

2023年春に誕生する「東急歌舞伎町タワー」。主に2つのホテルと映画館・劇場・ライブホールなどで構成される「国内最大級」の「ホテル×エンタメ施設複合タワー」は、新宿歌舞伎町にさらなる賑わいをもたらす、アフターコロナのエンターテインメントの在り方を変える可能性を秘めている。

東急歌舞伎町タワーに かける想い。

世界が注目！
エンターテインメントの新拠点



東急グループ代表
東急株式会社代表取締役会長

野本弘文

Hirofumi Nomoto

のもと ひろふみ 1947年福岡県生まれ。
71年早稲田大学理工学部卒業後、
東京急行電鉄に入社。
2003年経営統括本部メディア事業室統括室長、
07年取締役開発事業本部長、
常務、専務などを経て、11年代表取締役社長、
15年東急グループ代表、18年代表取締役会長に。
東京商工会議所副会頭。

吉田千春・文

text by Chiharu Yoshida
photographs by Shinsuke Oda



J 新宿駅の東口を出ると、北側へ進む。細長い建物の真ん中あたりと最上部にドレスのフリルのよう

な白い装飾が施され、二段の噴水のようにも見える。建物の名は「東急歌舞伎町タワー」。地上四十八階・地下五階・塔屋一階で、地下にライブホール、低層階に店舗など、中層階に劇場と映画館、高層階に趣の異なる二つのホテルが入る、一棟丸ごとエンターテインメントの要素が詰まった建物だ。

昭和三十一年（一九五六年）、この地にオープンした「新宿東急文化会館」も映画館とスケート場を備えたレジャー施設だったこと、そして設計・株式会社久米設計、施工・清水建設株式会社という同会館建設時と同じチームで今回の工事が進められていることから、東急歌舞伎町タワーは新宿東急文化会館のDNAを受

け継ぐ建物といえるだろう。

だが、今回の工事は単なる建て直しではない。「歌舞伎町一丁目地区開発計画（新宿TOKYU MILANO再開発計画）」として国家戦略特区プロジェクトに認定されており、建物が面する歌舞伎町シネシティ広場（以降、広場またはシネシティ広場）の賑わい創出、西武新宿駅前通りのリアル、新宿職業安定所前交差点の改良、リムジンバスの乗降場整備なども併せて行われる。すなわち、新宿および歌舞伎町を国際観光拠点として強化し、アフターコロナに備えるという使命を携えているのだ。

日本が誇る繁華街、 歌舞伎町を活かすぬ手はない。

とはいえ、東急株式会社といえは「百年に一度」と称される大開発が繰り返されてきている「渋谷」を思い浮かべる人が

多いだろう。「新宿歌舞伎町」への意気込みはいかほどか。東急グループ代表の野本弘文氏はこう応える。

「外国人にとって、渋谷と新宿はひとつの点のようなものです。外から見ればブロードウェイもブルックリンも「ニューヨーク」と捉えるのと同じでしょう。エンターテインメントにおいても、新宿と渋谷に劇場があれば、お客さまはまちを行き来して楽しめますし、わが社も二つを組み合わせた売り方ができる。それに新宿は日本では数少ない「二十四時間楽しめるまち」ですから、ナイトタイムエコノミーにおいても大いなる可能性を秘めています」

平成二十六年（二〇一四年）、新宿TOKYU MILANO（旧新宿東急文化会館）の閉館を受け、半世紀以上もの間、施設を営業してきた東急レクリエーションと東急の二社で相談したのち、共同開発を行うこととなった。さらに隣接地を東急が取得したため、敷地全体が整形となり、再開発への土壌ができた。

「私自身、過去に二子玉川、たまプラーザ、南町田、渋谷などの開発に携わった経験から、歌舞伎町の付加価値を高めるためのイメージが描けていました。歌舞

「東急歌舞伎町タワー」の外観。事業主体：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション
新宿区歌舞伎町1丁目29番1、3 / 敷地面積 4,603.74㎡ / 容積率 1,500% (基準 900%) / 延床面積 約87,400㎡
建物規模 地上48階・地下5階・塔屋1階 / 高さ約225m
(提供：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション / 以降クレジットがないものはいずれも提供先同)

※高さ200m以上で、ホテルとエンタメ施設（映画館、劇場、ライブホールなど）を含む複合施設における日本国内主要観光都市調査
調査期間：2022年3月24日～30日（株式会社ESP総研調べ）



