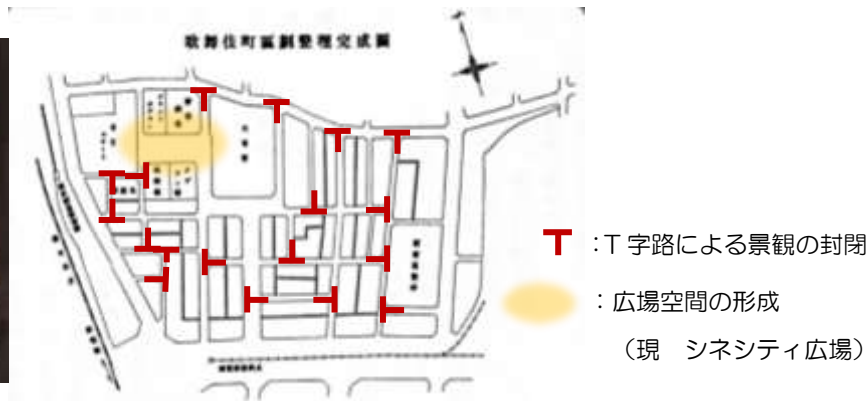
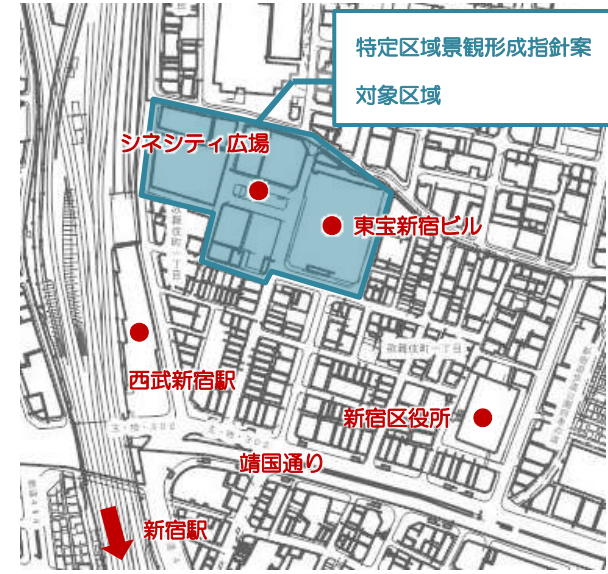


歌舞伎町地区の特性

歌舞伎町は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅に隣接し、世界的に有名なネオン街として外国人観光客の観光名所となっている、日本を代表する繁華街である。

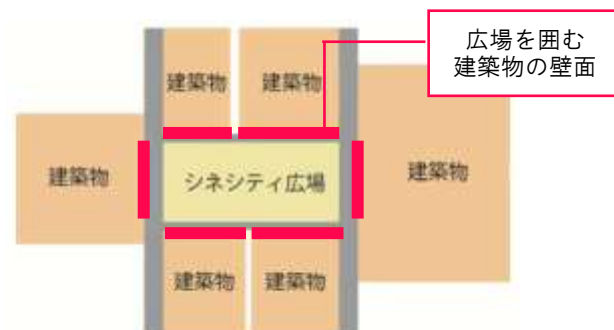
当地区は、戦後に民間主導で行われた戦災復興区画整理事業において、石川栄耀が区画整理に導入した「ターミナル・ビスタ」の考えに基づく「T字路の多用による「景観の封閉」や、外部への視野を遮る広場空間の形成等により、特徴的な街区割りが計画され、この都市構造が現在まで継承されることで、他地区にない迷宮的な楽しさを演出している。



シネシティ広場の空間特性

戦後の区画整理事業において、市民交歓を目的として設計されたシネシティ広場は、四方を建築物に囲まれた特徴的な空間特性を持つ。


「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」等の上位計画では、この空間特性をいかすため、広場を囲む建築物の壁面等の演出による独自の広場空間の創出が方針づけられている。



建築物に囲まれた広場の現況

歌舞伎町地区のまちづくりの経緯

当地区では、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、区、地元、事業者、関係機関による「歌舞伎町ルネッサンス」の取り組みが現在進められており、健全な大衆文化・娯楽の企画、制作、発表の場「エンターテイメントシティ歌舞伎町」の実現に向けた新たなまちづくりが推進されている。

平成 17 年 1 月	歌舞伎町ルネッサンス推進協議会 設立
平成 19 年 3 月	「歌舞伎町まちづくり誘導方針」策定 ⇒シネシティ広場を核としたまちづくりを方針のひとつに定める
平成 21 年 4 月	「新宿区景観まちづくり計画」、「新宿区景観形成ガイドライン」策定 ・「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」の景観形成方針、基準を景観法に基づき定める ・「歌舞伎町一丁目エリア」の景観形成の考え方、具体的な方策 ⇒歌舞伎町の賑わいを創出する景観形成を方針づける
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>新宿区景観まちづくり計画 「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」(抜粋)</p> <p>(5)『エンターテイメントシティ歌舞伎町地区』の景観形成方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ①誰もが争きなくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町”へ ②迷宮的楽しさを演出する景観の形成 ③魅力あるシネシティ広場を演出する景観の形成 </div>	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>エリア別景観形成ガイドライン 「歌舞伎町一丁目エリア」(抜粋)</p> <p>3.魅力あるシネシティ広場を演出する</p> <p>景観形成の考え方 シネシティ広場を囲む中心街区にまちの核となる魅力ある賑わい空間を創出し、大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとして、その魅力がまち全体に広がるようにする。</p> <p>具体的な方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 市民交歓の場としての歴史性や象徴性を大切に ■ 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 ■ シネシティ広場周辺では、低層部は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 </div>	
平成 25 年 4 月	「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」策定 ⇒「歌舞伎町まちづくり誘導方針」に基づき、ハード面の具体的な整備方針を示す
平成 27 年 3 月	「新宿区景観まちづくり計画」一部改定 ・「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」の景観形成方針に屋外広告物に関する事項を追加 ・「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」策定 ⇒歌舞伎町における屋外広告物を活用した独自の景観形成を方針づける
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>新宿区景観まちづくり計画 「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」(抜粋)</p> <p>(5)『エンターテイメントシティ歌舞伎町地区』の景観形成方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑤屋外広告物の活用による新たなエンターテイメントシティ歌舞伎町の創出 賑わいと活力に溢れる世界を代表する歌舞伎町独自の都市景観を創出するため、屋外広告物を積極的に活用した景観形成に取組みます。 </div>	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>屋外広告物に関する地域別景観形成ガイドライン 「歌舞伎町地区」(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ② 大型ビジョン広告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  </div>	
平成 28 年 3 月	「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」策定 ⇒シネシティ広場を文化の創造・発信により賑わいを創出する「文化発信広場」と位置付ける
平成 28 年 4 月	「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」都市計画決定 ⇒シネシティ広場における屋外劇場の都市空間の創出等を進める

