

アライプロバンス葛西A棟完成

都心を望む物流適地に誕生

アライプロバンス(東京都墨田区、新井太郎社長)が東京都江川区で建設を進めてきた物流施設「アライプロバンス葛西A棟」が完成した。創業120年を超える同社の前身、旧新井鉄工所の工場跡地に最先端設備を備えたマルチテナント型倉庫を建設。総合不動産カンパニーに生まれ変わった同社のフラッグシップ施設となる。葛西ICから4キロ、都心や羽田空港、東京港からもアクセス良好な物流適地に、多用途なニーズに対応するフレキシブルな施設が誕生した。設計・施工は西松建設が担当した。

インタビュー



株式会社
アライプロバンス
代表取締役社長
新井 太郎氏

既存概念にとらわれない 物流施設を開発

——開発の経緯を教えてください。
——当社は1903年に新井鉄工所として創業しましたが、社会情勢の変化で製造業からの撤退を決めました。100年を超える経営の灯を絶やさないという思いから廃業を運ばず、2020年に現社名に変更して総合不動産業に参入しました。再出発のきっかけとなったのが、現在の事業の柱である物流施設開発です。好立地の工場跡地を最も生かせる用途は何かと考えた時、「アライ」というブランドを掲げて自前で開発できる、広大な土地を分割せずに一体開発できるという二つの理由から物流施設を選択しました。初弾として21年に完成した「アライプロバンス浦安」と今回の物件はともに物流に適した立地で、「2024年問題」を抱える物流業界の要求に応えられると考えました。都心に近くアクセスがよいため、人材確保の面でも大きなアドバンテージがあります。

——施設の特長は。

「HYPERSPACE/LOGISTICS」というコンセプトを掲げ、最小350坪から利用可能な「小区画分割」や事務所・スタジオ・ショールーム等、倉庫用途に限らない「多用途」なニーズを受け入れる柔軟な発想で、既存概念にとらわれない物流施設を提案しています。また南北2カ所には旧江戸川から東京ディズニーランドまで望めるカフェ・ラウンジ「ビーチ」と「ポート」、屋上テラスを設け、エントランスはリゾートホテルライクに施し、カリフォルニア風庭園「葛西アートの森」を造設するなど働く方に喜んでもらえるアメニティ空間にもこだわりました。もちろん環境性能、防災、BCPにも配慮しています。

——完成を迎えた感想と今後の事業展開を。
——本プロジェクトでは、当社が長年事業を行ってきたこの地に恩返ししたいという思いもありました。個人施行の土地区画整理事業により、河川敷に通じる3本の緑道と公園を整備し、公共用地として江川区に提供します。敷地内の「葛西アートの森」庭園とあわせて、回遊性をもった親水空間を演出します。住民に愛される地域のシンボルとなればうれしく思います。10月13日には、東京ビッグサイトで開かれる国際物流総合展に出展します。ぜひ多くの方に魅力を感じていただきたいと考えています。敷地北側の第2期事業については、現在物流以外の用途も含めて方針を検討しています。今後も地域に根付きながら、独自性を追求し事業を幅広く手がけていく考えです。



庭園「葛西アートの森」

次の100年へ アライプロバンスの挑戦

アライプロバンスの前身、新井鉄工所は1903(明治36)年に創業。1939年に本敷地にあった「江戸川工場」が完成した。写真①は1998年に撮影された工場の様子。2016年まで操業していた。同社は20年に社名を変更し、総合不動産業に参入した。写真②は現在の様子。(写真提供:アライプロバンス)



設計・施工



西松建設株式会社

関東建築支社 東京都港区虎ノ門2-2-1 電話 03(3502)0287

電気設備工事



株式会社 サンテック

東京都千代田区二番町3-13 電話 03(3265)6182

空調衛生設備工事



川崎設備工業株式会社

東部支社 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-28-4 電話 03(3402)6333

HYPERSPACE / LOGISTICS



南側カフェ・ラウンジ「ビーチ」



カリフォルニアリゾートをイメージしたエントランス

「葛西アートの森、ワーカーの憩いの場を創出」

敷地南側には築山と枯山水、カラフルなオブジェを配置した庭園を造設。ヤシやソテツなど多様な植栽でリゾート感を演出している。ランドスケープデザインは建築家の菅原大輔氏（SUGAWARADAISUKE建築事務所代表）が手掛けた。



