

第 1 章 事業計画の特性等

1-1. 事業者の氏名及び住所

事業者の名称 : NX・TCリース&ファイナンス株式会社
代表者の氏名 : 代表取締役社長 小林 淳一
主たる事務所の所在地 : 東京都港区東新橋一丁目 5 番 2 号

1-2. 事業の名称及び種類

事業の名称 : NXLF 伏見横大路プロジェクト
事業の種類 : 建築基準法第2条第 1 号に規定する建築物の新設の事業（第2類事業：建築物の延べ面積が50,000㎡以上であり、かつ、建築物の高さが31mを超えるものに限る。）

1-3. 事業の背景及び目的

事業計画地は、京都南 IC、伏見 IC、巨椋池 IC へのアクセスが良好な伏見エリアに立地し、名神・第二京阪・新名神高速道路（開通予定）を利用した関西広域への配送拠点としても高い利便性を有している。

物流拠点としては日本通運株式会社が 1986 年から 36 年間に渡り稼働しており、施設の老朽化対策と合わせて、物流の 2024 年問題を見据えた物流効率化に向けた「倉庫内の機械化・省人化」「作業の安全性」が求められ、最新型の物流施設への更新が必要な状況にある。更に新名神高速道路の延伸等の交通インフラ整備により、伏見エリアはこれまで以上に東日本と西日本を繋ぐ物流ハブエリアとして重要な拠点となることを見据え、周辺地域からの施設集約を含めた拠点の再構築が急務となっていた。

そこで、日本通運株式会社に代わり、NX グループが新たに物流拠点開発を行い、周辺地域を含めた物流の更なる効率化を目指し、倉庫面積の拡大、拠点の集約、倉庫機能や作業環境の再整備を行うため、伏見エリアの物流拠点を大型物流施設として建て替えを行う計画とした。この大型物流施設を整備することにより関西エリアの製造業向け門前倉庫、パーツセンター等として、多様なニーズにも活用が期待される。

また、NX グループはリース事業拡大のため 2021 年に日通商事株式会社（現、NX 商事株式会社）からリース事業を分社化・設立され、新規事業として不動産リース事業を開始し NXLF シリーズ物流施設の展開を行なっている。2023 年に愛知県蒲郡市に第 1 号となる物流施設を竣工させ、以降の施設は満床稼働中であり、周辺地域の物流への貢献度は高い。本施設はこうした実績を踏まえ、求められる社会的ニーズに対応する建築物の規模及び配置として設計したものである。マルチテナント型の 5 階建て、スロープにて 3 階へ車両の乗入れが可能であり、トラックバースは 1 階に低床・高床の両方を設置、3 階は低床とし、梁下有効 5.5m とバース前面に十分な車路幅を確保するなど、物流効率化と安全性を追求した設計となっている。加えて、敷地内には危険物倉庫を併設し、環境配慮の一環として屋根に太陽光発電設備も設置し、NX グループが管理・運用を行い、テナント等への売電事業も計画している。

こうした大型物流施設の整備を行うことにより、今後も地域社会の発展とお客様のご期待に応える高品質な建物の提供に努めるとともに、物流インフラを支える施設づくりを通じて社会に貢献して取り組んでいくものである。

1-4. 施設の位置及び規模検討

1-4-1. NX・TCリース&ファイナンス株式会社の物流施設の開発・運営実績

NXグループは、リース事業拡大のため、2021年に日通商事株式会社（現、NX商事株式会社）からリース事業を分社化・設立後、不動産リース事業を新たに開始し、物流施設、工場等の開発実績（4件）がある。物流施設としてはNXLFシリーズとして展開を行っており、2023年に愛知県蒲郡市に第1号となるNXLF蒲郡倉庫（平屋）を竣工させ、2025年にNXLF北上倉庫（2層）が竣工し、ともにマルチテナント型として満床稼働している。