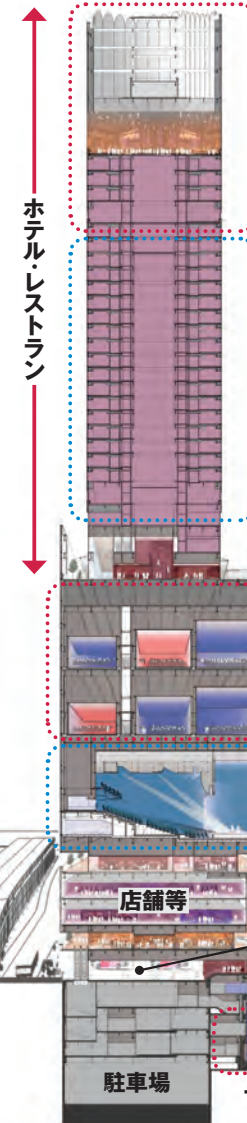
東急歌舞伎町タワーはこうなる

国内最大級のホテル×エンタメ施設複合タワーが、2023年春に開業する。成田・羽田空港につながるリムジンバスの乗降場も備え、ツーリストらはホテル・レストラン、映画館、劇場、ライブホール、店舗など、建物内で「縦」に動き、楽しむことができる。館前の歌舞伎町シネシティ広場を通じて地域とも連動し、都市文化体験へと広がる。共通するのは、「歌舞伎町」の歴史や文化を継承し、さらに魅力的なものへと昇華しようという姿勢だ。

施設のコンセプトは「好きを極める場」の創出。新型コロナウイルスの感染拡大で、リアルな体験を渴望する声が高まっている。また、「好きなもの」への情熱は世代を超えて広がっている。ホテルとエンターテインメントの複合施設という特性を活かし、リアルとオンラインを通じてコンテンツを提供する。ブランドロゴは、外観モチーフである噴水の要素や、ピアノの鍵盤・音響機器のイコライザーなどのエンタメ性、歌舞伎町の多様性を内包する。

ホテル・レストラン 17~47階 運営(株)東急ホテルズ

新たな2つのホテルで、多様性に満ちた東京・新宿歌舞伎町を堪能する拠点。地上100~200mに配置された両ブランドの客室からは、東京・新宿の絶景が楽しめる。



BELLUSTAR TOKYO 39~47階 ラグジュアリーホテル【97室】 (うち45~47階はベントハウス 5室)

地上170m以上に、日本文化を体験できるアイテムを織り交ぜた客室などを設け、また、45階に3層吹き抜けの解放感があるレストラン、バーをご用意し、宿泊に食やリラクゼーションを含めた特別の価値を提供。

HOTEL GROOVE SHINJUKU 18~38階 ライフスタイルホテル【538室】

各エンターテインメント施設での余韻に浸れると共に、新宿歌舞伎町の歴史、アートや音楽などの文化を織り込んだ客室などを整備し、新しい都市体験も可能に。
※17階では、エンターテインメント施設とホテルの結節点となるまちの社交場としてテラス・パーティールームなどを備えたレストラン&バーを展開。

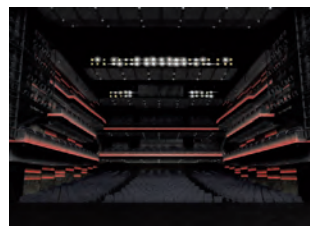
109シネマズプレミアム新宿 9~10階 運営(株)東急レクリエーション

8スクリーン。総席数752席。上質な鑑賞環境とおもてなしを提供する、109シネマズの新しいブランドとなる映画館。映画にとどまらない多様なエンターテインメントコンテンツを提供。



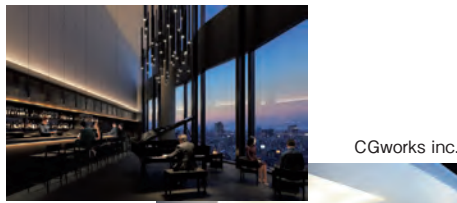
THEATER MILANO-Za 6~8階 運営(株)TSTエンタテインメント

約900席。歌舞伎町とともに発展した新宿ミラノ座の名前を継承し、演劇・音楽・映像などの多彩なエンターテインメントコンテンツを発信。



Zepp Shinjuku (TOKYO) B1~B4階 運営(株)TSTエンタテインメント

新宿エリア最大級である1500名のキャパシティ。アーティストとの距離が近く、ここでしか味わえない臨場感あふれる音楽体験が可能に。



CGworks inc.



リムジンバスの乗降場

シネシティ広場

ライブホール

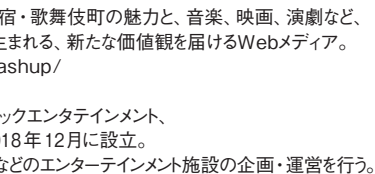
地域のオウンドメディアも要チェック!



