

(仮 称) ア パ ホ テ ル く 東 新 宿 歌 舞 伎 町 タ ワ ー 〉 新 築 工 事

【 景 観 ま ち づ く り 審 議 会 資 料 】

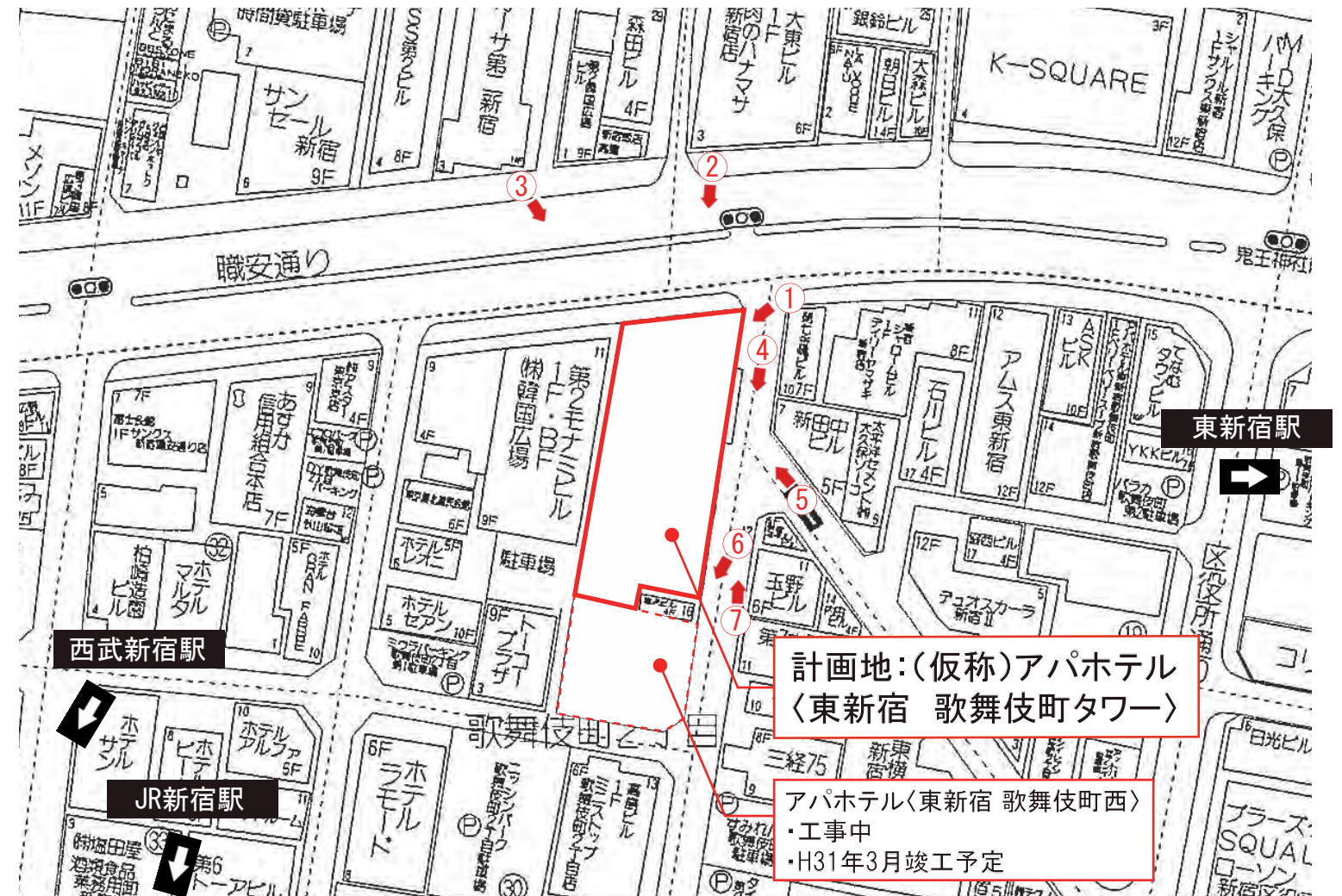


2018/7

目次	
付近見取図	:01
敷地周辺調査	:02
上位計画について-1	:03
上位計画について-2	:04
計画概要について	:05
外観コンセプト	:06
着色立面-1	:07
着色立面-2	:08
ランドスケープの考え方	:09
景観イメージ	:10
アパ ホテルく東新宿 歌舞伎町西〉との関連性	:11

