

## 計画概要

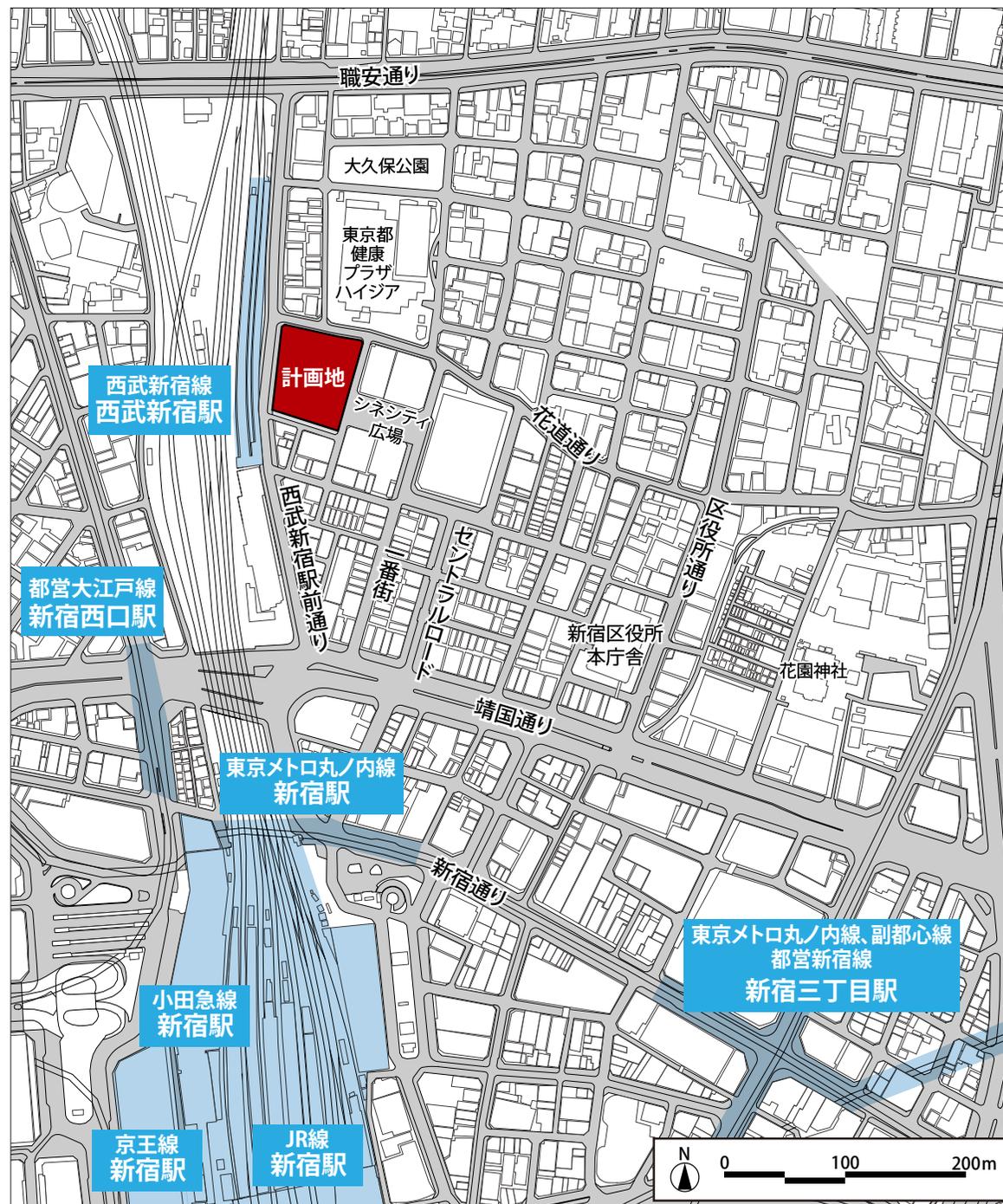
## 建築計画概要

|        |   |                          |
|--------|---|--------------------------|
| 計画地の位置 | 東京都新宿区歌舞伎町一丁目 29 番 1、同番 3（地名地番）                     |                          |
| 用途地域等  | 商業地域、駐車場整備地区、<br>歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画                |                          |
| 面積     | 敷地面積  | 4,603.74 m <sup>2</sup>  |
|        | 建築面積  | 3,600.00 m <sup>2</sup>  |
|        | 延床面積  | 89,600.00 m <sup>2</sup> |
| 建物用途   | ホテル、劇場、映画館、店舗、駐車場等                                  |                          |
| 構造・規模  | 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上 48 階、地下 5 階、塔屋 1 階<br>高さ 225m |                          |
| 予定工期   | 2019 年 8 月 1 日～2022 年 8 月 31 日                      |                          |

