

新宿東宝ビル開発計画について

SHINJUKU TOHO PROJECT
新宿区景観まちづくり審議会資料 2011/11/22

計画概要

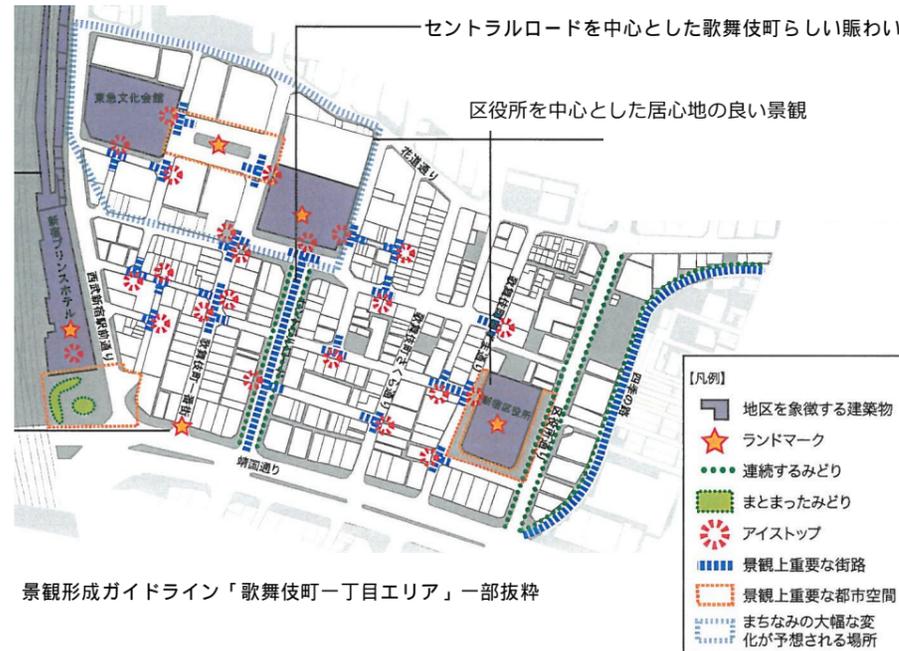
計画概要

計画名	新宿東宝ビル開発計画
計画地	新宿区歌舞伎町1丁目19-1、2
地区・地域	商業地域 防火地域
容積率	900%
建蔽率	80%(角地・耐火100%)
敷地面積	5,588㎡
建築面積	4,137㎡
延床面積	50,292㎡
建物高さ	129.65m
規模	地下1階 地上30階 屋上2階
主要用途	店舗・映画館・ホテル
・想定スケジュール	
2011年3月	解体工事着工
2012年7月初	本体工事着工(工事期間3ヶ月)
2015年3月末	本体竣工

