

物流施設の立地に関連する諸制度の現状

1. 都市計画法における物流施設の立地について

物流施設の立地に係る法制度として、都市計画法による市街化調整区域における立地抑制と、都市計画法・建築基準法による市街化区域内における用途地域による用途規制等があげられる。

都市計画法第7条において、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるとされており、以下の区域が示されている。

< 市街化区域 >

すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

< 市街化調整区域 >

市街化を抑制すべき区域

1. 都市計画法における物流施設の立地について

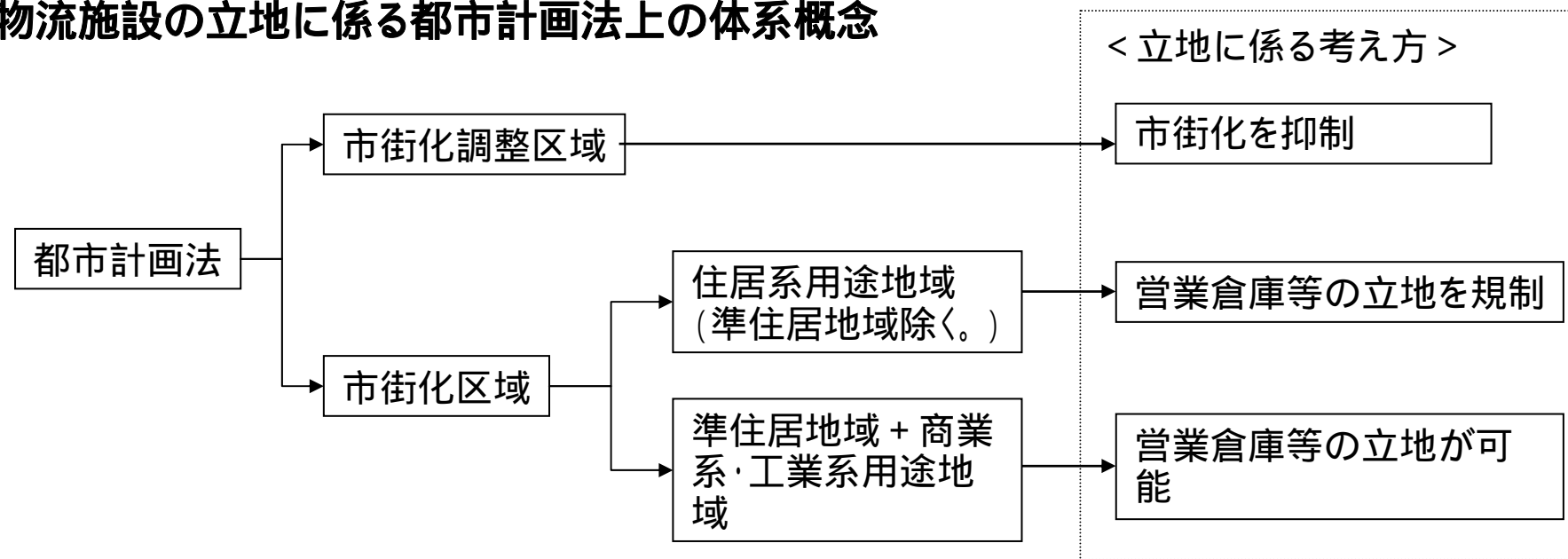
市街化区域、市街化調整区域における物流施設の立地について

市街化区域はそのエリアごとに指定された用途地域に応じて建築物の用途が制限される。

市街化調整区域では、一定の開発行為を除き、原則として建築物の建築等が制限されている。

市街化調整区域であっても、地区計画に適合する物流施設等は立地可能。

物流施設の立地に係る都市計画法上の体系概念



地区計画の内容に適合する開発行為等は可能。

< 国土交通省による開発許可制度運用指針 >

開発許可制度の運用にあたっての考え方を示す開発許可制度運用指針が、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」の施行(平成17年10月)に伴い、平成17年11月4日に改正された。

同指針の中で、市街化調整区域において都市計画法第34条第14号(1)に基づき通常原則として許可して差し支えないものとして特定流通業務施設を例示しており、以下の留意事項が示されている。

物流総合効率化法による認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当する一般貨物自動車運送事業(特別積合せ(2)以外)に供される施設または倉庫業用の倉庫であること

