

都市再生特別地区（歌舞伎町一丁目地区）
都市計画（素案）の概要

株式会社東急レクリエーション、東京急行電鉄株式会社

I. 計画概要

計画概要

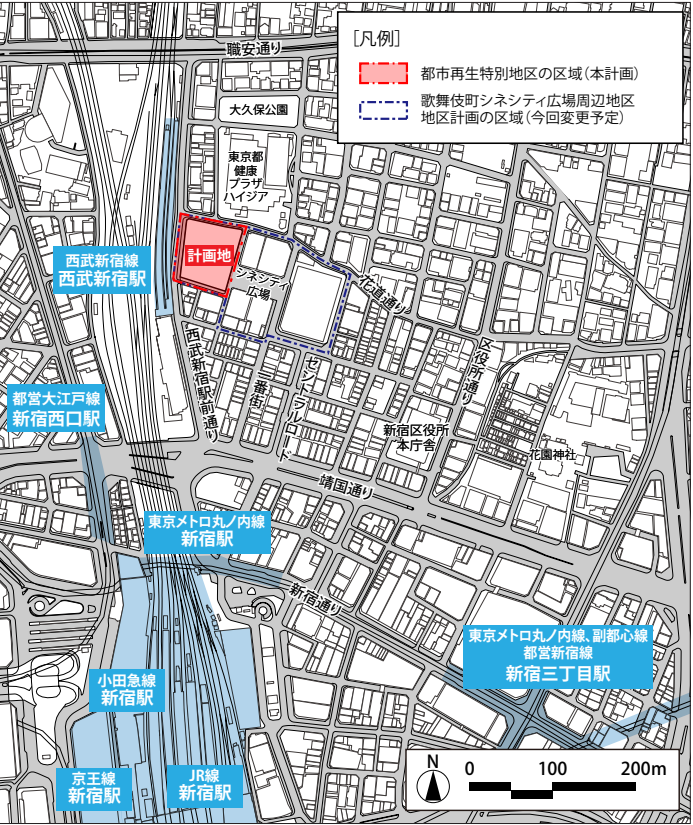
計画地の位置	東京都新宿区歌舞伎町一丁目 29 番
地域地区等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画
指定容積率	900%
基準建ぺい率	80%（防火地域内の耐火建築物により 100%）
都市再生特別地区の区域面積	約 0.6ha
容積率の最高限度	1500%
高さの最高限度	GL+225m
敷地面積	約 4,600㎡
延べ面積（容積対象延べ面積）	約 85,800㎡（約 69,000㎡）
主要用途	宿泊施設、エンターテインメント施設、店舗、駐車場等
階数 / 最高高さ	地上 40 階・地下 5 階 / 約 225m
駐車等 台数	自動車（うち荷捌き） 約 260 台（約 10 台） 自転車 約 165 台
着工（予定）	平成 31（2019）年度
竣工（予定）	平成 34（2022）年度

イメージパース

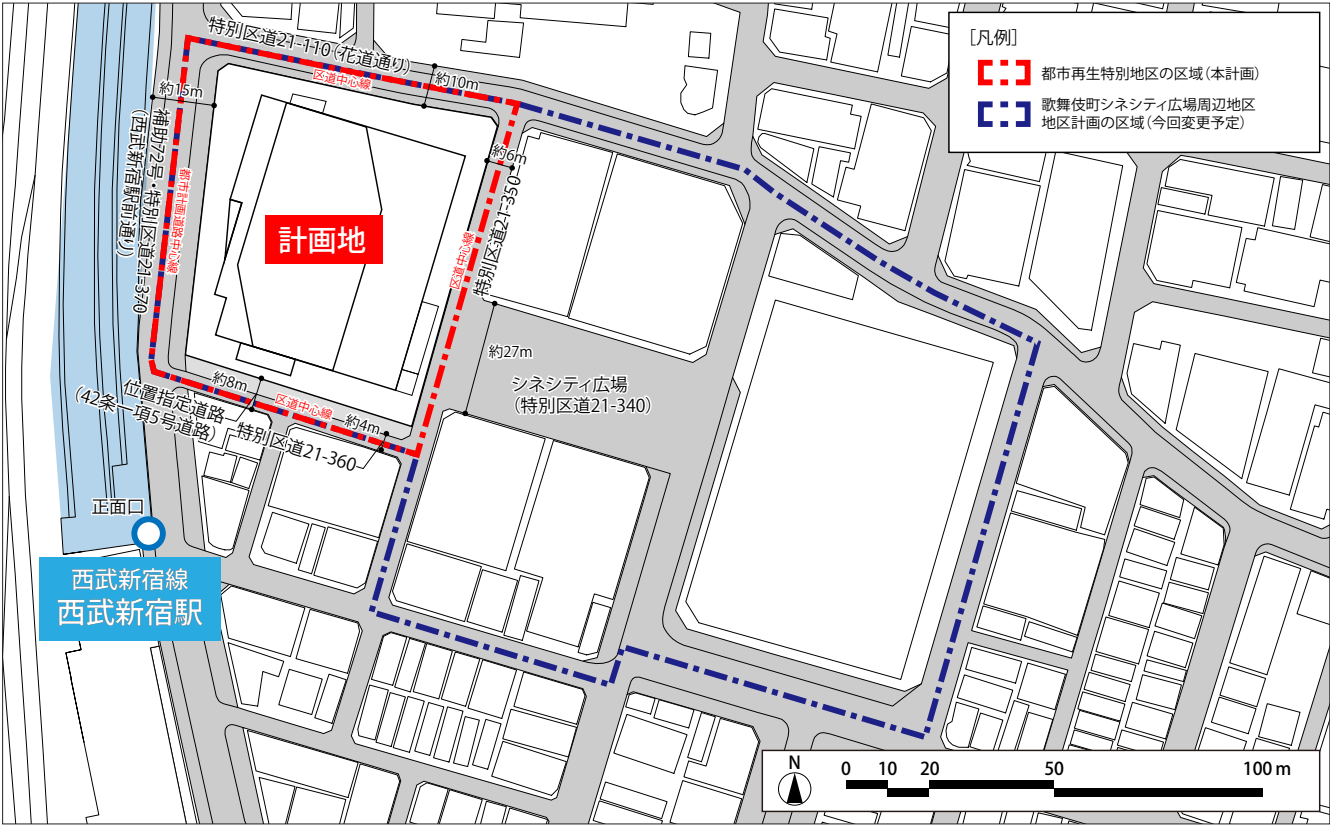


大久保方面（北西側）から望む

位置図



配置図



II. 本開発が果たす役割

上位計画からの要請

【国】 観光を我が国の基幹産業へ

訪日外国人旅行者数の目標人数 2020年：4,000万人 2030年：6,000万人
明日の日本を支える観光ビジョン - 世界が訪れたい日本へ - (首相官邸 / 平成 28 年) より

