三井不動産ロジスティクスパーク（ＭＦＬＰ）平塚Ⅲ 完成

地域の活性化に寄与する配送拠点に

三井不動産が神奈川県平塚市で開発を進めていたマルチテナント型物流施設「三井不動産ロジスティクスパーク（ＭＦＬＰ）平塚Ⅲ」が完成した。新たな産業の創出や魅力ある施設の誘致などによる新たな街づくりが進む土地区画整理事業地内に立地し、東名・新東名高速道路へのアクセスの良さを生かした広域配送拠点となる。快適性、機能性を両立させながら、環境に配慮。創エネにも取り組み、「Ｎｅａｒｌｙ ＺＥＢ」を取得している。設計・施工はＪＦＥシビルが担当した。

エントランス

設計コンセプト　省エネ・脱炭素・防災機能充実で継続利用

当施設の建設地である平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理地内では既に竣工し、運営されているＭＦＬＰ平塚Ⅱに続き、設計・施工を担当させていただきました。

建設地の特徴としては地区計画が上げられます。北側は近隣への配慮として10ｍの緑地帯を確保する規定になっており、限られたスペースで駐車台数の確保や使いやすいトラック動線を実現する設計はこの物件で配慮した項目のひとつです。また、同地区計画による建物高さの制限も厳しく、これを回避するため倉庫１階（１層）に事務所１、２階を設置することで建物ボリュームを最大限生かす工夫を取り込みました。

構造形式は純鉄骨造を採用し、ブレース併用ラーメン構造として耐震性に優れた自社製品の二重鋼管座屈補剛ブレースを採用しています。この座屈拘束ブレースは鉄骨の弱みである座屈を防止するだけでなく円形鋼管を用いることで見た目もすっきりし、倉庫内の美観に貢献しています。

その他、太陽光発電設備、全館ＬＥＤ照明の採用により省エネ・脱炭素へ貢献し、ＢＣＰの観点からは電気室の浸水対策や非常用発電機による停電時の電力確保を実装することで、テナント様が安心して継続利用できる施設となっています。

ＪＦＥシビル株式会社 物流建築事業部　伊藤寛之、吉村朋子

施工のポイント

工程、調達工夫し工期を厳守

建設地は大神区画整理事業による物流機能、商業機能の集積が進み、エリアを貫く国道129号の交通量も多い。古くからの住宅市街地も寄り添う、典型的な郊外都市の成長期にある。

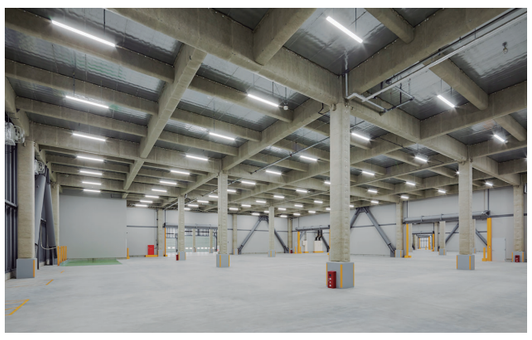
「平塚Ⅲ」を施工したＪＦＥシビルの高橋秀夫所長は、既に運営されている「平塚Ⅱ」の工事も担当している。地元の大神区画整理組合はその仕事を見ており、現場との信頼関係が醸成されてきた。高橋所長は「組合様に対して施主のご尽力が大きかったのですが、現地事務所用の借地を確保できるかどうかが、この工事では最大級ポイントでした」と語る。

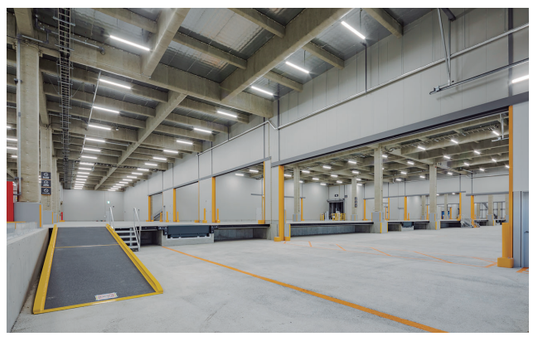
建物は建築工事の契約時、既に入居企業が決定しており、運営開始日が固定されていた。工期としては短いプログラムでスタートすることになった。工程上、建物の三面には仮外壁を取り付け、北面のみ外構工事まで先行して進めるなどのスピード化を図ったという。ＢＩＭの本格活用も全社的に始まり、この現場ではデータの社内フィードバックという役目も果たした。

「相模川に近い敷地でしたが、地下水が高いこと以外は玉石なども掘削されず、基礎や躯体工事は順調にこなせました。風の強いところと知っていたものの、期間中大風や大雨には見舞われなかったことも恵まれました」

順調な中でも海外情勢の激変によるメーカー工場製作品や電装品などの資材不足は影響した。納品までの期間を逆算し早期の発注を行ったという。この状況は社員、現場作業員とのＬＩＮＥでのやりとりで終始共有と声がけを展開し、意思疎通から安全喚起まで応用した。

「限られた時間内に沢山の取り組みをこなしたという感があります。積み重ねてきた技術とＩＴ化などの相互応用で、若手社員には良い学びの現場になったと思います」。高橋所長自身も達成感にあふれた笑顔を見せた。


倉庫


トラックバース

ラウンジ

完成に寄せて

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

このたび、神奈川県平塚市で開発を進めてまいりました「三井不動産ロジスティクスパーク（ＭＦＬＰ）平塚Ⅲ」が完成いたしました。ＭＦＬＰ平塚Ⅰ、ＭＦＬＰ平塚Ⅱに続き、設計・施工を手がけていただきましたＪＦＥシビル様にお礼申し上げます。

ＭＦＬＰ平塚Ⅲは、新しい産業や都市機能の集積により良好な街づくりが行われている平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理事業の施工地内に立地し、新東名高速道路の「厚木南ＩＣ」、東名高速道路の「厚木ＩＣ」に近接する交通利便性に優れたマルチテナント型物流施設です。近郊配送はもとより東名・新東名高速、圏央道を使った首都圏、中京圏、近畿圏を結ぶ広域配送に対応します。

快適性、環境に配慮したＢＯＸ型倉庫

１階北面にトラックバースを設けたボックス型４階建て倉庫で、１、３、４階が倉庫で、１階一部、２階（メザニン階）に事務所を設けております。倉庫１階目の階高は6.5ｍ、３、４階が階高5.5ｍとしております。

外観は近接するＭＦＬＰ平塚Ⅱを意識し、当社物流施設のシンボルである外壁チェッカーマークやブランドロゴを使用しています。

また、テナント従業員の皆さま向けにラウンジスペースを設けております。休憩や食事などで心地よくご利用いただけるよう、しっくい風左官仕上げのぬくもり感のある誂（あつら）えとしています。

環境配慮面では、屋根に太陽光発電パネルを設置し、共用部の電力として利用するなど創エネにも取り組み、「Nearly ZEB」を取得しました。また、地域の皆さまに四季を感じていただける緑地帯を敷地に設けております。

ＢＣＰの面でもさまざまな取り組みをしております。72時間対応の非常用発電設備の導入に加え、万が一の相模川の氾濫で建物が浸水した場合でも施設の運営を可能とするため、防災センターを１階と２階に分割設置し荷物用ＥＶの機械室を屋上に設置しております。加えて、電力の供給を可能とするために電気室を２階に設けるなど、テナント様の業務早期復旧をサポートします。

物流は人々の生活を支える不可欠な産業で、その配送拠点となる施設の開発に携われることに喜びを感じています。本施設が、テナント様や地域の発展、人々の暮らしの向上に寄与していくことを期待しています。

全景

工事概要

■工事名称：三井不動産ロジスティクスパーク平塚Ⅲ新築工事
■工事場所：神奈川県平塚市大神字一之堰655－６
■事　業　主：三井不動産株式会社
■敷地面積：15,203.15㎡
■建築面積：9,666.57㎡
■延床面積：29,690.85㎡
■構　　造：Ｓ造
■階　　数：地上４階
■設 計 者：ＪＦＥシビル株式会社一級建築士事務所
■施 工 者：ＪＦＥシビル株式会社
■工　　期：2022年４月１日～23年３月31日

