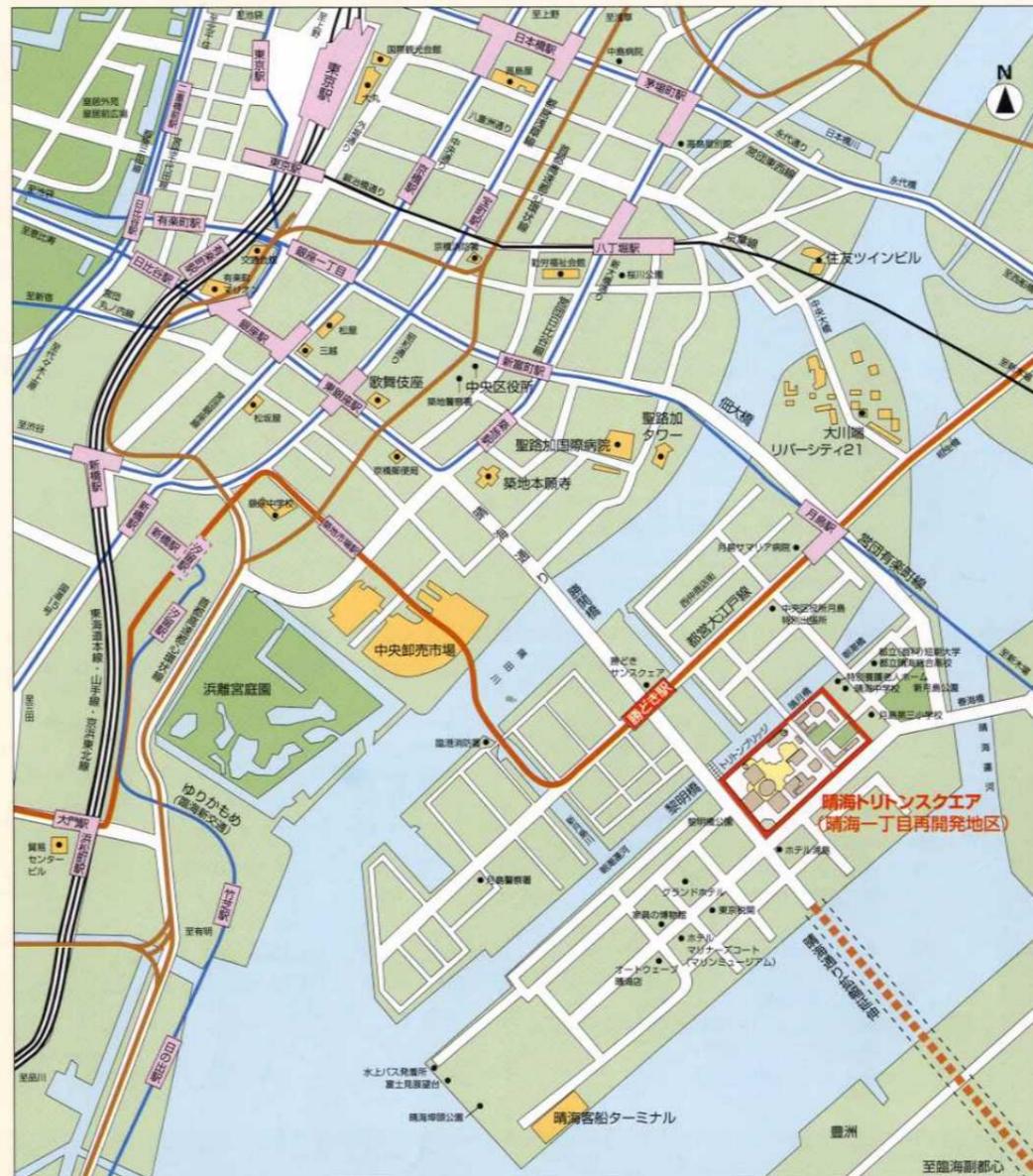


# 晴海アイランド トリトンスクエア



案内図



都市基盤整備公団土地有効利用事業本部 業務第二部

※上記事務所は移転しております。

晴海一丁目地区市街地再開発組合

〒104-6203 東京都中央区晴海一丁目8番12号 オフィスタワーZ 3階  
電話03(3534)8651

ホームページ <http://www.harumi-triton.co.jp>

都市基盤整備公団  
晴海一丁目地区市街地再開発組合

## 晴海アイランド トリトンスクエア 竣工に寄せて



中央区  
区長 矢田 美英

晴海アイランドトリトンスクエアが新世紀の初頭に見事に完成いたしました。昭和62年にまちづくりを開始した際描いた夢が、いま実現したのです。長期にわたりご尽力いただいた関係各位、各方面に心から敬意を表し、感謝・御礼申し上げます。トリトンスクエアは職住のバランスがとれ、しかも自然との調和の中で憩い、にぎわい、親水性、利便性にも優れた、まさに未来都市づくりの最先端を走る本区を象徴するまちであります。地域住民と企業、行政が心を一つにし、力を合わせて取り組めば、どんな困難をも乗り越え必ず理想的なまちができあがるのです。そのことを実証した点でも高く評価され、東京はもとより全国における今後のまちづくりの在り方、指針を示したものと確信します。その意味では、とくに地権者の方々をはじめ市街地再開発組合、都市基盤整備公団、さらに国・都・区の緊密なパートナーシップを形づくったことが、今回の成功に結び付いたといえ、良好なまちづくりを目指している方々に大きな勇気を与えることでしょう。まちづくりは開発がすべてではありません。まちの隅々から人の息吹が感じられ、自然や地域特性としっかり手を携えたまちに育てていくことが大変重要であります。トリトンスクエアが地域の皆様に親しまれ、美しく大きく育てていくことを心から祈念して祝福のご挨拶といたします。



都市基盤整備公団  
総裁 伴 襄