「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

指針策定の目的

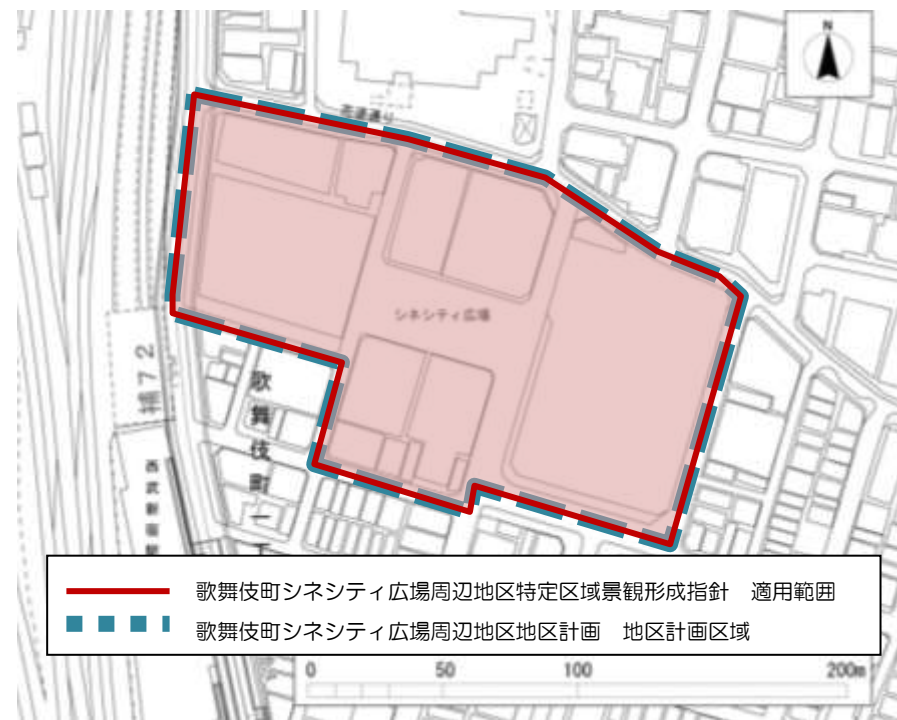
- 歌舞伎町のまちの核となるシネシティ広場における、屋外劇場的都市空間の形成に向けた一体的な賑わい景観の創出
- 歌舞伎町独自の賑わいと活力あふれる景観に寄与する、良質なデザインの屋外広告物の積極的な誘導



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。

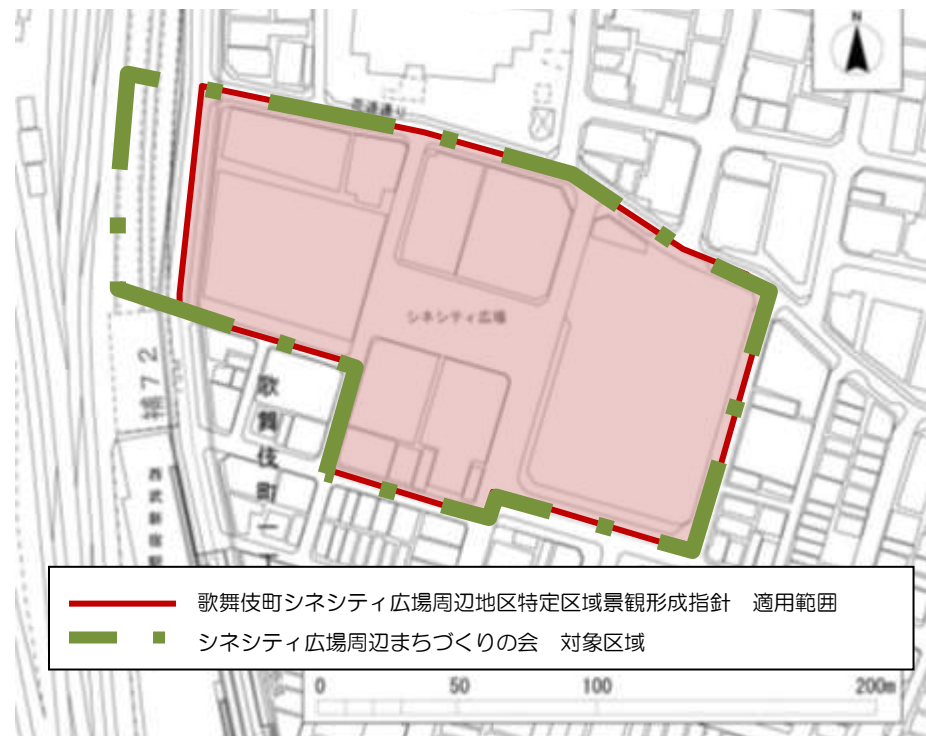
「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針（案）」について

