

第1部

令和4年度 不動産の一般公開講演会

世界と勝負する福岡県

～ 県内4地域別でみる地元経済 ～

(株)地域情報センター

ふくおか経済 編集部次長

田中 聡一郎(たなか そういちろう)氏

主催:公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

本日のテーマ

世界と勝負する福岡県

～県内4地域別でみる地元経済～

- 福岡地域（天神地区・博多地区・その他の地区）
- 北九州地域
- 筑豊地域
- 筑後地域



はじめに

□ 福岡県のポテンシャルとは

■ 比較的安定した人口規模 **511万8,893人**（7月1日時点）

（福岡市、北九州市の政令都市2市がけん引役に）

■ 成長著しいアジアとの近接

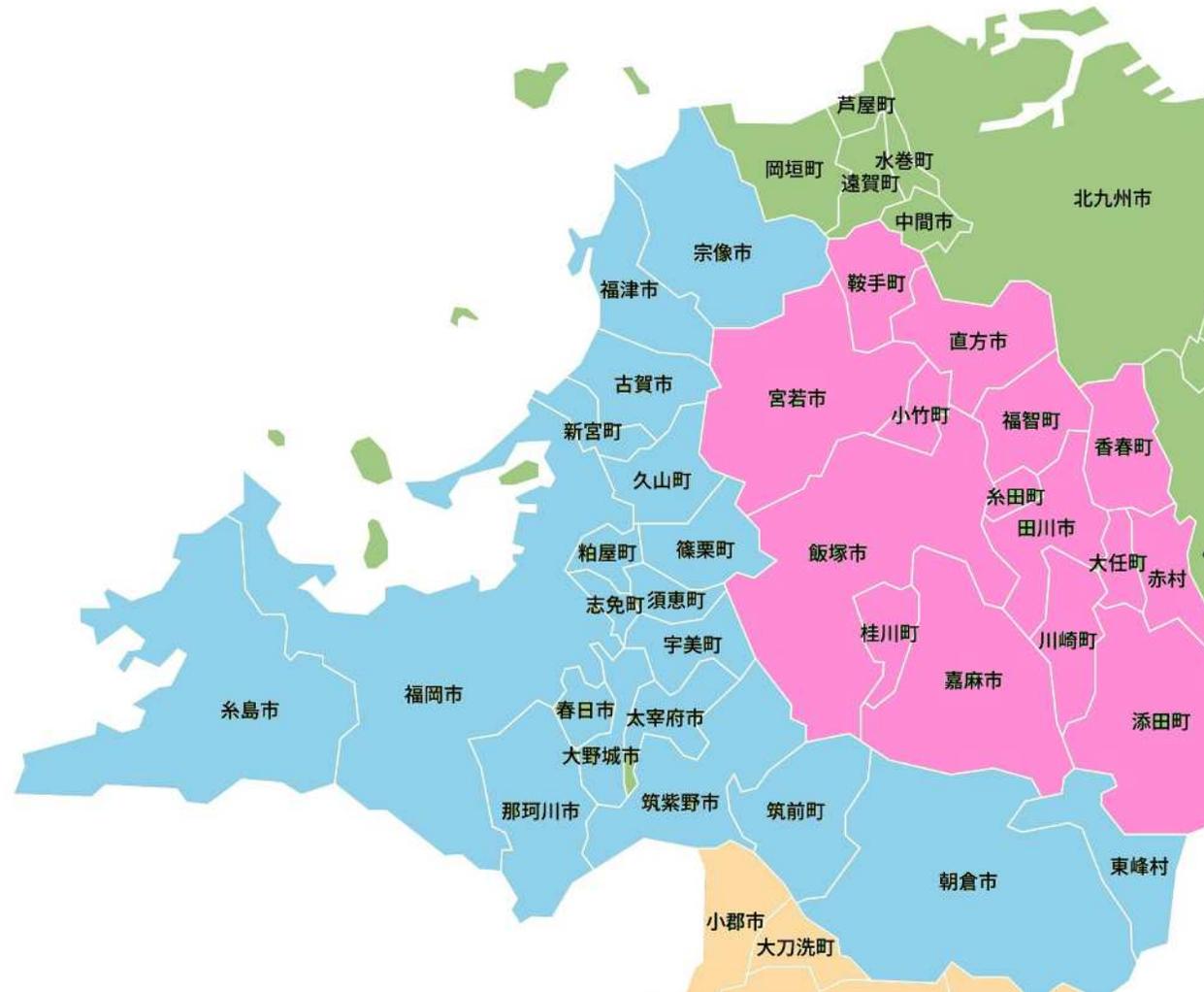
（東京、上海とは同じ距離の立ち位置）

■ 陸海空の充実した交通ネットワーク

（福岡、北九州両空港、博多、北九州両港、新幹線・JR、西鉄、福岡、北九州両都市高速、九州、東九州自動車道など）

**「福岡」、 「北九州」、 「筑豊」、 「筑後」 各地域で
次世代を見据えた動き**

福岡地域



福岡地域（天神地区・博多地区）

- 天神ビッグバン、博多コネクティッドによる中心部の大型再開発が進行中



- 外資系、クリエイティブ産業の受け皿に



“支店経済”からの脱却



福岡地域（天神地区）



□ 天神地区（天神ビッグバン）

■ 天神ビジネスセンター

- 開発主体：福岡地所
- 地上19階建、地下2階建、延べ床面積：約6万m²
- 高さ89メートル、2階～19階までがオフィスフロア
- 総貸床面積は約3万9,000m²、基準階貸床面積は約2,300m²
- セキュリティゲート、感染症、BCP対応

「規制緩和第1号ビル」
として
9月30日に完成



テナントはNEC、ジャパネットホールディングス、ボストンコンサルティンググループなど。シェアオフィスを含めると約50社が進出。

福岡地域（天神地区）

□ 天神地区（天神ビックバン）

2024年度
に完成予定

■ 福ビル街区建替プロジェクト・新福岡ビル

- 開発主体：西日本鉄道
- 地上19階建、地下4階建、延べ床面積：約14万5,000㎡
- 高さ96メートル オフィスを核にホテル、商業なども集積
- 基準階面積 約4,300㎡→約4,600㎡拡大
