

ARDECO NEWS

16号

特集

全国に拡大する

フォレストモール

近日オープンの店舗、続々待機中！



2022年9月30日オープン フォレストモール佐久平

アルデコ再発見！

建物の印象が劇的に変わる&アルデコの耐久性能のヒミツ！

2022年11月13日発行

建築用装飾建材

アルデコ

新しいショッピングセンターの形をめざし
精力的に店舗開発を進める

株式会社フォレストモール



オープン当日は、平日にもかかわらず大勢のお客様が訪れ、大盛況のフォレストモール佐久平

用地選定には、規模と接道 集客が見込めるマーケット

弊社は、近隣型のショッピングセンターを開発、運営管理している会社です。

開発する商業施設は、「近隣型ショッピングセンター（以下、SC と記載）」をコンセプトとしていますので、用地選定においては、弊社が考えるテナント業種構成が検討できる敷地規模は重視している点の1つです。

望ましい敷地規模は、用地の所在によって異なりますが、郊外では“5,000 坪から 8,000 坪”程度。都市型では“2,000 坪”からといったところになります。また、地域の生活道路に接道間口をもつ物件が望ましい用地となります。

接道については、施設の視認性やお客様来退店の出入口設定などの点から、より広い接道間口があるか、あるいは2方向に接道がある物件が望ましい用地になります。

その他にもいくつかありますが、やはり商業施設として成り立つ場所であるかどうか、核テナントとなるスーパーマーケットをはじめ、テナント様が集客を見込めるマーケットがあることが用地選定の前提になります。

逆に用地として向いてない土地は、お客様の使い

勝手や開発コストの面から、対象敷地の高低差が大き過ぎる用地や片側2車線以上あるような交通量が非常に多い道路（バイパスと呼ばれるような道路）に面する用地です。頻繁に渋滞が発生するような道路に面する用地も弊社開発のSC用地には向いていません。

また、鉄道線路や大幹線道路、大きな河川が近くにあり商圏が分断されると考えられる場合の用地は慎重に検討しています。

開発地域の有力 スーパーマーケットを誘致

地域による特色の出し方といったものも特段ありませんが、ただ弊社施設で最も客数が増えるスーパーマーケットについては、その地域での有力スーパーさんを誘致することを重要視しています。

また、飲食店の誘致に当たっては、ロードサイド側に配置し、建物の外観はテナント様の店舗イメージを壊さないように配慮して建築しています。

普段の暮らし、日常生活を支える近隣型ショッピングセンターですので、どの地域で展開しても基本的なテナント構成の考え方は変わりません。

建物配置については、まず核テナントとなるスー

パーマーケットの配置を検討します。施設の顔となるスーパーマーケットの建物が来場されるお客様から最も良く見え、店舗前面に十分な駐車場が確保できるようにします。

そして誘致した店舗の建物配置や動線は、出来るだけシンプルに設定することを考えています。

“できるだけシンプルに”というのは、建物の面を合わせて「I字型に並べる」ないし「L字型に配置」することです。

動線については、「お客様動線と搬入車両動線を分離する」などといったことです。用地の形状に左右されることもありますが、施設を利用されるお客様の使い勝手を優先して、検討・設定しています。

弊社開発のSCを担う設計会社へは、次の事を特に配慮していただいています。

まずは、お客様の利用に当たっての**安全性**です。段差やスロープを極力少なくするなど小さなことも含まれます。

また、最近では**雨対策**にも配慮してもらっています。これまでの経験を超える豪雨もありますので、雨水排水に関しては注意が必要な状況となっています。

さらに、建築コストが上昇していますので、ローコスト建築に資する設計や資材の検討・工夫は常々お願いしています。

東日本中心から中部、西日本地域へ積極的に展開する

弊社が開発する SC の今後については、用地選定や開発手法については特に変わったことは無いかと思えます。**テナントミックス**の考え方も大きくは変わりませんが、**サービス店舗**の誘致を以前より重視するようになったところはあります。

例えば、クリニックや美容室、リラクゼーションサロンなどは、インターネットでも商品提供できません。今後はさらに流通店舗の業種業態が変化していくことも予想されますので、業界のトレンドやテナント企業の動向も捉えてリーシング※に当たって



フォレストモール佐久平は「I字型」の配置を採用しました

いきたいと思います。

現在開業している施設と、来年前半までに開業予定の施設を合わせてもまだ17ヶ所です。

日本の人口が減少に転じている状況ではありますが、弊社施設のニーズ、開発余地はまだまだあると考えています。新たな形態の商業施設開発を模索しつつも、引き続き近隣型ショッピングセンターの開発を**全国で継続**していきます。

現在、関西圏に足掛かりができてつつあり、今後は**中部圏**にもフォレストモールを展開していければと思っています。

弊社は、これまでの施設に満足することなく、お客様が便利で心地よく利用でき、テナント様からも選ばれる競争力のある施設づくりを続けていきたくて考えています。

開発用地情報、募集中！ ご紹介ください

全国展開を進めている弊社のSC「フォレストモール」は、引き続き積極的に開発を続けて参ります。

「フォレストモール」は、スーパーマーケットを核とする近隣型ショッピングセンターであり、郊外型ショッピングセンターです。**開発用地の情報**がございましたらご紹介いただけますと幸いです。**売買、借地**いずれも検討可能です。

