MFLP入間Ⅰ 完成

三井不動産が展開するマルチテナント型物流施設「ＭＦＬＰ入間Ⅰ」が完成し、２月５日に竣工式が執り行われた。埼玉県入間市小谷田地区に建設された同施設は、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジに至近距離の立地であり、国道16号にも面している。広域配送に適した機能に加え、地域防災能力も備えた避難拠点としても活用できる。設計、施工は東急建設が担当した。

地域防災能力を備えたマルチテナント型物流施設

撮影・株式会社アド・グラフィック　和久　正行

三井不動産株式会社ロジスティクス本部ロジスティクス事業部

埼玉県入間市に開発した「ＭＦＬＰ入間Ⅰ」が竣工しました。首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の入間ＩＣから約300ｍ、国道16号にも近接し、中央自動車道や関越道自動車へのアクセスに優れた広域配送ポテンシャルの高い地域です。東北・北陸・中部方面への中距離輸送を含め、１日100～500㎞程度の走行距離が中心のトラック輸送に対して、運行効率を高められる点を評価して開発しました。

西武池袋線の入間市駅からバス便が充実しており、車通勤と公共交通を組み合わせて広域からの就労も受け入れられると判断しました。併設する三井アウトレットパーク入間など周辺の商業集積と合わせ、魅力ある就業環境を提供できる強みもあります。

最大10テナント対応の柔軟プランと防災拠点能力

４階建て延べ約8.7万㎡のマルチテナント型物流施設は、シングルランプ型を採用しました。最大10テナント分割に対応する柔軟なプランが特徴です。梁下有効高さは原則5.5ｍ、床荷重も重荷重仕様で多様な業種・オペレーションに対応できる汎用（はんよう）性と拡張性を備えています。72時間対応の非常用発電機や防災計画により、災害時も高いレベルの事業継続性を確保できるようにしています。

森林法の指定民有林に該当する敷地での開発には、自然とのつながりを高める当社２例目の「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER」を取り入れました。建物の上下移動を「登山」に見立てたフロアを展開し、富士山を臨む最上階の「富士山ラウンジ」は、木や石、緑をモチーフにした内装とするなど気分転換やコミュニケーションを促す空間を随所に設けました。こうした環境の整備が従業員の定着や採用力の向上に寄与すると期待しています。

入間市と締結した防災協定により、隣接した商業施設用の従業員駐車場を有事の際の避難所とします。協定に基づき貸し出しを行う市専用の防災倉庫も用意し、地域の避難拠点として入間市と連携する準備も整えています。

エントランスホール

最上階の富士山ラウンジ

倉庫フロア

設計コンセプト

官民連携で実現した入間市の新たな物流施設

本施設は、圏央道「入間」ＩＣから直線距離約300ｍ、西武鉄道池袋線「入間市」駅から約3.6㎞に位置し、道路および公共交通の双方から良好なアクセスを有する立地にあります。建物は地上４階建て、延べ床面積86,808.50㎡のマルチテナント型物流施設であり、ランプウェイを介して各階のトラックバースへ直接アクセス可能な計画としています。

架構形式には、当社独自技術であるTQ-mix（柱：鉄筋コンクリート造、梁：鉄骨造）工法を採用しています。自然災害対策としては、キュービクルや非常用発電機等の受変電設備を屋上および地盤面から１ｍ以上の高さに設置するなど、事業継続を見据えたBCP対策を講じています。

また、環境配慮の面では、LED照明、節水型衛生器具、太陽光パネルを採用し、省エネルギー化および環境負荷低減を実現しています。これらの取り組みにより、CASBEE埼玉「Ａランク」、BELS認証（ZEB）、DBJグリーンビルディング認証を取得しています。さらに、入間市との防災協定に基づき、施設内に防災パークを整備するとともに、入間市をＰＲするサインを設置するなど、行政との連携を重視した計画としています。

内装計画においては、「森の中でのワーケーション」をテーマにバイオフィリックデザインを取り入れ、従業員が心地よく過ごせる快適な就労環境の創出を図っています。

東急建設株式会社　建築設計第二部　関谷　純

施工のポイント

常に安全意識を全員で共有

この工事で特に慎重を喫したことは、建設地が雑木林で、林地開発の認可を取得する必要があった点です。元の雑木林は森林法で定められた防災林であったため、新たに建設する建物にも防災対策設備を取り入れなくてはなりません。ここで課題となったのは、設備自体は設計段階から組み入れ完成・稼働後にきちんと機能させられるのですが、工事期間中も防災対策を施さなくてはならなかった点です。

具体例を挙げると、対象となる災害は豪雨などの天災で、地域防災としての機能を求められました。土砂や雨水を敷地外へ流出させてはならない。これに対応するため、外周に仮設堀を設けたり、基礎工事で掘削した部分を仮設貯留槽として工程を含め計画をしました。幸いにも天災による被害は経験せずに済んでいます。

建物は柱をRC、梁をS造で組み合わせる当社の「TQ－mix」工法で施工速度を速め、同時に施工精度や品質向上にも努めました。工程が厳しい状況もあり、建物全体を大きく二つに工区割し、それぞれを同時に進める事としました。躯体工事においては、ちょうど昨年夏に最盛期が巡ってきたため、打設したコンクリートの養生が猛暑の影響を受けないか慎重に進めなくてはなりませんでした。デッキの床などは鉄板ですから作業員の健康にも配慮し、一人一人のヘルスチェックを職長が行い、熱中症被害を出さずに過ごせました。

