

# 活況の源を探る

## 第50回ビル経営サミットin九州

### 速報

節目の回となった第50回ビル経営サミットin九州。当日の会場には九州各地から150名近くの来場者が集まり関心の高さがうかがわれた。講演者、パネリストも熱弁をふるい、会場は盛り上がり。九州の中心地である福岡は少子高齢化時代のなかで人口流入が停滞していることなどから経済的に非常に盛況であり、全国で注目度が高い地域である。だが地元オーナーからは多少の懸念の声も聞こえてきた。九州不動産市況を知る唯一のセミナーを徹底再現。

**コンパクトシティ**  
福岡市は「FUKUOKA NEXT」成長に向けたまちづくり」の下で、福岡市の魅力向上に向けて仕事を進めておられます。福岡市は都市の規模の割には大きな河川が存在せず、また共同住宅率が78%と非常に高く政令市の中では最も高い数字となっています。都市の大きさは比較的小さく、都心から10km圏内にまとまっているコンパクトな都市です。人口密度も1平方キロメートルあたり4800人、市街地と自然環境のバランスがとれた環境となっています。都心部の交通拠点、都市機能の集積は半径2.5km以内に収まっており、コンパクトシティ

**福岡市の特長を解説**  
福岡市は「FUKUOKA NEXT」成長に向けたまちづくり」の下で、福岡市の魅力向上に向けて仕事を進めておられます。福岡市は都市の規模の割には大きな河川が存在せず、また共同住宅率が78%と非常に高く政令市の中では最も高い数字となっています。都市の大きさは比較的小さく、都心から10km圏内にまとまっているコンパクトな都市です。人口密度も1平方キロメートルあたり4800人、市街地と自然環境のバランスがとれた環境となっています。都心部の交通拠点、都市機能の集積は半径2.5km以内に収まっており、コンパクトシティ

## 全国に先駆けけた計画的なまちづくり



**福岡市**  
住宅都市局 理事  
**田畑 正敏氏**

福岡市は約40年前から今でいう「コンパクトシティ」を目指して実践してきましました。秩序なき市街化を防止するために市街地・市街化調整区域に分けて厳格な土地利用を行ってきましました。その他にも標高80m以上の区域については防災、水資源・緑の保全という観点から開発を厳しく制限してきた結果、市街化区域の人口は1974年から2015年までの間で1.1倍になっており、市街化区域の面積は1.18倍で抑えられており、コンパクトで利便性・移動性が高い都市が形成されてきたことがおわかり頂けると思います。公共交通のネットワークの整備の結果、現在都市部への公共交通を30分で行ける地域が約80%となっております。次に博多港ですが、博多港は物流のみならず人的にも韓流のみなぎる定期航路があるなど国際乗降客数は22万人、九州圏内連続で国内1位、外航クルーズ客数も国内1位です。福岡市は昭和36年0万人の人口が、現在153万人です。今後20年間は増加を続け、2035年には160万人まで増えるという推定です。増加率4.0%と政令市で1位、若年率も最高です。その他の学生の割合が、福岡市は約40%と非常に高いのも福岡市の大きな特長です。福岡市は住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な街と言えます。平成25年、人口増加率が高く若者女性が多いという特徴の大きい福岡市は、生活・オフィス賃料が安いという点、交通利便性の高さが極めて良いという点、首都圏や南海トラフの省エネ対策などです。また、ビルは交差点角に位置していることから通りからの視認性や景観に配慮した計画を採用しています。防災対策としては、設計地震強度を東京都の水準に合わせ、頑丈な建物づくりに努めているほか、災害時に使用する毛布や食糧等の備蓄品を保管するスペースを確保しています。今後の取り組みとしては、△7面につづく▽

