

**都内最大・延床面積 25 万㎡超、三井不動産と日鉄興和不動産による  
街づくり型物流施設「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」着工**  
～板橋区・ヤマト運輸と災害に関する4者基本合意書を締結し、地域防災に貢献～

本リリースのポイント

1. 東京都板橋区、都営三田線「西台」駅から徒歩約 10 分とアクセスに優れた希少な立地、都内最大<sup>※1</sup>・延床面積は 25 万㎡超
2. 物流業界の新たなニーズに対応する最先端の施設スペック
  - 大規模冷凍冷蔵倉庫に使用可能な倉庫床荷重 2t/㎡を整備し、拡大するチルド配送等に対応
  - 将来的なドローン配送を見据えた賃貸用 R&D 区画の整備を通じて、産業発展に寄与
  - 太陽光発電等の脱炭素施策導入による最高ランクの「ZEB 認証」取得や、D&I 推進に資する施策の実施
3. 板橋区および入居予定のヤマト運輸と「災害時等における防災施設整備等に関する 4 者基本合意書」を締結し、地域の防災力向上等に貢献する街づくりを実現

※1 (株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ

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、日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区 代表取締役社長:今泉泰彦、以下「日鉄興和不動産」)は、「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」(以下「本施設」)の着工にあたり、本日 1 月 26 日に東京都板橋区にて起工式を執り行いましたことをご知らせいたします。なお、着工は 2023 年 2 月 1 日を予定しております。

本施設は、日鉄興和不動産が 2021 年 6 月 30 日に従前地である日本製鉄株式会社の工場跡地を取得後、板橋区の地域の防災力向上に資するべく行政協議を重ねてまいりました。三井不動産が参画し、各社の実績、ノウハウを最大限に活用しながら、2024 年 9 月(予定)の竣工に向けて本プロジェクトを推進してまいります。



「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」完成予想イメージ

## 1. 都心部配送ニーズにも対応する東京都板橋区の希少な立地、都内最大・延床面積 25 万㎡超の物流施設

本施設は、東京都板橋区に位置し、都営三田線「西台」駅から徒歩約 10 分と、従業員の通勤利便性に優れています。周辺 5km 圏内には約 106 万人が居住しており、物流施設の雇用確保においても有利です。加えて、最寄りの首都高速 5 号池袋線「中台」出入口までは約 2.7km と都心部への配送にも非常に適しています。

また、延床面積は 25 万㎡超、ワンフロア約 11,000 坪・地上 6 階建ての大空間を実現した東京都内最大の物流施設です。

## 2. チルド配送やドローン活用など、物流業界の新たなニーズに対応する最先端の施設スペック

本施設では、免震構造、72 時間対応の非常用発電機等の BCP 対策をはじめ、車番認証、入退館管理などオフィスビル同等のセキュリティ計画とするなど、業界トップレベルの施設スペックを整備します。また、物流業界の新しいニーズに対応するさまざまな施策や環境に配慮した取り組みを行い、持続可能な社会の実現に寄与する物流施設を目指します。

### ■ニーズが拡大する大規模冷凍冷蔵倉庫へ対応可能な、倉庫床荷重 2t/㎡を整備

生活様式の変化を受けて市場拡大が見込まれる食品類 E コマースや、チルド配送のニーズ拡大に対応するため、1 階には、大規模なコールドチェーンを支える大規模冷凍冷蔵倉庫にも使用可能な床荷重 2t/㎡を採用します。また、物流業界では、既存の冷凍冷蔵倉庫の老朽化およびフロン排出抑制法が求める基準に未対応であることなどが課題となっており、本施設はこのような課題解決の一助となることを目指します。



冷凍冷蔵倉庫イメージ

### ■将来的なドローン配送を見据えた賃貸用 R&D 区画の整備

物流業界で課題となっている労働力不足への対応等、産業分野におけるドローン活用の期待が高まるなか、2022 年 12 月 5 日にドローンの有人地・目視外飛行(レベル 4)が解禁<sup>※2</sup>されました。本施設では、広大な敷地を活かしたドローン飛行用のフィールドと、倉庫の一部スペースをドローン事業者等への賃貸用 R&D 区画として整備し、ドローンによるラストワンマイル配送や災害時の支援物資搬送等、実証実験の場を提供することで、産業発展に寄与します。また、将来的にはドローンの飛行ハードルが低い河川上空を活用して、都心各地へアクセスが可能な立地を活かし、ドローンによる災害支援や物流配送拠点としての活用を検討します。