付近見取図

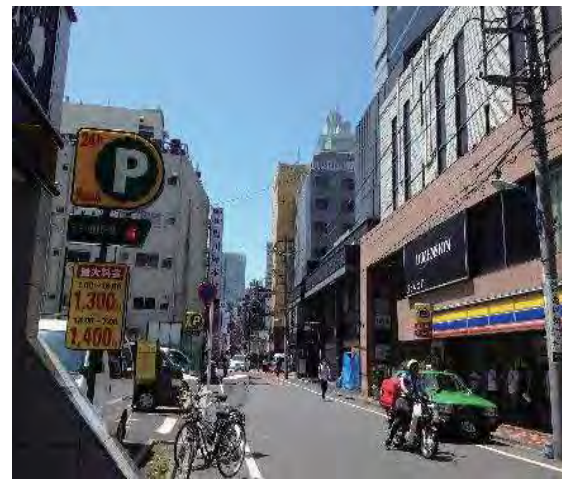
住所：東京都新宿区歌舞伎町二丁目448番2





写真①

区役所通りを北に見る。道路幅員は9m程度あるが、日中は車の通行は比較的少ない。コインパーキングが点在しながら街路樹も並んでいる。



写真⑤

計画敷地東側道路から南に見る。中規模のテナントビルに囲まれている。



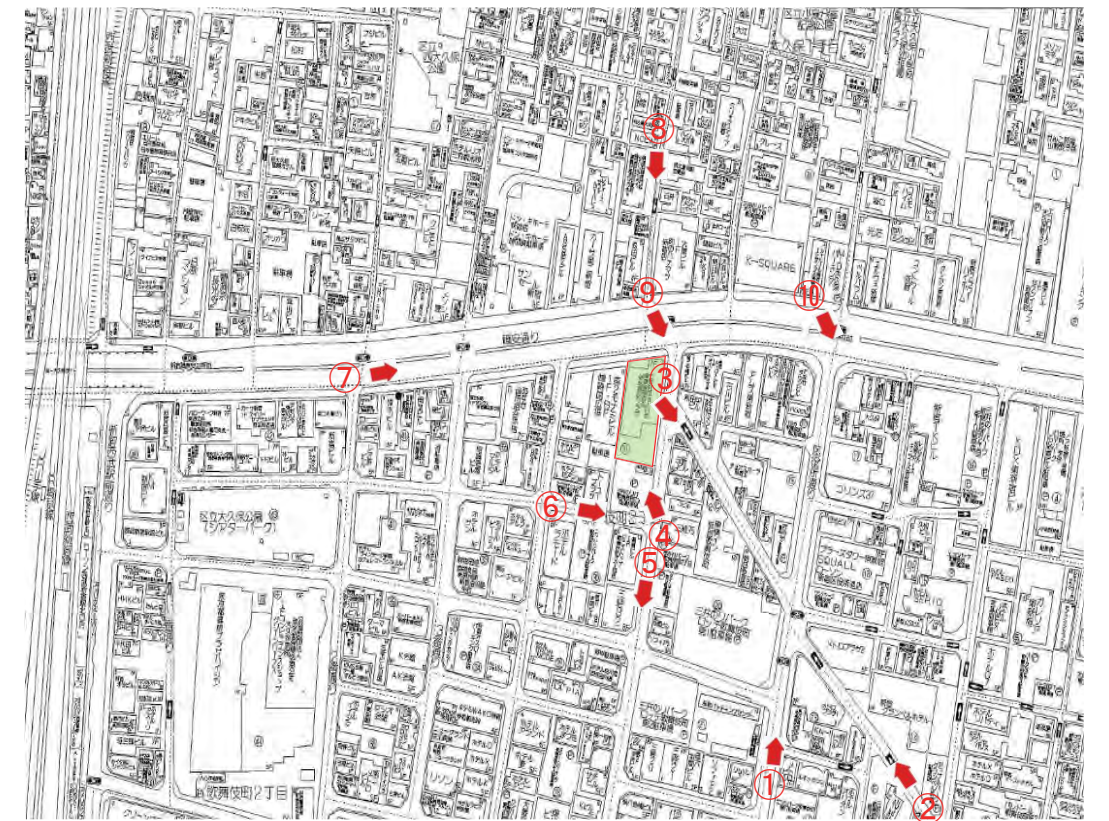
写真②

新宿グランベルホテルを南より見る。鋭角な交差点と敷地内の駐車場のため空地が多く開けた雰囲気がある。



写真⑥

計画敷地南側道路より。道路幅員は6m弱。道路向かい側のテナントビルの1階には飲食店などが入居しており、繁華街の要素も感じられる。



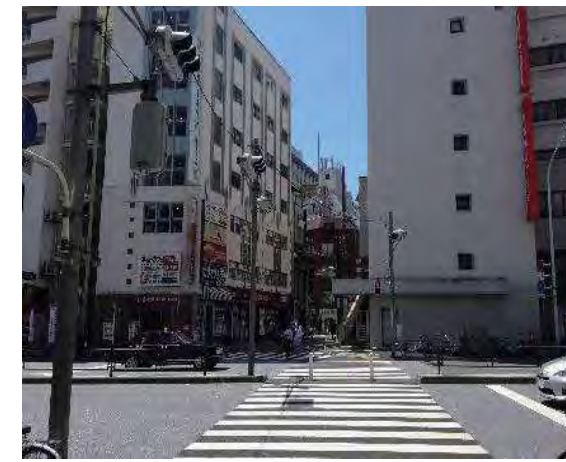
写真③

中層マンションやビジネスホテルとともに小規模の古家屋が残る。



写真⑦

職安通りを東に見る。6車線幅員30m程ある幹線道路沿いには中高層ビルが並び、歌舞伎町の繁華街とは異なる様相である。



写真⑨

職安通りの南北で印象が異なり、町並みの切り替わりを感じられる。



写真④

計画敷地南東より。以前はコインパーキングとして利用されており、現状はアパホテル〈東新宿 歌舞伎町西〉建設中。



写真⑧

大久保一丁目。戸建て住宅が多く、道路幅員は2.5m～3.0m程度でかなり狭い。生活感の感じられる地域である。



写真⑩

職安通りと区役所通りの交差点「鬼王神社前」。高層建物が多く、交通量も多い。

1. 新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン【大久保地域】 (平成29年12月)

地域の将来像
「つつじのさと 大久保 一人にやさしい多文化共生のまち」

■都市の骨格に関するまちづくり方針

- ・歩道やオープンスペースなどの整備を進め、個性的で魅力ある買い物・歩行者空間の創出を図ります。
- ・土地利用の転換などにあわせ、国際色豊かな商業・宿泊施設等が集積する、周辺の住宅地と調和した賑わいのある拠点を形成します。

■地域のまちづくり方針

道路・交通

- ・補助第74号線(諏訪通り)等の幹線道路においては、歩行者空間の充実など、歩行者が安心して歩ける道路整備を検討します。

都市アメニティ

- ・歌舞伎町二丁目は、歌舞伎町一丁目と一体的に捉え、「歌舞伎町ルネッサンス」を推進し、防犯対策とまちづくりの連携した取組み、大久保公園の活用などにより、新宿が誇る大衆文化の発信地として、歌舞伎町のまちのイメージを高めていきます。

②外周部交差点



- ★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
- 具体的には、低層部のセットバックによる滞留空間の確保や洗練された形態意匠および色彩を基本とする

3. 新宿区景観まちづくり計画 (平成27年3月)

【エンターテインメントシティ歌舞伎町地区】

■建築の新築等

- 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。
- 壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。
- 照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。



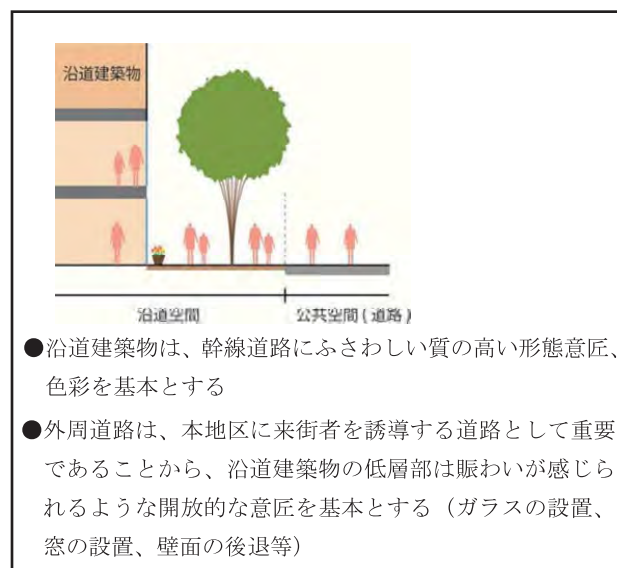
2. 歌舞伎町街並みデザインガイドライン (平成25年4月)

(1) 全体方針

「エンターテインメントシティ」としての賑わいと活力の演出

(2) 沿道施設・空間のデザイン方針

①外周道路(職安通り)

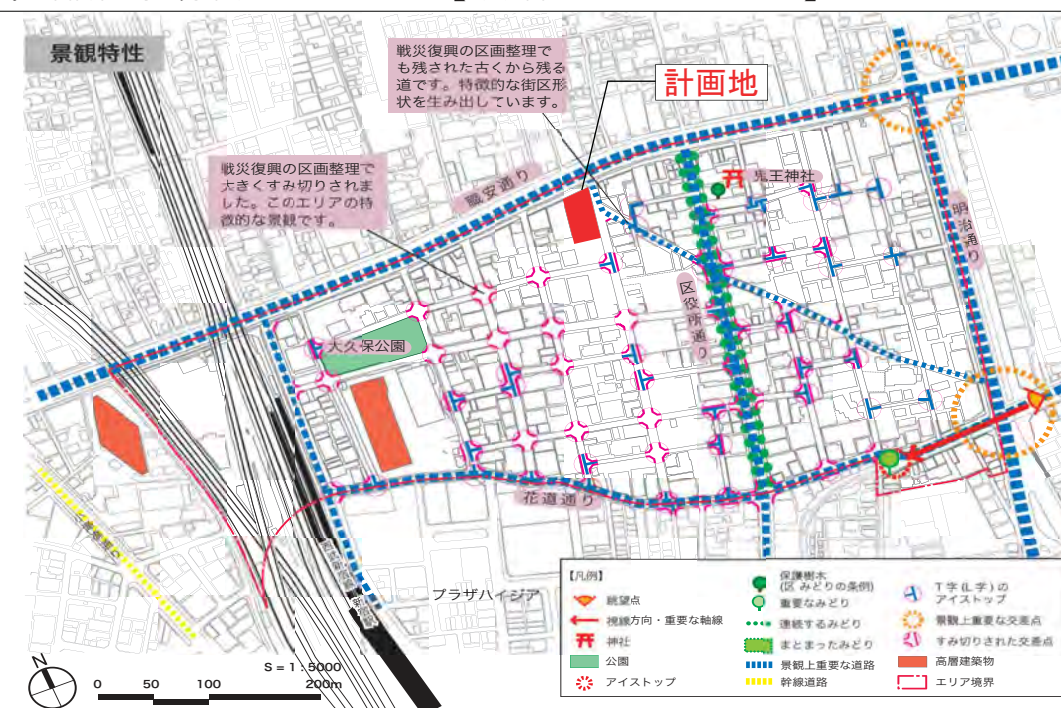


- 沿道建築物は、幹線道路にふさわしい質の高い形態意匠、色彩を基本とする
- 外周道路は、本地区に來街者を誘導する道路として重要であることから、沿道建築物の低層部は賑わいが感じられるような開放的な意匠を基本とする（ガラスの設置、窓の設置、壁面の後退等）

