

物流からみたまちづくりの方向性

～第6回東京都市圏物資流動調査の結果を踏まえて～

一般財団法人計量計画研究所(IBS)

交通・社会経済部門 担当部門長 兼 グループマネジャー

剣持健

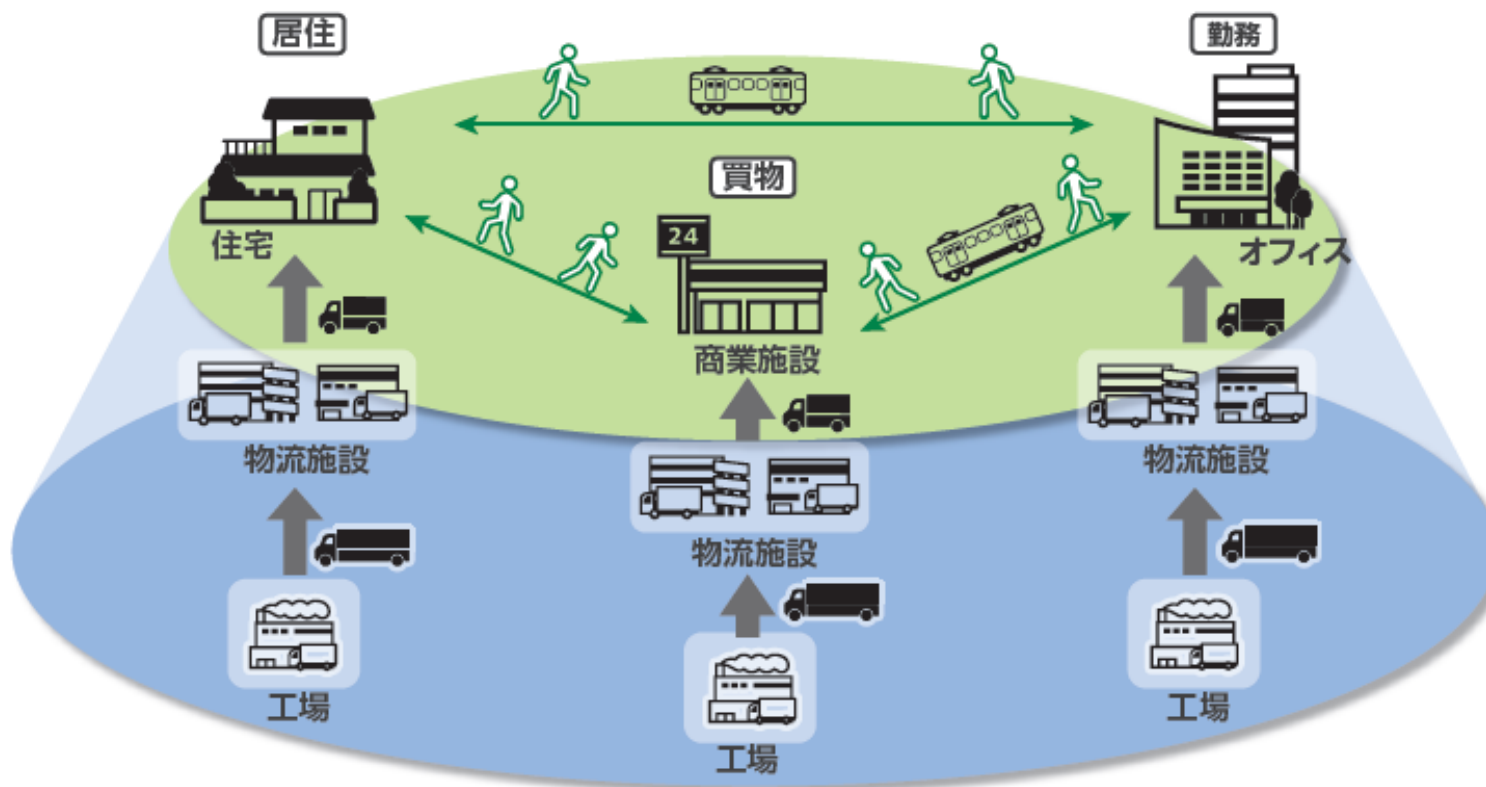
(メールアドレス: tkenmochi@ibs.or.jp)

目次

1. 物流が果たしている役割
2. 第6回東京都市圏物資流動調査
3. 調査結果
 - 東京都市圏における物の流れ
 - 物流施設の立地と土地利用
 - 住宅地に集まる宅配と荷さばき
4. 物流まちづくり
5. おわりに

物流が果たしている役割①

物流は、都市におけるさまざまな活動を下支えしている



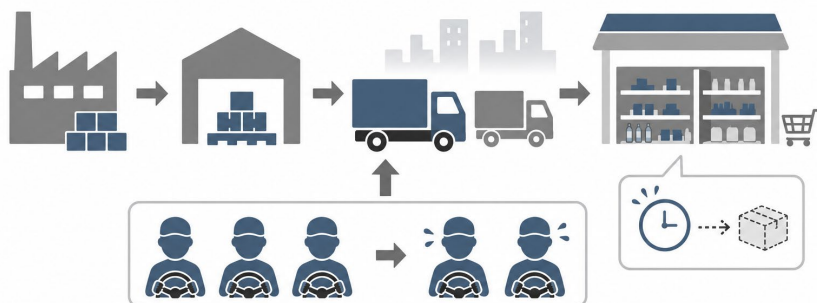
■ 人の活動の領域
■ 物流の領域

出典:物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～
(東京都市圏交通計画協議会;2026.3)

物流が果たしている役割②

物流の停滞や寸断は、都市の活動に影響を及ぼす

▼物流業界の人手不足



▼自然災害、感染症



▼ネット通販・宅配の増加



第6回東京都市圏物資流動調査①

物流の実態を把握し、都市計画やまちづくりの検討への活用を目的として、調査を実施

東京都市圏
パーソン
トリップ調査

●第1回 (昭和43年) ●第2回 (昭和53年) ●第3回 (昭和63年) ●第4回 (平成10年) ●第5回 (平成20年) ●第6回 (平成30年)

東京都市圏
物資流動調査

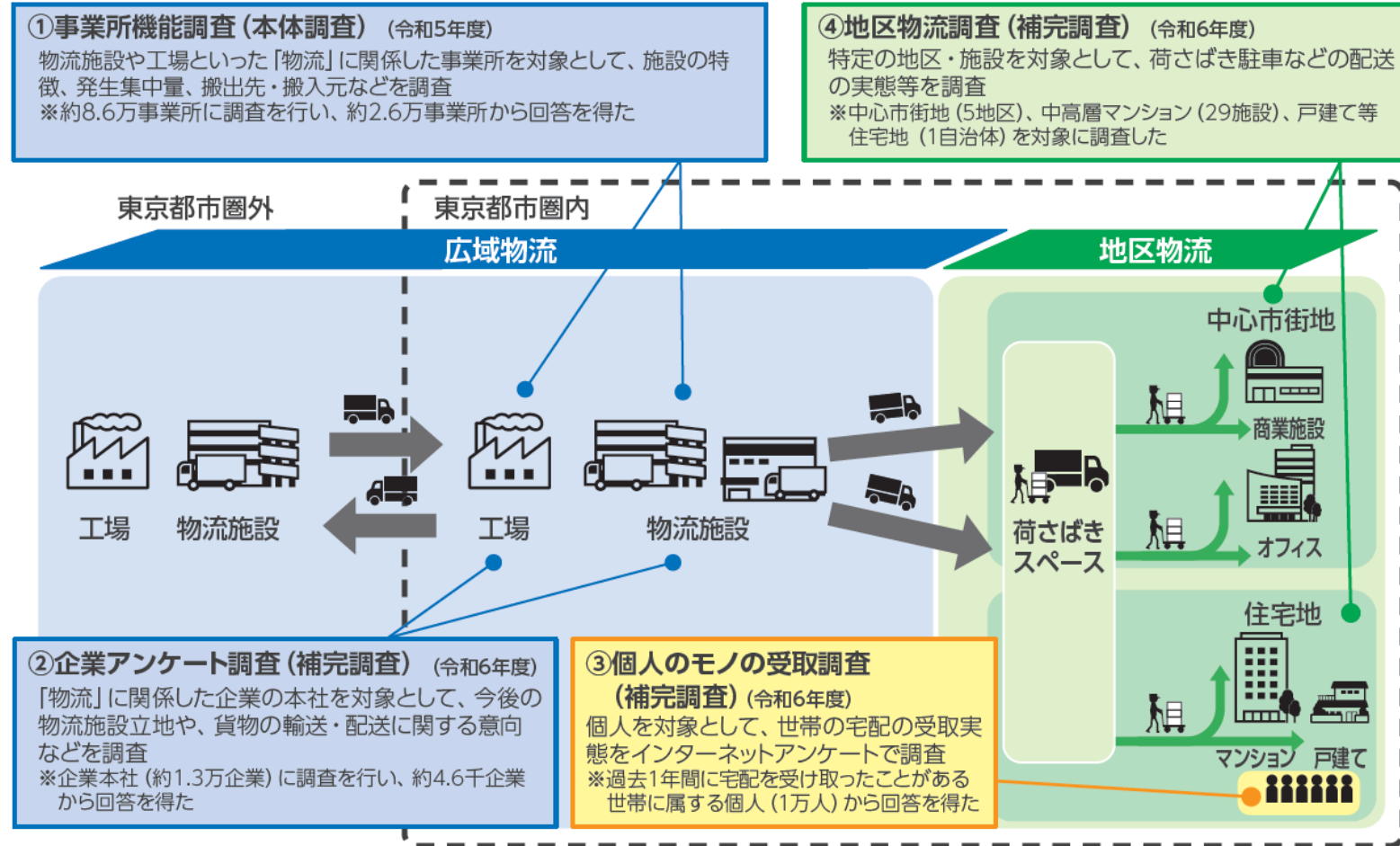
●第1回 (昭和47年) ●第2回 (昭和57年) ●第3回 (平成6年) ●第4回 (平成15年) ●第5回 (平成25年) ●第6回 (令和5年)



