

みらいを創る まちづくり

九州電力の都市開発事業が加速している。活躍の領域は九州エリアに限らず、日本全国、海外にまで拡大。手掛ける分野も都市開発や不動産事業、社会インフラ事業など、多彩だ。九州電力は2030年の連結経常利益を1500億円に引き上げ、その半分を国内電気事業以外から生み出す目標を掲げる。新たに動き出した都市開発事業本部は、その目標達成に向けた大きな鍵を握る存在だ。



2



出所:福岡市 1



Urban Development Business Division

CONTENTS

- P2~P3 .....なぜ今、九電が都市開発に取り組むのか
- P4~P5 .....点から面へ 都市開発事業本部のプロジェクト
- P6~P7 .....域外の成長取り組む 都市開発事業本部のプロジェクト
- P8 .....グループ各社の活躍

- 1 福岡市青果市場跡地活用事業
- 2 福岡空港



# なぜ今、九電が 都市開発に取り組むのか

「電力会社が『まちづくり』」。電力会社の新たな挑戦を、不思議に受け止める人もいるかもしれない。九州電力が都市開発事業に本腰を入れる背景には、緻密な戦略があり、電力会社だからこそ発揮できる強みもある。橋本上上席執行役員・都市開発事業本部長に都市開発事業へ乗り出す狙いや、これまでの手応えについて聞いた。

——なぜ、九州電力が都市開発事業に挑むのでしょうか。

「当社は『九電グループ経営ビジョン2030』を策定しました。その中で都市開発事業は、持続可能なコミュニティを共創する取り組みの1つと位置付けています。都市開発事業は、電気事業以外の収益源獲得につながります。都市開発に取り組めば、そこには必ず電気の需要が生まれます。その他エネルギー関連事業の商機も生まれ、当社全体の収益拡大につながる効果も期待できます」

——電力会社ならではの強みは活きますか。

「当社が電気事業で培った土木建築や管財、エネルギーサービス、ICTの知見ノウハウは高いレベルにあります。都市開発事業を展開する上でこうしたノウハウは『土台』となる能力であり、選ばれる事業者としては大変重要です。加えて、当社は九州全域の企業のほか、在京企業、金融機関、経済団体などと幅広い

ネットワークがあります。これまで他社と築き上げた関係は、プロジェクトの発掘に向けた情報収集、他社との協業やコンソーシアムの組成といった面で力を発揮します」

——新たに強化しているポイントを教えてください。

「1つは人材です。社内から土木建築や管財、エネルギーサービス、ICTに携わった人材を集め、能力向上に取り組んできました。外部の人材も受け入れています。不動産事業会社や金融機関の出身者、不動産鑑定士の有資格者などを、高度専門人材として採用しました」

「組織力も強化してきました。これまで『都市開発』『不動産』『社会インフラ』の3事業は社内に分散していました。これらを都市開発事業本部として統合しました。これを契機に、意思決定の迅速化やプロジェクトの情報・知見の共有、そしてグループ一体での事業推進が加速しています。また、協業するパートナーの拡充にも取り組んでいます」

Urban Development  
Business Division



九州電力  
上席執行役員  
都市開発事業本部長  
橋本 上氏



熊本空港 旅客ターミナルビル-2023年春開業予定





都市開発事業本部を率いるキーメンたち(左から大神徳仁部長、橋本上本部長、上妻正典部長、宮里昭彦グループ長)

「こうした強化は今後も加速しそうですね。」  
 「飛躍的な成長に結び付けるためには、専門能力のさらなる強化が必要です。優良な案件をいち早く、継続的・安定的に見つけながら事業化していくことが重要です。情報収集力、案件を目利きする力、短期間の事業化に導く力については、さらなる向上が急務といえます」  
 — あらためて、今後の意気込みは。 —  
 「経営ビジョンに掲げる目標達成には、都市開発事業を含めた成長

事業の取り組みが一つの鍵を握ります。現在、新型コロナウイルスの影響、世の中はニューノーマル(新常态)へと変貌しつつあります。こうした社会の変化をチャンスに変え、前向きに取り組んでいきます。ゆくゆくは都市開発事業が当社グループの1つの柱となるように成長させたいです。都市開発事業が成長すれば、グループ全体の事業領域も広がります。ステークホルダーから『魅力ある企業グループ』と感じてもらえるよう、力を尽くしていきます」

