

代官山地域における歴史的な文脈と大土地所有の変遷に関する調査

指導教員 加藤仁美 教授

2AEB3218 赤坂 武宣

1. 研究の背景・目的

代官山地域では明治期に台地上に点在していた武家屋敷地が、高級官僚等の邸宅地になり、これらの邸宅地が時代とともに、学校、大使館や公団、社宅、住宅団地やマンション等に転用されてきた歴史を持つ。同潤会アパートやヒルサイドテラスを中心に緩やかな変化をとげてきた地域であったが、同潤会アパートが代官山アドレスという超高層の大型複合施設に建替わったことにより、街の様相が激変した。また、地域の環境に大きな貢献をしている大規模な敷地や、社宅、寮などが、更新の時期を迎え、大規模開発の的となりつつある。

本研究は、代官山地域における歴史的な文脈と大土地所有の変遷を明らかにすることを目的とし、今後代官山地域で起こりうる開発や更新のあり方とともに、代官山地域の将来像を検討する手がかりとする。

2. 研究の方法

- 1) 代官山地域の形成及び変容過程・文献、古地図、都市計画図等の収集・整理・分析
- 2) 代官山地域における地域社会環境の変化—代官山地域の古くからの居住者へのヒアリング調査
- 3) 代官山地域における大土地所有の変遷—(地主総覧、旧土地台帳、新旧地積図、住宅地図等により大土地所有の変換を整理・分析

3. 歴史的な文脈と大土地所有の変遷

図3は、旧土地台帳、旧地籍図等により把握した大規模土地所有の変遷と現時点での大規模開発予定地を示したものである。明治末期には、山本氏、朝倉氏、西郷氏が大土地所有者であった。朝倉氏の所有地は、現在、ヒルサイドテラス、渋谷会議所(重要文化財)、ノースウエスト航空社宅(旧徳川邸、旧国光邸)、山本氏の所有地は、エバークリーンパークホームズ、うぐいす住宅、乗泉寺、鉢山中学校等、西郷氏の所有地は、都立第一商業高校、西郷山公園、菅刈公園、渋谷区立菅刈小学

表1.大土地所有の変遷

| | 現在 | M.26 | M.30 | M.35 | M.41 | M.43 | T.6 | T.12 | S.3 | S.5 | S.9 | S.22 |
|------|----------------|-------|------|-------|-------|------|------|------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------|
| 朝倉氏 | 渋谷会議所 | 吉永 | 朝倉利剪 | 朝倉虎次郎 | | | | | | | 朝倉誠一郎 | (社)中央馬市会 |
| | 電々公社社宅 | 朝倉徳次郎 | | | 朝倉虎治郎 | 角谷和市 | | | 金光康夫 | | | |
| | ノースウエスト社宅 | 朝倉徳次郎 | | | 朝倉虎治郎 | | 村井五郎 | 徳川國順 | ~ | 徳川國順 | | 日本交通公社 |
| | 用途地域 | 不明 | | | | | | 住居地域 | | | | |
| 山本氏 | 現在 | M.35 | M39 | T13 | S4 | S5 | S23 | S26 | S27 | S32 | S33 | S37 |
| | 乗泉寺 | 山本笑 | | 松村エミ | | | 乗泉寺~ | 乗泉寺 | | | | |
| | エバークリーンパークホームズ | 山本笑 | | 松村エミ | | | | | 国際観光株式会社 ノースウエスト・エアライズ | ~ | 国際観光株式会社 ノースウエスト・エアライズ | |
| | うぐいす住宅 | | 山本笑 | 松村エミ | | | | | | 日本住宅公団 | | |
| | 鉢山中学校 | 山本笑 | | 松村エミ | | | 東京都 | | | | | 渋谷区 |
| 用途地域 | 不明 | | | 住居地域 | | | 住居地域 | | | うぐいす住宅、EGPH 住居専用地域 乗泉寺、鉢山中学校 住居地域 | | |

校等の大規模な公共施設に変わっている。

表1及び図2では、朝倉氏と山本氏の土地所有と建物用途の変遷を追跡したものである。これらによると、大土地所有者により、昭和末期までに道路や学校用地への土地の提供がなされ、その後、旧華族や政治家、文化人の邸宅地、企業の社宅群や、公的住宅用地として用途転換してきた経緯が明らかである。また、図1の変遷を見ると、ほぼこれらの地域が住宅系の用途地域で引き継がれていることがわかる。

