

(8) モデル地区の物流ポテンシャルに関する企業ヒアリング調査結果

ヒアリング項目			ヒアリング企業					
			宅配業 A社		道路貨物運送業 B社		小売業(スーパーマーケット) C社	食品卸売業 D社
モデル地区の物流ポテンシャル	首都圏南西部の物流の状況		●厚木IC周辺は、古くから大規模な保管用の物流拠点が立地してきた。 ●横浜・町田IC近傍は、住宅が迫って物流としては地価が高い印象がある。	●これまでは生産拠点が西にある場合は厚木、北にある場合には埼玉郊外に物流拠点が立地してきた。 ●西からの物流を受けるのは横浜・町田ICの方が良いが荷主には地価が高い印象がある。	●関東地区の中でも神奈川県エリアは店舗数や売り上げが多い地域である。 ●一方で、神奈川県は物流施設が持ちづらいエリアであり、当社は厚木から少し北に上がった愛川町に物流拠点を設置した(4・5年前)	●当社は神奈川県内に相模原、横浜、厚木に物流拠点を設置している。 ●物流拠点からの配送先は、量販店(スーパーマーケット)が主である。	●栃木県や静岡以西の工場で生産された様々な家庭用製品は、首都圏では千葉県八潮、埼玉県蓮田、神奈川県瀬谷の物流施設で保管される。 ●これらの製品は食品卸売業の物流施設に配送される。	●千葉県臨海部に 14 施設設置。神奈川県の人口集積から考え用地があれば同程度の潜在需要は十分ある。 ●現状、神奈川県内の国道 16 号内側は都市化しすぎてほとんど物流施設用地は確保できない。
	上瀬谷地区	立地条件や想定される物流機能等	●横浜・町田IC近傍で近年立地する物流拠点は、消費者へ近接性が高いことから配送用の拠点ではないか。 ●昔は、「町田-相模原-八王子」の一般道路が混雑する印象があるが改善されたのかもしれない。 ●量販店などの小売業の店舗展開によって卸売業などの物流施設の立地が進むことは考えられる。	●最近、国内生産品と輸入品の両方を取り扱う荷主が増えている。国際港湾との繋がりから横浜・町田IC近傍の利便性は高まっている。 ●厚木でも広い用地の確保が難しくなっている。横浜・町田IC近傍で広い用地が提供されれば建替を含めて相当の需要は見込める。 ●労働力確保も問題無し。 ●横浜・町田IC周辺の自社配送施設は周辺に住宅が立地して夜間操業できなくなった。住宅立地が抑制された広い用地はポテンシャルが高い。	●当社の物流施設への搬入元は埼玉や群馬であり、調達物流も考えると高速道路IC近傍が望ましい。 ●神奈川県内の店舗への輸送トンキロを最小にする立地を調べたことがあるが大和市であった。上瀬谷は当社の配送拠点としては最適な立地である。 ●上瀬谷周辺で以前使っていた物流施設は手狭で撤退した。既存物流施設のリニューアル、周辺物流施設の統合といった需要はある。	●横浜・町田 IC 周辺は、横浜市内に直接配送できる限界の地点であり、内陸部への配送も併せて行える理想的な立地である。 ●横浜・町田 IC 周辺にまとまった用地が確保できれば、既存の相模原と横浜の物流施設は統合可能。	●瀬谷に物流施設は持っているが、これは食品卸売業との近接を考えて設置した。 ●3箇所の物流施設は施設規模 1000 ～1500 坪程度である。物流施設の統合を考えているが 5000 坪規模が必要で適地がない。 ●工場との近接を考えれば、物流施設の統合は埼玉か神奈川になる。上瀬谷地区でまとまった用地が手ごろな価格で確保できれば、既存物流施設の統合先としても検討対象となる。交通条件としては埼玉より瀬谷の方が良い。	●神奈川県は住宅地としての価値が高く、市街化調整区域の規制も強く物流施設用地が提供されていない。 ●県神奈川の臨海部は住宅地と離れすぎていて、物流施設に労働力確保の面で条件が悪い。 ●用地の確保さえできれば、神奈川県では内陸部の方が物流には適している。
