

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

1. 計画概要

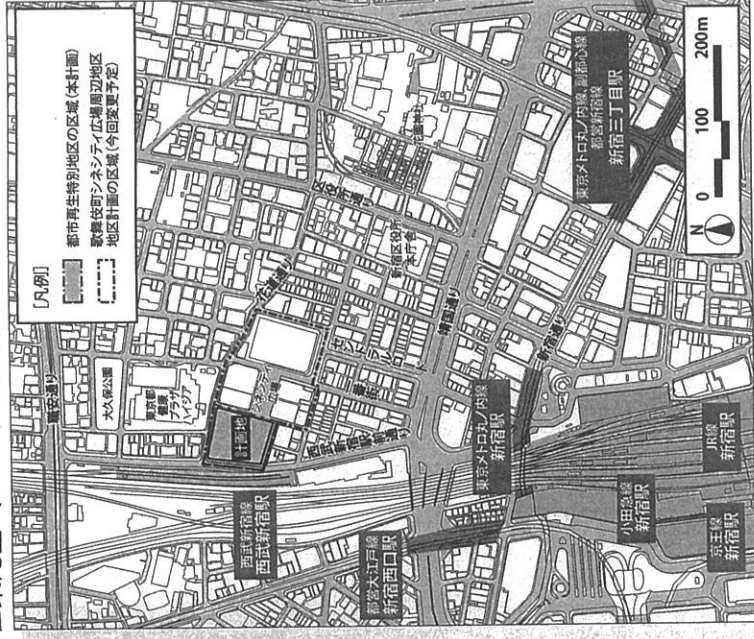
- 【計画地】 : 東京都新宿区歌舞伎町一丁目29番
- 【都市計画】
- ・用途地域等 : 商業地域、防火地域、駐車場整備地区、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画
 - ・基準容積率 : 900%
 - ・建蔽率 : 80% (防火地域内の耐火建築物により100%)
- 【都市再生特別地区の区域面積】 : 約0.6ha

【計画結末】

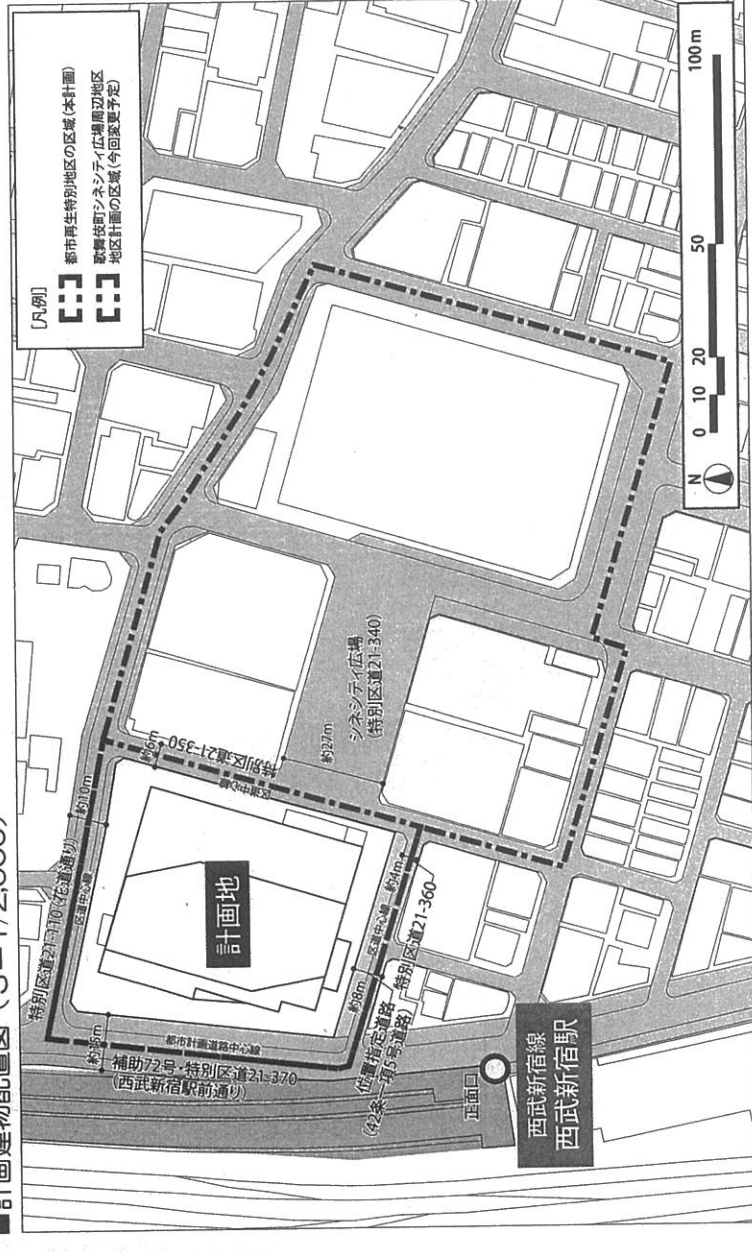
敷地面積	約 4,600 m ²
建築面積	約 3,130 m ²
延べ面積 (容積対象面積)	約 85,800 m ² (約 69,000 m ²)
主要用途	宿泊施設、インターテインメント施設、店舗、駐車場など
建築物の高さの最高限度	GL+225m (GL=T.P.+30.8m)
計画容積率	1,500%
建築物の最高高さ/階数	約 225m/地上 40 階、地下 5 階
駐車台数 (うち荷捌き)	約 260 台 (約 10 台)
駐車バイク台数	約 2 台
駐輪台数	約 165 台
予定工期	平成 31 年度～34 年度 (2019 年度～2022 年度)

