

(推計の詳細)

「天神ビッグバン」経済波及効果の推計

(公財)福岡アジア都市研究所

「天神ビッグバン」によって、既に完成・稼働しているビルに加え、建設中や計画中のビルも今後本格的な建替え工事へと移行するなど、当初の想定を上回る見込みで、圏内におけるビルの建替等が進行している。

こうした中、2026年末に「天神ビッグバン」が一つの区切りを迎えるにあたり、プロジェクト開始時からの大きな社会経済情勢の変化なども踏まえ、今回、最新のデータなどを用いて経済波及効果(建設および経済活動)の推計を実施し、都市政策によってもたらされる経済的効果を定量的に示すこととした。

平成 27 年にも、「天神ビッグバン」プロジェクトスタート時に、建替えの想定規模をもとに、建設による経済波及効果、その後の経済活動の拡大による経済波及効果を推計したが、今回も、基本的な推計方法は踏襲しながら、推計に用いる統計データ等の数値及び産業連関表は更新している。

I 前提条件整理

1. 推計の対象

既に天神ビッグバンプロジェクトの認定を受け建築されたビル及び認定に向けて計画が進む以下の 11 プロジェクトの、全面開業時の経済波及効果を推計する。

- ①天神ビジネスセンター
- ②福岡大名ガーデンシティ
- ③ヒューリックスクエア福岡天神
- ④ONE FUKUOKA BLDG.
- ⑤天神ブリッククロス
- ⑥天神住友生命 FJ ビジネスセンター
- ⑦(仮称)天神 1-7 計画
- ⑧天神ビジネスセンターⅡ
- ⑨天神二丁目南ブロック・駅前東西街区(新天町・パルコ街区)
- ⑩天神一丁目 15・16 番街区
- ⑪福岡中央郵便局・イオンショッパーズ福岡地区

2. 推計対象の規模(延床面積)

上記 11 プロジェクトの延床面積をもとに算出する。推計にあたっては、福岡市より上記 11 プロジェクトの延床面積(合計)と、各ビル建替え前の旧ビルの延床面積(合計)の情報をもとに、推計の基礎資料とした。

11 プロジェクトの延床面積は下表の通り。

11 プロジェクトの建設規模(合計値)

	延床面積(m ²)	旧ビル延床面積(m ²)	純増(m ²)
11Pjt	992,840	455,339	537,501

3. 推計する経済波及効果

上記の面積規模をもとに、平成 27 年推計と同様に、「①「建設」による経済波及効果」、「②「経済活動」による経済波及効果」を算出する。なお、経済波及効果は、天神ビッグバンエリアにとどまらず、福岡市全体へ波及するものとして算出される。

II 推計結果

1. 需要額の算出

経済波及効果の推計にあたり、その算出のもととなる推計対象の11プロジェクトの建替えによって生じる新たな需要額を算出する。新たに発生する需要額は、建設事業費、経済活動売上高(純増分)に分けられる。

(1)建設事業費

建設事業費については、建築規模や用途構成など、現時点で把握可能な計画内容等を踏まえ、統計から一定条件のもと推計し、11プロジェクトの総延床面積は992,840㎡で、事業費は約5,264億円となった。

(2)経済活動売上高(純増分)

経済活動売上高については、統計値等から産業別の売上単価を設定し、面積の規模から総売上高の推計を行う。それぞれの面積按分は、既に開業しているビルの全体テナント構成や公表されている構成情報などから、各分野及び業種(産業)構成を設定し、単価を設定した。

なお、建替えによる売上高の「純増分」を算出するために、旧ビルの売上高推計も行うが、単価は建替え前の平成28年経済センサスの福岡市の産業別の1人あたり売上高を使用して算出する。新旧ビルの産業別の売上高を推計し、これを差し引いて売上高純増分を算出した結果、約1兆7,000億円の需要増の見込みとなった。これに産業別の自給率を積算して直接効果を算出し、さらに1次効果、2次効果を算出して、これらを合計した全体の経済波及効果及び雇用効果を推計する。

2. 経済波及効果推計結果

推計結果は、下記の通りである。

建設投資の波及効果は、1回限りで発生する効果であり、企業・事業所の経済活動による波及効果は、その後も続いていく効果である。

推計の結果、建設投資による波及効果は、総額6,301億円となった。

同じく、経済活動による波及効果(純増)は、総額1兆8,943億円となった。

また、経済活動による雇用効果は、59,550人となった

資料:経済波及効果推計条件等

1. 需要額の推計

(1) 建設事業費

建築費単価(統計値) × 延床面積から算出

- ・建築着工統計調査(国土交通省)の福岡県のSRC 事業所・ホテル建設費の令和 3 年値(m²単価約 53 万円)を使用
- ・単価に 11 プロジェクトの総延床面積を乗じて算出

○需要額結果表

11Pjt延床合計(m ²)	建築費m ² 単価(円)	建設費(百万円)
992,840	530,179	526,383

建築着工統計調査(国土交通省)

(2) 経済活動

産業別に売上高を推計

(1) オフィス系売上高

- ・テナント構成などから想定される産業構成をもとに、令和 3 年経済センサス活動調査における産業別従業者数、同売上高からみた産業別の従業者1人あたり売上高を設定
- ・従業者数については、事例等をもとに1人あたりオフィス面積を 10 m²で算出(平成27年推計同様)

(2) 商業系売上高

- ・想定される商業分の面積(既存ビル情報等をもとに案分)に、令和 3 年経済センサス活動調査のm²あたり売上単価を積算して算出

(3) ホテル売上高

- ・想定されるホテルの面積(既存ビル情報等をもとに案分)に、事例で得られる従業者 1 人あたり売上高をもとに算出

(4)

建替えによる純増額を算出(旧ビル売上高を差引)

- ・旧ビルの延床面積、産業構成、産業別の従業者 1 人あたり単価から算出(単価は建替え前の平成 28 年経済センサス使用)し、新ビル売上高から差し引いて算出

○需要額結果表

単価 × 規模 需要額(差引純増)推計(百万円)

	新ビル 売上高	旧ビル 売上高	純増
建設業	135,620	44,463	91,156
製造業	304,113	20,497	283,615
情報通信業	277,510	26,750	250,759
運輸業, 郵便業	28,185	6,459	21,726
卸売業, 小売業	122,414	109,492	12,922
金融業, 保険業	267,464	34,623	232,842
不動産業, 物品賃貸業	474,476	143,690	330,785
学術研究, 専門・技術サービス業	382,039	94,841	287,198
宿泊業, 飲食サービス業	76,245	40,023	36,221
教育, 学習支援業	12,855	11,533	1,322
医療, 福祉	212,434	88,170	124,264
他サービス業	49,783	20,203	29,580
合計	2,343,137	640,745	1,702,392

2. 経済波及効果の推計

・「1. 需要額の算出」で導かれた新たな需要額をもとに、一般的な経済波及効果の推計手法により算出

(1) 産業連関表は「平成 27 年福岡市産業連関表(35 部門表)」を使用

(2) 「平成 27 年福岡市産業連関表(35 部門表)」取引基本表(生産者価格表)から自給率を算出し、経済波及効果を推計

(3) 逆行列係数は、開放型([I-(I-M)A]-1)を使用

(4) 建設投資の波及効果の算出には、国土交通省「平成 27 年建設部門産業連関表」の「平成 27 年一般分類建設部門取引額(生産者価格)」における「SRC 事務所」建設部門別投資比率に応じて分割

(5) 二次効果算出のための消費転換係数には、総務省統計局「家計調査」(令和 7 年)の「福岡市」勤労者世帯における消費性向 0.712 を使用