＜全体方針のイメージ図＞



4. 新宿区景観形成ガイドライン【歌舞伎町二丁目エリア】 (平成27年3月)



4. 新宿区景観形成ガイドライン【歌舞伎町二丁目エリア】

景観形成の目標

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させる。

景観形成の方針

1. 楽しく歩ける「歌舞伎町」の景観をつくる

景観形成の考え方

「歌舞伎町」の雰囲気を楽しめるような工夫と、快適な歩行者空間をつくる。

具体的な方策

- 広告物や建築物の形態意匠は、周囲との調和を図る
- 夜の照明は、華やかな賑わいを連続させるものとする

2. 整った道路基盤をいかした景観をつくる

景観形成の考え方

江戸時代から残るエリアを斜めに横切る道路と、区画整理により整った道路基盤をいかした景観をつくる。

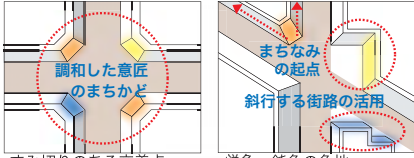
具体的な方策

- 鋭角の角地などのアイストップとなる場所では、積極的にまちに対して楽しさを提供する
- 壁面線の連続性に配慮する
- 壁面の分節化を図り、長大な壁とならないよう配慮する
- コーナー部に面した場所には、エントランス等開口部を設ける
- コーナー部に面した建築物の各面は、調和した意匠とする



賑わいをつなぐ夜間の照明

歩いて楽しめるまち



すみ切りのある交差点

鋭角・鈍角の角地

斜行する街路の活用

街区形状をいかし街に楽しさを提供する

3. 幹線道路沿道では賑わいあふれるまちなみと快適な歩行者空間をつくる

景観形成の考え方

エリアの外周に位置する職安通りや明治通り、中央を南北に貫く区役所通りでは、みどり豊かで快適な歩行者空間をつくる。

具体的な方策

- 職安通りでは、多国籍な雰囲気をいかし、低層部は賑わいを感じられるような開放的な意匠とする
- 区役所通り沿いでは、落ち着いた形態意匠および色彩とし、積極的に緑化を行い快適な歩行者空間をつくる
- 神社の周囲では、落ち着いた形態意匠および色彩とする
- 明治通り沿いでは、オフィス街にふさわしい落ち着いた形態意匠および色彩とする



周辺の建築物と一体となったみどりを創出する

鬼王神社周辺の景観

5. 新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン

(平成27年3月)

(1) 一般基準

形態・意匠	○色彩は、新宿区景観まちづくり計画の別表3（p.47）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。 ○まちなみの中で、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したガラスを使用しない。
その他	○長大な壁面を持つ建築物とならないように計画する。 ○その他、新宿区景観まちづくり計画の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（p.31～47）の各景観形成基準に適合したものとする。
屋外広告物	○建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 ○建築物等の3階を超える部分または地盤面からの高さが10m以上の部分（人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。）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。 ・建築物の窓面の内側から広告物およびこれに類するものを表示しない。 ・建築物の壁面に設置する広告物（以下、「壁面広告物」という。）は、自社名やビル名、店名、商標を表示するものに限る。 ・壁面広告物は、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物は使用しない。 ・ビル名の文字などを表示する壁面広告物は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1／3以下とする。

