



外観全景

## (仮称) 博多駅東一丁目開発計画

博多駅筑紫口の開発「(仮称) 博多駅東一丁目開発計画」。  
現在、2022年7月の竣工を目指して工事が着々と進行している。  
同開発は福岡市が推進する「博多コネクティッドボーナス」の認定第1号物件となる。  
今回の取材では、共同事業者であるNTT都市開発と大成建設の開発担当者からお話を伺った。

# 「働く人をさらに自由に快適に」を コンセプトにした次世代オフィスビル

## 九州の玄関口である博多駅 筑紫口での大規模開発計画

九州最大のターミナルである博多駅。空の玄関口である福岡空港まで地下鉄空港線で2駅、海の玄関口である博多港へも車で約10分の好立地に所在。アジアへのゲートウェイとして継続的に進化を遂げている。

「(仮称) 博多駅東一丁目開発計画」は、博多駅筑紫口から徒歩4分に立地。西日本最大級のボウリング場といわれた「博多スターレーン」跡地での開発である。博多スターレーンは開業以来、福岡市民に親しまれてきたが、施設の老朽化により2019年3月末をもって閉館。NTT都市開発株式会社と大成建設株式会社の2社による共同事業として、現在、2022年7月の竣工を目指して工事が進められている。

NTT都市開発は、同じ博多駅筑紫口に「アーバンネット博多ビル」を2003年に竣工。その後、安定した稼働を継続させている。その周囲には合同庁舎が立地するなど、同エリアを良質なビジネスエリアとして捉えているという。

「計画地は中比恵公園通りに面し、背後を流れる御堂川を渡れば福岡都市高速環状線の博多駅東料金所まで車で2分とかかりません。営業車で取引先を回る会



社も多い。車移動の利便性を考えて、大量の駐車台数を確保できるオフィスビルの建設ならば高い需要が見込めるという思いがありました」(大成建設: 原田氏)

## 博多コネクティッドによる制度を 活用しながら博多駅周辺の にぎわいの拡大に貢献する

開発計画の概要はオフィスビル建設と決まったものの、クリアしなければならない課題があった。博多駅は福岡空港までわずか2.5kmの距離。周辺エリアは利便性が高いのが魅力だが、その一方で航空法による高さ制限が存在する。国との個別緩和を適用されている博多口の新築ビルでも高さは約60m。すなわち、建築可能なオフィスビルは大方10階建て程度と考えなければならない。両社は、限られた条件の中でどのようなビルを建てるべきか、協議を重ねつつ基本設計を進めていった。

基本設計がおおよそ固まったところで、福岡市の住宅都市局都心創生部都心創生課が「博多コネクティッド」の本格始動を発表する。その目的は博多駅周辺の活力とにぎわいをさらに拡大させていくこと。認定されると容積率の緩和に加えて、認定ビルへのテナント優先紹介、行政に

よる認定ビルのPRなど、ハードとソフトの両面でインセンティブが与えられる。認定要件は「周辺とのつながり・広がり生まれる回遊空間の創出」「イベント利用など賑わいが生まれる魅力的な広場空間の創出」「まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進」「ユニバーサルデザインへの配慮」となっている。そして認定要件を踏まえて同開発コンセプトを「働く人をさらに自由に快適に」と定めた。「福岡市との協議を進めながら設計修正を行いました。設計を担当された大成建設さんにはいろいろ無理を聞いていただきましたね」(NTT都市開発: 川久保氏)

## エリア最大級を誇る広場で 快適な環境を提供する

そうして策定した設計案は、福岡市の「博多コネクティッドボーナス」の認定第1号物件となった。「オフィスワーカーや来訪者の皆さんに安らぎや潤いをご提供するため筑紫口中央通りとつながる敷地南側に約280坪の広場を設けました。これは博多駅周辺地区では最大級の広さとなります。南側広場にはシンボルツリーをはじめとして中高木を多数植栽。四季を感じて頂けるような豊かな環境を創出します。建物自体も容積率緩

