

銀座地区地区計画の見直しについて

1 目的

銀座地区は日本一の商業・文化のまちとして発展を続ける地域ですが、早くに都市化が進んだことから建物の老朽化も進行し、現在多くの建物が更新期を迎えています。個々の建替えが円滑に進められ、より高度な商業地として発展していくため、当地区では地区計画を地域ルールの軸としたまちづくりを進めています。

一方、近年では、当地区においても規模の大きな開発計画が様々に見込まれてきています。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見直しが求められています。

こうしたことから、今回、地元との十分な議論を行う「協議型まちづくり」を推進し、銀座ならではの良好な街並みを維持・継承しつつ新たな魅力を創出するため、銀座地区の地域ルールについて見直しました。

2 地区計画見直し内容

(1) 屋上工作物を含む高さ制限の導入（下図(1)を参照）

現状の建築物の最高高さ制限（13～56m）は維持し、屋上工作物を設ける場合には、建築物の最高高さ制限に10mを加えたもの（23～66m）とします。

(2) 大規模開発に対する高さ制限の見直し（下図(2)を参照）

大規模開発に対する高さ制限の除外規定を廃止します。ただし、計画図に示す区域（ア地区。下図(2)を参照）において、文化等の維持・継承に寄与する大規模開発に限り特例を認めます。

(3) 2以上の容積率区域にまたがる敷地にかかる高さ制限の見直し

（下図(3)を参照）

容積率指定の異なる区域にまたがる一体的な敷地について、最大の容積率の区域に敷地全体が含まれるものとし、最高高さ制限を適用します。

(4) 都市再生特別地区の位置づけ

地区計画導入後に創設された都市再生特別地区について地区計画に位置づけを明記し、当該制度を活用する区域内の建築物については、都市再生特別地区の都市計画に定める容積率の最高限度を適用します。

※なお、上記(2)～(4)については、併せて建築条例の改正を行います。

銀座ルールの見直し

<地区計画の詳細化>

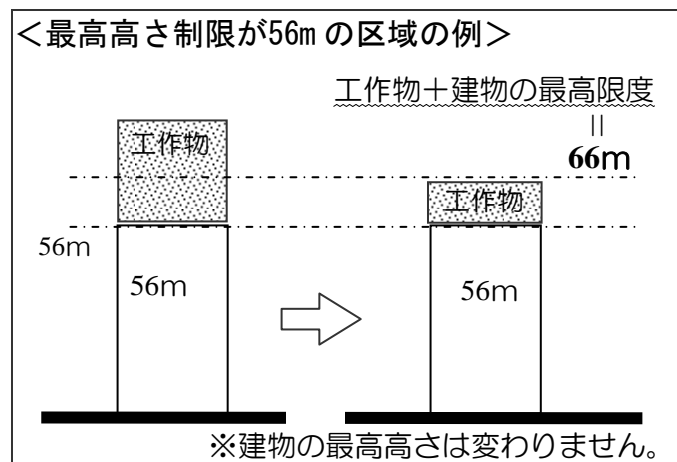
良好な街並みの継承に向け、工作物や大規模開発等についても高さ等に一定の規定を設ける内容へ詳細化を図ります。