<区分地区> 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

<歌舞伎町まちづくり誘導方針> シネシティ広場を囲む中心街区



<新宿区景観形成ガイドライン> 歌舞伎町一丁目エリア

「誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町“へ」

1.エンターテイメントシティ「歌舞伎町」を演出する

現在のまちの賑わいを損なわない演出を行う。

2.T字路いかした迷宮的楽しさを演出する

エリア内に数多く存在するT字路をいかして、各通りの個性を演出する。

3.魅力あるシネシティ広場を演出する

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、その魅力が街全体に広がるようにする。

<超高層ビルの景観形成ガイドライン>

3.歩く人に快適な潤いのある歩行者空間をつくる

4.地域に溶け込ませる 5.地域に貢献する

<歌舞伎町ルネッサンス推進協議会>

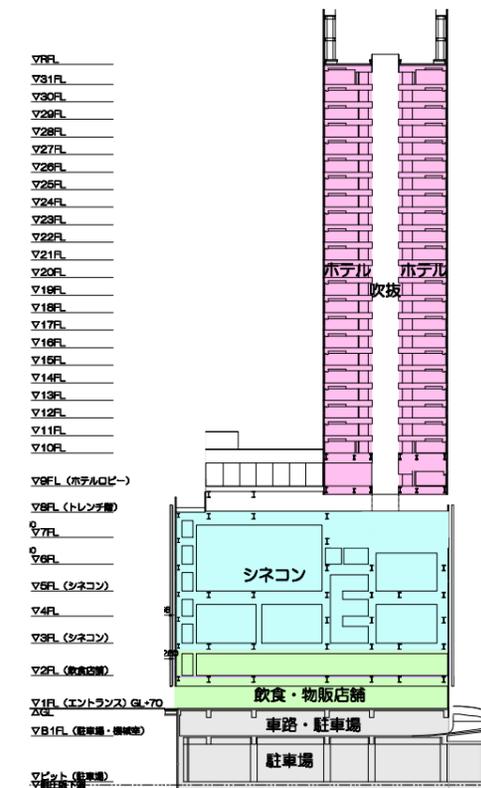
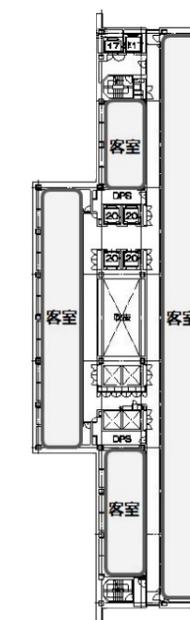
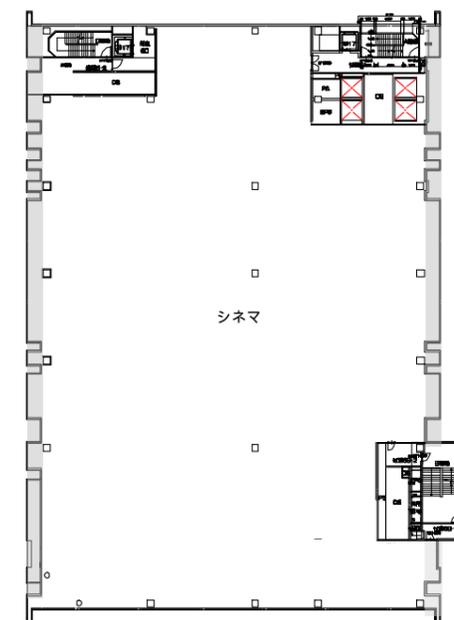
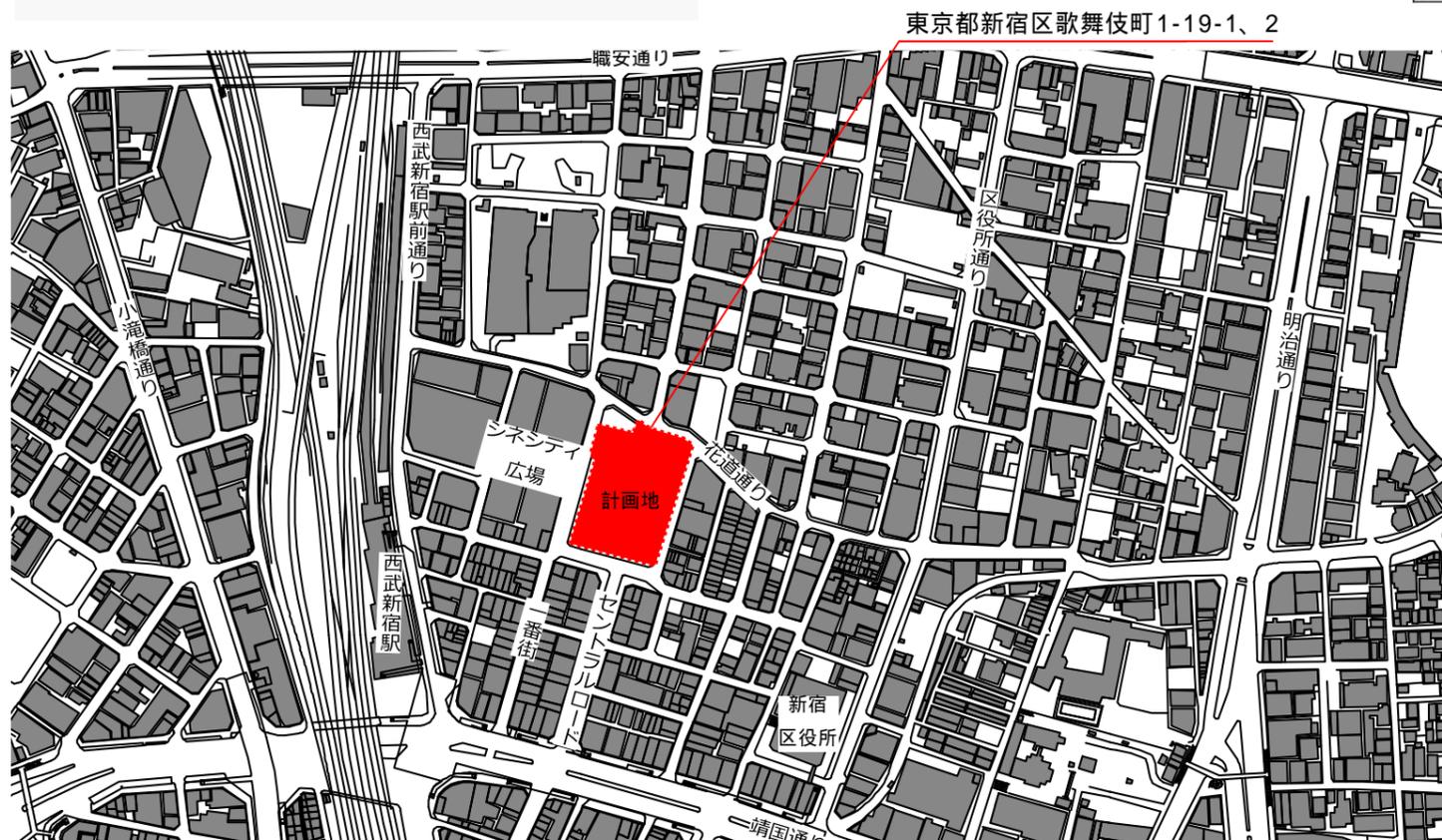
・クリーン作戦プロジェクト