【東京都】 商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成

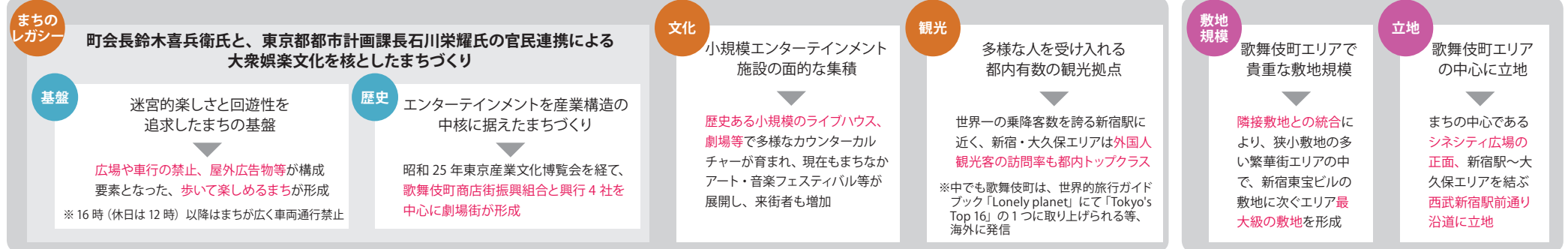
都市再生緊急整備地域の地域整備方針：新宿駅周辺地域より

【新宿区】 世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進

新宿区まちづくり長期計画（素案）エリア戦略：歌舞伎町エリア（新宿区 / 平成 29 年）より

歌舞伎町及び本計画地のポテンシャル

【歌舞伎町】



本開発が果たす役割

歌舞伎町の拠点性・文化発信力の更なる充実、強化により「世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町」へ

