

## 事例番号 049 職・遊・住の美しい調和があるまち(東京都中央区晴海1丁目)

### 1. 背景

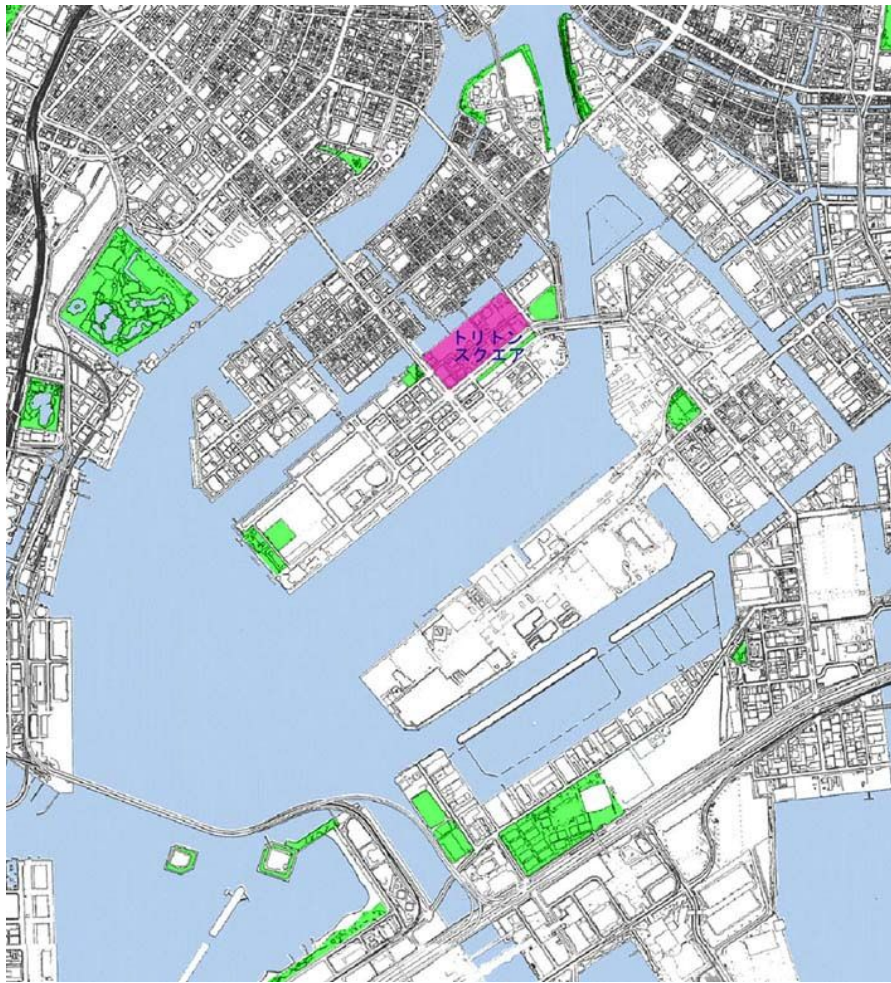
晴海(東京都中央区)は月島の南側に位置する埋立地である。大正末から埋め立てが開始され、1931年に完成した。島は東北から南西へと伸び、町丁は東北端の晴海一丁目から南西端の晴海五丁目まで五丁に分かれている。晴海五丁目では戦後本格的に埠頭整備が開始され、1955年には2万トン級の船舶に対応できる晴海埠頭が完成、国際旅客船ターミナルが置かれて東京の海の玄関口となった。また、周囲には国際見本市会場(国際貿易センター)等が整備され、ウォーターフロントにおけるひとつの賑わいの核となった。

一方、晴海は東京の都心に近いことから戦後大規模な住宅団地が建てられ、従来から立地する工場や物流拠点と混在するようになった。また、土地利用は総じて低い状態であり、まちの環境面でも改善が望まれていた。このようなことから、1984年、晴海全体の法人地権者が集まり、「自らの手によるまちづくり」を理念として「晴海をよくする会」(任意団体)を発足させた。そして同会は1986年に「晴海アイランド計画」を発表したが、それはその後の晴海の再開発に大きな影響を与えることとなった。