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性について

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、日本を代表する繁華街である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

「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）」の 策定について（資料編）

<目次>

1 歌舞伎町のまちづくり

- 1-1. 指針適用区域の特性について
- 1-2. 歌舞伎町のまちづくりの経緯について
- 1-3. 歌舞伎町ルネッサンス
- 1-4. 歌舞伎町まちづくり誘導方針
- 1-5. 歌舞伎町街並みデザインガイドライン
- 1-6. 新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン

2 新宿区における景観施策について

- 2-1. 新宿区景観まちづくり計画
- 2-2. 新宿区景観形成ガイドライン
- 2-3. 新宿区における屋外広告物の景観誘導について

3 「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）」の策定項目について

- 3-1. 景観形成の方針
- 3-2. 景観形成基準
- 3-3. 運用体制

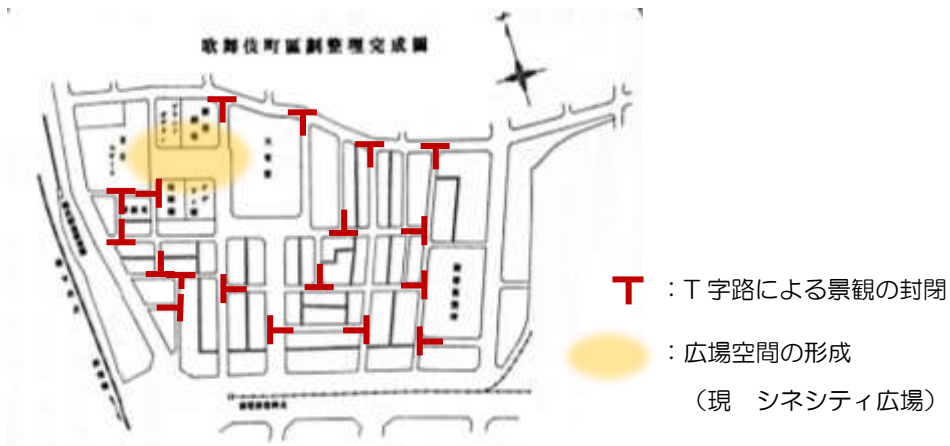
1-1. 指針適用区域の特性について

歌舞伎町地区の特性

歌舞伎町は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅に隣接し、世界的に有名なネオン街として外国人観光客の観光名所となっている、日本を代表する繁華街である。



当地区は、戦後に民間主導で行われた戦災復興区画整理事業において、石川栄耀が区画整理に導入した「ターミナル・ピスタ」の考えに基づくT字路の多用による「景観の封閉」や、外部への視野を遮る広場空間の形成等により、特徴的な街区割りが計画され、この都市構造が現在まで継承されることで、他地区にない迷宮的な楽しさを演出している。



土地区画整理による戦災復興後の街区

シネシティ広場の空間特性

戦後の区画整理事業において、市民交歓を目的として設計されたシネシティ広場は、四方を建築物に囲まれた特徴的な空間特性を持つ。

上位計画では、この空間特性をいかすため、広場を囲む建築物の壁面等の演出による独自の広場空間の創出が方針づけられている。



建築物に囲まれた広場の現況

歌舞伎町の賑わいを創出する屋外広告物

多くの屋外広告物が地域の賑わいと活力を演出している歌舞伎町では、効果的な屋外広告物が掲出されることで、新たな観光名所を生み出すとともに、家族層などのこれまでにない来街者層が発掘されるなど、「屋外広告物を活用したまちづくり」が進められている。



1-2. 歌舞伎町地区のまちづくりの経緯

当地区では、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、区、地元、事業者、関係機関による「歌舞伎町ルネッサンス」の取り組みが進められており、健全な大衆文化・娯楽の企画、制作、発表の場「エンターテイメントシティ歌舞伎町」の実現に向けた新たなまちづくりが推進されている。

平成 17 年 1 月	歌舞伎町ルネッサンス推進協議会 設立
平成 19 年 3 月	<u>「歌舞伎町まちづくり誘導方針」</u> 策定 ⇒シネシティ広場を核としたまちづくりを方針のひとつに定める
平成 21 年 4 月	<u>「新宿区景観まちづくり計画」</u> 、 <u>「新宿区景観形成ガイドライン」</u> 策定 ・「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」の景観形成方針、基準を定める ・「歌舞伎町一丁目エリア」の景観形成の考え方、具体的な方策を定める ⇒歌舞伎町の賑わいを創出する景観形成を方針づける
平成 25 年 4 月	<u>「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」</u> 策定 ⇒「歌舞伎町まちづくり誘導方針」に基づき、ハード面の具体的な整備方針を示す
平成 27 年 3 月	<u>「新宿区景観まちづくり計画」</u> 一部改定、新宿区景観まちづくり条例一部改正 ・「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」の景観形成方針に屋外広告物に関する事項を追加 ・「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」策定 ⇒歌舞伎町における屋外広告物を活用した独自の景観形成を方針づける ・屋外広告物に関する景観事前協議を開始（6月～）
平成 28 年 3 月	<u>「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」</u> 策定 ⇒シネシティ広場を文化の創造・発信により賑わいを創出する「文化発信広場」と位置付ける
平成 28 年 4 月	<u>「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」</u> 都市計画決定 ⇒シネシティ広場における屋外劇場的都市空間の創出等を進める

