

地域の個性を活かした空間形成における1階建物用途の特徴 東京都中央区銀座地区の建物更新に着目して

Characteristics of First-Floor Building Uses in Space Formation Utilizing Regional Identity Focusing on Building Renewal in the Ginza District of Chuo Ward, Tokyo

○松田晃太¹, 児玉陽斗¹, 原田夏実¹, 泉山墨威²

*Kota Matsuda¹, Haruto Kodama¹, Natsumi Harada¹ and Rui Izumiyama²

Abstract : This study clarified the characteristics of first-floor building uses in building renewal in the Ginza district by examining their relationship with design consultation and road width. The analysis revealed that buildings subject to design consultation tend to concentrate in specific uses, ensuring uniformity. Furthermore, brand-name shops and upscale restaurants tend to locate along wide roads, chain stores along medium-width roads, and diverse small-scale shops and parking lots along narrow roads. These findings demonstrate the importance of land use guidance corresponding to road characteristics.

1-1. 研究の背景及び目的

近年、都心商業地において、再開発による市街地の均質化が進展している。また、再開発等の建物更新に伴う賃料の高騰により、画一的なテナントが増加し、地域の個性が失われることが懸念される。

「The City At Eye Level」^{注1)}は、「個性的な空間の形成時に、1階が重要な役割を果たす」と提唱する。そのため、地域の個性を活かした空間形成には建物更新時において、地域独自の体験が可能な1階建物用途の誘導が重要だと考える。例えば、東京都中央区銀座地区（以下、銀座地区）では、「銀座デザインルール」^{注2)}による地域独自の空間形成の誘導や銀座デザイン協議会^{注3)}による建物更新時のデザイン協議等のプロセスを通じて、地域の個性を活かした空間形成に取り組み。また、銀座地区の特性は、大通りから裏通り等、多様な通りがグリッド状の都市構造を有する。

そこで、本稿の目的は、銀座地区の建物更新における1階建物用途の特徴を、デザイン協議の有無及び道路幅員との関係性から明らかにする。また、地域の個性を活かした空間形成に向けて、都心商業地における1階建物用途の誘導に関する知見を得る。

1-2. 研究の方法

「銀座デザインルール第3版」^{注4)}を対象とした文献調査より、2004年から2021年^{注5)}までの建物更新の位置を地図上に可視化する。建築面積は、「PLATEAU VIEW 4.0-Run in Browser」^{注6)}を用いて調査を行う。1階建物用途は、Google Mapsを用いた調査より、最新の2023年時点の1階建物用途を確認する。

2. 1階建物用途及びデザイン協議の有無の関係性

銀座地区は、地区計画により100㎡以上の敷地に計

画する建築物がデザイン協議の対象となるため、本稿では、建築面積が100㎡以上の建築物がデザイン協議の対象と定義し^{注7)}、分析を行う。

2004年から2021年までの建物更新件数は、201件であり、そのうちデザイン協議対象の建物は177件、デザイン協議対象外の建物は24件である^{注8)}。

デザイン協議対象の1階建物用途は、物販が175件、飲食店が37件と多い。デザイン協議対象外の1階建物用途は、物販が9件、飲食店が6件と多い。また、飲食店と物販を詳細に見ると、デザイン協議対象の建物は、「和食系」が9件、「衣料品」が67件と特定の用途に偏りがある。一方、デザイン協議対象外の建物の1階建物用途は、「和食系」、「衣料品」、「宝飾系」、「食品物販」が2件ずつと偏りは少ない（Figure 1-①）。

以上より、特定の用途に偏りが生じる要因として、デザイン協議対象の建物は、「銀座デザインルール」等を踏まえ、地域の個性に考慮した1階建物用途が求められることが推察でき、それが銀座地区の統一性を担保すると考える。

3. 1階建物用途及び道路幅員の関係性

本章では、銀座地区の街路を「銀座デザインルール第3版」の道路幅員の分類ごとに分析を行う（Figure 1-②）。

「27m以上」は47件（14%）、「15m以上～27m未満」は55件（17%）、「8m以上～15m未満」は149件（46%）、「8m未満」は73件（23%）である。

