

Landport

## Landport越谷

### 物件概要

所在地	埼玉県越谷市流通団地2丁目3番8、3番10(地番)
交通	・JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅北口より徒歩約18分 ・東京外環自動車道「草加」IC内回り入口まで約7.7km ・東北自動車道「浦和」IC上り出口から約11.9km
敷地面積	12,999.67㎡(3,932.40坪)
建蔽率	許容70%
容積率	許容300%
用途地域	準工業地域
延床面積	36,005.73㎡(10,891.73坪)
構造・規模	RC+S造・地上4階建(スロープ型、1.2階接車バス)
取引態様	貸主
竣工	2021年5月(予定)



Landport Koshigaya

# Landport

Landport Koshigaya

Landport 越谷

お問い合わせ

### 野村不動産株式会社

本社 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル  
都市創造事業本部 物流事業部

Tel: 03-3348-8154 Fax: 03-3348-9019

E-mail: landport@nomura-re.co.jp

国土交通大臣(13)第1370号・(一社)不動産協会会員・(一社)東京ビルディング協会会員・  
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟・(一社)不動産流通経営協会会員



Landport越谷の  
Web資料がご覧いただけます。

※掲載の内容は2020年3月時点のものであり、今後予告なく変更となる場合があります。  
※表紙のビジュアルは計画段階の図面を基に描いたイメージを加工したもので、  
今後予告なく変更となる場合があります。

あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ  
野村不動産

# Concept

外環道、東北道、常磐道などの複数のアクセス網を手中に、越谷レイクタウンに隣接した「流通業務地区<sup>※1</sup>」という立地特性を得てハイエンドなスペックで誕生する物流施設「Landport越谷」。

「Landport越谷」は、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅北口より徒歩約18分の「流通業務地区<sup>※1</sup>」に誕生。約7.7kmの東京外環自動車道「草加」IC<sup>※2</sup>から東北自動車道や常磐自動車道へ直結し、国道4号線も使える至便なアクセス環境です。外観デザインは落ちついた表情の4層建て。1・2階スロープ型、倉庫内2.5tフォークリフト走行対応、全面防火シャッター採用<sup>※3</sup>、作業用空調の導入<sup>※4</sup>など物流業務における最適化・効率化を追求した施設づくりで、多様なテナントニーズにお応えする高機能型物流施設です。



※1 「流通業務地区」とは都市における流通機能の向上および道路交通の円滑化を図るため、都市計画において定める流通機能の拠点となる地区を指します。本流通業務地区内で建設できるのは、トラックターミナルや卸売市場、鉄道貨物駅、もしくは倉庫等の流通業務施設に限られます。  
 ※2 「Landport越谷」から外環道「草加」IC内回り入口まで約7.7kmとなります。  
 ※3 4階のアレス部分は防火壁となります。  
 ※4 作業用空調導入は3・4階の倉庫部分となります。

外観イメージ  
 ※外観イメージにつきましては計画段階の図面を基に描いたもので、今後予告なく変更となる場合があります。

# Location

外環道、東北道、常磐道、国道4号線などの大動脈が近接する物流拠点。

東京外環自動車道「草加」ICへ約7.7km\*1、東北自動車道「浦和」ICから約11.9km\*2。常磐自動車道へもスムーズアクセス。首都圏全域はもちろん、東北・関東・常磐・千葉エリアへの即日配送が可能です。

