

TOKYO RAILGATE EAST

東京レールゲートEAST



RAIL TO FUTURE

陸海空が交差する最高の物流立地

JR貨物
×
MFLP

そのゲートの先に、
物流の未来は広がっている。

全国 241 の貨物ターミナル駅の中核をなす、「東京貨物ターミナル駅」構内。
羽田空港や東京港へのアクセスにも優れた地に、
延床面積約 52,000 坪、1 フロア約 8,900 坪・5 階建、
国内最大級の規模で「東京レールゲート EAST」は誕生します。
陸海空の結節点という絶好のロケーションは、
戦略的物流拠点として、都心配送から広域配送まで幅広いニーズに対応し、
お客様の物流業務のさらなる付加価値向上を実現します。
さらに、環境にやさしく大量輸送が可能な鉄道輸送の特性を活かし、
サプライチェーンの脱炭素化を通じて環境社会への貢献を目指します。





ACCESS

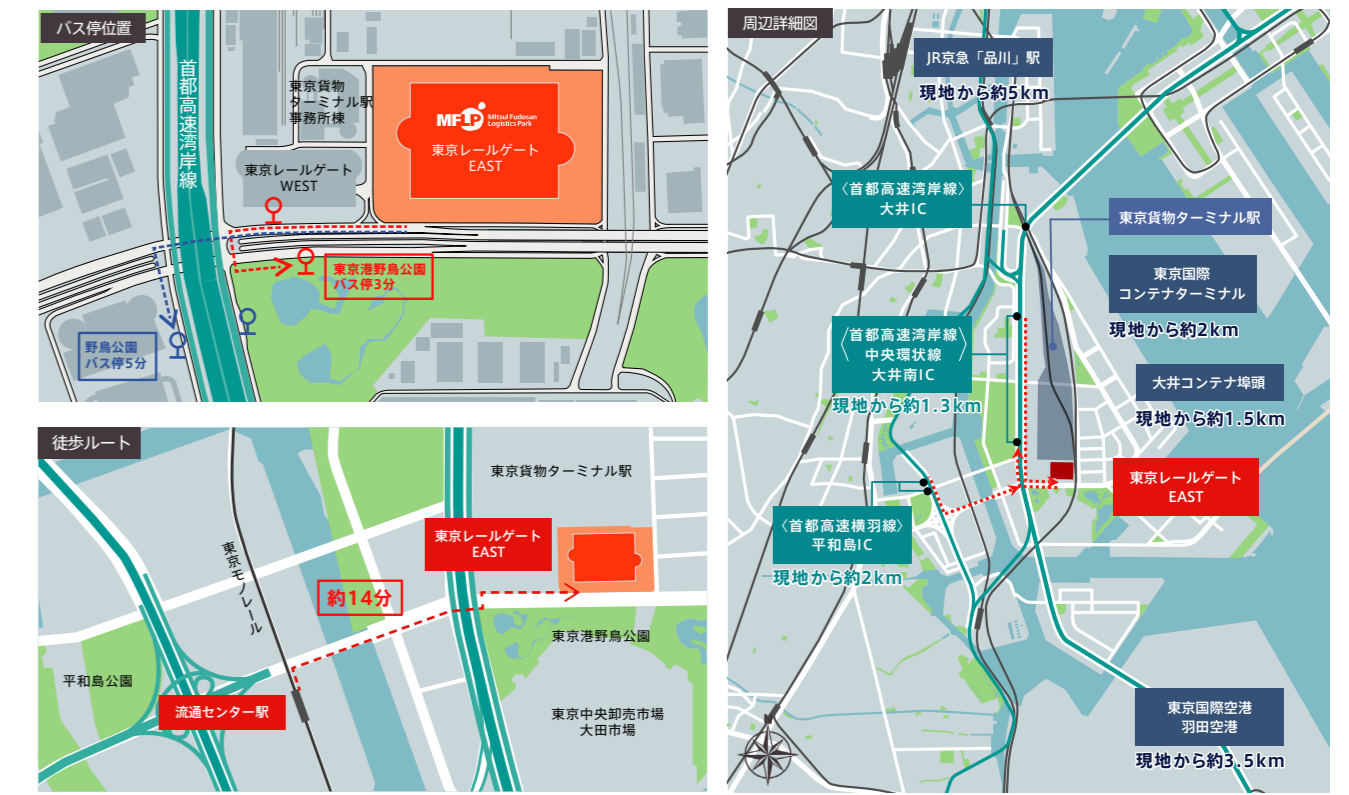
「東京貨物ターミナル駅」構内。
 首都高速湾岸線・中央環状線
 「大井南」約1.3kmの恵まれた立地。

計画地は、東京港に近接し、羽田空港からは約3.5km。首都高速「大井南」「平和島」を利用でき、進化を続ける関東圏の高速道路網を享受できる立地です。また、1日約70本の貨物列車が発着するJR貨物最大の貨物駅構内にあり、全国各地への鉄道輸送ネットワークと連携したロジスティクスを提供することが可能です。