1 まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

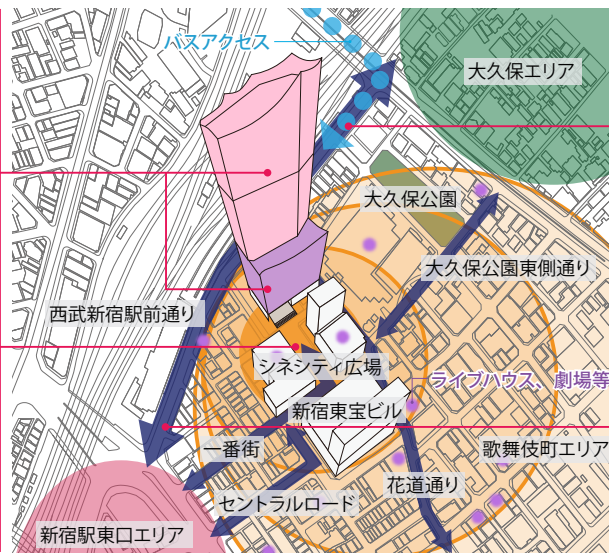
① 歌舞伎町の集客力の強化

多様な滞在・交流機能及びエンターテインメント機能をエリア内最大規模で導入



② 歌舞伎町のにぎわいの創出

シネシティ広場と施設（ビジョン、ステージ）が一体となった「屋外劇場的都市空間」を形成し、エリアマネジメントを実施



2 まちの回遊性とにぎわいを創出する都市観光インフラの整備

① 歌舞伎町へのアクセス性の向上

観光客の歌舞伎町へのダイレクトアクセスを可能とする空港連絡バスルートを形成



② 歌舞伎町の回遊性の強化

歌舞伎町と新宿駅東口エリア及び大久保エリア間の回遊性を高める、西武新宿駅前通りや計画地周辺道路をリニューアル



まちのレガシー、文化、観光、まちづくりが融合した新たな都市再生パッケージ

III. 都市再生への貢献

[1] まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

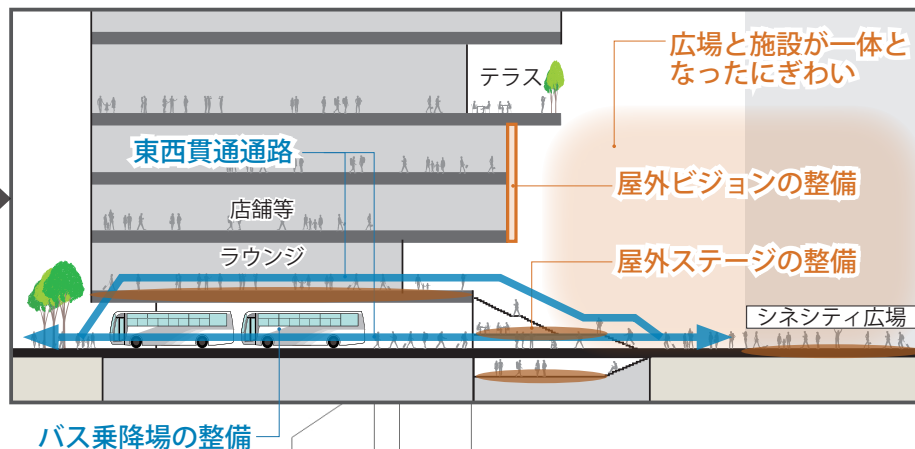
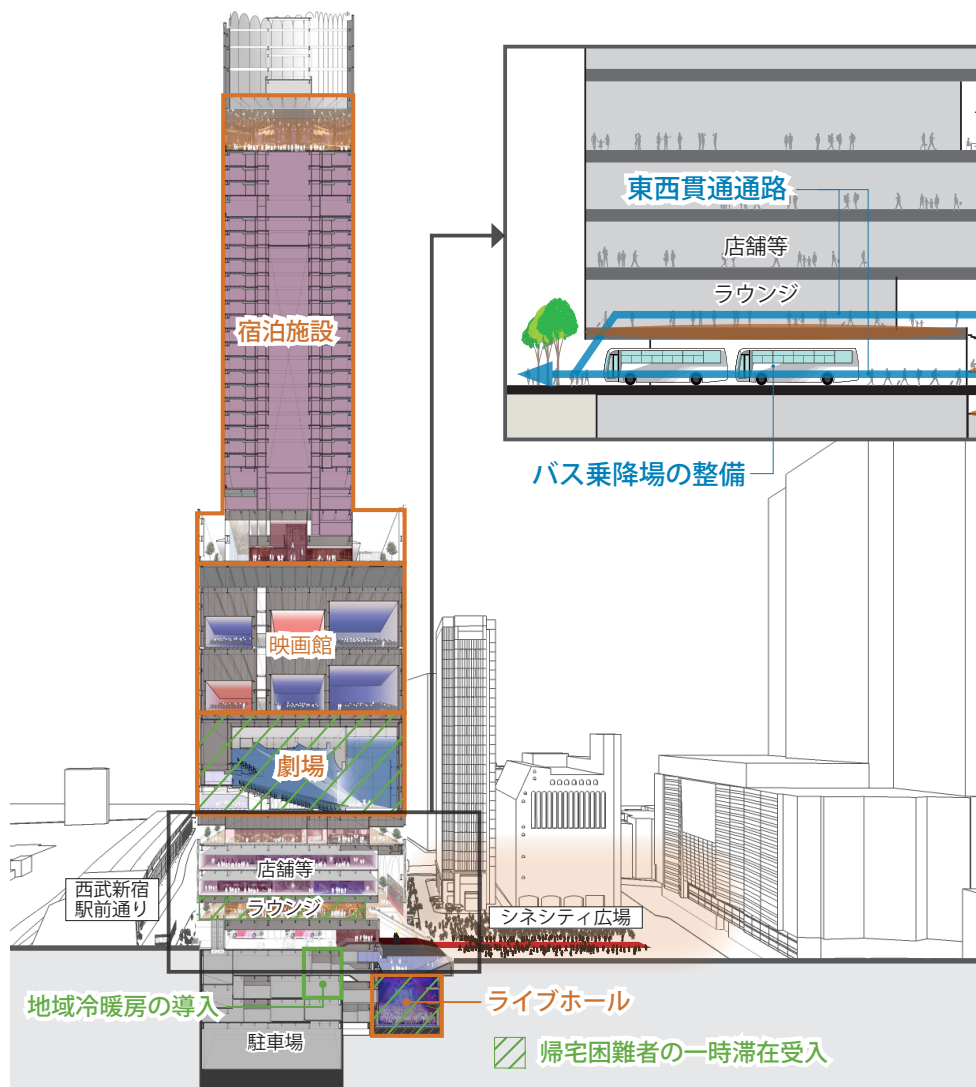
- ① 多様な大衆娯楽文化を世界に発信するステージとなる劇場、ライブホール、映画館の複合エンターテインメント施設の整備
- ② シネシティ広場と施設が一体となったにぎわい空間の形成
- ③ グローバルツーリストの多様な滞在ニーズに対応する宿泊施設の整備

[2] まちの回遊性となぎわいを創出する 都市観光インフラの整備

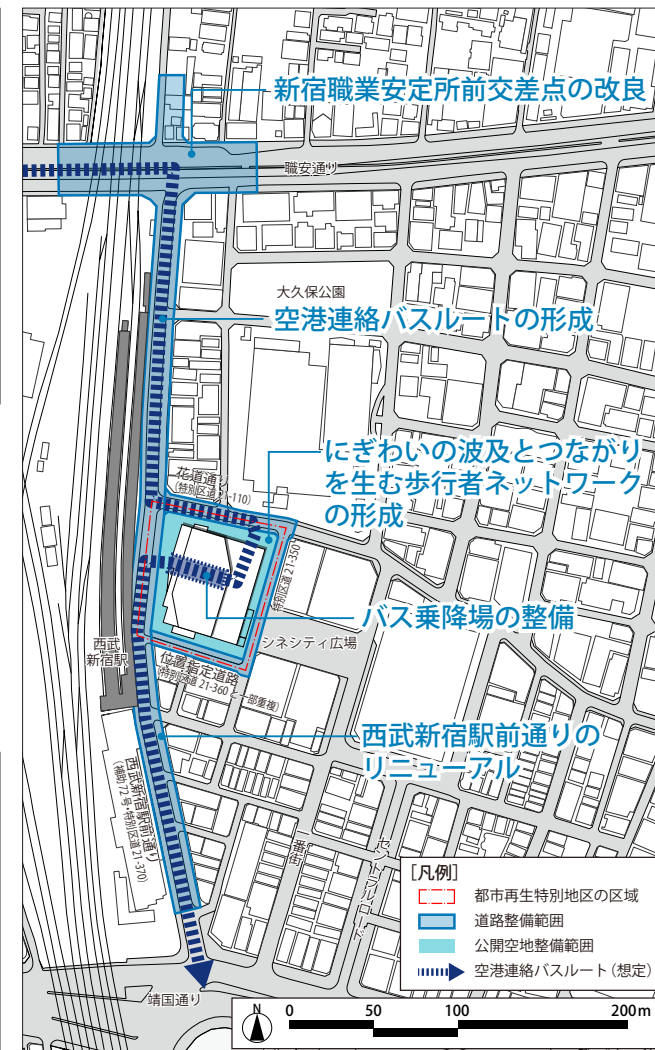
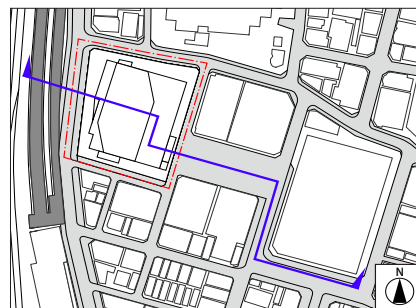
- ① 交差点改良とバス乗降場整備によるバスルートの形成
- ② 歩行者ネットワークの強化とまちのにぎわいの創出

