

東京都心部における民間都市開発事業に伴う神社空間整備のあり方

—六本木天祖神社の地域空間としての再生に着目して—

Improvement of shrine space with urban development projects in central Tokyo —A case study on Roppongi Tenso Shrine focusing on regeneration as a Community space—

37-206175 松坂大和

It is difficult for shrines in urban centers to preserve their space, but in recent years, there are some cases that shrine space improvement accompanying development. The purpose of this study is to clarify the actual changes in shrine space caused by the projects in central Tokyo, and clarify the background of regeneration and transformation of shrine space by the case study in Roppongi Tenso Shrine. As a result, a decrease in shrine space was observed in the project that utilized fixed-term land lease rights, while an increase in shrine space was observed in the project that utilized the transfer of floor-area ratio, but shrine facilities were often moved. At Roppongi Tenso Shrine, the shrine space regeneration was due to the establishment of relationships with shrine parishioners and the local community. In addition, the shrine realized the creation of a shrine landscape and increased the use of the shrine grounds by the local community.

1 研究の構成

1.1. 背景と目的

神社や神社の境内は、古来より宗教施設としての役割を超えて、地域に根付いてきた。現代においても、人生の節目の行事や習慣として神社は人々の生活に溶け込んでいる¹。都市においては、神社は緑地の提供や生態系の担保、防火・防災機能、地域活動の場など様々な役割を果たしている。

しかし、戦後の神社を取り巻く環境は、政教分離や無宗教化の進行によって厳しいものとなっている。特に全国的な知名度のない、地域に根付いている神社では、ご祈祷やお祓い、氏子からの奉納金等の収入だけで運営から本殿や拝殿の修繕に必要な費用を賄うことが厳しくなっており、多くの神社が所有する土地の運用を行なっている。その結果、境内が駐車場となっていたり、参道がビルやマンションに挟まれる、屋上に本殿が遷されるといった状況が見られるようになった。

そのような神社の状況に対して、民間事業者の再開発と合わせて境内や社殿などの神社空間整備が行われる動きが見られるようになった²。この動きの背景には、経営難の中で生き残る方

法を模索する神社と、神社の所有する一等地の活用や他の開発との差別化を図りたい事業者の思惑が合致していることが考えられる。

そこで本研究では、神社空間の継承・再生に向けて、神社空間整備における神社と民間事業者の協業プロセスと今後の地域空間としての神社のあり方についての示唆に帰結することを目指し、①事業の広がりや法制度を軸に捉え、権利上・空間上の変化の比較から神社空間整備の全体像を明らかにすること、②六本木天祖神社に着目して、神社空間再生を実現した背景を神社や事業者らの関係性から明らかにすること、③六本木天祖神社における神社空間の景観的な変化と整備後の神社空間の活用状況の変化を明らかにすることを目的とする。

1.2. 研究の対象範囲

神社所有地もしくは神社に隣接する土地の開発が民間都市開発事業によって行われた事例の中で、開発の目的の中で神社空間の整備や再生が謳われているものを対象とする。

また対象地域としては、全国の中でも単位面積あたり建築確認の交付件数が最も多いことから開発圧力が高いとみなせる東京都、その中でも開発が盛んに行われている都区部を対象地と

する。またこの地域は、神社や寺院を中心としたコミュニティが形成されていたとされる江戸時代の都市構造の上に成り立ち、神社と地域の係りに連続性を見出すことができる地区でもある。

1.3. 研究の位置付け

神社の都市における空間的・景観的な役割についての研究は多く存在しており、社叢のパターンや地域資源の存在場所としての境内の役割、町並みの景観への影響などが言及されている¹。また、都市化に対する神社の応答についても、姿形の変化のパターンについては多くの研究がなされている。

