

アイランドシティの土地価格・立地促進策 等について

平成23年9月17日

福岡市港湾局

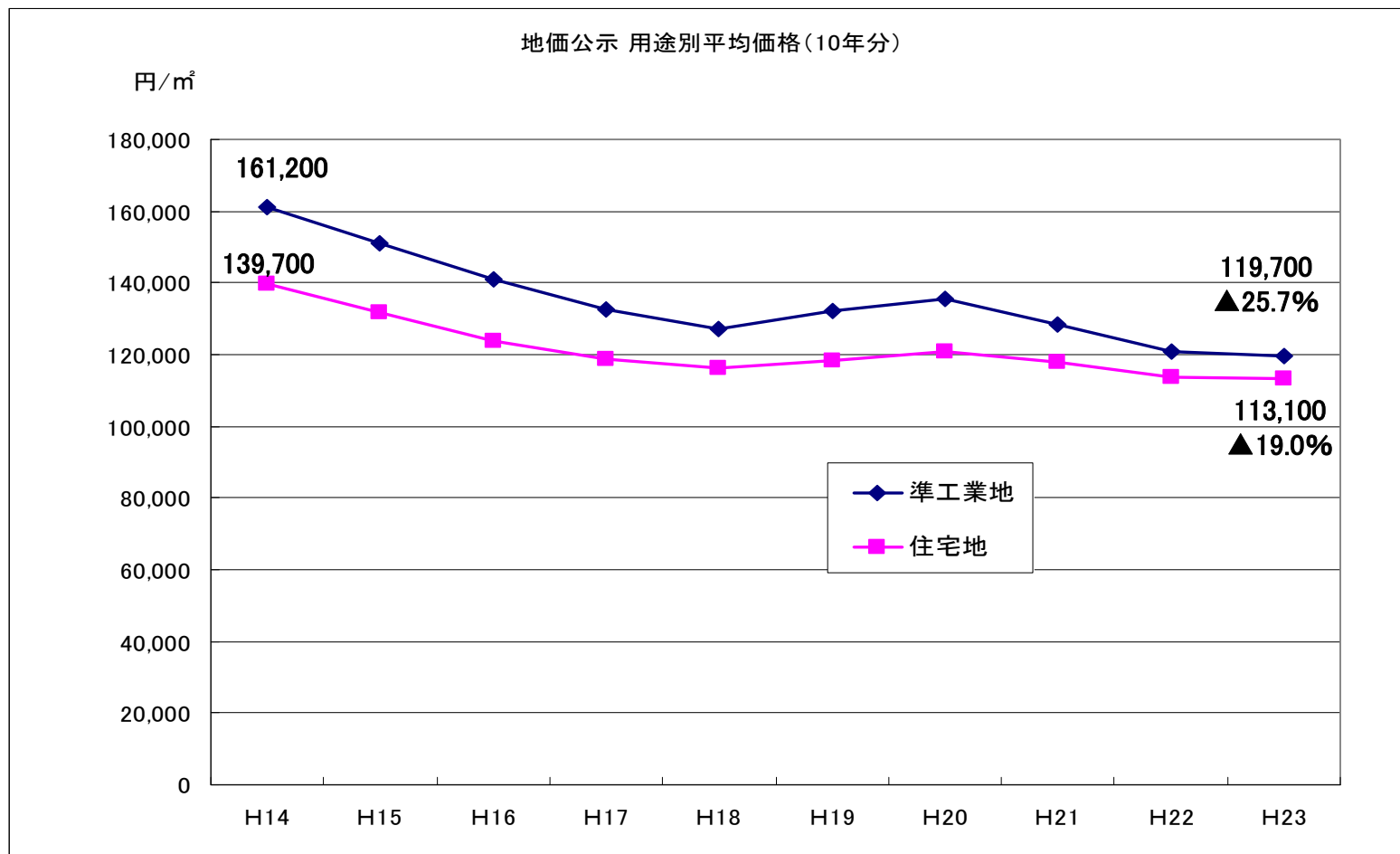
目次

| | | |
|---|------------------------|------|
| 1 | 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等 | P 1 |
| 2 | 今後の立地・開発に向けた課題 | P 6 |
| | （参考 1） アイランドシティの産業集積方針 | P 7 |
| | （参考 1） 本市の立地促進策 | P 8 |
| | （参考 2） 他都市の立地促進策 | P 11 |
| | （参考 3） 立地に関する法的規制 | P 15 |
| | （参考 4） アイランドシティの現状分析 | P 17 |

1 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等①

市全体の地価動向(住宅地, 準工業地)

