 朝倉邸、JR跡地のイロハミミジ と連続させた緑の計画を	* 西郷山公園の変化のある階段 * 西郷山公園からのパノラマの風 景 * 西郷山公園の滝水・桜の老木 * ミキモトから音刈公園に向かう 景観が良い。 * 渋谷、東山、目黒川など地形を 感じている風景。 * 中の橋周辺は桜の時期、綺麗で ある。目黒川のなかで珍しいス ポット * 南部橋のメルローズ側の桜の木 の枝がトンネル状になり通り抜け る風がさわやかに感じる。

09/10/5・町内会長、*12/17 地主