

北九州



北九州市に物流施設の集積が加速している。今年から来年にかけて、JR九州や野村不動産、九州電力、東京建物など地場企業を含めたデベロッパーが、小倉南区や福岡県苅田町に物流施設の開発を進めている。背景には、市の物流拠点構想の一環として、民間による物流施設の立地促進が進められていることがあり、佐賀県鳥栖市などに続く物流拠点として名乗りを上げる。

# 陸・海・空の充実した「物流インフラ」のフル活用視野に 物流施設集積で拠点機能拡充図る

## 地場大手などが進出 老朽化で新築「ニーズ」

昨年9月、北九州市は野村不動産と小倉南区で開発するマルチテナント型物流施設「(仮称)しまりばりりー(ランドポート)小倉」に関する立地協定を締結した。九州自動車道の小倉東インターチェンジ(「I-C」)から約2・8キロに立地。2階建てで、延べ床面積は4万6694平方メートル。野村不動産が九州で計画する物流施設の中で最大規模を誇る。2027年9月に完成する見込み。同社は「陸・海・空のアクセスが良好な立地特性によりさまざまな車両・荷物が取り扱われることが予想されるため、低床・高床のハイブリッド両面パースとし、効率的なオペレーションの構築が可能な施設」としている。もなみに

野村不動産は25年4月からの3年間で3400億円を投じて、国内に15棟の物流施設を整備する計画を掲げており、このうち棟数が多いのが九州エリアで、今後3年で5棟を計画している。

法人土地・建物基本調査によれば、福岡県全体で既存の物流倉庫の延べ床面積は約234万7000坪で、北九州市の物流倉庫面積は約74万9000坪と、福岡県全体の倉庫の約31・0%を占めている。これは福岡市の約65万7000坪を上回る規模で、野村不動産は「北九州市の物流マーケットの大きさを示している」とする。

一方で、総合倉庫量は多いものの、北九州市内にある物流倉庫の約



野村不動産(左)、北九州市の宮内和久市長による立地協定式の様子

77%が老朽化しており、「新築移転ニーズが見込める」ことも背景にあった。また、北九州市は22年に策定した物流拠点都市構想に基づき、同施設の立地場所が開発制限にかかる市街化調整区域だった

ため、都市計画を変更するなどして建設を支援したことも大きかったという。野村不動産は、27年に福岡県苅田町に「(仮称)福岡苅田物流計画」も建設予定。

JR九州北九州駅(LOD STATION)通車(パース)



施設の開発を手がけており、共同建設や出資に参画して実質を重ねてきたが、今回は、同社が単独で建設する初の物流施設となる。延べ床面積は約3万平方メートル。小倉南区の北九州高速道路

「長野」ランプから約1・5キロに位置しており、北九州全域へのアクセスが良好で、通勤もしやすく、雇用効果などを期待している。地元以外では東京建物が北九州東門司区で「(仮称)北九州新門司物流施設P1」を26年度からの完成を目指している。

## 物流拠点化構想を軸に 行政による支援も充実

九州における物流拠点は、福岡I-Cや佐賀東鳥栖I-C、小郡I-C周辺などでの開発が活発化している。北九州市での物流施設は15、昨年の大和ハウス工業の「DPL北九州A棟、B棟」が小倉南区に完成した以降、供給数は低迷して

おり、それほど注目エリアにはならなかった。だが、物流における2024年問題」が浮上したことで、北九州市は門司や新門司などにフェリーの拠点やJRI小倉駅に鉄道貨物駅があることなどからモーダルシフトの需要が高まったことで、その拠点性が見直され今回の開発プロジェクトにつながっている。不動産関係者によれば、賃料水準も鳥栖I-C周辺と同様の坪単価3000円〜4000円/坪台の賃料水準になるとみられている。

物流施設集積の追い風にあつていることと北九州市による支援策がある。今回物流施設を建設する事業者が口をそろえるのが、北九州市が持つ物流拠点としての潜在力に加え、「補助金を含めた充実した支援策」の存在だ。

その根拠となつているのが22年に策定した「北九州市物流拠点構想」である。市は陸・海・空の物流ネットワークを軸とし、九州空港、新門司マリーナターミナル、空・北九州空港」といった充実した物流インフラを擁し、物流関連施設の集積を図るとともに「各種輸送モードを組み合わせ、多種多様な物流ニーズと時代の変化に対応

できる例を自前中」としている。このなかで物流リーディングプロジェクトがまとめられており、北九州港と北九州空港における国際物流拠点化に加え「九州エリアの物流集約拠点の形成」「九州・西中国エリアへの配送拠点の形成」などが掲げられ、民間活力の導入による物流施設の立地促進が盛り込まれている。

物流拠点構想は最初の5年と後半5年に分かれており、それぞれの目標値は、物流関連施設などへの民間投資額は22〜26年の5年間で延べ390億円、22〜31年の10年間で延べ1000億円。物流関連施設などの立地件数は、それぞれ延べ25件、延べ60件をそれぞれ掲げており、雇用の新規創出はそれぞれ延べ5500人、延べ16000人に設定されている。

地元経済人は「物流拠点構想を策定するのには難しい。物流は行政の方だけでは難しい。物流を活用する民間企業にどう協力してもらうことができるのか。構想に基づきながら市民が連携していくことが重要になる」と指摘し、北九州市が新たな物流集積エリアとして成長していくことに期待を寄せている。(高野和史)