## 都市開発事業本部の組織体制

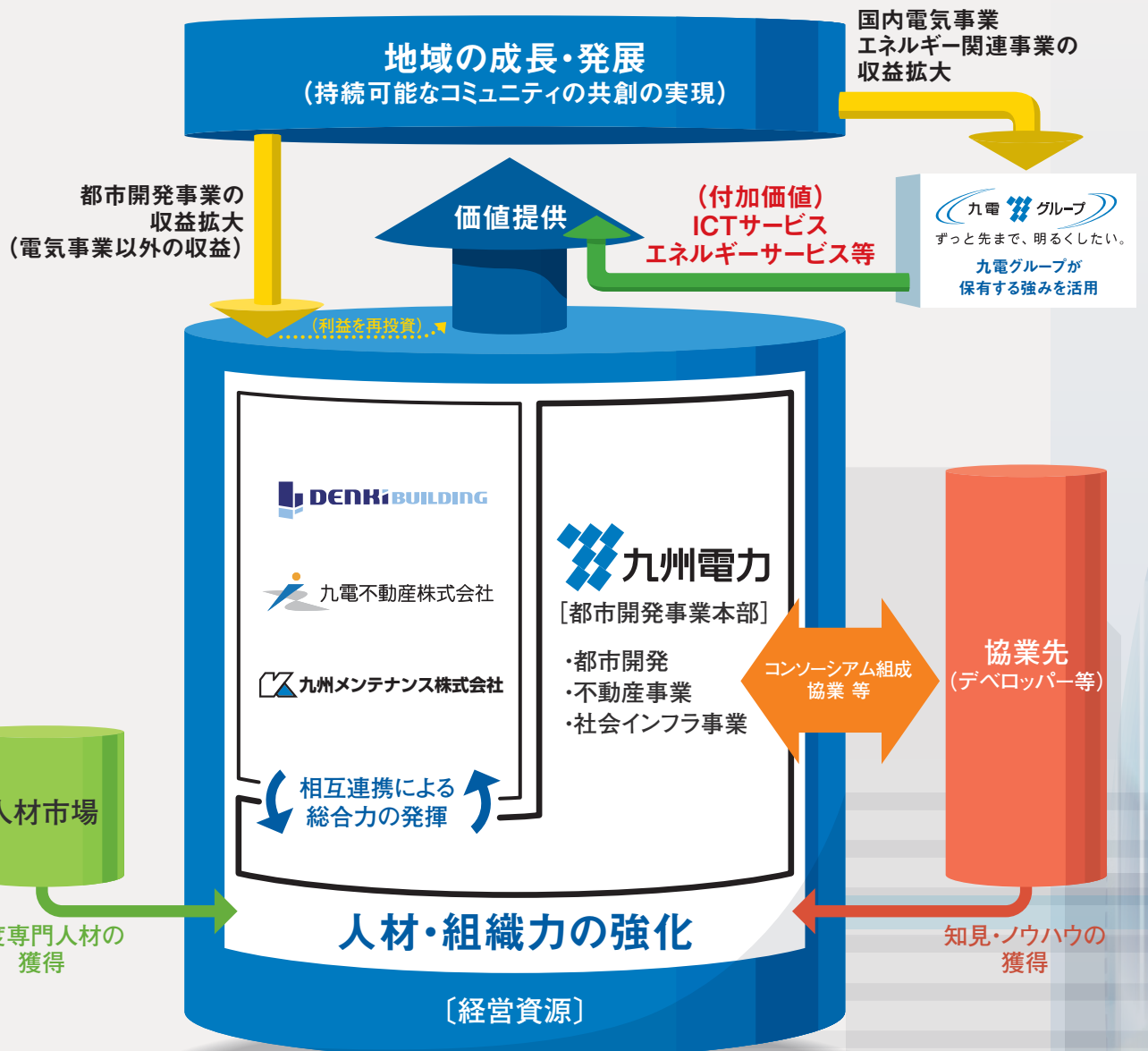
都市開発事業本部は、社長直轄組織として2020年7月に発足した。「都市開発」「不動産」「社会インフラ」の3分野を集約し、事業間の連携や戦略的な投資などを推進する環境が整った。発足して半年あまり、既に電気事業以外の収益拡大に向けた歩みが着実に進んでいる。

