

取組3 首都圏を支える物流拠点整備の推進

① 区部流通業務団地*の機能更新

区部の流通業務団地*4拠点（京浜二区、足立、板橋、葛西）に求められる役割を見直し、施設・機能の更新を誘導する。

◆ 物流の需要に応じた機能更新

都市内配送による需要増加や荷主ニーズの変化など、新たに求められる役割に対応するため、都心に近く道路条件のよい場所に約30~70haのまとまった面積を有する流通業務団地*を有効に活用して、施設の建替えによる容量の拡大を図りつつ機能の更新を進めていく。



資料 日本自動車ターミナル

図 東部流通業務団地(葛西)

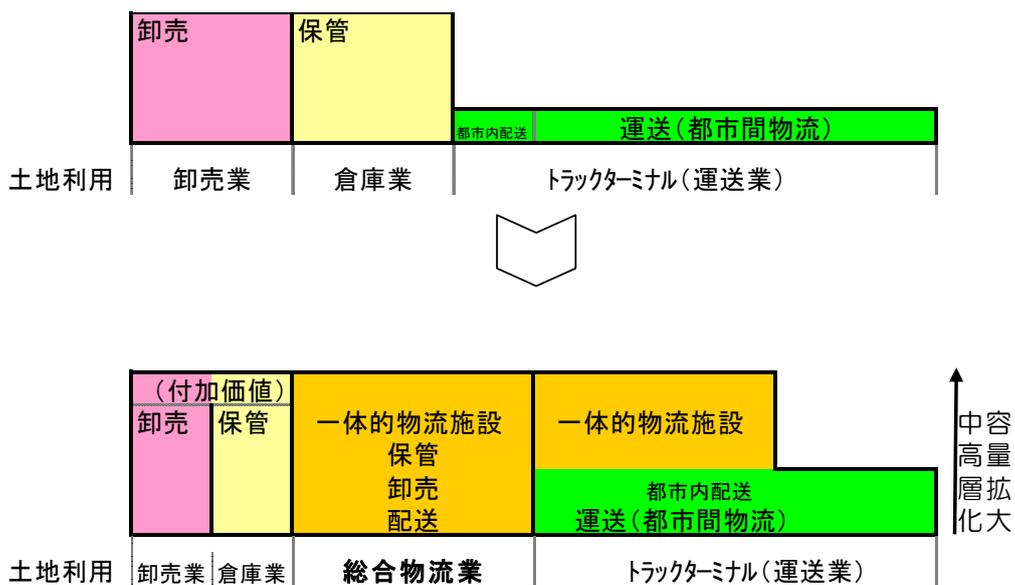


図 物流機能更新の方向性の一例

◆ 物流の高度化への対応

運送業、倉庫業、卸売業は、それぞれの業種において物流の高度化が求められている。業種ごとに機能の高度化を図り、付加価値を付与できるように施設や設備の更新を誘導していく。

例えば、運送業においては時間帯を指定した配送や多頻度小口*納品への対応、倉庫業では定温定湿保管から在庫管理、卸売業の輸出入業務への展開など、物流の高度化には様々な方向性があり、流通業務団地*の機能もこれらに対応した更新を図っていく。

◆ 業種の枠を越えた物流の効率化

運送、倉庫、卸売の業種の枠を越え、一体的な物流の事業展開が図れるように、街区の統合や新たな土地利用のあり方などの検討を進める。

具体的な事例として、次のようなものがある。

- ・ 運送業が、一時保管機能を備えた配送センターを運営し物流情報の管理まで行う。
- ・ 倉庫業が荷物の保管だけでなく、検品、値札付けなどの流通加工を行うとともに、卸売業の商品センターの機能も担う。
- ・ 卸売業が、保管、品揃え、流通加工、商品事務処理機能など物流に関する諸機能を集約し、一括して管理する。

このような業種の枠を越え、物流の効率化を図る動きに答えられるように、流通業務団地の機能を更新していく。

◆ 更新の実現に向けた公民の役割分担

流通業務団地の機能更新を適切に誘導していくためには、施設管理者や入居している事業者と行政との連携が不可欠である。更新の方向性についての基本的な考え方を都が提示するとともに、更新について流通業務団地全体で協議する場を設け、施設管理者等の民間と公共が協力して更新基本方針を策定する。