## イメージパース



## 位置図



※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更となる可能性があります。

○建築物のデザイン協議事項（新宿 TOKYU MILANO 再開発計画）

| 計画部会の意見を踏まえた都の見解  | 事業者側の対応  |
|---|--|
| <p><b>■H29/7/19 東京都景観審議会計画部会</b></p> <p>1. 歌舞伎町全体の魅力を高める観点から、当地区の都市再生における位置づけや役割を整理し、それにふさわしいまちづくりの方向性及びデザインの方向性を検討されたい。</p> <p>2. 広場側はもとより、山手線の車窓からの見え方なども含め、各面の見え方を十分に検証し、地域のシンボルとして遠景における上層部の個性を表現するとともに、近・中景においては、低層部と中層部のつながりを意識しながら、ファサードのデザインのあり方をさらに検討されたい。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本開発が果たす役割とまちづくりの方向性を『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』と据え、①まちの核となる新たな都市観光拠点の創出、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、の2つを開発の軸とし、それに相応しいデザインを計画します。</li> <li>・ 特に、計画地周辺の湧水地としての歴史、また弁財天が祀られている歌舞伎町の地域特性を踏まえ、「女性的なやわらかさ」や「湧き上がる水」をモチーフに、施設の全体デザインを計画します。【資料1】</li> <li>・ 上層部から低層部まで、柔らかさのある曲線のモチーフが連続したデザインとします。【資料1】</li> <li>・ 頂部は歌舞伎町のシンボルに相応しい、象徴性のあるデザインとします。【資料1】</li> <li>・ 低層部については、四周にわたって旧新宿 TOKYU MILANO の高さとし、色調を意識した低層フレームの構えを設け、景観を整えながら内側で広告等の情報発信を行うデザインとします。【資料1、2】</li> <li>・ 山手線の車窓に対しては、テラスの配置や広告等による情報発信により、賑わいを表現します。【資料1、2】</li> <li>・ 施設中層部は劇場や映画館等、開口が制限される用途で構成されていますが、ホワイエ部分等を利用し、シネシティ広場</li> </ul> |

3. 広場に面して設置する大型ビジョンとステージは、広場との一体的な活用により価値が発揮されることから、空間構成やデザインのあり方を検討されたい。また、活用による収益が十分に街に還元できる仕組みとなるよう、エリアマネジメント事業の仕組みを検討されたい。
4. 広告物は街の印象を決定づける重要な要素であること、建物のデザインの一部となることを十分に意識し、当地区ならではの大型ビジョンの映像コンテンツを含め、本建物における屋外広告物全体の景観要素としてのデザインのあり方について検討されたい。
5. リムジンバスの発着場ともなる貫通通路について、歩行者空間としての快適性を確保するよう、空間構成やデザインのあり方を検討されたい
- 側に賑わいを表出させ、施設と広場の「見る-見られる」の関係性も構築します。【資料 1】
- ・ 低層フレームによって、その内側にビジョンが設置されるようになることで、屋外劇場的都市空間に相応しいデザインで、ビジョン-ステージ-客席の関係性をつくります。【資料 2】
  - ・ 歌舞伎町 TMO や周辺地権者等と連携しながら、本施設のビジョンを含む民間資産と道路や公園などの公共資産を一体的に活用できるエリアマネジメントの仕組みを整理していきます。
  - ・ ビジョンについては、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に資する、地域情報の発信やイベント利用等に積極的に活用していきます。
  - ・ 建物の四周にわたり、変わらない建築の構えとしての低層フレームの内側で、変わりゆく賑わいの表情を、積極的な広告物活用等により表現します。【資料 2】
  - ・ 通路を、歌舞伎町全体のエントランスと捉えデザインします。
  - ・ 西武新宿駅前通り側の間口を拓げることによって、歌舞伎町へ迎え入れるゲート性を強化します。【資料 3】

6. 新宿区で検討が進められている「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 特定区域景観形成指針」や東京都広告物審議会における審議との整合を図り、区及び都と調整し適切なタイミングで計画部会に諮りながら、段階的協議を行い、国際的なエンターテイメントの拠点にふさわしい計画となるよう、検討を進められたい。
- ・引き続き、各種計画や審議会との整合、区及び都との調整等を図りながら検討を進めて参ります。

