



銀座街づくり会議／G2020 連続シンポジウム

新しい銀座ヴィジョン

未来にわたって銀座が個性輝く街でありつづけるために

GINZA
Machidukuri Council

GINZA2020

主催 銀座街づくり会議／G2020



連続
シンポジウム
第1回

変貌する東京のなかの〈銀座〉

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催を前に、東京は、大きく変貌しようとしています。2014年には「東京都長期ビジョン」が発表され、東京を世界一の都市へと成長させることが目標として掲げられました。日本の近代都市の歴史と共にあると自負する銀座は、次世代の新しい都市の姿を率先して描いていきたいと考えています。そして、夢のある未来につながるレガシーを遺していきたいと考えます。世界の都市は次々と、その個性と創造力を発揮し、生まれ変わっています。そして東京には、個性ある街が連立し、それぞれの魅力を発信しています。そのなかで銀座は、どのような位置づけにあり、どのような可能性をもっているのでしょうか。

日 時

2016年8月4日（木）
14：00～16：30（13：30開場、受付開始）

場 所

銀座フェニックスプラザ3F会議室
（中央区銀座3-9-11）
<http://www.phoenixplaza.co.jp/>

プログラム

基調講演「変貌する東京のなかの〈銀座〉」
講師 中井 検裕（東京工業大学環境・社会理工学院教授）

パネルディスカッション「銀座から変える東京」

中井 検裕
井上 俊幸（三菱地所㈱ 開発推進部長）
岡田 正志（東急不動産㈱ 取締役常務執行役員）
河村 隆司（三井不動産㈱ 開発企画部長）
御厨 宏靖（森ビル㈱ 執行役員）
吉野 敏郎（東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課長）
岡本 圭祐（全銀座会街づくり委員長。㈱文明堂銀座店代表取締役会長）
中島 直人（東京大学大学院 工学系研究科 准教授）

――― 講師プロフィール ―――

【基調講演】

□中井 検裕（なかい・のりひろ）
東京工業大学 環境・社会理工学院 教授。

【パネルディスカッション】

□井上 俊幸（いのうえ・としゆき）
三菱地所㈱ 開発推進部長。

□岡田 正志（おかだ・まさし）
東急不動産㈱ 取締役常務執行役員。

□河村 隆司（かわむら・たかし）
三井不動産㈱ 開発企画部長。

□御厨 宏靖（みくりや・ひろやす）
森ビル㈱ 執行役員。

□吉野 敏郎（よしの・としろう）
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課長。

□岡本 圭祐（おかもと・けいすけ）
全銀座会街づくり委員長。㈱文明堂銀座店代表取締役会長。

□中島 直人（なかじま・なおと）
東京大学大学院 工学系研究科 准教授。

第1回「変貌する東京の中の〈銀座〉」

開会挨拶 谷澤信一（全銀座会代表幹事）

竹沢 これより銀座街づくり会議およびG2020主催新しい銀座ビジョンのための連続シンポジウム第1回「変貌する東京のなかの〈銀座〉」を開催させていただきます。最初に、銀座街づくり会議評議会議長、全銀座会代表幹事、銀座通連合会理事長の谷澤信一よりご挨拶申し上げます。

谷澤 皆さまこんにちは。全銀座会代表幹事と銀座街づくり会議評議会議長の谷澤です。本日はご多用のなか、また大変お暑いなか、連続シンポジウム第1回のために足をお運びくださいませ誠にありがとうございます。

銀座では近年、日本を含む世界的な経済状況の変化そして外国人観光客の急増やその消費行動の変化、また都市空間の変化などをはじめ、大きな変化と課題が生まれてきています。さらに2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催によって、銀座周辺でも街や交通体系の変化が生まれています。そうした変化に対応して、全銀座会の所属団体、各店舗の企業の皆様が連携を取り合いながら、オリンピック・パラリンピックへの対応に街全体で取り組むため、2014年に全銀座会ではG2020というプロジェクトを発足しました。G2020は単にオリンピック・パラリンピック対応のためだけではなく、2020年をきっかけとして銀座の価値を向上させ、長期的に銀座のブランド力を維持することを目的としています。そして、全銀座会としては銀座街づくり会議とG2020が一体となって銀座がその魅力を最大限に生かし、2020年後も未来にわたって個性輝く街であり続けるために新しい街づくりビジョンを描きたい考えです。そのため、さまざまな課題について皆様とともに議論し、ご意見をお聞きする機会として、本年から来年にかけて連続シンポジウムを開催することにいたしました。それらをまとめてアクションにつなげていくと同時に、2019年には銀座の新しい街づくりビジョンの発表をめざしていきます。

本日はその連続シンポジウムの第1回目です。東京工業大学の中井検裕先生をお招きし、基調講演を

していただきます。そのあと、大手デベロッパーの皆様や東京都都市整備局の課長様にもご参加いただき、パネルディスカッションを行なっていただきます。

このように銀座街づくり会議とG2020では街の課題に積極的に取り組み、皆様方との議論を深め、より一層銀座が魅力的で活力ある街になりますよう努力しています。皆様にもこの取り組みにご参加いただき、共に将来の銀座の街のあり方を考えたいと思います。本日はよろしくお願いたします。

竹沢 ありがとうございます。銀座では1998年に「地区計画銀座ルール」を中央区様とともに策定し、99年に「銀座街づくりビジョン」を発表しました。そこから18年がたとうとしており、今度オリンピック・パラリンピックという大きなイベントを契機に、社会情勢の変化、銀座の変化をふまえて、新しい銀座ビジョンに取り組む時期と考えています。

本日はお手元にお配りしたプログラムに沿って進行させていただきます。

最初に、東京工業大学社会環境・社会理工学院教授の中井検裕先生より「変貌する世界のなかの〈銀座〉」というタイトルでご講演をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。



谷澤 信一 氏

1. 基調講演「変貌する世界の中の〈銀座〉」

中井 検裕

中井 皆さんこんにちは。ご紹介いただきました東京工業大学の中井です。今回銀座が2020年に向けて新しい都市ヴィジョン、銀座ヴィジョンを作られる、その連続シンポジウムの第1回の基調講演という大役を仰せつかり緊張しています。今日は、世界の動向を最初にお話しし、そのあとに東京と銀座の話をしていただきます。

まず、現代は都市の時代であり、それぞれの都市が大きな競争の中での生き残りを模索しています。最初に、戦略的に展開している都市、その中でも、小さな都市の例をお話しさせていただきます。

最初はルクセンブルクです。【3】

非常に小さな国なので都市のようなものだと思ってお聞きください。ヨーロッパの中央にある大変小さな国、事実上都市で、これは旧市街ですが、市街地が世界遺産に指定されています。【4】

面積は神奈川県ぐらいです。【5】人口は40万人に満たないくらいで、神奈川県の20分の1しかありません。しかし、日本でも話題になる世界競争力ランキングでは11位で、日本は今26位です。ちなみに1位は香港です。このランキングは競争力指標なので、経済力になりますが11位。1人あたりのGDPは1992年からずっと世界一です。米ドル換算で10万ドルを少し超えるくらいで、日本円にすると1000万円を超えている。日本はこちらも26位で3万2500ドルですから、350万円くらいでしょうか。東京の1人あたり所得は450万円。それと比べてもはるかに大きな、簡単に言うと世界で一番豊かな国と言われています。大事なことは、戦略的に展開した結果であることです。且つ、ここは産油国ではないのでオイルマネーで稼いでいるわけではありません。

欧州の地理的中心にあって地政学上非常に重要な場所にあります。これはもともと持っている特性です。フランスとベルギーとドイツのちょうど間に位置し、英語とドイツ語、フランス語の三大言語が全部公用語になっています。ほとんどどの言葉でも通じるというメリットがあります。

戦略的な展開としては、当初は重工業の中でも鉄鋼が強かったのですが、それがインドや中国などに移り、今は金融、情報通信、物流、観光の4つくらいです。金融はプライベートバンキングが中心ですが、プライベートバンキングはスイスの銀行口座が

有名ですが、今ではルクセンブルクがスイスを上回っています。情報通信は、ヨーロッパの大きな衛星通信ネットを積極的に誘致してきて、いわゆる衛星通信の一大拠点になっています。物流では、ルクセンブルクにはフィンデル空港という小さな空港があり、ここは旅客にも使いますが、基本的に物流の空港になっています。ヨーロッパの中心にあるので、そこに荷物を降ろしてあとは高速道路で運んでいく

中井 検裕 氏



というハブ的な位置づけをとっています。観光では、世界遺産でもあり非常に多くの観光客が来てお金を落としていきます。一部の分野ではありますが、そこに特化させた世界的にもまれに見る成功をおさめています。

非常に小さくてきれいな街ですが、こうした戦略のもとに動いています。

もう1つ、フランスのナントをご紹介します。【6】ここは、こういったLRTが走るフランスの小さな中小都市です。【7】パリからTGVで2時間くらい、東京一名古屋間くらいの距離にある街で、人口30万、都市圏人口で80万です。日本でいうと地方中核都市ぐらいの大きさです。もともと港町として発展して造船業が盛んでしたが、港がどんどん河口のほうへ動いていき、その結果大量の失業者が出て1980年代には経済的にも落ち込んでいきました。その後90年代に入ってから文化事業をキーワードに都市の再生をかなりの程度に成し遂げました。【8】

実は大きな再開発事業も行われていて、ナントはロワール川という川のほとりにできあがった街で、ナント島という中洲を再開発することになりました。350ha、ヨーロッパで最大級の開発事業です。【9】2000年頃から再開発が始まり、20年～30年のス

パンを進めるプロジェクトです。と言っても、島全体を再開発するわけではなく、島のいろいろなどところを開発しながら全体を更新しく試みです。

文化ということでいろいろやっていて、たとえばこちらはオフィスですが、住宅やフィルムスクール、映画の映像学校で、こういうものを誘致しています。

【10】

大きなものではアートパフォーマンスのラ・マシーンという、巨大な生物のロボットを使って街なかでパフォーマンスする集団を引っ張ってきました。【11】日本でいうとジブリのようなものです。もともと造船で使っていた廃ドックをアトリエに変えて【12】こういうものを作って見せたり【13】、この大きな象はロボットで動きます【14】。こういうものが街を練り歩くことで、一種の文化テーマパーク的な戦略を打ち出しています。この背景は、ナントが世界初のSF作家と言われるジュール・ヴェルヌが生まれた街で、先端科学技術に対する文化的土壌があることです。そこにちょっとレトロなロボット群と、新しい技術を使うことで、新しい文化の中心であることを大きく打ち出しました。その結果、ここは2000年代にはヨーロッパで一番住みやすい都市という称号をもらっています。

このように、小さい都市でも戦略的に動くに相当なことができることをお話ししました。では世界の大都市はどうか、アメリカはニューヨーク、ヨーロッパはロンドン、アジアはシンガポール、この3つをお話しします。

これは毎年森記念財団が出している「世界の都市総合ランキング」です。【16】日本はロンドン、ニューヨーク、パリに次いで総合では4位。経済では東京がトップですが、居住や交通アクセス、環境はヨーロッパの都市が上のほうに並んでいる状況です。

ずっとニューヨークがトップでしたが、2012年以降はロンドンがトップになりました。その大きな理由の1つは、オリンピック・レガシーかと思えます。【17】ご承知のようにロンドンは2012年オリンピックの開催地で、ロンドンを挙げていろいろなことをやりました。オリンピック・レガシーというのは大体この5つのジャンルがあるといわれています。

1つはスポーツ・レガシー。これはスポーツの施設や教育としてスポーツを振興していくことです。2つ目は社会レガシーで、たとえばボランティアを促進させるといったことが大きな項目です。3つ目は環境レガシーで、地球環境にどれだけ貢献するかという低炭素的な側面もありますし、あるいはユニバーサル・デザインのような誰にでもやさしい環境を作り出していくことも含まれます。4つ目の都市

レガシーは、衰退した地域をどう再生していくか、あるいは都市全体の競争力をどう上げていくかです。最後に経済レガシー。これは主に雇用関係につながっています。もちろん、レガシーの中には施設やインフラのような物的なものもありますが、ボランティア、教育、ユニバーサル・デザインの基になるような考え方、つまり目に見えない非物的なものも含まれています。

ロンドンの場合、ロンドン全体で展開していましたが、なかでも東ロンドンの一地区で集中的にこれを展開しました。ここはロンドンで最も開発が遅れていて、統計的にも再貧困地区と言われていた場所です。東側をリー川が流れていますが、その湿地帯だった場所です。ここにメインスタジアムを含む複数のスポーツ施設、水泳場など、それから選手村などを作る。いわゆるオリンピック・パークを建設し、大会終了後にはそれを街に変えていきました。

現状はこのオリンピック・パークを見た図です。【18】ここにメインスタジアムがあり、このあたりが選手村でした。ここにザハ・ハディドが設計したプールがあり、こういうものは残しながら、メディアセンターなどがあつた場所は大きなショッピングセンターに変わっています。残りの部分は住宅やオフィスをいくつか作り変えながら提供し、住宅については8000戸くらい。いまオリンピック・パークはクイーンエリザベス・パークと名前が変わっていますが、その中で提供しています。

この地区がなぜそれほど開発が遅れていたかというと、インフラや交通の便がよくなかった。鉄道はあっても、うまくネットワークされていなかった。それで大きな鉄道ネットワーク、インフラを作りながら行っていきました。

これはオリンピックのメインスタジアムです。【19】今はウエストハム・ユナイテッドというプレミア・リーグの真ん中くらいにいるフットボール・クラブのメインスタジアムとして使っていますが、それ以外にも大きなスポーツイベントに使われています。

これはオリンピックのときに作られた駅です。【20】もともとあつた駅ですが、ネットワークを強化すると同時に改装して使いやすい形にしました。これは駅前にできた広場です。【21】向こう側に見えるのがショッピングセンターやオフィスで、もともとオリンピックのメディアセンターやオフィシャルが入るところでしたが、そこを改装して使っています。【22】住宅もぼちぼち、これは実はオリンピック・パークの中の住宅ではないのですが、オリンピック・パークの中がこのように作り変わるということで、このすぐ周辺地区でもこのような再開発の

住居系のものでできています。【23】簡単に言ってしまえば、ロンドンが長きにわたって「この場所をどうしようか」と悩んでいたのを、オリンピックを使って見事なまでに取りあえず改装したということです。イメージもアップし、今ではかなりの雇用もあるようです。そういう意味では、都市の中の、ロンドンという街の中の格差も非常に小さくなってきている。うまくオリンピックを都市再生に利用したと思います。

続いてシンガポールです。【24】ご承知のようにほぼ100%国家主導の開発が行われている国で、シンガポールの国会は確か100議席で、そのうち与党が96議席、野党は4議席ほどしかない状況の国です。ですから、基本的に土地はすべて国家が管理していて、開発に供する土地を基本的に全部国がコントロールしています。国と言っても東京サイズの都市です。これはある種のマーケットを作り出しながらコントロールしているので、大変上手と言えば上手に、価格が落ちないように少しずつ、しかも戦略的に重要な場所から順番に土地を市場に出していくので、プランナーにとっては天国のような場所です。今ではアジアの金融の中心と言っても過言ではありません。

それからMICE、特に国際会議です。シンガポールは、アメリカやヨーロッパ、オーストラリアや東アジアからも、飛行機に乗れば適度な時間で行けるため、国際会議がやりやすい場所にあります。2013年のデータでは国際会議の件数は979件で、東京もこの年は700件ほどでかなりいい線いっているのですが、国際会議の件数だけを見ればシンガポールはずっと世界一です。

