

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画流通業務団地 東部流通業務団地

2 理 由

東部流通業務団地は、流通業務市街地の整備に関する法律第3条の2に基づく「東京都についての流通業務施設の整備に関する基本方針」に位置付けられた「東部流通業務地区」の区域内にあり、昭和52年3月に都市計画決定された、首都圏を支える物流拠点の一つである。

「東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」においては、葛西臨海公園駅周辺の将来像として、「流通業務地区では、周辺のまちづくりと調和を図りながら、施設の機能更新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点を形成」の記載がある。

東部流通業務団地を決定した昭和52年当時は、食品も生活用品も各々専門の小売店で買物をするのが一般的で、物流業界もトラックターミナルで長距離運送から近距離配送への積替えを行い、倉庫業を営む倉庫で品物を保管し、卸売業（問屋）を経由して小売店へ品物が出荷されるなど役割分担されていた。近年では、スーパーやネット通販等の普及により、物流業界も役割分担せず、どの施設でも保管や配送を行うなど施設の複合化が進むとともに、「働き方改革」による更に充実した食堂や休憩室、託児施設等の「就業者支援施設」も求められている。

本都市計画変更は、これらのニーズに応える施設更新を誘導するため、街区ごとに業種が定められていた「流通業務施設」の区分を流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第6号までに定める「流通業務施設」とするとともに、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」を60%から一定の条件を満たした場合に70%とすることを認めるものである。

このように近年の物流ニーズの多様化や高度化に対応し、業種の枠を超えた物流の効率化に向けた流通業務施設の機能更新を図るため、東部流通業務団地の都市計画を変更する。