

LFつくば

LF tsukuba

No. 19-036-2023作成

新築
工場・物流施設

発注者	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	(株)安藤・間 一級建築士事務所	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)安藤・間 関東支店	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

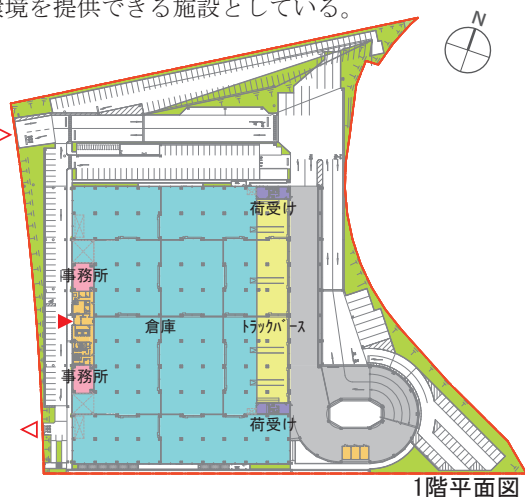
環境配慮型マルチテナント物流施設



接道側(西側)外観

計画概要・コンセプト

当施設は、常磐道「桜土浦」インターチェンジから約7.8km、圏央道「つくば中央」インターチェンジから約8.0kmに位置し、北関東・東北エリアのみならず、圏央道を利用し都心部を経由せず首都圏広域をカバーできる立地条件とした、マルチテナント型の物流施設である。雇用確保の観点からも15分圏内に約10万人、30分圏内に約30万人の労働人口を抱えた好立地である。建物概要としては、地上5階建て、延床面積約71,000平方メートル、シングルランプウェイを備えた施設であり、45フィートコンテナ車が1〜4階バースに直接接車することが可能で、効率的な物流オペレーションの構築に資する施設となっている。テナント区画は、最大8テナントが入居可能で、最小面積約1,650坪から、4・5階は保管効率を重視したメゾネットタイプである。働く従業員への配慮として、共用のカフェテリアや売店の設置、専有部への休憩室やトイレの設置等アメニティも充実させ、利用しやすい快適な環境を提供できる施設としている。



1階平面図



南西側鳥瞰

まちなみ・景観への配慮

建物の立地する敷地は準工業地域であるが、道路を挟んで反対側の敷地は住居系の用途地域であり、閑静な住宅地である。そのため、道路側からのまちなみ景観や近隣住宅への騒音・光害への配慮として、下記計画としている。

- ・接道側は出入口以外全て緑化し、緑豊かな歩行者空間の創造
- ・物流車両動線、ランプ、トラックバースは近隣住宅がない自然緑地に面する東側に配置

環境負荷低減への寄与

環境負荷低減対策として下記を採用している。

- ・外壁は断熱性能に優れた断熱サンドイッチパネルを使用することで、空調負荷を低減
- ・全館LED照明を使用することで、省エネルギー化と長寿命化
- ・共用、事務エリア照明に人感センサーを使用することによる省エネルギー化
- ・換気設備に全熱交換器の採用による、空調効率の向上

事業継続性への対策

非常用発電機を設置し、災害時には各テナントの事務所・倉庫の照明や電動シャッター、防災センター機能などを24時間連続運転を可能とすることで事業継続と速やかな復旧に寄与した。

入居テナントへのフレキシビリティ

テナント入居時の対応として、倉庫空調の為の将来用設備バルコニー、テナント利用の為の受変電設備の個別設置、また、それらを利用するための将来用の管路(スラブ開口や外壁設備貫通パネル等)を外壁や床スラブに予め設置することで、極力仕上げ材や主要構造部を修繕することなく入居テナントのニーズに合わせ対応できるような施設としている。

認証・評価

CASBEE(第三者認証)Aランク、建築物省エネルギー性能表示制度BELS★★★★★、ZEB Ready認証を取得。



テナント用受変電設備とその将来用管路

設計担当者

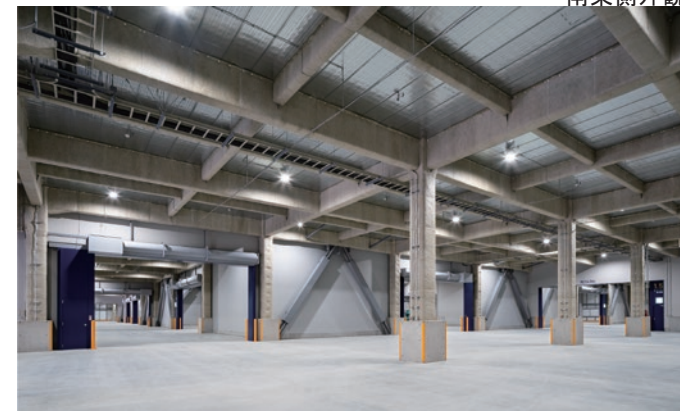
統括：高橋 大/建築：黒川 昭治郎、上野 桃/構造：阿部 勇治/設備：鶴見 祐二、深澤 匡



北西側外観



南東側外観



倉庫



車路

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価	
所在地	BPI(モデル建物法) 0.56	Aランク	
竣工年	BEI(モデル建物法) 0.42	BEE=1.6	
敷地面積	LCCO ₂ 削減 20%	2021年度版 第三者認証	
延床面積			
構造			
階数			

主要な採用技術(CASBEE準拠)	<p>Q2. 2. 耐用性・信頼性(非常用発電機、設備耐震クラスA)</p> <p>Q2. 3. 対応性・更新性(階高さの確保、将来設備スペースの確保)</p> <p>LR1. 1 建物外皮の熱負荷抑制(外壁断熱サンドイッチパネル採用)</p> <p>LR1. 3 設備システムの高効率化(全館LED照明、人感センサー)</p> <p>LR2. 1 水資源保護(節水型機器の採用)</p> <p>LR2. 2 非再生資源の使用量削減(リサイクル材の活用)</p>
-------------------	---