

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  
(素案)

平成 29 年 8 月

新宿区

## 目次

1	大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針の策定について	
	(1) 歌舞伎町地区の特性と成り立ち	1
	(2) 上位計画	2
	(3) まちの将来像	3
	(4) 本指針の策定の目的	4
2	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	
	(1) 適用区域	5
	(2) 景観形成の方針	6
	(3) 景観形成基準	6
	(4) 運用体制	12

## 1 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針の策定について

本指針は、歌舞伎町地区の賑わい拠点であるシネシティ広場周辺地区の一体的な景観誘導を図ることを目的とし、東京都景観条例第19条第1項の規定に基づく大規模建築物等景観形成指針の「地域の個性を生かした景観誘導」に定めた「特定区域景観形成指針」として策定する。

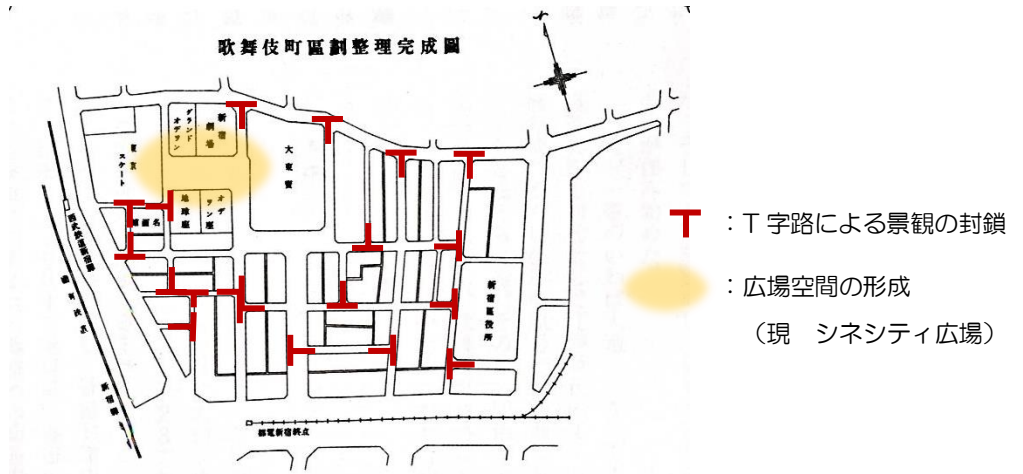
### (1) 歌舞伎町地区の特性と成り立ち

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歌舞伎町は、娯楽施設等の集積により常に多くの人々が訪れ、賑わいと活力を創出する、日本を代表する繁華街である。

歌舞伎町のまちづくりは、戦後、当時新宿角筈の町会長であった鈴木喜兵衛を中心に、民間主導で行われた戦災復興区画整理事業に始まる。

この復興計画において、当時の東京都都市計画課長であった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「景観の封鎖」や、外部への視野を遮る広場空間の形成など、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。

戦後の歓楽街として一時代を画した歌舞伎町には、鈴木喜兵衛や石川栄耀が目指した健全なまちとなるために多くの課題も残されている。これらの課題を解決し、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、区、地元、事業者、関係機関が一体となり「歌舞伎町ルネッサンス」の取り組みが進められ、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現在も推進されている。



土地区画整理による戦災復興後の街区

出典：「歌舞伎町の60年 歌舞伎町商店街振興組合の歩み」

## (2) 上位計画

### ①国の計画

新宿駅周辺地域を都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域に指定し、地域整備の目標を「乗降客数が日本一のターミナルを有し、新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた、国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点を形成」と定めている。(平成25年7月)

### ②東京都の計画

「東京都長期ビジョン(平成26年12月)」において、新宿地区の将来像は「乗降客数日本一のターミナル駅と商業集積を有する特性を生かし、東京の発展を先導する国際的な業務・交流・観光機能を担うまちを形成」とされている。

「東京都景観計画(平成28年8月)」における良好な景観の形成に関する方針において、「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」とされている。