1-3. 歌舞伎町ルネッサンス

「歌舞伎町ルネッサンス」は、区と地元商店街振興組合、町会、民間企業、警察や消防等の関係行政機関、NPO、ボランティア等が一体となって推進する「歌舞伎町を誰もが安心して楽しめるまちに再生する」ための取り組みである。

健全な大衆文化・娯楽の企画、制作、発表の場「エンターテイメントシティ歌舞伎町」の実現に向けて、「歌舞伎町ルネッサンス推進協議会」の提言の下、次の3つのプロジェクトを総合的に展開している。



1 クリーン作戦プロジェクト

歌舞伎町の「怖い」「汚い」というマイナスイメージを払しょくするため、地元商店街振興組合、町会、民間企業、警察・消防・入国管理局等の関係行政機関、ボランティアと協働・連携して、環境美化や安全・安心対策を進める

2 地域活性化プロジェクト

多くの興業施設、文化施設、また飲食をはじめとする店舗の集積により、様々な活動主体によって創り出される大衆文化や賑わいといった、歌舞伎町のDNAを活かし、エンターテイメントの街として、新たな文化の創造・発信と賑わいづくりを目指す

3 まちづくりプロジェクト

平成 19 年策定の「歌舞伎町まちづくり誘導方針」、平成 25 年策定の「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」に基づき、道路や公園などのインフラを整備する等、快適で魅力あふれるまちづくりを進める

1-4. 歌舞伎町まちづくり誘導方針

歌舞伎町まちづくり誘導方針は、エンターテインメントシティ歌舞伎町を具現化するための方針であり、「歌舞伎町ルネッサンス」の目指すまちづくりを進めるため、歌舞伎町の将来像、まちづくりの方針及び具体化プログラムを示している。

<歌舞伎町まちづくりビジョン>

まちづくりコンセプト

「エンターテインメントシティ歌舞伎町の再生を！！」

まちの将来イメージ

「大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまち」



<まちづくりの方針>

1. 魅力ある拠点づくりの方針

「5つの核」と「5つの軸」の創出により、まち全体の再生を骨格づけていく

2. 土地利用の方針

シネシティ広場を囲む中心街区の再生を契機として、歌舞伎町全体の再生を進めていく

3. 道路交通の方針

4. やすらぎ空間の方針

5. まちなみ景観の方針

歌舞伎町の特徴をいかしたまちなみ景観を誘導し、歩きたくなる楽しいまちを目指す

6. 安全・安心の方針

1-4. 歌舞伎町まちづくり誘導方針

魅力ある拠点づくりの方針 —魅力ある5つの《核と軸》の創出—

- 拠点整備を基点とした地区再生の推進
 - ・ 歌舞伎町一・二丁目全体の再生を進めるために、魅力ある拠点整備を相互に関連付けながら誘導していく。
 - ・ 拠点整備は、下記の5つの「核と軸」で構成する。

図一 魅力ある5つの「核と軸」の創出のイメージ



■ シネシティ広場を囲む中心街区の建て替え

- ・ シネシティ広場を囲む中心街区の建て替えにおいては、歌舞伎町の新しいランドマークを創出するようなデザインを誘導する。
- ・ 西武新宿駅とシネシティ広場を囲む中心街区の連続性を確保する。

土地利用の方針 —シネシティ広場を核としたまちづくり—

- ・ シネシティ広場を囲む中心街区の個別段階的開発によるリニューアルについては、導入機能の多様性、魅力空間の形成などを誘導する。
- ・ シネシティ広場を囲む中心街区のリニューアルで整備される施設は、総合的、複合的な魅力拠点とすることを誘導する。その中では、ランドマーク性の強い外観、エンターテインメントに係わるあらゆる情報を発信する高密度情報空間などが期待される。

まちなみ景観の方針 —特性を生かした《まちなみ》創出—

■ 誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ”歌舞伎町”へ

- ・ 戦後の戦災復興区画整理事業を経て、繁華街として一時代を画した歌舞伎町を新しい時代の繁華街として再生する。

■ 迷宮的楽しさを演出する景観の形成

- ・ 地区内に多く存在する T 字路をいかし、通りごとの個性を演出し迷宮的楽しさを創出する。

■ 魅力あるシネシティ広場を演出する景観の形成

- ・ シネシティ広場を囲む中心街区にまちの核となる屋外劇場的都市空間を創出し、大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとして、その魅力がまち全体に広がるように誘導していく。

■ 迷宮的楽しさを演出する景観の形成

- ・ 地区内に多く存在する T 字路をいかし、通りごとの個性を演出し迷宮的楽しさを創出する。

1-5. 歌舞伎町街並みデザインガイドライン

歌舞伎町街並みデザインガイドラインは、「歌舞伎町まちづくり誘導方針」を踏まえ、歌舞伎町地区のハード面の適切な整備等について、行政と民間それぞれが取り組むべき方針を示している。

- 多種多様な人を歌舞伎町の奥まで誘導し、地区内の回遊性を高めることでエンターテインメントシティ・歌舞伎町らしい賑わいと活力を創出する。
- またその実現に向けて、ハード・ソフトの両面から地区内の景観・デザイン面での整備・誘導を図る。
- ⇒道路・街路の景観的魅力を高めることで、鉄道駅や周辺地区から歌舞伎町内へスムーズに人を誘導する
- ⇒地区内の建築物や公園・広場等の景観的魅力を高めることで、より一層の誘客・活性化を図る



全体方針（概要）より抜粋

シネシティ広場のデザイン方針

＜公共施設のデザイン方針＞

＜整備・運用の方針＞

「エンターテインメントシティ 歌舞伎町」の中心にふさわしい、より一層の賑わいと憩いが感じられる空間形成

＜位置図＞

(方針に基づく、具体の取組み例)