- (※1) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。
- (※2) 駐車台数については、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。
- (※3) ユニバーサルデザインの考えに基づき、高齢者、障害者をはじめ誰もが利用しやすい建築物や地区施設となるよう、「高齢者、障害者などの移動などの円滑化の促進に関する法律」の建築物移動など円滑化誘導基準及び「東京都福祉のまちづくり条例」の努力基準をめざした計画とする。

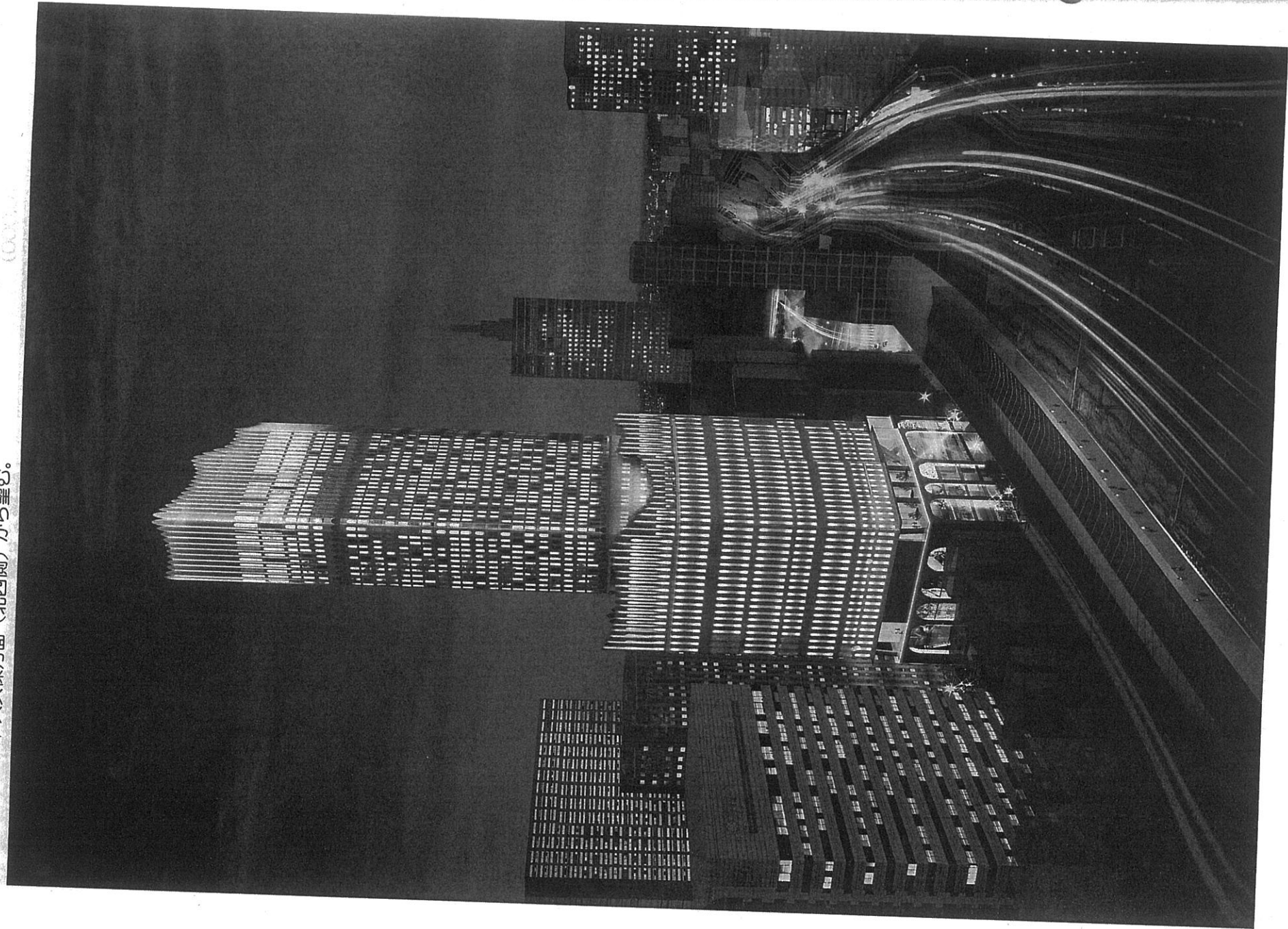
■ 案内図 (S=1/10,000)



■ 計画建物配置図 (S=1/2,000)



■イメージパース / 大久保方面（北西側）から望む。



2. 建築物の容積率の最高限度の設定の考え方

基準容積率
900%

+

都市再生への貢献の評価
600%

- 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
- 3) 環境負荷低減、安心・安全に配慮したまちづくりの推進