\*1「草加」IC内回り入口まで。\*2「浦和」IC上り出口から。



Image



東京外環自動車道「草加」IC 約7.7km

流通業務地区に指定されたエリアで効率的な倉庫運営が可能。

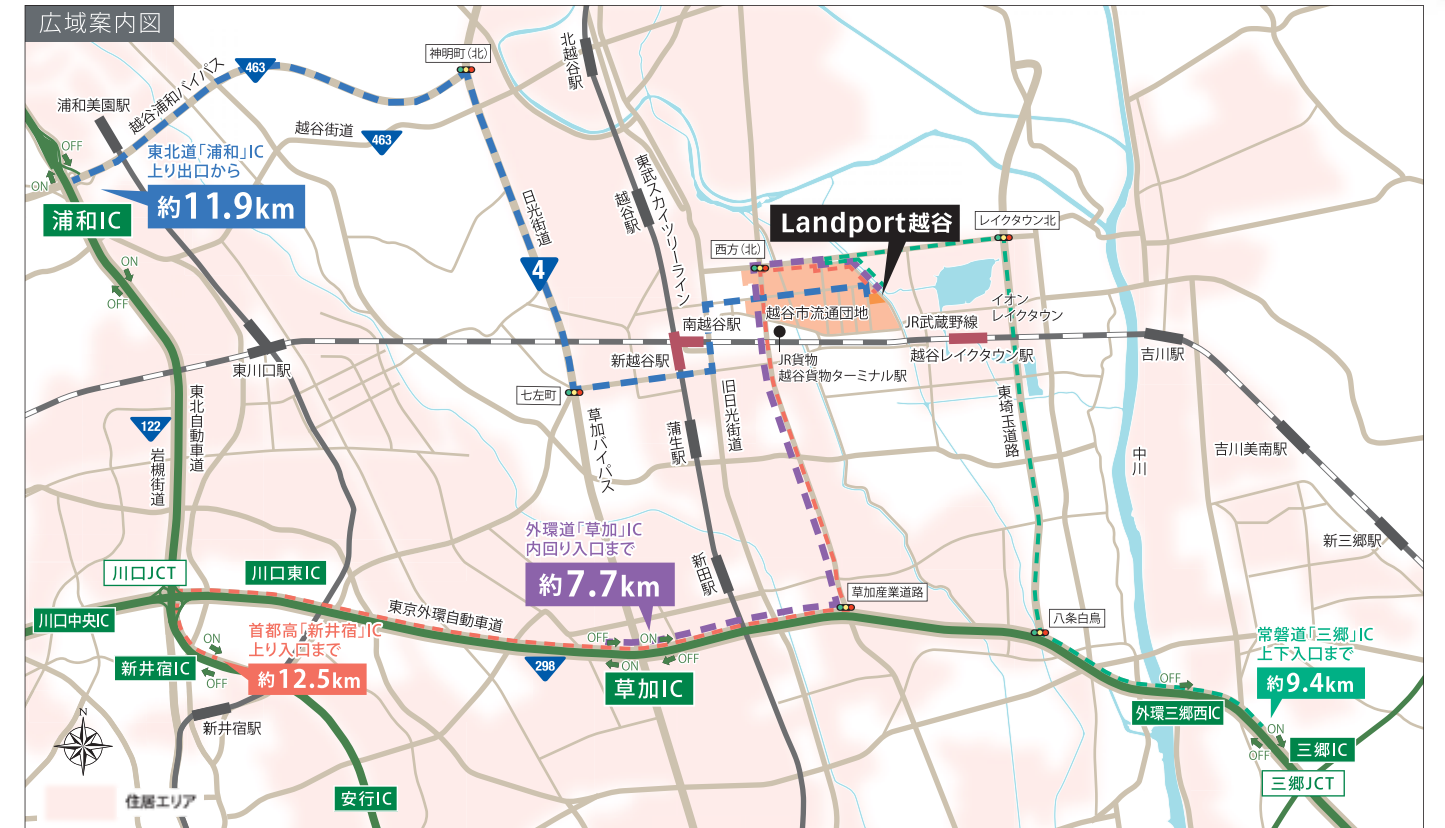
JR武蔵野線の北側約116haが埼玉県唯一の流通業務地区に定められております。「Landport越谷」はこの地区内に位置するため、効率的な倉庫運営が可能です。



JR貨物「越谷貨物ターミナル」駅 約2.1km

「越谷貨物ターミナル」駅へ約2.1km。モーダルシフト導入も容易な立地。

日本貨物鉄道(JR貨物)の「越谷貨物ターミナル」駅が至近のため、トラックによる長距離輸送を鉄道輸送に転換するモーダルシフトも視野における立地です。



\*住居エリアについては「第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域」のおおよその範囲です。



JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅

「越谷レイクタウン」駅より徒歩約18分。「南越谷」駅・「新越谷」駅も利用可。

JR武蔵野線「南越谷」駅⇔流通団地間を通勤バスが運行。平日午前便31本、午後便も23本と豊富です。また東武スカイツリーライン「新越谷」駅も利用可。徒歩での最寄り駅はJR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅。駅前には巨大なショッピングモールが広がります。