■ 株式会社フォレストモール ■

所在地 〒163-0211 東京都新宿区西新宿 2-6-1
新宿住友ビル 11F

TEL : 03(6863)3421 FAX : 03(6863)3425

URL <https://www.forest-mall.co.jp>

事業内容 近隣型ショッピングセンターの開発運営

店舗一覧 フォレストモール南大沢

フォレストモール岡谷

フォレストモール富士河口湖

フォレストモール新前橋

フォレストモール富士川

ヴェルモ志木

フォレストモール仙台茂庭

フォレストモール印西牧の原

フォレストモール石岡

フォレストモール甲斐竜王

フォレストモール木津川

フォレストモール八王子大和田

フォレストモール佐久平 / 2022年9月30日 open

フォレストモール岩出 / 2022年10月28日 open

開業予定店舗

フォレストモール京田辺 / 2022年11月18日 open

フォレストモール常陸太田

フォレストモール八尾

ほか、2023年前半まで確定予定あり

※リーシングとは、商業用不動産の賃貸を支援する業務の事をいいます。

アルデコ再発見！

新築を超えるリニューアルとリノベーションの時代へ 建物の印象が劇的に変わる

世界各国がインフレ状態と為替変動の波に襲われています。

日本の建設業界も建築費の高騰が続いております。その解決策としてリニューアル、リノベーションが時代のニーズと考えられます。

アルデコは建物に大胆な変化と装飾性など新築を超えた美しさを創作できます。



ARDECOの耐久性は、独自の下地塗材にあり



Interdecom

インターデコムは、創業 23 年です。アルデコも創業時から製造・販売をさせていただいております。その中で、2022 年現在、アルデコの劣化が原因で、取り換えを行った例はありません。アルデコ製品の耐久性能は格段に高いです。

その秘密は、基材となる EPS(発泡ポリスチレン)を弊社独自の製法を持つ、下地塗材「ネフ」で覆うことによって、製品の経年劣化を抑えていることです。

「ネフ」は、基材に活着し、硬化することによって紫外線を通さず劣化を防止します。気温の変化による基材の膨張・収縮に対応しますので、製品

(基材)が屋外で受ける様々なダメージから守ることができます。

そのため、一度アルデコを使っていた建物のリノベーションのご相談は、なかなか頂戴できないのが当社としては嬉しい反面、寂しくもあります。その代わりに、既存の建物のリニューアルのお話は沢山いただいております。

建物全体または部分的なリニューアルや既存製品の入手が難しく代替品を探しているなど、多様なニーズにアルデコは応えています。

リニューアルをお考えの際やお困りの事があれば、是非弊社へご相談ください。



Before

式場の顔となる正面▼



駐車場のある側面▼



こちらは、結婚式場でした。2003年当時の建物の姿です。新築ではなく、既存の建物をリノベーションし、業態を変え、結婚式場として使用していました。

例えば、こちらの建物をアルデコを使ってリニューアルした場合、左図の様にできます。大きな柱や庇は活かし、モールディングを建物の階層毎に施したり、窓回りも飾ってみるのはいかがでしょうか？さらに外壁全体の色も装飾部分とのメリハリが付く仕様になります。側面側は、面が広く外部の人の目に付きます。メインに劣らず装飾をしました。結婚式場などイメージが大切な施設は、どこを見られるかわかりません。人の目に留まりやすい場所は、抜かりなく装飾してください。

建物改装は、新築当時に戻すのではなく、アップデートしませんか？その方が記憶の上書きができ、イメージを一新できます。まったく別の建物（リノベーションによる）に生まれ変わらせるのであれば、それに合わせて更なる大きな変化が求められます。アルデコならその変化にも対応できます。



アルデコは全てオーダー製品です
建物に合わせて作りますが
アルデコの既成デザインや
オーダー製品を使うと
更に簡単に装飾が可能になります

アルデコについて、詳しくはホームページをご覧ください

<https://www.interdecom-co.com>

ご相談や資料請求などお気軽にご連絡ください

☎0120-978-413



iDecom 株式会社 インターデコム

〒105-0013 東京都港区浜松町1-25-13 浜松町NHビル 7F

TEL 03-6452-8901 / FAX 03-6452-8904

E-mail ardeco-1@interdecom-co.com



東面道路に接する裏側にも、しっかり装飾が施されている園舎

用地選定はバランス 保育園としては 安心安全と楽しさ

プロポーザルや公募での保育園用地は、あらかじめ設置箇所が定まっていますが、当法人で新しい保育園の用地選定をする場合は、駅が近いなどアクセスの良い場所を考えます。しかし、アクセスもよく且つ保育園のために広い土地を見つめることは難しく、見つけたとしても賃借料の面からみてもかなり厳しい状況です。そのため、

