

# ANALYSIS Of BUSINESS DISTRICTS



# 築地・晴海

江戸初期、明暦の大火で焼失した町の復興計画により埋立造成された築地。明治時代には、伊藤博文ら政府高官の住居が多く集まり、新政府の施策の源泉となるとともに、明石町に外国人居留地が置かれたことから、欧米文化の発信地となった。関東大震災後は、日本橋から魚河岸が移転し、中央卸売市場として東京最大の市場となり、月島・晴海の港湾物流施設とともに戦後の東京の復興を支えてきた。また、外国貿易埠頭である晴海埠頭と国際見本市会場は、高度経済成長の一翼を担った。このように、文化・経済において重要な地位を占めてきた築地・晴海は、時代の変遷とともに、そのポジションを他のエリアへ譲ってしまうこととなる。しかし、今、トリトンスクエアの竣工で、このエリアに再び注目が集まっている。今号のビジネス街徹底分析では、業務集積、オフィス市場、開発の経緯と未来像から、築地・晴海のビジネス街としての特色を詳細に検討する。

## TSUKIJI/HARUMI

### 第一章 業務集積傾向

築地から晴海にかけての  
業務・商業集積

### 第二章 オフィス・物流市場

各種データから見る  
オフィス・物流市場の推移と現状

### 第三章 オフィスビル開発の経緯

年代別竣工マップに見る  
オフィス街化の経緯

### 第四章 開発・再開発計画

築地・勝どき・晴海の今世紀を占う  
ビッグ・プロジェクト群

### 特集 晴海アイランドトリトンスクエア

21世紀最初の大規模再開発事業に迫る



【取材協力・写真提供】住友商事株式会社、株式会社晴海コーポレーション、住友不動産株式会社、ミサワホーム株式会社、都市基盤整備公団、東京都港湾局、東京都、中央区役所、株式会社生駒データサービスシステム（順不同）  
【参考文献・資料】「中央区三十年史」、「中央区役所」、「中央区の昔を語る」（中央区教育委員会社会教育課文化財係）、「東京ベイエリア21」（東京都）、「PORT OF TOKYO 2000」（東京都港湾局）、「週刊首都圏プロジェクト」（都市計画通産社）、「事業所・企業統計調査報告」（東京都）、「商業統計調査報告」（東京都）、「不動産白書」（株式会社生駒データサービスシステム）（順不同）



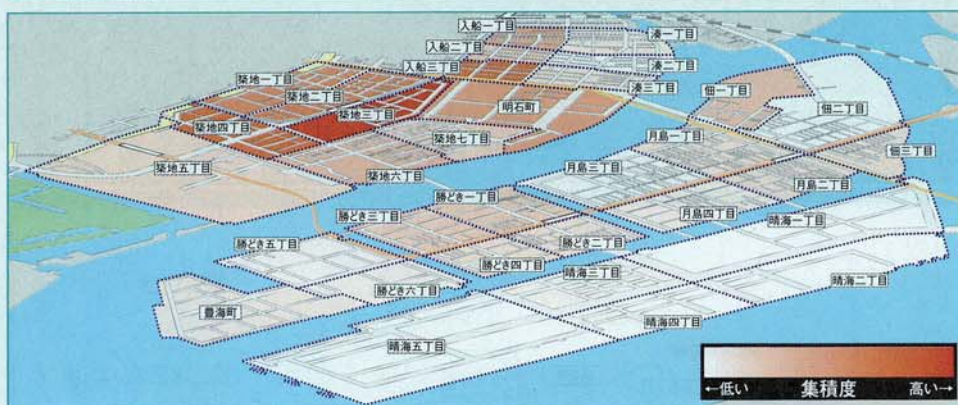
ビジネス街徹底分析/築地・晴海 第一章

# 業務集積傾向

## 築地から晴海にかけての 業務・商業集積

築地・晴海といえば、東京都中央卸売市場や、埠頭・倉庫群のイメージが思い浮かぶ。また、朝日新聞社や電通といった、日本を代表するマスコミ・広告会社の本社が存在することでも有名である。今号のビジネス街徹底分析・第一章では、平成11年度の事業所・企業および商業統計調査報告をもとに、築地・晴海の町丁目別の業務集積を比較し、エリア全体の傾向を分析した。

