



会員の情報交換、連携融和の場を提供へ

九州ビルディング協会 深堀 慶憲氏

創業・雇用創出特区でオフィス需要喚起へ

—九州エリアの経済動向はどのよう

な状況ですか？

深堀 10月の日銀金融経済月報で「九州の景気は緩やかに回復している」と発表されましたが、製造業と非製造業ともに設備投資が前年を上回る計画となるなど、着実に持ち直しています。厳しいのが、労働需給も改善し、所得は緩やかに持ち直しており、個人消費についても消費税引上げに伴う駆け込み需要の反動減が徐々に和らいでいるようです。

—福岡市の提案が国家戦略特区に指定され、都市の活性化に向けた新たな取組みが期待できますね。

深堀 今年3月に福岡市の提案する「グローバル創業・雇用創出特区」が国家戦略特別区域に指定されました。福岡市では、雇用環境を整備し、人材や企業を呼び込み、起業を促進するためのさまざまな支援を立ち上げています。特区の効果として開業率（全事業所に占める新規企業の割合）を現在の6.4%から10年後に20%とする目標を掲げ、50万人の新規雇用を見込んでいます。開業率が高まれば新規企業を中心におffice需要が増え、それが呼び水となつてオフィス市場全体に波及していくことがあります。ビル業界にとって明るい話題ですが、これに加えて、ビル業界だけではなく不動産業界全体が注目していることがあります。

岡市では、雇用環境を整備し、人材や企業を呼び込み、起業を促進するためのさまざまな支援を立ち上げています。特区の効果として開業率（全事業所に占める新規企業の割合）を現在の6.4%から10年後に20%とする目標を掲げ、50万人の新規雇用を見込んでいます。開業率が高まれば新規企業を中心におffice需要が増え、それが呼び水となつてオフィス市場全体に波及していくことがあります。ビル業界にとって明るい話題ですが、これに加えて、ビル業界だけではなく不動産業界全体が注目していることがあります。

高さ制限や容積率緩和に期待

—不動産業界が注目していることとは何ですか？

深堀 特区に併せて福岡市が申請している「航空法による高さ制限の緩和」と「都心マンションの容積率緩和」の動きで

現在の個別審査からエリア単位での承認による緩和を要請しています。高さ制限が緩和されると、博多駅周辺で地上11階が13階に、天神周辺では地上15階が17階まで可能となります（注：天神周辺の緩和が11月4日に国土交通省にオフィス需要が増え、それが呼び水となつてオフィス市場全体に波及していくことがあります。ビル業界にとって明るい話題ですが、これに加えて、ビル業界だけではなく不動産業界全体が注目していることがあります。

福岡市では、福岡市が申請している「航空法による高さ制限の緩和」と「都心マンションの容積率緩和」の動きで、高さ制限が緩和されると、博多駅周辺で地上11階が13階に、天神周辺では地上15階が17階まで可能となります（注：天神周辺の緩和が11月4日に国土交通省にオフィス需要が増え、それが呼び水となつてオフィス市場全体に波及していくことがあります。ビル業界にとって明るい話題ですが、これに加えて、ビル業界だけではなく不動産業界全体が注目していることがあります。

—市況回復の要因は？

深堀 供給面では、ここ数年1,000坪以上の新規供給が年1棟程度と少ないということが挙げられます。また、2月以来の8%台です。

—BCPへの関心高まる

深堀 シンクタンクが公表している9月末時点のオフィス市況は前年同期岡市ビジネス地区の空室率は前年同期に比べて2・91ポイント改善の8.22%と1桁台に低下しています。20カ月連続して低下しており、2008年2月以来の8%台です。

—市況回復の要因は？

深堀 供給面では、ここ数年1,000坪以上の新規供給が年1棟程度と少ないということが挙げられます。また、2月以来の8%台です。

—BCPへの関心高まる

深堀 いま、福岡中心部の多くのビルは更新時期を迎えており、天神明治通りエリアに立地する約100棟のビルのうち、約半数が築40年以上経過しています。これまで建物更新計画が

福岡市国家戦略特別区域会議では福岡市が更なる容積率の緩和を求めました。建替えや再開発にインセンティブを与える要件です。

—高さ制限の緩和や容積率の緩和は、建築面積の緩和を緩和する要件です。

深堀 いま、福岡中心部の多くのビルは更新時期を迎えており、天神明治通りエリアに立地する約100棟のビルのうち、約半数が築40年以上経過しています。これまで建物更新計画が

福岡市国家戦略特別区域会議では福岡市が更なる容積率の緩和を求めました。建替えや再開発にインセンティブを与える要件です。

—BCPへの関心高まる

深堀 いま、福岡中心部の多くのビルは更新時期を迎えており、天神明治通りエリアに立地する約100棟のビルのうち、約半数が築40年以上経過しています。これまで建物更新計画が

福岡市国家戦略特別区域会議では福