新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業 完成

商業・業務・居住機能集積し新たなにぎわい創出

グラディス千葉駅前（Ｓ棟）

南西面外観㊤と１階エントランスアプローチ夜景　写真提供／奥村組

新千葉２・３地区市街地再開発組合（野島召子理事長）によりＪＲ千葉駅西口側で工事が進められていた新千葉２・３地区第一種市街地再開発事業が完成した。住宅や店舗などで構成される「シエルブラン千葉駅前」（Ｎ棟）と「グラディス千葉駅前」（Ｓ棟）の２棟の再開発ビルを整備。Ｎ棟の３階で駅前のペデストリアンデッキと結ぶことで、回遊性を高めている。新築工事は奥村組・新日本建設特定業務代行者ＪＶが受注し、Ｓ棟は設計・施工とも奥村組、Ｎ棟は設計・施工とも新日本建設が担当した。

新千葉２・３地区市街地再開発組合
理事長 野島　召子

千葉市が施行した第二種市街地再開発事業千葉駅西口地区に隣接する本地区は、千葉駅西口地区の事業認可に遅れること２年、1992（平成４）年に再開発準備組合が組織されました。以降、千葉駅西口地区の事業進捗をにらみつつ、複数のデベロッパーの参画により幾度となく共同化計画を策定しましたが事業化には至りませんでした。

そんな折、2017（平成29）年にはホテルリブマックス千葉駅前が先行整備されることとなり、それまで街区一体開発を基本に共同化を検討していた本再開発準備組合は、千葉市所管課と度重なる協議を行い、新築ほやほやの高度利用済建物を存置する手法として個別利用区制度を活用することとしました。

30年越しの計画が実現

事業的には二つの高度利用地区に新たに二つの施設建築物を整備し、既存のホテル街区を含め三つの街区からなる新千葉２・３地区第一種市街地再開発事業を施行することとしました。本事業ではホテルリブマックス千葉駅前を挟んで２棟の再開発ビルを整備しました。都市計画道路千葉港黒砂台線に面したＮ棟「シエルブラン千葉駅前」は、地上９階建てで１～３階を商業・業務ゾーン、４～９階を賃貸住宅ゾーンとし、公共地域貢献メニューとして隣接する新日本ＥＸビル間を３階レベルでペデストリアンデッキにより結接し、さらにＮ棟西側１～３階間エレベーターを24時間運用することで、本地区周辺地区から千葉駅西口地区へ立体的なアプローチを可能としました。

千葉駅西口地区Ｂ工区公園棟と三愛記念病院に面するＳ棟「グラディス千葉駅前」は、地上15階建てで１階を権利者店舗ゾーン、３～15階を権利者住宅を含む分譲住宅ゾーンとし、同じく公共貢献メニューとして２階共用部を千葉市防災備蓄倉庫として無償賃貸、１階集会室の地元自治会への有償開放を行うほか、空地を活用した防災井戸・トイレ、かまどベンチを設置し地域防災に貢献することとしました。

本事業の完成により、平成年間当初から千葉市を中心に進められた千葉駅西口地区の整備が完了します。それまでは京成千葉線で街が分断されていましたが、アンダーパスの供用開始により街が一体化しました。また、本地区では商業・業務系用途のリーシングを行うことで、千葉駅西口Ａ工区およびＢ工区に出店している店舗等との有機的連携を行い、地域の皆さまに喜んでいただけることを期待してやみません。

結びに、千葉市をはじめとする関係機関の皆さまには、本事業に多大なるご指導、ご支援を賜りましたこと、御礼申し上げます。

シエルブラン千葉駅前（Ｎ棟）

北東面外観㊤と１階エントランス周り　写真提供／新日本建設

設計コンセプト　駅前の邸宅にふさわしい品格

本計画は、ＪＲ千葉駅西口に近接した「新千葉２・３地区」に住宅棟（Ｓ棟）を建設し、再開発事業の目的である土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものでした。そのため、１階に商業施設を設けて地域住民の利便性を高めるとともに、２階に千葉市が管理する防災備蓄倉庫を設け、敷地内には防災広場を整備することにより、災害時の活動拠点にもなるよう計画しています。

