

2025 年 6 月 30 日

中央日本土地建物グループ株式会社

既存躯体を再利用した免震オフィスビル 「中央日土地博多駅前ビル」 竣工

博多コネクティッドボーナス認定を受けた環境配慮型ビル

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）が福岡市博多区博多駅前三丁目にて建設を進めてきた「中央日土地博多駅前ビル」が本日竣工しましたので、お知らせします。

博多駅から徒歩 5 分、住吉通り沿いに位置する「中央日土地博多駅前ビル」は、従前建物の地下部から地上 2 階の躯体を再利用し、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です。すべてのオフィスフロアに緑のあるテラスを設置するとともに、1 階ピロティ広場には緑や花、アートを設けました。これにより、周辺の緑や賑わいにつなげるとともに街の回遊性の向上にも寄与し、福岡市において官民連携で推進する「博多コネクティッド」(*1)をはじめ、福岡市のプロジェクト「都心の森 1 万本プロジェクト」(*2)「Fukuoka Art Next」(*3)に参画し、博多駅周辺のまちづくりと国際競争力向上に貢献していきます。



福岡市地下鉄空港線・七隈線「博多」駅より徒歩 5 分
JR 各線「博多」駅より徒歩 7 分

◆「中央日土地博多駅前ビル」の主な特長

1. 既存躯体を再利用した災害に強い免震オフィスビル

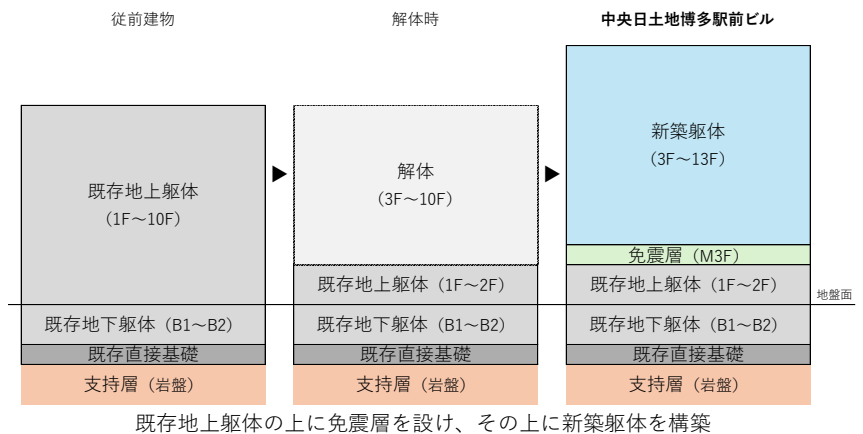
「中央日土地博多駅前ビル」は、従前建物の地下部から地上2階までの躯体を再利用し、既存躯体と新築部分の間に中間免震層を設けています。持続可能な社会の実現に向けて環境に配慮するとともに、入居企業さまのBCP対応だけでなく、すべての施設利用者さまにとって安心・安全な施設を提供します。

建て替えでは、従前建物のうち地上3階から10階までを解体後、地上・地下の既存躯体を補強するとともに、中3階に中間免震層を設け、その上に新築建物を建設しました。これにより、災害に強い耐震性の確保と、既存躯体の再利用による環境負荷の低減を両立しています。従来の建て替えに比べ解体時に52%、新築時に37%のCO2を削減しました。

<従前建物と新築建物>



<建て替えフロー>



既存地上躯体の上に免震層を設け、その上に新築躯体を構築

<既存躯体の活用>



Before：活用する躯体を残し、従前建物を解体



躯体を補強するため周囲に配筋



After：補強された既存躯体を活用

2. 省エネ性能の高い環境配慮型オフィスビルの実現

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、年間約 4.5t (想定値) の CO2 を削減します。建物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 100% 導入します。当該電力には、中央日本土地建物が関与する九州所在の太陽光発電設備に由来する電力も一部使用する予定です。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すなど、環境に配慮した建物仕様となっています。

これらの取り組みが評価され、「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」の 5 スターおよび「ZEB Oriented」認証、「CASBEE 建築（新築）評価認証 S ランク」「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証 S ランク」を取得見込みです。

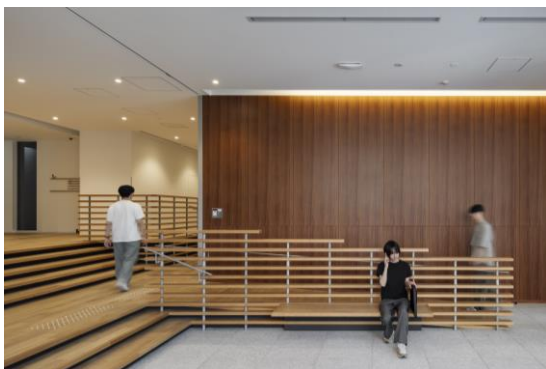


日射熱取得量の比較イメージ

3. 多様な働き方を実現するワークプレイス

3 階から 12 階までのオフィスフロア（貸室）は、基準階面積約 236 坪、天井高 2.8m で、レイアウト効率に優れた整形のオフィス空間としています。最小面積は約 36 坪から分割可能で、さまざまなテナント企業からの多様なニーズに対応します。すべてのフロアで緑のあるテラスを設けており、自由に換気ができることに加え、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仕様としています。