環境美化・安心安全対策施策

・地域活性化プロジェクト

文化の発信・地域活性化・多文化共生施策

・まちづくりプロジェクト



プロジェクトの基本方針

歌舞伎町の歴史性 / 広場

都市計画課長であった石川栄耀（ひであき）氏と歌舞伎町町会長であった鈴木喜兵衛氏が東京戦災復興計画において「広場を中心として芸能施設を集める、そして新東京の最健全な家庭センターにする」というコンセプトの基、「日本の伝統的盛り場で見られる空間構成」と「西欧広場でみられる設計手法」によって特徴的な街区空間を形成し、世界的にも有数の娯楽・繁華街として栄えてきた歌舞伎町。しかし、長引く不況や、エンターテインメントシティとして中心的役割を担ってきたコマ劇場の閉幕により、かつての賑わいを失いつつあるこの街に、賑わいを呼び戻し、再び活性化する為に、当計画が果たすべき都市的役割は重要なことだと捉えている。

「誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ”歌舞伎町”へ」という景観形成の目標の基、掲げられた景観形成方針を踏まえ、具体的な措置を検討している。



石川は、かつて我が国の盛り場が火除地や境内という広場的空間を核として発展してきた史実に基づき、新たな商業地計画「歌舞伎町」では広場を計画した。出典『江戸名所図会』巻之十一

小図 3²⁴

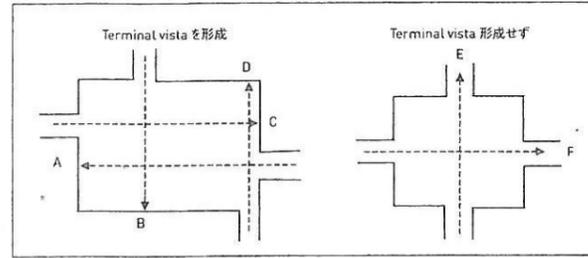
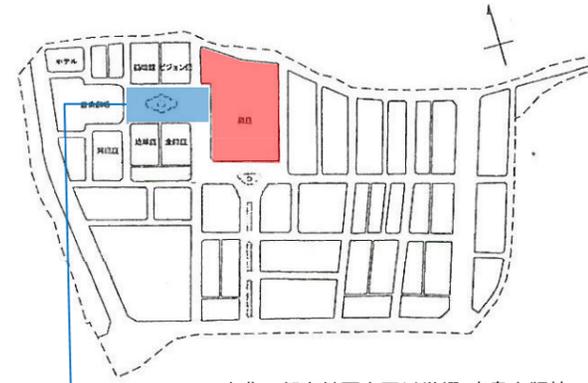
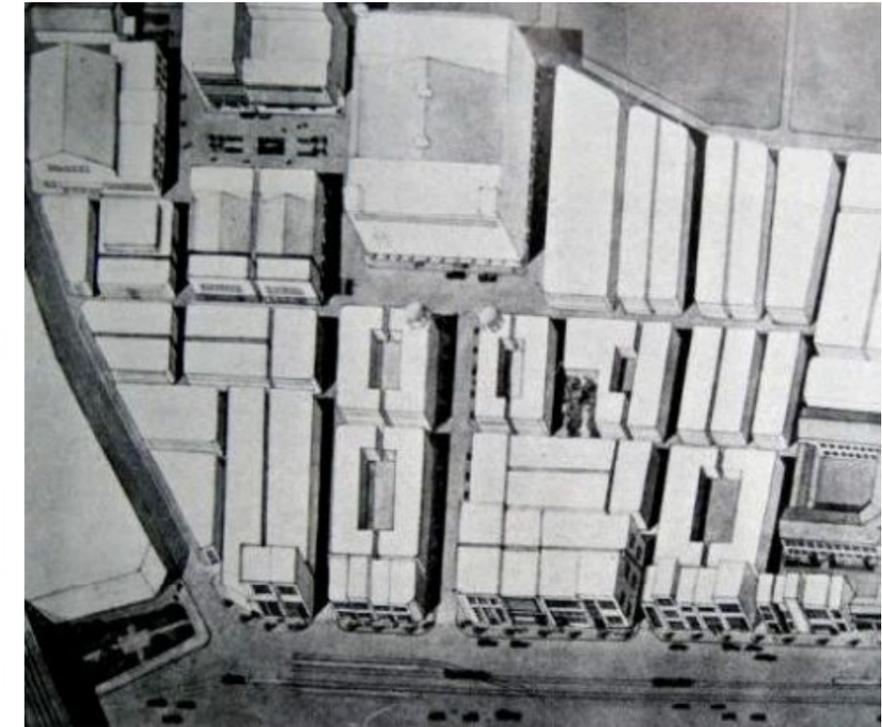


