

# T-LOGI福岡アイランドシティ

T-LOGI Fukuoka Island City

No. 23-029-2024作成

新築  
工場・物流施設

発注者	東京建物㈱・東急不動産㈱・㈱西日本新聞社・丸紅㈱	カテゴリー	
設計・監理	三井住友建設株式会社 SUMITOMO MITSUI CONSTRUCTION CO.,LTD.	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO <sub>2</sub> 技術
施工	三井住友建設株式会社九州支店	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
		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
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性
		K. その他	

## 安心・安全・快適性の向上に努めた環境配慮型物流施設

### 計画概要・コンセプト

「T-LOGI福岡アイランドシティ」は発注者である東京建物株式会社のT-LOGIシリーズの1つで、マルチテナント型の大型物流施設である。福岡高速6号線アイランドシティ出入口から約 1.4kmに位置する博多港内の「福岡アイランドシティ」に建設され、九州全域への広域配送や、本州と九州をつなぐ配送の拠点になっている。

本施設は、施設利用するテナントや働く人々、さらには地域・地球環境に対して安心・安全・快適な環境を提供出来る様に、特に以下3点について取り組みを行っている。

- ①太陽光発電設備等による省エネルギー化
- ②BCPIによる長寿命化
- ③働く人々のための福利厚生施設

### 建築計画

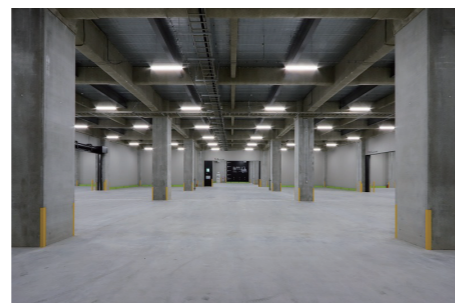
本施設の構成は、片車路ダブルランプウェイ形式で、5～6階は搬送機を設置したメゾネット利用により、最大20テナント入居可能である。また1フロアー貸しにも対応出来るように、北側にまとまって事務所エリアを配置した利便性の高い施設である。構造は、機能性・経済性に優れた柱RC・梁S構造の当社独自のハイブリッド工法であるミック工法(PCa)を採用した。建物周囲には施設利用者の交通手段である、乗用車・バイク・自転車の駐車場を多く配置して利便性を高めるとともに、大型車・乗用車・人の出入口と動線を徹底的に分離し、安心・安全性に最大限配慮している。また、厚生施設として、共用部には従業員専用の売店や各階に休憩スペースを計画し、働く人々の環境を整備した。



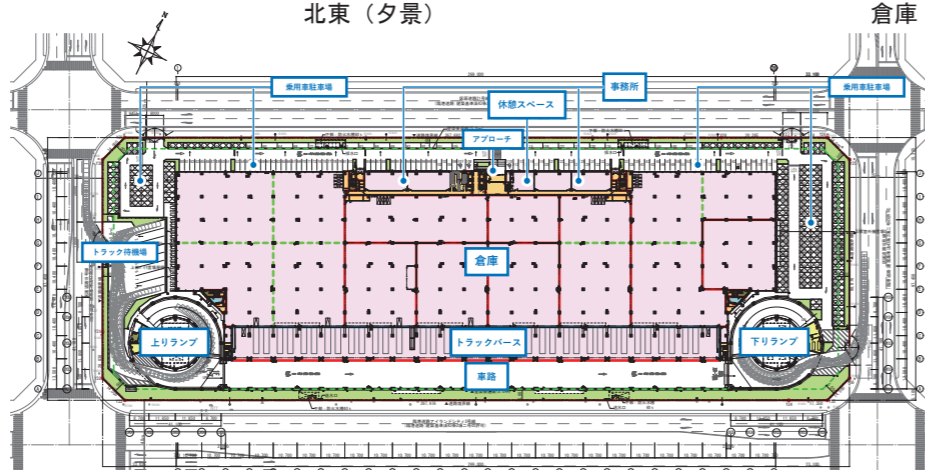
南西俯瞰



北東（夕景）



倉庫



1階平面図

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価	
所在地	福岡県福岡市	Sランク	
竣工年	2024年	BEE=3.5	
敷地面積	39,307㎡	2021年度版 第三者認証	
延床面積	148,356㎡		
構造	複合構造 (RC造+S造)		
階数	地上6階		

### ①太陽光発電設備等による省エネルギー化

屋根全面に太陽光発電設備を設置し、系統連系による他施設への余剰売電が可能なシステムを構築しており、今後余剰売電も行う予定である。また、出入管理システムとフロア毎の照明・換気・空調・EVなどの設備を連動させることで、消費電力の削減が可能な計画として、更なる省エネルギー化を図っている。トイレ等には、福岡市が取り組んでいる再生水の利用を積極的に取り入れることで節水に寄与した。結果として、CASBEEの第三者認証ではSランク、建築物省エネルギー性能表示制度においては『ZEB』認証を取得した。



太陽光発電設備・BELS★★★★★

### ②BCPIによる長寿命化

BCPIによるリスク対策として、防災センターを2階に、キュービクル・非常用発電機・受水槽・給水ポンプをランプ中央の架台や屋上に配置し、1階床レベルをなるべく上げて高潮に備えた。また非常用発電機から倉庫内の照明・コンセントだけでなく、フォークリフトの充電・荷物用EV・給水ポンプへも電力を供給し、停電した場合でも事業の継続を可能とした。なお、当敷地は海岸から約500mと厳しい重塩害地のため、屋根・外壁・鉄部等の外装やキュービクル等の屋外の設備機器はすべて重耐塩仕様とし、機器本体による塩害対策が困難な有圧扇には除塩フィルターで対策を行って長寿命化を図っている。



ランプ設備架台

### ③働く人々のための福利厚生施設

休憩スペースを各階にバリエーションをもたせて分散配置し、働く人々に快適な空間を提供している。また従業員専用の売店を併設し、臨港地区であっても簡単に食事や日用品を購入出来るように利便性を高めた。共用部の内装は、客船をテーマとしてデザインしており、アプローチ・エントランスホールは甲板と夜景、EVホールはコンテナ、トイレは船室、休憩スペースは船内のレストランとして位置づけ、倉庫の無機質な空間とは対照的に、温かみがあり働く人々が落ち着ける空間としている。



休憩スペース



アプローチ



EVホール

### 設計担当者

統括：宮下聡/建築：松井裕香、富澤昂紀、炭日出規、遠藤達也/構造：土居和雅、小柴美幸、村田佳介、橋島凌/設備：大坪陽一、水越圭介、大澤敏樹、渡邊唯

### 主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (膨張コンクリート、設備の高潮対策)
- Q2. 3. 対応性・更新性 (階高、空間の自由度)
- LR. 1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制 (断熱材、複層ガラス)
- LR. 1. 2. 自然エネルギー利用 (太陽光発電設備)
- LR. 1. 3. 設備システムの高効率化 (LED照明)
- LR. 2. 1. 水資源保護 (節水型機器、再生水利用)
- LR. 2. 2. 非再生性資源の使用料削減 (柱PCa化)