民間都市開発事業に伴う神社空間整備については、定期借地権や容積率移転といった特定の制度に着目した研究³や、ひとつの事業を取り出して背景にある関係主体の動きに着目した研究⁴がある。しかし、制度横断的に神社空間整備の中身の比較を行った研究や、整備後の神社空間について地域の中でどのような役割を果たしているかという点に言及した研究は見られない。

そこで本研究は、民間都市開発事業に伴う神社空間整備に焦点を当て、事業を体系化した上で神社空間の評価を行っている点、都心部での神社空間再生の全体像を、神社や地域の歴史的な背景や各主体の関係性、景観や空間活用の変化から包括的に捉え、都心部における地域空間としての神社空間のあり方を論じている点に新規性がある。

1.4. 研究の構成

本研究は以下の図1のように構成される。

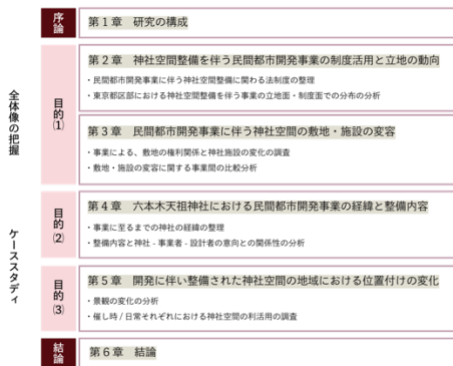


図2 研究の構成

行政資料や民間事業者のプレスリリース、対象敷地の登記情報、各種地図による文献調査か

ら全体像の把握を行い、六本木天祖神社での再開発事業に関わった神社関係者、民間事業者、設計者等へのヒアリングと、神社空間の実地調査からケーススタディを行う。

2. 神社空間整備を伴う民間都市開発事業の制度活用と立地の動向

2.1. 神社空間整備を伴う民間都市開発事業で活用される制度

先行研究から、神社空間整備を伴う民間都市開発事業において活用された法制度は図2の通りであった。都市開発諸制度のうち、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、総合設計制度の3制度が活用されており、その他には都市再生特区のような地区単位の制度から連担建築物設計制度や定期借地権といった敷地単位の制度の活用も見られた。

都市開発諸制度	その他制度
再開発等促進区を定める地区計画	都市再生特区
特定街区	連担建築物設計制度
総合設計制度	定期借地権

図1 活用された法制度

2.2. 東京23区における事例の抽出

前項で取り上げた各種制度を基に、東京都都市整備局HPで公開されている東京都決定、区決定がなされた事業計画の計画図書や、民間事業者のプレスリリースから、民間都市開発事業に伴って神社空間再生が行われた事例を悉皆的に抽出した。以下の表1が抽出した事例を事業

表1 神社空間整備が行われた事業の一覧

事業年	神社名	所在	地区名	活用制度
2000	日枝神社	千代田区	永田町二丁目地区	再開発等地区計画
2004	金刀比羅宮	港区	虎ノ門一丁目	総合設計 定期借地権
2005	浜町神社	中央区	日本橋浜町三丁目西部地区	再開発等地区計画
2010	赤城神社	新宿区	赤城元町一丁目	定期借地権
2014	成子天神社	新宿区	西新宿八丁目	定期借地権
2014	福德神社	中央区	日本橋本町三丁目地区	特定街区 都市再生特別地区
2016	六本木天祖神社	港区	六本木七丁目	総合設計 連担建築物設計
2020	舊城稲荷神社	港区	虎ノ門三・四丁目地区	再開発等地区計画 都市再生特別地区
工事中	妙義神社	豊島区	駒込三丁目	定期借地権
工事中	西久保八幡神社	港区	虎ノ門・麻布台地区	再開発等地区計画 都市再生特別地区
計画中	諏訪神社	文京区	後楽二丁目地区	再開発等地区計画
計画中	櫻田神社	港区	西麻布三丁目北東地区	再開発等地区計画

