

# MFLP・LOGIFRONT東京板橋完成

三井不動産と日鉄興和不動産による街づくり型物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」が完成した。日本製鉄の工場跡地に建設した施設の延べ床面積は25万㎡超で都内最大規模となる。ドローンの実証実験の場やコミュニティを提供する「板橋ドローンフィールド」を物流施設に併設。東京・板橋区との防災協定で災害発生時には地域住民の緊急の一時避難場所としても利用する。施設的设计は日鉄エンジニアリング、施工は日鉄エンジニアリング・佐藤工業が担当した。

三井不動産と日鉄興和不動産による街づくり型物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」が完成した。日本製鉄の工場跡地に建設した施設の延べ床面積は25万㎡超で都内最大規模となる。ドローンの実証実験の場やコミュニティを提供する「板橋ドローンフィールド」を物流施設に併設。東京・板橋区との防災協定で災害発生時には地域住民の緊急の一時避難場所としても利用する。施設的设计は日鉄エンジニアリング、施工は日鉄エンジニアリング・佐藤工業が担当した。



## 都内最大規模の物流施設

### 日本製鉄工場跡地に延べ25万㎡超

#### 施主あいさつ

日鉄興和不動産株式会社企業不動産開発本部ロジフロント事業推進部

#### 地域の防災力向上に貢献

東京都板橋区で開発を進めてきました物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」が完成しました。2021年6月に日本製鉄の工場跡地を当社が取得し、板橋区の地域の防災力向上に資するべく行政協議を重ねてまいりました。その後、これまでオフィスビルや分譲マンションなどで共同事業の実績がある三井不動産と物流では初めての共同事業がスタートしました。

都内最大の延床面積となる今回の物件は、当社にとっても物流施設における旗艦事業です。跡地活用にあたっては、板橋区様からさまざまな課題をお聞きするなかで、当地域における最重点かつ喫緊の課題として掲げられていた、災害対策の要素を施設計画に織り込むこととして、国内初の高台まちづくり制度を活用し、地域の防災力の向上に貢献しました。着工時に板橋区、テナント企業として入居するヤマト運輸と「災害時における防災施設整備等に関する4者基本合意書」を締結しました。竣工時には基本合意書をより深度化し

た「4者災害協定書」の締結を予定しています。具体的には、水害時に高台への避難が間に合わない地域住民の方々に緊急一時避難場所を建物内に準備するとともに、板橋区の災害物資の保管・配達拠点を整備しています。隣接する区立舟渡水辺公園と一体で約9000㎡の高台広場、芝生広場、新河岸川沿いに緑道を設け、地域住民の方にご利用いただけるようにします。

日鉄興和不動産の物流施設「LOGIFRONT」シリーズ案件は、全国で4案件を稼働しておりますが、さらに首都圏、中部圏、関西圏で4件を開発中です。

東京板橋での実績も踏まえて今後は、さまざまな企業ニーズに応えながら、物流施設開発にとどまらず、クレーン付倉庫、危険物倉庫、冷凍冷蔵倉庫、R&D、産業支援施設、データセンターなど産業用不動産事業にも積極的に取り組んでいきます。

三井不動産株式会社ロジスティクス本部ロジスティクス事業部

#### 就業や環境負荷軽減にも最大限配慮

このたび、東京都板橋区で日鉄興和不動産と共同で開発を進めてきました物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」が完成いたしました。ワンフロア約1万1000坪というフロアプレートを有する東京都内最大の物流施設となります。

2012年より物流施設事業を開始した当社として、今回の開発は、MFLP船橋Ⅰ～ⅢやMFIP羽田などで取り組んできた「街づくり型物流施設」開発と同様に旗艦事業の一つに位置付けられます。特に今回の「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」は、首都圏物流インフラにアクセスの良い希少な立地、雇用確保の優位性も有する物件であり、入居テナント様のサプライチェーン戦略上でも高い評価を得ております。

施設の主なスペックとしては、免震構造の採用や非常用発電設備によるBCP（事業継続計画）対応に加え、屋上に大規模太陽光パネルを設置して出力約4.5MWの発電を行い施設での活用、有

人のコンピュエンスストアやデザイン性にも配慮した快適なエントランス・ラウンジを配置するなど、働く方たちに対する就業環境の最大限の配慮や高い環境性能も施しています。