実は、観光客ではシンガポールより東京のほうが多いのです。昨年の日本の観光客数はもう少しで2000万人でしたが、日本の観光客数の7割くらいは東京に来るといわれているので、東京には1400万人くらいが来ていることになります。シンガポールはそれに比べると観光客は1000万人ほどです。ところが、何が違うかという、数ではなくて落としていくお金です。シンガポールは数よりも落としていくお金の力を入れていて、それでこれからお話しする統合型リゾートなどいろいろなことをやっています。日本の観光による経済的な売り上げはGDPの1%程度だろうといわれていますが、シンガポールは5~6%と、観光がかなり大きな国の収入減になっている。必ずしも人の数だけではなく、なにでお金を落としてもらうかを工夫しています。たとえば統合型リゾート。いわゆるIRです。2004年に2つ作りしました。1つがマリーナ・ベイ・サンズという大変有名なもの。それとセントーサ島、ユニバー

サル・スタジオ・シンガポールをもってきてそこにもカジノを作っています。

それからシンガポールで特筆すべきはイノベーションです。シンガポール国立大と南洋理工大はどちらも優秀な大学です。アジアの大学ランキングはつい数年前までずっと東大がトップでしたが、ある一瞬で抜かれ、今はシンガポール国立大学が1位、南洋理工大が2位です。東大は確か6位くらいです。その卒業生ではなくて、いろいろな所から優秀な技術者、優秀な科学者、優秀な学者を集めてきて、大体5年間契約で定期的に雇用し、そうやって集めるといい学生も集まる。あるいは、そこでできたいろいろな知的財産、特許をイノベーションというかたちで産業につなげることを非常に熱心にやっています。香港も金融以外には産業があまりないので、最近ではイノベーションに力を入れています。

また、シンガポールは地理的に良い所にあるので物流。そして、シンガポールはガーデン・シティというのをコンセプトにプランを作り、ほぼ赤道線上にあるのでともとも緑は豊かですが、今ではシティ・イン・ザ・ガーデンということで、街中を緑にしていくという戦略を展開しています。

これはダウンタウンの金融センターです。【25】これは統合型リゾートの1つ、マリーナ・ベイ・サンズです。【26】これは全部ホテルで下のほうにショッピングセンターとカジノが入っています。これはシンガポール全体の模型です。【27】ここが写真をお見せしたマリーナ・ベイ・サンズという、船が上に乗っかっているものですが、白いところはこれから土地をリリースして建てていくマスタープランです。これはシンガポールの都市再開発庁に置いてある大きなモデルです。「次はここを出しますよ」「こんな開発ですよ」と戦略的に土地を広げながら、この辺は埋め立て地なので土地を広げながら、マーケットに出しながら誘導していきます。

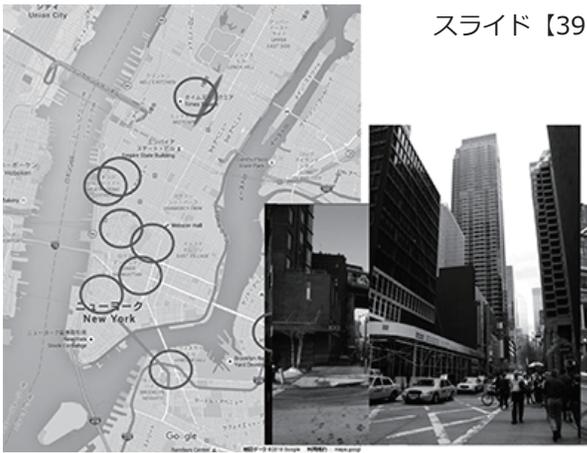
これはイノベーションのほうで、大学に近いところにあるのですが、新しいイノベーション関係のオ

スライド【9】

ナント島の再開発

- ▶ ナント都市再生の最大プロジェクト
- ▶ 350ha、ヨーロッパ最大級
- ▶ 環境再生を考慮しつつ、文化、観光、レジャー、ウォータースポーツ、レストラン、公園を取り入れた「緑の島」に再生するという大規模な試み
- ▶ 2001年1月から20年間





スライド【39】

フィスなどを集めてあるニュータウンです。【28】

それから物流。ご覧いただくとわかるように、後ろに中国の三国志のように船が数えきれなく並んでいます。【29】

これは最近できた、マリーナ・ベイ・サンズのすぐ裏にあるガーデン・バイ・ザ・ベイという大きな植物園です。環境に非常に力を入れていることがわかります。【30】

最後はニューヨークです。【31】ニューヨークはいつも開発が行われていますが、ごく最近の話題でいくと、1つはハイラインです。これは高架鉄道の跡を公園化したものですが、周辺の地価が非常に上昇してきていると聞きました。【32】

それからワールドトレードセンターの再開発。【33】それからミッドタウンがだいぶ落ち込んでいたので、ここをきっちりやり直したいということで、西側にはハドソンヤードの再開発という西側への拡張部分があります。それからももとのイースト・ミッドタウン。これは伝統的ないちばん古い都市の中心部ですが、ここのゾーニングを全部変えようという動きがあり、案ではベースの容積が1200%~1500%です。これにボーナスとして、駅との近接性でプラス500%。それからグランドセントラル駅への歩行者専用ネットワーク、地上や地下のレベルがあるのですが、これらに近接しているとプラス200%。前面道路が広幅員だと300%プラス。前面道路が広幅員のパークアベニューや交差点にあるとプラス300%。歴史的建造物に面しているとプラス200%とか、いろいろボーナスがあり、しかもこれを足して、最大3000%の開発まで提案することができます。

こちらはハイラインです。高架跡でさびれていた場所にこういうものができると地価が上昇して、ここに新しいオフィスビルを建てる予定地になっています。

これは新しいワールドトレードセンターのWTC1という、通称フリーダムタワーと呼ばれているアメ

リカの新しいシンボルのビルです。【34】

こちらがハドソンヤードの再開発で、いま1期の工事が進められています。【35】この辺りが古いイースト・ミッドタウンで、この辺りにグランドセントラル駅がありますが、この辺りを最高容積3000%まで認めることでいろいろな開発を起こしていこうとしています。【36-37】

どういうコンテキストでこのようになってきているのか、実はニューヨークで銀座に相当するのは五番街ですが、マンハッタンでよく取り上げられる地区は時代と共に変わってきています。【38】最初はタイムズスクエアとかこの辺り、その後グリニッジビレッジ、トライベッカ、ソーホー、ノーホー、チェルシー、ミートパッキングディストリクト、いまではブルックリンのほうが先端地区の状況です。そうすると昔のところが落ち込んでくるので、もう1回そこをやり直して、この丸をこっちへ引っ張ってこようということを考えながらやっています。【39】

こうした現象は他の都市にもあり、次はロンドンです。【40】銀座に相当するのは、いわゆるウエストエンド地区で、こちらがリージェント・ストリート、こちらはオックスフォード・ストリート、そしてボンド・ストリートです。それに対抗して、たとえばカムデン・タウンは若者の街。あるいはノッティング・ヒルはちょっとリッチな30代ぐらいの街。それからエンジェル。さびれた場所でしたが、今では流行の先端はエンジェルです。それから川の南にあるロンドン・ブリッジ。こういうところが先端性を持ちながら中心部のウエストエンドと競合し、全体の街の魅力をあげています。【41】

シンガポールはそこまでではないですが、いわゆる銀座に相当するのはオーチャード地区です。【42】しかしそれだけではなく、最近では、チャイナタウンや、少しはずれにあるホランドビレッジに行く人が多く、新しいお店が出てきています。【43】こういうある種の街の中のダイナミズムが大事な都市の競争力を保ちながら支えている側面だと思います。

残りの時間で東京と銀座についてお話しします。これは東京の中で、私が特徴があってももしろい拠





点になっていると思った地区を、半径1 kmで落としたものです。【45】たとえば、六本木、渋谷、品川、神田と、いろいろな地域がある。実はこれが東京の強みと魅力であると思います。

それぞれ個性を有する拠点が都心部を中心にクラスター状に分布しているのが東京の1つの特徴です。拠点間に明確なヒエラルキーがなくなってきているのが、いまの現状です。都心とか副都心とか副副都心という概念では説明しきれない。先端地域がニューヨークのように次々と移り変わっていくのですが、ニューヨークの場合そのメカニズムはわりと明確で、先端的なものが出るとその地価や家賃が上昇するので、今度は安いところを見つけて動いていく。ですから、地価や家賃というメカニズムを中心にこうした現象が発生しているのですが、東京はどうもそうではなく、先端地域が移り変わっていくダイナミズムよりは、むしろいろいろな拠点が同時に動いていくという同時性のダイナミズムが東京の特質ではないか。しかもこうしたクラスター状のものが緊密な公共交通のネットワークで結ばれていることが最大の強みです。【46】

そこで少し古い話になりますが、100年ほど前にドイツのクリスタラーという人が言い出した中心地理論という理論があります。【47】こういう拠点には階層性があることを表わしたものです。つまり大きな拠点があり、サブ拠点、サブサブ拠点がある。ツリー型の構造をしているというのです。東京にはそれがあてはまらないように見えるわけですが、この理屈は単次元では成立するのです。たとえば、小売商業だけ、あるいは医療サービスだけをとってみるとそういうことがある。しかし東京の街は単次元では語れない。そこが東京的なところで、単次元で説明できないほど次元複合的な街がたくさんあり、しかも複合の様相がそれぞれ異なっていることが現況だと思えます。

東京に求められている役割をざっと書いてみました。【48】国際競争力の向上、大都市圏における中心、

環境先進都市、生活都市、文化の発信拠点等々。大きく言うとグローバルに対抗するほうとローカルな魅力のほうとにわかれる。【49】それをつなぐものとして場所づくりという概念が非常に大事であることを、ここだけでなくいろいろなところでお話しさせていただきます。【50】

空間と場所はどうか。【51】空間は設計者が作るものですが、場所は人々が作る。コントロールされるのが空間だとすれば、マネジメントという概念が場所のほうにはあてはまる。

さて、それでは銀座はどう見ていけばよいのか。【52】銀座は、それぞれの街が持っている固有の次元のようなものがあると考えると、銀座次元という階層構造の頂点にいると思います。【53】それでは銀座次元とは何なのか。いくつかの仮説を書きました。

まず銀座の歴史的役割として煉瓦街から始まり、西洋文明、新しいモノとかコトとの接点でした。本当の意味での接点は横浜の居留地だったでしょうが、銀座はそれに加えて新しいモノやコトを普及させて社会化させていくショーケースのような場所であったというのが、歴史的役割だと思います。2番目は商品やサービスの提供とそれに伴う社交です。これはカフェやクラブ、それから夜のクラブも含めてですが、そういうところで人のネットワークを作っていく場所でもあった。銀座的な文化もこういうところから生まれてきたことが多いのかなと思います。

3番目はハレの場であることです。多少は居住もありますが、銀座は基本的には来街者の街。来街者がハレの場としてやってくる場所です。ハレとは非日常を指しますが、テーマパークのように日常と断絶した非日常ではなく、日常の遠い延長線上にある非日常。それが銀座の特徴だと思います。

最後に空間的特徴としては、グリッド状の路面商業集積は世界的にも珍しい例です。通常、商業集積は路線型になりますし、こういうグリッド状の集積はブロック単位で開発していくようなものは、たとえばカナダのトロントはそういう形になっていますが、路面でグリッドなのは私もあまり知りません。唯一近いのは、ポルトガルのリスボンに、17世紀のリスボン大地震のあとに作った街が空間的には銀座に似ていると思います。空間の中にセンス・オブ・プレイスというのでしょうか、そういったものが銀座次元を考えていくためのヒントになればと思っています。

最後に銀座の将来ですが、銀座は頂点であり続けなければならないという宿命を背負っています。そのためにどんなことをしていくか。銀座次元の基本

構成はしっかり守っていく必要があります。一方で、緩やかに崩すべきこととして、他の街のダイナミズムと競争していくためには、商業開発のなかや用途構成のなかに表れたりするのでしょうか、ある種の銀座のダイナミズムを生み出していくことが必要です。改善すべきことは、歩行者環境と交通問題です。これは昔から言われていることです。公共交通のネットワークという意味では、大きな鉄道駅は銀座のまわりにあり、地下鉄が何本か中心を通っています。この構造は、端からみんな歩いてきますから回遊行動を促進させる点ではいい面もありますが、これから高齢化社会になってくるとやはり交通を銀座の中でどう考えるか。外国人観光客もたくさん来ます。いまある地下鉄は、日比谷線は乗換駅がたくさんありますが、乗り換えがことごとく不便です。たとえば、六本木駅は都営大江戸線に乗り換えられますが、非常に長い距離を歩かなくてはならない。銀座線は非常に便利ですが、古い地下鉄なので相互乗り入れができない構造で、遠くから直接やって来ることができない。都営浅草線は都心を通らずに他のところに行ってしまう。そう考えると、いま銀座の中心に来ているネットワークは必ずしも100点満点ではない。銀座が来街者の街だと考えると、公共交通をネットワークとしてどう強化していくかは非常に大事な課題だと思っています。

竹沢 どうもありがとうございました。「銀座次元」という非常に重要なお言葉をいただいたと思います。銀座は頂点であり続けなければならないと最後におっしゃっていただきまして、まさに私どもはそういうことを考えながら、この新しい銀座ヴィジョンを作ろうとしています。これからの連続シンポジウムにも非常に役に立つお話をいただいたと思います。ありがとうございました。

続きまして、パネルディスカッションに入ります。タイトルは「銀座から変える東京」です。ご登壇いただくのは、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課長吉野敏郎様、三菱地所（株）開発推進部長井上俊幸様、東急不動産（株）取締役常務執行役員岡田正志様、三井不動産（株）開発企画部長河村隆司様、森ビル（株）執行役員御厨宏靖様、そしてご講演いただきました中井檢裕先生。銀座からは全銀座会街づくり委員長、銀座街づくり会議評議会副議長、文明堂銀座店代表取締役会長の岡本圭祐が登壇します。司会進行をお願いしますのは、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授であり、銀座街づくり会議でアドバイザーをお願いしている中島直人先生です。

中心地理論

- ▶ ドイツの経済地理学者クリスタラーが1930年代に提唱
- ▶ 中心性は階層構造を有する



- ▶ 東京には当てはまらないように見えるが...
- ▶ 伝統的中心地理論は単一「次元」(例:小売商業、医療サービスなど)については成立する
- ▶ 東京の「街」は単一次元では説明できないほど次元複合的であり、複合の様相がそれぞれ異なる

スライド【47】

東京に求められている役割

- ▶ 日本経済の**Global**としての東京
- ▶ 国際競争力の向上
- ▶ 首都圏の中心都市としての東京
- ▶ 大都市圏における中心性
- ▶ 環境先進都市としての東京
- ▶ 地球環境問題への貢献、低炭素
- ▶ 生活都市としての東京
- ▶ 暮らしやすさ、安全・安心、豊親
- ▶ 文化の発信地としての東京
- ▶ 文化の発信**Local**

場所づくり

スライド【50】

3. パネルディスカッション 「銀座から変える東京」

岡田 正志
御厨 宏靖
井上 俊幸
河村 隆司
吉野 敏郎
岡本 圭祐
中島 直人

中島 パネルディスカッションのテーマは「銀座から変える東京」です。これだけの方々に集まっていたので、最初にそれぞれ10分ずつプレゼンテーションをしていただきます。中井先生のご講演の前半で、都市には戦略が必要であるという話がありましたが、戦略という意味で東京都の吉野様に東京都の今の戦略や、都市づくりのヴィジョンと銀座についてお話をいただき、そのあと岡本様に銀座の街づくりヴィジョンについてお話しいたします。そして、中井先生のご講演の後半にありました次元、東京のダイナミズムは同時性があるいろいろな街があるなかでヒエラルキーがないというお話について、各事業者さんから、それぞれ本拠地と銀座を比べてみたときにどういう関係があるかという話題でお話しいたします。