完了年順に並べたものである。

8件が事業完了に至っており、2件が現在工事中、2件が計画段階となっている。これ以降、規模の大きな日枝神社を除き、また現在工事中ではあるが、神社空間部分の整備については完了している妙義神社を加えた八社について分析を行っていく。

また抽出した事例を地図上にマッピングしたものが図3である。東京都区部の中でも、港区や中央区などの都心商業地区への集中が見られる一方で、新宿区や文京区などの住宅街にも分散していることがわかる。



図3 事例の地理的な分布

3. 民間都市開発事業に伴う神社空間の敷地・施設の変容

3.1. 神社空間の敷地の変容

前章で抽出した8つの事例について、敷地の権利関係の変化を調査していくことで、事業の下敷きとなる敷地の状態を把握する。各事例において事業に関わった敷地の不動産登記情報を閲覧した。表2の「権利移動」の列と「分筆合筆」の列が敷地の状態を表している。

まず土地の所有権については、都市再開発法による権利変換によって敷地所有権の変更があ

った浜町神社を除き、変化が見られなかった。また浜町神社についても、土地の所有権自体は保存されている。よって全ての事業において、神社の土地の所有権は保護されているといえる。

次に、土地の貸借権については、定期借地制度を活用した4つの事例で登記が確認でき、容積率については登記があるもの地役権登記によってなされ、民間事業者のプレスリリースで移転が行われているが登記されていない事例もあった。容積率の移転については、連単建築物設計制度や特定街区などの制度の活用によって敷地間での移転を行なっているものと、複数の筆を一つの建築敷地とみなして筆間で容積を融通しているものの二種類があり、前者は登記がない事例があり、後者については地役権登記がなされていた。

敷地の分筆と合筆については、定期借地権を活用した3事例いずれも、神社所有地で行われており、神社内で事業用地が整えられていたことがわかる。神社外の敷地については事業によって民間事業者が買い集めた土地をそのままの筆界で持つ事例と合筆を行う事例の両者が見られた。

3.2. 神社空間の施設の寛容

敷地の権利関係の調整を経て、各神社・各地区で神社施設がどのように変化していったかを整理したものが表2の「本殿」、「境内」、「社叢」部分である。この3つの要素で神社施設の寛容を評価したのは、景観的に神社が果たす役割についての先行研究¹から本殿の位置が変化しないことが望ましいと考えられること、また神社空間で行われる様々な地域の活動の開催にあたって境内面積を確保する必要があること、そして神社の聖性が森に由来し⁴、また社叢が都市の中で重要な緑地環境⁵であることを考慮したためである。

表2 活用した制度と神社空間の変容の比較

No.	神社名	法制度						権利移動			分筆合筆			本殿			境内			社叢			
		地区	特定	総合	連担	再生	定借	所有	貸借	容積	神社内	神社外	移動	建替	保存	減	維	増	減	維	増		
1	金刀比羅宮			○			○		○	○				○		○					○		
2	浜町神社						○						○			○					○		
3	赤城神社						○		○	○			○		○						○		
4	成子天神社						○		○	○			○			○					○		
5	福徳神社		○			○			○				○	○								○	○
6	天祖神社			○	○				○				○								○	○	○
7	菫城稲荷神社	○				○		○				○	○			○							○
8	妙義神社						○		○	○			○	○		○					○		

本殿の変化については、表に記されている大きな移動があった3事例に加え、建て替え等によって少しの移動が起きた事例が2つ見られた。本殿の位置が変化していない3事例のうち、金刀比羅宮と天祖神社の2事例は総合設計制度を活用しているが、前者は本殿が港区有形文化財の指定を受けることで、後者は連単建築物設計制度による既存建築物に社殿を指定することでそれぞれ保存が図られていた。

