



Future Direction of Port Hinterland Development for the Logistics Needs

最近のロジスティクスニーズに対応した港湾域 物流拠点の整備に関する研究

平成19年11月22日

(財)運輸政策研究機構・運輸政策研究所

主任研究員 久米 秀俊

Hidetoshi KUME/Senior Research Fellow

Institute for Transport Policy Studies

本報告のフローチャート

1. 研究の背景・目的



2. 最近のロジスティクスニーズの把握



3. 港湾域の物流拠点形成の取り組み



4. 港湾域等の再開発の取り組み



5. 今後の港湾域物流拠点の再開発の方向性

(1) 港湾域の物流拠点にかかる最近の動向

① ロジスティクスニーズ



東京港青海ふ頭に
立地するA社

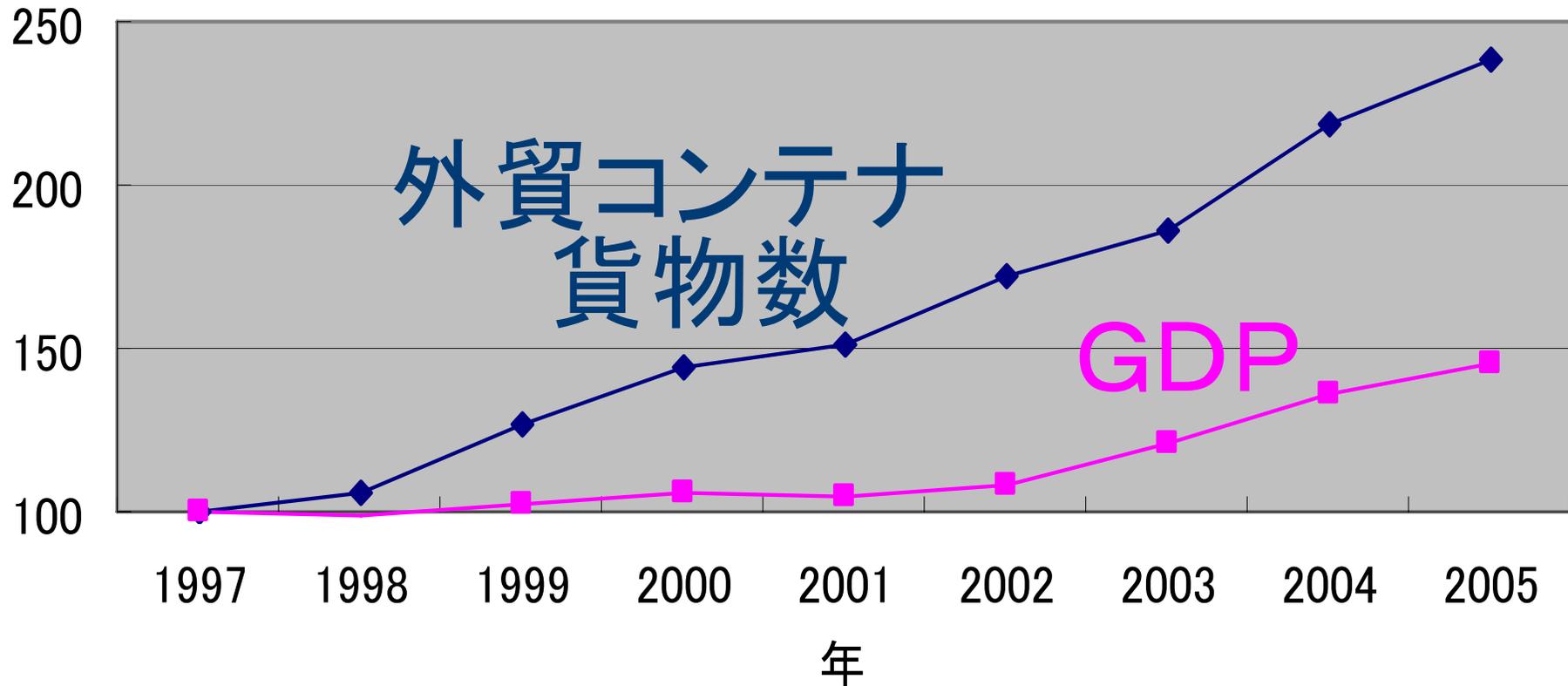
空港近傍での高度なロジスティクスの展開



輸入部品を用いたコンピュータの修理の様子

② 経済・物流動向

世界のGDPと外貿コンテナ貨物量の経年変化



出典: GDP United Nations

(数字は、1997年の数値を
100とした時の指数)

