

東京南部流通業務団地の課題への 対応方策の検討

課題への対応案

流通業務団地は、物流施設の適切な集約とそれに伴う物流効率化の観点で整備されており、その維持・発展は都内、強いては日本の物流にとって不可欠である。



< 南部流通業務団地の維持・発展のために対応すべき課題 >

施設や機能の老朽化

例えば、東京団地冷蔵は築約40年弱経過している。

施設の高度利用がなされていない

例えば、トラックターミナル荷扱場2～5号棟及び7～10号棟は、築約40年の平屋建てのプラットホームであり、上空空間が未利用。

立地特性等の有効活用

検疫等への対応にとってなくてはならない施設。



【 対 策 案 】

案1 各施設敷地内でのローリング

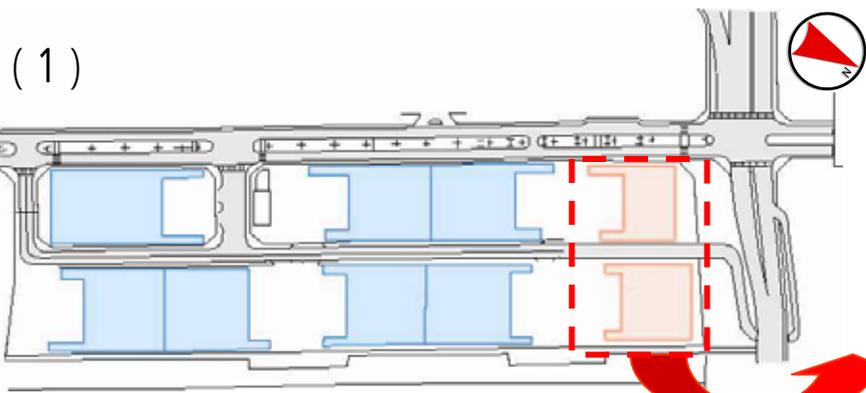
案2 流通業務団地内でのローリング

(施設種類による立地区画の見直しが必要)

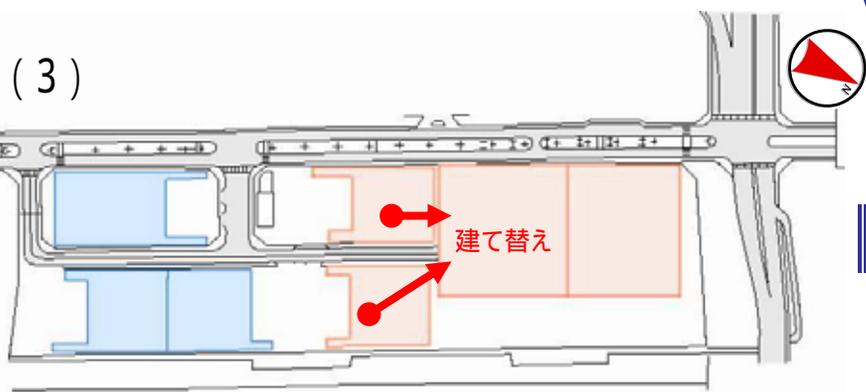
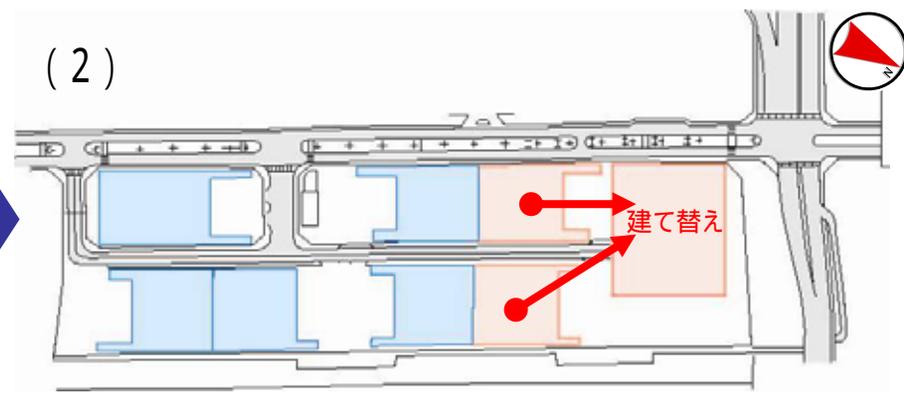
案3 流通業務団地の敷地外を活用したローリング