都は関係者間の総合調整を行い、土地の利用規制の見直しなどの規制緩和策を展開することで、民間事業者が更新基本方針に沿って施設の建替えを進めていけるように支援していく。

取組3 首都圏を支える物流拠点整備の推進

② 港湾エリアにおける高機能物流拠点の形成

中央防波堤外側埋立地に高機能倉庫等の集中立地を進めるとともに、これにあわせて大井・青海地区等の既存拠点の再編整備などを行い、物流拠点の高度化を進める。

◆ 中央防波堤外側埋立地での高機能物流拠点の形成

・新たな物流拠点の形成と既存拠点の再編

現在、港湾エリアに立地している物流施設は、多くが建設から20年前後を経過しているため、老朽化や機能不足といった問題が生じており、物流に対する高度化の要請に的確に対応できないケースも見られる。

このため、中央防波堤外側埋立地に高機能倉庫等の集中立地を進めるとともに、大井、青海地区等の既存拠点の再編を誘導する。

・在庫管理や配送機能の充実・強化

物流拠点に求められる流通加工、仕分けなどの機能とそのため求められる施設の条件を明らかにして、この機能を満たす拠点を中央防波堤外側埋立地に立地させる事業手法を構築する。

この際、陸・海・空の貨物輸送の結節点としての役割を果たすことや、港湾全体の物流機能の高度化を可能にするよう配慮する。

・消費者ニーズに対応した冷凍・冷蔵倉庫施設の充実・強化

東京港は、最大の消費地を抱えるにもかかわらず、超低温貯蔵や多温度帯管理と温度管理下の仕分けを可能にするような、機能の高い冷凍・冷蔵倉庫は少ないことに鑑み、高機能物流拠点の形成の際には、これらの機能を備えた冷凍・冷蔵倉庫施設を充実させる。

◆ 既存の老朽施設の再編、機能更新に向けた資金調達等の仕組みづくり

大井、青海ふ頭背後に立地している既存民間倉庫等について、物流改革に対応するための建替え等に要する資金調達を可能にするよう、物流外資の運営方法を参考として、現在の運営者が持つ借地権等の活用、不動産投資ファンド*の導入等の手法を検討する。



図 中央防波堤外側埋立地での高機能物流拠点形成

取組3 首都圏を支える物流拠点整備の推進

③ 多摩地域での物流機能強化

多摩地域における物流拠点のあり方を検討し整備に関する基本方針を定めるとともに、関係市町と連携し、物流拠点整備に向けた取組を推進することにより物流機能の強化を図っていく。

◆ 東京西南部物流拠点の整備促進

都は、圏央道や幹線道路整備の進捗を踏まえ、既存の広域的物流施設との関係や需要を的確に把握し、多摩地域における物流拠点のあり方を検討する。そのうえで、地域特性に応じた物流機能の配置、規模、種類など物流拠点整備に関する基本方針を関係市町と協力しながら定める。

基本方針の策定とあわせて、物流拠点整備に向けた取組を促進するため、都は関係市町と検討会を設置する。そのなかで、都が実施した物流事業者の進出意向や民間活力を活かした新たな整備手法等の調査を踏まえ、各地域の物流拠点整備についての課題を関係市町と連携して検討するなど、物流拠点の整備に向けた取組を環境にも配慮しつつ進めていく。

