

## ■建物概要

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目196、212(地番)
交通	通：JR「博多」駅徒歩8分、福岡市地下鉄空港線・七隈線「博多」駅徒歩6分
建物用途	事務所、店舗、駐車場
敷地面積	809.84㎡
建築面積	647.44㎡
延床面積	5,129.30㎡
規模	地上8階建
最高高さ	36.64m(軒高30.99m)
駐車場	11台(機械式9台、荷捌き1台、身障者1台)
駐輪場	自転車30台(ラック式)、原付4台
事業主	主：東京建物株式会社
設計	計：株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所
施工	工：株式会社鴻池組九州支店
竣工	工：2026年11月(予定)

## ■構造概要

構造	造：鉄骨造
耐震構造	造：建築基準法の1.25倍相当

## ■基準階貸室概要

総貸室面積	3,884.30㎡(約1,175.00坪)
1階店舗面積	178.74㎡(約54.06坪)※重飲食対応可能
基準階貸室面積	554.90㎡(約167.85坪)
天井高	2,700mm
分割対応	最大4分割/フロア
O A フロア	50mm
床荷重	500/㎡
電灯・コンセント容量	60VA/㎡(10VA/㎡増設可能)
情報通信設備	MDFから各階貸室端子盤までの配線ルート確保
天井・照明設備	600角グリッド型システム天井・LED照明(机上平面平均照度500lx)空調設備：電気式冷暖フリービル用マルチエアコン(グリッド天井用カセット型)+グリッド天井対応カセット型気化式加湿器
その他	他：屋上テラス(テナント共用休憩スペース)、喫煙スペース(R階想定)

## ■設備概要

受電方式	：高圧受電方式
非常用発電設備	：貸室専有部へ10VA/㎡をビル側から供給可能(最大24時間運転/オプション対応)
T V 共聴設備	：地上デジタル、BC・CS(110°)、FM・配線：一軸方式
セキュリティ	：非接触マルチICカード式
衛生設備	：〈トイレ〉1階多目的トイレ1か所、2～8階各階男女1か所 〈給湯室〉2～8階各階1か所
エレベーター	：〈乗用〉15人乗り2基

※掲載の完成予想図・図面・概念図等は計画図面を基に描き起こしたもので実際とは異なる場合があります。  
※本パンフレットに記載の内容は2026年2月現在のものであり、変更になる場合があります。

**T-PLUS**  
博多駅前





九州の玄関口として発展を続ける「博多駅前」に、初の東京建物のオフィスブランド「T-PLUS」誕生。

九州の陸の玄関口である「博多」駅前は、同時に福岡空港も至近とする国内外の玄関口。

都市機能向上と魅力あふれる発展を続けるこのエリアに、東京建物による未来視点から構想されたオフィビルが誕生します。

地下鉄「博多」駅徒歩6分、JR「博多」駅徒歩8分。福岡空港へ2駅・5分。

福岡市地下鉄空港線・七隈線  
「博多」駅徒歩6分  
西23出入口(約450m)

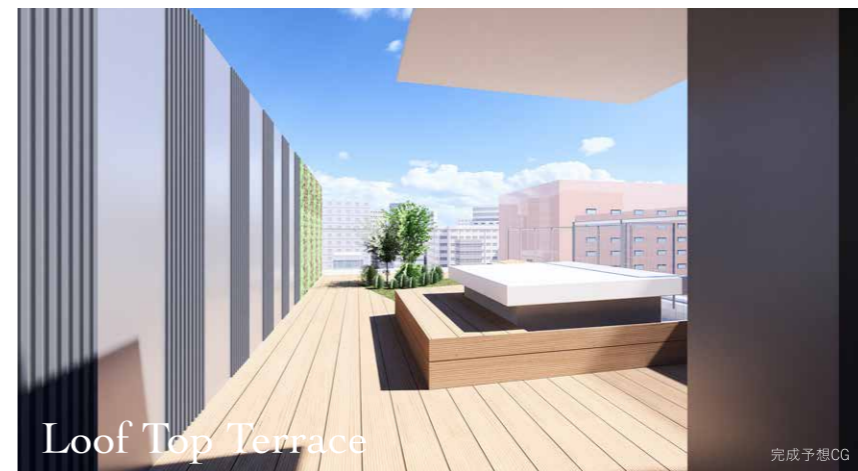
JR  
「博多」駅徒歩8分  
博多口(約640m)





