

## (2) 銀座地区のまちづくり課題

### ① 銀座のまちづくり

#### 1) 銀座地区のまちづくり課題

銀座地域は日本一の商業・文化のまちとして発展を続けている地域であるが、早くに都市化が進んだことから一方では建物の老朽化も進み、現在多くの建物が更新期を迎えつつある。その中には地域を代表する建物もあり、それら含めた個々の建替えが円滑に進められ、銀座地域がより高度な商業地として更新していくことが当地域の大きなまちづくり課題となっている。

しかしながら一方で、近年では、都市再生特別地区を用いた松坂屋の建替え計画や三原橋におけるピアス株式会社の建築計画など、規模の大きな開発計画もさまざまに見込まれている。こうした中、銀座ならではの良好な街並みの喪失が懸念されており、特に景観という視点からの地域ルールの検討が求められているところである。

また更に、銀座地域が今後もその魅力をより確実なものとしていくためには、特に近接する築地地域との回遊性や連携の強化も重要と考えられる。

これらまちづくりの課題は、それぞれが銀座地域の魅力の維持と向上に大きく関与するものであることから、総合的な検討を行うことが必要である。

#### ○多い既存不適格建築物

銀座地域には大正・昭和初期に建てられたものをはじめ、古き良き建築物が存在しています。特に昭和39年以前に建てられた建築物は、現在の法制度の基準には合致しない部分が多々あり、その更新に少なからず課題を抱えています。

#### ○銀座を特徴づける建築物の存在

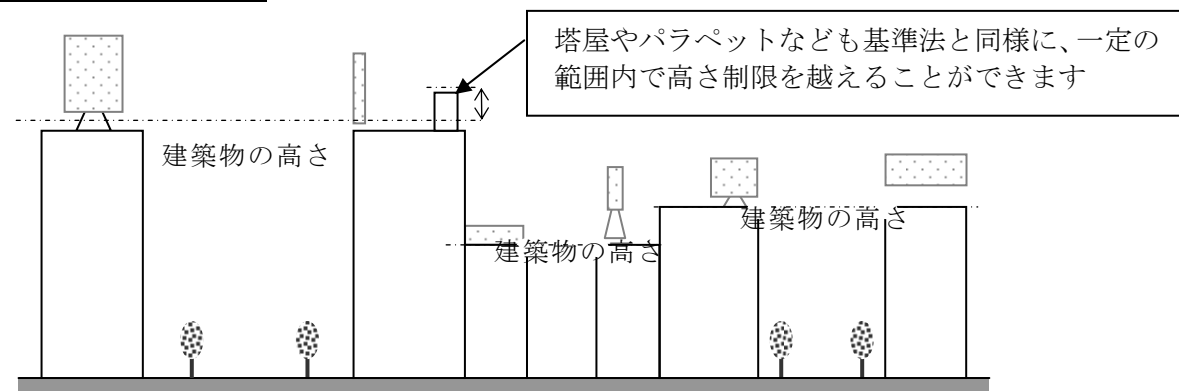
銀座地域には、歴史的建築物をはじめ、街並みを大きく特徴づける建築物も存在します。

仮に、こうした建築物を地域に残していく場合、建物の保存や維持には膨大な時間や経費がかかりますので、都市計画的な支援も検討する必要があります。

## 2) まちづくりのルール規制対象の拡大 ～大規模開発、工作物に対する地域ルールの検討～

銀座地区地区計画では、「中央区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（以下、「建築条例」）で制限（建築物の高さの制限、建築物の意匠等の制限）することによって、建築確認の際の確認事項となり、強い拘束力が発揮されることとなる。

<現行高さ制限のイメージ図>



大規模開発を行う場合の手法としては都市再生特別地区、特定街区、総合設計制度などが考えられるが、現行の銀座地区地区計画においては、これら手法を活用する建築物については、地区計画の高さ制限や容積率の制限を適用せず、各手法の基準による制限を適用することとなっている。

このような、公開空地の確保をはじめ様々な地域貢献を評価し緩和を行う制度を活用した、大規模開発は、周辺の建物とは大きく異なる高さや形態の建物となるため、いかにして街並みとの調和を図るかが課題である。特に街並みを重視してきた銀座のまちづくりにおいては、本当の意味で銀座に相応しい空間確保の考え方や地域貢献の在り方を模索する必要に迫られているといえる。

銀座地区のまちづくり課題の検討にあたっては、現行の地区計画を活用していくことに加え、いくつかの手法を適用することが考えられる。それぞれに利点や課題があるため、銀座地域に望ましいルールを検討していく必要がある。

