

2023年6月7日
天神一丁目761プロジェクト合同会社
福岡地所株式会社

(仮称) 天神ビジネスセンター2期計画の概要について

天神一丁目761プロジェクト合同会社（福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社九電工で構成される特定目的会社）及び福岡地所株式会社は、福岡市役所北別館跡地を含む福岡市中央区天神1丁目において推進中の（仮称）天神ビジネスセンター2期計画（以下「本計画」）に関し、福岡市から「天神ビッグバンボーナス」※¹の認定を受けましたので本計画の概要をお知らせします。

本計画は、福岡市が進める「都心の森 1 万本プロジェクト」や「Fukuoka Art Next」、「感染症対応シティ」などの取組みを実施し、天神地区に新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」※²を推進するとともに、天神地区の国際競争力向上に貢献できるものと考えています。次世代のワークプレイスの創出により、入居者の多様で柔軟な働き方を実現し、より一層、企業や人を呼び込むまちづくりに邁進いたします。



南西側イメージ

■ 位置図



■ 本計画の主な特徴

1. まちが開かれた「アクセラリウム」

地上・地下のバリアフリー化された広場を、地下鉄天神駅や福岡市役所等につながる地下通路と接続することで、回遊性や利便性の向上に貢献します。また、地下広場から繋がる 7 層に及ぶ吹抜け空間「アクセラリウム」を整備し、アクセラリウムに面した各フロアで様々なワークサポート機能やアクティビティが発生する場を配置することで賑わいの創出に欠かせない、集客・交流・創造の活性化へと繋がります。



「アクセラリウム」イメージ

2. 連続する緑化空間

建物の足元部分の壁面の花や緑に加え、「都心の森 1 万本プロジェクト」^{※3}の主旨を踏まえて広場等にも積極的に中高木やベンチ等を配置し、緑による憩い空間を創出します。また、因幡町通りから福博であい通りに繋がる緑化計画とすることで、歩行者目線で緑が連続する緑化空間を創出します。建物内部の「アクセラリウム」も積極的に植栽を配することで建物内外での賑わいや緑のつながりを意識した建物計画とします。



南西地上広場イメージ

3. アクセス性に優れ、BCP や感染症に対応した次世代オフィス

利便性に配慮した建物計画

本計画では、因幡町通り地下通路に直結することで、地下鉄天神駅・西鉄福岡駅へ素早くアクセス出来る利便性・回遊性を確保します。また、敷地北側に隣接している天神ビジネスセンターと地下 2 階及び地上 2 階で接続することで回遊性を高め、地上・地下のネットワーク拡充に貢献します。さらに、オフィスフロアは基準階面積約 750 坪以上を有し、多様化するワークスタイルに対応するハイグレードオフィスを実現します。



BCP 対応

免震構造を採用し、大規模な地震を想定した耐震性能を実現します。また、災害時のライフライン確保の為に、72 時間対応のデュアル燃料非常用発電機を設置し、BCP に対応したビルを実現します。

なお、大規模災害発生時に、約 820 人を受け入れる帰宅困難者ステーションを設置します。

感染症対策

福岡市が進める「感染症対応シティ」の実現に向け、建築基準法で定める水準以上の換気設備や自然換気スリット、非接触でのエレベーターシステム等を導入し、ポストコロナに対応した安心安全なまちづくりの推進に努めます。

4. 環境負荷低減への貢献、省エネ性能の高いビルの実現

良好な室内環境を実現しつつ、優れた環境配慮技術の採用により、オフィス部分についてエネルギー削減量40%以上を達成し、「ZEB Oriented」の認証取得を目指します。また、太陽光発電設備の設置や温室効果ガス排出抑制に配慮した建材・設備の積極的な採用により、環境負荷低減に貢献します。

5. 天神の新たなランドマークとなる洗練されたデザイン

天神ビジネスセンターのデザイン・監修を担当した建築家 重松象平氏（OMA パートナー及びニューヨーク事務所代表）がデザイン監修することで、街区全体の統一感と求心力を高めた計画とします。建物ボリュームの角を緩やかな曲線で削りとったファサードデザインとすることで、シンボリックなデザインと、通りに開いた広場空間を形成します。

6. 「Fukuoka Art Next」※⁴への取り組み

地下広場にはパブリックアートの設置を計画し、アートのある暮らし（アートの持つ価値と魅力を市民が再認識し、国内外に発信するまち）の推進に寄与していきます。

※1 天神ビッグバンボーナス

天神の魅力向上に資する一定の要件を満たす、魅力あるデザイン性に優れたビルとして認定し、それに応じてインセンティブを付与する制度。

※2 天神ビッグバン

規制緩和等を活用して民間ビルの建替えを促進することで、天神地区に新たな空間と雇用を創出するプロジェクト。国家戦略特区を活用した航空法高さ制限の特例承認を獲得した機を逃すことなく、様々な施策を組み合わせることで、耐震性が高い先進的なビルに建替えるとともに、みどりや文化、歴史などが持つ魅力にさらに磨きをかけ、多様な個性や豊かさを感じられる、多くの市民や企業から選ばれるまちづくりに取り組むもの。

なお、天神ビッグバンエリア（天神交差点から半径約500m）の建築確認申請件数は59件となっている。（天神ビッグバン開始後の2015年2月～2022年5月）



※3 都心の森1万本プロジェクト

天神ビッグバンや博多コネクティッドにより、まちが大きく生まれ変わっていく中で、緑が持つ魅力により、まちに「彩り」を加え、憩いや安らぎが感じられる空間を創出するため、市民や企業と共働して、新たに樹木を植え、今ある緑をより美しくするとともに、民有地における緑化誘導により、良好な都市景観の形成や都市環境の改善を図り、緑豊かなまちづくりを推進するプロジェクト。



※4 Fukuoka Art Next

福岡市美術館や福岡アジア美術館のこれまでの取り組みをさらに発展させ、彩りにあふれたまちを目指すプロジェクト。アートの力による都市の成長と生活の質の向上の好循環を創り出し「人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市」を目指す。



■ 本計画概要

事業名称	(仮称) 天神ビジネスセンター2期計画
所在地	福岡市中央区天神1丁目76-1、76-2他
敷地面積	約4,085㎡ (約1,235坪)
建築面積	約3,514㎡ (約1,062坪)
延床面積	約62,932㎡ (約19,036坪)
建物高さ	約88.2m
階数	地上18階、地下2階、塔屋2階
用途	事務所、店舗、駐車場等
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
耐震性能	免震構造
着工	2023年10月頃 (予定)
竣工	2026年6月頃 (予定)
事業主	天神一丁目761プロジェクト合同会社 (福岡地所株式会社、九州電力株式会社、株式会社九電工の3社で構成される、特別目的会社) 福岡地所株式会社
基本設計 実施設計	前田建設工業・俊設計設計監理共同企業体 (構成員：前田建設工業株式会社、株式会社俊設計)
デザイン	重松象平／OMA
施工	前田・旭特定建設工事共同企業体 (予定) (構成員：前田建設工業株式会社、株式会社旭工務店)

* 記載内容については、今後の実施設計や関連官庁との協議等により計画に変更が生じる場合があります。

<本件に関するお問合せ>

福岡地所株式会社

企画部 広報担当 TEL : 092-272-2787