外観デザインは、モノトーンを基調とした素材で構成し、周辺建物との調和を図りながら、再開発事業全体のランドマークとなる建物の設計を目指しました。また、基壇部には暗色の二丁掛けタイルを用い、住宅エントランスのアクセントには木目調素材をあしらい高級感を漂わせ、駅前の邸宅にふさわしい品格のある構えとしています。

本計画により建設された建物がＪＲ千葉駅周辺のさらなるにぎわいの創出と発展に寄与することを強く願っております。

株式会社奥村組
東日本支社　建築設計部　設計１課　市野敬史

施工のポイント　周辺環境に細心の注意払い施工

計画地は、ＪＲ千葉駅西口に近く、車両や歩行者の通行が多い上、工事所ゲートの正面には病院の救急車両出入り口があるため、常に第三者災害の防止に努めつつ、安全最優先で工事を進めました。また、周辺には公園や保育園の他、ホテルもあることから、騒音や振動の抑制、臭気対策など周辺環境にも細心の注意を払いました。

コロナ禍の中での現場運営となったこともあり、感染予防対策や健康管理の徹底は当然のこと、働き方改革にも努めながら、工期通りに引き渡すことができるよう全力を尽くしました。

Ｓ棟は、１階が商業施設、２階が駐輪場と千葉市の防災備蓄倉庫、３階から15階が住宅で構成されています。利便性の高い複合施設として、市民や居住者の皆さまにご活用いただけることを願っています。

ご指導いただいた再開発組合と千葉市の担当者様をはじめ、設計、施工に携わったスタッフ、協力会社他、関係する皆様の尽力に深く感謝いたします。

株式会社奥村組　所長　下田英尊

工事概要

■工事名称：新千葉２・３地区第一種市街地再開発事業（Ｓ棟）
■工事場所：千葉市中央区新千葉２－2302
■建築主：新千葉２・３地区市街地再開発組合
■敷地面積：1,617.54㎡
■建築面積：689.18㎡
■延床面積：7,625.46㎡
■構造：ＲＣ造
■階数：地上15階
■設計：株式会社奥村組東日本支社一級建築士事務所
■施工：株式会社奥村組
■工期：2021年５月17日～2023年３月31日

設計コンセプト　千葉駅西口地区に回遊性を生みだす

新千葉２・３地区再開発事業（Ｎ棟）は、千葉駅西口地区の再開発事業となっておりました。１階から３階がテナント用途、４階から９階までが、共同住宅の計画となっています。

本建物で、設計上最大のポイントとなっているのが、「ウエストゲート千葉西口」と道路上にまたがるように設置するペデストリアンデッキです。

地盤の高さでは、歩道上空地を設けなければいけなかったり、「ウエストゲート千葉西口」側には荷重を掛けることができなかったりするなどの制約があるなかで、さまざまなシミュレーションを行い、形状を決定して行きました。また、千葉市の関係部署からのご意見を取り入れながら、検討を進めて行きました。

ペデストリアンデッキでつながり、24時間開放されているエレベーターを建物に設置することで、歩行者の安全性向上を図るとともに、千葉駅西口地区の回遊性を生む計画となりました。

３階と４階の共同住宅との間に、排水の処理を行う中間ピットを採用することでメンテナンス性向上を図り、快適な住まいの提供ができるように計画しました。

地元住民の方や西口を利用する方に対して、テナント利用だけでなく、地域の安全性や回遊性をもたらす建物としての役割を担えるようになることを願っています。

新日本建設株式会社　設計第二部　関口　智久

施工のポイント　安全最優先に工程進捗管理を徹底

３面が道路に囲まれた現場で、資材搬入にあたっては通勤時間帯を避けるなど歩行者の安全確保を最優先に作業を行いました。自社設計のメリットを施工に生かして設定した１フロアの工程を確実に進め、工期と品質の目標達成を目指しました。

建設業界では、木材や断熱材の不足が問題となった時期がありましたが、社を挙げた早めの調達や同じ性能の製品への切り替えなどにより、工程通りの工事を進めました。

Ｎ棟は１階から３階が商業施設、４階から９階が住宅です。３階は、隣接街区とペデストリアンデッキで接続され、近隣の方々の期待、注目を集めています。昨年11月、無事、引き渡しを終えることができ、本事業に携わられた千葉市、再開発組合の皆さま、工事関係者にお礼申し上げます。