安全意識を常に抱くことはすべてにおいて基本の姿勢です。危ないものと接するという意識を持つよう全員に意識してもらうことで、無事に引き渡しを迎えることが出来ました。

東急建設株式会社
作業所長　石田　実

ランプウェイ側から見た外観

工事概要

■工事件名：三井不動産ロジスティクスパーク入間Ⅰ新築工事
■建設地：埼玉県入間市小谷田1256－１
■事業主：三井不動産株式会社
■設計・監理者：東急建設株式会社
■施工者：東急建設株式会社首都圏建築支店
■敷地面積：38,404.20㎡
■構造・規模：ＲＣ－Ｓ造地上４階建て／建築面積22,917.20㎡、延床面積86,808.50㎡
■工期：2024年９月～26年１月

倉庫フロアを除く写真提供：三井不動産株式会社

設計・施工
TOKYU CONSTRUCTION
「建てる」を超え、未来を生みだす。
東急建設株式会社
東京都渋谷区渋谷 1-16-14
電話 03-5466-5020

電気設備工事
OEC OHTSUBO
大坪電気株式会社
東京都墨田区緑 1-11-2　電話 03-3625-7111

空調衛生設備工事
東洋熱工業株式会社
東京都中央区京橋 2-5-12　電話 03-5250-4146

■ 鉄筋工事
株式会社アイコー
東京都中央区日本橋小伝馬町 15-18　電話 03-6661-7951

■ 鋼製床版工事
朝日機材株式会社
東京都千代田区大手町 1-1-3　電話 03-6774-7575

■ 現場発泡ウレタン吹付工事
株式会社アペック
東京都練馬区貫井 1-44-8　電話 03-3825-1991

■ 左官土間工事
有川工業株式会社
埼玉県新座市畑中 1-14-27　電話 048-478-1911

■ 内装仕上工事
株式会社伊勢津
東京都新宿区下落合 4-27-6　電話 03-3952-2557

■ 建設揚重業
株式会社市原重機建設
埼玉県三芳町竹間沢東 15-11　電話 049-259-5959

■ クレーンリース
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

■ 鉄骨工事
岡谷建材株式会社
東京都墨田区錦糸 1-2-1　電話 03-5637-9376

■ 内装仕上工事（クロス・長尺シート・タイルカーペット）
株式会社奥家商店
東京都渋谷区渋谷 3-1-9　電話 03-6450-5475

■ 外壁サンドイッチパネル・耐火間仕切パネル工事
株式会社角藤　東京支店
東京都千代田区神田錦町 1-4-3　電話 03-5217-1230

■ 墨出工事
株式会社和建設測量
東京都板橋区中台 1-38-6　電話 03-6780-4561

■ 建築測量・墨出工事
株式会社川久保企画
横浜市港南区下永谷 6-1-8　電話 045-823-8279

■ 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

■ 屋根・外壁工事
CNexsus株式会社
東京都台東区雷門 2-4-8　電話 03-6273-1995

■ エンクローズ溶接工事（CB工法）
有限会社宍戸工業
埼玉県八潮市 2-200-1　電話 048-998-8231

■ タイル工事
株式会社SHINE－A
神奈川県茅ヶ崎市本村 4-19-38　電話 0467-51-1591

■ 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　電話 03-5843-4191

■ 鳶・土工工事
株式会社髙泰工務店
東京都台東区浅草 2-28-29　電話 03-3844-7181

■ 金属製建具工事
多田アルミ工業株式会社
埼玉県蕨市南町 2-19-3　電話 048-445-5679

■ 型枠工事
株式会社鶴ヶ崎工務店
千葉県白井市中 218-14　電話 047-491-1919

■ 仮設電気工事
東京デンリツ株式会社
川崎市高津区末長 3-26-24　電話 044-872-9011

■ 揚重機
株式会社永山重機
さいたま市桜区大字大久保領家 111-2　電話 048-854-1731

■ サイン工事
日本サイン株式会社
東京都千代田区富士見 1-5-8　電話 03-6261-7220

■ 鳶・土工工事
平岩建設株式会社
埼玉県所沢市南住吉 8-19　電話 04-2923-2221

■ アルミ製建具工事
不二サッシ株式会社　関東支店
さいたま市浦和区北浦和 4-5-5　電話 048-833-1113

■ ガードポスト・フォークガード・ガードステップ工事
藤田商事株式会社
東京都文京区後楽 1-4-14　電話 03-6757-6754

■ 耐火被覆工事
伏見工業株式会社
東京都品川区東品川 1-24-6　電話 03-3471-4468

■ ALC工事
ベイテック株式会社
千葉県習志野市鷺沼 5-17-8　電話 047-406-4331

■ 防水（シーリング）工事
株式会社マツモト工業所
埼玉県戸田市上戸田 4-10-1　電話 048-444-5061

■ 左官工事
有限会社ムナカタ工業
埼玉県川口市南鳩ヶ谷 5-19-1　電話 048-283-3655