大企業集積度【資本金1億円以上の企業/面積 (ha)】



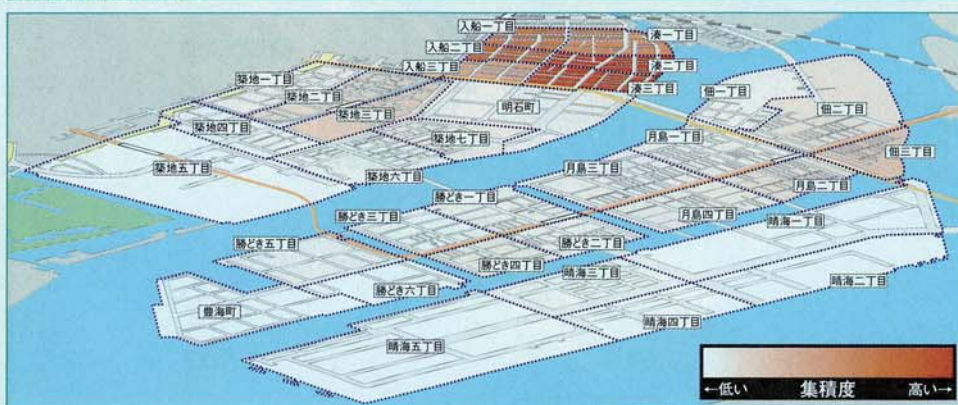
単位面積当たりの大企業数ではエリア内トップとなった築地三丁目は、中小規模のビルが多数を占めるものの、日本興亜生命、日刊スポーツ新聞社などが本社を置いている。平成11年度調査のためトリトンスクエア竣工の影響は反映されていないが、大企業数のみに注目すると、それまでエリア内最大規模のオフィスビルであったセントルークスタワーを擁する明石町が、25社で第1位となっている。

広告業集積度【広告業/全事業所】



築地五丁目に朝日新聞社、築地一丁目に電通が本社を構えていることから、周辺にはそのグループ会社をはじめ、下請け等を含む広告関連企業が多数集積している。これは、近隣の銀座から築地周辺にかけての大きな特徴で、都内屈指の「マスコミ・広告の街」を形成しているといえる。電通は、平成14年に汐留再開発の新社屋に移転する予定だが、それがエリア全体にどのような影響を及ぼすかが注目される。

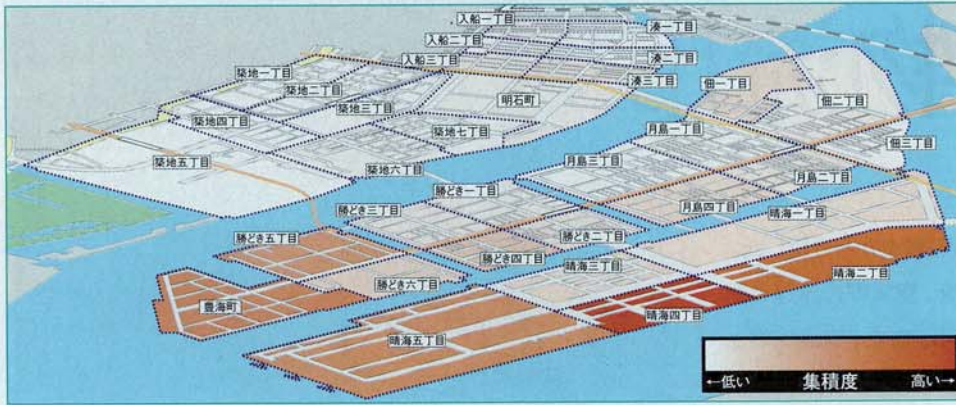
出版・印刷業集積度【出版・印刷・同関連業/全事業所】



土地が細分化された湊二・三丁目には、家内工業的な印刷関連業が、全事業所の約4割と多数集積している。出版・印刷業は、その小規模な事業所形態により、都内ではどこでも高い業務集積が見られる傾向にあるが、このことを勘案しても突出した集積度といえる。これは、かつて築地一丁目に、活字印刷のルーツである「東京築地活版製造所」が存在し、周辺に出版・印刷業が集中したことも要因の一つと思われる。



運輸・倉庫業集積度【運輸・倉庫業／全事業所】



晴海四丁目は、東京都をはじめ、鈴江コーポレーション、東洋埠頭などの倉庫が面積の大部分を占め、運輸・倉庫業の割合が全事業所の約5割と、非常に高い集積度を示している。また、豊海町は、漁業水産基地建設の目的をもって埋立造成されたという経緯があり、水産冷凍冷蔵倉庫が多数立地している。もっとも、埠頭や倉庫群の印象が強い晴海も、再開発が進行しており、次第にその様相を変えつつある。

商業関係データ

築地五丁目に東京都中央卸売市場があり、四～六丁目には、都内でも有数の食品・調理道具問屋街を形成する場外市場があって、卸売業が多数集積している。1ha当たりの卸売業数では、築地四丁目は一丁目の約7.4倍。逆に、1卸売業当たりの販売額は、一丁目は四丁目の約20.7倍という水準になっ

ている。これは、零細規模の卸売業が密集している四丁目と、大企業の多い一丁目の街並みの違いを、如実に表した数字であるといえるだろう。

小売業数では、地域密着型の商店が集中する月島一・三丁目の集積度が高くなっている。また、場外市場との関係から築地四丁目

や、飲食店舗の多い築地二丁目も高い水準を示している。しかし、卸売業と同様、零細規模の商店が多いため、店舗当たりの販売額は低い。勝どき五丁目の販売額が高いのは、小売業の総数は少ないものの、商品単価の高い自動車販売店が立地しているためと考えられる。

