

# ロジスクエア守谷完成

物流不動産管理・開発大手のシーアールイー(CRE、東京都港区)が、茨城県守谷市の松並土地区画整理事業地区内で開発を進めていた「ロジスクエア守谷」が完成した。複数テナントによる分割使用が可能なマルチテナント型物流施設で、将来的なオペレーション変更にも対応する。道路利便性に優れ、人口増加が見込まれる地域性から雇用のしやすさも期待される。設計・監理、施工ともJFEシビルが担当した。



株式会社シーアールイー  
開発事業本部 CM企画部

プロジェクトマネージャー

川田 理咲 瀬戸 信耶

当社が茨城県内で初めて手がけた「ロジスクエア守谷」がこのたび、無事竣工を迎えることができました。

開発地は、常磐自動車道「谷和原」インターチェンジの約2km南に位置し、国道294号線へのアプローチに優れた物流拠点として恵まれた立地です。さらに、計画人口5000人を見込む守谷市松並土地区画整理事業地区内に位置しており、つくばエクスプレス「守谷駅」、関東鉄道常総線「新守谷駅」の両駅から徒歩圏内と、職住近接による雇用確保に高い優位性を発揮できるのが特徴です。

## 職住近接の雇用確保に優位性

南側が郊外型住宅地に面しているため、建物の配置やトラック車両の動線に配慮し、バスを北側に設けることで住宅エリアと完全に分離させています。

施設はワンフロアが約5000坪の2階建てで、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機3基により、上下搬送に起因した時間ロスのないスピーディーな入出荷オペレーションを実現します。さらに垂直搬送機3基の増設、庫内空調設備設置時の配管を可能とするなど、汎用性を考慮したさまざまな将来対応を事前に施しています。

結びに当たり、高品質な施設を設計、施工の両面からご尽力いただいたJFEシビル株式会社様をはじめ、工事にかかわられた皆さまに心より感謝申し上げます。

## 設計コンセプト

「ロジスクエア守谷」は、常磐自動車道・谷和原ICから程近く、都心から1時間程度とアクセス良好な立地に計画したマルチテナント型物流施設です。

建築計画は、1フロア189.00m×87.05m(約16,400㎡)の地上2階建て。1階の構造形式にラーメン構造を採用することで、大空間を確保し、レイアウトの自由度向上を図るとともに、階数を抑え平面空間を広く確保することで、荷物の上下搬送にかかる作業時間ロスを抑え、作業効率向上を実現しました。また、事務所エリアを東西に2カ所設け、複数テナントが分割使用可能な計画としました。

## 作業効率向上を可能にする建築計画

倉庫内は、床荷重1.5t/㎡、有効高さ6.0m、照度300lxを確保し、将来対応として1、2階事務所スペース増設対応および垂直搬送機・ドックレベラー増設可能な構造対応をするなど、さまざまなテナントの要望に対応可能な汎用性を有しています。労働環境の向上のため、空間デザインおよびサイン計画にも力を入れ、施設利用者の快適な空間づくりを目指しました。

計画地は守谷市松並土地区画整理事業地区内に位置し、周囲に住宅街があることから、シルバーを基調とした落ち着いた外観とするとともに、緑地には土地区画整理事業地区内で植樹されている樹木を採用、敷地境界にフェンス緑化を設置し、周辺の住宅環境との調和を図りました。

環境対策として、外壁に断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用、全照明LED、人感センサーを導入し、ランニングコストの削減と、環境負荷低減を実現しました。

JFEシビル株式会社 建築事業部  
設計部 建築設計グループ 鈴木 佑

# アクセス良好な立地で多様な物流ニーズに対応

## 施工のポイント

「ロジスクエア守谷」は、南側と西側の敷地境界線一杯まで土地を最大限に活用した大型物流施設。細長い建物の形状と建物配置から十分な仮設ヤードを確保するのが難しい現場だったが、西側に隣接する広い空地を借り受け、仮設計画や施工計画にさまざまな効果をもたらした。

その一つが、サイトPCの導入だ。外壁と内部のALCの立ち上りの腰壁、トラックバス部キャブテイル部分をPC化し、基礎工事と併せてユニット部材を製作。JFEシビルの津田修所長は、「通常は型枠の取り付け、配筋、コンクリート打設、脱型枠、補修の工程をそれぞれ専門の職人が必要ですが、当現場では基礎工事が終わると同時にPC部

材を所定位置に取り付け、速やかに鉄骨工事に移すことができ、円滑な施工が可能となりました。職人の入れ替わりも少なく、省人化にもつながりました」と説明する。

借地は基礎工事発生した土の仮置き場としても活用。基礎工事の後で埋戻し、場外搬出の抑制にも役立った。

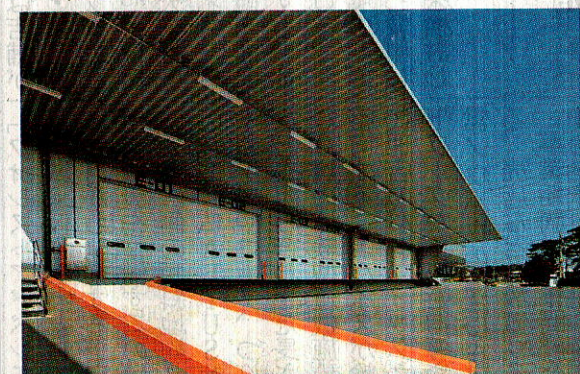
周辺への配慮では、粉じんの飛散対策として高さの仮囲いの上部にさらに1.8mのシートを設置。資機材の搬入は常時、住宅地側と反対側の道路から行い、車両による騒音防止、第三者の安全確保にも努めた。