### ③新宿区の計画

新宿区のめざす都市の骨格やまちづくり方針を示す「新宿区都市マスタープラン」(平成19年12月策定)では、「『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る」ことをまちづくりの方策としている。

### (3) まちの将来像

「歌舞伎町ルネッサンス」の取り組みを進めるための方針である「歌舞伎町まちづくり誘導方針」（平成19年3月策定、平成21年11月一部改定）では、シネシティ広場を核としたまちづくりが掲げられており、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誘導することが方針づけられている。

歌舞伎町まちづくり誘導方針に基づく、主にハード面における具体的な方針である「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」（平成25年4月策定）では、「エンターテイメントシティ歌舞伎町」の中心にふさわしい、日常利用とイベント等の非日常利用の双方に対応した広場空間の形成を図ることや、沿道建築物との一体感をさらに強めた良好な広場空間の形成を図ること、広告を活用した地区のエリアマネジメントの仕組みをつくっていくことが示されている。

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・方策を定めた「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」（平成28年3月策定）では、シネシティ広場における「歌舞伎町の新たな顔となる文化・娯楽施設に囲まれたイベント空間の形成」、「広場周辺の一体的な空間を活かし、大型ビジョンやデジタルサイネージ等により、“エンターテイメントシティ歌舞伎町”を象徴する空間の形成」等を推進することを方針づけている。

「新宿区景観まちづくり計画」（平成21年4月策定、平成28年3月一部改定）では、歌舞伎町地区を「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」と位置づけ、特徴的な都市構造をいかした賑わい空間の創出を誘導しているほか、屋外広告物の積極的な活用による歌舞伎町独自の賑わいと活力あふれる都市景観の形成に向けた取り組みを進めている。また、「新宿区屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」では、地元組織を主体に行われている屋外広告物を活用したエリアマネジメントと連携した景観形成の取り組みを進めることを方針づけている。

歌舞伎町まちづくり誘導方針等で示された将来像の実現に向けて定められた「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画」（平成28年4月都市計画決定）では、シネシティ広場を核に「大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまち」としての情報発信イベント等が行われる屋外劇場的都市空間の創出、歩行空間の整備、建築物の更新と高度利用の誘導が進められている。

#### (4) 本指針の策定の目的

上位計画では、シネシティ広場周辺地区を、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核と位置付け、当該地区をエンターテイ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することが方針づけられている。

また、これらの上位計画と連動した景観まちづくりの方針として、シネシティ広場に魅力ある賑わい空間を創出し、その魅力がまち全体に広がるように誘導していくことを掲げ、広場の魅力を演出する建築物の意匠上の配慮事項や、屋外広告物を積極的に活用した歌舞伎町ならではの景観を形成するための方策が定められている。

これらの将来像の実現に向け、大規模建築計画を行う周辺地権者との連携を図りながら、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を目指すことを目的とし、本指針を策定する。

なお、歌舞伎町の景観を特徴づける重要な要素として、多くの屋外広告物によって演出された賑わいが挙げられる。そのため、当地区の地域特性をいかした景観誘導にあたっては、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を積極的に誘導する必要がある。

本指針では、大規模建築物に附帯する屋外広告物のデザイン等について、指針の適切な運用を目的として設置する「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議」により、計画の初期の段階から、建築物の意匠との調和や広場との一体性に一層の配慮がなされたものとなるよう誘導を行うことで、地域の個性をいかした景観の形成を目指す。