浦安方面を望む屋上テラス



車路



南北二つのランプウェイを備える

- 工事名称 / アライプロバンス葛西A棟新築工事
- 工事場所 / 東京都江戸川区東葛西9丁目23-37
- 建築主 / 株式会社アライプロバンス
- 設計・監理 / 西松建設株式会社一級建築士事務所
- 施工 / 西松建設株式会社関東建築支社
- 敷地面積 / 35,039.63㎡
- 延床面積 / 87,182.47㎡
- 構造・階数 / S造地上5階
- 工期 / 2022年12月1日～2024年8月8日

進化するニーズにフレキシブルに対応

施工のポイント

本工事は、旧江戸川沿いの工場跡地（約5.2ha）に、1期工事である延べ約8.7万㎡の物流施設を建設するものです。ダブルランプを持つ大規模施設は、都心に近い立地では希少なプロジェクトです。近隣は住宅も多いため、警察と協議の上、工事車両は前面道路を一方通行としました。通学時間帯の車両の出入りを避けるなど、工事車両の安全管理には特に注意しました。

22年12月に着工し、地下水位の高い敷地だったため、まずはウェルポイント工法を用いて対策を行い、山留め工事を実施しました。その後は鉄骨工事を進め、23年12月に上棟。一つ目のクリティカルを越え、次の山場である床コンクリート打設を完了したのが24年2月でした。物流施設建設の肝とも言えるのが床の精度管理。1フロア1万7000㎡を区画に分け、一日あたり約800㎡ずつ施工しました。打ち継ぎ部が最も脆弱になりやすい部分のため、継ぎ目の処理に細心の注意を払い、工事を進めました。

施工上のチャレンジの一つとして、道路側の外壁工事を無足場で行いました。外構工事の一部は、区画整理事業で歩道が新設されることもあり、着手時期を早める必要がありました。仮設足場を組まず、ゴンドラを使うので外構工事を同時進行することが可能になりました。現場運営のローグは「創意工夫」。担当者が一つの工種にかかりきりになってしまうと知識や経験が偏ってしまいます。役割を決めすぎず、情報共有しながら全員でアイデアを出し合うよう心がけました。

このたび完成を迎え、無事にお引き渡しすることができました。改めて関係者の皆様に感謝申し上げます。

西松建設株式会社

関東建築支社 東葛西工事事務所所長 藤田 貴

設計コンセプト

「アライプロバンス葛西A棟」は、「アライプロバンス浦安」に続く施設として、首都高速湾岸線「葛西IC出口」より4km、東京メトロ東西線葛西駅より1.8kmの距離に位置し、ラストワンマイルを担うマルチテナント型物流施設として計画されました。

施設はWランプを備え、1フロア4テナント5階建てとし、4・5階はメゾネット、2・3階は小規模ニーズに対応できる、最大9テナントまで分割可能な計画としています。構造は鉄骨造プレス付きラーメン構造を採用し、耐震性を確保しています。

エクステリアデザインは「アライプロバンス浦安」と同様、ベースカラーのホワイトにアクセントのブルーを配し、遠方からでも視認性の高い外観としました。

施設コンセプト「カリフォルニアリゾート」をイメージしたエントランスは、石や木調ルーバーにより、リゾートホテルライクな空間とし、旧江戸川を臨む南北カフェテリアは、各々「ビーチ」「ポート」をテーマに、雲形天井やリゾートスタイルのファニチャー選定により、遊び心のある空間としました。

