

西日本5協会から2日間で80名超参加

西日本地区ビル協会交歓会議が10月19日、瀬戸内海を一望する広島市のグランドプリンスホテル広島・2階「瀬戸内」で開催された。交歓会議は、昭和41年（1966年）から始まり、それ以降、兵庫、岡山、中国、四国、九州の西日本地区の5協会が開催地持ち回りにて毎年開催しているもので、今年で51回目を数えた。

交歓会議には5協会の会長をはじめとする役員や会員が80名超が参集し、翌20日の懇親ゴルフ会と懇親旅行にも多数の会員が参加して西日本地区におけるビル協会の結束を固め、会員同士の交流を深めた。

5協会会長、近況と経済動向などを報告

冒頭、幹事協会である中国ビルディング協会の棕田昌夫会長が登壇し、「5年に一度、西日本地区の会員の皆さんが多数、広島にご参集いただくことに感謝します」などと歓迎の挨拶を行った。

続いて来賓の日本ビルデング協会連合会の櫻井康好・専務理事が挨拶に立ち、「西日本交歓会議が今年で51回目を迎え、半世紀以上も続いていることに敬意を表します。こうした地域の活動が連合会へとつながり、連合会活動がこれまで以上に活性化していくことを期待しています」などと話した。

その後、会議に移り、5協会の会長がそれぞれの協会の現状やトピックス等を紹介した。会議のあとの記念講演では、神峰山般若寺第90代住職・福嶋弘昭氏による「山寺で観えたもの～瀬戸内海の内海風景」と題



開会の挨拶をする棕田会長



神楽の舞の披露

した講話を聴いた。続く懇親会では迫力あふれる広島神楽の舞（「塵倫」）が披露された。

【九州ビルディング協会】 (会員数72社・82棟)

深堀慶憲会長



①オフィス市況など

福岡市の昨年度推計人口が155万人を超え、政令指定都市の第5位となったが、拡大する都市機能にオフィスビルの建設や建替えが追いついていない状況。

福岡ビジネス地区の6月末の平均空室率は3.36%と前年同期比2.25ポイントの低下、前月比0.03ポイントの低下。小幅な低下になってきているが、19カ月連続してビル市況は改善している。

②トピックスや主なプロジェクトなど

会長就任から4年経ったが、鹿児島から新規入会があるなど組織の広がりを見せているほか、8月を除き毎月開催する例会、施設見学会、年6回開く懇親ゴルフ会など協会活動は確実に活発になってきている。

福岡市は、国家戦略特区として2024年までの10年間で30棟の民間ビルの建替えを誘導し、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビックバン」を民間企業と推進している。その第1号案件「(仮称)天神ビジネスセンター」の建設に向け、地場大手デベロッパーが既存ビルの解体に着手した。



航空法に基づく建物の高さ制限が「天神明治通り地区」で67mから76mへ、また天神の西ゲートに位置する「旧大名小学校跡地（1.2ha）」の建物は115mまで緩和された。福岡市では、JR博多駅周辺地区の高さ制限の緩和についても国と協議している。

福岡空港の民営化を巡る公募が始まり、9月に6グループから3グループに絞られた。来春には運営会社が決定される予定。

【四国ビルディング協会】 (会員数13社・14棟)

矢野年紀会長



①オフィス市況など

高松市内オフィスエリアの過去3年間のデータを見ると、平均空室率は一昨年6月時点で10.9%、昨年6月が10.5%、今年6月は9.4%と低下幅は僅かながらも改善傾向を示している。賃料についても、一昨年6月時点で坪当たり8,600円であった賃料水準が、昨年6月に坪8,730円、今年6月には坪8,840円と着実に上昇している。

マーケット全体としては、大規模な再開発計画や大型オフィスビルの新規建設などの予定は当面なく、開発案件があってもマンションやホテルの建設というのが実態。傾向としては、「築浅ビル」「高スペックビル」の満室稼働が続く一方、旧耐震ビルは空室率の高い状態が続く2極化が進行している。

②トピックスや主なプロジェクトなど

四国新幹線の早期実現を目指し、四国4

県と四国経済連合会等による「四国新幹線整備促進期成会」が7月6日、発足した。同日、東京・千代田区の経団連会館で設立総会と決起大会を開き、国内で唯一の空白地帯である四国に新幹線を導入できるよう、オール四国態勢で取り組む姿勢をアピールした。

地域活性化の取組みで3年毎に行っている「瀬戸内国際芸術祭」が昨年開催され、参加者が100万人を超えた。来年3月には「第4回高松国際ピアノコンサート」が開催される。若手ピアニストの発掘と育成を目的に4年ごとに開催しており、多くの音楽関係者が来訪することを期待している。