※2 2022 年 12 月 5 日に改正航空法が施行。機体認証、無人航空機操縦者技能証明、運航ルールの新制度が整備された。



賃貸用 R&D 区画イメージ



## ■太陽光発電等の脱炭素施策導入による環境認証の取得や、D&I 推進および従業員の働きがいを追求した施設計画

本施設は、年間の一次エネルギー消費を実質的にゼロとする最高ランクの「ZEB 認証」および、DBJ Green Building 認証最高位となる「5 スター」の取得を予定しています。屋上に設置する太陽光発電設備約 4MW による再生可能エネルギーの供給や、屋内照明の LED 化による省エネ等、環境に配慮したさまざまな取り組みを行います。

また、礼拝所やジェンダーレストイレを設置することでダイバーシティ&インクルージョン(D&I)を推進するとともに、従業員の働きがい向上に資するべく、売店・カフェテリアスペース、ラウンジ、デッキテラス等、共用部の更なる充実を図ります。新型コロナウイルス感染症対策としては、タッチレスエレベーター等の最新技術も導入するなど、従業員の皆さまにより快適で安全な環境を提供します。



メインエントランスイメージ



ラウンジイメージ

### 3. 板橋区・ヤマト運輸と「災害時等における防災施設整備等に関する 4 者基本合意書」を締結し、地域の防災力向上等に貢献する街づくりを実現

本施設の着工に伴い、三井不動産および日鉄興和不動産は、本日、板橋区・ヤマト運輸株式会社(本社:東京都中央区 代表取締役社長:長尾裕、以下、「ヤマト運輸」と「災害時等における防災施設整備等に関する 4 者基本合意書」を締結しました。

板橋区が目指す、河川氾濫時における水害に強い安心・安全な街づくりの実現に向けて、本施設に隣接する「板橋区立・舟渡水辺公園」と一体となる高台広場、水害時の緊急一時退避場所や避難路等の防災上必要な公共施設の整備を行い、地域住民 1,000 人の緊急一時退避場所を確保します。敷地内の高台広場は緊急着陸用のヘリポートとしても使用可能です。また、テナントにはヤマト運輸の入居が決定しており、災害時には支援物資の保管・配送拠点として活用いただくことで、地域防災を通じた街づくりに貢献してまいります。

なお、今後「板橋区立・舟渡水辺公園」と一体となった約 3 万㎡の公開空地、新河岸川沿いの歩行空間につきましては、地域の皆さまにも開放することを計画しています。



「板橋区立・舟渡水辺公園」との一体整備イメージ



「災害時等における防災施設整備等に関する4者基本合意書」締結発表の様子  
 左から三井不動産 三木 孝行、板橋区 坂本 健 氏、ヤマト運輸 阿部 珠樹 氏、日鉄興和不動産 吉澤 恵一

#### 4. 各社コメント

##### 【三井不動産株式会社 取締役専務執行役員 ロジスティクス本部長 三木 孝行】

弊社は「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物流施設を展開しており、昨年で10年の節目を迎えました。これまで、街づくり型物流施設として「MFLP 船橋ⅠⅡⅢ」「MFIP(三井不動産インダストリアルパーク)羽田」を開発してまいりました。本施設は次世代のフラッグシップとなる大型プロジェクトであり、関係各社とともに、ロジスティクスを通じて街づくりに貢献し、地域社会のより良い未来を切り開いてまいります。

##### 【日鉄興和不動産株式会社 代表取締役副社長 企業不動産開発本部長 吉澤 恵一】

弊社は、日本製鉄の工場周辺(東京都板橋区、大阪府堺市)における物流施設の開発を契機に、2018年より「LOGIFRONT」のブランド名で物流事業を展開し、これまで「LOGIFRONT 越谷ⅠⅡ」、「LOGIFRONT 尼崎ⅠⅡⅢⅣ」など首都圏、近畿圏を中心にテナント企業のニーズを踏まえた物流施設の開発を進めてきました。本計画では、板橋区さまの地域防災をはじめとしたニーズを踏まえた計画となっており、関係各社と連携のうえ実現に向けて取り組んでまいります。今後も官民連携により地域課題を解決し、地域と共生する物流施設開発を展開してまいります。

