

FOR RENT

OAK LOGISTICS CENTER 発寒

2025.4版

区画②⑤⑦-入居済



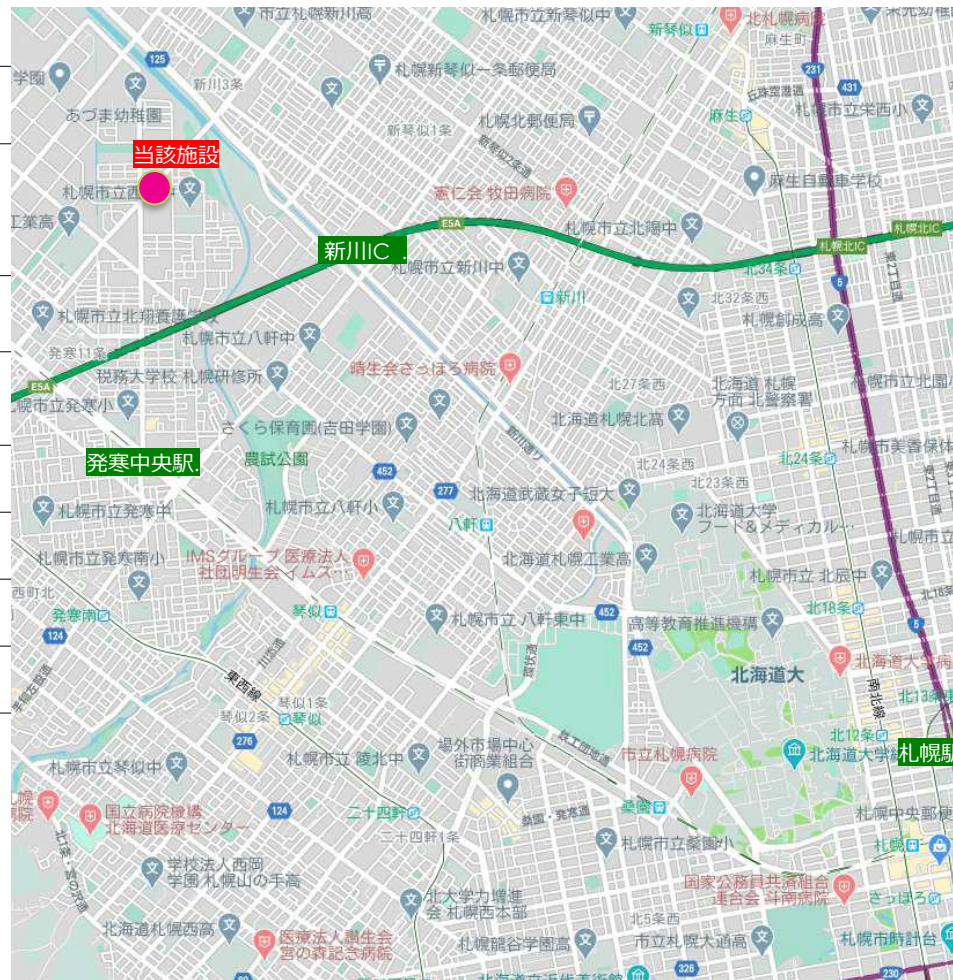
大林新星和不動産

FOR RENT

OAK LOGISTICS CENTER 発寒

物件概要

所在地 (住居表示)	北海道札幌市西区発寒15条3丁目3番26号
交通	札幌自動車道「新川IC」 約2km JR函館本線「発寒中央駅」 徒歩約19分 北海道中央バス「発寒15条3丁目停」 徒歩約1分
主要用途	倉庫業を営む倉庫
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上4階建 耐火建築物
敷地面積	32,015.82㎡ (9,684.78坪)
延床面積	70,910.68㎡ (21,450.48坪)
竣工	2023年10月末
賃貸区画	最小約1,700坪～最大約2,700坪