- 欄干やステージ等の整備により、見通しが良く、死角の少ない広場空間の形成を図る
- 広場と沿道建築物が一体となった利用を促進するため、**広場全体の歩行者専用道路化**を図る。【注】本広場の舗装は全面的に緊急車両が通行可能な構造とする
- 日常利用、非日常利用(イベント等)の両方に対応した広場空間の形成を図る
- 沿道建築物と一体感をさらに強め、良好な広場空間の形成を図る

＜沿道施設・空間のデザイン方針＞

＜整備・運用の方針＞

- 広場を囲む建築物は、ランドマークを創出するような形態意匠及び色彩を基本とする
- 広場を囲む建築物は、広場との関係性を向上させるための工夫を行うことを基本とする
- 広場を囲む建築物低層部は、広場とのつながりを感じられるような開放的な意匠を基本とする(ガラスの設置、窓の設置、壁面の後退等)
- 広場を囲む建築物低層部の用途は、広場と一体となった賑わいの創出に資する用途(テイクアウト可能な飲食店等)の導入を検討する

沿道空間 / 公共空間(広場)

1-6. 新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン

新宿駅周辺地域まちづくりガイドラインは、概ね20年後の新宿駅周辺地域のまちの目指すべき将来像と、その実現に向けた戦略・方策を定めている。



【将来像】 世界に注目され、誰もが自由に行き交う国際集客都市
～世界と日本をつなぐ快遊都市へ～

- 戦略1 広場と通りを核として、地域全体に賑わいと交流を生み出す
- 戦略2 国際商業都市として機能を更新・強化し、集客性を高める
- 戦略3 国際観光の中心拠点として機能を拡充し、新宿・日本・世界をつなぐ
- 戦略4 世界水準の環境を持つビジネスエリアを形成し、新宿の活力・産業を世界に発信する
- 戦略5 アクティブで快適な居住エリアを拡充し、外国人や子育て家族・高齢者等多様な居住者の生活を支える。
- 戦略6 新宿らしさが魅力的に表出された景観を形成し、世界に新宿をアピールする
- 戦略7 高い防災・防犯機能を有し、安全・安心に過ごせるまちを形成する
- 戦略8 環境に配慮し、安らぎが感じられるまちを形成する

■ 戦略6 新宿らしさが魅力的に表出された景観を形成し、世界に新宿をアピールする（抜粋）

方策1 新宿を特徴づける眺望への配慮

- ◆ 新宿を象徴する超高層ビルの群としてまとまりあるスカイラインの形成
- ◆ 新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観の保全・継承
(新宿御苑内から見える建築物等の配置や色彩等の適切な誘導、屋外広告物の規制等)

方策2 まちの賑わいを創出し、視覚を楽しませる個性的で魅力的な景観の形成

- ◆ 歌舞伎町地区については、主要な通りの賑わいの連続性を損なわない意匠・色彩の取り入れや、T字路で構成される特徴的な都市構造の魅力を活かしたデザインを誘導する
(アイストップとなる箇所の特徴づけ等)

方策3 地区の特性に合った屋外広告物の誘導

- ◆ 新宿駅西口から東口の商業集積地、歌舞伎町地区の商業集積地では、まち並みの連続性や空間の一体性に配慮しつつ、昼間・夜間ともにまちの魅力向上に資する洗練された屋外広告物のデザインを誘導する

▲新宿を象徴する超高層ビルの群として、まとまりあるスカイライン

▲T字路の都市構造を活かしたシンボル塔楼
(歌舞伎町地区)

▲新宿御苑から見える周辺地区の景観
(新宿御苑)

2-1. 新宿区景観まちづくり計画

歌舞伎町地区の位置づけ

新宿区景観まちづくり計画では、区内全域を景観計画区域とし、そのうち景観上の特性が認められる地区を「地域の景観特性に基づく区分地区」と定めることで、各地区の特性に合わせた景観形成の方針、基準を定めている。

歌舞伎町一、二丁目は、「歌舞伎町まちづくり誘導方針」に基づき先進的にまちづくりが進められ、将来イメージが共有されている地区であったことから、地域の景観特性に基づく区分地区「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」を定め、地区独自の景観形成を誘導している。



景観計画の区域図

「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」の概要

■ 対象地区

歌舞伎町一丁目、二丁目
各地内を対象地区とする。



■ 景観形成の方針

「歌舞伎町まちづくり誘導方針」で定められたまちなみ景観の方針等を基に、当地区の景観形成方針は以下のとおり定められている。

1. 誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町”へ
2. 迷宮的楽しさを演出する景観の形成
3. 魅力あるシネシティ広場を演出する景観の形成
4. やすらぎと潤い空間の創出
5. 屋外広告物の活用による新たなエンターテイメントシティ歌舞伎町の創出

2-2. 新宿区景観形成ガイドライン

新宿区では、景観まちづくり計画に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針として景観形成ガイドラインを定め、景観事前協議等に活用することで、細やかな景観誘導を行っている。

エリア別景観形成ガイドライン

区内全域を10地区72エリアに区分し、エリアごとの現状や課題など地区の特性を示し、各エリアにおける景観形成の目標や方針を定めている。

■ 歌舞伎町一丁目エリア

指針の適用対象区域を含む歌舞伎町一丁目エリアは、「誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町”へ」を目標に、エリア内における良好な景観形成のための具体的な方策を示している。

