

## 銀座らしい街並みのために

---

### 銀座らしい街並みのために 竹沢えり子氏インタビュー

---

今月と来月は、銀座にふさわしい景観や建物デザインの指針となる考え方をまとめた「銀座デザインルール」を取り上げます。現在、銀座地区に新築される建物や屋外広告などの工作物については、そのデザインや色が銀座らしさを損ねないか、このルールに基づいて事前に地元協議会と協議されることになっています。今月は、デザインルールの策定に深く関わられた「銀座街づくり会議」の竹沢えり子氏にルール策定に至るまでの経緯や街の状況についてお話を伺いました。街にふさわしい景観を作っていくためには、どのように考え、街の人々が何をしなければならないのか、その知見が語られています。

—まず、竹沢さんが銀座にかかわることになった経緯について教えてください。

#### ◇出版社の編集者でした

私はもともと出版社で単行本や企業広報誌をつくっていた編集者です。編集の仕事で多くの方々と関わりを持ち、そのネットワークの中で、学者やクリエイターの方々と研究機関を作ったんです。それが1990年のことです。当時は企業メセナが盛んで、企業の文化活動的なことも研究テーマのひとつでした。そこで、「都市」や「銀座」というテーマでの仕事をする機会があり、建築史や都市史の先生方に来ていただいて、研究会をやるようになりました。もともと、編集者というのはいわゆるコーディネーター的なところもありますし、成果を本にまとめることができます。私自身、研究者ではありませんので、研究会の取りまとめの仕事しながら、銀座の方々とお会いするようになりました。今考えると、このことが銀座にかかわることになったきっかけですね。

#### ◇地区計画「銀座ルール」

銀座地区では、1998年に、銀座地区の最高高さ制限を56メートルとした地区計画「銀座ルール」をつくりました。これは、中央区と銀座通連合会が協議の末、通りごとに容積率、高さ、壁面後退を定めた条例ですが、当時、銀座の人たちの感覚としては、高さ56メートルでも十分高かったんです。また、98年時には、銀座としては規制緩和を求めています。高さももう少し望んでいたし、容積率ももっとほしかったくらいです。しかし、56mでありながら、1100%というところにおさまったのは、階高を高くすることを望んでいたからです。昔のビルは天井高が低いです、それは銀座の豊かさを表現しない。階高を高くしてゆとりのある豊かな空間をつくりたい、と。こんな風に98年の時点では、高さ・容積率ともに規制緩和を求めている一方、超高層建築ということについて、当時まったく想定して

いませんでした。ですから、そのとき決めた高さ制限 56 メートルで今後も銀座のまち並みはつくられていくのだと安心しきっていたんです。

#### ◇予想外の超高層建築計画

ところが、この地区計画においては、総合設計や特定街区の例外事項を認めていたため、2003 年になると、その前年に制定された「都市再生特別措置法」に依拠した 200 メートル近い超高層を含む大規模開発が銀座通りに提案されることになったんです。松坂屋と森ビルの話です。銀座の人たちは例外事項について気がついておらず、たいへん驚きました。他にも大きな開発が出てきており、当時の地区計画「銀座ルール」のままでは、自分たちの知らないところでまちの大きな変化を余儀なくされてしまう可能性がでてきました。そこで、これはもう窓口が必要だということになり、話し合いを進めていたんですね。

#### ◇銀座まちづくりビジョン

並行する話として、1998 年に、銀座通連合会の 80 周年記念事業があり、当時、文化活動委員長だった三枝進さん（ギンザのサエグサ社長）が「銀座は後ろを振り返るのはやめて、前を向こう、これからのビジョンをつくろう」と提案されて、銀座まちづくりビジョンをつくることになったんです。銀座をどういうまちにしたいのか、というところがないとダメだよ、という話で。そのために、ワークショップをやったりシンポジウムを開催するなど、行政と地元と学者の方たちとで活動をしていたんです。その中で、銀座全体で銀座をどういうまちにしたいのかということを経験の方や専門家が話し合える場の必要性が高まってきていたんです。