出典：物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～
(東京都市圏交通計画協議会；2026.3)

第6回東京都市圏物資流動調査②

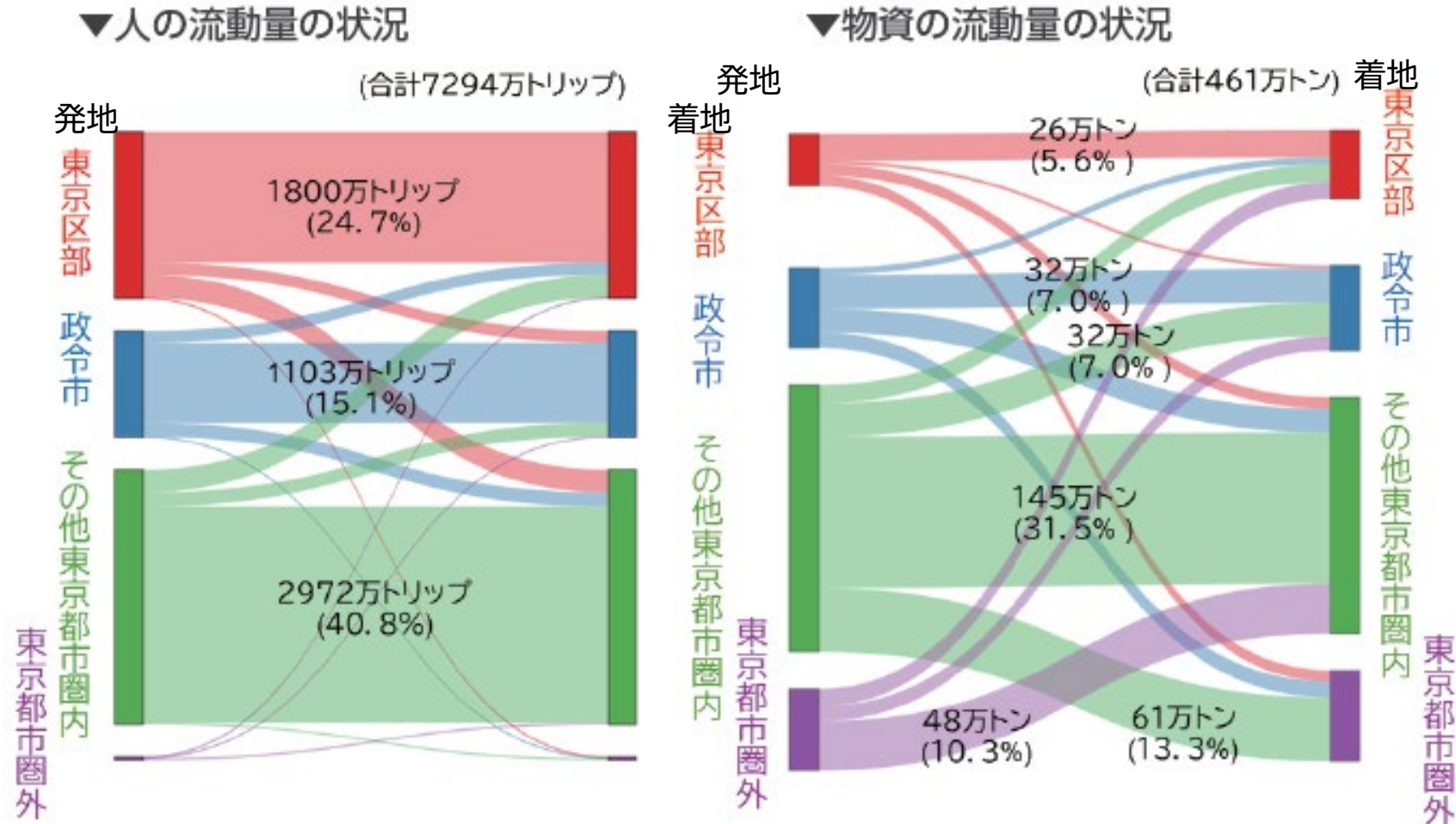
都市に届けられる物の流れを複数の調査を組み合わせることで把握



出典:物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～(東京都市圏交通計画協議会;2026.3)

東京都市圏における物の流れ①

物は人よりも広域的に移動している



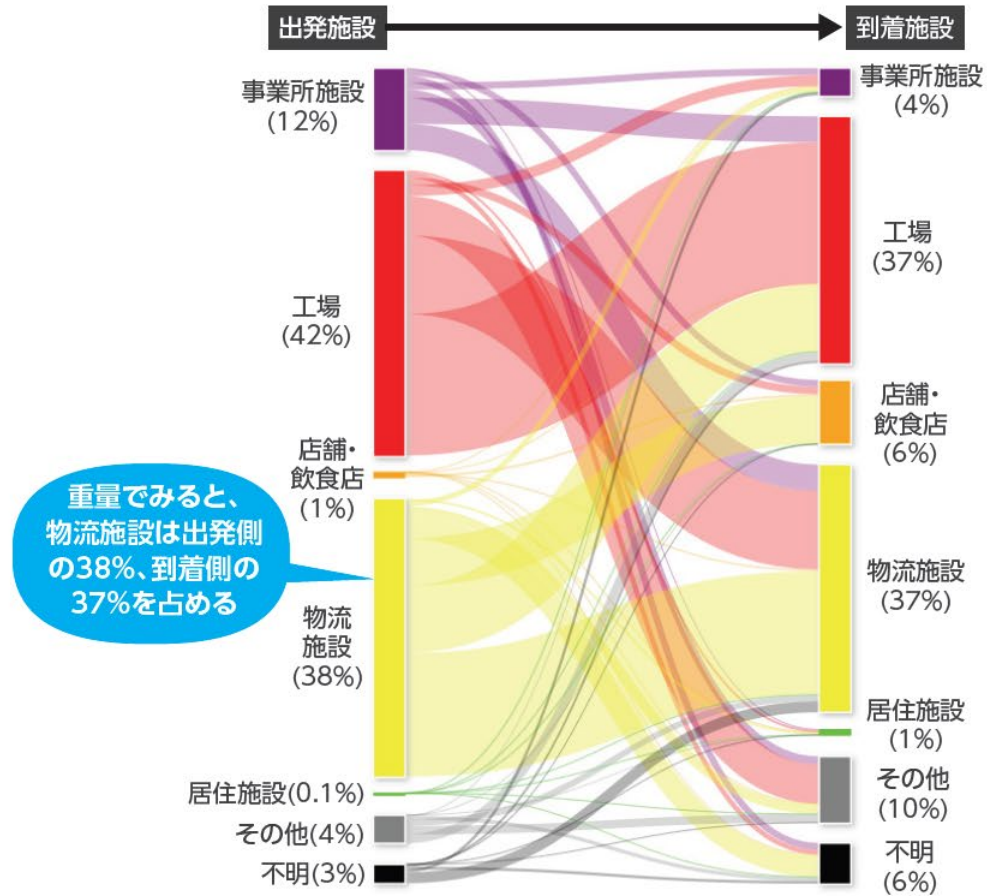
出典:第6回東京都市圏パーソントリップ調査(2018)

