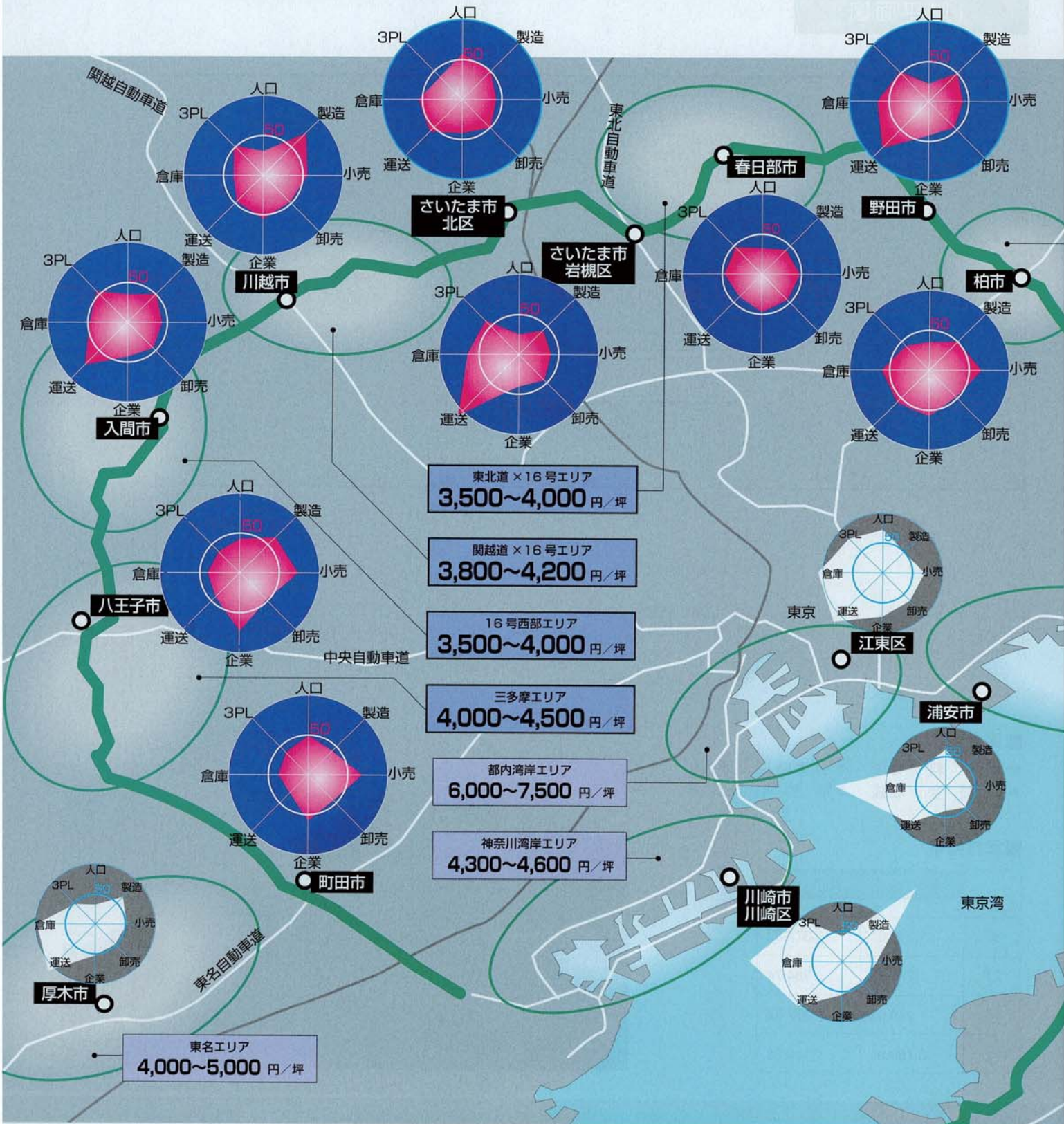


今、再び注目を集める
国道16号沿線エリアの物流集積を
徹底分析

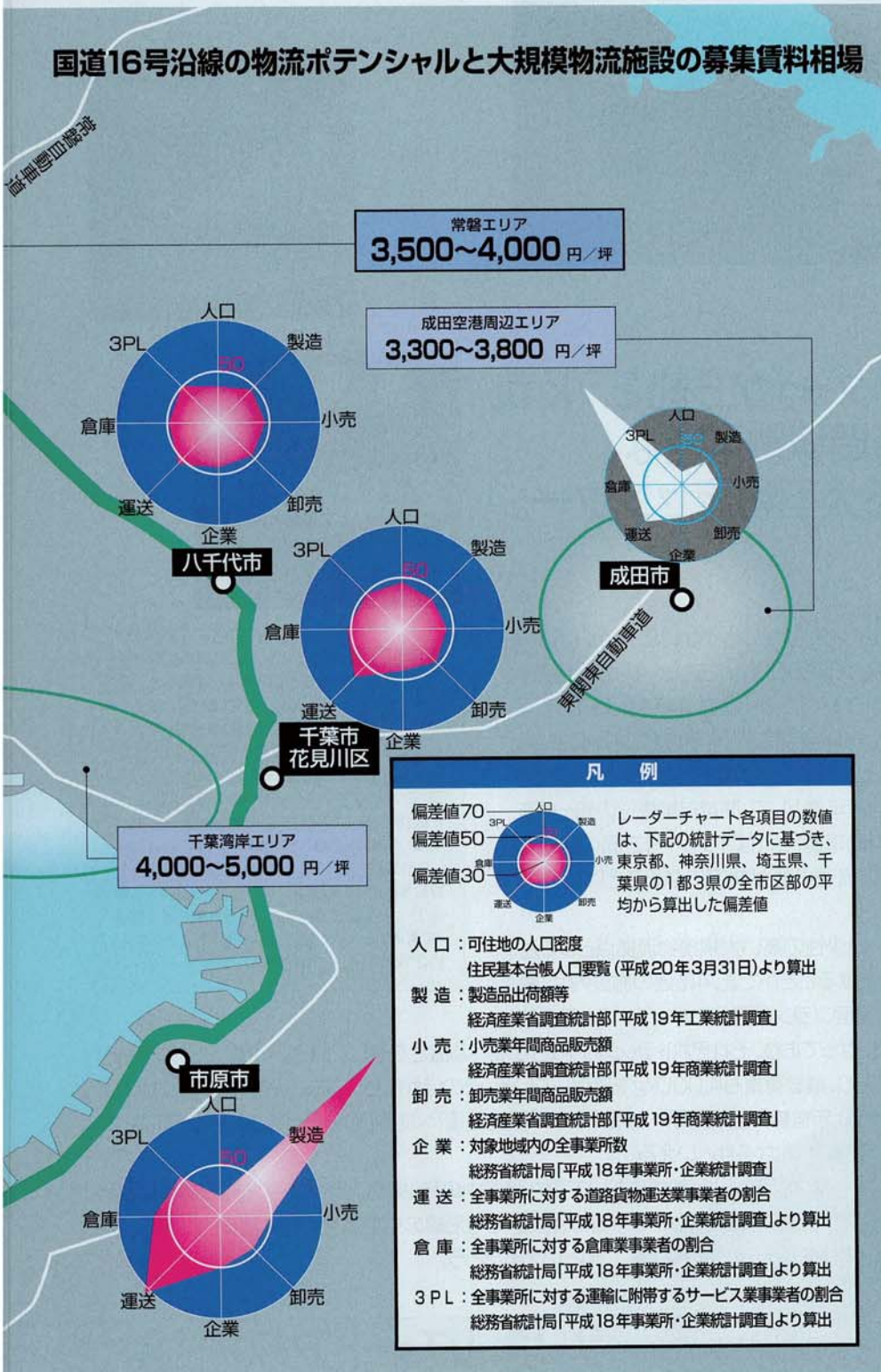
物流適地



国道16号

R16沿線再考

国道16号沿線の物流ポテンシャルと大規模物流施設の募集賃料相場



環状方向のアクセスが脆弱な首都圏交通網において、国道16号(R16)が果たす役割は大きい。環状8号の外側にR16まで環状道路がなく、またその外にも存在しないという唯一無二の存在。東京から放射状に伸びる主要道とのクロスポイントは、地方からの荷を都内全域に配送する拠点、および周辺の荷を集約し運び出す拠点として高いポテンシャルを誇っている。