案1: 各施設敷地内でのローリング

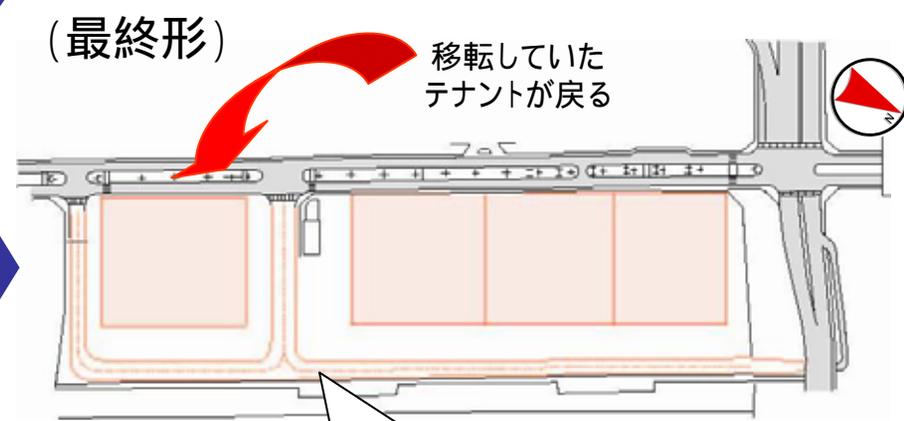
例) 団地冷蔵



テナントの一部の移転先として
団地冷蔵以外の他の冷蔵倉庫を活用



以降、残りの建物についても、
同様の手順で建て替える

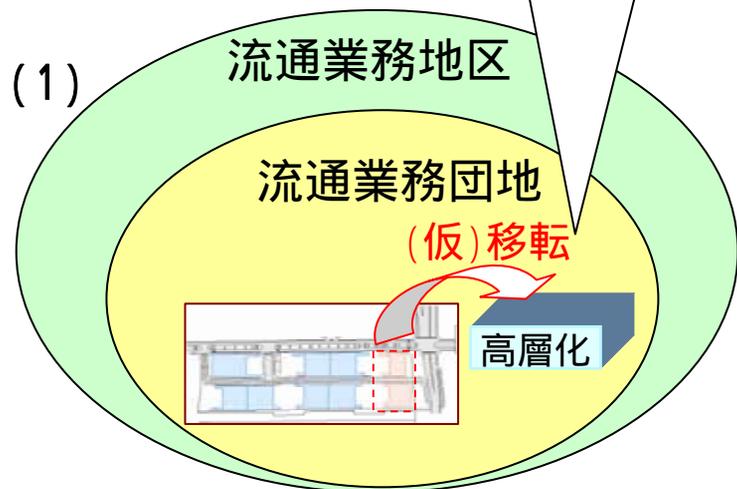


構内公道の付替え

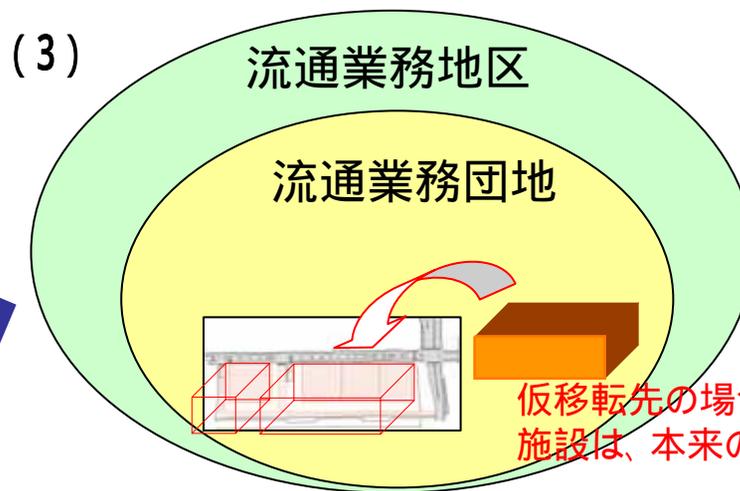
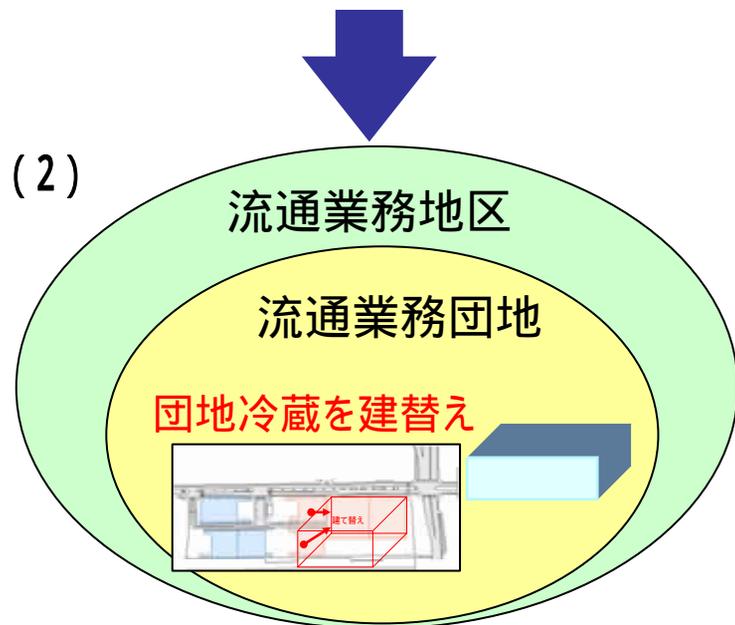
(より機能強化のために構内公道の付け替えを併せて実施)