## 「FUKUOKA NEXT ~成長へ向けたまちづくり~」

は約5500万人とされており、2本目の滑走路は平成36年度に供用予定です。滑走路が二重化されればいまの1.14倍の離発着が可能になる市人口は150万人ですが、3万人ですが、多港ですが、博多港は物流のみならず人的にも韓流のみなぎる定期航路があるなど国際乗降客数は22万人、九州圏内連続で国内1位、外航クルーズ客数も国内1位です。福岡市は昭和36年0万人の人口が、現在153万人です。今後20年間は増加を続け、2035年には160万人まで増えるという推定です。増加率4.0%と政令市で1位、若年率も最高です。その他の学生の割合が、福岡市は約40%と非常に高いのも福岡市の大きな特長です。福岡市は住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な街と言えます。平成25年、人口増加率が高く若者女性が多いという特徴の大きい福岡市は、生活・オフィス賃料が安いという点、交通利便性の高さが極めて良いという点、首都圏や南海トラフの省エネ対策などです。また、ビルは交差点角に位置していることから通りからの視認性や景観に配慮した計画を採用しています。防災対策としては、設計地震強度を東京都の水準に合わせ、頑丈な建物づくりに努めているほか、災害時に使用する毛布や食糧等の備蓄品を保管するスペースを確保しています。今後の取り組みとしては、△7面につづく▽

## 基調講演

福岡市は「FUKUOKA NEXT」成長に向けたまちづくり」の下で、福岡市の魅力向上に向けて仕事を進めておられます。福岡市は都市の規模の割には大きな河川が存在せず、また共同住宅率が78%と非常に高く政令市の中では最も高い数字となっています。都市の大きさは比較的小さく、都心から10km圏内にまとまっているコンパクトな都市です。人口密度も1平方キロメートルあたり4800人、市街地と自然環境のバランスがとれた環境となっています。都心部の交通拠点、都市機能の集積は半径2.5km以内に収まっており、コンパクトシティ



140名近くの参加者で熱気に包まれる会場

現してきましました。秩序なき市街化を防止するために市街地・市街化調整区域に分けて厳格な土地利用を行ってきましました。その他にも標高80m以上の区域については防災、水資源・緑の保全という観点から開発を厳しく制限してきた結果、市街化区域の人口は1974年から2015年までの間で1.1倍になっており、市街化区域の面積は1.18倍で抑えられており、コンパクトで利便性・移動性が高い都市が形成されてきたことがおわかり頂けると思います。公共交通のネットワークの整備の結果、現在都市部への公共交通を30分で行ける地域が約80%となっております。次に博多港ですが、博多港は物流のみならず人的にも韓流のみなぎる定期航路があるなど国際乗降客数は22万人、九州圏内連続で国内1位、外航クルーズ客数も国内1位です。福岡市は昭和36年0万人の人口が、現在153万人です。今後20年間は増加を続け、2035年には160万人まで増えるという推定です。増加率4.0%と政令市で1位、若年率も最高です。その他の学生の割合が、福岡市は約40%と非常に高いのも福岡市の大きな特長です。福岡市は住む人にとっても訪れる人にとっても魅力的な街と言えます。平成25年、人口増加率が高く若者女性が多いという特徴の大きい福岡市は、生活・オフィス賃料が安いという点、交通利便性の高さが極めて良いという点、首都圏や南海トラフの省エネ対策などです。また、ビルは交差点角に位置していることから通りからの視認性や景観に配慮した計画を採用しています。防災対策としては、設計地震強度を東京都の水準に合わせ、頑丈な建物づくりに努めているほか、災害時に使用する毛布や食糧等の備蓄品を保管するスペースを確保しています。今後の取り組みとしては、△7面につづく▽

## 特別講演

福岡市は「FUKUOKA NEXT」成長に向けたまちづくり」の下で、福岡市の魅力向上に向けて仕事を進めておられます。福岡市は都市の規模の割には大きな河川が存在せず、また共同住宅率が78%と非常に高く政令市の中では最も高い数字となっています。都市の大きさは比較的小さく、都心から10km圏内にまとまっているコンパクトな都市です。人口密度も1平方キロメートルあたり4800人、市街地と自然環境のバランスがとれた環境となっています。都心部の交通拠点、都市機能の集積は半径2.5km以内に収まっており、コンパクトシティ

## 広場と公共通路を確保し地域のまちづくりに貢献

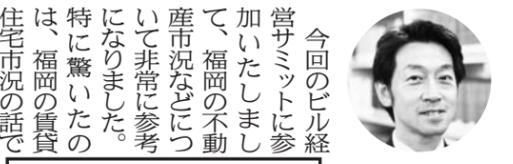
赤木 征二氏  
九州旅客鉄道 事業開発本部開発部オフィスビル開発プロジェクト担当部長

