

<2020 年 11 月 12 日発表>

「福ビル街区建替プロジェクト」 「感染症対応シティ」に向けた安全・安心なビルへ計画変更 ～国内最高水準の大型複合ビルへ～

- 西日本鉄道(株)が推進する「福ビル街区建替プロジェクト」では、安全・安心なビルへ計画変更するとともに、商品性の向上を図り、国内最高水準の大型複合ビルを目指します。
- 現在、福岡市が進める「感染症対応シティ」の実現、産学官連携で進める「国際金融拠点」誘致に伴うハイスペックオフィス需要の更なる高まり、また、政府による「温室効果ガス排出 2050 年実質ゼロ」が表明される等、環境意識や SDGs への関心が高まっています。

当ビルでは、これらの外部環境の変化を踏まえ、下記の通り計画を変更いたします。

◆外部環境の変化への対応

《感染症対応》

- ・オフィス全フロアに天候や騒音に左右されず自然換気が可能となるダブルスキンを採用し、非接触エレベーターシステムを導入。また、カンファレンスでは、テラスの設置を行う他、オンラインセミナー・Web 展示会への対応として、通信環境の充実を図ります。

《環境負荷低減》

- ・地域熱供給システムの導入による CO₂ 排出量削減や、BEMS(Building and Energy Management System)の導入による照明・空調等の制御を行う他、省エネ効果のある CO₂ 除去デシカント空調機の国内初採用(オフィス)等、環境に配慮した取り組みを実施することで、外資系企業の誘致に有効な国際的環境性能評価「LEED 認証」取得を目指します。

《BCP 対応の強化》

- ・停電時でも制震効果を発揮する高性能制震システムを導入する他、デュアルフューエル非常用発電機の設置により、災害時においても 72 時間の電力供給が可能となり、入居企業が安心して事業を継続できるオフィス環境を整備します。

《ユニバーサルデザインの推進》

- ・LGBT 対応として「みんなのトイレ」を各階に配置し、男女による色分けを行わないジェンダーレスのカラーデザインを採用します。

◆商品性の向上

《西日本最大規模となる基準階面積を有するオフィス》

- ・基準階面積を計画変更前の約 1,300 坪から約 1,400 坪へと拡大し、天井高 3mの西日本最大規模となる大規模無柱空間を実現します。これにより、フレキシブルで効率的なレイアウトを可能にします。さらに、セキュリティゲートを設置する等、外資系企業のニーズに対応したハイスペックオフィスを目指します。

《九州最大のスカイロビー(6・7F)》

- ・オフィスエントランスのあるスカイロビーでは、外装デザイナーの KPF を内装デザイナーとして起用し、打合せのできるラウンジ空間やコワーキング、カンファレンス等を配置します。これにより、企業間のコミュニケーションを促し、新しい事業を生み出すクリエイティブな環境を整えます。

- スケジュールは、これらの外部環境の変化への対応や、商品性の向上による設計変更等に伴い、竣工時期を 2024 年 3 月末から 12 月末に変更し、2024 年度内のオープンを目指します。
- 当社では、福ビル街区の開発を通して、ポストコロナに対応した安全・安心なビルを目指し、天神ビッグバンプロジェクトを大きく推進させるとともに、天神明治通り街づくり協議会が掲げる「アジアでもっとも創造的なビジネス街」の実現に努めてまいります。

■ 計画変更内容(詳細)

◆外部環境の変化への対応

《感染症対応》

- ・換気対策:ダブルスキンの採用(オフィス)、テラスの設置(スカイロビー、カンファレンス)
ダブルスキンは、サッシを二重化し、内側のサッシに窓をつけることで、天候や騒音に左右されずに、自然換気が可能。また、窓の開放時でも外部への落下物を防止できる等、高層ビルとして安全性に配慮した計画であり、さらに、ガラス間に空気層があることで断熱性に優れ、環境負荷低減にもつながるもの。
- ・非接触:セキュリティカードや顔認証を使った非接触エレベーターシステムの導入(オフィス)
- ・身体的距離の確保:大規模なフロアプレートやゆとりある歩行空間の確保(オフィス、スカイロビー)
- ・通信環境の充実:オンラインセミナーや Web 展示会等にも対応した通信環境の整備(カンファレンス)