JR武蔵野線「南越谷」駅

## Data 高い労働人口数を有する恵まれた雇用環境

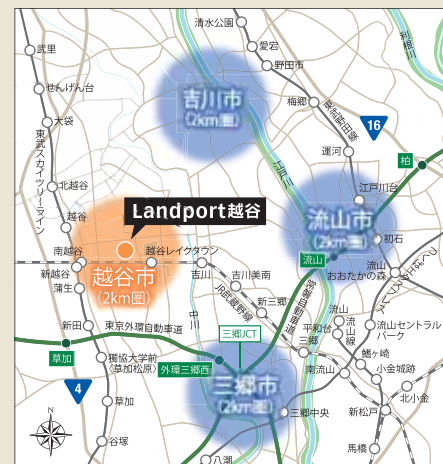
「Landport越谷」が誕生するエリアと、周辺の主な物流施設集積地のそれぞれの半径2km圏の総人口・生産労働人口を比較すると、「Landport越谷」エリアが他に比べて多くの人数を有する恵ま

れた雇用環境であることが分かります。また越谷レイクタウン開発により、移住する人口も増え、将来人口の増加が期待できます。

■ 各物流施設集積地から半径2km圏内の人口 (単位:人)

	総人口	生産労働人口	居住期間(0~5年)
Landport越谷	82,230	52,715	20,193
三郷市周辺	46,654	29,582	11,794
流山市周辺	45,159	26,734	8,362
吉川市周辺	25,412	15,230	3,904

※2015年国勢調査より。



\*住居エリアについては「第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域」のおおよその範囲です。  
\*掲載の距離表示については、地図上の距離計測に基づいた概測距離です。\*所要時間につきましては実際の交通状況により誤差が生じることがございますのでご了承ください。

# Floor Plan

総貸床面積9,300坪超を2テナントで利用する、独立性を重視した特別設計。

1・2階スロープ型で、4ヶ所の切り下げにより、各階専用の入出庫ルートを設定。スムーズな運行が可能です。  
庫内は柱スパン11m×11m、1階梁下有効高6.0mを確保して保管効率を向上。柔軟な倉庫レイアウトができる全面防火シャッター※も採用しました。