お問い合わせ

大林新星和不動産株式会社 札幌営業所

住所・連絡先: 〒060-0001 札幌市中央区北一条西2丁目9番地 オーク札幌ビル2F
TEL: 011-251-5320

担当: 石田 TEL: 080-6106-4714
山口 TEL: 090-6395-8486

株式会社大林組 開発事業本部 開発推進部

住所・連絡先: 〒108-8502 東京都港区港南2-15-2 品川インターシティB棟
TEL: 03-5769-1211

担当: 浜田 TEL: 070-1009-9353
山崎 TEL: 070-1008-2721
天野 TEL: 070-1045-0815

大林組・大林新星和不動産
賃貸物流施設情報
<https://realestate.obayashi.co.jp>

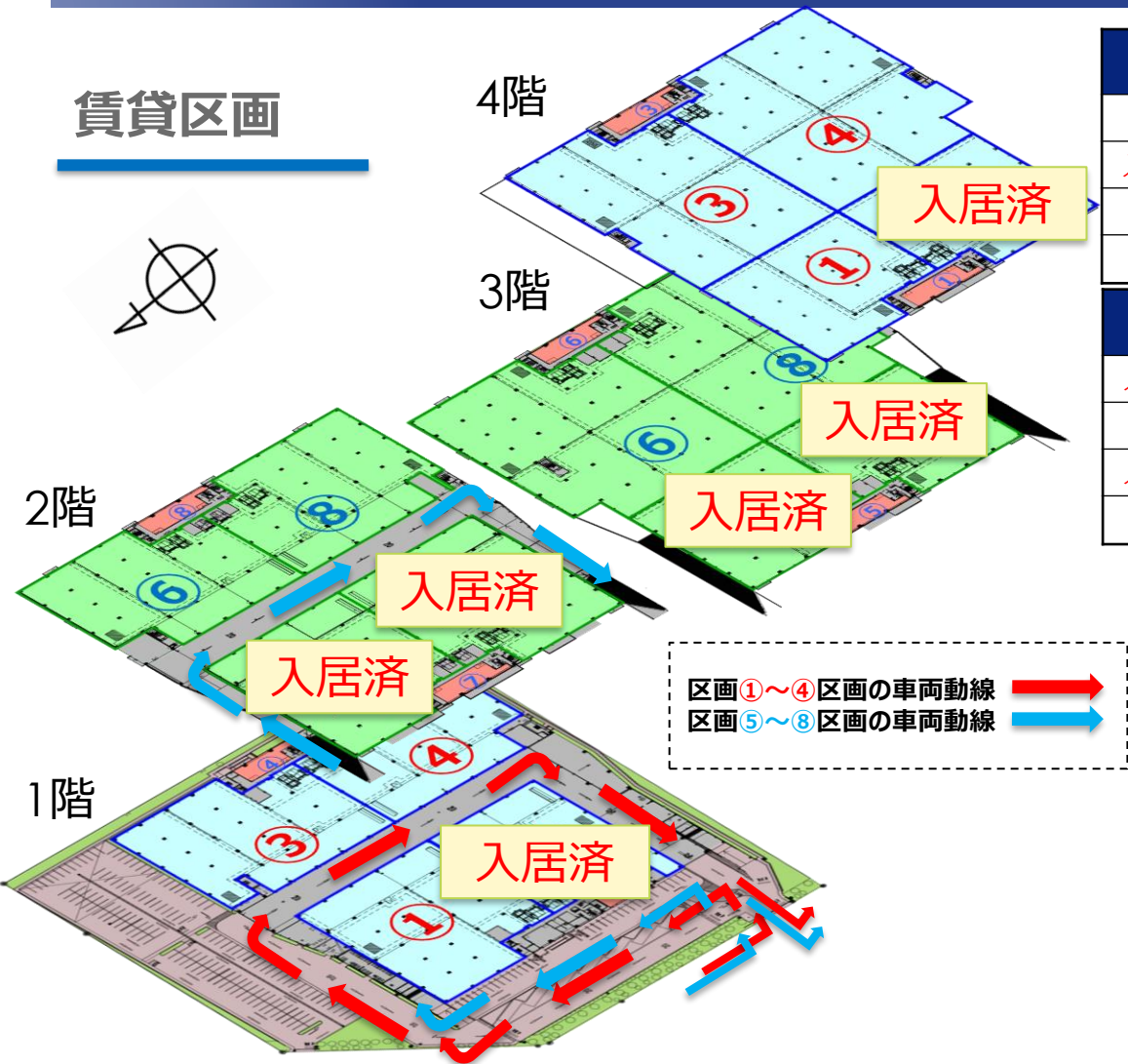


大林新星和不動産

FOR RENT OAK LOGISTICS CENTER 発寒

区画②⑤⑦-入居済

賃貸区画



区画	1階 (倉庫+パース)	4階 (倉庫)	合計	事務所
①	1,084.99坪	857.54坪	1,942.53坪	4階：62.66坪
入居済	799.26坪	885.24坪	1,684.50坪	1階：59.22坪
③	1,070.21坪	1,379.77坪	2,449.98坪	4階：63.99坪
④	1,062.96坪	1,655.89坪	2,718.85坪	1階：52.50坪
区画	2階 (倉庫+パース)	3階 (倉庫)	合計	事務所
入居済	1,072.59坪	835.90坪	1,908.49坪	3階：62.66坪
⑥	1,021.90坪	1,607.72坪	2,629.63坪	3階：63.99坪
入居済	1,103.95坪	863.60坪	1,967.55坪	2階：62.66坪
⑧	1,075.91坪	1,614.41坪	2,690.32坪	2階：63.99坪