21世紀にふさわしいまちづくりを目指した晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業が、無事竣工を迎え、関係者の皆様に厚く御礼申し上げます。当事業は、都市基盤整備公団の施行による東地区と晴海一丁目地区市街地再開発組合の施行による西地区とが、一都市計画二事業によって職・遊・住の複合した一体的な街区の形成を実施した全国でも例のない画期的な事業です。また都心部の再生や都市居住推進が求められている近年の大都市問題の解決に先駆けて実施した点でも意義のある事業と思います。加えて、当公団にとっては、本事業が昭和30年代に建設した晴海団地の建替事業としての側面を有しており、一体的なまちづくりにおいて、円滑な実施がなされたことは特筆すべきことと思います。事業の実施にあたり、居住者、権利者の皆様のご理解とご協力並びに国土交通省、東京都、中央区をはじめとする関係各機関のご指導、ご支援を賜り、心から感謝いたしますと共に「晴海アイランドトリトンスクエア」の今後の発展を祈念いたします。なお、当公団は、今後とも晴海地区において、市街地再開発事業等により、市街地整備の推進に貢献してまいりたいと考えておりますので、引き続き関係各位のご協力をお願いいたします。



晴海一丁目地区市街地再開発組合  
理事長 澤田 光英

市街地再開発事業は完成まで長期間を要するといわれます。ここ晴海一丁目地区市街地再開発事業「晴海アイランドトリトンスクエア」も再開発協議会発足から現在の竣工まで14年を経ています。初動期から今までバブル経済崩壊など様々な難関を乗り越え、着実に竣工にこぎつけたことは一都市計画二事業の構成主体である晴海一丁目地区市街地再開発組合と、都市基盤整備公団との緊密な協力の成果と確信します。さらに、ここに至るまで国、東京都、中央区のご支援とご指導をいただいたことに感謝しております。とくに晴海一丁目地区市街地再開発組合と都市基盤整備公団の二施行者がチームワークを組み事業実施にあたったことは全国で初めてのことで、当再開発事業は、まちづくりの先端をいくさまざまなノウハウ・技術の粋を集め完成いたしました。私どもが自信をもって世に送り出せるベストクオリティのリーディングプロジェクトです。再開発事業は竣工をもって終了ではありません。これからビルが鼓動し、街が活動を始める第二幕が始まります。「晴海アイランドトリトンスクエア」は「職(オフィス)・遊(文化・商業)・住(都心居住)」を快適にするため色々な工夫をいたしました。これらを生かして繁栄する街、発展する晴海を創出することを願うものです。

