

2025年7月7日

住友生命保険相互会社

福岡地所株式会社

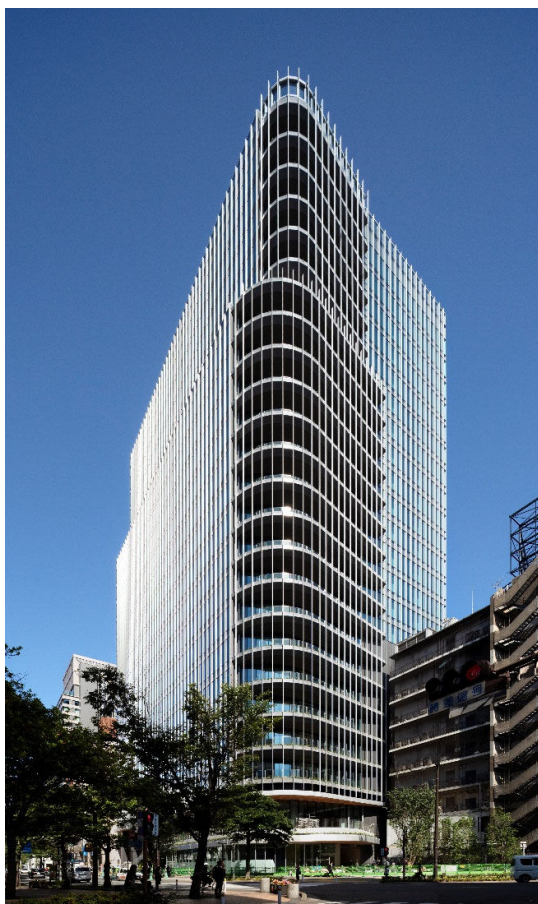
充実したワーカー専用スペースで新たな働き方を提案

天神住友生命 FJ ビジネスセンター竣工

住友生命保険相互会社（本社：大阪府大阪市、取締役 代表執行役社長：高田幸徳、以下「住友生命」）、福岡地所株式会社（本社：福岡県福岡市、代表取締役社長：榎本一郎、以下「福岡地所」）は、福岡県福岡市中央区天神二丁目において共同開発を進めてきたオフィスビル「天神住友生命 FJ ビジネスセンター（以下、「本物件」）」が2025年6月30日に竣工を迎え、本日2025年7月7日に竣工式を執り行いましたことをお知らせします。なお、開業は2025年9月上旬を予定しています。

本物件は、天神ビッグバンエリアで最高層の高さ約113m、地上24階・地下2階建てのオフィスビルです。入居テナントの well-being に貢献すべく、ワークラウンジのほかりフレッシュスペースなどのテナント専用共用スペースを設けています。

天神西通り（北西側）からの全景



©Kouji Okamoto

天神未来創造
天神ビッグバン

住友生命と福岡地所は、福岡市が推進する天神地区に新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」※1の一環として本物件の開発を進めてきました。本物件により、天神地区の国際競争力向上に貢献するとともに、緑豊かな街づくりを推進します。

住友生命は、お客さまからお預かりした大切な資産を長期にわたって安定的に運用する必要性から、超長期の運用を念頭に置いた資産として、優良不動産への新規投資に積極的に取り組んでいます。不動産投資を通じて社会・環境課題の解決に取り組み、持続可能な社会の実現への貢献と、中長期的な運用収益向上の両立を目指します。

福岡地所は、地域に根差したディベロッパーとして、「福岡をおもしろく」「大きな夢がかなう街（まち）にしたい」という思いで、オフィスビル・商業施設・マンション・ホテル・物流施設等の企画開発に取り組んできました。本物件では、入居者の多様で柔軟な働き方を実現し、より一層、企業や人を呼び込むまちづくりに邁進します。

■充実した共用空間、入居テナントの well-being への貢献

2～4階と最上階には、約1,000坪にわたる大規模な入居テナント専用の共用スペースを設けました。会議室やオープンワークスペース、カフェカウンターに加え、サウナやジムエリア、屋上テラス等のリフレッシュ機能を提供するなど、テナントワーカーの活力を高め、入居テナントの well-being に貢献します。