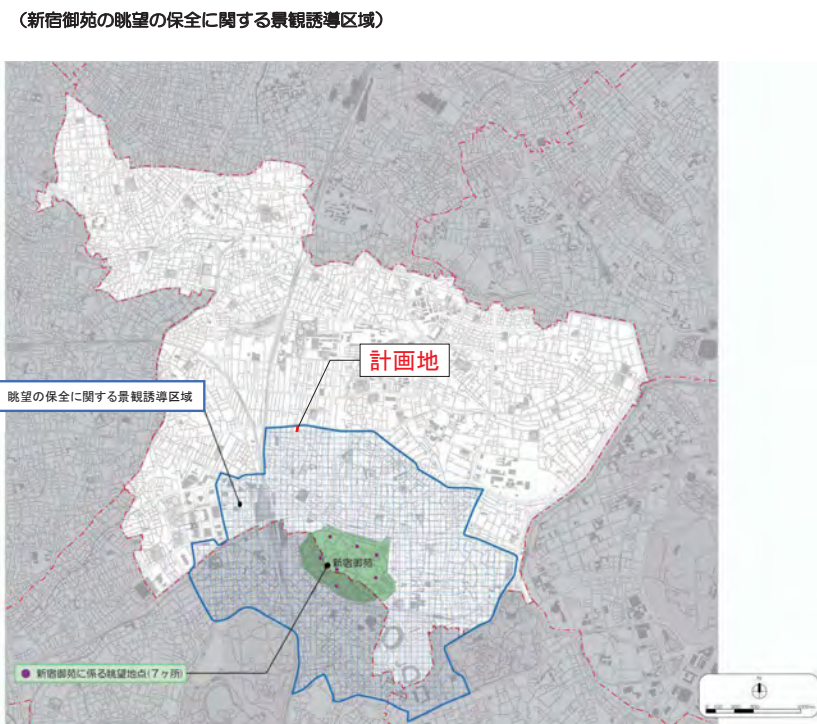
(2) 新宿御苑の眺望の保全に関する景観誘導

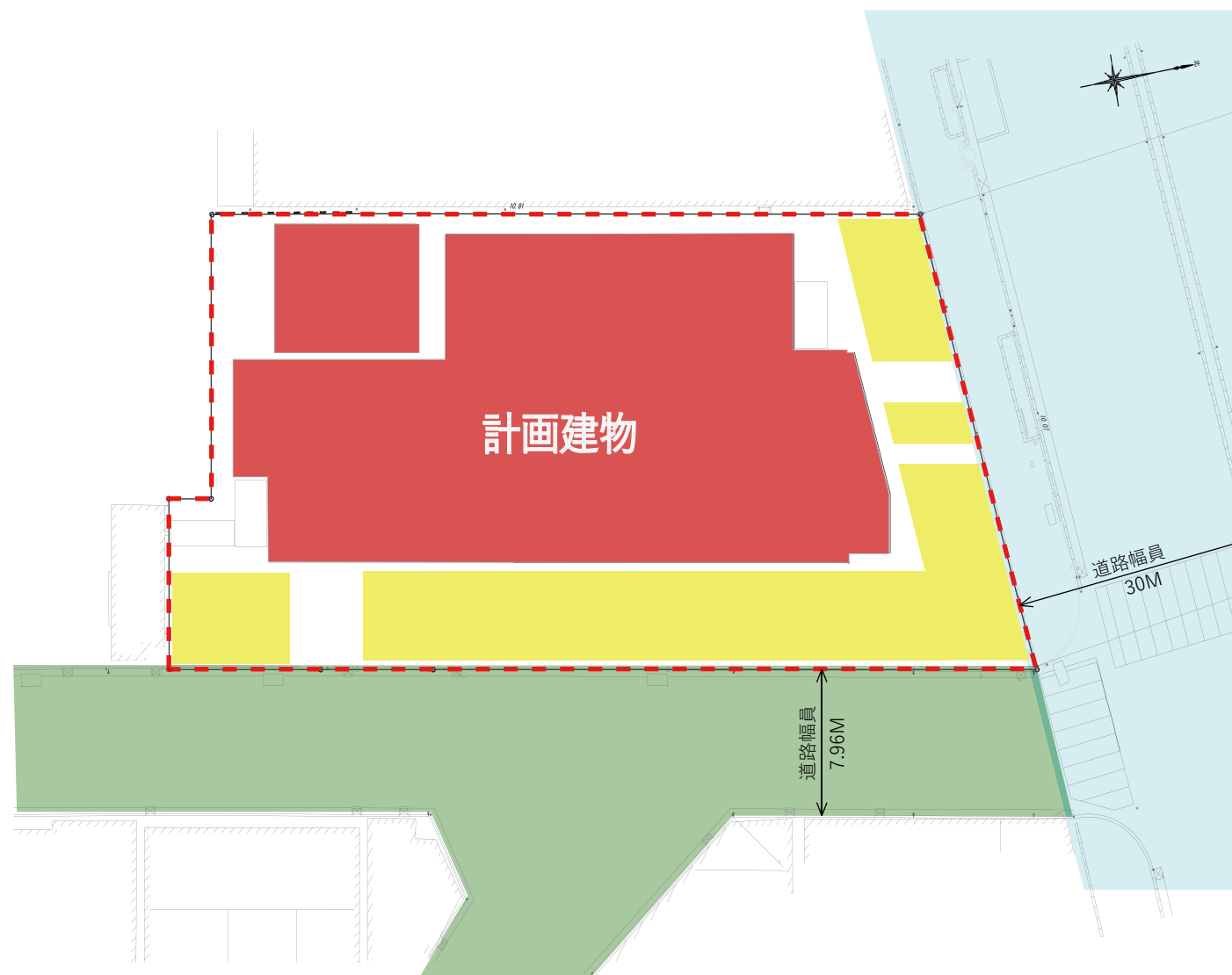
① 誘導区域

- ・新宿御苑の外周線からおおむね1kmまでの範囲

② 新宿御苑の眺望の保全に係る基準

- ・新宿区景観まちづくり計画の「新宿御苑みどりと眺望保全地区」の景観形成基準を加える





計画概要

- 計画名称 : (仮称)アパホテル〈東新宿 歌舞伎町タワー〉新築工事
- 計画地 : 新宿区歌舞伎町二丁目448番2
- 地域地区等: 商業地域(建蔽率80%、容積率600%)
- 敷地面積 : 1,180.33㎡
- 用途 : ホテル、飲食店
- 構造・規模: 鉄骨造・地上20階/地下 - 階
- 高さ : 59.98m
- 建築面積 : 720.31㎡
- 延べ面積 : 9,999.86㎡(新宿区の許可する総合設計制度による容積率の緩和(140.88%)予定)
- 着工 : 2019年1月予定
- 竣工 : 2020年6月予定

新宿健康プラザの跡地に、アパホテルを建設します。

本計画は、新宿区の総合設計制度を利用する計画となっており、職安通りに面した新たな歌舞伎町のシンボルとしてまちの賑わいに寄与するとともに、歩道状空地を設けることによって、豊かな沿道空間を創出します。

全体マスタースケジュール

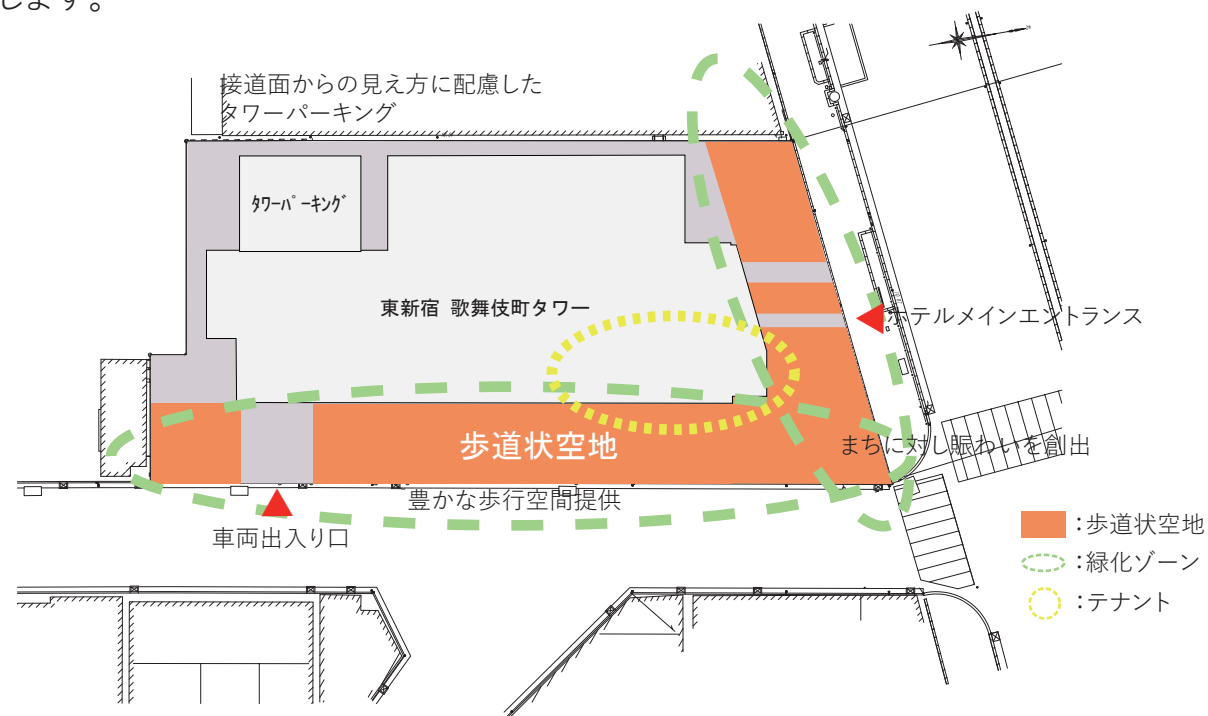
- : 計画地(商業地域 建蔽率600%、日影規制なし)
- : 歩道状空地
- : 幹線道路(職安通り)
- : 区道

年 月	2018年												2019年												2020年														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8							
マスタースケジュール	設計・許認可																																						
													建設工事																										

※想定イメージであり変更することがあります。

外観コンセプト

歌舞伎町の賑わいを創出しながら歩道状空地の整備により豊かな歩行空間を提供し、社会・環境に配慮した計画とします。また周囲のアパホテルとのデザインの統一を図り、洗練された外観デザインを目指します。



○配置計画・外観デザインの考え方

職安通りに面したアパホテル〈東新宿 歌舞伎町タワー〉は、高さ約59mの高層となるため、周囲建築物と比べても存在感のある建物になります。そのため、接道道路に沿った平面形状とすることで、街区形態に合わせた計画とするとともに、道路境界から壁面を後退させることで生まれる歩道状空地によって豊かな歩行空間を創出します。また、コーナー部のファサード面は職安通りと区道の交差点に位置するため、まちのアイキャッチとなるような外観デザインを意識すると共に、単調な壁面とならないように、要所にアクセント色を利用し外壁を演出しています。また、カラスキームを他アパホテルと合わせると共に、隣接建物となる現在建設中のアパホテル〈東新宿 歌舞伎町西〉の外壁の構成を合わせ、統一感を図ります。