コンテナ貨物量 Containerization International Year Book

(C) Mr. Hidetoshi KUME, Institute for Transport Policy Studies, 2007

(2) 港湾域の物流拠点の課題

① 倉庫などの流通業務施設や土地利用

- 施設の老朽化、混在
- 機能の陳腐化



② 道路などの公共施設

大都市港湾などのターミナル背後で
交通渋滞深刻化



③ 事業手法

港湾整備手法：港湾施設整備が中心 面的整備手法が不備

港湾整備手法

[港湾整備事業]

港湾整備事業による各種基盤施設整備
(臨港道路、緑地等)

[港湾関係起債事業]

起債事業による臨海部土地造成
保管・荷捌き施設整備

[港湾関係民間連携事業]

港湾物流高度化基盤施設整備事業
特定民間都市開発事業等による
高度な荷さばき施設の整備

都市整備手法

[換地方式・権利変換方式]

- 1) 土地区画整理事業
- 2) 特定土地区画整理事業
- 3) 第一種市街地再開発事業 など

[買収方式]

- 1) 工業団地造成事業
- 2) 流通業務団地整備事業
- 3) 第2種市街地再開発事業 など

[総合事業]

- 1) 都市再生総合整備事業
- 2) まちづくり総合支援事業
- 3) 特定民間再開発事業 など

港湾域の物流拠点の再開発のイメージ

再開発前

再開発後

鉄道

市街地

鉄道

市街地

港湾域の物流拠点

本研究の目的

背景のまとめ

- ・高度なロジスティクスニーズ
- ・国際分業進展と物流増大
- ・港湾域の物流拠点の課題

目的

最近のロジスティクスニーズを踏まえて、港湾域の物流拠点形成の取り組み、港湾域の再開発の取り組みをレビューし、高度なロジスティクス機能を担う物流拠点の再開発の方向性を示す。