- 6階と7階にスカイロビーを導入 オフィス基準階は約4,600㎡



九電工が本社機能の一部を入居、米国・ケンブリッジイノベーションセンター（CIC）がイノベーションの進出を検討。

福岡地域（天神地区）



□ 天神地区（天神ビッグバン）

■ 福岡大名ガーデンシティ

2022年末に完成、
2023年春に開業予定

- 開発主体：積水ハウス、西日本鉄道など
- 地上25階建て、地下1階建て、延べ床面積は約9万1,000㎡
- 高さ111メートル オフィス、ホテル、創業支援・人材育成、商業など
- 核は最高級ホテル「リッツカールトン」、オフィスは専有面積2,500㎡
- 天神ビッグバン・西のゲート、スタートアップ施設との連携も

福岡地域（天神地区・博多地区）

□ 天神地区（天神ビックバン）

■ その他の開発プロジェクト（天神交差点の500メートル圏内）

- ヒューリック福岡ビル建替計画（延べ床面積3万9,300㎡、2024年9月完成）
- 天神1丁目北14番街区ビル（延べ床面積3万9,300㎡、2025年3月完成）
- 住友生命福岡ビル
- 天神西通りビジネスセンター
- 福岡市役所北別館跡地活用事業、
- メディアモール天神（MMTビル）など

福岡地域（博多地区）



□ 博多地区（博多コネクテッド）

■ 博多イーストテラス

- 開発主体：N T T都市開発＋大成建設
- 地上10階建て、延べ床面積：約2万9,000㎡
- 2階から10階までオフィスフロア（1フロア680坪超）
- 南北に広場、屋上に休憩スペース
- セキュリティゲート、5G環境やフリーWi-Fiなど導入

博多コネクテッド
「規制緩和第1号ビル」
として
2022年8月に完成

福岡地域（博多地区）

□ 博多地区（博多コネクティッド）

2024年春
に完成予定

■ 福岡東総合庁舎敷地有効活用事業

- 県の総合庁舎跡地の有効活用
- 開発主体：J R九州、福岡地所、麻生
- 地上12階建、延べ床面積：約2万㎡
- 2階・3階は県税事務所
- 4階～12階にオフィスフロア
- 基準階面積は約1,400㎡



福岡地域（博多地区）

- 博多地区（博多コネクティッド）
 - 博多駅周辺その他の開発プロジェクト
 - 西日本シティ銀行本店、本店別館等
 - 事務本部ビル建替え計画
 - 九州勧業の「博多駅前3丁目ビル計画」
 - J R九州の博多駅空中都市構想