物流総合効率化法に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること

- 1 都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為
- 2 特別積合せ貨物運送の用に供する施設については、開発許可不要であり、市街化調整区域においても立地可能

< 運用指針に基づいた自治体による市街化調整区域内における特定流通業務施設の開発に関するポイント >

物流総合効率化法で認定を受けた「特定物流施設」(輸送、保管、荷捌き、流通加工などの機能を集積して物流の効率化、環境負荷の低減、地域の活性化を図るトラックターミナルや倉庫など)を対象に、以下の条件下で市街化調整区域での開発許可基準を緩和

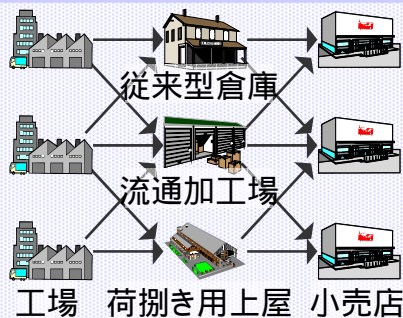
- (1)4車線以上の国道、都道、市町村道の沿道に立地する場合であって、高速自動車国道等のインターチェンジから直線距離で5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として4車線以上の道路に接続されていること。
- (2)高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合であって、当該地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジ周辺とは、インターチェンジからおおむね500メートル以内の距離にあることを原則とする。ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内の距離であること。

東京都の開発許可関係実務マニュアル等からポイントを抜粋

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律 概要

社会資本整備の進展と連携して、物流拠点施設の総合化と流通業務の効率化を促進することによって、**物流改革の推進**、**環境負荷の低減**、**地域の活性化**を図る。

非効率な物流



総合効率化計画の基本方針適合性を審査・認定

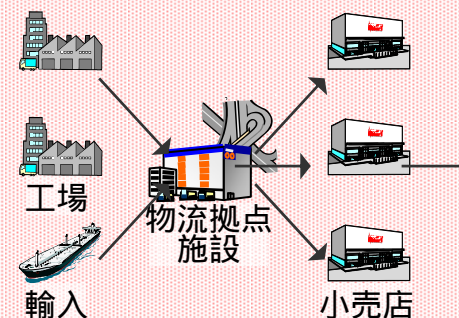
基本方針

輸配送・保管・流通加工を総合的に実施
物流拠点施設の集約化、高速道路・港湾等周辺への立地促進
輸送距離短縮・共同輸配送促進等
インターネットEDIの導入等による情報処理システムの活用

総合効率化計画

事業の内容、実施時期、物流施設の概要等を記載
CO2排出量の削減効果を定量的に記載

効率的で環境負荷の小さい物流



支援措置

物流事業の総合的実施の促進

事業許可等の一括取得
倉庫業、貨物自動車運送事業等の許可等のみなし

社会資本と連携した物流拠点施設の整備

営業倉庫に関する税制特例
法人税・固定資産税等の特例
施設の立地規制に関する配慮
市街化調整区域の開発許可に係る配慮

中小企業者等に対する支援

資金面等の支援
中小企業信用保険の限度額の拡充
政策金融
低利融資、高度化融資

社会資本整備の進展 (国際物流基幹ネットワークの構築、国際拠点港湾・空港の機能向上等)