案2：流通業務団地内でのローリング

施設種類による
立地区画の見直しが必要



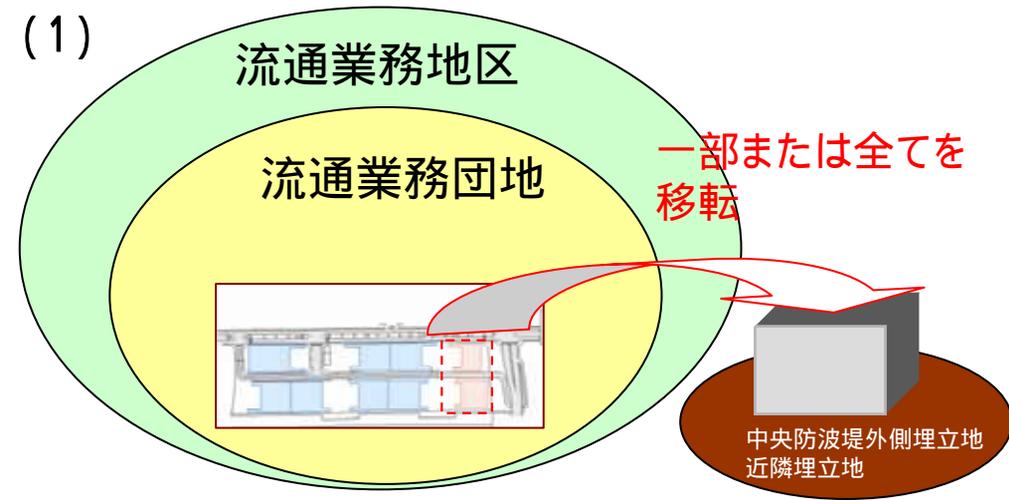
- 流団施設を、高度化・高層化して整備(1)
- 団地冷蔵の一部を、上記の施設へ(仮)移転(1)
- 団地冷蔵を建て替え(2)
- 「仮」移転の場合には、団地冷蔵の建て替え終了後、仮移転していた団地冷蔵は元の団地冷蔵の敷地に戻るとともに、仮移転先の施設は、本来の事業者が高度化・高層化施設として利用する(3)