屋外広告物に関する景観形成ガイドライン

新宿区景観まちづくり計画における「屋外広告物に関する景観形成方針」に基づき、地域にふさわしい景観を形成するため、周辺景観に応じた景観誘導項目を定めている。



■ 歌舞伎町地区 地域別ガイドライン

「エンターテインメントシティ 歌舞伎町地区」を適用範囲とし、当地区の景観形成方針である「屋外広告物の活用による新たなエンターテインメントシティ

景観誘導項目

ガイドラインの中で特に、以下3つを景観誘導項目として設定します。

- (1) セントラルロード沿道及びシネシティ広場周辺における屋外広告物の景観形成
- (2) T字路のアイストップをいかした屋外広告物の景観形成
- (3) 歌舞伎町を印象づける靖国通り沿いにおける屋外広告物の景観形成

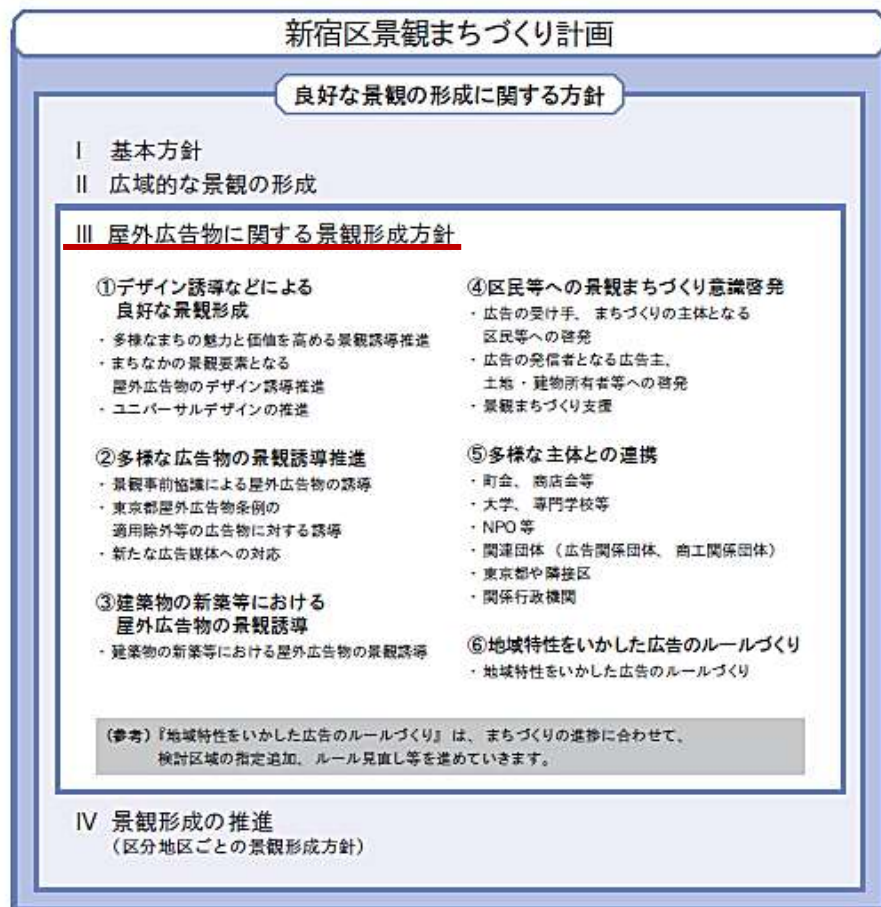


2-3. 新宿区における屋外広告物の景観誘導について

新宿区では、景観形成において重要な要素である屋外広告物について、周辺景観との調和や建築物との一体性を誘導するため、区内で新設される屋外広告物について、景観形成ガイドライン等を活用した景観事前協議を行い、地域の景観特性に応じたデザイン誘導を進めている。

新宿区景観まちづくり計画「屋外広告物に関する景観形成方針」

新宿区における屋外広告物の景観誘導推進の今後の方向性として、以下の6つを景観形成方針とし、新宿区景観まちづくり計画に位置付けている。

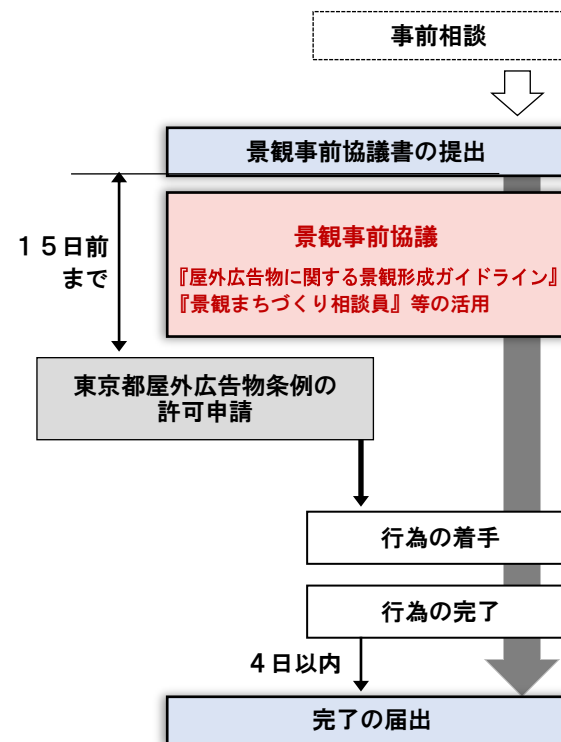


屋外広告物に関する景観事前協議制度

平成27年の新宿区景観まちづくり条例改正に伴い、

①建築物の新築等に伴って設置される屋外広告物

②都屋外広告物条例の許可を受けて新設または表示変更する屋外広告物について、下記のとおり景観事前協議を実施し、屋外広告物のデザインが地区の景観特性に調和したものとなるよう誘導を図っている。



3-1. 特定区域景観形成指針における「景観形成の方針」について

特定区域景観形成指針案の策定項目「景観形成の方針」(東京都景観計画抜粋)