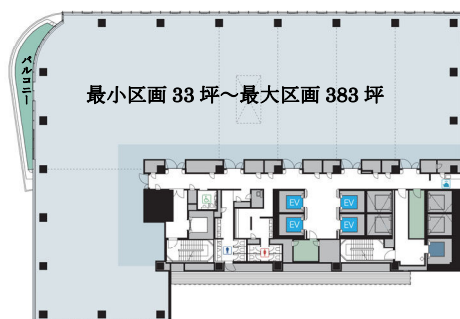
オープンワークスペース



屋上階のサウナ

■天神の西の象徴となるデザイン性に優れたオフィスビル

本物件は、ビジネスと商業が交わる天神二丁目の天神西交差点に位置するオフィスビルです。オフィスフロアは最小33坪から最大383坪まで対応可能な面積を有しています。また、各フロア北西部にはテナントが自由に利用できる専用バルコニーを配置しています。



中層階平面図

(各フロア北西部に専用バルコニーを設置)



各フロア北西部の専用バルコニー

屈曲した道路に面して設計された本物件は、各フロアの専用バルコニーや2階に設けられた広大なテラスにより街との一体感を創出し、天神地区に新たなシンボルを形成しています。

地下鉄天神駅と最西端で直結する本物件では、敷地の東側に大きなピロティ空間を設けるほか、西側には大きな庇のある広場空間も創出します。これらの空間では、天然木を用いた温かみのある大きな屋根が人々を迎え入れます。

西側の広場には高さ約13mの山桜をシンボルツリーとして配し、緑化した各フロアのバルコニーと相まって、交差点に四季の彩を添え、福岡市の「都心の森1万本プロジェクト」※2に貢献します。広場空間には植栽と合わせてベンチなどの休憩施設を設けることで人々の憩いの空間を提供します。



ピロティ空間（東側）から



地上広場（西側）から

■パブリックアートの設置

「Fukuoka Art Next」※3に賛同し、敷地北西の地上広場にはイタリア出身のアーティストエステル・ストッカー氏によるパブリックアートを設置します。

アートの持つ価値と魅力を市民が再認識し、国内外に発信するまちの推進に寄与します。

エステル・ストッカー（イタリア）

1974年、イタリア生まれ。ウィーン（オーストリア）在住。幾何学的な記号とグリッドで構成された光学的であり、複雑なスペクトルが用いられた作品で知られる。黒、グレー、白の3色のみで構成された方式を使用し、3次元のウォークスルー・ストラクチャー（鑑賞者が中を歩くことができる作品）や空間インスタレーションを制作する。



