

最高ランク「ZEB」認証取得の環境配慮型グリーンエネルギー倉庫 「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)海老名Ⅰ」竣工

本リリースのポイント

- 街に調和し、美しい景観と居心地を求めた外観・共用部・ランドスケープデザイン。大切な物流インフラを守る、確かな設計・施工体制により実現した物流施設。
- 最高ランクの「ZEB」認証取得とグリーン電力提供サービス※により、利用実態に合わせた施設全体のCO2排出量実質ゼロを実現した「グリーンエネルギー倉庫」。
- 海老名市と連携を図り、子供たちなど地域の方を対象に防災教室等のイベントを開催し学びの場を提供。9月25日(日)には使用開始前の倉庫を開放してイベントを初開催。
- 株式会社スノーピークの製品を設置した屋上テラスでテナントワーカー間のコミュニケーション誘発の場を設ける等、新たな働き方を創出するワークプレイスを提供。

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、以下当社)が手がける、「三井不動産ロジスティクスパーク海老名Ⅰ」(以下、「MFLP 海老名Ⅰ」)が 2022 年 9 月 20 日に竣工いたしました。

最高ランクの「ZEB」認証を取得するなど CO2 排出量を実施ゼロ化した環境配慮型の「グリーンエネルギー倉庫」であり、使用開始前の施設を地域の子供たち等に開放し学びの場を提供するイベントを行う等、街づくりを通じて地域への貢献を目指します。



MFLP 海老名Ⅰ 外観

※ 「グリーン電力提供サービス」

「グリーン電力提供サービス」:施設で使用する電力を非化石証書の活用によって実質的に再生可能エネルギーとして提供する三井不動産が独自に構築したサービス。RE100 等に対応し導入割合などを柔軟に設計できるのが特徴。

1. 自然を取り込むデザインと確かな設計・施工

(1) 建物デザイン: JACKSON TEECE

本施設の建物デザインを手掛けたのはオーストラリアのデザイン事務所 JACKSON TEECE。「Organic Flow」を外装デザイン・コンセプトに、自然への敬意をこめて、有機的なパターンを抽象化したファサードとしました。木調のルーバーにより、季節や陽ざしの変化に合わせ、刻々と表情が変化します。また、建物東側の事務所棟は、緑化バルコニー付の高天井オフィスが連なり、快適なワークプレイスを提供します。



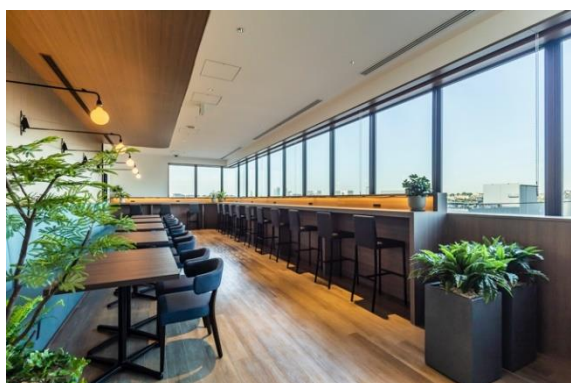
有機的なデザインの外観ファサード



陽射しによって表情の変わる木調ルーバー

(2) ラウンジデザイン: 株式会社 LIAISON

「Feeling Natural」をコンセプトに木の肌色をいかし、より一層感じるナチュラルさ、オフホワイトからベージュを基本色とした明るさと親しみやすさ、外の風を感じるような空間をデザインしています。



サブラウンジインテリア



スカイラウンジインテリア

(3) ランドスケープデザイン: 有限会社 塙ランドスケープデザイン

「海老名の森・グリーンインフラ」をコンセプトに、桜並木をはじめ約 1,500 本の高中木、約 15,000 本の低木類等を植樹し、豊かな景観を未来へつなぎます。



木々が迎えるエントランス



緑に表情を作る豊富な樹種

(4) 設計・施工：日鉄エンジニアリング 株式会社

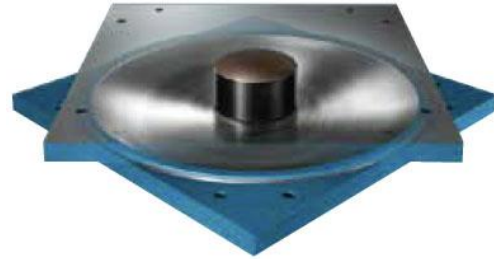
日鉄エンジニアリング株式会社は、MFLP 海老名 I で MFLP の設計・施工実績が 5 例目となります。日本製鉄グループの一員として培われた確かな商品技術力が注ぎ込まれています。本施設の免震構造は、施設に保管される商品の増減による加重変化に対し、常に安定的な免震性能を発揮する「NS-SSB」※(球面すべり支承)を 250 台採用し、震災リスクに対して施設本体はもちろんのこと、保管される商品の安全性も考慮した構造となります。