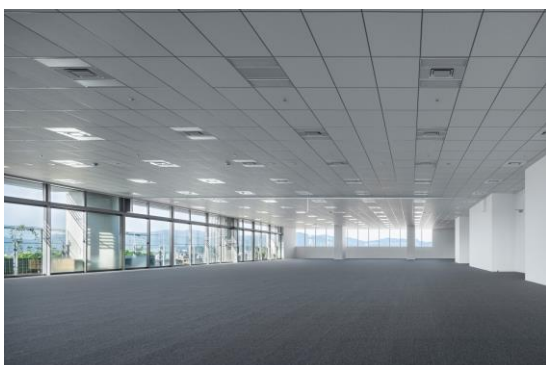
2 階のラウンジやテラスは無料 Wi-Fi を備えており、どなたでも利用できるワークプレイスとしています。多様な働き方を促進する空間を整備し、ウェルビーイングで国際競争力の高い魅力的なまちづくりに貢献します。内装には、フローリングやウッドデッキなどの木質系素材を積極的に採用しました。



1 階 エントランス



2 階 ワークプレイス



基準階貸室



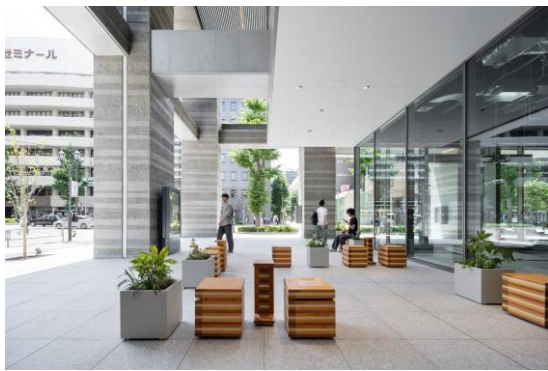
基準階貸室テラス

4. 「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

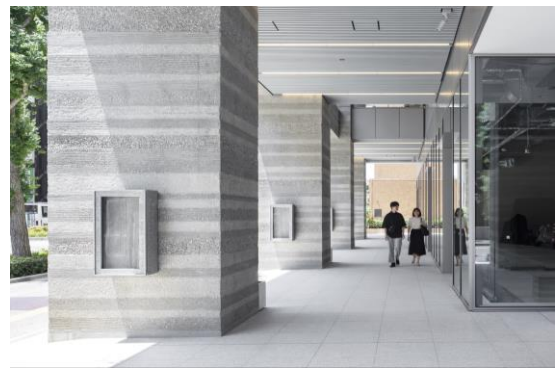
建物の低層部にはイベントの開催が可能な広場や、雨に濡れない屋根付きの歩行者空間、ベンチがある公開空地があり、どなたでも利用することができます。博多駅周辺の賑わいをつなげるとともに、街の回遊性向上や憩い場の創出に取り組めます。

周辺の歩行者にも楽しんでいただけるよう、敷地内には街並みに調和した計約 450 m²の植栽を設けています。オフィスフロアのテラスや、建物の低層部にも植栽を設け、四季の移り変わりが感じられる樹木や花によってまちに彩りを加え、憩いや安らぎを感じられる空間としています。

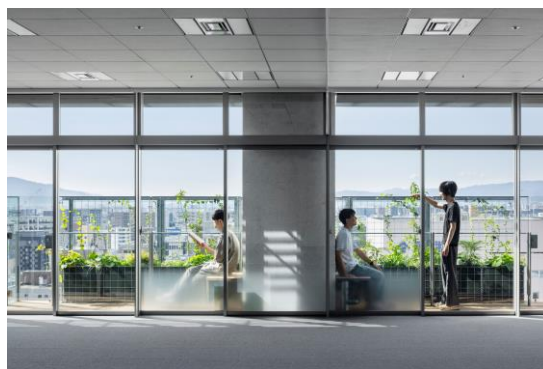
住吉通り沿いの広場や歩行者空間には、既存建物の柱を活用して建物の記憶やものづくりのストーリーを継承する、古橋まどか氏によるパブリックアートを5か所に設け、沿道の新たな魅力を創出します。



東側ピロティ広場イメージ



住吉通り沿いの歩行者空間



テラスの緑化イメージ

古橋まどか（ふるはし・まどか）／アーティスト

1983 年長野県生まれ。東京都在住。英国 AA スクールで建築を学び、2013 年ロイヤルカレッジオブアート芸術修士課程修了。

近年の主な活動に、「公開制作 vol.5 古橋まどか 野のさま」（長野県立美術館、2025 年）、「ONE DOJIMA PROJECT」（Brillia Tower 堂島／大阪、2024 年）、「新・今日の作家展 2023」（横浜市民ギャラリー、2023 年）、「草枕」（板室温泉 大黒屋／栃木、2023 年）、「メディウムとディメンション Liminal」（柿の木荘／東京、2022 年）、「DOMANI plus @ 愛知 まなざしのありか」（旧・名古屋税関港寮、2022 年）、「El Nadir」（オアハカ州立現代美術館、メキシコ、2019 年）、「Raw Material, Goods and Human Body」（iCAN／ジョグジャカルタ、インドネシア、2017 年）などがある。

＊1 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



＊2 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福岡市のプロジェクト



＊3 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



◆「中央日土地博多駅前ビル」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 4 番 1 号（住所表記）
敷 地 面 積	1,388 m ² （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 13,041 m ² （約 3,944 坪）
基 準 階 貸 室 面 積	約 781 m ² （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
竣 工	2025 年 6 月

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 （鈴木・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