BUS ACCESS

京浜東北線「大森駅」より
 京急バスにて 13～20分 + 徒歩 3～5分

<p>〈森 43 系統〉 東京港野鳥公園バス停</p> <p>ピーク時 5～6本/時間</p>	<p>〈森 43 系統〉 野鳥公園バス停</p> <p>ピーク時 14～18本/時間</p>
--	---



TRAIN & CAR ACCESS 陸・海・空の物流ジャンクションと呼ぶにふさわしい立地。

<p>■東京モノレール 「流通センター駅」より 徒歩 14分</p> <p>■東京港 「東京国際コンテナターミナル」約 2km</p> <p>■羽田空港 「国内貨物地区」約 3km / 「国際貨物地区」約 4km</p>	<p>■首都高速 湾岸線・中央環状線「大井南 IC」約 1.3km 横羽線「平和島 IC」約 2km</p> <p>※首都高速湾岸線(上り)の入口は大井南ICにはありません。大井ICをご利用ください。</p>
--	---

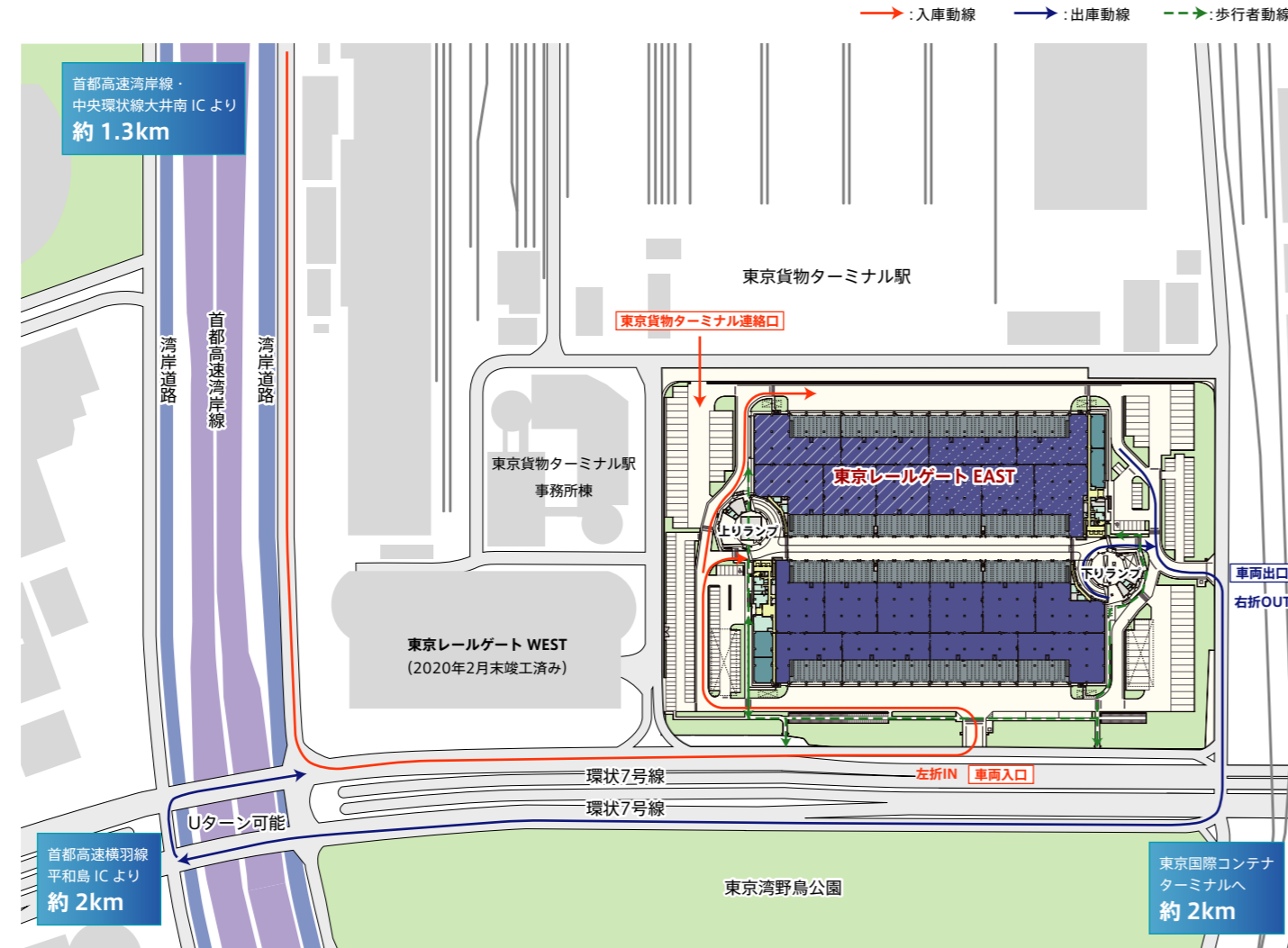
OUTLINE & SITE PLAN

1フロア約8,900坪、賃貸面積約44,000坪。5階建・免震装置実装の大規模物流施設。

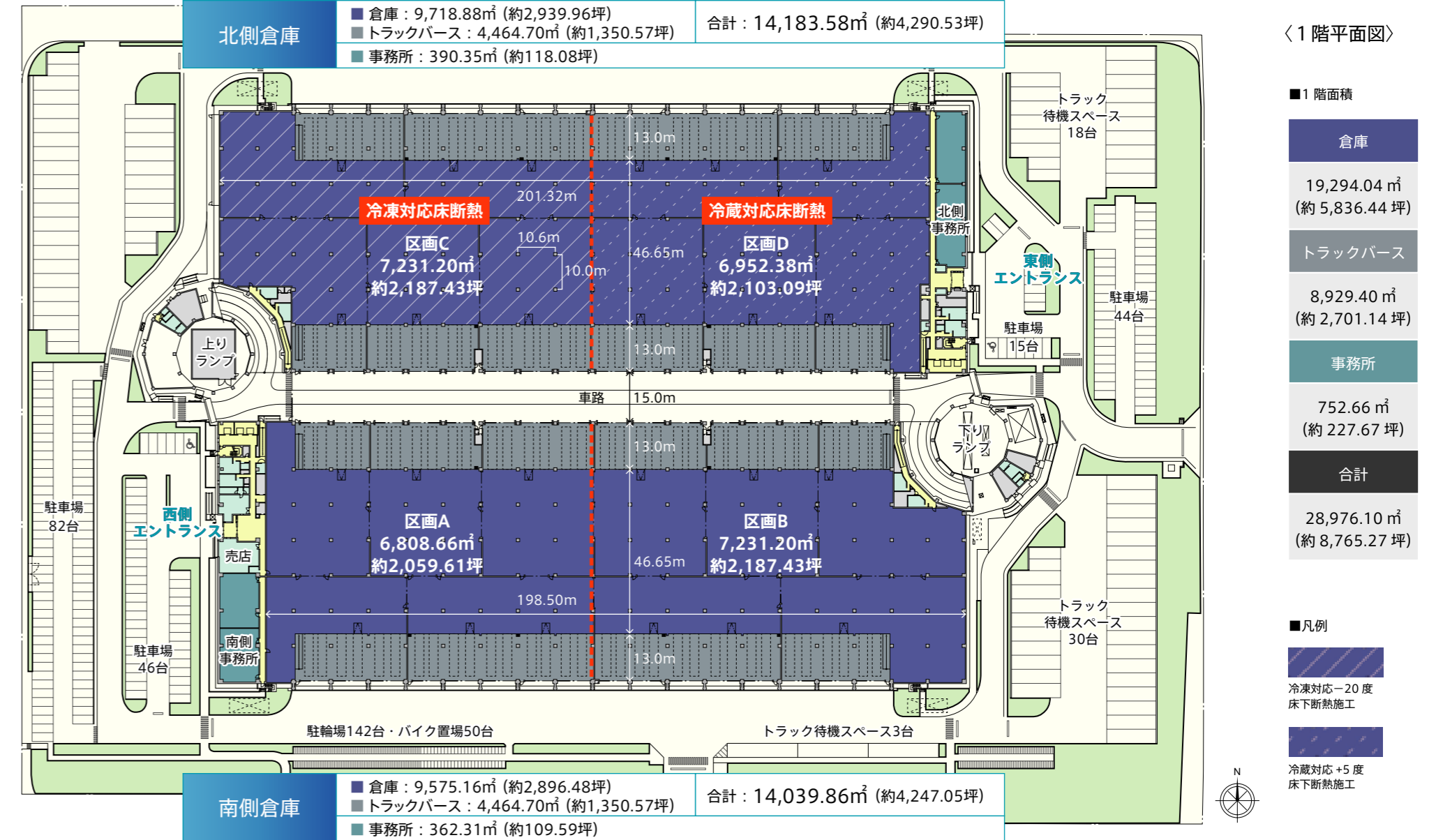
地上5階建の建物に、ダブルランプウェイを採用。各階ヘダイレクトにアクセスできるため、荷下ろし作業などオペレーションの効率が向上します。さらに、スムーズで安全な車の流れを実現するため、車両の入口と出口を分けるとともに、敷地内をワンウェイ動線としました。

住所	東京都品川区八潮3丁目3-6
用途地域	準工業地域
敷地面積	76,493.40㎡ (約23,139坪)
交通	首都高速湾岸線・中央環状線「大井南」出入口 約1.3km 首都高速横羽線「平和島」出入口 約2km 東京モノレール羽田空港線「流通センター」駅 徒歩14分