※ 「NS-SSB」

SSB は、球面すべり支承を意味する “Spherical Sliding Bearing” の略で、NS-SSB は日鉄エンジニアリング株式会社の登録商標です。



建物外観



NS-SSB イメージ図

2. 環境配慮型の「グリーンエネルギー倉庫」

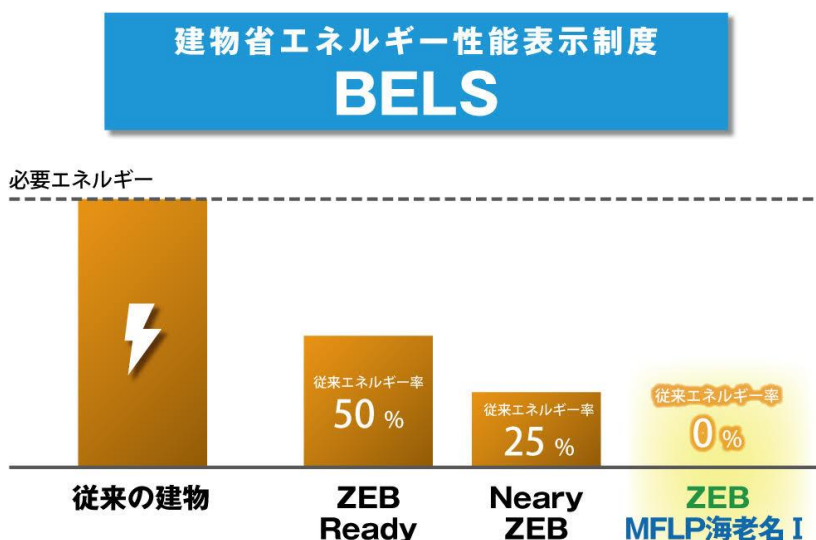
MFLP 海老名 I は、最高ランクの「ZEB」認証取得とグリーン電力提供サービスにより、利用実態に合わせた施設全体の CO2 排出量実質ゼロを実現した「グリーンエネルギー倉庫」であり、環境に配慮した様々な取り組みを行っています。

(1) 最高ランクの「ZEB」認証を取得

ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを旨とした建物のことで、省エネと創エネによって、CO2 排出量を実質ゼロにするものです。

「MFLP 海老名 I」では各種の創エネと省エネの取り組みにより、建物全体の基準排出量と比較して 122.6%の CO2 削減を実現しました。また事務所部分については、地中熱ヒートポンプやデシカント空調といった省エネアイテムを採用することで CO2 排出量を 50%以上削減しています。