特記事項：1階と4階（例：区画①）もしくは2階と3階（例：区画⑤）を1区画としてお借りいただけます。
：1区画だけでなく2区画以上（例：区画①と②や区画①と③）でもお借りいただけます。



大林新星和不動産

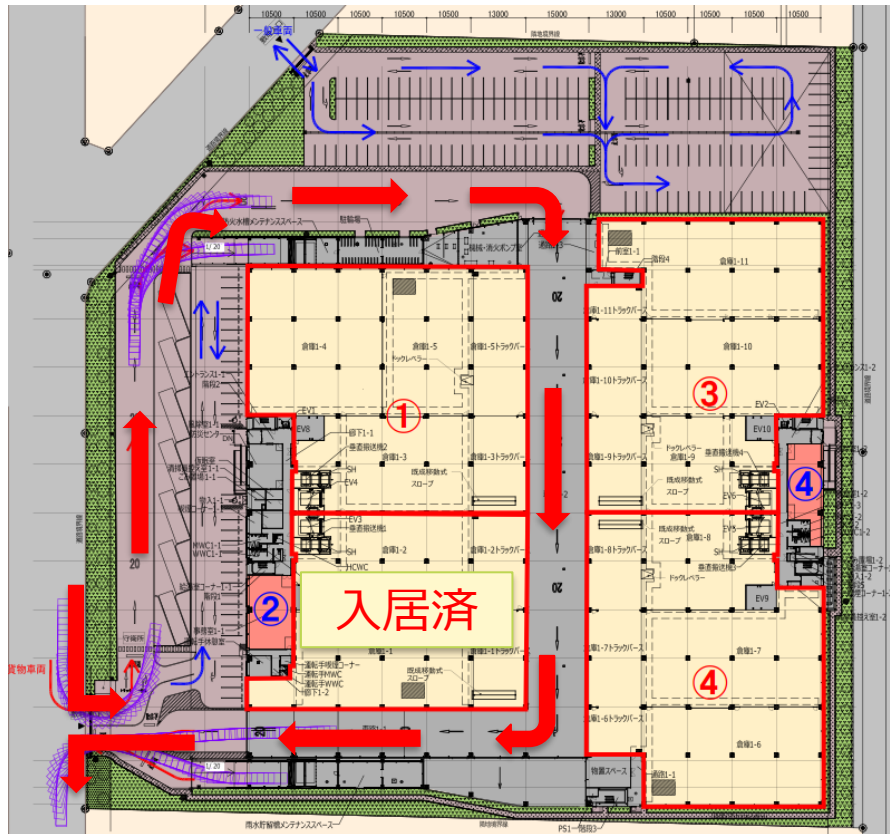
FOR RENT OAK LOGISTICS CENTER 発寒

区画②-入居済

賃貸区画 (1・4階プラン)

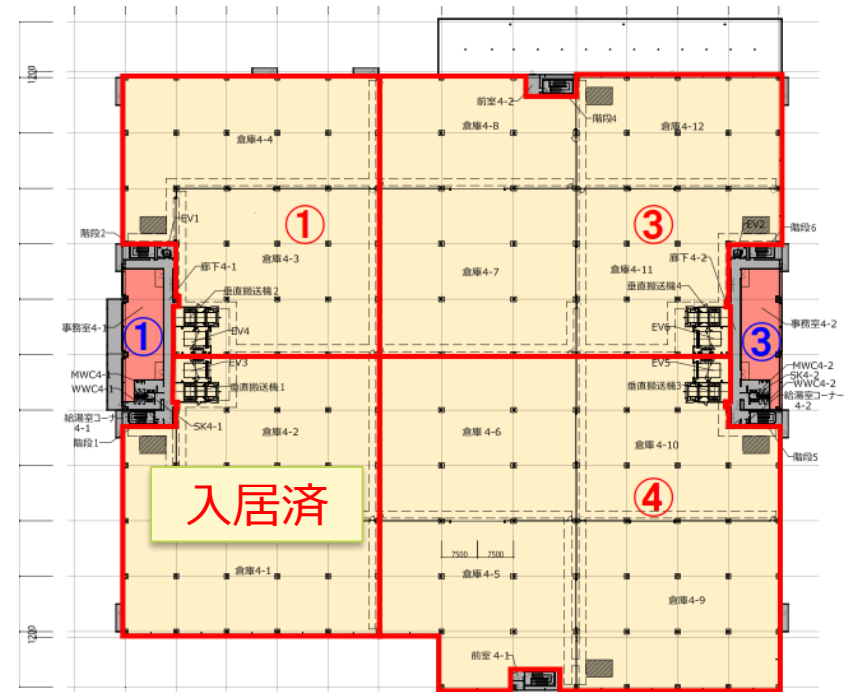
1階

※区画①～④区画の車両動線 →



区画	1階 (倉庫+パース)	4階 (倉庫)	合計	事務所
①	1,084.99坪	857.54坪	1,942.53坪	4階：62.66坪
入居済	799.26坪	885.24坪	1,684.50坪	1階：59.22坪
③	1,070.21坪	1,379.77坪	2,449.98坪	4階：63.99坪
④	1,062.96坪	1,655.89坪	2,718.85坪	1階：52.50坪