#### ◇大きなひとつの流れに

結果的に、中央区と地区計画について話し合いを進めながら、一方でまちづくりビジョンをつくる、その時期が重なっていきました。この二つの流れがうまく合致し、そこに大規模再開発問題がおこったことをきっかけに、銀座街づくり会議をつくろうということになりました。それが、2004 年 3 月のことです。こうして、銀座街づくり会議が発足しました。



インタビュー風景（竹沢氏と編集局メンバー）

## — 銀座デザインルール(以下、デザインルール)作成までの経緯を教えてください。

### ◇「銀座デザイン協議会」というしくみづくり

銀座街づくり会議をつくって、地区計画を改正しようという協議をしている間に、高さや容積率は問題ないけれど、このデザインはちょっと銀座にはふさわしくないんじゃないか... という案件がいくつか出てきてしまったんです。ですが、法的には問題ないので、何の規制も出来ないわけです。仕方がないので、事業者や建築家の方をお呼びして、何度か議論したんですね。こういった経験があって、地区計画だけでは銀座らしい建物は建たないという結論に達したんです。思いを共有してくださった中央区も、何とか地区計画だけでない仕組みを作らなければいけない、ということで、デザイン協議会のしくみを中央区の方から提案されました。そして、地区計画改正とともにデザイン協議会制度を要綱に規定したんです。

### ◇行政との連動、信頼関係

区の要綱では中央区の制度としてデザイン協議会を位置づけ、区がある団体を認定するという形をとっています。第一号として銀座が、中央区長から認定を受けてやっている、ということです。

このような協議会ができたというのは、98年の地区計画策定時にさんざん話し合っ、行政と銀座の間で信頼関係ができていたからと思います。

## — 実際にデザインルールはどのように活用されているのでしょうか。

### ◇銀座らしさの理解のツールとして

銀座デザイン協議会で、個々のプロジェクトのデザインのチェックを行う判断基準をとりまとめたものとして、「銀座デザインルール」が作成されました。

ただ、実際にデザインルールにあるチェックリストを見ながらチェックする、ということはありません。多分一番望ましいことは、「特に問題なし」という報告ができることだと思います。つまり、お互い「これは銀座らしいでしょう」「そうですね、銀座らしいですね」と言って分かりあえることです。だから、事業者や建築家の方がデザインルールを事前に読んで、銀座らしさを自主的に理解して提案してくださるのが理想だと私たちは思っています。

また、説明が難しかったり、こんな事例がありますよと説明する時に、この冊子はすぐ役に立っています。あと、「あなたが建設しようとするエリアは、こういう特性を持っているところですよ」という話をするのに、役立っていると思います。



デザイン協議によって計画が変更された事例：マツモトキヨシ、ユニクロ

## — デザインルールで目指すところはなんですか。

### ◇街に入るきっかけ

事前協議において、私たちが言っていることの半分くらいは、町会に入ってください、違法駐輪や置き看板をしないよう従業員教育を徹底してください、近隣に挨拶へ行ってください、というようなことなんです。つまり、街の仲間として一緒にやっていきましょう、ということです。このデザイン協議会の意味は、そういうことを話し合えるきっかけだと思うのです。つまり、デザインルールというのは、決まりというより取っ掛かり。街で大切にしているものをちゃんと感じてください、ということです。きちんと文章で書かれている訳ではないけれど、ここから感じて欲しいのです。

### ◇「銀座らしさ」の共有

私たちはデザインに対しては、これは銀座らしいという例をなかなか出せないんです。銀座らしくない例というのは、スケール感が違うとか、色が奇抜すぎるとか、いうことは可能です。しかし、「銀座らしい」というのはなかなか説明できない。これが一番難しいんです。

むしろ、銀座デザイン協議会があることによって、新しく銀座に入ってくる方が、必ず街の人たちと、銀座らしさについて語り合わなければいけないという、そこに意味があるんです。そこに集まって、事業者の方を前に、町会長さんたちが、銀座らしさについて自分の言葉で説明することに私は意義があると思っています。だから、デザインルールを介して、街が銀座らしさを共有していく過程になっていると思うんですね。