=

容積率の最高限度
1,500%

[1] まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

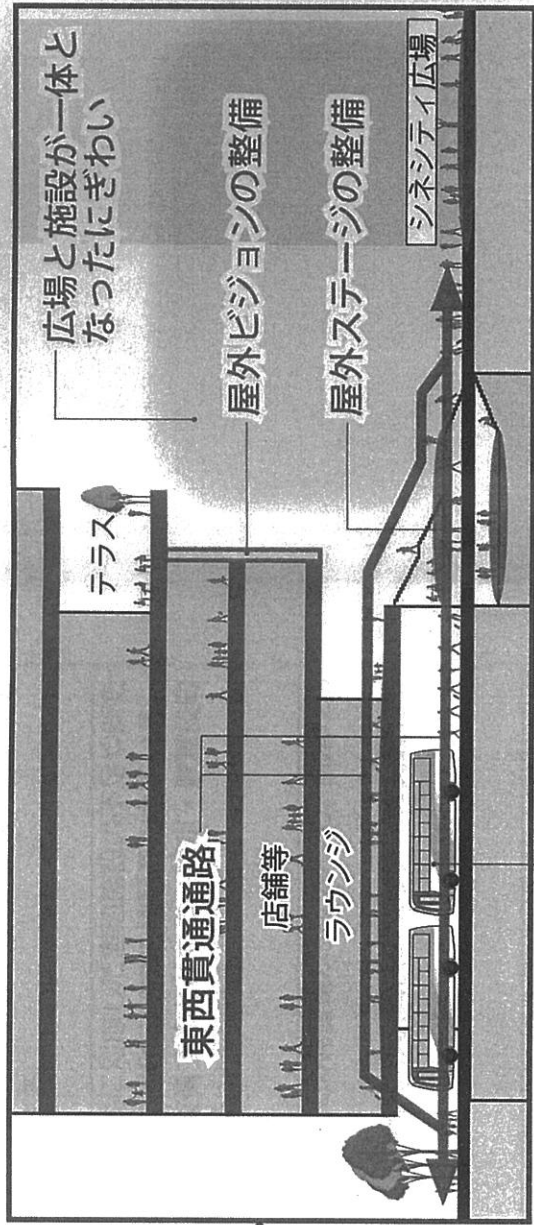
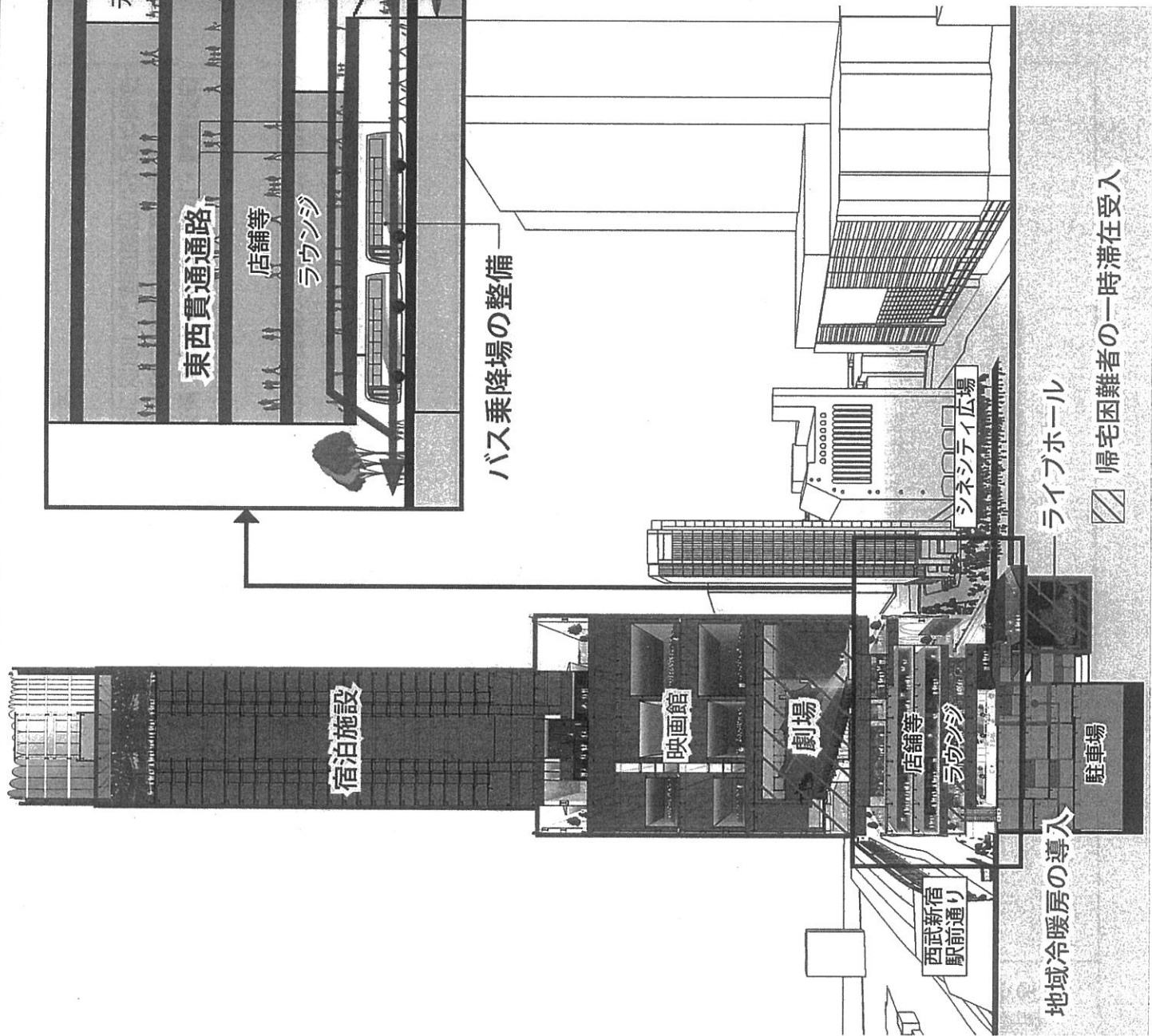
- ① 多様な大衆娯楽文化を世界に発信するステージとなる劇場、ライブホール、映画館の複合エンターテインメント施設の整備
- ② シネシティ広場と施設が一体となったにぎわい空間の形成
- ③ グローバルツーリストの多様な滞在ニーズに対応する宿泊施設の整備

