

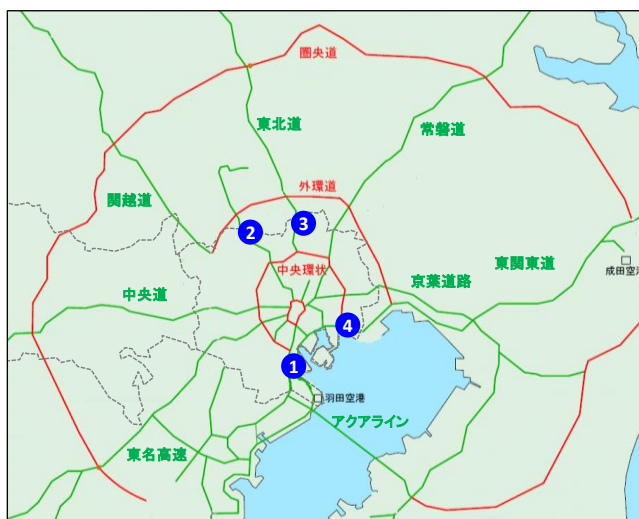
〔別紙〕

区部流通業務団地の施設・機能の更新に向けた取組について

1. 区部流通業務団地とは

区部流通業務団地は、「流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）」に基づく「流通業務施設整備に関する基本方針（昭和41年建設省）」により、集約的に流通業務施設を整備し、首都圏を支える物流拠点として、都内区部4か所に整備されました。（右図参照）

- ①所在：大田区
名称：南部流通業務団地
- ②所在：板橋区
名称：西北部流通業務団地
- ③所在：足立区
名称：北部流通業務団地
- ④所在：江戸川区
名称：東部流通業務団地



各流通業務団地は、いずれも「流通業務団地」等の都市計画が定められており、この都市計画に沿って、団地の基盤は行政等が整備し、各街区毎にトラックターミナルや倉庫、卸売業などの業種を定め、施設は民間事業者等が整備・運営しています。

2. 区部流通業務団地の役割

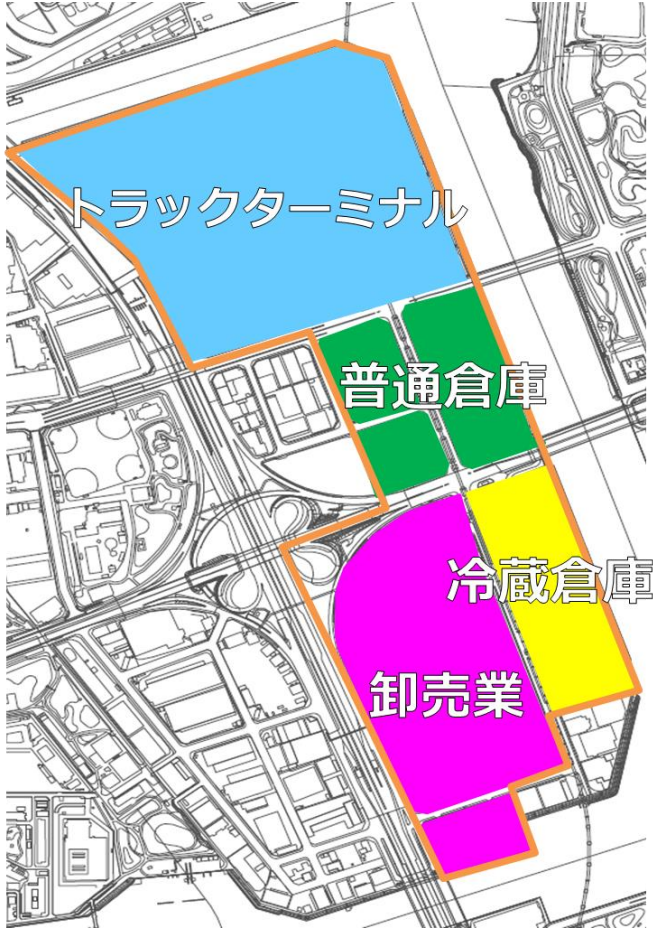


各種流通業務施設を既成市街地周辺部の交通・地理条件の良好な位置に計画的に誘導することにより、都心部への施設集中による自動車交通の渋滞や排気ガス、騒音等を減少させ、都民の日常生活物資等の安定供給の確保や道路交通の円滑化を図り、都市機能の維持・増進に寄与しています。

