

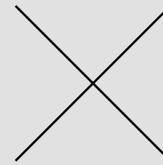
三菱地所が目指す基幹物流構想



2025年6月23日
三菱地所株式会社 物流施設事業部 基幹物流事業推進室

ビジョン

- ✓ より“安全”かつ円滑で“環境にもやさしい道路交通社会”の実現
- ✓ より多くの人・モノが“快適で効率的に移動できる社会”の実現
- ✓ 日本の経済成長と国民生活を持続的に支える“「強い物流」”の実現



解決すべき社会課題

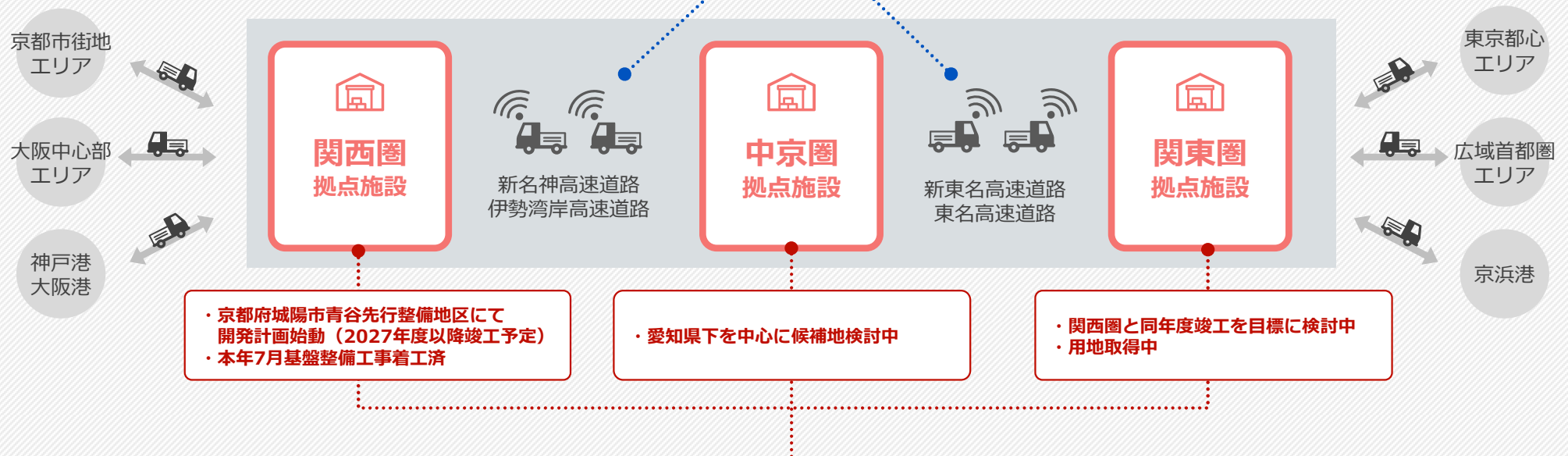
- ✓ 長距離幹線輸送を中心とした“深刻なトラックドライバー不足”への対応
- ✓ 物流業界が根本的に抱えている“低い労働生産性の向上、労働環境”の改善
- ✓ Eコマース市場の急拡大による“物流ニーズの多様化・高度化”への対応
- ✓ “地球環境の持続可能性を確保”するための物流ネットワークの構築
- ✓ “災害の激甚化、頻発化への対応”
(物流インフラとしての機能維持)