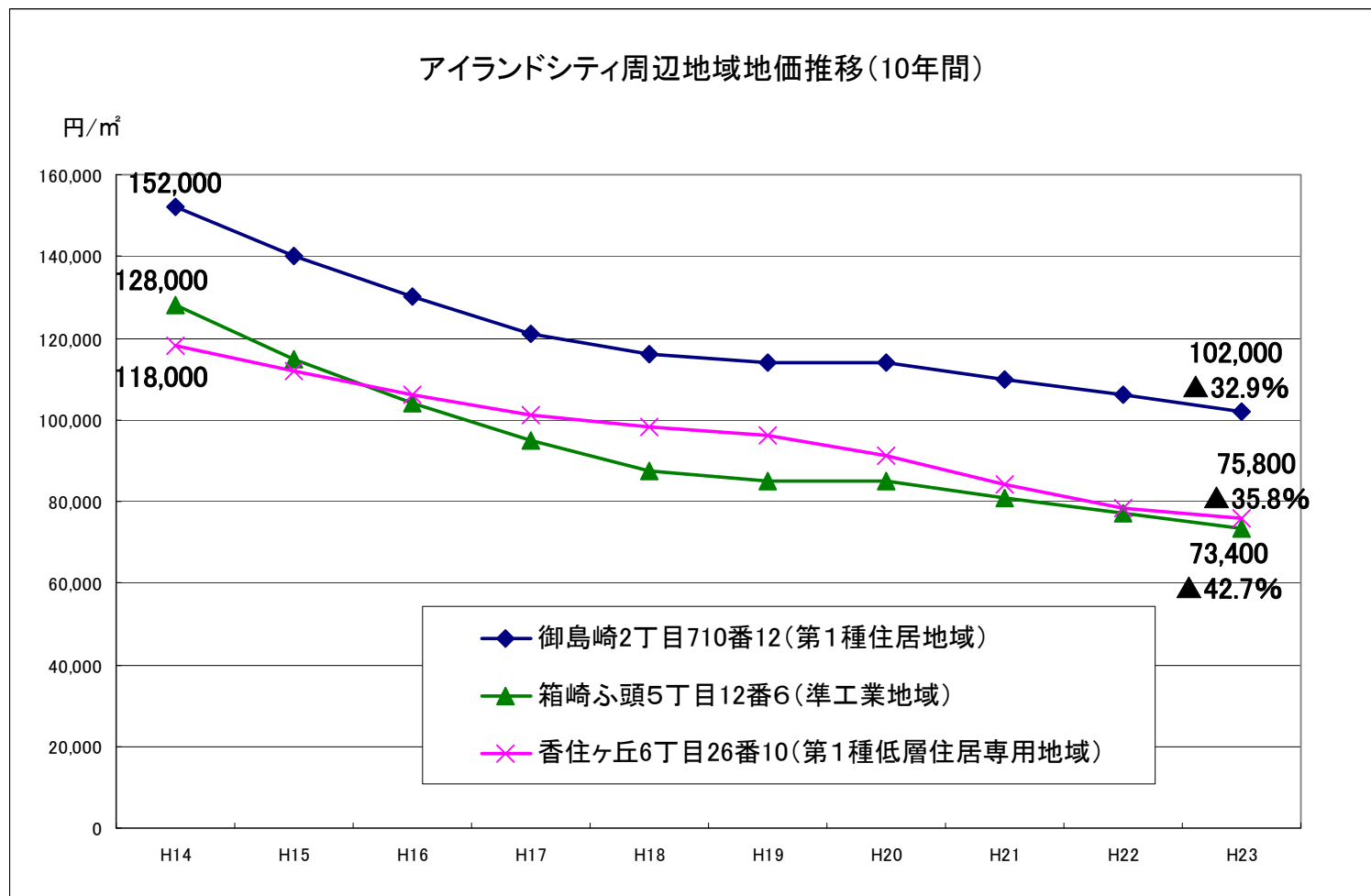
※市全体の平均では、住宅地、準工業地ともに10年で約20%程度下落しており、低下傾向にある。



1 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等②

アイランドシティ周辺地価の動向(住宅地, 準工業地)

