

# Landport東雲・安田倉庫

Landport Shinonome ・ YASUDA LOGISTICS

No. 08-002-2021作成

新築  
物流施設

発注者	野村不動産株式会社		
設計・監理	五洋建設株式会社本社一級建築士事務所 PENTA-OCEAN CONSTRUCTION CO.,LTD.		
施工	五洋建設株式会社 東京建築支店		
カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用
	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保
	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他
	D. 評価技術/FB	H. 生産・施工との連携	

## BCP対応や環境性能に配慮した都市型高機能物流施設

### 計画概要

ランドポート東雲・安田倉庫は、安田倉庫との共同事業であり野村不動産の物流施設開発と安田倉庫の倉庫運営のノウハウを融合し生まれた都市型高機能物流施設である。東京都江東区のウォーターフロントという好立地に位置し、羽田空港、東京港、横浜港などの主要ポイントにダイレクトでアクセス可能で、首都圏高速湾岸線「有明」ICまで約2.3kmという交通アクセスに恵まれた利便性に優れた立地に計画された。この好立地条件のもと、倉庫面積を確保するという命題に取り組み、トラックバース及び待機場確保の両立を目指し、コンパクトな敷地に1フロア2テナントのマルチ性を可能にするとともに、敷地内に計49台のトラック駐車場及び待機場を確保するなど、無駄のない配置計画を実現した。



北東上空より東京ビッグサイト方面を望む

### 建築計画

建物には2面接車L字型バースを採用、西側の1面をピロティ形式とすることで岸壁側のヤードをトラック待機に整備し土地の有効利用を最大限活かした計画とした。将来2テナントにも対応できる倉庫空間には、搬送機及びオフィススペースを増設できる計画として、物流の効率化とフレキシブルな庫内レイアウト変更に柔軟に対応できるプランニングとした。

搬送装置では、上下階へのアクセスに荷物用エレベーターと垂直搬送機を2基ずつ装備し、1階プラットフォームにはドックレベラー兼用スライドスロープ（クライミングレベラー）を設置することで空間効率を高めるコンパクトな都市型物流施設として計画している。

2~4階には作業用の空調設備を確保し、最上階の見晴らしのよいスペースにはカフェテリアを配置し、幅広いテナントニーズと働き手の憩いに配慮した空間となっている。現在は既にメディカル物流倉庫として稼働している。

意匠上ファサードには、Landportシリーズのモノトーンを踏襲しつつもベースをブラックとシルバーカラーとして洗練されたシャープさを表現した。エントランスやカフェテリアにも「運河が隣り合う東雲の景色」をコンセプトに活気ある明るい雰囲気仕上げてあげることができた。

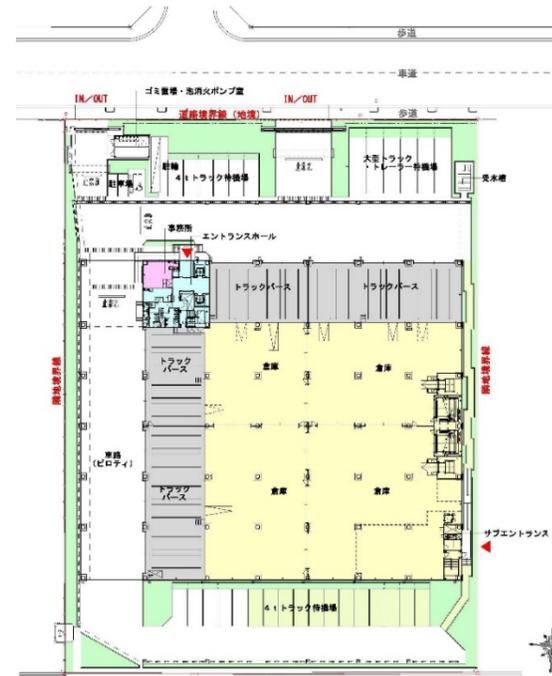
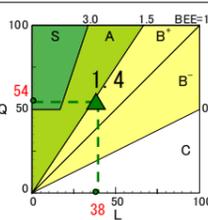


左/バース前ピロティ車路 右/クライミングレベラー



左上/エントランスホール 左下/カフェテリア 右/外観

建物データ	所在地	東京都江東区	省エネルギー性能	PAL削減	14 %	CASBEE評価	B+ランク
	竣工年	2020年		ERR (CASBEE準拠)	52 %		BEE=1.4
	敷地面積	10,863㎡		LCCO <sub>2</sub> 削減	26 %		2016年度版
	延床面積	23,134㎡		BELS	★★★★★		自己評価
	構造	S造(1~3階CFT造)		ZEB Ready			
	階数	地上4階 塔屋1階					



配置・1階平面図 N.S.

### 設備計画・BCP対応

空調システムは、空冷ヒートポンプビル用マルチエアコンを2~4階倉庫内、及びオフィスエリア各階に採用し、倉庫内環境を向上させることで幅広いテナントニーズに対応できるようにしている。比較的小規模ではあるものの、将来においてもマルチテナントに対応可能とするため1フロア2テナントを想定した設備計画とした。

BCP対応として、防災に強い施設計画とした。保安用自家発電機を設置し、停電時にも各階電灯・コンセント及び倉庫内空調機を部分的に活かす計画とした。浸水災害時にも建物の機能が維持保全されるように、キュービクル・自家発電機・受水槽・消火ポンプなどの重要機器類の嵩上げ、及び上層階への設置を行った。カフェテリアに近接して防災備品庫を用意し、そこには簡易トイレ・サーチライトといった防災必需品を常備保管し、災害時には防災拠点として活動できるようにしている。環境・省エネ対応として照明器具は全館LEDを採用し、人感センサーや節水型衛生器具を採用してランニングコスト低減を図っている。屋上面には将来太陽光発電設備の設置も整備できるよう計画した。

こういった取り組みからDBJ Green Building認証(2020)3つ星及びBELS認証にて「ZEB Ready」を取得している。

### 設計担当者

プロジェクトマネージャー：齋藤知之

総括：利根川勝則/建築：宮本暢明、建石洋、森島駿平/構造：服部雅郁、猪俣悟/設備：小池武徳、久保圭吾、村山弘人

### 主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (設備の信頼性 (BCP対応))
- Q2. 3. 対応性・更新性 (階高のゆとりの確保)
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出 (緑の質と量の確保)
- LR1. 3. 設備システムの高効率化 (LED照明、センサー制御)
- LR1. 1. 地球温暖化への配慮 (LCCO<sub>2</sub>の削減)

### 構造計画

構造計画としてブレース付き鉄骨造を採用、鉄骨柱にはコンクリート充填鋼管造 (CFT) を採用し高い耐震性と耐火性を向上させている。さらにブレース材には座屈せず安定的に塑性化するアンボンドブレースを採用した。これにより、接合部の仕口断面がコンパクトで施工性がよくなり、スマートでバランスの良い大空間の実現に繋がった。



倉庫



上/夜景(LED) 下/屋上設備置場



各階設備バルコニー