本報告のフローチャート

1. 研究の背景・目的



2. 最近のロジスティクスニーズの把握



3. 港湾域の物流拠点形成の取り組み



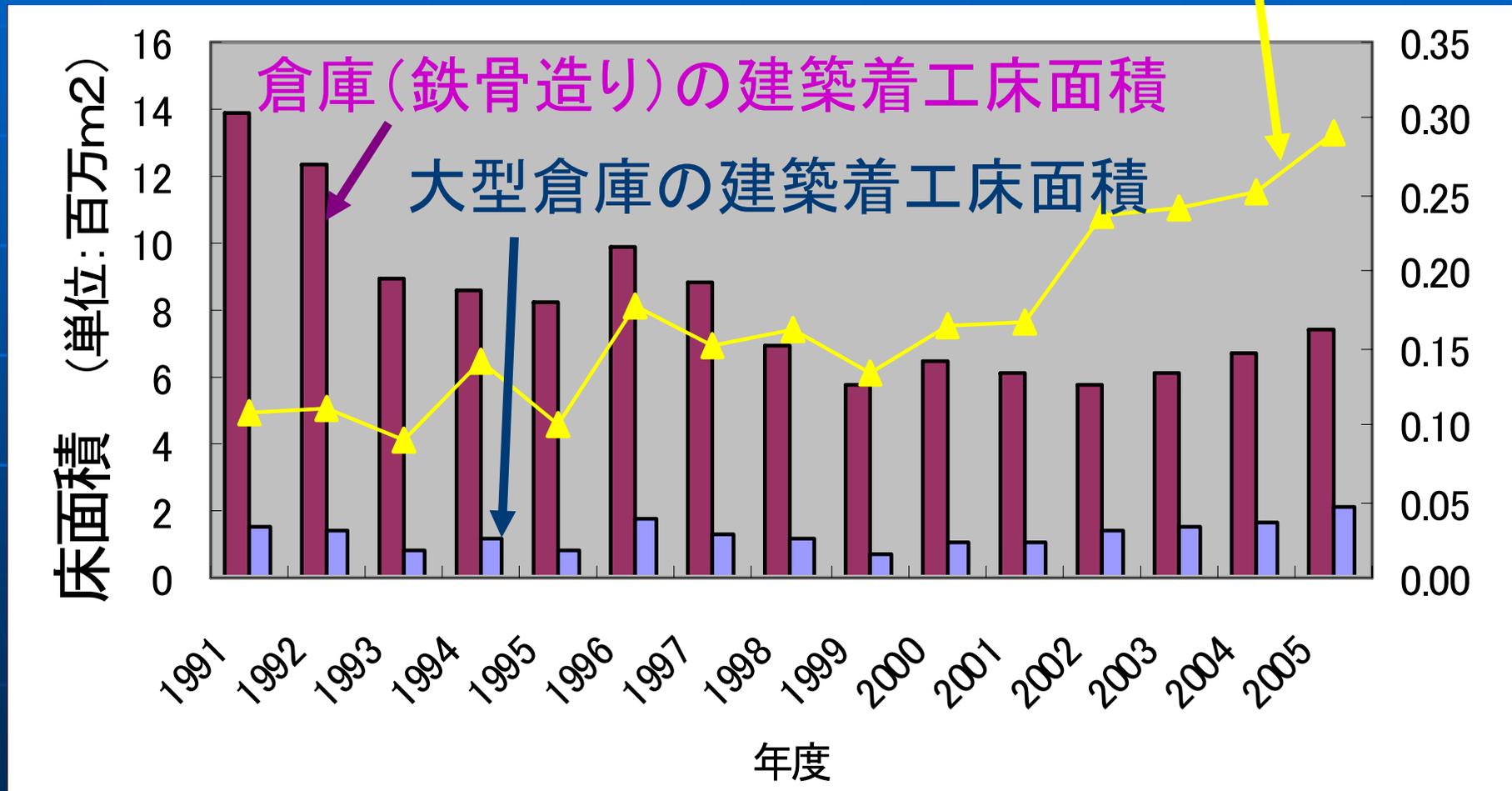
4. 港湾域等の再開発の取り組み



5. 今後の港湾域物流拠点の再開発の方向性

2.1 最近の流通業務施設整備の動向

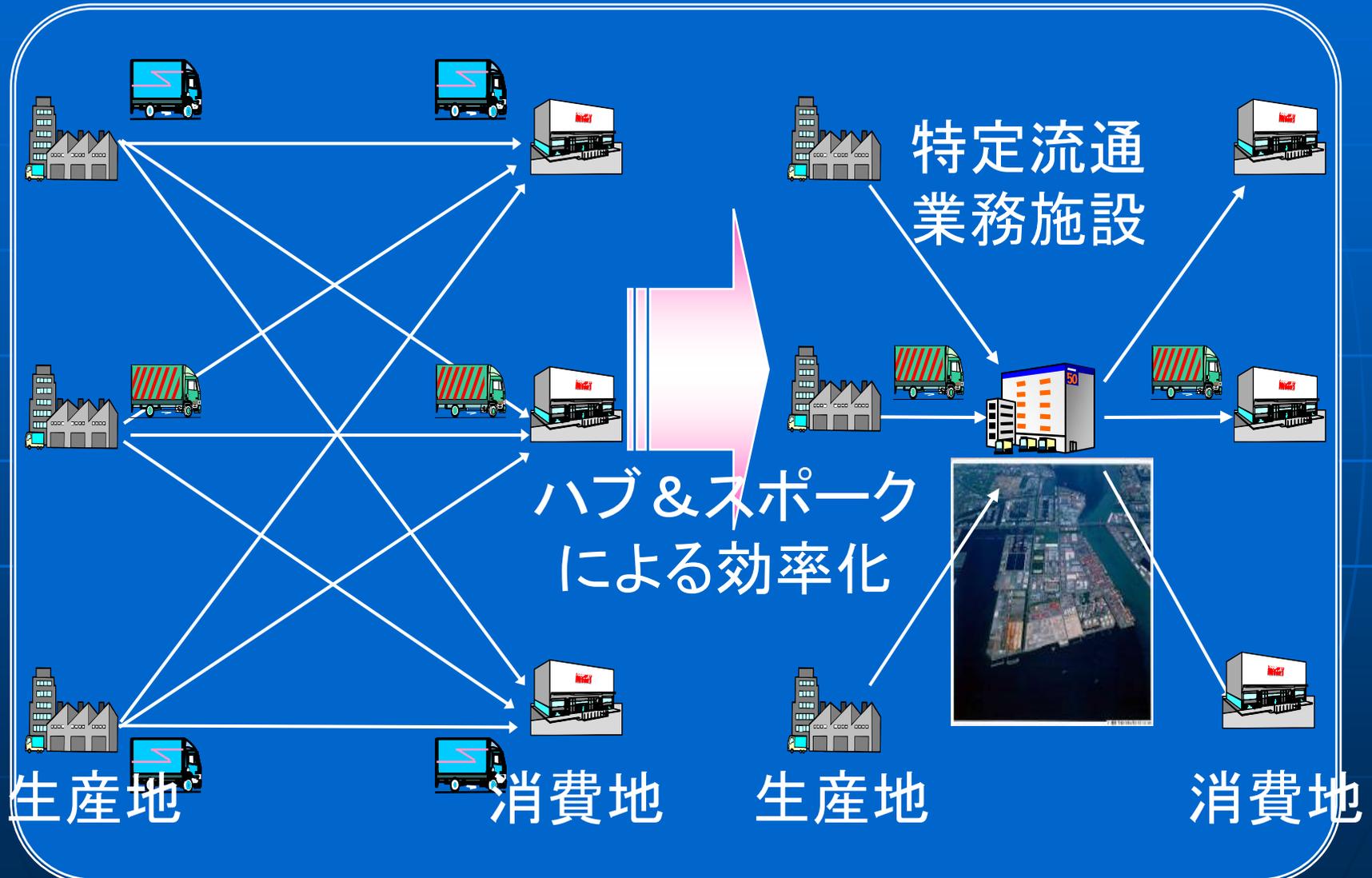
大型倉庫(延床面積1万m²以上)の比率



出典: 建築着工統計年報

2.2 近年の物流効率化の取り組み

物流効率化法^{注)}が目指す主なコンセプト



注) 物流効率化法：流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

物流効率化法認定計画の立地特性

0 250 500km

- インターチェンジに近接
33件 (47%)
- 港湾に近接
38件 (53%)

三大都市圏と北
部九州に立地
60件(84%)

(平成17年10月施行以来、平成
19年8月末現在、計71件認定)