こうした実績を踏まえ、本施設に求められる社会的ニーズに対応する位置及び規模を検討した。

1-4-2. 施設の位置検討

今後の東日本と西日本をつなぐ大規模ニーズに対応する物流施設は、発生集中交通量等の観点から、民家等が存在する市街地を避ける必要がある。

本施設は、図1-1に示すとおり、京都南IC、伏見IC、巨椋池ICへのアクセスが良好な伏見エリアに立地し、名神・第二京阪・新名神高速道路（開通予定）を利用した関西広域への配送拠点としても高い利便性を有しており、近接する箇所に保全対象となる民家等が存在しない。

以上のことから、既往の敷地内にて大型物流施設として建て替えを行う計画とした。

1-4-3. 施設の規模検討

本施設では、物流の2024年問題を見据えた物流効率化に向けた「倉庫内の機械化・省人化」「作業の安全性」が求められている。その対応として、倉庫面積の拡大、拠点の集約、倉庫機能や作業環境の再整備を経た最新型の物流施設として整備するには、一定程度以上の広いフロア面積と十分な車路幅が必要である。以上のことから、大規模物流施設として本施設の規模及び形状が必要と判断した。



1-5. 事業計画の概要

本事業は、工業地域に立地する敷地内において表 1-1 に示すとおりの開発を行うものであり、建築計画の概要は表 1-2 に示すとおりである。

表 1-1 開発計画の概要

開発の目的	倉庫業を営む倉庫の新築
開発面積	約 25,350 m ²
敷地面積	約 25,350 m ²

表 1-2 建築計画の概要

建物用途	倉庫業を営む倉庫
建築面積	約 16,350 m ²
延べ面積	約 69,950 m ²
構造	複合構造：柱鉄筋コンクリート造、梁鉄骨造
階数	地上 5 階（建物高さ約 35.5m）
駐車場	自動車 121 台、自動二輪車 31 台
トラック待機場	13 台
トラックバース台数	56 台

注) 本事業は不動産をテナントに貸し付けるものであり、テナントが決定しなければエネルギー消費量等が定まらない。

1-6. 事業計画の期間

事業計画スケジュール（予定）は表 1-3 に示すとおりである。

表 1-3 事業計画スケジュール（予定）

項目	2025 年	2026 年	2027 年
計画段階環境配慮			
基本設計及び実施設計			
建築工事			

1-7. 対象事業計画で定めようとする立地場所、施設配置等に関する事項

本事業は、図 1-2 に示す京都市伏見区横大路千両松町における工業地域に、延べ面積 50,000 m²以上、かつ建築物の高さが 31m を超える物流施設を建築するものである。

本事業の立地場所等の概要は表 1-4 に示すとおりであり、土地利用計画は表 1-5 及び図 1-3～図 1-4 に示すとおりである。

表 1-4 立地場所等の概要

所在	京都市伏見区横大路千両松町 181（一部）外
地番	京都市伏見区横大路千両松町 181（一部）外
位置	京阪電鉄「中書島駅」から約 3.0km 名神高速道路「京都南 IC」から約 5.0km 第二京阪道路「伏見 IC」から約 1.5km 第二京阪道路「巨椋池 IC」から約 1.0km
用途地域	工業地域
建ぺい率※1	70%
容積率※1	300%
屋外広告物	第 7 種地域
接道状況	敷地北側：42 条 1 項 4 号道路伏見西部第三緯 13 号線 （区画道路 49 号線）（幅員 8m） 敷地東側：42 条 1 項 4 号道路伏見西部第三経 23 号線 （区画道路 46 号線）（幅員 8m） 敷地南側：42 条 1 項 4 号道路 （区画道路 50 号線）（幅員 10m） 敷地西側：42 条 1 項 4 号道路伏見西部第三経 24 号線 （区画道路 45 号線）（幅員 8m）
浸水高さ※2	想定最大規模：5.0～10.0m 未満 計画規模：0.5～5.0m 未満

※1 京都市都市計画情報等検索ポータルサイト（令和 7 年 10 月閲覧）

※2 淀川水系淀川・宇治川・木津川・桂川洪水浸水想定区域図（10）（想定最大規模）
淀川水系淀川・宇治川・木津川・桂川洪水浸水想定区域図（10）（計画規模）

表 1-5 土地利用計画

土地利用区分	面積（m ² ）	構成比（%）	備考
宅地	約 23,720	93.6	屋上の太陽光パネル （約 1,740 m ² ）含む
緑地	約 1,630	6.4	
合計	約 25,350	100	