施設形態	ランプウェイ方式	
構造	地上5階建・鉄骨造 (免震装置実装)	
延床面積	174,404.85㎡ (約52,757坪)	
賃貸面積	倉庫	115,912.26㎡ (約35,063坪)
	トラックバス	26,643.40㎡ (約8,059坪、384台)
	事務所	4,418.29㎡ (約1,336坪)
	合計	146,973.95㎡ (約44,459坪)
駐車場	乗用車187台予定 トラック待機場51台	
スペック	倉庫床荷重1.5t/㎡ 有効高さ5.5m	
スケジュール	竣工予定：2022年7月末	
その他	空調マテハン用200V電源 空調21VA/倉庫面積㎡ マテハン9VA/倉庫面積㎡ ※キュービクル予備ブレーカーまで実装	



FLOOR PLAN 1F



FLOOR PLAN 2-4F

〈基準階平面図〉

2～4階は、中央車路形式を採用。

各階とも6分割に対応。

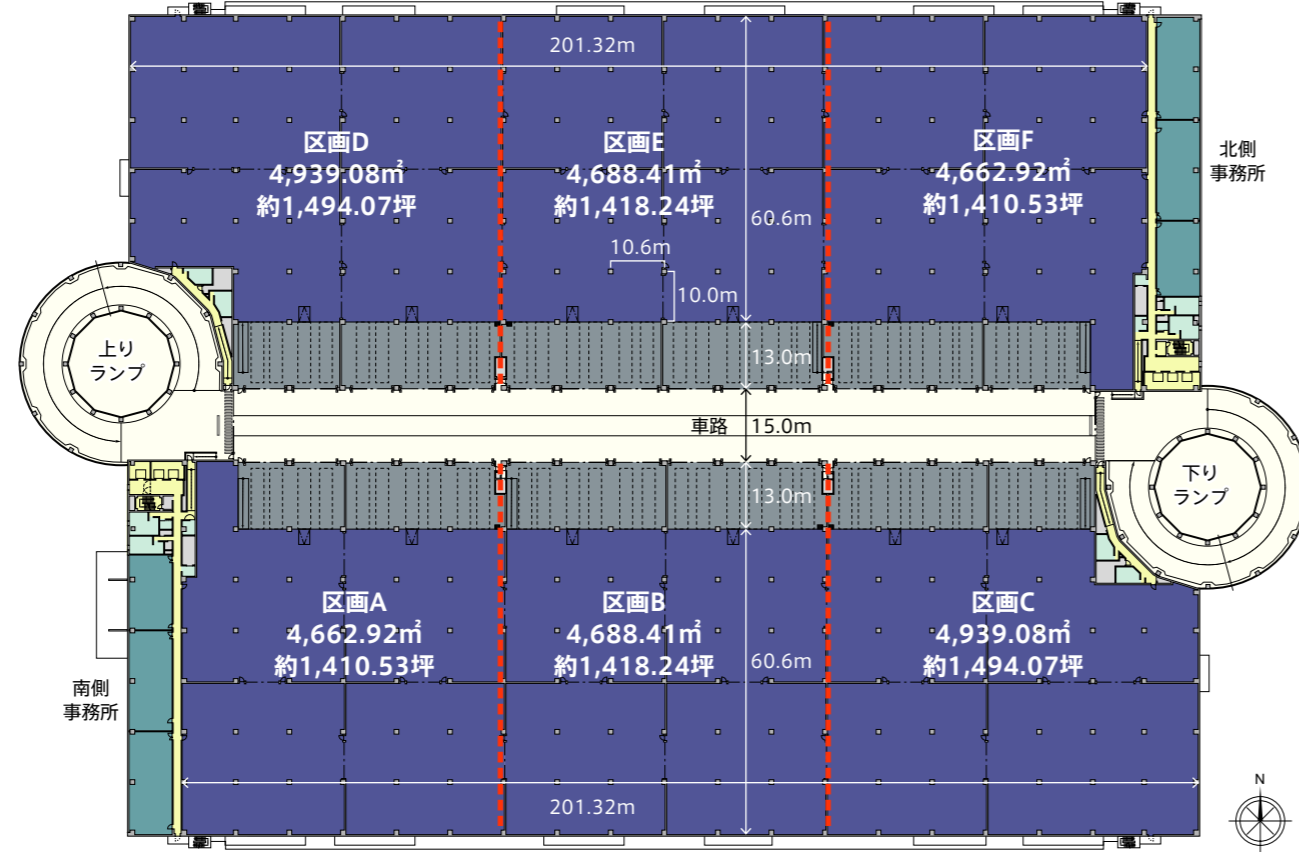
■基準階面積

倉庫	24,152.32 m ² (約 7,306.07 坪)
トラックバス	4,428.50 m ² (約 1,339.62 坪)
事務所	984.12 m ² (約 297.69 坪)
合計	29,564.94 m ² (約 8,943.39 坪)