マスターコンセプト

次世代モビリティに対応した
「社会課題解決型 次世代基幹物流施設」

次世代モビリティ運行会社：レベル4自動運転トラックによる幹線輸送運行

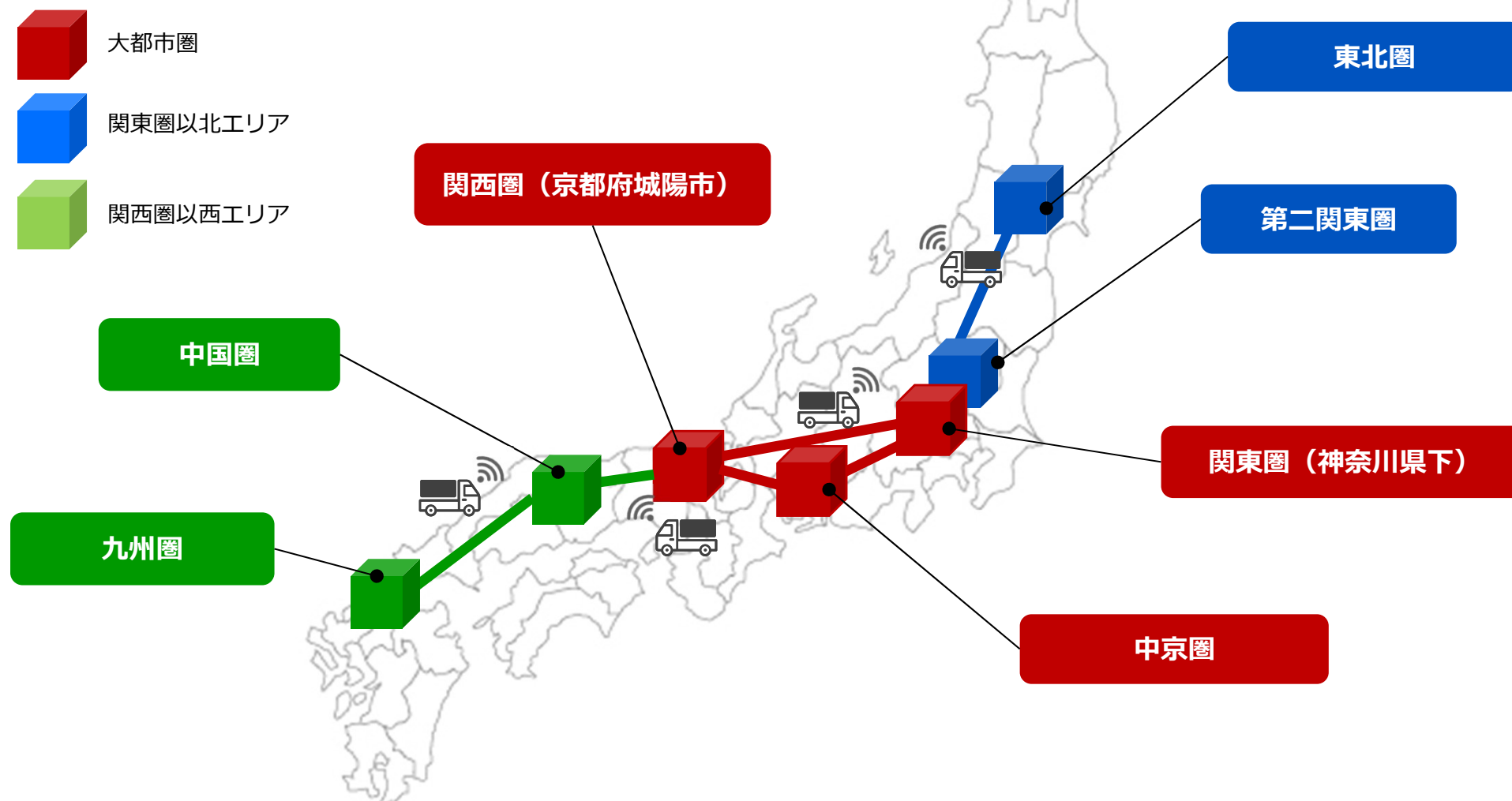


三菱地所：基幹物流施設、高速道路ICから直接乗入れ可能な専用ランプの整備

基幹物流施設 整備方針

日本の幹線輸送を担う広域物流・地域物流の“結節点”として**関東圏・関西圏・中京圏の三大都市圏を先行的に整備し、徐々に各地へ拠点を展開**することで、次世代のモビリティの円滑な導入を促進し、日本の幹線輸送にシームレスな輸送サービスを届けることを可能とする。

全国展開イメージ



2028年度以降開通予定の新名神高速道路・宇治田原ICの隣接地にて開発計画始動

2022/2/3 プレスリリース

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所

報道関係各位

2022年2月3日

三菱地所株式会社

～完全自動運転トラックなど次世代モビリティ受け入れを視野に入れた中核物流拠点～

日本初、高速道路IC直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

三菱地所株式会社は、このほど、京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区（A街区）において、新しい物流システムに対応した、高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」の開発計画（以下、本計画）を開始します。本計画は当社が施行予定者として土地区画整理事業を実施の上、2025年に新築建物着工し、2026年に竣工を迎える予定で、高速道路ICに直結した専用ランプウェイの整備を行う物流施設の開発は、本計画が日本初となります。