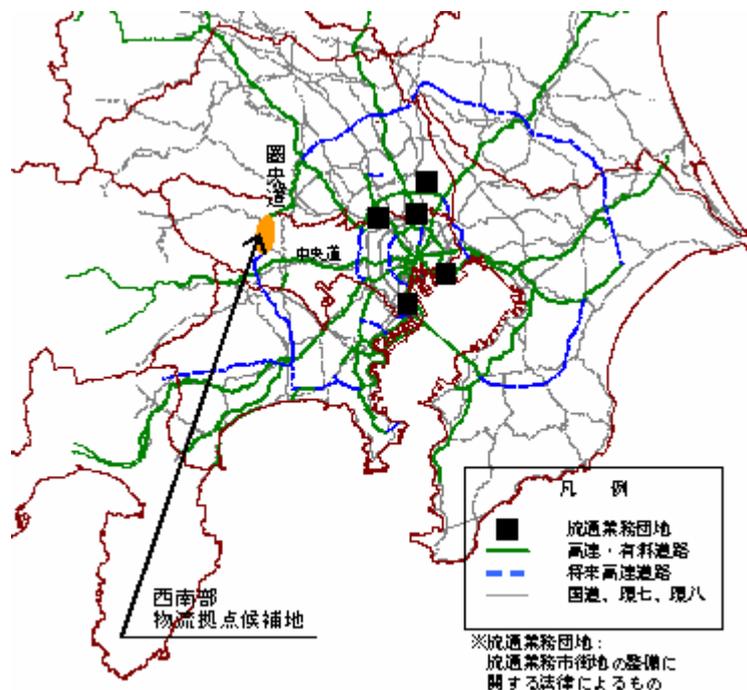


図 東京西南部物流拠点の候補地域

◆市街化調整区域*における開発許可のあり方の検討

都市計画法に基づく市街化調整区域*は、市街化を抑制すべき区域であり、開発許可制度*を併用することによって、市街地の無秩序な拡大を防止し、計画的な都市の発展を図る上で重要な役割を果たしている。

そのため、市街化調整区域では、公益的な施設などを除き開発行為*が制限されているが、一方で、圏央道 I.C 周辺などでは高速道路ネットワーク等を活用した広域的な物流機能立地への期待が高まっている。

こうしたことから、物流効率化に資する施設の立地については、市町村の意見等を踏まえ、市街化調整区域における開発許可のあり方を検討する。

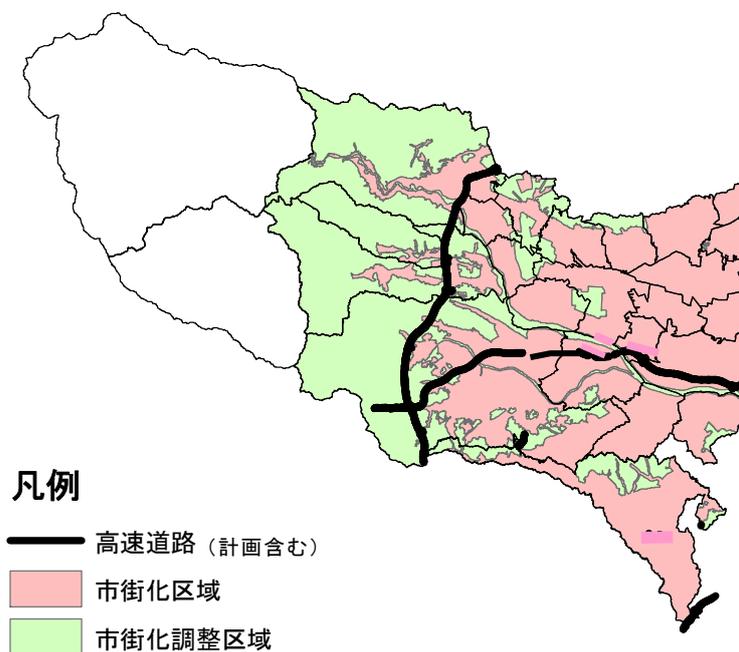


図 多摩地域における市街化区域と市街化調整区域

～『流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法）』～

（平成 17 年 10 月 1 日施行）

○流通業務の総合化や輸送の合理化など、流通業務の効率化を図る事業について、国が計画を認定し、認定された事業については、以下のような支援を行う。

- ・関係法令による許可の特例（事業許可の一括取得、立地規制に対する配慮）
- ・資金の調達に関する措置等（税制特例、政策金融、人材育成） など

○都市計画法にもとづく市街化調整区域の開発許可についても、上記の認定を受けた事業については配慮することとしている。