渋谷と銀座、六本木と銀座、大丸と銀座、日本橋と銀座と語っていただき、そのあとフリーディスカッションとしたいと思います。

では最初に、東京都の土地利用計画課長の吉野様からお願いいたします。



吉野 東京都の土地利用計画課長の吉野です。今日はお招きいただき感謝しております。

「東京都の都市づくりのヴィジョンと銀座」ということでお話しいたします。私は、生まれが長崎県で育ちは兵庫県、今は茨城に住んでいて、私生活は銀座とまったく関わりがありません。ただ仕事上関係があるので今日ここに呼ばれました。東京に最初出てきて、銀座の歩行者天国に来たときに、こんな空間が日本にあるのかと圧倒されたことをおぼえています。というのは、風格とにぎわいがある空間だったのです。大阪や兵庫では、あれだけ人がいたらものすごく喋り声が聞こえるのですが、銀座では、人

が多いのにまったく誰も喋らない、何なんだこの空間はと驚きました。1階にはすごくおしゃれな店舗がある。まるで外国みたいだと感じたのをおぼえています。

私はいま土地利用計画課長ですが、その前は開発企画課長という立場でした。たとえば銀座地区で松坂屋とか歌舞伎座とか三越とか、都市再生特別地区で、設計などをやっていない方はなじみのない言葉だと思いますが、都市計画で都市再生の貢献、道路を拡幅するとか、その場所ににぎわいのある施設を作るとか、そういう場合に容積を緩和する制度があります。それをこの3つの開発で使っています。容積緩和は、銀座など地代が高い場所は1%の緩和でも敷地面積によっては1億円くらいの価値があるような、そういうことを都市計画で決めていくため、都市計画の内容について、都民に対して説明する責任が我々にはあります。都市計画審議会などで1件1件説明していきます。そのときに、まず銀座地区がどういう位置づけになるのか問われることがあります。上位計画で銀座がどう位置づけられているかがまず問われます。この3つの開発では、どういう上位計画を調べるかということ、都市再生緊急整備地域という、整備の目標、これは内閣府、国のほうがやっているものです。そこで、銀座の街づくりの目標があります。東京でも都市づくりヴィジョンを作っています。銀座はこういう街にしますよと。中央区で、たとえば緑の基本計画、銀座ではこういう緑の計画にしよう。銀座では地区計画。これはまさに地元の皆さんの街づくりのルールです。それから本日の主催者でもあります街づくり会議等が銀座デザインルールというのを作りました。これも上位計画です。こういう計画に、これから開発しようとする建物が



きちんと整合しているかを我々はチェックして、都市計画の手続きを進めます。【2】

その内容にどのようなことが書かれているか、今日はあらためて紹介するのが今日の私の役目かと思えます。このようなことが決まっているのだという程度で、こういう仕事に関わりがない人は一度見てみてもおもしろいのかなと思います。

これは三越の建て替えで、左下に「775% + 525%」と書いてあります。【3】この525%が容積を緩和した分です。要は三越の建て替えでは公共貢献により、容積が約500%もアップされたのです。

歌舞伎座でも同じように550%緩和しています。【4】それを我々はいろいろなところに「こういう公共貢献があるからこの建物はこのように容積を緩和しています」と説明します。これは都市計画として決めるものですから、1つの建物が思いのままに建て替えをしてはいけません。周りに非常によい貢献をしている建物なので、これだけ容積を緩和する。そんなイメージです。

都市再生緊急整備地域で都市再生特別地区を活用できるのはこれだけの範囲です。【5】要は、集中して都市再生を進めようということです。都市再生特別地区は、特区と言われています。国家戦略特区とか別の特区が流行っていますが、我々が都市再生の関係でいう特区はこの都市再生特別地区です。これは国が作った柔軟な制度で、一律の基準がなく、個別に審査して、建物が建て替わることによってその地区の都市再生に非常に貢献がある。それはいろいろな観点で良いのです。歌舞伎座であれば伝統を残しながら建て替える。三越もそうです。そういうことも評価できるのは他の制度にはありませんので、都市再生特別地区は非常に柔軟な対応ができる。ただ、それに対して「なぜこれだけ緩和するのか」という説明責任も余計に求められます。

都市再生緊急整備地域で、日本橋、八重洲、銀座地区はどのようになっているか。【6】歴史と文化を生かしたうまいと風格ある街並みを形成しないとイケない。国際的な業務・金融・商業機能など複合的な機能集積地となること。特に、中央通りを中



吉野 敏郎 氏

心とした地域においては国際的な商業・観光拠点形成すること。まずこれに合っていないと、その都市計画は進みません。

東京の都市づくりヴィジョンでは、中核拠点を決めています。【7】銀座は都心の位置づけで、都心とは国際的なビジネス機能を備えた拠点であり、銀座、大丸有等の地区が都心と定められています。

では都市づくりヴィジョンで銀座についてどう具体的に書いているか。【8】中央通りなどに面した街区では、商業施設や文化・交流施設の機能更新が周辺と調和を図りながら、魅力ある国際的な商業観光エリアを形成すると書かれています。このヴィジョンを作るときに、文言に非常に気をつけないと、あとでここにこう書いてあるからと、開発とすべて直結します。パブリックコメントや地元の区や地元に対していろいろ説明して一字一句検証・精査して文言が作られています。中央区の緑の基本計画では、国際的なショッピング街にふさわしい緑を形成すること云々となっています。【9】

また、これは皆さんご案内のことですが、銀座地区「地区計画」では商業機能更新地区（赤色）と商業・住宅複合地区（青色）とがわかれて、それぞれこんな地区にしていきますよということが全部定められています。【10】

銀座デザインルールでは、松坂屋建替えについては、銀座通りでは「個性を主張しつつ、全体の一体感に寄与できる店舗。人優先の街づくり」ということが書かれています。ですから、ここに書かれているのと違うのではないかと言われたら辛いわけです。【11】

文言化されたルールに整合した開発を誘導することで、国際的なビジネス機能を備えた拠点、歴史文化やうまいと風格、おしゃれやにぎわいといった銀座のキーワードが浮かび上がります。【12】

それから都市のグランドデザイン、オリンピック後の2040年代、いままじ都市構造のイメージを変えようとしています。銀座地区は都心ですが、従来の都心では「業務機能を重視した受け皿の育成」と、業務機能をどのようにしていくかというのを重視していましたが、業務機能をあまり作ってもだめでしょうと。他にどのような用途を育成すべきかを、バランスを取りながらやってきたのですが、今後は「地域の個性やポテンシャルを最大限発揮」という視点へ転換されます。【13】

銀座の周辺地域は個性ある多様な拠点を形成ということで、先ほど中井先生は、個性があるところを赤い丸でたくさん示されましたが、何かを誘導していくのではなく、それぞれが個性をもって拠点として形成していく街づくりを進めようという方向で

す。それぞれが競い合いながら街全体として魅力を高めていく、そういう流れです。

まだ仮ですが国際ビジネス交流ゾーンという、いまの都心のエリアはこういうエリアになっているのですが、新しい視点で都市のランドデザインを来年度の策定に向けていま東京都は取り組んでいます。キーワードは「個性ある多様な拠点」で、個性を持たなくてはなりません。【14,15,16】

私のイメージでは、銀座は十分に個性があってこれでいいのではないかと思います。ただ東京全体が進化していったらやはり銀座の地位も危うくなって。これから各地域の銀座との関係のお話があると思いますが、八重洲地区、日本橋、大丸有、日比谷、そういうところと一体的になにか考えながら底上げを図る。2040年代それ以降は、先ほど中井先生がおっしゃったように常にトップであり続けなければいけない宿命を背負った銀座も、広い視野で考えてなくてはならないと日々感じています。

ご清聴ありがとうございました。

中島 どうもありがとうございました。ひとくちに戦略ビジョンと言っても、国、都、区と銀座というマルチスケールの中で、それらが整合性を持たなくてはならない。お話の最後のほうで個性が重視されるようになったことは、国から銀座までのマルチスケールの関係の中で、もしトップダウン、ボトムアップという話になったとき、個性はかなり下からというか、そこが重視されるビジョンに変わってきているのかなど。東京全体からの位置づけもありますが、個性から考えていこうとなってきている。次に岡本さんから銀座はどう街の将来を考えているのか、お話をお願いいたします。

岡本 銀座街づくり委員会の委員長をしております岡本です。今日はたくさんお越しいただきありがとうございます。今日は前もって話すことを決めていたつもりなのですが、中井先生、吉野課長のお話を聞いて、これはいろいろ考え直さなければいけないと思い、いま非常に悩んでいるところです。



岡本 圭祐 氏

銀座の魅力は、1つひとつの個別の事業者の方が知恵を出しあい、今のモザイクのように大中小の施設があることです。ディベロッパーさんが大きく仕切っているのではなく、大中小の道や路地を含めて多様性がある、大きな商業集積と同時にダイバーシティという点でそれぞれが考えているからここまできめ細かく工夫されていることが、街のいちばんおもしろい要素だと思っています。

そういう銀座において、3月31日にオープンされた東急プラザさん、来年4月にオープンされる森ビル・松坂屋さんが大きな開発として出てきたわけです。従来からも三菱地所さんや三井不動産さんには街の中のビル単位でいろいろなかたちですすでにお世話になっていたのと同時に、東急さんは銀座への再進出でもあります。吉野課長のお話のようにいろいろなキーワードをクリアしたなかで、大きな公共貢献をさせていただいています。銀座ではいままで超大型の開発がなかったのも、銀座には大きな空間・スペースがないのです。東急さんには屋上にも作っていただいたし、隣の公園も整備していただいた。公園に面して銀座の全銀座会が運営するG-Infoという観光案内所も作っていただいた。館内にも素敵な公共空間やコンサート等もできるスペースを作っていただきました。今度の森ビルさんにおいても観世能楽堂というすばらしい文化的な施設を作っていただくと同時に、館内の通りを含めて大きなスペースの提供をしていただく。皆様に大きな公共貢献をさせていただいております。

我々は小ささが魅力である一方、やはり大きなかたちで皆様にやっていただかなくてはならない部分が多々あります。記憶に新しいと思いますが、三越さんでは東日本大震災のときにはなんと3000人の帰宅困難者が夜を明かし大いに助けられました。歌舞伎座さんでも大きな備えをさせていただいています。これは都や区のご指導と皆様の実践あつてのことと非常に感謝しています。パブリックスペースという点では、ソニーさんが今度ソニーパークプロジェクトとして、一旦建物を取り壊したあと、地下を先に構築しながら地上はしばらくの間公園のような場所として提供していただく。その後もパブリックな要素を残しながら建てられるという非常にありがたい計画を出していただきました。

銀座はディベロッパー様をはじめ、出店者さんに非常に恵まれています。これから先、建物がどんどん変わっていくなかでお願いしなくてはならないのは、1つは防災等のいわゆる有人のハブ機能です。無人のハブ機能はいろいろな方法でできると思うのですが、大きな管理センターに複数の常駐者がいるところでないとできない有人のハブ機能は、こ

れから防災計画において不可欠です。当然ながらエネルギーの点でも小さい個別のビルでは対応できません。大きな開発では自社で発電されるところもあるでしょう。近隣に安くエネルギーを売られることもあるでしょう。駐車場も機能はどんどん変わっていくと思います。たとえば、ハイブリッド車が増えれば、お金を払ってエネルギーをチャージしてもらう車もあれば、たっぷり走って満タンのを売って買い物の品代と相殺して帰りたいというお客さんもたくさん出てくると思います。附置義務駐車場も単に車を停めるだけでなく、エネルギーの拠点としての活用も出てくるのではないかと。もちろんエネルギーは将来的にはソリッド、リキッド、小型での移動、あるいはワイヤレスでのチャージなどになっていくと思います。それはまだ先ですが、中間的には大きなビルがもたらす防災とエネルギーの拠点を非常に期待しています。

あとはくれぐれもよいテナントを選んでいただいてリアルなにぎわいを演出していただきたい。あまり地価があがってショールーム的な実際のにぎわいや売買と関係のない店ばかりになったら銀座は減んでしまいます。とてもよい内外装にするとか、にぎわいに貢献するところであれば家賃をまけていただきたい、という話です。街の皆さんも建て替え自体が好きではなく、次を楽しみに耐えています。耐用年数の長い建物を建てていただき、しかも中のテナントが交代するときにスピーディーに交代できるような二重スラブとか、空調もダクトスペースの交換等がスピーディーに済むようないろいろなシステムを作られていると思います。行政の皆さんにも後押しをしていただきたいと思います。たとえば、60年の期間が過ぎて70年に1回3年ずつお休みがあって収入が無しになるよりは100年150年に一度のほうがよくありがたい。ということで後押しをいただきたいと思います。

銀座には、高級旅館もラスベガス型の大きなショーも超高級住宅もない、まだまだないものがたくさんあります。オフィスは今度松坂屋さんと森ビルさんのところでできます。オフィスワーカーの需要も欲しいですし、住民を通じての要素、それは街に対する責任感を含めて、特にいま銀座では地区計画がありますが、これはぜひ区の皆様にも、なにかご援助をいただきながらマンハッタン並みのとてつもなくいい住宅なども考えていただけるとありがたいと思っています。

商業だけで本当に持つのか心配です。31m、56mという、他に比べれば入れ物のキャパは小さいですが、先々に向けてダイバーシティという点でいろいろな用途に広げて生き残りたいと考えています。

中島 どうもありがとうございます。今のお話の中で銀座は小さいビルがたくさんあってビル単位での更新が基本なのですが、そのなかでブロック単位での開発があって、今日はまさにそのブロック単位の開発で何ができるか。銀座のほうからそういうブロック型の単位の開発に対してどういうことを望むかというお話を、かなり具体的に、且つ将来的に未来を見据えたさまざまなビジョンが語られました。それに直接お答えいただけるかどうかはまだわからないですが、このあと大規模開発を担う事業者の方から、「大規模開発事業者から見た銀座」ということでお話しさせていただきます。

まず、先ほどもお話が出ました東急不動産さん。すでに銀座でも開発をされていますが、そのお話から始めていただきたいと思います。

岡田 東急不動産で都市事業を担当している岡田です。先ほど岡本さんからご紹介いただきました東急プラザ銀座と、渋谷での開発のいろいろな考え方を中心にご紹介いたします。

まず、私なりに銀座を表現してみました。【2】約400年間新陳代謝を継続しながら、高品質かつ高密度の商業に特化した街として発展を続ける街銀座。そして、世界に名を広める日本一の商業地の顔だけでなく、歴史の名残や深み、厚みや奥行きなども感じられる「らしさ」のある街銀座、と整理しました。

銀座は伝統と革新の二方向性、表と裏の二面性、昼と夜の顔、そして近代的な街づくりの一方、昔ながらの風情のある街並みや路地など、こういったことが銀座の魅力の厚みや深みや奥行きに繋がっていると思います。【3】

この銀座で私どもは東急プラザを開発しました。その開発のポイントです。1点目は銀座の顔づくり、2点目は通り・街との関係、3点目が文化情報発信機能、そして地元貢献の4点でした。【4】