新日本建設株式会社　所長　長島正充

工事概要

■工事名称：新千葉２・３地区第一種市街地再開発事業（Ｎ棟）
■工事場所：千葉市中央区新千葉２－2300
■建築主：新千葉２・３地区市街地再開発組合
■敷地面積：349.76㎡
■建築面積：260.03㎡
■延床面積：1,554.93㎡
■構造：ＲＣ造
■階数：地上９階
■設計・監理：新日本建設株式会社一級建築士事務所
■施工：新日本建設株式会社
■工期：2021年５月17日～2022年11月15日

人と自然を、技術でむすぶ。
設計・施工
奥村組 OKUMURA CORPORATION
東日本支社
東京都港区芝 5-6-1　電話 03(3454)8111

■ タイル工事
株式会社 雨宮商事
千葉県市川市欠真間 2-2-17　電話 047(399)5730
■ 防災井戸工事
株式会社 泉ポンプ製作所
東京都足立区青井 2-15-28　電話 03(3852)5381
■ 鉄筋工事
株式会社 永伸
千葉県市原市加茂 2-1-12　電話 0436(20)7362
■ ガラス工事
加納ガラス株式会社
東京都練馬区下石神井 1-14-32　電話 03(3997)3221
■ 土工事(残土運搬処理)
川名建材株式会社
千葉県習志野市香澄 2-4-1　電話 047(453)0206
■ 玄関ドア・シャッター工事
三和シヤッター工業株式会社
千葉市中央区末広 4-19-16　電話 043(266)3351

電気設備工事
OEC OHTSUBO 大坪電気株式会社
東京都墨田区亀沢 1-14-5
電話 03(3625)7111

機械設備工事・冷暖房設備工事
株式会社協和日成
東京都中央区入船 3-8-5
電話 03(6328)5600

■ 砕り工事
株式会社 杉山工事
東京都豊島区南長崎 3-30-6　電話 03(3952)1386
■ アンカー工事
中央総業株式会社
相模原市南区相模大野 3-20-1　電話 042(765)6611
■ シーリング工事
株式会社 東京理建
東京都江東区亀戸 1-7-3-303　電話 03(5628)1317

■ コンクリート圧送工事
東洋圧送株式会社
千葉県市川市塩焼 1-14-14　電話 047(396)7813
■ 住設機器工事
富安株式会社
東京都墨田区太平 4-5-15　電話 03(5611)7770
■ 型枠工事
株式会社 名取工務店
東京都渋谷区笹塚 3-1-6　電話 03(3376)0351

■ 仮設電気工事
ニッセイ電気株式会社
東京都新宿区東榎町 10-1　電話 03(3267)0701
■ 組積工事(ALC版)
株式会社 マルゼン
東京都足立区中央本町 3-9-15　電話 03(3849)2161
■ 置床工事
株式会社 ミヤガワ
さいたま市南区南浦和 2-16-21　電話 048(816)5888
■ 消火器・避難ハッチ工事
山本商会株式会社
千葉市中央区都町 2-24-22　電話 043(233)1181
■ 金属工事
吉田工業株式会社
東京都足立区綾瀬 7-4-2　電話 03(6802)6011
■ アルミ製建具工事
株式会社 LIXIL
東京都墨田区錦糸 1-2-4　電話 050(1790)2108

設計・施工
新日本建設株式会社 SINNIHON
千葉市美浜区ひび野 1-4-3　電話 043(213)1111

■ 杭工事
ジャパンパイル株式会社
東京都中央区日本橋箱崎町 36-2 15F　電話 03(5843)4191
■ 防水工事
新バーレックス工営株式会社
東京都足立区皿沼 2-21-14　電話 03(6807)1993
■ 内装工事(クロス・床)
有限会社 装和
千葉市若葉区殿台町 289-1　電話 043(251)1670
■ 生コンクリート納入
中央資材株式会社
千葉市稲毛区黒砂台 1-16-3　電話 043(301)3141

■ 型枠工事
株式会社 南部興業
千葉県柏市鷲野谷 333　電話 04(7192)2409
■ 外構工事
日本道路株式会社 千葉営業所
千葉市中央区都町 1-19-1　電話 043(234)6777
■ 鉄筋工事
有限会社 宮原興業
千葉県市原市惣社 288-6　電話 0436(98)2699
■ ガラス工事
株式会社 三好商会
横浜市西区北幸 2-8-4 13F　電話 045(328)3450

竣工おめでとうございます