卸売業集積度【卸売業数／面積(ha)】



一卸売業当たり販売額【卸売販売額／卸売業数】



小売業集積度【小売業数／面積(ha)】



一小売業当たり販売額【小売販売額／小売業数】





# オフィス・物流市場

## 各種データから見る オフィス・物流市場の推移と現状

前章では、築地・晴海の市場特性を、業務集積の観点から分析した。本章では、オフィス市場としての築地・晴海を、空室率の推移と新規供給、平均募集賃料の推移を基に検証する。また、物流市場としても有名な同ゾーンの市場特性を、隣接する江東・城南ゾーンと比較しながら検証してみたい。果たして、各種データから、どんな結果が見えてくるのだろうか。

### 空室率推移と新規供給

#### 空室率推移



まず、築地・新富町・明石町ゾーン(以下「築地」)の新規供給を見てみよう。過去5年間の合計は、約5,200坪である。これを主要5区\*36ゾーンの新規供給合計(約37万1000坪)と比較すると、わずか1.4%という少なさである。バブル経済最盛期には、築地にもオフィスピルの建設ラッシュが訪れ、規模を問わず、多数のビルが竣工した。しかし、平成6年の「セントルークスタワー(延床面積約3万坪)」の竣工以来、まとまった新規供給は見られない。

そのため、築地の空室率は、バブル崩壊の影響により、平成5年に15%を超える水準を記録したものの、その後は改善し、今年6月時点では4.2%となった。築地は、銀座に隣接しているものの、比較的賃料水準が低い。そのせいか、バブル期に竣工した比較的築年数の浅い中小規模ビルを中心に、リストラを目的とした企業や銀座にオフィスを構えることを希望するテナントの需要を吸収する形で、空室率が改善している。

	平成11年				平成12年				平成13年	
	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月
築地・新富町・明石町	7.8%	7.8%	7.5%	7.7%	7.1%	5.8%	5.9%	4.8%	4.9%	4.2%
晴海・月島・勝どき	6.3%	6.0%	7.1%	6.9%	6.0%	6.0%	3.5%	2.6%	2.6%	17.4%
主要5区平均	5.1%	5.6%	6.0%	5.9%	5.1%	4.5%	4.0%	3.6%	3.4%	3.4%

#### 新規供給

	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年
築地・新富町・明石町	0坪	0坪	534坪	4,372坪	316坪
晴海・月島・勝どき	4,194坪	0坪	0坪	0坪	0坪
主要5区合計	85,537坪	70,549坪	70,721坪	49,493坪	94,776坪

※「不動産白書」のデータを基に作成

隅田川を挟んで隣接する晴海・月島・勝どきゾーン(以下「晴海」)では、平成8年の4,194坪を最後に、平成12年まで新規供給が見られない状況が続いている。

また、空室率は、新規需要の低迷により、平成8年まで10%を超える水準で推移していたが、その後は改善傾向を示し、今年3月時点には2.6%まで回復した。しかし、その3ヵ月後の6月時点では、一気に17.4%という数字を記録しており、3月時点と比較すると、実に14.8ポイントの上昇である。これは、4月に開業した「晴海アイランド トリトン

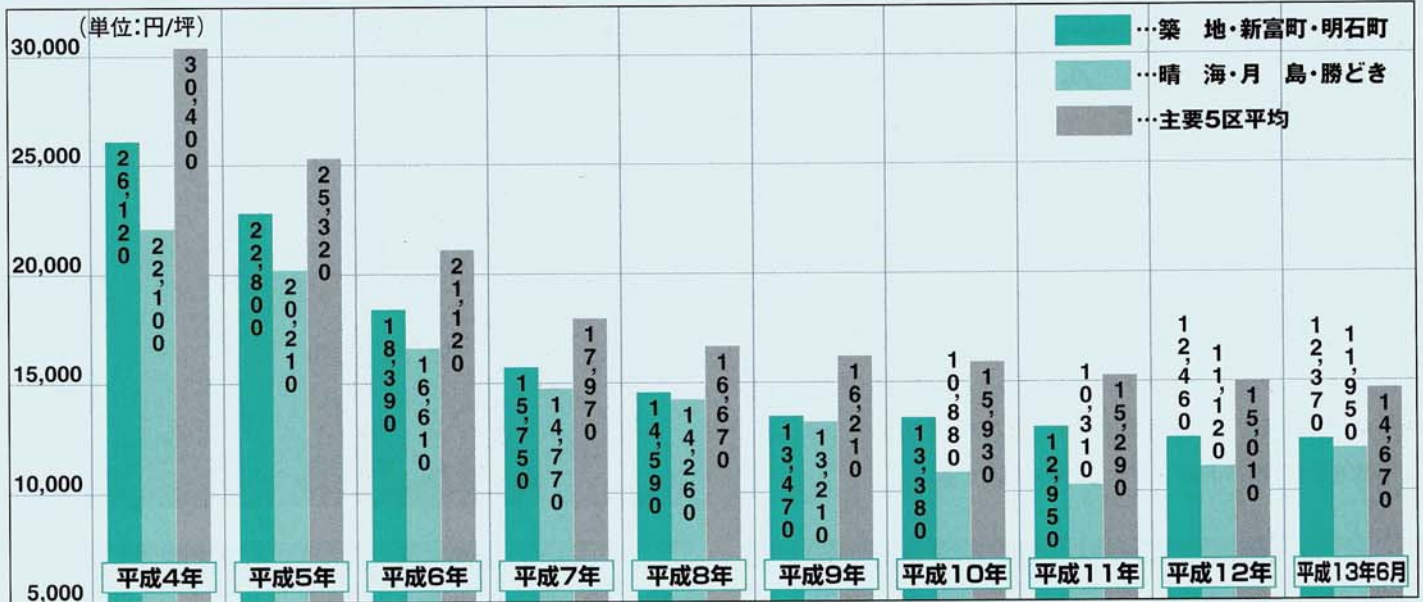
スクエア」の影響が大きい。「トリトンスクエア」の概要は、第四章で詳しく述べるが、複数の大型ビルが大量の空室を保有した状態で竣工したことが、空室率の大幅な上昇につながった。晴海の市況は、今後しばらく、この大型ビルの空室状況に左右されるものと考えられる。