Entrance

完成予想CG



Loof Top Terrace

完成予想CG

エントリーすると同時に木調素材のやさしさにつ包まれるエントランス

博多駅前でありながら、住吉神社の杜へと連なるロケーションに、木の優しいぬくもりが働く人を迎え、内部へと誘っていくエントランスアプローチをデザイン。上質な木調の格子デザインと緑が安らぎというホスピタリティを提供するエントランスです。

ワーカーのウェルビーイング向上に寄与する開放的で心癒される屋上テラス

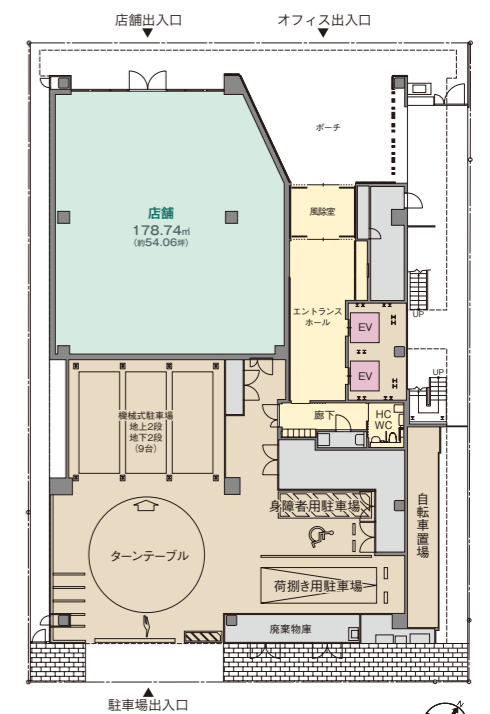
“未来視点”のオフィスとして、身体的にだけでなく精神的にも快適な状態を創出できるオフィス環境を重視。緑と空に安らげる屋上テラスを設置しました。

「博多」駅前より続く住吉通り沿いに、店舗予定区画とともに生まれるビジネス街区のオアシス。



image photo

- 床レベル-350mm重飲食対応の店舗区画(約178㎡/約54坪)を設置
- 雨に濡れない躯体内に機械式駐車場9台・身障者用1台・荷捌き用1台を設置



博多駅前のオフィスエリアに、心地よい開放感を創出する、木とガラスと緑が空に映えるビジネス拠点。



**LED照明**  
照明は内外部すべてLED照明を採用。長寿命で省エネルギーにも寄与する照明計画としています。

**600角グリッド式システム天井**  
照明位置等をフレキシブルに設定でき、自由なオフィスレイアウトが可能なグリッドシステム天井を採用しています。

**Low-E複層ガラス**

**天井高：2,700mm**  
恵まれた眺望や採光を可能にする開口部と共にオフィス空間の開放感を高める伸びやかな天井高としています。

**OAフロア50mm**  
多くの配線等にも対応できるオフィス空間を実現。

**床荷重：500kg/m<sup>2</sup>**

天井高約2,700mm、ワンフロア約554㎡（約167坪）、2方道路立地を活かした開放的なオフィス空間。

ゆとりある天井高、一大空間として活用しやすいフォルムでフレキシブルなレイアウト設計を可能としたオフィス空間。エレベーター・水廻りを集約するレイアウトにより、多様なスタイルに活用できる開放的で自在性あふれる空間を実現しています。