[3] 環境負荷低減、安心・安全に 配慮したまちづくりの推進

- ① 環境負荷低減への取組
- ② 防災性向上への取組



<キープラン>



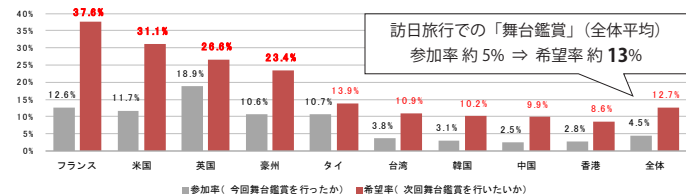
IV. [1] まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

① 多様な大衆娯楽文化を世界に発信するステージとなる劇場、ライブホール、映画館の複合エンターテインメント施設の整備

<現状・課題>

■ 舞台鑑賞に対する訪日外国人の高い潜在需要

・ 訪日旅行時における舞台鑑賞の参加率・希望率（国籍・地域別）

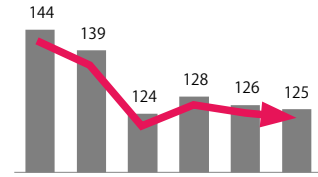


■ 参加率（今回舞台鑑賞を行ったか） ■ 希望率（次回舞台鑑賞を行いたい）

訪日外国人消費動向調査 平成 27 年 年次報告書（観光庁）を基に作成

■ 東京都内で相次ぐ劇場の閉鎖

・ 東京の劇場・音楽堂数（300 席以上）



社会教育調査（文科省 / 平成 11 年～ 27 年）を基に作成

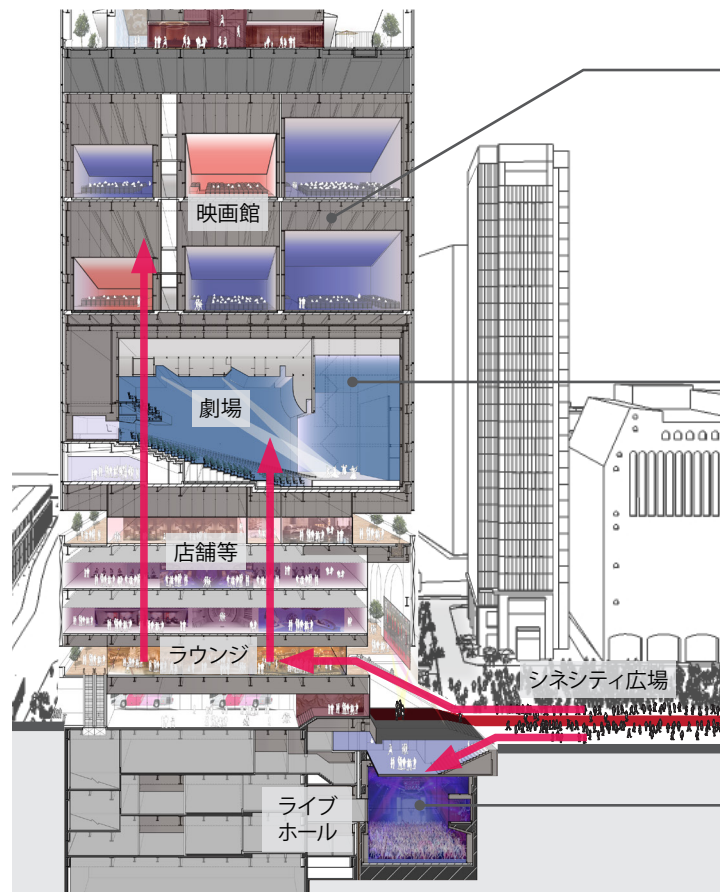
<整備、取組内容>

□ 利便性が高く歴史ある繁華街・歌舞伎町の中心に、多様な大衆娯楽文化を世界に発信するステージとなる劇場、ライブホール、映画館の複合エンターテインメント施設を整備

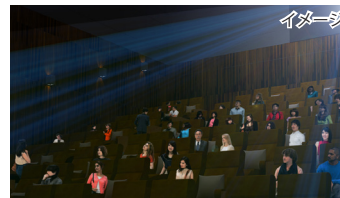
+

□ 大衆娯楽文化を世界に発信する企画・運営体制の確立

複合エンターテインメント施設イメージ

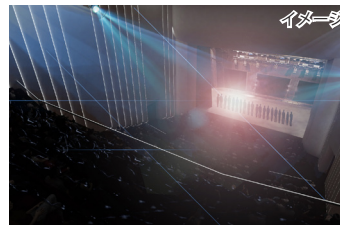


映画館



- ・ 約 5,800㎡、約 8 スクリーン
- ・ ゆったりと映画等を楽しめる鑑賞環境

劇場



- ・ 約 3,300㎡、約 850 席
- ・ 幅広い演目へ対応可能なプロセニウム形式

ライブホール



- ・ 約 3,200㎡、最大約 1,500 人収容可能

企画・運営体制イメージ

- ◆ 株式会社東急レクリエーション
- ◆ 東京急行電鉄株式会社

歌舞伎町と共に歩んできた東急レクリエーションの歴史やエンターテインメント施設の運営ノウハウ、また渋谷、二子玉川等に代表される東京急行電鉄の開発・地域運営のノウハウを発揮

- ◆ ソニーミュージックグループ
(株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント
株式会社 Zepp ホールネットワーク 等)

音楽、アニメーション/キャラクター、ゲーム等、クールジャパンに資する幅広いジャンルのコンテンツを開発・提供するノウハウと、国内外のホールをネットワーク化して運営してきたノウハウを発揮

エンタメ新会社

企画・運営

劇場、ライブホール等

歌舞伎町発の多様な大衆娯楽文化を世界に発信

歌舞伎町に根付く文化

音楽 演劇 映画 等

クールジャパンコンテンツ

アニメ ゲーム 漫画 等

×

(コンテンツイメージ例)



