

宮城県最大規模の3温度帯倉庫

LOGI FLAG DRY&COLD 仙台泉I 竣工



賃貸型冷凍冷蔵倉庫「LOGI FLAG DRY&COLD 仙台泉I」が完成した。

不動産デベロッパーである霞ヶ関キャピタルと、総合リース会社の三菱HCキャピタルの2社は合弁会社（ロジフラッグ・デベロップメント）を設立し、今回は不動産開発用のSPCを利用して、冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応する物流倉庫を開発した。物流ブランド「LOGI FLAG」を手掛ける霞ヶ関キャピタルはマルチテナント型の冷凍・冷蔵賃貸倉庫の開発を強みとしており、全国各地で施設を展開している。

建設地は国道4号からほど近く、東北自動車道ICまでのアクセスが良好な仙台市泉区大沢2の12の2地内の敷地1万7993.77㎡を確保し、2023年春に着工した。3温度帯倉庫としては宮城県内最大級の規模となる。設計監理は塩浜工業、施工は本体工事が同社、冷却・防熱設備工事はヤマダ技研（仙台市若林区）が担当した。

工事概要	
工事件名	LOGI FLAG DRY&COLD 仙台泉I新築プロジェクト
所在地	宮城県仙台市泉区大沢2丁目12-2
建物用途	倉庫業を営む倉庫
建築主	合同会社LOGI FLAG6号
敷地面積	17,993.77㎡
法定構造	耐火構造
構造種別	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
基礎型式	直接基礎
階数	地上4階建て
最高高さ	29.70m
建築面積	12,201.81㎡
延床面積	38,084.87㎡
設計・監理	株式会社塩浜工業 東京本社 一級建築士事務所
施工者	株式会社塩浜工業、株式会社ヤマダ技研
工期	2023年5月1日～2024年7月31日



コールド棟 1階トラックバース



ドライ棟 2階トラックバース



ドライ棟 2階倉庫



コールド棟 4階倉庫

コールド棟 4階事務所



鳥瞰（南からのぞむ）

施工コメント

本物件は傾斜地という敷地特性により、建物周囲の工事スペースが急な敷地内法面となっており、揚重機が寄付きできる場所が限られていた。また道路から敷地内へのアクセスも上下段とも1カ所のみで、敷地内での上下段の行き来が不可能であった。

コールド棟は搬入動線を確保するため、仮設迂回路を設置し、乗入れ部の基礎を先行して施工した。また、2階車路の一部を後施工とすることで揚重機スペースを2カ所確保する計画とした。

ドライ棟は敷地中央にある高低差6mの法面を跨いで建てるため、法面部1階がSRC造となっていた。法面での砂岩の掘削作業と基礎工事、さらに鉄骨建て方後のSRC工程に特に苦労した。

コールド棟・ドライ棟の2棟同時施工であったがクリティカルパスであるコールド棟の工程管理に注力した。

冷凍冷蔵倉庫は、一般的なドライ倉庫の工程に加え、冷凍設備・防熱工程があるため防熱工事への乗り込み時期を確定する必要があった。そのため鉄骨工事以降の1～4階SRC柱・外装ALC・耐火被覆・耐火間仕切りの各

主要工程を確立させるため、躯体業者の労務確保と工程計画の打合せを綿密に行った。

また、建方後の工程が冬季となっており、特に降雪等の天候によるリスクが予測されていた。そのため、耐火間仕切りにおいて、RC腰壁とALCで計画されていたところ、耐火パネルを採用することで、工程がラップしていた外装ALCとの労務を分散でき、またRC腰壁分の工程短縮を図ることで、天候に左右されず工事を進めることができた。

さらに、耐火間仕切り以外の工程についても冬季の悪天候の中で日々の工程調整を徹底継続したことで、2月初旬には防熱工事にバトン渡し、防熱・冷設工程期間の確保に繋がった。

本プロジェクトは敷地特性・規模・用途・工期等、当社として初の挑戦となる事項が多かった。複雑な構造と不利な立地条件のなかで、無事竣工を迎えられたことは、携わったスタッフの大きな経験となった。今後、お客さまと共に大きなチャレンジができる自信に繋がったと感じる。

設計コンセプト

本プロジェクトは、仙台市中心部より北側約10kmに位置する大規模商業施設と倉庫が混在している地域に計画され、東北物流の大動脈である東北自動車道の「泉IC」とも隣接している物流拠点としての利便性に優れた建物である。

当該敷地周辺は行政が山を開発した造成地であり、坂道が多い地域である。その坂道に接している工事敷地は地盤の高低差が6mあり敷地中央に法面を跨ぎ上段と下段に分かれている。傾斜敷地という独特な敷地条件を活かし南側（傾斜地下側）をコールド棟4階建て、北側をドライ棟3階建てとしEXPJで接続している。各棟2区画計4区画の複数テナントの業態に対応できるマルチテナント型物流冷凍冷蔵・ドライ倉庫である。

外構計画としては、仙台市の「社の都の環境をつくる条例」に基づき、南側松林緑地の保存に努め、高台に建つ倉庫の過度なボリューム感の緩和と、風景になじむような計

画とした。

外壁はALC版塗装仕上げで建築主のコーポレートカラーであるブラックを主体とし、アクセントとしてイエローラインを配した。敷地が高台にある事を利用して断面を計画したことにより、外観は国道や高速道路から視認しやすく、ランドマーク性を獲得できた。