2017年8月にスタートした地域のオウンドメディア。コンセプトは「PAST&FUTURE」で、歴史や文化、まちづくりなどをテーマに、歌舞伎町やそこに携わる人びとを深掘りする。公式サイト <https://kabukicho-culture-press.jp/>



歌舞伎町エンタメ/カルチャーメディア。新宿・歌舞伎町の魅力と、音楽、映画、演劇など、あらゆるエンタメコンテンツが交わることで生まれる、新たな価値観を届けるWebメディア。公式サイト <https://tst-ent.co.jp/mashup/>
※株式会社TSTエンタテインメントとは東急株式会社、株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント、株式会社東急レクリエーションの3社が2018年12月に設立。東急歌舞伎町タワーの劇場、ライブホールなどのエンターテインメント施設の企画・運営を行う。



歌舞伎町エンタメ/カルチャーメディア。新宿・歌舞伎町の魅力と、音楽、映画、演劇など、あらゆるエンタメコンテンツが交わることで生まれる、新たな価値観を届けるWebメディア。公式サイト <https://tst-ent.co.jp/mashup/>
※株式会社TSTエンタテインメントとは東急株式会社、株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント、株式会社東急レクリエーションの3社が2018年12月に設立。東急歌舞伎町タワーの劇場、ライブホールなどのエンターテインメント施設の企画・運営を行う。



歌舞伎町シネシティ広場に面して、屋外ビジョン、屋外ステージを整備。映画の世界プレミアや音楽イベント、ファッションショーなどの開催が期待できる

伎町は日本が誇る繁華街ですから、商業施設、オフィス、ホテルという一般的な建物を建ててはもったいない。もつとまちを楽しめる場所にするために思いついたのは、シネシティ広場を活かしたホテルを造り、まちと一体化させることでした。そのとき頭に浮かんだのは、ミス・ユニバースの大会だった。広場に向けて舞台を造れば広場が観客席になる。階段とレッドカーペット、スクリーンなどを造れば、老若男女を歌舞伎町と呼び込めると思ったのです。

コロナ禍で事業中断も検討「ワンソース・マルチユース」の策。だが、順風満帆とはいかない。本格着工の半年後、全世界がコロナ禍に陥ったのだ。「ホテルもダメ、エンタメもダメという状況で、事業中断を検討する声も挙がりました。どうすれば「この事業は絶対に大丈夫」と確信できるのか——二日ばかりで考えました。そのとき思いついたの

は、社長就任前、メディアに携わっていたときのワンソース・マルチユースという発想です。たとえば、東急歌舞伎町タワーの劇場で人気アーティストがショーを行うとすれば、劇場では観客数を抑えてプレミアム感を出す。館内の映画館ではパブリックビューイングを行い、十七階のレストランのテラスや、ホテルの客室でもライブ映像を楽しめるようにし、イベントや宿泊プランとして販売する。さらにネット配信やケーブルテレビも活用し、一つのショーを六通りで利用するというのが、野本氏のアイデアだ。

惹かれたのは、歌舞伎町の構造だ。「ここまで特徴が失っているまちは、日本中を探してもおそらくないと思います。戦後、町会長の鈴木喜兵衛や東京都建設局都市計画課の課長石川栄耀が進めた、盛り場の都市計画のもとに作られていて、T字路が多く、角を曲がると何があるんだらうとワクワクする迷路のような構造です。それに日本では珍しい都市広場があることも大きな特徴です」井上氏らは「建物を造ると言うより、魅

過去に手がけた地域開発においても、野本氏はエリアマネジメントの考え方をベースに、周辺を回遊できるようにするなど、オープンなまちづくりを実現している。「大切なのは特定の企業だけで開発を行うのではなく、地域の人を入れた形でまちづくりを行うこと。今回も新宿区や地域と話し合い、大いに共感をいただくことができました」。

たえば、東急歌舞伎町タワーの劇場で人気アーティストがショーを行うとすれば、劇場では観客数を抑えてプレミアム感を出す。館内の映画館ではパブリックビューイングを行い、十七階のレストランのテラスや、ホテルの客室でもライブ映像を楽しめるようにし、イベントや宿泊プランとして販売する。さらにネット配信やケーブルテレビも活用し、一つのショーを六通りで利用するというのが、野本氏のアイデアだ。

描かれたビジョンを具体的に図面に落とし込んでいったのが、久米設計の開発マネジメント本部都市開発ソリューション室部長の井上宏氏だ。井上氏は平成二十七年(二〇一五年)という、開発の構想を練る初期の段階からプロジェクトに参加し、商品企画担当である株式会社P.O.Dの河本介氏らとともに歌舞伎町の歴史や構造を調査し、このまちの魅力やポテンシャルをいかに高めていくかを考えてきた。



株式会社久米設計開発マネジメント本部都市開発ソリューション室部長の井上宏さん。1991年久米設計に入社後、フォーシーズンズホテル京都、ヒルトン沖縄北谷リゾートなどの設計を手掛けてきた