<協議型まちづくりの推進>

地元代表者等によるデザイン協議会を介した事前協議についてルール化し、地域の独自性を尊重した弾力的協議を推進します。

※今回は、特に「地区計画の詳細化」についての説明となります。

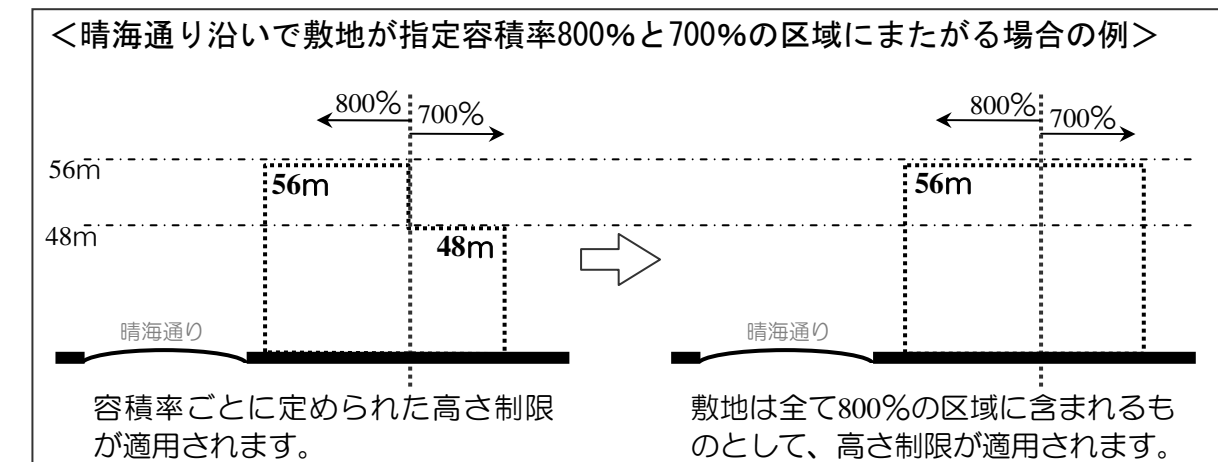
(1) 屋上工作物を含む高さ制限の導入



(2) 大規模開発に対する高さ制限の見直し



(3) 2以上の容積率区域にまたがる敷地にかかる高さ制限の見直し



3 施行について

都市計画決定告示・建築条例施行

平成18年10月16日

4 その他関連事項

・「協議型まちづくりの推進」については、デザイン協議会の団体登録及び当該団体と開発事業者との協議に関する位置づけについて、市街地開発事業指導要綱の改正により規定します。要綱についても改正し、平成18年10月16日に施行いたしました。

※デザイン協議会は、銀座地区のまちづくり協議組織として、地元代表者及び学識経験者等により構成され、地域において設立されたものを指定します。

◇問い合わせ先◇

都市整備部地域整備課まちづくり推進主査

TEL 3546-5447、5448

担当：木部、川島

(参考)

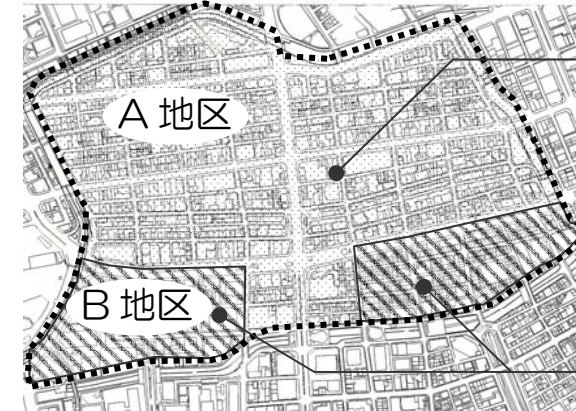
現行の銀座地区地区計画の主なルール

■ルール策定の経緯

銀座地区は、日本有数の商業地として発展を続けていますが、一方で建物の更新に課題を抱えていました。特に、老朽化した多くの建物が昭和39年の容積率制度導入以前のものであることから、一般の建築制限の中で建て替えを行うと従前の規模が確保できないなどの課題が顕著となり、円滑な更新ができない状況がみられました。