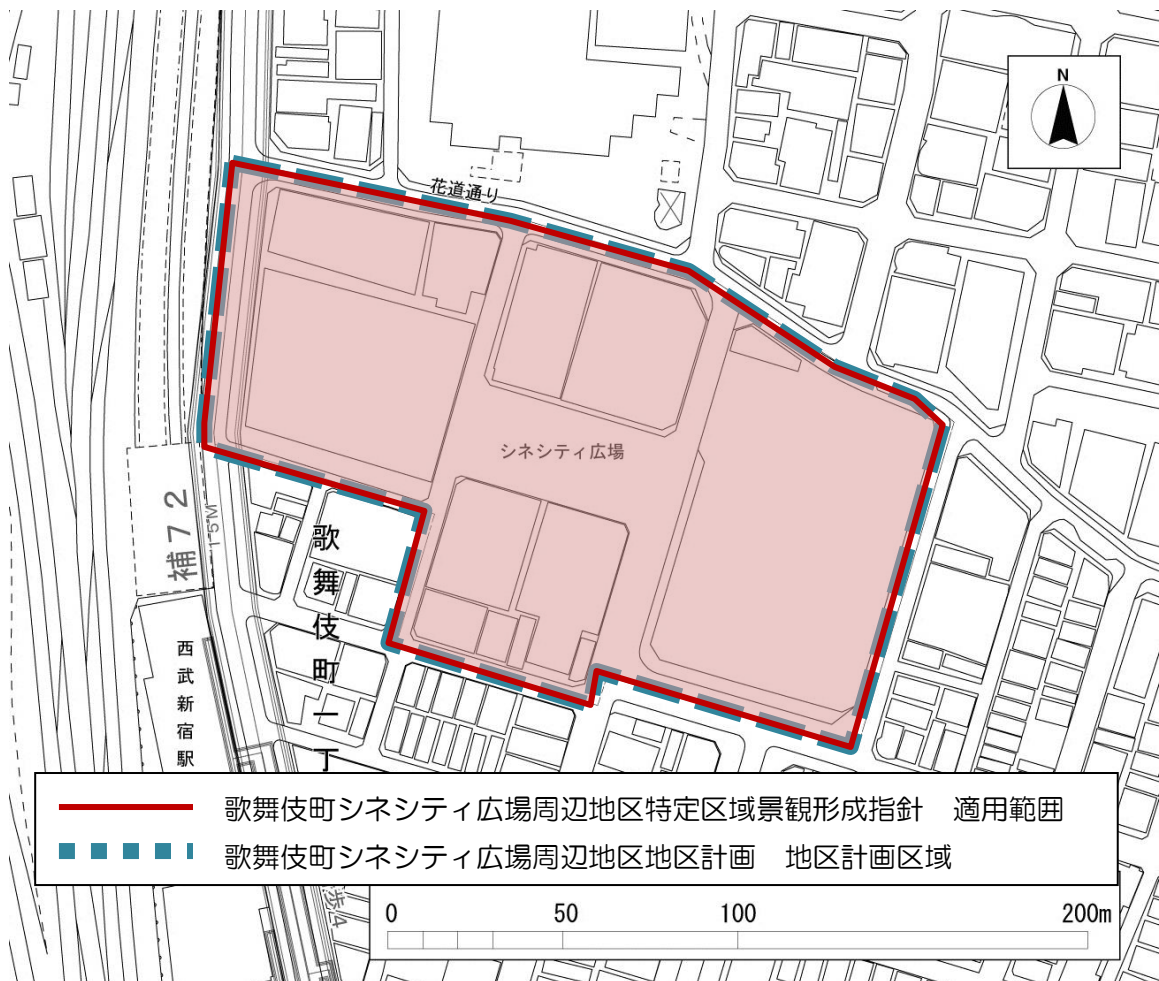
## 2 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 特定区域景観形成指針

本指針の適用区域内で計画される大規模建築物等については、東京都大規模建築物等景観形成指針 図表3-2大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準によらず、本指針で定める景観形成基準を適用するものとする。

### (1) 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。



指針の適用区域

## (2) 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) 景観形成基準

本指針の適用区域内で計画される大規模建築物等については、下表の景観形成基準への適合を確認し、屋外劇場型空間の創出に向けたシネシティ広場を囲う壁面の演出や、広場の賑わいを地区全体へ誘導するための広場外に面する壁面の演出、また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、歌舞伎町の都市構造をいかした賑わいの創出と広域的な景観形成との双方の観点から、後述の「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議」においてデザイン等の調整を行う。