当社は、関東圏においても本計画同様の次世代のモビリティに対応した基幹物流施設の開発計画について検討を進めています。関東圏と関西圏の両方で基幹物流施設の整備を進め、三大都市圏を結ぶ物流ネットワークの自動化・省人化対応を推進してまいります。

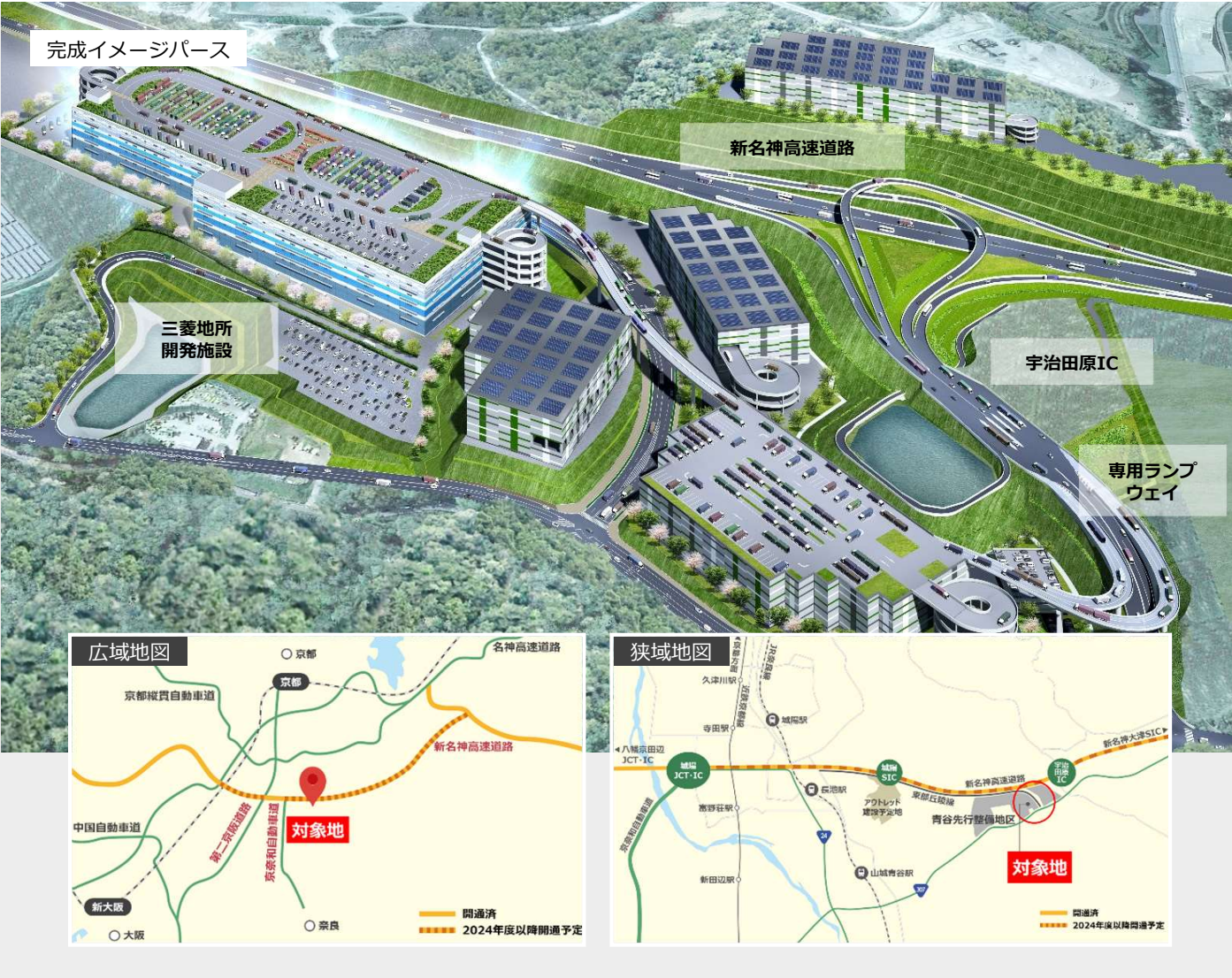
▲京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区
高速道路IC直結型次世代基幹物流施設（完成予想イメージ）

