

再開発事業完了地区の概要

晴海一丁目西地区 (Harumi 1-chome-nishi)

東京都中央区

建物等名称 晴海アイランド トリトンスクエア

竣工年月：平成 13年 10月

[事業概要]

所在地：中央区晴海一丁目

地区面積：5.2ha

事業名：晴海一丁目西地区第一種市街地再開発事業

施行者：晴海一丁目西地区市街地再開発組合

都市と地区の性格：商業都市 / 周辺地区物流施設用地



[事業の特徴]

課題と特徴

晴海一丁目は都心と臨海副都心の中間、東京駅から直線で僅か3 kmと至近な位置にある。地区内は、昭和30年代に住宅公団（現都市再生機構）が整備した晴海団地のほかに倉庫等の物流系施設が混在していた。老朽化した住宅団地の建替え、及び倉庫等物流系施設用地の土地有効活用の高まりに伴い、一体的な再開発の必要な地区として位置付けられた。

本事業は組合施行による晴海一丁目西地区と、住宅建替えを中心とした公団施行の晴海一丁目東地区をひとつの都市計画のもとに行う「一計画二施行」という形で行われた。

[事業の経緯]

昭和59年1月に法人地権者によって「晴海をよくする会」が結成され、昭和61年12月には「晴海アイランド計画の提案」が発表された。そのような状況のもと、他丁目に先駆けて一丁目分会が設立され、老朽化した住宅の建替、中学校、特別養護老人ホームなどの中央区施設整備及び遊休地の活用などの問題が話し合われ、対応策として一体的な計画に基づく再開発に向けた気運が盛り上がった。

経過年譜

平成4年6月：都市計画決定

平成5年7月：事業計画認可

平成5年12月：権利変換計画認可

[施設計画等の概要]

- ・業務・商業施設：2棟の超高層棟と朝潮運河沿いの賑わいを形成する商業施設を整備し、東地区の超高層棟との間をグランドロビーにより一体的に結合させている。
- ・複合施設：展示施設、ショールームなどを導入し、多様な賑わいを生み出している。また人工地盤上には多様なオープンスペースが設けられている。
- ・住宅棟：従前にあった公団の賃貸住宅居住者のための建替住宅として、高層及び中層住宅が整備された。高層棟の低層部には地域住民のための店舗が導入されている。
- ・通路：安全で快適な歩行者空間を確保するため街区全体に人工地盤を設置し、歩車分離が図られている。

[施設建築物等の概要]

1 - 1 街区

敷地面積：39,750㎡

建築面積：29,300㎡

延床面積：243,800㎡

建物階数等：地下4階・地上3階
(Y棟)、ほか

主要用途：商業施設、業務施設、
公共公益施設、駐車場

1 - 2 街区

敷地面積：70㎡

建築面積：50㎡

延床面積：100㎡

建物階数等：地上2階

主要用途：公共公益施設
(派出所)

2 街区

敷地面積：4,270㎡

建築面積：3,200㎡

延床面積：19,700㎡

建物階数等：地下1階、
地上2階

主要用途：住宅

権利変換：全員同意型 (110条)

総事業費：152,396百万円