晴海の中では晴海一丁目地区が最も開発の熟度が高かった。それは、区画の大きい地権者が集中していたことに加えて、分譲住宅は住宅都市整備公団(現都市再生機構)がまとめていたからである。1980年当時の晴海一丁目には同公団の晴海団地や住友商事・第一生命などが所有する物流倉庫、コヤマドライビングスクール、日本建築センターの住宅展示場などが立地していた。全体的に土地利用の度合いが低い上に、公団の団地は昭和30年代の建設であったことから老朽度が著しく、建て替えが計画されていた。このような状況であったことから、「晴海アイランド計画」においても、晴海一丁目地区市街地再開発事業が先行プロジェクトとして位置づけられていた。

1987年、晴海一丁目の主要民間法人地権者7社(住友商事、日本建築センター、大林組、東京電力、菱電運輸(現三菱電機ロジスティクス)、第一生命など)と住宅都市整備公団が「晴海一丁目地区市街地再開発協議会」を発足させ、市街地再開発事業の具体的な計画づくりに着手した。そして、翌1988年、7民間法人地権者が共同出資により「株式会社晴海コーポレーション」を設立した(なお、東京トヨペット、コヤマドライビングスクール等は地権者であったが再開発事業と本来業務との関連が薄かったことから参加しなかった)。同社は、「費用の分担と開発利益の還元は常に公平に」という精神に基づき、晴海一丁目における再開発事業の事業推進及び事業終了後の共用部分の統一管理を目的として設立されたものである。

1990年、晴海一丁目地区市街地再開発協議会を発展継承する形で、「晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合」が発足した。そして同組合は1993年には「晴海一丁目地区市街地再開発組合」となり、1995年に「晴海一丁目地区市街地再開発事業」の西地区工事が着工された(なお、東地区は住宅都市整備公団が施工者となった)。そして、2001年4月、再開発が完了し、「晴海アイランド トリトンスクエア」としてグランドオープンした。このようにして地区のハード整備が完了したことから、以後、「株式会社晴海コーポレーション」によるまちの一体的な運営が開始されることとなった。



晴海位置図 (資料:晴海をよくする会)



晴海鳥瞰 (資料:晴海をよくする会)



### 晴海地区における再開発事業のあゆみ

年	事項
1984	「晴海をよくする会」発足
1986	「晴海をよくする会」が「晴海アイランド計画」を発表
1987	「晴海一丁目地区市街地再開発協議会」発足
1988	「株式会社晴海コーポレーション」設立
1990	「晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合」発足
1992	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
1993	「晴海一丁目地区市街地再開発組合」設立
1995	西地区第1期工事着工
2001	竣工・街開き

## 2. 目標

「晴海をよくする会」は、晴海を「水に囲まれ、複合的魅力にあふれた都市」にすることを目標に掲げ、まちの将来像の構成要素を次のように設定している。

- International Seaport : 国際交流
- Waterfront : 水に囲まれた魅力
- Business Center : ビジネス拠点
- Housing : 都市の生活拠点
- Network : ネットワークの創造
- Urban Design : 個性あるデザイン

また、同会が掲げている「まちづくりの方針」は以下のようになっている。

- ・ 丁目ごとに特徴があり、全体で複合的魅力にあふれた計画づくり
- ・ アイランド全体の機能や環境のバランスに十分配慮した施設企画づくり
- ・ 投資家から見て魅力ある『ローコスト&ハイバリュー』なまちづくり
- ・ 市場ニーズを的確にとらえた『スピーディー&フレキシブル』な事業プログラムづくり
- ・ 周辺地域との競争力を備えつつも、地域連帯による資産価値向上に配慮した戦略づくり

晴海全体に関するこのような方針の下で、「晴海アイランドトリトンスクエア」はまちづくりのテーマを「職・遊・住」の3つの美しい調和としている。「トリトン」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たものであるが、また、「トリ(Tri-)」は「3」を意味し、職・遊・住の3つの都市機能の調和と、街区のランドマークとなる3棟のタワービルのイメージを重ね合わせている。1996年8月に定めた街のシンボルマークは半人半魚神「トリトン」をデザインしたものである。