現在ECの拡大等により、物流は社会インフラとしての重要性を増していますが、近年増加し続ける貨物輸送需要や深刻なトラックドライバー不足が喫緊の社会課題となっています。こうした課題解決の取り組みの一環として、物流ネットワークの安定性・効率性向上を目的に、行政等によって高速道路におけるダブル連結トラックの利用促進や隊列走行トラックの社会実装に向けた新しい物流システムの構築検討が進められました。

本計画は、三大都市圏をつなぐ物流網である新名神高速道路の宇治田原IC（仮称）より、基幹物流施設に直結した専用ランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受

物件概要

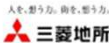
所在地	京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区
敷地面積	約119,000㎡（約36,000坪）
延床面積	約277,000㎡（約83,800坪）



仙台南部道路・長町ICの隣接地にて2030年代前半の竣工を目指し開発計画始動
仙台市・地元地権者団体と本計画実現に向けた連携に関する覚書締結

2024/6/7 プレスリリース

詳細プランは
検討中



報道関係各位

2024年6月7日

三菱地所株式会社

～自動運転トラックなど次世代モビリティ受け入れを視野に入れた物流拠点～
東北圏初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

三菱地所株式会社はこのほど、宮城県仙台市太白区郡山北目地区において、新しい物流システムに対応した高速道路 IC 直結の「次世代基幹物流施設」の開発計画（以下、「本計画」）を始動いたします。本日 6 月 7 日、仙台市、仙台市郡山北目地区開発整備総合設立準備委員会、三菱地所の三者間で本計画実現に向けた連携に関する覚書を締結いたしました。

三菱地所は、レベル 4 自動運転トラック等の次世代モビリティの受け入れ可能な次世代型の物流施設を整備することでトラックドライバー不足という社会課題の解決を目指す「基幹物流構想」を掲げています。本計画において、2030 年代前半を目途に延床面積約 273,000 m²の次世代基幹物流施設を東北圏に整備し、物流業界の人手不足解消や配送効率の高い物流ネットワーク構築を図るほか、国が 2040 年までに実現を目指す「フィジカルインターネット」の実現に寄与してまいります。



▲宮城県仙台市太白区郡山北目地区 高速道路 IC 直結型次世代基幹物流施設（完成予想イメージ）

本計画は、仙台駅より約 6.3km、国道 4 号線・東北自動車道・仙台南部道路に接続する仙台南部道路の結節点「長町 IC」直結の物流施設を開発するものです。高速道路 IC に直結した専用ランプウェイを設けることで、自動運転トラックや後続車無人行列走行などの次世代モビリティが高速道路から一般道に下りることなく物流施設を利用可能な施設整備を目指します。レベル 4 自動運転トラックが建物内まで運行できるよう施設整備を行うほか（建物内運行における特有技術につき特許出願済）、現在実用化されているダブル連結トラックも受け入れ可能とする計画です。

将来的には東北圏における基幹物流施設として関東圏とネットワークを構築、物流 IoT 等の最先端技術にも対応した中核物流拠点として、日本全国を結ぶ物流ネットワークである広域幹線物流システムを担ってまいります。

三菱地所は、京都府綾瀬市でも次世代モビリティに対応した基幹物流施設の開発計画に着手しており、関東圏や中京圏においても基幹物流施設の検討を進めています。2023 年 6 月にはレベル 4 自動運転トラックによる幹線輸送を目指す株式会社 T2 と資本業務提携を締結。T2 の手掛けるレベル 4 自動運転トラックによる日本の幹線輸送と三菱地所が開発する次世代基幹物流施設を融合させ、自動化・省人化を推進するほか、効率的な輸送による環境負荷低減を図ってまいります。