3. 区部流通業務団地の概要

① 南部流通業務団地の概要

場 所	大田区平和島
都市計画の決定年月日	当初：昭和43年3月12日 変更：平成6年9月28日
面 積	約64.7ha
基盤整備	東京都港湾局
業 種	トラックターミナル、普通倉庫、卸売業、冷蔵倉庫

出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>



出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>

② 西北部流通業務団地の概要

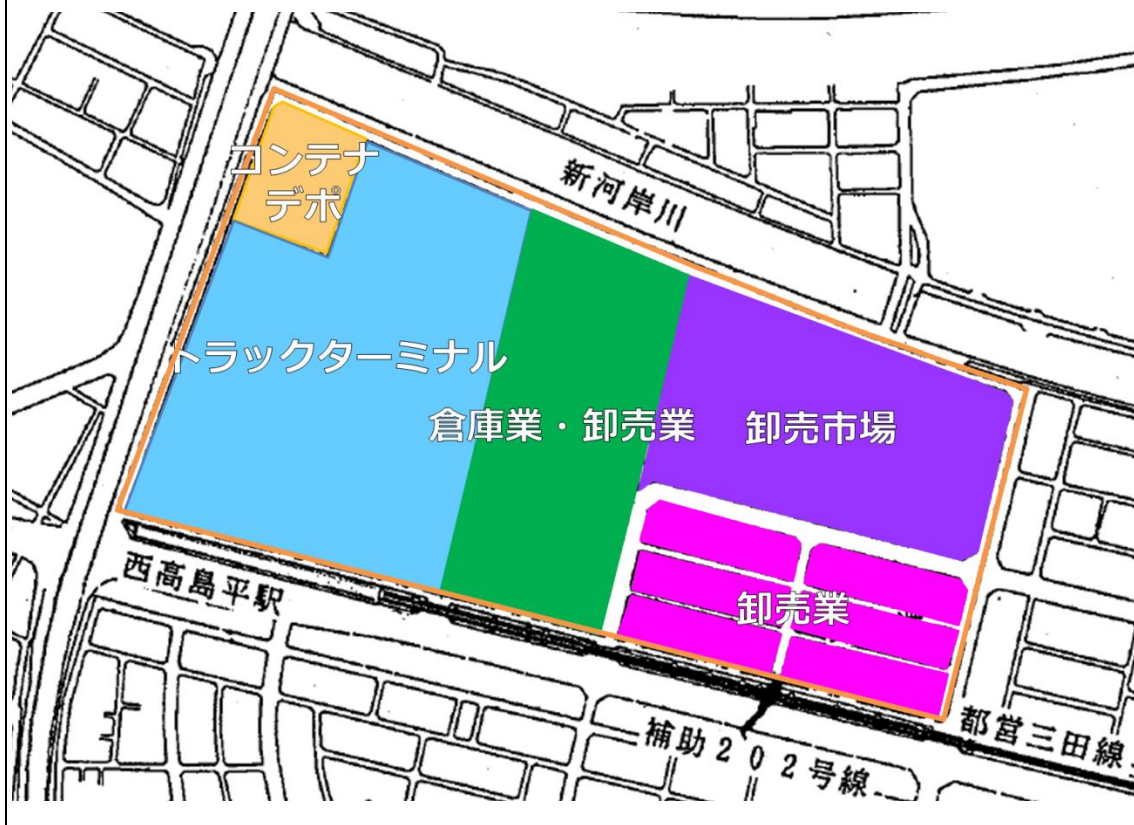
場 所	板橋区高島平
都市計画の決定年月日	昭和 46 年 2 月 8 日
面 積	約 31.4ha
基盤整備	住宅都市整備公団
業 種	トラックターミナル、倉庫業、卸売業、卸売市場、コンテナデポ