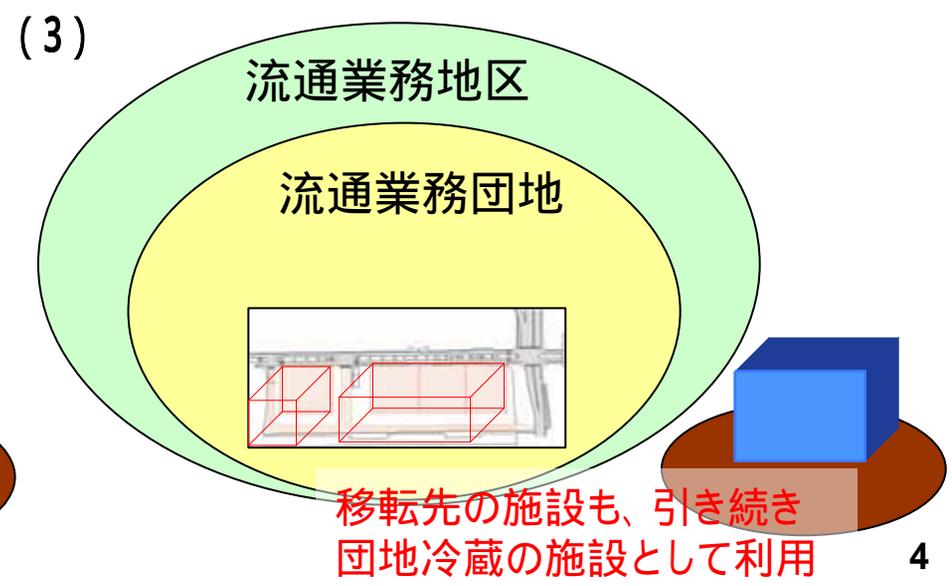
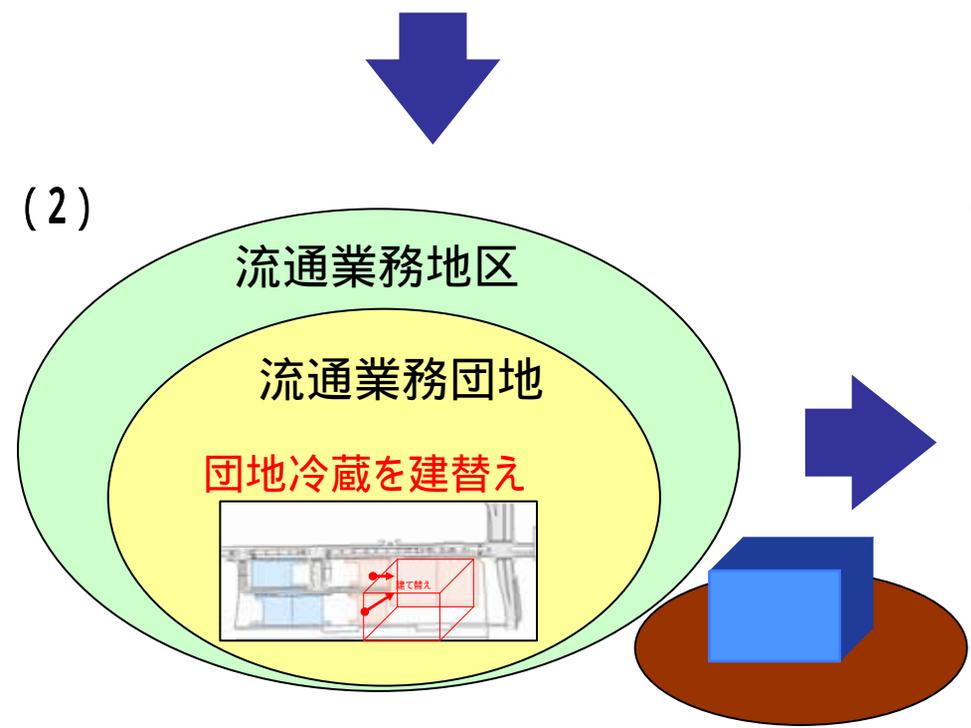
仮移転先の場合は
施設は、本来の事業者が利用

