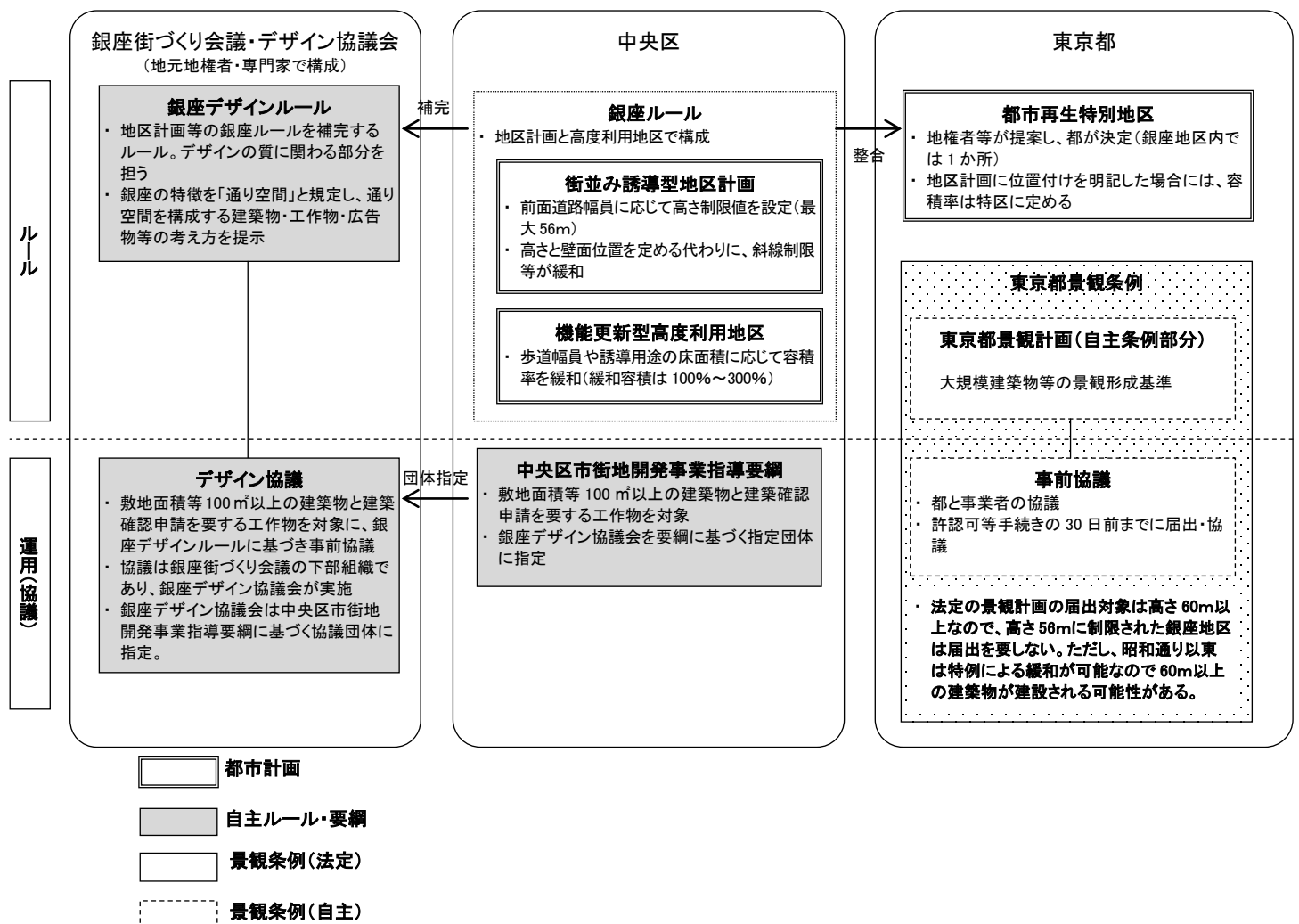


## 銀座における都心景観の再構築

銀座における景観形成に関するルールは、(1) 中央区が地元と協議しながら策定した「銀座ルール」(地区計画と高度利用地区)、(2) 銀座街づくり協議会が策定した「銀座デザインルール」(自主ルール)の2つに大別できる。

以下では、それぞれのルールと運用の特徴について見ていく。

策定・運用主体		地元		行政	
		銀座まちづくり会議 銀座まちづくり協議会		中央区	東京都
ルールの種類	都市計画 (法的拘束力強)	—		2. 銀座地区地区計画等	(都市再生特別地区)
	条例 (法的拘束力弱)	—		—	(東京都景観計画)
	自主ルール (法的拘束力なし)	1. 銀座デザインルール		—	—