※4階のプレス部分は防火壁となります。

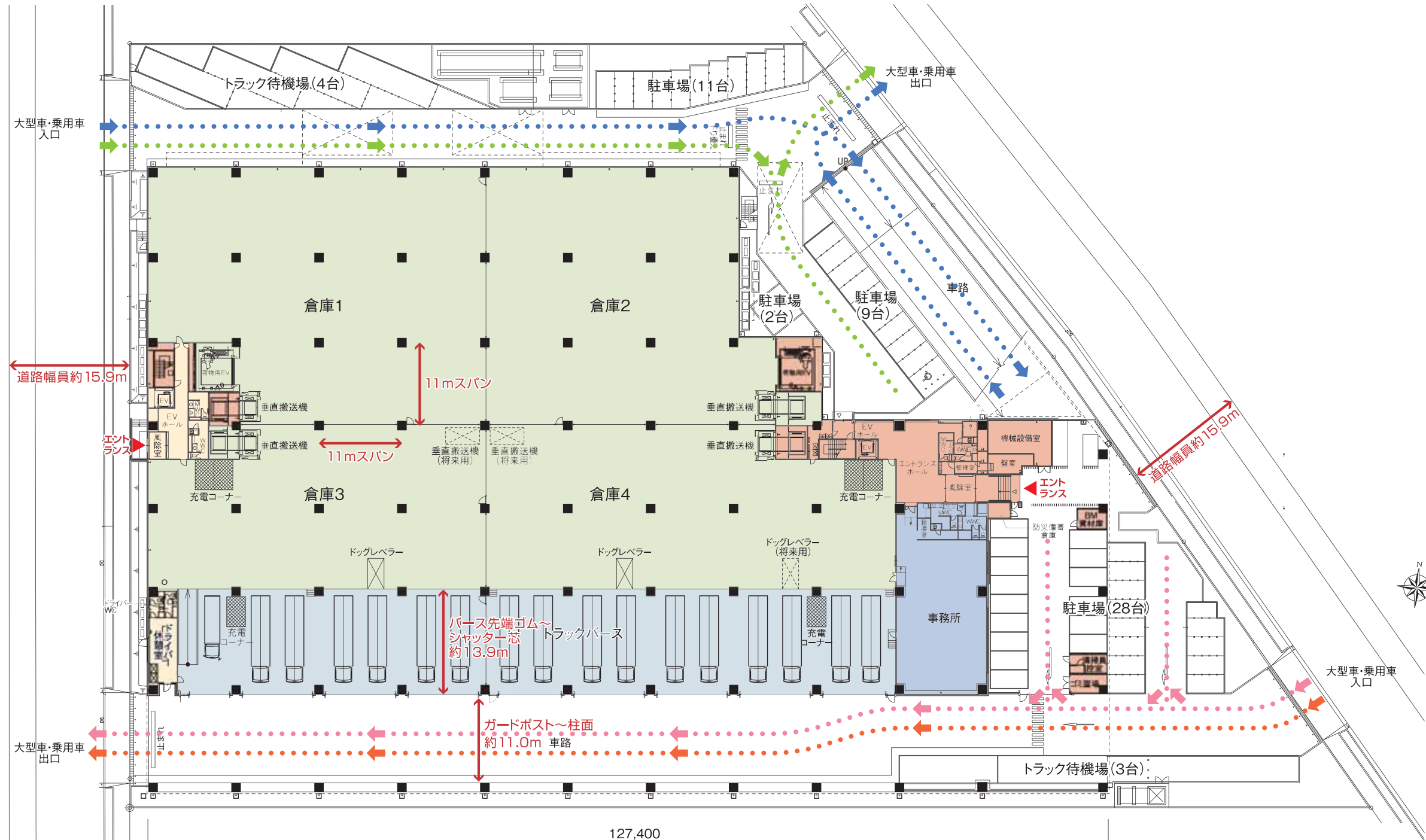


Image

**1F**  
S=1/600  
1階貸床面積/  
倉庫:6,070.18㎡(1,836.22坪)  
※パース:1,338.23㎡(404.81坪)含む  
事務所:449.55㎡(135.98坪)※事務所専有部含む



※車両の導線については、今後の運用計画に応じて変更の可能性があります。



## 2基の荷物用エレベーター・4基の垂直搬送機を導入。

積載重量4.1tまで対応の荷物用エレベーターと、パレット・かご車の上下運搬に威力を発揮するフロア循環式垂直搬送機を分割区画ごとに導入。効率の良い上下搬送が可能です。

### 荷物用エレベーター

- 積載荷重:4.1t
- 昇降速度:45m/分
- 寸法:W3,500mm×D4,000mm×H3,650mm

### 垂直搬送機

- 積載荷重:1.5t
- 昇降速度:53m/分
- 荷姿寸法(MAX):W1,600mm×D1,500mm×H2,500mm
- トレー寸法:W1,700mm×D1,600mm×H2,500mm
- 搬送物寸法  
パレット(MAX):W1,500mm×D1,500mm×H150mm  
かご車(MAX):W1,100mm×D1,100mm×H1,800mm