4階



大林新星和不動産

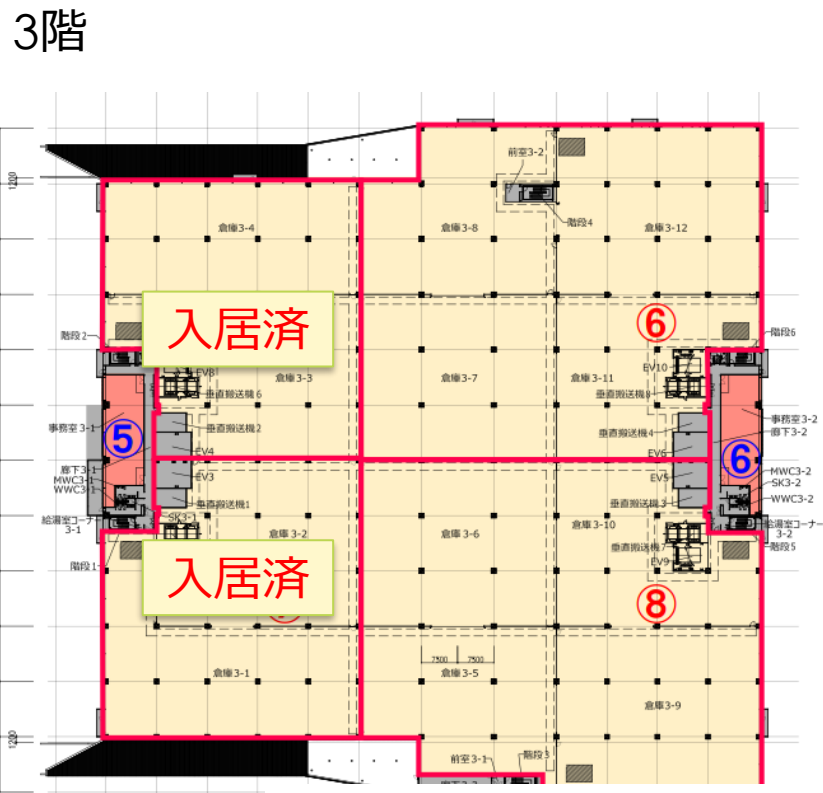
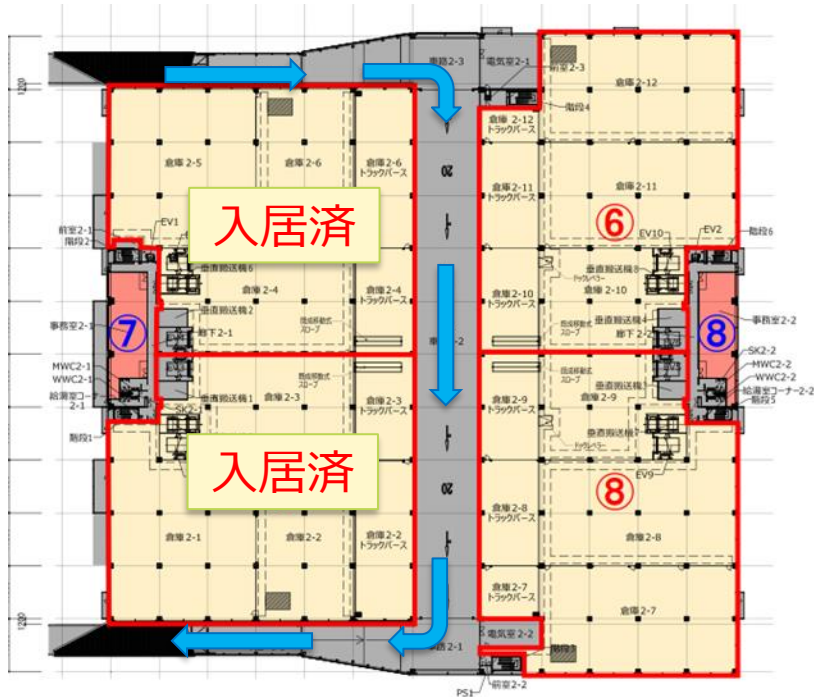
FOR RENT OAK LOGISTICS CENTER 発寒

