

LOGI'Q 南茨木

LOGI'Q Minamiibaraki

No. 18-021-2025作成

新築
工場・物流施設

発注者	東急不動産株式会社（合同会社ユニーク）	カテゴリー				
設計・監理	西松建設株式会社一級建築士事務所	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	
施工	西松建設株式会社西日本支社	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		

人、モノ自然を、次へつなぐ、先進的マルチテナント物流施設



■概要

本施設は関西圏において配送効率の良い北摂エリアに立地し、名神高速道路「吹田IC」から約2.0km、近畿自動車道「摂津北IC」より約3.0kmと関西全域へのアクセス性に優れた立地である。また、JR京都線「千里丘駅」より徒歩9分と通勤環境としても好立地となっている。

■総合的なコンセプト

本施設は「LOGI'Q」シリーズで過去最大規模となる1フロア約40,000㎡の地上4階建てマルチテナント型物流施設である。各階にトラックが着床できるダブルランプ・中央車路方式を採用し、ゆとりのある平面形状・階高としたことと多様なテナントニーズに対応可能な設えとしたことで、可変性の高い施設となっている。構造的に高強度鉄骨の採用による鋼材料の削減や躯体材料へのリサイクル材の使用による省資源化を行ったほか、外壁材・屋根材に断熱性能の高い建材を採用することで外皮性能を向上させ、環境負荷低減を図っている。屋根上への太陽光発電パネル設置、施設内での高効率設備機器の採用により、BEI=0の『ZEB』を達成したとともに、施設内で使用する買電電力も非化石証書付きのものとすることで、施設内の消費電力を100%再生可能エネルギーで賄うこととしている。

また、敷地内への親緑空間の計画や電気自動車充電用設備の設置等により、施設利用者への環境意識の啓蒙を図っている。それに加えて、カフェテリアの設置や近隣開放のポケットパーク・拡張歩道の計画、施設による圧迫感を緩和する外装デザインなどの取り組みにより、施設内外にわたる快適性向上を実現しており、これらが評価され、CASBEE建築にて第三者認証でSランクを取得している。

■施設内電力のグリーン化

屋根上に約4.8MWの発電能力を持つ太陽光発電パネルを設置しており発電した電力を施設内にて使用している。また、この太陽光発電の電力と東急不動産の再エネ発電所由来のトラッキング付非化石証書を組み合わせることで施設内の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄う計画としている。



■蓄電池を利用した防災協定

茨木市とグリーン協定書を締結し、大規模災害時には一時避難場所として敷地の一部を地域に開放することとしている。その際に使用する電力の一部として太陽光発電により得た電力を蓄電池から供給する仕組みとし、再エネ化とBCP対策の両立した施設としている。

■解体工事との調整による土工事量の削減

既存杭と新築杭の干渉箇所について新築杭の偏心検討により既存杭の引抜き本数を最小限にする計画とし、産廃の大幅な抑制を実現している。

■建物の快適性

屋外広場と連続したカフェテリア(1F)と最上階の眺望の優れたカフェテリア(4F)を設置し、建物利用者が働きやすい環境を構築している。



■地域のアメニティの向上

敷地の一部を拡張歩道やポケットパークとして近隣に開放し、周辺環境の向上を図っている。



■ソーラーバッテリーを使用した自動灌水設備

自動灌水設備にソーラーバッテリーを使用し、エネルギー使用量の低減を図っている。



設計担当者

統括：片山研／建築：鉄川与志雄／構造：篠原陸、設備／中井寛文、楠卓士

■近隣住環境への配慮

敷地南側に住宅街が近接するため、境界部に防音パネルを設置したほか、トラックが走行するランプウェイを防音壁で覆い、騒音対策に配慮している。

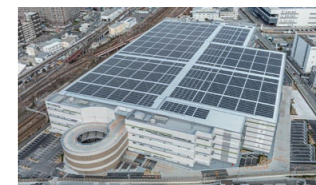


■拡張性を持った施設

EV、垂直搬送機の将来設置対応倉庫空調の将来設置対応、危険物倉庫・冷蔵倉庫の将来設置対応や、トラックバースの倉庫転用等が可能な建築・構造・設備計画としており、可変性が高い施設としている。

■太陽光発電パネル設置によるCO2削減

屋根上に太陽光パネルを8,424枚(4,836.34kW)設置し、40%を自家消費とし、ZEB取得に貢献している。また、約60%は自社施設の「みのおキューズモール」に自己託送している。



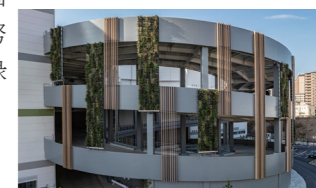
■景観への配慮

敷地外周部への植栽配置により広大な物流施設の圧迫感を和らげる計画としている。また、外壁デザインにアースカラーによるポーター柄をあしらうことで、無機質になりがちな外壁の印象を柔らかく見せ、物流倉庫が立ち並ぶ中に彩を与えるデザインとしている。



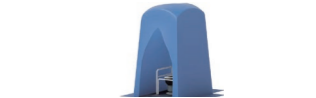
■緑化措置

敷地内に屋外広場を計画し施設利用者の快適性向上を図っている。また、広場以外でも敷地全域にわたってにぎやかな植栽空間を計画し、敷地全体の温熱環境改善に努めている。北側ランプ外壁部へ緑化パネルを設置し、壁面緑化を行っている。



■BCP対応

給水設備は高耐震性材料を使用し、災害発生時には受水槽貯留水を飲料水として使用する。外部広場にマンホールトイレやかまどベンチを設置し、災害時の防災拠点としても利用可能な設えとしている。



建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	大阪府茨木市	Sランク
竣工年	2024年	BEI=3.4
敷地面積	64,510㎡	2021年SDGs対応版
延床面積	161,399㎡	第三者認証
構造	S造	
階数	地上4階	

環境負荷 C

環境負荷 L

環境負荷 C

環境負荷 L

主要な採用技術 (CASBEE準拠)	
Q3.3.	地域性・アメニティへの配慮 (空間提供、豊かな中間領域の形成、建物利用者の設計への参加)
LR1.1.	建物外皮の熱負荷抑制 (BPI性能向上、高気密、外断熱)
LR1.3.	設備システムの高効率化 (BEIの向上、LED照明、センサー制御)
LR2.2.	非再生性資源の使用量削減 (リサイクル材、グリーン調達品目、エコマーク商品)
LR2.3.	汚染物質含有材料の使用回避 (PRTR法対象物質の回避、フロン、ハロンの回避)
LR3.3.	周辺環境への配慮 (騒音、振動、風害、光害抑制)