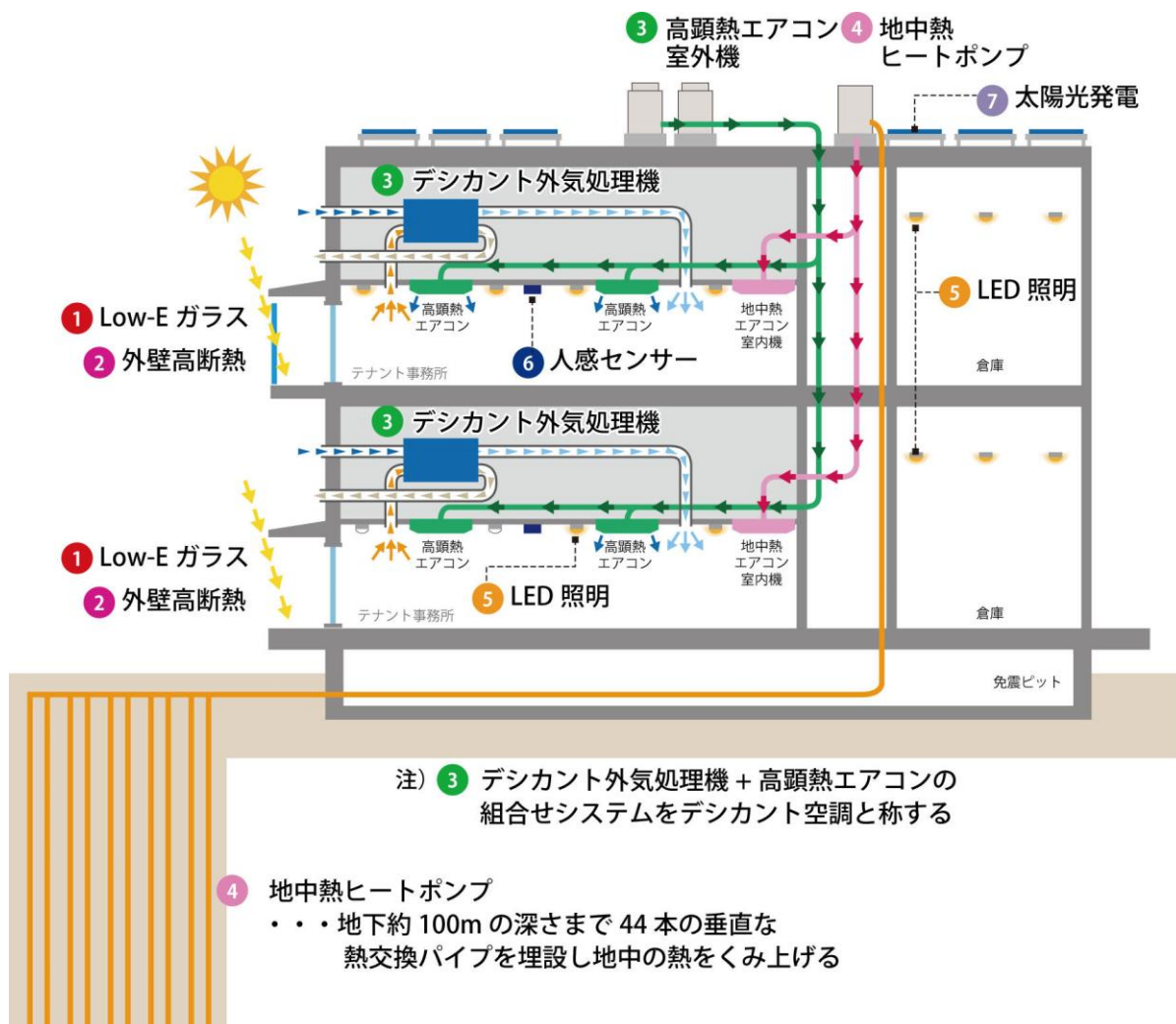
■最高ランク「ZEB」認証取得の「MFLP 海老名 I」



■「MFLP 海老名 I」における二酸化炭素排出削減量

建物全体の基準排出量	1393.1		
	CO2削減量 [T-CO2/年]	建物全体のCO2削減率	
省エネによるCO2削減量	842.7	60.5%	事務所
創エネによるCO2削減量	864.9	62.1%	
建物全体のCO2削減量	1707.6	122.6%	
			倉庫内
	195.3	14.0%	①Low-Eガラス、②外壁高断熱、③デシカント空調、④地中熱ヒートポンプ、⑤LED照明、⑥人感センサー等照明制御
	647.4	46.5%	⑤LED照明

■事務所等設備イメージ図



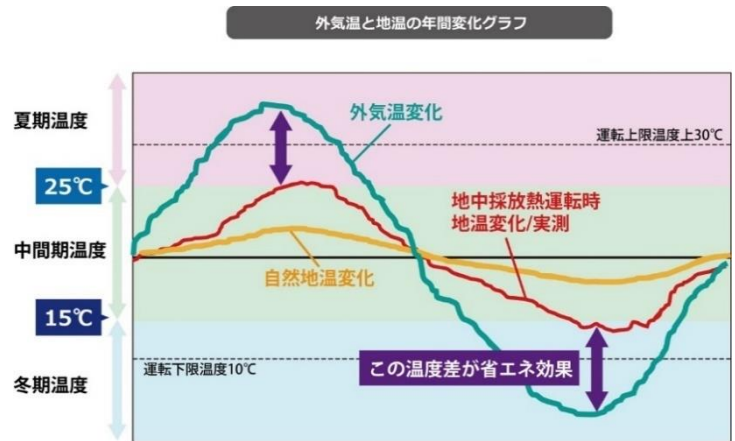
省エネにおいては、直径約 15cm の杭 44 本を地下約 100m まで打ち込み地中熱を活用することで空冷エアコンに比べて 30%以上の省エネ効果のある「地中熱ヒートポンプ」、湿度と温度が別々に調整可能であり、標準エアコンと比べて 20%程度の省エネ効果のある「デシカント空調」、LED照明等の省エネアイテムを採用。