荷物用エレベーター参考写真



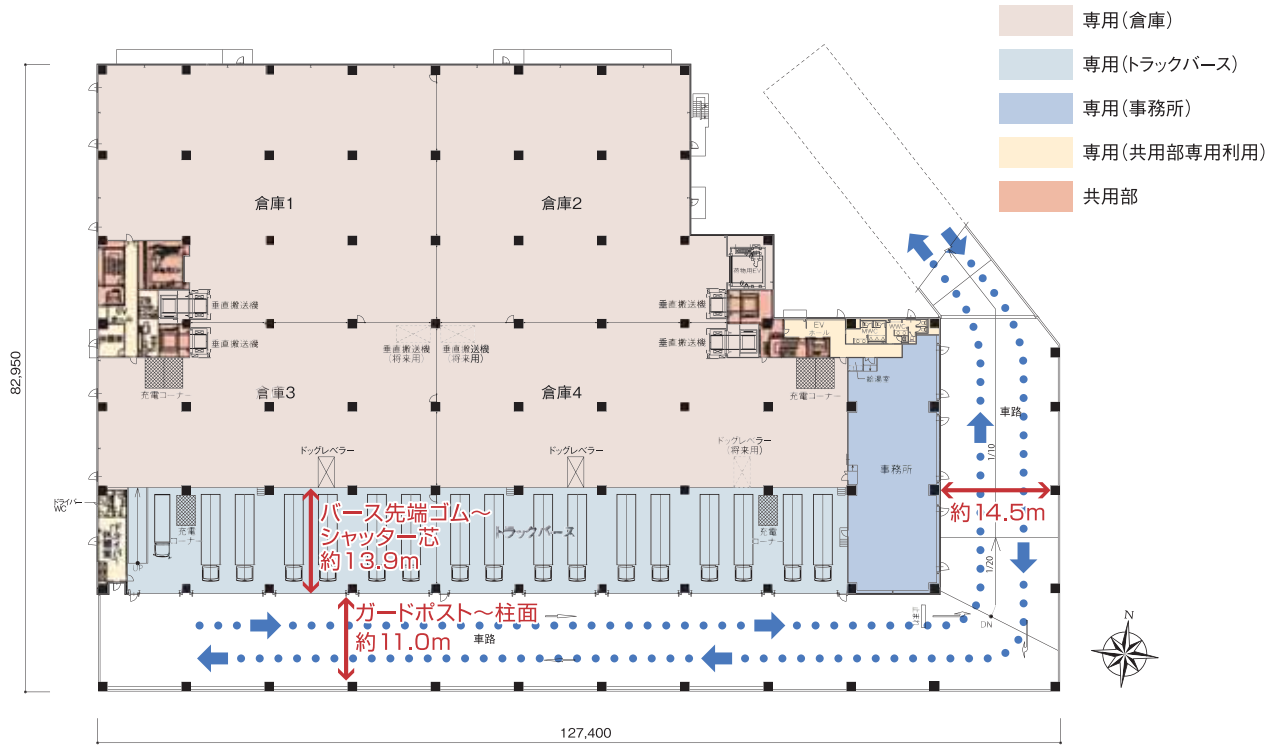
垂直搬送機参考写真

※掲載の1階図面につきましては計画段階の図面を基に描いたもので、今後予告なく変更となる場合があります。※駐車台数は今後予告なく変更となる場合があります。※契約面積および賃料等は、㎡を基準単位とします。※貸床面積は外壁パネル仕上窓シャッター芯で算定しております。※貸床面積は今後予告なく変更となる場合があります。※仕様については今後予告なく変更となる場合があります。

2F

2階貸床面積／倉庫:6,068.95㎡(1,835.85坪)※バース:1,338.23㎡(404.81坪)含む  
事務所:603.54㎡(182.57坪)※事務所専有部含む