出典:第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

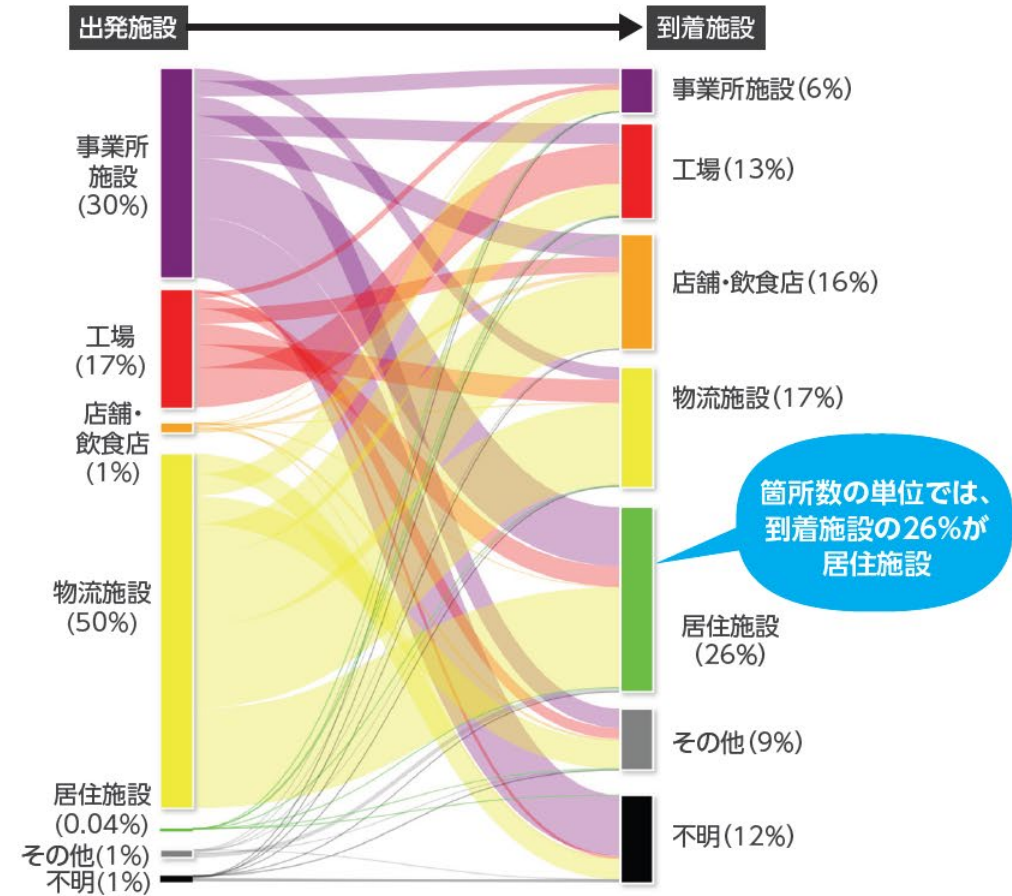
東京都市圏における物の流れ②

重量単位では工場、物流施設に発着する物流、件数ベースでは住宅への物流が多い

▼重量(トン数)の単位で物資流動をみた場合



▼到着施設の箇所数の単位で物資流動をみた場合

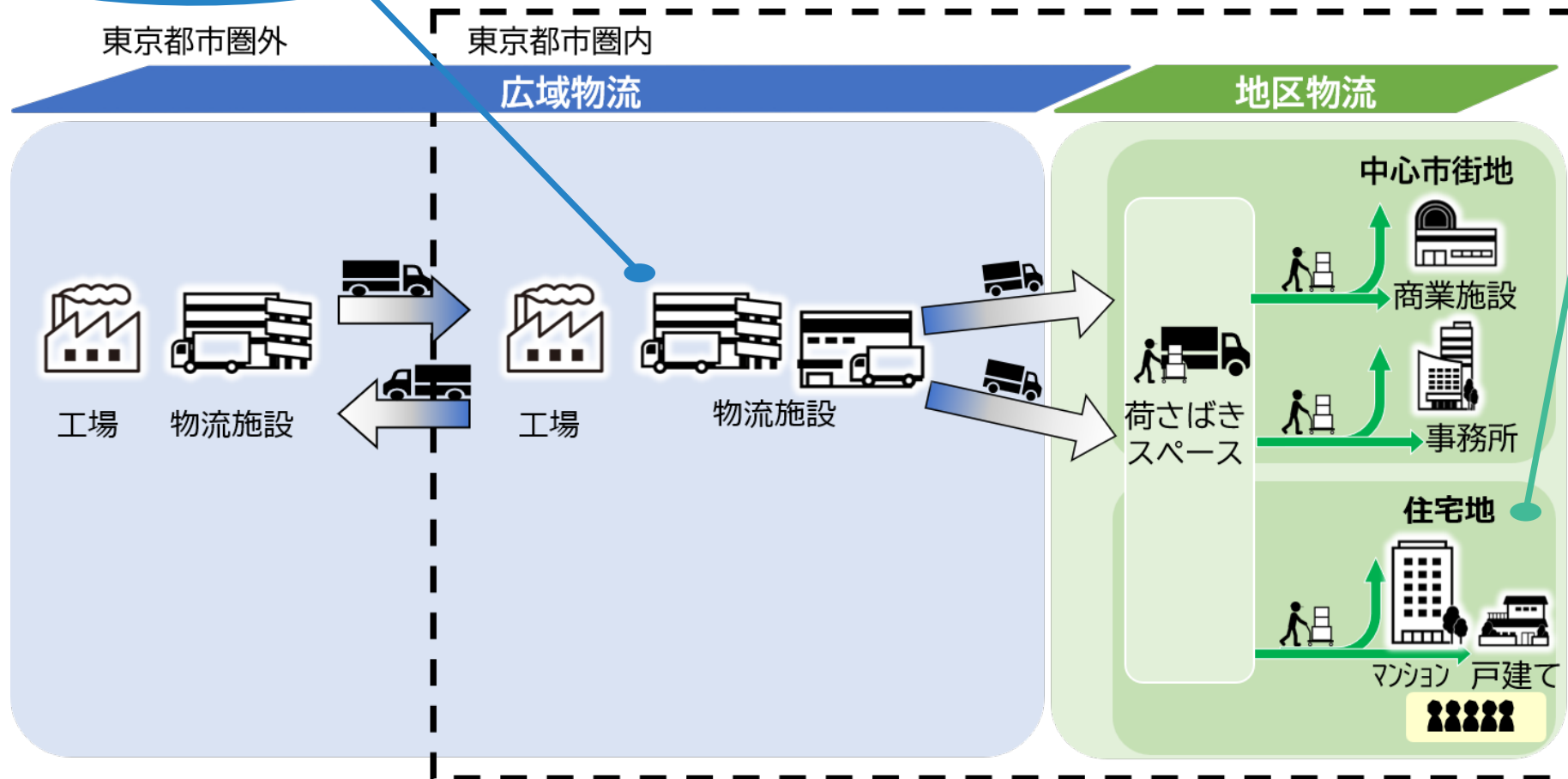


出典: 第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

東京都市圏における物の流れ③

物流施設の
立地と土地利用

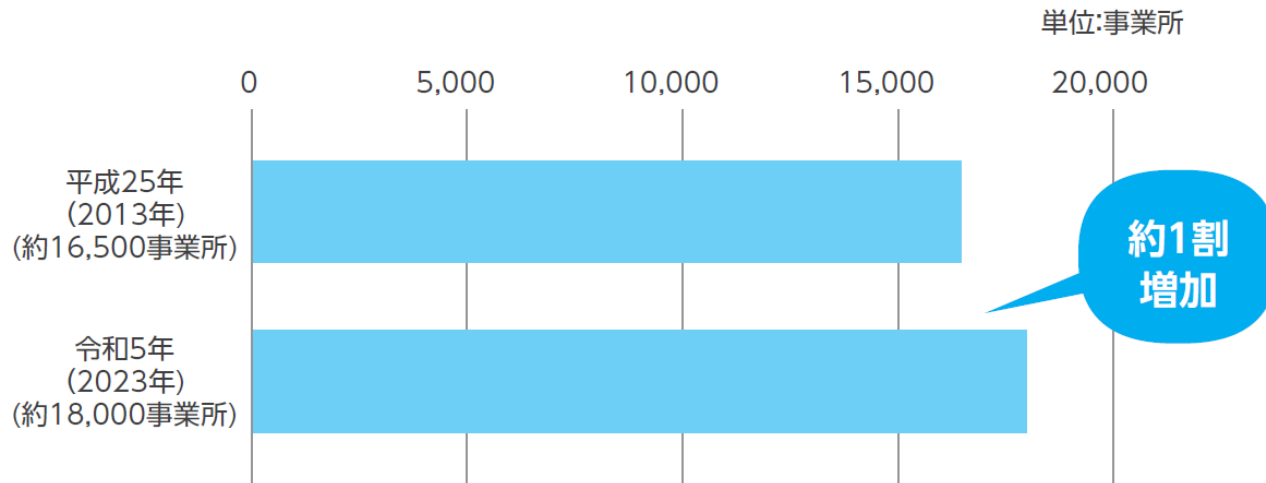
住宅地に集まる
宅配と荷さばき



物流施設の立地と土地利用①

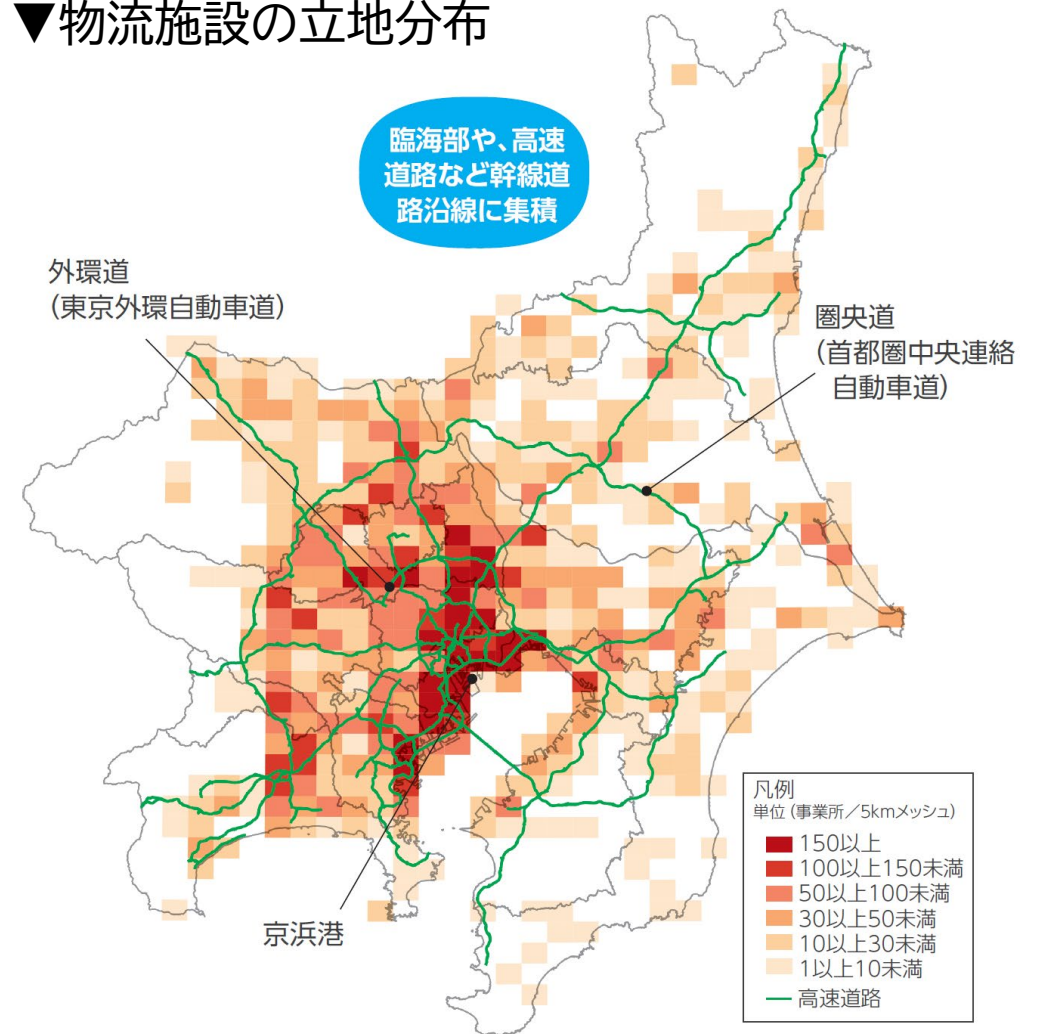
