

2023年8月1日  
中央日本土地建物グループ株式会社

## 「(仮称) 博多駅前三丁目プロジェクト」 博多コネクティッドボーナス認定を受け9月着工

### 既存躯体を利用した免震オフィスビル開発

中央日本土地建物グループ株式会社は、子会社の中央日本土地建物株式会社（東京都千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）が推進している「(仮称) 博多駅前三丁目プロジェクト」について、「博多コネクティッドボーナス」(\*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。

本計画は従前建物の地下～地上2階の躯体を新築建物に再利用することで、解体時および新築時のCO2排出を大幅に削減する環境配慮型の免震オフィスビル計画です。1階ピロティ広場は周辺の緑や賑わいをつなげるとともに街の回遊性の向上にも寄与し、「博多コネクティッド」(\*2)をはじめ福岡市が推進する「都心の森1万本プロジェクト」(\*3)および「Fukuoka Art Next」(\*4)の取組みを実施することで、博多駅周辺地区の国際競争力向上に貢献します。本計画は2023年9月着工、2025年6月に竣工する予定です。

建物外観イメージ



## ◆「(仮称) 博多駅前三丁目プロジェクト」の主な特徴

### 1. 『既存躯体』を再利用した環境配慮型開発

地下部～地上2階の既存躯体を再利用することで、従来の建て替えに比べ解体時52%、新築時37%のCO2を削減する効果があります。

新築建物は中3階に中間免震層を設け、既存躯体の再利用と災害に強い建物の両立を可能にしました。持続可能な社会の実現に向けて、環境に配慮しながら、入居企業さまのBCP対応をはじめ、すべての施設利用者に安心・安全な施設を提供します。



建物構成イメージ

### 2. CO2 排出量、環境負荷の低減への取り組み

屋上に設置する太陽光発電設備により、年間約10,500kWhを発電し、CO2削減量は年間約4.5tを想定、さらに施設内は非化石証書を使用することで実質的に再生可能エネルギー由来となる電力を導入します。また、庇の設置やアウトポール化により日射熱取得量を減らし、環境負荷を低減させるなど、環境に配慮した計画とします。内装面でも、フローリングやウッドデッキなどの木質系素材を積極的に採用しています。



日射熱取得量の比較イメージ

### 3. 「博多コネクティッド」、「都心の森1万本プロジェクト」、「Fukuoka Art Next」の取り組み

敷地内には、イベントにも対応可能な屋根付きの広場や、20台分のシェアサイクルポートなどを設置し、博多駅周辺の賑わい創出や回遊性向上を目指します。また、四季折々の樹木やパブリックアート、ベンチなどを配置することで、彩りを備えた憩いの場を創出します。



東側ピロティ広場イメージ



西側広場イメージ

#### 4. 多様な働き方を実現するワークスペースを整備

建物2階のラウンジやテラスは、無料Wi-Fiを備え、どなたでも利用可能なワークスペースとして計画しています。多様な働き方を促進する空間を整備することで、ウェルビーイングで国際競争力の高い魅力的なまちづくりに貢献します。

3階から12階までの貸室は、すべてのフロアで自由に換気ができ、オフィスワーカーの休憩場所やコミュニケーションの場としても活用可能な植栽付きのテラスを設けます。



1階 エントランス イメージ



2階 ワークスペース イメージ



基準階貸室 イメージ



基準階貸室テラス イメージ

#### \*1 博多コネクティッドボーナス

つながり・広がり生まれる広場の創出など賑わいの拡大に寄与するビルへの建て替えを促進するため福岡市が創設したインセンティブ制度（容積率の緩和など）

#### \*2 博多コネクティッド

九州の陸の玄関口として更なる発展が期待される博多駅周辺地区において、地下鉄七隈線延伸やはかた駅前通り再整備など、交通基盤の拡充とあわせ、容積率などの規制緩和により、耐震性の高い先進的なビルへの建て替えや歩行者ネットワークを拡大するとともに、歴史ある博多旧市街との回遊性を高めることで、都市機能の向上を図っていく福岡市のプロジェクト



\*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、市民や企業と共働り、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福岡市のプロジェクト



\*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組みをさらに発展させ、彩りにあふれたまちを目指す福岡市のプロジェクト。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」を目指す取組み



◆「(仮称) 博多駅前三丁目プロジェクト」概要

1. 敷地概要

所 在	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目 127 番 (地番)
敷 地 面 積	1,388 m <sup>2</sup> (約 419 坪)
用 途 地 域	商業地域
交 通	福岡市地下鉄空港線・七隈線「博多」駅 徒歩 5 分、JR 各線「博多」駅 徒歩 7 分

2. 建物概要

構 造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 (一部 鉄骨鉄筋コンクリート造)
規 模	地下 2 階、地上 13 階建て
用 途	事務所、店舗、駐車場
延 床 面 積	約 13,037 m <sup>2</sup> (約 3,943 坪)
基 準 階 貸 室 面 積	約 781 m <sup>2</sup> (約 236 坪)

3. 事業主など

事 業 主	中央日本土地建物株式会社
設 計 ・ 監 理	株式会社竹中工務店
施 工	株式会社竹中工務店

4. スケジュール

着 工	2023 年 9 月 (予定)
竣 工	2025 年 6 月 (予定)

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (平山)  
 〒100-0013 東京都千代田区霞が関 1-4-1 Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940  
[www.chuo-nittochi.co.jp](http://www.chuo-nittochi.co.jp)