また、このトリトンスクエアの開業は、緩やかながらも確実に低下傾向を示していた主要5区の平均空室率にも、影響を与える形となったことも見逃せないだろう。

※注=千代田・港・中央・新宿・渋谷の5区



平均募集賃料推移



築地の今年6月時点の平均募集賃料は12,370円/坪で、平成4年のそれと比較すると、実に半分以上の金額になっている。平成4年から7年まで、対前年比-12%以上という高い水準で下落し、8年以降は緩やかな下落傾向を見せている。これは、主要5区平均の推移とよく似ている。

晴海の平均募集賃料は、平成11年まで二

度の大幅な下落を見せながら、徐々に下がっていたが、12年からは一転し上昇傾向を見せている。

もともと、晴海は交通アクセスが脆弱で、賃料の割安感でテナント募集を行うケースが多く見られた。それが、12年の都営大江戸線開通による「勝どき」「月島」という2つの新駅の誕生で交通利便性が向上したこと

と、今年4月に開業したトリトンスクエアの大型ビルの募集により、平均募集賃料が上昇したものと考えられる。ただし、晴海では、未だ大量の空室を保有した状態であり、このまま空室が長期化すれば、募集賃料にも影響が出てくるだろう。

物流施設平均募集賃料



東京では、平成11年末から入庫高が回復し始め、湾岸部の営業倉庫スペースは逼迫感が続いている。特に、流通業務のアウトソーシングや集約統合を目的とする新設・移転の大型需要のため、大型倉庫の品薄感が強く、需要が周辺各県に流出するケースも珍しくない。

また、中小型倉庫についても、十分なトラッ

クスペースや平屋建て等の配送センタータイプの優良施設をめぐり、宅配業者や飲料ベンダー等の特定業種が争奪戦を繰り広げており、優良物件の品薄感が続いている。

中央港ゾーン(以下「中央港」)では、晴海周辺、海岸・港南周辺に物流施設が集積しており、多層階の大型倉庫が多く見られる。しかし、中央港でのテナントニーズは、都心へ

の配送効率向上を目的とした小規模なものが多く、吸収できないニーズは、江東・城南ゾーン(以下「江東・城南」)に流出している。

平均募集賃料こそ3ゾーンの中で一番高いものの、結果的には需要をうまく取り込めていないため、低賃料で交通アクセスに優れた江東・城南や他県への需要流出傾向が一層顕著になると考えられる。



# オフィスビル開発の経緯

## 年代別竣工マップに見る オフィス街化の経緯

地図上では銀座に隣接するという立地にありながら、首都圏各所への交通アクセスの未整備状態が長く続き、他のエリアと比較して開発に後れをとった感のある築地・晴海。しかし今、大江戸線の開業と、トリトンスクエアの竣工によって、転換期を迎えている。第三章では、高度経済成長期から現在に至るまでのビジネス街化の経緯を、10年毎の竣工マップから検証する。

### 昭和49年以前



### 昭和50年～59年



築地から晴海に至るエリアの埋立が始まったのは、17世紀半ばの江戸時代までさかのぼる。明治初期には築地、明治から大正にかけては佃・月島・勝どき、そして、昭和38年に豊海町、41年に晴海の埋立造成が完工し、現在の姿となった。

高度経済成長期の築地における最大のトピックは、首都高速都心環状線の建設工事の一部として、昭和35年から築地川の干拓工事が行われたことである。川の消滅とともに周辺の料亭街も姿を消し、代わってオフィスビルの建設が始まった。昭和42年には、エリアを代表する企業の一つである電通が、銀座から築地一丁目に本社を移転。この頃、延床面積4,545坪の「電通恒産第2ビル」、7,219坪の「コンワビル」といった大規模ビルも竣工している。