都市開発分野は上妻正典・都市開発部長、不動産分野は大神徳仁・不動

産事業部長、社会インフラは宮里昭彦・社会インフラ事業総括グループ長が率いる。現在、組織全体の人数は約50人。このうち社外からの人材は約10人に上る。今後も社内・社外を問わず「意欲ある専門性の高い人材を確保する」(橋本本部長)方針。事業拡大に向けた人員増強を進めていく構えだ。

デベロッパーなど外部企業との関係も重視する。コンソーシアム組成や協

業などを通じて、知見・ノウハウの獲得も目指す。また、グループ会社の電気ビル(福岡市、荒牧智之社長)、九電不動産(福岡市、平野俊明社長)、九州メンテナンス(福岡市、佐川泰弘社長)と一体となって都市開発事業を進めるため、3社との連携をさらに強化していく。





# 事業本部のプロジェクト

## 福岡市青果市場跡地開発事業

花のエントランスのイメージ図



果市場跡地は福岡PayPayドーム(福岡市)に匹敵する敷地面積を持つ。広大な土地で産声を上げようとしている複合施設に、地元からは熱い視線が注がれている。「開発するのは単なる商業施設ではありません」。プロジェクトに携わる都市開発事業本部の西村健太郎・開発推進グループ副長は力を込める。数多くの体験を提供する「コト消費」機能を盛り込んだ点が、複合施設の大きな特長だ。

開発のコンセプトは「出会いの広場」そして「多彩な12の広場をカスケード(滝)状に配置し、人々が集う場として活用する。陸上トラックやフットサルコート、テニスコート、テニスコートを設けたスポーツパークや、作物を育てて収穫できる農園などをそろえる。地域住民が集うお祭りなども企画する考えだ。また、敷地内にはバスターミナルを設置。福岡空港や鉄道の主要

駅との間を結び、アクセス性を高める。多くの人を呼び寄せ、地域のランドマークとしての地位確立を目指す。もちろん、商業施設としての存在感も抜群だ。売り場面積は西日本最大級を誇る。入居テナントについては、福岡への初進出と福岡から発信する願いをこめて「初×発」をキーワードに募集をかけた。この考えに合致する事業者を中心に、相当数の出店希望が寄せられているという。

商業施設と体験施設。モノ消費とコト消費の仕掛けにより、多くの人が滞在型で楽しめる施設とすることで、開業後は地域の新たなランドマークを目指す。着工した昨年は、新型コロナウイルスの感染が拡大した1年でもあった。「予定通りプロジェクトを進めるかどうか」。先の見えないコロナ禍で、西村氏の背中を押したのは九州各地からいただいた声だった。テナント候補先を訪問する中で「各地から応援の声をもらい、テナント入居を希望する

方々からも前向きな意向を頂いた」とのこと。現在、開業に向けて工事は着実に進んでいる。西村氏は「地域の新たな顔になると思います。1日中楽しめる施設になりますので、ご期待頂ければ」と完成を待つ福岡・九州の人々へメッセージを送る。

「開発するのは単なる商業施設ではありません」。プロジェクトに携わる都市開発事業本部の西村健太郎・開発推進グループ副長は力を込める。数多くの体験を提供する「コト消費」機能を盛り込んだ点が、複合施設の大きな特長だ。

開発のコンセプトは「出会いの広場」そして「多彩な12の広場をカスケード(滝)状に配置し、人々が集う場として活用する。陸上トラックやフットサルコート、テニスコート、テニスコートを設けたスポーツパークや、作物を育てて収穫できる農園などをそろえる。地域住民が集うお祭りなども企画する考えだ。また、敷地内にはバスターミナルを設置。福岡空港や鉄道の主要

駅との間を結び、アクセス性を高める。多くの人を呼び寄せ、地域のランドマークとしての地位確立を目指す。もちろん、商業施設としての存在感も抜群だ。売り場面積は西日本最大級を誇る。入居テナントについては、福岡への初進出と福岡から発信する願いをこめて「初×発」をキーワードに募集をかけた。この考えに合致する事業者を中心に、相当数の出店希望が寄せられているという。

商業施設と体験施設。モノ消費とコト消費の仕掛けにより、多くの人が滞在型で楽しめる施設とすることで、開業後は地域の新たなランドマークを目指す。着工した昨年は、新型コロナウイルスの感染が拡大した1年でもあった。「予定通りプロジェクトを進めるかどうか」。先の見えないコロナ禍で、西村氏の背中を押したのは九州各地からいただいた声だった。テナント候補先を訪問する中で「各地から応援の声をもらい、テナント入居を希望する

