

# 晴海アイランドトリトンスクエア (晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業)

Harumi Island Triton Square (Harumi 1-chome Category 1 Urban Renewal Project)

所在地／東京都中央区晴海一丁目

建築主／都市基盤整備公団 晴海一丁目地区市街地再開発組合

設計者／都市基盤整備公団

株式会社 日建設計  
株式会社 久米設計  
株式会社 山下設計  
株式会社 松田平田設計  
株式会社 環総合設計  
株式会社 構造計画研究所  
株式会社 千代田設計  
日本工営株式会社

株式会社 梓設計

株式会社 東急設計コンサルタント  
株式会社 竹中工務店  
戸田建設株式会社  
株式会社 大林組  
鹿島建設株式会社  
清水建設株式会社  
大成建設株式会社  
株式会社 新井組

株式会社 富士工

太平工業株式会社  
株式会社 巴コーポレーション  
住友建設株式会社  
三菱建設株式会社  
三井建設株式会社  
株式会社 松村組

施工者／鹿島建設株式会社

株式会社 竹中工務店  
大成建設株式会社  
前田建設工業株式会社  
住友建設株式会社  
株式会社 鴻池組  
佐藤工業株式会社  
株式会社 銭高組  
株式会社 大林組  
戸田建設株式会社  
株式会社 熊谷組

三井建設株式会社

株式会社 フジタ  
株式会社 奥村組  
五洋建設株式会社  
三菱建設株式会社  
清水建設株式会社  
株式会社 新井組  
株式会社 富士工  
株式会社 長谷工コーポレーション  
株式会社 植木組  
太平工業株式会社

株式会社 巴コーポレーション

株式会社 松村組  
佐田建設株式会社  
辻建設株式会社  
古久根建設株式会社  
共立建設株式会社  
松井建設株式会社  
林建設工業株式会社  
京王建設株式会社  
岩倉建設株式会社  
竣工／2001年3月



運河越しに2街区を見る Housing block seen across the canal.



ふれあい通りよりオフィスタワー方向を見る Office towers seen from the pedestrian.

Location / Chuo-ku, Tokyo  
Owners / Urban Development Corporation  
Cooperative Association for Harumi 1-chome Urban Renewal Project

Architects / Urban Development Corporation  
Nikken Sekkei Co., Ltd.  
Kume Sekkei Co., Ltd.  
Yamashita Sekkei Inc.  
MHS Planners, Architects & Engineers  
Kan Architectural Designers Ltd.  
Kozo Keikaku Engineering Inc.  
Chiyoda Architects & Engineers' Office  
Nippon Koei Co., Ltd.  
Azusa Sekkei Co., Ltd.  
Tokyu Architects & Engineers Inc.  
Takenaka Corporation  
Toda Corporation

Obayashi Corporation  
Kajima Corporation  
Shimizu Corporation  
Taisei Corporation  
Arai-Gumi, Ltd.  
Fujiko Co., Ltd.  
Taihei Kogyo Co., Ltd.  
Tomoe Corporation  
Sumitomo Construction Co., Ltd.  
Mitsubishi Construction Co., Ltd.  
Mitsui Construction Co., Ltd.  
Matsumura-Gumi Corporation

Contractors / Kajima Corporation  
Takenaka Corporation  
Taisei Corporation  
Maeda Corporation  
Sumitomo Construction Co., Ltd.  
Konoike Construction Co., Ltd.  
Sato Kogyo Co., Ltd.  
The Zenitaka Corporation  
Obayashi Corporation  
Toda Corporation  
Kumagai Gumi Co., Ltd.  
Mitsui Construction Co., Ltd.  
Fujita Corporation  
Okumura Corporation  
Penta-Ocean Construction Co., Ltd.  
Mitsubishi Construction Co., Ltd.

Shimizu Corporation  
Arai-Gumi, Ltd.  
Fujiko Co., Ltd.  
Haseko Corporation  
Ueki Corporation  
Taihei Kogyo Co., Ltd.  
Tomoe Corporation  
Matsumura-Gumi Corporation  
Sata Construction Co., Ltd.  
Tsuji Construction Company  
Kokune Corporation  
Kyoritsu Construction Co., Ltd.  
Matsui Construction Co., Ltd.  
Hayashi Kensetsu Co., Ltd.  
Keio Construction  
Iwakura Construction Co., Ltd.

Completion Date / Mar., 2001

116-117頁：北西側全景 (p.116-117) General view from the northwest.

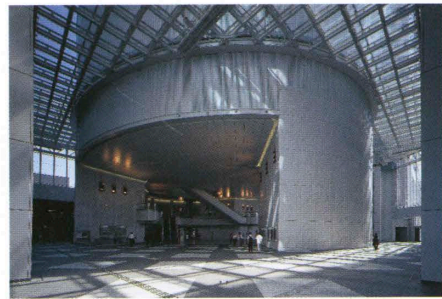


住居棟の間の広場を見下ろす Downward view of the greenery plaza between the highrise apartment towers and the others.





