

# LOGI'Q市原 完成

東急不動産とJR西日本西日本プロパティーズによる物流施設「LOGI'Q(ロジック)市原」が完成した。千葉県市原市八幡の立地は、京葉道路/館山自動車道蘇我ICより約5.3km、館山自動車道市原ICより約5.8km。JR内房線八幡宿から駅徒歩約17分という利便性を有し、耐荷重2t/m<sup>2</sup>の性能など、多様化するテナントニーズを見据えている。設計、監理を川田工業株式会社一級建築士事務所、施工を川田工業・旭建設JVが担当した。



東急不動産株式会社  
JR西日本プロパティーズ株式会社

### 潜在的な需要を想定した施設開発

東急不動産とJR西日本プロパティーズが千葉県市原市で共同開発した物流倉庫「LOGI'Q市原」が完成しました。京葉道路、館山自動車道双方へのアクセス性を備えた本計画地は、首都圏のみならず、関東一円をカバーできる物流ポテンシャルを有しています。大手化学メーカーの集積地でありながら、物流デハロッパーの進出が少なく、潜在的な需要を想定して開発に踏み切りました。

敷地を目いっぱい使いながらも効率の良い建物配置により、1階両面と2階片面に十分な数のバースを確保しています。最小分割面積を約2,260坪(約7,458㎡)とし、大小さまざまな賃貸需要に対応可能としました。また、2階を低床とすることで荷物の効率的な積み卸しにつなげ、昨今の待機時間問題やフォークマン不足にも貢献できるようにしています。

今回の商品企画にあたっては、実際に周辺で倉庫を運営される事業主様からアドバイスいただき、効率的なオペレーションと汎用(はんよう)性が両立するよう検討しました。特に全フロア耐荷重2t/m<sup>2</sup>を採用した事例は希少性が高く、今回のこうした挑戦的な取り組みに対して、重量物を取り扱う事業主様を中心に保管効率が高まるとご好評をいただいています。

建物の屋上には、太陽光発電を設置し、自家消費することで入居テナント各社の環境経営に貢献します。環境負荷低減に向けた各種取り組みで、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)の格付けAを取得しています。

## 地域特性とニーズ多様化に対応



エントランスからエレベーターホール

### 設計コンセプト

#### CASBEEランクA、BELS計算ZEBを取得

本物件は1階南北面、および2階南面の計3面をバースとした、地上5階建て(倉庫4階建て)の4テナント対応のマルチテナント型物流倉庫です。2階南面バースへは北側からスロープで自走式の計画としており、各テナントに必要なトラックの接車台数を確保した計画としています。各テナント用の事務所は1~M3階(基準法上1~3階)に設け、3、4階(基準法上4、5階)には多目的室を配置しています。

倉庫床の積載荷重は2t/m<sup>2</sup>に設定し、この地域でリーシングに必要な耐荷重での計画とし、荷物用エレベーターは5t対応のものを採用しています。2階のバースは低床とすることで、倉庫の有効高さを確保しつつ階高を抑える計画です。

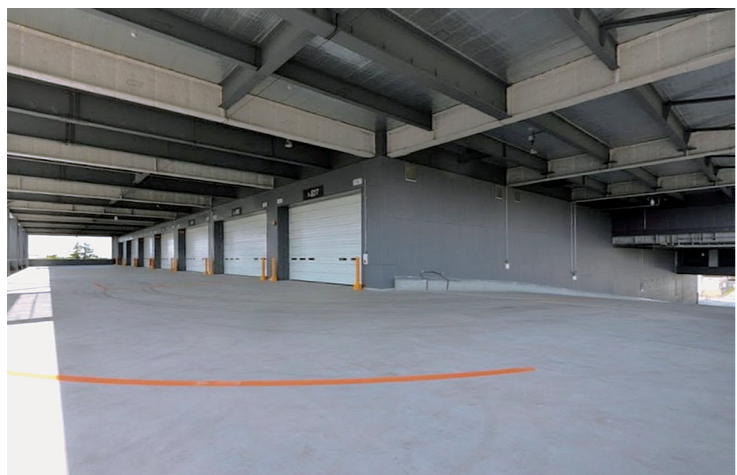
建物の外観は、基壇部と事務所の窓開口がある部分を濃いグレーとすることで周囲の環境に溶け込む、華やかに展開された印象的なチェック柄のBOXが浮かび上がる様にデザインしました。

また、本施設では設備架台を設けて受変電設備と太陽光発電システム、および将来用非常用発電機の置き場を確保し、管理室を2階に配置することでBCP対策を行い、CASBEEランクA、BELS計算はZEBを取得した環境対策など、事業者がこれまで展開してきた物流施設の最新施設としての各種対策がなされています。