こうした背景の中、容積率等の緩和を適切に行いつつ一定の秩序の下に機能更新を図るため、平成10年に地区計画等を導入し、独自の建築ルールを定めました。

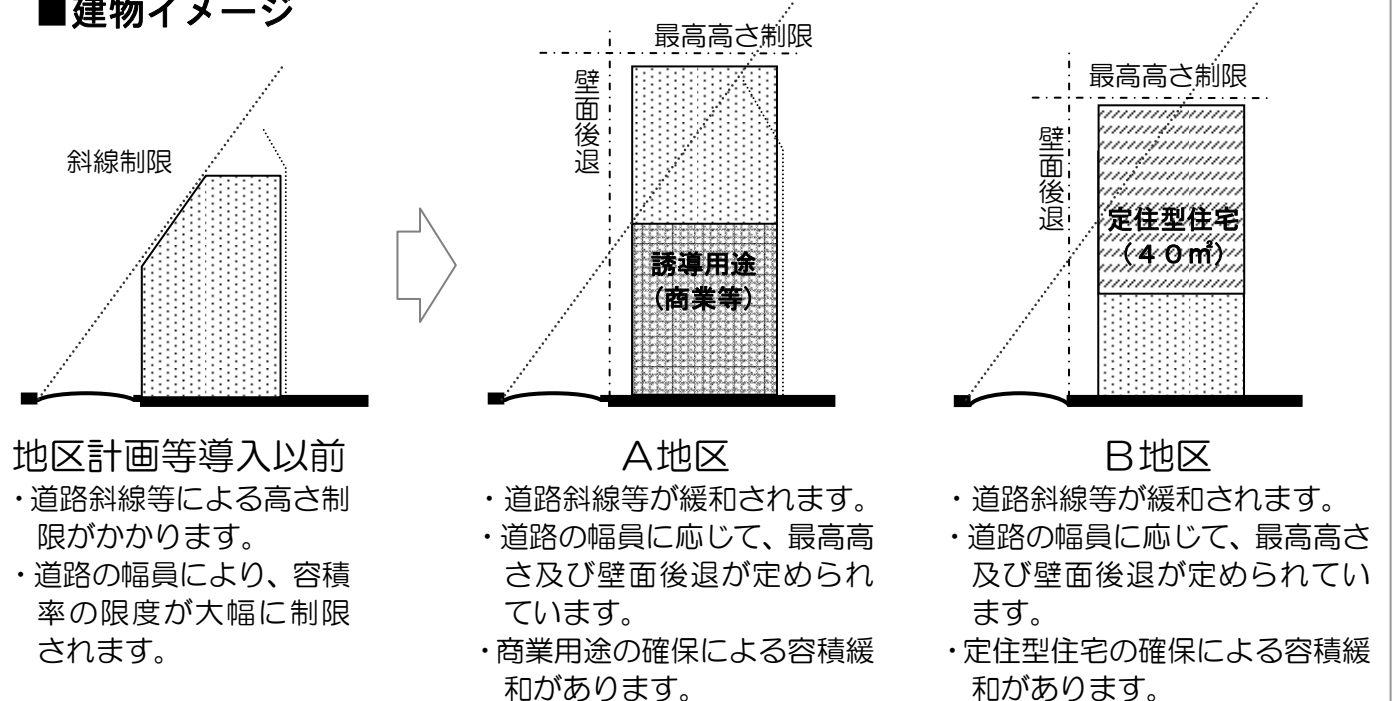
■地区ごとに定めたまちづくり方針等



街並み誘導型地区計画＋
機能更新型高度利用地区の区域
・にぎわいと活力ある都心商業機能の再生
・都心商業地域にふさわしい街並みの形成

街並み誘導型地区計画＋
用途別容積型地区計画の区域
・商業業務住宅のバランスある複合市街地の形成
・複合市街地にふさわしい街並みの形成

■建物イメージ



地区計画等導入以前

- ・道路斜線等による高さ制限がかかります。
- ・道路の幅員により、容積率の限度が大幅に制限されます。

A地区

- ・道路斜線等が緩和されます。
- ・道路の幅員に応じて、最高高さ及び壁面後退が定められています。
- ・商業用途の確保による容積緩和があります。

B地区

- ・道路斜線等が緩和されます。
- ・道路の幅員に応じて、最高高さ及び壁面後退が定められています。
- ・定住型住宅の確保による容積緩和があります。

※詳しくは、パンフレットをご確認ください。