にこちらのデザインにたどり着きました。景観ガイドラインに沿いながら進めていくということが初めての経験だったので、分からないことが多々あり、そこが苦労いたしました。

バランスを取りながら用地は選定しています。

保育園として重要視したことは、子ども達が**安心安全且つ楽しく**過ごせるような園を目指しました。

汐留サーノ保育園の「サーノ」は、イタリア語で「すこやか」という意味です。

汐留サーノ保育園 保育目標

- ・健康な心と身体と情緒豊かな心を育む
- ・おもいやりとやさしさがあり、挑戦できるこどもを育む
- ・自分で考え自分で行動するこどもを育む

今後は、汐留サーノ保育園が長く地域に根差した保育園になるように、運営をしてまいります。

※【街並み景観】東京都の街並み景観づくり制度「東京のしなやかな街並みづくり推進条例第十七条第三項の規定」に基づき、当該地区では、地区内で結成された街並み景観協議会がガイドラインを地域ルールとして適用し、建築行為等について事前協議を受けるなど、地域の一体的な街並み景観づくりに取り組まします。
<https://www.toshiseibinetto.tokyojijy.kenchiku/keikan/index.html>



保育園の中庭。大通りの喧騒は遮断され、園児の楽し気な声が聞こえます



園舎の内部は、変形地を活かした、部屋づくりになっています

■ 汐留サーノ保育園 ■

所在地 〒105-0013 東京都港区浜松町1丁目1-11
TEL. 03-6452-8944 FAX. 03-6452-8966

URL <https://shiodome-kids.com/>

開設 令和4年8月1日

運営法人 社会福祉法人 寿広福社会

所在地 〒300-2706 茨城県常総市新石下1031
TEL. 0297-42-2300

URL <https://juko-fukushikai.jp/>

系列保育園 石下保育園（認定こども園）1953年設立
茨城県常総市新石下1031

高畑保育園（認可保育園）2014年設立
東京都大田区仲六郷3-19-4

滝ヶ谷保育園（認可保育園）2014年設立
神奈川県横浜市都筑区北山田2-17-28

六町保育園（認可保育園）2017年設立
東京都足立区南花畑2-25-11

高齢者福祉施設

特別養護老人ホーム L・ハーモニー石下
2010年設立

茨城県常総市原宿1155

汐留サーノ保育園

イタリアの街並みをテーマにした汐留西地区にあり
街並み景観※ガイドラインに沿いながら
ひと際目を引く保育園



第一京浜の大通りに面した保育園。高層ビル群にも負けない存在感です

二〇二三年八月に開園した「汐留サーノ保育園」をご紹介します
「汐留サーノ保育園」は、社会福祉法人 寿広福祉会が運営する保育園です
建築を担当した、同法人の中島春希様にお話を伺いました

港区内で 私立認可保育園の 設置を目指す

社会福祉法人 寿広福祉会は、港区の事業「港区保育室」という区独自の保育施設を区から委託を受け、二〇一三年より運営してきました。しかし、「港区保育室」での保育所運営は契約期間が短く、一定期限までと分かっていましたので、当法人としては、長く安定的に運営することができ「私立認可保育園」の設置を目指しました。

その後港区の計画で、「浜松町一丁目の都有地を活用した私立認可保育園を設置する」というプロポーザル方式の計画があり、二〇一九年の九月に当法人は、申し込みをし、これが汐留サーノ保育園です。

プロポーザルの申込提案書には、約七十年の保育園運営を実施してきたという実績と、短くはありませんが港区内での保育園運営実績を記述しました。また、保育に対する各対応やマニュアル、食育・行事等に関する考え方、そのほかにも施設の構造や園長候補者の経歴や思い、熱意等も記載いたしました。

街並み景観づくり ガイドラインは イタリア建築

当法人保育園の園舎デザインは、各拠点の設計士様のご意向が色濃く反映され、それぞれ違うデザインです。しかし汐留サーノ保育園は、場所が汐留シオサイト5区（汐留西地区・イタリア街）であり、街並み景観づくり地区のため、このガイドラインに沿った園舎デザインにする必要があります。

そのため、ガイドラインを運用する協議会である特定非営利活動法人 コムーネ汐留様との協議とアドバイスにより、イタリア街にふさわしい建築デザインに仕上がりました。

例えば外観の色は、近隣の建物と被らなく、なお且つ保育園らしさを損なわない色をご提案くださり、さらに和柄になります。正面エントランスに「丸耀紋（法人マーク）」を、相談の上入れさせていただきました。外装で使用した同じアルデコの建材で制作しています。

良好な景観形成を目指し、最終的

ARDECO NEWS

特集 イタリア街の保育園

汐留サーノ保育園

地域一体的な街並み景観づくり地区で、
保護者に評判な保育園建築

16号



アルデコ再発見！

建物の印象が劇的に変わる&アルデコの耐久性能のヒミツ！

2022年11月13日発行

建築用装飾建材

アルデコ