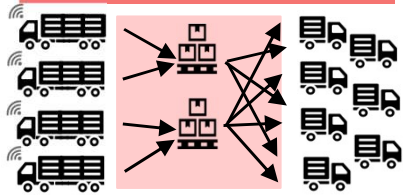
物件概要

所在地	宮城県仙台市太白区郡山北目地区
敷地面積	約110,000㎡（約33,500坪）
延床面積	約273,000㎡（約82,600坪）



自動運転トラック⇔
有人トラックの荷物の受渡し

クロスドックフロア



次世代モビリティの
建物内運行で各階バス接車

技術開発中



AI等の最新テクノロジーを活用し
た施設運営面の自動化・省人化



ダブル連結トラック、隊列走行
トラック、自動運転トラックの
連結・解除スペース

モビリティプール



新名神高速道路

宇治田原IC

高速道路ICから直接乗入れ可能
な専用ランプウェイの整備

『基幹物流施設×次世代モビリティ』活用イメージ

人を、想う力。街を、想う力。  三菱地所

『基幹物流施設×次世代モビリティ』の全体図

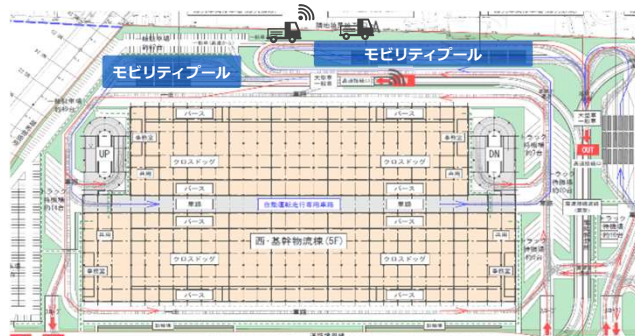


基幹物流施設の利用形態

	基幹物流施設	次世代モビリティ	利用形態
次世代モビリティの発着	幹線輸送⇄地域配送の荷物積替え	専用運行	モビリティプールのみ利用
		専用運行	クロスドックのみ利用
		共同運行	
		専用運行	クロスドックを経由して倉庫利用
		共同運行	
	流通加工・保管 (テナント)	専用運行	My次世代モビリティスタイルで倉庫利用

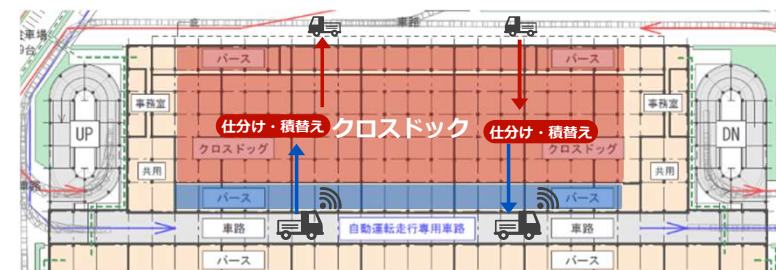
『基幹物流施設×次世代モビリティ』の4つの軸

1 モビリティプールのみ利用 大手3PL



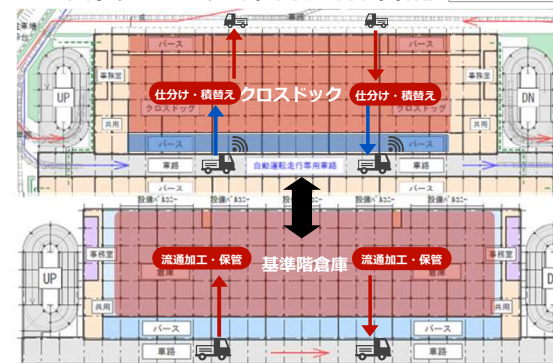
- ①モビリティプールで、ドライバーが乗り降りすることで、自動運転トラックを幹線輸送・地域配送兼用とする。
- ②モビリティプールで、次世代モビリティ⇄地域配送トラックで荷台のみ付け替えを行う。(スワップボディ)

2 クロスドックフロアのみ利用 大手3PL



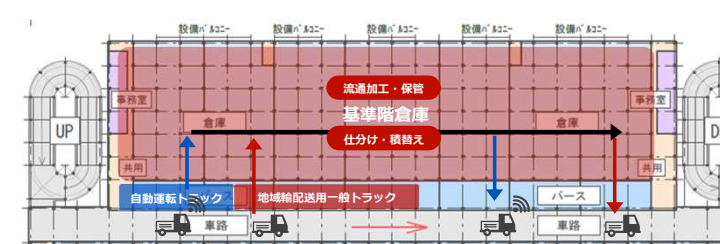
- ①クロスドックフロアを使って、次世代モビリティ⇄地域配送トラックにおける荷物の仕分け・積み替えを行い、幹線輸送又は他の物流施設を経由して地域配送