⇐イメージ写真
低層部にはアパホテルのブランドカラーであるオレンジ色を用いることで、アパホテルの統一されたデザインとします。



⇐イメージ写真
外壁には単調にならないようにアクセントとしてゴールドのタイルを一部利用します。

○賑わいの創出



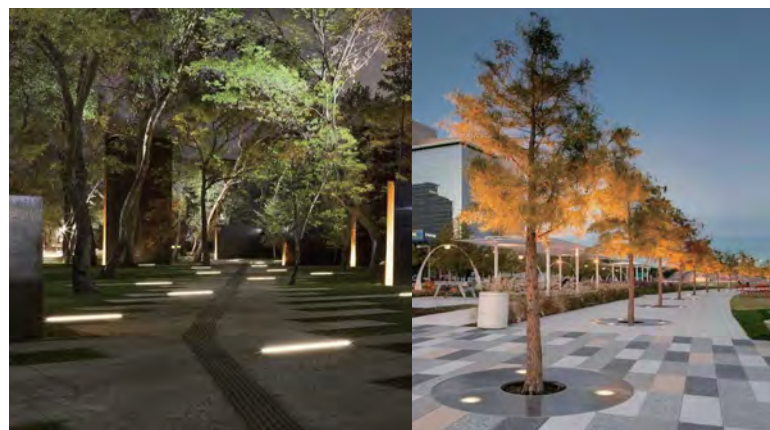
■ガラスファサードによる賑わいの創出
一階テナント部は、接道部に面して配置しガラスファサード等を利用し、開口部をつくることでテナント内の賑わいをまちへつなげていく計画を考えています。ここでの賑わいは、テナント利用客の賑わいであったり、外部へこぼれる照明の明かりをイメージしています。
※テナントは飲食店の予定です。

※写真はイメージです。また、テナント様の要望によっては計画の内容を変更致します。

○豊かな歩行空間

■公開空地により豊かな歩行空間を整備

今回の計画の特徴として、職安通り及び区道に面して奥行約5メートルの歩道状空地を整備し、豊かな歩行空間を形成します。また歩道状空地内への列植により、緑を感じられる連続性をつくります。夜間については、暗がりがないよう照明を効果的に用いるとともに、植栽・樹木に対して、アップライト等により夜間景観の賑わいと防犯に寄与する計画を考えています。また、現在風環境については調査を行っており、将来的には風の影響を考慮した植栽計画も併せて検討します。



※写真はイメージです。

○景観に対する配慮

■設備機器、屋外階段を隠す工夫をし、周辺景観へ配慮

本計画では職安通りに面した北側及び、区道に面した南側合計2箇所にて屋外階段を計画していますが、ルーバー等によって屋外階段がむき出しにならないよう周囲景観に配慮した計画としています。
設備機器については、建物の屋上と一部地上部に設置し、フェンス等を用いて設備機器がむき出しにならないよう周囲景観に配慮した計画としています。

■職安通り及び区道に面して建物をセットバックさせることで、周囲への圧迫感を軽減

建物を、職安通り及び区道よりセットバックさせ、歩道状空地を設けることで周囲への圧迫感を軽減します。また、歩道状空地の緑化により、緑豊かな外部空間を計画します。

■タワーパーキングを隣地側へ配置し、職安通り及び区道からの見え方に配慮

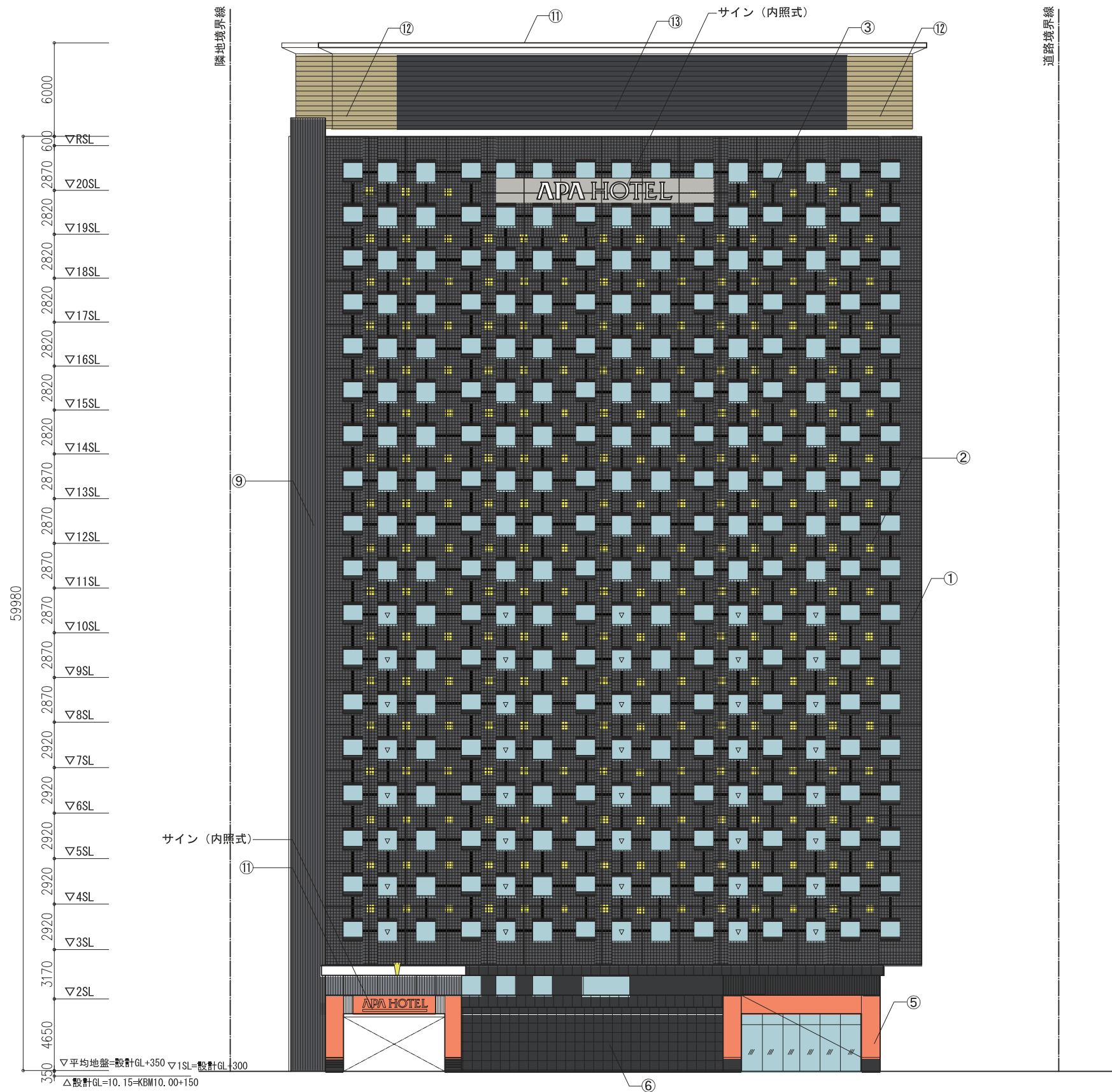
一般駐車スペースについてはタワーパーキングへ集約し、敷地を有効に利用する計画としています。配置については建物と一体的に計画することで、職安通り及び区道からの見え方に配慮する計画します。また、駐車車両が直接見えない仕様とし、外壁仕上げについても、アパホテルと統一感を持たせることで、建物全体に統一感を持たせる計画としています。

