

博多新三井ビル建替計画 初の「博多コネクティッドボーナス」・「グリーンボーナス」同時認定を取得

本計画のポイント

- ・ 初の「博多コネクティッドボーナス」および「グリーンボーナス」の同時認定を取得
- ・ 博多駅に面して垂直に広がる、立体的で豊富な緑を配した「ヴァーティカル・グリーン」の外装デザイン
- ・ 博多駅前一丁目1番地に所在。地上と地下をつなぐ回遊空間を整備し、憩いと賑わいを創出
- ・ 良質なオフィス空間の提供と環境配慮を両立した建物計画

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下「三井不動産」)および株式会社三井住友銀行(本店:東京都千代田区、頭取 CEO:福留 朗裕、以下「三井住友銀行」)が推進する、福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番地に所在する「博多新三井ビル建替計画」(以下「本計画」)について、「博多コネクティッドボーナス^{※1}」、「グリーンボーナス^{※2}」の認定を取得しました。本計画は福岡市で初めて両制度の同時認定を取得した計画となります。

本計画では、福岡市が推進する「博多コネクティッド^{※3}」、「都心の森1万本プロジェクト^{※4}」、「Fukuoka Art Next^{※5}」などの取り組みを実施し、博多駅周辺地区のさらなる魅力向上と国際競争力の強化に貢献してまいります。



外観 完成予想パース

本計画は、博多駅に面する視認性の高い壁面に立体的な緑化を施すとともに、エリアの回遊性を高める広場等を配置することにより、地域の賑わい創出に貢献。快適な空間と環境に配慮した次世代のオフィスを実現します。

■ 博多駅に面して垂直に広がる立体的で豊富な緑の外装デザイン

博多駅に面したバルコニーの中高木植栽や下垂植物などによる多様な緑化、低層部の豊富な緑化により、地上から建物全体に垂直に立ち上がる立体的な緑の外装デザイン(ヴァーティカル・グリーン)とし、博多駅前の新たなランドマークとなる建物を計画しています。地上広場には、歩く方向や視点によって異なる印象を与える、多様な表情をもつアルミパネルの縦ラインと、四季折々に変化する緑を組み合わせたデザインを採用したシンボル性の高い柱を配置。また、2階レベルには周辺建物とつながる帯状の壁面緑化を施し、歩行者ネットワーク空間に彩りを添えます。



低層部外観 完成予想パース

■ 博多駅周辺の回遊性を高め、憩いと賑わいを創出する大階段と広場

本計画では、地下広場が博多駅地下街を通じて博多駅と直結します。また、1階にはイベント開催も可能な地上広場を整備し、周辺とのつながりと広がりを生み出すことで、憩いと賑わいの創出を図ります。これらの地上・地下広場をバリアフリーでつなぐエレベーターやエスカレーターを設置することで、来街者の利便性を向上させます。さらに、地下と地上をつなぐ大階段には豊かな緑とパブリックアートを配置するとともに、憩いのスペースとなるベンチを設けることで、来街者が気軽に滞在できる快適な空間を創出します。



地下から見た大階段 イメージパース



地上から見た大階段 イメージパース

■ 良質なオフィス空間の提供

屋上には入居者専用のルーフトップラウンジを設けるほか、各フロア南東側にはヴァーティカル・グリーンの外装の緑を内側から眺めることができる入居者専用バルコニーを配置します。博多駅を望む開放的な空間の中で、仕事の合間の息抜きやリフレッシュなど、入居者が快適に過ごせる環境を提供します。



ルーフトップラウンジ イメージパース



各フロアのバルコニー イメージパース



オフィスフロア イメージパース

■ 環境に配慮した取り組み

本計画では、脱炭素社会の実現に向け、ZEB Ready(オフィス用途部分)認証および「CASBEE 福岡 A ランク」の取得を目指します。また、広場の軒天井や、大階段・広場に設置するベンチには木材を活用することで二酸化炭素の固定化を図るとともに、自然を身近に感じられる空間を創出します。



木材を活用する軒天井 イメージパース

※本リリースに掲載のパースは完成予想イメージで、今後変更の可能性があります。

【計画概要】

所在地	福岡市博多区博多駅前一丁目1番地(地番)
計画名	博多新三井ビル建替計画
敷地面積	約 1,960 m ² (約 593 坪)
延床面積	約 22,100 m ² (約 6,685 坪)
階数	地上 13 階、地下 2 階
主要用途	事務所、店舗
構造	鉄骨造、一部 RC 造
竣工	2028 年(予定)
事業者	三井不動産株式会社 株式会社三井住友銀行
設計	鹿島建設株式会社
施工	鹿島建設株式会社(予定)

【位置図】



※1 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のインセンティブ制度(容積率の緩和等)。

※2 グリーンボーナス

福岡市が進めている、花や緑あふれる魅力的なまちを目指し、民有地での“見せる”みどりづくりを後押しする「グリーンビル促進事業」のうち、都心中心部において、緑化や環境に配慮したビル計画に対して容積率緩和のインセンティブを付与する制度。

※3 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。



※4 都心の森1万本プロジェクト

ビルの建替えにより、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プロジェクト。



※5 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り組みをさらに発展させ、彩りにあふれたまちを目指すプロジェクト。アート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」を目指す取り組み。



■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024年4月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

・「& EARTH for Nature」<https://www.mitsuifudosan.co.jp/business/development/earth/for-nature/>

また、2025年4月に、街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」を策定し、「環境」を自然と人・地域が一体となったものと捉え、豊かな「環境」を広げ、未来の世代へつなぐ街づくりを推進しています。本宣言における重点課題として、「緑を守り育む」「水の魅力を生かす」「生態系を豊かにする」「地域の想いをつなぐ」「自然資源を循環させる」の5つを定めています。本リリースの取り組みは、「& EARTH for Nature」における重点課題の2つに貢献しています。



緑を守り育む



地域の想いをつなぐ

【画像ダウンロードサイト】

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>