東京建物 T－LOGI南船橋 完成

東京建物が開発を進めていた物流施設「T－LOGI南船橋」が完成した。東関東自動車道谷津船橋ICと至近距離に位置し京葉道路花輪ICからもアクセスの良い好立地。JR京葉線南船橋駅も徒歩圏という雇用の優位性も高い。冷凍冷蔵区画やトラックバース区画を効率的に配置し、谷津干潟を臨む従業員専用のラウンジにはWi－Fiや電源設備、無人コンビニを完備する。設計・施工を前田建設が担当した。



写真提供＝前田建設



流通、雇用に最適の立地と環境を

東京建物株式会社 ロジスティクス事業部長
末棟　裕介

2024年11月に着工し、開発を進めてまいりました「Ｔ－ＬＯＧＩ南船橋」が、この度無事に竣工を迎えました。

東関東自動車道「谷津船橋」ＩＣ至近、京葉道路「花輪」ＩＣから約0.8㎞に位置し、広域配送に最適な立地であると共に、ＪＲ京葉線「南船橋」駅から徒歩約９分と従業員雇用の面においても、非常に優位性の高い立地です。

施設の特徴としては、ランプ型の施設を12区画に分割し、最小倉庫床約840坪から利用が可能です。１階にはお客様のご要望を反映した冷凍冷蔵区画と、ターミナル拠点としても効率の良い両面トラックバース区画もご準備しております。３～４階はメゾネットタイプの区画で、効率的な荷物保管を実現する他、サブリースラインでの分割が可能で、転貸ニーズにも柔軟に対応した仕様です。

また、谷津干潟を臨む従業員専用のラウンジを設置し、Wi-Fiや電源設備、無人コンビニを完備するなど、働く方々への憩いとなる共用部も設けております。

さらに、施設の屋上に太陽光パネルを設置し、発電した電力を施設内で利用するといった環境にも配慮した施設です。

このように高品質かつ先進的な「Ｔ－ＬＯＧＩ南船橋」を完成してくださった前田建設工業株式会社様のご努力とご尽力に感謝申し上げます。



４階東LOUNGE-SHIGI-



トラックバース



冷凍冷蔵倉庫（－25℃）

物流ニーズに備えた先端フロアと設備を完備



西エントランス

設計コンセプト

谷津干潟を想起する建物内外装

本施設は延床面積約96,391㎡、地上４階建て、ＲＣ＋Ｓ造のマルチテナント型物流施設です。トラックバースを１～３階に備え、３階まで大型車両が直接乗り入れ可能なランプウェイを擁します。

計画地は、東関東自動車道「谷津船橋」ＩＣ至近、京葉道路「花輪」ＩＣより約0.8㎞に位置し、都市部への配送、広域配送、いずれにも望ましい物流適地です。倉庫部分の基本仕様は、各階共床荷重1.5ｔ／㎡、有効高さ5.5ｍ、倉庫内照度200Lx以上とし、荷物用ＥＶ（3.5ｔ）計７基、垂直搬送機（1.5ｔ）計７基を設置し、さまざまな物流ニーズに対応しうる汎用性を持たせています。

本敷地の北側に隣接する谷津干潟は国指定谷津鳥獣保護区に指定され、ラムサール条約登録地となっています。渡り鳥の休息地として中継地の役割を果たす谷津干潟と物流網の中継地である本物件が調和するデザインを目指しました。

外装材はＡＬＣパネルにランダムなグラデーション配色とし、ブランドイメージとともに渡り鳥が飛び立つさまを体現するデザインとしました。内装は谷津干潟の砂地や水辺、草木等の自然を想起する素材を中心に選定し、落ち着いた印象でありながら開放感を感じられる豊かな空間を実現しました。

恵まれた敷地条件、課題に向き合いながら、発注者様、施工者、協力業者様、皆様のご尽力により、この地ならではの唯一無二の物流施設の完成に至ることができました。この場を借りて深く御礼申し上げます。

前田建設工業株式会社　建築事業本部　建築エンジニアリング設計部
設計第１グループ　南出真吾

施工のポイント

１ランク上の仕事を心がけて

本工事は、習志野市茜浜１丁目の谷津干潟に面した建設敷地を最大の特徴とし、ＪＲ京葉線南船橋駅からの徒歩圏として住宅団地も近隣に所在、鉄道路線や東関東自動車道路も通過するエリアが立地環境となっています。

近隣に対する環境影響を及ぼさないことを前提に、騒音や振動、飛散に注意して工事を進めましたが、野鳥の棲息する谷津干潟の方向に照明などの明かりを向けないことが、施工上の重点課題となりました。

延床面積約９６０００平方㍍の建物は、延長方向中央部にトラックバースの動線を計画したもので、この動線を基準にクレーンの配置を行い、西側のドライ倉庫ブロックを先行して建設し、これに追随して東側の１階に冷凍冷蔵庫エリアを持つブロックの躯体工事を展開しました。１階面積の25％が冷凍庫エリアとなっており、冷凍庫エリアは全域にわたり換気用ピットを設置しています。

施工上の注意点は、ＲＣ造の柱とＳ造の梁を接続する際の、作業の正確さと躯体精度の確保。また床打設における安定したコンクリートの搬入と丁寧な養生作業に専念し、天候の変化に対応しました。現場は東京湾に近いことから風も強く、風速の上がる午後の作業終了時間を定めて厳守しました。