【ダブルスキン イメージ】



《環境負荷低減》

- ・一般的な空調システムに比べ地域熱供給システムの導入により CO₂ 排出量削減
- ・BEMS (Building and Energy Management System の略称)の導入
エネルギーの見える化を行い、照明や空調などを制御し、最適なエネルギー管理を実施する。
- ・CO₂ 除去デシカント空調機の導入(オフィス)
大気中の CO₂ を除去し、浄化された空気を室内に供給。室内の人々の健康維持や生産性の向上に貢献。また、除湿された空気を室内へ送風することにより空調機の省エネ化を実現。本リリース時点においては、国内初採用となる。
- ・雨水や建物からの排水を処理し、洗浄水に再利用できる排水処理システムの導入
- ・国際的環境性能評価「LEED※認証」取得に向けた取り組み
※Leadership in Energy and Environmental Design の略称。米国グリーンビルディング協会が開発、運用を行っている環境性能評価システム。省エネと環境に配慮した建物や敷地利用について評価を行うもの。

《BCP 対応の強化》

- ・停電時でも制震効果を発揮する高性能制震システムの導入
- ・デュアルフューエル非常用発電機の設定
重油と中圧ガスによる 2 重燃料で動作可能。災害時においても 72 時間の電力供給が可能。
- ・下水道本管断絶時におけるトイレの利用を可能とする汚水槽の拡大
- ・地上階(5F)の設備フロアに受変電設備や空調熱源設備等の基幹設備を配置することで、設備機能の浸水停止リスクを低減。
- ・災害時の帰宅困難者一時受け入れ対応、防災備蓄倉庫の整備等を実施

《ユニバーサルデザインの推進》

- ・LGBT 対応として「みんなのトイレ」を各階に配置
- ・男女による色分けを行わないジェンダーレスのカラーデザインを採用する等、ダイバーシティへの取り組みを行います。

◆商品性の向上

《西日本最大規模となる基準階面積を有するオフィス》

- ・基準階面積を計画変更前の約 1,300 坪から約 1,400 坪へと拡大し、天井高 3mの西日本最大規模となる大規模無柱空間を実現します。これにより、フレキシブルで効率的なレイアウトを可能にします。さらに、セキュリティゲートを設置する等、外資系企業のニーズに対応したハイスペックオフィスを目指します。

《九州最大のスカイロビー(6、7F)》

- ・オフィスエントランスのあるスカイロビーでは、外装デザイナーの KPF を内装デザイナーとして起用し、打合せのできるラウンジ空間やコワーキング、カンファレンス等を配置します。これにより、社内外とのコミュニケーションを促し、新しい事業を生み出すクリエイティブな環境を整えます。

(参考) Kohn Pedersen Fox Associates(KPF)の概要

設立：1976 年(米国)

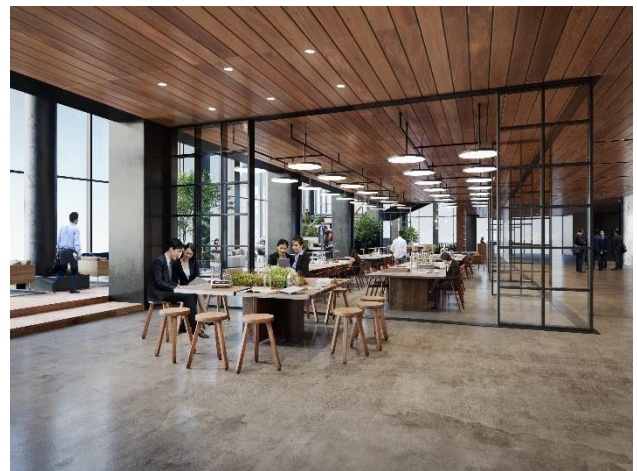
事務所所在地：ニューヨーク、ロンドン、上海、香港、ソウル、アブダビ

主な実績：六本木ヒルズ森タワー、ハドソンヤード(ニューヨーク)、サムスン本社(ソウル)、ユニリーバ本社(ロンドン)、インターナショナルコマースセンター(香港)、ワールドフィナンシャルセンター(上海)等多数