昭和40年代と比較すると、オフィスビルの竣工が、少しずつ銀座寄りから日比谷線築地駅の方へ移動している様子が見て取れる。しかし、首都高速を挟んで銀座と隣り合うという立地にもかかわらず、竣工棟数はそれほど増加していない。これは、50年代の2回のオイルショックによる不況の影響のほか、昭和56年の有楽町線の新富町駅開業までは、利用できる鉄道が日比谷線のみという、当時の交通利便性の低さも主な要因として考えられる。

昭和50年、延床面積9,275坪と、エリア内ではかなりの規模をもつ「東劇ビル」が竣工。松竹が旧東劇を再開発したオフィスビルであったが、その松竹は、平成10年に隣接する日本社の土地を売却し、このビルに本社を移転している



昭和50年と現在の倉庫分布状況比較

戦後、築地・晴海の倉庫は、占領軍の接收を経て、朝鮮戦争の特需景気による物流量の増加で設備の近代化が進んだ。高度経済成長期には、工業生産量の爆発的な増大と、大消費地・東京を控えていることから、晴海・朝潮埠頭、冷蔵倉庫が集積する水産埠頭には、多数の倉庫が立地していた。しかし、近年、物流拠点は青海や扇島に移行しており、また、都心に近いことや交通インフラの整備により、高層住宅などに再開発されるケースが多くなっている。晴海・朝潮埠頭は、内港地区再開発事業により移転・再配置が予定され、将来は晴海四丁目の倉庫も含めた一帯が再開発される予定である。



昭和60年～平成6年



バブル経済最盛期には、築地周辺にもオフィスビルの建設ラッシュが訪れた。入船・湊から、東京都中央卸売市場周辺を除く築地のほぼ全域に、主に中小規模のビルが相次いで竣工している。

この時期、「ニチレイ明石町ビル」や「ニチレイ東銀座ビル」、勝どきの「フォアフロントタワー」などの大規模ビルも竣工しているが、これらに共通する特徴は、かつて倉庫だった土地の再開発という点である。また、平成6年には、明石町に「セントルークスタワー」が竣工した。これは、聖路加国際病院を含む4万㎡の敷地に、「医・職・住・裕の融合」というコンセプトのもとに建設された聖路加ガーデン施設群の一部で、延床面積30,466坪とエリア内がかつてない規模を誇るプロジェクトであった。

平成7年以降



昭和60年から平成6年の竣工マップと比較すると、オフィスビルの竣工棟数が激減した様子がはっきりと現れている。景気の低迷が、特に中小規模ビルの供給に影響を与えたと考えられる。

このような状況下、昨年末から、このエリアに二つの大きな変化が起こった。一つは都営地下鉄大江戸線の勝どき駅・月島駅の開業、もう一つは「晴海アイランド トリトンスクエア」の竣工である。トリトンスクエアの詳細については次章以降で紹介するが、都内各所との交通アクセスが向上するとともに、都市機能が整備され、エリアのポテンシャルが飛躍的にアップした。将来的には、近隣に位置する都内最大級の再開発プロジェクト「汐留再開発群」と連動しながら、晴海周辺のビジネス街化も徐々に進行すると予想される。



## ビジネス街徹底分析／築地・晴海 第四章

## 開発・再開発計画

築地・勝どき・晴海の今世紀を占う  
ビッグ・プロジェクト群

バブル崩壊後、平成6年の「セントルークスタワー」竣工以降、大型開発がほとんど見られなかった築地～晴海エリア。  
今年4月の「晴海アイランドトリトンスクエア」の竣工を皮切りに、ビッグ・プロジェクトが一つ、また一つとそのペールを脱ぎ始める。  
東京ベイエリアの一角を形成する同エリアの新たな姿が、今明らかになる。

## 築地松竹ビル

松竹が、中央区築地一丁目の旧本社ビル跡地に建設中の大型ビル。敷地面積は約5,400㎡、建築面積は約2,500㎡、延床面積は約54,200㎡。階数は地上21階・地下2階建て、高さは約97m（最高高さ約105m）。竣工は、平成14年11月を予定している。既に大手広告代理店アサツーディ・ケイの入居が決定しており、同ビルの通称は「ADK松竹スクエア」となる。



建築中の築地松竹ビル

## 晴海四丁目地区再開発

晴海四丁目地区市街地再開発事業は、都市基盤整備公団による第一種市街地再開発事業で、中央区晴海四丁目の約12.2haが対象。現在、同地区内には、大規模な所有地、老朽化した公団市街地住宅および民間ビル等がある。計画によると、延床面積合計は約500,000㎡。その内訳は、住宅部分が約205,500㎡（約2,000戸）、ホテル・商業部分が約22,000㎡、業務等の部分が約238,000㎡、駐車場部分が約34,500㎡となっている。平成14年度に都市計画決定、15年度の施設建築工事着工を目指している。