出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>

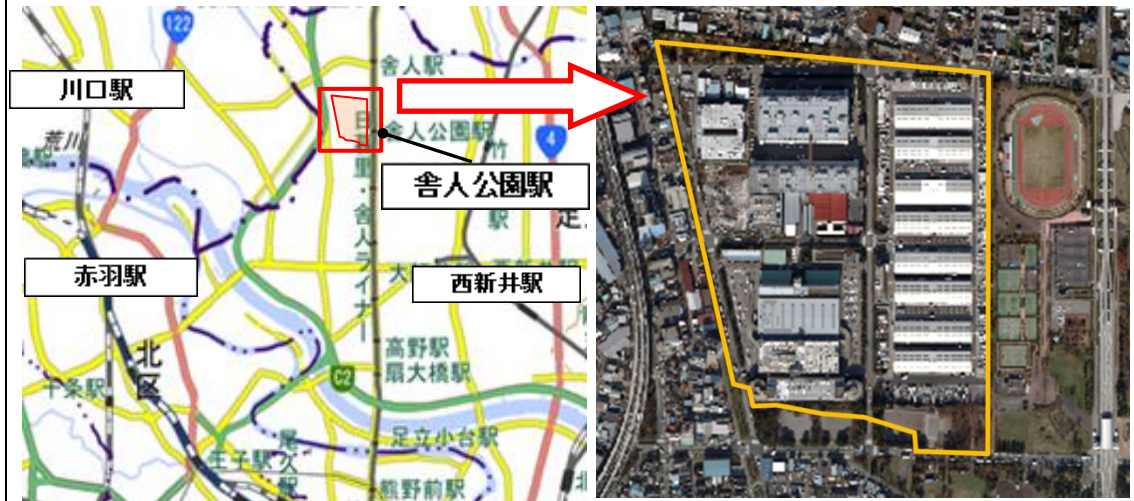


出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>



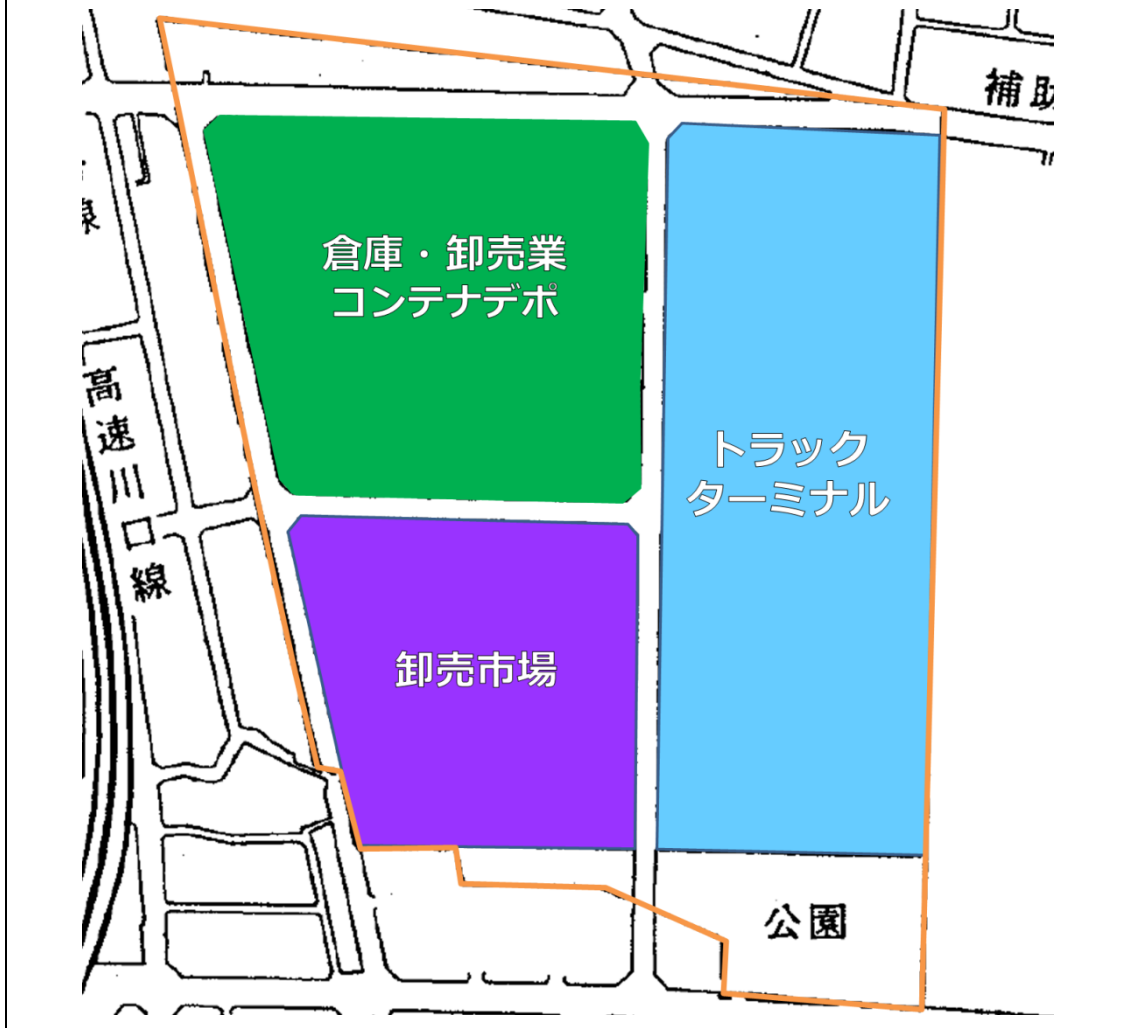
③ 北部流通業務団地の概要