4. まとめ

以上の経緯から、代官山地域における大土地所有の地域環境の形成への貢献度は、極めて高く、これらの敷地が、現在開発予備軍となっている事実を鑑みると、これらの開発や更新にあたっては、これまでの歴史的な文脈を踏まえ、今後の代官山地域の環境づくりに寄与する形での計画が望まれると言えよう。

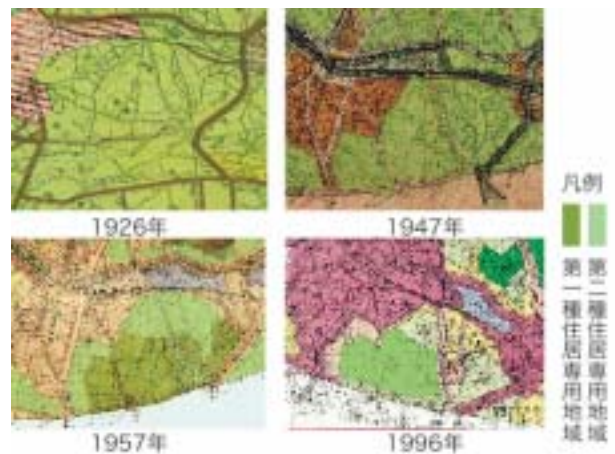


図1 都市計画図から見る代官山地域

●朝倉氏の土地所有と建物の変遷 ■ 朝倉氏の土地所有 ■ 1909年の朝倉氏の土地所有



●山本氏の土地所有と建物の変遷 ■ 山本氏の土地所有 ■ 1909年の山本氏の土地所有

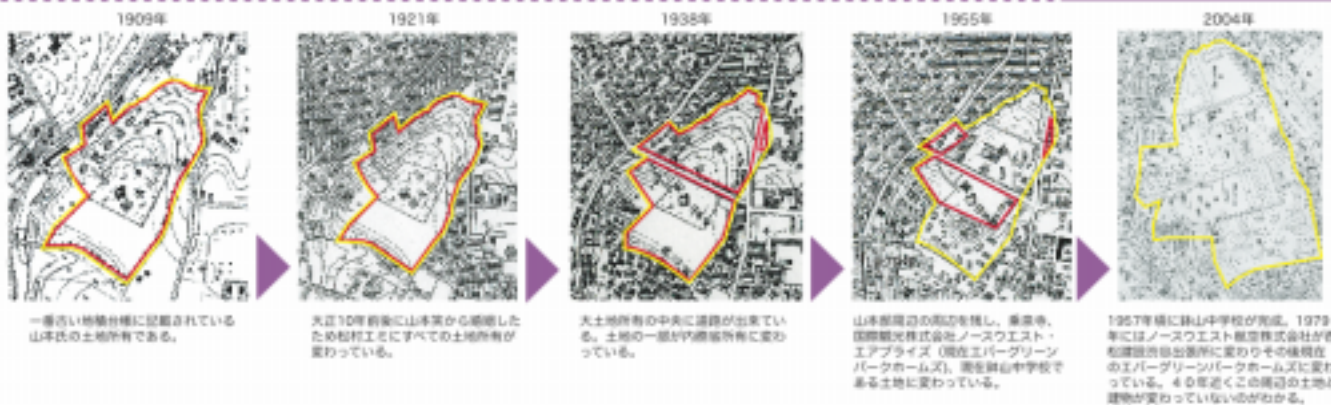


図2 朝倉氏、山本氏の土地所有と建物の変遷

主な参考文献

- (1) 佐藤滋 高見沢邦郎 伊藤裕久 大月敏雄 真野洋介「同潤会のアパートメントとその時代」鹿島出版会・1998
- (2) 前田礼「ヒルサイドテラス物語」朝倉家と代官山のまちづくり」
- (3) 土地 建物用途現況図集
- (4) 「明治前期、昭和前期等京都市地図」柏書房・1996
- (5) M42-T10-S12-S30 陸地測量部地図1万分の1
- (6) H元年、H8年、渋谷区都市計画図、日影跡図
- (7) 'S.35年、東京都市計画図1/8000、東京都建設局・復興土地住宅協会
- (8) S.48年、渋谷区地域地区図(9)76、79、85、89、91、98、04'目黒区、渋谷区、住宅地図、ゼンリン
- (10) 1956年「東京都全住宅案内図説、渋谷区、目黒区、住宅協会
- (11) S48'全航空住宅地図、渋谷区、目黒区、公共施設地区航空
- (12) 'S.10年、渋谷区地籍台帳、地籍図、内山模型共同社出版部・S104.25
- (13) 'S7年、目黒村地主総覧、
- (14) '渋谷区、目黒区、旧地籍図、地籍図、旧土地台帳、
- (15) 'S22年、東京復興都市計画図、東京都建設局監修・1947
- (16) 'S32年、東京都市計画図、復興土地住宅協会・1957

