

2018年12月4日

中央区
区長 矢田美英 様
都市整備部長 松岡広亮 様

全銀座会代表幹事
銀座通連合会理事長
銀座街づくり会議評議会議長
谷澤 信一

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
岡本 圭祐

銀座地区地区計画、高度利用地区の変更にかかる確認とお願い

謹啓

常日頃、銀座まちづくりに多大なるご協力を賜り、ありがとうございます。

さて、銀座は「にぎわいと風格」を維持・発展させながら、中央区と銀座街づくり会議が協議を続け、中央区にご協力いただき、ハードとソフトを含めた包括的なまちづくりを行う体制が今日まで続いています。今日まで銀座の街づくりを継続できていることの下支えには、中央区が1998年に「にぎわいと風格の再生」をコンセプトに地区計画「銀座ルール」を作られ、駐車場「銀座ルール」、納骨堂の用途制限、宿泊施設の面積等制限の導入されたことがあります。中央区には、協議に基づきその時々々の銀座の課題を深く理解され、制度を整えていただき、感謝申し上げる次第です。

そしてこのたびの、銀座地区「地区計画」変更においても、銀座との協議を丁寧に行い、意向をくんでくださったことに重ねて感謝申し上げる次第です。また、「銀座地区地区計画改定に対するご意見・ご要望と今後の対応について（第61回銀座街づくり会議評議会にて配布）」にあるように、変更内容ならびに継続協議する事項の整理を行い、今後も継続的に協議型で議論を続けさせていただくことを明確にさせていただき、ありがとうございました。

「継続協議とするもの」の背景には、全銀座会・銀座街づくり会議の現時点での課題や将来への思いがあります。中央区のご協力がなくては実現できないことばかりですので以下にまとめさせていただきます。銀座のにぎわいが中央区の発展につながるよう、相互に協力しあいながら、課題解決に向けて一つ一つ丁寧に議論させていただきたい所存です。

1. 誘導用途としての商業

現在 A 地区においては、容積率緩和のための誘導用途は「商業用途」となっています。1998 年に施行されたこの地区計画等によって、銀座は商業地として類まれな商業集積を創出することができたと認識しております。同時にこの地区計画等は、商業都市としての活動力になりました。あらためて感謝申し上げる次第です。

しかしながら、首都東京を代表する商業集積地の一つである「世界の銀座」と自負する一方で、施行から約 20 年が経過した現在、全館商業の施設が乱立し、「商業過多」ではないかと、多様な商業施設の共存共栄及びテナントの質の維持を危ぶむ声が出てきていることも事実です。そのため、従来の商業用途の誘導は転換点を迎えつつあるように感じております。

ご承知の通り、銀座では、1998 年の地区計画導入により、斜線制限の緩和が可能となり、道路幅員に応じた建築物の最高高さによって従来よりも容積率の消化が明確に増進しました。しかしながら当時に比べ、必ずしも銀座への来訪者数が増加しているものと言えず、かつ、インターネットによる消費行動が一般的になり、また個人間中古品取引の活況や店舗の販売員不足を含め、商業を取りまく環境は激変しています。さらに今後は、商業の量的な拡大から質の向上・良化、さらには洗練へと向かっていくのではないかと想定しています。

こうした状況を鑑み、今後銀座では、商業の質を維持するためには商業が増えすぎないような土地利用の誘導を考えており、具体的には誘導用途にかかる床面積が総床面積の「1/2」から「1/3 以上」とすることをご検討いただくようお願いいたします。一方で、商業都市として通りのにぎわいの連続性を担保できるように、1 階部分を商業用途とする従来のルールは今後も継続したい考えです。

2. 事務所用途の誘導

日常的な商業活動を支え、かつ高次な都市機能としての事務所用途も銀座にとって大事な要素であると考えています。銀座の経済は、観光客や休暇中の消費等による一時的な買物や食事だけではなく、銀座で働く人々の日常の消費行動と接待等の法人需要によって支えられてきました。容積緩和の条件としての事務所用途を従来の「1/3 以下」から「1/2 以下」にするなど、銀座をステージとした多様なオフィスワーカーを増加させる工夫を早急に検討していただくようお願いいたします。

3. 超高級住宅の誘致

ニューヨークやパリなど世界的な都市の多くには、1 世帯 150 m²~200 m²以上の超高級住宅が数多く存在します。それらの住宅は、定住型という性格を有するばかりでなく、所有者が短期的にその場所を訪れるためのいわゆるセカンド住宅でもあります。銀座では B 地区に住宅が集積していますが、住宅の規模によっては商業と同じ扱いとして容積緩和す

るなど、これまでの住宅とは異なる概念の住宅の整備が必要であると考えます。

具体的には、たとえば1世帯 150 m²~200 m²以上の超高級住宅を建物の1~2フロア以上設けた場合（住居面積のみでなく、住人用共用施設、ジム、プール、パーティールーム、シアター、ライブラリー、ナースリー、飲食スペース、ゲスト宿泊室、宅配ボックス等含む）は、商業と同じ扱いとして容積緩和するなど、『銀座マンハッタン住宅計画』とも呼ぶべき超高級住宅の誘致を検討したい考えです。

