

## 第 1 回「国際競争力強化のための物流施設整備に関するビジョンの策定検討委員会」 議 事 概 要

### 検討委員会の趣旨と今後の進め方（資料 1）

- ・委員会のタイトルは「国際競争力強化のための」となっているが、委員会の進め方として、国際競争力にどの程度スポットを当てて議論するのか。

物流施設整備を進めることによって物流が効率化され、国際競争力強化が達成できればよいと考えている。

- ・国際競争力強化について、現在、日本はどのようなステータスにあるのか。東京の臨海、日本全体がどのような位置にあるのかを現状と課題の中で整理していないと、国際競争力をどのくらい強化できればよいのかが分からない。

国際競争力強化の必要性については理解して議論を進めるべきであるが、本検討委員会の中では、世界の中の日本のステータスを高める、例えば国際物流量をどう増やすかというより、国内の物流をどう効率的にするのかについて、特に物流施設の整備に焦点を当てて検討することにより、国際競争力強化を考えていきたい。

- ・こういう対策を行うと国際競争力強化にもつながるということを示す（例えば、羽田空港の再拡張による物流量の増加をどこで受けるのか等を検討の中身に取り入れる）と、行政として施策を進めやすいと思う。

### 物流と物流施設の現状と課題（資料 2、資料 3）

#### < 倉庫の延べ床面積規模について >

- ・東京区部臨海における 1,000 m<sup>2</sup>未満の小規模倉庫の割合が約 66% という数字は、自家物流も含まれているので高く出ていると思われる。一定規模の物流施設の再整備、再配置に検討対象を絞ったらどうか。

#### < 住宅と物流施設の混在立地の問題について >

- ・住宅と物流施設の混在立地は、ゆゆしき問題だと認識している。

#### < 冷蔵倉庫に関する課題・問題について >

- ・築 30 年以上を老朽化と整理しているようだが、老朽化した倉庫の具体的な問題点は何か。
- ・冷蔵倉庫については、現時点では築 30 年以上の倉庫も機能しているが、50 年、60 年機能するかどうかは疑問。
- ・最近では、流通加工にも対応する必要があるが、古い倉庫は保管が主だったため、流

通加工の作業スペースが狭い。

- ・最近、消費地にすぐに商品を配送する流通型の需要が多いが、従来型の倉庫では配送用のトラックバースが十分に確保できない。
- ・施設が古いと危険が避けられない。一般的に、昭和 48 年頃の第一次オイルショック時の建築物はセメントが強固でないので、古くなると危険性が增大する。
- ・建物を頑丈に造りすぎると整備費用が高くなり、商売にならない。
- ・設備が古くなると冷媒のアンモニアが漏れるという危険性もあり、人命に関わる。
- ・老朽化した施設を建て替えようにも、臨海部では用地費が高い。
- ・団地冷蔵や大井の水産ふ頭等の周辺では交通渋滞の問題がある。また、芝浦などのもう少し陸側ではマンションが立地してきており、夜間作業の灯りや昼間のトラックの出入りなどへのクレームについて神経を使っている。広い土地で計画的な施設整備がされるとよい。

< 既存の流通業務団地の老朽化について >

- ・都内には京浜（平和島）の他に 3 ヲ所に流通業務団地が整備されており、いずれも昭和 40 年代に整備されたものなので、いろいろな施設が老朽化してきている。整備当時は最適な施設配置を行ったが、現時点で見ると使われなくなった部分と多く利用され混雑しているところがあり、せっかく整備した拠点をうまく運用することができなくなっている。いろいろな制度を使って改善する必要がある。
- ・1960 年代以前の建物だから単純に老朽化だというのではなく、「機能」の老朽化も視点に加えるべき。

物流活動や物流施設に関するニーズ、物流施設の立地に関連する諸制度の現状（資料 4、資料 5）

< 施設立地の方向性について >

- ・取扱品目毎に倉庫の立地傾向は異なるが、工場近くへの立地のほか、近年の製品輸入の増加に対応して消費地に近い場所への立地傾向が見られる。
- ・アンケートの回答において、物流施設立地の今後の方向性について「現状のままである」の割合が多いが、回答者は、肯定的に捉えているというよりも、ニーズに応えるためには新たな施設も必要だが、代替地・代替施設もすぐに見つからない状況なので、やむを得ず「現状のままである」ということではないか。
- ・海外からの製品輸入に対応した物流施設を内陸部に立地できるなど、立地の制約はだいぶ薄れてきた。今重要なのは、気兼ねなく 24 時間物流活動に専念できることだと考える。流市法による流通業務団地の整備は画期的なことであったと評価できる。ただし、微修正が必要な時期に来ているかもしれない。
- ・郵送のアンケートで質問したにもかかわらず、建替え需要が 4 分の 1 もあるとの結果が出ており、施設の建替えニーズの存在を肯定的に捉えて良いのではないか。

< 物流施設の実際の建替えについて >

- ・倉庫の建替えでは仮移転先を探すのが大きな課題である。団地倉庫の建替えの場合には、テナントからは近隣にしか移動できないという条件が提示された。偶然に隣接する施設に空きがあったため仮移転先が確保できた。
- ・トラックターミナルでは、従来は2棟あった管理棟を1棟に再整備し、1棟分を種地として、順次ローリングして建替えを実施している。仮移転先が外にあると建替えが容易かもしれない。
- ・東京団地冷蔵では、現有施設で土地をフル活用している。一番大きな問題はいつ、どこに、どのくらいの規模の代替地をいくらで確保できるかということである。

< 流通業務団地のリニューアルについて >

- ・流通業務市街地の整備には収用法を適用しているため、団地内の施設条件に厳しい制限がある。
- ・物流量がトンベースで減ってきているというのが今後の施策を考える上で気になっている。現有施設の使い回しで量的には何とか対応できるものの、質的な面での課題に対応していかなければならないことを示すことが重要ではないか。
- ・羽田空港の再拡張による国際航空貨物の増加が50万トン/年と示されているが、例えば、この分があるからこの地域でこのような質的な対応が必要だということが示せればよいのではないか。
- ・老朽化や流通加工への対応など個別施設面の課題もあるが、物流施設と住宅の混在等の土地利用面の問題や渋滞等の交通面の問題等を浮き彫りにすると、公共側、行政側の関与の必要性が分かりやすくなると思う。

以 上