■施設面積表

階数	倉庫	トラックバス	事務所	合計
5階	約7,308坪	約1,339坪	約215坪	約8,864坪
4階	約7,306坪	約1,339坪	約297坪	約8,943坪
3階	約7,306坪	約1,339坪	約297坪	約8,943坪
2階	約7,306坪	約1,339坪	約297坪	約8,943坪
1階	約5,836坪	約2,701坪	約227坪	約8,765坪
合計	約35,062坪	約8,057坪	約2,224坪	約44,458坪

北側倉庫	倉庫：12,076.16m ² (約3,653.03坪)	合計：14,290.41m ² (約4,322.84坪)
	トラックバス：2,214.25m ² (約669.81坪)	
	事務所：492.06m ² (約148.84坪)	



南側倉庫	倉庫：12,076.16m ² (約3,653.03坪)	合計：14,290.41m ² (約4,322.84坪)
	トラックバス：2,214.25m ² (約669.81坪)	
	事務所：492.06m ² (約148.84坪)	

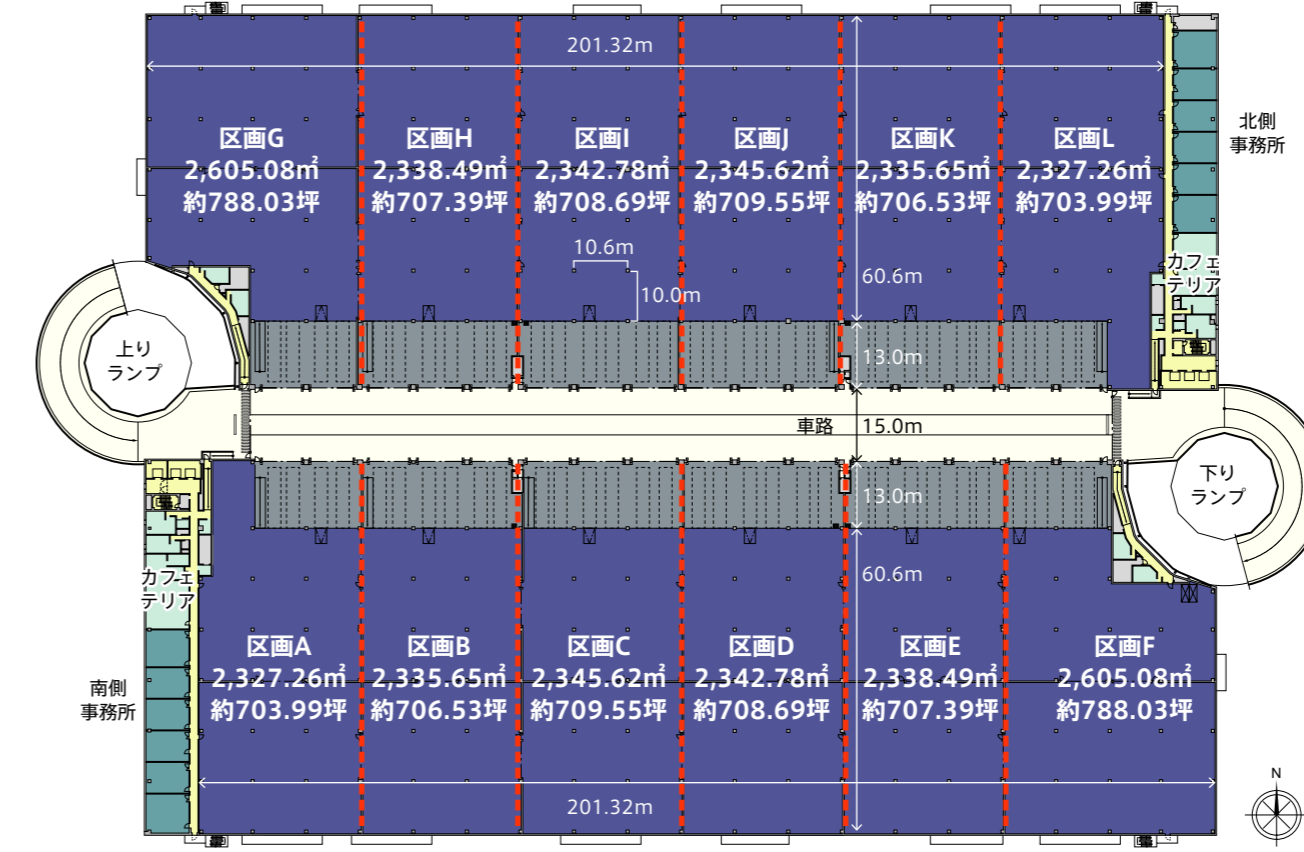
FLOOR PLAN 5F

〈5階平面図〉

12分割、最小約700坪からご利用可能。

カフェテリアも東西それぞれに設置。

北側倉庫	倉庫：12,080.63m ² (約3,654.39坪)	合計：14,294.88m ² (約4,324.20坪)
	トラックバス：2,214.25m ² (約669.81坪)	
	事務所：353.98m ² (約107.07坪)	