方々からも前向きな意向を頂いた」とのこと。現在、開業に向けて工事は着実に進んでいる。西村氏は「地域の新たな顔になると思います。1日中楽しめる施設になりますので、ご期待頂ければ」と完成を待つ福岡・九州の人々へメッセージを送る。



森のエントランスのイメージ図



Urban Development Business Division  
Project



# 点から面へ 都市開発

## SPCCを用いた オフィス開発への挑戦

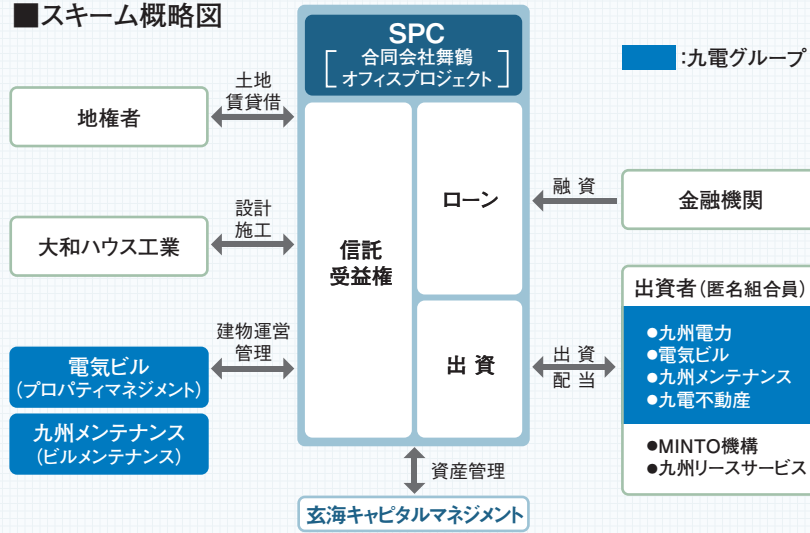
福岡市中心部の舞鶴で、新たなオフィスビルの開発を進めている。福岡市中心部の天神に近接するエリアに地上9階建て、延べ床面積およそ2万4千平方メートルのオフィスビルを建設する。総事業費は約100億円。九州電力グループとしては初めて、SPCC（特別目的会社）のスキームを用いたオフィスビル開発となる。

新たな知見・ノウハウの獲得と蓄積も加速しそうだ。プロジェクトは九州電力、電気ビル、九電不動産、九州メンテナンスのグループ4社のほか民間都市開発推進機構、九州リースサービスがSPCCの「合同会社舞鶴オフィスプロジェクト」

に出資し、ビルを開発する。建物運営管理においては、九電グループのビル事業及びビルメンテナンス事業の実績・ノウハウを活かし、電気ビルがプロパティマネジメントを、九州メンテナンスがビルメンテナンスを担う。

本物件の特徴は、福岡市地下鉄空港線の赤坂駅から徒歩3分、都市高速天神北ランプからの車のアクセスも良い、交通利便性に優れた立地特性、ゆとりあるオフィス空間、BCP対策を考慮したオフィスビルとしての建物仕様であり、2022年3月の竣工を見込む。1階には商業店舗なども入居する予定で、近隣住民からも喜ばれるスポットとなりそうだ。都市開発事業本部の佐藤嘉二不動産開発グループ副長は「当社が開発するオフィスビルを

### ■スキーム概略図



きっかけに、舞鶴が魅力あるビジネスエリアになってくれば」と期待を示す。

## 福岡舞鶴 スクエア

オフィスビルの完成イメージ図

## 福岡・熊本空港特定運営事業

### 空港運営初参画 九州発展を牽引

福岡空港は2019年、民間委託された空港として新たな門出を迎えた。民間運営を担うのは、九州電力、福岡エアポートホールディングス、西日本鉄道、三菱商事、Charter Airports International、福岡県が出資するSPCC（特別目的会社）の福岡国際空港（FIAC、福岡市、永竿哲哉社長）だ。30年間にわたるターミナルビルや滑走路など空港全体を一体運営し、九州全域を「玄関口」から盛り上げていく。

FIACは30年後に、福岡空港を東アジアでトップクラスの国際空港とする目標を掲げる。年間旅客数は国際線が1600万人、国内線が1900万人の合計3500万人に引き上げる。路線数は国際線が67路線、国内線が33路線の合計100路線を目指す。国内線・国際線ターミナルの拡充として、新たな複合商業施設やホテルも設ける。