[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

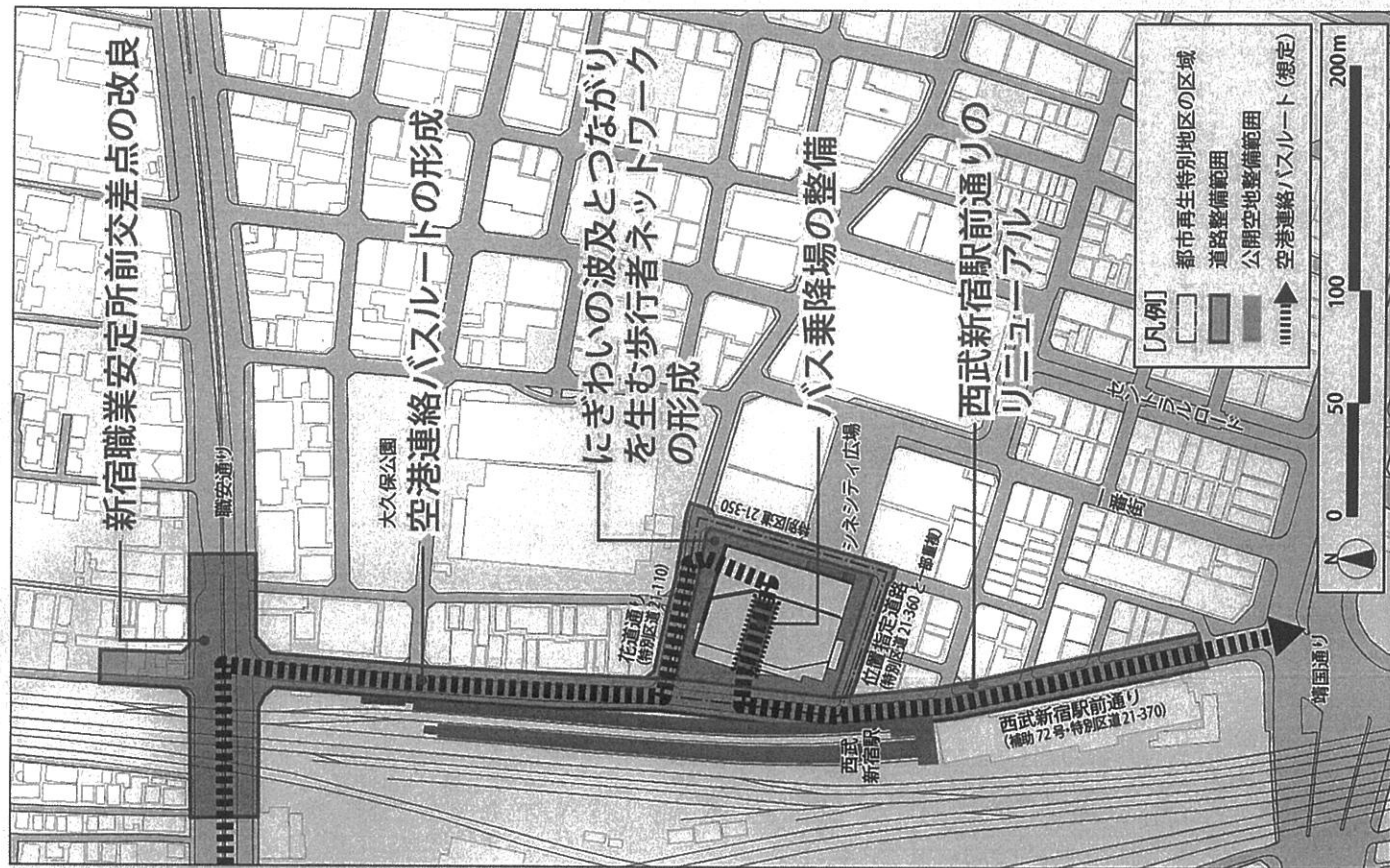
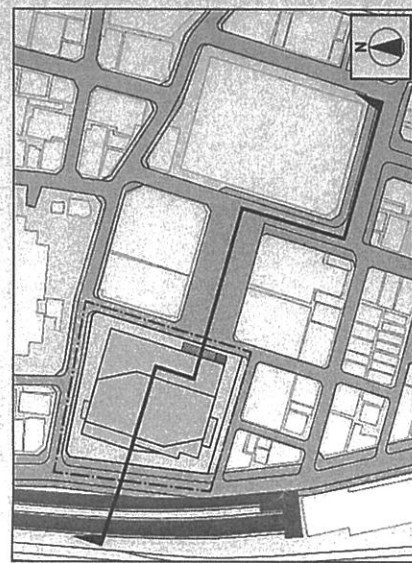
- ① 交差点改良とバス乗降場整備によるバスルートの形成
- ② 歩行者ネットワークの強化とまちのにぎわいの創出