		物流施設として利用する場合の条件(価格や施設規模等)		●宅配業の場合、地価の採算ラインは坪 30 万円程度でありモデル地区周辺はやや高い。	●荷主に提示する料金は“4000 ～4500 円/坪・月”程度。 ●上瀬谷地区の地価水準から考えると複数階の施設となる。(横浜・町田 IC 周辺の既存施設は4階建て)	●愛川町の物流施設は工業団地内に立地。敷地面積は 3000 坪で、坪 30 万円です。アウトソーシング先が購入した。 ●アウトソーシング先も賃貸が多く、賃料は坪4000～4500円と聞いている。この水準は北関東などと比べると約 2 倍	●施設規模は、施設面積で 2000 ～3000 坪程度が必要。 ●上瀬谷の交通条件であれば用地購入も検討対象となる。卸売業の物流施設では坪 30～40 万円が限界。	●神奈川エリアの保管用であれば施設規模は 1500 坪程度、首都圏全域の物流施設であれば施設規模は 5000 坪程度。 ●賃料 5000 円/坪・月末満で 5000 坪クラスの施設が確保できれば首都圏全域をカバーする施設もありえる。
	深谷地区・小柴地区			●住宅に取り囲まれている周辺環境から物流施設には適していない。				
防災機能との親和性			●食品卸売業などは食料品だけでなく飲料品も扱っており災害時に役立つ。 ●災害時の協力と引き換えに経済的なメリットを与えるという方法もありえる。 ●当社では、阪神大震災のときに、全国からの義捐物資の仕分けをボランティアで担当したことがある。	●トラック協会などが合意している防災時の協定等に対しては積極的に協力する。 ●現段階で社としての協定はない。	●スーパーの場合、店舗が災害時の物資供給拠点となる。 ●災害時でも食料品や下着等の店舗への供給を絶やさないよう配送拠点がダウンしても他拠点から供給されるよう社内マニュアルを用意している。 ●ヘリポートなどを持つ広域防災拠点と近接して物流施設を設置できれば、色々な協力が可能。	●阪神大震災の時には、被災地の周りに臨時の配送拠点を配置して被災エリアに配送した。 ●顧客が量販店(スーパーマーケット)の場合、顧客への供給が被災エリアへの物資の供給になる。 ●当社施設には緊急時用の食料・水の備蓄があり、災害時に役立つのではないかな。	●現状で行政との協定は結んでいないが、立地に際して協定を結ぶことは可能。 ●食品だけでなくミネラルウォーターも取り扱っており地震など災害時にミネラルウォーターを提供したことがある。	●災害時の貢献などの条件が付いても、企業の社会貢献の意識が浸透しているので制約条件にはならない。 ●大規模施設とすることで、免震構造の採用、災害時の緊急物資の保管・仕分けに役立つ広いスペースの確保が可能となる。
環境負荷の低減効果				●上瀬谷地区の交通利便性から当該地区に立地することによる走行距離短縮効果はある。 ●広大な用地が確保され、多くの物流施設が立地すれば、共同配送等による環境負荷低減はありえる。	●神奈川県内の店舗への輸送トンキロを最小にする最適立地を計算したところ大和市だった。上瀬谷地区に一定規模の施設がもてれば環境負荷の低減になる。	●上瀬谷地区に広い用地が確保されれば相模原・横浜の物流施設が統合可能。 ●各施設で 2 台使っている場合 2+2 =4 ではなく 3 台になる効果はある(25%減)。これは各施設からの重複する輸送の削減による。	●配送先は食品卸売業の物流施設であり、神奈川エリアの物流施設の配置としては現在の瀬谷地区がベストである。 ●埼玉エリアに首都圏全域の保管施設を設置しても、瀬谷地区に配送施設は残る。	●当社の施設では、雨水再利用、風力発電、屋上緑化、LEV 者への電力供給施設などの環境対策を施している施設もある。 ●大規模施設の利用で既存施設を統合し貨物車台数の削減ができると聞いている。