「九州の発展なくして、九電グループの発展なし」。九州電力が空港事業に参画する背景には、こんな合言葉がある。都市開発事業本部の龍孝次空港プロジェクトグループ長は、福岡空港について「急激に成長するアジアの需要を取り込む玄関口になる」と指摘する。福岡空港が活性化すれば九州全域の発展につながり、数多くの地場企業のビジネスチャンスが広がる起爆剤となる。

福岡空港は、今後の成長につながる数々の強みを持つ。日本にある主



九州電力の池辺和弘社長（左から2人目）らが出席したテープカット

要空港の中でも、アジアへの物理的な距離の近さは群を抜く。旅客数の上積みだけでなく、近距離で航続する小型機を用いる格安航空会社（LCC）誘致などにもプラスに働きそうだ。また、福岡空港は市街地にも近い。旅行者にとつての利便性はもちろん、商業施設としての魅力を高めれば、飛行機に乗らない人の呼び込みも期待できる。

足元では新型コロナウイルスの感染拡大が懸念材料だが、福岡空港の運営期間は30年間と長期に及ぶ。新型コロナウイルスが終息すれば「将来的に需要は戻る見通し」と龍氏は展望する。九州電力は20年度に民間委託された熊本空港（熊本県益城町）の運営にも参画しており、両空港運営を連携させることで、九州への集客増を狙う。両空港ともに、今後の飛躍が注目される。



# 開発事業本部のプロジェクト

## アトランタ

### 初の米国進出 「学び」を蓄積

米国で、初の海外不動産開発に乗り出した。九州電力の米国現地法人が、三菱商事の米国子会社、米国デベロッパーのウッドパートナーズと組み、米国ジョージア州アトランタ市の複合開発エリアでの賃貸集合住宅開発に参画。巨大市場の米

国を舞台とした挑戦は、都市開発事業の拡大に向けた多くの知見、ノウハウを得る機会となりそうだと。

建設するマンションは木造5階建ての全250戸、2021年4月の竣工を見込む。総事業費は約65億円。集合住宅の建設に合わせてリーシングを進め、一定程度の入居が確保でき資産価値が上がった段階で売却し収益を獲得する。現時

点では、22年2月をめどに売却できる見込みだ。

九州から、なぜ米国に飛び出すのか。都市開発事業本部の溝添真也・開発計画グループ

副長は「米国の知見を獲得し、九州をはじめとした国内の事業に活かす」ことを狙いの1つに挙げる。溝添氏は「今後は福岡を中心に外国人の居住が増える見通し」にあると話し、「海外の生活スタイルに関する知見を集めたい」と意気込む。

日米の生活スタイルの違いは、賃貸住宅の特徴によく表れている。今回アトランタに建設する賃貸住宅は、

米国に住む人のニーズを捉えてプールやラウンジ、フィットネス施設といった共用設備を充実させている。外国人に住みやすいと感じてもらえるまちづくりには、日本の賃貸住宅にない知見が不可欠だ。