※タワーパーキングの着色立面はイメージとなりますので、変更する可能性があります。



タワーパーキングイメージ着色立面

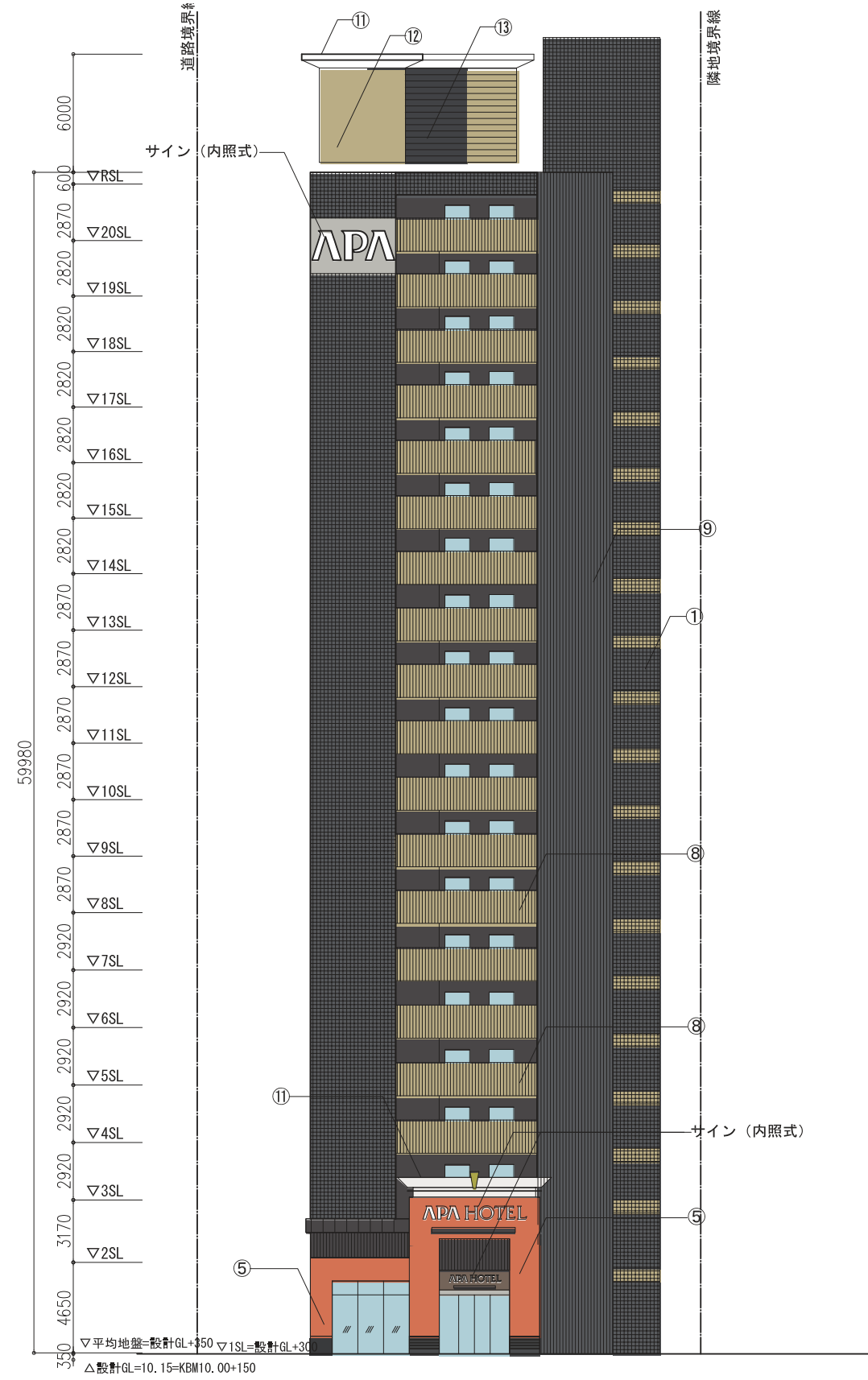
着色立面-1



東側立面図

<凡例>

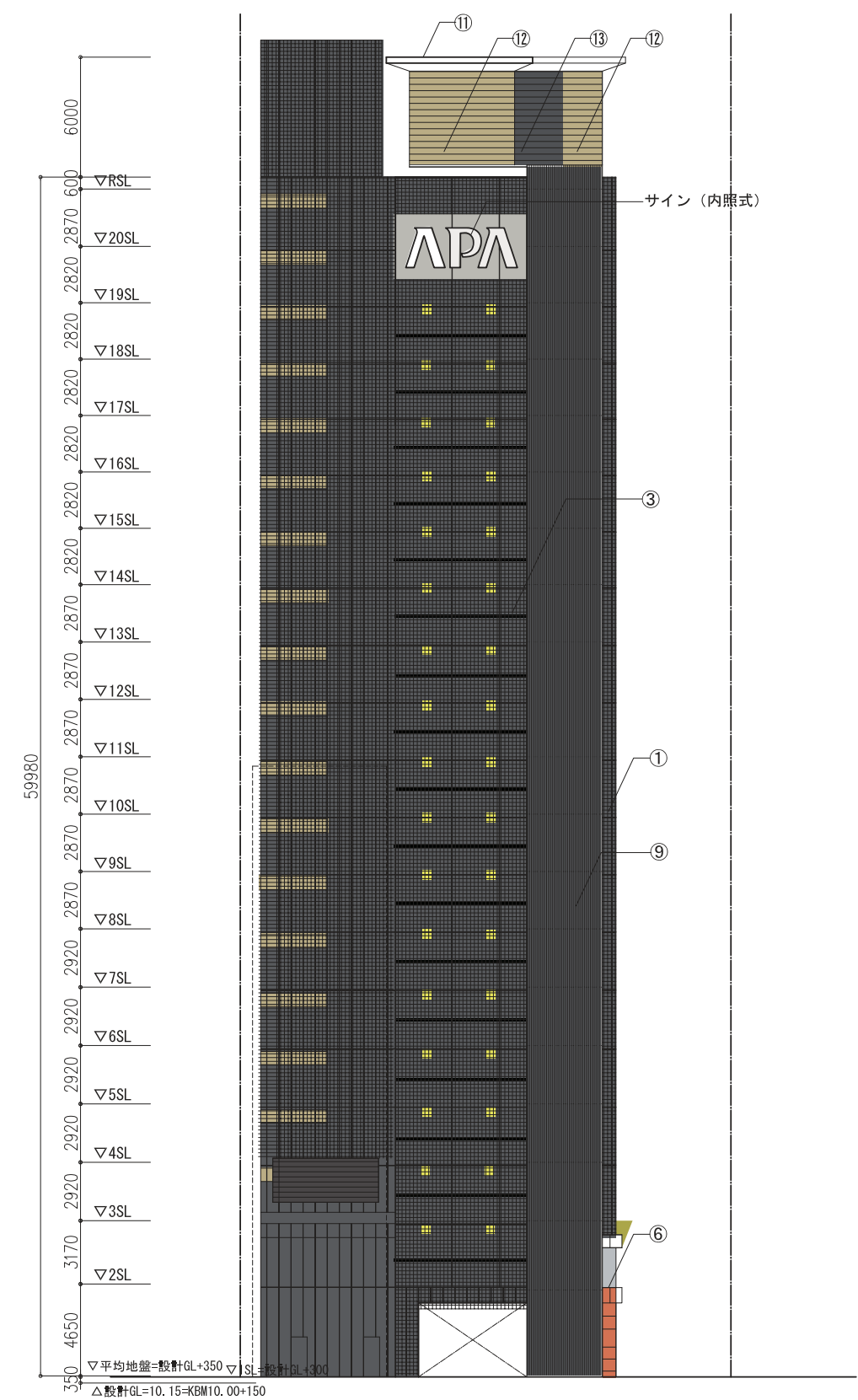
①	磁器質45角タイル1	N4	⑥	御影石貼	N2：強調色	⑪	ステンス笠木	ステンス鏡面仕上
②	磁器質45角タイル2	ゴールド	⑦	アルミパネル	N2：強調色	⑫	アルミパネル	ゴールド
③	磁器質45角タイル3	N2：強調色	⑧	アルミ縦格子ルーバー1	ゴールド	⑬	アルミルーバー	N4
④	吹付タイル	N4	⑨	アルミ縦格子ルーバー2	N4		サッシ	ブラック
⑤	アルミパネル	10R5/14 (アクセント色)	⑩	塗装	ステンカラー			