特に精度管理が難しい床の施工については、事前に左官、ポンプ、プラント、土工といった協力会社を集め、自社の仕様基準の周知徹底。一方で、プラントに膨張材や収縮低減材・石灰材などを配合したコンクリートを使うパターンも提案してもらい、試験施工した上で使用するコンクリートを決めた。

## サイトPC導入し円滑な工事進捗実現



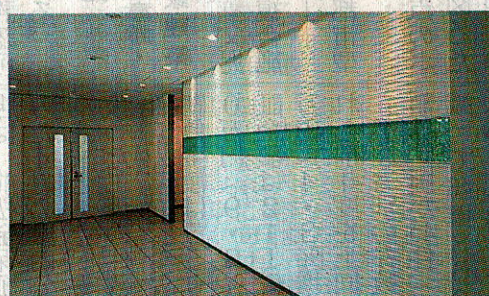
1階倉庫内部



東側搬入口



2階倉庫内部



エントランス

**工事概要**  
 ■工事名称: ロジスクエア守谷新築工事  
 ■所在地: 茨城県守谷市松並土地区画整理事業地区内1-2-3  
 ■事業主: 株式会社シーアールイー  
 ■設計・監理: JFEシビル株式会社 一級建築士事務所  
 ■設計: JFEシビル株式会社  
 ■構造・階数: 鉄骨造、地上2階  
 ■建築面積: 17,578.83㎡  
 ■延床面積: 34,223.02㎡  
 ■竣工時期: 2016年8月1日～2017年5月31日

## 設計・施工



# JFEシビル株式会社

東京都台東区蔵前2-17-4 JFE蔵前ビル5F  
電話 03(3864)3722

### 電気設備工事

## 株式会社 石井電気

東京都板橋区南常盤台 1-11-9 電話 03(3973)8529

### 空調換気・衛生設備工事

## セコムエンジニアリング株式会社

福島県郡山市開成 4-8-15 電話 024(935)3555

- 鉄筋工事  
株式会社 アイコー  
東京都中央区日本橋小伝馬町 15-18 電話 03(6661)1503
- 鉄筋工事  
株式会社 永伸  
千葉県市原市加茂 2-1-12 電話 0436(20)7362
- アンカーボルト製作・設置工事  
株式会社 大津鉄工株式会社 東京支店  
東京都中央区元浅草 4-7-19-401 電話 03(3847)7272
- オーバードア工事  
金剛産業株式会社  
東京都中央区晴海 1-8-12-33F 電話 03(3534)1800
- 構造物工事  
五月重機株式会社  
埼玉県八潮市大原 577 電話 048(995)5168

- シーリング工事  
株式会社 住ゴム産業  
東京都中央区日本橋茅場町 1-1-8 電話 03(5614)7190
- 生コンクリート圧送工事  
住商セメント株式会社  
東京都中央区晴海 1-8-8-18F 電話 03(6221)1500
- コンクリート圧送工事  
株式会社 静北  
千葉県柏市千代田 1-5-35 電話 04(7167)1531
- 調査・土工  
関根建設株式会社  
東京都豊島区東池袋 2-11-11 電話 03(3984)6891
- 測量工事  
社栄建設株式会社  
東京都板橋区前野町 4-12-1 電話 03(3967)3341

- クレーンによる揚重及び組立作業  
泰豊クレーンリース株式会社  
東京都中央区八丁堀 1-7-7 電話 03(3523)5711
- 塗装工事  
ダイワテック株式会社 東京本店  
東京都江東区亀戸 3-44-1 電話 03(5875)0028
- 金属製建具工事  
有限会社 瀧本工業  
茨城県守谷市小山 315-7 電話 0297(48)1760
- 屋根工事  
株式会社 テクノアウター  
群馬県沼田市町田町 248-6 電話 0278(23)5629
- 左官・土工  
萩原興業株式会社  
東京都練馬区関町北 4-32-31 電話 03(3928)2660

- 鉄骨工事  
阪和興業株式会社  
東京都中央区築地 1-13-1 電話 03(3544)3575
- 測量・量出し工事  
株式会社 ビル技研  
千葉県野田市上花輪 1113-8 電話 04(7125)1579
- 垂直搬送機設備工事  
不二輸送機工業株式会社  
東京都千代田区神田佐久間町 4-22-1 電話 03(3863)8231
- 鋼製建具工事  
文化シャッター株式会社  
東京都台東区駒形 1-2-14 電話 03(3847)0611
- 内装工事  
株式会社 前野建装  
埼玉県志木市中泉岡 3-5-23 電話 048(474)8293

- 杭打工事  
三谷セキサン株式会社 茨城営業所  
茨城県水戸市大町 3-1-26 電話 029(221)7768
- 金属工事  
株式会社 ミツワ工業  
千葉県稲毛区小栗町 157-23 電話 043(312)5151
- 左官・土工  
モノリスコーポレーション株式会社  
横浜市港北区新横浜 2-2-8-9F 電話 045(476)0611
- 昇降機設備工事  
守谷輸送機工業株式会社  
横浜市金沢区福浦 1-14-9 電話 045(785)3111
- 型枠工事  
米澤興業株式会社  
横浜市中区尾上町 6-83-9F 電話 045(222)0270