また、広大な敷地を生かしたドローンの実証実験の場と交流・共創を実現するコミュニティを提供する「板橋ドローンフィールド」を開発します。不動産デベロッパーの枠を超えた産業デベロッパーを目指していく当社として、ドローンビジネス拡大のために、スタートアップやアカデミア等さまざまなドローン事業者と連携し、オープンイノベーションを推進していく場としたいと考え、今回の構想を実施するに至りました。

設計を担当した日鉄エンジニアリング、施工を担当した日鉄エンジニアリング・佐藤工業には、事業主や顧客の要望等にも真摯（しんし）に対応いただいたことに感謝申し上げます。

施工 日鉄エンジニアリング・佐藤工業共同企業体



### 日鉄エンジニアリング株式会社

東京都品川区大崎 1-5-1 電話 03(6665)2000



### 佐藤工業株式会社

東京都中央区日本橋本町 4-12-19 電話 03(3661)0502

電気設備工事



### 株式会社 中電工 東京本部

東京都新宿区西新宿 5-1-1 電話 03(6300)0680

空調衛生設備工事



### エルゴテック株式会社 東京本店

東京都港区三田 3-2-6 電話 03(6858)6650

鉄筋付きデッキ(トラストデッキ)工事  
**株式会社 クギン**

東京都千代田区神田須田町1-12-6 電話 03(5209)0107

電気  
**光伸テック株式会社**

東京都新宿区西新宿4-6-7 電話 03(5388)0621

RADI X鋼製型枠工事  
**高伸建設株式会社**

東京都世田谷区接岸町2-31-5 電話 03(5426)3700

ガラス工事  
**沖ガラス株式会社**

東京都墨田区本所4-19-3 電話 03(5637)7480

金属工事  
**カントウ機材株式会社**

千葉県富津市二間塚941 電話 0439(88)1555

耐火被覆工事(マキペイ)  
**株式会社 協和工事**

川崎市川崎区江川2-4-5 電話 044(287)7123

資材運搬  
**内山運送株式会社**

千葉県稲毛区長沼原町605-2 電話 043(257)7881

耐火被覆工事  
**エスケー化研株式会社**

東京都新宿区高田馬場1-31-18-8F 電話 03(3204)6603

生コンクリート納入  
**NC建材株式会社**

東京都千代田区神田淡路町2-6 電話 03(6847)9390

鋼製床版工事  
**朝日機材株式会社**

東京都千代田区大手町1-1-3 電話 03(6774)7575

鋼製断熱サンドイッチパネル工事  
**アスク・サンシエンジニアリング株式会社**

横浜市鶴見区鶴見中央2-5-5 電話 045(503)7818

内装工事  
**株式会社 岩野商会**

東京都台東区東上野2-19-3 電話 03(5818)5241

施工協力会社

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)7951

鍛冶工事  
**有限会社 青木工業**

富山県富山市草島15-2 電話 076(435)9333



# ドローン業界発展へ新たな取り組みも

## 次世代につながる産業用不動産



2階 エントランスホール



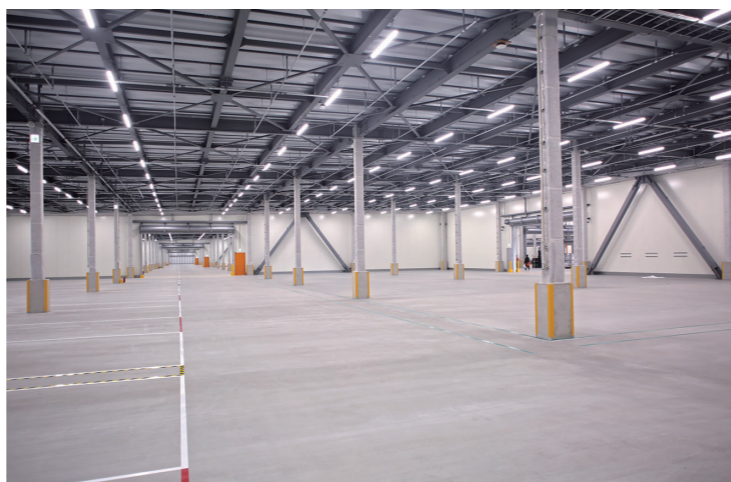
2階 パークサイドラウンジ



ドローン実験場



4階 トラックバス



4階 倉庫



6階 ビューラウンジ



地域に開放する公園

### 設計コンセプト

本施設の設計のポイントには以下の四つです。

#### ①BCP

・板橋区の策定した地区計画に準拠し、「水害時一時避難施設」の機能を装備し、地域防災拠点としての活用に資する施設としました。また、免震構造の採用により大地震時の被害を最小化することで、テナントの企業活動および社会復興の支援に寄与するものとなりました。