### 3. 取り組みの体制

まちの運営の中心組織は「株式会社晴海コーポレーション」である。先に述べたように、同社は1988年に7民間法人地権者が共同で出資して設立したものである。再開発事業では特定のデベロッパー、ゼネコン等がノウハウ、資金、人材等を供給する機会が多いが、晴海一丁目の法人地権者は各社とも再開発事業を専門とした部署を抱えていたことから自前でそれらを調達することができ、このような組織を設立することができたのである。晴海コーポレーションは、統一管理者としての業務を通じて晴海アイランドトリトンスクエアの魅力を高め、そのメリットを出資者に還元することを主な目的としている。

### 4. 具体策

#### (1) 組織の運営状況

現在の出資者は、住友商事系の2社、第一生命系の2社、株式会社大林組、株式会社日本建築センター、東京電力株式会社の7社である。社員は、設立当時から現在に至るまで、出資者となっている各社から1～2名の出向者によって構成されている。各社の出向者数と出資割合とは関係がない。現在の社員数は12名である。

組織は、代表取締役社長の下に総務部及び管理部が設けられている。主な業務は共用部分の統一管理業務である。その費用は各所有者が負担する運営管理費によって賄われており、晴海コーポレーションの負担はない。晴海コーポレーション自体はトリトンスクエアの統一管理業務を通じて街区の全体価値の維持・増進を図ることが目的であり、収益をあげる必要はない。

#### (2) 主な活動内容

再開発事業中は、晴海コーポレーションで今後のまちづくりの方針の素案を作成し、それを様々な会議を通じて法人地権者に説明するということを繰り返して行った。地権者のまちづくりに対する意向は商業目的かオフィス目的かにより異なっていたが、議論を重ねることによって同じ方向に向かっていった。再開発事業終了後の運営段階における主な活動内容は以下の通りである。

#### (株)晴海コーポレーションの活動内容

##### ① 共通使用部分の運営管理

基幹設備、統合防災システム、アトリウム、テラス・植栽部、共用通路、  
駐車場等の運営管理

##### ② 広報活動

トリトンプレス、花だより、ポスター、パンフレット、メールマガジン、  
催事案内等の発行  
広告掲出(駅、電車、新聞、雑誌等)、マスコミ各社へのリリース配信

##### ③ イベント開催

シーズンイベント：春(フラワーカーニバル)・夏(テラススクリーン)  
秋(インフィオラータ)・冬(イルミネーション)  
サブイベント：花クルー・江戸大凧展示、フォトコンテスト、バナーコンテスト  
タイアップイベント：街区内諸施設・第三者イベントの受け入れ

④視察・見学対応

韓国からの視察が増加

⑤各種撮影対応

雑誌スチール、ドラマ、CM、映画等

⑥社会貢献活動

チャリティ募金、周辺地域清掃、献血会場提供、課外学習受け入れ等

⑦地域活動

地域まちづくり活動・中央区観光商業振興活動等

広報活動は、晴海という街のブランドロイヤリティを高めることが目的であり、イベントのチラシの作成や各社マスコミへのリリース配信等を行っている。2004年11月にはトリトンの物語を『イルカのトリトン』という絵本にして中央区の幼稚園、小学校に配布している。トリトンスクエアからトリトンという名前のイルカと子どもたちが海の中の冒険に出発し、再びトリトンスクエアに戻ってくるというストーリーの絵本である。絵本の中の風景(イルミネーション等)をトリトンスクエアで再現するなどの工夫をしている。

イベントは、春夏秋冬のシーズンイベントとそれ以外のサブイベントを実施しているが、代表的なイベントは「インフィオラータ」である。「インフィオラータ」とはイタリア語で「花を敷きつめる」という意味で、道路や公園に花びらで絵を描くイベントである。イタリアのジェンツァーノ市が発祥の地で、同地では既に200年以上も行われているが、トリトンスクエアではオープン以来毎年11月に桜の散歩道で行っている。デザインはイタリアから呼んだ画家が担当している。2004年にはジェンツァーノ市長も式典に参加し、同市と「フレンドシップ宣言」を締結した。