元来、R16沿線の物流は、工業団地整備、製造業集積とともに発展してきた。自動車関連をはじめ、印刷・出版の物流拠点が集積する「川越」。東芝物流や日立物流といった常磐道沿線のメーカーの物流子会社が、首都圏をカバーするために立地した「柏」。「野田」や「入間」「八王子」なども、当初は製造業先行で物流集積が図られていった。

これら昔ながらの集積にプラスする形で、昨今のR16沿線の物流ニーズは、東京という巨大商圏を見据え、食品や生活雑貨、家電といった、よりエンドに近い荷が多くなっている。また、物流会社自体も、メーカー子会社等から脱却した3PL事業が増加してきている。R16沿線のポテンシャルを語る上で、見逃せないのが荷の多様性。製造業主体の物流集積に現在のニーズが加わって、いずれの立地においても業種の偏りが少ない。これは、例えば自動車産業の業績悪化で物流面に影響が及んだ時においても、他業種の荷や食品・雑貨等の消費者物流、域内配送といった違うファクターが下支える底堅さを見せる。物流施設の供給側からも、リスクの少ない魅力的な立地といえよう。

もう一つ、R16の沿線に広がる物流集積は、「渋滞」という要素に大きく関わっている。沿線各所のボトルネックで慢性化する激しい渋滞。荷主の理想としては、その間々に拠点を置きたいところであり、逆に言えば渋滞ポイントの間毎に物流拠点のニーズが発生する。先に述べた、放射状の主要幹線との交点で最も物流ニーズが高くなるのはもちろんだが、そのニーズが沿線各所に拡大しているのは、このような理由によるものだろう。

ランドポート川越



関越自動車道「川越インター」から約2.7km。
工業団地内立地で24時間稼働可能な、
埼玉県内最大規模を誇る大型物流センター。

関越自動車道と国道16号線が交差する「川越インター」からわずか約2.7km。首都圏を環状する動脈として利便性の高い国道16号線から約600m、国道254号線(川越街道)から約7.6kmという恵まれた立地に誕生した「ランドポート川越」。神奈川、埼玉、千葉および都内への配送の効率性を確保しているほか、関越自動車道の利用により、関越、信越、中部方面と、広範囲の物流を支えている拠点として最適な物流施設といえる。また、圏央道(首都圏中央連絡自動車道)が、2012年を目標年度として、関越自動車道の鶴ヶ島を中心に、東名自動車道「海老名インター」や常磐自動車道「つくばインター」方面へ開通する予定。これまで以上に、首都圏の広い地域への流通の便が快適になることは間違いない。

県内最大規模の川越狭山工業団地に立地する、希少性の高い大規模物流拠点として注目される「ランドポート川越」。もちろん24時間稼働することができ、4階建の施設内は、庫内効率を高める2層利用式で最大約6,000坪の平面プランが可能になっている。着車スペースのある1階・3階は東側、西側の両面バースになっており、それぞれトラック約40台が並べる広さを有している。1・2階、3・4階を結ぶ荷物用エレベータはそれぞれ6基ずつ用意されており、積載荷重も4,000kgを確保している。そのほかにも、先進の設備を揃え、立地の良さや相まって物流業務の優位性を発揮する。また、西武新宿線「南大塚」駅へ徒歩18分、「新狭山」駅へ徒歩20分と、2駅の利用が可能という利便性は、パートタイマー等、庫内作業ワーカー確保に有利な条件といえる。

同物件の事業主である野村不動産インベストメント・マネジメントは、船橋において現在稼働中の「船橋物流センター」をはじめ春日部や八王子の物流施設、2010年秋竣工予定の「横浜・生麦 物流施設計画」などを手掛ける、国道16号沿線の東京環状地域に積極的に開発を進めている。その優れた施設設計・運営ノウハウがこの物件にも十分に活かされているといえるだろう。