図45 Terminal Vista. 出典=石川栄耀(1954)、「新訂都市計画と国土計画」、産業図書より筆者作図



出典 都市計画家石川栄耀(鹿島出版社)



石川栄耀は、歌舞伎町という新たな商業地に「広場」を創出する上で、「西欧広場で見られる設計手法」と「日本の伝統的盛り場で見られる空間構成」という二つの知見を適宜参照して設計した。



西欧の代表的な広場



明治39年の古地図



水源：現在のシネシティ広場

プロジェクト基本方針

・「エンターテインメントシティ再生の起爆剤となる建物を創出する」

これまで「コマ劇場」が担ってきた歌舞伎町の賑わい拠点・象徴性を引き継ぎつつ、「現代の価値観」に合わせて進化させる。

竣工時には日本最大規模の客席数を誇るシネコンとして、大衆の娯楽「映画」を手がかりに歌舞伎町への集客エンジンを創出する。

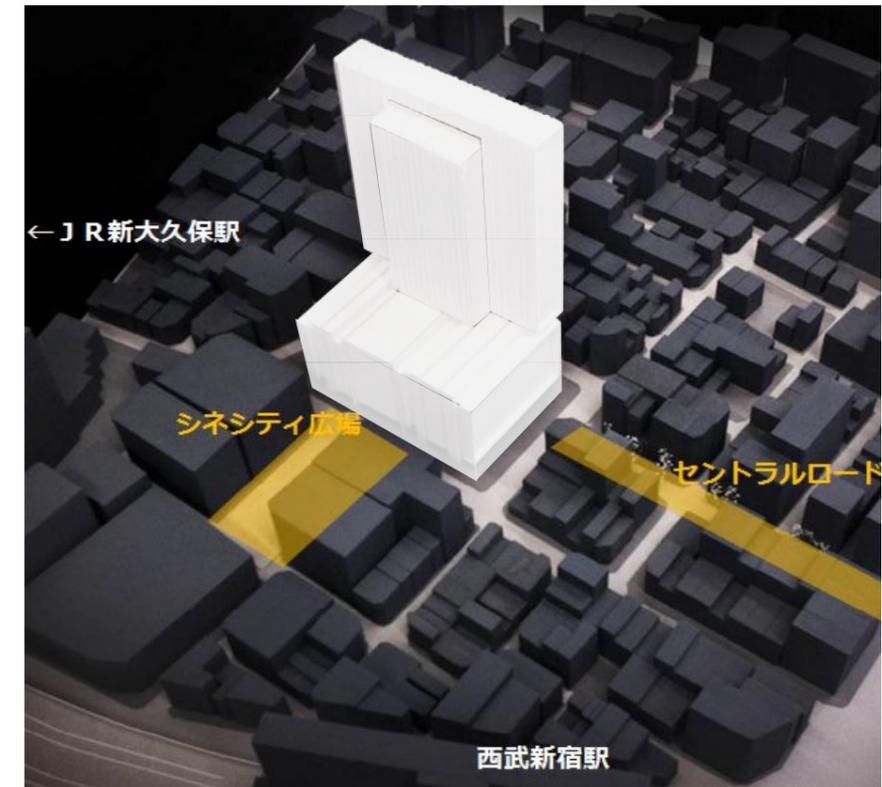
1000室規模のホテルというインパクトにより、日本のみならず世界各国からの「吸引力」を強化する。