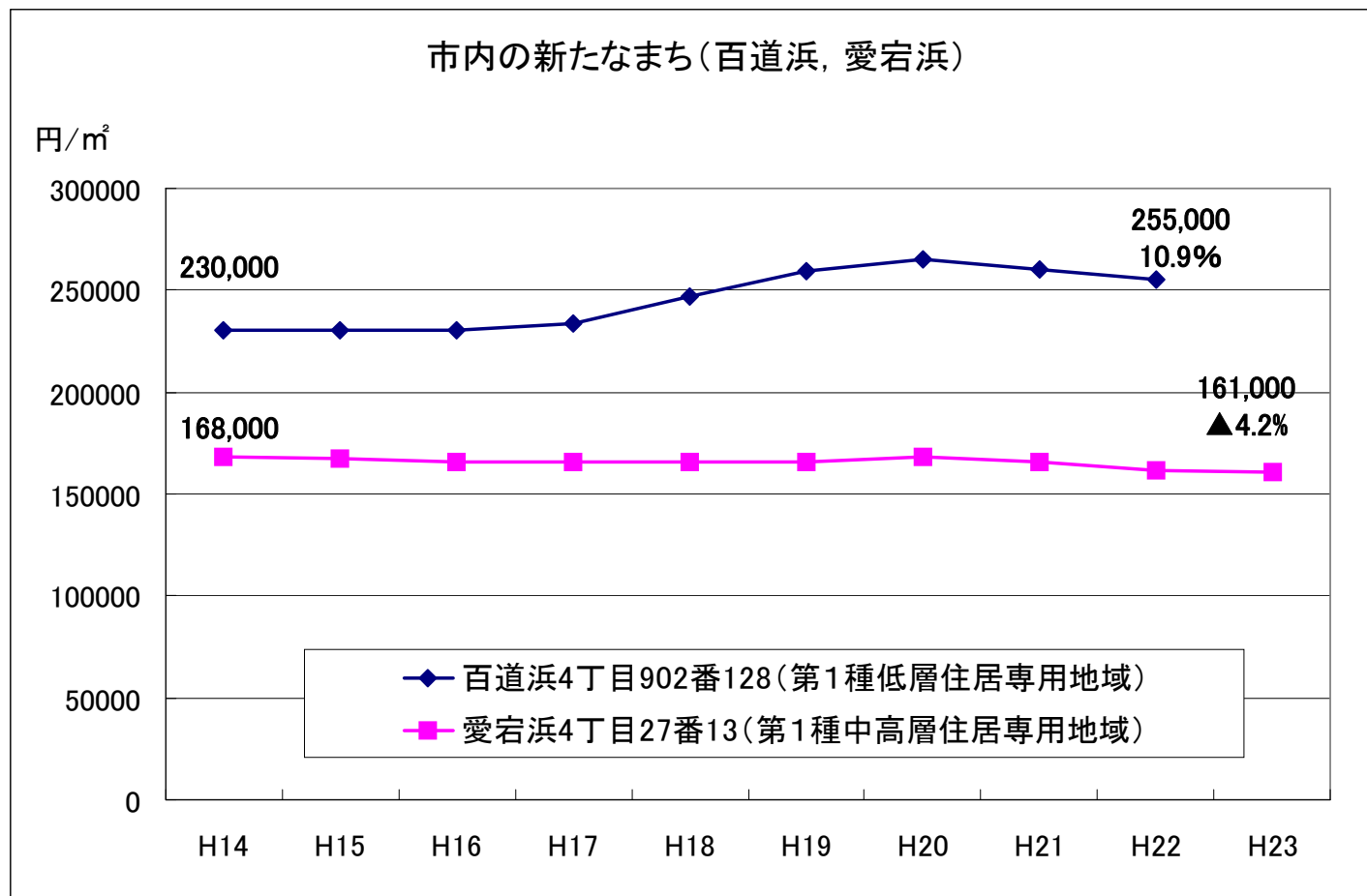
※アイランドシティ周辺の住宅地, 準工業地では, 10年間で**30%以上下落**しており, 低下傾向にある。



1 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等③

本市の他の埋立地(百道浜・愛宕浜)の住宅地の地価動向

※本市の他の埋立地(住宅地)の地価は、質の高い優良な住宅街が形成されていることが評価され、愛宕浜は概ね横ばいであり、百道浜は上昇傾向にある。



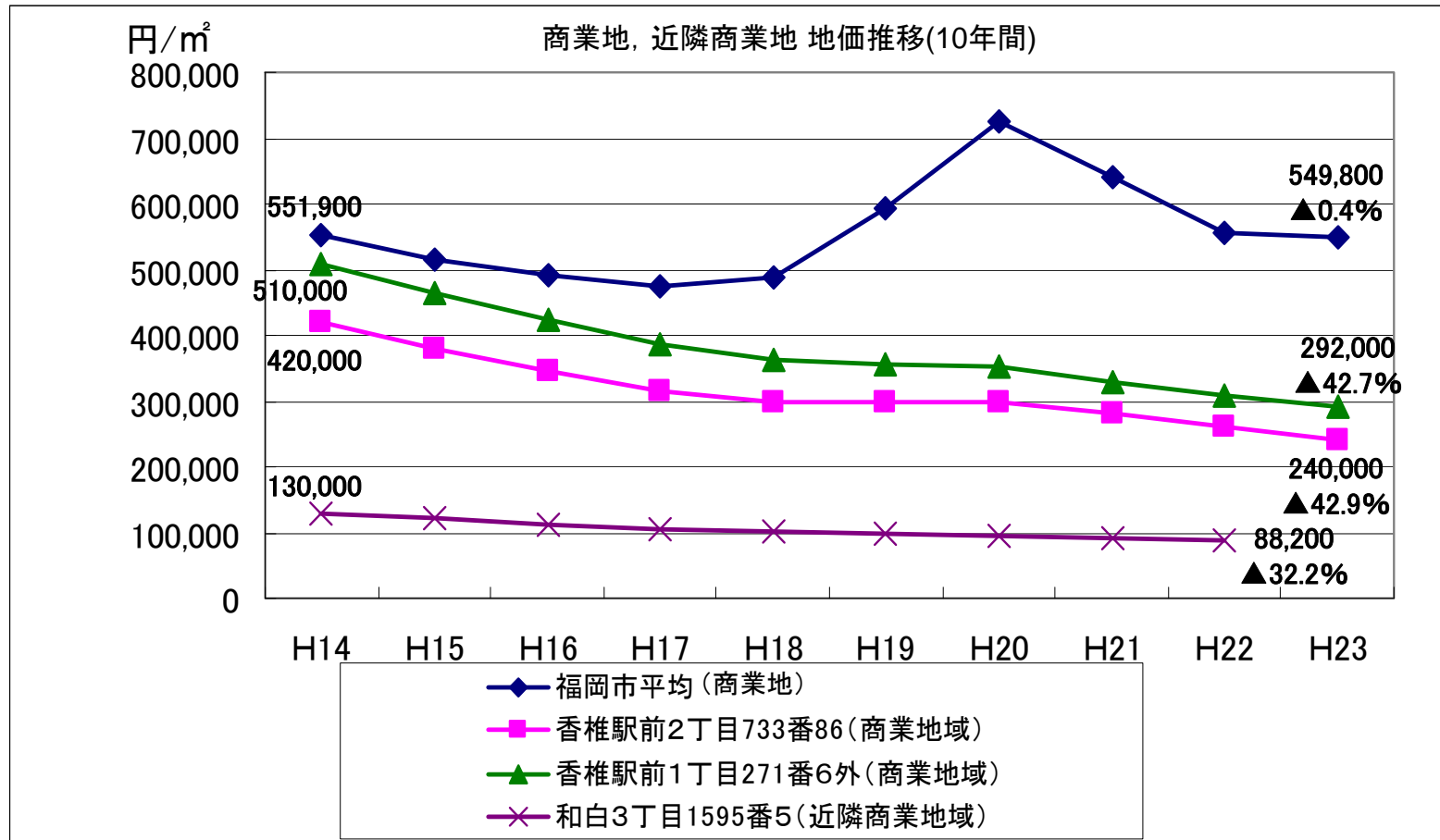
※百道浜のみ県基準地(地価公示には百道浜がないため)