- 物流施設の数が増加傾向
- 高速道路の沿線、港湾の周辺など、交通利便性の高い地域に多く立地

▼ 物流施設の事業所数の変化



出典: 東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2013、2023)

▼ 物流施設の立地分布

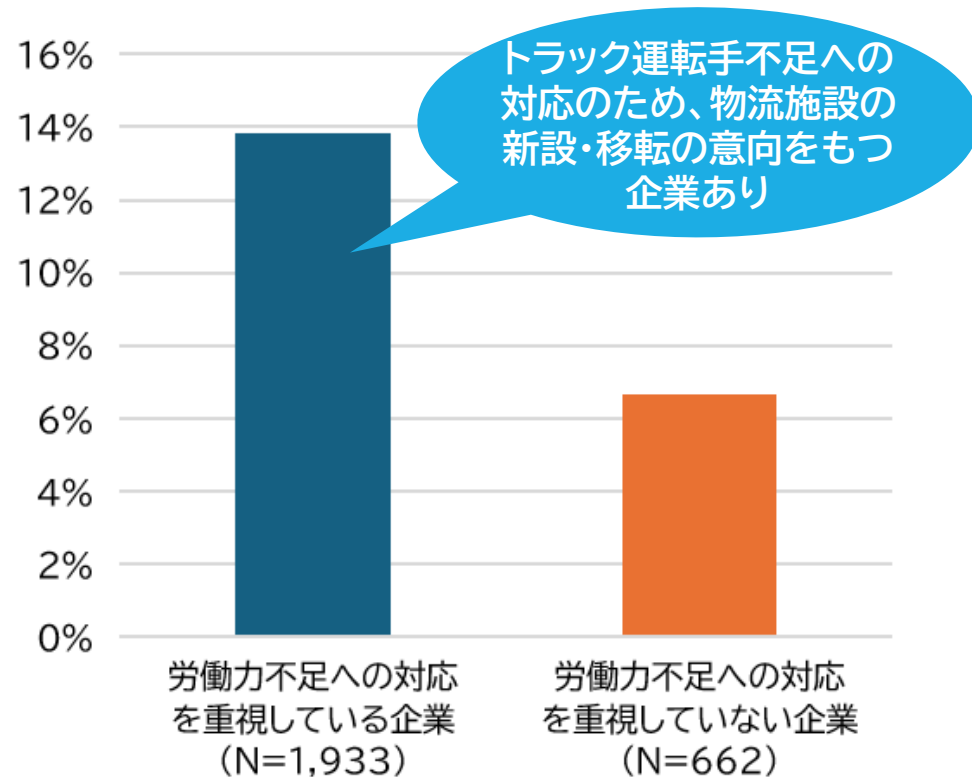


出典: 第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

物流施設の立地と土地利用②

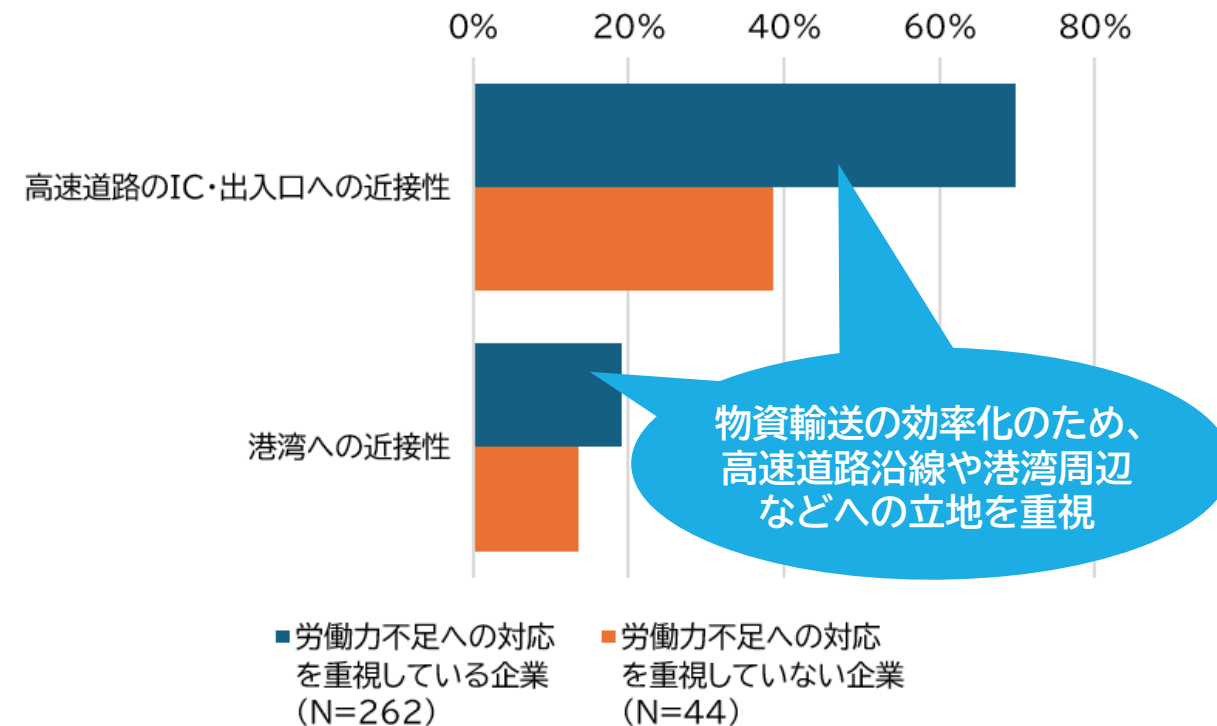
トラック運転手不足への対応のため、今後も、交通利便性の高い地域への立地が進む可能性

▼物流施設の新設・移転の意向がある企業の割合



出典：第6回東京都市圏物資流動調査(企業アンケート調査)(2024)