凡 例

事業計画地

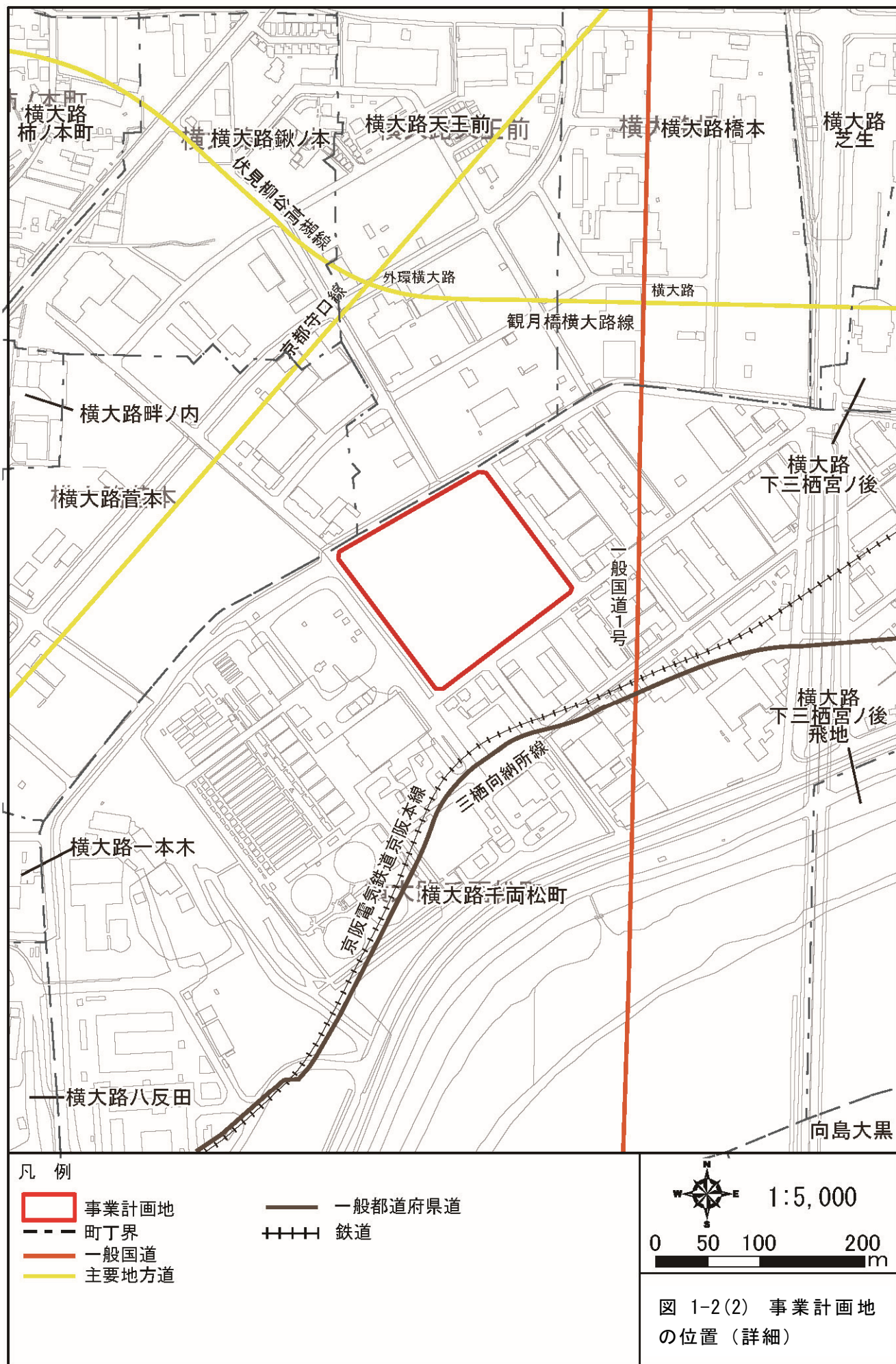
----- 市区町村界



1:25,000

0 250 500 1,000
m

図 1-2(1) 事業計画地の位置 (広域)