1 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等④

市全体及びアイランドシティ周辺の地価動向(商業地, 近隣商業地)

※市全体の平均では, 中央区・博多区の大幅な地価上昇の影響により, 一時期(H18~H20)上昇したが, その後低下。

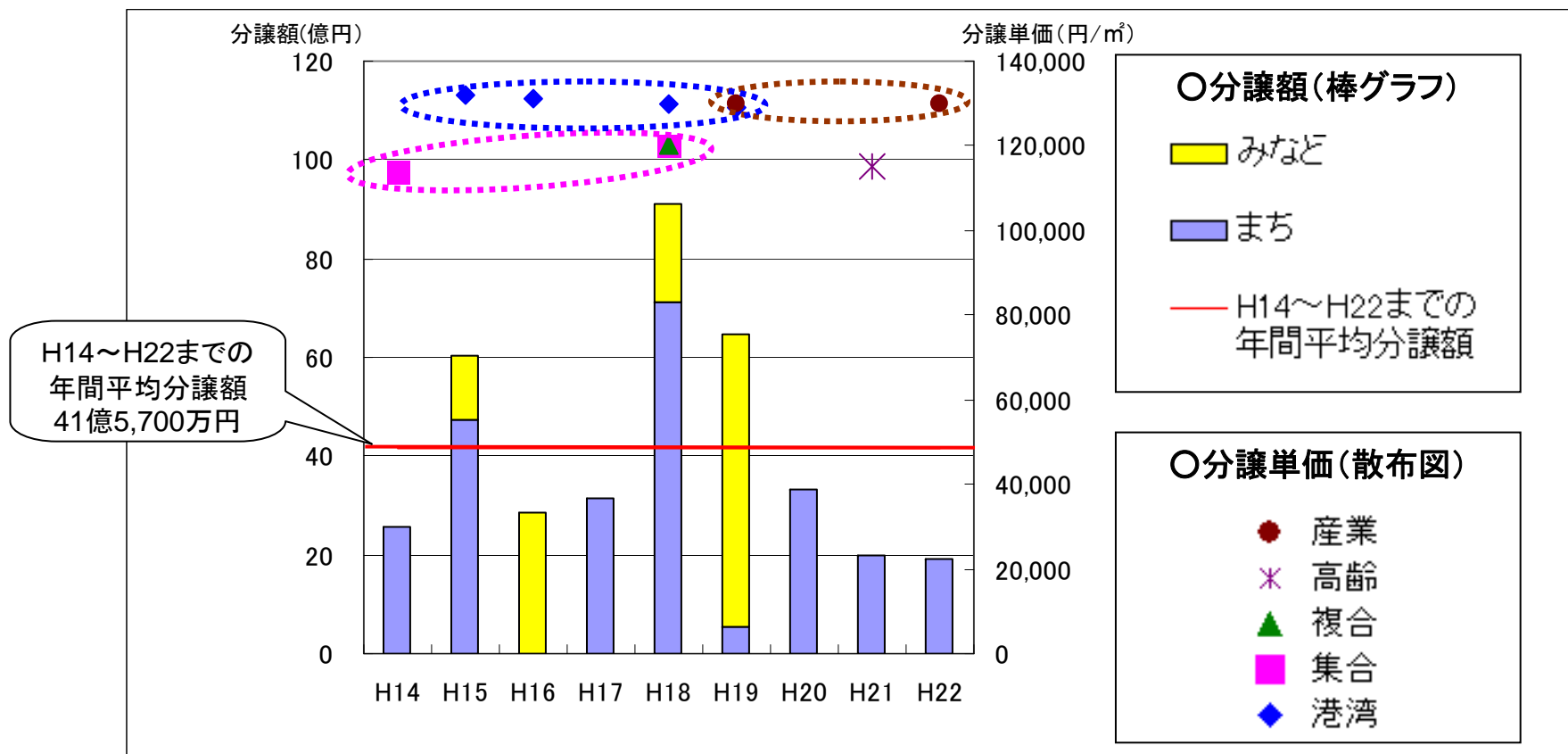
一方, アイランドシティ周辺の商業地等は一貫して下落し, **下落率が30%を超えている。**