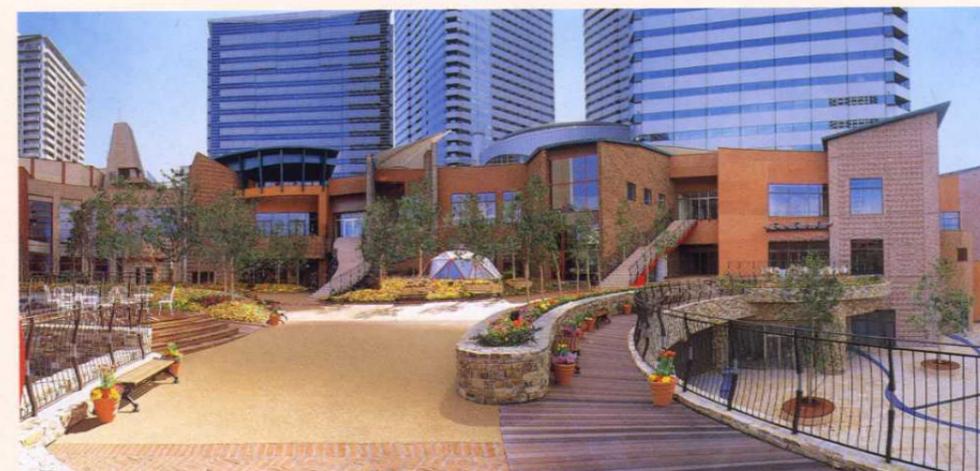


2001年 晴海がTOKYOをかえる。



「トリトン」は海の神。  
そして街の3つのテーマを謳う

「晴海アイランド トリトンスクエア」は海に開かれた街「晴海」のイメージをギリシア神話の海の神「トリトン」に託して、ネーミングしました。「トリ(TRI)」は職・遊・住の3つの都市機能の調和と街区のイメージをあらわしています。トリトンマークは半人半魚神「トリトン」をデザインし、街のシンボルマークとして1996年8月に決めました。



■ 商業ゾーン



「職・遊・住」のハーモニーを奏でるトリトンスクエア



■ トリトンブリッジ



■ エントランス



■ グランドロビー



■ パティオ「神話の広場」天井画



■ トリプルタワーに囲まれた第一生命ホール

遊

oasis

新しいライフスタイルを提供する晴海ならではの専門店。そして、ここに働き、暮らす人々をサポートする、合わせて60店舗の商業施設。安らぎのひとときを過ごせるパティオ「神話の広場」や花、緑、水で演出された3つのテラス、さらにコンサートホールやショールームなどの多彩な施設がにぎわいを演出します。



■ 第一生命ホール  
(767席のコンサートホール)内観



■ ロトンダ

職

create

高さ195m・175m・155mのトリプルタワーは、都心ビジネスエリアの新しいランドマークになります。トリプルタワーにオフィスタワーを加えた4棟のインテリジェントビルは、「高さ」「広さ」「強さ」「優しさ」「機能性」を兼ね備え、最先端のオフィス空間を提供します。

## 次代の都市生活を ヒューマンスケールでデザイン。

### スムーズな建替のための2段階施行。

これまでの住宅入居者の方がスムーズに戻り入居ができるよう、まず住宅施設を一期工事として先行整備する、2段階施行としました。

### 戻り入居者には中央区の家賃補助も。

戻り入居をしやすいするため、建替による住宅のグレードアップに伴う家賃の上昇を考慮して、最長30年間の家賃補助を中央区のコミュニティ・ファンド(居住継続援助事業)で実施しています。

### 多彩な住宅、店舗も充実。

再開発事業では、公団分譲・賃貸住宅、区立・都民住宅と、多様な住宅を整備しました。ビュートワー(B・G棟)には公団分譲住宅と民間分譲住宅に住んでいた方が権利変換等で戻っています。ビュープラザ(A・H棟)2階には店舗「スカイマート晴海」を設け、ミニスーパー、薬局、医院、食品店などが整っています。

### 分譲住宅ビュートワー(B棟)は超高層、シンボリックな50階建。

50階建、高さ165mの超高層住宅と、憩いとくつろぎが広がるコミュニティパーク。ビュートワー(B棟)は都心型住宅のモデルともいえるシンボリックタワーです。



#### ■ 従前住宅

	公団賃貸住宅	公団分譲住宅	民間分譲住宅	合計
延床面積	約18,400m <sup>2</sup>	約9,500m <sup>2</sup>	約7,000m <sup>2</sup>	約34,900m <sup>2</sup>
棟数	9	6	1	16
戸数	430	240	119	789