シネシティ広場に対する連続性を強化し、広場の整備計画と連携した魅力的な賑わい空間を演出する。

・「歌舞伎町の特徴であるカオス的魅力を継承しつつ、健全な歓楽街に誘導する」

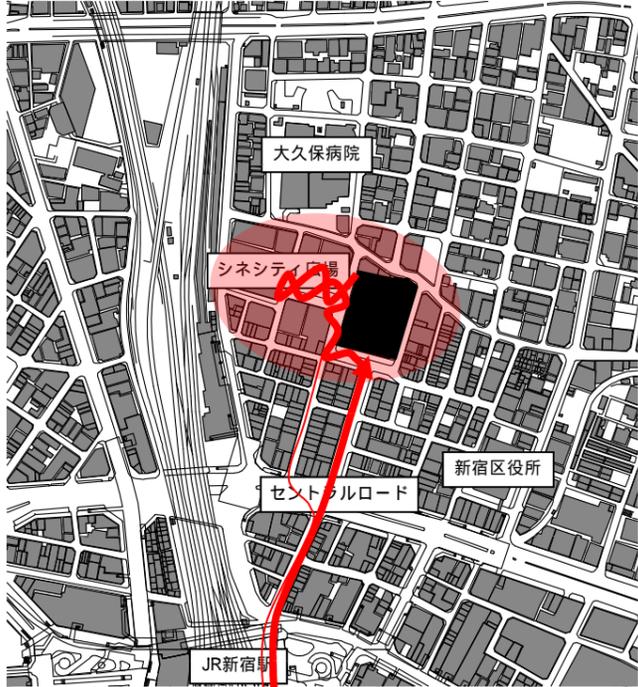
歌舞伎町の未来を予見させる秩序を持った骨格の形成により、周辺街区の環境整備を誘導するプロジェクトとする。

カオス的魅力を相乗的に高めつつ、健全なエンターテインメント性(楽しさや、わくわく感)を象徴したデザインとする。



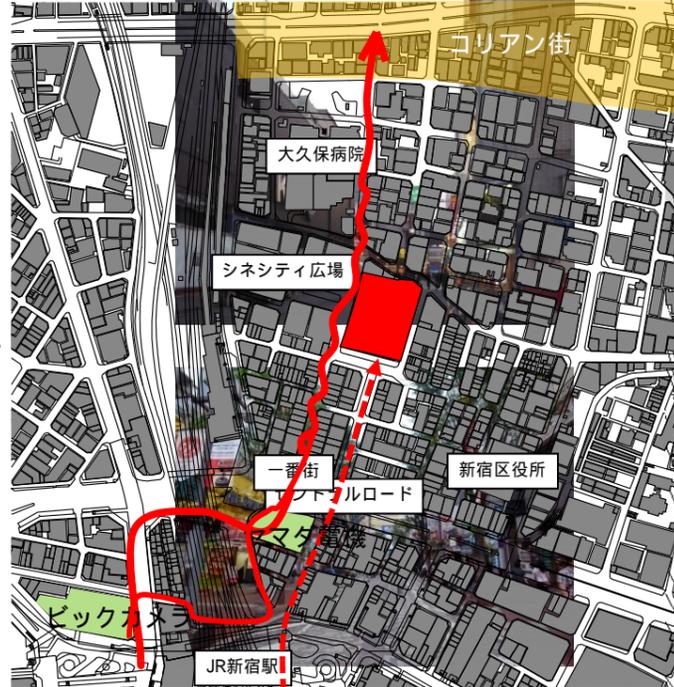
デザインコンセプト検証

1990年代 終着点としての広場



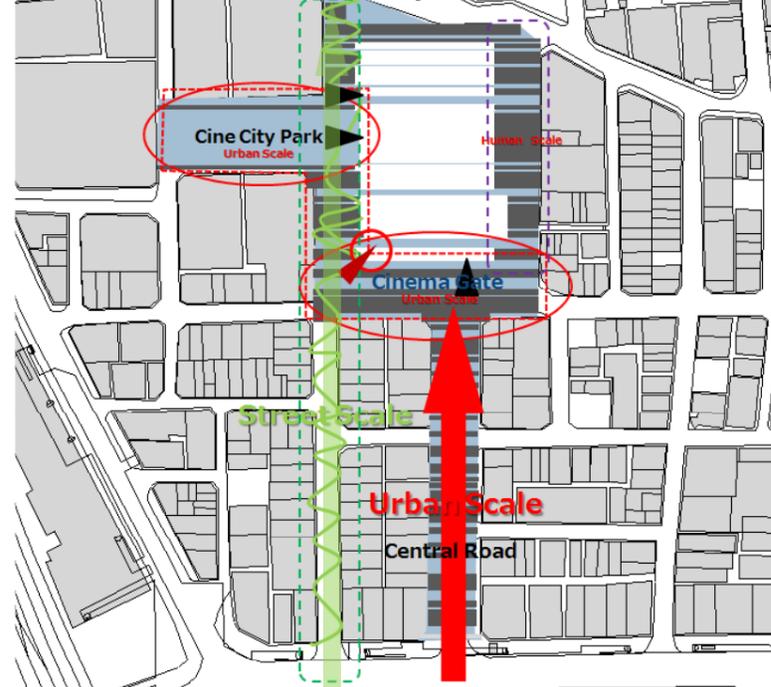
東口からセントラルロードを抜けてコマ劇場に向かい、シネシティ広場を中心に賑わいが形成されていた。