効果1：物流改革の推進

国際競争力強化
コストの削減

効果2：環境負荷の低減

CO2排出量の削減

効果3：地域の活性化

低未利用地の活用
地域雇用の創出

2. 流通業務市街地の整備に関する法律における物流施設の立地について

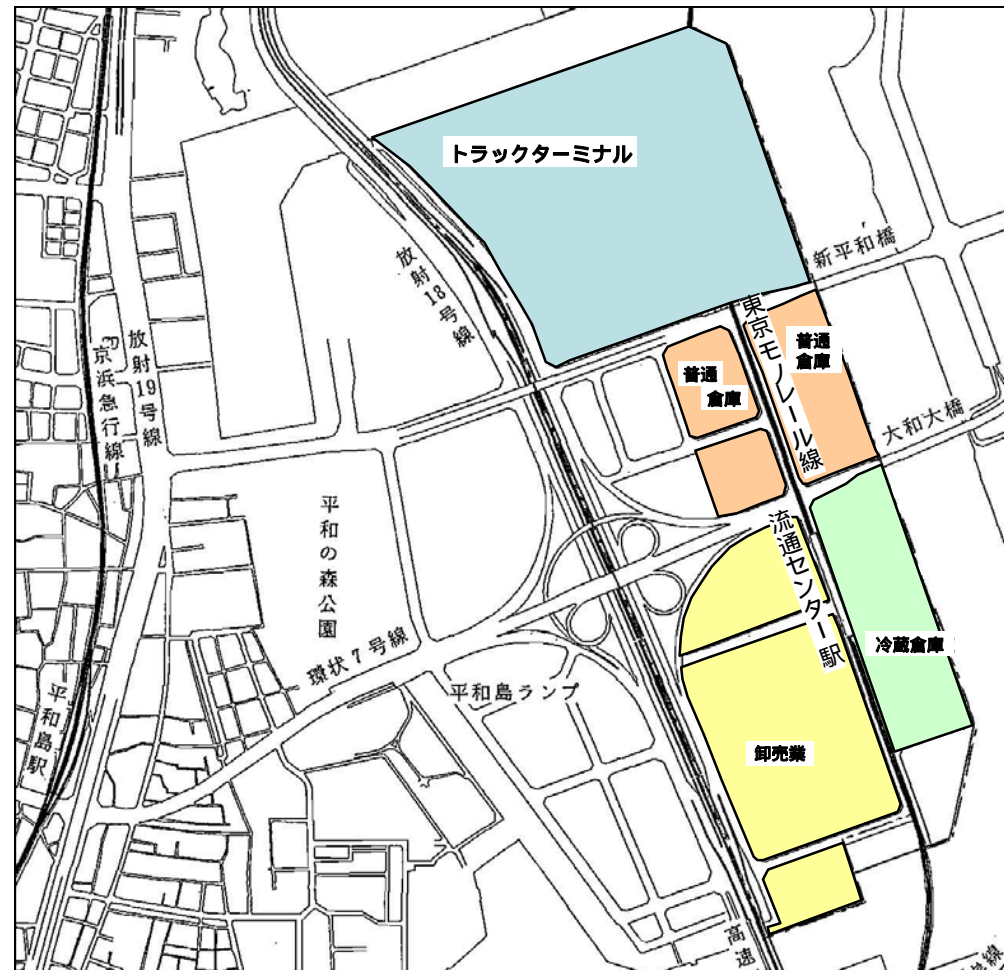
流通業務市街地の整備に関する法律(以下、流市法)は、都市における流通業務市街地の整備に関し必要な事項、流通機能の向上および必要な事項を定め、流通機能の向上および道路交通の円滑化を図ることを目的に昭和41年に施行された法律で、流通業務市街地整備事業は、都市計画決定を必要とする公共性の高い事業である

この公共性を担保するため、原則として、流市法では流通業務地区に以下に示す施設以外の立地を認めていない。(流市法第5条第1項)

- 一 トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- 二 卸売市場
- 三 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。)又は貯木場
- 四 上屋又は荷さばき場
- 五 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 六 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
- 七 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場
- 八 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
- 九 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
- 十 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
- 十一 前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの

3. 東京南部流通業務団地の概要

流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、昭和41(1966)年に埋め立てが完了し、昭和43年のトラックターミナルから順次供用開始。
都道放射18号線、首都高速羽田線、環状7号線、東京モノレール線が整備されている。



出典：東京都における流通業務団地
(写真、図面とも)、平成9年3月、
東京都都市計画局

3. 東京南部流通業務団地の概要

流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通業務地区内にはトラックターミナル、卸売業施設、倉庫(普通・冷蔵)のみが立地しており、その他の施設は立地していない(各施設に付帯する福利厚生施設等は除く)。