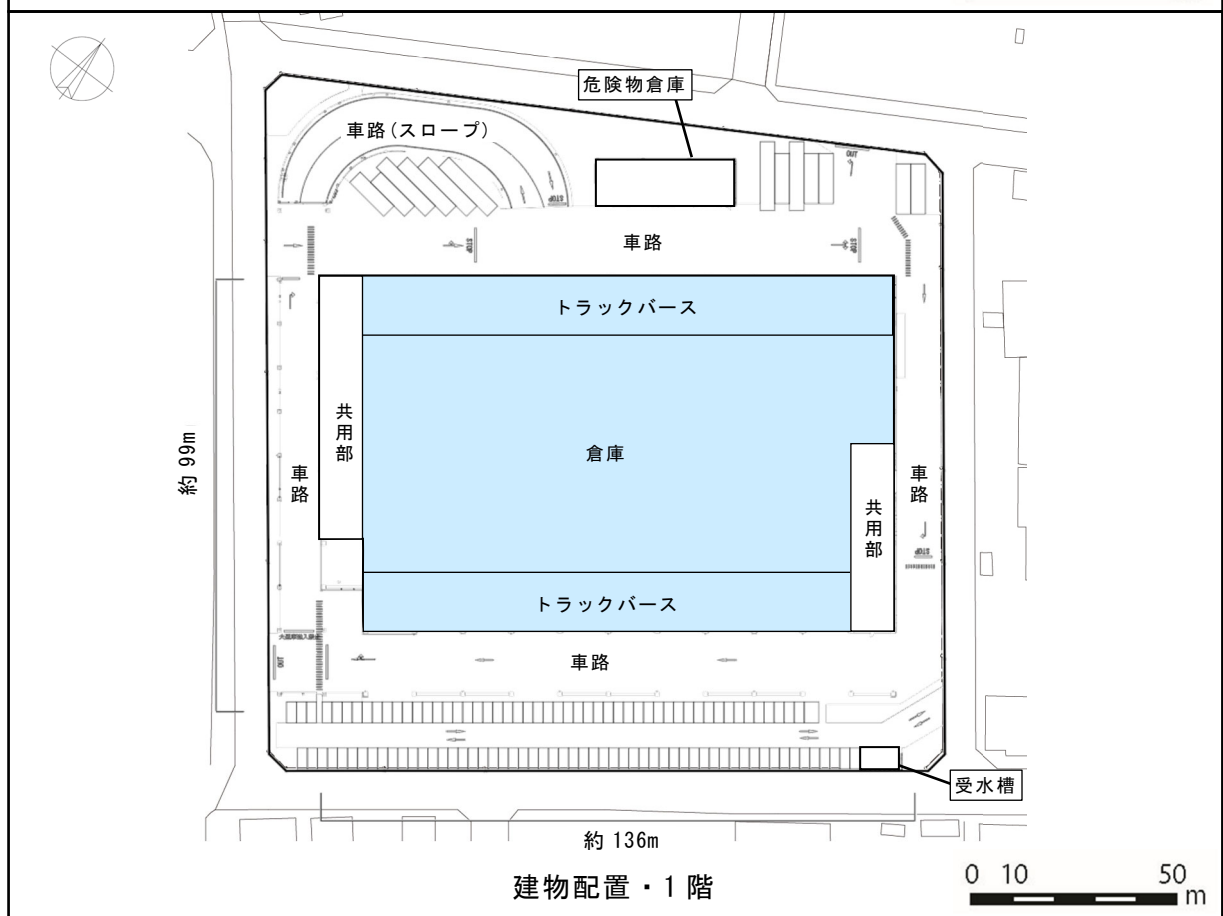
