

令和4年12月22日

財政局財産有効活用部財産管理課

北別館跡地活用事業 事業計画の変更等について

北別館跡地活用事業の事業者（代表企業：福岡地所株式会社）より、隣地との一体開発について、事業計画の変更の申し出がありました。

新たな事業計画は、貸付料が増額されており、財源確保に資するものであることに加え、改めて開催した「北別館跡地活用事業提案評価委員会」においても、歩行者の安全性が向上することや、沿道・地上広場のにぎわい創出などが評価されました。これらを踏まえ、新たな計画は福岡市のよりよいまちづくりに資すると判断し、事業計画の変更を承諾し、事業契約を変更しましたので、お知らせいたします。

1. 事業計画の主な変更点

◇歩行者の安全性向上

- ・北別館跡地と隣地の車両出入りを集約することにより、歩行者の安全性が向上

◇沿道・地上広場のにぎわい創出

- ・沿道に面する商業区画が拡大することにより、よりにぎわいある歩行者空間の形成

◇地下通路接続の拡充

- ・地下2階で因幡町通り地下通路と接続し、歩行者の利便性が向上

◇都市災害対応力の強化

- ・免震構造の採用や、帰宅困難者の受入人数の増加等による災害対応力の強化

◇土地貸付料

- ・年間2億1,751万円に増額（変更前：年間2億140万円、+8.0%）

【参考】

北別館跡地については、事業者との間で60年間の定期借地契約を締結し、貸付期間終了後は市に返還されます。

2. 変更後の事業計画の概要

別紙のとおり

3. 今後のスケジュール

令和5年10月頃	新築工事着工
令和8年6月頃	竣工
令和8年8月頃	運営開始予定

【位置図】



【問い合わせ先】

財政局 財産有効活用部 財産管理課
担当：福田（内線 1520）
電話：092-711-4173 FAX：092-711-4833

■事業計画の変更について（隣地との一体開発）

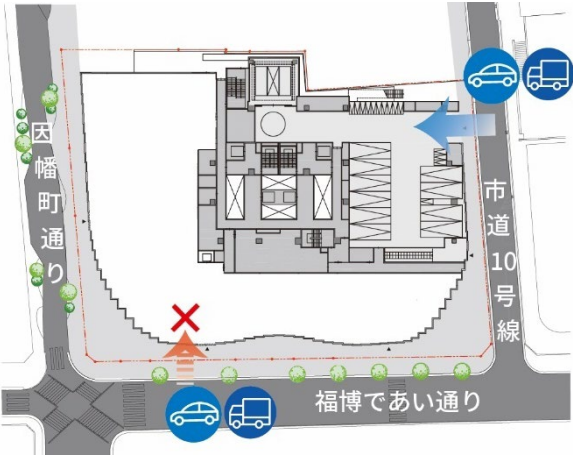
変更のポイント

当初の事業計画を承継したうえで、隣地との一体開発により、よりよいまちづくりへ更なる効果を発現する計画へと、一部取組みを拡充します。

歩行者の安全性向上

敷地の共同化により、駐車場・車両出入口を集約し、歩行者の安全性が向上

※車両出入口の集約化により、福博であい通り(市役所九州広場側)からの車の出入りがなくなります



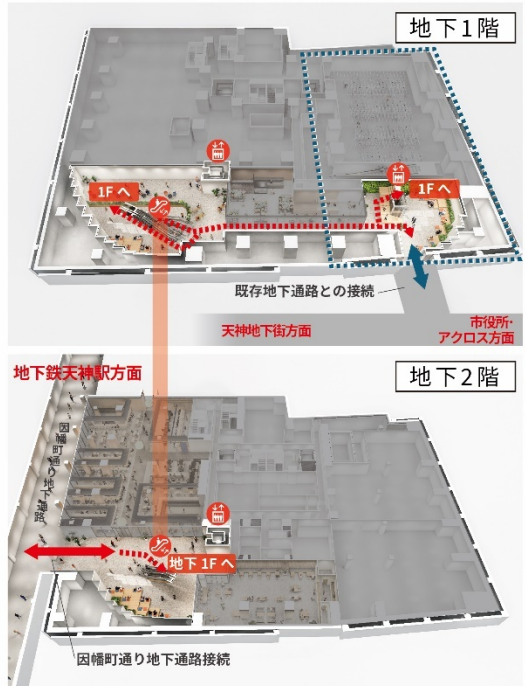
沿道・地上広場のにぎわい創出

北別館跡地だけでなく、隣地も含め一体的にゆとりある歩行者空間が形成されるとともに、沿道に面する商業区画が拡大し、より賑わいのある街並みを実現



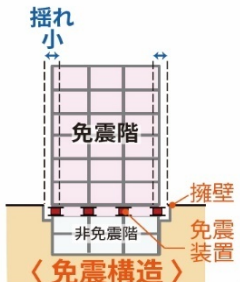
地下通路接続の拡充

市役所・アクロス福岡や天神地下街につながる地下通路への接続(地下1階)に加え、地下鉄天神駅につながる因幡町通り地下通路(地下2階)とも接続することにより、歩行者の利便性が向上



都市災害対応力の強化

当初事業計画の制震構造に比べても揺れの少ない免震構造を採用するとともに、帰宅困難者の受け入れを拡充



帰宅困難者ステーション	
受入計画人数	約 820 人 変更前:約500人
エリア内カバー率	約 20 % 変更前:約12%

事業計画の基本方針

アフターコロナの働き方に対応する、創造性向上に特化したワークプレイス