具体的には銀座の入口に新たな価値を創造したいということで、メインコンセプトを「光の器」とし、江戸切子をモチーフとして施設デザインを行いました。伝統と革新が共存する銀座において、和洋の技術が融合した文化の結晶の象徴を表現しました。【5】

商業施設の外壁は大体閉じられた壁であるのが一般的ですが、私どもはガラスの外壁にチャレンジしました。こうしたことで施設内部のにぎわいが街に伝わりますし、逆に街のにぎわいが施設の中で感じることができるという、施設と街との新しいかわり方が提案できたと思います。【6】

こちらは西銀座通り沿いにブランドの旗艦店を配置した写真です。ヨーロッパのような街並みを作り、

発を続けるのではなく、街の持つ個性や雰囲気を生かす街づくりを進めていきたいと私は考えています。3番目は「日本一訪れたい街 エンタテイメントシティ SHIBUYA」。これは東急グループの街づくりのコンセプトです。世界の人々を常に惹きつける街、情報発信の街渋谷を目指しています。【20】

ご説明は以上です。ありがとうございました。

中島 ありがとうございました。引き続き森ビルさんからプレゼンテーションをお願いします。

御厨 森ビルの御厨と申します。森ビルは港区を中心に東京を世界一の街にしていこうと街づくりに取り組んでいる会社です。東急さんとは逆のパターンになりますが、先に森ビルの街づくりに対する考え方を、その後銀座の取り組みについてお話させていただきます。

故森稔前社長が提唱していた「バーティカル・ガーデン・シティ (Vertical Garden City)」が森ビルの街づくりの考え方のベースになっています。日本語では「垂直緑園都市」です。都市再開発事業の手法の1つで、細分化された敷地を1つに大きくまとめた街区を作り出し、そこに超高層の建物を建てて足元に緑をたくさん作ってにぎわいを作り出す。都市機能をコンパクトにまとめた街を作っていこうというのがベースの考え方です。【2】

これはそれをモデル化したものですが、左右どちらも3haの敷地に100㎡の住宅を300戸並べた模式図です。左側の2階建て300戸と同じ面積が、右側でいくと50階建ての超高層1棟に300戸の住宅が収まります。細分化された敷地をまとめることによって超高層を建て、その周りに空地进行をたくさん生み出すことができる考え方です。【3】

これも考え方を模式化したものです。これにより、グローバル・プレーヤーが働き、住み、遊ぶ、近接型の都市構造を実現できる。日光が注ぐ地上部には緑をたくさん設けて、日光が必要でない所には文化施設や交通網、インフラなどをまとめたらどうだろうかという考え方です。【4】

それを実際に作り上げたのが、1つは1986年にできたアークヒルズ。【5】それから集大成として、2003年に六本木ヒルズができあがっています。【6】最近の事例としては、2014年に虎ノ門ヒルズができあがりましたが、【7】このビル1棟だけではなく、森ビルとしては虎ノ門を進化・拡大していこうということで、今虎ノ門ヒルズの周りを開発している状況です。【8】

これは2007年当時の虎ノ門エリアの航空写真です。周辺地区は再開発事業が進み大規模ビルが次々

に着工しましたが、このエリアだけは取り残された地域で老朽化が進んでいました。【9】

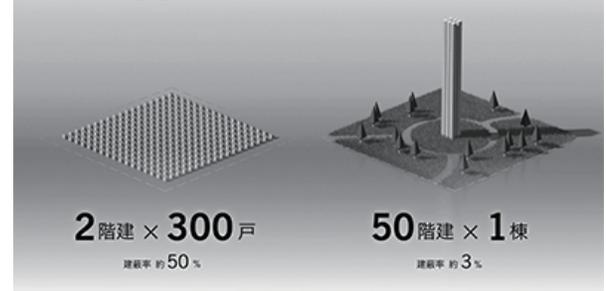
これが虎ノ門ヒルズです。【10】虎ノ門ヒルズに込めた我々の思いは「ハロー、未来東京!」です。ここ虎ノ門ヒルズから東京の未来を作り出していきたい。こういう思いをもって虎ノ門ヒルズがちょうど2年前の2014年に竣工しました。【11】オフィス空間は約10万㎡ありますが、おかげさまで、現在満室稼働で約1万人の方が働いていらっしゃいます。【12】住宅も172戸ありますが、分譲・賃貸共に好評をいただき、賃貸住宅も90%の稼働率です。【13】さらに、上層部にあるANDAZ TOKYOというホテルですが、こちらも稼働率85%で、宿泊客の半数以上が外国人で、好評をいただいています。【14】また、虎ノ門エリア最大規模となるカンファレンス施設を設けています。国際会議を含む大規模なイベントが800件以上行われており、23万5000人の方に来場いただいています。【15】

敷地の周辺には緑地を6000㎡、緑豊かなオープンスペースを設けています。【16】そうしたスペースを活用してオーバル広場という広場ではイベントを開催し、ヨガをやったりと地域の核となるようなイベントも催しています。【17】その結果、2年間で経済波及効果として虎ノ門駅の乗降者数が開業前と比較して7%増加、虎ノ門の地価も34%上昇し、周辺に貢献しています。【18】

さらに、これから虎ノ門ヒルズの周辺で、この虎ノ門ヒルズを含めて4つの開発を進行しています。【19】

これが虎ノ門ヒルズですが、色がついているとこ

スライド【2】



御厨 宏靖氏

ろにこれから次々と建物が建っていきます。【20】

虎ノ門駅に近い側の北側に虎ノ門ヒルズのビジネスタワー、オフィスを中心とした建物になります。【21】

さらに南側には虎ノ門ヒルズのレジデンスタワーでは、600戸ほどの住宅を計画しています。【22】

こちらは桜田通りを挟んだ反対側ですが、新しい日比谷線の新駅と合わせて、ステーションタワーとして複合用途の建物になります。【23】

オリンピックに向けてこの4棟の建物を計画していこうと森ビルは取り組んでいます。【24】

港区を中心に街づくりを行ってきましたが、今回縁がありまして松坂屋さんの建替えの計画をお手伝いする機会に恵まれました。今から13年ほど前の2003年から、この開発に携わらせていただいています。歴史と伝統のなかで常に変革を続けている銀座のなかで、銀座の街づくりに携わることができたことは、森ビルとして、ディベロッパーとしても大変光栄なことです。【25】

この区域はここにありますが、中央通り、みゆき通り、交詢社通り、三原通りの4つの通りに囲まれています。第一種市街地再開発事業ということで、銀座において初めて都市再開発法にもとづく再開発事業として進めるプロジェクトです。【26,27】

大きな特徴としては、銀座の街並みを生かしながら、しかし2つの街区を1つにまとめて新しい街区を作り出そうと考えました。中を走っている区道を付け替えて、そこに新しい機能をもたせる、新しい街区を創出しています。【28】

これは航空写真です。すでに高度利用化されている地域での再々開発事業ということで、新しい街が生まれ変わります。【29】

これは断面図です。銀座の高さの枠の中で計画していますが、当初はにぎわい施設を低層部にまとめてオフィス機能は超高層部分に集約する案も銀座の方々にご提案して喧々諤々の議論をした時期もありました。いろいろな話し合いの経過をもって今の計画案にまとまってきました。【30】

用途構成としては複合機能をもっていますが、一番大きな用途構成は地下2階から6階まで商業施設が入ります。【31】

7階から12階のオフィススペースはワンフロアが1850坪という非常に広大なスペースを誇るオフィスフロアを用意しています。【32】

先ほどご紹介いただきましたが、地下3階には文化交流施設として銀座とゆかりの深い観世能楽堂さんを誘致することができました。【33】

2つの街区を一体化して大きくまとめることにより、銀座の魅力を向上させ、さらに新しい価値を加

える機能をもたせることができました。大きく4つの項目があります。【34】

1つは都市再生への貢献です。銀座に非常に増えている観光客の受け入れ場所として、観光案内所とバス乗降所を併設したスペースを、先ほど申し上げた区道を付け替えたスペースに設けます。【35】

2つ目として、銀座はやはり歩行者にやさしい街でなければいけない。安全で快適な歩行者ネットワークの拡充を図るために、銀座の駅から当地区に地下通路でバリアフリーで来られるようにしたい。それから大きな街区になりますから、東西南北に歩行者の方が安全に行き来できるような歩行者ネットワークの動線を用意することを考えています。【36】

3つ目として、防災にも配慮した計画として、多目的ホール、観世能楽堂さんも帰宅困難者の一時受け入れ場所として機能できればと考えています。備蓄倉庫や非常用発電なども完備します。【37】

最後に4つ目ですが、やはり環境に配慮するために、皆さんが自由に出入りできる、緑と潤いの空間として3900㎡の屋上庭園を用意します。【38】

これだけ大きな建物になりますので、当然銀座の街並みと融合した調和のとれた計画にしていかなければなりません。大規模な建物と分節された銀座の街並みをどう融合させるかが大きな課題でした。そこで設計デザインは谷口吉生さんをお願いしました。建物の全体の存在感を表わしながら、個々の街並みの連続性にも配慮したデザインをどうしたらよいかと、外装のデザインシステムをよく考えていただきました。【39】

これが完成予想図ですが、今は仮囲いができている状態ですが、8月から上の仮囲いが取れ始めてきました。9月からはだんだんとこの外装が目の前に出てきます。来年春頃の開業に向けて最後の準備を進めています。この開業に向けて皆さんもご期待いただければと思います。【40】

ご清聴ありがとうございました。

中島 どうもありがとうございました。引き続き、三菱地所開発推進部長の井上様にプレゼンテーション



井上 俊幸 氏

ンをお願いします。

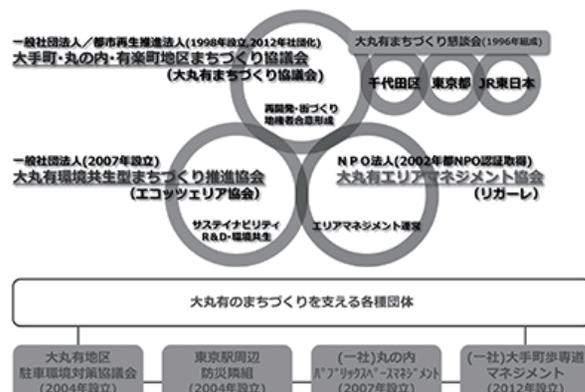
井上 三菱地所の井上と申します。私は丸の内の再開発等を担当しております。先ほどから何回か「大丸有」と言っていたと思いますが、大手町、丸の内、有楽町と言うとかなり長いので、我々は「大丸有」と略しています。それをだんだん使っていただけるようになったと思っています。大丸有エリアはビルが約100棟ありますが、私どもが持っているのは30棟に過ぎません。残り約70棟は別の地権者さんがお持ちです。ただ、特徴的なのはすべて法人の所有で、ルール決め方などはそれに応じた進め方ができます。そのなかで新しい開発は何年かに1回あります。ただその新しい開発も何年か経つとまた別の地区に新しいビルが、新しい商業施設ができた、話題がどうしてもそちらに向いてしまう。お客さんもどうしても新しいほうに行こうとし、2、3年前にできた施設がどんどん忘れ去られてしまう。どうしたら、価値が落ちないようにできるかを考えています。三菱地所も丸の内に30棟ビルを持っていますが、新しいのは3分の1くらいで、3分の2は古いビルです。築50年ほどの古いオフィスビルもあるので、新しいところだけ目立って古いところがさびれていったのではエリア全体として盛り上がりませんし、事業的にも良くないのです。ではエリア全体としてどのように価値を向上させるか。すべてが新しいものではないけれども、エリアにどうしたらお客さんの目を引けるかを常に考えて、いろいろ街づくりを進めています。今日はそうした観点からご報告したいと思います。

これは航空写真です。大丸有エリアはこの赤でくくったエリアです。銀座とは隣り合わせです。おもに有楽町のエリアの隣が銀座で、その周りに神田や日本橋や日比谷などがあり、それぞれで新しい開発も進んでいます。【1】

これは2015年時点の東京駅前です。丸の内に最
スライド【13】

地区全体の取組み <まちづくりを支える各種団体>

12



初にオフィスビルが建ったのは今から122年前の1894です。江戸時代は大名の武家屋敷などがありました。こうした高いビルが建つようになったのは丸ビルを建て替えた2002年以降ですから、まだ十数年です。その前の丸の内をご存知の方もいらっしゃるかと思いますが、まさにオフィスビルに特化したエリアで、みんな9時に来て3時に銀行のシャッターが閉まって5時に会社が終わって、上の方々は銀座に飲みに行くと。そのほかの人たちは家に帰るなりどこかの居酒屋で飲むと、そのようなところだったわけです。【2】

そうしたなかで、我々もオフィスだけでよいのかという懸念がありました。特に平成に入り、いわゆる経済の高度成長期から少し変わり、地方の工場を結んで東京の本社でそれを集めて処理するのではなく、この東京にいる本社同士の人たちが情報を交換し合って新しく仕事を見つけていくような時代になるのではないかと。当時からface to faceとは言われていたのですが、昼はオフィス空間、夜は銀座に行ってもらえばいいかというところではなく、昼も夜もそういう空間が必要なのではないかとということで、ちょうどバブルがはじけて銀行も店舗が減っていきました。そして、そういうところに少しずつお店を入れていきました。もちろん働いている人たちだけではそのお店も成り立たないので、せっかく東京駅と皇居の間にあるのですから、お店を集めて他の人も来ていただいて飲んだり食べたりしていただく。そういう場所を作っていこうと少しずつ開発を進めてきました。もちろん新しいビルを建てるときは、先ほど吉野さんからご説明があったような都市再生特区などの手法を使って容積の割増しも受けながら、要するにオフィスの面積は減らさず、それ以外の用途をいろいろ入れていくことで魅力を増していこうと考えました。それはあくまで敷地の中の話で、今少し考えているのは、敷地の外、道路の部分、公共空間の部分です。こういった場所をもう少しにぎやかに使えないか。働いている人、あるいは訪れた人に魅力的に感じてもらえないか、と考え始めています。これは都市再生特区ではなく、もう1つの国家戦略特区のほうを使って、必ずしも建物を建てるわけではないのですが、規制緩和をする1つの方法を活用しています。

ここに丸の内仲通りがあります。それから行幸通り、これはまさに東京駅と皇居を結ぶ通りの部分です。地下は昔は2層の駐車場でしたが、そのうちの1層を歩行者が通れる空間にして、そこも活性化できないかと考えています。【3】

まず仲通りですが、今までは昼休み1時間だけ自動車を止めていました。去年からそれを拡大して平

日は11時～15時、土日は17時まで。実は今日から8月31日(水)迄の間、夜も車道を止めて22時まで延長し、夏ですから屋外で飲んでいただける空間をつくります。これをアーバンテラスサマーナイト実験と称し試験導入しますが、問題がなければ1年中やってもいいのではないかと考えており、徐々に広げていきたいです。【4】

そもそも仲通りをこのように使っていこうという1つの契機は、2012年のIMF(国際通貨基金)の世界大会です。東京国際フォーラムを中心に行われることになり、そこに来た人たちに日本をもっとよくわかってもらうために、仲通りを使ってイベントをやりました。そして2014年の実証実験、2015年からは公的空間活用モデル事業などを使っているような実験、実証をします。【5】

たとえば、このナイキや、国際観光のジャパンナイトというイベント。これは仲通りの地上部分に椅子やテーブル、あるいは仮設店舗を一時的に出すといったことを少しずつやってきました。【6】

今年度は昼間もキッチンカーを出したり、この間は仲通りで昼休みにラジオ体操をやってみました。12時45分から15分ほどですが、就業者がメインで、こういった方々も来ていただきました。【7】