国土交通省データをもとに作成

地域地区別の認定件数

件数

40
35
30
25
20
15
10
5
0

市街化調整区域における
配慮を受けたものは13件

臨港
地区

流通業務
地区

空港

その他

出典： 国土交通省資料より作成

(C) Mr. Hidetoshi KUME, Institute for Transport Policy Studies, 2007

2.3 最近のロジスティクスニーズ

- ① 高度な物流サービスが可能
- ② 貨物輸送の接続性・選択性が高い
- ③ 就業者等の利便性が高い など

本報告のフローチャート

1. 研究の背景・目的



2. 最近のロジスティクスニーズの把握



3. 港湾域の物流拠点形成の取り組み

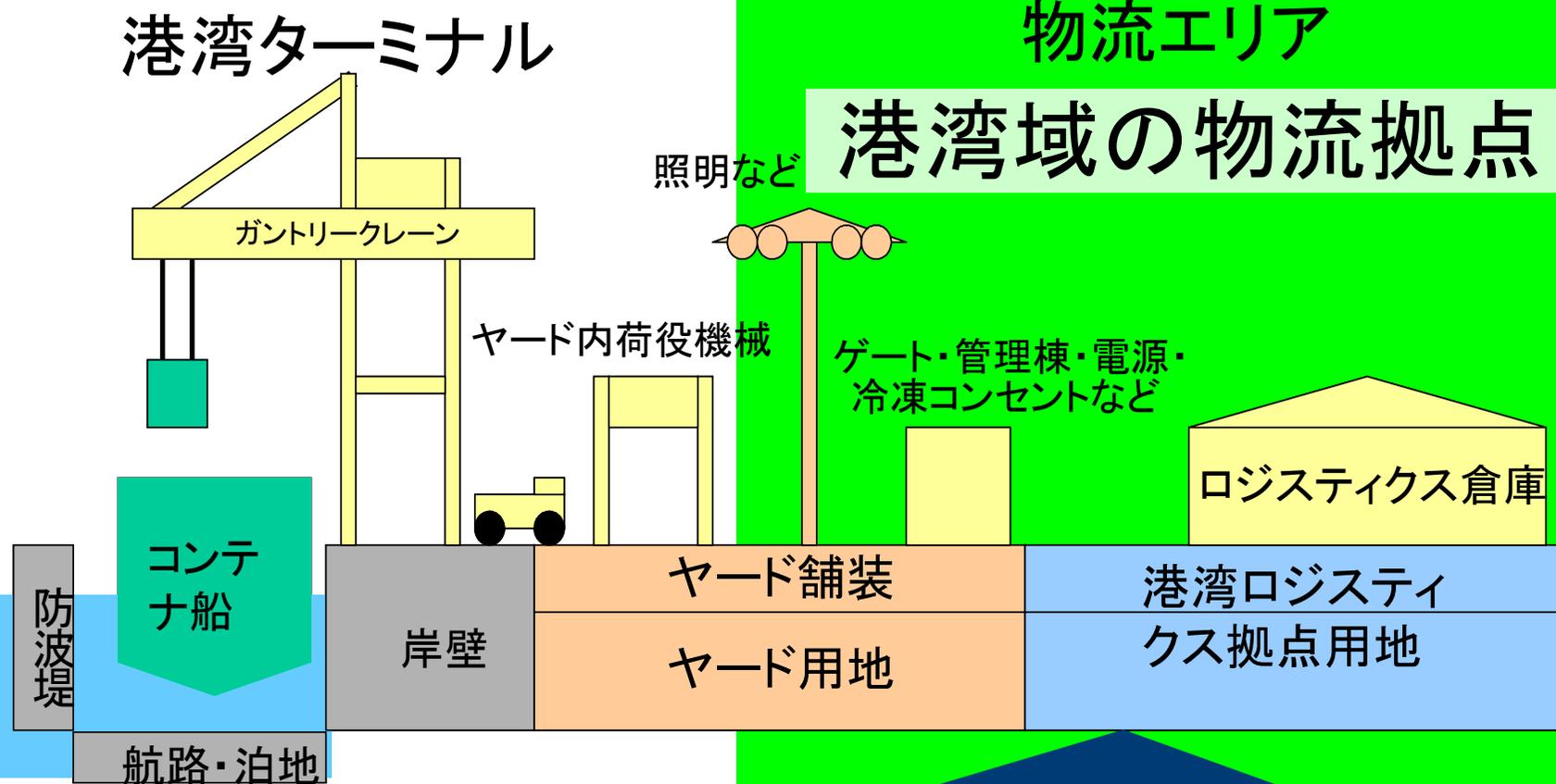


4. 港湾域等の再開発の取り組み



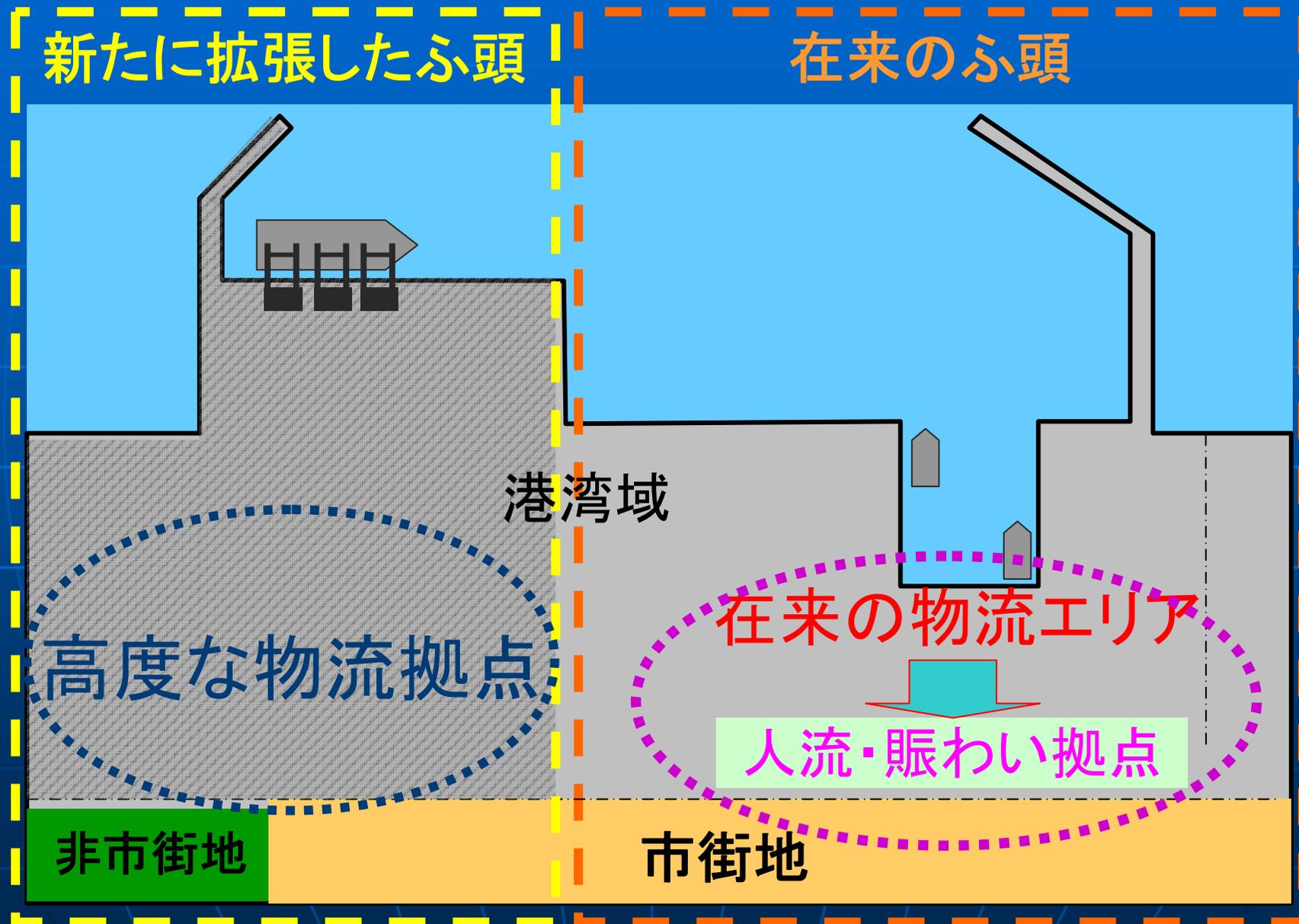
5. 今後の港湾域物流拠点の再開発の方向性

3. 1 港湾域の物流拠点の事業手法



港湾整備事業（道路、緑地等）、
起債事業（用地造成、荷捌き施設等）、
民間連携事業（高度な荷捌き施設等）

3. 2 港湾域における物流拠点形成の考え方



3.3 港湾域の物流拠点整備の効果と課題

(1) 物流拠点整備の効果

① 公共的保管・荷捌施設
の供給

② 地域振興への貢献

● : 民活事業により
整備された物流