北側立面図



西側立面図



南側立面図

＜凡例＞			西側立面図			南側立面図		
①	磁器質45角タイル1	N4	⑥	御影石貼	N2：強調色	⑪	ステンレス笠木	ステンレス鏡面仕上
②	磁器質45角タイル2	コート*	⑦	アルミルーバー	N2：強調色	⑫	アルミパネル	コート*
③	磁器質45角タイル3	N2：強調色	⑧	アルミ縦格子ルーバー1	コート*	⑬	アルミルーバー	N4
④	吹付タイル	N4	⑨	アルミ縦格子ルーバー2	N4		サッシ	ブラック
⑤	アルミパネル	10R5/14(アクセント色)	⑩	塗装	ステンカラー			

■地域に開けた沿道空間で地域景観に寄与する

歩道状空地に列植した樹木は、視覚的連続性を保ち、緑の連続風景を形成します。
常緑の樹木を列植することにより、四季を通じた緑の印象を持たせます。



地被類：タマリユウ（常緑）



地被類：ピットスポルム（常緑）



地被類：フィリヤブラン（常緑）



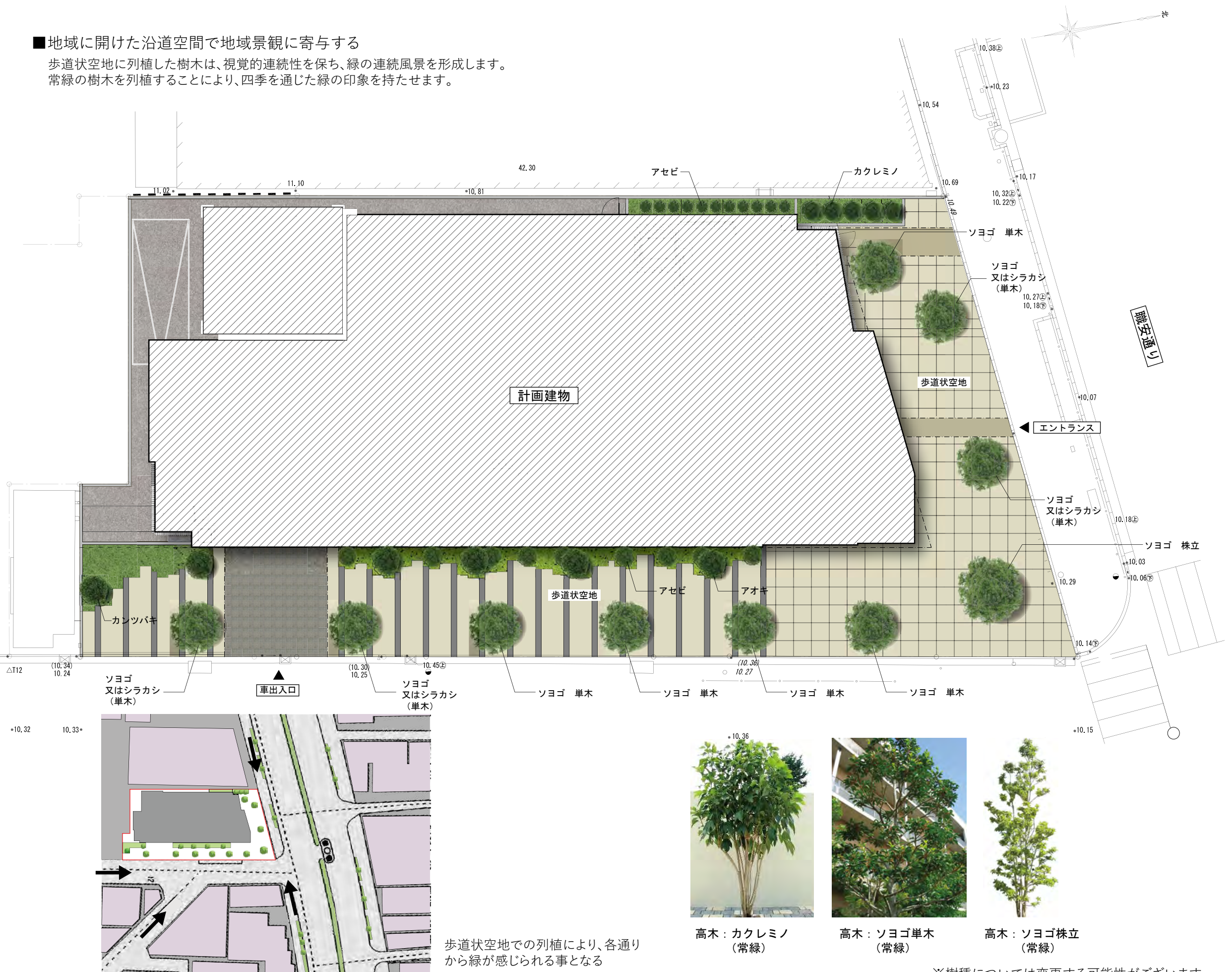
中木：カンツバキ（常緑）



中木：アセビ（常緑）



中木：アオキ（常緑）



歩道状空地での列植により、各通りから緑が感じられる事となる



高木：カクレミノ（常緑）



高木：ソヨゴ単木（常緑）



高木：ソヨゴ株立（常緑）

※樹種については変更する可能性があります。

①敷地東側から



↑ 敷地東側から計画地を見た様子(現状)



↑ 敷地東側から計画地を見たイメージ(計画)

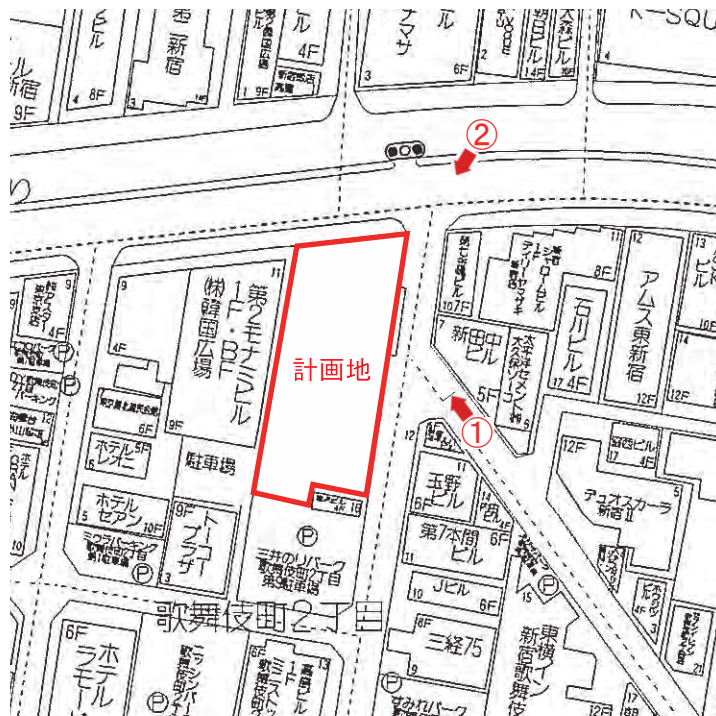
・沿道空間を充実させることで各通りから視覚的に緑を感じることができます

②職安通り側から



↑ 職安通り側から計画地を見たイメージ(計画)

