

複数テナント型の物流用途を含む施設において国内初の木造構造採用 新産業創造拠点「三井不動産インダストリアルパーク(MFIP)海老名 & forest」着工

本リリースのポイント

- ・海老名市役所の目の前のブロックに立地し、物流用途に加え、建物全体の約半分がオフィス・研究施設・ラボ等のマルチユーススペースで構成される「MFIP 海老名 & forest」が、2025年4月1日に着工。
- ・複数テナント型の物流(マルチ型倉庫)用途を含む施設として国内で初めて※1、建物構造の一部に木造を採用し、三井不動産グループが北海道に保有する森林の木材を構造材および内装・仕上げ材の一部に使用。共用部のうち木造とした一部は、鉄骨造で建築した場合と比較して、建築時 CO₂排出量約 40%の削減効果を想定※2。

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、「三井不動産インダストリアルパーク海老名(MFIP 海老名) & forest」(以下「本施設」)を2025年4月1日に着工いたしましたことのお知らせです。なお、竣工は2026年6月末を予定しております。

本施設は、神奈川県海老名市の海老名市役所周辺地区に位置し、物流用途に加え、建物全体の約半分がオフィス・研究施設・ラボ等のマルチユーススペースで構成された、テナント企業の柔軟な拠点創造を支援し、社会のイノベーション・付加価値の創出の場となることを目指した複合業務施設です※3。

また本施設は、複数テナント型の物流用途を含む施設として国内で初めて国産材を建物構造の一部に採用し、三井不動産グループの新たな木造建築ブランドの名称「& forest」を施設名称に冠することとなりました。三井不動産グループの「&マーク」における「共生・共存・共創」の理念のもと、木造化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につづく持続可能な街づくりに貢献してまいります。



MFIP 海老名 & forest 外観イメージ

※1:(株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ

※2:林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に基づく木材利用にともなう二酸化炭素固定量および林野庁「森林による二酸化炭素吸収量の算出方法について」に基づく製造に要した木の伐採後植林した木が吸収する CO₂量を含む

※3:参考リリース [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/0830/\(2024年8月30日付\)](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2024/0830/(2024年8月30日付))

1. 建物構造の一部に木造を採用

本施設は、複数テナント型の物流用途を含む施設として国内で初めて、国産材を建物構造の一部に採用しています。木造柱の構造材の一部や燃え代層の見えがかり部分には、三井不動産グループの保有林(北海道美瑛町)から採取したドマツ材を使用し、木鋼ハイブリッド梁の被覆木材や天井などの仕上げ材・内装材にも、保有林の木材を積極的に活用いたします。

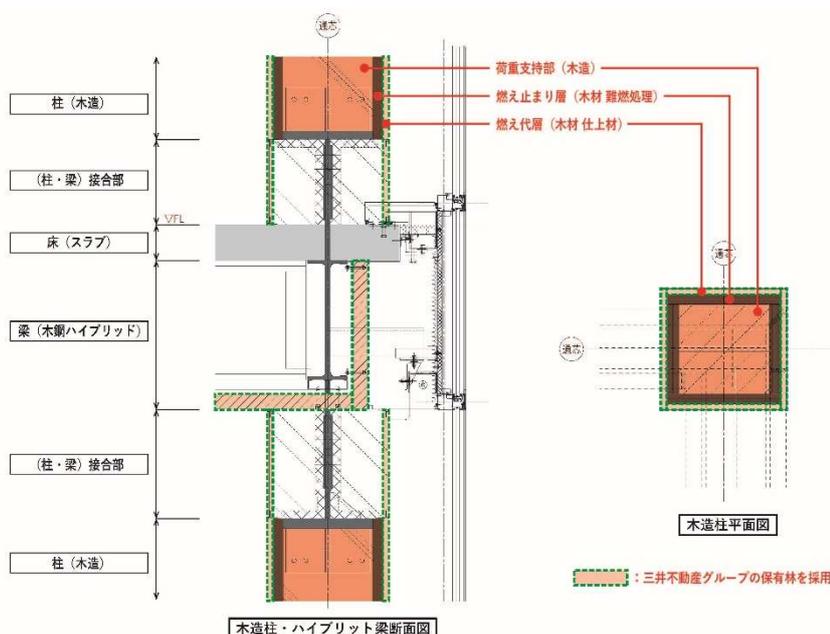
国産材を建物構造に採用する共用部は特徴的な高い階高(6.6m)と、広い空間(10.8m×13m)であり、木造柱＋木鋼ハイブリッド梁(二時間耐火)で建設いたします。木鋼ハイブリッド梁は国土交通大臣認定を受けた耐火構造部材(2時間耐火)^{※4}を採用しています。鉄骨梁の周囲に耐火被覆部材として、石こうボードと木材を取り付けた断面構成となっており、木材が炭化を伴いながらゆっくりと燃えることにより熱の侵入を抑制し、耐火性能を確保することができます。構造様式は、木鋼ハイブリッド梁フレームに対して鉛直支持力を木造柱が担う「鉄骨造一部木造」となります。共用部のうち木造とした一部では木造構造や木質デザインを積極的に取り入れることにより、鉄骨造で建築した場合と比較してCO₂排出量を約40%低減することを見込んでいます。



