

# 三井不動産ロジスティクスパーク船橋Ⅱ (MFLP船橋Ⅱ)

Mitsui Fudosan Logistics Park Funabashi II

No. 03-064-2020作成

新築  
物流施設

発注者	三井不動産株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO <sub>2</sub> 技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
設計・監理	株式会社大林組一級建築士事務所 OBAYASHI CORPORATION	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社 大林組	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

## 物流施設の新しい環境

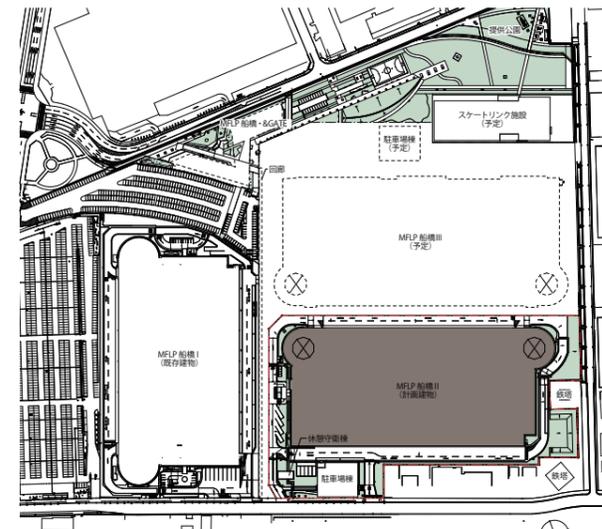


海の水面に連続するデザインとした西側ファサード

### 街づくり型のロジスティクスパーク

MFLP船橋は三井不動産が手がけるマルチテナント型物流施設であるMFLPシリーズのフラッグシップである。都心部から約20km、東関東自動車道谷津船橋ICに近接し国道14号線へのアクセスにも恵まれ、京葉線南船橋駅から徒歩7分という、物流・ワーカーに対する利便性の高い立地にある。Ⅱ期計画として東京湾に面する西側のエリアにMFLP船橋Ⅱが竣工した。

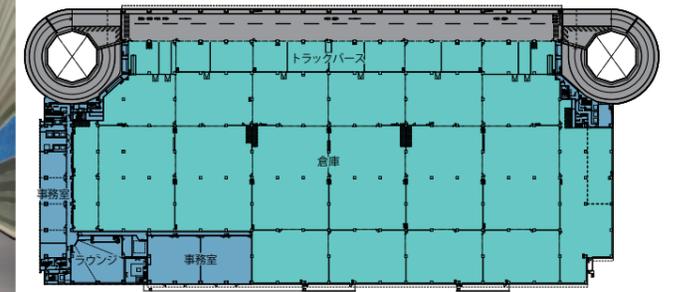
エリア内には既に竣工済みのMFLP船橋Ⅰ、今回竣工したMFLP船橋Ⅱに加え、MFLP船橋Ⅲが計画されており総床面積は最終的に約70万㎡となる。物流施設としての枠を超え、地域に開放される2万㎡もの緑豊かな緑地や、イベント時に利用可能な地上約60mの屋上テラスが計画されており、働く人と地域住民が利用し、新たな交流を生む場として、街づくり型ロジスティクスパークのプロジェクトが進められている。



エリア全体配置図 S=1/7000



エントランスホール



8階平面図 S=1/3000

### 物流施設で働くことに新たな価値を生む

延床面積は約22.9万㎡を有し、エリアの西側のウォーターフロントに位置する建物は、その立地を活かし「海」をテーマとして内外部に統一されたデザインを展開している。眺望のよい最上階に東京湾を見渡せるラウンジを設けた上で、外部にはテラスを設けている。屋上には夏場に地域住民に開放し船橋花火大会の鑑賞などが可能な屋上テラスを設け、共用部の各所は物流施設で働く人や訪れる人が快適に過ごせる環境づくりを徹底している。一方で、通常マルチテナント型の施設では、入居するテナント間のつながりというものはあまり生まれない。今回はテナント同士に緩やかなコミュニケーションを生み出すことを意図し、ラウンジに続く45mの廊下部分を、テナントで取り扱う商品などを展示可能なギャラリースペースとした。行き交う利用者どうしの小さなつながりが、多くの人が働く大型物流倉庫ならではの働き方や環境を構築していくきっかけとなり、それが新たな付加価値となることを期待した。

### 周辺環境への配慮と先進的な設備環境の構築

本計画では働き手の環境に配慮された最新鋭の先進的物流施設を目指し、様々な取り組みを計画した。セキュリティ面では、敷地入口の車両ゲートに加え、エントランスのフラッパーゲート、顔認証システムによる入退管理を設け、物流施設としては最上級のセキュリティ環境を構築している。倉庫内はタブレットによる空調や照明の制御、監視などの設備を導入し、入居者自身が省エネに配慮することを可能としている。また、全館Wi-Fi、全館空調、タッチ式サイネージ、トイレの見える化など実際の働き手の細やかな利便性にも配慮された施設としている。安全性にも重点を置き、BCPとしては、免震構造、緊急地震速報の導入、衛星携帯電話の設置、非常用発電機、備蓄倉庫などの様々な対策をおこなっている。環境設備として、屋上には太陽光発電を設置し、地上部は風力発電、全館LED照明などの高効率な設備システムを構築し、環境配慮型の物流施設としている。

#### 設計担当者

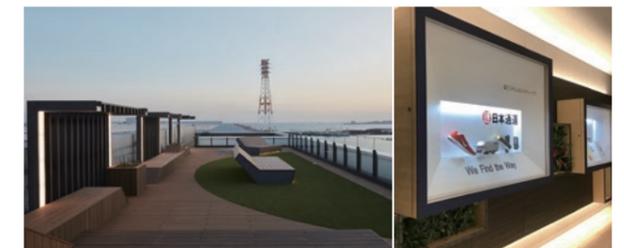
統括：阪健吉／建築：河野勝宣、茅岡彰人、斎藤誠、佐々木潤一／構造：小宮信明、森洋一  
設備／沼田和清、瀬戸口仁、松本文孝、翠俊紀

#### 主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (免震装置、非常用発電機、受変電の2重化)
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮 (海側への歩行者同線確保、積極的な緑化と景観形成)
- LR1. 1. 建築外皮の熱負荷抑制 (断熱性の高い建材の採用、エネルギーモニタリング)
- LR1. 3. 設備システムの高効率化 (高効率な照明 (LED) の採用)
- LR2. 1. 水資源保護 (節水器具、井水利用)
- LR3. 2. 地域環境への配慮 (構内荷捌きスペース確保、緑地確保による流出抑制)



最上階の海側に面して開放されたラウンジ



東京湾を望む屋上テラス

ギャラリースペース



屋上へとつながる8階テラス

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価	
所在地	BPI	Sランク	
竣工年	BEI	BEE=3.1	
敷地面積	LCCO <sub>2</sub> 削減	2016年度版 自己評価	
延床面積			
構造			
階数			