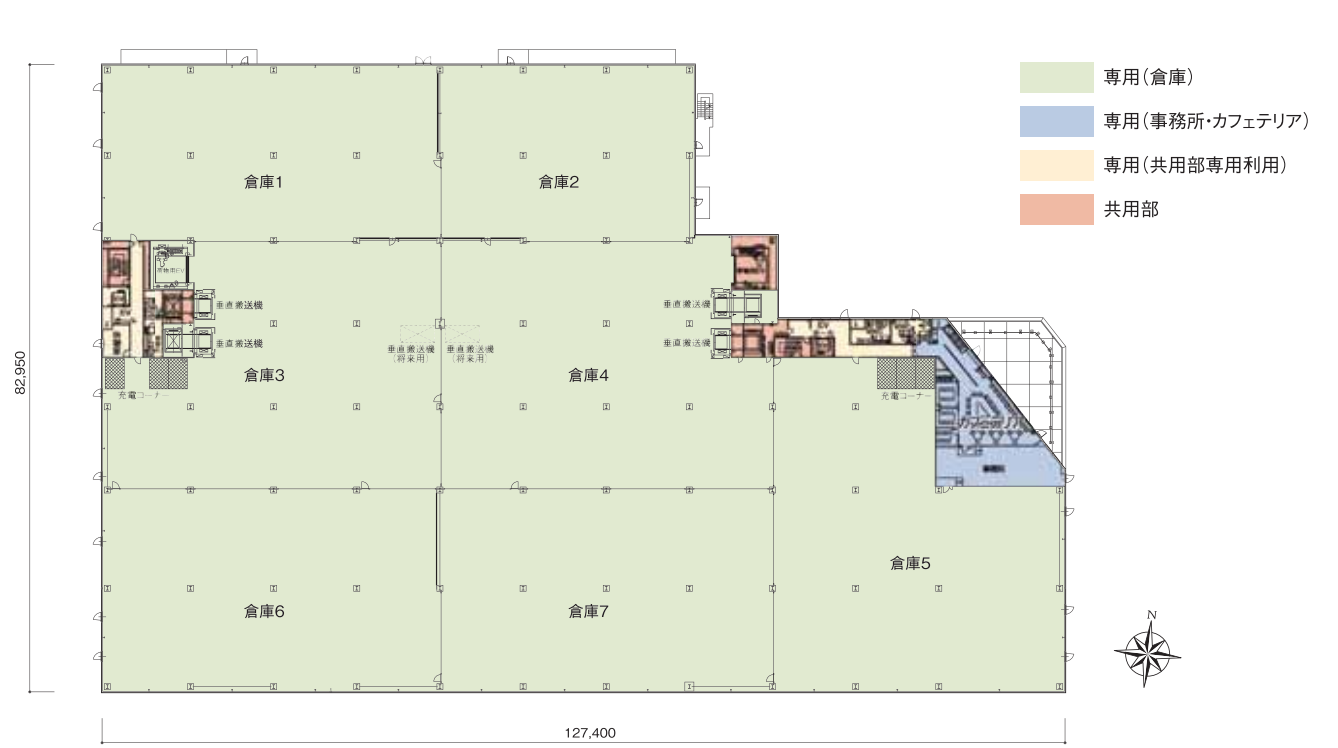
S=1/1000



4F

4階貸床面積／倉庫:8,381.75㎡(2,535.47坪)  
事務所:398.64㎡(120.58坪)※事務所専有部含む

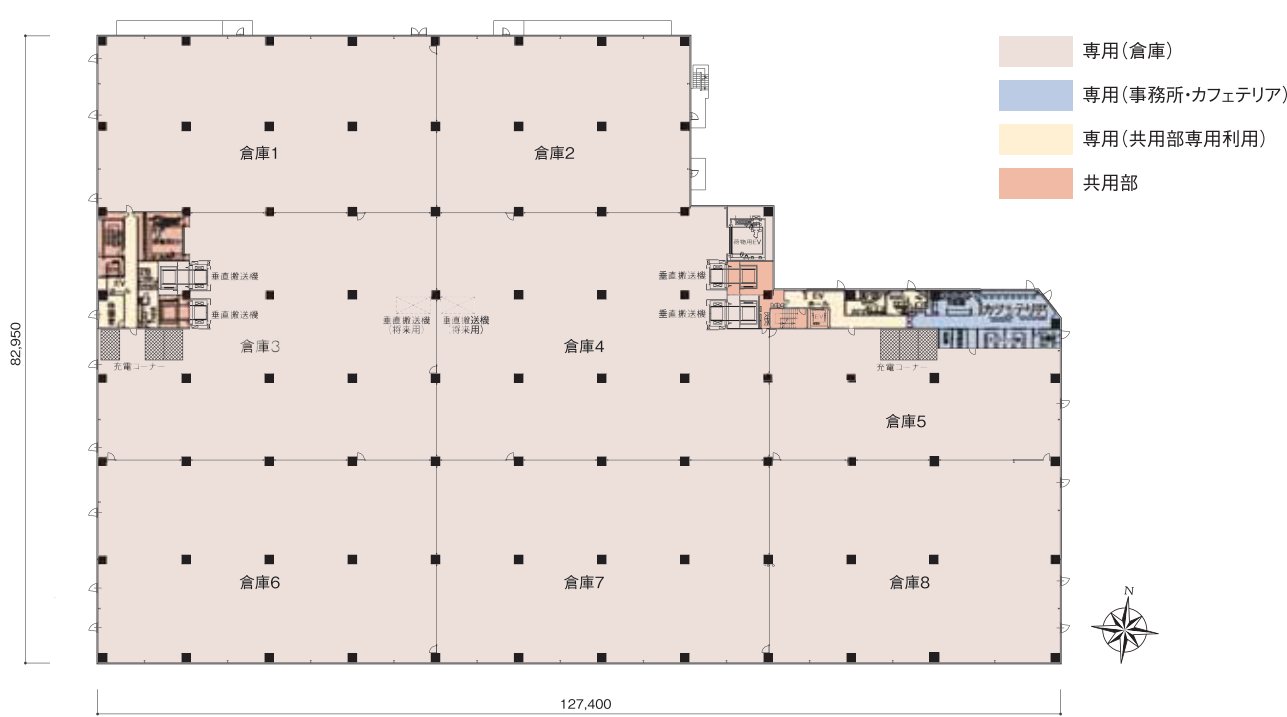
S=1/1000



3F

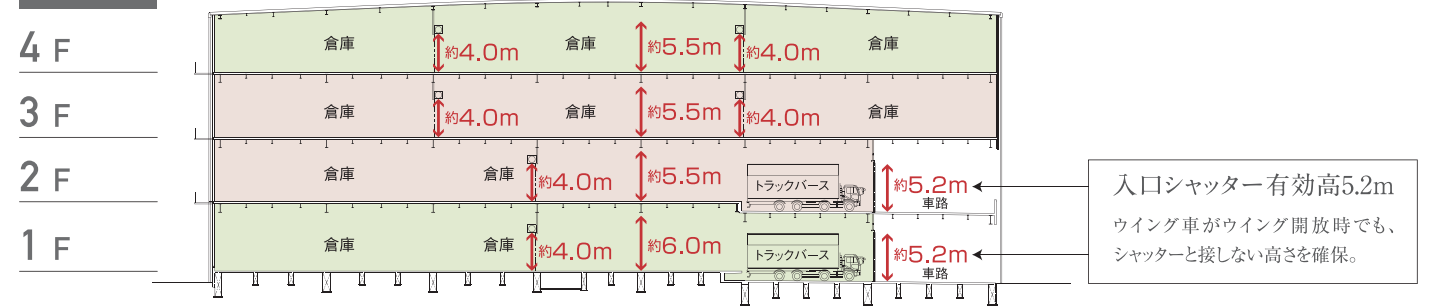
3階貸床面積／倉庫:8,632.05㎡(2,611.19坪)  
事務所:289.46㎡(87.56坪)※事務所専有部含む

S=1/1000



断面図

S=1/800



貸床面積表

	倉庫	トラックバース	事務所*	合計
4階	2,535.47	—	120.58	2,656.06
3階	2,611.19	—	87.56	2,698.75
2階	1,431.04	404.81	182.57	2,018.42
1階	1,431.41	404.81	135.98	1,972.21
小計	8,009.13	809.62	526.70	9,345.47

※事務所専有部含む 単位:坪

倉庫仕様

項目	内容
床荷重	1.5t/㎡
梁下有効高	1階:6,000mm 2階~4階:5,500mm
照度(平均)	200LX(手元)
防火シャッター	W4,300mm~11,200mm×H4,000mm
フォーク電源数	1階~4階:各6ヶ所、計24ヶ所
フォークリフト対応	2.5tフォークまで(倉庫、バース、車路)

バース仕様

項目	内容
仕様	高床式(1.0m)
バースシャッター	W8,000mm~9,000mm×H5,200mm(端部はW5,300mm)
バース奥行き	13,000mm(バース先端の柱~シャッター芯の距離)