境内と社叢の面積については、定期借地権を活用した制度で減少の傾向が見られたが、これは制度そのものが神社所有の土地を提供するものであるため必然であるといえ、元々の所有地が大きい神社ならではの手法ともいえる。一方で容積率を移転した福德神社や天祖神社では、神社所有地外の民間事業者の所有地に、神社と連続する形で境内や社叢の面積を増加させていた。なお天祖神社は、神社所有地内においても、境内の面積を増加させていた。

3.3. ケーススタディ対象地の位置付け

以上の分析を踏まえ、天祖神社は本殿の位置を維持したまま、境内・社叢の面積を広げており、特に自社所有地内においても境内面積を増加させている点で、抽出した事例の中でもその神社空間再生に成功している事例と考えることができる。

4. 六本木天祖神社を含む民間都市開発事業の経緯と整備内容

4.1. 神社・地域の背景

六本木天祖神社は、東京都港区六本木七丁目7-7に鎮座し、高台の外苑東通りと、そこから低地へ下る龍土町美術館通りと星条旗通りに囲まれた三角形の街区の中に位置している(図4)。



図5 天祖神社の立地

1384年に創祀され、1600年代に今の場所に移ったとされる。神社の別称「龍土神明宮」より、神社周辺の地区を「龍土町」と呼び、地域

に根付いてきた。また神社の位置していた地区は、江戸時代には高台の上屋敷に挟まれており、低地の町家区域との間の斜面に神社が立地する形となっていた。近代以降も高台には陸軍施設や防衛庁、現在は東京ミッドタウンといった大規模施設が、低地には町家や組屋敷の町割りのままで小邸宅が立ち並んでいる。

4.2. 事業の経緯

戦前から戦災によって神社周辺一体も焼け野原となった時期には、三角の街区内に野原があり、子供たちが学校帰りに遊んだり、神社の盆踊りを開催するなどしていた⁰¹。戦後の他の神社同様に収入の確保に課題を抱え、また粗末な社務所での務めが続いていた中で1988年には、借地していた土地と境内の一部を使って集合住宅が建設され、その後境内に駐車場が設置された。これによって参道が狭くなり、また通りからの視認性が著しく悪化し、地域住民からは反発の声が上がった。また境内が狭くなったため以降の神社の祭りでは、狭い境内での盆踊りや氏子宅の駐車場を借りての神酒所の設営など、苦労が続いた⁰²。

その後2008年頃から、不動産事業者であるペンブローク・リアルエステートジャパン(以下ペンブローク)が神社に隣接する土地での開発に向けて土地の買収を始め、神社にも事業参画の誘いが来るようになった。以前の集合住宅建設当初の地元住民からの反発もあり当初は後ろ向きであったが、宮司の代替わりのタイミングで、神社の余剰容積を譲渡する代わりに老朽化してきた集合住宅の解体撤去や神社空間整備にかかる費用をペンブローク側が負担する、という神社にとっても良い条件ということで共同事業が行われることになった^{02,03}。

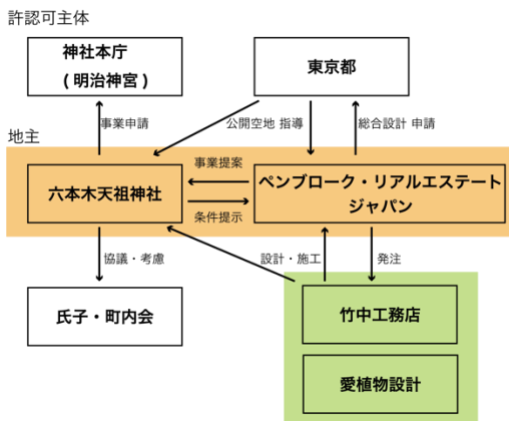


図4 事業に関わる主体の関係性

事業にあたってはペンブロック、神社に加えて、氏子（龍土町会）、設計事務所の間でのやり取りや神社本庁の許可申請など、多くの主体が関わっている（図4）。その中で、町会のための集会スペースの確保、町会が使える倉庫の確保、神酒所の設営も含めて祭りを満足に行える境内面積の確保が神社側からの要求として計画に反映されることになった。また社叢については神社側からの要請はなく、ペンブロックとランドスケープ設計を担当する愛植物設計事務所からの発案によって計画に盛り込まれた^{03,04}。