▼交通利便性の高い地域への立地を希望する企業の割合

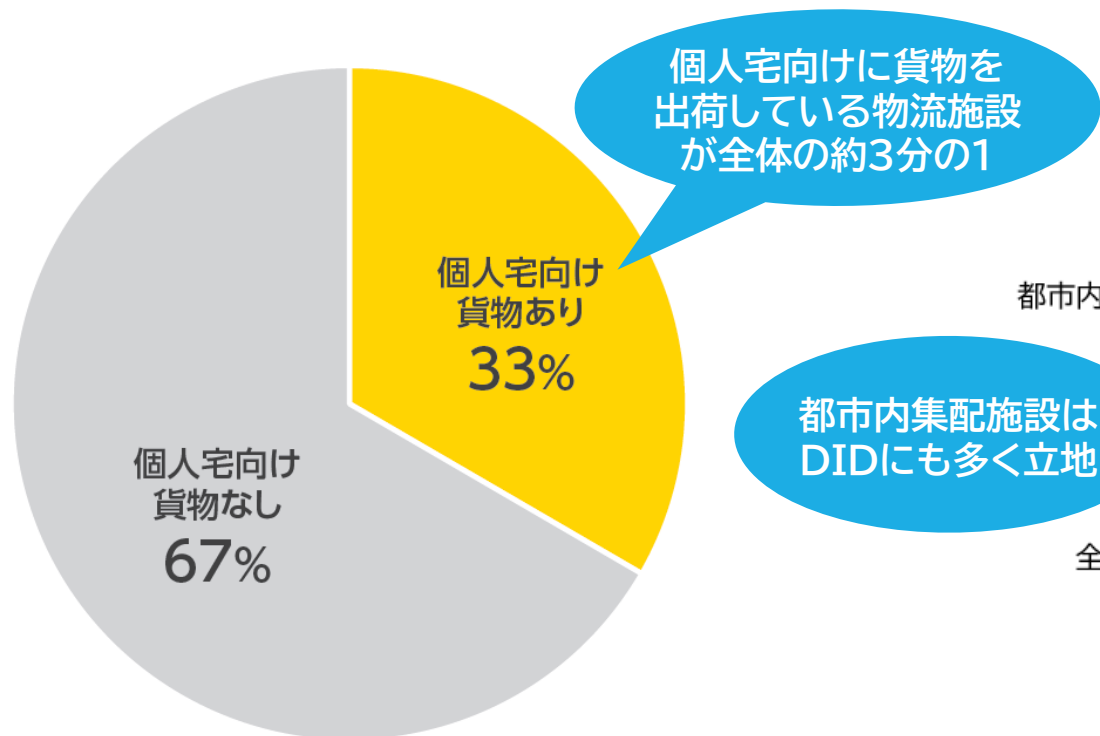


出典：第6回東京都市圏物資流動調査(企業アンケート調査)(2024)

