

一点突破型の工場跡地再生を街へと浸透させる

野原 卓

ファッショナブルタウン形成の核

オープンスペースを緩やかにつなぐ大きなアーチ屋根の下で集い賑わう人々の声。現在では、渋谷、表参道、代官山などと並び、ファッショナブルな街として人気の高い恵比寿界隈であるが、しかしながら、現在のようなイメージができるから長い時間が経過しているわけではない。むしろ、渋谷からもやや距離のある恵比寿が、現在のようなまとまりのある街として人気を博すには、集客を導く核と生活を潤いあるものにする良質な都市空間とを併せ持つ場所を必要としていた。その契機となったのが、サッポロビール恵比寿工場跡地の再開発として生まれた、「恵比寿ガーデンプレイス」である。

恵比寿工場と恵比寿地区

恵比寿という街は、そもそも街の名称を「恵比寿ビール」から取っていることでも分かる通り、ビール工場とは切っても切れない縁がある。

この地にサッポロビール目黒工場が開かれたのは明治期にまでさかのぼる。醸造場が建設されたこの時代、周辺は、民家もあまり多く見られない農村地帯であり、畠のど真ん中に、さっそうと現れた工場は近代建築として捉えられたようである。

日本麦酒醸造会社は、1889(明治22)年、東京府下荏原郡目黒村三田(現・目黒区三田)にビール醸造所を建設した。煉瓦3階建てのこの醸造所はビールの本場ドイツの醸造所モチーフにしている。ドイツ製の設備でドイツ人技師がつくる



農村にさっそうと聳え立つ恵比寿ビール醸造場(1895年)

本格的ドイツ風ビールとして「恵比寿ビール」ブランドができ上がり、名称も「恵比寿ビール醸造場」と呼ばれた。

1895年以降には工場用地が拡張され、目黒村だけでなく渋谷村(現・渋谷区恵比寿)に合わせて2万8000坪を獲得した。1901年、日本鉄道は、貨物輸送取り扱いを開始すると、この地にも停車場がつくられ、恵比寿駅となる。これに伴い、恵比寿ビールは各地の主要都市に輸送できるようになる。1908年、この醸造場は目黒工場と名前も改め、大規模な拡張工事を展開してゆく。

戦後も需要の伸びに合わせて拡張工事が行われてきた。その間に、周辺市街地はどんどんと市街化(宅地化)を開拓させてゆくこととなり、畠の中にさっそうと現れたこの工場も、気がつけば、住宅地の海の中に取り残された孤島のような状態となつたのである。

周辺との環境問題

そのころ、恵比寿ビール工場に限らず、大都市の各地で、工場と周辺市街地との関係が課題となってきていた。環境問題も激しくなる中で、法制度の面でも、首都圏における設備の増設が難しくなり、生産を維持するために各工場は郊外への移転を検討せざるを得なくなってきたのである。

サッポロビール恵比寿工場の再開発計画が検討されたのは、1984年である。東京都および目黒区・渋谷区がサッポロビールに再生の意向を打診し、工場用地を含む恵比寿周辺地区を対象に「恵比寿地区整備計画基礎調査」が行われた。サッポロビールはこれを受け、具体的検討に入



工場の拡張期。まだ周辺は市街化されていない(1908年)

り、1987年、工場跡地の再開発構想と工場の移転計画を立案して発表した。

再生のための手法開発

都心部再編のためには、建設費やランニングコストだけでなく、高い地価を負担できる必要がある。そのため、恵比寿地区再開発では、ほかの再開発と同様に、容積率を確保しながらも、都市空間に潤いと賑わいを与えるながら、周辺にも都市空間の魅力を広げてゆくためのいくつかの仕掛けが用意されている。

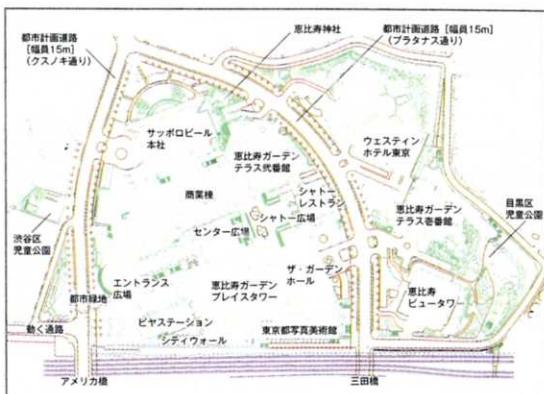
再開発区域10.3haを4つの街区に分け、南側街区には、公園・住宅(住宅都市整備公団)・ホテル、中央街区には、商業(ホテルなど)・業務(サッポロビール本社)・文化を含めた複合都市開発というかたちが取られた。北側2街区に公園緑地が配置され、広いパブリックスペースを40%確保するという中で、密集市街地に、賑わいと静かな環境を両立するバランスをつくり出した。

1. 業務・住宅・商業をほぼ同じ割合で効率よく複合する。複合都市機能をバランスよく配することによって、昼間・夜間・平日・休日という時間帯を問わず、絶えず人々が訪れる空間となっている
2. パブリックスペースをうまくデザインすることで、これらの機能が即かに離れ共存する。一団地認定(建築基準法第86条)を用いて、オープンスペースとの一体的空間構成が実現されている。各施設が緩やかに公共空間でまとまり、大きな屋根がこれらをつないでいる
3. 地形や周辺環境をうまく読み込み、周囲との齟齬を起こさないデザインとする。南側の斜面に取られた公園とともに、地形や周辺環境との一体的デザインが図られている

これらの仕掛けは、工場跡地に突如生まれた「ツボ押し」のような手法であるが、周辺住宅地にもこの空気が波及し、いまではファッショナブルタウンとして恵比寿全体が変貌を遂げたのである。



南側街区の地形を取り込んだランドスケープ



1889	日本麦酒醸造会社、目黒村三田(現・目黒区三田)にビール醸造所建設
1895頃	渋谷村(現・渋谷区恵比寿)に2万8000坪拡張
1901	日本鉄道、貨物輸送取り扱い開始、停車場設置(現・恵比寿駅)
1908	醸造場を目黒工場と名称変更
1946	戦災を受けた後、営業再開
1971	恵比寿工場と名称変更
1984	東京都・目黒区・渋谷区により「恵比寿地区整備計画基礎調査」実施
1987	工場跡地再開発構想と工場移転計画発表
1988	恵比寿工場、千葉県船橋市に移転
1991	工事着工、名称(「恵比寿ガーデンプレイス」)決定
1994	「恵比寿ガーデンプレイス」開業

都心再生手法のオルタナティブ

近年は、工場跡地の生まれ方が異なる。バブル崩壊以降の、企業が不良資産を解消するための再編、あるいは低・未利用地の増加に伴う用途転換など、異なるパラダイムで生まれた工場跡地であるが、この再生の手法はさほど大きく変わっていない。恵比寿ガーデンプレイスでの手法は1つの先駆的手法だったのである。逆説的に言えば、いまにこれ以外に、都心部再生の手法が見出せていないとも言えることができる。恵比寿では、その周辺環境、開発のスケールなどの諸条件から、植栽も豊かなゆとりある空間を実現できたが、必ずしも、ほかの地区で同様の手法が成立立つとも限らない。都心部において都市空間を再編する手法のオルタナティブの出現が待たれているのである。