夜も賑やかな銀座 4 丁目交差点

## — 近年、新たに出てきた課題はありますか。

### ◇駐輪の問題

近年は、晴海や豊洲あたりに住宅がたくさん出来ていて、自転車がとても増えてきています。今までは、近所に住んでいる方が銀座に自転車で来る、ということをおそらく想定していなかったと思うんですが、今は自転車で買い物に来る人、働きに来る人、あるいは地下鉄駅前においてそのまま地下鉄に乗って通勤する方が増えて、駐輪の問題が出てきています。いわゆる駅前の悩みですね。

### ◇ファンド・ビジネス

この 2、3 年で出てきたファンドビジネスは、オーナーの顔が見えないので、街の活動にとっては頭が痛いんです。責任の所在が不明なことが多いので、テナント管理についても誰に言えばいいんですか、となりがちです。銀座は基本的に、引越しそばではないけれど、オーナーさん同士が「どうもこんにちは」と言い合う関係がまだ生きていますから。

### ◇音環境の問題

また、おそらく今みんなの共通の意識として出てきているのが、広告ビジョンなどの音や動画の問題ですね。どこまで数値化するかというのは非常に難しい課題ですが、ある程度決められるものは決めてしまうことも考えられます。

## — デザインルールは新陳代謝するものとして、今後どのように変容していくのでしょうか。

### ◇事例の充実

事例をもっと増やすことです。事例を積み重ねていく中で、ルールの最後にある写真掲載部分が増えていきます。判例だけが法律、というような感じでもいいのかなと思っています。

す。そして、場所ごとの事例集、〇〇通りの事例集、というようにまとまってきて、そのコードみたいなものが見えてくる、というのが理想だと思います。

#### ◇ルールの詳細化

各エリア・通りごとについて、そこの人たちと一緒に将来の方向性を書いてもらうような動きを作ることができればいいですね。うちの通りはこんな通りにします、というような話が、通りから出てきてくれると一番いいなと思っています。つまり、ルールの詳細化です。そのために、もっと細かく、地域の人と関わっていきたいですね。



並木通りの様子



みゆき通りの様子

## 銀座デザインルールに見る誇りと新陳代謝

編集局 川上正倫

### ■「らしさ」は次世代へのはじまりである／デザインの新たな新陳代謝

銀座デザインルールで述べられている「銀座らしい」街とはどういうことなのかを考えながら、銀座を歩いてみた。その中で実感したことは、「らしさ」を柔軟に捉えることの重要性である。竹沢氏がおっしゃる「ビルを建設するということは、銀座の街に入っていくきっかけ」という当たり前ながら忘れがちなことが、建築デザインにとって非常に重要なテーマであるように思われた。

建築デザインは、既存の街に対してそのあるべき姿を示すという意味があるが、それ故に、どうしても建物の竣工時がゴールであると錯覚してしまう。しかし、その建物はその後何十年と残っていくわけであり、その間に周囲が建て変わっていく可能性もある。変化する周囲の中では、竣工した時点からそのデザインは老化していくことになる。下手をすると長い工期の内に、完成を待たずに賞味期限が切れる可能性だってある。無秩序な状況下では建築デザインは儂いものであり、一体何を世に発信しているのか担保できない。その状況を調停するのが「らしさ」をめぐる議論ではないかと感じた。

建築主にとっては「らしさ」を表現した建物の提案こそが、これから銀座の街に参加していくための所信表明なるものであり、建築デザインはその表現として継続的に街に貢献する重要な役割を与えられる。通常の街において「らしさ」を追求しようとする、クライアントの趣向や経済的な事情から実現されないことも多い。そういう意味で、銀座デザインルールにおいて「らしさ」を要求されるということは、建築と街並みが結びつく非常に重要な接点となる。「らしさ」としてデザインの意味を説明する必要があるのならば、その議論の中でデザインに対する思考は活性化されるはずなのである。