区画⑤⑦-入居済

賃貸区画（2・3階プラン）

区画	2階 (倉庫+パース)	3階 (倉庫)	合計	事務所
入居済	1,072.59坪	835.90坪	1,908.49坪	3階：62.66坪
⑥	1,021.90坪	1,607.72坪	2,629.63坪	3階：63.99坪
入居済	1,103.95坪	863.60坪	1,967.55坪	2階：62.66坪
⑧	1,075.91坪	1,614.41坪 </td <td>2,690.32坪</td> <td>2階：63.99坪</td>	2,690.32坪	2階：63.99坪

2階 ※区画⑤～⑧区画の車両動線 →



FOR RENT

OAK LOGISTICS CENTER 発寒

設備概要

天井高	倉庫部 5.5m (一部例外有り)
耐荷重	倉庫部 1.5t/m ² (5.0 t /坪)
柱スパン	W11.5×D10.5m
電気設備	高圧受電 6,600V
昇降機	荷物用ELV 積載荷重3.5t W3,000×D4,500×H3,150 8基 (1基/テナント区画毎) 垂直搬送機 積載荷重1.5tパレット式 W1900×W1600×H2500 8基 (1基/テナント区画毎) ※かご車・パレット兼用 乗用ELV 11人乗り 2基
ドックレベラー	8か所 (1か所/テナント区画毎)
事務所設備	冷暖房完備、O Aフロア (h=100)
セキュリティ	機械警備+ITV監視 (セキュリティーカードタイプ)
エントランス	24時間開放 ※入居テナントと協議
トラックバース トラック待機場	116台 (テナント区画毎 : 12~15台) ※1階 : 57台 2階 : 59台 (2階 : ウイング車対応) 7台分 (敷地内)
乗用車駐車場	182台 (内、車いす利用者用1台)
その他	非常用発電機 (防災センター、消防設備、荷物用EV、非常用照明、一部一般照明・コンセント、一部バースシャッター) 、 車路ロードヒーティング (一部) 、建物環境認証 : CASBEE、BELS取得、除雪費用 (共益費に含みます。)