適用区域において、将来目指すべき景観を形成していくための方針であり、適用区域周辺の景観との調和に十分配慮したものであるとともに、東京都景観計画の理念と整合したものとす。

東京都景観計画の理念との整合について

東京都景観計画における「良好な景観の形成に関する方針」のうち、当該地区に係る方針は以下のとおり示されている。

① 風格のある都心、個性豊かな副都心

- ・ 都心、副都心、秋葉原などの新拠点など、超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりのあるスカイラインや景観の形成を図る。
- ・ 都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。
- ・ 商業地などにおける屋外広告物は、東京都屋外広告物条例に基づく地域ルールなどを活用し、地域の個性や美しさの創出など、良好な景観の形成に配慮した表示に努める。

周辺景観との調和について

新宿区景観まちづくり計画では、歌舞伎町一丁目、二丁目を「エンターテインメントシティ歌舞伎町地区」と定め、日本を代表する繁華街である当該地区の景観特性を踏まえ、賑わいの創出に向けた景観形成の方針を定めることで、地域の個性をいかした景観誘導を推進している。

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)における「景観形成の方針」

東京都景観計画において方針づけられた都市の多様な個性や魅力ある景観の創出を目指し、新宿区景観まちづくり計画において定められた「エンターテインメントシティ歌舞伎町地区」の景観形成の考え方を基に、景観形成の方針を以下のとおり定める。

<景観形成の方針>

- ①誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町”へ
- ②魅力あるシネシティ広場を演出する景観の形成
- ③屋外広告物の活用による新たなエンターテインメントシティ歌舞伎町の創出

3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

特定区域景観形成指針案の策定項目「景観形成基準」(東京都景観計画抜粋)

景観形成の方針を踏まえ、適用区域において、当該区域内の建築物に係る配置、形態・意匠、屋外広告物等の項目について、地域の個性を生かした良好な景観の形成を図るために必要な基準とする。

上記の考え方を踏まえ、「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)」における景観形成基準は、

- ①新宿区景観まちづくり計画及び新宿区景観形成ガイドラインに定める景観形成基準等
- ②東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」

この2つの景観形成の考え方を基に、シネシティ広場周辺地区の個性を生かし、良好な景観形成を図るための基準を定めている。

■ 建築物の配置 (指針 p.6)

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構造をいかし、周辺建築物や広場空間との一体性に配慮した配置計画とするため、以下の基準に適合するものとする。

<p>「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)」</p>	<p>新宿区景観まちづくり計画 新宿区景観形成ガイドライン</p>	<p>東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」</p>
<p>□隣接する敷地やシネシティ広場などの公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出するなど、周辺景観に配慮した配置とする。</p> <p>□壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</p>	<p>□隣接する敷地や公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出するなど、周辺景観に配慮した配置とする。</p> <p>□壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</p>	<p>□ 隣地・隣棟間隔を十分に確保する。</p>

3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ 高さ・規模等（指針 p.6）

新宿駅周辺地域としての、新宿の拠点性を象徴する景観の形成に配慮し、以下の基準に適合するものとする。

<p>「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）」</p>	<p>新宿区景観まちづくり計画 新宿区景観形成ガイドライン</p>	<p>東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」</p>
<p>□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。</p> <p>□壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</p>	<p>□周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方に配慮するとともに、周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。</p> <p>□壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</p>	<p>□ 周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインとする。</p> <p>□ 長大な壁面をもつ建築物とならないように計画する。</p>

3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ 形態・意匠、色彩、素材（指針 p.7）

シネシティ広場における屋外劇場的空間を中心とした歌舞伎町の賑わいを演出するため、以下の基準に適合するものとする。

「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）」	新宿区景観まちづくり計画 新宿区景観形成ガイドライン	東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」
<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 地区外から地区内へと向かう道路の角地では、入り口にふさわしい工夫をする。 □ 色彩は、別表*の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 □ 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。 □ 機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内に収めるなど建築物と一体的な計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 地区外から地区内へと向かう道路の角地では、入り口にふさわしい工夫をする。 □ 色彩は、別表3*の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 色彩は、別表2*の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 □ 街並みの中で、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をしたガラスを使用しない。 □ 機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内に収めるなど建築物と一体的な計画とする。



3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ その他（指針 p.7）

現在のまちの賑わいを連続させる工夫や、大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとしての魅力が歌舞伎町全体に広がるような工夫を行うほか、大規模建築物が周辺景観に与える影響に配慮し、以下の基準に適合するものとする。

「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）」	新宿区景観まちづくり計画 新宿区景観形成ガイドライン	東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」
<ul style="list-style-type: none"> □市民交歓の場としてのシネシティ広場の歴史性や象徴性を大切にす。 □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。 □照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。 □附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 □附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 □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。 □緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> □市民交歓の場としての歴史性や象徴性を大切にす。 □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。 □照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。 □附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 □附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 □周辺の主要な眺望点（道路、<u>河川</u>、公園など）からの見え方に配慮する。 □緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> □ その他緑化に関する事項等については、景観法に基づく届出制度による景観形成基準に適合したものとする。



3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ 屋外広告物等（指針 p.8）

歌舞伎町の地域特性と四方を建築物に囲まれたシネシティ広場の空間特性を踏まえ、まちの賑わい形成に寄与する屋外広告物の計画について、建築計画の初期の段階から、以下の基準に基づき検討するものとする。