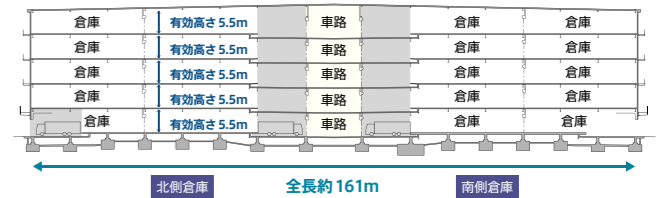


南側倉庫	倉庫：12,080.63m ² (約3,654.39坪)	合計：14,294.88m ² (約4,324.20坪)
	トラックバス：2,214.25m ² (約669.81坪)	
	事務所：359.29m ² (約108.68坪)	

■5階面積

倉庫	24,161.26 m ² (約 7,308.78 坪)
トラックバス	4,428.50 m ² (約 1,339.62 坪)
事務所	713.27 m ² (約 215.76 坪)
合計	29,303.03 m ² (約 8,864.16 坪)

■施設断面図

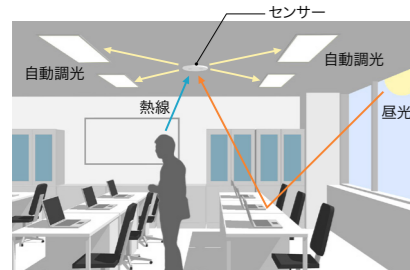


SUSTAINABLE

きめ細かく環境に配慮することで、建築環境の性能を総合的に評価する[CASBEE]を取得予定。

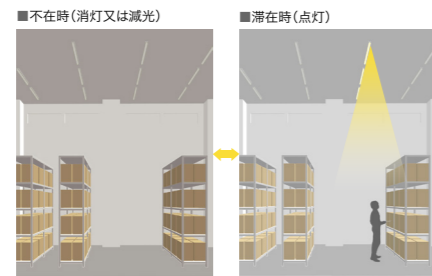
■事務所照明のハイブリッド調光

反射光を明るさセンサーが検知、人からの熱はひとセンサーが検知。各照明器具の調光用インバータが自動調光します。



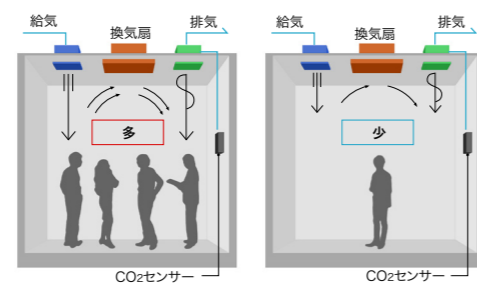
■倉庫内照明の点滅自動化

倉庫内での人の動きをセンサーが感知。照明のON / OFF を自動的にを行います。



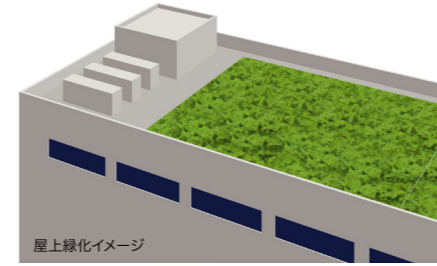
■CO2センサーによる換気量制御

事務所では、CO2 センサーにより二酸化炭素量を検知し、換気量を自動制御します。



■屋上緑化

CO2 の削減やヒートアイランド現象の緩和に貢献する屋上緑化を施しました。夏期の温度上昇の軽減、冬季の保温効果など省エネ効果も期待できます。



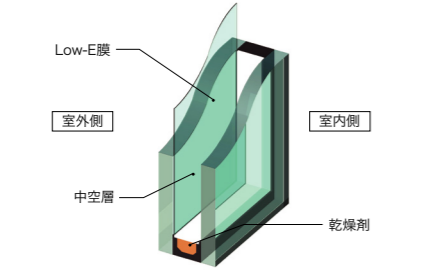
■電気自動車充電スタンドの設置

EV車・PHEV車の普及に対応し、電気自動車の充電スタンドを設置しました。



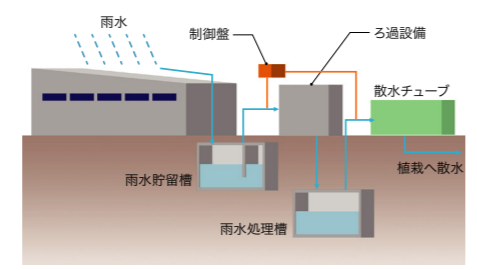
■Low-Eガラス