将来的にはこうしたものを広げていき、仲通り自体をもっと開かれた空間にしたいと思っています。もちろん車が通る時間帯も必要ですが、働いている人や街にいらした人たちにもっと使ってもらいたいと考えています。【8】

仲通りの幅員は21mですが、千代田区道、千代田区がもっている道路の部分は9mです。残り6m、6mは民地側から出していますが、区道9mのうち7mだけを車道にして、あと7mずつを歩道にしています。その車道も自動車を通す時間をもう少し減らしてもいいのではないかと実験しています。

大手町には実は仲通りという道路はありません。道路はないのですが、この空間をぜひ延ばしたいと、これは民間の敷地なのですが、敷地に仲通りっぽい空間を作っています。これは道路ではなく全部民間の敷地です。何となく車も走れそうですが、車は走れません。【9】

ここにこういうオープンな店舗を入れて、大手町ですから結構外資系の金融関係の方などもテナントで入っていますので、外国の方も含めて、夕方になるとこうやって立って気軽に飲んだり、こういう光景が徐々に大手町でも広がってきました。こうしたものを少しずつ広げていき、エリア全体の価値を高揚させられないかと考えています。【10】

中島 ありがとうございます。最後に、三井不動産

開発企画部長の河村様にお願いいたします。

河村 三井不動産開発企画部の河村と申します。プレゼンテーションのしんがりの務めとしてタイムテーブルを元に戻すべく駆け足になりますが説明させていただきます。

まず3点お話しします。最初に日本橋の街づくりについて簡単に説明します。次に銀座と日本橋というテーマでお話しし、最後にポスト2020、将来の東京について考え方を説明したいと思えます。

まず日本橋の街づくりについてですが、日本橋というどうしても江戸時代からの歴史に触れざるを得ないのですが、江戸時代の日本橋はビジネスから商業まですべての中心的な位置でした。【2】

明治に移り、いろいろあったなかでも金融と商業の中心地をめざす街になります。【3】

このように大変にぎわっていましたが、近年渋谷や新宿、銀座、丸の内に比べると変化に乏しく、徐々に地盤が沈下してきました。その象徴が、1999年に東急日本橋店さんが閉店されたことです。【4】

これを機に、地域、行政、民間企業が一体となって街を再生することが議論されました。議論の中心になったのが、地元のコミュニティー、それから国や自治体などの官、そして私たちも入っている民間企業、これらがそれぞれの持ち味を生かしながら協力していこうと始まった動きです。【5】

日本橋再生計画のコンセプトは、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」です。【6】

まず、残していくものとして歴史と文化です。ここに出ているのは、いろいろな歴史的建造物です。それからお店。伝統ある老舗さん。歴史と伝統をもちながら常に革新を続け、残られていらっしゃるこうした老舗さんは、本当に大きな宝です。【7】

これは江戸時代から続いているお祭りの風景です。それから着物文化を伝えるも街全体で継続している取り組みの1つです。【8】

次に、「蘇らせる」とは、街並みと景観を中心に蘇らせることです。たとえば、室町仲地区で、ずっと残っている横丁や路地の空間を何とか再生していけないかと、たとえばデザインガイドラインを作っていく動きが地元の方を中心に行われています。【9】

それから「蘇らせる」のなかには、日本橋川の水辺空間の再生があります。ご覧のように日本橋川の浄化などがあり、船着き場もでき、観光としても川を使っていく取り組みが行われています。【10】

また、文化・にぎわいを蘇らせることも重要です。こちらにあるのは平安時代から続いている福德神社で、千年以上の歴史があります。このすぐ裏手に福德の森という森を作っています。これがこのエリア

全体のこの地域・コミュニティの中心になればと今開発しています。【11】

「創っていく」というポイントですが、高品質のオフィスであり、これはシティーホテルのマンダリンオリエンタルです。三井ホールも作りました。1000人入るホールで、新しいビルの間階に作りましたが、実は中間階に大きなホールを作るのは他のプランに多大な影響があります。何とかがんばって作っています。シネコンもできたので、これで人の流れがかなり変わったと思います。【12】

このように進めてきた日本橋の再生計画ですが、我々としてはこれで第1ステージが終わり、これから第2ステージだと標榜しています。【13】

第2ステージは、いままで中央通りに集中していた街づくりが、東京駅、八重洲地区を含めて大きな開発がこれから目白押しになっていて、東京駅を含めた大きな面として広げていく構想です。【14】

第2ステージにあたり、私どもは再度コンセプトを再整理し、産業創造、界限創生、地域共生、そして水都再生という4つのキーワードを作りました。今日はこの中から2つをご説明します。【15】

まず「産業創造」です。これは新聞記事で、メディアでも取り上げられていますが、ライフサイエンスのオープンイノベーション拠点を作ります。【16】

もともと日本橋の街は薬種問屋さんが集まっています、現在でも錚々たる製薬会社さんが拠点を構えていることもあり、この歴史を生かしながらさらに新しい産業創造を目指そうと、こうした取り組みをさせていただいています。【17】

具体的にはライフサイエンスのハブとして3つの拠点を作っています。3つのビルにこうした施設を作りました。【18】

ソフトなことでは、ネットワークする組織を組成しました。ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパンという長い名前で、LINK-Jと略していますが、一般社団法人を立ち上げ、理事長には慶応大学医学部の村井先生をお迎えしています。このなかでいろいろな取り組みを今後やっていくことを考えています。【19】さまざまなアクティ



河村 隆司 氏

ビティを通じて、少し大げさに言うと、この産業創造が国力の増強に何とか寄与できないかがんばっています。【20】

もう1つの新たなキーワード「地域共生」ですが、最近よく使われる言葉でいうとエリアマネジメントなのかもしれません。ソフト面は先ほども言いましたようにいろいろな取り組みをしていますが、ハード面で1点だけ付け加えるとすると、いわゆる防災対策、エネルギー対策で、いま再開中の「日本橋室町3丁目計画」があります。この再開のビルの中に、このビルだけではなく広いエリアで地域の電気の供給、熱の供給事業を行うプラントを作っています。このプラントができると省エネ、省CO₂だけではなく、この周辺エリア全体のBCPにも一定の寄与ができると思います。【21】

広域展開については、これからこういうことを考えていきます。もともとあった中央通り沿いの開発から今後広げていく、たとえばこの地図ですと、兜町・茅場町は金融やビジネスの中心。人形町は観光や文化の街。馬喰町・横山町はもともと問屋さんの街ですが、こういうすぐ近くに広がっている広域日本橋エリアと機能を分担する、あるいは連携して、日本橋全体として今後大きな広がりを作っていきたいと取り組んでいます。世界に向けて日本人として誇りが持てるような日本の街日本橋を作りたいとがんばっています。【22】以上が駆け足ですが日本橋の街づくりについてです。

次に「銀座と日本橋」についてお話しさせていただきます。これは銀座の地図ですが、この地図に落としているのは私どもの関与させていただいた物件です。15物件ほどあります。先ほどの岡本様のお話を借りるとするとモザイクでの街づくりをされているなかでの一端をお手伝いさせていただいているということかもしれません。【23】

銀座では、約2年前から三井不動産本社のライン部門、事業を行う部門は全員銀座に来ています。昔スライド【18】

「拠点」の整備（ハードサービス）

「日本橋ライフサイエンスビルディング」

- ・ライフサイエンスが求めるブリーチフリー環境
- ・多様なホール・会議室（多用途対応）の確保、共同会議室を併設
- ・コミュニケーションラウンジ等の設備を併設

階数	テナント
10階	コネクトワークラウンジ
9階	アカサキAP 階数：5階以上、500㎡以上、専有フロア、専有エレベーター、エレベーターホール、エレベーターラウンジ
8階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
7階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
6階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
5階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
4階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
3階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
2階	日本橋三井ビルディング（旧丸の内線）
1階	丸の内線、有明線、有明、有明線

「日本橋ライフサイエンスビルディング2」

- ・600㎡超のベンチャー企業向けラボオフィスとして整備
- ・ベンチャーサポートや共同利用設備

「日本橋ライフサイエンスビルディング3」

- ・企業向けである日本橋三井ビルディング（CAMEO）併設
- ・交流ラウンジ、交流ホール（多用途対応）の併設、会議室併設

ライフサイエンスビルと併せ、100㎡以上・113間のイベントやミーティングが可能な（2015年～2016.3）。

の日産さんの本社、新橋演舞場の隣のビルにいて、日々銀座の街で我々も生活をしています。

銀座と日本橋は同じ中央区にあり、中央通りで繋がっていることが大きいと思います。昭和55年頃まで、歩行者天国を中央通りで連続していたと聞いています。その当時は昔でいう京橋区があり、京橋区を中心だった京橋エリアもかなりにぎわいがあり、銀座、京橋、日本橋が連なって、東京セントラルアベニューともいべき中央通りが栄えていたようです。【24】

それが近年になり日本橋にはコレドができました。また日本橋周辺に各県のアンテナショップなども結構できて、土日これまでいっしょになかった若い方も数多くこのエリアにいらしています。京橋エリアでもいろいろ新しい開発ができていて、素敵な街並み京橋スクエアガーデンなども出現しています。キャラクターがそれぞれ違う街が中央通りという1つの都市軸を形成していて、これが未来の東京セントラルアベニューを創造していく姿を想像できる気がしています。

ソフト的、イベント的なことでは、日本橋エリアでは年に1回日本橋の橋を通行止めにして室町から京橋にかけて中央通りでパレードを行っています。同時期に銀座では銀座会などのAUTUMN銀座をなさっていますので、何らかの連携ができれば中央通りを介して1つに盛り上げていけるのではないかと、これは個人的に思っています。中央通り沿いには10年くらい前に街路灯が埋め込まれていてデザインは全部統一されているので、こうしたものをうまく使いながら連携の1つの手段にできればと思います。【26】

今後ですが、たとえば銀座から日本橋にかけて一斉に通行止めにして大きなイベントをやるとおもしろいのではないかと思いますし、単に商業的なにぎわいだけではなく、文化やビジネスとしてもこの東京セントラルアベニューを通じて街が広がっていければいいと思います。

銀座と日本橋は文化的に共通点が多いとあらためて最近思います。日本橋は江戸時代からの伝統・文



会場の様子

化、銀座は文明開化・先進性という言葉になりますが、共通点はたくさん老舗があり、伝統を受け継ぎながら時代を先取りした商売をされている。それと、地域のコミュニティーがきちりと受け継がれていること、歴史と文化が企業や行政ではなくまさに地域の方々によってうまく作られているのが共通点ではないかと思います。【27】

これは小学校の写真ですが、日本橋には常盤小学校があり、銀座には泰明小学校があります。創立140年ほど経つ歴史のある小学校が健在であることが共通点であり、ある意味で本質を物語っていると思います。【28】

街づくりについて、日本橋と銀座では手法、取り組み方が違う面もあります。日本橋は私どもや東京建物さんなど、地域に元からいるディベロッパーが地域の方々にお声がけをして開発させていただいている。それに対して銀座は地域の方々が、それもいろいろなお立場の方々が自ら主導して街づくりをされている。まさにこの銀座街づくり会議自体が、こういう会議を主催されて、いろいろ皆さんで議論をされて必要があればディベロッパーにお声がけをいただけるかたちで進んでいる。銀座でやられているこうした取り組み方が、岡本様が先ほど話された銀座の多様性に繋がっていると思います。今回は連続シンポジウムの第1回ですが、こうした進め方も非常に参考になります。日本橋の街づくり、デザインガイドライン等にも非常に参考になると思います。

最後にPOST2020東京についてお話しさせていただきます。また地図に戻ります。ここに都市の軸が書いてあります。中央通りという都市軸が南北軸だとすると、直交する晴海通りは東西軸です。この東西軸は大きく言うと、渋谷・新宿からずっと連なって日比谷・数寄屋橋・銀座・築地、最後は臨海副都心まで繋がっていく軸線だと考えています。【29】

これは宣伝ですが、私どもはいま、日比谷で新日比谷プロジェクトを推進していて、日本最大のシネコンや産業支援施設を作る予定です。このエリアはもともと鹿鳴館から脈々と続いているエンタテインメントエリアですので、この辺の魅力を発信したいと思っています。【30】

築地市場もこの秋に豊洲に移り、その跡地では大規模な土地利用の転換が図られると思います。これもPOST2020東京の象徴となるようなエリアになるのではないかと思います。

銀座はまさに南北軸と東西軸の要の位置にありますので、今後ますます重要な役割を担うエリアになると思います。【31】

最後に、もう少し俯瞰で見てみたのですが、これは東京駅です。横は、将来の交通網をどうするかと

いう交通政策審議会による報告書がこの春できたのですが、常磐新線の延伸とか都心直結線とか臨海地域への地下鉄構想などがあります。一方、八重洲の再開発においてはバスターミナルを作ることになっていますので、両方が相まって東京駅へのアクセシビリティが高まっていき、東京駅は世界へのアクセシビリティ、中心性がどんどん高まると思います。【32】

東京駅を中心に考えると、大丸有、日比谷が東側だとすると、西側に日本橋、八重洲、京橋、築地となり、それぞれの街がそれぞれの個性を持ちながら1つになって、世界都市東京というような、セントラル東京というエリアを世界に向けて発信できると思います。【33】これにより、POST2020 東京が再び世界をリードするような日本の未来像が見えてくればいいなと感じています。2020年のオリンピックを1つの契機として、いろいろな街でいろいろなかたちで議論が始まれば良いと思います。

ご清聴ありがとうございました。

中島 どうもありがとうございました。残り時間が15分となりましたので、このあと中井先生からコメントをいただき、各パネリストの方から追加の発言をいただきます。

今日のシンポジウムは「変貌する東京のなかの銀座」ということで、渋谷、六本木、虎ノ門、大丸有、日本橋という、中井先生のお話でいくとそれぞれの次元の頂点を持っている街のお話でした。東京がどのように変貌してきているかもわかりましたし、また銀座として参考になるキーワードがたくさん出てきたと思います。たとえば広域渋谷圏とか広域日本橋とか、そういう考え方は銀座でも考えるべきだと思います。また、公共空間の活用、水辺や産業育成など、非常に参考になります。そういう意味で、変貌する東京のなかでの話は、いまのプレゼンテーションでおおよそ見えてきました。このパネルディスカッション自体のテーマは「銀座から変える東京」ですので、銀座についてあらためて語っていただきたいと思います。東急さんと森ビルさんには具体的な銀座のプロジェクトの中ですでにできたことをお話していただきましたが、銀座の街づくりを実際にやってみた経験として銀座に期待することや、岡本さんからの銀座の期待をどう受け止めるか。銀座への希望や、できればそのなかで銀座が東京を変えていく可能性に触れながら、お話をしていただきたいと思います。三菱地所さんは銀座については直接のお話はなかったのですが、三井不動産さんのように大丸有との接続の可能性が今後考えられるかどうかコメントをいただければと思います。三井不動産さんには、中央通りを通じた日本橋との連携は非

常に魅力的なテーマだと思いますので、日本橋と銀座で東京がどう変わっていくのか補足をいただければと思います。そのうえで東京都さんには、いろいろ出された銀座に対する期待や注文を、東京都として制度的あるいは構想的にどのように受け止めることができるのかをお話をいただきたいと思います。そして、それらのお話を受けて岡本さんからまとめのお話をいただきたいと思います。