都市の成長を支える大型インフラ整備着々と

福岡地域（博多地区）

□ 福岡空港

■ 国による滑走路増設事業

- 2024年度完成に向けた工事が進行中、今年度内に本体工事
- 増設滑走路は2,500メートル
- 増設滑走路の整備に合わせ、地上支援車両、
内陸連絡バスの専用通路なども整備

■ 国際線ターミナル増改築事業

- 年間1600万人対応のターミナルへ拡張
- 北側にボーディングブリッジ新設、出発・到着機能



福岡地域（天神地区・博多地区）

- 地下鉄七隈線延伸事業
 - 天神南～博多間1.4キロを延伸、来年3月開業
 - 中間に「櫛田神社前」駅を設置
 - 福岡市西南部と博多駅が直結
 - 渡辺通、薬院周辺で新たな再開発に期待？



福岡地域（その他の地区）

□ 博多港

■ アイランドシティ分譲用地が完売

- みなとづくりエリア…西鉄、JR貨物を代表企業とするグループが
倉庫、配送センター用地 地上24階建、地下1階建
- まちづくりエリア…多様な都市機能の集積で居住人口が1万人以上に

■ 福岡都市高速6号が開通



福岡地域（その他の地区）

■ 博多バイパス…一部立体化 交通渋滞解消へ

■ ららぽーと福岡開業へ

- 旧青果市場跡地 西鉄、九州電力、三井不動産などが参画
- 国内3カ所目の「キッザニア福岡」がオープン

■ 西鉄天神大牟田線連続立体交差化事業

- 8月28日に高架化へ切り替え 雑餉隈駅～下大利間
- 約5.2キロが高架化 雑餉隈～春日原間に新駅
- 踏切19カ所撤去 交通結節機能がさらに強化



福岡地域（まとめ）

“選ばれる福岡市” “支店経済”の脱却へ

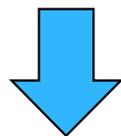
■ 好調な企業立地

- 2021年度の企業立地数は64社 雇用者数は2,600人へ
- 9年連続で目標とする50社を突破
- 「本社機能」 クリエイティブ産業の「大規模開発拠点」を重点的に！

福岡地域（まとめ）

■ スタートアップ支援

- 福岡市「スタートアップ都市宣言」から10年
- 2014年5月国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」の指定
- 2014年10月スタートアップカフェ開設
- 2017年4月旧大名小跡地に「FUKUOKA Growth NEXT」を開設
(2019年5月にリニューアル)