特徴：超高層建築の第一人者として世界的に高い評価を得ており、機能の最適化、持続可能な環境促進などを重視、コミュニティへの寄与、刺激を生み出す美しいデザインを得意とする。

当プロジェクトでは、外装デザイナーの KPF を 6・7F スカイロビー及びオフィス共用部の内装デザイナーとして起用し、外装との連続性やビル全体の調和を意識したデザインを目指します。

【6・7F スカイロビーイメージ】



【オフィス共用部イメージ】



【建物外観イメージ(天神バスセンター前交差点付近より)】



※デザインは今後変更になる可能性があります。周辺建物はイメージであり、実際のデザインとは異なります。

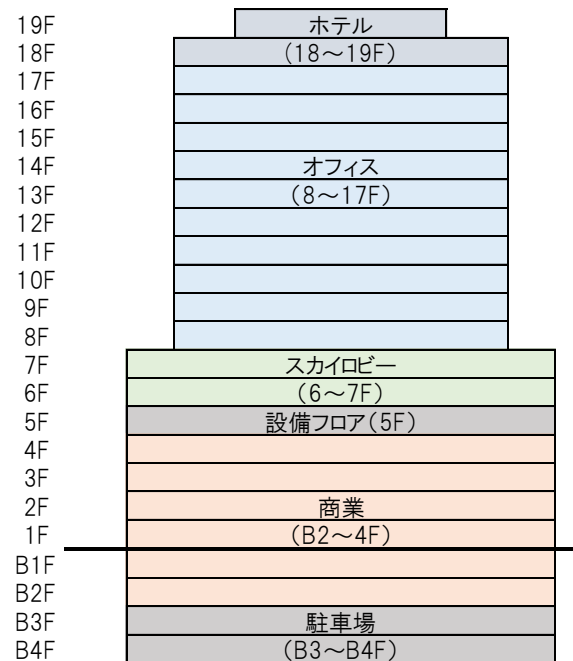
■ 建物概要

事業名称：(仮称)天神一丁目11番街区開発プロジェクト
 所在地：福岡市中央区天神一丁目11番
 敷地面積：約8,600㎡(約2,600坪)
 延床面積：約145,000㎡(約44,000坪)
 階数：地上19階、塔屋1階、地下4階
 建物高さ：約96m
 設計者：基本設計 株式会社日建設計
 実施設計 鹿島建設株式会社
 外装デザイン：Kohn Pedersen Fox Associates(KPF)
 ※スカイロビー、オフィス共用部の内装デザインも担当
 用途：商業、オフィス、ホテル、カンファレンス 他

用途別の賃貸可能面積(室数)

	変更前	変更後
オフィス	約46,000㎡ (約14,000坪)	約49,000㎡ (約15,000坪)
【基準階面積】	約4,300㎡ (約1,300坪)	約4,600㎡ (約1,400坪)
商業	約16,000㎡ (約5,000坪)	約16,000㎡ (約5,000坪)
ホテル	約50室	約40室
参考：延床面積	約138,000㎡ (約41,000坪)	約145,000㎡ (約44,000坪)

フロア構成イメージ



※設計の見直しにより、設備フロアを7F から5F に変更

■ スケジュール(予定)

新築工事着工：2022年 1月

竣 工：2024年 12月

オープン：2024年度内

■ 開発コンセプト

『創造交差点 meets different ideas』

天神に「創造交差点」をつくろう。
新しい福ビルは、訪れる人々を常にワクワク・ドキドキさせる
新しい価値を生み出し続ける場所にしよう。

<目指していく創造交差点の方向性>

「アジアと福岡・九州の創造交差点」

アジアゲートウェイ、九州一の商業エリアの特徴を活かして、ヒト、モノ、情報が交じり合う

「働きと暮らしの創造交差点」

職住近接のコンパクトシティの特徴を活かして、ヒト、モノ、情報が交じり合う



常に新しいビジネスと文化を生み出している



福岡天神を「来街者とワーカーが自ら主体となって創造と文化を楽しむまち」に

入居に関するお問い合わせは、西日本鉄道(株)天神開発本部福ビル街区開発部(Tel.092-734-1353)まで

本件に関するお問い合わせは、西鉄お客さまセンター(Tel.0570-00-1010)まで