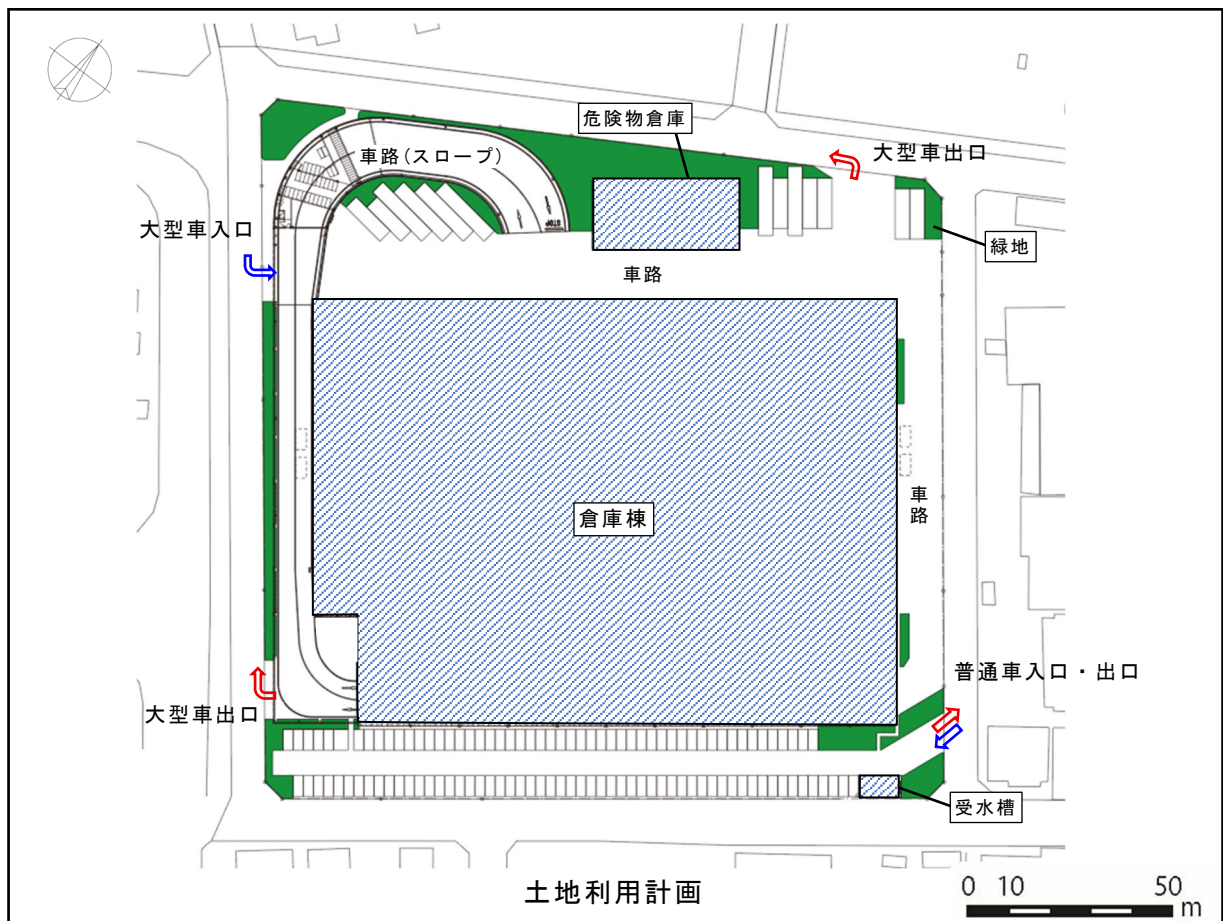