## □銀座地区の特徴

銀座地区の特徴は、地元と中央区が連携して策定した「銀座ルール」（街並み誘導型地区計画と機能更新型高度利用地区等の都市計画によるルール）と、銀座ルールでは扱わないデザインの質のあり方を示す「銀座デザインルール」（地元組織である銀座街づくり会議が策定）の2つのルールが景観形成の基本となっている点である。

銀座ルールは、銀座地区で指定された街並み誘導型地区計画、機能更新型高度利用地区等の総称であり、1998年につくられた。機能更新型高度利用地区による容積率緩和（100%～300%）で、建物の更新を促進する一方で、街並み誘導型地区計画により、絶対高さ制限（道路幅員に応じて高さ制限値を設定。銀座通りで最大56m）や壁面位置の制限を定めることで、高さと壁面の揃った街並み形成を図るとともに超高層建築物の建設を抑制している。当初は、例外措置により、56m以上の建築物も可能であったが、超高層建築物は「銀座らしさ」を損ねるとの判断から、2006年の銀座ルール改定で、昭和通り以西での高さ制限の例外措置は認められなくなり、屋上工作物の高さも10m以内に制限されるようになった。

銀座ルールが対象とする要素は、高さや壁面位置、容積率、用途等に限定される。しかし、都市計画による数値基準のみでは「銀座らしさ」を作ることはできないとの認識から、デザインの質を扱う「銀座デザインルール」を策定し、個別案件ごとに協議を行うデザイン協議制度が創設された。銀座デザインルールでは具体的な基準は示されず、銀座らしい建物を作るためのヒントや留意点を列挙した構成となっている。中央区の要綱に基づく協議団体に指定された銀座デザイン協議会が、銀座デザインルールを元に協議を行うことで「銀座らしさ」を誘導していく手続きが取られている。

銀座地区では、基本的に地元主導でルールが策定・運用されている。都市計画をベースとする銀座ルールの策定主体は中央区であるが、内容の検討には地元が積極的に関与し、地元の意向が強く反映されている。行政の役割は、地元の意向を法的なルールとして担保することに加えて、地元組織を区の正式な協議主体として認めるといったように、地元の取り組みの下支えに徹しているとも言える。

このように、地元主導で都心景観の再構築が進められてきた理由としては、まず銀座がもともと町人地から発展した商業地であり、地元地権者のつながりが深いことが挙げられるだろう。また、明治初期には銀座煉瓦街計画による再開発が国主導で行われたが、これが結果的に根付かなかったことも、行政主導の街づくりが進まなかった理由として考えられる。また、中央区は都市計画（特に地区計画）を中心とした街づくりに特化しており、景観行政にさほど関心がないことも、地元主導のデザイン協議を可能とする要因の一つとなっているように思われる（中央区は自主的な景観条例も制定しておらず、景観法に基づく景観行政団体になるという話も聞かれない。都市計画に基づく事前明示性の高いルールを重視していると言えるだろう）。

## □銀座地区の課題

### ①銀座デザインルールの更新（銀座らしさの明文化）

銀座デザインルールは、「協議の経験と事例の積み重ねによって熟成させていくべきものであると同時に

に、ルール自体を新しいプロジェクトの提案に即して、常に見直し、再考していくべきもの」と明記されている。デザインルールが固定的なものではないとするならば、不文律としての「銀座フィルター」、つまり「銀座らしさ」をどのように明文化し、共有していくかが課題になると思われる。

## ②協議の体制・財源

協議主体である銀座デザイン会議は、中央区市街地開発事業指導要綱に基づく協議会に指定されることで、デザイン協議ひいてはデザインルールの正当性が担保されていると言えるだろう。しかし、年間100件弱（2006年11月～2008年12月までに166件の申請を受け付けたという）に及ぶ案件を、協議会の限られた人員で協議調整することは負担が大きいと思われる。特に、デザイン協議会は、自治体の財政的支援は受けておらず、専門家も「全銀座会」の会費でまかなっているという。

地元主導による協議調整が可能となる代わりに、その分、人的・財政的な負担もかかるわけである。人的資源や財源の確保の面から区がサポートを行うか、地元が独自に財源を確保できる仕組みをつくるといったことも必要になるのかもしれない。

<参考>※中央区と千代田区の景観行政に対するスタンスの違い

中央区と千代田区は景観行政に対する考え方が大きく異なる。

千代田区が1998年から独自の景観条例に基づき景観誘導を図っているのに対し、中央区では景観条例を持っておらず、景観法に基づく景観行政団体を目指しているという話も聞いたことがない。中央区は、地区計画を中心とした都市計画を主なツールとして活用しており、銀座デザインルールが扱うデザインの質といった定性的なルールには関心がないように見受けられる（千代田区でも地区計画を主要なツールとして活用しているが、デザインの質の誘導を積極的に行っている）。

つまり、中央区では、地区計画に基づく事前明示性の高いルールを重視しているのに対し、千代田区では、地区計画だけでなく、事前協議によるデザインの質の誘導も重視しているわけである。