夏は窓まわりの温度上昇を抑え、冬は室内の熱の放出を抑えます。エアコンの使用時間を抑え、紫外線をカットする効果もあります。



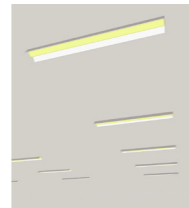
■雨水利用

雨水を貯留槽に集め、濾過・処理を行うことで、植栽の散水に活用。上水の使用を抑えます。



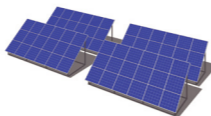
■高効率LED照明

白熱灯に比べ消費電力量を削減できるLED照明を全館で採用し、省エネに寄与。



■太陽光発電装置の設置に対応

本施設で使用する電力の一部をまかなうため、太陽光発電を導入予定です。



COMMON SPACE

従業員の快適とワークライフのサポートを目指し、多彩な共用空間をデザイン。

ENTRANCE ■ エントランス

明るさと落ち着きが共存するエントランス



CAFETERIA ■ カフェテリア

東西の事務室から利用しやすい約200㎡のカフェテリア



STORE ■ 売店

1Fに設けた売店がワークライフを支援



TOILET ■ トイレ

清潔感と上質感を重視し、トイレを設えました。歯磨きや洗面もゆとりをもって行えます。



DINING ■ 食堂

現地は、東京貨物ターミナル駅に隣接しているため、その事務所棟2階にある食堂を利用することができます。その場で調理された温かい食事を食べることができます。



QUALITY

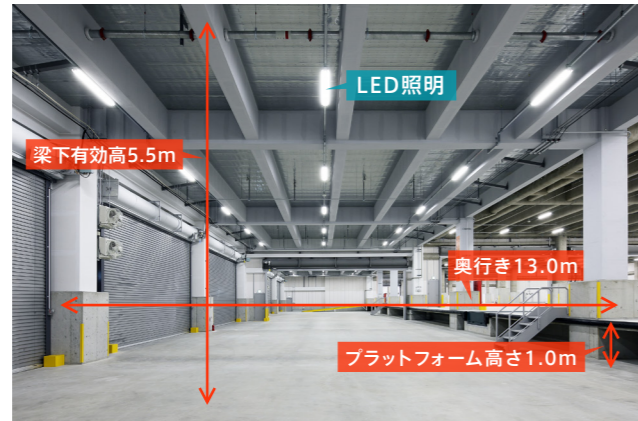
各階アクセスが可能なワンウェイ動線により、安全で効率的な車両動線を実現。

STRAGE ■倉庫



□照明:平均200ルクス(床面) □電気容量:30VA/m²

TRUCK BERTH ■トラックバース



□ドックレベラー:各階12基(1階24基)

OFFICE ■事務所



□照明:平均700ルクス(机上) □電気容量:30VA/m²

ランプウェイを設け5階までトラックバースを設置。さらに、各階アクセスが可能なワンウェイ動線により、安全で効率的な車両動線を実現しました。また事務所内部では、反射光を明るさセンサが検知、人からの熱はひとセンサが検知。各照明器具の調光用インバータが自動調光します。