4.3. 整備計画の詳細^{03,04}

上記のやり取りを踏まえて、

- ①境内空間の拡張
- ②社叢の創出
- ③神社経営の改善
- ④記憶の継承

を意識した神社空間整備が行われた（図6）。①は集合住宅の解体撤去と開発施設の公開空地と境内を連続させることによって、②は開発施設への駐車場のアプローチの活用と樹種の工夫によって、③は連単建築物設計制度の活用による神社側の余剰容積の譲渡代を原資とすることで、④は同じく連単建築物設計制度の活用による既存建築物としての社殿の保存や、鳥居、参道の位置の維持、街区内にあった桜の老木の接木移植を社叢部分に行うことなどによって、それぞれ実現した。



図7 神社空間の整備計画

（作成・提供：株式会社愛植物設計事務所に加筆）

4.4. まとめ

天祖神社における神社空間再生は、図7にまとめたように、いずれか一つの主体によるものではなく、神社、開発事業者、設計者など各主

体がそれぞれ地域にとっての神社空間のあり方に向き合う中で実現したものであることがわかった。そしてその背景には、境内が狭くなるなど厳しい状況になっても氏子や地域住民と神社との関係が維持されてきたことがあること重要であると言える。

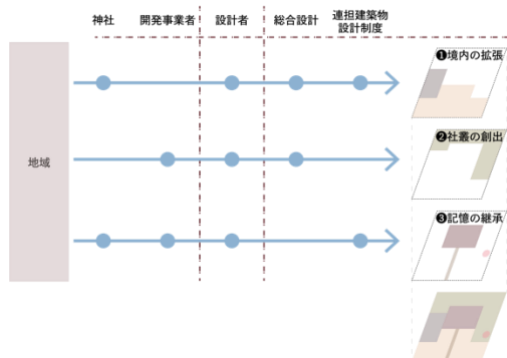


図6 神社空間再生実現の背景

5. 開発に伴い整備された神社空間の地域における位置付けの変化

5.1. 神社景観の変化

神社空間整備によって、景観的には集合住宅や駐車場によって遮られていた美術館通りからの視認性の向上（図8、図9）、雑居ビルの裏側



図8 事業以前の天祖神社 図9 事業後の天祖神社
（撮影提供：古今御朱印研究所）

に囲まれていた状態から高層建築に容積を集中させ北西方向に抜けができることによる囲われ感の緩和、事業によって剥き出しになる可能性のあった神社の裏側に対して社叢や駐車場へのアプローチを活かすことによる秘匿性の確保が実現した。

5.2. 境内での祭事・イベントの開催⁰²

境内面積が拡張されたことによって、神輿や盆踊りがゆとりを持って開催されるようになり、神酒所の設営も開発施設の公開空地に行うことで、連続した神社空間での祭りの開催が可能になっている（図10）。また事業を契機に拡張された境内空間で、化粧品メーカーとのコラボイベントや、アートイベントの展示なども行われ

るようになるなど、宗教空間としての役割を超えた利用がなされるようになってきているが、公開空地としての指定を受けて容積率の緩和を受けているため、収益活動など境内での活動には一定の制限が掛けられている。



図 10 催しにおける神社空間の利用

(作成・提供：株式会社愛植物設計事務所に加筆)

5.3. 日常的な神社・境内利用 01,02

視認性の向上は、事業以前と比べた参拝者数の増加をもたらし、境内空間の拡張や隣接する開発施設との空間的な連続によって町会のラジオ体操や境内の通過行動など、非参拝者による多様な神社・境内利用も見られるようになった。

