

# 銀座六丁目 10

## GINZA SIX

東京都  
中央区

組合施行（1.40ha）平成29年1月工事完了

### 2街区を統合して大街区化し 銀座エリア最大規模の商業・事務所等からなる複合施設を整備した事業

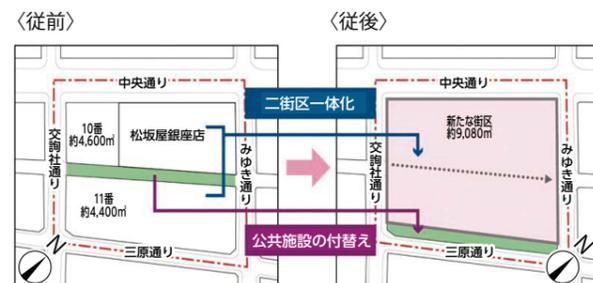
#### 地区選定の主旨

大街区化により、銀座地区の街並みの継承及び歩行者等の交通ネットワークの維持を図りながら土地のポテンシャルを最大化し、国際的な商業・観光拠点として、世界の銀座としての魅力強化にも貢献した都市再生特別地区を活用した事業である。地下には多目的ホールとしても活用できる能楽堂を整備し、日本の伝統文化の発信拠点として役割を果たすと共に、災害時の帰宅困難者の受入れ施設としても機能する。また、建物の高さ等を制限する地区計画「銀座ルール」の下、超高層ではない建築計画にも工夫が見られる。

#### 再開発の目的と概要

当地区は、大正13年に開店された松坂屋銀座店を中心として銀座エリア全体の賑わい創出の一翼を担ってきた地区である。また、国際的な商業・観光拠点の形成を図るべき地区として指定された特定都市再生緊急整備地域内に立地している。日本を代表する商業集積地である銀座のほぼ中央に位置する本事業の地域貢献等の取組みは、「にぎわいの連続性」の継承や、駐車場の確保及び観光バス対策など良好な交通環境の創出の他に、土地利用という観点からの建物用途の多様性といったことが挙げられる。銀座は、「大人のまち、商業のまち」というイメージが定着しているが、商業のまちとして発展してきた半面、日本一高い地価を有する銀座にあって就業人口を創出するオフィス床の供給が低下するなど業務系の都市機能が失われつつあった。あわせて、当地区内の建物の老朽化や多様化する顧客ニーズへの対応及び国際化の進展に合わせた機能更新が求められていた。これらを背景として、権利者及び関係者が力を結集し、2つの街区を統合した市街地再開発事業を活用し、都内最大級の基準階オフィス（約1,850坪）や241店舗（14,200坪）の商業施設の集積など、高規格な都市機能更新を図った事業である。

#### 大街区化の概要図



従前



従後

#### 事業の評価

銀座地区は敷地面積300㎡未満の敷地が全体の約8割となっており、個々の敷地単位が小規模なため、大規模な基準階オフィスやまとまった商業空間を創出しにくい土地利用上の制約を有している。また、地区計画「銀座ルール」により建物高さの上限が56mに制限されている。これら条件の下で土地のポテンシャルを最大化するため、再開発事業を通じて大街区化を図り、新たな銀座のランドマークが整備された。

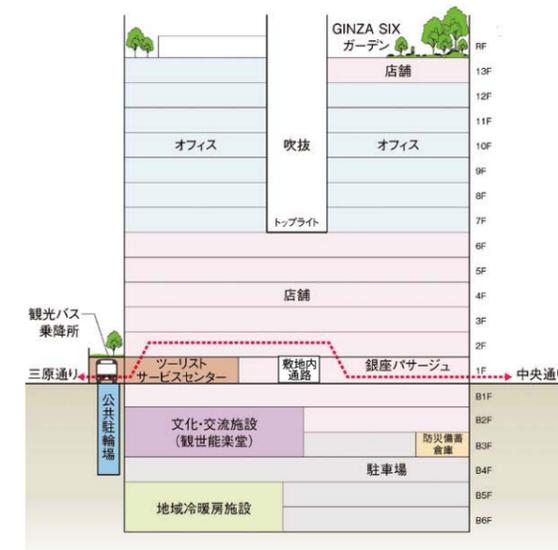
主な整備内容として、大規模なオフィスや商業施設に加え、銀座の観光案内拠点としての「観光バス乗降所」や銀座初の観光バス乗降所、地域に開かれた屋上庭園を整備している。また、文化・交流施設として整備され、多目的ホールとしての利用が可能な地下3階の「観世能楽堂」は、災害時に約1,000人の帰

宅困難者の受入れが可能となっており、銀座地区全体の防災性の向上に寄与したものとされている。

さらに、建物内に中央通り側と三原通りをつなぐ歩行者動線「銀座パサージュ」の整備及び東京メトロ銀座駅とバリアフリー動線で接続するあづま通り下の地下通路により、新たに安全で快適な歩行者ネットワークを構築している。

本施設建築物は「GINZA SIX」として平成29年4月にグランドオープンしており、施設建築物の工夫により、まちの賑わいの連続性や新たなひとの流れの創出など、「銀座のまちと共存・共栄」を果たした再開発であると地元からも高い評価を受けている。

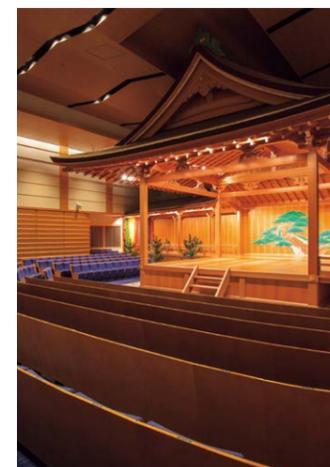
#### 施設建築物の断面図



施設建築物の完成写真

#### 再開発後から現在までの状況

平成30年4月20日に開業1周年を迎えた「GINZA SIX」は、年間来館者数約2,000万人、売上約600億円という数値を公表している。また、最寄り駅の東京メトロ銀座駅では1日当たりの乗降者数が昨年同期より約7,400人増加し、建物1階の三原通り側に整備された観光バス乗降所の利用者数は延べ3万人を超え、国内外からの観光客に利用されている。さらに、古典芸能である能を通じての観世能楽堂からの文化発信や屋上庭園等での多くのイベント開催により、銀座に訪れる人々の交流や憩いの場として活用されており、地元銀座が目指す“滞在型”のまちの拠点としても機能しており、今後とも銀座での滞在の軸になることが期待されている。



観世能楽堂



商業施設内の写真(開業時)