創エネにおいては、屋根には太陽光発電設備(設備容量:約 2000kW、発電量:約 2,200,000kWh/年)を設置し、発電電力を共用部およびテナント専有部へも供給いたします。

■ 地中熱ヒートポンプ活用による省エネ効果

地中は外気に比べると夏は冷たく、冬は温かく、地中熱を活用することで、概ね通年で空冷エアコンに比べ 30%以上の省エネを図ることができます。

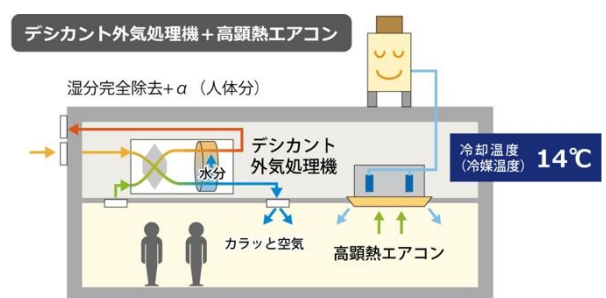
グラフの外気温(緑線)と地中熱放熱運転時の地温(赤線)の差が、地中熱ヒートポンプを活用した室外機における熱交換温度の差(グラフ黄色の矢印)で、これが省エネ効果を生んでいます。



■ デシカント空調による省エネ効果

デシカント外気処理機における除湿は、水分を化学吸着で取り除くため室内に余計な湿気を持ち込みませず、電気代が少なくて済みます。標準エアコンと比べて、デシカント空調では電気代を 20%程度削減できます。

体感温度は湿度が低ければ室温が高くても涼しく感じます。デシカントシステムでは温度と湿度が別々に調節可能であり、省エネ室温設定を快適に行うことができます。



デシカント空調の仕組み



屋上に設置された太陽光パネル

(2) グリーンインフラを整備

隣接する海老名運動公園との緩衝帯にグリーンインフラを整備。敷地全体の 20%、約 10,000 m²を緑地化し、約 1,500 本の高中木、約 15,000 本の低木類等を植え「海老名の森」を創出しました。海老名運動公園との境界には公園側から借景となる桜並木を構築し、地域の景観にも配慮しています。

また、景観に配慮した水辺空間を整備。最大貯水量 2,100m³の雨水貯留池を設置し、敷地内の雨水を一度貯留し、緩やかに外部へ排水します。



海老名運動公園との緩衝帯のグリーンインフラ



景観に配慮した雨水貯留池

3. 災害時に強く、地域とつながる物流施設へ

9月25日(日)に、使用開始前のMFLP 海老名 I を近隣の子供たちや住民の方々に開放し、学びの場として提供するイベントを開催します。環境や防災に配慮された最新の物流施設を見学していただくことで、地域の方へと物流事業に関する学びの機会を提供します。

今後も施設の利点を活用した防災や環境を中心に様々な観点から海老名市と連携を図り、単なる配送拠点ではなく、地域に開かれた学びの場を提供する施設となることを目指した取り組みを継続する予定です。

<9月25日(日) MFLP 海老名 I イベント内容(予定)>

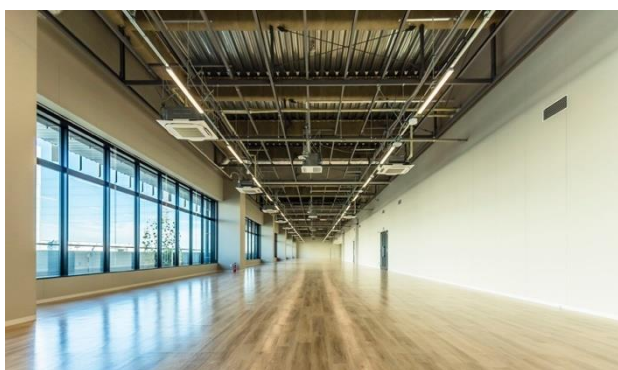
- ・ MFLP 海老名 I 施設内にて、最新の物流施設の施設を、見て、知る、スタンプラリー
- ・ 地域連携防災プログラム「BOSAI POINT PROJECT」と連携した防災教室
- ・ 株式会社スノーピークビジネスソリューションズ監修によるテント設営体験会や焚火体験等、災害時に役立つアウトドア教室