写真提供：アートフロントギャラリー



Unexpected Companion



Contemplation of Geometry

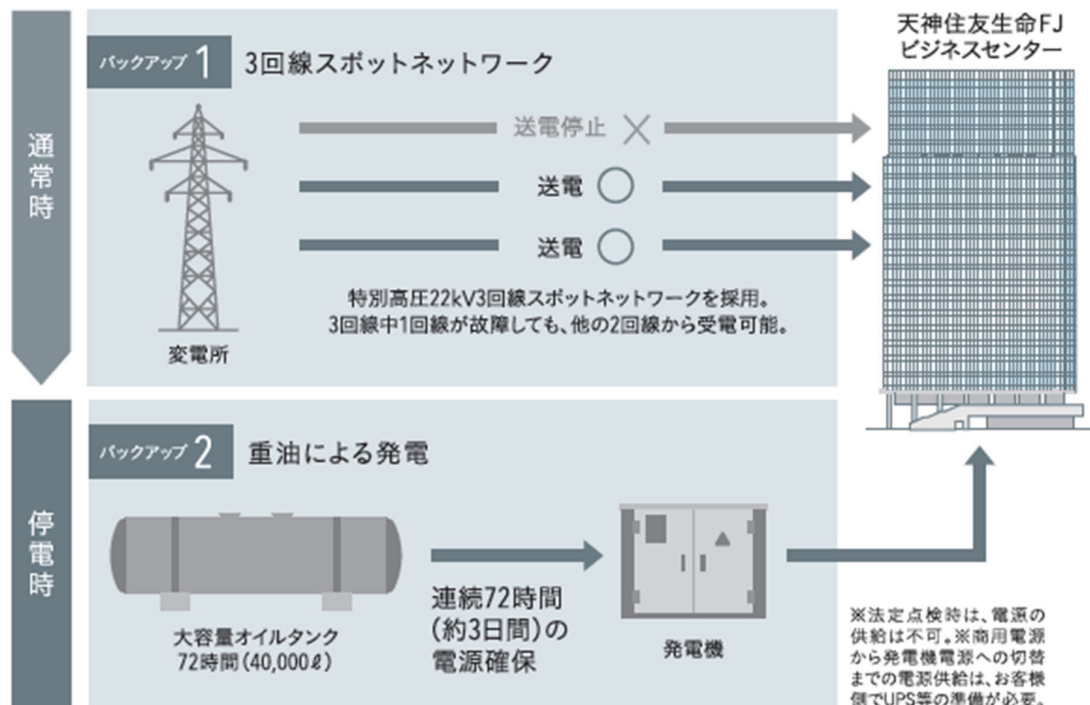
■非常時もビルを支える充実した BCP 設備

【耐震性能】

制振ダンパーを付加的に設置する付加制振構造を採用し、建築基準法で定められた性能以上に地震力を吸収できる構造としました。福岡市建築基準法施行条例の耐震基準の1.25倍（建築基準法の耐震基準の1.25倍×1.25倍）の強度を確保し、入居者が安心して過ごせる環境を提供します。

【電源供給バックアップ体制】

通常時、停電時それぞれの電源供給バックアップ体制を構築。非常時にはビル共用部だけでなく、オフィス照明や OA コンセント電源（オプション工事）に事業継続可能な電力を供給します。



■低炭素化社会の実現に向けた取り組み

地下広場のベンチや仕上げ材をはじめ木材製品を取り入れ、CO₂ の固定化に努めました。また、製造時の CO₂ 排出量を通常のコンクリートの 6 割程度に抑えた ECM コンクリートを採用しています。また、本物件ではすべての使用電力を100%実質再生可能エネルギーで賄う予定としており、これらの取り組みにより、地球温暖化現象の抑制に貢献します。

■感染症対策

国際競争力が高く、安心安全で魅力的なまちづくりの実現に向け、各階に配したバルコニーや、地上広場、ピロティ空間、2階のテラスなどのオープンエアーの空間の整備、先行予約システム導入による非接触でのエレベーター呼び出し機能などを有しています。

※1 天神ビッグバン

規制緩和等を活用して民間ビルの建替えを促進することで、天神地区に新たな空間と雇用を創出するプロジェクト。国家戦略特区により航空法高さ制限の緩和を獲得した機を逃すことなく、様々な施策を組み合わせることで、耐震性が高い先進的なビルに建替えるとともに、水辺や緑、文化芸術、歴史などが持つ魅力にさらに磨きをかけ、多様な個性や豊かさを感じられる、多くの市民や企業から選ばれるまちづくりに取り組むもの。なお、天神ビッグバンエリア（天神交差点から半径約500m）の建築確認申請件数は73件となっている。

（天神ビッグバン開始後の2015年2月～2024年3月末）



※2 都心の森1万本プロジェクト

天神ビッグバンや博多コネクティッドにより、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、市民や企業と共働き、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福岡市のプロジェクト。



※3 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組みをさらに発展させ、彩りにあふれたまちを目指す福岡市のプロジェクト。アートの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」を目指す取組み。



■物件概要

事業名称	天神住友生命 FJ ビジネスセンター
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目 8 番35号
敷地面積	約2,820㎡（約853坪）
建築面積	約1,885㎡（約572坪）
延床面積	約42,025㎡（約12,705坪）
建物高さ	約113m
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階
用途	事務所、店舗、駐車場
竣工	2025年6月
事業主	住友生命保険相互会社、福岡地所株式会社
設計	株式会社日建設計、株式会社竹中工務店
施工	株式会社竹中工務店

■位置



＜本件に関するお問合せ＞

福岡地所株式会社

企画部 広報担当 TEL : 092-272-2787

＜オフィス・店舗の募集状況に関するお問合せ＞

福岡地所株式会社

賃貸事業一部 リーシング担当 TEL : 092-272-2788