#### ■ 分譲住宅

	公団ビュートワー B・G棟
延床面積	78,500m <sup>2</sup>
容積対象	62,200m <sup>2</sup>
戸数	624戸
住宅形式	1R~4LDK+5
一戸当り平均床面積 (専床面積/戸)	約71m <sup>2</sup>
駐車台数	484台(+管12)
階数	地上50階、地下2階
高さ	165m
構造	SRC造、一部S、RC造

#### ■ 賃貸住宅

	公団ビュープラザ A・H棟	中央区ガーデンコート C棟	公団ガーデンプラザ D1棟	公団ガーデンプラザ D2棟	東部・中央アーバンプラザ E1棟	公団アーバンタワー E2棟	合計
延床面積	23,000m <sup>2</sup>	11,400m <sup>2</sup>	17,800m <sup>2</sup>	4,600m <sup>2</sup>	23,000m <sup>2</sup>	35,900m <sup>2</sup>	115,700m <sup>2</sup>
容積対象	19,700m <sup>2</sup>	11,000m <sup>2</sup>	15,500m <sup>2</sup>	4,000m <sup>2</sup>	15,800m <sup>2</sup>	23,600m <sup>2</sup>	89,600m <sup>2</sup>
戸数	225戸	146戸	230戸	60戸	190戸	314戸	1,165戸
住宅形式	1K~3LDK	1DK~3LDK	1DK~3LDK	1LDK+5~2LDK	2DK~3LDK	1K~3LDK	
一戸当り平均床面積 (専床面積/戸)	約55m <sup>2</sup>	約63m <sup>2</sup>	約58m <sup>2</sup>	約64m <sup>2</sup>	約66m <sup>2</sup>	約98m <sup>2</sup>	
駐車台数	125台	人工地盤下132台(+管1)			184台(+管3)		441台
階数	地上23階、地下1階	地上16階	地上18階	地上16階	地上15階、地下1階	地上28階、地下1階	
高さ	81m	54m	60m	50m	52m	92m	
構造	SRC造、一部RC造	SRC造	SRC造	RC造	RC造	RC造、一部S造	

※面積は2ヶケタ目を四捨五入



community

住宅ゾーンは、暮らし心地のいい、住みたくなる都心の住空間を目指して、公団晴海団地を中心に建替を行いました。単身者からファミリーまで、様々なライフスタイルに対応した豊富な住戸プランを取り揃え、良質なコミュニティを生み出しています。



■ 晴海区民館

### 潤い豊かな街並みと コミュニティ施設。

アーバンプラザには、晴海区民館が設置されます。住宅の高層化によって土地や空間が有効に活用でき、オープンスペースを創り出しました。アメニティとコミュニティ、そして緑あふれる生活環境が実現します。



■ コミュニティパーク

### コミュニティパークを中心に 広がるオープンスペース。

人工地盤上のオープンスペースは、コミュニティパークと名付けられ、緑豊かな広場を中心に、安全で快適な歩行者空間に。ここに暮らす人々の、世代を超えたふれあいを育む、心暖まるスペースです。



■ 水辺の住宅

### 都心にいながら 自然の恵みに触れる。

華やかな都心でありながら驚くほどの水と緑の多さ、自然の恵みに触れることができる都心のオアシスであることを感じられる街です。

# 晴海アイランドトリトンスクエアの再開発事業

## 「晴海一丁目」地区はトリトンスクエアに 公園と再開発組合が一体となって計画を実現

東京都中央区晴海一丁目に「晴海アイランド トリトンスクエア」が誕生しました。「働く、ふれあう、暮らす」をコンセプトに新しいまちづくりを目的とした開発地区総面積約100,000m<sup>2</sup>、建物延床面積約600,000m<sup>2</sup>の大規模再開発事業です。ロケーションは、都心部と臨海副都心を結ぶ晴海通りに面し、東京駅から3km、銀座から2kmの好位置にあります。都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から徒歩4分の便利さ。首都圏全域からのアクセスが飛躍的に向上、都心の注目エリアとなっています。

晴海一丁目地区は、中央区の都市計画マスタープランに沿って平成4年に再開発地区計画と第一種市街地再開発事業の都市計画が決定され、再開発事業がスタートしました。この再開発事業は、1つの計画のもとに、都市基盤整備公団（東地区）と晴海一丁目地区市街地再開発組合（西地区）の2つの施行主体が共同で事業を進めてきました。