また、米国の不動産取引規模は、日本に比べて格段に大きい。米国は先進国であるのみならず、人口も増え経済成長も続く魅力的な市

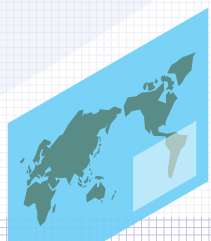
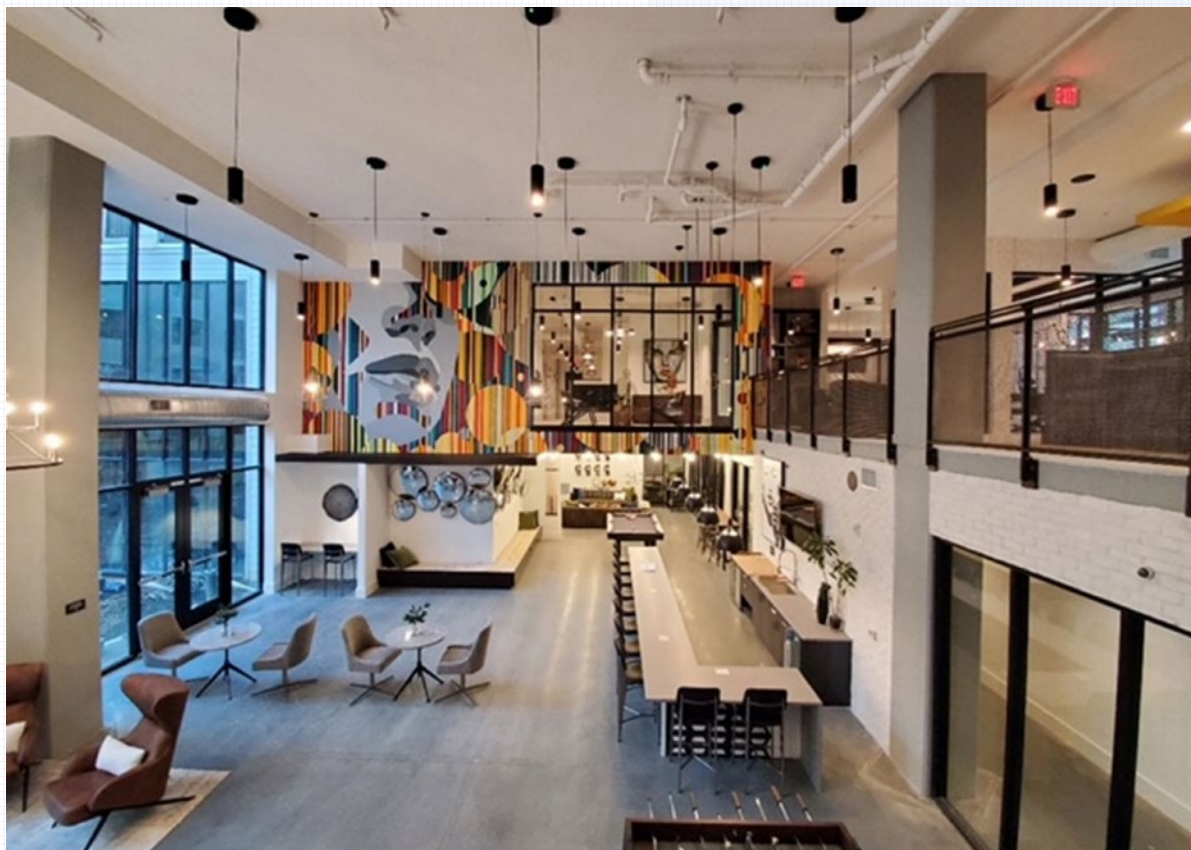


建設するマンションの外観

場だ。今回アトランタで得た知見、ノウハウは、今後米国でのビジネスを広げる上でもプラスとなる。

溝添氏は今を「学びの期間」と捉えるが、既に「ノウハウの蓄積が進んでいる」と手応えを示す。米国から持ち帰る「学び」が、今後の都市開発事業の戦略に大きな影響を与えそうだと。

共用設備が充実するマンション内部



Urban Development  
Business Division  
**P**roject



# 域外の成長取り込む 都市

## P 広島空港特定運営事業

2021年に民間委託される広島空港(イメージ図)



### 中四国の成長へ 九州から知見を

広島空港(広島県三原市)が、2021年7月から民間委託される。広島空港は中国・四国地方の拠点として地域の発展を牽引してきた。民間委託を担うコンソーシアムには、いかにポテンシャルを引き出していくか、手腕が問われる。民間委託の優先交渉権者として国土交通省から選ばれたメンバーには、九州電力も名を連ねた。

優先交渉権者として国土交通省と基本協定を結んだのは、三井不動産を代表企業とする「MTHSコン

ソーシアム」の陣営だ。コンソーシアムは15社で構成され、メンバーには中国電力、中電工、広島ガスといった「お膝元」の企業が並ぶ。その中、九州電力はエリアを飛び越えて空港運営に名乗りを上げた。

その狙いは何か。都市開発事業本部の龍孝次空港プロジェクトグループ長は、「中四国の拠点空港としての今後の成長性」を理由の一つに挙げる。18年度の広島空港は、路線数が国内5路線、国際7路線の合計12路線。年間旅客数は国内265万人、国際35万人の合計300万人だった。コンソーシアムのビジョンでは、30年後に路線数を国内8路線、国際線22路線の合計30路線に増やす。同様に30年後の年間旅客数は、国内350万人、国際236万人の合計586万人にまで引き上げたい考えだ。

もちろん九州電力は、福岡空港、熊本空港で培った知見・ノウハウを広島空港の運営にも生かす考え。空港運営に向向者を送り、業界特有の学びを得てきた。龍氏は「福岡空港と熊本空港で得た空港運営に関する知見やICT関連のノウハウも活かしていければ」と意欲を語る。

