

都市における境内空間の保全に関する研究

—永田町二丁目地区再開発計画に着目して—

A Study on Conservation of Precinct Space in the City

—About the Analysis on "Nagatacho 2-chome" District Redevelopment Project—

○永井浩貴¹, 横内憲久², 岡田智秀³, 押田佳子³, 西野拓人⁴, 松本進也⁴

*Hiroki Nagai¹, Norihisa Yokouchi², Tomohide Okada³, Keiko Oshida³, Takuto Nishino⁴, Shinya Matsumoto⁴

Abstract : The purpose of this paper is to clarify the details and contents of "Nagatacho 2-chome" district redevelopment project, in order to propose the relationship of transfer of development rights (TDR) for the conservation of the precinct space in the city. As a result, we grasped that the maintenance of the Hie-shrine progress by the project.

1. 背景および目的—わが国において寺社はかつてより信仰の対象であり、名所としても人々に親しまれ、コミュニティの中心として存在してきた^{[1][2]}。そして、現在においてもまち並みの中に存在する境内の緑は、ランドマークとして地域性を強く印象付けるのに役立っている。さらに、境内空間で行われる初詣や祭礼、初宮参りなどは行事・習慣として地域住民の生活に溶け込み、貢献しているといえる^[3]。

しかしながら、筆者らの先行研究^[4]では、江戸時代から存続してきた寺社の境内が敷地の切り売りなどにより減少した事例が存在することを把握した。

そこで、本稿では土地の有効利用が求められる都市において、高度利用を推進しつつ、寺社などの歴史的文化的環境を保存・継承できる手法の一つである容積率移転に着目する。そして、容積率移転に寺社が携わった事例の経緯や行政との折衝内容、整備内容を明らかにすることで、都市における境内空間の保全に対する容積率移転の関わりを明らかにする。

Table 1. Investigation summary

調査方法	文献調査 ^{[1]~[6]}	ヒアリング調査(直接対面方式)
調査日	2011年7月23日~9月28日	2011年8月23日, 9月4日
調査対象	永田町2丁目地区再開発事業	千代田区, 日枝神社
調査内容	・再開発事業成立までの経緯の把握 ・再開発事業における整備内容や得られた利点の把握 ・他の寺社・地域での容積率移転の有効性について	

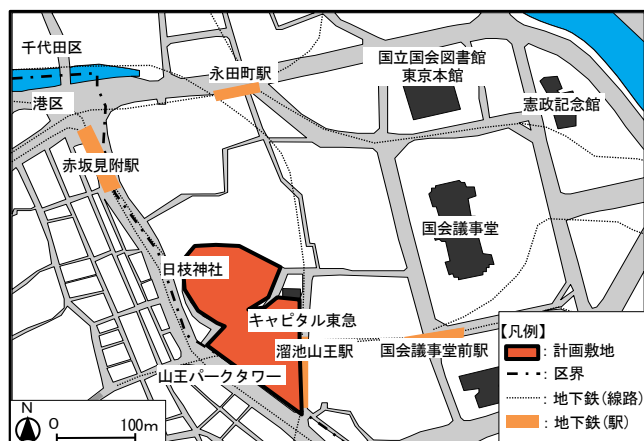


Figure 1. Vicinity map of Nagatacho 2-chome district

2. 研究方法—本稿では寺社が容積率移転に携わった事例である東京都千代田区の「永田町二丁目地区再開発計画(以下、「再開発計画」)」(Figure1)を対象とした文献調査を行う。さらに、容積率を割譲した日枝神社および計画における指導などを行った千代田区に対するヒアリング調査により、計画決定までの経緯や各組織における折衝・整備の内容を把握する(Table1)。

3. 永田町二丁目地区の概要—当地区は国会議事堂や首相官邸を中心に、立法・行政など国政の中核機能をはじめ、商業・宿泊といった多様な都市機能が集積した地域である。また、千代田区と港区にまたがるA・B・Cの3地区で構成されており、A地区には超高層オフィスビルである山王パークタワー、B地区には国際ホテルとして建設されたキャピタル東急ホテル、C地区には江戸城の鎮守としての歴史を持つ日枝神社が位置している(Figure2-b) (Photo1)^[5]。