### 中央区のマスタープラン（晴海地区）

- ・住宅と住宅関連店舗を中心としたふれあいのあるまちづくり
- ・建替えのルールを定め、地域の状況に応じたまちづくり
- ・まちづくりと連動した交通基盤の整備を進め、魅力あるウォーターフロントの形成

## 1 公共施設整備計画

区分	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線街路 区画道路	放射34号	—	—	約191m <sup>2</sup>	新設隅切部
		地区幹線道路	20m	約220m	約4,319m <sup>2</sup>	新設一部拡幅
		区画道路第1号	約15m	約140m	約2,096m <sup>2</sup>	既設道路
		区画道路第2号	約13.5m	約80m	約1,046m <sup>2</sup>	拡幅
		区画道路第3号	10m	約300m	約2,969m <sup>2</sup>	新設
その他の公共空地他	—	広場1号	—	—	約1,200m <sup>2</sup>	新設
		広場2号	—	—	約1,200m <sup>2</sup>	新設
		広場3号	—	—	約3,800m <sup>2</sup>	新設
		学校用地他	—	—	約100m <sup>2</sup>	新設

## 2 かつての土地利用の状況

	東地区(公団施行)	西地区(組合施行)	合計
地区面積 (m <sup>2</sup> )	48,216	52,023	100,239
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	42,284	45,155	87,439
建築面積 (m <sup>2</sup> )	12,440 (19棟)	16,250 (21棟)	28,690 (40棟)
容積率 (%)	148	75	90
建ぺい率 (%)	29	36	33
用途地域	住居・準工	住居・商業・準工	住居・商業・準工
権利者数(人)	土地所有者 160	土地所有者 14	土地所有者 174
	借家権者 385	借家権者 1	借家権者 386
	計 545	計 15	計 560