場 所	足立区入谷
都市計画の決定年月日	当初：昭和 44 年 3 月 13 日 変更：昭和 46 年 12 月 10 日
面 積	約 33.3ha
基盤整備	住宅都市整備公団
業 種	トラックターミナル、倉庫・卸売業・コンテナデポ、卸売市場



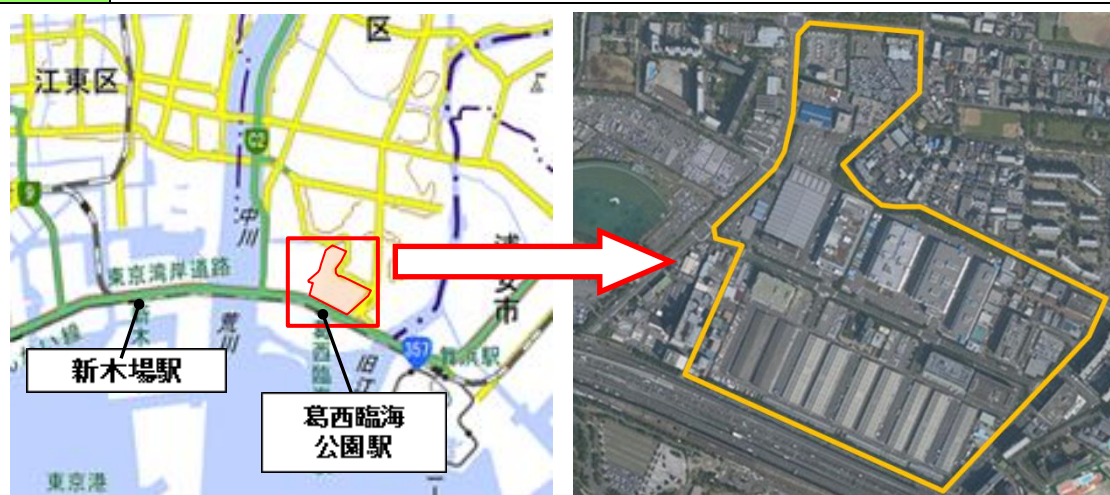
出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>