### 3) 制限の考え方、手法の検討

#### (1) 建築条例に工作物を規制する内容を加える

屋上に設置する工作物を屋根または外壁の付属物とみなし、規模や意匠上、周辺に及ぼす影響の著しい工作物を有する屋上を規制する。

例1：「建築物の屋上の構造として、広告塔、装飾塔その他これに類するものの高さは10mまでとする。」等、明確な数値を定める。

例2：「建築物及び工作物の形態、意匠、色彩は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとす。」等、条例上は概括的な規定とする。具体的には別途、指導基準を設ける。

- 建築条例に規定することで、建築物の建築確認を通じて工作物をコントロールできる。
- 原則、建築物に対する条例なので工作物を含めた規定が可能となるかという課題がある。

#### (2) 地区計画にのみ規定を加え、建築条例には盛り込まない

地区計画により建築主や地域の方々への周知を図り、地区計画の趣旨に則った計画となるよう、行政指導を行う。適合しない計画には、変更など必要な措置をとるよう勧告できる。

- 条例による強い規制ではないので実効性に弱い面があるが、一方で画一でない弾力的な措置が可能となる。

#### (3) 建築条例以外の条例による規制を行う

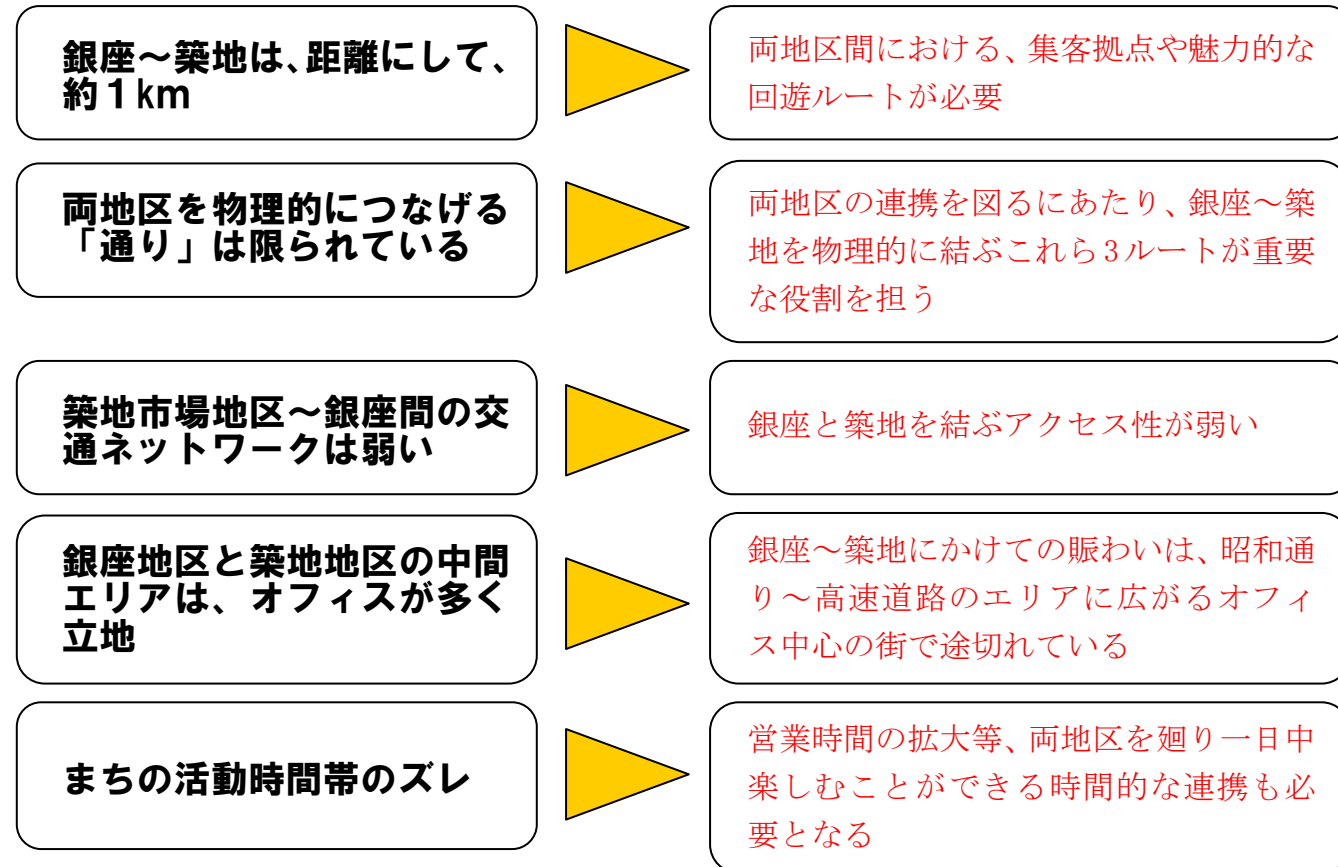
例1：景観法に基づく「地区計画意匠条例」を定め、それに基づく認定・違反是正を行う。