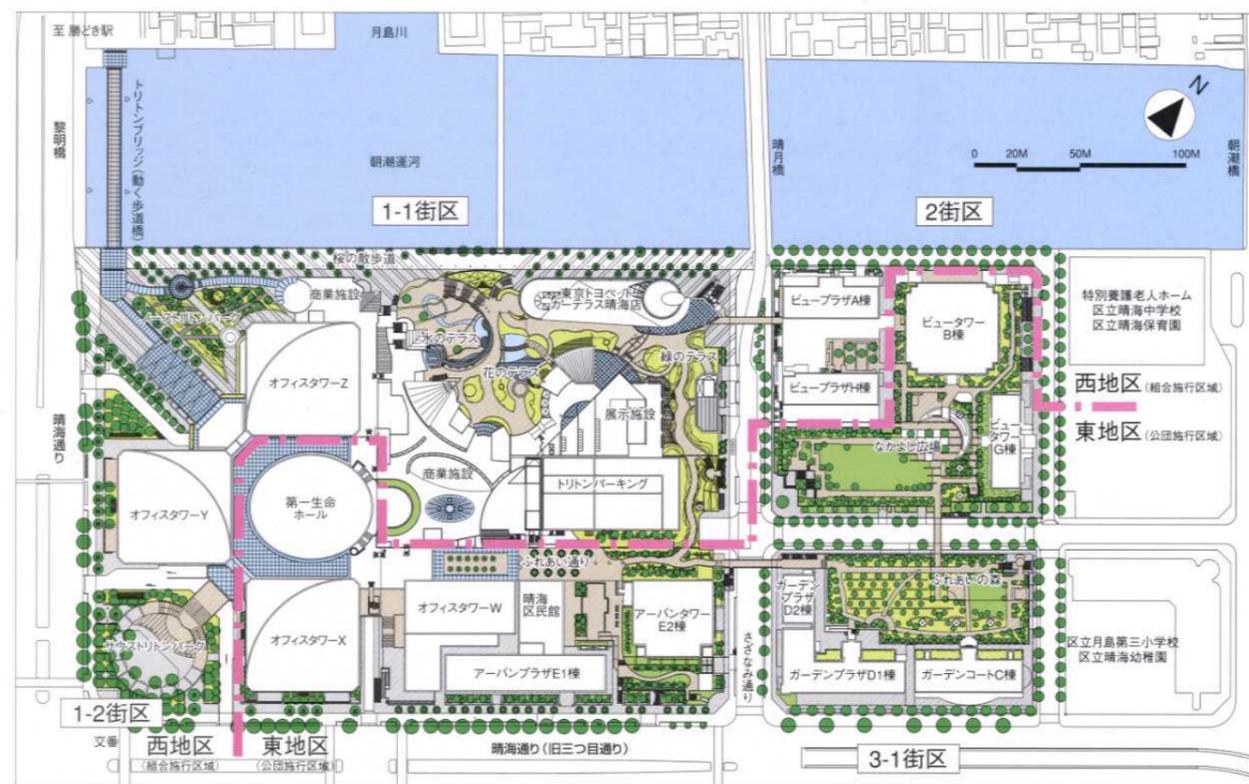


かつての晴海一丁目



従前土地利用状況

## 3 事業後の平面図



## 4 計画諸元

事業名称	晴海一丁目地区市街地再開発事業(東地区)			晴海一丁目地区市街地再開発事業(西地区)		
	都市基盤整備公団			晴海一丁目地区市街地再開発組合		
施行者	1-1街区	2街区	3-1街区	1-1街区	1-2街区	2街区
敷地面積	約41,100m <sup>2</sup>			約84,800m <sup>2</sup>		
延床面積(容積対象)	約374,800m <sup>2</sup> (約313,600m <sup>2</sup> )			約671,600m <sup>2</sup> (約577,300m <sup>2</sup> )		
	約374,800m <sup>2</sup> (約313,600m <sup>2</sup> )			約296,800m <sup>2</sup> (約263,700m <sup>2</sup> )		
用途別床面積	住宅(戸数)	約39,900m <sup>2</sup> (504戸)	約62,800m <sup>2</sup> (624戸)	約32,400m <sup>2</sup> (436戸)	—	約19,700m <sup>2</sup> (225戸)
業務施設	約153,400m <sup>2</sup>	—	—	約208,000m <sup>2</sup>	—	—
商業・展示・文化	約22,000m <sup>2</sup>	—	—	約25,400m <sup>2</sup>	—	—
公共公益施設	約500m <sup>2</sup>	約2,600m <sup>2</sup>	—	約10,500m <sup>2</sup>	約100m <sup>2</sup>	—
駐車場	400台	489台	222台	705台	—	125台

## 5 建物概要

	東地区	西地区	東地区
延床面積 (m <sup>2</sup> )	131,200	31,600	30,600
容積対象 (m <sup>2</sup> )	125,400	28,000	22,400
駐車台数	74台	40台	35台
階数	地上44階 地下4階	地上19階 地下1階	地上6階 地下4階
高さ	195m	88m	49m
構造	S造 一部SRC造	S造 一部SRC造	SRC造 一部S造

	東地区	西地区	東地区
延床面積 (m <sup>2</sup> )	119,500	101,000	—
容積対象 (m <sup>2</sup> )	113,300	94,700	(3,500)
駐車台数	69台	71台	—
階数	地上39階 地下4階	地上33階 地下4階	(1, 3, 4階)
高さ	175m	155m	—
構造	S造 一部SRC造	S造 一部SRC造	RC造 一部S造

