

LOGI'Q南茨木

人、モノ、自然を、次へつなぐ、先進的マルチテナント物流施設

建築物概要

- 所在地：茨木市蔵垣内一丁目
- 建築主：東急不動産株式会社(合同会社ユニーク)
- 設計者：西松建設株式会社一級建築士事務所
- 用途：倉庫

- 敷地面積：64,510㎡
- 建築面積：41,644㎡
- 延べ面積：161,399㎡
- 構造：鉄骨造
- 階数：地上4階
- CASBEE評価：Sランク/BEE値3.2
- 重点評価：CO削減5.0/みどり・ヒートアイランド2.5/建物の断熱性能5.0/エネルギー削減5.0/自然エネルギー直接利用3.0



【立地、周辺環境】

本施設は関西圏において配送効率の良い北摂エリアに立地し、名神高速道路「吹田IC」から約2.0km、近畿自動車道「摂津北IC」より約3.0kmと関西全域へのアクセス性に優れた立地である。また、JR 京都線「千里丘駅」より徒歩9分と通勤環境としても好立地となっている。

【総合的なコンセプト】

本施設は「LOGI'Q」シリーズで過去最大規模となる1フロア約40,000㎡の地上4階建てマルチテナント型物流施設である。各階にトラックが着床できるダブルランプ・中央車路方式を採用し、ゆとりのある平面形状・階高としたことと多様なテナントニーズに対応可能な設えとしたことで、可変性の高い施設となっている。構造的に高強度鉄骨の採用による鋼材量の削減や躯体材料へのリサイクル材の使用による省資源化を行ったほか、外壁材・屋根材に断熱性能の高い建材を採用することで外皮性能を向上させ、環境負荷低減を図っている。屋根上への太陽光発電パネル設置、施設内での高効率設備機器の採用により、BEI=0の『ZEB』を達成したとともに、施設内で使用する買電電力も非化石証書付きのものとするなど、施設内の消費電力を100%再生可能エネルギーで賄うこととしている。

また、敷地内への親緑空間の計画や電気自動車充電設備の設置等により、施設利用者への環境意識の啓蒙を図っている。それに加えて、カフェテリアの設置や近隣開放のポケットパーク・拡幅歩道の計画、施設による圧迫感を緩和する外装デザインなどの取り組みにより、施設内外にわたる快適性向上を実現しており、これらが評価され、CASBEE建築にて第三者認証でSランクを取得している。

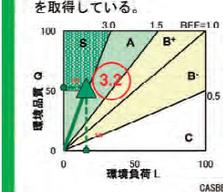
建物断面構成図



環境配慮事項とねらい

環境性能向上

- ・CASBEE
- ・CASBEE建築(新築)2016年度版の建築物環境計画書にて『Sランク』を取得している。(BEE=3.2)
- また、別途第三者機関による厳密な審査も受け、同じ『Sランク』を取得している。



蓄電池を利用した防災協定

- ・茨木市とグリーン協定書を締結し、大規模災害時には一時避難場所として敷地の一部を地域に開放することとしている。
- ・その際に使用する電力の一部として太陽光発電により得た電力を蓄電池から供給する仕組みとし、再エネ化とBOP対策の高立した施設としている。

解体工事との調整による土工量の削減

- ・既存杭と新築杭の干渉箇所について新築杭の幅検討により、既存杭の引抜き本数を最小にする計画とし、産廃の大幅な抑制を実現している。

景観への配慮

- ・敷地外周部への植栽配置により広大な物流施設の圧迫感を和らげる計画としている。また、外壁デザインにアースカラーによるボーダー柄をあしらうことで、無機質になりがちな外壁の印象を柔らかく見せ、物流倉庫が立ち並ぶ中に彩を与えるデザインとしている。



地域のアメニティの向上

- ・敷地の一部を拡幅歩道やポケットパークとして近隣に開放し、周辺環境の向上を図っている。



- ・BELS認証(ZEB)
- ・太陽光発電設備の設置や高効率機器の採用により、BEI=0の『ZEB』及び、BELS☆☆5を達成している。



建物の快適性

- ・屋外広場と連続したカフェテリア(1F)と最上階の眺望の優れたカフェテリア(4F)を設置し、建物利用者が働きやすい環境を構築している。



太陽光発電パネル設置によるCO2削減

- ・屋根上に太陽光パネルを8,424枚(4,836.34kW)設置し、約40%を自家消費とし、ZEB取得に貢献している。また、約60%は自社施設の「みのおきゅうモール」に自己託送している。



ソーラーバッテリーを使用した自動灌水設備

- ・自動灌水設備にソーラーバッテリーを使用し、エネルギー使用量の低減を図っている。



施設内電力のグリーン化

- ・屋根上に約4.8MWの発電能力を持つ太陽光発電パネルを設置しており発電した電力を施設内にて使用している。また、この太陽光発電の電力と東急不動産の再生発電所由来のトラッキング付非化石証書を組み合わせることで施設内の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄う計画としている。



拡張性を持った施設

- ・FV、垂直搬送機の将来設置対応倉庫空間の将来設置対応。危険物倉庫・冷蔵倉庫の将来設置対応や、トラックバースの倉庫転用等が可能な建築・構造・設備計画としており、可変性が高い施設としている。



緑化措置

- ・敷地内に屋外広場を計画し施設利用者の快適性向上を図っている。また、広場以外でも敷地全域にわたってにぎやかな植栽空間を計画し、敷地全体の温熱環境改善に努めている。
- ・北側ランブ外壁部へ緑化パネルを設置し、壁面緑化を行っている。



近隣住環境への配慮

- ・敷地南側に住宅街が近接するため、境界部に防音パネルを設置したほか、トラックが走行するランプウェイを防音壁で覆い、騒音対策に配慮している。
- ・トラック走行部で手摺高さを高めに設定し、ヘッドライトによる光害を抑制している。



交通負荷抑制

- ・適切な量のトラック待機場・駐車場・駐輪場を確保し、近隣や通学路等を配慮した動線とすることで周辺環境への交通負荷を抑制している。