物流施設の立地と土地利用③

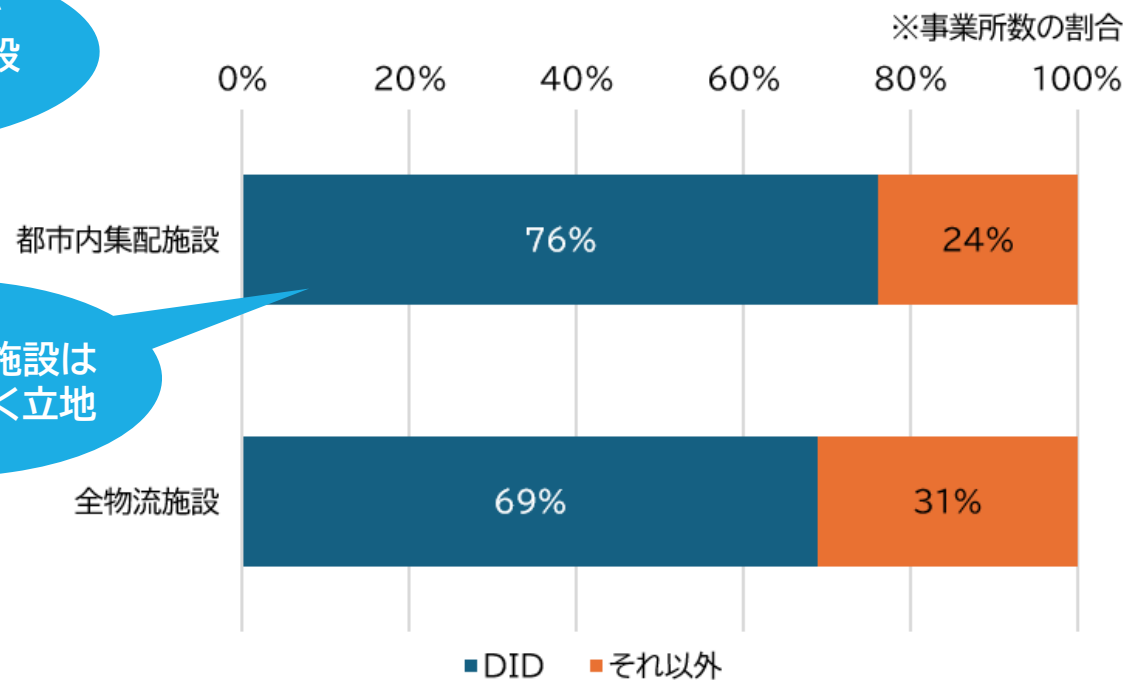
Eコマースの増加とともに、消費者へと商品を運ぶ都市内集配施設も多くなっている

▼個人宅に向けて貨物を出荷している
物流施設の事業所数の割合



出典：第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

▼都市内集配施設のDIDへの立地割合

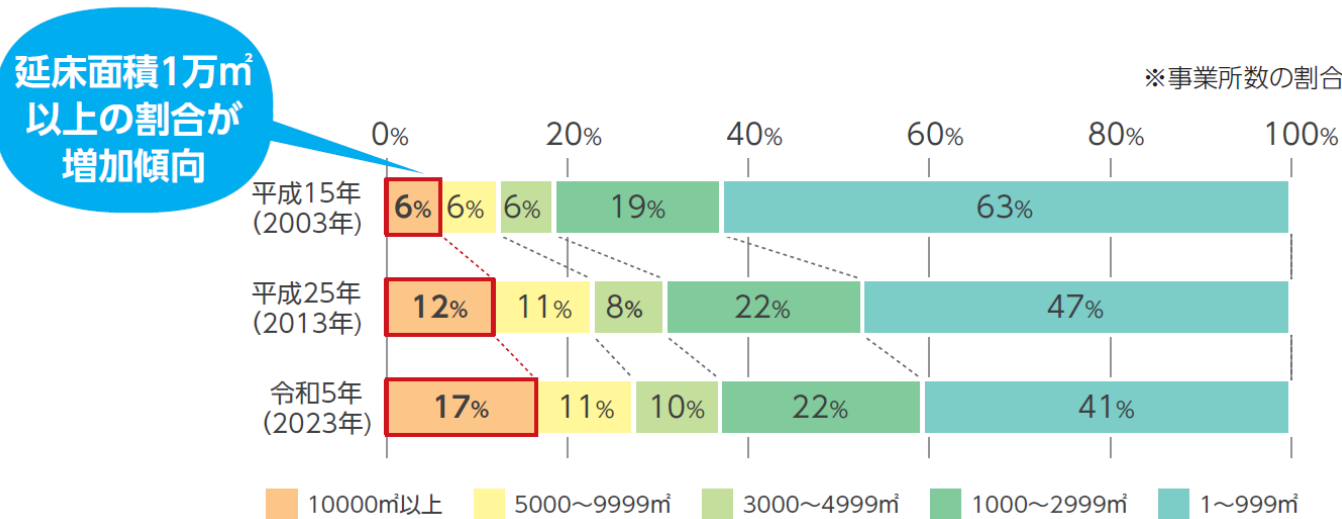


出典：第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

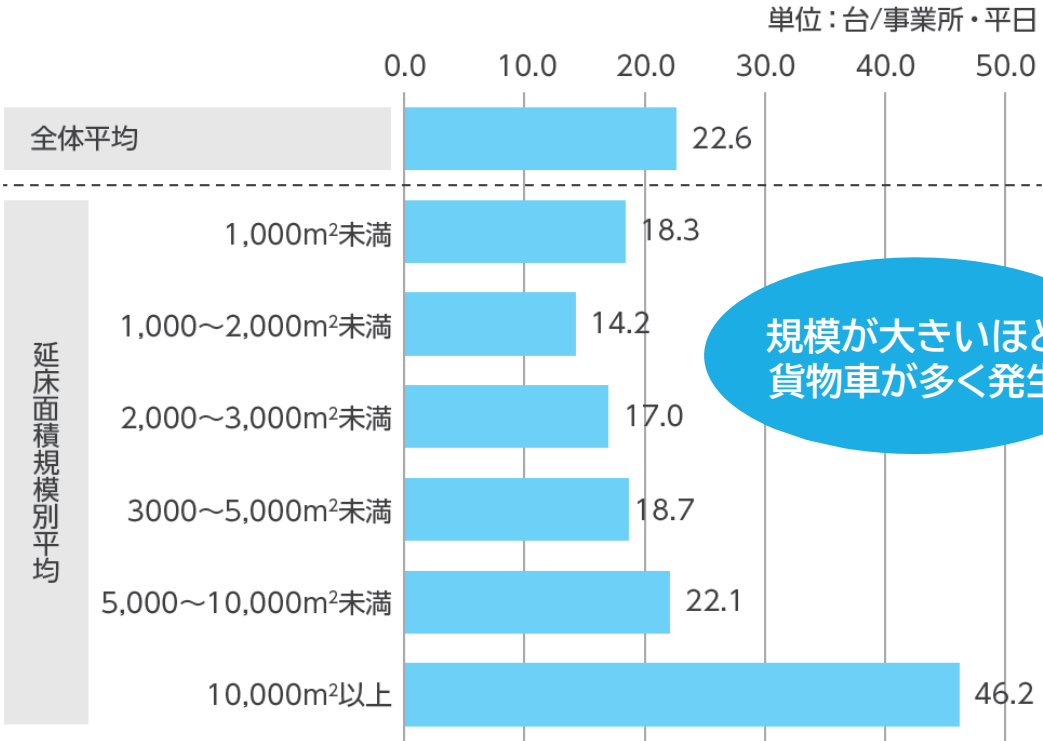
物流施設の立地と土地利用④

物流施設の立地が周辺の都市環境や道路交通に及ぼす影響は大きい

▼物流施設の延床面積の構成比の変化



▼物流施設の平均的な貨物車発生台数

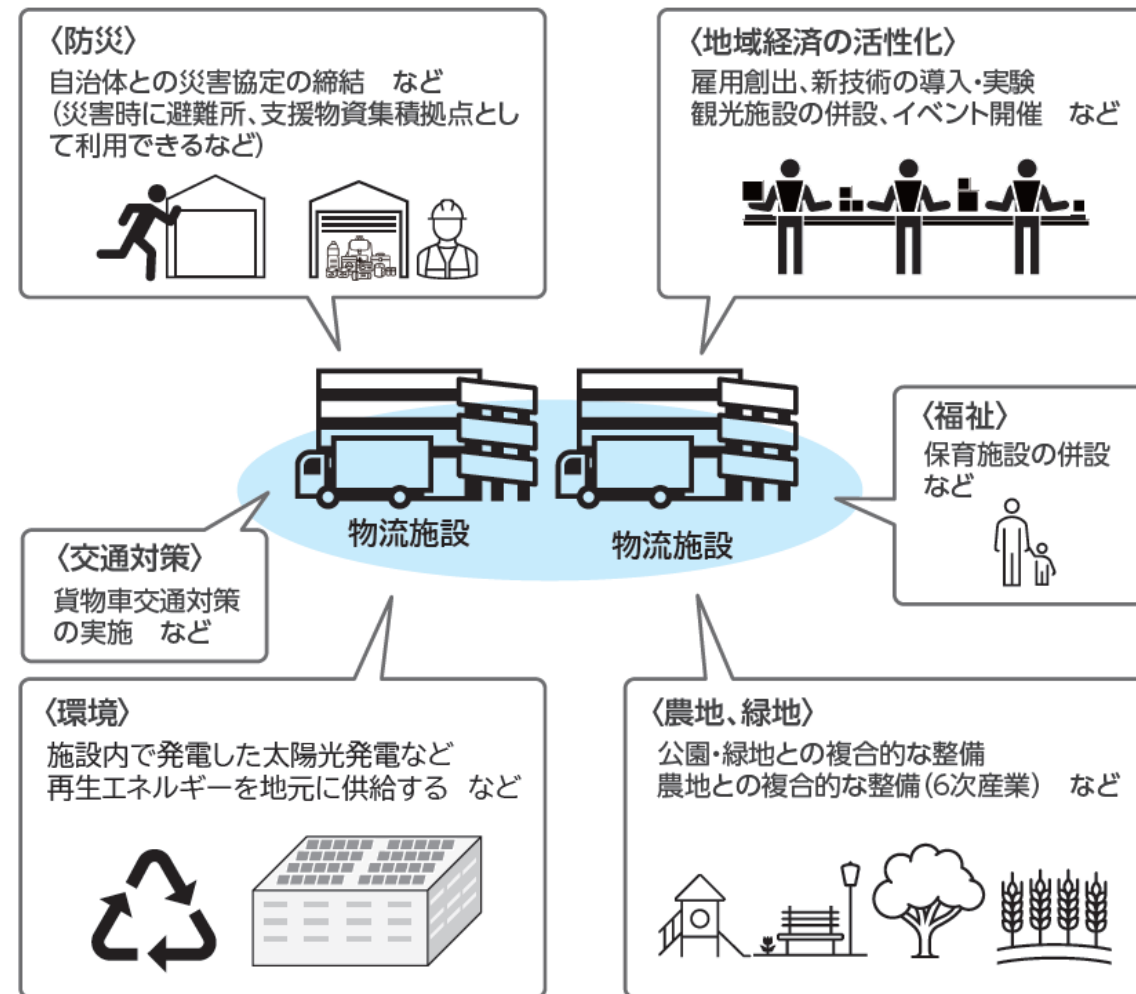


出典：東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2003、2013、2023)

出典：第6回東京都市圏物資流動調査(事業所機能調査)(2023)

物流施設の立地と土地利用⑤

- ① 立地ニーズに対応した産業用地の提供
- ② 老朽化した物流施設の建替・機能更新
(臨海部等)
- ③ 周辺都市環境との調和
(居住環境、市街化調整区域等)

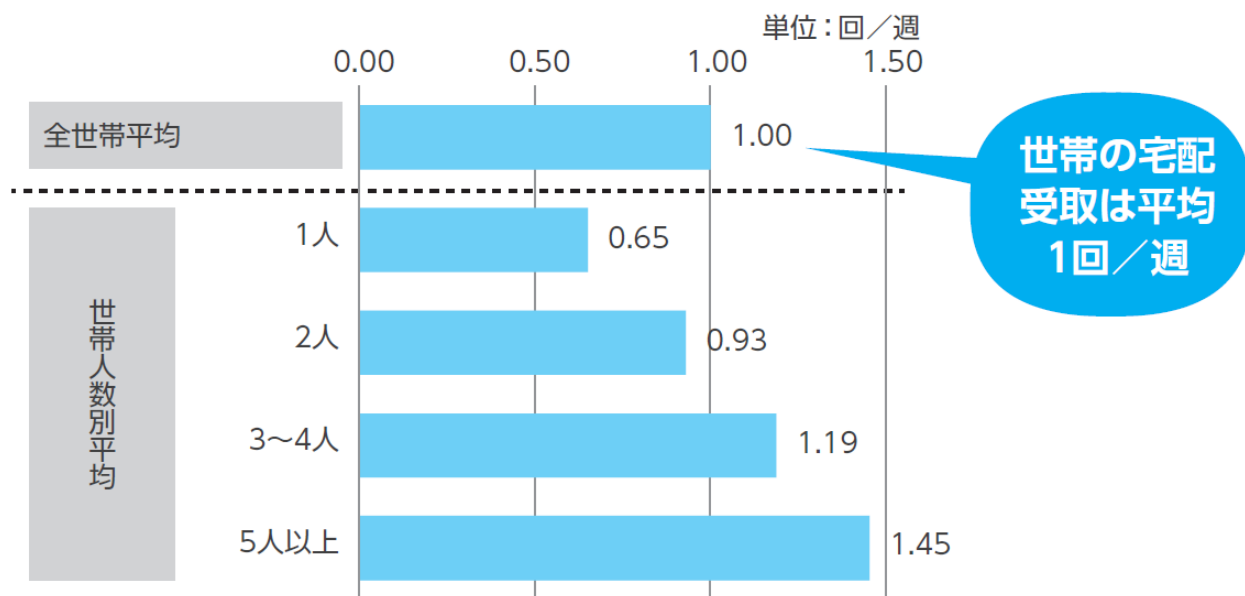


出典:物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～
(東京都市圏交通計画協議会;2026.3)