1 本市及びアイランドシティの土地価格の動向等⑤

アイランドシティの民間事業者への分譲実績及び販売単価

※民間事業者への販売単価については、住宅用地・産業用地・港湾関連用地のいずれも大きな変動はないが、分譲実績については、リーマンショック等の影響により売れ行きが鈍っている。



2 今後の立地・開発に向けた課題（事業者等からの意見）

○総括的に見ると、現在の厳しい社会経済情勢や今後の景気の見通しが不透明な状況の中、民間事業者は新規の投資に慎重であり、市に対しては、まちの魅力を高め、まちづくりを先導することを求めている。

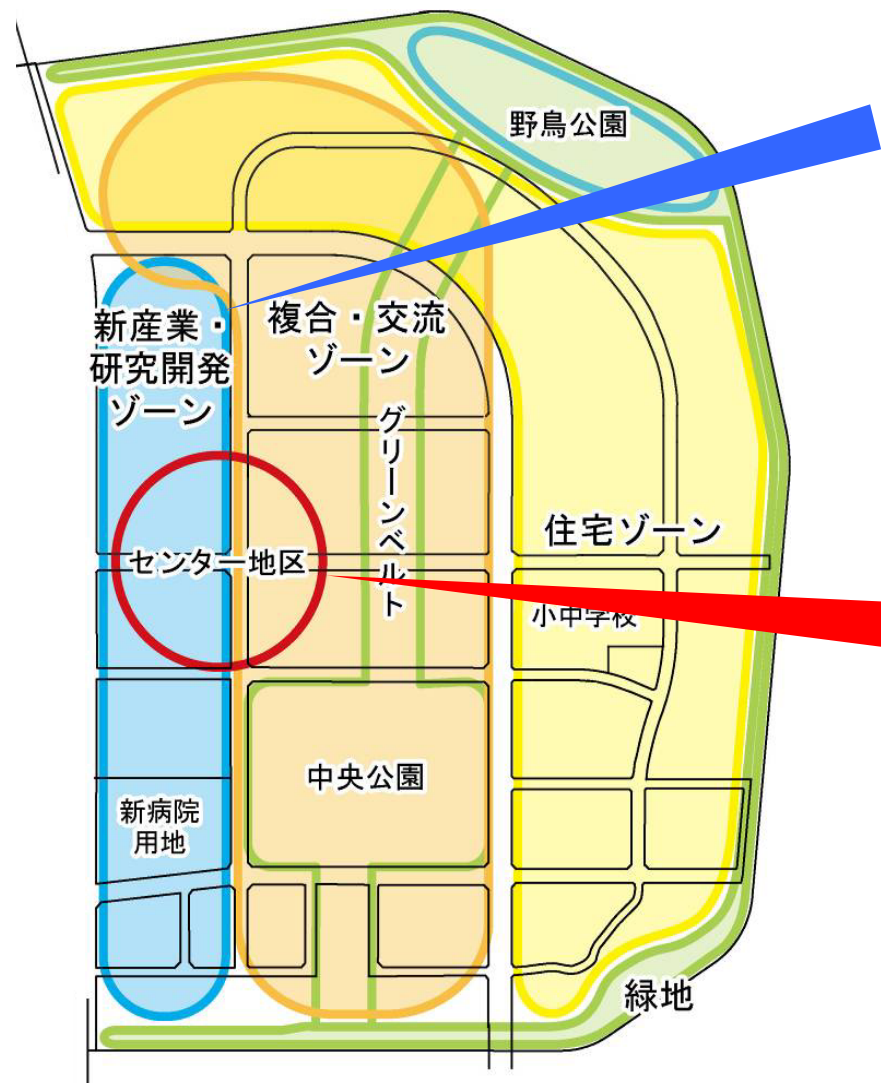
○商業用地、産業用地(まち・みなと)、住宅用地ごとにみると、下表のような意見を頂いている。