### ■H30/1/18 東京都景観審議会計画部会

1. 歌舞伎町らしいファサードデザインはどうあるべきか、方針やデザインの考え方を再整理し、コンセプトを具現化するデザインのあり方について、検討を更に深められたい。実際の視点場からの見え方でデザインの効果を検証されたい。
- ・「新しい歌舞伎町のシンボル」に相応しい頂部のあり方を再検討しデザインを調整します。
  - ・下部から連続する柔らかさや湧き上がるイメージがより力強く、新しい表現となるように、頂部は下部からの連続性を重視したデザインとします。【資料 1、4】
  - ・また、頂部は周辺の視点場から特に見えるポイントであり、特にグローバルツーリストのメインアプローチである新宿駅側へ構えるとともに、建物全体の期待感（下部へのつながり）が感じられるような個性あるデザインとします。【資料 4】
2. 低層部について、旧建築物の色彩を単純に継承するのではなく、現代の技術や材料を踏まえて再解釈し、時間軸も考慮しながら、当該建築物に相応しい色調やデザインとなるように検討されたい。
- ・旧新宿 TOKYU MILANO の色調を踏襲していますが、頂いたご意見も考慮し、中層部の色彩と段階的に連続するようなグラデーションにすることで計画しています。【資料 1】
  - ・また、現代的で抜けのある素材・パターンで軽やかに表現されるデザインとします。【資料 1】

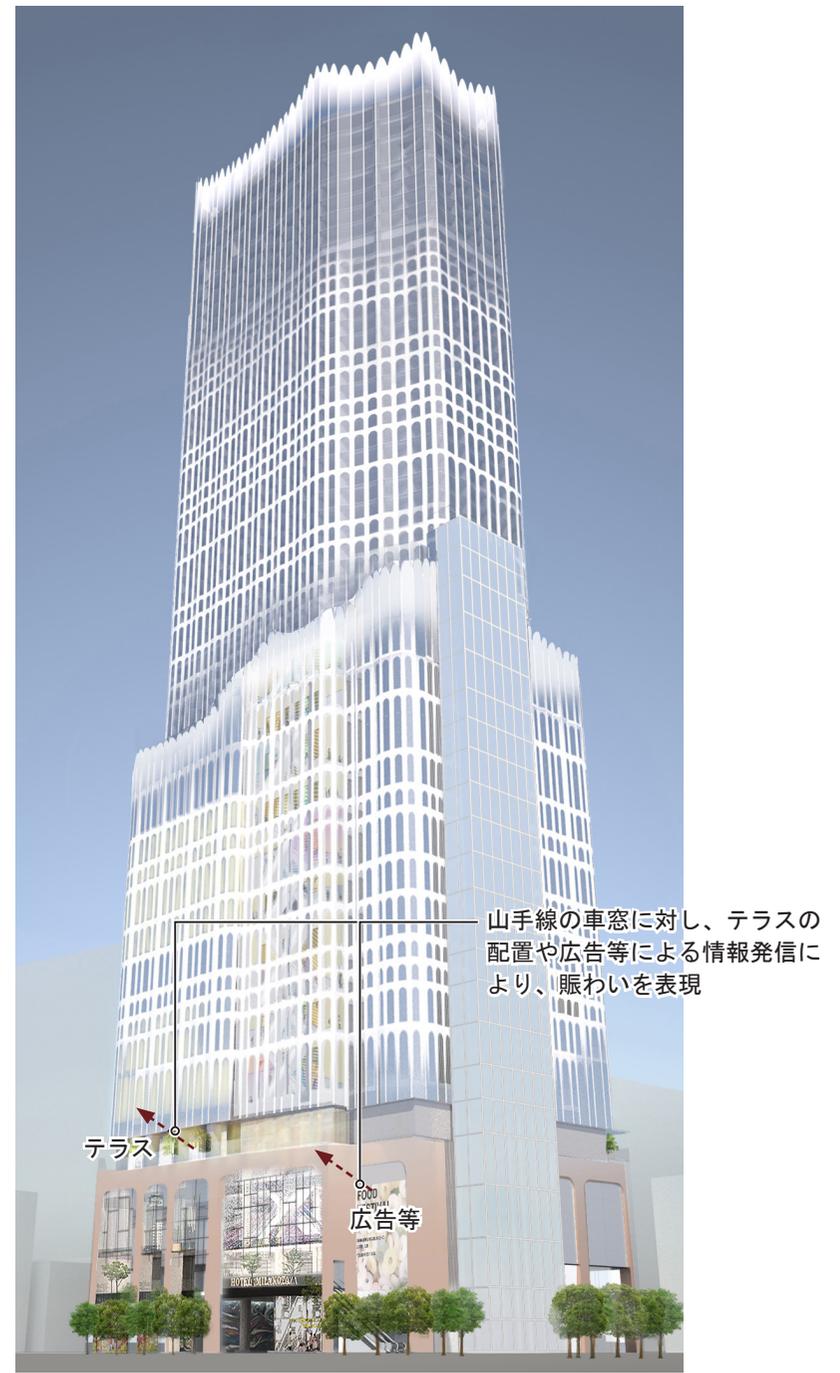
- |  |   |
|--|---|
| <p>3. 大型ビジョンと広場の一体的活用を有効に機能させる方策について、次に続く近隣開発の展開も見据え、継続して検討されたい。また、これにより得られる広告料収入等を公益的取組に充当する仕組みについても、更に検討を深められたい。</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 周辺地権者等と連携しながら、広場を囲む施設と広場とが一体的に賑わい活用される方策について、検討を深めて参ります。</li><li>・ また、公益還元に係る仕組みについては、引き続き歌舞伎町 TMO 等と連携しながら、また東京都広告審議会特例小委員会等へも諮りながら、検討を深めて参ります。</li></ul>  |
| <p>4. T字路部分の建物壁面に設置する広告等は、道路の幅員や人通りを踏まえた視認性を考慮し、アイストップとして効果的な情報発信となるよう検討されたい。</p>                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>・ T字路部分の情報発信について、向かってくる人に効果的なアイストップとなることと合わせて、壁面に沿って通行する人が情報を得やすくすることを考慮しスケール等を決定します。</li><li>・ 合わせて、アイストップとして情報発信だけでなく、動きのあるシースルーエレベーターや、夜間の壁面およびフレームのライトアップ、空地で行われるアクティビティ等も効果的に活用していきます。</li></ul> |
| <p>5. 「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区特定区域景観形成指針」に基づく「デザイン会議」の立ち上げ時には、これまでの本部会の議論を含めて情報共有したうえで、適切な景観誘導が図られるようデザイン会議で審議されたい。</p>        | <ul style="list-style-type: none"><li>・ デザイン会議において、東京都景観審議会計画部会でのこれまでの議論が踏まえられた審議が実施されています。</li></ul>   |

