

2022年12月20日

三井不動産株式会社

日本ロジテム株式会社

約 3,000 m²の既存緑地を保全活用、自然とのつながりを感じられる「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER」

「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)海老名南」着工

日本ロジテムが神奈川県エリアの重点注力拠点として 1 棟を使用

本リリースのポイント

- 三井不動産は「MFLP 海老名南」を 2023 年 1 月 10 日に着工予定。入居テナントは日本ロジテムが神奈川県エリアの重点注力拠点として 1 棟を使用。
- 既存の樹木および緑地帯の大半を残した約 3,000 m²の緑地空間と、屋外テラスおよび 1 階ラウンジを一体化した施設計画とし、ワーカーが自然とのつながりを感じリラックス効果を得られる Biophilic Design(バイオフィリック デザイン)を採用した MFLP 初の「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER」※1。
- CO2 排出量実質ゼロを目指した「グリーンエネルギー倉庫」※2 であり、太陽光発電等の設置により最高ランクの『ZEB』認証および DBJ Green Building 認証を取得予定。さらに、太陽光発電の余剰電力を活かした蓄電池付き EV 充電器も導入。

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:菰田正信、以下「三井不動産」)と日本ロジテム株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:中西弘毅、以下「日本ロジテム」)は、神奈川県海老名市本郷における「MFLP 海老名南」(以下、本施設)の着工にあたり、本日 20 日に起工式を執り行いました。着工は 2023 年 1 月 10 日、竣工は 2024 年 3 月末に予定しております。

本施設は三井不動産が事業主です。入居テナントである日本ロジテムが 1 棟で使用し、日本ロジテムの神奈川県央地区(厚木・綾瀬・平塚・海老名)の 3PL 事業の重点注力拠点と位置づけ、新たな収益の柱としていく予定です。

※1「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER(バイオフィリック・ロジスティクス・センター)」

外構部の緑地を施設内のラウンジ等共用部と一体化させる内装設計により、施設内で働くワーカーが自然を感じられることで疲労感やストレスが低減され、創造性や生産性、幸福度の向上などを目指した物流施設。(商標出願済み)

※2「グリーンエネルギー倉庫(Green Energy Logistics Center)」

『ZEB』認証を取得し、太陽光発電とトラッキング付非化石証書の活用により再生可能エネルギーを 100%供給可能とすることで、利用実態に合わせた施設全体の CO2 排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設。(商標取得済み)



「MFLP 海老名南」 外観イメージ

1. 立地および施設スペック

本計画地は、圏央道「寒川北 IC」から約 4.2km、東名自動車道「厚木 IC」から約 5.2kmと、東名と圏央道の結節点である海老名エリアに位置する恵まれた交通環境により、首都圏と近畿圏、中京圏とを結ぶ広域物流拠点となる物流施設の集積地です。

建物概要としては敷地面積約 18,110 m²、総延床面積約 37,470 m²、地上 4 階建ての物流施設となります。

また、1Fトラックバースは 45ft コンテナ車両に対応し、72 時間対応の非常用発電機を備える等 BCP 対応も充実しております。

2. 大規模な既存緑地を残し、Biophilic Design を取り入れた、ワーカーが心地よい自然を感じられる「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER」

本施設では、従前からこの地域にあり地元住民にも親しまれていた大規模な緑地帯を出来る限り残したいとの思いから、約 3,000 m²の既存の樹木や緑地空間を保全いたします。この緑地空間につながる屋外テラスと1階ラウンジを一体設計することによって、ワーカーが自然とのつながりを感じながらリラックス効果や生産性の向上を追求できることを目指した、MFLP 初の「BIOPHILIC LOGISTICS CENTER」です。

近年、自然とのつながりを感じられることで、疲労感やストレスが低減され、創造性や生産性、幸福度が上昇することが示され注目されている Biophilic Design を取り入れることで、通常の執務スペースから離れて気分転換しながら仕事や休憩時間、ランチタイム等に心地よく自然を感じながらくつろげる空間とします。

また、自然との一体感をより高めるために、1 階ラウンジには自然界の音空間をそのまま再現する KooNe※3 (ハイレゾ空間音響デザインソリューション)等を導入し、ウォールグリーンと自然素材家具を設置します。

加えて、五感でも自然を感じられるよう、共用部エントランスには自律神経を整える 100%天然のエッセンシャルオイルを使ったアロマディフューザーを設置し、リラックス効果が得られ自然な香りを感じられる設計としています。