図 1-3(1) 平面図等

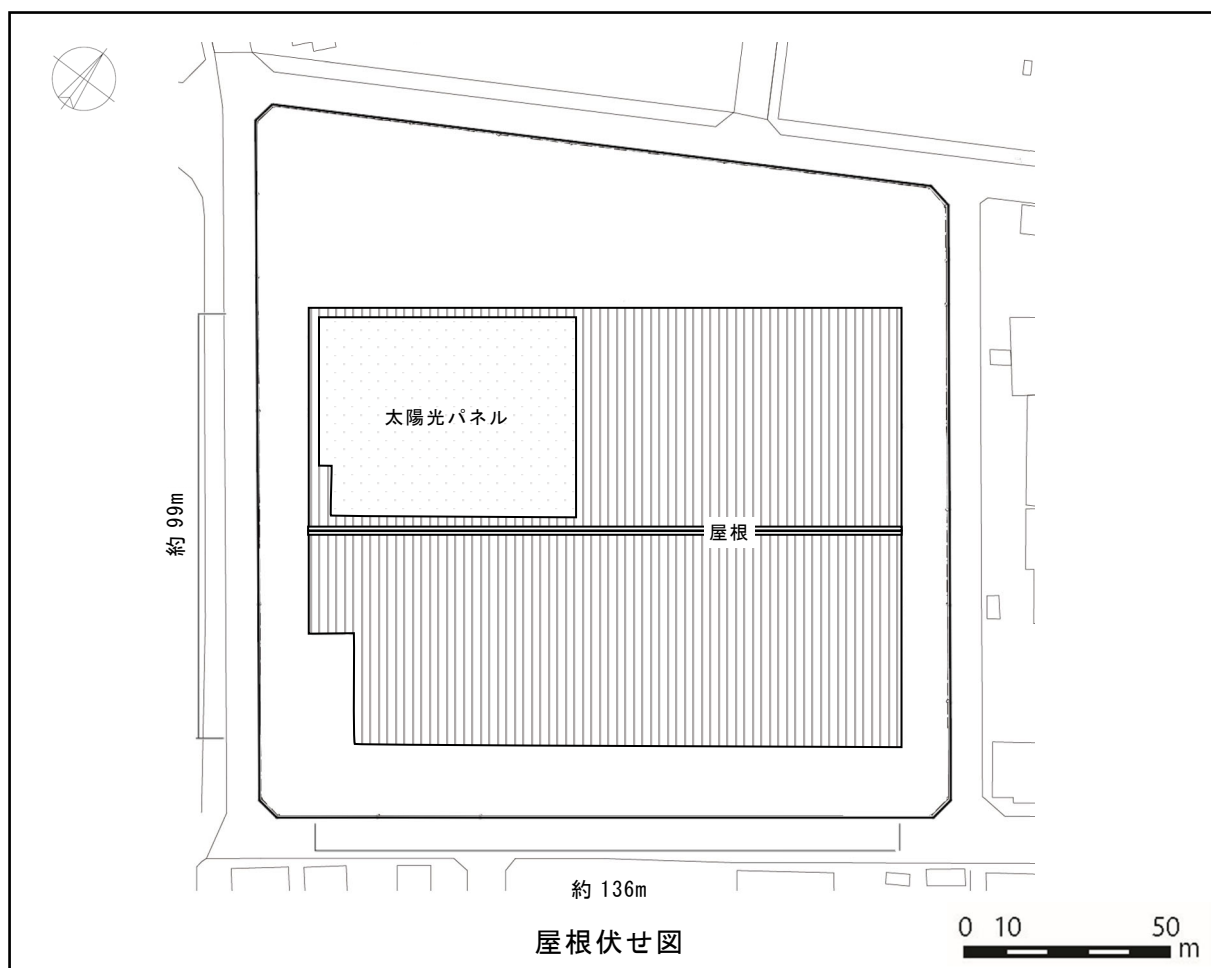


図 1-3 (2) 平面図等