資料1 施設全体のファサードデザインについて

■シネシティ広場側



■西武新宿駅前通り側



※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更となる可能性があります。

資料2 低・中層部のデザインについて

■シネシティ広場側



2017/7/19 時点



デザイン協議後

■西武新宿駅前通り側



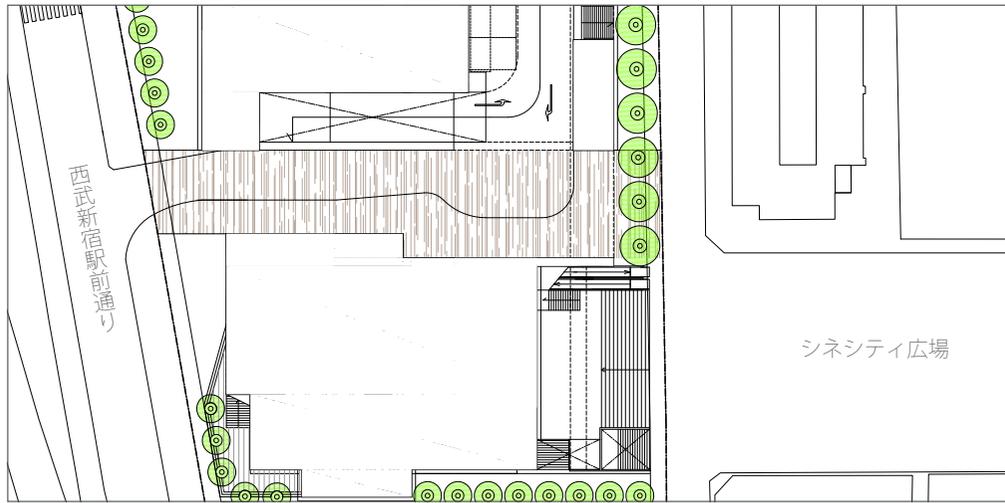
2017/7/19 時点



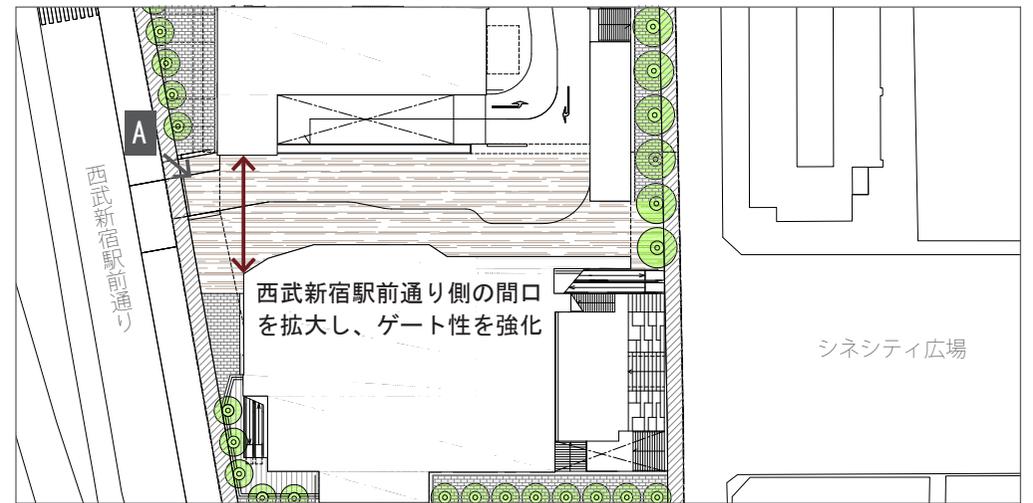
デザイン協議後

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更となる可能性があります。

< 1F 平面図 >



2017/7/19 時点



