

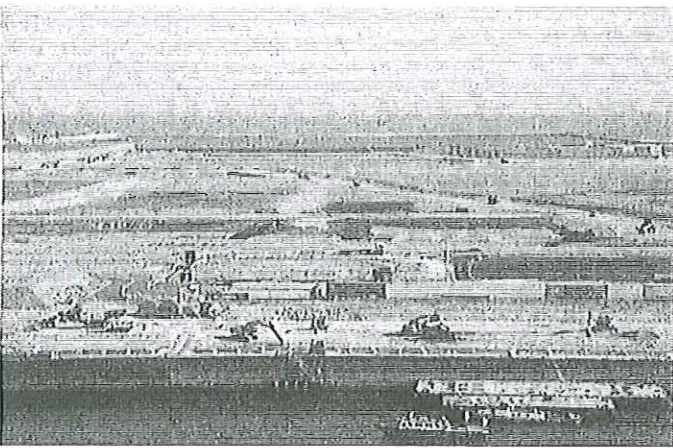
急がれる老朽施設整備

東京港周辺の物流施設

冷蔵6割が築30年以上

東京港周辺の物流施設の整備問題が官民で議論されている。施設の老朽化や貨物量増加によるスペース不足、物流ニーズの変化など、対応が急がれる。しかし、建て替えに伴う用地の選定や費用の問題、関係者の合意など民間企業だけでは困難。国土交通省は「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委員会」（委員長・斉藤美神奈川大学経済学部教授）を昨年十二月に発足させ、整備ビジョンの策定に動いている。

（毛利 光輝）



平和島流通団地の移転先候補の東京湾中央防波堤外側埋立地

物流施設の中でも冷蔵倉庫の老朽化が進んでいる。庫齡三十年以上の施設は全国平均で約四割だが、都内では約六割に達している。

国交省が整備ビジョン策定

また一大消費地である東京は食料品貨物が集中。都内冷蔵倉庫の年間収容可能量が三百五十二万トンであるのに対し、東京港の食料品関連貨物の年間輸入量は四百七十七万トン。収容能力を大幅にオーバーしている。

しかし経営環境の厳しさなどから、増改築は進んでいない。東京臨海部の土地価格は高く、移転も進まない。

来秋には羽田空港が拡

張され、国際線が就航する予定で、さらなる貨物量の増加が予想されている。冷蔵倉庫の整備は喫緊の課題となっている。

国交省は物流施設の整備の方向性として、物流活動を滞らせないため、新たな施設を建設してから老朽化した施設を出て行く「スクラップ&ビルド」を促進。

更新に合わせて、物流ニーズに対応した流通加工などの機能の追加や、低層施設の高層化などで機能強化を進める。

臨海部と内陸部の施設

同団地はターミナル、卸売業、普通、冷蔵倉庫の四つの流通施設を持つ。築三十七年を経過し、収容能力は満杯の状況。入居や増床を希望するテナントの要望に応え切れていない。

検討委では、同団地内にある老朽化した団地冷蔵の建て替え案を提示した。

建て替え中の仮移転先案については、①テナントの一部が一時的にほかの冷蔵倉庫に移転②流通団地内のほかの施設を冷蔵倉庫にして移転③城南島や京浜島、中央防波堤外側埋立地に移転―などが出されているが、各案とも実現するには課題が多い。

関係者同士で利害調整を図れるか、移転前の収益水準を維持できるか、などが今後の課題とされている。

そのため、行政と民間で調整・協議の場を設け、建て替え問題に取り組むことが想定されている。

平和島の流通業務団地も焦点に

検討委の議論では、東京都南部流通業務団地（平和島）の建て替え問題も焦点となっている。