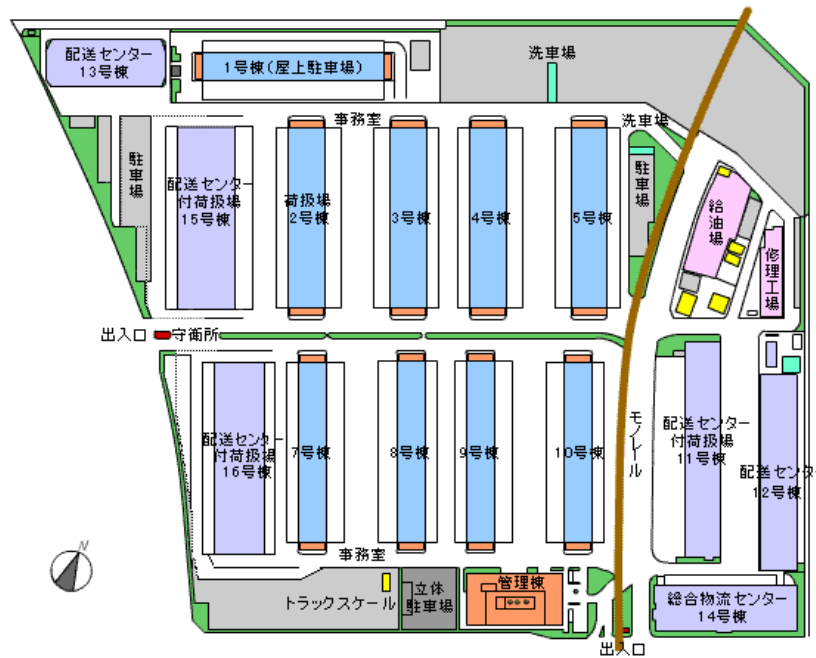
地区・団地・施設名等		都決年月日	面積	能力	供用年度	施行主体
南部流通業務地区		昭和 43.3.12	約 71.9ha			
用途地域：準工業地域		変更 平成 6.9.28	約 73.7ha			
南部流通業務団地		昭和 43.3.12	約 62.9ha		昭和 41.4	東京都(埋立事業)
		変更 平成 6.9.28	約 64.7ha			
団地内施設	トラックターミナル	昭和 41.10.27 変更 平成 6.9.28	約 22.3ha 約 24.2ha	433 バース	昭和 43.6	日本自動車ターミナル(株) ・荷扱場 10 棟 ・配送センター3 棟 ・総合物流センター1 棟 ・管理棟 1 棟
	卸売業	昭和 43.3.12	約 15.1ha	12,000t/日	昭和 46.11	(株)東京流通センター ・オフィスビル 2 棟(含む展示場) ・物流ビル 4 棟 ・展示場ビル 1 棟
	普通倉庫	昭和 43.3.12	約 7.3ha	111,000t (庫腹能力)	昭和 45.6	東京団地倉庫(株) ・倉庫 4 棟 ・管理棟 1 棟
	冷蔵倉庫	昭和 43.3.12	約 4.7ha	147,840t (庫腹能力)	昭和 46.3	東京団地冷蔵(株) ・冷蔵倉庫棟 9 棟 ・管理棟 1 棟
	道路等公共施設	昭和 43.3.12	約 13.4ha	-	昭和 43.4	東京都
	公園・緑地	-	-	-	-	-
	その他卸売業等	昭和 43.3.12	約 9.0ha	-	昭和 45.6	-
建築物の制限等		建ぺい率	容積率	建築物の高さ	壁面の位置の制限	
	トラックターミナル	60%以下	なし	なし	なし	
	卸売業					
	普通倉庫					
	冷蔵倉庫					
コンテナデポ	-	-	-	-		

出典：東京都における流通業務団地(写真、図面とも)、平成9年3月、東京都都市計画局を基に作成

3. 東京南部流通業務団地の概要

京浜トラックターミナルでは、昭和62年の追加埋立工事、その後の都市計画決定変更を経て、平成4年、18年に新たな総合物流センターの供用を開始。また旧来の管理棟、荷扱場の建替えが行われている。