#### ②デザイン

・約9,000㎡の公開空地を、隣接する舟渡水辺公園・新河岸川管理通路と一体整備し、河川沿いのエリアのコンテンツを充実させることで水辺空間の活性化を図り、新しい風景を創出しました。  
・外装は「白い波の彫刻」をテーマとした、長大壁面にアクセントを与えるデザインを具現化し、地域のランドマークとしての存在感を持たせました。  
・内装はエントランスホール、ラウンジなどの共用部を「清潔感、信頼感、清涼感」といったキーワードを掲げてデザインし、従業員や来訪者が快適に過ごせる空間としました。

#### ③環境配慮

・Low-eガラスの採用による熱負荷低減などの「省エネ施策」と、太陽光発電設備の設置による「創エネ施策」の採用により、ZEB認証を取得しました。

#### ④物流施設機能

・基本的な物流施設機能に加え、多角的な観点でテナントのオペレーションに資する機能の充実化を図り、最前線の物流施設に相応しい装備としました。

日鉄エンジニアリング株式会社 榎垣茂雄

## 水辺空間の新しい風景を創出

所長として物流施設の施工は今回が8件目となりました。延べ床面積にして95万平方メートルに達します。都内最大となる物流施設を建設するため、これまでの施工で培ったノウハウを詰め込みました。  
いくつか紹介すると、まずランパ部の施工を先行させ、倉庫内への資材の搬入を効率的に行えるようにしました。鉄骨工事中に屋根も併せて施工。これにより、建物内の後工程が全天候化し、安定的な工程が確保できました。デッキプレートは地組として物流施設を建設する際に必要となる、掛かる安全ネットを半減させることに役立てました。  
工事に使用する鉄骨は3万3000トンに上りました。効率的な作業が行えるよう、5班の鉄骨建て方チームを編成。先行した中央工区から順次、鉄骨（かんこう）型で進めました。鉄骨及び50人以上が一斉に行う建方は、杜撰でなく、着工時からテナントとして25%を賃貸することが決まっていたヤマト運輸様からは、建物竣工後5カ月で

### 施工のポイント 培った施工ノウハウ生かす

同社用の冷蔵庫工事を完了させることが求められています。本工事においてもその部分を最優先に調整しました。  
現場ではJ-V職員の動き方改革も課題でした。冬季の左官工事は深夜に及ぶこともあります。作業に立ち会う監督職員が長時間労働とならぬよう、夜間シフトを組むなどして対応に当たりました。  
実は30年前、製鉄所があった時代の敷地の一角で情報処理施設の施工に携わりました。当時はまた同じ場所です。当時と同じように、建設することになるとは夢にも思っていませんでした。チャンスを与えてくれた、会社の期待に応えようと、約40人のJ-Vの監督員らと共に施工に臨みました。  
最後になりましたが、事業主の三井不動産様、日鉄興和不動産様、日鉄興和不動産様は、工事期間中、ご指導賜ったことに感謝申し上げます。  
日鉄エンジニアリング・佐藤工業共同企業体  
所長 永盛孝幸

■工事概要	■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理
■建築設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理	■設計	■監理