建築物の配置	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。
	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。
高さ・規模等	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。
	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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>形態・意匠、 色彩、素材</p>	<p>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。</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 形態意匠は、周囲の賑わいを損なわないものとする。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>
<p>その他</p>	<p>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。</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> 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る。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>

屋外広告物等	<p>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> <p><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>人の流れや歩く人の目線を捉え、効果的な屋外広告物の設置計画を行う。</p> <p><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。</p>
--------	---

- 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。

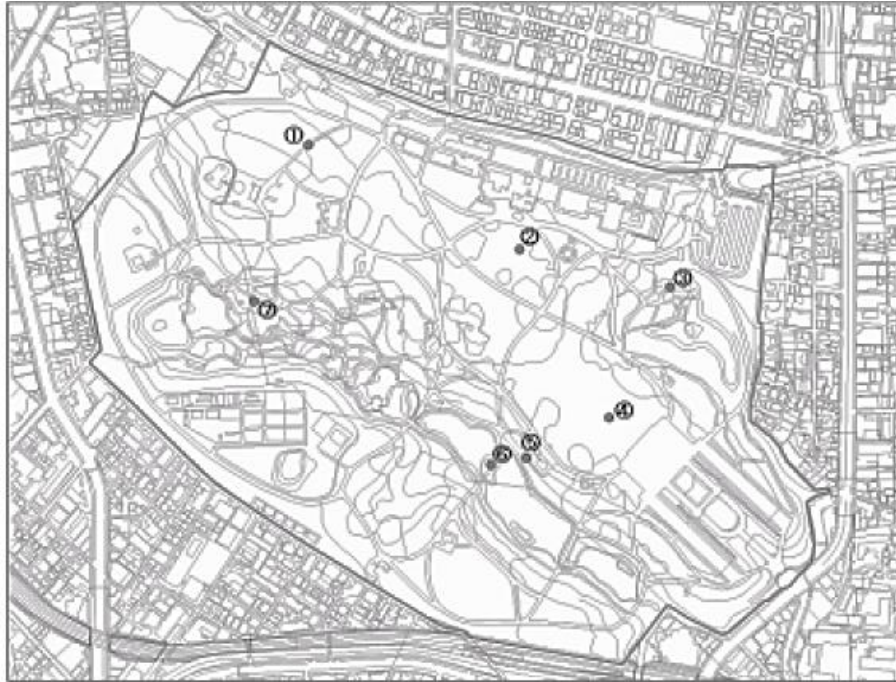


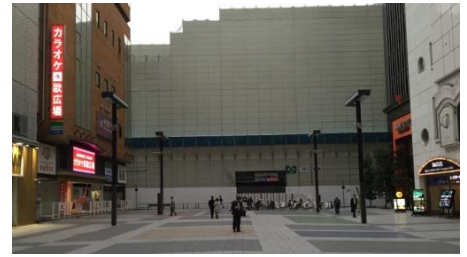
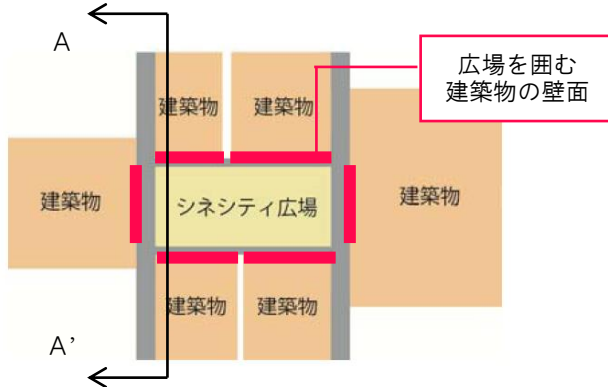
図1 新宿御苑の眺望地点