ではまず中井先生からコメントをお願いします。

中井 最初に岡本さんから銀座はモザイクのようだというお話がありました。都市を語る1つのキーワードに、あまり聞き慣れないかもしれませんがグレインという言葉があります。「粒」のことで、銀座はそういう意味では、たとえば東急プラザさんとか6丁目のような大きな粒から、中くらいの粒、小さな粒、これらがかなり混在して集まっている街です。それに対して、今日ディベロッパさんたちがお話しされたのは、それぞれのいわばホームタウンみたいところの話です。東急さんの渋谷、森ビルさんの虎ノ門、三菱地所さんの大丸有、三井不動産さんの日本橋、皆さん大きな粒づくりの専門家です。それをホームでやられているから大きな粒が非常に大きな影響を地域全体にもっていて、大きな粒主導型で進められているのがよくわかりました。それに対して銀座は大中小の粒がかなり混ざっていて、1個ずつの粒が相当丁寧に作られています。この1個ずつの粒を磨いていくことで街全体を磨いていくことが、銀座が求めている方向だと思います。大きな粒を前面に出しながらやるのとは違う方向が銀座なのだと思って聞いていました。こちらの大きな粒づくりの専門家の皆さんは、いわばホームではいいのですが銀座ではアウェーです。そのときにどうされるのか興味も関心もあり、あるいは粒づくりの専門家としてそこは問われているのではないかと聞いていました。

中島 ありがとうございます。ちょうどそういう話が出ましたので、実際に大きな粒を作ってみた東急さんと森ビルさんに続きをお願いします。

岡田 銀座の街はずっと日本一でなければならないし、具体的には地価日本一をずっと続けていただきたいと思っています。下世話な感じがしますが、街の魅力や価値を数字に表したものが地価だと思います。そのためにはいかに磨きをかけていくか。先ほどご紹介したように、銀座はかなり観光地型というか、外からお客を集める街なので、もう少しお客様の幅を広げていくことがさらに商業地としてのブ

ラッシュアップになると思います。先ほど岡本様もおっしゃっていましたが、毎日働きに来てくれるオフィスワーカーや、周辺に住む方をもう少し増やすことでお客様の厚みが増すのではないかと思います。東急プラザは11階ですが、56mという高さの規制では、12、13階の建物を建てられますが、6階以上を商業的に使うのはしんどいです。ですから、4、5階までを商業としての質を保ちつつ、そこから上の上層階で上質なオフィスや住宅、ホテルなどをできるだけ充実させたらよいのではないかと。そうすると銀座の各お店や商業施設の売り上げはさらに上がると思っています。いまオフィス等は3分の1以下という規制がありますので、いろいろ検討されているなかでそういったところを考えていただけたらと思っています。

中島 具体的なご指摘をありがとうございます。では森ビルさん、お願いいたします。

御厨 ハード面のお話が東急の岡田さんのほうからありましたが、建築、街づくりをしていくうえで計画だけではなく、今度はソフトの部分、できあがったあとのサービスをどうしていくかも非常に大事になってくると思います。我々も来春オープンしますが、たぶんオリンピックをはさんでたくさんの方が東京に来て、尚且つ銀座を訪れることになります。そのときに、来られた方が街のすばらしさだけではなく、そこで提供されるサービスも超一流の優れたものだと感じ取って、また戻ってきてリピーターが増えていくという繰り返しにより、東京が国際的な都市になっていく。それを引っ張っていくのが銀座だと思いますので、ハードだけではなくソフトの部分も両輪として東京を引っ張っていただければと感じています。

中島 ありがとうございます。続きまして、三菱地所さんから銀座についてお話しいただけますか。

井上 銀座の1つの魅力、大丸有ではできないものは路地や、そこに入り込んだ小さな店です。そういったものの1つひとつの貴重なところは、大きな開発では難しいところです。100mブロックの街区で中に通路を作っても銀座のような路地の良さは出ません。銀座の場合は、先ほど中井先生からお話がありましたが、大きな粒と小さな粒がいかに相乗効果で魅力を出していくかだと思います。先ほど申し上げたように、すべてを建て替えることもできないわけですから、古いビルは古いビルなりにどうやって見せることが、来街者の目に触れるかをうまく考

えることが大事だと思います。私どもも2020年に開発が終わるわけではありません。2020年以降も開発は続いていきます。オリンピックのレガシーという話もありましたが、ハード的に大丸有も銀座も劇的にインフラが変わることはないわけで、そうすると銀座は外国からの観光客もすでに多いので too much かもしれませんが、街として外国人に慣れると言うか、今後は観光客だけでなくビジネスのお客様もいらっしやると思いたいところです。そうした方々に東京をどう見せるか。そのなかでナンバーワンブランドの銀座という場所が何をその人たちに提供してもらうかが非常に重要です。日本の中だけで取り合いをしても広がりませんし、日本の人口構造からどう見ても海外から日本や東京をどう捉えてもらえるかが大事になってきます。そうすると、そのなかの銀座が東京にとっては非常に大事な粒になるわけで、隣の大丸有やその他の地域とうまく連携しながら銀座の良さを引き出していくことが大事ではないかと思っています。

中島 ありがとうございます。では、三井不動産さんからお願いします。

河村 日本橋と銀座を考えると、いかに連携しているかが重要だと思います。たとえば、IMFなどもありましたが、いろいろな国際会議の誘致についても連携することもあるかもしれません。また、取り組まれているレストランウィークのような文化的なものや国際的なコンベンションとを繋げて考えて、先ほど申し上げたセントラル東京ではないですが、エリアとして誘致をしていくことを打って出るものもありかと思っています。そのためにはインフラも必要なので、歩行者天国の復活もあるかもしれませんし、大丸有と日本橋でシャトルバスを運行していますが、その連携も考えていく。それによって粒と粒とがうまく繋がって1つのネックレスになればいいなと思っています。

中島 ありがとうございます。足早になりますが、今のようないろいろな動きを受けて、東京都さんのほうでどう受け止めるか、お話しいただけますか。

吉野 銀座は私が最初に説明したように、都市再生特別地区というのが民間のノウハウを非常に活用できる制度で、これ以上のものは今のところないのが現状です。一定程度、敷地面積が5000㎡以上だとか、国際競争力の強化だとか、ハードルが高い面がありますので、今後策定する都市づくりのグランドデザインを実現するために、いろいろな制度を見直し

ていかないと考えています。たとえば、銀座でこういう敷地でこういうことをやりたいのだけれどいろいろあってなかなかできないのだと、何か具体的なものがあれば、ぜひ事前に相談いただきたいと思います。直近でやろうとしていることに対しては、行政はいろいろ手続きがありますから難しいですが、10年後にこんなことをやりたいという具体的な事例があれば事前に相談していただければ、地元の中央区さんと協力しながらいろいろな制度の改正にも反映できると思います。ぜひ具体的な事例で相談に来ていただければと思います。

中島 ありがとうございます。岡本さんのなかには具体的な事例がたくさんありそうな気がします。パネルディスカッションのまとめになるかもしれませんが、最後に岡本さんのほうからお願いします。

岡本 東京都の吉野様のほうから「具体例をもって相談に来い」と大変力強いお話をいただきありがたい限りです。皆様のお話にありましたように、近い街同士が争ってもしようがないです。我々オール中央区、オール東京都、そしてオールジャパンとしてどうやって他の国から人に来ていただき、銀座の一番の売りは安全・安心です。また、我々世界一と自負しているのですが、日本中、世界中からお客さんを呼べるような小さい、ここにしかない専門店がたくさんあるのが我々の武器です。大中小の粒が1軒1軒磨き合いながら、尚且つ今日お越しの皆様方と、距離の近い遠いはありますが、連携する。外国からのお客様ばかりでなく、地方都市からのお客様が東京観光に2泊3日で来るというようにしないといけないと思っています。外国の方も、初日は東京にいらっしゃっても2日目は富士山に行き最後は京都から帰られるというのは残念です。日本に来られるという点ではそれでもよいのですが、本当は日本の地方都市の方にゆっくり東京を観光していただきたい。そのためにはモノを売っているだけでなく、安全・安心な街で大中小共存共栄しながら街歩き、銀座を楽しんでいただいて時間を過ごしてリアルににぎわって、モノは売ってなくてもエンタテインメントを楽しみながらショールームを見ながら楽しんで時間を過ごしていただきたい。

これから街のあり方もどんどん変わると思いますが、高齢化社会で、我々も何年かしたら「今日はどこへ行こう」という日が来ますので、楽しい時間を過ごせる優しい穏やかな安全・安心な街として発展していきたい。そのためには、周りの街の皆様と連携しながら進んでいきたいと思っています。

まとめにならなくて申し訳ありませんが、次回は

公共空間の活用ということで、今日も道路という空間を丸の内や日本橋の良いお話もいただきましたので、ぜひこれからは個別の建物、公共にある空間も利用しながら、どう新たな街づくりを進めていこうかと考えています。

中島 皆さん消化不良だと思いますが、消化不良が目的でして(笑)、というのはこれからの連続シンポジウムで、今日かなり論点が頭出しされました。その1つひとつを今度はじっくり時間をかけて議論していくのが我々の戦略です。ぜひこの戦略に乗り、次回以降も参加していただきたいと思います。いずれにしても、今日お越しいただいたパネリストの方々に拍手をいただきたいと思います。どうもありがとうございました。

竹沢 どうもありがとうございました。これで今日のシンポジウムを終わらせていただきます。次回は、今回は話題になりました公共空間がテーマです。第3回は都市の文化と広告、建築をテーマに企画を進めています。来春には建築と街並みをテーマにしたシンポジウムを考えています。今日はディベロッパーの皆様ハードの部分での銀座をお話しいただきましたが、今度は商業者の方たちに集まっていたいただき、その方たちから見た銀座をテーマにしたシンポジウムも企画したいと考えています。盛りだくさんですが、今日もたくさん勉強になりました。これをぜひ街づくりのヴィジョンに生かしていきたいと思いますし、今日いらしていただいた方にぜひ協力をお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。これで終わらせていただきます。

どうもありがとうございました。

変貌する世界の中の<銀座>

2016年8月4日

東京工業大学 中井検裕

スライド 001

戦略的に展開している都市は・・・

スライド 002



スライド 003



スライド 004

ルクセンブルグ

- ▶ 面積は神奈川県程度、人口はその1/20
- ▶ 世界競争ランキング11位(IMD, 2016年)
- ▶ (参考) 日本は26位、1位は香港
- ▶ 1人あたりGDPは世界一(1992年以降)
- ▶ 101,994ドル(2015)
- ▶ (参考) 日本は26位、32,486ドル、東京の1人あたり県民所得450万円
- ▶ 欧州の地理的中心(地政学上重要な位置)
- ▶ 英語・ドイツ語・フランス語
- ▶ 産業の戦略性
 - ▶ 重工業(鉄鋼)
 - ▶ 金融
 - ▶ 情報通信
 - ▶ 物流
 - ▶ 観光

スライド 005



スライド 006



スライド 007

ナント

- ▶ フランス西部(パリからTGVで2時間)
- ▶ ロワール河口部に位置
- ▶ 人口30万、都市圏人口80万
- ▶ 17世紀以降、港町として発展
- ▶ 造船業の一大中心地
- ▶ 19世紀以降は工業都市として発展
- ▶ 1970年代に港がより河口に近いサン・ナゼールに移転した結果、大量の失業者が発生し、1980年代に経済が衰退。
- ▶ 1990年代に入り、文化事業を都市再生計画の中心に据え、再生を果たす。



スライド 008

ナント島の再開発

- ▶ ナント都市再生の最大プロジェクト
- ▶ 350ha、ヨーロッパ最大級
- ▶ 環境再生を考慮しつつ、文化、観光、レジャー、ウォータースポーツ、レストラン、公園を取り入れた「緑の島」に再生するという大規模な試み
- ▶ 2001年1月から20年間



スライド 009



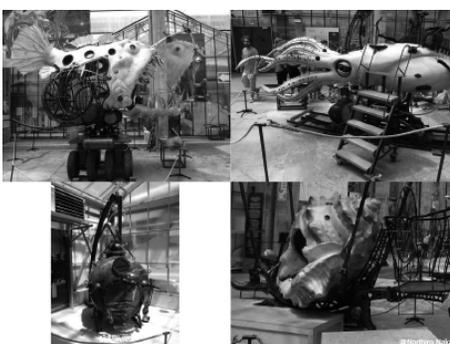
スライド 010



スライド 011



スライド 012



スライド 013



スライド 014

世界の大都市の動向は・・・
ニューヨーク; ロンドン; シンガポール

スライド 015

世界の都市総合カランキング2014

順位	都市名	国	都市人口	都市圏人口	都市圏人口密度	都市圏GDP	都市圏GDP/人口
1	London	UK	2,514	10,130	1,170	277.0	236.8
2	New York	USA	2,125	23,210	2,070	258.0	124.8
3	Tokyo	Japan	3,742	38,140	14,130	242.0	66.0
4	Los Angeles	USA	3,977	18,410	18,410	237.0	60.0
5	Hong Kong	China	7,100	7,100	7,100	236.0	33.0
6	Shanghai	China	23,022	23,022	23,022	234.0	10.0
7	Beijing	China	21,516	21,516	21,516	232.0	11.0
8	Hong Kong	China	7,100	7,100	7,100	231.0	33.0
9	London	UK	2,514	10,130	1,170	229.0	202.0
10	London	UK	2,514	10,130	1,170	228.0	201.0
11	London	UK	2,514	10,130	1,170	227.0	199.0
12	London	UK	2,514	10,130	1,170	226.0	197.0
13	London	UK	2,514	10,130	1,170	225.0	195.0
14	London	UK	2,514	10,130	1,170	224.0	193.0
15	London	UK	2,514	10,130	1,170	223.0	191.0
16	London	UK	2,514	10,130	1,170	222.0	189.0
17	London	UK	2,514	10,130	1,170	221.0	187.0
18	London	UK	2,514	10,130	1,170	220.0	185.0
19	London	UK	2,514	10,130	1,170	219.0	183.0
20	London	UK	2,514	10,130	1,170	218.0	181.0

森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合カランキング」より

スライド 016

ロンドン

- ▶ オリンピック・レガシー
- ▶ スポーツ・レガシー
- ▶ 社会レガシー
- ▶ 環境レガシー
- ▶ 都市レガシー
- ▶ 経済レガシー
- ▶ 東ロンドンの再生
- ▶ ロンドンで最も開発が遅れていた貧困地区にメインスタジアムを含む複数のスポーツ施設や選手村などの居住施設を併設するオリンピック・パークを建設し、2012年大会後は地域コミュニティの利用に供することで、この地区を変革する



スライド 017

スライド 018



スライド 019



スライド 020



スライド 021



スライド 022



スライド 023

シンガポール

- ▶ ほぼ100%、国家主導の開発
- ▶ 土地の戦略的リソース
- ▶ 金融
- ▶ MICE
- ▶ 国際会議件数919件(2013年)(世界1位)
- ▶ 統合型リゾート(IFR)
- ▶ マリーナ・ベイ・サンズ、セントーサ
- ▶ イノベーション
- ▶ シンガポール国立大、南洋理工大
- ▶ 物流
- ▶ Garden CityからCity in the Gardenへ