2011年 通過動線と複合する広場



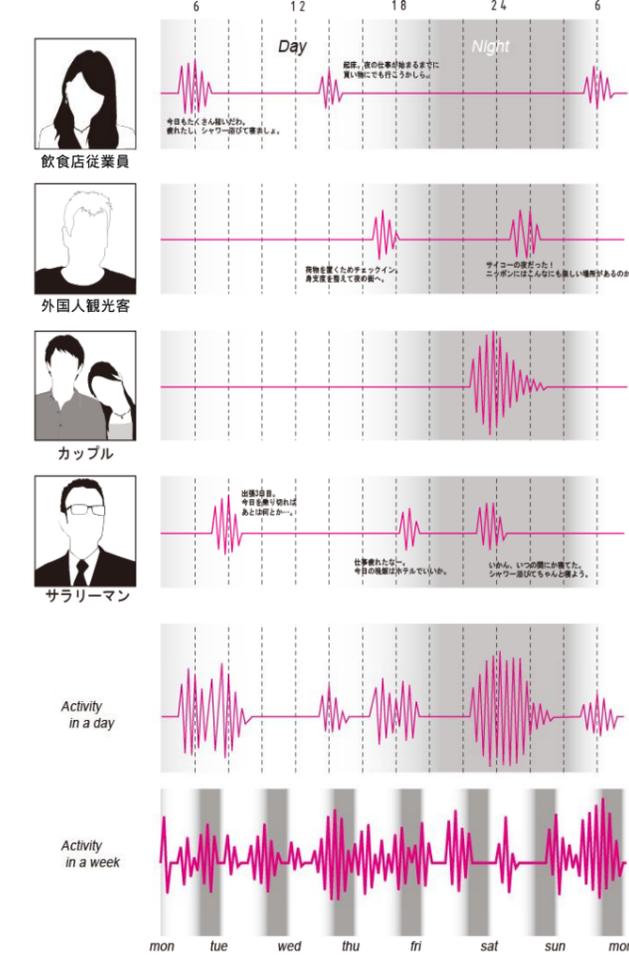
一番街を抜けて新大久保のコリアンタウンへ向かう人の流れが来ている。新宿西口方面からの流入も多い。

一番街の交通量増加とZ型広場のポテンシャル



シネシティ広場とセントラルロードとを結びつける「Z型の広場」のポテンシャルに着目し一番街からの新しい流れを増幅する役割を果たす

多様な文化・時間軸を持った人々が入り交じる世界



新たな歌舞伎町の賑わい拠点として

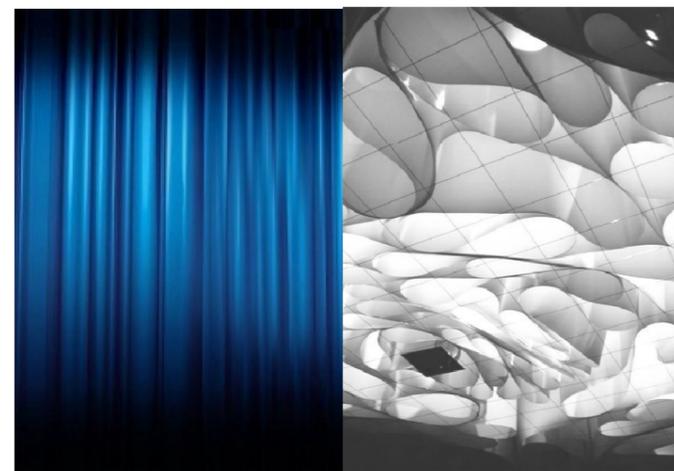
高層棟：「象徴」/セントラルロードからみて高層棟を東側に寄せることで圧迫感を軽減しながらもシンボリックな外観とする。高層棟の偏心により、シネシティ広場側への開放感を強化している。
 低層棟：「調和」/周辺建物のスカイラインにボリュームを極力合わせつつ、Z型広場と一番街が交錯する「南西角」に商業用メインエントランスを計画し、通り抜けと回遊性を増幅させる。
 外装は新しい歌舞伎町の象徴（幕開け）として「幕」「襷」の連続として計画する。

デザインコンセプトの検証 : 新生・幕開け 新しい歌舞伎町の象徴

固唾を呑んで見つめるもの・・・幕の向こうには我々を興奮させてくれるなにかがある。歌舞伎・演劇・舞台・音楽・映画、どれをとっても「幕」は極めて重要なアイテムであり、エンターテインメントの象徴は「幕」と言っても過言ではない。「健全な大衆広場」「歌舞伎座」「コマ劇場」 新しい歌舞伎町の「幕」開け