東京団地倉庫(株)平和島事業所では、昭和56年4月にD棟、平成14年2月に新B棟、平成16年3月に新A棟、平成18年2月に新C棟がそれぞれ供用開始されている。



出典: 日本自動車ターミナル(株)HP

京浜トラックターミナルの施設配置図



出典: 東京団地倉庫(株)HP

東京団地倉庫平和島事業所の現況

3. 東京南部流通業務団地の概要

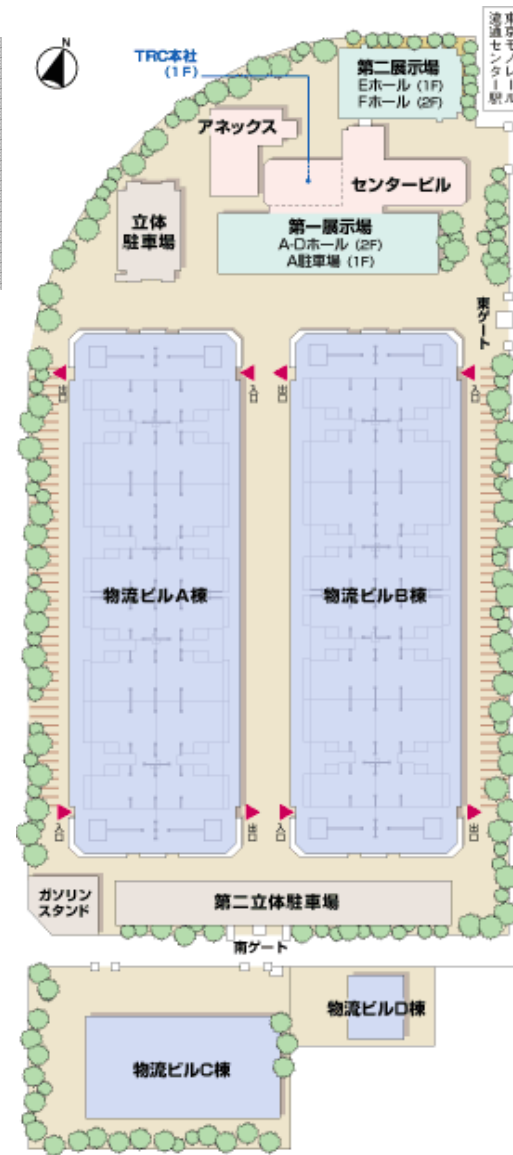
東京流通センターでは、昭和59年12月に物流ビルC棟が竣工。平成5年7月には物流ビルC棟に隣接する用地を取得して、新たな物流ビルD棟が平成17年7月に竣工。



物流ビルC棟(昭和59年12月竣工)



物流ビルD棟(平成17年7月竣工)