例2：独自の工作物規制の条例を設置する。

- 広告塔や看板など工作物に対する詳細で直接的な制限をかけることができる。
- 商業地ならではの賑わいや広告活動を踏まえた慎重なルール設定が必要。

## ② 銀座と築地市場地区の連携に向けて

### 1) 銀座と築地の連携にむけた現況整理



### 2) 両地区を連携させる方策イメージ

直線で約1kmの位置にある両地区を有機的に連携させる方策イメージを整理する。

#### ① 大規模開発地の活用、及び大規模開発予定地での誘導

#### ② 既存の公園や広場等の活用

地区の特色を活かした、祭りやイベントの開催・共催

○公園だけでなく、大規模敷地の広場やアトリウムなども活用し、各種イベントを開催

○持続的にイベント等を開催

#### ③ 沿道空間の魅力付け（晴海通り・みゆき通り・花椿通り）

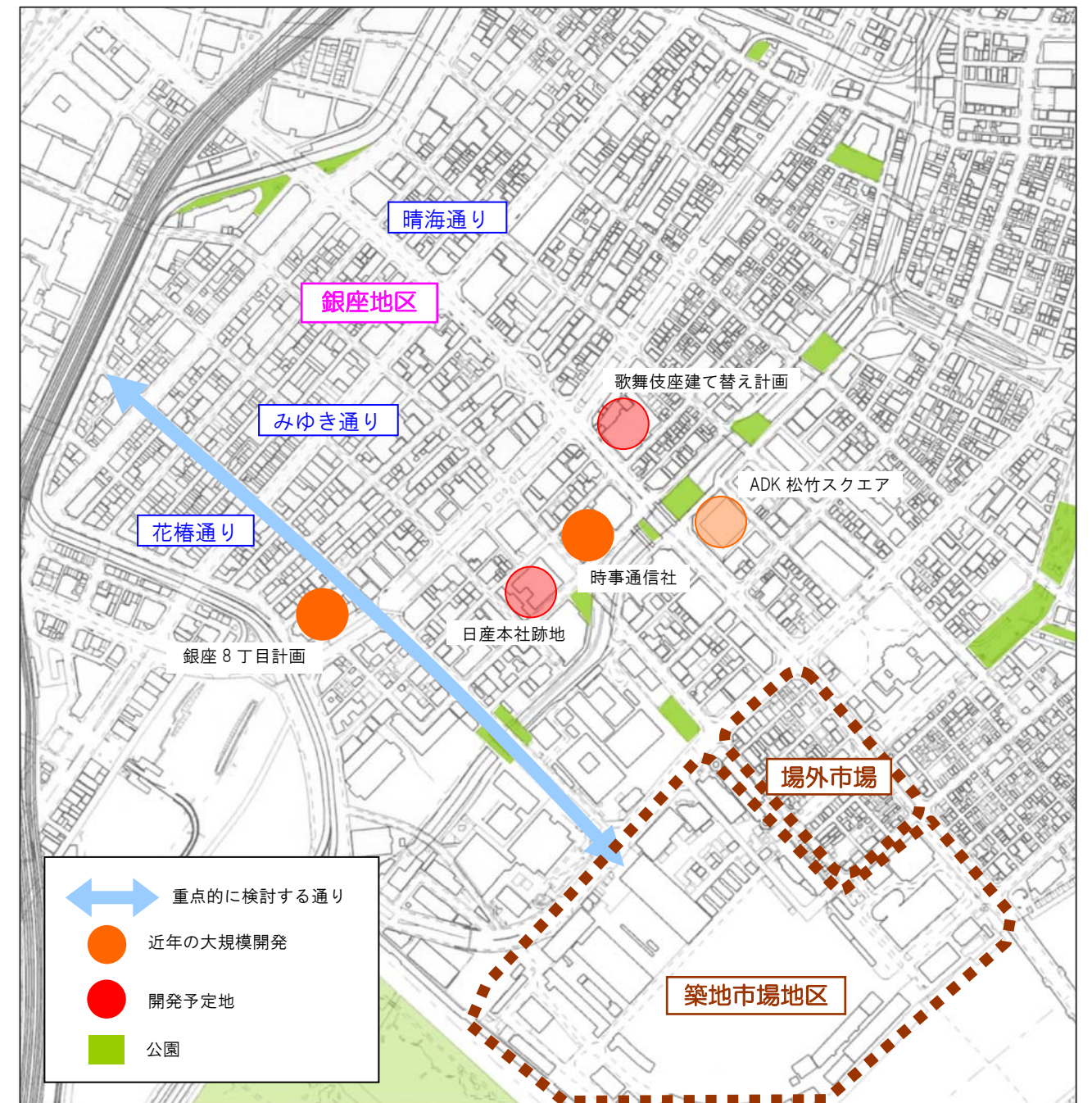
快適な歩行者空間づくり

○路上駐車を減らし、歩行者優先の通りを整備

○大規模敷地の周囲には空地を設け歩道空間を拡幅

#### ④ 交通アクセスの強化

LRT・地域循環バスなどによる銀座～築地周遊ルートの検討



■大規模開発地の敷地周囲に確保された空地や緑

■沿道の建物低層部の商業店舗

### ③ 晴海通りを軸とした回遊性強化

#### 1) 連携の主軸としての晴海通りの現況

銀座～築地地区を結ぶ、3本の通りの中で、晴海通りは最も主要な通りである。

特に銀座エリアでは商業が連続し賑わいの通りを構成し、また両地区の中間地区では「東銀座駅」を有している。これらのポテンシャルを活用し、両地区の連携の主軸として、連携方策を検討する必要がある。

#### 2) 連携強化にむけた整備イメージ

晴海通りを、銀座～築地の「連携の主軸」へ

現在の晴海通りは、駅の出入り口やバス停等の周囲では歩行者が多いが、銀座～築地にかけての通り全体では、人の流れが断片的に途切れてしまっている。

⇒晴海通りを連携の主軸とし、銀座～築地へと繋げる方策を検討する必要がある。

- ① 大規模開発地の活用、及び大規模開発予定地での誘導
- ② 既存の公園や広場等の活用
- ③ 沿道空間の魅力付け