### ■「らしさ」はつくるものである／ルールの新たな新陳代謝

それでは、「らしさ」とは何なのか。竹沢氏がインタビューを通して強調しておられた「デザインルールによって街並みをコントロールすることを、建設反対運動にたくない」という思いがこの柔軟な「らしさ」への態度に集約されているように感じられた。銀座らしい街並みとは昼間の高級店のイメージもさることながら、やはり夜の繁華街の活気によるところも大きい。しかし、活気を求めて安普請なものを許すと「若い」渋谷や新宿などの繁華街との区別ができなくなってしまう。4丁目交差点の屋外広告ビジョンにもそのあたりの葛藤が表れている。

状況を打破するためには、伝統的建造物群保存地区のように保存することで街並みを維持しようとする態度ではなく、その時代に沿った「らしさ」を積極的に求める攻めの態度を取ることが重要に思う。建築デザインにとって形骸化したルールは足かせでしかない。



街の「らしさ」を建築で再定義し、新たなルールが歴史の上で連続していくことによって「街の伝統」が継続していく術なのだと思う。銀座デザインルールは違反者を取り締まるのではなく、銀座にふさわしいデザインを協議し、その時代その場所でのルールを見出す継続的な議論の場を提供することを目指している。そこで見出された新たなルールによって既存のルールが書き替えられことで、合意に基づいた新しい街のビジョンが提示できる。

このような議論をベースとした街づくりの手法は、オランダ・アムステルダム你再開発プロジェクトで見受けられるものとよく似ている。詳しい説明は他に譲るが、予めあるべきものの形を決めてしまうルールではなく、ルール自体を議論の中から導き出していくという手法は、守るべきものが「銀座の街らしさ」という不定形なものである場合に非常に有効な方式であるだろう。

ルールは繰り返される議論によって新陳代謝し、変化していけばよい。そして新陳代謝可能なルールの中で、それを制御するデザインこそが議論の対象として重要になってくる。そうなってくると日本において「建築家」という職能がもう少し世に貢献できるようになるはずである。ルール内でのデザインはつまらない。しかし、ルールを無視したデザインもつまらない。銀座の現状を概観して、ルールを見出し、ルールを創造するデザインに共感を覚えた。



## 銀座ルールから高さ制限のあり方を考える

編集局 大澤昭彦

## ■街路幅員に応じた高さ規制

銀座ルール（地区計画）のポイントは、街路幅員に応じて建物高さを規定していることにある（表1参照）。

表1 銀座ルールによる高さ制限

道路幅員	高さの最高限度
20m以上(容積率800%)	56m
20m以上	48m
12m～20m未満	48m
10m～12m未満	40m
8m～10m未満	32m
6m～8m未満	28m
4m～6m未満	18m
2項・3項道路(4m未満)	14m

「広い道には高い建物を、狭い道には低い建物を」と言えるこの考え方は、ヒューマンスケールな街路景観を形成するという観点から、非常に理にかなったものと思われる。銀座では、明治5年の銀座大火の後に策定された「銀座煉瓦街計画」において既に、そのような考えに基づいた規定が設けられ、高さの揃った統一的な街並みの形成が意図されていた（表2参照）。いわば、明治期に「銀座ルール」は存在していたのである。

表2 銀座煉瓦街計画における高さ制限

道路等級	家屋等級	階数	高さ	軒高
15間(約27m) 10間(約18m)	1等家屋	3階建	30～40尺 (約9～12m)	30尺以下 (約9m)
8間(約15m)	2等家屋	2階建	20～30尺 (約6～9m)	25尺以下 (約8m)
3間(約8m)	3等家屋	平屋	12～20尺 (約4～6m)	20尺以下 (約6m)
—	4等家屋	平屋	12尺以下 (約4m)	15尺以下 (約5m)

2003年に、松坂屋と森ビルが都市再生特別措置法を活用して高さ170mの大規模再開発計画を公表したとき、地元の人々は56m以上の超高層建築物を望まなかった。これは、街路幅員と建物高さの関係のバランスが、銀座らしさを表す「銀座フィルター」の一つとして継承すべきことを銀座の人々が認識していたことを示している。

