

経済界は期待大

福岡都心・容積率緩和

高さ制限・需要は未知数

16日、福岡市が都心のビル容積率の規制緩和を打ち出した。ビルのオーナー企業や不動産業界からはさっそく「街を発展させるにはいい考え方だ」（長尾亜夫・西日本鉄道社長）と歓迎の声が聞こえる。天神、博多地区のビル建て替えに弾みがつくからだ。ただ、市は容積率の上限をどれだけ引き上げるか、まだ示していない。福岡空港が近いため、航空法による高さ制限もあり、期待通りに街が変身するのか、

はつきりしない。

――面参照

投資ファンド「玄海キャピタルマネジメント」（福岡市）の大原和司不動産投資部長は「開発物件の床面積の増加にあわせて利益も増える。不動産投資の意欲が高まる」と期待を膨らませる。

天神の一等地にありながら閉鎖されたまま、活用法が注目されてきた百貨店・岩田屋の旧本館。福岡市の大手企業幹部は「これで開発が動き出す

だろう」と話す。

民間シンクタンク「ジコム生活行動研究所」究部マネジャーは「容積率緩和を機に博多駅周辺の再開発に成功すれば、女性客の流れに大きな影響を及ぼす可能性がある」と見る。同研究所の

調査では現在の駅周辺は「男性」「ビジネス」のイメージが強く、天神の魅力に負けている。

東京資本の大手不動産会社の幹部は「昨年来、福岡市長にことあるごとに容積率の緩和を説いてきた」と話す。「民間資金で開発が進み、税収増

にもつながる」と訴えたという。幹部は「一歩踏み出した」と喜ぶ。

しかし、日本不動産研究所福岡支所の山崎健二次長は冷静に見ている。「都心の高さ制限はおおむね60層程度。容積率が大幅に緩和されても、収益率の高い超高層ビルを

建てることはできない」

一方、市は容積率の緩和の条件として、ビル敷地内に緑地などの公共空間を導入させる考えだ。これには「商業用の床面積がどれほど増えるのか」と心配する関係者がいる。

ビル建て直しの前提となるオフィス需要にも不安が残る。三鬼商事福岡支店によると、福岡市中心部のオフィスビルの平均空室率は9月で7・69%。緩やかに下がってはいるが、賃料の値上げ交渉ができる分岐点といわれる5%にはまだ届いていない。