

指針策定の目的

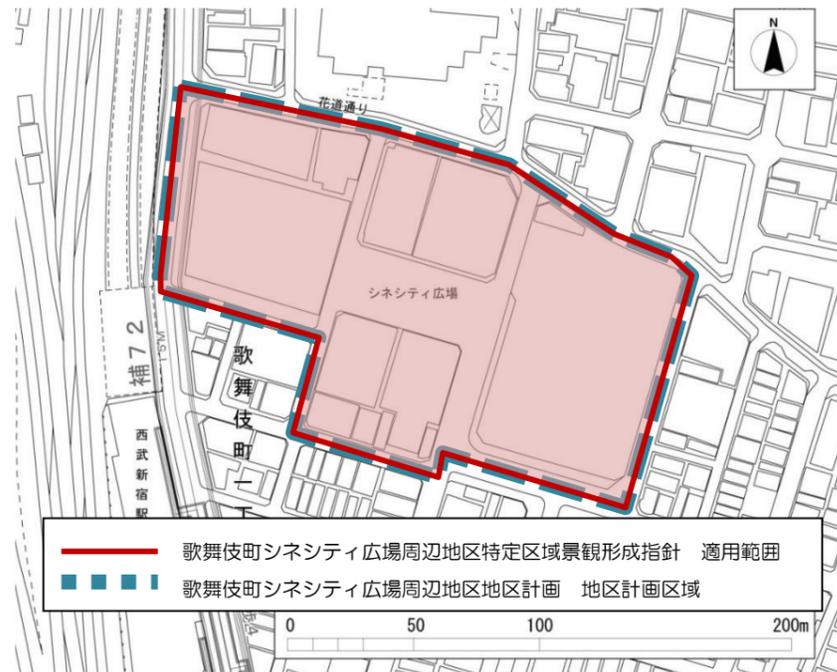
- 歌舞伎町のまちの核となるシネシティ広場における、屋外劇場的都市空間の形成に向けた一体的な賑わい景観の創出
- 歌舞伎町独自の賑わいと活力あふれる景観に寄与する、良質なデザインの屋外広告物の積極的な誘導



指針の適用区域

以下の3つの観点から、本指針の適用区域を下図のとおり定める。

- ①上位計画等において、歌舞伎町のまちの核として賑わいを創出する拠点に位置付けられた地区であること。
- ②大規模建築物等を含む建て替え計画が今後複数想定され、これらの一体的な景観誘導が歌舞伎町の賑わい創出拠点の形成に有効であること。
- ③「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画」によって、上位計画の実現に向けた屋外劇場的都市空間形成のための建築物のルールが定められている区域であること。



指針の運用体制

シネシティ広場周辺の賑わいある良好な景観の形成の実現に向けて適切な誘導を図るため、有識者、新宿区及び地元代表者で構成する「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議」を設置する。当会議では、歌舞伎町タウン・マネージメントで進められているエリアマネジメントの取組みと連携を図りながら、事業者から提案された区域内の大規模建築計画及びそれに付随する屋外広告物について、本指針で定める景観形成方針及び景観形成基準等との適合を確認し、誘導・助言・調整を行うことで、良質な建築計画、屋外広告物を誘導する。

指針による景観誘導の考え方

歌舞伎町の都市構造をいかした賑わいの創出と大規模建築物による広域的な景観形成との双方の観点から、景観形成基準を以下のとおり定める。

歌舞伎町の都市構造をいかした賑わいの創出

新宿区において現在定められている歌舞伎町地区の景観形成の考え方を基に、屋外劇場的都市空間の創出に向けたシネシティ広場を囲む壁面の演出や、地域性に配慮した屋外広告物による賑わいの創出等の観点から、歌舞伎町独自の景観の形成に向けた事項を定める。

<景観形成基準（抜粋）>

- 広場を囲む建築物の低層部は、シネシティ広場とのつながりを感じられるような開放的な意匠とする。
- 形態意匠は、周囲の賑わいを損なわないものとする。
- T字路のアイストップとなる場所では、場所を特徴付ける工夫をする。
- 西武新宿駅とシネシティ広場を囲む中心街区の連続性に配慮する。
- エンターテインメントシティ歌舞伎町としての地域性、文化、流行等を発信するシンボリックな屋外広告物のデザインに配慮する。
- シネシティ広場では、屋外劇場的都市空間を創出するため、大型ビジョンやデジタルサイネージの活用など、広場を囲む面や視認性の高い壁面の魅力をつくる。

大規模建築物による広域的な景観形成

東京都において現在定められている広域的景観形成の考え方を基に、新宿御苑からの眺望景観の保全や、新宿駅周辺地域としてのまとまりある景観の形成など、本指針の適用対象となる大規模建築物等が広域的景観へ与える影響への配慮事項を定める。

<景観形成基準（抜粋）>

- 新宿駅周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインにする。
- 広域的な景観の形成において著しく目立つものとして認識される、赤や金色などの着色されたガラスを使用しない。
- 周辺の主要な眺望点（道路、公園など）からの見え方に配慮する。
- 建築物の壁面に設置する広告物は、新宿御苑から見える範囲に表示しない。