[3] 環境負荷低減、安心・安全に配慮したまちづくりの推進

- ① 環境負荷低減への取組
- ② 防災性向上への取組



<キープラン>



※現在検討中の案であり、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。

4. 都市再生への貢献

主な取り組みイメージ：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

まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

1 多様な大衆娯楽文化を世界に発信する複合エンターテインメント施設の整備



ライブホール (約 3,200 m)

音楽、ダンスイベント、ファッションショー、各種展示など、多様な利用ニーズに対応可能な設備



劇場 (約 3,300 m)

多様な演目に対応可能な充実した音響、照明、舞台設備等を設置



映画館 (約 5,800 m)

ゆったりと映画等を楽しめる鑑賞環境の整備

《企画・運営体制の確立》東急レクリエーション、東急電鉄とユニークグループによる新会社を設立し、複合エンターテインメント施設を舞台として、先進的な大衆娯楽文化を世界に発信する。

回遊性とにぎわいを創出する都市観光インフラの整備

4 空港連絡バスルート形成と歩行者ネットワークの強化



西武新宿駅前通りのリニューアル

観光ルートにふさわしい良好な歩行者空間への改良、セミフラット化などによるリアフリー対応により、にぎわいのある歩行者空間を整備



空港連絡バス乗降場の整備

建物内に空港連絡バスの乗降場を整備し、橋詰やまちに直結



交差点改良

バスアクセスルートの確保のため、駅前通りとの交差点を改良

まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

3 グローバルツーリストの多様な滞在ニーズに対応する宿泊施設の整備



宿泊施設 (約 33,000 m) (レストランを含む)

観光客の多様な滞在ニーズに対応するバリエーション豊かな客室



「まちの社交場」(レストラン)

食の魅力やエンターテインメントが体験でき、新たな出会いやにぎわい、ビジネスを生み出す、現代における「まちの社交場」となるレストランを整備

《歌舞伎町の文化体験の提供》東京・歌舞伎町ならではの地域文化体験ができるよう、アートや音楽、四季を通じた地域の祭礼といった、アートや音楽と地域と連携した仕組みづくりを実施する。