3年間で約179億円の資金調達、雇用者数は792人

福岡地域（まとめ）



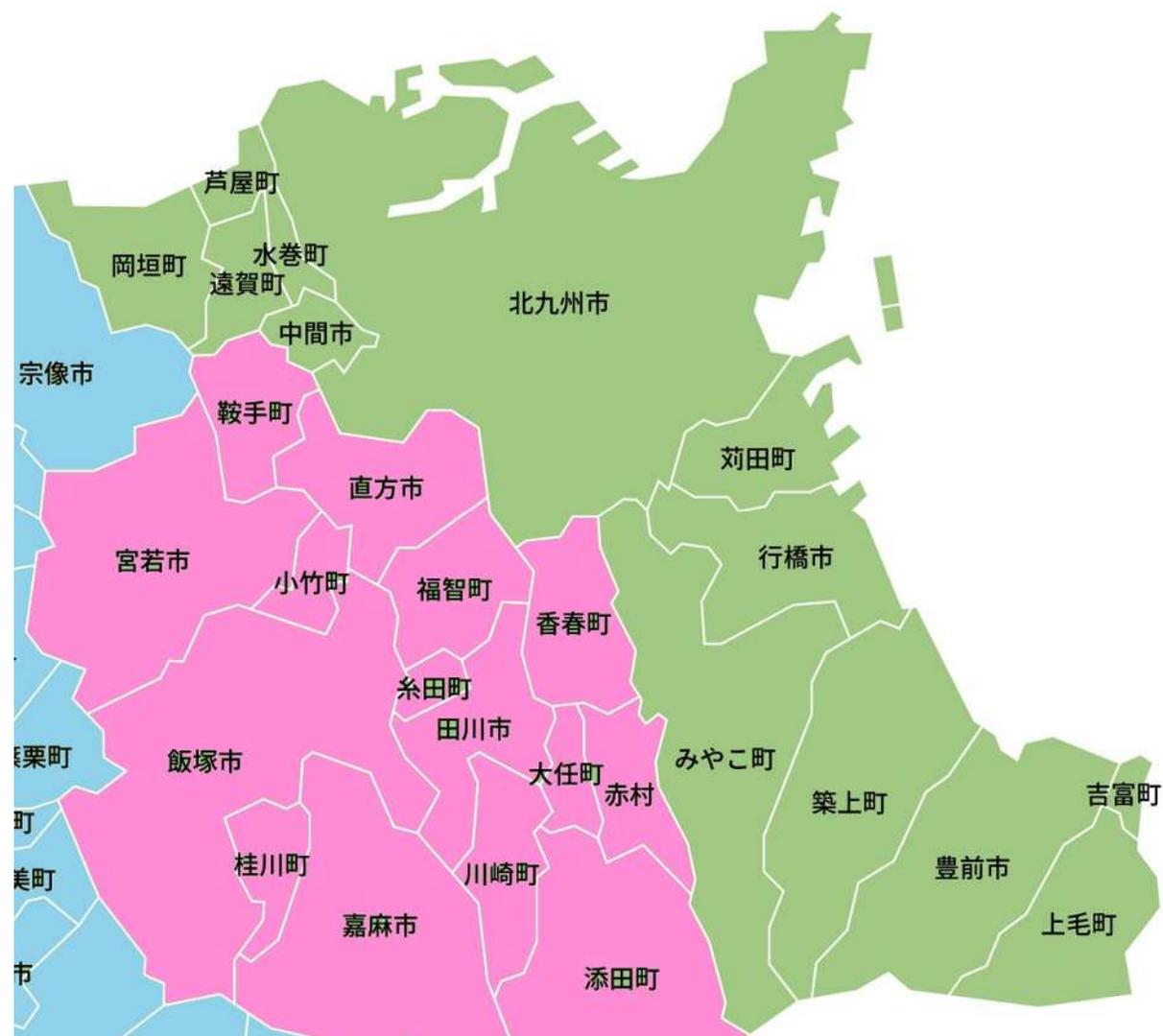
■ 国際金融機能誘致「TEAM FUKUOKA」

- 香港情勢を背景にアジアの金融センターを日本に！
- 国の国際金融機能誘致→東京、大阪、福岡
- 福岡はいち早く名乗り→産学官連携で共同組織 2020年9月に設立
- 2021年2月 アジア最大のオルタナティブ運用会社・MCP HD設立
- 2021年4月 シンガポールの未上場支援会社

CapBridge Financial

東京の超高速取引・ダルマキャピタルの2社が進出

北九州地域



北九州地域

- ものづくり + I T + 環境クリーン関連産業の集積に注力
 - I T 関連企業の誘致を強化
 - 2014年度から I T 関連企業の誘致を強化
 - 2014年度から2019年度までの進出企業数は60社、新規雇用2,000人超
 - 2020年10月から「お試しサテライトオフィス実証事業」
スタートから半年で39社、うち8社が進出決定
 - 「北九州次世代スマートビル建設促進補助金」を創設
小倉、黒崎駅駅から半径1キロ圏内を対象にしたビルの建て替えを支援
補助額は最大で10億円を交付
 - 北九州市 日本 I B M と連携協定… D X 推進センター、脱炭素化

北九州地域

- ものづくり + I T + 環境クリーン関連産業の集積に注力
 - クリーンエネルギーの一大拠点に
 - 「北九州市グリーン成長戦略」を策定
脱炭素化をキーワードに新産業の創出
再生可能エネルギーの導入量を現在の約3倍にあたる1,400MWに
再エネ導入、水素の導入、利活用に関する直接投資額約5,900億円～
6,800億円に、約93万トンのC O 2削減効果目指す
 - 響灘洋上風力発電事業→風力発電関連産業の総合拠点化
 - 官民連携によるS D G Sの推進

北九州地域

□ 北九州市物流拠点構想

- 陸海空の交通ネットワークを生かした物流拠点づくり
- 2022年～2026年度までの民間投資の目標値は5年間で延べ390億円

北九州空港

- 24時間運用可能な海上空港→航空貨物の拠点に
- 大韓航空 北九州—仁川線 2021年11月に週4便体制へ
- ヤマトホールディングス 航空輸送の拠点に
- 滑走路3,000メートル延伸へ 環境アセス手続き中
- 国際貨物上屋の新設