出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>



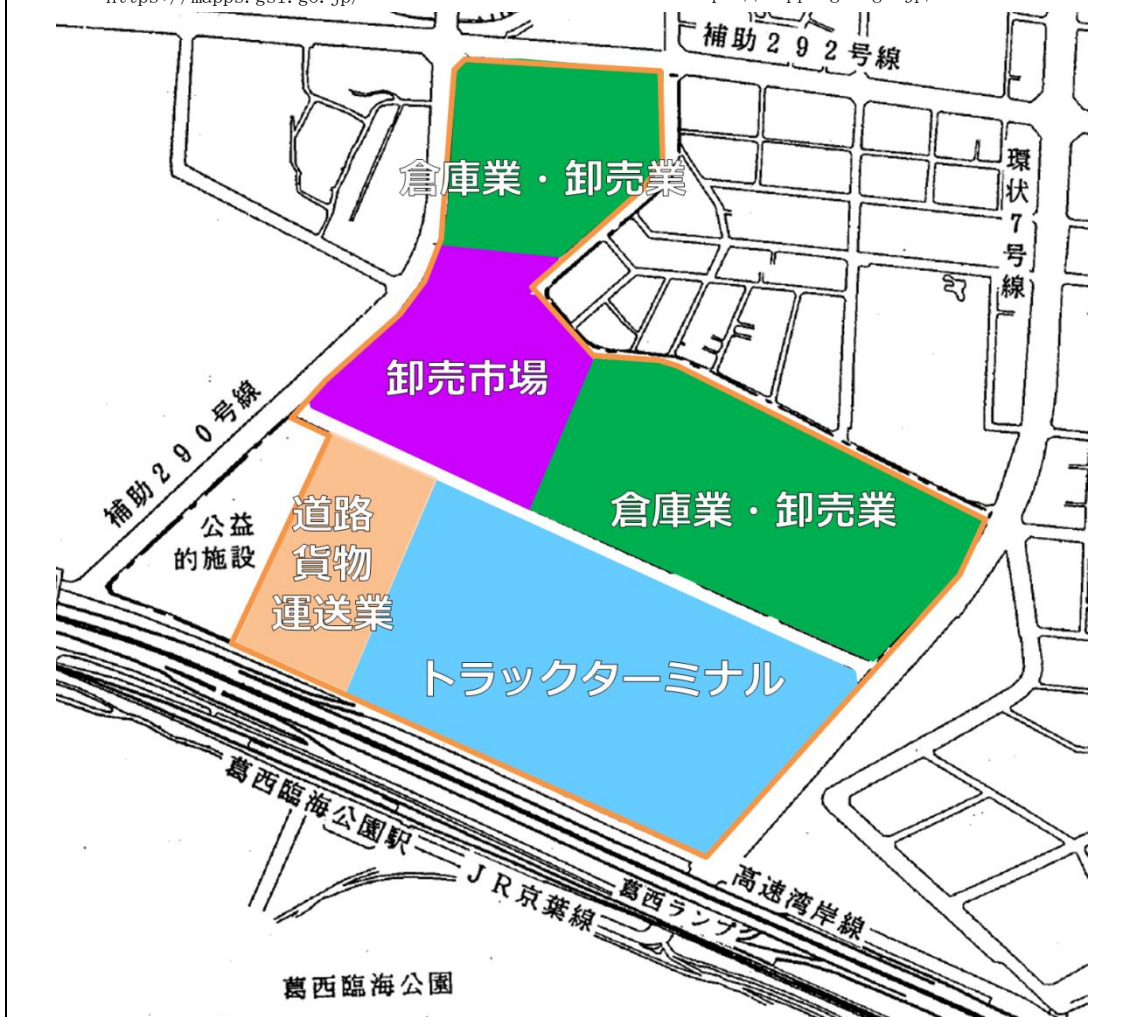
④ 東部流通業務団地の概要

場 所	江戸川区臨海町
都市計画の決定年月日	当初：昭和 52 年 3 月 24 日 変更：平成 16 年 6 月 24 日
面 積	約 49.2ha
基盤整備	東京都建設局
業 種	トラックターミナル、倉庫業・卸売業、卸売市場、道路貨物運送業



出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>

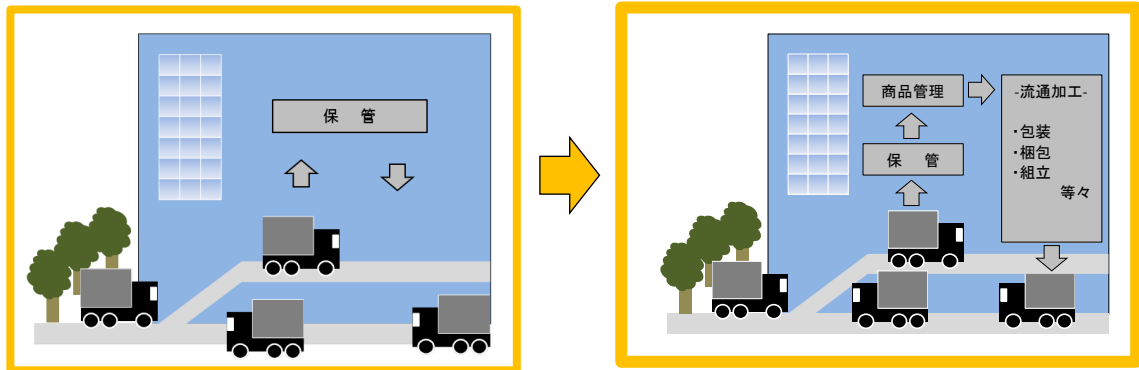
出典：国土地理院ウェブサイト
<https://mapps.gsi.go.jp/>



4. 近年の物流ニーズ

(1) 物流機能の多様化

インターネット通販等の普及に伴い、品物の保管や店舗への配送だけでなく、商品管理や流通加工、個別配送等の複合的な物流施設が必要となっています。



(2) 物流関連施設や就業者支援スペース等の導入

物流施設の複合化に伴う展示場や会議室等の関連施設や、充実した休憩室や保育施設等の就業者支援スペースといった付帯機能が必要となっています。



(3) 施設・フロアの大型化

複合的な施設や就業者支援スペース等の必要性を満たすため、施設・フロアの大型化がトレンドとなっています。

5. 区部流通業務団地の状況と都市計画の関係

流通業務団地を整備した昭和40～50年代は、電気器具も文房具も小売店で買物するのが一般的であり、物流業界も分業化されていました。

そのため、当時決定した都市計画では、品物を運搬するトラックターミナルと保管する倉庫、卸売業（問屋）等を別々に設置することとし、一つの施設で多くの機能を持つことは想定していませんでした。

これまで、約50年間、首都圏を支える物流拠点としての役割を担ってきた区部流通業務団地ではありますが、現在の都市計画制限のままでは、「施設の複合化」「物流関連施設や就業者支援スペースの導入」による「フロアの大型化」という近年の物流ニーズに対応することが難しくなっています。