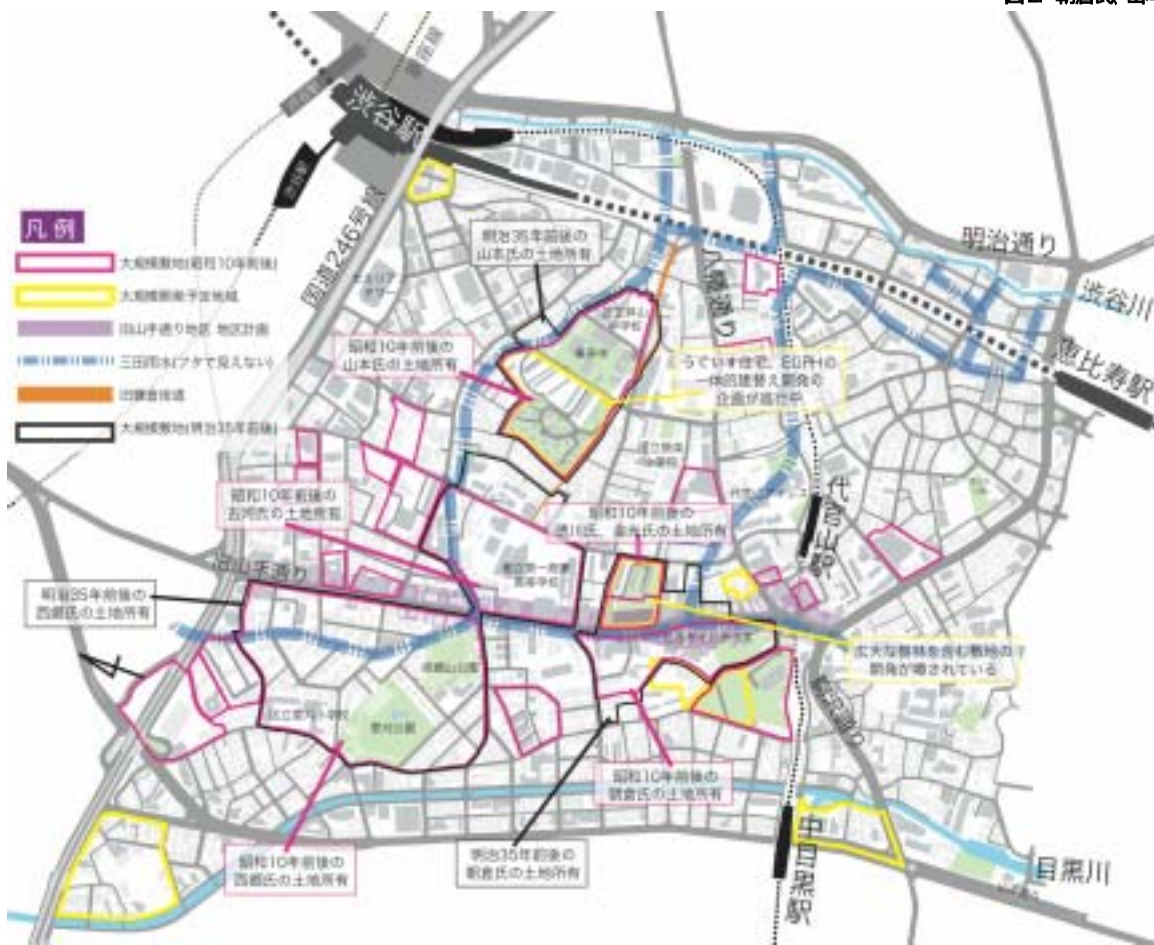


図3 代官山地域の大規模所有地の変遷と大規模開発予定地域