

銀座街づくり会議

http://www.ginza-machidukuri.jp

〒104-0061 中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル3F

Tel: 03.3567.1535 / Fax: 03.3563.0236 / E-mail: info@ginza-machidukuri.jp

*メール配信をご希望の方はお知らせください*このNewsLetterは、全銀座会会員、銀座街づくり会議関係者の方々にお送りしています*本誌の内容を、許可なく無断で複写・複製および転用・転載することを禁じます*

1998年、銀座地区では「にぎわいと風格」をコンセプトに中央区と協議の上、地区計画「銀座ルール」を導入しました。以降、良好な街並みを継承するために建築物に高さ制限を設けたり、協議型のまちづくりを行うためにデザイン協議会を設立するなど、その時々街の現状と課題に合わせ

た銀座独自のルールを作り上げてきました。一方、時代の変遷とともに、現行地区計画のままでは銀座地区の発展の弊害になりかねない問題も起きています。銀座に必要なルールとはどのようなものなのか、ひとつひとつの課題に対して、中央区と一緒に考えていきます。

これからの銀座をどうしていきたいか？

銀座の将来像と地区計画「銀座ルール」変更について



現在銀座地区には、新築建築物において容積を緩和する条件として、A地区（主に昭和通りから西側）では商業、B地区（主に昭和通り東側）で住宅が誘導用途として位置づけられています。

この地区計画「銀座ルール」は、銀座地区の商業活動をより活発にするために、銀座と中央区が協議を重ね、1998年に策定されました。20年間運用を続けていくなかで、社会情勢や時代の流れが変化し、現行地区計画の見直しの必要性が高まってきました。そのため中央区では、2019年7月施行を目的に地区計画の変更手続きを進めています。主な変更点は以下の2点です。

A地区：昨今のホテル需要の高まりを受け、従来の誘導用途とは別にホテル用途に対する緩和条件を設け、良質なホテル計画の誘導を図る。

B地区：中央区の定住人口の回復に伴い、住宅に対する容積緩和を廃止する。

地区計画「銀座ルール」の見直しにあたり、中央区と銀座は、銀座街づくり会議評議会での議論に加え、二・三・四之部連合町会に対してヒアリングを行ってきました。地域の課題や意識共有の機会をもち、協議型で議論を重ねた結果、ホテルの容積緩和条件である客室面積や、オーナー住宅への緩和条件の設定など、銀座の意向に沿う形に内容を変更されました。しかしながら、来年の地区計画変更のスケジュールでは議論し尽くせない課題も山積しています。今回の議論を無駄にしないよう、今後も銀座と中央区が継続的に議論していく内容を要望書にまとめ、中央区に提出し、受理されました。また、中央区を通じて東京都などにも提出され、銀座の意志を広く共有することになっています。要望書の概略は以下の通りです。

■誘導用途としての商業：消費行動や社会情勢の影響で商業環境が変化している。今後も商業の質を維持すべく、誘導用途にかかる床面積を1/2以上から1/3以上とすることをご検討いただきたい。

■事務用途の誘導：日常的な商業活動を活発にすべく、たとえば、容積緩和の条件としての事務用途の割合を1/3以下から1/2以下にするなど、オフィスワーカーを増加させる工夫を考えたい。

■超高級住宅の誘致：銀座地区の新たな住宅として、所有者が短期的に利用するセカンドハウスとしても使えるような住宅整備が必要である。1世帯150~200㎡の居室空間を有する建築物には容積緩和するなど、超高級住宅を誘致できるようなルールを検討していただきたい。

■危険・非効率建築物の建替促進：建築法規や消防法の安全基準を満たしていない建築物に対する建替え促進の対策を早急に考えていただきたい。

また、地区計画ではありませんが、以前から銀座の課題となっており、中央区と議論を重ねるべきこととして、①駐車場「銀座ルール」における課題への対応、②銀座デザイン協議会への支援、についても、要望書に盛り込みました。

*要望書は以下からご覧いただけます。

銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会 WEBサイト

(www.ginza-machidukuri.jp/)

→ ニュースリリース → 活動報告 →

地区計画「銀座ルール」変更に対する要望書提出

*中央区の地区計画変更案は以下からご覧いただけます。

中央区 WEBサイト (www.city.chuo.lg.jp/)

→ まちづくり・環境計画 → 計画・取り組み →

地区計画・昨日国新型高度利用地区 →

地区計画等の変更について