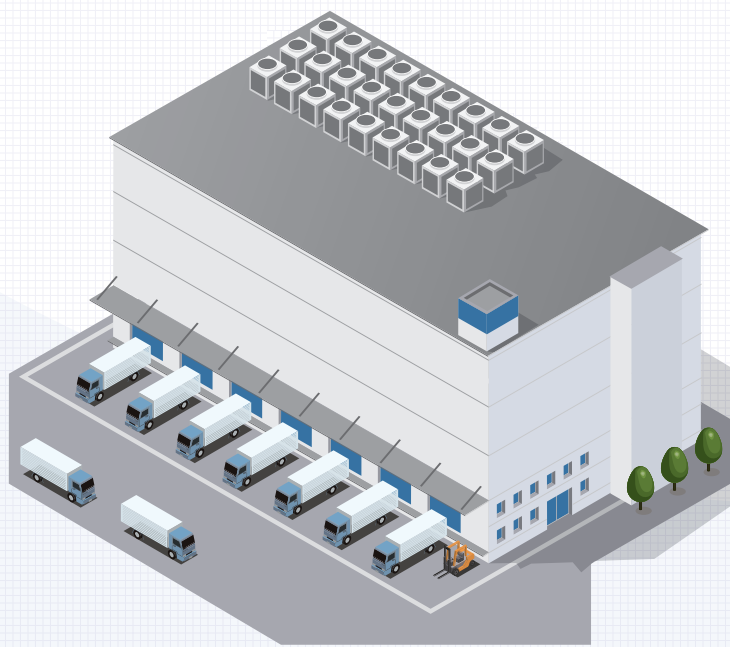
広島空港の事業期間は、福岡空港、熊本空港と同程度の30年間。その間は路線誘致だけでなく、交通アクセスの拡充や商業エリアの刷新など、多様な取り組みがめじろ押しとなる。民営広島空港の離陸後、九州電力の果たす役割は大きくなりそうだ。

## P 東扇島の物流施設事業

### 有望な成長領域 新たな収益源に

昨年、九電グループ初となる物流施設事業への進出として、川崎市・東扇島の物流施設を取得するファンドに出資した。

物流施設事業に電力会社が参入する事例は、全国的にも珍しい。なぜ、物流分野に商機を見出すのか。大きな理由として、都市開発事業本部の上田英史・不動産戦略グループ副長は「eコマース(電子商取引)拡大等により持続的な成長が見込め、消費電力が大きい冷凍冷蔵倉庫などは本業との相乗効果も得られること」が要因だと説明する。昨年、全世界へ広がった新型コロナウイルスは、人の動きに制約をかけ続けている。一方で、家庭内で過ごす時間が



多くなり、通販消費は拡大の二途をたどる。

こうした流れが物流分野にとっても、追い風になっている。今回の物流施設は家庭用の冷凍食品などを取り扱っているが、旺盛な「巣ごもり」の需要を受け、繁忙な活用が続いているという。

こうした物流施設事業の拡大を、今後も推進する方針。

多くのプロジェクトに恵まれる関東・関西で経験を積み、その知見・ノウハウを九州に持ち帰り、地域・社会の発展に貢献していきたいとしている。





# グループ各社の活躍

電気ビル  
九電不動産  
九州メンテナンス

## 重み増す役割、飛躍に期待

九州電力は都市開発事業で、グループ一体となった収益拡大を目指している。同社グループの電気ビル、九電不動産、九州メンテナンスの3社は、九州エリアを基盤に事業を拡大してきた。今後は九州電力がグループの旗振り役として、グループ全体での事業機会の創出に力を入れる。3社が担う役割もさらに重みを増している。飛躍に向けて余念がない3社の現状と、今後の戦略を紹介する。

住宅事業や賃貸事業を手掛ける九電不動産は昨年8月、福岡市内にオール電化賃貸マンション「ネクストオーク大名」をオープンした。総事業費は約20億円。マンションは12階建ての全89戸で、福岡市中心部・天神から徒歩圏内という

好立地にある。1階にスーパーマーケット、2階にシェアオフィスを備えるほか、一部の住居は事務所兼住居として活用しやすい間取りとした。スタートアップ企業が多い近隣の特性を踏まえ、「職住近接」のポイントを訴求している。