COLD STRAGE

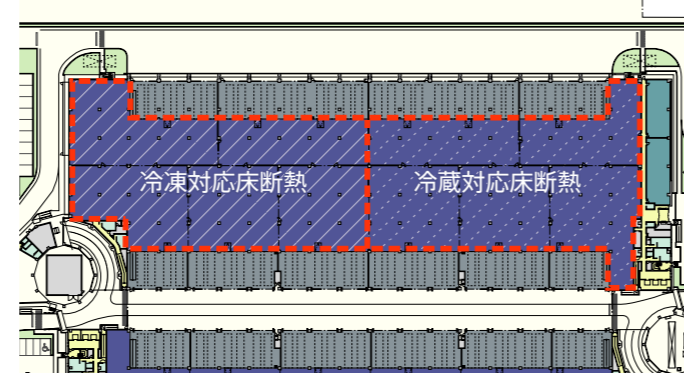
■冷凍対応床

-20度対応の床断熱を予め実装。温度を一定に保つことが可能です。

■冷蔵対応床

+5度対応の床断熱を予め実装。断熱性能を高め、温度を一定に保ちます。

※壁・天井についてはお客様での工事となります。



BCP

万一の災害時を視野に入れ、安心・安全を確保。

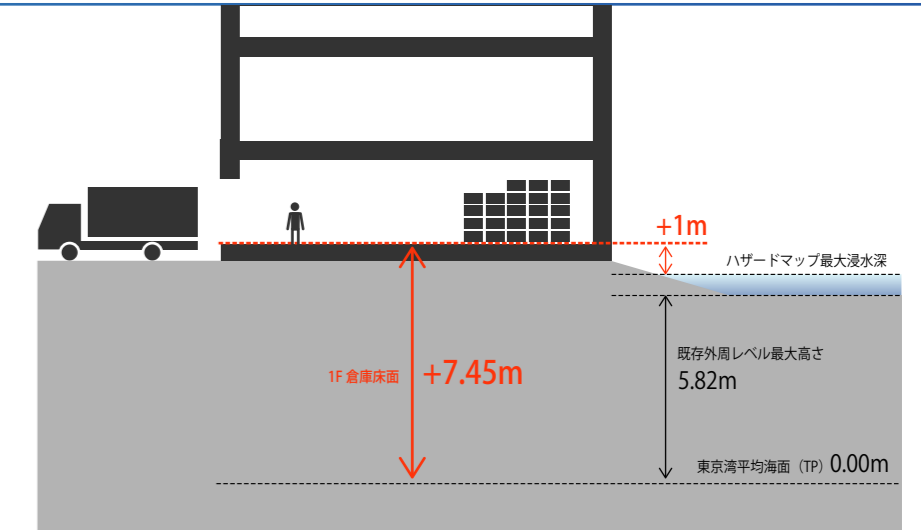
免震装置の実装により、地震による荷崩れの被害を抑制。

■災害の被害を受けにくいエリア

「東京都高潮浸水想定域図(平成27年5月水防法改訂版による)」や「洪水ハザードマップ(東海豪雨を想定、平成29年1月作成)」によると、建設地は災害による高潮や浸水の被害を受けにくいエリアであることがわかります。

■1F 倉庫フロアはTP+7.45m

想定される津波高は最大TP+2.27~2.61m(平成24年4月「東京都防災HP」より)であるのに対し、「東京レールゲートEAST」の1F倉庫フロアは、TP+7.45mで設計しています。



■免震装置の実装

地震の揺れを吸収・分散し、地震エネルギーを低減します。マテハンの転倒など二次災害防止にも効果的です。



■非常用発電

万一の停電時には、非常用発電機から防災センター、事務室・倉庫の一部に電力を供給。72時間分の電力を確保します。



■備蓄倉庫

地震などの災害を想定し備蓄倉庫を用意。水、食料、備品など、さまざまな必需品を保管し、万一に備えます。

MODAL SHIFT

輸送手段の転換・マルチ化が、物流における
社会課題の解決やサプライチェーンの安定に寄与。

■モーダルシフトのメリット

トラック輸送だけに頼るのではなく、輸送効率に優れ、環境にも優しい輸送手段として注目を集める鉄道へ、輸送手段の転換・マルチ化を図ることで、さまざまなメリットを享受することが可能です。

- 1 ドライバー不足解消
- 2 CO₂ 排出量の削減
- 3 BCP 対応
- 4 大量輸送

■鉄道コンテナ輸送のメリット

鉄道コンテナ輸送は、強力な機関車で、たくさんコンテナを積載した貨車を牽引するため一度に大量の荷物を輸送することが可能。時間の正確性、全国に広がる鉄道網、片道輸送などのメリットもあります。

- 1 中長距離輸送に強み
- 2 大量輸送
- 3 定時運行
- 4 全国に広がるネットワーク

■通常のコンテナに加えて冷凍・冷蔵コンテナも利用可能

冷凍コンテナ

UF16A-658

-25℃～20℃
温度調節が可能

マイナス 25 度から 20 度までの温度を一定に保てます。



保冷コンテナ

UR19A-12716

農産品や食料品
輸送に最適

断熱材を利用した保冷（保温）コンテナです。



■国内約 140 箇所を結ぶコンテナ輸送ネットワーク

JR貨物では、大型トラックで輸送していた貨物のモーダルシフトに適した、ISO規格コンテナや31フィートウィングコンテナなどの大型コンテナのご提案を行っています。そして、更なる利便性向上のために大型荷役機械「トップリフター」の配置駅を増加させ、大型コンテナの輸送ネットワークを拡大しています。

[凡例]

- ★ トップリフター配置駅
- その他のコンテナ取扱駅
- ▲ オフレールステーション (ORS) 新営業所 (新営)
※トラック便により、拠点駅とを効率的に結ぶコンテナ駅
- 取り扱いが専用線等のみの駅
- その他のコンテナ輸送ネットワーク



※(夕) は貨物ターミナルの略称です。

POTENTIAL

3km圏に約10万人、5km圏に約50万人が居住。
従業員の確保においても恵まれた立地。

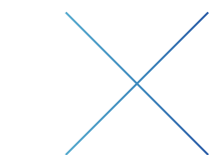
品川・大井町・大森などを擁する周辺は、人口が集積するエリアです。「東京レールゲート EAST」から約 1.9km に位置する「品川八潮パークタウン」には、約 5,700 世帯、約 13,000 人が暮らしています。



BRAND

ともに、めざす。物流の未来を見据えて。
三井不動産とJR貨物との共同事業。

日本で唯一のコンテナ輸送ネットワークを持ち、大型物流拠点の開発など多様な領域で挑戦を続ける JR 貨物。総合デベロッパーとして培った実績を結集し、物流施設事業を推進する三井不動産。両社はこれまで、さまざまな共同事業を実施し実績を重ねてきました。その協力体制とノウハウは、本プロジェクトにも存分に活かされています。



■ ガーデンエアタワー
(大規模複合オフィスビル事業)