大規模建築のため、当社職員や職長、作業員との連絡伝達は、朝礼や定例会議のほか、通信システムも駆使してリアルタイムで情報と意見の交換、指示出しを行いました。当社の職員は年齢層の若い社員が多く、23カ月という工期内での工事管理や進行を通して、建築を学ぶ機会を得られたと思います。そのため、若手社員には常に、１ランク上の仕事をすること、自分なりの考えを持ち意見を発言できるようになることを心がけるよう指導しました。

事業主様や地域の皆さまのご理解をいただき、現場のすべてのスタッフの協力を得られたことが、この工事の無事完了と、当社が得られた成果だと考えております。

前田建設工業株式会社
南船橋物流作業所　所長　岩田芳和

工事概要

■工事名称：Ｔ－ＬＯＧＩ南船橋計画
■工事場所：千葉県習志野市茜浜１丁目２番１
■発注者：東京建物株式会社
■設計監理：前田建設工業株式会社一級建築士事務所
■施工：前田建設工業株式会社東京建築支店
■敷地面積：38,200.71㎡
■構造・規模：柱ＲＣ　梁Ｓ造地上４階建て。建築面積25,702.98㎡、延床面積96,391.85㎡
■工期：2024年11月～2026年９月

建物写真提供：前田建設工業株式会社

■■■ 設計・施工 ■■■

MAEDA 前田建設工業株式会社

東京建築支店
東京都千代田区九段北 4-3-1
電話 03(3222)0820

■■■ 電気設備工事 ■■■

SUN TEC 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 ■■■

大成建設グループ TAISEI For a Lively World 大成設備株式会社

東関東支店
千葉市中央区富士見 2-3-1
電話 043(201)2411

施工協力会社

▶型枠工事（ラス型枠）
有限会社 アネットコーポレーション
千葉県東金市山田1152-11　電話 0475(50)4886

▶内装仕上工事（クロス・床）
株式会社 池袋松屋
東京都中央区京橋1-14-7　電話 03(5250)7811

▶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

▶ガラス工事
ＡＧＣ硝子建材 株式会社
東京都台東区東上野4-24-11　電話 03(6802)7264

▶サイン工事
エステックサービス 株式会社
東京都大田区西蒲田7-5-3　電話 03(5480)2940

▶金属工事
株式会社 エッヂ
愛知県稲沢市下津町東下町4　電話 0587(34)6168

▶屋根・板金工事
株式会社 ＭＳガルバ
千葉県柏市大津ヶ丘4-4-2　電話 04(7107)9057

▶鉄骨工事
エムエム建材 株式会社
東京都港区東新橋1-5-2　電話 03(6891)1777

▶左官工事
大家工業 株式会社
東京都足立区保木間1-6-17　電話 03(3858)0991

▶土間工事
株式会社 ＯＲＯＩＮＴ’Ｌ
横浜市都筑区大熊町381　電話 045(548)9390

▶耐火被覆工事、断熱工事
関東ロックウール 株式会社 東京本店
東京都板橋区新河岸2-19-1　電話 03(5967)1219

▶鉄筋工事
株式会社 共進鋼業
茨城県猿島郡五霞町川妻1104-5　電話 0280(84)2930

▶コンクリート圧送工事
株式会社 秀栄
千葉県浦安市北栄4-14-23　電話 047(350)0515

▶什器家具工事
住商インテリアインターナショナル 株式会社
東京都千代田区神田美土代町1　電話 050(1749)6170

▶左官・土間工事
大栄工業 株式会社
東京都足立区西新井栄町3-5-22　電話 03(5888)6008

▶型枠工事
株式会社 鶴ケ崎工務店
千葉県白井市中218-14　電話 047(491)1919

▶養生・クリーニング工事
Ｔ.Ｔ.Ｃ 株式会社 東京支店
東京都江東区亀戸6-58-12　電話 03(5628)6281

▶シーリング　防水工事
株式会社 東京理建
東京都江東区亀戸1-7-3　電話 03(5628)1317

▶型枠工事
株式会社 共栄工業
千葉県八千代市八千代台南2-9-1　電話 047(485)7183

▶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

▶型枠工事
南建興業 株式会社
埼玉県川口市前川1-18-13　電話 048(262)5248

▶鉄筋工事
南武 株式会社
東京都葛飾区奥戸3-9-2　電話 03(3696)7011

▶鉄筋工事
張替鉄筋工業 株式会社
東京都江戸川区北小岩6-20-4　電話 03(3671)7147

▶鉄骨工事
阪和興業 株式会社
東京都中央区築地1-13-1　電話 03(3544)2961

▶塗装工事
平岩塗装 株式会社
東京都大田区千鳥2-9-3　電話 03(3759)9198

▶ニューフェローデッキ工事
株式会社 富士昭サンマテック
東京都中央区東日本橋3-3-7　電話 03(5640)4151

▶先埋め鋼製型枠工事
株式会社 豊神 関東支店
千葉県白井市中445-1　電話 047(498)0309

▶プラットフォーム用スロープ
株式会社 三隆製作所
横浜市戸塚区平戸町1266　電話 045(821)1611

▶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

▶内装工事（耐火断熱パネル）
株式会社 メタルエンジニア
福岡県糟屋郡粕屋町仲原2803-1　電話 092(623)6641

▶昇降機工事（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

▶鉄骨工事
八木鋼材 株式会社 東京支社
東京都中央区京橋2-7-14　電話 03(3561)1585

▶金属製建具工事（アルミ建具）
ＹＫＫ ＡＰ 株式会社
東京都墨田区亀沢3-22-1　電話 03(5610)8390

【順不同】