(別表) マンセル値における基準

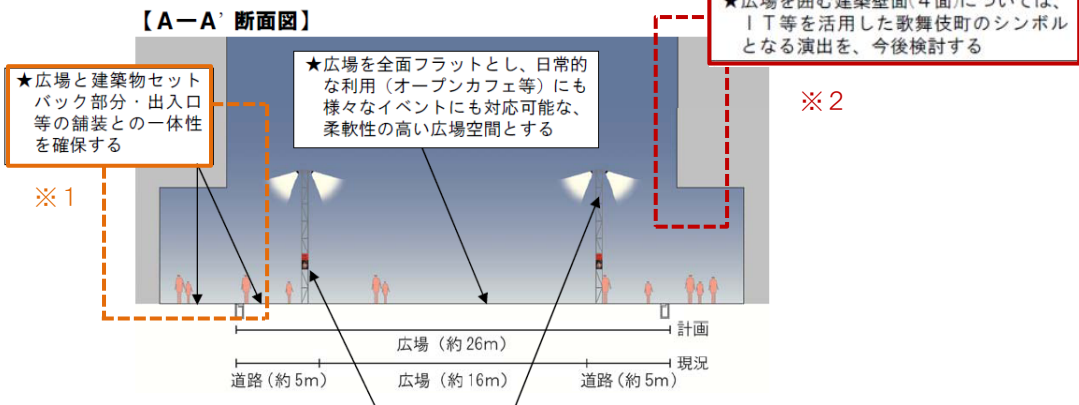
	色 相	明 度	彩 度
①外壁基本色 *外壁各面の 4/5 はこの範囲から選 択	OR~4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	1.5 以下
	5.0YR~5.0Y	4 以上 8.5 未満	6 以下
		8.5 以上	2 以下
その他	4 以上 8.5 未満	2 以下	
	8.5 以上	1 以下	
②強調色 *外壁各面の 1/5 以下で使用可能	色 相	明 度	彩 度
	OR~4.9YR	—	4 以下
	5.0YR~5.0Y		6 以下
	その他		2 以下
②屋根色 (勾配屋根)	屋根面の立ち上がりを外壁に含めて面積割合を計算する。		

（参考）シネシティ広場を囲む空間の景観形成の考え方

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。そのため、広場を囲む建築物の計画にあたっては、広場との一体性の演出や、周辺建築物との賑わいの連続性に配慮することで、独自の広場空間を創出することができる。

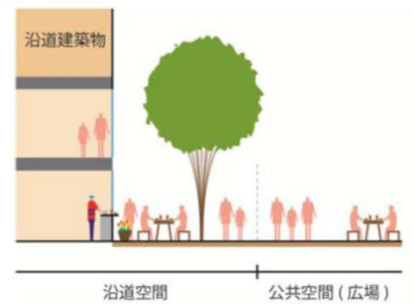


■広場周辺の整備イメージ（歌舞伎町街並みデザインガイドラインより抜粋）

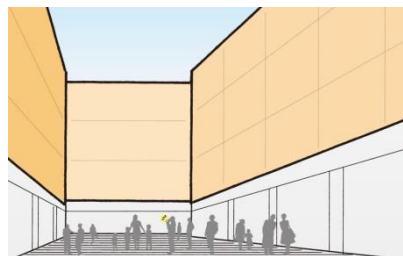


※1 シネシティ広場を囲む建築物等の整備例  
（歌舞伎町街並みデザインガイドラインより抜粋）

- ・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



※2 シネシティ広場を囲む  
屋外広告物の整備イメージ  
（新宿区景観形成ガイドラインより抜粋）



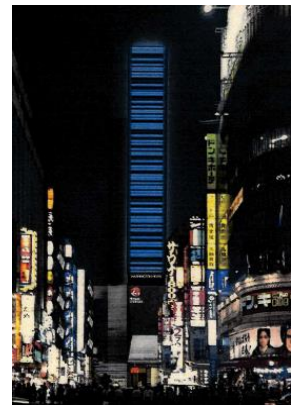
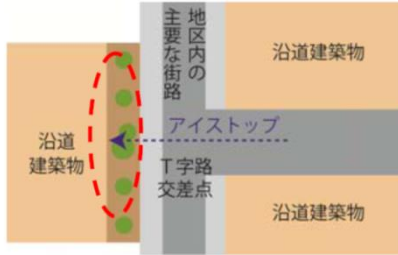
歌舞伎町のまちの構造をいかし、屋外広告物を活用した空間づくりを行う。