※写真はイメージ

エリアマネジメントによる連携

シネシティ広場等

IV. [1] まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

②シネシティ広場と施設が一体となったにぎわい空間の形成

<現状・課題>

■まちの中心であるシネシティ広場まで来街者を誘引できていない



歩行者交通量（平日）
（シネシティ広場）
約 10,000 人 / 日

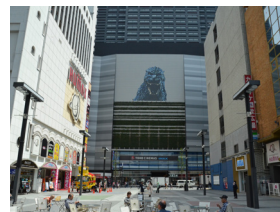
⇕ 5 倍の開き

歩行者交通量（平日）
（セントラルロード）
約 50,000 人 / 日

■四方を建築物に囲まれた特徴的なシネシティ広場の空間特性が、にぎわい形成に活かしきれていない



計画地方面を望む



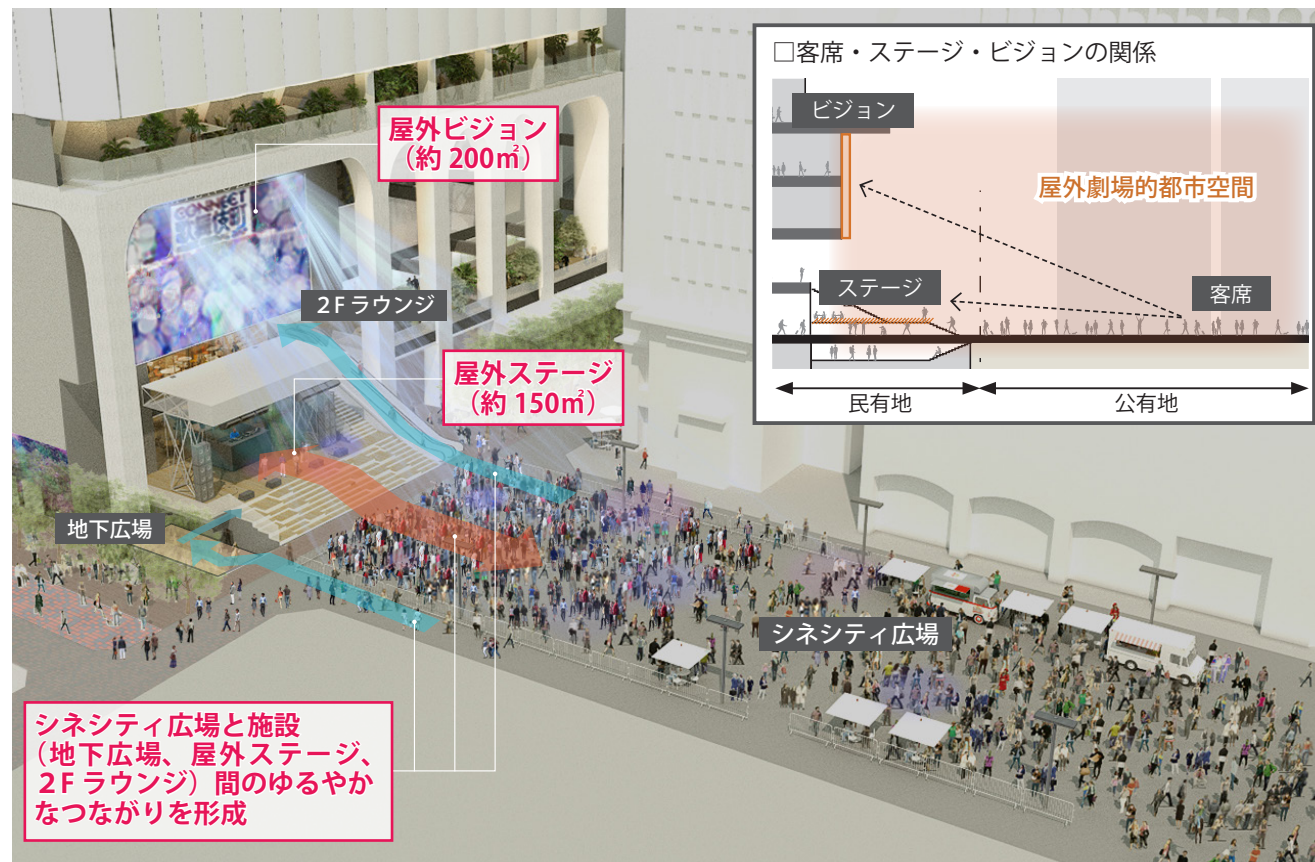
新宿東宝ビル方面を望む

<整備、取組内容>

□まちのにぎわいの中心となる
「屋外劇場都市空間」の形成

- ・シネシティ広場に面した屋外ビジョン及び屋外ステージの整備
- ・エリアマネジメントによる活用

屋外劇場都市空間の形成イメージ（イベント時）



エリアマネジメントによる活用イメージ

- ・公開空地の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成
- ・まちづくり団体及びエンタメ新会社が、既存のエリアマネジメント組織「歌舞伎町タウン・マネージメント」（略称：歌舞伎町 TMO）と連携

□エリアマネジメント組織の機能強化と活動の充実イメージ



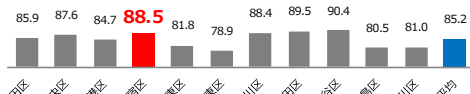
IV. [1] まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

③グローバルツーリストの多様な滞在ニーズに対応する宿泊施設の整備

<現状・課題>

■新宿区の客室稼働率は約9割で飽和状態

・主要特別区別客室稼働率(%)

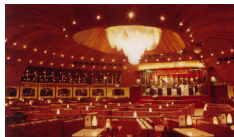


宿泊旅行統計調査(平成26年4月～平成27年3月/従業員10人以上の宿泊施設)を基に作成

■歌舞伎町エリアでは、エンターテインメントと飲食が一体となった「まちの社交場」が発展



バーを備えたダンスホール「ダンスミラノ」(1965～1971)

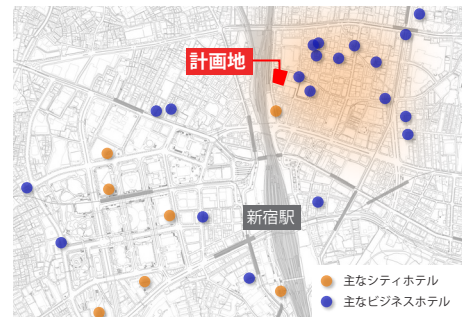


グランドキャバレー「クラブハイツ」(1973～2009)