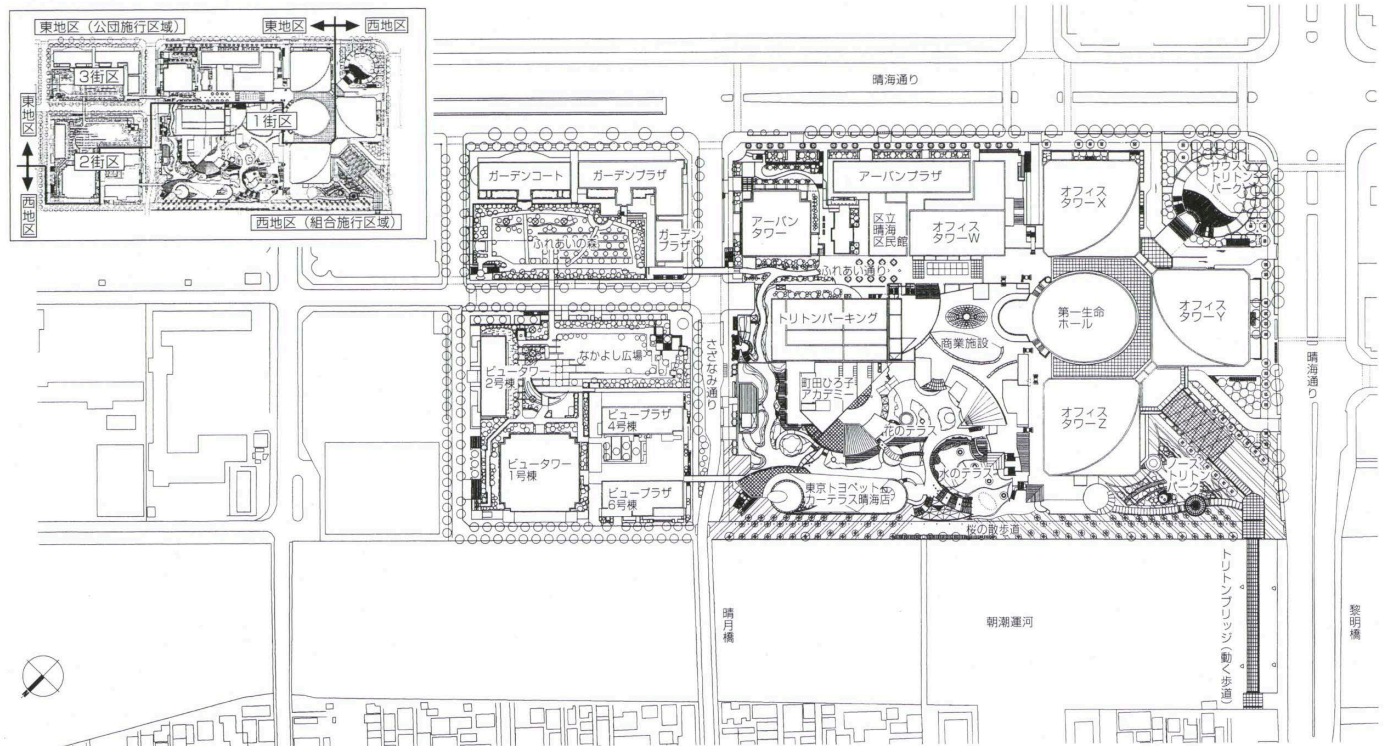
西側コーナーのエントランス  
Entrance to the office buildings.



2階グランドロビー Grand lobby on the second floor.



第一生命ホール Concert hall.



配置 縮尺1/4,200

**建築概要**

**施工期間** 1993年4月～2001年3月

**敷地面積**  
[1-1街区] 61,058.71㎡ [ビュープラザ] 4,272.02㎡ [ビュータワー] 7,087.82㎡ [ガーデンコート] 2,996.77㎡ [ガーデンプラザD1棟] 4,723.77㎡ [ガーデンプラザD2棟] 772.04㎡

**建築面積**  
[1-1街区] 47,042.72㎡ [ビュープラザ] 3,196.43㎡ [ビュータワー] 5,532.66㎡ [ガーデンコート] 996.75㎡ [ガーデンプラザD1棟] 1,434.49㎡ [ガーデンプラザD2棟] 332.96㎡