4. 開発の発意と計画実行までの経緯—文献・ヒアリング調査により、把握した経緯を以下にまとめる。

1965(昭和40)年頃、現A地区の地権者である大日本企業(株)の社長は計画の初期段階で他の地権者とともに、単独事業で敷地が細分化されたA地区(Figure2-a)での共同事業の推進を図るため、敷地を一体化させ地

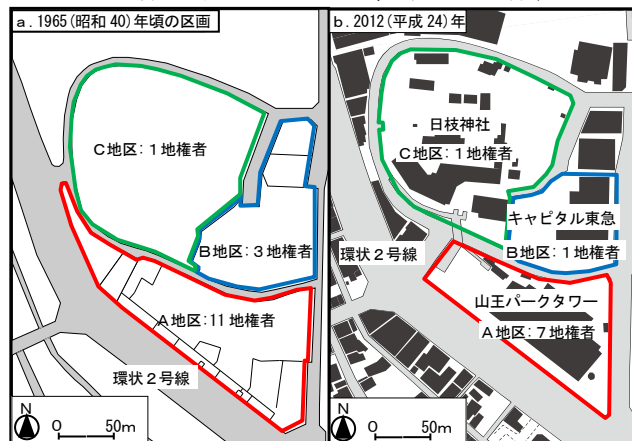


Figure 2. Changes of Nagatacho 2-chome district

1 : 日大理工・院・不動産 2 : 日大理工・教員・建築 3 : 日大理工・教員・交通 4 : 日大理工・学部・建築

Table 2. The integrated of contents and condition of project

	事業主体(永田町二丁目地区再開発協議会)		
	A地区	B地区	C地区
地権者 (下線:発意地権者)	大日本企業(株), アール・エス・ビル(株), 安全自動車(株), 山王リアルエステート(株), 清水建設(株), 新日本実業(株), (株)日交總本社	(株)東急ホテルチェーン	(宗)日枝神社
土地利用の方針	都心に立地することが必要な国際的な業務, 商業を主体とした機能の導入を図る	都心に国際化, 情報化にふさわしい魅力のある宿泊, 文化, 交流機能の整備を図る	伝統的な文化・風習を継承する日枝神社の施設を更新し, 緑を生かし保全する
行政からの条件 (基盤整備)	①再開発区域(約5.9ha:A地区, B地区, C地区)全体を一體的に再開発すること ②日枝神社の樹林は再開発地区計画で保全する旨を定めること ③補助21号線, 補助22号線及び2号施設の道路用地は事業者が無償で提供すること ④公開空地とする広場等の有効空地をA地区で54%, B地区で31%以上確保すること ⑤地域冷暖房施設5120㎡, 中水道施設1320㎡以上確保すること ⑥地下鉄改札外のコンコースについては, 交通企画課と協議するとともに通路の幅員を6m以上確保すること ⑦再開発地区計画で建築物用途はA地区を業務・商業関連施設, B地区をホテル関連施設(平成17年の改正により住居系を追加), C地区を神社及びその関連施設としてそれぞれ明記すること ⑧建築物の建築可能な位置を壁面の位置の制限等で定めること ⑨交通量の評価など再開発に係わる許容量については関連する機関と充分調整すること ⑩その他:A地区完成までに都市基盤整備と公共施設完成のこと		
計画への参加による利点	容積率の増加	容積率の増加	・環状2号線からの参道の新設 ・境内空間と緑の保全 ・行事の際にA地区公開空地が使用可能
平均容積率の変化	520% → 750%		
地区容積率の変化	560% → 1300%	500% → 910%	500% → 300%
協議会による施設整備	山王パークタワー, 地下交通広場, 中水道施設, 地域冷暖房・熱供給施設	段階的整備として計画を予定	外周石貼擁壁, 参道, 山王橋, 社務所, 植栽等の整備, 山王夢御殿, 山の茶屋