施設概要 ●所在地 / 埼玉県川越市南台 1-10-15 ●用途地域 / 工業専用地域 ●敷地面積 / 36,436.35㎡ (11,021.99坪) ●延床面積 / 79,209.25㎡ (23,960.79坪) ●規模 / 地上4階建 ●梁下有効高 / 1・2階6,500mm 3・4階6,000mm ●床形式 / 高床式 (1m) ●床荷重 / 1階: 2t/㎡ 2~4階: 1.5t/㎡ ●昇降機 / 1・2階: 6基 (積載荷重: 4,000kg) 3・4階: 6基 (積載荷重: 4,000kg) ●トラックバース / 1階: 89台 3階: 83台 ●普通車駐車場 / 123台 ●事業主 / 野村不動産インベストメント・マネジメント(株) ●竣工 / 2009年(平成21年)5月 ●交通 / 国道16号線約600m、関越自動車道「川越インター」約2.7km、国道254号線約7.6km

同物件へのお問い合わせは、**シーピー・リチャードエリス株式会社**



ロジスティクスパーク野田船形



施設概要 ●所在地/千葉県野田市船形 土地
 区画整理事業6街区1画地●用途地域/工業専用
 地域●建ぺい率/70%(角地緩和)●容積率/
 200%●敷地面積/51,017.10㎡(15,432.67
 坪) ●延床面積/122,401.83㎡(37,026.55
 坪) ●規模 地址5階●有効天井高1階:6,200mm
 基準階:5,500mm●床形式/1階:低床式、基
 準階:高床(1m)●床荷重/倉庫・トラックバス:
 15.0KN/㎡、事務所:5.0KN/㎡●昇降機/専用
 エレベータ:4基(17人乗)●トラック待機駐車
 スペース/92台●普通車駐車場/地上:54台
 屋上:443台●竣工/2009年(平成21年)9月
 予定●交通/国道16号線約120m、常磐自動車
 道「柏インター」約11km、東北自動車道「岩槻イ
 ンター」約20km

首都圏の大動脈、国道16号線直近。
 コストメリットの高い事業所税非課税地域の
 各階車両乗り入れ可能な大型物流施設。

2009年9月、首都圏を環状に結ぶ大動脈、国道16号線から120mの距離に近接する、千葉県野田市船形に誕生する「ロジスティクスパーク野田船形」。常磐自動車道「柏インター」まで約11km、東北自動車道「岩槻インター」まで約20kmと、2つの高速自動車道が利用できるため、都心方面はもちろん、北関東、東北方面へのアクセスに恵まれている。さらに住宅地と隣接することのない工業専用地域に立地しているために24時間稼働が可能のほか、事業所税の非課税地域であるため節税にも効果的と、物流施設として申し分のない条件を有しているといえる。また、敷地の目の前にはトラックも駐車可能なコンビニエンスストア、国道16号線からの側道入口にはガソリンスタンドと周辺環境も良好だ。

地上5階の施設は、ワンフロア約5,800坪の広さがあり、効率的な水平動線を確保することができる。また最小約830坪まで区画のレイアウトを変更できるので、小規模事業者にもうってつけの施設だ。1階部分は両側壁面バースで、低床式になっているので倉庫内に車両を乗り入れることができる。有効天井高も6.2mを確保しているため、作業効率の面でも十分といえる。基準階へはランプウェイにより、各階にトラックの乗り入れが可能。中央車路両面バースになっており、1mの高床式で有効天井高も5.5mを有している。また、事務所スペースは空調完備のほか、OAフロアを採用し、LAN用アウトレットまでの配管工事済みだ。トラックの待機スペースは余裕の92台分を確保している。また、作業員確保の観点から欠かせない普通車の駐車場は、地上54台分、屋上443台分と、十分なスペースがあるので心配ない。

首都圏から東北地方までをカバーする最適なエリアにオープンする大型物流施設として、すでに注目が集まっているのもうなずける。



インダストリアル営業本部 TEL.03-5470-8771 まで。