



建物外観（撮影：ナカサンドパートナーズ）

建築概要

建設地：福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目
 建築主：中央日本土地建物株式会社
 設計：株式会社竹中工務店
 大阪一級建築士事務所・九州一級建築士事務所
 施工：株式会社竹中工務店 九州支店
 建築面積：1,052.52m² 延床面積 13,041.12m²
 階数：地上13階、地下2階 高さ：59.2m
 構造種別：S・RC・SRC造

選評

中央日土地博多駅前ビルの最大の評価点は、中間免震技術を核とした、サーキュラー建築の先駆的なモデルを提示したことにある。通常、築年の経過したビルは耐震性能の不足などから解体・新築する道を選ぶことが多いが、このプロジェクトでは地下部分に加え、低層部の躯体をあえて残し、その上に免震層を設けて新築部分を積層させた。築40年の既存建物は10階建てだったが、13階まで増築。上部構造の軽量化、エレベーター配置の工夫などで既存建物よりも床面積を増大させ、事業性を担保しながら安全性を向上させた。

免震技術による課題解決が、脱炭素への貢献と都市の魅力向上にも直結している。解体・基礎工事を最小限に抑え、建設時のCO₂排出量を大幅に削減した点は、脱炭素時代の建築を先取りしたものと言えるだろう。制振ダンパーの採用によって既存躯体の補強を最小限にすることで、1階に開放的なピロティ空間も実現している。

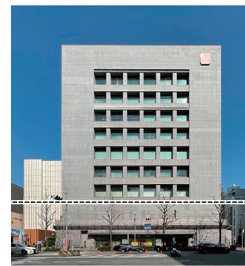
審査過程では意匠面の評価などで異論も出たが、既存躯体の活用を単なる再利用にとどめず、高付加価値な資産へとアップサイクルした取り組みは意欲的であり、作品賞にふさわしいと評価した。（佐々木 大輔）

建築主：中央日本土地建物株式会社
 設計者：株式会社竹中工務店 高山一斗、須賀定邦、柳澤信行、奥野雄一郎、東佑哉
 施工者：株式会社竹中工務店 原野茂

免震・制振化した経緯及び企画設計等

本建物はJR博多駅から徒歩5分の市街地に位置するオフィスビルである。建築コンセプトとして「まちに魅力を与える」「安全安心で快適な労働環境を提供できるオフィス」「CO₂排出量を最小限に抑える環境配慮型の建物」を掲げた。

免震・制振技術を用いて2F柱頭以下の既存躯体を積極的に活用する計画により、これらのコンセプトを実現することができている。



既存建物



新築建物

既存建物と新築建物の比較（撮影：ナカサンドパートナーズ）

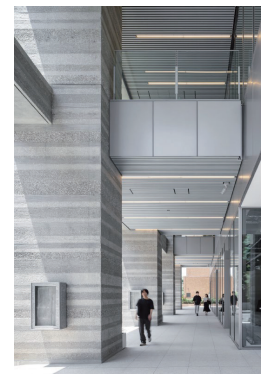
技術の創意工夫、新規性及び強調すべき内容等

10階建の既存建物に対して、都市計画による容積率・高さ制限緩和を受けて新築建物は13階建としている。新築部の構造種別をRC造→S+RCとすることで建物軽量化を図っている一方で、最高高さを上げること等により既存躯体の地震荷重の負担が大きくなるが、2階と3階の間に設けた免震層および1、2階（既存躯体利用部）に設置した制振ダンパーの応答低減効果によってこの課題を解決している。

また、耐震壁付ラーメン構造であった1、2階は、耐震壁を撤去し純ラーメン構造に変更することで改修後にピロティとし、低層共用部分の魅力も向上させている。



（解体工事中）



（竣工時）

1階ピロティ部分（撮影：ナカサンドパートナーズ）