オール電化仕様としてエコキュート(自然冷媒ヒートポンプ給湯器)とIHクッキングヒーターを備えるのはもちろん、電気自動車(EV)の共有サービスも用意。また、グループのQ-Tnet(福岡市岩崎和人社長)が提供する高速の光インターネットサービス「マンションまるごとBB-IQ(ビック)」も使えるようにした。ネクストオーク大名で九電不動

産は、数々のマンション建設で培った知見を生かし、クオリティの追求にこだわったという。オープンした昨年はコロナ禍にぶつかっていたが、テレワーク需要などが奏功し「想像よりも好評だった」(九電不動産)。

九電不動産は今後、九州エリアだけでなく首都圏などの大都市圏にも裾野を広げたい考え。また、ホテルなどの新規事業へも挑戦していく方針だ。人材確保といった面で努力を重ねながら、さらなる収益拡大に突き進む。

電気ビルと九州メンテナンスも、攻めの姿勢だ。両社は九電不動産とともに、九州電力が主導する「福岡舞鶴スクエア」に出資。グループ一体の収益拡大に貢献している。

オフィスビル事業を手掛ける電気ビルは、外販拡大に向けた成長

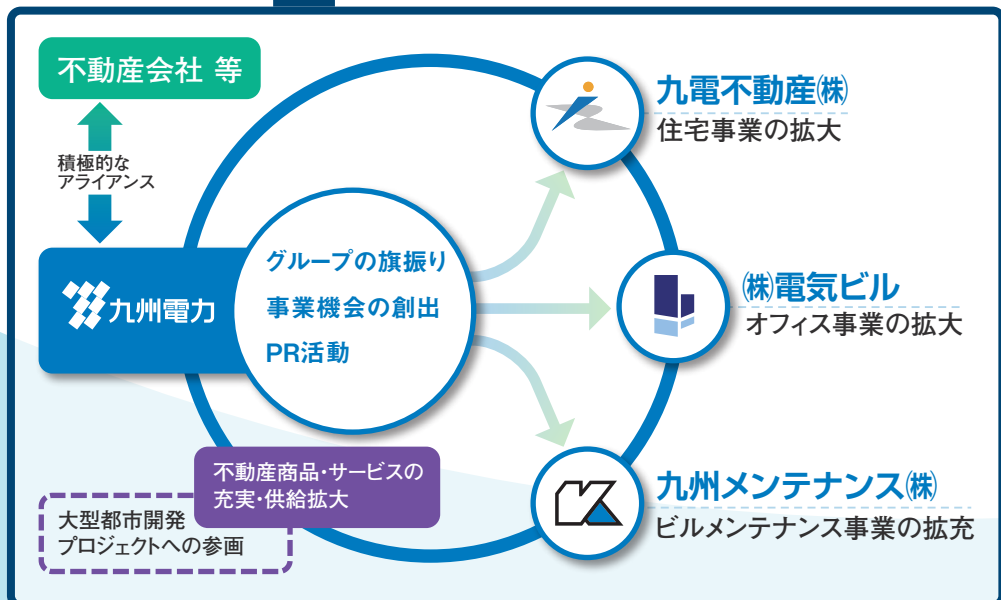


ネクストオーク大名の外観と内観

長投資とプロパティマネジメント(PM)業務の強化に力を注ぐ方針だ。新たな収益源の獲得を目的として新規不動産の獲得及び多様化する事業スキームへの確に対応するため、強みとするビル運営・管理の知見・ノウハウを積み増していく。「福岡舞鶴スク

「電化」の更なる普及により、お客さまの快適で環境にやさしい、安心な生活を実現  
事業領域・エリアを拡げ、グループ全体の収益を拡大

みらいにつながる、快適で環境にやさしい、  
安心な空間を提供します



エア」では、自社ビル以外で初めてPM業務を受託し、また、長崎市内に2022年オープンを目指しオフィスビルを計画中である。今後とも外販拡大に向けた体制の整備を準備し、「ビルの運営・管理を着実に担い、様々な知見を探り、企業の成長に繋げていきたい」(電気ビル)。

発するビルに総合施設管理業務を提供するのが使命との意気込みを示す。これまでのオフィスや複合施設、データセンターなど、約250に及ぶ施設にサービスを提供してきた。例えばメンテフリー床材採用や、天井裏点検ルート確保の提案など、設計段階から参画した事例もあり、これまでのビルメンテナンス業務で得た知見を活かした効率的なビルメンテナンスの提供を目指す。