現行の都市計画

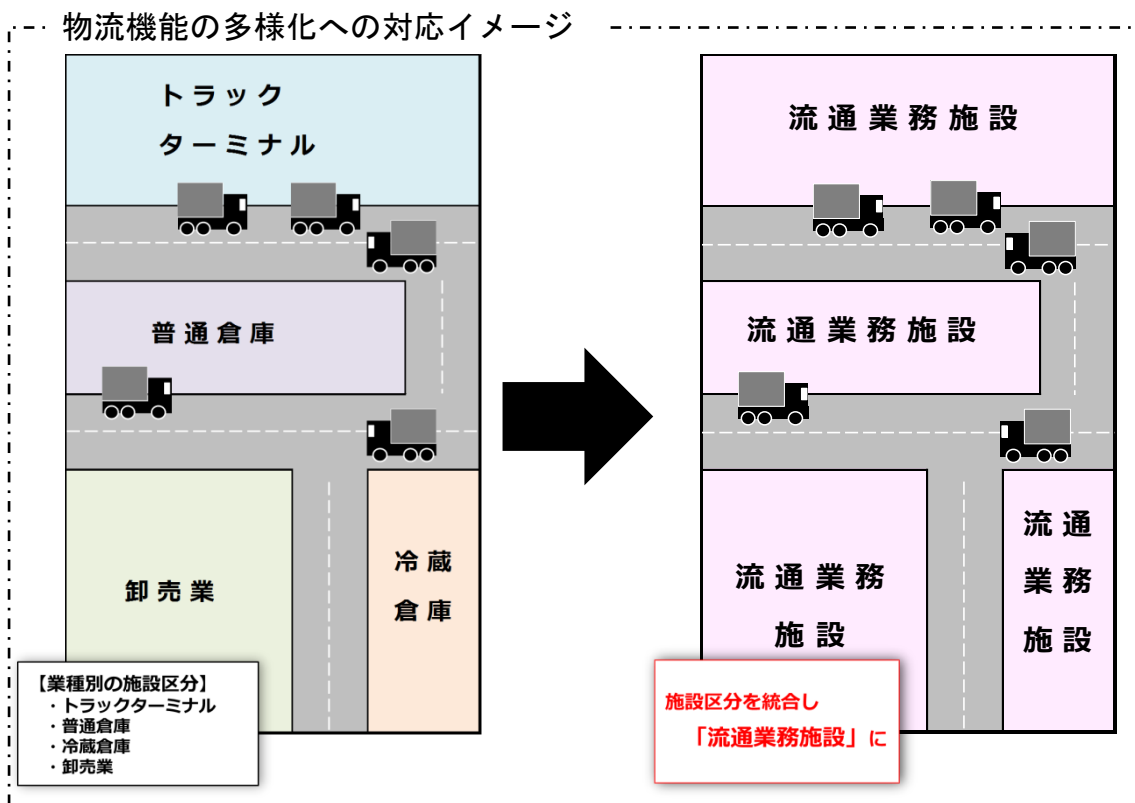
- ◎ 業種別施設区分【トラックターミナル・倉庫業・卸売業等】
- ◎ 制限の内容【建蔽率・容積率・建築物の高さ制限(東部のみ)等】

6. 都市計画等の見直しの方向性

首都圏を支える区部流通業務団地が、近年の物流ニーズに対応可能な施設及び機能の更新を図ることができるよう、東京都では、下記のように現在の流通業務団地の都市計画等の見直しを進めていきます。

(1) 施設用途の複合化の誘導

物流機能の多様化や就業者支援スペース等の導入を可能にします。



(2) 適切な建築形態の検討

施設・フロアの大型化等への対応が可能な建築形態を検討します。

(3) 立地特性に応じた課題の検討

周辺のまちづくりとの調和にも配慮しながら、団地ごとの立地特性を踏まえた都市計画を検討します。

(4) 物流施設の環境ニーズ等への配慮を検討

災害対応力の向上や物流施設に適した緑の確保等、団地ごとの立地特性を踏まえた環境ニーズ等への配慮についても検討します。

7. 今後の進め方

- ・第一弾として、大田区にある南部流通業務団地について、都市計画変更の手続きを進めていきます。
- ・他の3か所の区部流通業務団地についても、地元区や地権者と検討を重ね、順次、都市計画変更を行い、施設・機能の更新を誘導していく予定です。