～福岡市の重要施策に寄与し、都市機能・国際競争力強化に貢献～

(天神ビッグバン、グローバル創業・雇用創出特区、感染症対応シティ、天神明治通り地区地区計画)

《外観イメージ》



《内観イメージ》



事業概要

事業期間	60年間	
主な導入機能	用途	<ul style="list-style-type: none"> ○入居企業や街全体でシェアできるゆとり・遊びの空間「アクセラリウム」 <ul style="list-style-type: none"> ・地下2階から地上5階の7層吹き抜け空間 ・知的好奇心を活性化するナレッジ・ハブ ・心身のリフレッシュ機能により創造性を高めるリフレッシュ・パーク ・街とつながる集客・交流機能を備えるコミュニティ・ハブ ○常駐コラボレーターがワーカーサポートやコミュニティ形成支援を実施 ○ハード・ソフト両面でスタートアップを支援する創業支援施設 ○13フロアの次世代オフィスを体現するオフィスフロア
	安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ○震度7クラスの地震発生時でも大きな被害を受けない免震構造の採用 ○災害時においても3日分の電気・水が利用可能な事業継続計画 ○約820人を3日間受け入れる帰宅困難者ステーションの設置 ○災害時における福岡市との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・市役所前広場の避難者向け提供物資を保管する防災倉庫の提供 ・「WITH THE KYUSHU」に貢献する救援物資集積スペースの提供
	感染症対応	<ul style="list-style-type: none"> ○最先端換気技術、自然換気の採用による換気量最大45 m³/h・人の確保 (厚生労働省推奨基準 (30 m³/h・人) の約1.5倍) ほか
	環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○事業の全期間にわたるSDGsを意識した環境配慮の取組み ○再生可能エネルギーの導入によるカーボンニュートラルの実現 (運営時) ○ハーフスケルトンオフィスの採用による内装廃材削減 ほか

建物計画の概要

	変更前	変更後
主な機能	9階～19階：ハッカブルオフィス (ハーフスケルトンオフィス) 約 9,400 m ² 6階～8階：内装付きオフィス 約 2,550 m ² 地下1階～5階：アクセラリウム -ナレッジ・ハブ -リフレッシュ・パーク -コミュニティ・ハブ 約 4,500 m ² 地下1階：駐輪場等 地下2階：機械室等	8階～18階：ハッカブルオフィス (ハーフスケルトンオフィス) 約 28,500 m ² 6階～7階：内装付きオフィス 約 5,100 m ² 地下2階～5階：アクセラリウム -ナレッジ・ハブ -リフレッシュ・パーク -コミュニティ・ハブ 約 9,150 m ² 地下1階：駐輪場等 地下2階：機械室等
延床面積	23,268 m ²	63,206 m ²
敷地面積	1,499.59 m ²	4,085.08 m ²
容積率	1,399%	1,400%
階高	地下2階 地上19階	地下2階 地上18階
最高高さ	88.45m	88.20m

※記載内容及び掲載パース等については、今後の設計や関係官庁との協議等により変更となる可能性があります。