光を閉ざす広場の空間において、屋外広告物の光などは賑わいの演出として積極的に用いて、歌舞伎町の象徴となる景観をつくる。

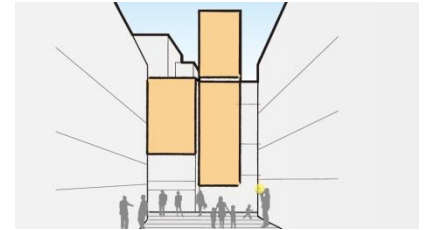
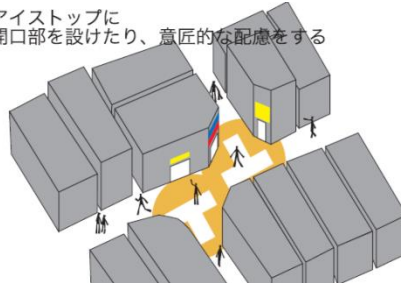
（参考）歌舞伎町の都市構造をいかした景観形成の考え方

戦災復興で形成された街区割による歌舞伎町の迷宮的楽しさを演出するため、T字路周辺の建築物等の計画にあたっては、アイストップを意識した設えとすることにより、通りごとの個性を形成することができる。



■ T字路をいかした建築物、屋外広告物の意匠イメージ  
(新宿区景観形成ガイドラインより抜粋)

アイストップに開口部を設けたり、意匠的な配慮をする



アイストップとなる面を捉え、屋外広告物の活用を図る。

（参考）歌舞伎町の賑わいを創出する屋外広告物の考え方

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。

周辺に与える影響が大きい大規模建築物等の計画にあたっては、この取組に寄与する屋外広告物の掲出を積極的に行うことで、独自の地域性を発展させることができる。



■ 賑わいを創出する屋外広告物の意匠イメージ  
(新宿区景観形成ガイドラインより抜粋)



歌舞伎町にしかない華やかなチェーン店、コンビニ等の外装デザインにより賑わいを演出する。



セントラルロードとシネシティ広場を結ぶ重要なアイストップとして、魅力をつなげる屋外広告物を活用した、魅力的な空間を演出する。



#### (4) 運用体制

本指針を適切に運用するための体制は、以下に定める通りとする。

##### ①運用体制について

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（以下「デザイン会議」という。）」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デザイン案に関して、誘導・助言・調整を行う。その際、「歌舞伎町まちづくり誘導方針」等の上位計画との整合を確認するとともに、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、景観の面から周辺地域との調和・連携を図るものとする。

