



2021年11月26日

報道関係者各位

九州旅客鉄道株式会社  
福岡地所株式会社  
株式会社麻生

～人流・ビジネス・エリア再開発の起点となる次世代オフィス～  
**福岡東総合庁舎敷地に新たなランドマークが誕生します！**

九州旅客鉄道株式会社(JR九州)を代表企業とし、福岡地所株式会社・株式会社麻生を構成員とする企業グループ(以下「当グループ」という)は、福岡市博多区博多駅東一丁目における共同事業として計画中の「福岡東総合庁舎敷地有効活用事業(以下「本計画」)」に関して、このたび「博多コネクティッドボーナス」(※)の認定を受けました。これにより開発計画の概要が固まりましたので、お知らせいたします。

当グループはいずれも福岡県内に本社を置く企業であり、福岡県の発展及び博多駅東エリアの活性化につながるオフィスビルの開発を目指します。1階には福岡県産品を使ったメニューを提供するカフェを導入する等、まちの回遊性向上を図るとともに、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」(※)に貢献し、これからの博多駅周辺のまちづくりに寄与してまいります。



**(※)博多コネクティッド概要**

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プロジェクト。

**(※)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替えを促進するため、福岡市が創設した新たなインセンティブ制度(容積率の緩和等)。

今後の実施設計や関係官庁との協議等により計画に変更が生じる可能性があります。

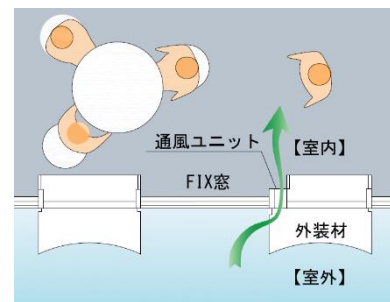
## 【位置図】



## 【本物件の主なポイント】

### ■「感染症対応シティ」に向けた取り組み

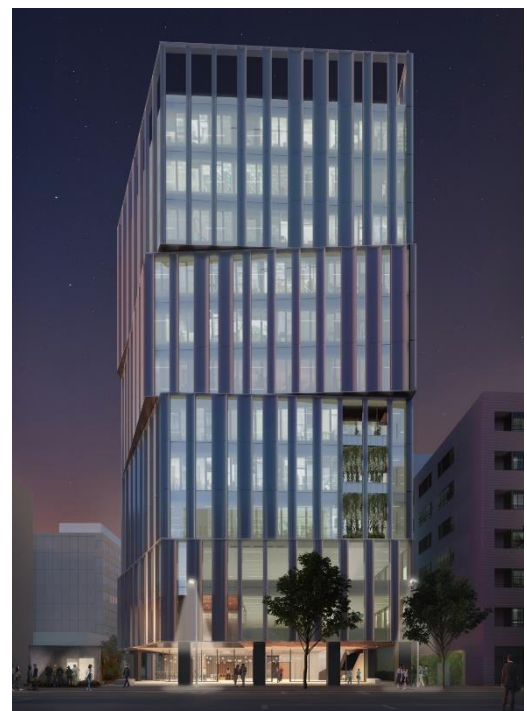
福岡市が進める「感染症対応シティ」の実現に向け、オフィスには自然換気ができる通風ユニットを設置します。  
エレベーター行先階予約システムによる非接触対応やゆとりあるピロティや緑の広場による過密対策に取り組み、ポストコロナに対応した安全安心なまちづくりを推進してまいります。



通風ユニットの窓周りのイメージ

### ■ランドマークとなる高いデザイン性

「デンマーク王立図書館」をはじめ世界で多くの実績を持つ建築デザイン事務所「シュミット・ハマー・ラッセン・アーキテクツ」(デンマーク)によるデザインです。3層毎に分節し、周囲に対して様々な角度で向き合うことで周囲のまちなみと調和します。縦基調のラインは景観にリズムを与えとともに、筑紫口エリアの成長と発展を象徴します。





### ■賑わいが生まれる広場空間の創出

筑紫口中央通りに広く面したピロティ広場は、博多まちづくり推進協議会と連携した様々なイベント利用に対応し、筑紫口エリアの賑わいの繋がりに寄与します。

また、エントランスとカフェが面し、ベンチや緑により休憩や団らんを誘発し、日常的なにぎわいも創出します。



### ■環境への配慮や歩行者に寄りそう緑の景観

広場や歩行空間には1年を通して彩りが楽しめる花や緑、ベンチを配し、まちに潤いと憩いを与えます。

また、エントランスホールの内装には、福岡産の木材を利用し、CO2固定化による環境負荷軽減を目指します。

さらに、建物屋上には太陽光発電設備を設置し、地球温暖化対策に貢献します。



### ■災害時の建物機能維持

制振ダンパーにより揺れを低減させ、地震時の安全性を確保します。

非常用発電機は72時間(3日間)稼働分の燃料を確保します。

建物内の防災備蓄庫には、緊急時の食糧・飲料水・毛布などの生活必需品を3日間分常備します。

**【計画概要・基本スペック】**

所在地	福岡市博多区博多駅東一丁目 218 番 1 及び 219 番(地番)
敷地面積	2,688.84 m <sup>2</sup>
延床面積	21,535.00 m <sup>2</sup>
規模	鉄骨造 地上 12 階地下 1 階
用途	事務所・店舗・駐車場
竣工	2024 年 3 月(予定)

**【設備性能】**

空調制御	電気式ビルマルチエアコン（冷暖フリー）
電源容量	OA コンセント 60VA/m <sup>2</sup>
OA フロア	有り（100mm）
天井高	2,800mm
セキュリティ	24 時間・機械警備（夜間非常駐遠隔監視）
エレベーター	乗用 3 基、非常用兼人荷用 2 基
駐車台数	46 台（タワーパーキング 1 基）
換気風量	35 m <sup>3</sup> /h・人

**【BCP・耐震性能】**

電力引き込み	2 回線
非常用発電機運転時間	72 時間
テナント用発電機設置スペース	有