現在の中央区晴海四丁目

## 東京都中央卸売市場築地市場

中央区築地五丁目にある卸売市場。築地四・六丁目の場外市場と共に、都内屈指の市場として発展している。現在、施設の老朽化や情報・物流の効率化を図るための整備方針がまとめられ、都は、江東区豊洲地区を候補地として移転を検討。今年7月には、最大の地権者である東京ガスと、築地市場の移転を織り込んだ豊洲地区の街づくりを協力して進めていくことで合意した。残る地権者との協議を進めながら、新市場の整備計画などを詰める方針だが、市場関係者の反発は根強く、移転問題の決着には、しばらく時間がかかる見込み。



朝の築地市場



一般客でにぎわう場外市場

## 勝どき六丁目地区開発

ミサワホームの企画する「勝どき六丁目地区開発事業」で、中央区勝どき六丁目の約3.5haが対象。現在、許認可申請中のため、内容が変わる可能性もあるが、地上60階建ての超高層住宅2棟を建設し（住居数約2,600戸）、食品スーパーや医療施設などの生活関連施設も整備する予定。計画では、平成14年着工、17年完成を目指している。

## 湊二丁目東地区再開発

湊二丁目東地区再開発は、土地区画整理事業と市街地再開発事業の手法を用いて、一体的に施行するという、他にはあまり例のないもの。湊二丁目東まちづくり協議会が取りまとめた中間報告によると、同地区をA～Dの4つの街区に分け、A街区には、街のにぎわいの核となる20階建ての事務所棟と25階建ての住宅棟を想定。B街区には高層建築物、C・D街区には中低層建築物を整備することを検討している。

## 勝どきITビル（仮称）

住友不動産が、中央区勝どき三丁目に建設中のインターネットデータセンター対応ビル。延床面積は約16,200㎡、貸室面積は約10,100㎡、基準階の契約面積は約2,100㎡である。階数は地上8階建て、竣工は今年の11月を予定している。多重セキュリティチェックシステムや耐震サーバーラック、自家発電バックアップ、UPSバックアップ、マルチキャリア対応等、情報通信の対応仕様が自慢のビル。



建築中の勝どきITビル（仮称）



完成予想図



**晴海アイランドトリトンスクエア**

晴海一丁目地区市街地再開発組合が西地区、都市基盤整備公団が東地区の事業主となり、施行された第一種市街地再開発事業。職・遊・住の3つの機能が調和した街づくりを目指し、今年4月にオープンした。オフィスゾーンには、4棟のオフィスタワー（X~W棟）が建ち、なかでも高さ合計525mのスパイラルトリプルタワー（X・Y・Z棟）は、晴海の新たなランドマークとなっている。商業ゾーンは、自然と一体化した花・緑・水のテラスと、2層吹き抜けのインナーモールを取り入れた商業施設、そのほかコンサートホールやカーディーラー、各種スクール等で構成されている。住宅ゾーンには、合計1,789戸の住宅が計画され、9棟のうち7棟で入居が完了している。同事業を契機に、周辺では様々な開発が進み、晴海全島（約107ha）では、就業人口約39,000人、居住人口約31,000人の新しい街に生まれ変わると推測されている。



オフィスゾーンにそびえるスパイラルトリプルタワー



住宅ゾーンのふれあいの森

**広域幹線道路整備**

首都圏の広域交通の要に位置する「東京ベイエリア」。築地~晴海、さらに豊洲や臨海副都心方面に向け、広域交通基盤の整備が進められている。

**■晴海通り延伸**

東京ベイエリアと都心部をつなぐ幹線道路として、晴海通り（放射34号線）の延伸が急ピッチで進められている。計画では、平成17年度に、臨海副都心と湾岸道路に結ばれる予定で、整備後は、片側4車線、車道幅26mの大通りになる予定。

**■環状2号線延伸**

晴海通り同様、東京ベイエリアと都心部をつなぐ道路として、平成20年度をめどに整備中。一部は、平成17年度に開通予定。

**■首都高速晴海線**

現在延伸中の晴海通りに添う形で計画されている高速道路。既に、都市計画決定済みであり、晴海通りの延伸に合わせ、整備を要請する。将来的には、まだ構想段階の第二東京湾岸道路とつなげる構想もあるようだ。

このほかにも、環状3号線や月島・晴海連絡道路（仮称）の計画がある。道路整備についても、ますます目が離せなくなりそうだ。

**主な開発・再開発計画ロケーション**



**勝どき駅前地区再開発**

勝どき駅前地区市街地再開発事業は、都市基盤整備公団による第一種市街地再開発事業で、中央区勝どき一丁目の約1.7haが対象。現在、同地区南側は老朽化した木造の家屋が密集し、北側には都市計画公園、区営住宅等の公益施設がある。また、晴海通りの拡幅事業が進行中で、これらを一体的に整備し、駅前にふさわしい都市機能の更新を図ることが求められている。計画によると、住宅約780戸（権利者住宅、区営住宅、公団賃貸住宅）、店舗・事務所部分の延床面積は約5,300㎡、公益施設が約2,200㎡となっている。平成13年度に都市計画決定、16年度に施設建築工事を着工を目指している。