■歌舞伎町エリア周辺ではビジネスホテルが中心

→ホテルの多様性を高めることが重要

・新宿駅周辺の主なホテル分布



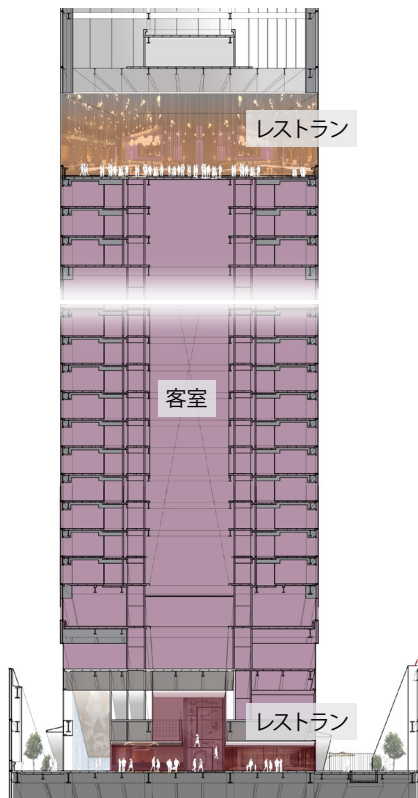
新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン(新宿区/平成28年)を基に作成

<整備、取組内容>

□多様な滞在ニーズに応えるバリエーション豊かな客室と、「まちの社交場」となるレストランを備えた宿泊施設の整備(約33,000㎡)

+

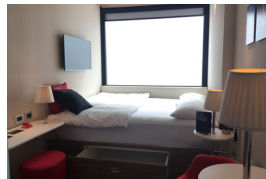
□アーティストや地域との連携等により、東京・歌舞伎町の文化を体験できる機能を宿泊施設に導入



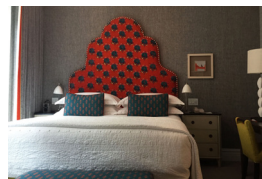
バリエーション豊かな客室

(客室イメージ例)

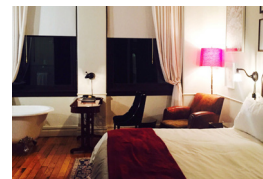
ミドル(約20㎡)



アッパーミドル(約30㎡)



ハイエンド(約50㎡)



※写真はイメージ

「まちの社交場」となるレストラン

(レストランイメージ例)

エンターテインメントとの連動

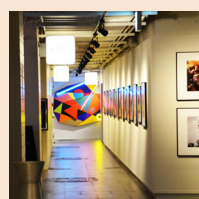


東京・歌舞伎町を象徴する地域文化の体験機能

(文化体験機能イメージ例)

アート

客室の壁面や廊下等の共用部分をアート装飾



アーティスト等と連携したアメニティ等を作成



アーティストの制作作品を展示・販売



音楽

ミュージシャン等のサウンド・スケープの導入と発表の場を創出



祭り

四季を通じた地域の祭礼への参加機会を創出



旅行者の地域文化体験に寄与し、文化の表現やアーティストの育成・活動支援の場として機能

※写真はイメージ

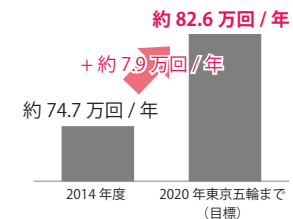
IV. [2] まちの回遊性とにぎわいを創出する都市観光インフラの整備

①交差点改良とバス乗降場整備によるバスルートの形成

<現状・課題>

■成田空港、羽田空港の
発着枠増加の計画

■宿泊施設が集積する歌舞伎町
エリアへ空港連絡バス乗降場
が未整備

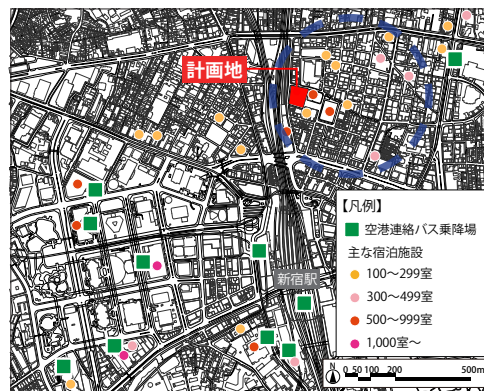


「首都圏空港の機能強化について」
(国土交通省航空局 / 平成 26 年 8 月) を基に作成

観光客の歌舞伎町への
アクセス利用性が低い



キャリーケースを運びながら
歌舞伎町へ向かう観光客



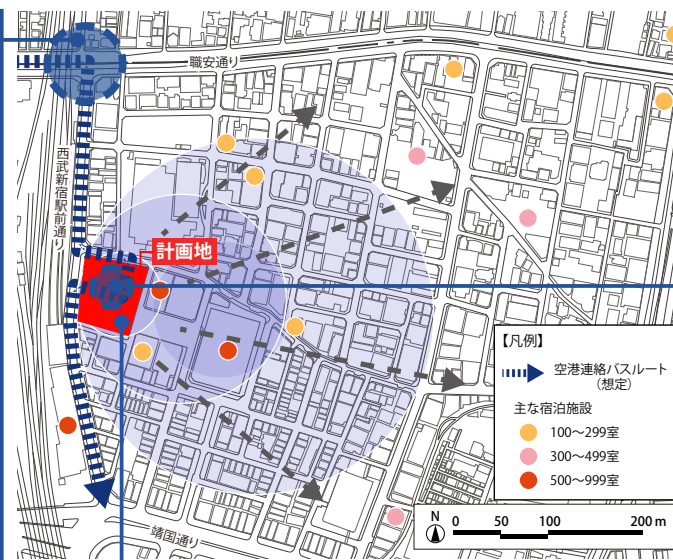
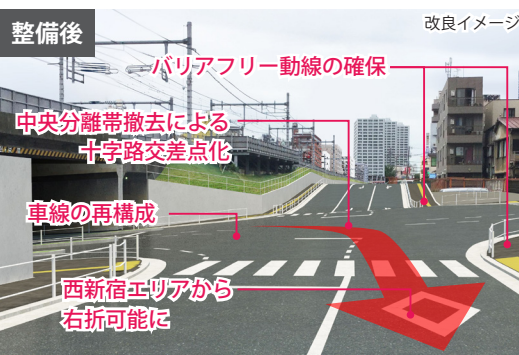
東京空港交通株式会社 HP 及び google map を基に作成