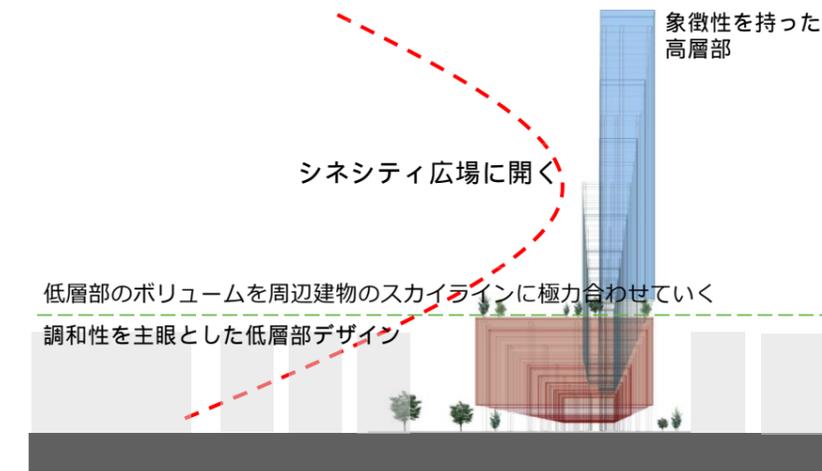
未来の扉を開く未知のベール を可視化する

都市の「襷（ひだ）」



ベール【veil】

- 1 女性の顔や頭を覆う薄い布やネット。面纱。
 - 2 はっきりとわからないように覆い隠すもの。とぼり。「神秘的に覆われる」
- 歌舞伎町という迷宮性、神秘性。隠されているものの中を見たいという「人間の本能」への訴求



