デジタル版
2025年
10月02日号
Vol. 178

成岡マネジメントオフィス事務所通信

NMO OfficeLetter

京都市南部地区に物流基地が続々進出

京都市の南部伏見区向島地区に大手企業が開発する物流基地が次々に進出を表明している。第二京阪の巨椋池ICと国道1号線、宇治川東側に囲まれた地域だ。住所地としては伏見区向島になる。この場所は市街化調整区域の農地だが、規制緩和を認める例外措置を活用し、京都市が2021年から誘致活動を進めてきた。

＜解説＞市内南部ではあるが、希少な40ヘクタールもある広大な土地を生み出し、高速道路へのアクセスの良さを売りにして、倉庫を中心とした民間開発投資を呼び込んだ。現在進出を表明しているのは3社。野村不動産（東京）、関電不動産開発（大阪市）、不動産コンサルティングの霞が関キャピタル（東京）。この3社の計画する敷地面積は、全体の約4分の1になる。まだ、相談中の案件も複数あるという。条件的には高速道路へのアクセスが抜群にいい。京滋バイパス、第2京阪道路、新名神高速道路などへのアクセスが非常に便利だ。関西圏、中京圏へのアクセスがこれだけいいと、物流拠点としては申し分ない。また、それ以外にも半導体関連の製造業やデータセンターの誘致なども候補に挙がっている。京都市が進める「らくなん進都」との相乗効果も期待できる。京都市内は、既に開発済みの地域が多く、都心部は高さ制限もあり、開発可能な広い用地は場所が限られる。また、都心部では一定の広さの用地は、既に宿泊施設、マンションなどが建設済、建設中であり、まとまった土地はほとんどない。あれば、すぐに引き合いがあり売買が成立する。市内で事業者が手狭になった本社工場を売却して、近隣で用地を探しても、ほとんど見つからない。今回のように、京都市南部、それも宇治、城陽、久御山近くにならないとまとまった土地はない。そのため、他県に移転する事業者もあり、京都市としては頭が痛い問題だ。過去には成長過程のベンチャー企業が神戸市に移転したケースもあった。まとまった広さの土地が市内に見つからなかったというのが理由だ。あるいは、見つかっても交通のアクセスが非常に悪いケースが多い。亀岡以北に目を向けても、適当な場所は見つからない。今後の大きな課題となりつつある。研究段階ではまだ大きなスペースは要らないので、KRPやACT京都でカバーできるが、実際の事業化段階になるとまとまった場所が必要だ。

BUSINESS MANAGEMENT&COORDINATION
株式会社成岡マネジメントオフィス
〒616-8104　京都市右京区太秦下刑部町170
プレサンスロジェ太秦天神川駅前613
TEL:075-366-6611　FAX:075-366-6100　info@nmo.ne.jp

Copyright (C) Naruoka Management Office. All rights reserved.