このイベントの主催は地元の11自治会が組織する実行委員会であり、製作は地元の人を中心に500～600人がボランティアで行っている。晴海ではこうしたイベントを通じて地元の人との交流・連携を深めることを重視しており、自然との共生に加え地域との共生もテーマに掲げている。



インフィオラータの様子 (資料:中央区)

### (3) 施設管理

トリトンスクエアは自然との共生をテーマに掲げており、植栽に特に力を入れている。管理は住友林業緑化株式会社に委託しており、晴海コーポレーションの事務所に管理人が2名常駐している。施設の開発段階から専門家に相談し、自動灌水装置を設置するなどメンテナンス費用の軽減に配慮している。管理者はシーズンごとに植栽の植え替え計画を立て、晴海コーポレーションとの意見交換を経て植え替えを行っている。



晴海トリトンスクエアの植栽

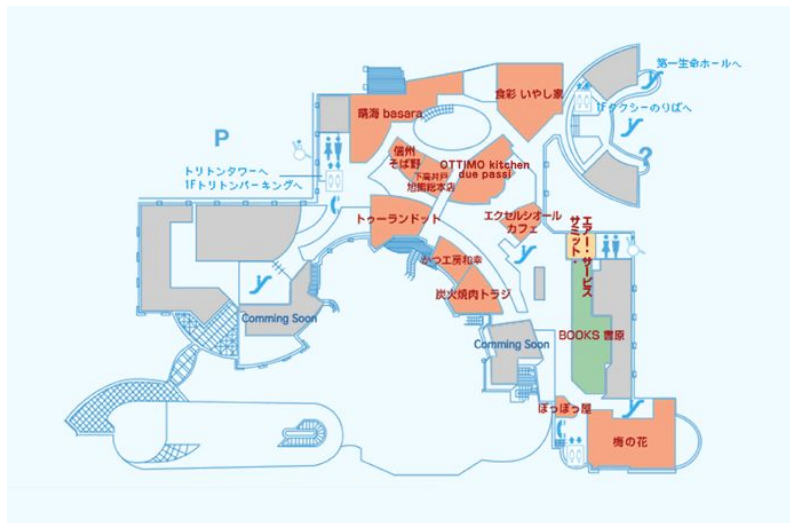
オフィスの管理は各所有者からビル運営管理会社に委託している(Y棟、W棟は住商ビルマネージメント、X棟、Z棟は第一ビルディング)。オフィスビルのテナント入居率はオープン当時から90～95%を維持している。Y棟を中心に住友商事の本社とその関連会社が多く入っており入居率を下支えしている。バブル以前からの土地所有者による再開発であったため取得価格が適正であったことも事業採算性に対する体力が高い要因の一つとなっている。

商業施設の管理は住商アーバン開発株式会社に委託しており、晴海コーポレーションとは毎週打ち合わせを行うなど連携を密にしている。商業施設の床は約2万㎡あり、専門店により構成されている。売り上げは初年度の開業効果と比較すると下降傾向にあったが、地域特性を踏まえたMD調整の効果が始めている。「ハイセンス」というイメージで売り出したが、その後、丸の内や六本木で新しい商業施設が相次いで開店したため、交通利便性、買い回りの充実度、商品の品ぞろえ・新しさの面で競合を強いられている。

