

2026 年 10 月 6 日

三井不動産株式会社
株式会社熊谷組
株式会社ゲットワークス

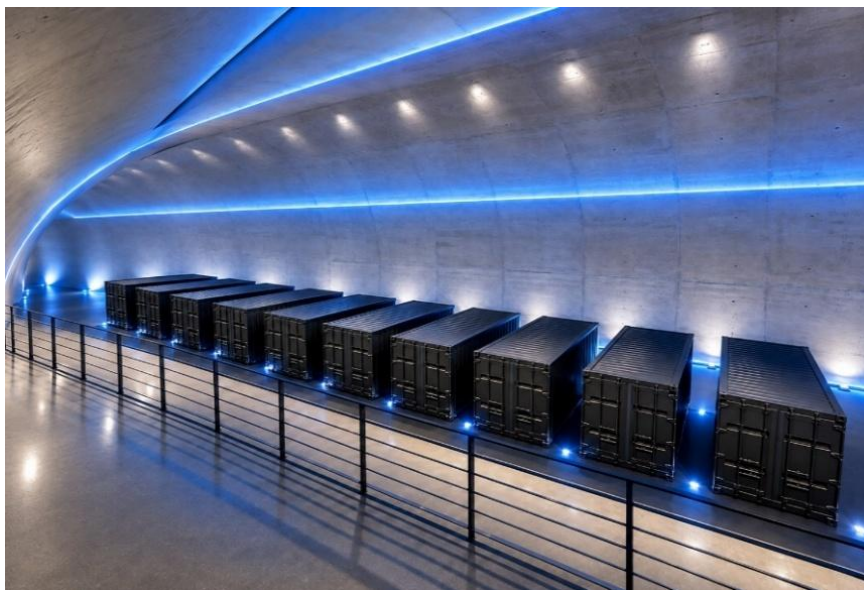
日本初^{※1}、既存トンネルを活用した地中型データセンターを開発 ～次世代インフラ拠点を兵庫県神戸市で整備し、2027年末運用開始予定～

本リリースのポイント

- ・日本初^{※1}となる既存トンネルを活用した地中型データセンター事業を兵庫県神戸市で推進
- ・地中空間の特性を活かした省エネルギー性と高い物理的セキュリティを両立したデータセンターを整備し、生成 AI 時代の需要拡大や重要データを安全に保管・運用するためのインフラ需要の高まりに対応
- ・神戸での取り組みを起点に、全国各地のトンネルや鉱山跡地などの遊休資産を活用した地中型データセンターの複数拠点展開を目指し、地域の新たな価値創造につなげていく

三井不動産株式会社(東京都中央区、代表取締役社長:植田俊、以下「三井不動産」)は、株式会社熊谷組(以下「熊谷組」)、株式会社ゲットワークス(以下「ゲットワークス」、3 社を総称して「事業者」)と共同して、神戸市が 2005 年 9 月まで造成用の土砂運搬用として活用していたトンネル^{※2}(以下「既存トンネル」)を活用し、日本初^{※1}となる地中型データセンター(以下「本事業」)の開発に着手します。

本事業では、既存トンネルが有する冷涼性^{※3}、高い耐震性、外部からの接近が限定されることによる優れた物理的安全性といった特性を活かしながら、事業者の持つ知見や技術を結集し、遊休資産をデータセンターという新たなデジタルインフラに転換することで、急速に拡大する GPU(Graphics Processing Unit)サーバー需要や、重要データを安全に保管・運用するためのインフラ需要の高まりに対応していきます。



日本初^{※1}、既存トンネルを活用した地中型データセンターイメージ

※1. 既存トンネル空間を活用し、外部顧客向けサービス提供を目的として開発される商用データセンター事業としては日本初(2026 年9月時点、当社調べ)

※2. 本トンネルは、神戸の山と海を総延長 14.5kmで結ぶ、世界に誇る規模のベルトコンベア用跡トンネル施設のことで、本トンネルは、運転開始から住宅団地や産業団地整備、神戸空港の埋め立て事業など、「山、海へ行く」と謳われた神戸のまちづくりを支えてきました。この度、当社および熊谷組は、本トンネル貸付(対象は、総延長のうち約 3km、面積約 17,000 ㎡)に関する条件付き入札において、2026 年9月4日に落札者として、決定を受けました。

※3. 空間の温度が年間を通じて 15℃～20℃に保たれていることを確認しています。

■データセンターを取り巻く環境変化と新たな選択肢の提供

生成 AI 技術の急速な普及に伴い、高い計算能力を有する GPU サーバーへの需要が世界的に拡大しています。一方で、日本国内ではデータセンター用地や電力の確保、建設コストの高騰、高発熱な GPU サーバーに対応した設備不足などを背景に、インフラ整備が課題となっています。また、企業や自治体においては、重要データの保護や自然災害への対応力強化の観点から、高い物理的安全性とレジリエンスを備えたデータセンターへのニーズも高まっています。