# 再開発事業のあゆみ。

- 1984年 (昭和59年) 1月 ● 「晴海をよくする会」発足  
3月 ● 「晴海住宅建替組合」発足
- 1985年 (昭和60年) 12月 ● 中央区「晴海地区再整備総合計画」発表
- 1986年 (昭和61年) 1月 ● 中央区「第二次基本計画」発表  
11月 ● 東京臨海部開発推進協議会発足  
12月 ● 「晴海アイランド計画」発表
- 1987年 (昭和62年) 6月 ● 東京都「臨海副都心開発基本構想」発表  
10月 ● 中央区「晴海地区まちづくり協議会」発足  
11月 ● 「晴海一丁目地区市街地再開協議会」発足
- 1988年 (昭和63年) 3月 ● 東京都「豊洲・晴海開発基本方針」発表  
5月 ● 「晴海一丁目地区の開発に関する基本協定書」を締結  
12月 ● (西地区)株式会社晴海コーポレーション設立
- 1989年 (平成元年) 4月 ● (東地区)「晴海一丁目地区」公団施行市街地再開事業地区として地区採択  
10月 ● (東地区)公団と分譲建替組合で基本協定締結(再開参加に合意)
- 1990年 (平成2年) 1月 ● (西地区)「晴海一丁目西地区市街地再開準備組合」発足  
6月 ● 東京都「豊洲・晴海開発整備計画」発表  
8月 ● (東地区)カーサ晴海、再開参加に合意  
11月 ● 晴海をよくする会「新・晴海アイランド計画」発表  
● 環境アセスメント手続き開始
- 1991年 (平成3年) 4月 ● (東地区)公団地権者に権利変換モデル提示、公団賃貸居住者に概算家賃等提示
- 1992年 (平成4年) 6月 ● 晴海一丁目地区第一種市街地再開事業都市計画決定  
● 都市計画決定の告示・環境アセスメント評価書の告示
- 1993年 (平成5年) 7月 ● 東京都・広域幹線道路6路線等の都市計画決定  
● (東地区)事業計画認可  
● (西地区)組合設立認可  
8月 ● (東西地区)住都公団・組合が事業推進に関する基本協定書を締結  
● (東西地区)評価基準日  
11月 ● (西地区)「晴海一丁目地区第一種市街地再開事業(西地区)の施行に伴う権利変換計画認可申請にあたっての基本合意書」を作成  
12月 ● (西地区)「事業計画」変更認可  
● (西地区)「権利変換計画」認可



鯉のぼりコンテスト



第1期住宅棟完成時



現場見学会

行政 ●  
地元 ●  
晴海一丁目 ●

- 1994年 (平成6年) 1月 ● (西地区)権利変換期日  
2月 ● (東地区)「権利変換計画」認可  
3月 ● (東地区)権利変換期日  
● (東地区)第1期工事着工  
4月 ● (西地区)社会経済の急激な変動に対応するため事業計画改善検討を開始  
11月 ● (東地区)起工式
- 1995年 (平成7年) 2月 ● (西地区)第1期工事着工  
5月 ● 超高層3棟およびアトリウムの構造・工法につき最も優位と考えられる実施案を採択
- 1996年 (平成8年) 1月 ● 東京都が「晴海一丁目地区再開地区計画」および「晴海一丁目地区第一種市街地再開事業」の都市計画変更  
7月 ● (西地区)「晴海一丁目地区第一種市街地再開事業(西地区)の施行に伴う権利変換計画認可申請にあたっての基本合意書」の変更・追加等についての合意書締結  
8月 ● 「晴海アイランドトリトンスクエア」のネーミング決定  
● (東地区)C棟入居開始  
9月 ● (東地区)「事業計画変更」認可  
● (西地区)「事業計画変更」認可  
● (西地区)「権利変換計画」変更  
10月 ● (東地区)「権利変換計画」変更  
12月 ● (西地区)A・H棟戻り入居開始
- 1997年 (平成9年) 3月 ● (東地区)D1棟戻り入居開始  
6月 ● (西地区)第2期工事起工祝賀会  
8月 ● (東西地区)A・H・D1棟入居開始(一般公募分)  
11月 ● (東地区)権利変換計画変更  
● (東地区)B・G棟管理組合設立  
12月 ● (東地区)B・G棟戻り入居開始
- 1998年 (平成10年) 3月 ● (西地区)商業施設・展示施設等低層施設実施設計変更案決定  
7月 ● (東地区)B・G棟入居開始(一般公募分)  
11月 ● (西地区)商業施設プレテナント説明会実施
- 1999年 (平成11年) 3月 ● (西地区)東京電力に新変電所竣工暫定引き渡し
- 2000年 (平成12年) 7月 ● 大店立地地元説明会  
8月 ● (東地区)D2棟入居開始  
9月 ● 受電  
12月 ● 西地区管理組合,W棟管理組合,X棟・ホール管理組合,東地区団地管理組合を設立  
● 都営地下鉄「大江戸線」開通
- 2001年 (平成13年) 3月 ● (西地区)「変更事業計画」「変更定款」および「変更権利変換計画」認可  
● 第2期工事スーパーブロック施設建築物竣工  
4月 ● (東地区)E1棟入居開始  
● (東地区)E2棟竣工・7月入居開始  
● 竣工式・祝賀会  
● グランドオープン



東京湾大華火祭



第2期工事中のトリプルタワー



トリトンブリッジ



クリスマスイルミネーション