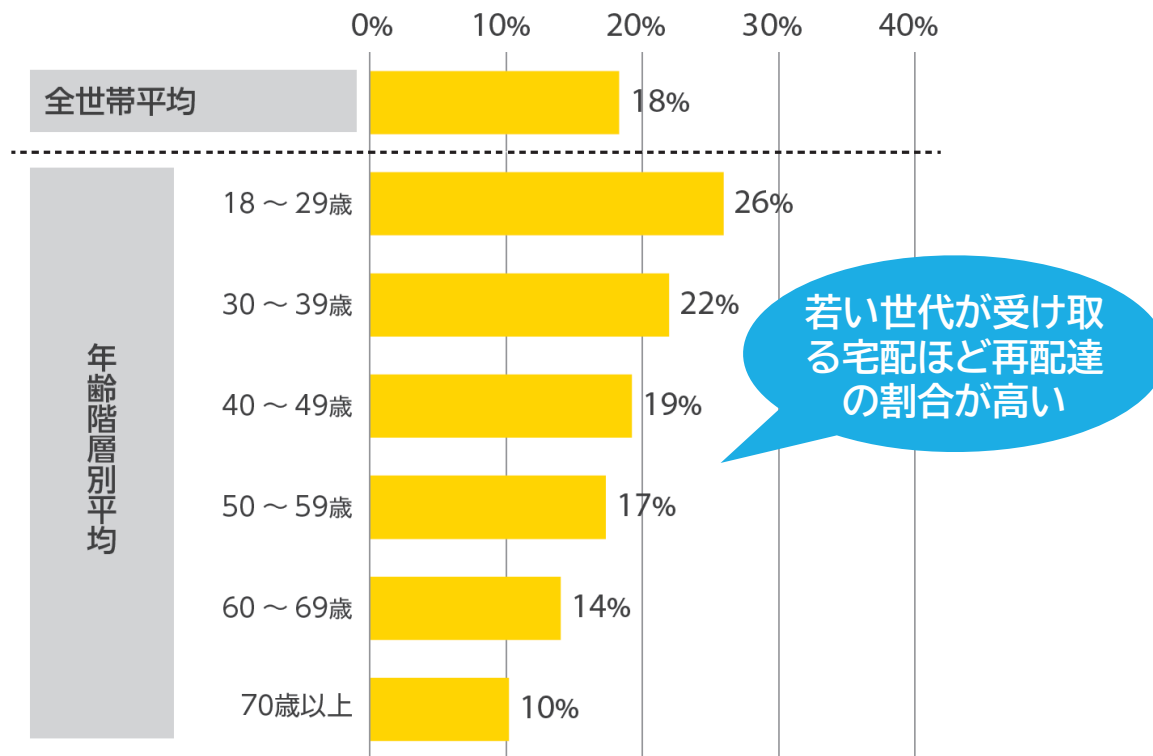
住宅地に集まる宅配と荷さばき①

世帯の宅配受取は週1回程度。若い世代ほど再配達が発生

▼世帯の週当たりの宅配受取頻度



▼再配達の発生割合



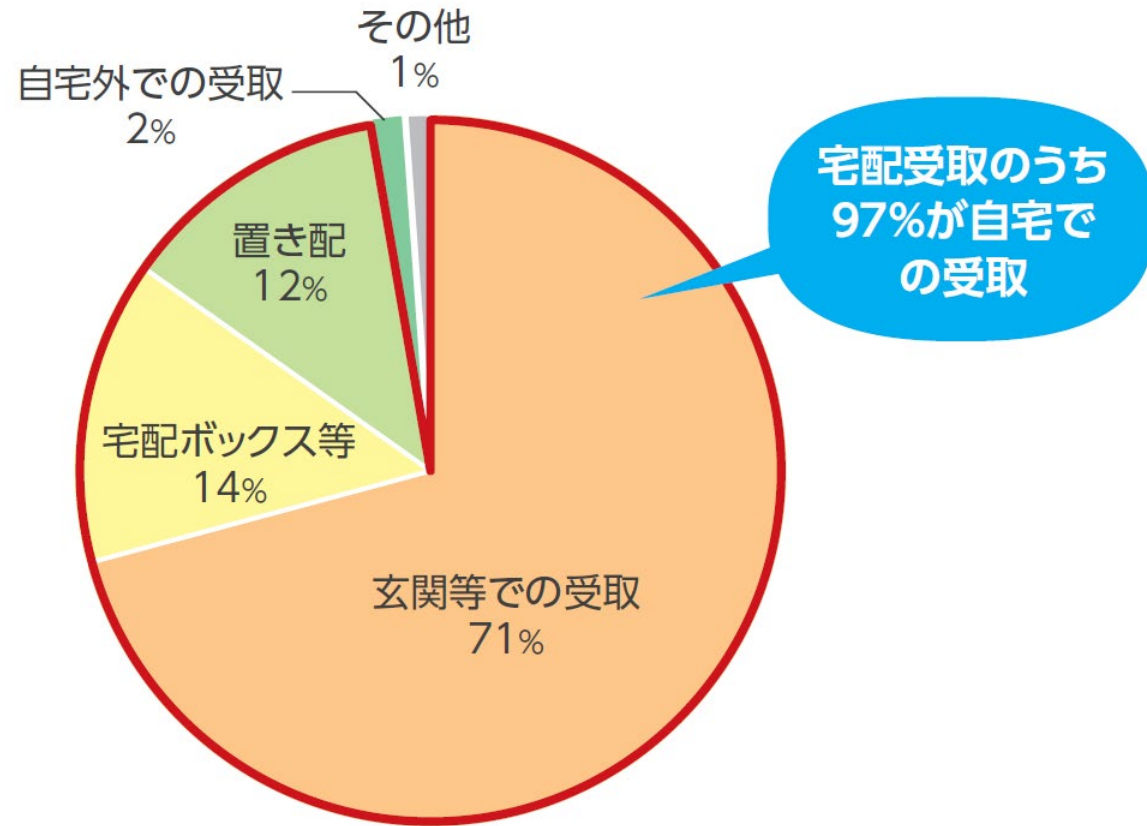
出典：第6回東京都市圏物資流動調査(個人のモノの受取調査)(2024)

出典：第6回東京都市圏物資流動調査(個人のモノの受取調査)(2024)

住宅地に集まる宅配と荷さばき②

世帯はほぼ自宅で宅配を受け取っている

▼宅配の現在の受取場所



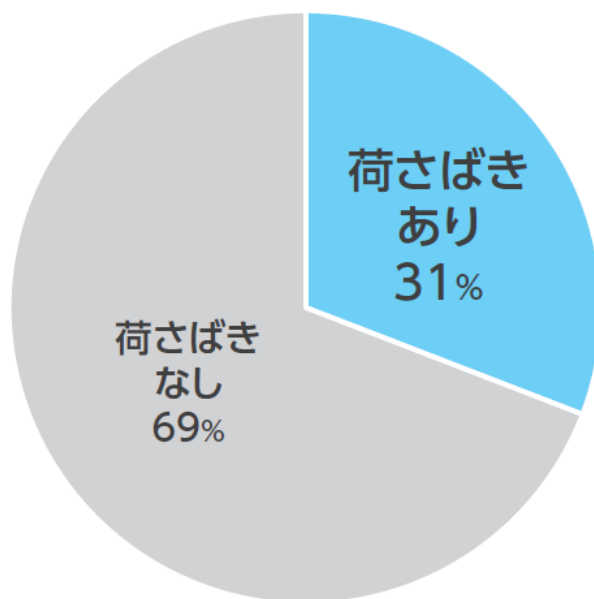
出典：第6回東京都市圏物資流動調査（個人のモノの受取調査）（2024）

住宅地に集まる宅配と荷さばき③

住宅地の路上駐車車の3割以上は荷さばき

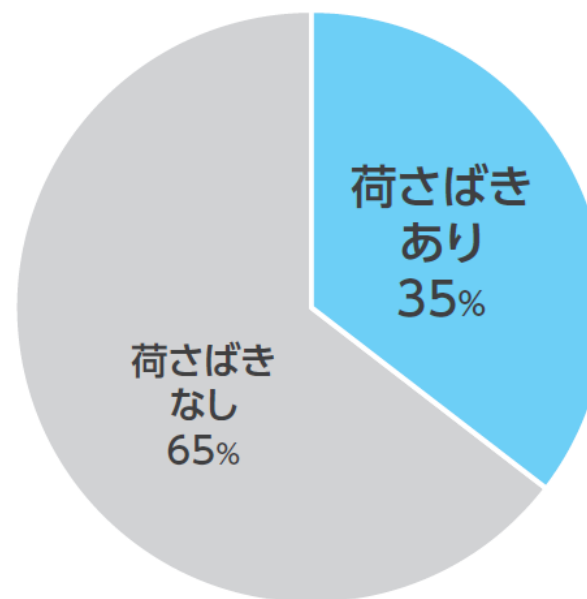
▼住宅地の路上駐車に占める荷さばき車両の割合

戸建て等住宅地



路上駐車車の
31%が荷さばき

中高層マンション周辺



路上駐車車の
35%が荷さばき

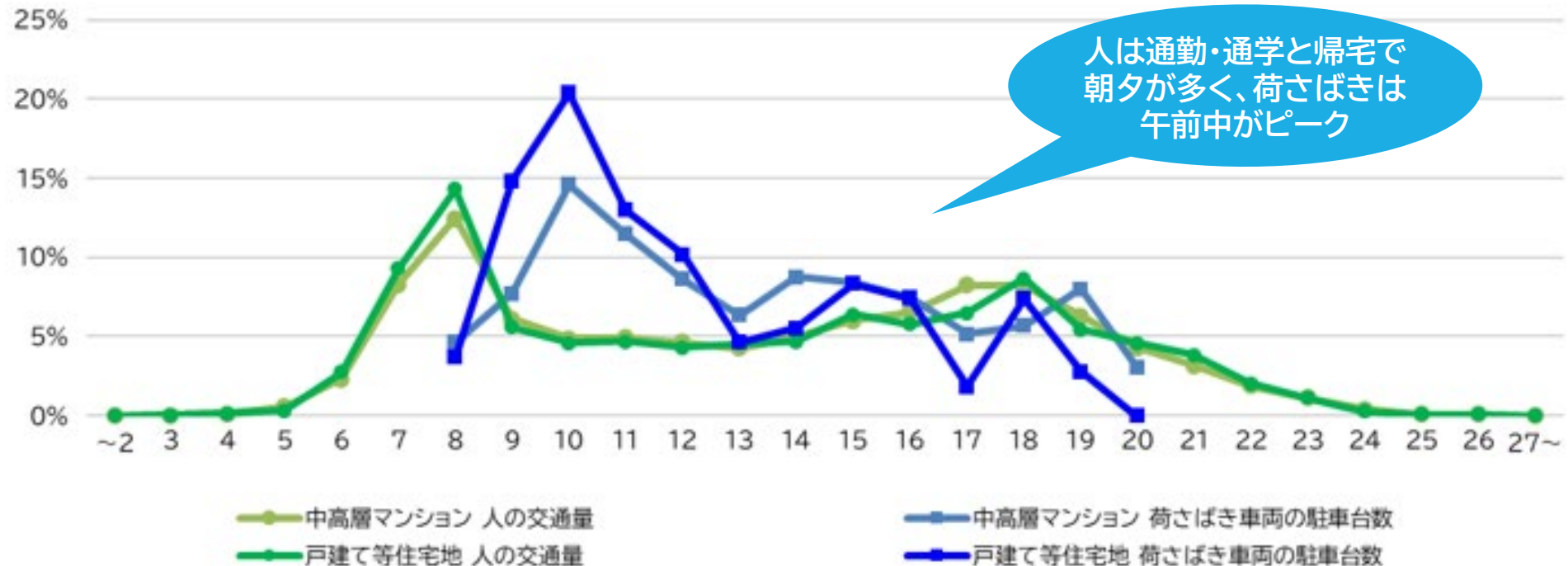
出典：第6回東京都市圏物資流動調査(地区物流調査)(2024)