撮って、世界中に発信してくださる。おもしろいものがどんどん集まって、映像やITを使って今までになかった価値が創造され、変化を遂げていく。そういう拠点を造ればよいと確信しました。こうして、未来のエンターテインメントを見据え、建物の一部に変更を加えながら建設は進められた。

建物を造るのではなく、まちの一部を創る。



上・清水・東急建設共同企業体 歌舞伎町一丁目地区開発計画所長の鈴木和夫さん。1984年清水建設入社。金沢大学附属病院、金沢駅前再開発、順天堂医院新病棟建設などで所長を務めた。

下・工事現場の仮囲いでは「新宿アートウォール・プロジェクト」を実施。写真家・森山大道氏の写真作品や、アーティスト・開発好明氏による『エヴァンゲリオン』の世界観を表現した作品が飾られた（開発好明《Evangelion Styrofoam》撮影・丸尾隆一／©Khara）



ドホテルのような存在をめざしている。「当社の創始者、久米権九郎は常に技術を追求しながら、建築を都市計画的立場から捉え、まちの課題を解決することを信念としていました。そのマインドが、東急歌舞伎町タワーを通じて歌舞伎町の未来につながっていけばと思います」と井上氏は話す。

狭小地、振動…… 難題をクリアする最新施工術。

建設現場の指揮を執る清水・東急建設共同企業体、所長の鈴木和夫氏は「施工的には、非常に難しい建物」と話す。その要因は狭い敷地に、超高層の建物を建てていることだ。敷地に対する容積率は一五〇パーセント、高さは約二二五メートル。清水建設が施工したなかでは最も高く、敷地面積に対する建物の高さの比率では、日本で一番細長い建物だという。

「狭小地に細長い建物を建てる場合は、とにかく下から順番に積んでいくしかありません。手順をひとつ間違えば、いろいろな影響が出ますし、この建物は多用途で設計も複雑なので、その意味でも難しいですね」

超高層ビルの工事では、ビルが少しずつねじれたり、曲がっていくことがあるという。そのため今回の現場ではGPSで建物最頂部を計測し、その都度数センチ単位で補正しながら、精度よく完成させる工夫がされている。また敷地内に資材を置くスペースが少ないため、先に一

階の床を造ってそこに資材を置き、地上階と地下階の工事を並行して進める「二段打ち」と呼ばれる工法が選ばれた。

エンターテインメント用途の建物ならではの課題もあった。地下には千五百名のキャパシティをもつライブホールがあり、観客がジャンプした際の振動が地中で伝わり周辺に影響を及ぼすことが懸念されていた。そこでライブホールの床には清水建設の特許技術「ダイナミック・ライブ・フロア」が採用されている。「床がどんなに揺れても建物に伝わりにくくなる技術です。防震のための空間を設けたり、コンクリートを厚くしたりする必要がないのでスペースを有効に使える利点があります」。

建設現場では、まちの文化資産を活用した試みもなされている。「新宿アートウォール・プロジェクト」と称し、現場の仮囲いには森山大道氏の作品や、『エヴァンゲリオン』をモチーフにした開発好明氏の作品が飾られている。仮囲いや建物を眺め、撮影する人も多いそうだ。「みて楽しんでいただくことを、我々も強く意識しながら造っています。この建物は視覚的な『見る』、観光の『観る』、

また魅力的に『魅せる』という、いずれの字もあてはまるのではないのでしょうか」東急歌舞伎町タワーは二〇二三年の春、開業する。多くの人の熱意、共感、そしてプロの仕事が結集された新拠点は、未来の歌舞伎町にどんな変化をもたらすのだろうか。●

力的であり続ける、歌舞伎町というまちの一部を創るスタンス」で建物の在り方を模索した。映画館、劇場、ライブホールなど歌舞伎町らしい空間を縦に積層するだけでなく、若手がチャンスを掴む場となるよう館内に大小のステージを設けた。さらに隣接するシネシティ広場を活かしたステージでまちと一体化し、歌舞伎町の中で「常に何かが起こっている状態」を実現しようとしている。

頭を悩ませたのは、中層階に劇場と映画館、高層階以上にホテルが入る構成だ。「ホテルは客室が並ぶため多くの柱を要

しますが、その下に映画館と劇場があるので、柱を下までおろせない。このビルでは構造を途中で切り替えて全体を構成しています。耐震、防音に配慮しながら、サイズも用途も違う空間を積層して一つにまとめるのは非常に難しいことでした」

こうして積みあがった各空間は、井上氏曰く「美しいドレスを纏わせるように」、建築家・永山祐子氏がデザインした外装で包まれた。女性的な柔らかさを感じられ、歌舞伎町の「怖い」イメージを払拭し、ハレの日に老若男女が集うグラン