

東京都内および関東一円への配送拠点に最適な立地に誕生する TC 型物流施設 「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)三郷」着工

本リリースのポイント

- 外環自動車道と常磐自動車道を結ぶ「三郷 IC」に近接し、都心から 1 時間以内でアクセス可能な「MFLP 三郷」を 2025 年 4 月 1 日に着工。
- TC 型物流施設※1 として必須であるトラック待機場を備え、多様なニーズに応える。また、従業員駐車場を約 130 台用意し、雇用を確保。
- 屋上の屋根全面に太陽光パネルを設置し、再エネ電力供給や屋内照明の LED 化により省エネを推進。DBJ Green Building 認証、最高ランクの『ZEB』認証を取得予定。

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下「三井不動産」)は、埼玉県三郷市にて「三井不動産ロジスティクスパーク三郷(以下「MFLP 三郷」)の起工式を 2025 年 3 月 28 日に執り行い、4 月 1 日に着工いたしましたことをお知らせいたします。竣工は 2026 年 10 月末を予定しております。



「MFLP 三郷」外観イメージ

※1 TC 型物流施設:「Transfer Center」の略称。トラックで入荷した商品をその場で仕分け、そのまま出荷する方法。在庫を保管しないことで、配送の効率化を図ることができる。日本語名称では「通過型物流センター」と呼ばれる。

1. 立地および施設スペック

「MFLP 三郷」は、関東近郊をつなぐ外環自動車道と都心をつなぐ常磐自動車道の結節点である三郷エリアに位置し、埼玉県三郷市にて進められている三郷北部土地区画整理事業地内にあります。外環自動車道「外環三郷西 IC」から約 2km とインターチェンジに近接しており、東京都内と関東近郊を結ぶ広域物流拠点となり、都内配送のみならず関東一円の広域配送にも適した物流最適地に位置します。

また、最寄りのバス停から徒歩 3 分でアクセスが可能なおことに加え、従業員駐車場を約 130 台用意しており、従業員の通勤利便性も高く、遠方からの雇用確保も見込むことができます。

建物概要は、敷地面積約 20,405 m²、総延床面積約 46,820 m²、地上 4 階建てのスロープ方式を採用した物流施設です。ワンフロアの面積を最大約 11,300 m²とし、最大 4 区画まで分割でき、梁下有効天井高 5.5m、床の積載荷重 1.5t/m²を確保した、汎用性の高い大型倉庫です。45ft コンテナ車両等の大型車両にも対応可能なトラックバースや、TC 型物流施設に必須であるトラック待機場も備えます。近年の倉庫内自動化に対応するため、電気容量は 30VA/m²を確保。テナント企業の空調やマテハンの導入など柔軟に対応ができる最新の倉庫環境を整備いたします。



「MFLP 三郷」鳥瞰イメージ

2. 「働きやすさ」を追求した共用部

施設従業員の働きやすさ向上のため、快適にリフレッシュができるラウンジの設置や Wi-Fi の提供、24 時間対応可能な無人コンビニの設置を予定しています。また、ドライバー専用の休憩スペースを設けることで、2024 年問題に対応したドライバーにとっても快適な環境を提供します。



4 階ラウンジ(イメージ)



1 階エントランス(イメージ)

※パースについては現時点のイメージとなります。今後変更の可能性もございます。

3. BCP に配慮した災害に強い施設づくりを目指す

最大規模の降雨量による近隣 4 河川(利根川、江戸川、中川・綾瀬川、荒川)の氾濫に備え、主要設備の嵩上げ対策を実施し、災害時でも事業継続を可能とする BCP を確保します。

- (1) 屋上の屋根を折半屋根ではなく一部陸屋根化し、キュービクルなど主要な電気設備を屋上に配置。
- (2) 防災センター内の設備や、外構に設置する受水槽は架台による嵩上げを実施し、浸水リスクに対応。
- (3) 非常用発電を 72 時間供給とし、有事の際の入居テナントの事業継続をサポート。



陸屋根(イメージ)



キュービクル(イメージ)

また、屋上の屋根全面に設置予定の太陽光パネルによる再エネ電力供給や屋内照明の LED 化による省エネを推進し、DBJ Green Building 認証および最高ランクの『ZEB』認証の取得を予定しています。

4. 雇用確保を促す従業員サービスの拡充

当社グループが運営する商業施設「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」に近接しているため、「MFLP 三郷」の従業員への各種クーポンの配布やコーポレート割引を検討しています。「ららぽーと新三郷」との連携により、さらなる雇用の確保と雇用の定着に寄与するサービスを提供いたします。



■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三郷(MFLP 三郷)
所 在	埼玉県三郷市彦糸二丁目、彦音二丁目、彦成二丁目
敷地面積	約 20,405 m ²
延床面積	約 46,820 m ²
規模・構造	地上 4 階建て・S 造
設計者	株式会社銭高組
施工者	銭高・川口土建特定建設共同企業体
着 工	2025 年 4 月 1 日
竣 工	2026 年 10 月末(予定)

■位置図

<広域図>



<詳細図>



■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 海老名Ⅰ」など、国内外で開発施設 76 物件(国内:66 物件 海外:10 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。また、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組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

・「グループ経営理念および長期経営方針策定」

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

・「グループマテリアリティ」

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

* なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 5 つの目標に貢献しています。



＜リリース画像のダウンロードサイト＞
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>