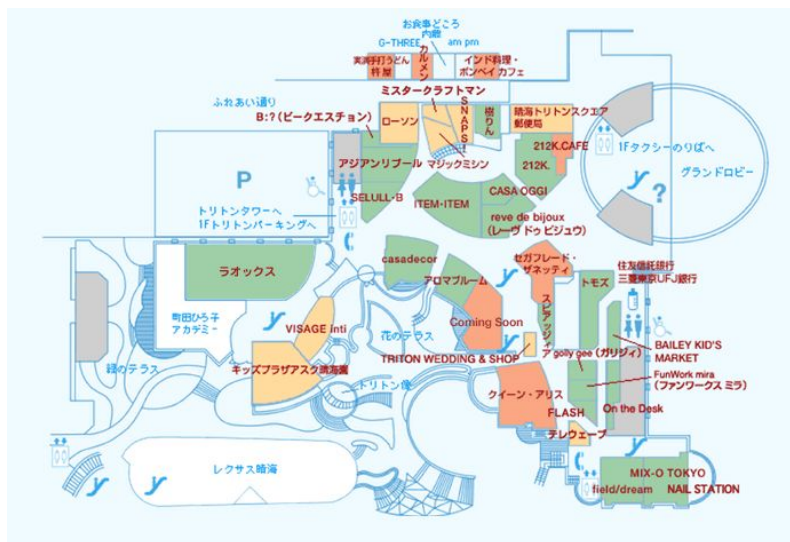
(注) MD：マーチャンダイジングの略。米国AMA(アメリカ・マーケティング協会)によると、MDとは、小売業において、「企業のマーケティング目標を実現するために最も有効な商品、場所、時期、価格、数量で市場に提供する事に伴う計画・統制をすること」と定義される。

トリトンスクエアには第一生命ホールというクラシック専門のホールがあり、NPOトリトン・アーツ・ネットワークという文化団体も利用している。

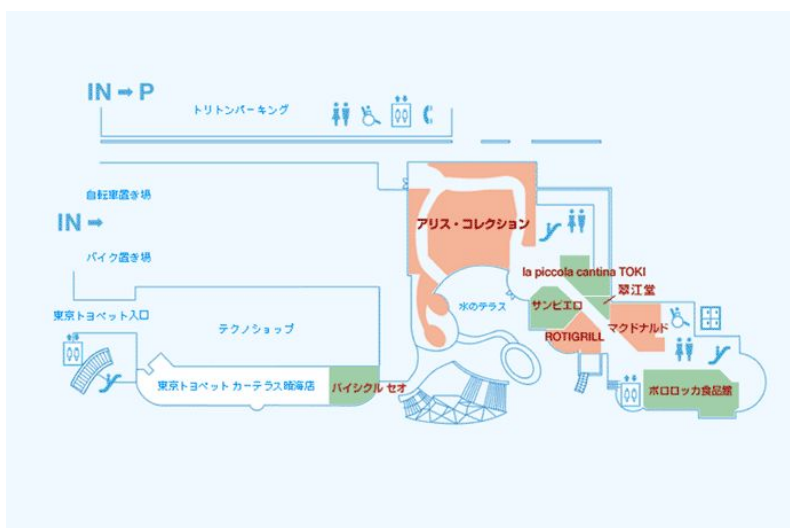
晴海コーポレーションは、設立当時、開発計画づくりの事例研究、関係者の連携強化等を目的としてヨーロッパ各国、オーストラリア、香港、アメリカなどへ数多く視察を行っている。



3階



2階



1階

晴海トリトンスクエア商業フロア1～3階構成  
(資料:晴海トリトンスクエアコミュニティサイト)



#### (4) 関係組織との連携

晴海コーポレーションは、「晴海をよくする会」の「一丁目分会」のメンバーとなって同会の活動に参加している。「晴海をよくする会」は、発足以来 20 年以上中央区と連携してきている。中央区でも定住人口の回復を大きな目標としていたため、晴海の再開発事業では目的を共有していた。現在では、中央区と晴海コーポレーションとは、イベントを実施する際の桜の散歩道(中央区区道)の道路占有許可やイベントへの補助、中央区がトリトンスクエアのグランドロビーを会場として利用する際の融通などを通じて協力関係にある。

#### 5. 特徴的手法

まちの魅力を高めるために再開発事業の地権者が共同で組織を設立し、まちの統一的な管理を専門家も交えつつ効果的に行っている点、また、環境との共生、地域社会との共生にとりわけ気を配っている点が大きな特徴である。