・建物壁面の後退や歩道状空地を設ける事により歩道空間が広く確保され、明るい街並みが形成されます



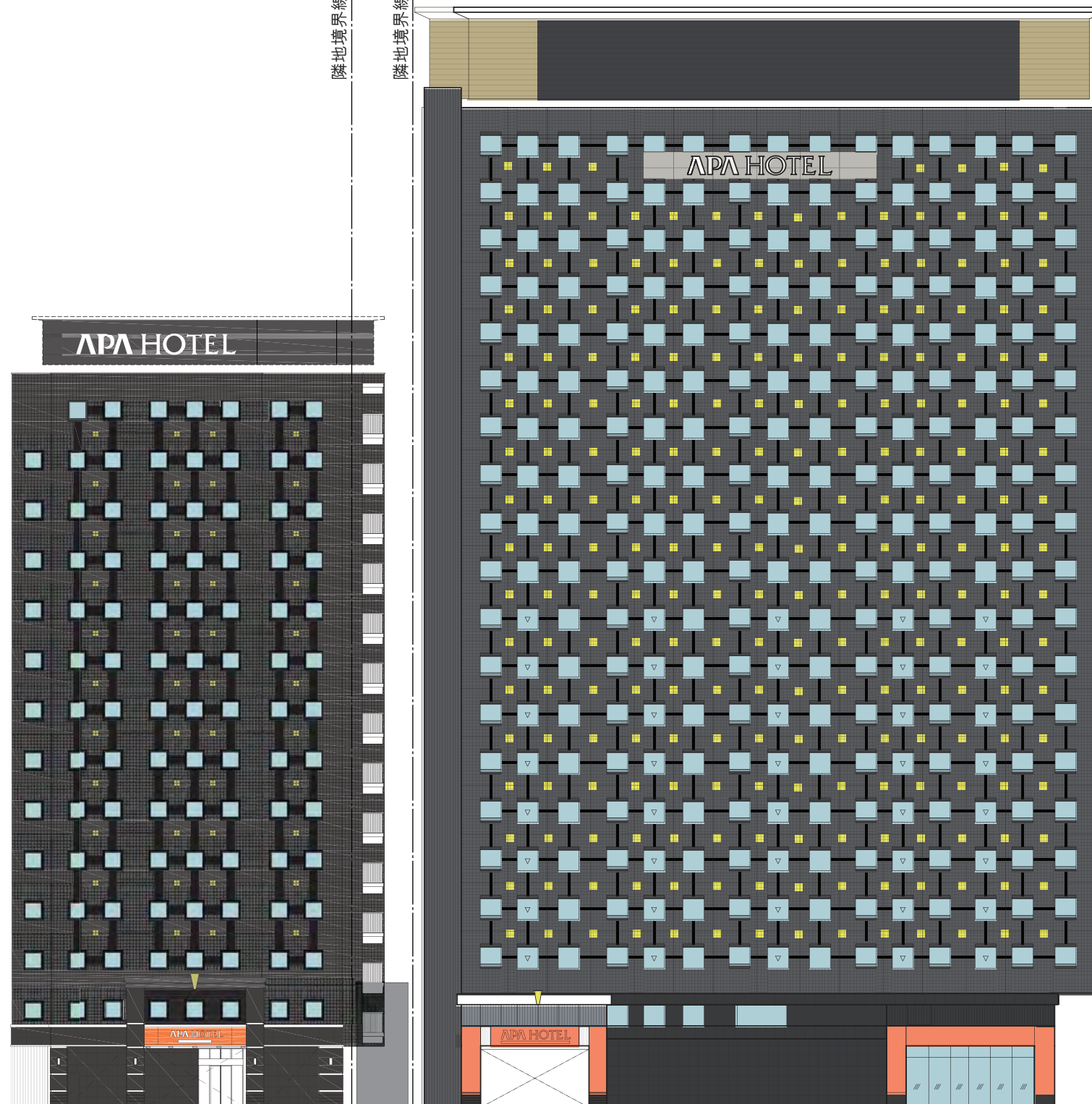
↑ 職安通り側から計画地を見た様子(現状)

道路境界線

隣地境界線

隣地境界線

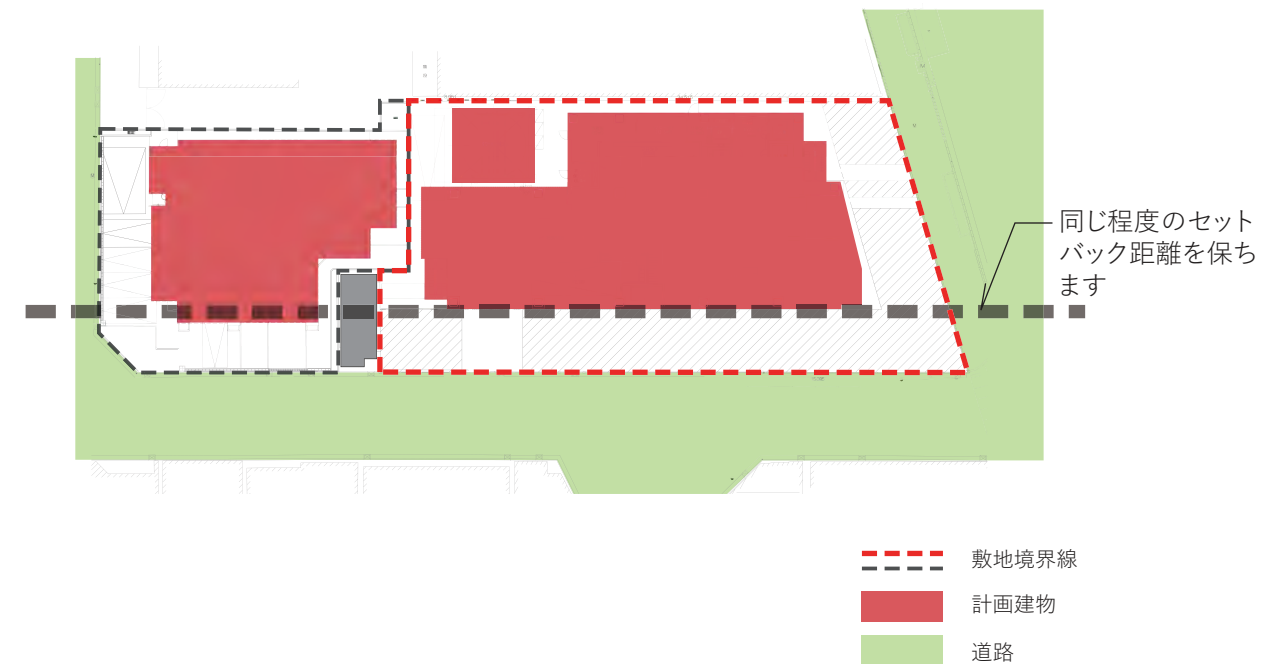
道路境界線



東側立面図

■アパホテル〈東新宿 歌舞伎町西〉との関連性

- ・東側に面する壁面について、同じ程度のセットバック距離を取り、圧迫感を低減するとともに、整然な街並みの形成に寄与します。



■色調及び外構の構成を合わせることで全体の統一感を図ります



↑イメージ写真
低層部に用いるアパホテルの
ブランドカラーであるオレンジ色



↑イメージ写真
外壁のアクセントとして用いる
ゴールドのタイル