デザイン協議後

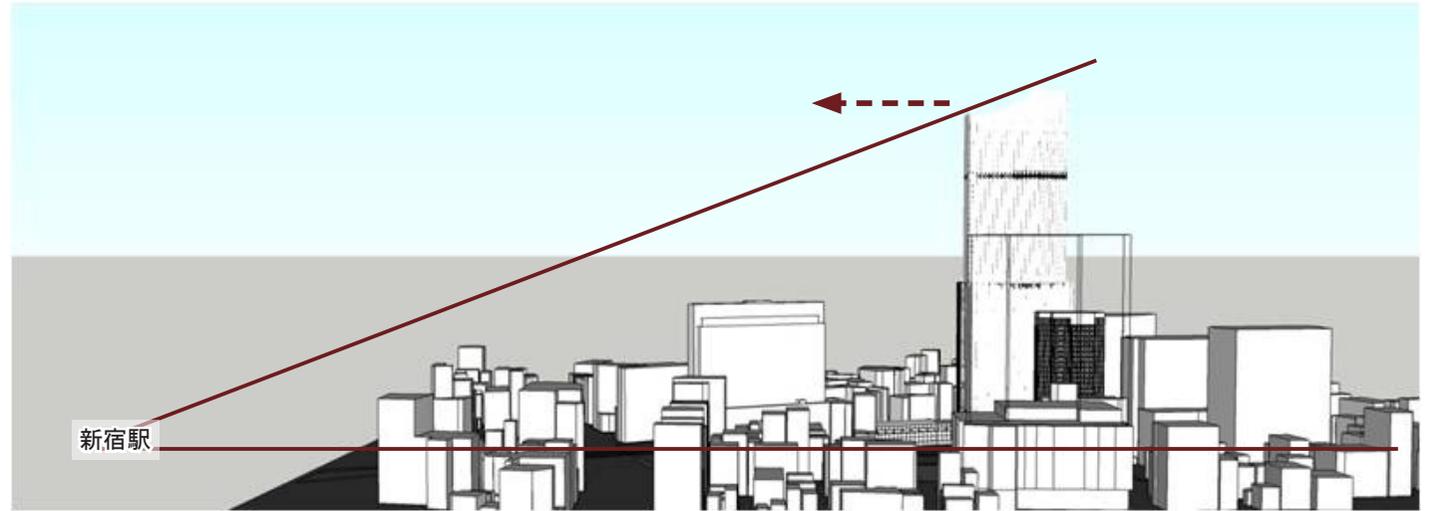
< 整備イメージ (デザイン協議後) >



A (西武新宿駅前通り側) より

## 資料 4 視点場からの見え方について

- ・ 世界一の乗降客数（約 360 万人 / 日）を誇り、観光客の起点ともなる「新宿駅」に向かって構えるシンボル
- ・ 遠景におけるランドマークとなるよう特徴をもたせたデザイン
- ・ 各視点場から見ても、柔らかさを感じる建物全体への期待感



新宿駅東口広場より臨む



セントラルロード交差点より臨む



新宿駅西口広場より臨む



損保ジャパン日本興亜本社ビル前歩道橋より臨む



※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更となる可能性があります。