倉庫エリアは、各階で梁下5.5mを確保する計画とした。事務所エリアは、テナント同士が集中しないように、エントランスホールをドライ棟1カ所、コールド棟2カ所に設置し、利用者が快適に過ごせるよう配慮した。

コールド棟側の屋根に自家使用を目的とした太陽光パネルを設置する等環境に配慮した計画となっており、CASBEE Aランク・BELS5スター・ZEB Readyなどの認証を取得している。

設計・施工

株式会社塩浜工業

代表取締役会長 塩浜 都広

〒914-0039 福井県敦賀市観音町12番1 TEL.0770(25)6027 FAX.0770(25)6082

冷却設備工事・防熱設備工事

株式会社ヤマダ技研

代表取締役 鷲足 哲也

仙台市若林区鶴代町2-48 TEL.022(236)6131

鉄骨工事

株式会社南鐵建

代表取締役社長 大谷 智徳

愛知県原市緑が浜4号1-66 TEL.0531(22)5665

電気設備工事

室内環境と省エネのトータルソリューション

株式会社北上電設工業株式会社

代表取締役社長 高橋 寛治

本社/宮城県石巻市末広町2番10号 TEL.0225(96)4140
仙台支店/仙台市若林区大和町3丁目9-1 TEL.022(235)7636

塗装工事

株式会社ベストワーク

福井市加茂緑苑町806番地 TEL.0776(63)5240

ALC工事

株式会社角 藤新瀧支店

新潟市中央区万代1-3-7 TEL.025(241)7101

■柱脚工事

B A S E 株式会社

愛知県原市緑が浜4号1番地66 TEL.0531(37)5515

■美装工事

株式会社シーアルエスコポレーション

仙台市太白区大野田3丁目2-2 TEL.022(395)8206

■ALC工事

麻生商事株式会社 大阪支店

大阪市西区京町堀1丁目4番22号 TEL.06(6449)4631

■サイン工事

日本サイン株式会社

東京都千代田区富士見1-5-8 TEL.03(6261)7220

■防水工事

オギノセメン株式会社

名古屋守山区今尻町2003 TEL.052(737)3581

■内装工事

ナイガイ株式会社 建材本店

東京都墨田区緑1丁目27番8号 TEL.03(3635)6213

■警備業

株式会社セキュリティ仙台

仙台市若林区新寺1丁目26番8号 TEL.022(290)3292

■地盤改良工事

有限会社宮本土木

大阪府池田市神田2-10-23 TEL.072(752)7888

■オーバヘッドドア工事・ドックシエルト工事

金剛産業株式会社 東北支店

仙台市青葉区錦町1丁目1番地46 TEL.022(261)2018

■荷物用エレベーター

守谷輸送機工業株式会社

横浜市金沢区福浦1丁目14-9 TEL.045(785)3111

■デッキ工事

日栄鋼材株式会社

仙台市青葉区一番町2丁目211号 TEL.022(216)5515

■生コンクリート納入

三谷商事株式会社

仙台市若林区卸町1-6-15 TEL.022(284)2701

■山留工事・敷設板リース

江戸鉄株式会社

仙台市青葉区中央2-8-13 TEL.022(716)7301

■鉄骨仮設資材のリース販売

三伸機材株式会社

東京都中央区晴海1-8-10 TEL.03(3532)0880

■鉄筋工事

株式会社太洋工業

宮城県且理郡亘理町荒浜字下新田83番地 TEL.0223(35)2631

■硝子工事

石井硝子株式会社

仙台市若林区卸町3丁目4番地の13 TEL.022(232)4121

■シャッター・鋼製建具工事

三和シャッター工業株式会社

仙台市宮城野区扇町1-1-45 TEL.022(238)3801

■コンクリート圧送工事

山孝建材株式会社

宮城県名取市下増田字土手西8番地 TEL.022(384)2946

■ボーリング調査

株式会社サムシング 仙台支店

仙台市青葉区花京2丁目1-14 TEL.022(721)3649

■金属工事(ガードポール・フォークガード)

株式会社山六

東京都八王子市元本郷町3-11-17 TEL.042(624)8069

■アンカー工事

中央総業株式会社

仙台市宮城野区中野4-7-3 TEL.0120(07)1222

■仮設電気工事

株式会社日電仮設管理センター

仙台市若林区沖野7丁目4-10 TEL.022(282)7322

■屋根工事

株式会社桑原板金工業所

北海道帯広市西12条北3丁目1 TEL.0155(34)3383

■竣工写真撮影

有限会社イメージ企画

名古屋千種区茶屋が坂1-15-17 TEL.052(722)6684

■植栽工事

北部グリーン株式会社

仙台市宮城野区小鶴1-11-3 TEL.022(252)7091

■クレーン工事

有限会社佐藤重機興業

仙台市泉区松森字塚地24番地 TEL.022(341)1260

■金物資材納入

丸井産業株式会社 仙台営業所

仙台市宮城野区日の出町1-4-18 TEL.022(788)0101

竣工おめでとうございます