「27m以上」は、「物販」が43件、「サービス」が14件と多い。「15m以上～27m未満」は、「物販」が15件、「宿泊施設」が5件と多い。「8m以上～15m未満」は、「物販」が106件、「駐車場」が40件と多い。「8m未満」は、「そ

1：日大理工・院（前）・建築 2：日大理工・教員・建築

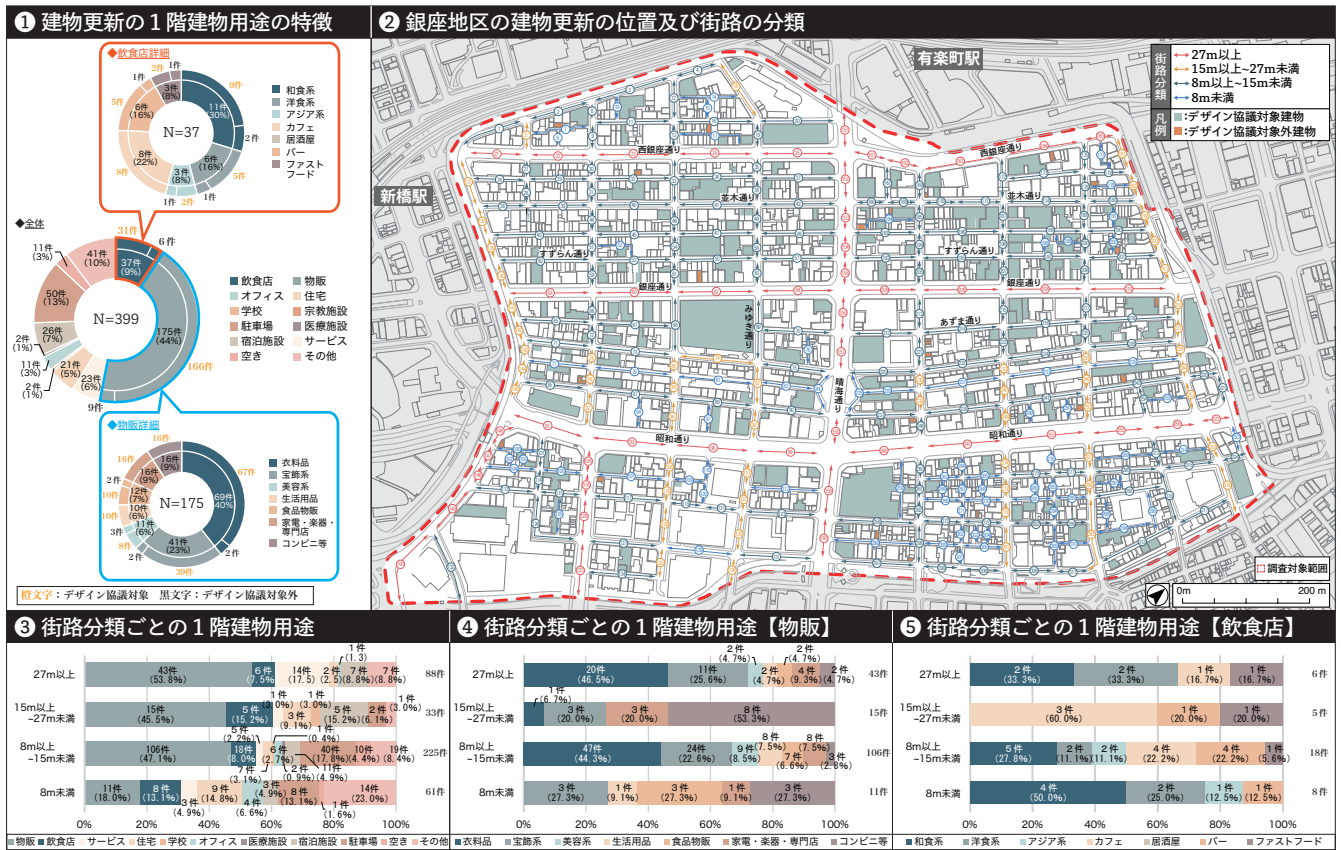


Figure 1. 銀座地区の建物更新における立地及び1階建物用途の特徴

の他」が14件、物販が11件と多い (Figure 1-3)。

以上より、15m以上の広幅員の通りには、物販やサービス等の商業系用途が立地するが、15m未満の中・小幅員の通りには、商業用途が多くを占める一方で、宿泊施設や駐車場等の賑わいを損なう用途の割合も高い特徴がある。

「物販」の詳細は、「27m以上」は「衣料品」が20件、「宝飾系」が11件、「15m以上～27m未満」は「コンビニ等」が8件、「宝飾系」、「家電・楽器・専門店」が3件と多い。「8m以上～15m未満」は「衣料品」が47件、「宝飾系」が24件、「8m未満」の通りは「宝飾系」、「食品物販」、「コンビニ等」が3件と多い (Figure 1-4)。

「飲食店」の詳細は、「27m以上」は「和食系、洋食系」が2件、「15m以上～27m未満」は「カフェ」が3件と多い。「8m以上～15m未満」は「和食系」が5件、「カフェ、バー」が4件、「8m未満」は「和食系」が4件、「洋食系」が2件と多い (Figure 1-5)。

以上より、「物販」と「飲食店」のどちらも、賃料の高い広幅員の通りではブランド店や高級料理店が立地する特徴がある。また中・小幅員の通りでは、コンビニやカフェ、ファストフードのチェーン店が多く立地する特徴がある一方で、多様な用途が立地する。

以上を踏まえ、広幅員の通りは高級感のある用途の集積が通りの個性を形成する一つの要因であると考え

られる。また、中・小幅員の通りは、広幅員の通りと比較し、賃料が低く、多様な店舗が立地し、多様な属性の歩行者が通ることから、チェーン店が多く立地すると思われる。