3 クロスドックフロアを経由して倉庫利用 3PL・荷主企業



- ①クロスドックフロアを使って、次世代モビリティ⇄地域配送トラックにおける荷物の仕分け・積み替えを行う。
- ②積み替えた有人トラックは建物ランプを行き来して、基準階倉庫で荷物の流通加工・保管を行う。

4 My次世代モビリティスタイルで倉庫利用 3PL・荷主企業



- ①次世代モビリティを自社の専用倉庫のバスに行き来させる。
- ②次世代モビリティ⇄地域配送トラックの荷物の仕分け・積み替え～荷物の流通加工・保管までを一貫して自社の専用倉庫で行う。



人を、想う力。街を、想う力。



2023年6月30日

株式会社T2
三菱地所株式会社

T2と三菱地所が資本業務提携、幹線輸送と次世代型基幹物流施設を融合 自動運転トラックの物流ネットワーク構築へ

自動運転技術を活用した次世代の物流システム構築を目指す株式会社T2（千葉県市川市、代表取締役CEO：下村 正樹、以下「T2」）と三菱地所株式会社（東京都千代田区、代表取締役 執行役社長：中島 篤、以下「三菱地所」）は6月30日、日本初の自動運転トラックに対応した物流ネットワーク構築に向け資本業務提携を行うことで合意いたしました。今後、T2の手掛けるレベル4自動運転トラックによる日本の幹線輸送と、その発着地点となる三菱地所が開発する次世代基幹物流施設を融合させ、シームレスな輸送を実現してまいります。なお、T2は6月30日に三菱地所を引受先とするプレシリーズAラウンドの第三者割当増資12.5億円を実施しました。

T2と三菱地所は、T2の会社設立当初から連携を進めており、重要な生活・経済インフラを支えるトラックドライバーの不足といった深刻な社会課題への危機感や、日本の経済成長と国民生活を持続的に支える強い物流の実現といったビジョンを共有していることを確認し、この度の資本業務提携に至りました。

三菱地所は、京都府城陽市において、次世代のモビリティを受入可能とする高速道路IC直結の「次世代基幹物流施設」の開発計画を進めており、同施設の敷地内にレベル4自動運転トラック発着拠点となるモビリティプールを設置する予定ですが、今後、同機能をT2が活用するほか、レベル4自動運転トラックが建物内まで運行できる基幹物流施設の整備や、レベル4自動運転トラックと基幹物流施設を組み合わせた新サービスなどの共同開発を進めてまいります。

今後も両社は、革新的な物流システムを構築することで日本の物流を支え、ドライバー不足という社会課題解決に寄与し、日本経済の成長を支えてまいります。

■資本業務提携の概要

締結日：2023年6月30日

内 容：業務提携ならびに第三者割当増資の実施

目 的：①レベル4自動運転トラックによる幹線輸送と発着地点である次世代基幹物流施設との融合によるシームレスな輸送の実現
②新たな資本受け入れによるT2の技術開発の更なる推進
③レベル4自動運転トラックが建物内まで運行できる環境整備、
新たなサービスによる荷主企業様、運送会社様、テナント様の便益向上

■株式会社T2 会社概要

本社所在地：千葉県市川市二俣新町21-2 グッドマン市川 4階

代 表 者：代表取締役CEO 下村正樹

設 立 日：2022年8月30日

事業内容：自動運転システムの開発、レベル4自動運転トラックによる幹線輸送サービス事業
幹線輸送に付随した関連サービス事業
その他関連サービス事業

株 主：三井物産株式会社、株式会社Preferred Networks、三菱地所株式会社

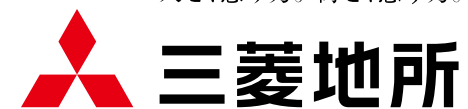


資本業務提携の内容

- ✓ レベル4自動運転トラックによる幹線輸送と発着地点である次世代基幹物流施設との融合によるシームレスな輸送の実現
- ✓ 新たな資本受け入れ（12.5億円）によるT2の技術開発の更なる推進 ※25年5月末2.5億円追加出資に伴い計15億円
- ✓ レベル4自動運転トラックが建物内まで運行できる環境整備、新たなサービスによる荷主企業様、運送会社様、テナント様の便益向上



人を、想う力。街を、想う力。



Fin