晴海通り沿いに軒を連ねる店舗兼住宅



密集する木造家屋



## ビジネス街徹底分析/築地・晴海 特集

## 晴海アイランドトリトンスクエア

21世紀最初の  
大規模再開発事業に迫る

今年4月、東京ドーム約7.7個分の広さを持つ「晴海アイランド トリトンスクエア」が誕生した。職・遊・住の3つの機能を兼ね備えた、今世紀最初の大規模再開発事業にスポットを当ててみよう。



## 職

Create / ビジネス空間

“働く、ふれあう、暮らす”  
という新しいまちづくり  
を目的として開発され

た「晴海アイランド トリトンスクエア」は、開発地区総面積約10万㎡、建物延床面積約60万㎡の大規模再開発事業である。

“職=オフィスゾーン”には、4棟のオフィスタワー（X～W棟）がある。ここで、ひときわ目を引くのが、晴海通り沿いにそびえる3棟の超高層タワー。それぞれの高さは、X棟（地下4階・地上44階建て、延床面積131,200㎡）が195m、Y棟（地下4階・地上39階建て、延床面積119,500㎡）が175m、Z棟（地下4階・地上33階建て、延床面積101,100㎡）が155mで、3棟が2階部分のグランドロビーでつながっている。このような形態の高さ合計525mのトリプルタワーは、世界初である。

また、超高層の建物を建築する際、最も気をつかう耐震面は、最先端の耐震装置の採用で、阪神大震災級の地震にも十分耐えられるだけでなく、早期に建物を復旧できる構造となっている。特に、トリプルタワーは、



地下部において一体化し、支持地盤への直接基礎を採用。さらに、連結制振ブリッジで3棟をつなぐことで、耐風・耐振性能の向上を図り、室内環境を守っている。

機能面では、ワンフロアの有効床面積が600坪（トリプルタワー）、レイアウト効率を高めるスパン17m×54mの無柱空間、ワンフロア12～14分割制御が可能な空調、80VA/㎡までの増強を可能とするOA電源、

100mmのフリーアクセスフロアなど、最新鋭の基本的なスペックが整っている。また、空調増設が安価にできるよう、設備増設対応のスペースも用意されている。

主な入居企業は、住友商事(株)、住商グループ企業など。また、三菱電機グループの本社機能の一部も移転。就業人口は約2万人になると見られている。

## 進出企業（住友商事(株) 新本社）

わが国でも有数の総合商社・住友商事株式会社。今年5月に、これまで4ヵ所に分散していた東京本社を統合し、「晴海アイランド トリトンスクエア」内のオフィスタワーYに移転した。1990年代半ばより本社統合について議論され、その立地・規模・グレード・コスト・竣工時期等から、同社が地権者として長い間、開発の中心的役割を担ってきた「晴海一丁目再開発事業エリア」内の本タワーが移転先に最適と判断、1997年10月に正式に移転が決定された。新本社の晴海への統合、移転を決定する際に挙げられたメリットは、主に社員間のコミュニケーションの向上、ビル間移動に伴う時間的ロス解消、会議室・社員食堂等の共有スペースの有効活用、ビル運営管理費の削

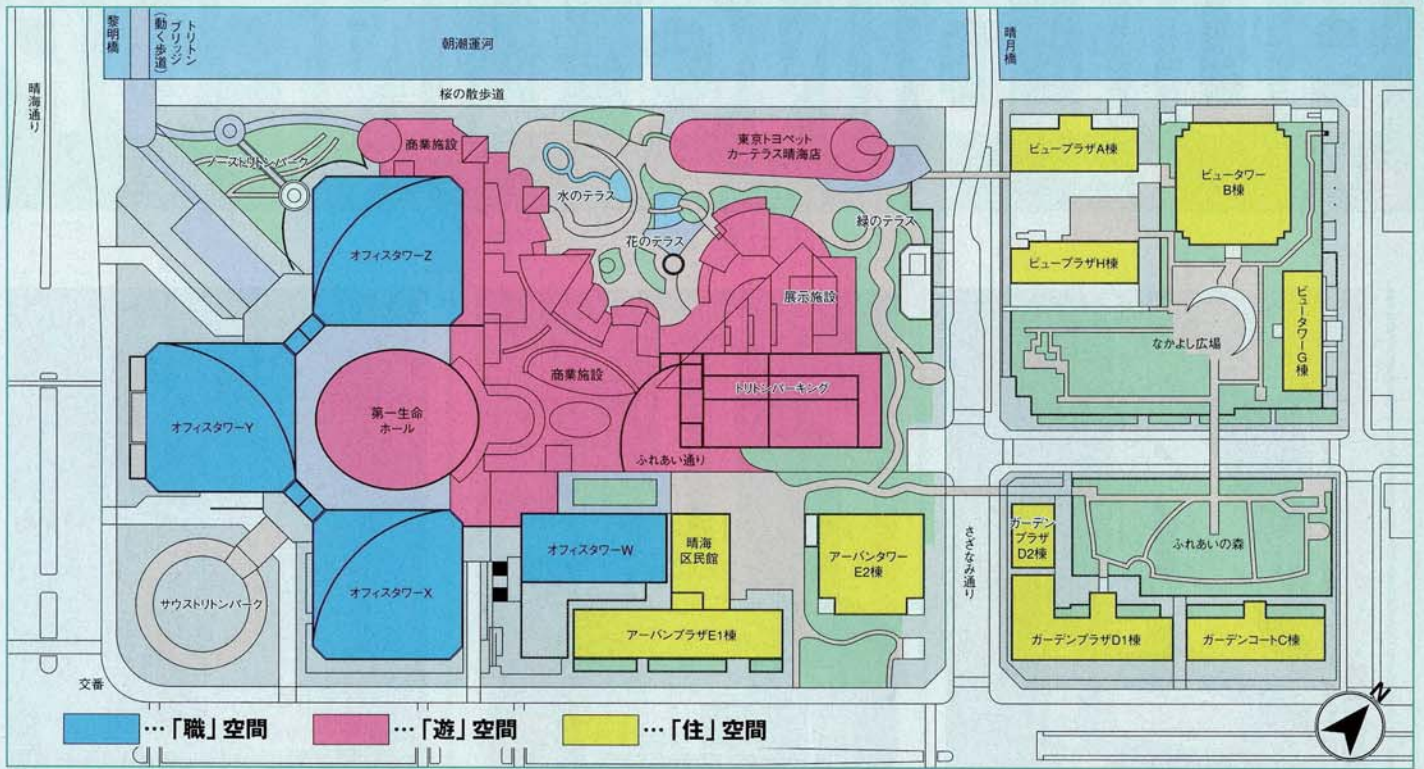
減等である。オフィスデザイン面でも、眺望の良い窓側を一般社員に開放し、役員室・会議室といった個室は全てコア（共用部分のある中央エリア側）に配置するという画期的なレイアウトを採用した。また、家具・什器等の“標準化”によるスペースの有効活用を図るなど、新たなオフィスの在り方を実践している

## ●現オフィス使用状況（オフィスタワーY）

- ◆有効使用面積：約49,000㎡
- ◆使用フロア：26フロア（地下階除く）
- ◆フロア別用途：2F/来客応接フロア、17～24・29～38F/執務フロア、25・28F/集中会議室フロア等
- ◆従業員数：約2,850人







「晴海アイランド トリトンスクエア」と他の大規模開発との差別化を図るべく計画されたのが、この“遊=商業ゾーン”である。大規模な土地を集約することで建物の高層化を図り、それによって生まれた低層部分に徹底的にこだわって開発を行ったという。

当ゾーンは、オフィスゾーンと住宅ゾーンの間に位置し、60の商業施設が入る「晴海トリトン」と、1万㎡の広さをもつテラスで構成されている。「晴海トリトン」は、3棟の高層ビルと直結し、総延長約200mのインナーモールがカーブを描きながら続く。そして、それに沿って、自由にファサードや内装を作った個性的な60の店舗が並び、南欧の街並みを思わせるつくりとなっている。テラス部分は、花・緑・水で演出され、目線に緑がくるように土を盛ったり、花を季節ごとに植え替えたりするなどの工夫が施され、四季折々に変化する風景を楽しむながら散策できる。「買う」「食べる」「休む」という一連の楽しみを、一か所で行うことができる“時間消費型施設”といえるだろう。

この他にも、日比谷のお堀端にあった第一生命ホールを新しく復活させたコンサートホール（今年11月オープン予定）をはじめ、カーディーラーとアウトドアショップを組み合わせた建物など、にぎわいを演出する様々な施設が当ゾーンを形成している。



“住=住宅ゾーン”は、もともと晴海に建っていた公団晴海団地を中心に建替えが行われた。これまでの入居者がスムーズに戻り入居できるよう、住宅施設を一期工事として先行整備する2段階施工が採用され、中央区の家賃補助も実施されている。

「晴海アイランド トリトンスクエア」には9棟の住宅棟（合計1,789戸）が建っているが、このうち、分譲住宅の地上50階建てのビュータワーB棟は、165mの高さを誇るシンボリックタワーとなっている。このほかに、分譲住宅1棟、賃貸住宅7棟で構成され、賃貸住宅棟の一部には、ミニスーパーや薬局、医院、食品店などが整っている。また、人工地盤上のオープンスペースは、緑豊かな広場となっており、住民に憩いの空間を提供している。

**ロゴマークについて**

“海に開かれた街・晴海”のイメージを、ギリシャ神話の海神トリトンに託して名付けられた「晴海アイランドトリトンスクエア」。「トリ(Tri-)」は数字の3を意味し、職・遊・住の3つの機能の調和と、同地区のランドマークとなる3棟の超高層オフィスタワーのイメージを表している。ロゴマークは、半人半魚の神トリトンをデザインし、平成8年8月に定められた。

Harumi Island Triton Square