福岡市は「FUKUOKA NEXT」成長に向けたまちづくり」の下で、福岡市の魅力向上に向けて仕事を進めておられます。福岡市は都市の規模の割には大きな河川が存在せず、また共同住宅率が78%と非常に高く政令市の中では最も高い数字となっています。都市の大きさは比較的小さく、都心から10km圏内にまとまっているコンパクトな都市です。人口密度も1平方キロメートルあたり4800人、市街地と自然環境のバランスがとれた環境となっています。都心部の交通拠点、都市機能の集積は半径2.5km以内に収まっており、コンパクトシティ



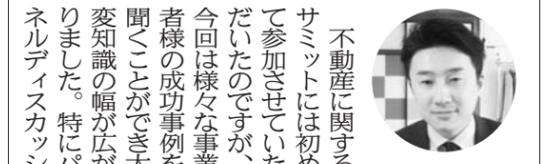
**九州旅客鉄道**  
事業開発本部開発部オフィスビル開発プロジェクト担当部長  
**赤木 征二氏**

これらの理由から容積率の緩和が認められることになりました。地上1階部分では、「博多」駅から駅前広場を経由して、「KITTE博多」の貫通通路を通り「JRJP博多ビル」に到達することが出来ます。また、地下1階及び地上2階部分についても、駅との交通結節路を設けており、地区計画における大きな目玉となっています。今回JR九州と日本郵便の共同事業で計画された「JRJP博多ビル」は、容積率を114.0%頂きました。開発前に取得した旧「博多ビル」の容積率が100.0%であったので、通常の建替えであれば容積率は80.0%となるはずでした。この80.0%に、先程説明したまちづくりへの取り組みに加え、省エネや防災などビル独自の取り組みを行うことで、114.0%の容積率を頂くことが出来ました。例えば、公共通路に面したエレベーター・エスカレーター、300台を収容する自転車駐輪場といった交通環境の整備、「CASBE福岡」の「B+」以上のレベルの省エネ対策などです。また、ビルは交差点角に位置していることから通りからの視認性や景観に配慮した計画を採用しています。防災対策としては、設計地震強度を東京都の水準に合わせ、頑丈な建物づくりに努めているほか、災害時に使用する毛布や食糧等の備蓄品を保管するスペースを確保しています。今後の取り組みとしては、△7面につづく▽



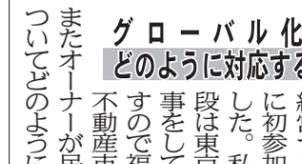
大石地所 代表取締役  
**大石 孝一氏**

**福岡の賃貸住宅市況に驚き**  
今回のビル経営サミットに参加した際に、福岡の不動産市況について非常に参考になりました。特に驚いたのは、福岡の賃貸住宅市況の活況です。これは北九州を本拠地としており、博多周辺の話も耳にします。しかし実際に大家の目線からの話を聞くと、そこまで賃料が安いのか、と驚愕してしまいました。民泊なども賛否両論あれど注目されているものになりますので、今後動きを追ってみたいと思います。



Local BED 代表取締役  
**合瀬 裕二氏**

**不動産に関するサミットには初めて参加させていたのですが、今回は様々な事業者の成功事例を聞くことができたことが大きいです。特にパネリストの成功事例が参考になりました。**  
福岡の最先端で活躍されている御三方から福岡の現状とそれを踏まえた今後の対応策や展望をお聞きすることができ、大変有意義な時間となりました。弊社でも民泊という新しい分野の中で暗中模索しながら福岡の市況を盛り上げることができると感じています。



空家空室対策推進協会 代表理事  
**川久保 文佳氏**

**グローバル化にどのように対応するか**  
今回、ビル経営サミットに初参加しました。私は普段は東京で仕事をしていますが、福岡のオーナーが今後、それをどのように乗り越えていくか、非常に興味深いです。

**来場者の声**  
ておられるかなど非常に参考になりました。聞いているなかで考えたことは、不動産業界もグローバル化の波にさらされていくなかで、ローカルで完結させていくことが難しくなっていくことではないかということだと思います。福岡のオーナーが今後、それをどのように乗り越えていくか、非常に興味深いです。



