



Daiwa House®
Group

報道関係各位

N e w s L e t t e r

2020年10月30日

大和ハウス工業株式会社
株式会社フジタ

■物流施設供給が進む大阪内陸部の産業団地「茨木北テクノタウン」での開発

免震システムを採用したマルチテナント型物流施設「DPL茨木北」着工

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一、以下：「大和ハウス工業」）と大和ハウスグループの株式会社フジタ（本社：東京都渋谷区、社長：奥村洋治、以下「フジタ」）が、共同出資し組成した、彩都はなだ開発特定目的会社は、大阪府茨木市で開発する産業団地「茨木北テクノタウン」において、2020年11月1日、延床面積約11.5万㎡のマルチテナント型物流施設「DPL茨木北」を着工します。



「DPL茨木北」外観パース

関西地区では、EC（電子商取引）関連の物流量増加を背景に、マルチテナント型物流施設への需要が堅調に推移しています。新規需要が新規供給を上回る状況が続いており、空室率も減少傾向にあります。

中でも大阪府内は、南港や天保山などの湾岸地域において物流施設開発が進んでいましたが、新名神高速道路の開通（2023年度全線開通予定）に伴い、茨木市や高槻市など内陸部での開発が増加しています。

そうした状況を踏まえ、大和ハウス工業とフジタでは2015年10月に、茨木市の彩都東部中央東土地区画整理事業地内において、産業団地「茨木北テクノタウン」の開発をスタートし、すでに3区画で物流施設が稼働しています。そしてこのたび、当産業団地において、最大10社のテナント企業様が入居可能な大型のマルチテナント型物流施設「DPL茨木北」を開発することとしました。

1. 交通アクセスに優れた立地

「DPL 茨木北」は、希少価値の高い関西圏内陸部の北摂エリアに位置し、流通加工・物流関連企業の倉庫などが集積しているエリアです。

また、新名神高速道路「茨木千提寺インターチェンジ」から約 2km、名神高速道路「茨木インターチェンジ」から約 7km、と、近畿エリアから広域には西日本エリアまでアクセスできる場所に位置しています。さらに「大阪国際空港（伊丹空港）」から 20km 圏内と空路輸送にも便利な場所に位置しています。

加えて、近隣には生活環境が整った彩都西地区をはじめとした大規模ニュータウンもあるため、職住近接の就労環境が整っています。

2. BCP 対策・災害発生時の早期復旧を可能とする免震システムを導入

「DPL 茨木北」は、地震発生時に荷物や設備のダメージを最小限に抑え、建物の機能を維持できるよう、免震システムを導入します。

当システムにより、揺れを軽減できるため、上層階の荷崩れを抑制し、短時間で事業の再開が可能です。

3. 保育施設を完備

「DPL 茨木北」は、テナント企業様の従業員が仕事と子育てを両立できるよう、当施設で働く従業員専用の保育所（運営：株式会社ママスクエア）を施設内に完備します。職場に保育所があるため、親子で通勤ができ、緊急時でも保護者がすぐに対応できます。

4. マルチテナント型物流施設

「DPL 茨木北」は、地上 5 階建て、延床面積 115,771.63 m²、最大 10 社のテナント企業様が入居できるマルチテナント型物流施設です。

マルチテナント型物流施設とは、複数の企業様の入居を想定した汎用倉庫で、テナント企業様は建設費や維持管理費を抑えて物流事業を展開することができるのが特徴です。自社専用に建設する BTS 型物流施設と比べ、事業開始までの期間を短くすることができ、物流ニーズの多様化により、急速に変化する事業環境の中でスピーディに事業を展開することができます。