木造共用部 外観イメージ



木造共用部 内観イメージ



木造構造部イメージ

※4: 日鉄エンジニアリング株式会社の一般流通木材を用いた鉄骨梁の耐火被覆技術(2時間耐火)

参考リリース <https://www.eng.nipponsteel.com/news/detail/20231017/> (2023年10月17日)

2. ワーカーの感性を刺激するエントランスや木質あふれるラウンジ

本施設のメインエントランスは、木と植物の風合い、香りを感じられる有機的で柔らかい空間としています。また、壁面にはかつて田圃だった土地の記憶を紡ぎ、「豊作」を象徴する稲穂を表現したアートを設置。欄間職人が伝統技術を活かして造形し、人と自然の調和を表現します。

3階ラウンジには、保有林の木材を内装・仕上げ材の一部に使用し、木質感あふれる空間を創出します。利用する木材の木が生育する北海道美瑛町エリアの森林で音源を採取し、「KooNe」※5のハイレゾ空間音響システムを用い、森林内の音空間を再現します。物流用途施設に求められる耐火性能を確保しながら、1階～4階まで木質あふれる空間とすることで、ワーカーや訪れる方に安らぎと癒しを提供します。

※5:「KooNe(クーネ:ハイレゾ空間音響デザインソリューション)」:株式会社 JVC ケンウッドの登録商標



1階 北側メインエントランス(イメージ)



3階 ラウンジ(イメージ)

〈東京大学大学院農学生命科学研究科生物材料科学専攻 恒次祐子教授によるコメント〉

昨今、“人は自然や動植物など生命あるものとの結びつきを求める”という「バイオフィリア仮説」などの側面から、木材を利用した建築物への注目が高まりつつあります。特に職場におけるワーカーへのリラックス効果については、「木材の見た目、香り、手触り」をはじめとした五感を通じた刺激がもたらすと考えられており、本計画のように人が働く空間に木材を取り入れていく動きには注目しつつ、期待を寄せています。最近の研究では、実際にワークスペースの内装や家具に木材を取り入れると疲労感が軽減されたり、「働きやすさ」を感じやすくなったりするということが報告されつつあります。今回採用されたトドマツは、他の樹種に比較して材色が白色に近く、明るい空間イメージになると考えられます。トドマツをワークスペースに導入したらどうなるか？という研究はまだされていませんので、この施設を訪れたり、ここで働かれる方はご自分がどのように感じるか、ぜひ楽しみにしていただけると良いと思います。今回の取り組みをはじめとする「働く環境での木活用」を通じて、よりよい木質環境の訴求と、木のさらなる価値の掘り起こしが進むことを期待しています。



恒次祐子教授

《参考1》三井不動産グループの保有林について

三井不動産グループは、「&」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献する活動の一環として、北海道に約5,000ha(東京ドーム約1,063個分)の森林を保有しており、「植える→育てる→使う」のサイクルをまわし続けながら、持続可能な森林経営による“終わらない森”創りに取り組んでいます。

https://www.mitsufudosan.co.jp/and_forest/



“終わらない森”創りのサイクル



三井不動産グループの保有林のドマツ

《参考2》三井不動産グループの木材活用について

三井不動産グループは、木造建築ブランド「&forest」や、三井ホームが誇る木造化技術ブランド「MOCX」、その他各施設における取り組みを含め木材活用を行っています。

<https://www.mitsufudosan.co.jp/business/development/earth/mokuzai/>

■位置図

〈広域図〉



<狭域図>



■ 物件概要

所在地	神奈川県海老名市中央 5 丁目 2 番
アクセス	圏央道「海老名 IC」約 2.8km 小田急線・相鉄線「海老名」駅より 徒歩 9 分 JR 相模線「海老名」駅より 徒歩 11 分
敷地面積	約 19,822 m ² (約 5,996 坪)
延床面積	約 40,219 m ² (約 12,166 坪)
規模・構造	地上 4 階建て・鉄骨造一部木造
用途	事務所および倉庫
設計・施工	日鉄エンジニアリング株式会社
着工	2025 年 4 月 1 日
竣工	2026 年 6 月末(予定)

■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、本格的に物流施設開発に取り組んでおります。三井不動産は、これまで、「MFLP 船橋Ⅲ」などの旗艦ブランド「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」のほか、物流用途のみならずオフィス・データセンター等の複合用途施設として「三井不動産インダストリアルパーク(MFIP)」を国内外で開発施設 76 物件(国内:66 物件 海外:10 物件)を展開しており、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で、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。

■三井不動産グループの木造建築ブランド「&forest」に名称決定リリース

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2025/0422_02/

■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】

・「グループ長期経営方針策定」 <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

・「& EARTH for Nature」 <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/business/development/earth/for-nature/>

また、2025年4月に、街づくりにおける環境との共生宣言「&EARTH for Nature」を策定し、「環境」を自然と人・地域が一体となったものと捉え、豊かな「環境」を広げ、未来の世代へつなぐ街づくりを推進しています。本宣言における重点課題として、「緑を守り育む」「水の魅力を生かす」「生態系を豊かにする」「地域の想いをつなぐ」「自然資源を循環させる」の5つを定めています。本リリースの取り組みは、「&EARTH for Nature」における重点課題の1つに貢献しています。



<リリース画像のダウンロードサイト>

<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/press/>