高い安全性能で事業継続性（BCP）対策を強化

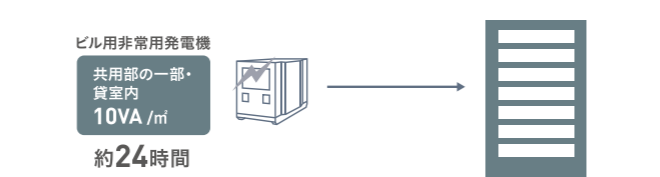
■ 耐震設計1.25倍相当

建築基準法に則った、耐震設計を実施。必要保有水平耐力の1.25倍以上の保有水平耐力を確保しています。



■ 非常用発電機

停電時に約24時間運転可能な非常用発電機を設置。  
※オプション対応となります。



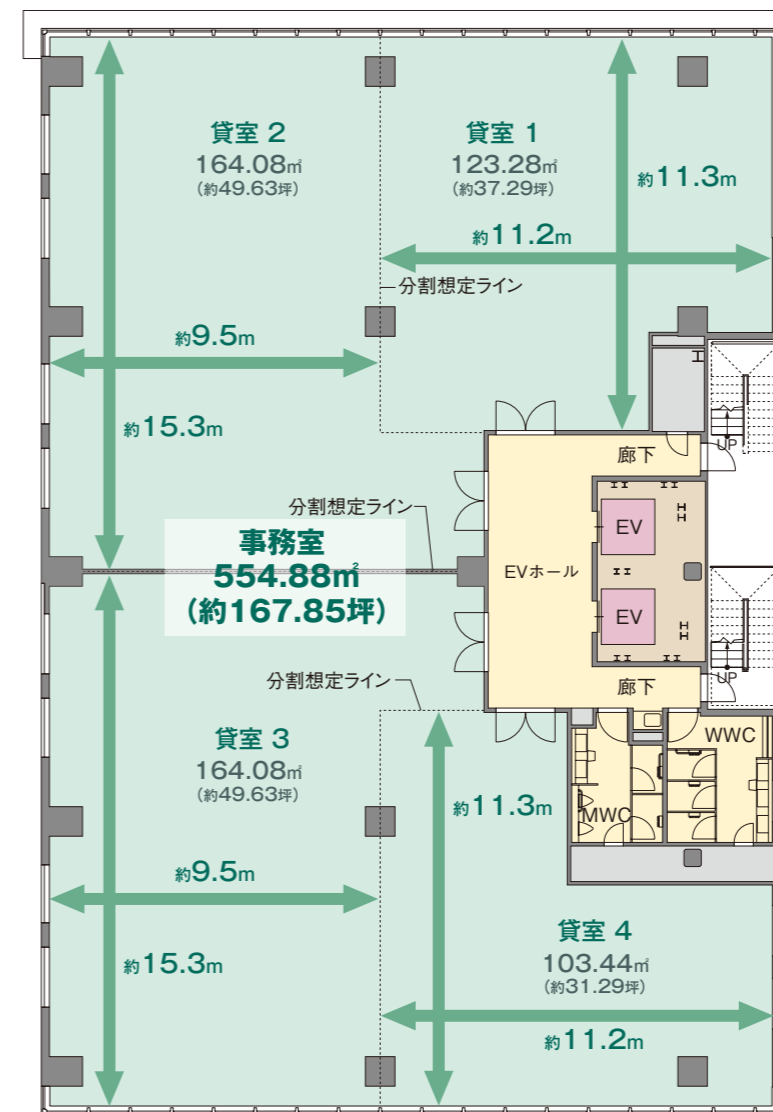
優れた環境性能でテナント企業の信頼性向上に寄与

■ 「CASBEE-建築（新築）」評価認証Aランク相当を取得予定

「CASBEE」Aランク相当・BELS5★レベルの環境・省エネに配慮した設計によるオフィスビル品質。テナント企業様への信頼性を高めるだけでなくワーカーに健康的かつ精算的な環境を提供できる品質です。

**BELS**  
【★5ランク】

**CASBEE—建築（新築）**  
【Aランク】



多様なスケールに対応し、フレキシブルなオフィスレイアウトが可能。快適なオフィスシーンを創出する自由度の高い空間設計。

約103㎡（約31坪）～約164㎡（約49坪）の4分割まで可能で多様な業種に対応

ワンフロアづくりはもちろん、最大4分割まで可能としたため、本社機能から支店利用等まで多様な業種・規模の企業に対応。2方道路に接した立地を活かし、どのゾーンでも開放感を感じられる空間を実現しています。

空調・照明等を移設可能とすることで、快適なオフィス空間を実現

「3600mmスパン」の空間に対して「600モジュール」のグリッドシステム天井を採用することで、照明・空調等の移設を容易にすると共に無駄なく活用できるオフィスレイアウトを実現できます。レイアウトの自由度も高いため、様々な業種・オフィスシーンに対応します。

■ コミュニケーションの「活性化」や「集約型」などニーズに合わせたオフィスレイアウトが可能



**ABWプラン**

執務席数  
54席

会議・来客用席  
10席×2  
4席×8  
3席×2



**フリーアドレスプラン**

執務席数  
94席

会議・来客用席  
10席×2  
4席×4