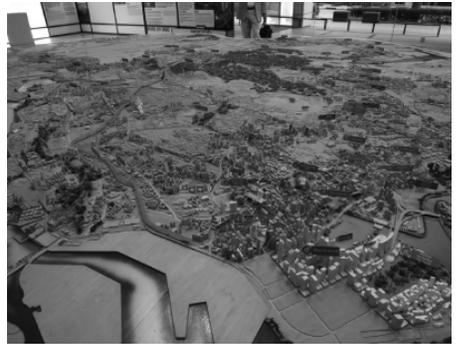
スライド 024



スライド 025



スライド 026



スライド 027



スライド 028



スライド 029



スライド 030

ニューヨーク

- ▶ ハイラインの整備とその周辺開発
- ▶ 高架鉄道跡を公園化
- ▶ 周辺の地価上昇
- ▶ WTC
- ▶ ミッドタウン地区の再生
- ▶ ハドソンヤードの再開発(西側への拡張)
- ▶ イーストミッドタウンの再生ゾーニング案
- ▶ ベース容積1200~1500%
- ▶ ボーナス容積
 - 駅との近接性 +500%
 - グランドセントラル駅への歩行者専用ネットワークへの近接性 +200%
 - 前面道路が高幅員(75R~120R)道路 +300%
 - 前面道路がパークアベもしくは高幅員道路との交差点 +300%
 - 歴史的建造物に面している +100%
 - 合計 +1500%まで

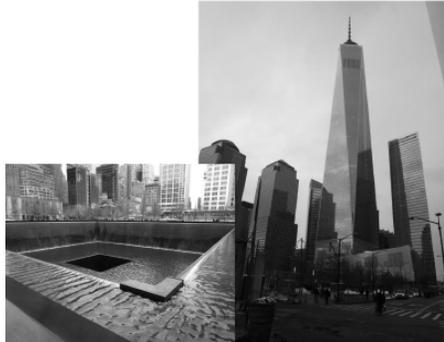


スライド 032



スライド 033

スライド 031



スライド 034



スライド 035



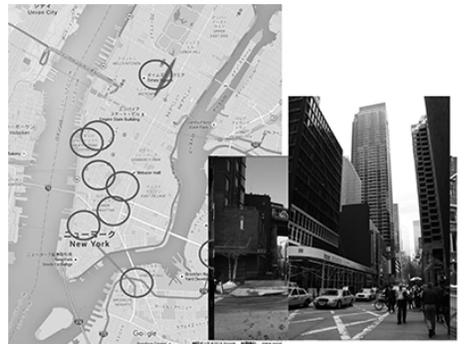
スライド 036



スライド 037



スライド 038



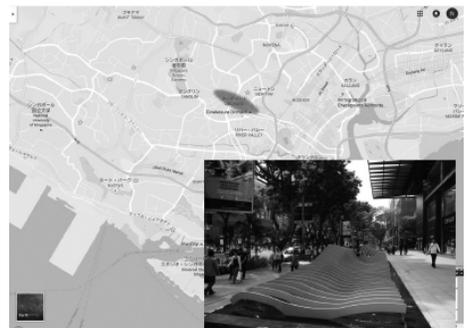
スライド 039



スライド 040



スライド 041



スライド 042



スライド 043

東京と銀座を考える



スライド 044

スライド 045

東京の特徴

- ▶ それぞれに個性ある拠点性を有した地域が、都心部を中心にクラスター状に分布
- ▶ こうした拠点間に明確なヒエラルキー構造が見られない
 - ▶ 都心>副都心>副々都心という概念からの脱皮
- ▶ 先端地域が遷移するダイナミズムというよりは、かなりの程度に同時性を有したダイナミズム
- ▶ 拠点間が緊密な公共交通ネットワークで結ばれている

スライド 046

中心地理論

- ▶ ドイツの経済地理学者クリスターが1930年代に提唱
 - ▶ 中心性は階層構造を有する
- 
- ▶ 東京には当てはまらないように見えるが...
 - ▶ 伝統的中心地理論は単一「次元」(例:小売商業、医療サービスなど)については成立する
 - ▶ 東京の「街」は単一次元では説明できないほど次元複合的であり、複合の様相がそれぞれ異なる

スライド 047

東京に求められている役割

- ▶ 日本の経済エンジンとしての東京
 - ▶ 国際競争力の向上
- ▶ 首都圏の中心都市としての東京
 - ▶ 大都市圏における中心性
- ▶ 環境先進都市としての東京
 - ▶ 地球環境問題への貢献、低炭素
- ▶ 生活都市としての東京
 - ▶ 暮らしやすさ、安全・安心、景観
- ▶ 文化の発信地としての東京
 - ▶ 文化の発信拠点

スライド 048

東京に求められている役割

- ▶ 日本の経済「Global」としての東京
 - ▶ 国際競争力の向上
- ▶ 首都圏の中心都市としての東京
 - ▶ 大都市圏における中心性
- ▶ 環境先進都市としての東京
 - ▶ 地球環境問題への貢献、低炭素
- ▶ 生活都市としての東京
 - ▶ 暮らしやすさ、安全・安心、景観
- ▶ 文化の発信地としての東京
 - ▶ 文化の発信「Local」「ローカルな魅力」を有する都市

スライド 049

東京に求められている役割

- ▶ 日本の経済「Global」としての東京
 - ▶ 国際競争力の向上
 - ▶ 首都圏の中心都市としての東京
 - ▶ 大都市圏における中心性
 - ▶ 環境先進都市としての東京
 - ▶ 地球環境問題への貢献、低炭素
 - ▶ 生活都市としての東京
 - ▶ 暮らしやすさ、安全・安心、景観
 - ▶ 文化の発信地としての東京
 - ▶ 文化の発信「Local」
- 場所づくり

スライド 050

空間づくりと場所づくり

- | | |
|--------------------|---|
| ▶ 空間 space | ▶ 場所 place |
| ▶ an empty area | ▶ a particular point on a surface or town, city |
| ▶ 座標で表現できる | ▶ 地名で表現される |
| ▶ 客観的 | ▶ 主観的 |
| ▶ 無機的 | ▶ 有機的 |
| ▶ 近代的 | ▶ 前近代・ポストモダン |
| ▶ 没個性 | ▶ 固有 |
| ▶ spatial planning | ▶ place making |
| ▶ 設計者がつくるもの | ▶ 人々がつくるもの |
| ▶ コントロール | ▶ マネジメント |

スライド 051



スライド 052

東京のなかの銀座

- ▶ 銀座は「銀座次元」という階層構造の頂点
- ▶ <銀座次元>を考慮するためのいくつかの仮説
 - ▶ 銀座の歴史的作用
 - ▶ 原点としての煉瓦街
 - ▶ 西洋文明(新しいモノ、コト)との接点
 - ▶ 新しいモノ、コトを普及させ、社会化させるショーケース
 - ▶ 商品、サービスの提供とそれに伴う「社交」
 - ▶ カフェ、倶楽部、クラブ
 - ▶ 「ハレ」の場
 - ▶ 本能的には来街者の街
 - ▶ 日常と断絶した非日常ではなく、日常の(通い)延長にある非日常
 - ▶ 銀座の空間的特徴
 - ▶ グリッド状の路面商業集積は世界的にも珍しい(通常は路線型もしくはブロック型)
 - ▶ センス・オブ・プレイス

スライド 053

銀座の将来

- ▶ 銀座は頂点であり続けなければならない
- ▶ 守るべきこと
 - ▶ <銀座次元>の基本構成
- ▶ 緩やかに期すべきこと
 - ▶ ダイナミズムを生み出すために
- ▶ 改善すべきこと
 - ▶ 歩行者環境・交通問題
 - ▶ 公共交通のネットワーク

スライド 054



スライド 055

東京都の都市づくりのビジョンと銀座



東京都 都市整備局 都市づくり政策部
土地利用計画課長 吉野 敏郎

スライド 001

東京の都市づくりにおける銀座の位置付け

- ・銀座地区での大規模な開発
例えば、都市再生特別地区を活用した、松坂屋、歌舞伎座、三越の建替え



- ・地区の位置付け
都市再生緊急整備地域の整備の目標
東京の都市づくりビジョン
中央区緑の基本計画
銀座地区地区計画
銀座デザインルールなど

スライド 002

銀座三越建替え計画(銀座四丁目地区)

- | 都市再生への貢献 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○国際的な商業・観光拠点の形成 ○世界クラスの街並みによる更新 ○銀座の街並みとの調和 ○省エネルギーへの取組み ○緑化の推進等 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○歩行者ネットワークの形成に資する都市基盤整備 ○歩行者空間の整備 ○バリアフリーの推進 ○区道47号の、三越通りの整備 ○バスターンの整備 ○三越通りの整備 ○都市計画法駐車場、駐輪場、駐バイク場の整備 | |
| 公共的効果の発揮、民間者の利便性を向上するサービス機能の導入 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○店舗街カースの整備 ○国際観光案内所、託児スペースの設置 ○防災備蓄倉庫の設置 | |
| (建設時の最高階層の考え方)
□ 75%+52%+132%
基準容積率+買戻計画 | |

イメージース (敷地南西側から)

スライド 003

都市再生緊急整備地域の整備の目標

「東京駅・有楽町駅周辺地域」のうち、「日本橋、八重洲、銀座地区」の地域整備方針

- ・老朽建築物の機能更新や土地の集約等により、歴史と文化を生かしたうるおいと風格ある街並みを形成
- ・国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能、生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成
- ・特に、中央通りを中心とした地域においては、魅力にぎわいにあふれた国際的な商業・観光拠点を形成

スライド 006

歌舞伎座建替え計画

- | 都市再生への貢献 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○歌舞伎座の複合文化拠点の形成 ○世界で唯一の歌舞伎専用劇場の再生 ○歌舞伎キョウカの創設(約400㎡) ○国際文化交差点の整備 (約6500㎡) ○歌舞伎アカデミーの整備 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○都市基盤整備の推進 ○地下広場・階段先着地点の形成 ○地下鉄駅施設等の拡充整備 ○公共的駐車場の整備 ○防災支援機能の強化 | |
| (建設時の最高階層の考え方)
□ 67%+55%+122%
基準容積率+買戻計画 | |



イメージース (晴海通り側から)

スライド 004



スライド 005

東京の都市づくりビジョン (H21, 7)

- ・経済活力を高める拠点の形成 (基本戦略)
- ・中核拠点 (都心、副都心、新拠点、核都市)
交通利便性などをいかした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービスなど高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点

都心：国際的なビジネス機能を備えた拠点の形成
銀座、大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、新橋

スライド 007

銀座の将来像 (都市づくりビジョン)



■中央通りなどに面した街区では、老舗店舗などの商業施設や文化・交流施設の機能更新が周辺と調和を図りながら進み、スカイラインや壁面の位置などが統一された魅力ある国際的な商業観光エリアを形成

スライド 008

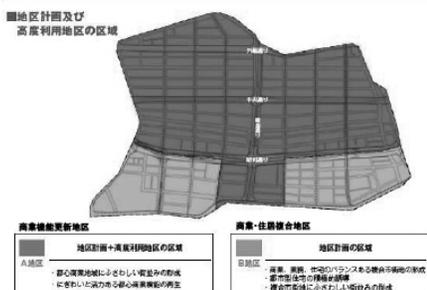
中央区緑の基本計画 (H21, 3)

- ・銀座地区のテーマ
国際的なショッピング街にふさわしい緑を形成すること

- シンボル性、ランドマーク性を高め、快適で歩いて楽しむおしゃやかな緑の歩行空間を確保する。
- まちのにぎわいや華やかさを演出する緑化を推進する。
- まちづくり等により、緑とオープンスペースを創出する。

スライド 009

銀座地区地区計画



スライド 010

銀座デザインルール (H20)

銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会

松坂屋建替えの例

- 銀座通り
 - ・個性を主張しつつ、全体の一体感に寄与できる店舗
 - ・人優先の街づくり

■みゆき通り

- ・ヒューマンスケールな通りの維持
- ・東西の連絡性

■あづま通りとその南延伸部

- ・個性ある商業活動

スライド 011

銀座のキーワード

国際的なビジネス機能を備えた拠点

- 国際的な商業・観光拠点 (中央通り)
- 歴史と文化、うるおいと風格
- 魅力・にぎわい・おしゃれ

スライド 012

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について (答申素案) (H28.7)

■目指すべき都市構造のイメージ

- ・従来の都心、副都心、新拠点、核都市といった「業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却

- ・「地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、競い合いながら、新たな価値を創造する」という視点へ転換し、拠点を再構築

スライド 013

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について (答申素案) (H28.7)

■地域像のポイント

- ・新たな4つの地域区分と2つのゾーン
- 「(仮) 中核広域拠点域」
- 「(仮) 都市環境共生域」
- 「(仮) 多摩広域拠点域」
- 「(仮) 自然環境共生域」

東京圏を支える
広域拠点

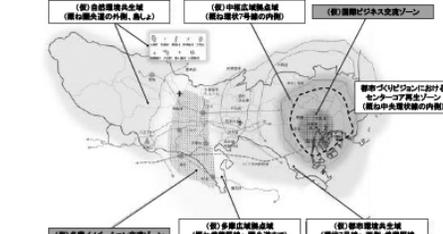
- ・広域拠点の中に日本と東京圏の持続的な成長と活力をリードするエンジンとなる役割を期待するゾーンを設定

- 「(仮) 国際ビジネス交流ゾーン」
- 「(仮) 多摩イノベーション交流ゾーン」

スライド 014

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について (答申素案) (H28.7)

地域像 (地域別のイメージ)



スライド 015

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について（答申素案）（H28.7）

～銀座～

「（仮）中枢広域拠点域」

- ・ 高密度な道路・鉄道ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流の拠点や業務・商業など複合的な中高密度の市街地を形成
- ・ 芸術・文化などにより個性ある多様な拠点を形成

スライド 016

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について（答申素案）（H28.7）

～銀座～

「（仮）国際ビジネス交流ゾーン」

- ・ 高度な都市機能が集積している地域
- ・ 充実した鉄道・道路などの交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な更新が図られている。
- ・ 国際金融やグローバル企業のアジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立するとともに、ライフサイエンスなど新たな都市産業の基盤ともなっている。
- ・ 外国人向けの病院や学校など、国際標準の緑豊かなビジネス空間・住環境が整備され、世界中から優秀で高度な人材とその家族などが集まっている。