現況図 上瀬谷通信施設



② 環状4号線沿道の
流通系集積



① 横浜総合卸センター内幹線道路
沿道の流通系倉庫等の集積



③ 八王子街道 (国道16号)
沿道の流通系倉庫等の集積



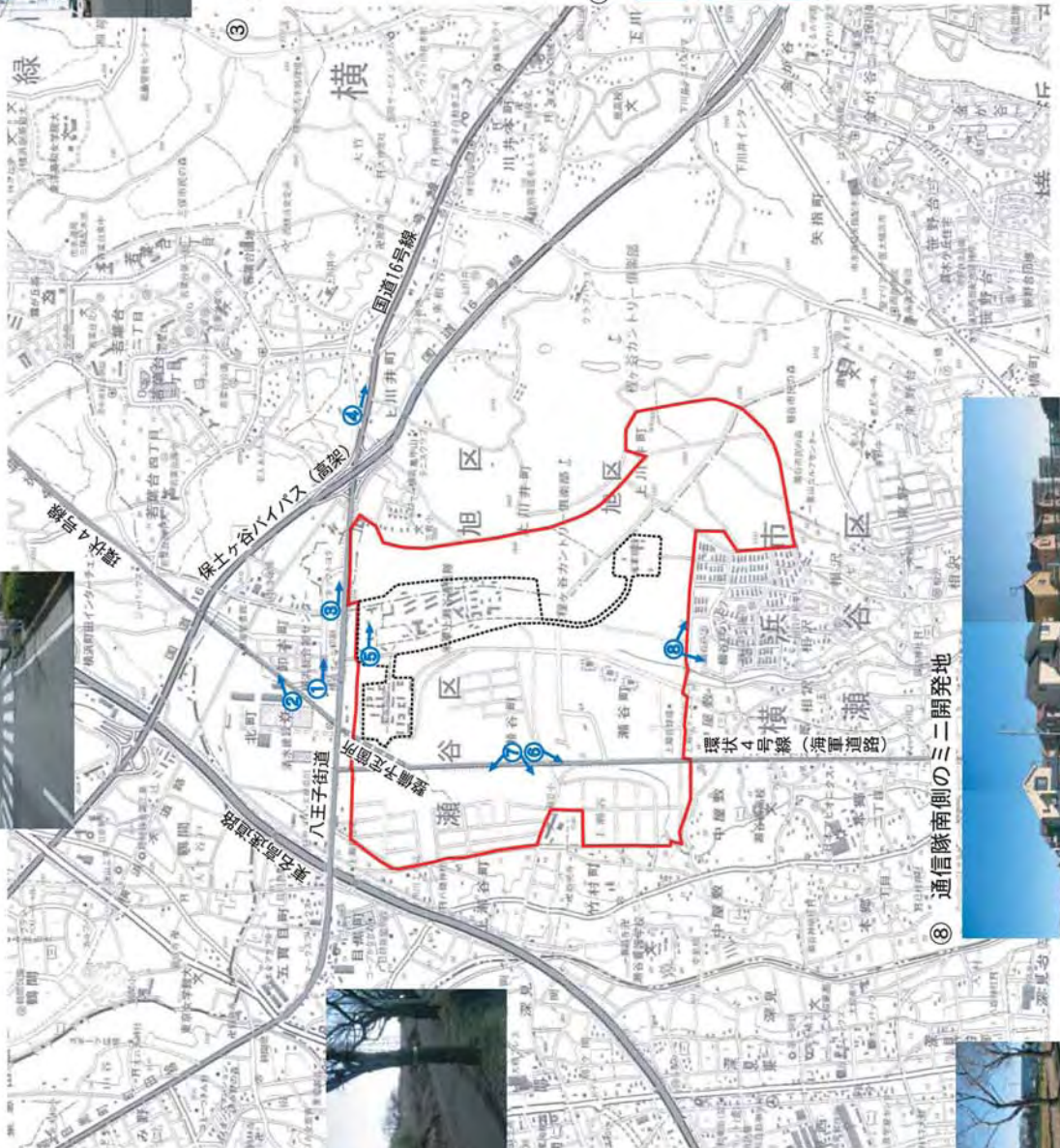
⑥ 環状4号線沿道



⑦ 環状4号線沿道



⑤ 通信隊方向を望む



④ 国道16号線沿道



⑧ 通信隊南側の三三開発地



1 : 20,000



現況図 深谷地区



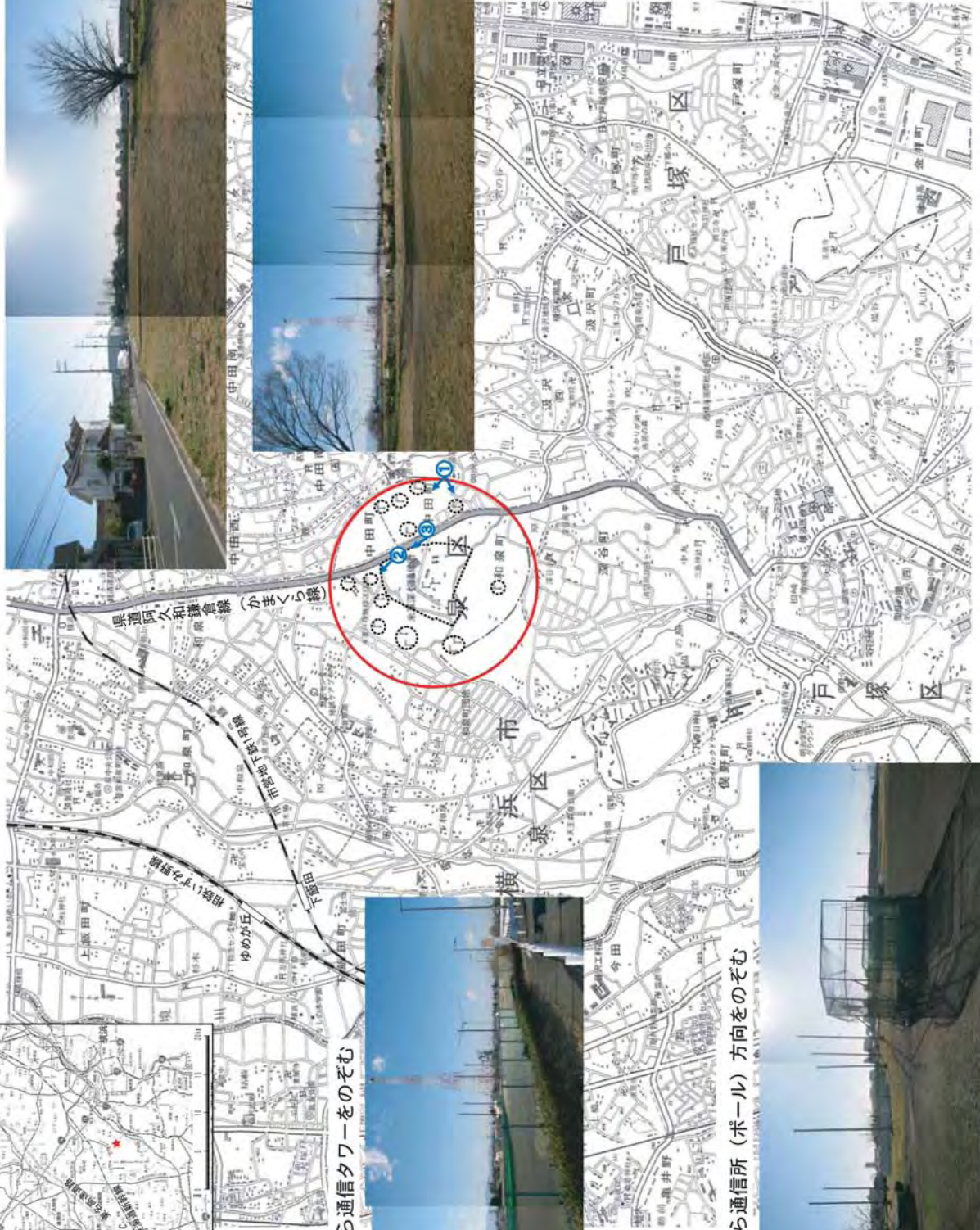
① 地区外周辺道路から通信所（ポール&タワー）をのぞむ