| 用途 | 課題 |
|------------------|---|
| 商業用地 (センター地区) | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の(近隣)商業用地(和白:88,200円/㎡)と比較して土地価格が高い。 ・商業施設は、現在、土地の賃貸による事業展開が一般的であり、土地賃貸のスキームが求められている。 ・商圏の半分が海であり、また島形式であることから、商圏人口が見込みにくい。 ・投資金額が大きくなるため、現行の立地促進交付金では事業者にとってアイランドシティに進出するだけの誘因にはならない。 |
| 産業用地 (まち) | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の産業用地(北九州(サイエンスパーク(若松区)):27,600円/㎡・(八幡西テクノパーク(八幡西区)):34,400円/㎡、久留米(久留米ビジネスパーク):41,900円~/㎡)と比較し土地価格が高い。 ・オフィス需要が都心部に限られている。 ・事業者が求める土地の広さは数百から数千㎡の土地が多く、大規模なニーズはほとんどない。 ・周辺に関連事業者が立地するような核となる研究施設や支援施設がない。 ・投資金額が大きくなるため、現行の立地促進交付金では事業者にとってアイランドシティに進出するだけの誘因にはならない。 |
| 住宅用地 | <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境と共生したまちづくりを進め、質が高く魅力ある住宅地を継続的に形成していく必要がある。 ・生活利便性や交通利便性の向上、公共的施設(文化・スポーツ等)の充実が必要である。 |
| 産業用地 (みなと) | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の物流施設用地(箱崎ふ頭:73,400円/㎡、北九州(ひびき灘開発株式会社用地(若松区)):19,400円~/㎡)と比較して土地価格が高い。 ・投資金額が大きくなるため、現行の立地促進交付金では事業者にとってアイランドシティに進出するだけの誘因にはならない。 |

参考1 アイランドシティの産業集積方針

アイランドシティの産業集積方針

(平成21年12月 アイランドシティ事業計画)



新産業・研究開発ゾーン

■ 集積を進める分野

- 健康・医療・福祉関連分野
- 知識創造型産業 (IT・コンテンツ等)
- 自動車関連産業
- 国際ビジネス等

※研究開発機能・人材育成機能等を中心に立地を推進

センター地区

- 商業・業務機能、教育・科学・文化・芸術機能などの多様な都市機能を導入し、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成

〈アイランドシティ・センター地区企業立地促進交付金〉

- ・対象 延床面積1万㎡を超える大規模集客施設
- ・交付額 土地・建物の投資額の10% (限度額10億円)

※商業施設については、現在、土地の賃貸による事業展開が一般的であり、事業者からは土地賃貸のスキームが求められている。

参考2 本市の立地促進策①

福岡市企業立地促進交付金

対象分野(全市域を対象)

| 対象分野 | 摘要 |
|-------------------|-------------------------------------|
| 情報関連産業 | IT, システムLSIなど半導体, ロボットの開発など |
| ナノテク・環境・エネルギー関連産業 | 水素エネルギー, 太陽電池, LED, 有機ELの研究開発など |
| デジタルコンテンツ関連産業 | ゲーム産業など |
| 自動車関連産業 | 車載半導体, 車載ソフトウェアの開発, 車体デザインの開発など |
| 健康・医療・福祉関連産業 | 医療機器・医薬品の開発, 健康・医療・福祉関連のサービス企画開発など |
| 都市型工業 | 食品製造業, 印刷業, 機械金属製造業, 電子部品・デバイス製造業など |
| アジアビジネス | 外国(外資系)企業の日本統括拠点など |
| 物流関係業 | 物流施設 |

参考2 本市の立地促進策②

立地促進交付金は、重点地域に手厚く助成

| 対象者 | 対象施設 | 要件 | 重点地域 | 重点地域以外 | |
|-------------------------------------|------------|----|--|--|--|
| | | | (アイランドシティ・香椎パークポート・九大学研都市) | 土地及び建物所有 | 上記以外 |
| ○対象事業の用に供する土地または建物または機械設備を所有する対象事業者 | オフィス | 新設 | 【対象】 土地, 建物, 機械設備 【基準】 上記取得費の10% 【限度額】 10億円 | 【対象】 建物, 機械設備 【基準】 上記取得費の5.0% 【限度額】 1億円 | 【対象】 建物, 機械設備 【基準】 上記取得費の2.5% 【限度額】 5,000万円 |
| | | | ○対象事業者への施設提供者 ※重点地域のみ | 工場 物流施設 | 新設 又は 移転 |
| ○対象事業の用に供する建物を賃借する対象事業者 | オフィス | 新設 | | | |
| | 工場 物流施設 | | 【対象】 建物, 機械設備の年間賃借料 【基準】 上記金額の1/4 【期間】 1年 【限度額】 2億円 | 【対象】 建物, 機械設備の年間賃借料 【基準】 上記金額の1/6 【期間】 1年 【限度額】 1億5,000万円 | |

参考2 本市の立地促進策③

(表の続き)

| 対象者 | 対象施設 | 要件 | 重点地域 (アイランドシティ・香椎パークポート・九大学研都市) | 重点地域以外 |
|-------------------|------|----|--|--------|
| ○日本初進出の外国企業、外資系企業 | | 新設 | 【対象】 市場調査費(委託料) 各種許認可取得登録費 通訳料、人材採用に要する経費 【基準】 上記金額の1/2 【限度額】 300万円 | 同左 |