高度化基盤施設



国土交通省港湾局
データをもとに作成

(2) 港湾域の物流拠点整備の課題

1) 貨物の増大やロジスティクスニーズに対応した港湾域の再編

- 空コンテナ置き場等の不足

- 再開発に要する期間の長さ



2) 貨物輸送の接続性・就業者利便性の向上

	港湾域の物流拠点の施設		効率化法認定計画の施設
高速道路ICまでの距離	平均 5.5km	>	平均 2.1km
鉄道貨物駅までの距離	平均 7.9km	<	平均 10.3km
鉄道旅客駅までの距離	平均 2.8km	>	平均 2.3km

注) 港湾域の物流拠点の施設: 民活事業による施設25件の平均
 効率化法認定計画の施設: 認定計画施設71件の平均

本報告のフローチャート

1. 研究の背景・目的



2. 最近のロジスティクスニーズの把握



3. 港湾域の物流拠点形成の取り組み



4. 港湾域等の再開発の取り組み



5. 今後の港湾域物流拠点の再開発の方向性

4.1 港湾域の再開発の実績

再開発の分類

- ① 人流・賑わい拠点の形成
旧港地区を人流・賑わい拠点として再開発
- ② 物流ターミナル機能の強化
在来の物流ターミナルを再開発
- ③ 港湾域の物流拠点の形成
港湾域物流エリアを物流拠点として再開発

件数

大多数

多数

少数

① 人流・賑わい拠点の形成を 目的とした再開発の事例



- 遊休化した旧港地区A(鉄道跡地)を業務・商業拠点Bとして再生
(土地区画整理事業の活用)