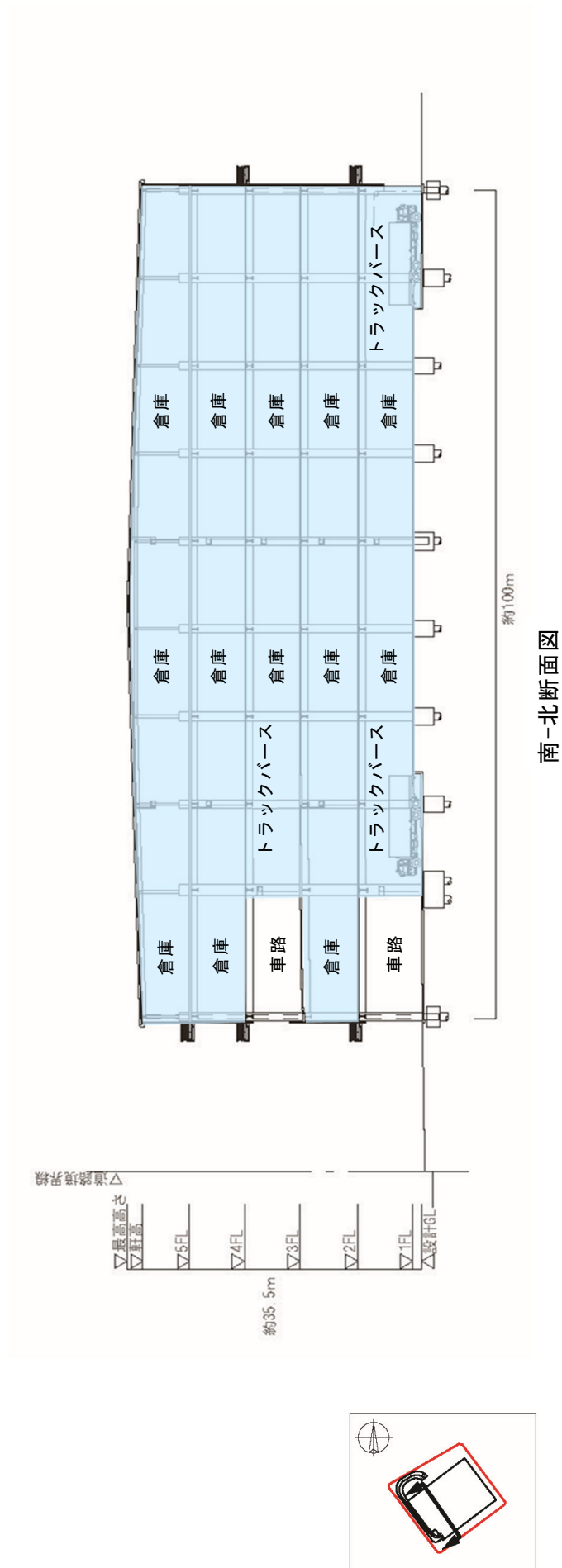
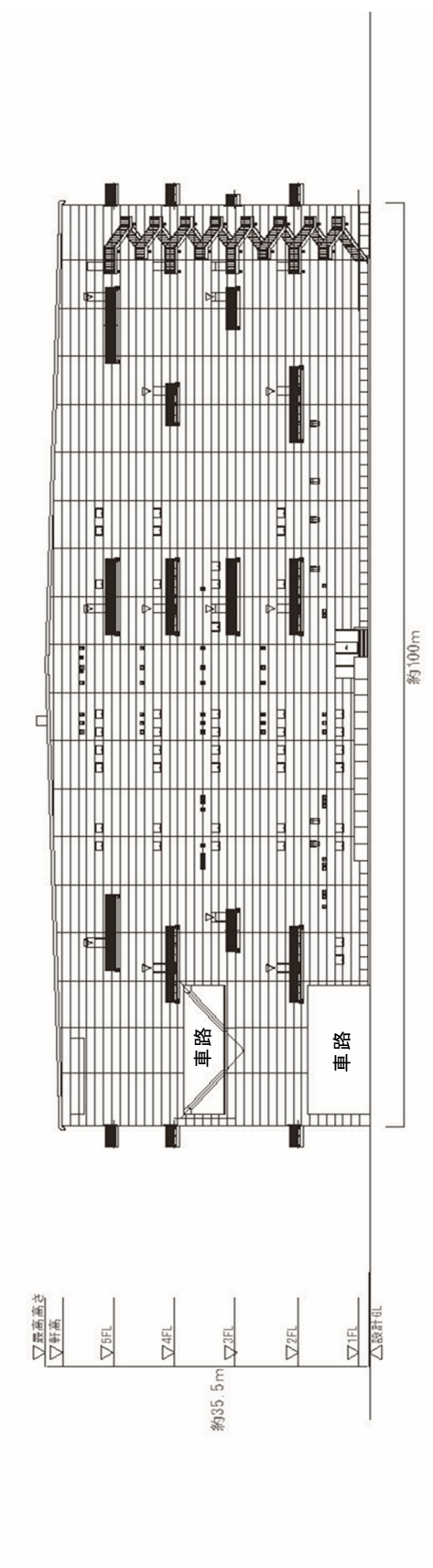


図 1-4(1) 立面図及び断面図