物流業界における人手不足が重要な課題となっている昨今、本施設では、ワーカーの快適さを追求し、ワーカーの満足度向上と人材確保にも貢献することを目指しています。



屋外テラス イメージ



1階ラウンジ イメージ



KooNe イメージ

※3「KooNe(クーネ:ハイレゾ空間音響デザインソリューション)」

実際に収録したハイレゾ音源と、独自の空間音響設計で、鳥のさえずりは上から、川のせせらぎは下から聴こえる空間を創出。ラウンジで過ごすワーカーが、リラックスし、ストレス軽減、コミュニケーションしやすい音環境を提供します。「KooNe(クーネ)」は、株式会社 JVC ケンウッドの登録商標です。

3. ワーカーに配慮したサービスの拡充

ワーカー向けの無人売店設置、ラウンジへの Wi-Fi 導入、女性トイレへの OiTr※4 導入などを検討します。ワーカーの快適さや、ワークプレイスとしての利便性およびジェンダー平等を追求した労働環境を整備します。

※4「OiTr(オイテル)」

OiTr はオイテル株式会社が展開する個室トイレに生理用ナプキンを常備し無料で提供するサービスです。OiTr が配布する生理用ナプキンにかかる費用は、ディスペンサーに組み込まれているデジタルサイネージに広告出稿している企業の広告費から賄われるため、利用者は無料で使用することが可能です。生理用品もトイレトーパーと同様に無償提供されるべきサニタリー用品と考え、生理に伴う負担を軽減し、経済格差やジェンダーギャップといった不均衡の是正に寄与することを目指します。

4. 環境への配慮

本施設では、最高ランクの『ZEB』認証および DBJ Green Building 認証の取得を予定しており、屋上に設置する太陽光パネルによる再エネ電力供給や屋内照明の LED 化により省エネを推進し、MFLP では「MFLP 海老名 I」 「MFLP 座間」に続く 3 施設目の「グリーンエネルギー倉庫」です。加えて MFLP 初の試みとして、太陽光パネルによる余剰電力を有効活用可能な、株式会社パワーエックス製蓄電池付き超急速 EV 充電器「Hypercharger」を導入し、さらなる脱炭素施策を推進してまいります。



屋上太陽光発電設備イメージ



超急速 EV 充電器「Hypercharger」イメージ
提供:(株)パワーエックス

■施設概要 ※今後変更となる可能性があります。

名称	三井不動産ロジスティクスパーク海老名南(MFLP 海老名南)
所在	神奈川県海老名市本郷 517
敷地面積	約 18,110 ㎡
延床面積	約 37,470 ㎡
規模・構造	地上 4 階建て・S 造
設計者・施工者	株式会社銭高組
着工	2023 年 1 月 10 日予定
竣工	2024 年 3 月末予定

■位置図

<広域図>



<狭域図>



■各社概要

・三井不動産株式会社

三井不動産は、2012年4月に物流施設事業部(現 ロジスティクス本部)を立ち上げ、本格的に物流施設開発に取り組んでおります。現在では、「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」を旗艦ブランドとして、「MFLP 船橋Ⅲ」や「MFLP 海老名Ⅰ」など、国内外で開発施設 55 物件を展開しており、今後も積極的に新規展開を図ってまいります。また、「ともに、つなぐ。ともに、うみだす。」を事業ステートメントとして掲げ、入居企業の皆さまの課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげること、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦してまいります。

・日本ロジテム株式会社

日本ロジテムグループは、総合物流企業として、3PL(サードパーティー・ロジスティクス)事業を中心に事業展開しています。主要顧客の業種は、食品をはじめインテリア、電子部品、アパレル、通販などと幅広く、高い評価を頂いています。一方、海外事業ではベトナムを中心としたアジア地域にきめ細かなネットワークを持ち、海外売上高比率が10%以上と高いのも特徴です。具体的な事業内容としては、国内・海外において、運送事業および物流センター事業を中心に、総合物流企業として「物流」の領域を超えた付加価値の高い3PL サービスを展開し、顧客のロジスティクス戦略に応えていく体制を整えています。引き続き、ベトナムをはじめとしたアジア地域のグローバルネットワークを活用し、高度化・多様化する取引先のニーズへ最適な「グローバル3PL」の提供に注力してまいります。

■SDGsへの貢献について

2015年の国連サミットで採択された2030年に向けての国際目標「SDGs:持続可能な開発目標」。17の目標と169のターゲットが定められており、様々な主体の連携による取り組みが必要となっております。

なお、本リリースの取り組みは、SDGsにおける5つの目標に貢献しています。

- | | |
|-------|--------------------|
| 目標 3 | すべての人に健康と福祉を |
| 目標 5 | ジェンダー平等を実現しよう |
| 目標 7 | エネルギーをみんなにそしてクリーンに |
| 目標 8 | 働きがいも経済成長も |
| 目標 17 | パートナーシップで目標を達成しよう |



<リリース画像のダウンロードサイト>

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