

晴海一丁目西、晴海一丁目東 晴海アイランドトリトンスクエア

東京都
中央区

晴海一丁目西：組合施行（5.20ha）平成13年10月工事完了

晴海一丁目東：公団施行（4.82ha）平成13年10月工事完了

東京臨海部の約10haの区域で複合機能都市を創造し その後の臨海部での再開発の流れを形成

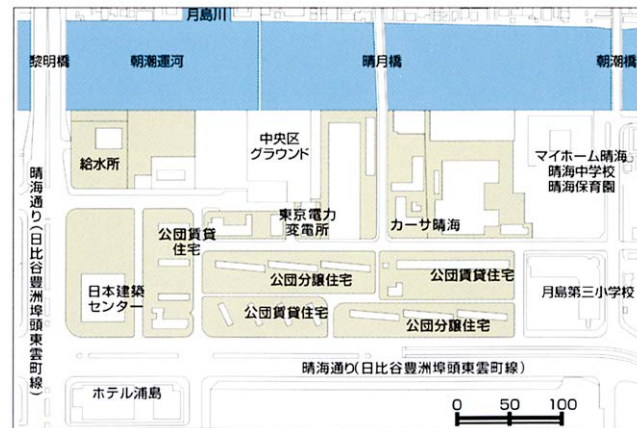
地区選定の主旨

昭和30年代に建設された公団住宅団地や物流施設用地等を含む約10haの広大な区域を一体的に再開発し、超高層オフィス3棟、住宅1,789戸及び商業施設等からなる複合機能都市をつくりあげたプロジェクトである。施行区域は組合施行・公団施行の2地区に分かれるが、一体的に計画・実施された。その後の東京臨海部での再開発の流れをつくった事業ともいえる。また特定業務代行制度や居住継続のための家賃補助制度「コミュニティファンド」など、事業推進のための新しい仕組みも導入された。

再開発の目的と概要

当地区は都心から直線距離で約3kmに位置しながら地下鉄等の公共交通が未整備であり、また、地区内には港湾物流施設や、昭和30年代に建てられた公団分譲・賃貸住宅等の集合住宅が立地していた。その後、地区内の集合住宅が老朽化する一方、平成12年に都営地下鉄大江戸線全線が開通し、当地区から徒歩5分の位置に勝どき駅が整備され当地区のポテンシャルの高まりが期待された。こうした中で老朽化した集合住

従前土地利用図



従前の地区全景

宅の建替えと臨海部の新たな業務・商業核の形成を目的として本事業が実施された。

本事業の特徴として、一つの都市計画（市街地再開発事業）の下に、組合が施行する西地区と、住宅・都市整備公団（当時）が施行する東地区の2者による再開発事業が一体的に進められた点があげられる。この「1都市計画2施行体制」により、企業等の民間地権者が組合として自ら手掛ける業務・商業を中心とした街づくりと、老朽化した公団住宅等の建替えという二つの目的が同時かつ一体的に実現できた。

また、公団施行においても、民間事業者による設計や運営等のノウハウの積極的な導入と円滑な保留床処分を目的とした「特定業務代行制度」を全国の再開発で初めて導入した。

さらに、本事業を契機として中央区が居住継続援助事業制度（「コミュニティファンド（注）」）を創設し、再開発後、家賃上昇があっても居住者が地区内居住を継続できる仕組みが措置された。

（注）開発事業者からの開発協力金を活用し、大規模開発区域内の賃貸住宅居住者に中央区が家賃の一部を補助する制度

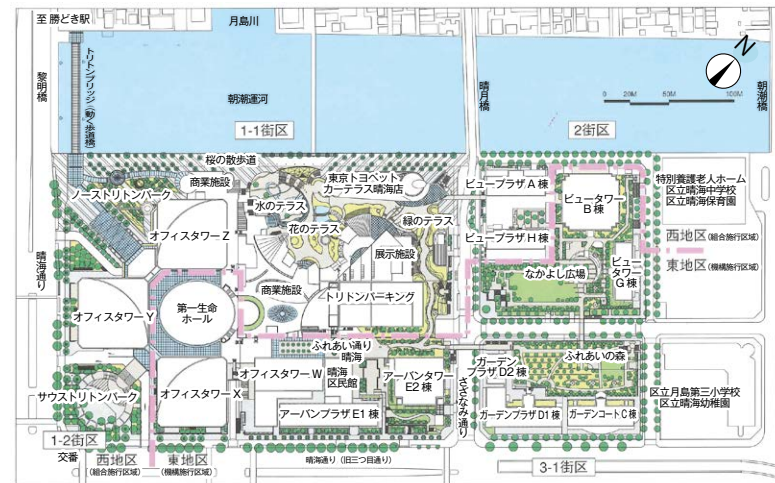
事業の評価

従前の当地区は、集合住宅は立地していたものの倉庫等が点在しており、見本市等の開催時を除いては通常は人通りもまばらであった。しかし、再開発事業によって商業施設やコンサートホール、そして3棟の超高層オフィスビル等からなる「晴海アイランドトリトンスクエア」が整備され、また、良質な都市型住宅（約1,800戸）も整備されたことで、臨海部における業務・商業・居住の一大拠点が形成された。中でも、オフィスビルの導入により複数の本社機能が移転し、終日多くの来街者で街がにぎわうこととなり、晴海地域のイメージが一新した。本事業

のインパクトはその後、晴海二丁目や晴海三丁目の再開発事業へと波及し、更には晴海運河対岸の勝どき地区の再開発事業（勝どき六丁目、勝どき駅前等）にも続くなど、本事業は晴海・勝どき地域の都市再生の端緒となった。

一方、当地区では地権者組織である「晴海をよくする会」が事業の実施に大きな役割を果たした。当会は再開発の計画づくりを自ら行う等、事業推進に大きな役割を担うとともに、竣工後も、例えば、街区内の広場や水辺空間等を活用したイベントを開催する等によりオフィス就業者と地域住民との連携を進めるなど、今日のエリアマネジメントの先駆けとなった。

配置図



施設全景

再開発後から現在までの状況

再開発で整備された住宅や商業施設はその後、テナントや居住者の入れ替えがみられるものの、都心に近い立地と、業務・商業・住宅という多機能を一体的に整備したこと、更には周囲の居住者の増加も加わり、今日でも地区内はオフィスワーカーやファミリー等が、平日だけではなく週末にも多く行き交っている。

一方、周辺での大規模再開発が進展してきたこと等により、通勤時間帯には勝どき駅で混雑が見られるようになった。このため、現在、駅の拡幅工事が進められているところである。

今後は、晴海五丁目地区のオリンピック選手村建設やBRTによる交通機能の向上、更には朝潮運河の船着場の設置等が予定されており、当地区周辺はさらに賑わいのある街へと進化をとげるものと思われる。



イベント開催時の様子