区の発展を目指し, 約20年をかけA地区をまとめることに成功した。しかし, A地区のみの容積率では地権者が目標とした共同事業の建築物の規模を達成できなかった。そこで, 1983(昭和58)年には, C地区の未利用容積率をA・B地区に再配分する容積率移転を行うため, A地区地権者からB・C地区の地権者に対して, 再開発事業参加の申し入れを行った。これに対して, B地区のキャピタル東急は超高層ホテルへの建て替えを条件に, C地区の日枝神社は①社寺林の保全, 日照・通風の確保, ②環状二号線に接続する新参道の建設, ③神社の資産を減らさないことの3つを条件に計画への参加を決定し, 1985(昭和60)年に15地権者による協議会が設立された。しかし, 独自の計画を急ぐ地権者が相次いで脱退したため, 最終的に9地権者で再開発を都市計画決定することとなった(Figure2-b) [6]。

以上より, 「再開発計画」では高度利用を必要とする地権者が, 周辺の地権者に計画への参加を呼び掛けることで, 容積率移転が行われたといえる。また, 参加する各地権者の提示する条件や利害関係が一致することも重要な点であることを捉えた。

5. 計画内容および行政からの条件—Table 2は「再開発計画」における地権者, 土地利用の方針, 計画参加による利点, 行政からの条件などをまとめたものである。

「行政からの条件」をみると, 地区全体における容積率の緩和を受けるための条件として, 行政から協議会に対して, 地域貢献のために自主的な基盤整備が多く義務づけられていることがわかる。「計画参加による利点」と「平均容積率の変化」「地区容積率の変化」をみると, 地区全体の平均容積率が520%から750%に増加し, その容積率を各地区に再配分することで, A地区は

560%から1300%, B地区は500%から910%と大幅な容積率の緩和を受けているが, C地区では容積率200%の割譲が行われている。しかし, 神社はその性格上失われた不動産を金員ではなく別の不動産で確保することしかできないため, 協議会全体で環状二号線から日枝神社へ直接アクセス可能なエスカレーター付随の山王橋(Photo2)の建設や複数の新参道を整備することとした。また, 行事の際にはA地区の公開空地を使用可能としている。さらに, A・B地区では日枝神社の日照や通風, 樹林に配慮した開発がなされている。

これより, 「再開発計画」において日枝神社は未利用容積という資産を失ったが, 境内自体の規模を減少させずに, 有益な周辺整備を複数受けたことを捉えた。また, A・B地区の高層化に伴う利用者の増加および新設の参道により, 日枝神社への参拝客の増加も確認され, 地区全体の魅力向上にも繋がっているといえよう。



Photo 1. Nagatacho 2-chome district



Photo 2. Sannoh-bashi

6. 参考・引用文献

- [1]国土交通省 都市・地域整備局:「歴史まちづくり-地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律-」, pp. 1~2, 2009. 3
- [2]上田篤:「鎮守の森の物語-もうひとつの都市の緑-」, 株式会社社文閣出版, pp. 29~39, pp. 265~268, pp. 286~290, 2003. 6. 1
- [3]中山繁信:「現代に生きる「境内空間」の再発見」, 株式会社彰国社, pp101~119, 2000. 3. 11
- [4]永井浩貴, 横内憲久, 岡田智秀, 押田佳子:「都市における寺社空間の保全都市における寺社空間の保全に関する研究 切絵図・古地図・現代地図からみる寺社面積の変遷について」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 361~362, 2012. 9
- [5]日端康雄:「建築空間の容積移転とその活用」, 株式会社精文社, p7, pp. 38~40, pp. 191~207, 2002. 4. 10
- [6]永田町二丁目地区開発協議会:「永田町二丁目地区再開発事業のすべて」, pp. 52~66, pp. 88~99, 2000. 2. 1