② 県道から通信タワーをのぞむ



③ 県道から通信所（ポール）方向をのぞむ



1 : 20,000



現況図 小柴地区



① 市道から小柴石油ターミナルゲートまでのぞむ



② ゲート入り口部の水路・河川



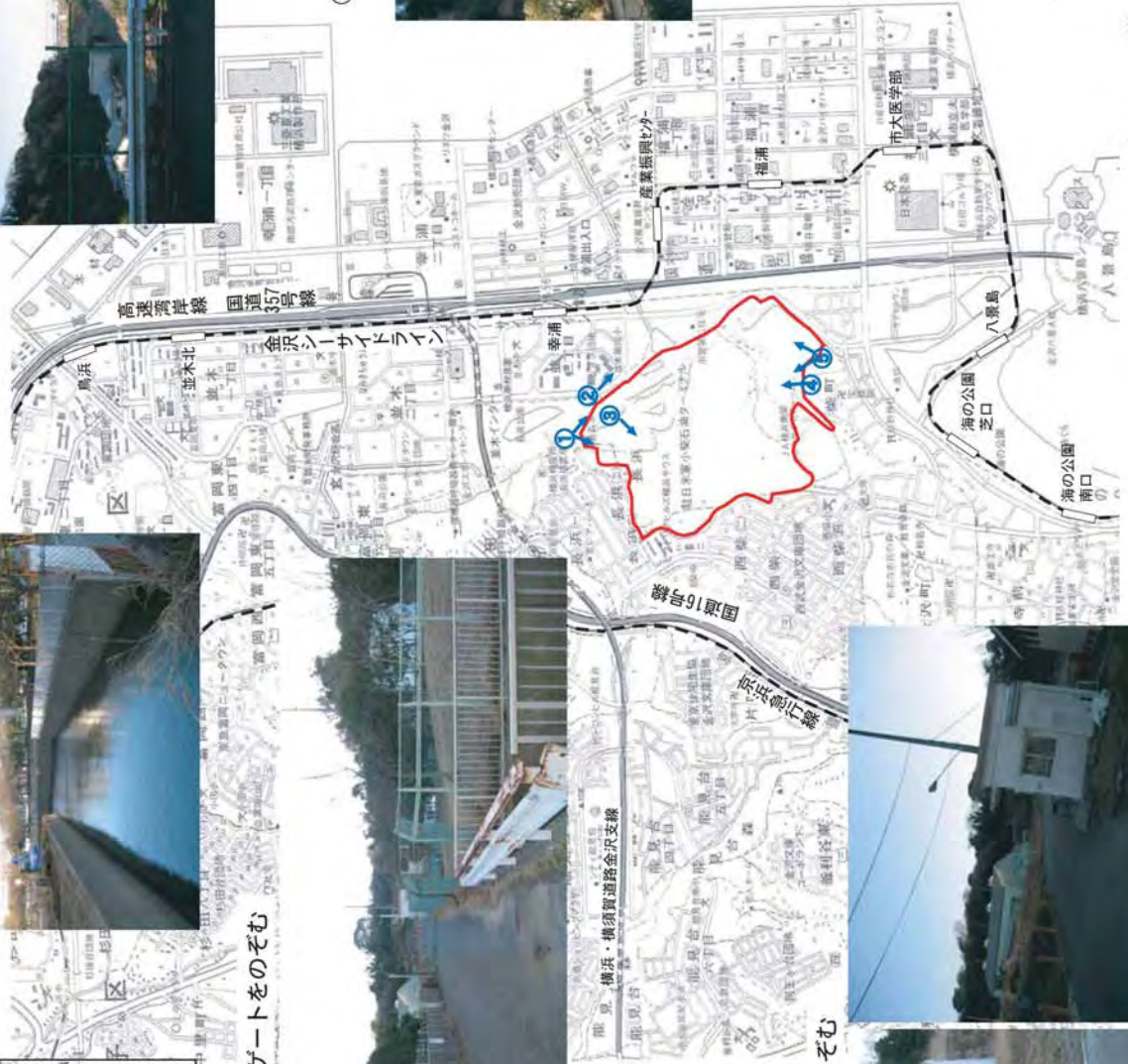
③ ゲート内のタンク・建物をのぞむ



⑤ シーサイドファーム道路から米軍建物方向をのぞむ
(高低差40 m程度)



④ シーサイドファーム内道路から米軍
建物をのぞむ



1:20,000



-

-

A photograph of a busy city street, likely in New York City, showing traffic, pedestrians, and a clear blue sky. The image is oriented horizontally on the page.

- 

-

-



1:20,000

Year	Number of Cases
1990	~100
1991	~200
1992	~300
1993	~400
1994	~500
1995	~600
1996	~1200
1997	~2400
1998	~1800
1999	~1200
2000	~1000