外構計画上、敷地南端に位置する「アート庭園」をSUGAWARADAISUKE建築事務所と上條・福島都市設計事務所とがデザインしました。工事残土を活用した段々の地形上に、元々敷地にあった庭石、浮遊感ある金属オブジェを配しました。多様な緑で包まれ、従業員が憩う地域に開かれた庭です。

西松建設株式会社

建築事業本部意匠設計部企画設計課 岡 肇

コンクリート床の精度管理を徹底



小区画分割が可能な低層階



4・5階の大規模区画

遊び心のあるリゾートスタイル空間

<p>■ 杭工事 三谷セキサン株式会社 東京都墨田区太平4-1-3 電話 03(6284)1388</p> <p>■ 鉄骨仮設材リース・販売 恵産業株式会社 群馬県前橋市下佐島町1003-2 電話 027(212)1100</p> <p>■ 昇降機設備工事(荷物用エレベーター) 守谷輸送機工業株式会社 横浜市金沢区福浦1-14-9 電話 045(785)3111</p> <p>■ コンクリート納入 山一興産株式会社 東京都江戸川区西葛西7-20-1 電話 03(5675)4127</p> <p>■ 土工事 ユタカ鋼業株式会社 東京都北区神谷3-41-3 電話 03(3902)7671</p> <p>■ 鉄骨階段工事 株式会社 横森製作所 東京都渋谷区笹塚1-47-1 電話 03(3460)9222</p> <p>■ 金属製建具工事 YKK AP株式会社 東京都墨田区電気3-22-1 電話 03(5610)8351</p> <p>■ 描重機工事 株式会社 渡重機 千葉県花見川区長作町1284-1 電話 043(257)3307</p> <p>順不同</p>	<p>■ 鷹・土工事 福島工業有限会社 横浜市泉区中田4-35-21 電話 045(802)3635</p> <p>■ 解体工事 株式会社 フジムラ 東京都江戸川区江戸川5-20-77 電話 03(3688)5848</p> <p>■ 垂直搬送機設備工事 不二輸送機工業株式会社 東京都千代田区神田佐久間町4-22-1 電話 03(3863)8231</p> <p>■ 土間コンクリート工事 株式会社 フロアエージェント 東京都足立区梅島4-7-3 電話 03(6809)6031</p> <p>■ コンクリート圧送工事 株式会社 北斗工業 神奈川県横浜須賀野名2-8-32 電話 046(857)3921</p> <p>■ 土工事 株式会社 ホクリク 東京都足立区梅島1-26-20 電話 03(3889)1521</p> <p>■ 敷設板リース 丸藤シートパイル株式会社 横浜営業所 横浜市神奈川区鶴屋町2-23-5 電話 045(326)3421</p> <p>■ シーリング防水工事 三池産業株式会社 東京都練馬区水川台2-12-23 電話 03(6906)8570</p> <p>■ 可動式プラットフォームスロープ 株式会社 三隆製作所 横浜市戸塚区平戸町1266 電話 045(821)1611</p>	<p>■ 耐火被覆工事 ナイガイ株式会社 東京都墨田区緑1-27-8 電話 03(3635)6213</p> <p>■ 自動ドア工事・ステンレス製建具工事 ナブコシステム株式会社 東京都千代田区区役所3-2-5 電話 03(3591)6411</p> <p>■ 揚重工事 西山運輸機工株式会社 茨城県つくば市研究学園3-1-2 電話 029(828)7045</p> <p>■ デッキプレート工事 日栄鋼材株式会社 東京都千代田区神田2-11-1 電話 045(507)5905</p> <p>■ 仮設資材リース・販売 日建リース工業株式会社 仮設東京支店 東京都千代田区神田猿楽町2-7-8 電話 03(3295)7203</p> <p>■ PC材料納入・仮設材リース 日本セイフティー株式会社 東京都千代田区一番町21 電話 03(6369)2221</p> <p>■ 左官 沼田工業株式会社 川崎市幸区南加瀬3-4-9 電話 044(599)1561</p> <p>■ タイル・石工事 ハシモ株式会社 