旧港地区(鉄道跡地)
が遊休化

再開発前



業務・商業拠点
として再生

再開発後

高松港玉藻地区

② 物流ターミナル機能の強化を目的とした再開発の事例



再開発前



berth数 : 6
(在来船用berth)
水深 : -10m

再開発後



横浜港本牧地区

berth数 : 1
(Container berth)
水深 : -15m
ふ頭用地 : 45.2ha

③物流拠点形成を目的とした再開発の事例



- 規模：45ha
- 再開発期間：平成2年～現在に至る

再開発前

現状



旅客ターミナル、
コンベンションゾーン

物流機能の
高度化ゾーン

昭和61年撮影

福岡都市圏飛行マップ(西日本新聞社)

博多港中央ふ頭地区

大規模な臨海部再開発事例

[対象]

- ・土地の面的・一体的で、大規模(5ha以上)な臨海部再開発事例

[主なコンセプト]

- ・「人流・賑わい拠点」の形成

0 250 500km



代表的事例



横浜港MM21

国土交通省港湾局資料をもとに作成

4. 2 港湾域の再開発の事業手法

事業手法 再開発のコンセプト	港湾整備事業、起債事業	港湾関係民活事業 (注)	土地区画整理事業	その他の都市整備事業
人流・賑わい機能	適用	適用	適用	適用
ターミナル機能強化	適用	適用	—	—
物流拠点形成	適用	適用	—	—