**構造**  
[オフィスタワー・ホール・商業施設]鉄骨造 鉄骨鉄筋コンクリート造 [アーバンプラザ・区民館・アーバンタワー・ガーデンプラザD2棟]鉄筋コンクリート造 [ビュープラザ]鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造 [ビュータワー]鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 [ガーデンコート・ガーデンプラザD1棟]鉄骨鉄筋コンクリート造

**延床面積・階数**  
[オフィスタワー] W: 31,610.62㎡/地下1階・地上19階・塔屋1階 X: 131,196.85㎡/地下4階・地上45階・塔屋2階 Y: 119,500㎡/地下4階・地上40階・塔屋1階 Z: 101,000㎡/地下4階・地上34

階・塔屋1階 [ホール] 30,600㎡/地下4階・地上6階・塔屋2階 [商業施設] 53,300㎡/地上4階 [アーバンプラザ・区民館] 23,528.95㎡/地下1階・地上15階・塔屋1階 [アーバンタワー] 35,828.02㎡/地下1階・地上28階・塔屋1階 [ビュープラザ] 22,963.58㎡/地下1階・地上23階・塔屋1階 [ビュータワー] 78,480.37㎡/地下2階・地上50階・塔屋2階 [ガーデンコート] 11,386.14㎡/地上16階・塔屋1階 [ガーデンプラザD1棟] 17,805.01㎡/地上18階 [ガーデンプラザD2棟] 4,635.91㎡/地上16階

**仕上げ概要**  
**外部仕上げ**  
屋根/アスファルト防水(屋根保護防水断熱工法) ステンレスひら茸フッ素樹脂焼付塗装 外壁/[オフィスタワー・ガーデンコート] 2丁掛磁器質タイル打込PC版 [ホール]リブ付アルミパネル・フッ素樹脂焼付塗装 [商業施設]レンガ本積・スライズレンガ・珪藻土 [アーバンプラザ・区民館] RC・PCの上吹付タイル・磁器タイル・石状模様吹付 [アーバンタワー]フッ素樹脂焼付塗装・吹付タイル [ビュープラザ]磁器質タイル打込PC版・花崗岩本磨 [ビュータワー]タイル打込PC版 [ガーデンプラザD1棟]コンクリート素地・穴あきPC版の上吹付タイル [ガーデンプラザD2棟] 2丁掛タイル・

吹付タイル

**内部仕上げ**  
[グランドロビー]床/花崗岩JP一部本磨 壁/大理石本磨 アルミパネルアクリル樹脂塗装 天井/有孔アルミパネルアクリル樹脂塗装 岩綿吸音板 [第一生命ホール]舞台床/ヒノキ集成材合板下地 客室床/コルクタイル 壁/ホワイトオーク練付(拡散形状) LC ガラスクロスEP 天井/繊維強化PB t=8mm4枚張の上EPおよび合成樹脂エマルジョン模様吹付

**設備概要**  
**防災** 屋内消火栓 スプリンクラー 泡消火 窒素ガス消火 連結送水管

[オフィスタワー・商業施設]空調/DHCより冷水・温水受入 低層・高層2系統配管 分散AHU+単一ダクト方式 加圧防排煙システム 商業施設は共用外調機+FCU方式+厨房給排気 衛生/低層(加圧式)・高層(重力式) 2系統供給 上水、雑用水2系統給水 局所+中央式給湯 電気/センタープラントより6.6kV高圧受電 高圧配電分散型電気室 [ビュータワー]空調/個別冷暖房・換気・給湯システム 衛生/給水:高層部重力式 低層部圧送式 排水:合流継手使用による一管式 電気/住宅特高(20kV)受電 3階室配電 共用高圧(6.6kV)受電 GT自家発625kV

# 選評

Review

大野秀敏 Hidetoshi Ohno  
宮本忠長 Tadanaga Miyamoto  
佐野幸夫 Yukio Sano

晴海は運河の町である。戦後の公営住宅が建ち並ぶ10haの街区に、総延床面積67万㎡におよぶ業務・商業・住居・文化施設などが複合する都心再開発事業である。

開発計画は、地権者が組織した「晴海を良くする会」が主体的に立案した「晴海アイランド計画」からスタートしたが、この計画は都・区の都市計画推進につながり、以来14年の歳月を経て完成したものである。この間、1,500人の居住者をはじめ、大小の地権者、東京都・中央区などの自治体、のちに事業者となった都市基盤整備公団や晴海一丁目地区市街地再開発組合、また、ブロックごとに異なる設計者や施工者が都市再生の目標を共有し、協力を積み重ねてきた画期的な成果である。

事業はひとつの都市計画に基づき、大口地権者や企業が組織する市街地再開発組合による西地区と、都市基盤整備公団が事業者となった東地区のふたつの事業として施行された。東地区の住居は多様な既存居住者の入居条件を満たすため、都営・区営および民間分譲ハウジングなど多様な企画と供給手段が用意された結果、転出した1戸を除き、域内居住者ほぼ全員の再居住が実現されるという目覚ましい成果を上げている。

