

ロジポート多摩瑞穂 LOGIPORT TAMAMIZUHO		No. 15-034-2024作成 新築 物流施設
発注者	瑞穂プロパティー特定目的会社	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 D. 評価技術／FB E. リニューアル F. 長寿美化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携 I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他
設計・監理	東急建設株式会社一級建築士事務所	
施工	東急建設株式会社東日本建築支店	

機能性・実用性の高い環境配慮型物流施設

■計画概要・コンセプト

ロジポート多摩瑞穂は、東京都西多摩郡瑞穂町に建つ16万2000㎡・4階建ての大型物流施設である。最大48テナントに対応可能な区画を有し、多様な利用用途に対応できるフレキシビリティの高い「マルチテナント型倉庫」として計画している。本施設は物流大動脈であり災害時には緊急輸送路にも指定されている国道16号に面しており、首都圏の巨大なマーケットに高いアクセス性を発揮している。また、環境面ではCASBEE（Sランク）認証、BELS（ZEB Ready）認証を取得した”機能性・実用性の高い環境配慮型物流施設”である。



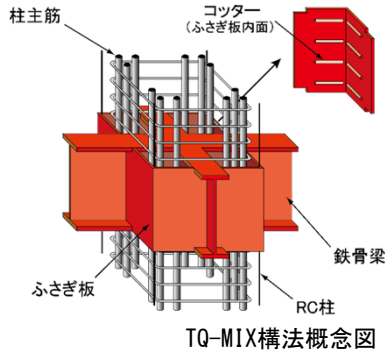
外観写真

■周辺環境に配慮した植栽計画

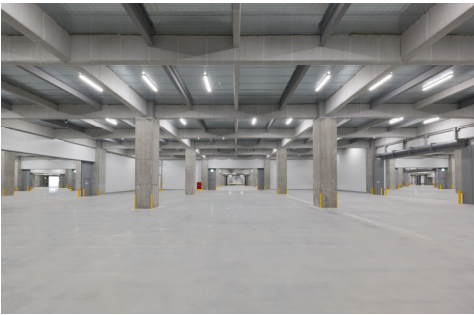
生態系等に被害を及ぼす恐れのある外来種の利用を避けるとともに、敷地とその周辺にある生物環境に関する立地特性を考慮した植栽計画としている。また、既存樹木のハナミズキを残し、植栽計画に取り込むことで生物環境の保全に寄与している。

■TQ-MIX構法

上部構造は柱スパンが長大な物流施設に最適なRCS造のTQ-MIX構法を採用した。RC造の柱部分の打設にはステンレス製のシステム型枠を使用し、型枠使用量を大幅に削減している。RCS造は梁が鉄骨である為、解体時には梁材が再利用可能である。

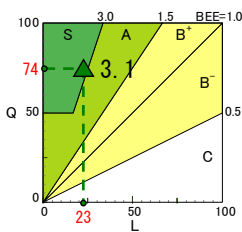


TQ-MIX構法概念図



倉庫内観写真

建物データ		省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	東京都西多摩郡瑞穂町	BEI値（標準入力法）	Sランク
竣工年	2024 年	BPI値（標準入力法）	BEE=3.1
敷地面積	70,826㎡	LCCO ₂ 削減	2021年SDGs対応版
延床面積	162,112㎡	ZEB Ready認証	第三者認証
構造	RCS造（柱RC、梁S）一部S造	BELS認証	★★★★★
階数	地上4階、塔屋1階		



■BCP対応

非常用発電機を備え、災害等による停電時においても72時間の保安負荷供給可能な燃料を備蓄している。防災センターは24時間有人管理を継続することができ、非常事態においても安心のセキリティ体制となる。ハザードマップより、当該敷地は近傍河川の氾濫による敷地内浸水の恐れのない地域であるが、ゲリラ豪雨等による浸水対策として、周辺道路の最も高いレベルよりもさらに高いレベルに高圧受電設備等の重要機器を計画している。

■省エネ化

全館LED照明を採用するとともに、共用部廊下やWC等到人感センサーを採用している。また、事務所や共用部の窓はLow-Eガラスを採用し空調負荷を低減することで省エネルギー化に寄与している。

■交通負荷抑制

敷地内には適切な量の駐車スペースを確保している。出入口の位置は交差点からの距離を十分に確保し、また場内周回経路及び大型車待機場を適切に計画することで入庫時の渋滞緩和に配慮している。周辺環境を鑑み、2輪車での通勤も想定されるエリアのため、駐輪場・バイク置場を2か所設置した計画としている。

■労働環境の整備

施設内で働く従業員のために休憩室を2か所設けている。1階休憩室は無人売店を設け、24時間いつでも利用可能である。4階休憩室は富士山をはじめとした、広大な自然を一望できる計画とし、快適な労働環境を提供している。

■再生製品・地場産材の利用

躯体には高炉スラグB種等の再生製品を、また内装仕上材にはリサイクル資材を積極採用することで、非再生性資源の使用量削減を図っている。また、休憩所の一部に“多摩産木材”を採用し、持続可能な社会形成に寄与している。



1 階休憩室内観写真



4 階休憩室内観写真



エレベーターホール内観写真

設計担当者

統括：宮島孝之／建築：爲房伸二、関谷純、安達裕紀／構造：船積宏彰／電気設備：森章浩／機械設備：渡邊雄介

主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2. 3. 対応性・更新性（階高のゆとり、荷重のゆとり）
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（金属断熱サンドイッチパネル、Low-Eガラスの採用）
- LR1. 3. 設備システムの高効率化（LED照明設備を導入している）
- LR2. 1. 水資源保護（節水コマ、節水型機器採用）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（躯体材料へのリサイクル材、躯体材料以外へのエコマーク建材の採用）
- LR3. 2. 地域環境への配慮（交通負荷抑制 適切な量の駐輪場・駐車スペースの確保）