6. 結論

神社空間整備を伴う民間都市開発事業では、神社の土地所有は維持されるが、用いている制度によって本殿の位置が変化したり境内や社叢の減少が見られた。その中で余剰容積の活用は境内と社叢の維持や増加を実現しやすいことが明らかになった。

六本木天祖神社においては、神社と氏子の関係性の維持が背景にあった上で、神社側と事業者側双方から地域にとっての神社空間に必要な要素を計画に盛り込んでいったことで、神社の基本構造は維持したまま境内や社叢が増加するなど、神社空間の再生が実現した。再生後の神社空間では、景観的な再生、参拝者数の増加、境内空間の多様な利用が実現しており、地域のための神社空間となっている。

以上の議論を踏まえると、都心において民間都市開発事業を活用して神社空間の継承・再生していくにあたっては、「神社」という記号的な

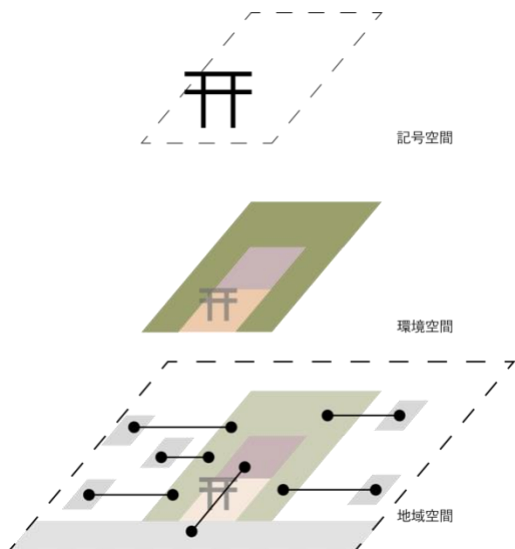


図 11 神社空間の捉え方のイメージ

イメージや神社に伴伴する森や静けさといった環境面の側面を押し出して消費してしまうような事業計画を立てるのではなく、地域住民との関わりやその地域の歴史的な文脈の中に神社空間を位置付けて捉えながら、神社空間整備を考えていくことが重要である。

また現状では、開発の中では公開空地として位置づけられている境内については、本来は地域コミュニティの中で自由度高く使える空間であり、地域コミュニティに接続できる空間であるという本来の特性が損なわれないような法的な位置付けや制度運用が進んでいくことが望ましい。

【補注】

- 01 ヒアリング(六本木天祖神社氏子 小林氏、2021年12月11日、六本木天祖神社にて)
- 02 ヒアリング(六本木天祖神社宮司 青木氏、2021年10月24日、六本木天祖神社にて)
- 03 ヒアリング(ペンプロークリアルエステートジャパン 齋藤氏、2021年8月2日、オンラインにて)
- 04 ヒアリング(株式会社愛植物設計事務所 山野氏、2021年12月20日、愛植物設計事務所オフィスにて)

【主な参考文献】

- 1) 中山繁信. 現代に生きる「境内空間」の再発見:都市におけるその魅力を探る. 彰国社. 2000
- 2) 岡村祐. 神社空間におけるコミュニケーションとレクリエーションの共存. ランドスケープ研究. 2020, vol. 84, no.3, p278-281
- 3) 西野拓人, 横内憲久, 岡田智秀. 都市における境内空間の保全に関する研究:定期借地による境内の保全手法. 日本建築学会学術講演梗概集. 2013, no. 2013, p. 883-884.
- 4) 永瀬節治. 近代日本における参詣空間の創出に関する研究 -明治期から昭和前期にかけての参詣をめぐる社会的文脈と空間づくり-. 東京大学博士学位請求論文. 2010.
- 5) 今西亜友美, 村上健太, 今西純一, 橋本啓史, 森本幸裕, 里村明香. 孤立した都市緑地における植物の保全と課題. 景観生態学. 2007, vol. 12, no. 1, p. 23-34.