##### 【ヤマト運輸株式会社 常務執行役員

##### (東京地域統括 兼 EC事業 統括) 兼 輸配送ネットワークマネジメント部長 阿部 珠樹】

現在推進する中期経営計画「One ヤマト 2023」では、成長を続けるEC市場や法人領域、保冷配送領域などのニーズに対応し続けるため「ネットワーク・オペレーション構造改革」に取り組んでいます。

保冷配送においては、産地直送品やお中元・お歳暮品などのご利用に加え、昨今のコロナ禍での生活様式の変化や共働き世帯の増加などを背景に、Eコマースによるご利用のニーズが都心部を中心に急速に高まっています。

このニーズに対応するため、また「ネットワーク・オペレーション構造改革」の一環として、今回の「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」と、2022年7月に新設した都内の拠点を活用して、新たな保冷輸送ネットワークの構築を進めてまいります。

また、防災に関する取り組みについては、これまで各自治体との取り組みで培ってきた多くのノウハウを提供しながら地域の安心・安全なまちづくりの実現にも貢献してまいります。

##### 【板橋区 区長 坂本 健】

板橋区は、「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」のモデル地区に「舟渡・新河岸地区」を位置付け、水害に強いまちづくりに取り組んできました。本計画は、官民連携の取り組みにより、水害時に機能する施設をはじめとして、多くの地域貢献を実施する施設計画となっております。今後も、関係各社と官民連携の取り組みを進め、板橋区の更なる安心・安全の実現に「板橋区立・舟渡水辺公園」との一体整備イメージに向けて、取り組んでまいります。



【位置図】

<広域図>



<狭域図>



【施設概要】 今後施設概要については変更の可能性があります。

名 称	MFLP・LOGIFRONT 東京板橋
所 在 地	東京都板橋区舟渡 4-3-1
敷 地 面 積	約 93,200 m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 256,100 m <sup>2</sup>
規 模・構 造	地上 6 階建・S 造(倉庫)・免震構造
設 計 者	日鉄エンジニアリング株式会社
施 工 者	日鉄エンジニアリング・佐藤工業共同企業体
監 修 者	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
着 工	2023 年 2 月 1 日(予定)
竣 工	2024 年 9 月末(予定)

## 【各社概要】

### ■三井不動産の物流施設事業について

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、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Ⅰ」や「MFLP 茨木」など、国内外で開発施設 56 物件を展開しております。「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。

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

#### ・三井不動産グループの脱炭素社会実現に向けた取り組み

「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」を策定し、推進しています。

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

#### ・「三井不動産9BOX感染対策基準」について

新型コロナウイルス感染症対策として、グループ共通の「三井不動産9BOX 感染対策基準」を策定しており、当計画にも適用してまいります。

[https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001\\_01/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/)

### ■日鉄興和不動産の物流施設事業について

日鉄興和不動産は、2018年4月にロジフロント事業推進部を立ち上げ、ビル事業、住宅事業に次ぐ当社の中核事業として、首都圏・近畿圏を中心に物流施設開発に取り組んでおります。現在では、『LOGIFRONT(ロジフロント)』を旗艦ブランドとして、「LOGIFRONT 越谷Ⅰ」や「LOGIFRONT 尼崎Ⅱ」など、お客さまのニーズに寄り添った先進的な物流施設を展開しております。今後も引き続き当社の用地情報ネットワークを活かしながら、お客さまの物流効率化のニーズにお応えすべく、物流施設開発事業の積極的な投資および開発を行ってまいります。

#### ・日鉄興和不動産の物流施設「LOGIFRONT(ロジフロント)」HP

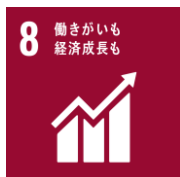
<https://logifront.nskre.co.jp>

## 【SDGs 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、さまざま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 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 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 目標 11 住み続けられるまちづくりを
- 目標 17 パートナーシップで目標を達成しよう



SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS

<リリース画像のダウンロードサイト>

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