大林新星和不動産

FOR RENT

OAK LOGISTICS CENTER 発寒

建物仕様

		専有部		共用部			
内部仕上	事務室	床	OAフロア(H=100)+タイルカーペット	構外	エントランス	外部床:ゴムチップタイル、内部床:300角磁器質タイル	
		壁仕上	ビニルクロス		駐車場・車路	アスファルト舗装	
		天井仕上	ロックウール化粧吸音板	外装	屋根	アスファルト防水(HT工法)	
		内部建具	防火扉:スチール扉、エントランス:ステンレス製自動扉、EPS等:スチール扉		外壁	金属断熱サンドイッチパネル、ポリエステル系塗装ガルバリウム鋼板	
	倉庫・パース	床仕上	表面強化材	電気設備	共通	受変電設備	電気引込方式:架空、契約種別:高圧電力、受電:3相3線式、6,600V、電気室形式:屋内キュービクル形、主遮断器:VCB、変圧器:油入容量:電灯300kVA×2、500kVA×1、動力300kVA×3、保安動力300kVA×1、75kVA×1、スコット75kVA×2、コンデンサ:高圧、油入、コンデンサ容量:106×3kvar、リアクトル:6%
		壁(防火区画)	倉庫業法対応金属断熱パネル せっこうボード素地(荷物エレベーター周り)			幹線設備	主工事方法:配管配線、方式:電灯1φ3W 210-105V、動力:3φ3W 200V
		シャッター(防火区画)	防火・防煙シャッター(倉庫:手動式、パース:自動)			セキュリティ	監視カメラ:カメラ24台、入退出管理:カード種類 非接触型
		天井仕上	直天			車路管制	ループコイル式車路管制、自立形LED式回転灯(敷地車両出入口)、入庫注意灯(車路、スロープ入口)、出庫注意灯(車路、スロープ出口)
		内部建具	スチール扉		融雪設備	ロードヒーティング(車路・スロープ出入口部分、東側歩道部分)	
		ドックレバラー	エア一式ドックレバラー 1台/テナント区画 幅×奥行:2,108mm×2,885mm、積載能力:耐荷重 12,000kg、通過荷重 6000kg、		等車路	照明器具	車路:高天井用照明(LED)、スロープ:ウォールライト(LED)
防護	外壁面:フォークガードH300mm、倉庫内シャッター部:CONブロックH300mm、パースシャッターおよびその他:ガードポールH1200mm	空調設備	空冷ヒートポンプビル用マルチ 冷暖切替形(寒冷地仕様)				
電気設備	事務室	動力設備	3φ3W 200V ※空調設備にて利用		共通	換気設備	全熱交換機、消音型ストレートシロッコファン、天井扇(低騒音)
		電灯コンセント設備	1φ3W 210-105V	給水設備		給水方式:加圧給水方式	
		照明器具	LEDベースライト 照度500lx(机上)	衛生設備		排水通気設備	屋内排水方式:汚水雑排水合流式、敷地内排水方式:汚水雑排水合流、雨水分流式、放流先:合流式、通気:ドルゴ通気
		通信・電話設備	インターホン親機、テレビ端子 LANおよび電話アウトレット※回線はMDFまで			衛生器具設備	大便器:タンクレス式 洗浄便座 暖房便座 節水型 小便器:自動洗浄 節水型、洗面器:自動水栓
		TV共聴設備	VHF、UHF、BS、FM、AM			給湯設備	給湯方式:個別式、熱源:電気、機器:貯水式電気湯沸器 給湯箇所:洗面、湯沸
	セキュリティ	入退出管理:非接触型セキュリティカード	設備炎	非常照明等	非常照明、通路誘導灯、避難口誘導灯、階段通路誘導灯		
倉庫・パース	動力設備	3φ3W 200V		自動火災報知設備	火災受信盤:GR型複合受信機		
空調設備	事務室	電灯コンセント設備	1φ3W 210-105V	防火設備	消火設備	湿式屋内消火栓、連結送水管、屋外消火栓、湿式泡消火(中車路)、消火器、消防用水、大型消火器	
		照明器具	高天井用LED照明 200lx		看板他	外部	駐車場:注意喚起(大型車+一般車)、(一般車)、(自転車)、立入禁止、採水口プレート、自立型:施設名称、車路誘導
	倉庫	空調設備	空冷ヒートポンプビル用マルチ 冷暖切替形(寒冷地仕様)	廊下		館内案内、室名(各社名)、室名、エントランス	
防災設備	非常照明・誘導灯	換気設備	全熱交換ユニット	倉庫・パース	垂直搬送機(耐荷重)、荷物用EV(耐荷重)、車両バッテリー充電位置、構内禁煙、階数表示、倉庫使用注意事項		
		換気設備	機器:有圧扇、エア搬送ファン、ストレートシロッコファン 換気種別:第1種換気、換気回数:0.3回/h	車路・スロープ	大型車車両合流、一方通行、構内禁煙、トラックパース(外側)、倉庫内注意喚起(大型車)、アイドリングストップ		
輸送設備	非常照明・誘導灯	防火設備	非常照明、避難口誘導灯、通路誘導標識、避難口誘導標識 湿式屋内消火栓、泡消火(パース)、消火器	輸送設備	バ倉庫・パース	積載量:3600kg、速度:45m/min、かごの大きさ:W3000mm×D4500mm×H3150、かご扉:3枚上開き戸 W3000mm×H3000mm、戸開走行保護装置、地震時管制運転、火災時管制運転、停電時管制運転	
		消火設備	湿式屋内消火栓、泡消火(パース)、消火器			搬送物:パレット積載品、かご車、最大重量:1500kg 最大荷姿寸法:W1900mm×L1600×H2500mm	



大林新星和不動産

マルチ型物流施設 OAK LOGISTICS CENTER 発寒
冷蔵室設置に関するご紹介資料

マルチ型物流施設 OAK LOGISTICS CENTER 発寒 冷蔵室設置に関するご紹介資料

大林グループは、マルチ型物流施設へご入居されるテナント様の抱える「冷蔵保管ニーズ」に対するソリューションとして、専有倉庫内への冷蔵室設置をご提案いたします。

背景

物流マーケットでは、これまで既存物流施設の老朽化やキャパシティの問題又は自然災害への備えとしてのBCP(Business Continuity Plan)対応などを背景とし、首都圏及び主要地方都市でのマルチ型物流施設の新設が続いて参りましたが、そのほとんどの物流施設は「常温保管」の倉庫となっております。
一方で昨今、食料品や薬品に加え一部精密機械など、冷蔵保管を必要とする需要が高まる状況の中、冷蔵保管を要するニーズに対し、柔軟に対応できる賃貸倉庫の供給が不足しているのが実状です。
大林グループは、初期投資の問題や維持管理コスト、立地選定の難しさといった課題を抱える借主様の目線に立ち、「マルチ型物流施設の枠組みの中に冷蔵保管庫を建て込む」新たなソリューションを提供いたします。