北九州港

- 太刀浦コンテナクレーンの機能更新、航路誘致を強化
- 鉄道貨物、トラックと連携したモーダルシフトの推進

北九州地域

■ 苅田港新松山臨海工業団地の第2期分譲

- 新たな工業団地の受け皿に（約30ヘクタール）
- 北九州空港 東九州自動車道苅田北九州空港 I Cとの近接性

■ ジアウトレット北九州オープン

- スペースワールド跡地 敷地面積約27万㎡
- 4階建て延べ床面積は約5万7,000㎡
- アウトレットなど140店舗、科学館など

■ 折尾地区総合整備事業

- 2021年1月に鹿児島本線の本高架化切り替え、新駅舎開業
- 北口駅前広場 アクセス道路の整備など

北九州地域

- **国道3号黒崎バイパス 陣の原、春の町ランプは今年度内の完成へ**
 - 北九州都市高速とのアクセスが強化
 - 国道200号、国道3号などの交通渋滞緩和に期待
- **東九州自動車道苅田北九州一行橋間の4車線化**



筑豊地域



筑豊地域



■ 八木山バイパス4車線化

- 篠栗—筑穂間5.6キロ、2024年度完成へ
- すべての橋りょう工事に着手、筑穂トンネルの掘削率は8割強に
- 筑穂—穂波東間は2029年度の開通予定へ
- 福岡都市圏と筑豊・京築地域を結ぶ国道201号の輸送力強化

■ 沢井製薬九州第2工場新棟着工

- 2023年12月の完成へ ジェネリック薬品の需要増など背景に
- 投資額は約400億円、固形剤の生産能力は20億錠に
- 約2年7ヵ月で出荷開始目指す



筑豊地域

■ ゆめタウン飯塚着工

- J R 飯塚駅前、飯塚地方卸売市場跡地に2023年7月オープン
- 延べ床面積は約8万8,500㎡、店舗面積は約3万500㎡
- 専門店数 約100店舗 従業員数は約1,500人

■ 直方・鞍手新産業団地

- 九州道鞍手インター近く、約23ヘクタール
- データセンター、半導体関連産業などをターゲットに

筑後地域



筑後地域



■ 資生堂福岡久留米工場が稼働

- 国内生産体制の再編に伴い、久留米うきは工業団地に進出
- 敷地面積は9万7,000㎡、投資規模は約450億円
- 先端IoT、最新ロボット技術などを導入
- 中価格帯のスキンケア製品を生産 フル操業時の生産能力約1.4億個
- 雇用規模は800人～900人まで拡大を予定

※久留米うきは工業団地は資生堂のほか、あわしま堂（愛媛県）の物流センター、セキノ興産（富山市）が新工場を建設したことで、全区画が分譲完了



新たな産業用地の確保が課題に

筑後地域

■ バイオ関連産業のクラスター化

- 国の地域バイオコミュニティに認定 西日本エリアでは久留米のみ
- 久留米リサーチパークに「福岡バイオインキュベーションセンター」を開設
- スタートアップの育成支援、次世代創薬・再生医療分野での産学官共同研究

■ JR久留米駅前に超高層マンション

- JR久留米駅前第2街区第1種市街地再開発事業
- 地上35階建ての分譲マンション、地上13階建てのシニア向け分譲マンション
- 総戸数は458戸、2025年2月の完成予定
- 敷地面積は約1万3,000m²、延べ床面積は約6万6,500m²

筑後地域

■ 新大牟田駅南側に新産業団地

- 九州新幹線新大牟田駅南側の約8.14ヘクタール
- 九州道、有明海沿岸道路を結ぶ主要地方道南関大牟田北線沿い
- 「賑わい交流用地」、「産業用地」の2エリアで構成
- 2023年度末の引き渡しを目指す。

■ 大分道沿線に大型物流センター進出

- 鳥栖ジャンクション付近の用地不足
- 日本G L P 小都市に延べ床面積約9万1,000m²の大型物流施設
(2023年12月完成)
- E S R 朝倉市甘木に延べ床面積約7万2,000m²の大型物流施設
(2023年12月完成)



ご清聴ありがとうございました

□ メ モ