また、高松空港民営化については、今年7月に三菱地所を代表企業とするコンソーシアムが優先交渉権者に選ばれた。来年4月から運営が開始される。

【兵庫ビルディング協会】 (会員数47社・85棟)

森本泰暢会長



①オフィス市況など

民間調査機関のオフィス市場調査によると、6月末時点の神戸市内の空室率は5.2%と前年同期比0.7ポイントの改善となったほか、坪当たり賃料も同1.4%上昇の1万830円と上昇傾向が顕在化してきている。ただ、ニーズの集中する三宮駅周辺のビルに空室が少なく、移転ニーズが強いものの、受け皿が少ない状況で、テナントの動きは限定的である。

②トピックスや主なプロジェクトなど

三宮再整備に向け、既に着工している三宮駅前の神戸阪急ビル東館の建替えに加え、複数のプロジェクトが動き出している。新バスターミナル整備については今年度内に基本計画を取りまとめ、2020年度の事業着手を目指している。またJR三ノ宮駅ビル商業施設についても今年度内での営業休止を発表しており、今後の駅ビル建替えプロジェクトの動向が注目される。

神戸空港の運営権売却先がオリックス連

合に決定した。空港利用者300万人を目標に、関西国際空港と大阪国際空港との一体運営、発着枠や運営時間等の規制緩和を通じた需要の取り込みが期待されている。

一方、神戸港は開港150年を迎え、1年を通じて様々な記念事業が繰り広げられている。国際戦略港湾としての各種施策により、神戸港の2016年におけるコンテナ取扱個数は阪神淡路大震災以降の最高値を更新し、横浜港を抜いて全国2位となった。

【岡山ビルディング協会】 (会員数14社・14棟)

永山久人会長



①オフィス市況など

岡山市中心部ではオフィス需給が逼迫している。民間調査機関によると、平均空室率は5%台までに改善し、過去16年で最低水準を記録した。景気の回復に加え、一昨年12月のイオンモール岡山の開業に伴って都市機能の集積が進み、岡山県外からの進出や岡山市郊外からの移転といった動きが下支えした。賃料相場についても徐々に上昇。中心部の岡山市役所周辺の坪当たり賃料は8,000円～15,000円と4年前に比べ3～5割アップしている。

②トピックスや主なプロジェクトほか

今夏、2週間ほどヨーロッパをバイクでツーリングした。いろいろな都市を回り、交通事情など体験してきたが、岡山市内ほど交通渋滞の激しい都市はないということを感じた。国内の他の都市と比べても岡山市はひどく、その要因は道路整備にかかる予算に比例していることがわかった。そうした中で路面電車を岡山駅に乗り入れることが検討されているが、慢性的な交通渋滞の悪化を懸念する声が上がっている。

イオンモール岡山の開業に触発されたかのように、岡山市の中心市街地では再開発や施設のリニューアル、施設の新築移転等の計画が相次いで浮上している。岡山駅の目の前に位置する「岡山市駅前一丁目2番3番4番地区第一市街地再開発事業」では

約1.3haの敷地にマンション・オフィス・ホテル・コンベンションホール等の都市機能を備えた超高層プロジェクトが進んでいる。このほか、後楽館高校跡地やイトーヨーカ堂跡地など空洞化している施設についても検討が進んでいる。

【中国ビルディング協会】

(会員数28社・54棟)

棕田昌夫会長



①オフィス市況など

民間調査機関によると、新耐震に準拠した延床面積1,000坪以上のオフィス空室率は6月末時点で3.0%と過去2年間5.0%を下回っている状況。また延床面積100坪以上の主要オフィスビル140棟を対象にした空室率は4.42%で、1年前に比べ1.61ポイントも改善している。

②トピックスや主なプロジェクトなど

広島駅とその周辺が変貌している。駅の2階に南北を結ぶ幅15mの自由通路が完成し、北側はペDESTリアンデッキにつながり、新幹線口の整備が進んでいる。新幹線口ではオフィス・ホテル・商業施設等からなる地上20階建ての「(仮称)広島二葉の里プロジェクト」が2019年3月に竣工予定。南口ではBブロックの地上52階建て超高層複合ビル、Cブロックの超高層マンションと商業施設が完成し、賑わいを見せている。

今後竣工するオフィスビルとしては、今年12月に八丁堀で「スタートラム広島」、再来年秋に幟町で「新広島ビルディング」が予定されている。

また、紙屋町地区では再開発や建替え計画が浮上してきている。サンモールを中心とする紙屋町2-2（約1.5ha）の再開発計画のほか、解体の始まったエディオン本社の建替え、広島銀行本店の建替えなど目白押し。このほか、本通り商店街の広島アンデルセンも建替えを検討している。