## ■世界の歴史に見る高さ規制

さらに世界に目を向けても、建物の高さが街路幅員との関係で決められてきた例は少なくない。古代都市のモヘンジョ・ダロやハラッパは、中庭を囲んだ住宅が建てられていたが、

建物の高さは街路の幅に比例して、1、2階建てであったという。また、古代ローマでは、紀元64年のローマ大火後、ネロ帝により建物の高さが道路幅員の2倍に制限された。

ロンドンでも、1666年の大火後、建物の不燃化を義務付ける法律が制定されると同時に、道路幅員に応じて2階、3階、4階と建物の高さが制限された。この他、詳細は割愛するが、パリでも同様な考えの高さ制限が18世紀より存在し、形を変えながらも現在まで引き継がれている。

これらの高さ制限は、採光・通風等の衛生環境の確保や火災時の避難等の安全性の確保に主眼が置かれていたわけであるが、結果として街路としてのまとまりのある景観がつくりだされてきた。

## ■D/H

ところで、古典的な指標ではあるが、道幅（D）と建物の高さ（H）の関係について、建築家の芦原義信は「 $D/H=1$  のとき、高さとは幅との間に或る均整が存在」と述べている。現在、銀座通りの幅員は約27mであり、通りに並ぶ建物の高さは概ね30mのものが多く、道幅（D）と高さ（H）の比率である $D/H$ は、約 $27m/30m=0.9$ となり、この値に近いことが分かる。

仮に銀座ルールに則って56mの高さ制限一杯まで建物が建ち並んだ場合、 $D/H=約27m/56m=0.48$ となり、街路のプロポーションは大きく変化することが予想される。時代を経て新陳代謝していくことが銀座らしさであると竹沢氏も述べているように、現在は大きな過渡期を迎えていると言えるだろう。しかしそのような変化の中にありながらも、街路幅員と建物高さの関係という考え方自体は、時代を超えて継承されているのである。

## ■街並み形成のための規制のあり方

現在は、敷地内にオープンスペースを確保した上で高層建築物を配置する「タワー・イン・ザ・パーク型」の建築物が全盛である。足元に公開空地を設けた場合、規定の容積率が割増されるという総合設計制度等を活用したこれらの建物は、往々にして周辺の街並みより高い建物となる。地域によっては、こうした高層ビルの建設が良好な街並み景観の形成につながっていないケースもあるのではないかと。

また近年、街並み景観の形成を目的の一つとして謳った高さ制限（特に都市計画法に基づく高度地区という制度など）も多く見られる。しかし、結果的に、道路幅員の大きさによらず、用途地域・容積率ごとに一律の数値を採用しているため、紛争予防という最低限の目的にとどまっており、積極的な街並み景観形成には至っていないのが現状である。

街並み景観の形成が目的であるならば、銀座の地区計画のように街路幅員の大きさに応じて高さ制限値を変えてもよいのではないか。例えば、第一種中高層住居専用地域で容積率200%のエリアでも、街路幅員が12m以上のところは25m、それ以下のところは20mといった方法を取ることが想定される。もしくは、絶対高さは用途地域や容積率に応じて設定するにしても、軒線を制限することで街並み形成を誘導することができるだろう。

やはり、「街並み形成」を高さ制限の目的に掲げるのであれば、高さとは幅員との関係を見失うことはできない。「紛争予防」のための高さ制限から、「積極的な街並み形成」のための高さ制限への転換期を迎えている現在、街路との関係から建物の高さを考えていこうとする銀座ルールの試みは、市街地形態のあり方を考える際に重要な示唆を与えるのではないか。