そこで着目したのが、これまで十分に活用されてこなかった地中空間です。地中空間が持つ冷涼性、耐震性、物理的安全性といった特性は、AI 時代のデータセンターに求められる環境に適していると考え、本事業の着想に至りました。また、既存空間を活用することで、建設時の環境負荷の低減や事業化までの期間短縮を図ることが可能であると考えています。これらの特性を活かし、データセンターの新たな選択肢を社会に提案してまいります。

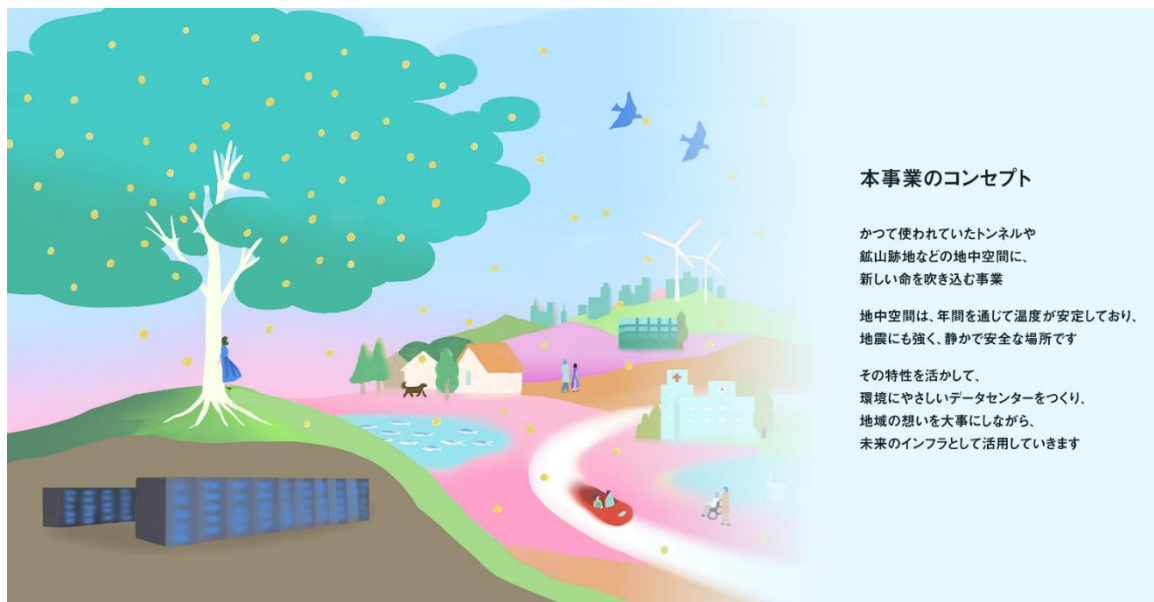
海外では、地中施設、鉱山跡地、旧軍事施設などを活用したデータセンターの整備が進んでおり、高い物理的セキュリティや災害耐性を強みとして、様々な事業者による利用が進んでいます。当社は、本事業を通じて、日本におけるデータセンターの新たな選択肢として地中空間の活用を推進するとともに、持続可能で強靱なデジタルインフラの実現に貢献してまいります。

■全国の遊休地中空間を活用した複数拠点展開へ

日本各地には、役割を終えたトンネルや鉱山跡地など、十分に活用されていない地中空間が存在しています。こうした遊休資産に新たな用途を見出し、地域の新たな価値創造につなげていくことも重要な課題であると考えています。

三井不動産は、本事業を、日本各地に存在する遊休地中空間の新たな活用モデルの第一歩と位置付け、本事業で蓄積する開発・運営・技術ノウハウを活かし、全国各地のトンネルや鉱山跡地などの遊休地中空間を活用した地中大型データセンターの複数拠点展開を目指します。

これまで十分に活用されてこなかった地域資産を、AI 時代を支える新たな社会インフラへと転換することで、遊休資産の有効活用という社会課題の解決と、持続可能なデジタルインフラの整備を両立し、地域課題の解決と新たな産業価値の創出に貢献してまいります。



事業コンセプトイメージ

■本事業の開発概要 ～運用開始は 2027 年末を予定～

本事業では、熊谷組やゲットワークスと共同して、地下深部※¹に位置する既存トンネルにコンテナ型データセンター設備を設置し、将来的には、最大受電容量 20 メガワット規模のデータセンターとして運用することを目指しています。

初期開発では、2027 年末のサービス提供開始を予定しています。生成 AI 時代に求められる最新の GPU サーバーに対応するとともに、地下水を循環利用する水冷方式を導入するなど、既存資源を最大限に活用することで、環境負荷の低減と高効率な運用を実現します。

さらに、地中空間が有する高い耐震性と優れた物理的セキュリティに加え、ゲットワークスが展開するシェルター型コンテナデータセンター※²の技術を活用することで、自然災害や外部リスクへの対応力を高めます。企業や自治体などが保有する重要データの保管にも対応した、高いレジリエンスを備えたデジタルインフラの実現を目指します。



