

変貌する物流施設とメガ倉庫(下)

—物効法使いメガ建設、旧来型は倉庫以外に

前号では従来型倉庫とメガ倉庫の違いを見た。同じ倉庫でも、建物の構造、倉庫としてのスペックに大きな違いがあることが分かった。メガ倉庫も物流施設特有の制約を受けるが、倉庫立地の規制緩和が進み、市街化調整区域でも施設の建設自体は可能となった。一方で、メガ倉庫の登場により、旧来型倉庫には玉突き現象的な淘汰も始まっている。

メガ倉庫はBTS型よりマルチテナント型が主 特積み免許と物効法で調整区域内に建設可能

メガ倉庫は、物流施設として高スペックを備えている。しかし、メガ倉庫であっても荷物の種類によってその都度、必要なスペックが変わることもある、物流施設特有の制約からは逃れることはできない。

物流施設は、荷物を搬入・搬出するトラックの大きさ(大型、中型、小型)によって必要とされる床の高さが異なる。柱間隔も同様で、トラックが接車するバースの柱間隔とトラックの幅がずれないと、荷積み、荷降ろしの作業効率が落ちる。また、扱う荷物の種類と荷姿によって必要な床荷重、天井高が変わってくる。だから、あるメーカーの荷物にとっては使い勝手が良い物流施設でも、業種が異なるメーカーの荷物にとっては使い勝手が悪くなってしまう。たとえ天井が高く柱の間隔が広くても、良い物流施設とは一概に言えない。

外資系・ファンド系の事業主は、メガ倉庫を3PL企業やメーカーに1棟貸しするか、フロアごとに分割して複数のテナントに貸出す。これに対応するため、事業主はメガ倉庫の建設も2つの方法から選択する。

1つは、メーカー専用にカスタマイズされた仕様(ビルト・トゥ・スーツ型=BTS)を建設する方法。これによって、事業主はメーカーと長期

契約を交わし安定収益を確保できる。もう1つは誰もが利用できるスペック(マルチテナント型)で建設する方法。マルチテナント型は、賃貸借時にテナントが自社仕様に合わせた微修正の工事を行うことが多い。最近の傾向では、メーカーと3PL企業の物流契約期間が短いため、物流施設を利用する3PL企業も物流施設の契約期間を短くする傾向にある。そのため、BTSよりマルチテナント型の建設が多くなっている。

立地に関しても、建築基準法・都市計画法の規制から逃れることはできない。営業用倉庫として建設する場合は、住居地域と市街化調整区域での建設は認められない。物流業界にとって利便性の高い高速道路のIC周辺は、市街化調整区域になっていることが多いが、事業主はその地域を外して、ICの近くでも都市計画法上の規制が及ばない無指定か、準住居、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域に建てている。

しかし、「特別積合せ貨物運送事業(特積み)」の免許を持っている運送企業であれば、市街化調整区域内でも営業用倉庫の建設は可能だ。特積みとは、集配車を使ってエリア内の輸送を行い、エリアとエリアを結ぶ幹線運送は、大型の運行車両により行う運送業のことをいう。宅配便がその典型例。宅配便企業が自社で使うメガ倉庫なら、立地が可能だ。

倉庫立地の規制緩和も行われている。2005年

10月に施行された「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」(物流総合効率化法、以下、物効法)を活用すれば、特積み免許を持たなくとも市街化調整区域内での営業用倉庫の建設が可能になった。物効法とは、物流コストの削減や環境負荷の低減等を図る事業に対して、その計画の認定と関連支援措置等を定めた法律。プロロジスとキリンビールの物流子会社であるキリン物流が共同で物効法を申請し、市街化調整区域に大型物流施設(「プロロジスパーク海老名」=神奈川県海老名市)を建設しているなど、メガ倉庫にも活用の事例は現れてきている。

通販業界がメガ倉庫を積極利用 一方で旧来型倉庫のリノベ進む

メガ倉庫を利用するクライアントのうち、とくに進出が目立つのが通販業界だ。時間帯、曜日、テレビ放送・チラシの有無などで取扱量は大きく異なる。変動に対応する入庫、在庫管理、出庫作業を短時間で処理するために、作業効率の良いメガ倉庫を利用するケースが増えていく。さらに通販業界では、保管用途以外でメガ倉庫を利用している。例えば、メガ倉庫の柱間の長さ、天井までの高さを利用して、メガ倉庫内にスタジオを併設する。もちろんこの場合は、メガ倉庫の事業主の許可は必要で、契約解除のときには原状回復も必要だ。ここでは、サイトに掲載する写真の撮影など、さまざまな撮影が可能になる。

また、1社の荷物を一括で請け負う3PLからもう1歩先のビジネスを展開している企業もあ

る。3PL企業が複数の同業メーカーの荷物を一手に引き受ける方法だ。地域などを限定して“共同配送”が行われていたが、その限定範囲を広げたものだ。配送先が同じところが多いため、輸送の効率化が図ることができる。日立物流などがこのサービスに取り組んでいる。そのほか、通販サイト運営の楽天なども出店企業に対し、同じような共同配送システムを提供している。出店企業は販売に注力でき、楽天は物流の効率化だけでなく、出店企業の物流サービスの均質化にも繋がる。

このように、メガ倉庫の利用方法は、単なる物流拠点に留まらなくなっている。これがメガ倉庫のニーズが高まっている理由だ。

一方で問題になっているのが、旧来型の倉庫の活用だ。最新の物流施設に需要が集約され、空きが発生している。とくに、都心部に立地する物流施設は、周辺でのマンション開発や商業施設開発が進み、時間帯によってはトラックの出入りすら容易ではなくなっている。従来のように荷物を長期保管する使い方であれば問題ないが、荷物の出庫・入庫回数が頻繁な使い方では、トラブルが発生しやすい。

このため、旧来型倉庫は倉庫として使うではなく、リノベーションする事例が増えていく。物流施設の大空間を生かし、創造的なオフィスや、撮影スタジオ、ダンススタジオ、ギャラリーなどに活用されている。とくにオフィスとして活用する場合、広告企業や設計事務所など、独創性が求められるテナントに好まれる。これも新しい物流施設の活用方法として注目されている。