<整備、取組内容>

□成田空港、羽田空港から歌舞伎町へダイレクトに
つながる空港連絡バスルートの形成

- ・新宿職業安定所前交差点の改良による十字路交差点化
- ・隣接敷地との敷地統合による大街区化
- ・1 階にバス乗降場の整備

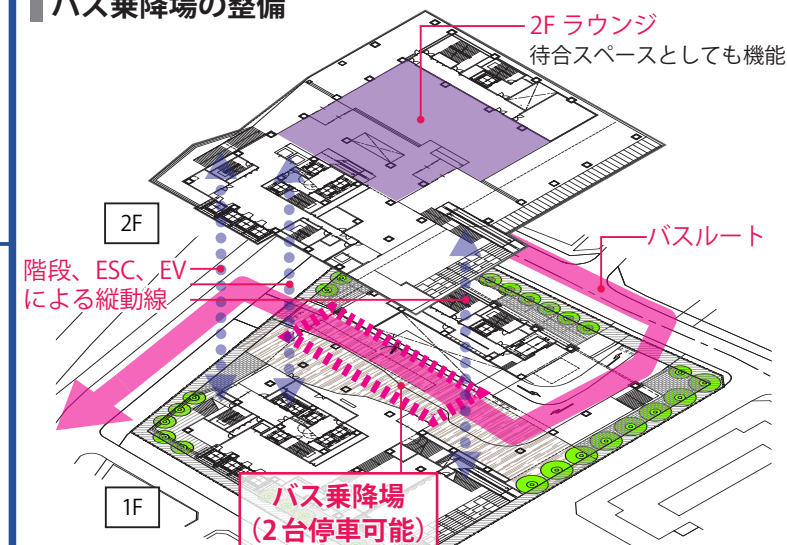
■新宿職業安定所前交差点の改良



■敷地統合による大街区化



■バス乗降場の整備

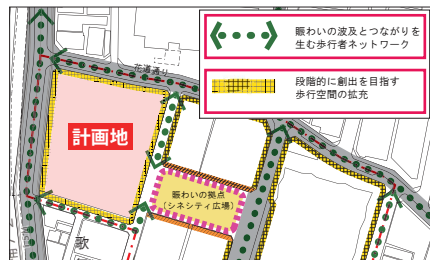


IV. [2] まちの回遊性とにぎわいを創出する都市観光インフラの整備

②歩行者ネットワークの強化とまちのにぎわいの創出

<現状・課題>

- 東京を代表する観光地を結ぶ西武新宿駅前通りを、観光ルートにふさわしいデザインにすることが重要
- シネシティ広場からのにぎわいの波及とつながりを生む歩行者ネットワークがまちづくりにおいて重要



歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画 方針付図より

<整備、取組内容>

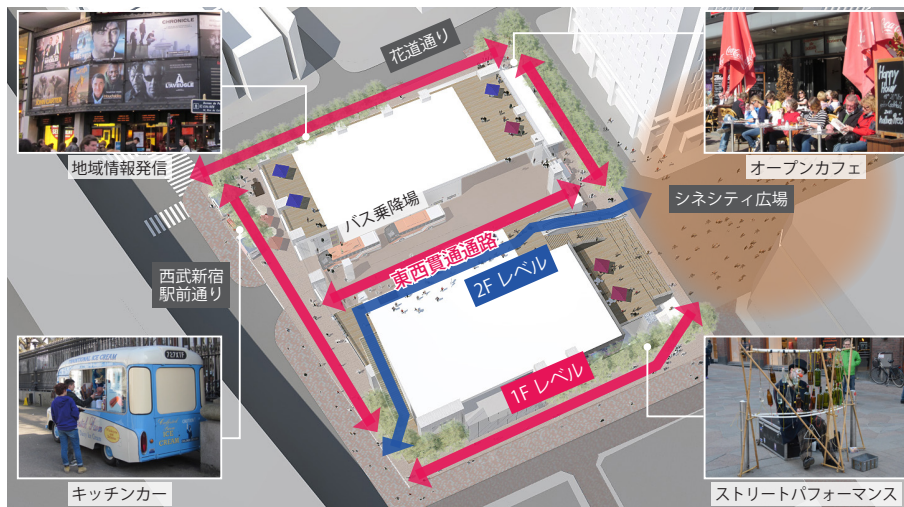
- 西武新宿駅前通りのリニューアル
 - ・観光ルートにふさわしい良好なデザインとしてリニューアル
- にぎわいの波及とつながりを生む歩行者ネットワークの形成
 - ・計画地沿道及び東西貫通通路を、シネシティ広場とにぎわいが連続する空間として整備・活用

西武新宿駅前通りのリニューアル



にぎわいの波及とつながりを生む歩行者ネットワークの形成

(整備・活用イメージ例)



※写真はイメージ



IV. [3] 環境負荷低減、安心・安全に配慮したまちづくりの推進

① 環境負荷低減への取組

<整備、取組内容>

□環境負荷低減に寄与する施設計画

■環境負荷低減への取組みイメージ

- ・環境評価制度（ERR、PAL*）にて段階3の評価を目指す
- ・CASBEEにて評価ランクAを確保し、向上に努める
- ・地域におけるエネルギーの有効利用を図る
- ・CO2削減へ積極的に取組む

■エネルギーの効率的利用

- ・高効率照明の採用（LED等）
- ・在室検知制御（宿泊施設）
- ・熱源搬送における変流量制御
- ・空気搬送における変流量制御
- ・CO2濃度検知による最小外気量制御
- ・節水型衛生器具の採用
- ・BEMSによる総合的なエネルギー管理、データ化
- ・空調機による外気冷房
- ・空調機、外気処理空調機による排気熱回収（全熱交換機の採用）
- ・EV用充電設備

