



博多駅地区に「JRJP博多ビル」完成

九州旅客鉄道株式会社 事業開発本部 開発部
オフィスビル開発プロジェクト 担当部長
新宅 久美

2016年4月27日、「JRJP博多ビル」が開業しました。隣接地にKITTE博多が同時期開業し、博多駅から両ビルを地下通路、2階ペデストリアンデッキで連結し、博多駅南西エリアの回遊性が向上しています。さらに、両ビル1階には貫通路を設けており、博多駅南西エリアは人が行き交う賑わいのある街へと生まれ変わりました。

「JRJP博多ビル」は、博多駅地区の充実したオフィスライフを提案すべく、駅直結という立地に加え、九州最大級の規模、最新スペックのオフィスビルとし、全区画のテナント様のご入居を終えている状況です。

◆「博多ビル」取得

JR九州は、博多地区活性化とまちづくりへの開発素地として、2010年11月「博多ビル」の土地、建物を取得し、隣接する博多駅中央街SW計画（現KITTE博多）に合わせ、建替えを計画しました。入居されていたテナントさまとの退去交渉を行い、2013年7月に解体工事に着手しました。

◆博多駅南西街区での地区計画

2012年6月博多駅南西街区（約2.2ha）の地権者11名全員からまちづくり計画推進の同意を得た後、福岡市都市計画審議会に地区計画案を提出しました。2013年3月25日に都市計画決定され、2008年に策定された「福岡市都心部機能更新誘導方策」が適用されました。

この方策は、九州・福岡の陸の玄関口としてふさわしい魅力ある都市拠点の形成を図ることを目標にしており、都心部における賑わいや憩いの創出など、まちづくり貢献度に応じて容積率を上乗せする制度で、通常800%の容積率が1200%まで緩和される仕組みで、JRJP博多ビルは同方策の適用第1号案件となりました。

◆日本郵便株式会社との共同ビル開発

JR九州は隣接用地を所有する日本郵便様と共同ビル開発について検討・協議を行い、都市計画決定後の2013年4月末に共同ビル開発についての基本合意をしました。その後、東側隣接地を取得し、現在の九州最大級のフロア面積が可能となりました。

◆福岡市都心部機能誘導方策と活用

JRJP博多当ビルにおいては、7つの項目において容積率緩和を受けています。

- ①まちづくりの取組み（賑わい創出や歩行者導線の確保、人と車の分離による安全・安心のまちづくり、都市の活力や魅力創出、環境に配慮したまちづくり、災害に強い安全・安心のまちづくり）
- ②公開空地評価（地下通路・2階通路・1階歩道空地（建物のセットバック）と地下2階・1階・2階立体広場を設置）
- ③交通環境（公共通路へのエレベーター・エスカレーター設置に加え、付置義務を上回る台数の駐輪場設置や敷地外の地下通路と2階デッキの整備）
- ④環境負荷低減（CASBEE福岡B+以上かつレベル4以上の取組み（省エネ、空調、照明、外装工夫）や、節水、雨水利用、再生水利用の取組み）
- ⑤魅力度向上（幹線道路等からのアイストップとなる建物景観形成やスカイライン及び壁面を隣接ビルと合わせることで一体感の醸成）
- ⑥安全・安心（設計地震強度の基準法に比べて約1.56倍以上の制震構造性能を確保）
- ⑦共働（敷地共同化による一体的な開発）

◆設計、施工

大判のリップ付押出型材のアルミパネルにより角度や陰影に

より豊かな表情をみせる縦基調のデザインのファサード、1階の石張りのオフィスエントランスホールなどが特徴的です。新築工事は2014年5月着工、施工期間25ヶ月という厳しい工期を目指し、夜間作業の実施、さらに切梁を地下に架設したまま1階の床を先に構築し、地上鉄骨建方と地下躯体を同時に施工する2段打ち工法を採用しました。施工会社、協力会社一丸となって取り組み、無事故、無災害で工期24ヶ月を実現し、開業を迎えることができました。



オフィスエントランス

◆オフィス空間

九州最大級の1フロア700坪超のワイドな空間となっています。専有部は、1フロア最大13分割の区画構成となっており、空調は区画ごとに個別で冷・暖房運転が可能な冷暖フリー設計。照明は一部自動調光システムを採用し、昼間の過剰な照明をカットし、常に一定の明るさを保つことができます。また、窓ガラスには、熱負荷を低減させるLow-eペアガラスを採用。日照による熱の影響を抑え、ハイレベルな省エネを実現しています。

共用部においては、各階のトイレに独立した歯磨きコーナーを設置しており、特に女性用トイレには約10名が同時に利用できるパウダールームを設け、快適性を高めました。



オフィスパウダールーム

入居テナント様のBCP（事業継続計画）対応では、2005年の福岡県西方沖地震クラスの揺れを踏まえて設計した制震構造に加え、電気室を2階に設置することで浸水対策をしており、更に災害時のライフライン寸断に備えた72時間対応の非常用発電機を導入し、安全面を充実させています。

◆下層階商業ゾーン

オフィスのビジネスパーソンをはじめ、出張や観光で博多に来られた方にもご利用いただける博多駅周辺に今まで存在しない新たな飲食ゾーンとなっています。九州初の店舗やこだわりの逸品を提供する飲食店舗、デイリーユースのサービス店舗などが入居しています。地下1階の飲食ゾーン「駅から三百歩横丁」は、誰もが認める福岡の名店・人気店11店舗が軒を連ねます。空間デザインは、トップデザイナーである乃村工芸社 A.N.D.の小坂竜さんを起用しています。専門店間の間仕切りを少なくし、それぞれの店舗の個性がゾーン全体に滲みあうような、その名の通り「横丁」的空間となっています。



駅から三百歩横丁

◆今後の博多駅南西街区

2013年、博多駅南西街区において、博多駅や駅前広場と一体となって魅力ある交流拠点としての機能を高め、周辺エリアにつながる架け橋となるよう、まちづくりを推進することを目的として博多駅南西街区まちづくり協議会を設立し、活動しています。協議会は、発展する博多駅南西エリアを、さらにより良い環境となるよう取り組んでいます。新たなオフィスビル建設も予定されており、益々の街の魅力向上が期待できます。

JRJP博多ビル概要

所在地：福岡市博多区博多駅中央街1-8
設計・監理：株式会社日建設計
施工：株式会社大林組
建物規模：地上12階、地下4階、塔屋1階
敷地面積：3,354㎡
延床面積：42,999㎡