

## 7. 個人施行者 三井不動産株式会社 江東区（豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業）

当地区周辺は、株式会社 I H I の造船所が平成 13 年度末に閉鎖された後、土地区画整理事業が施行され、住宅や商業施設等への大規模な土地利用転換が進んでいる地域である。施行地区の南から東側にかけては、ゆりかもめ豊洲駅、東京メトロ有楽町線豊洲駅、豊洲交通広場が位置し、交通結節点となっている。施行地区内には、深川消防署豊洲出張所、江東区豊洲文化センターが立地していたが、地区の大部分を占める I H I 所有地は、一部の暫定利用を除いて殆どが未利用の状況であった。また、深川消防署豊洲出張所は、老朽化及び耐震性の問題から建物を閉鎖し、仮庁舎にて消防活動を行っており、消防署の機能更新が急がれていた。併せて江東区豊洲文化センターは、豊洲地区の急激な人口増加に伴う行政機能の拡張と、江東区南部地域の公共公益サービス機能の拠点としての再整備が必要とされていた。

本事業は、これらの建物の再整備と、低未利用地の合理的かつ健全な高度利用を図り、豊洲地域の核としての拠点整備を行うことを目的に実施された。施設としては、出張所・文化センター・図書館・消防署の他、業務・商業・ホテル・エネルギーセンター等の複合的な用途を地区内に整備し、複合用途の集積、導入を図ったことで、豊洲地域の都市機能を向上させ、豊洲駅前の賑わいに貢献している。また東京湾に面し緑豊かなロケーションを活かし、臨海部の玄関口にふさわしい、街と海を結ぶ交流空間を地区内に設けるとともに、回遊性の高い歩行者ネットワークを整備している。さらに、まちづくりガイドラインの策定及び運用が行われ、豊洲 2・3 丁目地区全体の景観形成が図られている。

### 事業推進体制

コンサルタント (株)日建設計、(株)再開発評価

建築設計 大成建設(株)、(株)日建設計、三井住友建設(株)

建築施工 大成建設(株)、鴻池・多田・増建設共同企業体他  
三井住友建設(株)

デベロッパー 三井不動産(株)



上段：施設建築物全景 下段：上空から

### 事業概要

所在地：東京都江東区 地区面積：約 3.4ha

事業経過：都決 H24.03/完了 R2.10

施設概要、用途：

事務所 A 棟・商業 C 棟

S、SRC、RC 造 地上 36F/地下 2F 延床 184,800 m<sup>2</sup>  
業務 (138,000 m<sup>2</sup>)、商業 (18,400 m<sup>2</sup>)、駐車場 (337 台)、  
その他 (エネルギーセンター 19,600 m<sup>2</sup>)

事務所 B 棟

S、SRC、RC 造 地上 24F/地下 1F 延床 72,400 m<sup>2</sup>  
業務 (69,400 m<sup>2</sup>)、駐車場 (123 台)

ビックセンター棟

S、SRC、RC 造 地上 12F/地下 1F 延床 15,600 m<sup>2</sup>  
公共 (文化センター・図書館 13,500 m<sup>2</sup>)、駐車場 (45 台)

消防署棟

RC、S 造 地上 14F/地下 1F 延床 7,900 m<sup>2</sup>

住宅 (5,200 m<sup>2</sup>)、公共 (1,500 m<sup>2</sup>)、駐車場 (27 台)

豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業

個人施行者 三井不動産株式会社

江東区

(豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業)

この度は、功労者表彰の栄を賜り誠にありがとうございました。

本地区は、東京都江東区の南部、ゆりかもめ・地下鉄有楽町線「豊洲」駅前に位置し、周辺は、造船所閉鎖後、都市基盤整備が行われ、大規模な土地利用転換が進んできた地域です。地区内の大部分が民間の未利用地であり、消防署と江東区豊洲文化センターが立地していました。消防署は老朽化及び耐震性の問題から消防署の機能更新を急ぐ必要があり、文化センターは豊洲地域の急激な人口増加に伴う行政機能の拡張と江東区南部地域の公共公益サービス機能の拠点としての再整備が必要とされていました。そこで、これらの課題解決に向け豊洲地域の核としての拠点整備を行うことを目的とし、官民一体の再開発による、豊洲ベイサイドクロス、豊洲シビックセンター、深川消防署豊洲出張所からなる駅前拠点整備を進めてきました。

各敷地が独立しながらも、オープンスペースや外構を一体的に計画し、地区中央には、海と街を結ぶ交流空間を配置するとともに、隣接する豊洲公園に地上レベルでアクセス可能なブリッジを建設し、臨海部の玄関口にふさわしい複合拠点の形成を図るなど魅力増進に努めました。

また、駅や隣接する商業施設等をつなぐ地下連絡通路やデッキを整備し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成することで、都心の駅前でありながらも緑と海を感じることができる開放的な駅前空間の中で、日常的に豊洲で働く人、住む人、来街者など様々な人が行き交い、くつろぎ、交流する光景がみられるようになるとともに、周辺一帯の回遊性が高まり、エリア全体が一層賑わいのある空間となりました。

これもひとえに、東京都様、地権者である(株)IHI 様、代表施行者である三井不動産(株)様、また事業関係者の皆様や地域の皆様の御協力のおかげでございます。改めて厚く御礼を申し上げます。(江東区)

この度は、功労者表彰という荣誉ある賞をいただきまして、誠にありがとうございました。

1980年代から続く豊洲のまちづくりの集大成として、本地区の再開発に代表施行者として携わらせていただきましたこと、大変光栄に思います。

本地区の位置する豊洲エリアは、かつての工業地帯から、住宅地として、またオフィス街として大きく変化を遂げてまいりました。近年は、人口・世帯数が年々増加し、買い物や観光などでの来訪者を含め、多様な人々が往来する街になっています。このような多様な人々の幅広いニーズに応えるべく、本地区では、オフィス・商業・ホテルからなる大規模複合施設の整備に加えて、消防署の再整備、文化センターの機能更新を、官民一体での再開発によ

り推進し、豊洲の街に更なる豊かさと潤いをもたらしました。

今後も本地区の運営管理およびエリアマネジメントを通じて、更なる賑わいの創出と、豊洲エリアの一層の発展に寄与していきたいと考えております。

最後になりましたが、本地区の事業推進にあたり多大なるご助力を賜りました東京都および江東区関係各部署の皆様、地権者である東京消防庁様、警視庁様、江東区様、IHI 様および事業関係者の皆様への御礼を申し上げ、弊社の挨拶と代えさせていただきます。

(三井不動産株式会社)