今後、日本全体の人口が減り続けていくことを考えれば、住人がいない街がいたるところにあふれることでしょう。世界各国・各地から銀座を愛する住人が来てくれることは極めて大きな活性化の源となります。（本書面では住民税徴収の仕組みは別に考えるべきこととさせていただきます。）また、世界各国・各地の方々に住人として銀座に関わっていただくことで、銀座の新旧の住民による重層的なネットワークの構築と、銀座や中央区の魅力と情報が世界に発信されることに期待します。さらに、新しい住人による銀座の新たな文化形成の創造・文化資源の発掘によって、世界的な都市における銀座のブランド価値向上を目指したい考えです。

住民の増加は公立の学校や病院への需要の高まりにつながりますが、海外など遠方から一時的に銀座に来て滞在するような富裕層の方であれば、行政のコストを圧迫することもないのではないかと考えます。

4. 危険・非効率建築物の建替促進

銀座には、建築物や消防法の安全基準を満たしていない、あるいは満たせないビルが多く存在しています。空室率がきわめて高い建築物も数多くあり、そのなかには十分なメンテナンスが行われていないビルもあり、非常に危険です。そうした建築物の多くは、さまざまな個別の事情によって建替えられない状態になっています。建替を促進するために、このまま民間の事情に任せるのではなく、たとえばこれらの建築物をあらかじめ指定して、建替える場合には当該新築建築物ならびに周辺建築物への①地域冷暖房等の省エネルギーシステム、②監視等の安全システム、③物流の一元化等の供給、などで貢献を目指すようであれば、誘導用途以外に容積の100~200%上乗せを行うといった、建替促進の提案をすべきではないでしょうか。

銀座は日中、夜間や路地空間といった時間と場所に関わりなく、いつでもどこでも「安心で安全な街」であることをめざし、パトロールや清掃など、日常的な努力を自ら何十年も積み重ねてきました。そうした努力を今後も継続していくべく、危険な建築物は早急に排除したい考えです。

以上、今後の地区計画変更に係る銀座からの要望をまとめさせていただきました。今後も継続して協議を重ねてさせていただきたく、よろしくお願いいたします。

■ ■ ■

以下の2点については、地区計画とは異なるルールではありますが、以前から銀座で大きな議論になっております。銀座の課題として合わせて継続的に協議させていただきたいため、以下に書かせていただきます。

1. 駐車場「銀座ルール」における課題への対応

銀座では、東京都駐車場条例に沿った附置義務駐車場によって、通りが駐車場の出入口ばかりになってしまうことが大きな問題でしたが、中央区独自の「駐車場「銀座ルール」」によって、小さなビルが駐車場を持つ必要がなくなりました。限られた敷地の有効活用として商業都市としての発展に寄与するルールをつくってくださり、ありがとうございました。一方で、駐車場「銀座ルール」ができてから約15年が経ち、荷捌き・身障者用の駐車スペースや空いている駐車場の利活用問題など、新たな課題も生じてきたと受け止めております。

- ①銀座全体では余剰駐車場があるにもかかわらず、東京都駐車場条例により、必要台数を作らなくてはならない建築物も多くあります。また、隔地によって駐車場はなくても、荷捌き・身障者用の駐車スペースは作らなくてはならず、銀座通り、並木通り等の1本裏側の通りは、駐車場通りと化す可能性が高まっています。そうした光景は商業の街・銀座にもっともふさわしくなく、「このままでは街が死んでしまう」という声もあり、銀座の適切な駐車場のあり方を、早急に検討したい。
- ②敷地面積が500㎡を超えるために集約駐車場が必要な計画であっても、通りのにぎわいが途切れたり、歩行者への危険の恐れがある場合等の救済策として、台数や集約のあり方の緩和を検討していただきたい。
- ③余剰駐車場の一部を地域の共同荷捌き場（有料、時間貸し、月極等）、宅配便ロッカーにするなど、街の課題を解決するために駐車場の用途を拡大してはどうか。また、用途変更を促進することはできないだろうか。
- ④共同荷捌き場や身障者用の駐車場を多めに作るなど地域貢献された事業者には容積緩和等ボーナス付与を検討できないか。
- ⑤周辺のビルと共同で使う場合は附置義務台数を減らすなど、新たなボーナスの方策等を考えていただきたい。
- ⑥駐輪対策については、昭和通りの駐輪場設備を早急に行い、完成日以降対策、事前に告知し違法駐輪撤去するなどの行動を徹底して行う。これにより、中心部の運転禁止、押し歩きを徹底させていきたい。

2. 銀座デザイン協議会への支援

銀座デザイン協議会は、行政行為に先立つ、事業者との協議など半公共的な取組みをし

ているが、運営はすべて銀座の街の地権者等が費用を負担し、ボランティアで行っています。また、デザイン協議が浸透し、協力事業者や広告代理店が自主的に協議にご協力いただくなかで、法的拘束力がないこともあり、結果的に地元の意見を聞かず、デザイン協議が平行線の折り合わないものであっても、新規とはいえ地元の一員になった人との対立なので、推し進められてしまうことが以前から問題になっています。特に近年、海外資本の影響もあり、この問題は今後大きくなっていく可能性を懸念しています。そのため、「地元銀座での合意が中央区のルールであること」を銀座と中央区が互いに強く認識し、この協議がいわば行政行為の一部であると認識していただけるような協力体制を構築したいと考えております。

いずれの課題も今すぐに解決できるような内容ではありませんが、中央区と銀座が街の将来像を共有しながら時間をかけて慎重に協議を重ねていきたいと考えます。

今後とも銀座の商業都市としての発展にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

謹白