課題

- 常温貯蔵物と冷蔵貯蔵物を一カ所に保管できる物流施設を探している。
- 自社の物流施設が老朽化し、冷蔵品の品質管理に課題がある。
- 現在の物流施設のキャパシティの限界が間近に迫っている。

ご提案

用途目的に応じたカスタマイズ

最新のプレハブパネル技術と冷却設備機器技術をもって、パッケージプランをベースに借主様の用途や目的をカスタマイズいたします。

ニーズに合わせた2つのプラン

借主様のニーズに合わせ、基本プランとして、
① 約3坪 ② 約20坪、2パターンの冷蔵室をご用意いたします。※室内温度+5℃

専門メーカーとの協業

業務用設備機器を提供する専門メーカーと大林グループのタイアップで信頼性の高いサービスを実現いたします。

約20坪 冷蔵室イメージ



約3坪 冷蔵室イメージ



マルチ型物流施設 OLC発寒の強み

立地条件

札幌自動車道「新川IC」約2km
JR函館本線「発寒中央駅」徒歩約19分
北海道中央バス「発寒15条3丁目」徒歩約1分

立地

管理 設備

冷蔵室
カスタム
オーダー

建物の維持管理
最新の設備環境

入居者様のニーズに応じた
冷蔵室のパッケージ提案

マルチ型物流施設 OAK LOGISTICS CENTER 発寒 冷蔵室設置に関するご紹介資料

基本パッケージプランのご紹介

収納物を抑えた冷却面積約3坪の小型ニーズ対応の「トップスリム」タイプと、冷却面積約20坪の「建て込み型」、用途に応じた2つの基本プランをご提案いたします。



優れた断熱性能&気密性能

高断熱パネルと優れた冷却設備機器で、高精細な温度制御と省エネを実現。



施工期間の短縮、簡易化を実現。製品品質も均一化

モジュール化されたパネル生産で、製品品質の均一化を実現。用途・設置条件に合ったシステムの設計・施工がスピーディーにおこなえます。



冷却ムラを解消する3方向エアダクト採用 ※3坪タイプ

冷気を天井面から壁面にそって吹き出すエアダクト方式を採用。直冷風による貯蔵品の乾燥を抑え、庫内をムラなく冷却します。また、作業にも直接風が当たりにくい快適な設計です。

床面積 3坪 PLAN

本来独立する高断熱パネルと冷却ユニットをセット化した小型冷蔵室

床面積 9.72㎡(3.0坪)	
<p>平面図</p>	
<p>正面図</p>	
<p>※扉前に鋼板スロープ1600(幅)2700(奥)160(高)</p>	

プレハブ庫仕様	
庫内温度	-5℃～+18℃ (保管庫仕様) デジタル温度設定 ※マイナス温度帯では結露の可能性が高まります。
寸法	奥行 2700 (2600) 横幅 3600 (3500) 高さ 2584 (2400)
パネル芯材	硬質ポリウレタンフォーム (ノンフロン)
パネル厚サ	MR (50mm)
パネル高サ	PH = 2400
庫内高サ	CH = 2400
床レール	樹脂製重荷重据付台
敷板	プレメッキ鋼板 3.2t×914×1829
コンパネ	ラワンベニヤ材 コンパネ 12t 有効 1200W×1870H
扉	スレミ方枠 (後付) 右開き 1 枚
庫内灯(LED)	1Φ100V 43.1W×2

冷蔵室イメージ

3坪

床面積 20坪 PLAN

目的や用途に合わせて最適な断熱パネルと冷却設備機器を組み合わせて組み立てる冷蔵室

床面積 64.00㎡(19.36坪)	
<p>平面図</p>	
<p>立面図</p>	
<p>※扉前に鋼板スロープ1600(幅)2700(奥)160(高)</p>	

プレハブ庫仕様	
庫内温度	+5℃ (保管庫仕様)
寸法	奥行 8000 (7900) 横幅 8000 (7900) 高さ 3684 (3500)
パネル芯材	硬質ポリウレタンフォーム (ノンフロン)
パネル厚サ	MR (50mm)
パネル高サ	PH = 3500
庫内高サ	CH = 3500
床レール	樹脂製重荷重据付台
敷板	プレメッキ鋼板 3.2t×914×1829
コンパネ	ラワンベニヤ材 コンパネ 12t 有効 1200W×1870H
扉	スレミ方枠 (後付) 右開き 2 枚
庫内灯(LED)	1Φ100V 43.1W×2