■資源の有効利用

- ・中水利用

■熱負荷の低減

- ・地上、屋上に立体的な緑化空間を設置
- ・Low-eガラス等の採用

■地域におけるエネルギーの有効利用

- ・地域冷暖房の導入

在室検知制御

宿泊施設

立体的緑化

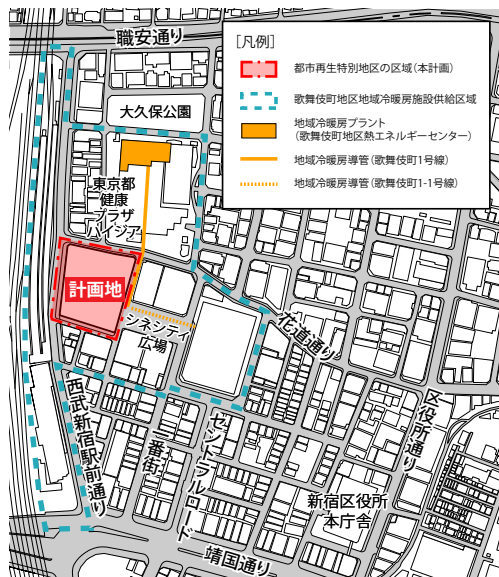
映画館

劇場

地域冷暖房の導入

ライブホール

[地域冷暖房施設供給区域及び近隣の導入状況]



② 防災性向上への取組

<整備、取組内容>

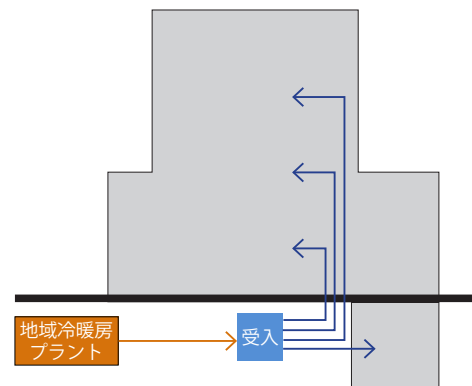
□まちの防災性向上に寄与する施設計画と管理・運営

■災害時の熱及び電力供給

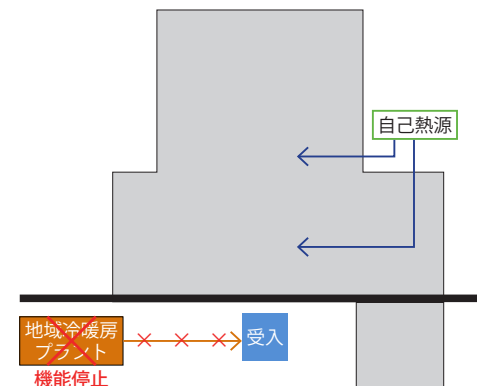
- ・信頼性の高い地域冷暖房の導入による、有事の際の熱源の確保、施設運営
- ・地域冷暖房プラントが機能停止した場合でも、一部自己熱源での空調が可能
- ・非常用発電機による、有事の際の電力確保（72時間対応）

■有事の際の熱供給概念図

[地域冷暖房プラント機能運転時]



[地域冷暖房プラント機能停止時]

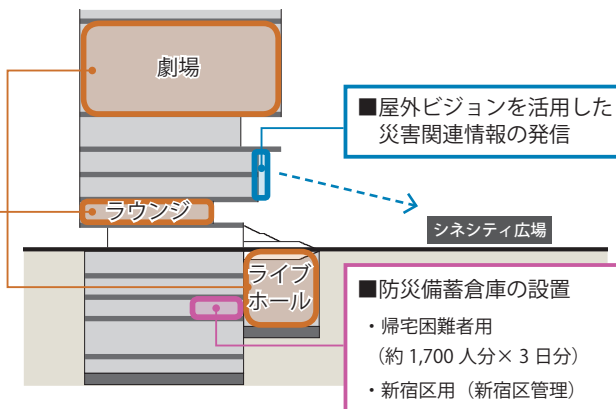


※自己熱源は、平常時には弾力運用を検討

—：熱（冷水・温水） —：地域冷暖房からの熱供給（冷水・蒸気）

■帰宅困難者支援機能の整備

■帰宅困難者の一時滞在受入
(屋内で最大約1,700人の受入)



V. 参考（景観形成に関する方針）

■建築デザインの考え方

アーチをモチーフに建物全体を「女性的」な柔らかい形でデザイン

- ・新宿駅西口方面の「男性的」な超高層ビル群に対し、新しい歌舞伎町のシンボルとして「女性的」な柔らかい景観を演出
- ・アーチ形状のモチーフが上層部から低層部につながるデザインにより、建物全体の統一した印象を創出

方針Ⅰ：新しい「歌舞伎町のシンボル」を形成

Ⅰ-1. 周辺への圧迫感を軽減する建物配置

- ・敷地境界から基壇部の壁面をセットバックし、上層部の壁面も基壇部からセットバックすることで、周辺への圧迫感を軽減

Ⅰ-2. 新宿駅西口超高層ビル群や周辺建物と調和するスカイライン



文京シビックセンター展望ラウンジからの眺望イメージ

Ⅰ-3. 歌舞伎町の新たなシンボルとなる色彩・照明

- ・白色系を基調とした色彩により、柔らかなイメージを創出
- ・温かみのある夜間照明と個性ある頂部のデザインにより、新たな夜間景観を形成



大久保方面（北西側）からの眺望イメージ（左：昼／右：夜）

方針Ⅱ：まちに開かれたデザインにより「にぎわいの景観」を形成

Ⅱ-1. シネシティ広場と施設が一体となったにぎわい空間

- ・四方を建築物に囲まれているシネシティ広場の特徴的な空間特性を踏まえ、広場に面して、広場との一体利用が可能となる屋外ビジョン、ステージを配置し、「屋外劇場的都市空間」を形成
- ・広場に面して立体的にテラスを配置することで、施設内部のにぎわいをまちに対して波及



シネシティ広場（東側）からの眺望イメージ

Ⅱ-2. 西武新宿駅前通り沿道のにぎわいの街並み

- ・立体的なテラスの配置や地域情報等を発信する広告物等の設置により、西武新宿駅前通り沿道や山手線の車窓に対してにぎわいある街並み景観を形成



西武新宿駅前通り（南西側）からの眺望イメージ

Ⅱ-3. にぎわいのつながりを創出する空地、広告物、みどりの活用

- ・敷地統合により、敷地四面へ連続性のある空地の配置及び沿道景観を形成
- ・敷地北側と南側に形成されるＴ字路において、植栽や歩行者レベルへの広告物等の配置により、にぎわいが感じられるアイストップを形成