まちの核となる新たな都市観光拠点の創出

2 シネシティ広場と一体となった「屋外劇場的都市空間」の形成

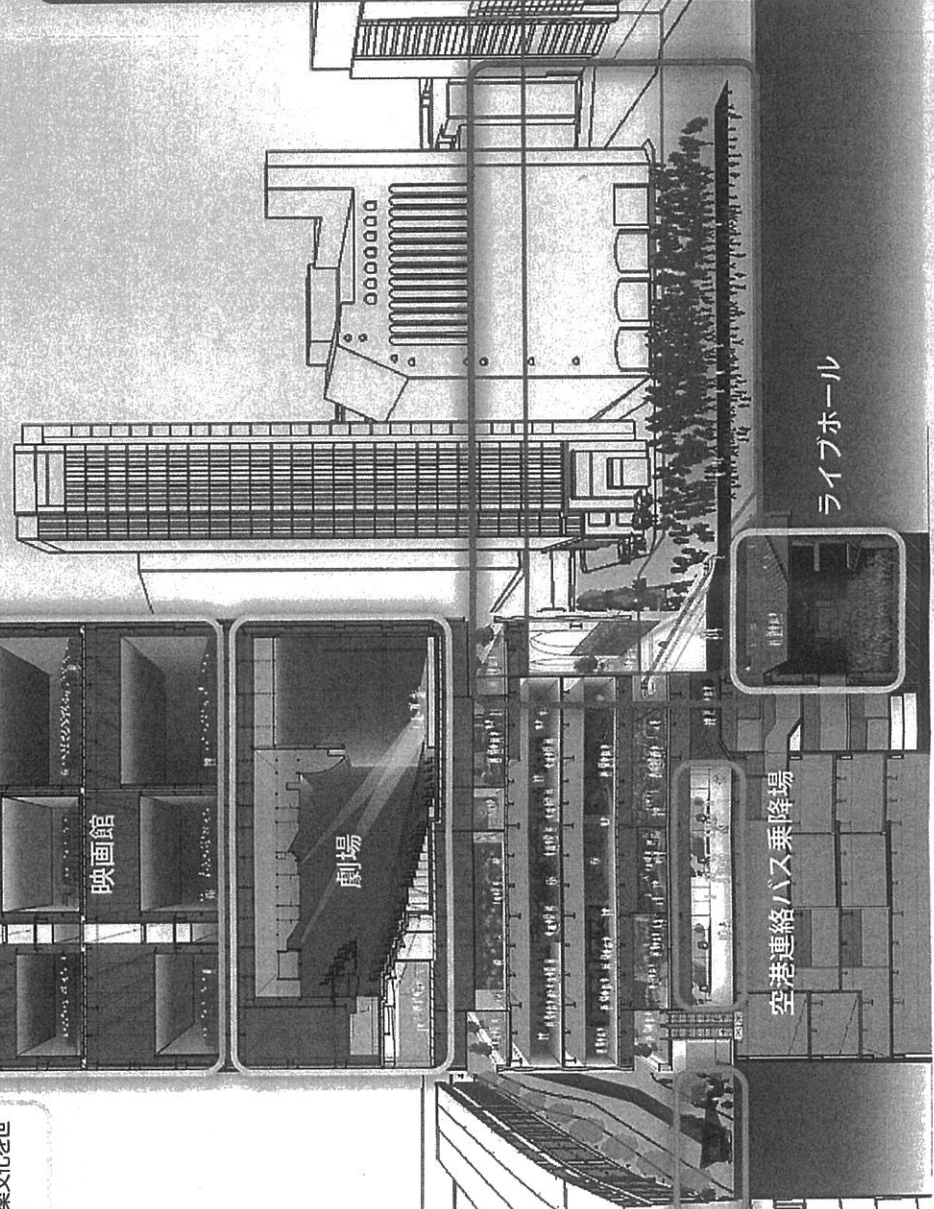


ビジョン、ステージ、立体的広場

シネシティ広場に面して、ビジョン・ステージ、立体的広場(建物内の2階ラウンジや地下ライブホールへと続く地下広場)を配置し、エンターテインメント拠点の核となるにぎわい空間を基盤



PRイベント、映画祭、スポーツ、フェスティバル等、エンターテインメント拠点にふさわしい大規模なイベント等の実施を想定



※以降のバース、イメージ図などに関しては現在検討中の案であり、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る。