■建物概要

名称	: 「DPL 茨木北」
所在地	: 大阪府茨木市彩都はなだ二丁目 (彩都東部中央東土地区画整理事業地内 2 街区)
敷地面積	: 50,069.51 m ²
延床面積	: 115,771.63 m ²
賃貸面積	: 93,040.31 m ² (1 区画の面積約 18,749 m ² 、各階 2 テナント)
構造・規模	: プレストレスト・プレキャストコンクリート造 ^{※1} ならびに一部鉄骨造、 地上 5 階建て ^{※1} . 工場であらかじめ製造されたコンクリート部材の中に配置した、高強度の鋼線を引っ張ることで部材に圧縮力を与え、強度を高めたコンクリート構造物を構築する工法。
建築主	: 彩都はなだ開発特定目的会社 (出資比率: 大和ハウス工業 50%、フジタ 50%)
総合計画	: 大和ハウス工業・フジタ
設計	: フジタ 西日本支社一級建築士事務所
施工	: フジタ・大和ハウス工業特定建設共同企業体
着工日	: 2020 年 11 月 1 日
竣工予定日	: 2022 年 8 月 31 日
稼働開始日	: 2022 年 9 月 1 日
総事業費	: 約 270 億円
お客様お問い合わせ先	: 大和ハウス工業 本店建築事業部 TEL : 06-6342-1250

●彩都東部中央東土地区画整理事業 概要

施行者：彩都東部合同会社、株式会社 UR リンケージ

施行区域：大阪府茨木市彩都はなだ一丁目及び二丁目の全部

施行面積：約 47.1ha

●「茨木北テクノタウン」について

「茨木北テクノタウン」は、大阪府茨木市の彩都東部中央東土地区画整理事業地内において開発されている産業団地です。当地は都市再生機構（UR）による住宅地の開発が計画されていましたが、産業団地向けに用途変更。2014年6月、フジタが株式会社 UR リンケージ（旧株式会社 UR サポート）と共同で土地所有者と同意施行予定者覚書を締結しました。その後、2015年10月より、大和ハウス工業とフジタが共同出資し組成した彩都東部合同会社（SPC）が造成を開始しました。

2018年4月には、企業の製造施設、物流施設、研究所など事業展開に沿った大型施設をはじめ、エリア拠点の新設用地として、販売面積 26 万㎡を 7 区画（内、1 区画は「DPL 茨木北」）に分けて販売開始。これまでに 5 区画を契約しています。

<概要>

設置場所：彩都東部中央東土地区画整理事業地内 保留地街区

大阪府茨木市彩都はなだ二丁目の一部

販売面積：約 25.7ha

●大和ハウス工業の物流施設事業

大和ハウス工業の建築事業は、1955年の創業以来、工業化建築のパイオニアとして製造施設、医療・介護施設、オフィスなどさまざまな事業用建築を手がけるとともに、物流施設約 3,000 棟以上を開発してきました。

2002年以降は、物流施設の設計・施工にとどまらず、物流最適地の提案から維持管理に至るまで、お客さまの事業スキームにあわせた専用の物流施設をコーディネートする独自の物流プロジェクト「D プロジェクト」を開始。不動産や金融など各分野のパートナーを組み合わせ、自社保有・ノンアセット・不動産流動化など物流不動産ソリューションを展開しています。

これまで「D プロジェクト」では、特定企業向けの物流倉庫であるオーダーメイド型の BTS 型物流施設に加え、立地条件の良い場所に複数のテナントが入居可能で短期的な物流ニーズにも迅速に対応できるマルチテナント型を展開し、全国で 270 ヶ所・総敷地面積約 947 万㎡の物流施設の開発を手がけてきました。^{※2}

※2. 2020年9月30日現在。施工中含む。

●フジタの物流施設事業

フジタはこれまで、さまざまな物流施設開発に関して、用地開発から造成、設計・施工までを一貫して手掛けるとともに、その中で蓄積したノウハウを生かし、お客様が抱える課題に対し、最適なサービスを提供し続けてきました。

近年では、BCPを意識した物流施設開発を進めており、免震システムや、非常用電源の導入など、市場に適した施設開発に力を注いでいます。

2020年に入ってから、新型コロナウイルスの影響による巣ごもり需要が急拡大する中、インターネット通販の利用も伸びていることから、物流施設の役割も大きく変化しています。フジタでは、これからも企業様のご要望にお応えする高機能な物流施設を開発してまいります。

以上

お問い合わせ先			
大和ハウス工業株式会社	広報企画室	広報グループ	06-6342-1381
株式会社フジタ	広報室		03-3402-1911