※これまでのアイランドシティでの適用実績: 3件

アイランドシティ・センター地区企業立地促進交付金

| 対象 | 交付額 | 期間 |
|--|--|------------------------|
| ○アイランドシティまちづくりエリアのセンター地区において土地を取得し、延床面積10,000㎡を超える大規模な集客施設を建設して平成26年3月31日までに操業を開始する事業者 | 【対象】 土地、建物 【基準】 上記投資額の10% (7年間分割交付) 【限度額】 10億円 | 平成20年4月から平成26年3月までの6年間 |

※これまでの適用実績: 0件

参考3 他都市の立地促進策①

他の政令指定都市の立地促進策の概要

立地促進に関する主な手法として、立地促進交付金制度、固定資産税等の減免、借地制度の導入、分譲価格割引制度がある。

| 都市名 | 立地促進交付金制度 | 固定資産税等の減免 | 借地制度の導入 |
|-------|--|---------------------------|----------------|
| 福岡市 | 上限額10億円 | | |
| 札幌市 | 上限額5億円 | | 事業用定期借地(原則20年) |
| 仙台市 | 上限額なし ※新規投資に係る固定資産税等 相当額の5年分 | | |
| さいたま市 | 上限額10億円 | | |
| 千葉市 | 上限額25億円 | | |
| 横浜市 | 上限額20億円 | 固定資産税・都市計画税 5年間、1/2に軽減 | |
| 川崎市 | 上限額10億円 | | 事業用定期借地(原則20年) |
| 相模原市 | 上限額10億円 | 固定資産税・都市計画税 5年間、1/2に軽減 | |
| 新潟市 | 上限額なし ※土地代の30%(上限5億円)+ 固定資産税・事業所税相当額の 5年分 | | |

参考3 他都市の立地促進策②

| 都市名 | 立地促進交付金制度 | 固定資産税等の減免 | 借地制度の導入 |
|------|--|-------------------------------------|-----------------|
| 静岡市 | 上限額30億円 | | |
| 浜松市 | 上限額38億円 | | |
| 名古屋市 | 上限額10億円 | | 事業用定期借地(原則20年) |
| 京都市 | 上限額なし ※固定資産税, 都市計画税及び事業 所税相当額の5年分 | | |
| 大阪市 | 上限額10億円 | | |
| 堺市 | | 固定資産税・都市計画税・事業所税 5年間, 1/2~1/5に軽減 | |
| 神戸市 | | 固定資産税・都市計画税・事業所税 3年間, 1/2に軽減 | 事業用定期借地(10~20年) |
| 岡山市 | 上限額3億円 | | |
| 広島市 | 上限なし ※建物・機械設備等への投下資本額 の20%+固定資産税・都市計画 税・事業所税相当額の5年分 | | |
| 北九州市 | 上限額10億円 | 固定資産税 3年間 免除 | 事業用定期借地(20年~) |

参考3 他都市の立地促進策③

主な政令指定都市(福岡市, 横浜市, 神戸市, 北九州市)の立地促進策の比較

(前提条件): 研究開発施設が立地

| | | | |
|--------|----------------------|-------|---------------|
| 面積 | 10,000m ² | 固定資産税 | 課税評価額の1.4%で計算 |
| 施設建設費 | 40億円 | 都市計画税 | 課税評価額の0.3%で計算 |
| 新規雇用者数 | 250人 | — | — |

※建物については, 建ぺい率60%・容積率200%, 建設費70万円/坪程度で計算

※新規雇用者数は, 従業員1人当たり約80m²程度で計算

※課税評価額は取得額の70%で計算

(初期投資額)

| | 福岡市 (アイランドシティ) | 横浜市 (みなとみらい21) | 神戸市 (ポートアイランドⅡ期) | 北九州市 (サイエンスパーク) |
|---------|--------------------------------|---|---|---|
| 土地取得費用 | 13億円 (13万円/m ²) | 50億2,600万円 (50万2,600円/m ²) | 19億2,600万円 (19万2,600円/m ²) | 2億7,600万円 (2万7,600円/m ²) |
| 建設費 | 40億円 | | | |
| 初期投資額合計 | 53億円 | 90億2,600万円 | 59億2,600万円 | 42億7,600万円 |

※土地取得費用については, 欄内下段の単価で計算

参考3 他都市の立地促進策④

| | | 福岡市 (アイランドシティ) | 横浜市 (みなとみらい21) | 神戸市 (ポートアイランドⅡ期) | 北九州市 (サイエンスパーク) |
|-----------------------|----------------|--|--|--|---|
| 立地促進策 | 価格割引 | | | 7億7,000万円 ※条件により割引率変動 (最大40%:115,600円/㎡) | |
| | 交付金 (土地・建物) | 5億3,000万円 ※土地, 建物, 機械設備 取得費の10% ※上限10億円 | 9億260万円 ※土地, 家屋・設備取得費 の8%(研究所は10%) ※上限: 家屋・設備10億円 土地10億円 | | 2億5,656万円 ※用地費を含む設備投 資額の2%(市有地は 6%) ※上限10億円 |
| | | 交付金 (雇用) | | | 7,500万円 新規常用雇用者 一人当たり30万円 |
| | 税の減免 | | 2億6,852万3,500円 固定資産税・都市計画税 (5年間, 1/2に軽減) | 1億577万9,100円 固定資産税・都市計画税 (3年間, 1/2に軽減) | 1億2,571万4,400円 固定資産税 (3年間免除) |
| | | | | 900万円 事業所税 (3年間, 1/2に軽減) | |
| 補助額合計 (初期投資の負担軽減率) | | 5億3,000万円 (10.0%) | 11億7,112万3,500円 (13.0%) | 8億8,477万9,100円 (14.9%) | 4億5,727万4,400円 (10.7%) |