そうでない場合は、引き続き
冷蔵倉庫として利用

案3：流通業務団地の敷地外を活用したローリング



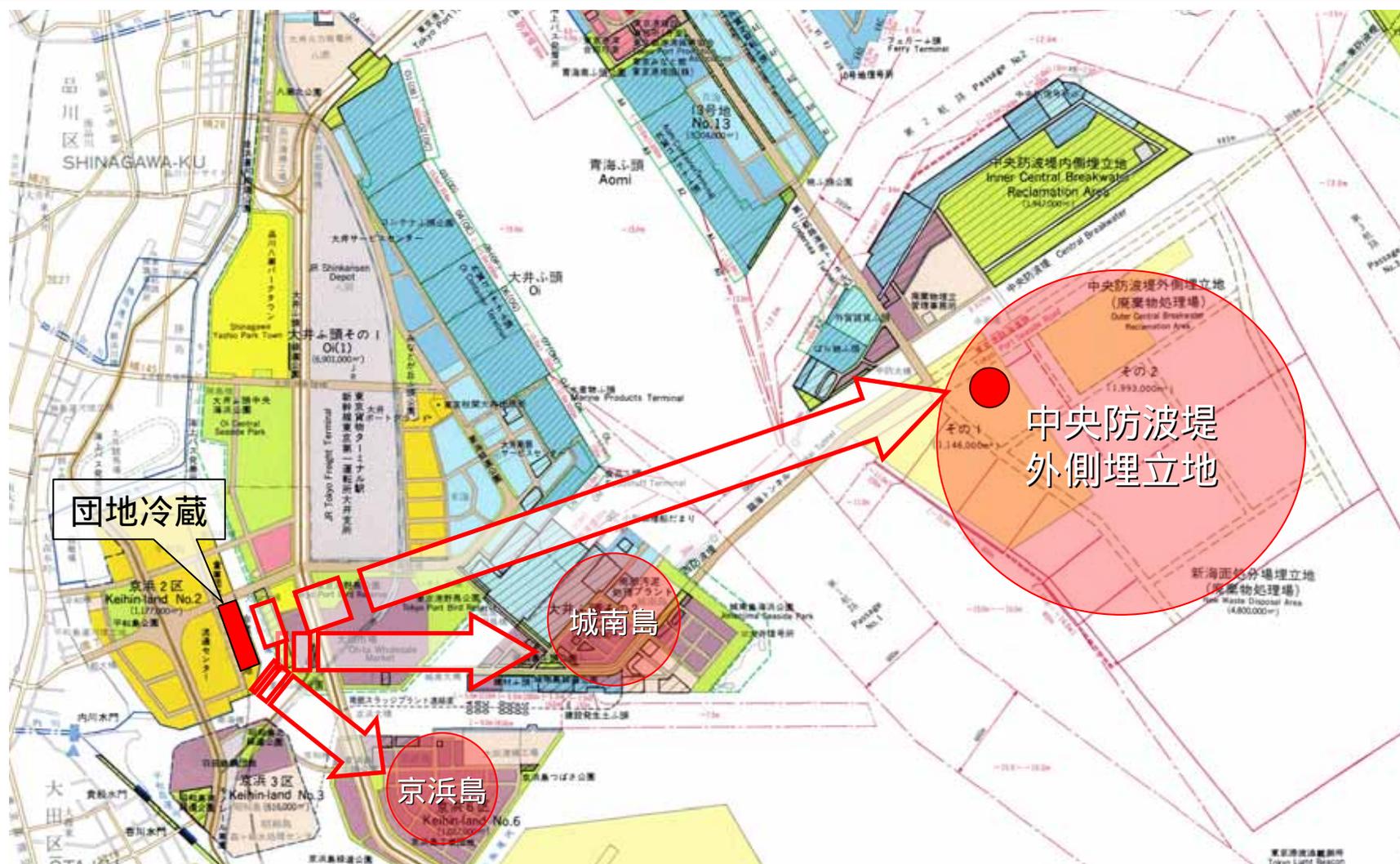
- 団地冷蔵の一部又は全部を移転する場合
- 団地冷蔵の一部または全てを、流通業務団地外の近隣の土地へ移転(1)
 - 団地冷蔵を建て替え(2)
 - 団地冷蔵の建て替え終了後も、移転先の施設は引き続き団地冷蔵の施設として利用(3)



案3：流通業務団地の敷地外を活用したローリング

団地冷蔵の移転先：団地冷蔵を近隣地区等へ移転または仮移転

- ・ 団地冷蔵の一部を、敷地外（例えば京浜島、城南島、中央防波堤外側埋立地）へ移転させる。
- ・ 収益性を考えると、低廉な価額での用地取得が必要。



対策案の比較

		メリット	デメリット
案1	各施設敷地内でのローリング	各施設敷地内で完結するため、他敷地の用途変更等の大規模な対応が必要ない	一時的にテナントに他施設へ移転してもらうことになるため、テナントの合意をとることが難しい
案2	流通業務団地内でのローリング	<p>施設種類による立地区画の見直しが必要</p> <p>(仮)移転先が近隣であるため、既存入居テナントへの影響が少ない</p> <p>当該施設のみならず流通業務団地内の他の施設の高度化・高機能化も図られる</p>	<p>複数施設間での事業費分担等の細部に渡る合意形成が必要となり、事業が長期化する可能性がある</p> <p>異なる用途の施設が混在することで、貨物車の錯綜の懸念がある</p>
案3	流通業務団地の敷地外を活用したローリング	<p>移転先が近隣であるため、既存入居テナントへの影響が少ない</p> <p>流通業務団地外に用地を設けることで、現在の流団の増強となる</p>	<p>近隣の地価が高く、十分な種地を確保することが難しい</p> <p>施設が分散してしまうため、集約立地のメリットが薄まってしまう</p>