#### <主な参考文献>

- 藤森照信 (2004) 『明治の東京計画』岩波現代文庫
- A. B. ・ガリオン, S・アイスナー (1975) 『アーバンパターン』日本評論社
- タキトウス (1981) 『年代記—ティベリウス帝からネロ帝へ— (下)』岩波書店 (岩波文庫)
- S・E・ラスムッセン (1987) 『ロンドン物語』中央公論美術出版
- 小林博人 (2007) 「個性を尊重しつつ全体を考える—銀座街づくりの姿勢」『季刊まちづくり第14号』クッド研究所/学芸出版社
- 竹沢えり子 (2007) 「第一次地区計画「銀座ルール」ができるまで」『季刊まちづくり第14号』クッド研究所/学芸出版社
- 川崎興太 (2009) 『ローカルルールによる都市再生 東京都中央区のまちづくりの展開と諸相』鹿島出版会
- 芦原義信 (2001) 『街並みの美学』岩波書店 (岩波現代文庫版)
- 大澤昭彦 (2008) 「建物高さの歴史的変遷その1 ~日本における建物高さや高層化について~」『土地総合研究16(2)』財団法人土地総合研究所
- 大澤昭彦 (2009) 「建物高さの歴史的変遷その2 ~海外における建物高さや高層化について~」『土地総合研究17(3)』財団法人土地総合研究所 (2009年夏発行予定)

## 銀座デザインルールとは？

編集局作成

銀座デザイン協議会において、主に新築建物と工作物のデザインのチェックを行う上で判断基準を取りまとめたもの。銀座の人たちがめざそうとする「銀座らしさ」を、事業者と共有するためのツールである。

### ◇行政との連動、地元主導のまちづくり

銀座街づくり会議では、2005年より、中央区とともに、地区計画「銀座ルール」（1998年制定）の見直しを開始し、数値で決められないデザインや色については、事業者と地元が事前協議する仕組みをつくった。2006年11月以降、銀座では中央区市街地開発事業要綱に基づき、区が事業者と開発案について協議する前に、新築または改築される建築物、および、屋上工作物等（敷地面積100㎡以上、および確認申請を行う工作物）については銀座デザイン協議会に届出が必要となった。

### ◇あえて定量化しない基準

銀座デザイン協議会では、届出された建築物または工作物が「銀座らしさ」を損うと判断した場合には、事業者に意見を述べ、デザインの変更を求めることもあったが、その判断基準となる「銀座らしさ」とは何かが問題となっていた。高さや容積率など、数値で決められているものもあるが、色や形、デザインの質を予め文章や数値で決めてしまうことは難しく、銀座らしさを定義することは容易ではない。また、安易に文章化や数値化すると、銀座らしさの大切な要素である先進性を自ら規制することにもなりかねない。そこで、銀座街づくり会議では、これまでのまちづくりの経緯や銀座を考えるためのキーコンセプトや通りや地区の特徴と課題を明らかにし、銀座らしさについては、事業者の方が銀座らしい建物をつくるためのヒント、あるいは協議する上での判断基準を提案した「銀座デザインルール」という冊子を作った。その目的は、年月をかけて徐々に築かれてきた銀座のまち並みを尊重し、まち全体の空間の質の向上をめざそうとすることにある。

### ◇新陳代謝するルール

このルールは、銀座のまちの姿がなだらかに継承されることに主眼を置くと同時に、創造的なデザインによってまちが変容していくことも大切であると考えてつくられている。したがって、決めごとは最小限に留め、いわゆるデザインガイドラインとして期待されるような禁止事項や、色の規定、看板の大きさ規定などは記載されていない。つまり、ルールそのものは完成形ではなく、様々な意見、具体的な協議の経験を踏まえて更新し、成熟させていくものと考えられているものである。



#### <参考文献>

銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会「銀座デザインルール ver.1」、全銀座会・銀座通連合会、2008年2月

銀座都市計画会議（銀座通連合会・文化科学高等研究院）「銀座まちづくりヴィジョン」、銀座通連合会、1999年11月

銀座街づくり会議「NEWS LETTER」No.50、2008年3月

竹沢えり子「決めないことを決めた銀座デザインルール」、『季刊まちづくり』19号、2008年6月

竹沢えり子「「銀座らしさ」の継承と創造：銀座デザイン協議会が提起するもの」、『日本不動産学会誌』第22巻第3号、2008年12月