参考4 立地に関する法的規制①

都市計画法による規制

| エリア | ゾーン | 用途地域 | 建築物の用途制限 |
|--------------|-------------------|------------------|---|
| まちづくり エリア | 住宅ゾーン 複合・交流ゾーン | 第二種中高層住居専用 地域 | 店舗(1,500㎡を超えるもの), 事務所等(同上), 工場等の立 地不可 |
| | 新産業 ・研究開発ゾーン | 第二種住居地域 | 店舗(10,000㎡を超えるもの), 工場(危険性や環境を悪化さ せるおそれが非常に少ないも のを除く。)等の立地不可 |
| | センター地区 (会社工区) | 商業地域 | 工場(危険性や環境を悪化さ せるおそれが(非常に)少ない ものを除く。)等の立地不可 |
| みなとづくりエリア | | 準工業地域 | 危険性が大きいか又は著しく 環境を悪化させるおそれがある 工場, 及び, 火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処 理の量が多い施設の立地不可 |

参考4 立地に関する法的規制②

港湾法による規制

- みなとづくりエリアについては、港湾を管理運営するために必要な地区として“臨港地区”に指定されている。
- また、みなとづくりエリアについては、旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域(商港区)に指定しており、立地できる建物等は、倉庫などの港湾施設の他、トラックターミナル及び中央卸売市場などに限定している。

公有水面埋立法による規制

- 埋立地の処分について、埋立竣工後10年間は、①適正な価格であること、②相手方については適正な選考方法(原則公募)によること、③土地購入者が自ら利用すること、などの制約がある。
- ※アイランドシティでは、港湾法58条3項(又は従前の特区制度)の適用を受け、制限期間を5年に短縮したエリアもあり、現在、上記の制約を受けるのは市5工区のみ。

Strength(強み)

※黒字は共通, 青字はみなとづくりエリア, 緑字はまちづくりエリアに関連する事項

・充実した航路

神戸より西で最も充実した国際海上コンテナ定期航路(36航路・月間206便)

北米・欧州をダイレクトで結ぶ基幹航路が就航

博多ー上海を28時間で結ぶ高速RORO貨物船が就航

・都市部に良好かつ大規模な土地

大規模かつ成形な区画の計画的な確保が可能

恵まれた自然環境と調和した質の高い就業環境

住宅地としては良好な都心へのアクセス(バスで約20分)

・教育環境, 住環境への高い評価

・アーバンリゾートとしての可能性

水や緑の豊かな自然に恵まれた周辺環境(海の中道や市街地を対岸から見渡す立地)

マリンワールド, 海の中道海浜公園などのレジャー施設やスポーツ関連施設が周辺にある

中央公園(温室), 野鳥公園, 和白干潟, まみずピア, クリーンパークなど, 環境関連施設等が島内や周辺にある

Weakness(弱み)

・まちづくり・みなとづくりが初動期であること

市民や企業が将来のまち・みなとの姿を確信を持って認識しにくい

まち・みなとが形成途上である場合、企業等は進出に慎重になる傾向がある

・低いまちの認知度

マイナスイメージの情報は知られているが、実際のまちの良さはなかなか伝わっていない

まちの認知度を十分に高めるような核施設がない

・公共交通機関や道路網が弱い

公共交通機関はバス頼みであり、バスは主に天神方面

島であるため、3本の橋以外の迂回路はない

自動車専用道路の延伸や海の中道大橋4車線化は、取り組んでいる途上

・都心・空港へのアクセス

業務・商業系の立地としては、他の業務集積地(天神・博多駅)に比べ、不利な交通アクセス

・少ない島内居住人口・従業人口

島内需要に限られるため、業務・集客機能の進出にあたっては、島外からの広範囲な需要の取り組みが不可欠

参考5 アイランドシティの現状分析(SWOT分析)③

Opportunity(機会)

・アジアとの交流の活発化

国際海上コンテナ貨物取扱量の増加

・福岡市新病院(こども病院)の進出

・環境・エネルギー問題への取り組み

自然エネルギー活用ビジョン(「CO2ゼロ街区」のまちづくり等)

Threat(脅威)

・アジアとの玄関口を標榜する他都市との競合・差別化

・市内の他埋立地等との競合・差別化

西福岡マリナタウン・マリノアシティ(アウトレット他)

シーサイドももち, 地行浜地区(ヤフードーム, ホークスタウンモール)

香椎副都心地区, 九州大学跡地

・周辺の地価が下落傾向にあること

・景気が低迷し, 今後の見通しが不透明であること



092-711-4148
港灣局アライメントイ事業推進部企業誘致課

092-711-4108
港灣局アライメントイ経営計画部事業管理課