	13,900mm(バース先端ゴム~シャッター芯の距離)
ドックレベラー	1階~2階:各2基(将来対応各1基)

事務所仕様

項目	内容
天井高	3,200mm(一部下がり天井あり)
OAフロア	100mm
空調	天井カセット型空調機
照度(平均)	500LX(机上)
乗用エレベーター	15人乗り×2基(東側1基、西側1基)

※掲載の各階図面、立面図につきましては計画段階の図面を基に描いたもので、今後予告なく変更となる場合があります。  
※貸床面積は外壁パネル仕上窓シャッター芯で算定しております。  
※貸床面積は今後予告なく変更となる場合があります。  
※仕様については今後予告なく変更となる場合があります。  
※賃貸借契約時は、㎡単位での契約となります。

# Facility function

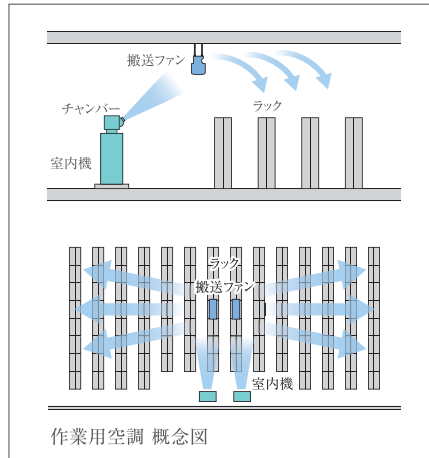
## 高効率なオペレーションを実現するための施設づくり。

労働環境に配慮した施設計画と多様なニーズに応える設計計画で物流業務における最適化・効率化の実現を目指しました。

### ■ 快適な労働環境を提供する施設計画。

#### 作業用空調設備を導入済み。

倉庫内の3・4階に作業用空調を完備し、快適な労働環境を提供します。空調設備の実装費が不要になるだけでなく、契約満了時の原状回復コストも軽減しています。また1・2階の倉庫についても将来の導入に備えて、全館空調の1/3分の設置場所や電気容量などの確保を施しています。



#### 作業用空調スペック

設定温度	夏期:30℃ 冬期:20℃
空調能力	平均60w/m <sup>2</sup>
室内機馬力/1,500m <sup>2</sup>	35~36馬力
室外機馬力/1,500m <sup>2</sup>	35~36馬力