なお、デザイン会議等の実施にあたっては、本指針に基づき、必要に応じ東京都関係部局等との調整を行いながら進める。

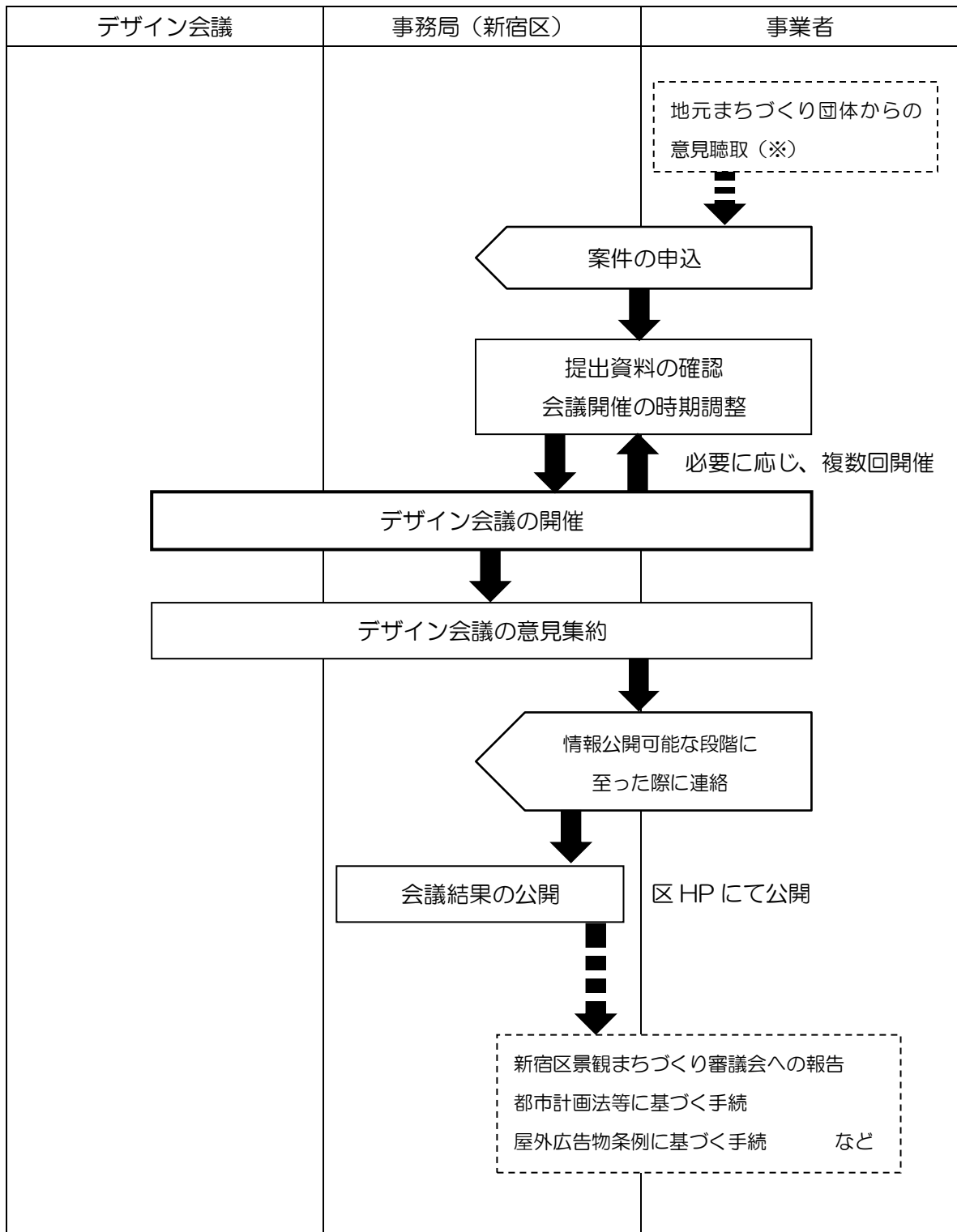
また、屋外広告物については、エリアマネジメントの取組と連携した運用体制を構築し、地区の賑わいと活力を創出していく。

##### ②デザイン会議の対象となる建築物等について

デザイン会議の対象は、東京都景観条例第2条第1項第5号ロで掲げる制度を活用して建築又は計画される大規模建築物等の新築等とする。ただし、当該建築計画に附帯する屋外広告物については、建築物等の意匠と一体的にデザイン会議で調整を行うものとする。

③歌舞伎町シネシティ広場周辺地区デザイン会議の手順

デザイン会議によるデザイン調整のフロー



※ 当該地区で建築計画を行おうとする事業者は、デザイン会議に付議する建築物等の計画について、地元のまちづくり団体に計画の説明を行い、意見を徴するよう努めるものとする。