冷蔵室イメージ

20坪

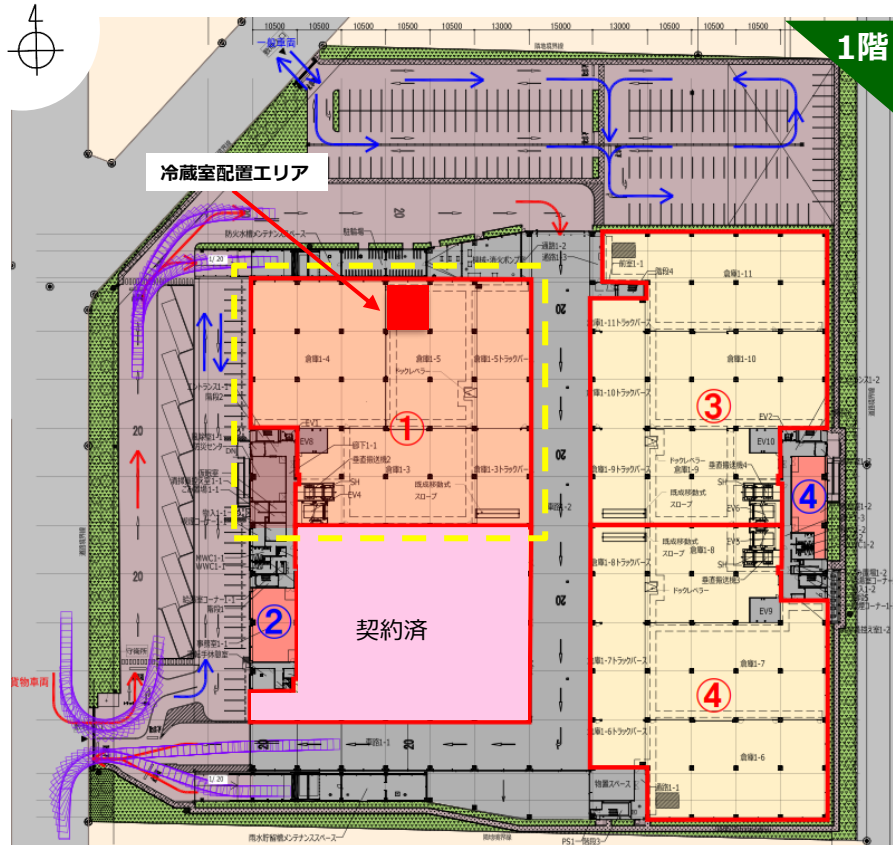
備考：PLAN共通

- 結露抑制ヒーターの設置はございますが、周囲環境により結露が発生する場合がございます。
- 床パネル及びスロープの仕様は台車用とし、フォークリフトのご使用は出来ません。
- 室外機からは冷却時に廃熱があり、バースシャッターを閉め切った場合、廃熱がこもる場合がございます。20坪PLANの室外機はバース内(専有部)の設置となります。
- 冷蔵室は、冷却された商品が入庫する条件で設計しており常温入庫の場合+5℃まで冷えない場合がございます。

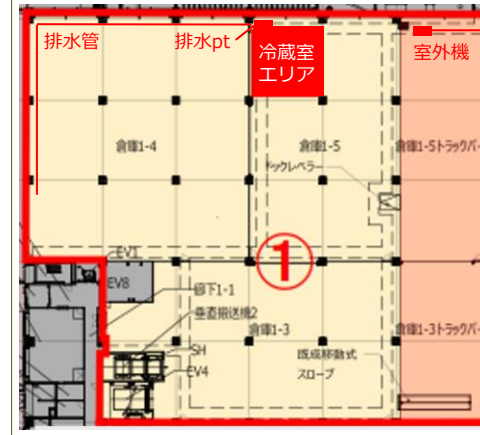
マルチ型物流施設 OAK LOGISTICS CENTER 発寒 冷蔵室設置に関するご紹介資料

ご提案区画 冷蔵室設置 例

区画	1階 (倉庫+バース)	4階 (倉庫)	合計	事務所
①	1,084.99坪	857.54坪	1,942.53坪	4階：62.66坪
契約済	799.26坪	885.24坪	1,684.50坪	1階：59.22坪
③	1,070.21坪	1,379.77坪	2,449.98坪	4階：63.99坪
④	1,062.96坪	1,655.89坪	2,718.85坪	1階：52.50坪



1階 冷蔵室設置 周辺フォーカス図



20坪PLAN時のみトラックバース内への
室外機の設置が必要となります。

室外機 W1200×W600×H1560

<主要構造>

天井高 倉庫部 5.5m

※排水管敷設ルート上など一部例外あり

耐荷重 倉庫部 1.5t/m² (5.0 t/坪)

柱スパン W11.5×D10.5m

トラックバース 12~15台

荷物用ELV 積載荷重3.5t

W3000×D4500×H3150

垂直搬送機 積載荷重1.5tパレット式

W1900×W1600×H2500

ドックレバラー 1台