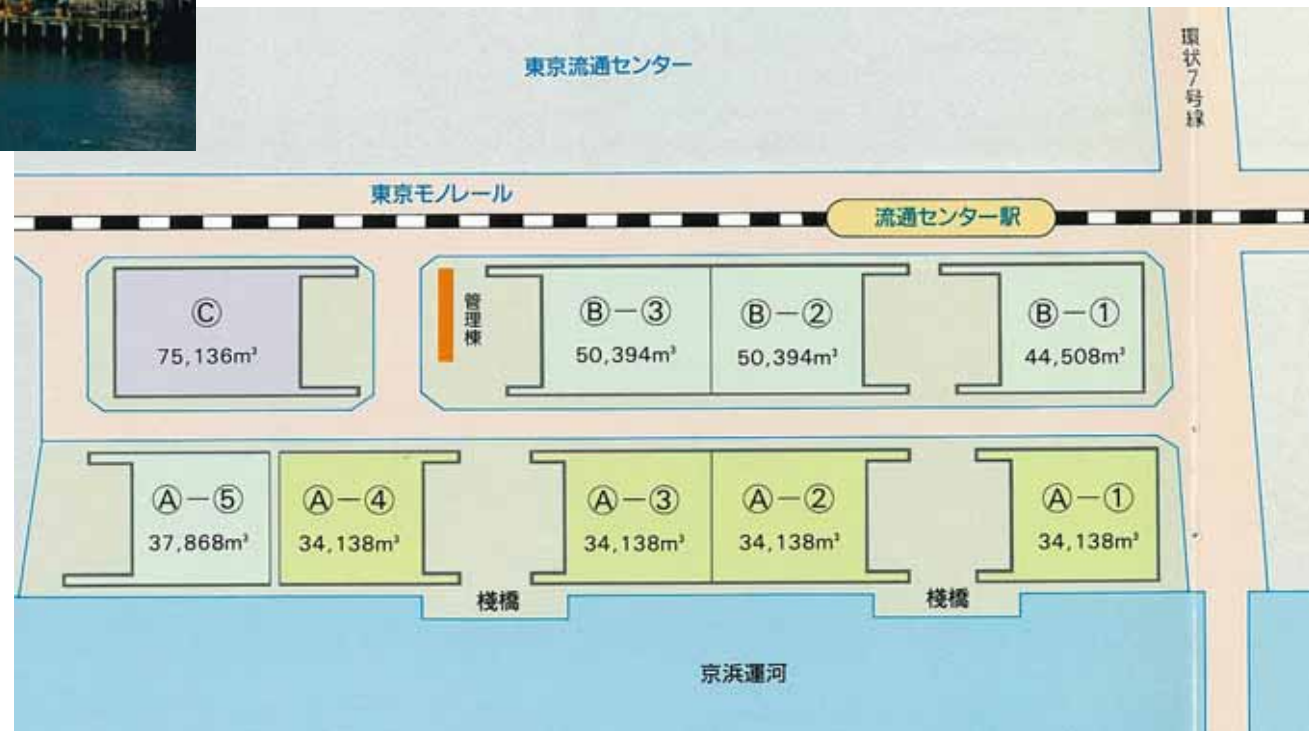


東京流通センターの施設配置図

出典: 全て東京流通センター(株)HP

3. 東京南部流通業務団地の概要

東京団地冷蔵は、昭和46年に冷蔵倉庫4棟、昭和49年に冷蔵倉庫4棟、昭和51年に冷蔵倉庫1棟がそれぞれ営業を開始し、現在に至っている。

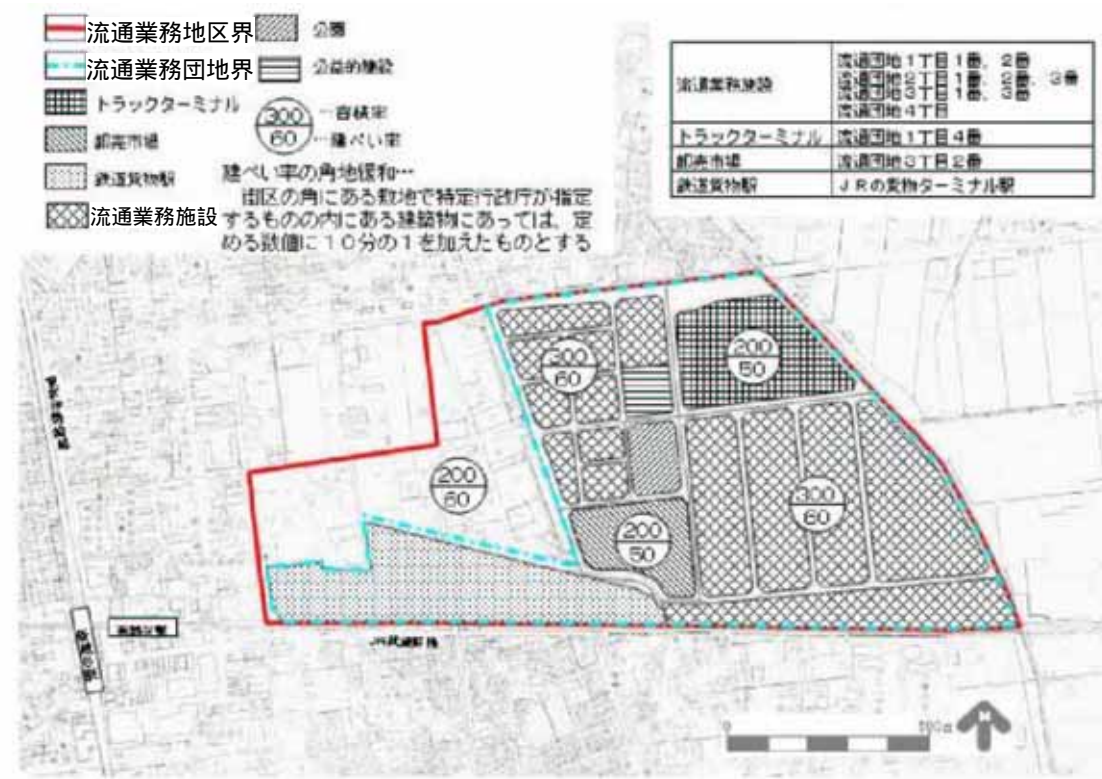


出典：東京団地冷蔵(株)パンフレット

東京団地冷蔵の外観と施設配置図

(参考) 越谷流通団地における地区内用途の弾力的運用

平成17年12月の都市計画決定(変更)により、卸売業、倉庫業、運輸関連施設の各街区から、流通業務施設(卸売業、倉庫業、運輸関連施設のいずれにも使用可能)の街区への用途地域の変更を行った。



出典: 越谷市資料