エンターテインメントシティ再生の核となる「都市の立体広場」をつくる



新たな歌舞伎町のシンボル性

南面：セントラルロード（靖国通り交差点）からの外観モニタージュ



外装デザインについては現在も検討中であり、変更の可能性があります。

②西面：山手線車窓からの外観モニタージュ



外装デザインについては現在も検討中であり、変更の可能性があります。

外装色彩検討案



エンジ (09-30L)
歌舞伎町/プリンスホテルとの調和

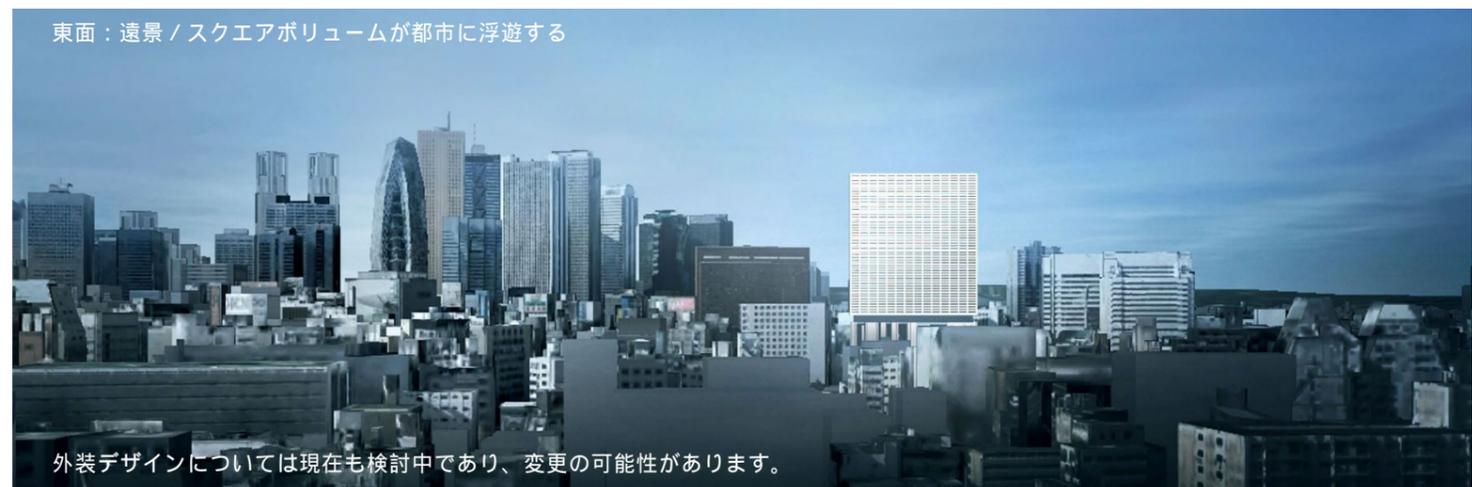


オフホワイト (22-85B)
新宿のビルと超高層ビル群との調和

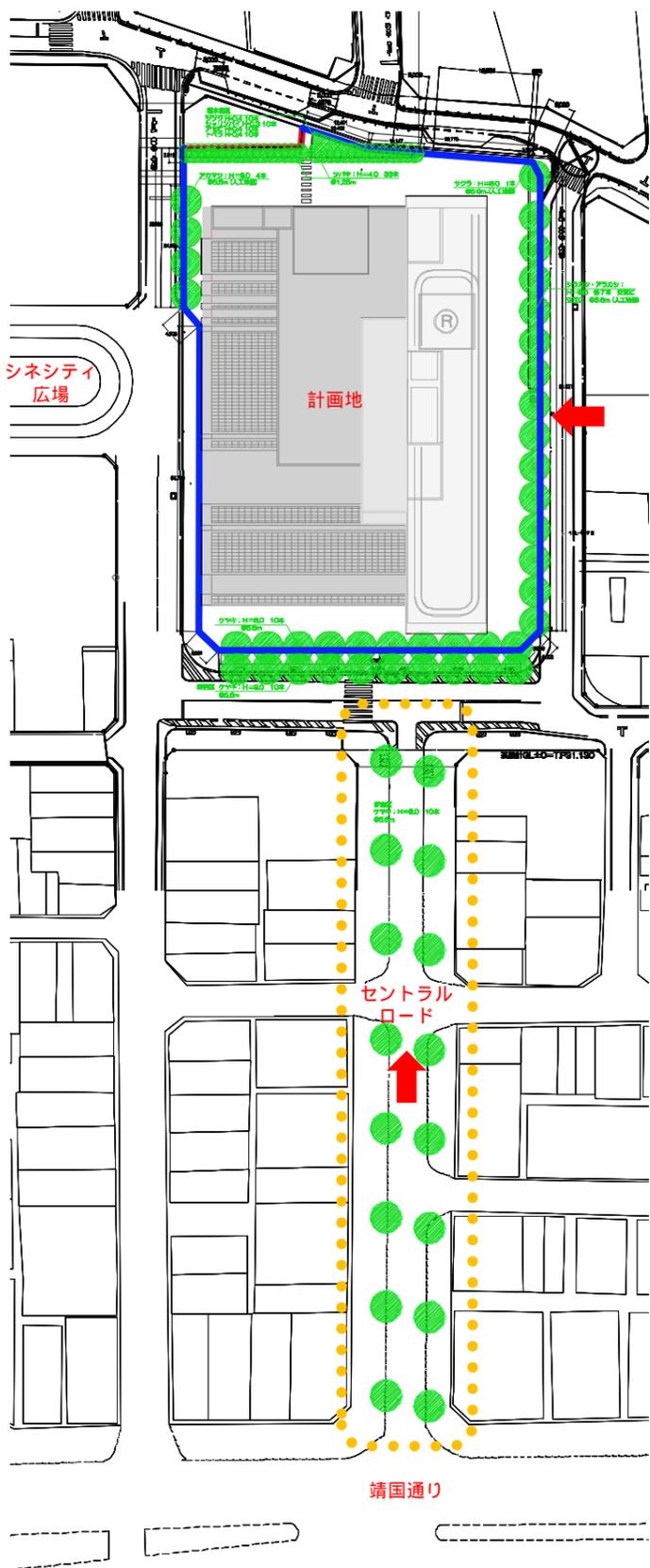


ダークグレー (N-40)
歌舞伎町のカオス的個性の象徴

東面：遠景/スクエアボリュームが都市に浮遊する



外装デザインについては現在も検討中であり、変更の可能性があります。



配置図 1: 1200

新宿区みどりの基本計画 基本方針

- ・新たなみどりを増やす
東側道路に常緑樹の並木で新たなみどりの軸を作るなど、周囲に対して積極的にみどりを取り入れていく。
- ・新宿ならではの特色あるみどりをつくる
セントラルロードからのアイストップとなる南側には「新宿区の木」であるけやきを植えるなど、各面にそれぞれ特徴のある緑を配する。
- ・みどりの啓発としくみづくり
道路を所有する新宿区と一体となって緑化計画を進めていく。

緑化コンセプト

生態系を意識し多様性に富んだ計画となるように留意し、新宿区や周辺地域と一体となって緑化計画を推進する。

東面：シラカシ・アラカシを交互に植え、リズムのある並木道を創出。
南面：セントラルロードの街路樹同様、新宿区の木であるケヤキ並木を新宿区と一体で整備。
西面：特徴的な郷土種であるアカマツを配置。
北面：多様性に留意した植栽計画。冬に花の咲く赤と白のツバキを交互に植え、季節感を演出。