栃木県大田原市南金丸2000 電話 0287(24)0010</p> <p>■ 鉄筋工事 早川鉄鋼販売株式会社 東京都江東区住吉2-5-10 電話 03(3632)7861</p>	<p>■ 雨水貯留槽工事 シンテック株式会社 東京都江東区青葉2-7-4 電話 03(6426)0152</p> <p>■ LGS・ボード 株式会社 助友 東京都荒川区東尾久6-25-1 電話 03(5901)7651</p> <p>■ とび・土工・鉄骨建方工事 壮栄建設株式会社 東京都板橋区前野町4-12-1 電話 03(3967)3341</p> <p>■ 雨水貯留槽設置工事 大銃産業株式会社 東京都中央区日本橋小舟町11-7 電話 03(5652)7870</p> <p>■ 金属工事 株式会社 大矢建工 東京都江戸川区西一之江4-2-24 電話 03(3652)1433</p> <p>■ 塗装工事 株式会社 タクト 千葉県稲毛区園生町773-2 電話 043(239)7705</p> <p>■ ウェルポイント工事 株式会社 東葛ウェル工業 千葉県流山市越崎1376-5 電話 04(7158)3967</p> <p>■ 建設揚重業 東都産業株式会社 東京都品川区南大井3-1-9 電話 03(3766)6651</p> <p>■ 仮設電気設備工事 藤和工業株式会社 埼玉県所沢市中新井3-6-1 電話 04(2968)8904</p>	<p>■ 防水工事 株式会社 ケンショー工業 横浜市旭区白根5-61-2 電話 045(954)1670</p> <p>■ サイン工事 株式会社 KOYAMA 東京都足立区千住緑町1-15-1 電話 03(5284)3310</p> <p>■ オーバードア工事 金剛産業株式会社 東京都中央区晴海1-8-12 電話 03(3534)1824</p> <p>■ 金属工事 斉藤工業株式会社 東京都台東区常盤1-12-8 電話 049(258)1147</p> <p>■ 測量・墨出し工事 有限会社 相模測建 相模原市中央区青葉2-1-22 電話 042(715)1213</p> <p>■ シャッター、SD、トイレブース工事 三和シャッター工業株式会社 東京都渋谷区代々木4-30-3 電話 03(6833)0692</p> <p>■ 鉄骨工事 JFE商事鉄鋼建材株式会社 東京都千代田区大手町2-2-1 電話 03(5203)6128</p> <p>■ 鉄骨仮設資材リース・販売 城東産業株式会社 東京都江東区常盤1-12-8 電話 03(5624)3701</p> <p>■ ヘーベル・ヘーベルライト工事 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</p>	<p>■ 石工事 株式会社 安藤大理石 東京都品川区南大井6-24-10 電話 03(3765)1114</p> <p>■ 型枠工事 株式会社 宇喜田工業 東京都江戸川区船場6-11-23 電話 03(6808)4792</p> <p>■ 鉄骨工事 イーブルコンストラクション株式会社 京都府綴喜郡宇治田原町神定寺松尾52 電話 0774(88)8000</p> <p>■ 移動式クレーン揚重工事 株式会社 大矢運送 東京都江東区新木場1-12-19 電話 03(3522)6051</p> <p>■ 鉄骨工事 株式会社 カガヤ 岩手県盛岡市平野字武道9-95 電話 019(683)2620</p> <p>■ 美装・鍍金工事 株式会社 カクオウ 東京都文京区千駄木3-43-3 電話 03(5815)2815</p> <p>■ サンドイッチパネル工事 株式会社 角藤 水戸支店 埼玉県八潮市城南2-1-20 電話 029(225)2077</p> <p>■ 建築資材総合商社 株式会社 関東マテリアル 埼玉県八潮市二丁目412 電話 048(994)0211</p> <p>■ 鉄筋工事 共英産業株式会社 関東支社 東京都江戸川区東葛西6-21-1 電話 03(5675)3491</p>
--	---	--	---	---	---