1階 ドローンラウンジ

※空撮写真提供：日鉄エンジニアリング・佐藤工業JV

<p>▶防水工事(シーリング) <b>株式会社 マサル</b> 東京都江東区佐賀1-9-14 電話 03(3643)5913</p> <p>▶農・土工事 <b>株式会社 山村興業</b> 千葉県木更津市ほたる野1-20-6 電話 0438(98)0779</p> <p>▶鉄骨階段工事 <b>株式会社 横森製作所</b> 東京都渋谷区笹塚1-47-1 電話 03(3460)9222</p> <p>▶ALC工事 <b>ワールド産業 株式会社</b> 東京都杉並区梅里2-40-19 電話 03(3313)7221</p> <p>【順不同】</p>	<p>▶耐火被覆工事 <b>伏見工業 株式会社</b> 東京都品川区東品川1-24-6 電話 03(3471)4468</p> <p>▶地盤改良工事 <b>株式会社 不動テトラ</b> 東京都中央区日本橋小網町7-2 電話 03(5644)8536</p> <p>▶サイン工事 <b>株式会社 プラスパ</b> 川崎市川崎区大島1-7-5 電話 044(210)4567</p> <p>▶塗装工事 <b>株式会社 FREE DOM</b> 埼玉県八潮市南川崎253-7 電話 048(998)2978</p> <p>▶土間コンクリート・洗浄美装・表面強化工事 <b>株式会社 フロアエージェント</b> 東京都足立区六町4-7-3 電話 03(6809)6031</p> <p>▶金属製建具工事 <b>文化シャッター 株式会社 首都圏支店</b> 東京都文京区小石川1-1-1 電話 03(5844)7030</p> <p>▶内装工事 <b>株式会社 マイヤーズ</b> 東京都杉並区松庵2-11-24 電話 03(3331)7823</p> <p>▶測量・墨出し工事 <b>株式会社 マウントエスト</b> 相模原市緑区原宿4-20-17 電話 042(851)2634</p>	<p>▶鉄骨工事 <b>有限会社 中企画</b> 東京都八幡市上津屋浜内100-1 電話 075(983)7365</p> <p>▶左官工事 <b>株式会社 浪花組</b> 東京都港区赤坂4-14-14 電話 03(3584)1571</p> <p>▶鉄骨工事 <b>日鉄物産 株式会社</b> 東京都中央区日本橋2-7-1 電話 03(6772)5035</p> <p>▶外構工事 <b>日本道路 株式会社 東京支店</b> 東京都大田区蒲田5-37-1 電話 03(4212)3374</p> <p>▶防水工事 <b>株式会社 庭田創建</b> 千葉県花見川区朝日ヶ丘5-33-4 電話 043(304)5102</p> <p>▶鉄筋工事 <b>張替鉄筋工業 株式会社</b> 東京都江戸川区北小岩6-20-4 電話 03(3671)7147</p> <p>▶塗装工事 <b>平岩塗装 株式会社</b> 東京都大田区千鳥2-9-3 電話 03(3759)9198</p> <p>▶アルミ製建具工事 <b>不二サッシ 株式会社 関東支店</b> さいたま市浦和区北浦和4-5-5 電話 048(833)1113</p>	<p>▶型枠工事 <b>新成建設 株式会社</b> 東京都府中市宮西町5-6-8 電話 042(401)9990</p> <p>▶内装仕上工事 <b>ダイケンエンジニアリング 株式会社</b> 東京都千代田区外神田3-12-8 電話 03(6271)7870</p> <p>▶クローラークレーン・ラフトクレーン工事 <b>泰豊クレーンリース 株式会社</b> 東京都中央区八丁堀1-7-7 電話 03(3523)5711</p> <p>▶PC工事 <b>タカムラ建設 株式会社</b> 山梨県南都留郡山中湖村山中862-1 電話 0555(62)2711</p> <p>▶アンカー工 <b>中央総業 株式会社</b> 相模原市南区相模大野3-20-1 電話 042(765)6611</p> <p>▶太陽光発電設備設置工事 <b>テス・エンジニアリング 株式会社</b> 大阪市淀川区西中島6-1-1 電話 06(6308)2073</p> <p>▶軽鉄・ボード工事 <b>トップライズ 株式会社</b> 東京都中央区八丁堀2-25-10 電話 03(3553)1368</p> <p>▶鉄骨工事 <b>トピー実業 株式会社 仙台支店</b> 仙台市宮城野区福岡3-4-1 電話 022(290)9043</p>	<p>▶オーバードア工事 <b>金剛産業 株式会社</b> 東京都中央区晴海1-8-12 電話 03(3534)1824</p> <p>▶非破壊検査 <b>札幌インスペクション 株式会社</b> 札幌市東区伏古十条3-10-14 電話 011(788)1000</p> <p>▶建設仮設材・機材レンタル <b>山九 株式会社 機材部 関東機材センター</b> 茨城県鹿嶋市泉川1500-1 電話 0299(94)3988</p> <p>▶屋根工事 <b>三晃金属工業 株式会社 東京支店</b> 東京都港区芝浦4-13-23 電話 03(5446)5610</p> <p>▶金属工事 <b>株式会社 三興 東京営業所</b> 東京都文京区本駒込6-15-7 電話 03(6912)0166</p> <p>▶金属製建具工事 <b>三和シャッター工業 株式会社 首都圏ビル建材事業部</b> 東京都渋谷区代々木4-30-3F 電話 03(6833)0692</p> <p>▶仮設給排水工事 <b>株式会社 篠原設備</b> 千葉県柏市逆井4-25-59 電話 04(7137)9241</p> <p>▶杭工事 <b>ジャパンパイル 株式会社 東京支店</b> 東京都中央区日本橋崎町36-2 電話 03(5843)4191</p>
---	--	--	--	---