大規模災害・有事対策に特化したシェルター型
コンテナデータセンター※²イメージ



ゲットワークスが新潟県湯沢町に設置したコンテナデータセンター

※1. 既存トンネルの大部分は、地下約 40mより深に位置しています。

※2. ゲットワークスは、大規模災害・有事対策に特化したシェルター型コンテナデータセンターの製品化を完了し、完全国内生産による耐震性・耐衝撃性・EMP 対策を実現。
<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000027.000141706.html>

■本事業の推進体制

事業者名	区分	役割
三井不動産株式会社 株式会社熊谷組	事業者	地中空間を活用したデータセンター事業地の開発
株式会社ゲットワークス	事業者	コンテナ型データセンターの運営
パシフィックコンサルタンツ株式会社	協力事業者	事業化検討の支援および設計支援
株式会社熊谷組(予定)	施工者	整備工事

■事業者からのコメント



三井不動産株式会社 常務執行役員 イノベーション推進本部長 山下 和則

「生成 AI の普及に伴い、社会を支えるデジタルインフラの重要性はますます高まっています。本事業は、これまで十分に活用されてこなかった地中空間を新たな社会インフラへと転換する挑戦です。三井不動産はこれまで培ってきた不動産会社としての知見を活かし、また、『産業デベロッパー』として、持続可能なデジタルインフラの整備と地域価値の創出に取り組んでまいります。」



株式会社熊谷組 執行役員 新事業開発本部長 清水 直博

「当社は、本事業の対象となるトンネルの施工に携わった企業として、長年培ってきた地中・土木構造物に関する知見と技術を活かし、本事業に参画できることを大変嬉しく思います。生成 AI の普及に伴いデータセンター需要が拡大する中、本事業は既存の地中空間を活用した新たなインフラモデルとなる取り組みです。安全性・信頼性の高い地中空間の整備を通じて、日本初の地中型データセンターの実現に貢献してまいります。」



株式会社ゲットワークス 執行役員 事業統括部長 林 竜太郎

「本事業は、これまで目指してきたコンテナ型データセンターによる DC 地方分散の計画の中でも重要な拠点となります。NTT ドコモビジネスとの連携のもと、NTT ドコモビジネスが全国への展開を進める IOWN APN(サービス名「docomo business APN Plus」)を用いて、当社が構築し自社運営する新潟県湯沢町、鹿児島、北海道、そして今回の神戸拠点など、各データセンターを結び、ワット・ビット連携におけるコンテナ型データセンターモデルの確立を目指します。」

■三井不動産グループの事業提案制度「MAG!C」について

事業提案制度「MAG!C」は、2018 年度に創設された制度です。当社グループ社員一人ひとりの「妄想」を起点に、会社を巻き込みながら「構想」を「実現」へと昇華させ、そのイノベーションを通じて、不動産デベロッパーの枠を超えた「産業デベロッパー」というプラットフォームを目指しています。提案者自らが事業責任者となり、事業を推進することを原則としております。

本事業については、遊休資産である地中空間の活用を通じて新たな価値を創出し、地域社会の持続的な発展に貢献したいという想いから構想が生まれ、「MAG!C」を通じて提案者が検討してきた事業です。

■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

・「三井不動産グループ長期経営方針」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「三井不動産グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

<リリース画像のダウンロードサイト>

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>

【参考資料】

事業者および協力会社の紹介



熊谷組

創業以来、トンネルやダム、鉄道、道路など数多くの社会インフラ整備に携わり、土木・建築分野における豊富な実績と高い技術力を有しています。近年はインフラ分野に加え、再生可能エネルギーや新たな社会課題の解決に向けた事業にも取り組んでいます。

株式会社熊谷組

本社：東京都新宿区、代表取締役社長 上田 真

<https://www.kumagaigumi.co.jp/>



2013 年からコンテナ型データセンターの企画、設計、構築および運営を手掛けています。2026 年 9 月時点で累計 380 棟もの構築実績を有しており、短期間での構築や顧客ニーズに応じた柔軟な拡張を可能とするコンテナ型データセンターを通じて AI・HPC 分野を始めとする次世代デジタルインフラの整備に取り組んでいます。

株式会社ゲットワークス

本社：東京都千代田区、代表取締役 中澤 秀則

<https://www.getworks.co.jp/>



**Pacific
Consultants**

創立以来、70 年以上にわたり建設コンサルタントのリーディングカンパニーとして、国内外の都市・建築・鉄道・道路・空港・港湾・河川・上下水等の社会インフラ整備やまちづくりの企画・調査から計画・設計、施工監理、維持管理等に深く関わってきた社会インフラサービス企業です。ビジョンに「未来をプロデュースする」を掲げ、誰もが安心して暮らせる持続可能な社会の実現に向けて、新しい価値を社会に提供しています。

パシフィックコンサルタンツ株式会社

本社：東京都千代田区、代表取締役社長執行役員 岡野 郊子

<https://www.pacific.co.jp/>