<p>「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）」</p>	<p>新宿区景観まちづくり計画 新宿区景観形成ガイドライン</p>	<p>東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」</p>
<p>□エンターテイ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。</p> <p>□人の流れや歩く人の視線を捉え、効果的な屋外広告物の設置計画を行う。</p> <p>□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、広場を囲う面や視認性の高い壁面の魅力をつくる。</p> <p>□T字路のアイストップをいかし、デジタルサイネージなどの可変表示式屋外広告物や、屋外広告物の照明などを用いた光の工夫や演出を図る。</p> <p>□夜間は、多くの人を引き付ける、屋外広告物による光溢れる賑わいをつくる。</p> <p>□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。</p>	<p>□エンターテイ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。</p> <p>□人の流れや歩く人の視線を捉え、効果的な屋外広告物の設置計画を行う。</p> <p>□大型ビジョンやデジタルサイネージの活用など、広場を囲う面や視認性の高い壁面の魅力をつくる。</p> <p>□T字路のアイストップをいかし、可変表示式屋外広告物や、屋外広告物の照明などを用いた光の工夫や演出を図る。</p> <p>□夜間は、多くの人を引き付ける、屋外広告物による光溢れる賑わいをつくる。</p>	<p>□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。</p>



3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ 屋外広告物等（指針 p.8）

「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）」

なお、以下の基準に関しては適合を原則とするが、「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議」において、上位計画の実現に寄与すると判断されたものに関しては、この限りでない。

- 建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。
- 建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。

新宿区景観まちづくり計画
新宿区景観形成ガイドライン

シネシティ広場の空間特性、新宿区で進められてきた屋外広告物の活用による景観形成の方針を踏まえ、東京都景観条例に基づく制限内容を一部緩和する。

東京都景観条例「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」

- 建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。
- 建築物の壁面に設置する広告物は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。
- 壁面広告は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。
- 壁面を使って投射する広告は使用しない。
- ビル名の文字などを表示する壁面広告は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。
- 建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。
- 建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。

3-2. 特定区域景観形成指針における「景観形成基準」について

■ 新宿御苑の眺望保全について（指針 p.8、9）

本指針の適用区域は、その全域が東京都景観計画における「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」に該当していることから、本指針においても東京都景観計画における景観誘導の考え方を踏襲し、以下のとおり基準を定める。

＜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） 景観形成基準＞

- 景観形成基準は、上記に定める基準及び東京都景観計画で定められる文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準とする。なお、色彩は次頁に示す別表の色彩基準への適合を原則とし、新宿御苑の主要な眺望点から視認できる箇所の色彩に関しては、文化財庭園等景観形成特別地区の色彩基準に適合するものとする。
- 文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準で定める眺望地点は、新宿御苑の作庭上重要な視点場として設計された、次頁の図1の地点とし、事業者は眺望視点から事業地を眺望したシミュレーション図を作成の上、庭園内からの見え方について検討し、大規模建築物等の建築に係る事前協議の際に提出するものとする。

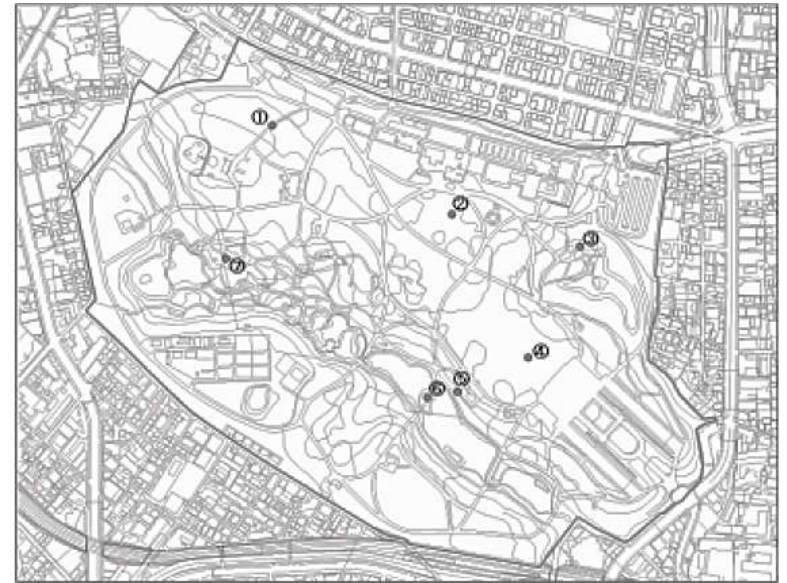


図1 新宿御苑の眺望地点

3-3. 特定区域景観形成指針における「運用体制」について

特定区域景観形成指針案の策定項目「運用体制」(東京都景観計画抜粋)

適用区域内の大規模建築物等の建築等に係る建築計画が、当該景観形成基準に適合するよう、地元自治体と景観形成に関する調整の仕組みを講じるなど、良好な景観形成の実現に向けて適切に誘導できる体制とする。

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、新宿区は「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。

デザイン会議は、有識者、新宿区及び地元代表者で構成され、事業者から提案された建築物及びそれに付帯する屋外広告物のデザイン案に関して、誘導・助言・調整を行う。

デザイン会議の主な視点

- 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の確認
- 「歌舞伎町まちづくり誘導方針」等の上位計画との整合の確認
- エリアマネジメントの取組と連携した屋外広告物のデザイン誘導

エリアマネジメントの取組との連携について

屋外広告物のデザイン誘導については、地域のエリアマネジメント団体である「歌舞伎町タウン・マネージメント(TMO)」で進められている取組みと連携を図りながら進めるものとする。

具体的には、TMOに設置されている、歌舞伎町でエリアマネジメントを活用して掲出される屋外広告物のデザインについて審査を行う「屋外広告物を活用したエリアマネジメント広告表示自主審査会」の構成員(早稲田大学・後藤春彦教授など)をデザイン会議の構成員に加えることで、それぞれの連携を図ることを想定している。

デザイン会議によるデザイン調整のフロー