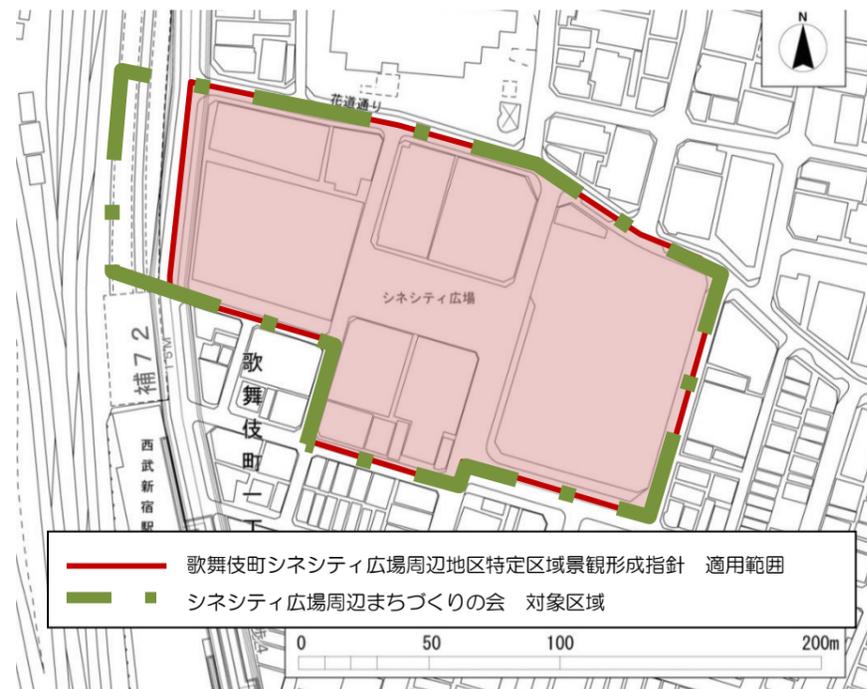
「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針（案）」について

事業者の合意状況及び区域内地権者への説明状況について

区域内の土地・建物の権利者で構成される「シネシティ広場周辺まちづくりの会」において、以下のとおり指針の内容を検討し、指針（素案）を作成した。なお、作成した指針（素案）から、提案する指針（案）の制限内容に変更はない。

区域内では大規模建築物等の建築計画が想定され、上述の「シネシティ広場周辺まちづくりの会」として本指針（案）の内容に同意している。

- 平成29年4月 4日 第8回シネシティ広場周辺まちづくりの会
（指針策定による賑わい創出の提案）
- 6月27日 第9回シネシティ広場周辺まちづくりの会
（指針（事務局案）を説明）
- 7月11日 第10回シネシティ広場周辺まちづくりの会
（指針（事務局案）に関する意見交換）
⇒会員の同意を得て、指針（素案）を作成



地元意見への対応状況

平成29年9月15日から10月13日までの間、新宿区民全体を対象として、指針（素案）に関する区民意見募集を実施した。また、10月3日には地域説明会を実施し、広く地元の意見を聴取した。

なお、本意見募集において、提出された意見書は0件であった。

東京都景観計画との整合について

東京都景観計画における基本理念との整合性

基本理念1「都民、事業者等との連携による首都にふさわしい景観の形成」

良好な景観は、地域の魅力の向上に加えて、広域的に都市としての魅力を高めていくものであり、首都にふさわしい景観の形成に資するよう、都、都民、事業者、区市町村等が連携し、その形成に向け一体的に取り組む必要がある。

＜本指針における考え方＞

区域内の土地・建物の権利者で構成される「シネシティ広場周辺まちづくりの会」において、指針を検討し、「新宿区景観まちづくり審議会」の議を経て、指針（案）を策定した。

運用にあたっては、有識者、新宿区及び地元代表者で構成される「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議」を設置し、事業者から提案されたデザイン案に関して、誘導・助言・調整を行う。また、屋外広告物等については、エリアマネジメントの取組みと連携した運用体制を構築し、地区の賑わいと活力を創出していく。

基本理念2「交流の活発化・新たな産業の創出による東京の更なる発展」

良好な景観は、国内外の人々の来訪を促し、交流を活発化させ、新たな産業、文化等の活動を創出するものであり、活力ある東京の発展につながるよう、その整備及び保全を図る必要がある。

＜本指針における考え方＞

歌舞伎町のまちの核となるシネシティ広場周辺地区における、屋外劇場的都市空間の形成に向けた一体的な賑わい景観の創出は、エンターテインメントシティ歌舞伎町として、国内外の人々の来訪を促し、交流を活発化させ、新たな産業、文化等の活動を創出するものである。

基本理念3「歴史・文化の継承と新たな魅力の創出による東京の価値の向上」

良好な景観の形成は、先人から受け継いだ自然、歴史、文化等の保全のみならず、都市づくり等を通じて、新たに美しく魅力あふれる景観を創出し、都市としての価値を高めることを旨として、行う必要がある。

＜本指針における考え方＞

戦後、民間主導で行われた戦災復興区画整理事業によって形成された特徴的な街区割を継承し、歌舞伎町を誰もが安心して楽しめるまちに再生するため、エンターテインメントシティ歌舞伎町を象徴する高密度情報空間や、新宿の文化の創造発信により賑わいを創出する拠点としていく。

東京都景観計画における当該地区の位置づけ

地区区分：一般地域

新宿御苑周辺の大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域