- ④ 銀座地区と築地地区の地元組織が互いに連携

ピアス銀座ビルや歌舞伎座の建て替えによって、晴海通りで銀座と築地は物理的につながるが、通り全体の連携を強化するためには「晴海通り」のイメージづくりが重要となる。

#### ●晴海通りのイメージアップ作戦

- ・歩きたくなる歩行者空間整備（沿道空間の魅力づけ）
- ・駐輪場の整備、ストリートファニチュア整備
- ・デザイン性のある地下鉄出入口の整備など

#### ●観光案内機能（ピアス銀座ビル）

- ・ピアス銀座ビルに整備される、観光案内機能を積極的に活用



大規模開発や既存の公園等を活用し、イベント企画等を行うとともに、銀座・築地の双方の地元組織が連携していく。

#### ●たまり空間の整備（歌舞伎座など）

建替えに併せて晴海通り沿いにたまりの空間を整備

#### ●空地などをイベント空間として活用

（築地川銀座公園

／ADK 松竹スクエア公開空地及び屋内スペース）

築地市場地区をアピールするようなイベント開催空間として積極的に活用



#### ●銀座と築地の地元組織が連携してイベント等を企画

銀座地区では、全銀座会を始めとした様々な組織によるまちづくり活動が活発に行われている。

築地地区でも NPO 組織等を設立し、両者が連携し双方の魅力向上につながる、まちづくり活動を行っていくことが必要である。

営業時間の拡大等、両地区を廻り一日中楽しむことができる時間的な連携も必要となる。

#### ●時間の連携

築地地区における、物販店舗の時間延長  
夜遅くまで営業される飲食店の増加



### 3) 銀座～築地のソフト的な連携方策と期待される効果

○両地区が連携しながら街の魅力をプロモーション

○互いのまちづくり組織が連携し、一体的な視点でのまちづくり活動を推進する

#### ■ソフト的な連携方策イメージ

- ① 両地区の「近接性」をアピールし、「本物」という共通性をコンセプトに街の魅力を広く発信
- ② 銀座・築地情報拠点づくり
- ③ ポイントサービス、クーポン券、駐車場割引券の連携
- ④ 晴海通り沿いを中心として、広場や公園等を利用したイベント開催
- ⑤ 銀座～築地を結ぶ「晴海通り」のイメージ強化、アクセス性の向上
- ⑥ 定期的なまちづくり情報交換の場づくり