スライド 017

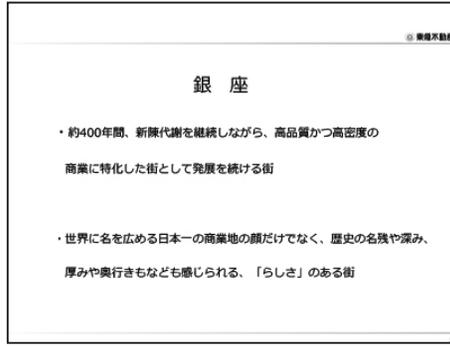


ご清聴ありがとうございました

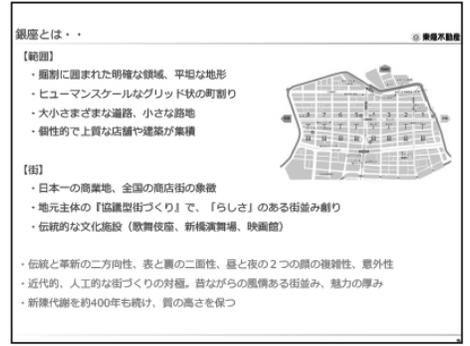
スライド 018



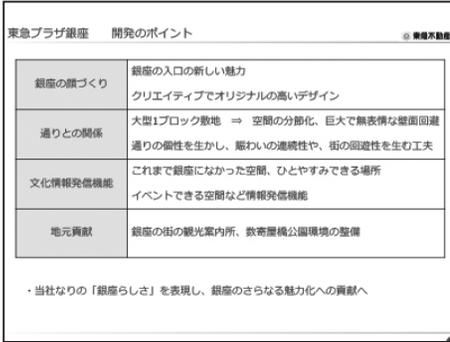
スライド 001



スライド 002



スライド 003



スライド 004



スライド 005



スライド 006



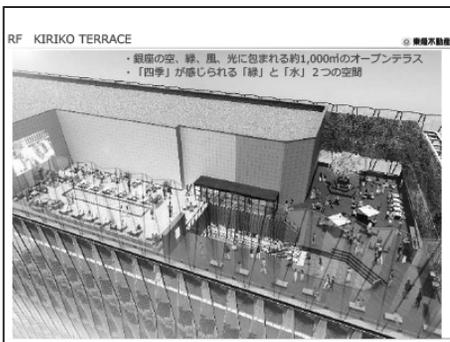
スライド 007



スライド 008



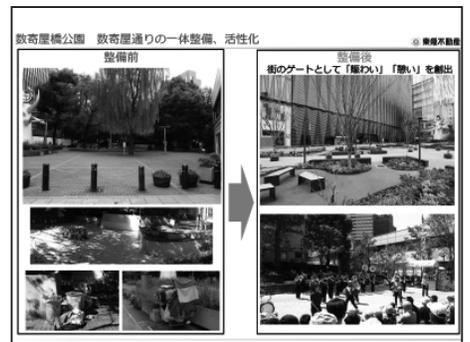
スライド 009



スライド 010



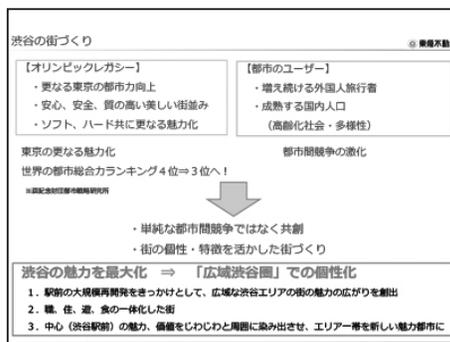
スライド 011



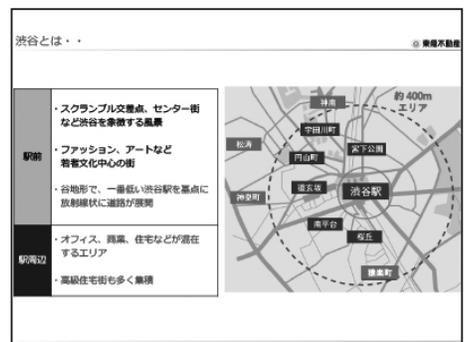
スライド 012



スライド 013



スライド 014



スライド 015

広域渋谷圏

・青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山など、個性豊かな街が複合的に結びつくエリア。
⇒つねに新しい文化の発信地として知名度を誇る「渋谷」の最大の魅力
⇒渋谷駅周辺の「点」から「面」での街づくりへ

スライド 016

渋谷駅前再開発の意義

【現在の駅前の弱点的克服】

- ① インフラの老朽化対応・路線改良
 - ・鉄道の乗り換え（高低差・ホームずれ）
 - ・谷地形、歩行者動線（多層ネットワーク、バリアフリー）
- ② オフィス床の需要に応える
 - ・成長の速いITやベンチャー企業：大きなオフィス受け皿なく、六本木などへ流出
 - ・多様かつ十分なオフィス環境、クリエイティブコンテンツ産業の充実へ
- ③ 核となる商業施設の不在
 - ・他の街と比べ、核となる施設が弱い（銀座・新宿・池袋・東京）
 - ・拠点となる大規模な商業施設の開発

⇒再開発で3つの課題をまとめて解決し、2020東京オリンピックへ！！

スライド 017

渋谷駅周辺の大型開発

- 渋谷ヒカリエ 34階/180m 2012年開業
- 渋谷駅南地区 46階/230m 東横2020年/中央・西横2027年
- 駅前南地区 33階/180m 2018年度
- 桜丘口地区 36階/180m 2020年度
- 道玄坂一丁目駅前南地区 17階/120m 2019年度
- ハチ公広場 23階/100m 2000年開業

スライド 018

谷地形をつなぐ多層のネットワークの考え方

—— アーバンコア —— 地上動線 —— 地下動線 —— 駅施設 —— アーバンコア

スライド 019

渋谷の街づくりビジョン

1. 世界一のミックスシティー
 - ・「働くのも渋谷 住むのも渋谷 食べるのも、遊びも渋谷」
 - ・個性的な場と人が集まる街
 - ・新渋谷カルチャーの発信
2. 拠点発想のしみ出し型街づくり
 - ・エリアの魅力を引き上げる拠点施設開発し、周辺に調和し波及させる
 - ・画一的な画開発ではなく、街並みを持つ個性や雰囲気を活かす
3. 日本一訪れたい街「エンタテインメントシティSHIBUYA」
 - ・東急グループの街づくりコンセプト
 - ・日本の多様な最先端文化を発信し、世界の人々を常に惹きつけるまち

スライド 020

ご清聴ありがとうございました

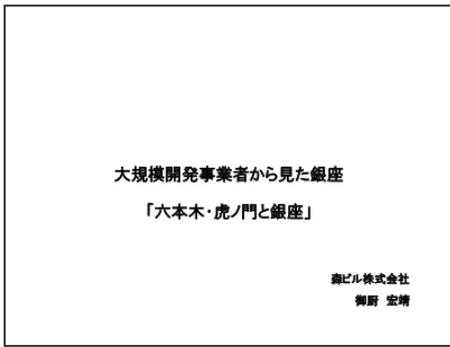
東急不動産

スライド 021

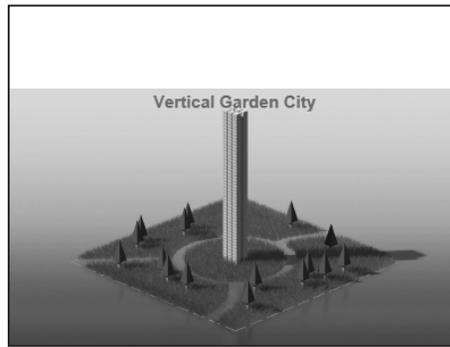
広域渋谷圏 主要プロジェクト

神宮前六丁目再開発
東急プラザ 伊勢国分館
渋谷駅南地区
渋谷ヒカリエ
渋谷駅前南地区
道玄坂一丁目再開発
駅前南地区
南平広場
渋谷駅前北口

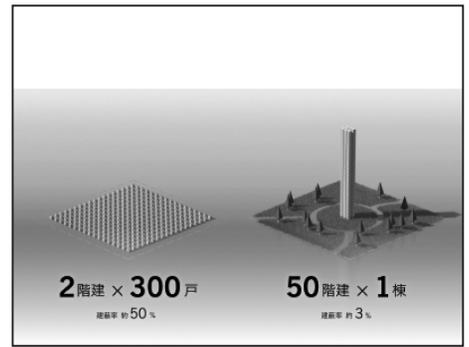
スライド 022



スライド 001



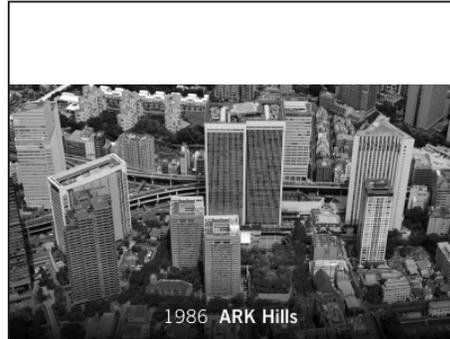
スライド 002



スライド 003



スライド 004



スライド 005



スライド 006



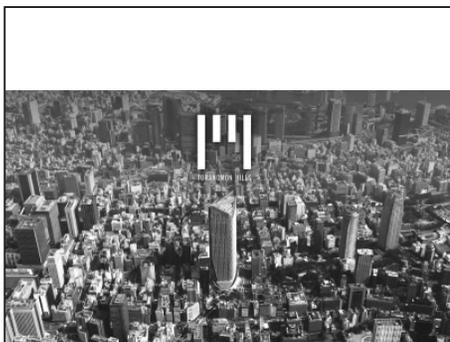
スライド 007



スライド 008



スライド 009



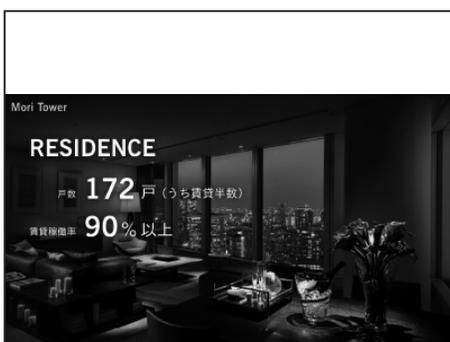
スライド 010



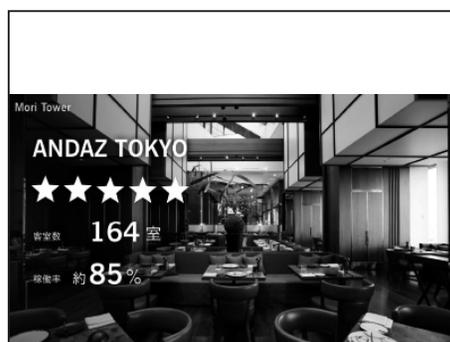
スライド 011



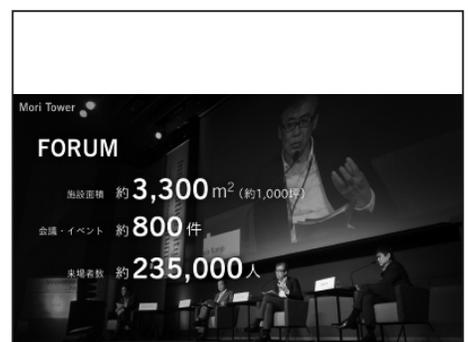
スライド 012



スライド 013



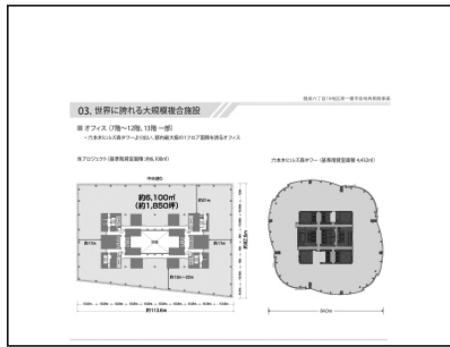
スライド 014



スライド 015



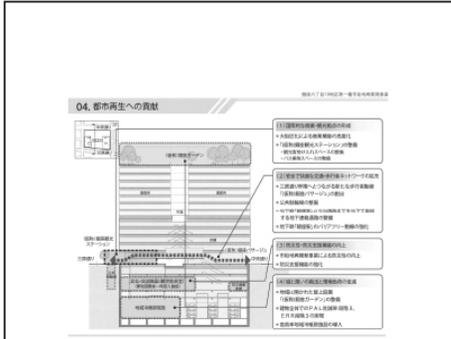
スライド 031



スライド 032



スライド 033



スライド 034



スライド 035



スライド 036



スライド 037



スライド 038



スライド 039



スライド 040



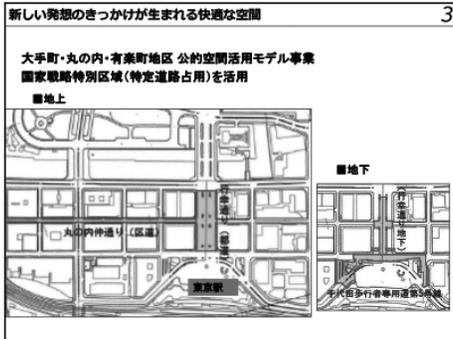
スライド 001



スライド 002



スライド 003



スライド 004



スライド 005



スライド 006



スライド 007



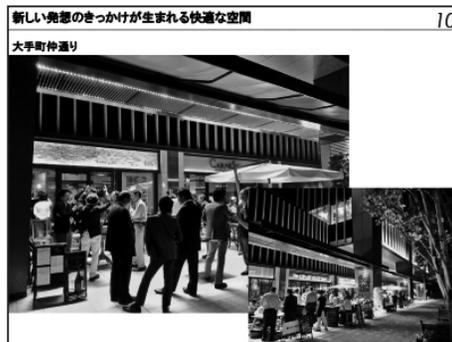
スライド 008



スライド 009



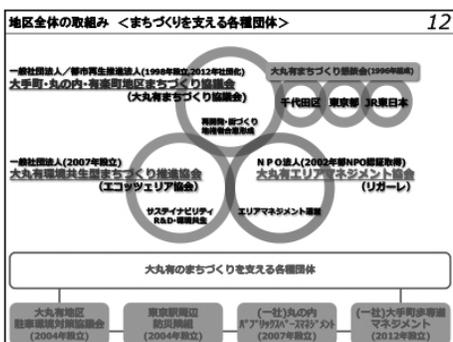
スライド 010



スライド 011



スライド 012



スライド 013



スライド 001



スライド 002



スライド 003



スライド 004



スライド 005



スライド 006



スライド 007



スライド 008



スライド 009



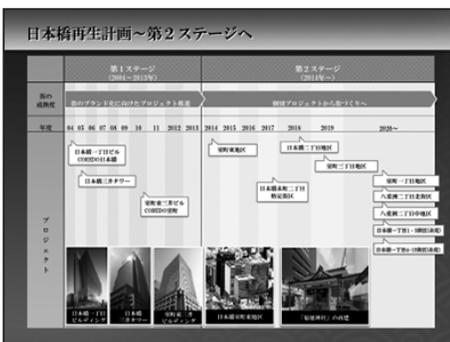
スライド 010



スライド 011



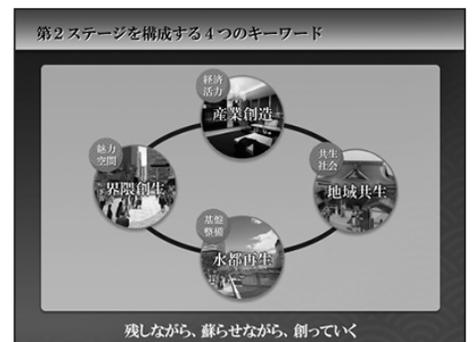
スライド 012



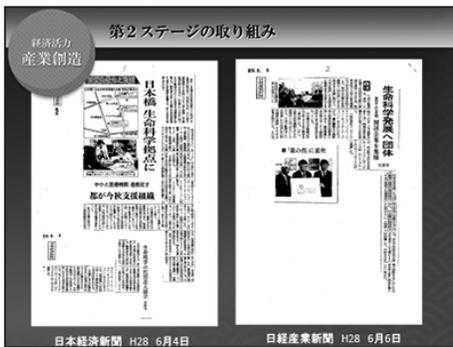
スライド 013



スライド 014



スライド 015



スライド 016



スライド 017



スライド 018



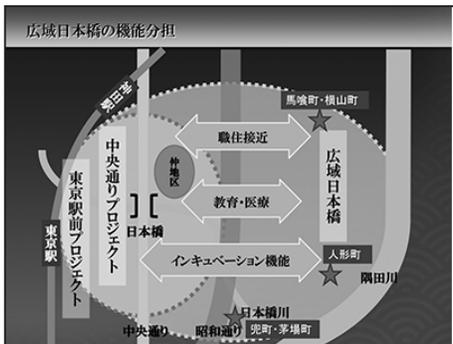
スライド 019



スライド 020



スライド 021



スライド 022



スライド 023



スライド 024



スライド 025



スライド 026



スライド 027



スライド 028



スライド 029



スライド 030



スライド 031



スライド 032



スライド 033



スライド 034



スライド 035



スライド 036



スライド 037