街区内の既存区道は、住居を主体とする東地区において、よく整備された主要街路として継承される一方、業務・商業を主体とする西地区において、人工地盤下の大規模駐車場に接し、街区を横断して表の晴海通りは接続する。全体街区周辺空地、とりわけ運河沿いの区道は、歩車分離によって緑道や緑地、水辺の散歩道という魅力的な歩行者空間となっており、この街を印象づけている。

西地区は晴海通りに接し、3棟の業務ビルと中央部に音楽専用ホールが配置されている。運河をまたぐ全天候型の動く歩道(トリトンブリッジ)は、ホールや業務ビルへの外来者に対して、地下鉄から街区へのアクセスの利便性を向上させ、街区規模に相応しい配慮となっている。

東の住居エリアと西の業務、商業エリアをつなぐ中間部は、業務ビル、音楽ホール周辺の飲食店街からはじまり、住居エリアへ向けて物販、サービス業へと展開する。人工地盤上3層の商業施設は運河に対してセットバックするテラスを形成し、さらにテラスをつないでつくられた坂道を通じて水辺の散歩道に連続する活気溢れる見事なアメニティ空間である。

全体街区は、施設種別に設立された4つの管理組合の協定に基づいて設立された「晴海コーポレーション」という新しい管理所有の形態のもとで、一体的に管理運営されている。地域冷熱供給や、省エネルギー環境対策としてビルオートメーションシステム、ビルマネージメントシステム、ならびに防災・防犯管理システムなどが周到に整備されている。管理組合と設計者による環境マネジメント会議も定期的開催されており、街区全体の質の向上・維持に信頼性の高いシステムを確立していることも特筆すべきことである。

今後の都市再生に向けた先駆的成功事例として、また、長年にわたる関係者の意欲溢れる業績は高く評価されるべきものである。

Harumi is a canal town. This project in Harumi is a central urban redevelopment project in which a combination of office, commercial, residential and cultural facilities with a total floor area of 670,000 square meters has been constructed on ten hectares of blocks where postwar public housing once stood.

The development project has its origin in the "Harumi Island Plan" which was proposed by the "Harumi Improvement Committee," an organization made up principally of landowners and leaseholders. That plan, which led the metropolitan and ward authorities to devise a city plan, was completed after 14 years. During that time, 1,500 residents, small and large landowners and leaseholders, local governments, namely the Tokyo Metropolitan Government and Chuo Ward Office, the Urban Development Corporation and Harumi 1-chome Urban Redevelopment Union, which eventually became the project implementer, and the architect and builder of each block, worked together.

The work was actually carried out as two separate projects, though they were both based on the same city plan. The west block was implemented by the Urban Redevelopment Union, made up of large landowners, leaseholders and corporations. The east block was implemented by the Urban Development Corporation. In the east block housing, various different plans and supply methods such as metropolitan-administered housing, ward-administered housing and private condominiums were provided in order to meet the diverse needs of former residents. Remarkably, all former residents, excepting one family that moved elsewhere, were accommodated in new housing there.

As for the existing ward streets within the blocks, those in the east block, which is principally for residential use, were maintained to serve as the main streets. In the west block, which is principally for office and commercial use, the streets provide access to a large parking area underneath the deck, traverse the block and connect to Harumi Avenue. The open areas on the periphery of the blocks, especially the ward street along the canal, have been turned into attractive pedestrian spaces separated from vehicular traffic, such as green roads, green areas and stroll paths along the water. They are a distinctive feature of this project.

The west block is accessed from Harumi Avenue and occupied by three office buildings organized around a concert hall. The all-weather moving sidewalk (Triton Bridge) that crosses the canal provides visitors to the concert hall or office buildings with convenient access from a subway station. Given the size of the blocks, this is quite useful.

The intermediate area between the eastern residential area and the western office and commercial area is occupied by restaurants near the office buildings and concert hall and stores and services closer to the housing. The commercial facility, which is on three levels above the deck, is set back with respect to the canal to form terraces and is linked by a ramp connecting the three levels to the stroll path on the waterfront. A splendid, lively amenity space has been created.

The entire project is administered by the Harumi Corporation, which was newly formed on the basis of an agreement reached by four management unions that were established for the different types of facilities. A building automation system and a building management system have been adopted to provide district heating and cooling and to conserve energy; a disaster-prevention and security management system have also been installed. It should also be noted that the management unions and the architects meet regularly to discuss environment management, and that a highly reliable system for maintaining and improving the quality of the entire project is being established.

This project, which is a model for future efforts at urban revival, and the enormous contributions of those who have been involved in it for many years are worthy of recognition.