4. 快適なワークプレイスを提供し、新しい働き方を推進

(1)共用部および倉庫エリアの施設スペック

共用部では、働きやすい環境づくりを行うことで、従業者確保の促進に貢献しています。スケルトン天井の開放感のあるワークプレイス(天井高 3.5m)や、WEB 会議にも対応した個人ブースを設けるなど、新しい働き方をサポート。このほか、建物東側の事務所棟バルコニーやスカイデッキには緑化を施し、最上階には相模川越しに丹沢連峰や富士山を一望できるラウンジを配しました。

倉庫エリアは約 6,000 坪。4 階までのスムーズなアプローチを可能とするダブルランプ仕様であり、40 フィートの大型トレーラーにも対応する余裕あるトラックバースを設けています。



スケルトン天井の事務所スペース



スカイデッキ横に整備された屋上緑化



最上階に設けられたスカイラウンジ



ラウンジからの相模川越しの眺望イメージ

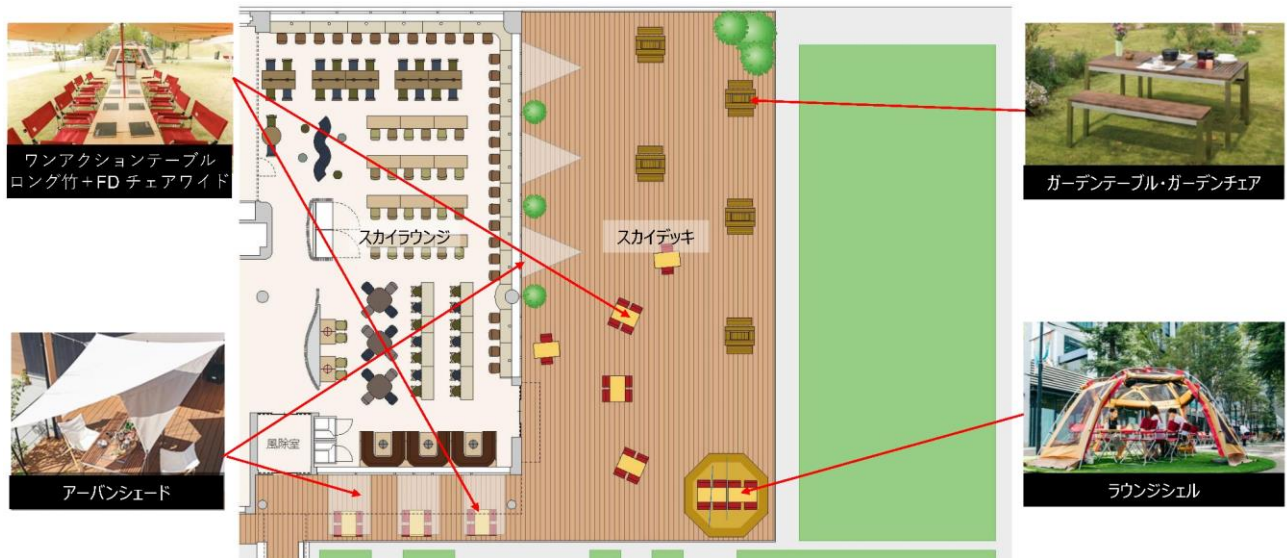
(2) 株式会社スノーピークビジネスソリューションズ監修のスカイデッキ

スカイデッキには、ロジスティクス業界で初めて、スノーピークビジネスソリューションズ監修により入居企業様が自由に使えるアウトドアアイテムを設置しました。ラウンジシェル(リビング型テント)の中にはローテーブルとチェアを設け、屋外の会議などにもご利用いただけます。ワンアクションテーブルやガーデンテーブルを使った交流会や懇親会も可能で、テナントワーカー同士の新鮮なコミュニケーション機会を創出します。