#### 6. 課題

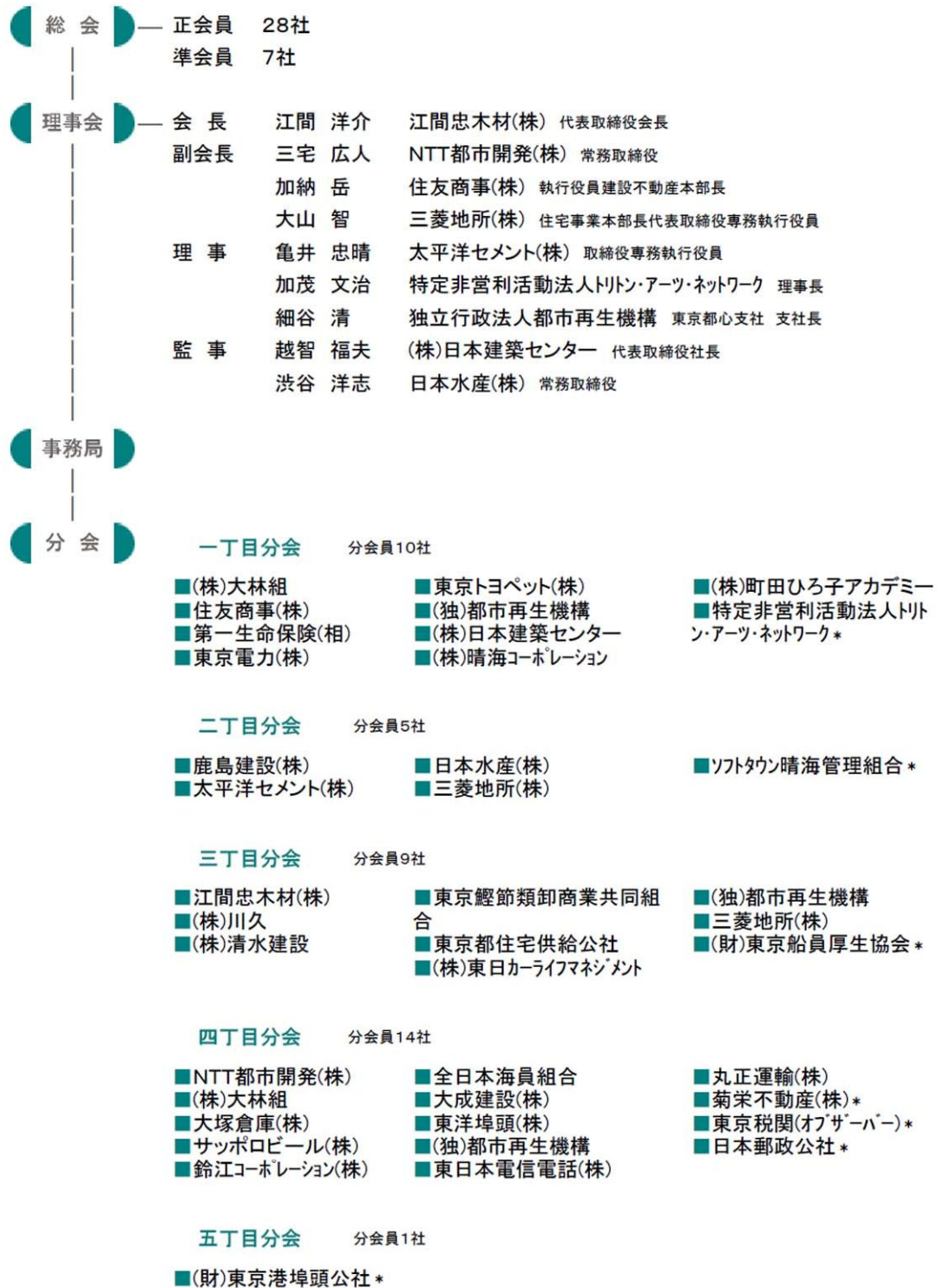
晴海コーポレーションは、敷地に接する水辺空間を活かして親水広場のような場をつくりたいと当初から考えていたが、その実現は未だ今後の課題である。また、晴海地区では今後住宅建設により人口が急増すると考えられるが、そのような動向に対応したテナント構成等の検討も求められる。

(参考・引用文献)

晴海をよくする会ホームページ

晴海トリトンスクエアコミュニティサイト

「晴海をよくする会」組織図 (資料:「晴海をよくする会」)



\*: 準会員