注) 港湾関係民活事業：民活法特定施設整備事業、特定民間都市開発事業

本報告のフローチャート

1. 研究の背景・目的



2. 最近のロジスティクスニーズの把握



3. 港湾域の物流拠点形成の取り組み



4. 港湾域等の再開発の取り組み



5. 今後の港湾域物流拠点の再開発の方向性

(1) 高度な物流拠点形成のための 再開発の必要性

① 混在した物流エリアの再編への要請

- ・老朽化・陳腐化した施設の更新
- ・交通渋滞、環境問題の深刻化への対応
- ・土地の有効活用

② 最近のロジスティクスニーズへの対応が可能

- ・国際分業の進展等に伴う高度な物流サービス
- ・貨物輸送の接続性
- ・就業者等の交通利便性

(2) 高度な物流拠点形成のための再開発の方向性

再開発前



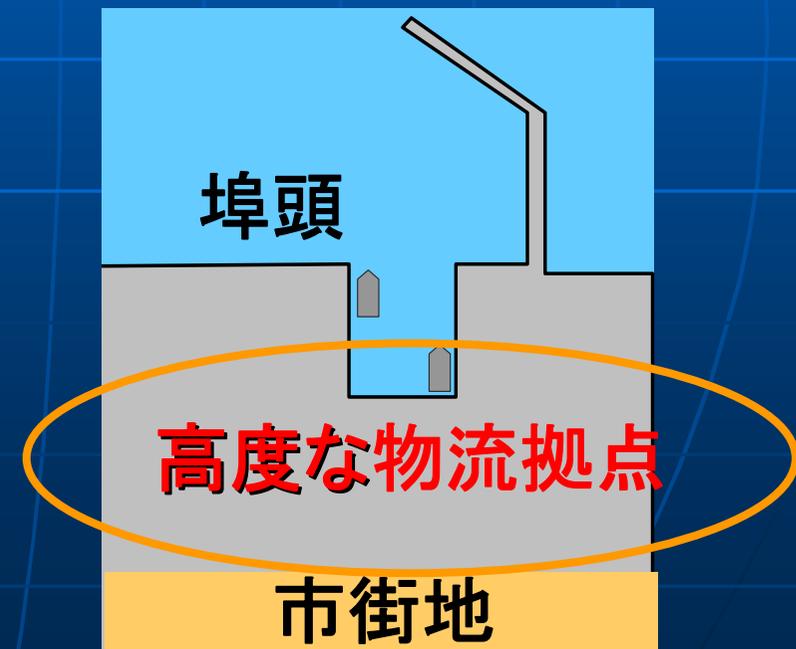
これまでの再開発後

人流・賑わい拠点

ターミナル機能強化

+

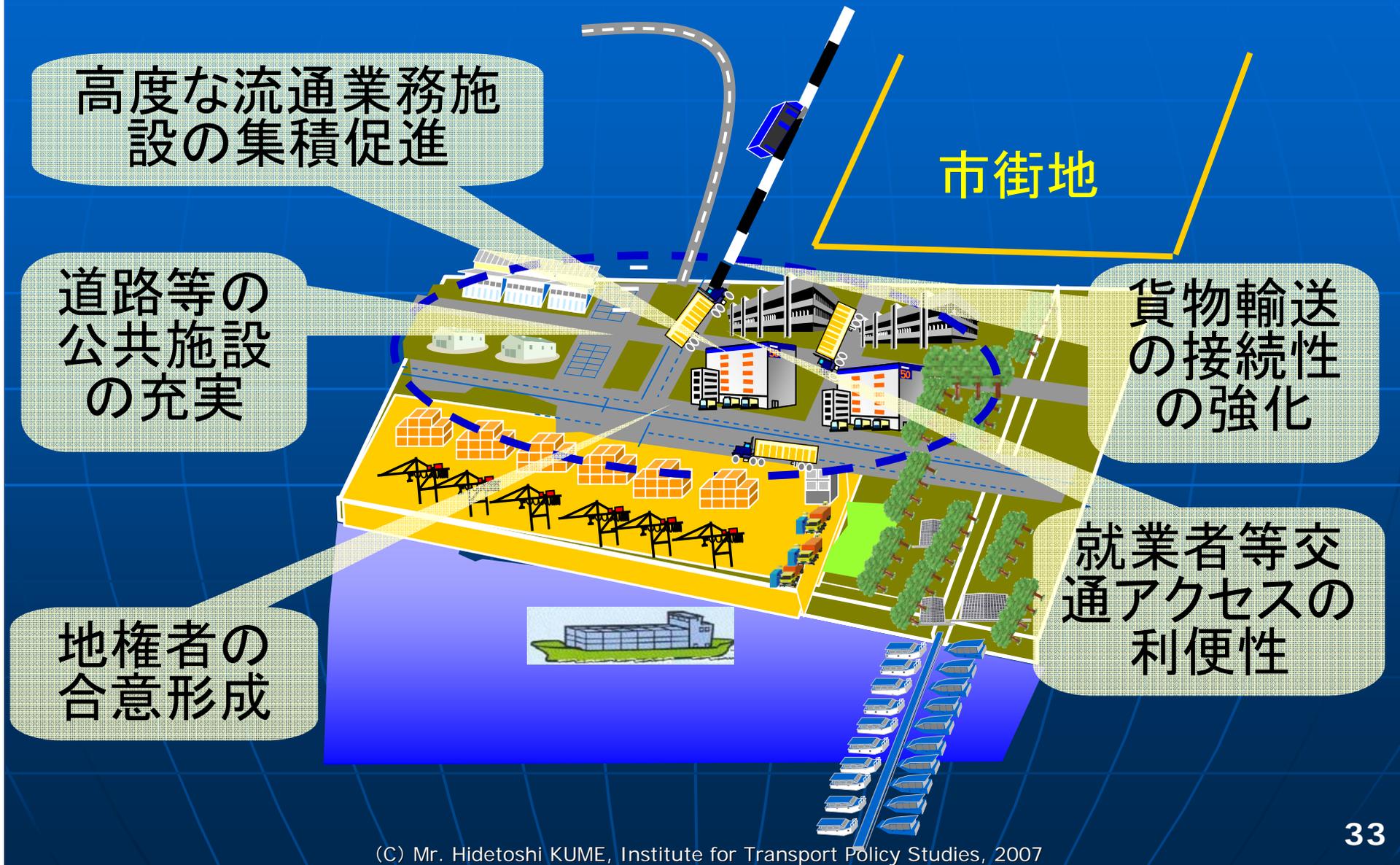
新たな再開発後の選択肢



(3) 高度な物流拠点形成のための再開発手法

再開発 のコンセプト	従来の 事業手法	今後の 事業手法
人流・賑わい拠点	港湾整備 + 面的整備	同左
ターミナル機能強化	港湾整備	同左
物流拠点	港湾整備	同左
高度な物流拠点	港湾整備 	港湾整備 + 面的整備

(4) 高度な物流拠点形成のための再開発手法 に期待される主な役割



本報告のまとめ

- 在来の物流エリア再開発の新たな選択肢として、**高度なロジスティクス機能を展開できる物流拠点の再開発が重要。**
- 再開発手法については、従来の港湾整備手法に加え、以下の課題に対応し得る**新たな面的整備手法を導入**することが必要。
 - 高度な流通業務施設の集積促進
 - 道路等の公共施設の充実
 - 貨物輸送の接続性強化
 - 交通アクセスの利便性強化
 - 地権者の合意形成 など

以上で発表を終わります。
ご静聴ありがとうございました。