#### 2.5tフォークリフト対応。

倉庫、パース、車路を2.5tのフォークリフト対応可能とし、運搬作業の効率向上に貢献。フォーク充電用コンセントも倉庫とパースに確保して作業効率の向上を図ります。



### ■ 将来に備えて柔軟に対応できる設計計画。

#### 自在な倉庫レイアウトを可能にする全面防火シャッター\*。

倉庫内のすべてに全面防火シャッター\*を採用しました。1階~3階はプレースを一切設けず、壁面も少ない設計ですので、それぞれの目的に応じたレイアウトでの倉庫使用が可能です。

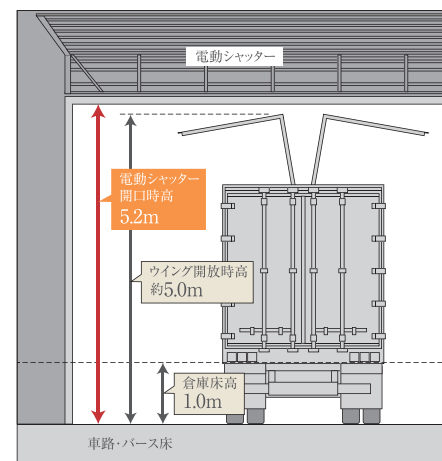
\*4階のプレース部分は防火壁となります。



防火シャッター参考写真

#### ウイング車開放時でも接しない入口シャッター有効高5.2mを確保。

パース車路間には電動シャッターを設け、開口時の有効高を5.2m確保しました。Landport基準より約90cm高い設定で、ウイング車がウイング開放時でもシャッターと接しない高さを確保。万が一ウイングを閉め忘れたままで走行した場合でも事故を未然に防ぐことが可能です。



パース入口シャッター有効高 概念図



パース入口シャッター参考写真

# Amenity

## ワーカーファーストで快適さを追求したアメニティ環境。

勤務者の快適性とモチベーション向上を目指した施設づくりを追求。日々の業務を快適に遂行いただける労働環境を提供します。



Image

### ■ 勤務する人々のニーズを満たす職場環境。

#### 表情豊かで上質な設えのアプローチとエントランス。

落ちついた色調と直線で構成され、デザイン性が目を引く別世界のようなアプローチ。高い天井と明るい窓が印象的なエントランスです。



メインエントランスイメージ

#### 快適なアメニティスペース。

各フロアにトイレを設置。全フロアとも建物の東西に配置しています。女性用トイレにはパウダールームを設置しております。

#### マルチに使えるカフェテリアをそれぞれのテナント専用を設置。

3階(44席)と4階(55席)に各テナントが専用で使えるカフェテリアを設置。食事や休憩以外に打合せや商談スペースとしても利用可能です。

#### コンパクトに集約した使い勝手のよい事務所。

各フロアそれぞれに設けた専用の事務所は、給湯室・トイレをコンパクトに集約しました。



3Fカフェテリアイメージ

### ■ 安心・安全を確保する設備・仕様。

#### セキュリティ



Image

#### ICカード



Image

#### 全館LED照明



参考写真

#### 屋上太陽光パネル



Image

#### 防災備蓄倉庫



Image

#### 液状化など、万が一の災害にも配慮した設計。

地盤調査でのデータをもとに、外構舗装部の路盤改良や建物の基礎を支える杭打ちを約50mの深さまで実施。

\*掲載のメインエントランスイメージ、3Fカフェテリアイメージにつきましては計画段階の図面を基に描いたもので、今後予告なく変更となる場合があります。

\*仕様については今後予告なく変更となる場合があります。

\*カフェテリアの席数は変更となる場合があります。

# Service

## 入居テナントへの運営サービスメニュー

「Landport越谷」をより快適にご利用いただけるよう、さまざまなサービスメニューで入居後のサポートを行います。

### 営業倉庫申請支援サービス

ご入居時の営業倉庫申請を弊社がサポートさせていただきます。(無料)

### テナント支援サービス

テナントの区画に空き床が発生した際、無料で入居希望のお客様情報を集め、ご紹介いたします。

### 人材募集支援サービス

ご契約頂いた区画で働く方の求人情報を弊社が開発している「Landport公式求人採用サイト」に掲載いただけます。(無料)

詳しくはこちら