このようなアウトドア設備は、災害時には屋外の防災広場にて従業員向けに防災備蓄食料を調理するなど炊き出しにも活用が可能です。



スカイデッキの様子



(3)グループが保有する森林由来の木材を活用

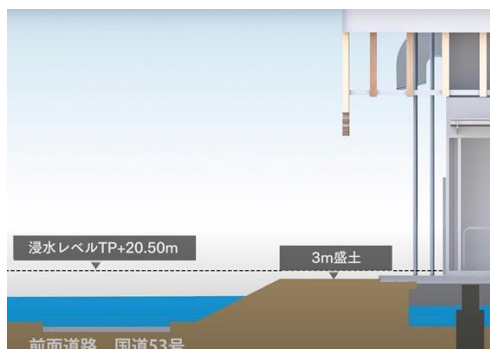
当社グループは、北海道の道北地方を中心に 31 市町村にまたがる約 5,000ha の森林を保有・管理しており、伐採適期を迎えた木材や森のメンテナンスにより生じた間伐材を、本物件のエントランスやラウンジの仕上げ材に積極的に使用いたしました。



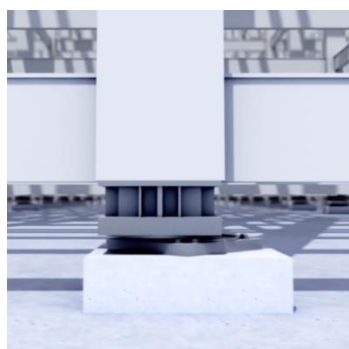
間伐材を活用したラウンジインテリア

(4)BCP 対応

72 時間対応の非常用発電機や、免震装置、洪水時を想定した地盤高さの設定など、災害時を見据えた BCP 機能も充実しています。



浸水対策



免震装置



非常用発電機

(5) 感染症対策

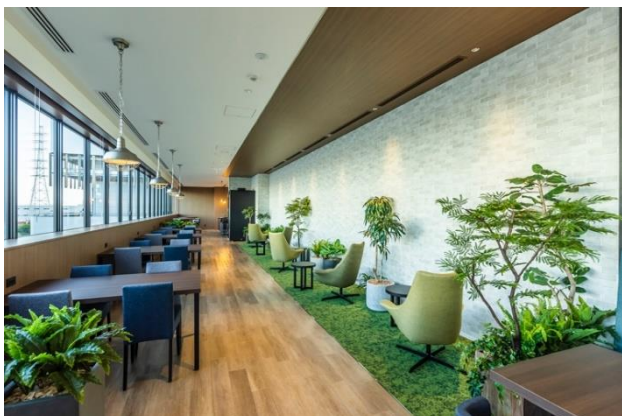
感染症対策として、エントランスには体温測定付き消毒液ディスペンサーを設置し、非接触型のセキュリティゲートやエレベーターを採用しました。また、ラウンジを分散配置することで休憩時間における利用者の密を減らし、安心してご利用いただける施設作りを行っています。



非接触型のセキュリティゲートイメージ



非接触型のエレベーターボタン



スカイラウンジと分散配置となるサブラウンジ



ラウンジに設置された個室ブース

5. 広域物流拠点に相応しい立地

「MFLP 海老名 I」は、首都圏と近畿圏・中京圏とを結ぶ新たな広域物流拠点。圏央道「海老名」IC と隣接しており、首都圏の主要エリアへの抜群のアクセスを誇ります。また、JR 相模線・小田急電鉄小田原線「厚木駅」からも徒歩 11 分と通勤利便性に優れ、人材確保にも有利な立地です。



海老名 IC 近接の立地



通勤利便に優れた立地

【位置図】



■施設概要

名 称	三井不動産ロジスティクスパーク海老名 I (MFLP 海老名 I)
所 在	神奈川県海老名市中新田 3290 番 38 ほか
敷地面積	54,847 m ² (開発区域面積 56,543 m ²)
延床面積	122,180 m ²
規模・構造	6 階建て・鉄骨造・免震構造
設計者・施工者	日鉄エンジニアリング株式会社
着 工	2021 年 5 月 6 日
竣 工	2022 年 9 月 20 日

■三井不動産の物流施設事業について

当社は、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・運営施設 53 棟を展開しています、「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。

■「三井不動産9BOX感染対策基準」について

三井不動産グループでは、安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産9BOX 感染対策基準」を策定し、施設ごとの新型コロナウイルス感染対策を徹底しております。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

当社グループは引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

三井不動産 感染対策基準



参考リリース https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01

■三井不動産グループのSDGsへの貢献について https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「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、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

*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。

目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう

目標 12 つくる責任つかう責任

目標 15 陸の豊かさも守ろう

目標 17 パートナリシップで目標を達成しよう



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS