三井ショッピングパーク　ららテラスTOKYO-BAY　11月29日 開業

三井不動産が千葉県船橋市のＪＲ南船橋駅前で開発を進めていた「三井ショッピングパーク　ららテラスTOKYO-BAY」が11月29日に開業を迎える。本施設は市が実施している「ＪＲ南船橋駅南口市有地活用事業」の一環。基本設計を東急設計コンサルタント、実施設計・監理と施工は三井住友建設が担当した。商業施設はＳ造２階建て延べ１万1200㎡の規模。スーパーマーケットや飲食店、ジムなど生活利便性の高い全36店舗が順次オープンする。あわせて約5000㎡の芝生広場を整備。利用者に憩いの場を提供する。

Ｂ―中棟、Ｂ―西棟

広場

日常を彩る利便性の高い商業施設

施主インタビュー

三井不動産株式会社 商業施設本部
リージョナル事業部 事業推進グループ 統括
小山　雄一郎氏

地域に必要とされる機能を集積

――開発の経緯についてお聞かせください。

千葉県船橋市が実施する「ＪＲ南船橋駅南口市有地活用事業」の一環で行われたプロジェクトです。建設地は2013年に千葉県から船橋市に譲渡された約4.5haの市有地で、駅に近接する好立地でありながら長年未利用の場所でした。市が都市計画を進める中で土地をＡ～Ｅの五街区に分割し、当社はＢ、Ｄ街区で大規模広場を含む商業施設の開発を手がけました。南口エリアは既存の若松団地やＡ、Ｃ街区で建設が進む共同住宅によって定住人口の増加が予想され、駅からほど近い「三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）船橋Ⅰ～Ⅲ」では約5000人が就業するなど、十分に商圏として成立すると見込んでいます。

――施設の特徴は。

「＆ＭＯＲＥ　暮らしにもっと便利さを、毎日にもっとうるおいを。」のコンセプトに、日常的に使いやすい施設を目指しました。南船橋駅に直結し、２階建ての建物には生活利便性の高い全36店舗が出店予定です。１階にはスーパーマーケットを中心にドラッグストアやジム、学習塾など生活に必要な機能を集積し、２階にはクリニックモールや飲食店舗、フードコートなどを設置しています。また開発面積の３分の１を占める約5000㎡の大規模広場空間「MIXI FUN PARK（LaLa terrace Green Park）」を整備しました。ドッグランエリアや遊具を備えた天然芝生広場で、今後はさまざまなイベントの実施を検討しています。

――完成を迎えての思いを。

無事にグランドオープンを迎えることができました。利便性の高い商業施設として地域の皆さまに愛されることを願っています。南船橋駅周辺には「三井ショッピングパーク　ららぽーとTOKYO-BAY」や24年春開業予定の大型多目的アリーナ「（仮称）LaLa arena TOKYO-BAY」など当社が手がける施設がさらに集積してまいります。本施設が近隣施設とのゲートウェイになるよう、今後連携を図りながら、地域の活性化に貢献してまいります。

設計コンセプト

「三井ショッピングパーク　ららテラスTOKYO-BAY」は、駅至近の生活利便を支える地域密着型の商業施設として計画されました。

敷地は、新たに供用を開始した市道を挟んで「ＪＲ南船橋駅に接続するＤ敷地」と「ＵＲ団地と接する東西約350ｍのＢ敷地」に分かれています。両敷地とも建物は２階建てとし、さらにＢ敷地は建物を４棟に分割して建物のスケール感を抑えた計画とすることで、近隣の既存施設と駅前との関係性を分断せずに「まち」になじんだ商業施設となるように配慮しています。また、各棟をブリッジで連結することで、商業施設としての「まとまり感」と「一体利用」、歩車分離による「安全性」を実現すると共に、南船橋駅、ＵＲ団地、ＩＫＥＡ、新設広場、今後竣工予定のアリーナへの動線をシームレスにつなぐゲートウェイとしての機能を担う計画としています。

まちの玄関となるデザインを意識

外装デザインは、駅前ロータリーに対するお迎え感だけでなく、京葉線の車窓や駅ホームからの見え方にも配慮し、各棟の軒・屋根を連続させ一体性を持たせた大きなデザインとしました。軒は鉄道高架下から、ららぽーとTOKYO-BAYへ続く歩道「ららストリート」の屋根に呼応するように斜めに20度傾け、木目の仕上材を選定することで「駅前ロータリーへの開放感」と「施設コンセプトであるナチュラル感」を前面に表現することを意図しています。

内装デザインは各棟の配置や特性に合わせ、以下のような空間コンセプトとしました。

駅ロータリー前面の棟

エリア全体での一体感を創出する為、ららストリートで用いた四角形のモチーフを施設カラーのピンクで再構築した空間。

駅に接続した棟

外装デザインのイメージを踏襲して、木目と植栽を用いたナチュラルな空間。

広場やフードコートに近接した棟

利用者層を意識し、パステル色の組み合わせによる柔らかく軽やかな空間。

今後、アリーナや集合住宅が竣工し、「まち」として成熟していくのに伴い、緑豊かな広場を併設する当施設が「憩いと賑わいの回遊拠点」として愛される場になることを願っています。

三井住友建設株式会社　建築本部
第一設計部　金子怜美　第二設計部　杉浦　渓

施工のポイント

安全最優先で高精度に施工

この現場は海側に公営住宅団地、陸側にＪＲ京葉線が所在する細長い地形で、南船橋駅を介して通勤通学や近隣商業への買い物客など往来の多い環境です。このため、「全てにおいて安全を優先する」という基本方針に基づき、適正で効果的なマネジメントシステムの確立、運用に努めました。

建設敷地は船橋市様が定期借地で提供し、三井不動産様が施設計画を立案していますから、土地所有者である市の要望を受け、敷地内を横切る通勤通学路には、工事現場側が通行人に影響を与えないよう、トンネル形式の通路を設置しました。

建物は低層で東西に約360㍍の差し渡しですが、東京湾に近いこともあり、部材については防食耐久性を追求しました。2階の長い外廊下の木目天井は耐風天井仕様となっています。現地で大きな課題となったのは、地下水がGL▽1㍍と浅いため、建物全体の盤膨れが生じないよう地下ピットのスラブを厚さ250㍉で打設しています。

着工当初、まだ南船橋駅前の前面道路が開通していませんでした。仮設道路で雨天時は車両が泥を跳ね上げるため、道路清掃に気を遣いました。現場では所員に携帯端末を貸与し、グループメンバーごとにコミュニケーションツールで情報共有を図っています。当現場にも女性社員が赴任しており、「けんせつ小町」の稼動を通し、全員の意思で自然と清潔な現場づくりが展開できました。

こうした細やかな配慮は、安全管理や品質、環境の維持向上にもつながります。気配りがヒューマンエラーを防ぎ、管理能力の高い協力会社の連携を得られたのが幸いでした。

無事竣工を迎えるにあたり、三井不動産様をはじめ、工事にご協力いただいた協力会社の皆さま、なによりも近隣住民の皆さまに、紙面をお借りし厚く御礼申し上げます。

三井住友建設
（仮称）南船橋駅前計画　所長
松本　透

フードコート

上空から見た全景

工事概要

■工事名称：（仮称）南船橋駅前計画新築工事
■工事場所：千葉県船橋市若松２丁目２番１号
■建築主：三井不動産株式会社
■敷地面積：16,741.60㎡
■建築面積：6,797.19㎡
■延床面積：11,218.30㎡
■階数：地上２階
■構造：Ｓ造
■設計・監理：三井住友建設株式会社一級建築士事務所
■施工：三井住友建設株式会社東関東支店
■工期：2022年10月15日～2023年10月31日

写真提供：川澄・小林研二写真事務所

設計・施工　三井住友建設株式会社　東京都中央区佃 2-1-6　電話 03(4582)3000(大代表)

電気設備工事　株式会社 佐電工 東京支社　東京都文京区湯島 3-47-10　電話 03(5817)7872

空調・給排水衛生設備工事　大成建設グループ 大成設備株式会社 東関東支店　千葉市中央区富士見 2-3-1　電話 043(201)2411

◆デッキ床版・スタッド工事
株式会社 アイ・イー・シー
東京都台東区柳橋1-3-11　電話 03(5835)2324

◆地盤改良工事
株式会社 エステック 東京支店
東京都中央区新川1-5-18　電話 03(6222)2555

◆養生・クリーニング工事
株式会社 奥山
千葉市若葉区都賀3-21-8　電話 043(234)4751

◆クレーン車・鉄板リース
株式会社 越智運送店
千葉県市川市本行徳1360-1　電話 047(306)0100

◆仮設材リース
カセツリース 株式会社
茨城県筑西市倉持1174　電話 0296(20)5880

◆仮設電気設備工事
株式会社 金杉電設
千葉県野田市下三ケ尾323　電話 04(7122)1167

◆トイレブース工事
小松ウオール工業 株式会社 千葉支店
千葉市美浜区中瀬2-6-1　電話 043(299)6111

◆墨出し工事
株式会社 小宮測量
千葉県松戸市岩瀬613-2　電話 047(369)7800

◆警備
サンエス警備保障 株式会社
千葉市花見川区幕張本郷5-4-7　電話 043(273)3074

◆屋根工事
三晃金属工業 株式会社 南関東支店千葉営業所
千葉市中央区登戸1-21-8　電話 043(248)0961

◆コンクリート・鉄筋試験
三友エンジニヤリング 株式会社
千葉県市川市塩浜2-1-3　電話 047(306)7782

◆鋼製建具工事
三和シヤッター工業 株式会社 首都圏ビル建材第二支店
千葉市中央区末広4-19-16　電話 043(266)3351

◆鍛冶工事
株式会社 正栄工業
千葉県四街道市大日796-8　電話 043(422)2045

◆ヘーベル工事
昭立産業 株式会社
東京都中央区日本橋茅場町2-7-10　電話 03(3667)5608

◆ＬＧＳ・ボード工事
ダイケンエンジニアリング 株式会社
東京都千代田区外神田3-12-8　電話 03(6271)7870

◆鳶・土工工事
大晃建設 株式会社
千葉県印西市鎌苅676-7　電話 0476(99)0113

◆仮設工事
大成パイピング工業 株式会社
千葉市若葉区都賀の台4-6-1　電話 043(254)6242

◆塗装工事
株式会社 タクト
千葉市稲毛区園生町773-2　電話 043(239)7705

◆左官工事
株式会社 東京南雲工業所
東京都足立区千住竜田町13-9　電話 03(3888)0818

◆鉄骨工事（ハイベース）
トーワエレックス 株式会社
東京都千代田区神田西福田町3　電話 03(6260)7635

◆硝子工事
株式会社 梨本硝子
千葉県松戸市南花島1-5-19　電話 047(361)0148

◆鉄筋工事
南武 株式会社
東京都葛飾区奥戸3-9-2　電話 03(3696)7011

◆外構工事
日本道路 株式会社 東京支店
東京都大田区蒲田5-37-1　電話 03(4212)3373

◆生コンクリート
株式会社 ブラスト 東京支店
東京都千代田区九段北4-1-7　電話 03(6856)3300

◆杭工事
三谷セキサン 株式会社 東京支店
東京都墨田区太平4-1-3　電話 03(6284)1388

◆防水工事
三星産業 株式会社
東京都足立区宮城1-20-15　電話 03(3912)1262

◆木工事
株式会社 山田建設
東京都稲城市東長沼2133-2　電話 042(378)4164

◆防水工事
有限会社 ヨコー
千葉市緑区古市場町907-7　電話 043(497)6830

◆金属工事
株式会社 リンクス
千葉県四街道市大日2282　電話 043(497)3517

順不同