川田工業株式会社 建築事業部設計部意匠設計課 課長 岡田 広司



M3階事務所フロア



2Fトラックバース

### 施工のポイント

#### 床工事で打設順序や養生方法を工夫

この物流施設は市原埠頭の工業集積地が建設地となり、臨海貨物線や国道16号に近接している、工場などが密集したエリアです。東京湾からの海風も強く吹き付けるため、鉄道や国道への飛散が生じてはならない場所であり、大規模多層階の施工にあたりクレーンなど大型重機を4台配置した為、天候の変化及び重機災害には慎重に対処し工事を行いました。

躯体工事はS造主体となっており、鉄骨建方の精度は最重要事項であることから自ら確認するように、若手技術者を指導しました。床コンクリート打設においては厚さが最大450mmにもなり、打設回数が増える為、打設順序や養生方法を工夫し品質の確保に努めました。こうした工程管理を通して、若手の社員が、自ら考え、行動する力をつけてくれたことで、活力のある現場をつくられたと感じています。

1階の床コンクリート打設が昨年6月に完了し、猛暑の夏を鉄骨建方工事で過ごしましたが、熱中症で体調を崩す作業員が出なかったことは、現場職員、職長、作業員一同の事に接する気構えと努力によるものだと、感謝しております。

川田工業株式会社建築事業部 作業所所長 平井 克弘



国道16号側からの全景

- 工事名: LOGI'Q市原新築工事
- 工事場所: 千葉県市原市八幡海岸通1969番1、2388番20
- 主: 東急不動産株式会社、JR西日本プロパティーズ株式会社
- 監修: 株式会社エッチアンドケイ建築事務所
- 設計・監理: 川田工業株式会社一級建築士事務所
- 施工: 川田工業・旭建設JV
- 敷地面積: 14,405.76㎡
- 構造規模: S造地上5階建て。建築面積8,640.50㎡、延床面積35,118.34㎡
- 工期: 2024年11月~26年4月



4F倉庫フロア

<b>■ 施工 ■ 川田工業・旭建設特定建設工事共同企業体</b>	
<b>KAWADA 川田工業株式会社</b>	
建築事業部 東京都北区赤羽西1-7-1 電話 03-6757-7131	
<b>旭建設株式会社</b>	
千葉市中央区川崎町1-39 電話 043-268-7151	
<b>施工協力会社</b>	<b>電気設備工事</b>
鉄筋工事 <b>株式会社 アイコー</b> 東京都中央区日本橋小伝馬町15-18 電話 03-6661-1503	<b>株式会社 ユーコー電気</b> 川崎市川崎区渡田新町3-10-20 電話 044-355-2140
金属工事(サイン) <b>有限会社 アトリエ・ムーブ</b> 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町1-84 電話 045-741-3394	アンカーボルト設置工事 <b>コンドーテック株式会社</b> 東京都江東区木場1-5-15 電話 03-6779-4431
ガラス工事 <b>いすみ硝子建材株式会社</b> 千葉県中央区矢作町215-3 電話 043-310-3134	土・コンクリート工事 <b>株式会社 桜俊土建興業</b> 東京都足立区中央本町4-4-8 電話 03-3889-2757
金属製建具工事 <b>株式会社 ウイル</b> 東京都中央区日本橋人形町2-14-6 電話 03-3660-1881	クレーン揚重 <b>CKリース千葉株式会社</b> 千葉県市原市八幡海岸通52-3 電話 0436-40-7250
トイレブース工事 <b>小松ウォール工業株式会社</b> 東京都千代田区神田錦町2-2-1 電話 03-5280-9521	ALC・耐火被覆・ガードポール・フォークガード工事 <b>昭立産業株式会社</b> 東京都中央区日本橋茅場町2-7-10 電話 03-3667-5608
<b>給排水衛生・空調設備工事</b>	<b>垂直搬送機設備工事</b>
<b>株式会社 俊英工業</b> 東京都中野区新井2-28-5 電話 03-5942-7958	<b>不二輸送機工業株式会社</b> 東京都千代田区神田佐久間町4-22-1 電話 03-3863-8231
廊工事 <b>株式会社 スタック</b> 横浜市港北区新横浜3-23-3 電話 045-474-0001	型枠工事 <b>株式会社 ベストフォーム</b> 千葉県印西市岩戸3547 電話 0476-99-1171
コンクリート工事(生コン商社) <b>スミセ建材株式会社</b> 東京都千代田区西神田3-2-1 電話 03-4329-2900	荷物用EV工事 <b>守谷輸送機工業株式会社</b> 横浜市金沢区福浦1-14-9 電話 045-785-3111
外構工事 <b>株式会社 NIPPO 関東第二支店</b> 東京都台東区北上野2-23-5 電話 03-4582-1060	防水工事 <b>瀝青建材株式会社</b> 東京都千代田区神田佐久間町2-4 電話 03-3861-2706
杭工事 <b>日本コンクリート工業株式会社</b> 東京都港区芝浦4-6-14 電話 03-3452-1081	鉄骨工事 <b>株式会社 ワキト組</b> 東京都江戸川区松江4-19-5 電話 03-5879-5750
祝 完成	