※写真提供／ＪＦＥシビル

設計・施工

JFE シビル 株式会社

東京都台東区蔵前 2-17-4　電話03(3864)3670

■ 金物製作・鍛冶工事
株式会社 アート鉄工
東京都板橋区赤塚 4-24-7　電話 03(3938)2601

■ 産業廃棄物処理
株式会社 IWD
神奈川県海老名市大谷北 2-1-46　電話 0462(31)9488

■ アンカーフレーム工事
青山特殊鋼 株式会社
東京都中央区新川 2-9-11　電話 03(3552)5254

■ 高所作業車（備品）
株式会社 アクセス
千葉県習志野市津田沼 5-12-12　電話 047(481)8721

■ 建機リース
株式会社 アクティオ　平塚営業所
神奈川県平塚市堤町 3-5　電話 0463(27)1414

■ 足場材・鉄骨仮設リース
朝日機材 株式会社
東京都墨田区太平 4-1-3　電話 03(3623)2946

■ 空調・給排水衛生・機械設備工事
株式会社 アペックエンジニアリング
東京都中央区八丁堀 4-6-1　電話 03(6222)2830

■ 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

■ 生産設計図(施工図)
株式会社 sai総合企画
横浜市中区太田町 6-84-2　電話 045(227)5792

■ アンカーフレーム工事
大津鉄工 株式会社　東京支店
東京都台東区元浅草 4-7-19-401　電話 03(3847)7272

■ 型枠工事
株式会社 影浦工務店
埼玉県川越市今福 865-6　電話 049(245)3922

■ 外構工事
鹿島道路 株式会社　横浜支店
横浜市西区北軽井沢 63　電話 045(312)8810

■ 建設機械のレンタル
株式会社 カナモト　平塚営業所
神奈川県平塚市大神 1211-1　電話 0463(54)3191

■ 内装工事（OAフロア）
共同カイテック 株式会社
東京都渋谷区恵比寿南 1-15-1　電話 03(6825)7040

■ 電気設備工事
栗原工業 株式会社
横浜市西区北幸 1-11-5　電話 045(311)6281

■ 鳶工事
株式会社 建翔
横浜市中区松影町 2-7-3　電話 045(664)0757

■ 仮設ハウス工事
コーユーレンティア 株式会社
東京都港区新橋 6-17-15　電話 03(6758)3520

■ オーバードアー工事
金剛産業 株式会社
東京都中央区晴海 1-8-12　電話 03(3534)1824

■ SD・LSD・STD・SSW・TB工事
三和シヤッター工業 株式会社
東京都豊島区東池袋 4-5-2　電話 03(4333)0888

■ 建築金物設計・製作・制作・施工
有限会社 シーナ
横浜市神奈川区松見町 3-914-4　電話 045(423)2345

■ 鉄筋溶接工事
有限会社 宍戸工業
千葉県八潮市大字 2-200-1　電話 048(998)8231

■ 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

■ 敷き鉄板リース
杉崎リース工業 株式会社
千葉県浦安市入船 1-5-2　電話 047(354)3111

■ 内装工事
杉山産業 株式会社
川崎市川崎区貝塚 1-15-3　電話 044(222)2696

■ 鳶・土工事
関根建設 株式会社
東京都豊島区東池袋 2-11-11　電話 03(3984)6891

■ 屋根工事
株式会社 タイエ
大阪市西淀川区佃 4-14-1　電話 06(6770)9286

■ クローラー・油圧クレーンリース
泰豊クレーンリース 株式会社
東京都中央区八丁堀 1-7-7　電話 03(3523)5711

■ 塗装・塗床工事
ダイワテック 株式会社
東京都江東区亀戸 3-44-1　電話 03(5875)0028

■ 鉄骨溶接部第三者非破壊検査
株式会社 ディーアイジェクト
川崎市川崎区旭町 2-18-6　電話 044(200)7286

■ 鉄骨・外壁断熱パネル工事
阪和興業 株式会社
東京都中央区築地 1-13-1　電話 03(3544)2961
大阪市中央区伏見町 4-3-9　電話 06(7525)5087

■ 測量・墨出し工事
株式会社 ビル技研
千葉県野田市上花輪 206　電話 04(7125)1579

■ 山留工事
富士スチール 株式会社
東京都渋谷区南平台町 15-13　電話 03(3463)6481

■ サイン工事
株式会社 プラスパ
川崎市川崎区大島 1-7-5　電話 044(210)4567

■ シャッター工事
文化シヤッター 株式会社
東京都文京区小石川 1-1-1　電話 03(5844)7325

■ 垂直搬送機工事
ホクショー 株式会社
東京都品川区大崎 1-15-9　電話 03(5719)7013

■ 耐火被覆・ガラス・ボール工事
株式会社 三好商会
横浜市西区北幸 2-8-4　電話 045(328)3028

■ 左官・土間工事
モノリスコーポレーション 株式会社
相模原市中央区淵野辺 3-10-5　電話 042(851)4077

■ エレベーター工事(荷物用)
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

■ 仮設電気工事
横浜東立 株式会社
横浜市青葉区梅が丘 31-6　電話 045(973)4752

■ 防水工事
瀝青建材 株式会社
東京都千代田区神田佐久間町 2-4　電話 03(3861)2706