出典：第6回東京都市圏物資流動調査(地区物流調査)(2024)

住宅地に集まる宅配と荷さばき④

住宅地では、人の交通は朝夕、荷さばきは午前中がピーク

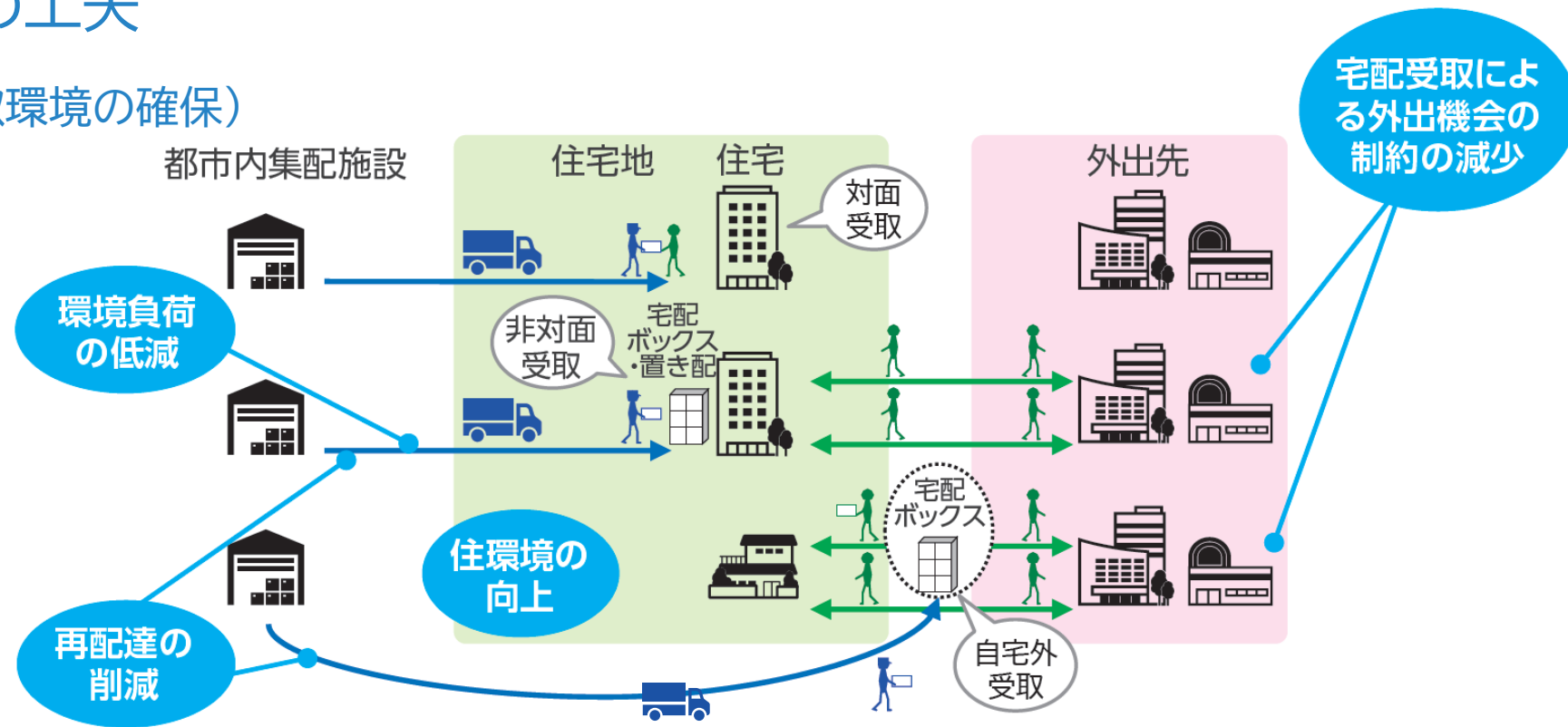
▼住宅地の人の交通量、荷さばき車両の駐車台数の時間帯分布



出典：人の交通量・・・第6回東京都市圏パーソントリップ調査(2018)
荷さばき車両の駐車台数・・・第6回東京都市圏物資流動調査(地区物流調査)(2024)

住宅地に集まる宅配と荷さばき⑤

- ① 住宅地内の荷さばき駐車空間の確保
(大規模マンション、住宅地内の公共スペースの活用等)
- ② 地域特性に応じた配送の工夫
- ③ 受取方法の多様化 (受取環境の確保)



出典：物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～
(東京都市圏交通計画協議会；2026.3)

物流まちづくり

物流まちづくり

行政の各部署や民間企業、国民など、多様な関係者が、物流が都市機能の1つであることを認識し、物流と人の交通の相互関係や土地利用との連携を考慮しながら、協働して、地域・都市づくりを行うことにより、安全・安心・快適な市環境を形成する取組

物流まちづくりの3つの柱と実践ポイント

柱Ⅰ

物流施設の立地を考慮した都市計画の推進

<実践ポイント>

- ①都市計画の方針に基づく物流施設の適正配置
- ②老朽化した物流施設の建替・機能更新
- ③周辺都市環境と調和する物流施設の立地誘導
- ④交通ネットワークと連携した物流施設の配置

柱Ⅱ

物流を考慮した中心市街地や住宅地におけるまちづくりの推進

<実践ポイント>

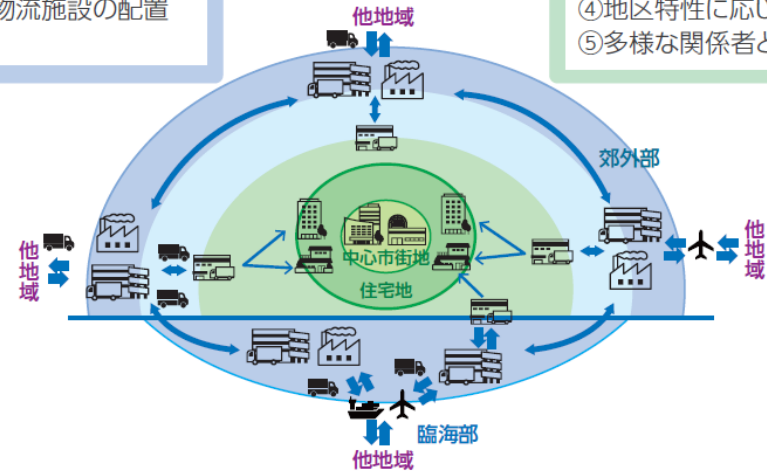
- ①荷さばきのための駐車空間確保
- ②横持ち搬送対策
- ③配送の工夫と対応
- ④地区特性に応じた対応
- ⑤多様な関係者との連携

柱Ⅲ

物流を考慮した都市計画・まちづくりによる新たな価値の創出

<実践ポイント>

- ①地域貢献等の新たな価値の創出につながる物流施設整備の誘導
- ②地域価値の向上につながる多様な宅配受取方法に対応した設備配置の誘導



出典：物流からみた新たな地域・都市づくりに向けて～物流まちづくりのすすめ～
(東京都市圏交通計画協議会；2026.3)

おわりに①

- 物流は都市を支える重要な都市機能
- 物流施設や宅配の変化は、都市構造や生活環境に影響を与えている
- 「都市計画・まちづくり」を物流の視点からも考えることが重要
- 行政・物流事業者・民間企業・住民が連携した「物流まちづくり」の考え方の普及や取組が重要

おわりに②

- 第6回東京都市圏物資流動調査の結果は、東京都市圏交通計画協議会のホームページの「物資流動調査の特設ページ」をご覧ください。
- 本日、紹介できなかった、各種手引き、インフォグラフィック、シミュレーションモデルに関する情報もあります。

▼トップページ

東京都市圏交通計画協議会



▼東京都市圏交通計画協議会のホームページ:

<https://www.tokyo-pt.jp/>

物資流動調査の
特設ページ



ご清聴ありがとうございました