4. まとめ

銀座地区の建物更新における1階建物用途の特徴は、デザイン協議の有無との関係性では、デザイン協議対象の建物に、特定の用途に偏る特徴がある。

道路幅員との関係性では、広幅員の通りに、ブランドショップや高級料理店が立地し、中幅員の通りに、コンビニやカフェ等のチェーン店が多く立地する特徴がある。また、賃料が比較的低い小幅員の通りでは、多様な小売店舗が立地する一方で、駐車場等の地域の個性を損なう用途も多く立地する特徴がある。

以上を踏まえ、都心商業地における地域の個性を活かした1階建物用途の誘導においては、道路幅員の特性に応じた用途の棲み分けを行うとともに、通りや地区単位での誘導が重要であると考えられる。

注釈

- 注1) 「The City At Eye Level」は、オランダを拠点に活動する Stipo のプロジェクトの1つである。
- 注2) 「銀座デザインルール」は、全銀座会・一般社団法人銀座通連合会が発行する、銀座の街づくりの経験と社会情勢の変化に応じて柔軟に更新され、進化し続けるルールである。
- 注3) 「銀座デザイン協議会」は、2006年に設立した、協議型まちづくりを目指すための地元組織である。
- 注4) 全銀座会・一般社団法人銀座通連合会「銀座デザインルール第3版」2021
- 注5) 建物更新の対象年は、「銀座デザインルール第3版」に記載のある2004年から2021年とする。
- 注6) 国土交通省「PLATEAU VIEW 4.0-Run in Browser」<https://www.mlit.go.jp/plateau/plateau-view-app/>(最終閲覧日 2025年9月20日)
- 注7) デザイン協議の定義は、銀座地区の建物に密集する特性と文献調査の制約上、敷地面積の把握が困難であるため、独自に定義した。
- 注8) 建物数の合計は201件だが、角地等の複数の道路に面する建物は一つの道路に面する用途を1件と捉えるため、テナント数の合計は重複を含む399件である