

## 「機械駐車設備／導入事例」 アジアの玄関口・福岡の21世紀型ビジネス空間 博多駅前ビジネスセンター

### JR博多駅前に新たな ランドマークビルが誕生

福岡ダイエーホークスの日本シリーズ優勝に沸き立つ福岡市に、昨年11月に竣工したインテリジェント・オフィスビルが「博多駅前ビジネスセンター」です。九州の玄関口となるJR博多駅から、わずか250m、徒歩3分という一等地に立地し、アジア各都市へのハブ空港となる福岡空港へも、市営地下鉄空港線の博多駅から5分という、最高のロケーションにあります。

福岡地所(株)、日本生命(株)、野村土地建物(株)、九州カード(株)の4社共同事業として、次世代型のインテリジェントオフィスビル建設が推進されたものです。建築家はボスト・モダニズムの旗手とも称され、8つの米国建築協会賞などの受賞歴をもつ著名な建築家、米国プリンストン大学教授のマイケル・グレイブス氏です。

同氏と福岡地所との共同プロジェクトには、これまでもネクサス百道、ハイアット・リージェンシー・福岡などがあり、福岡市の新しい街並みを共に演出してきた実績がありました。

「今回のデザインにあたり、マイケル・グレイブス氏が提示したのは「セン

ティネル(番人)」でした。建物の外観は6つのタワーが独立した印象で、6人の番人が博多の駅前を護り、訪れる人を歓迎するという外観コンセプトです」(福岡地所(株)営業本部次長・松井啓治氏)

天然石を用いた斬新なファザードをもち、2層分の高さのピロティ、トップライトにより開放感のあるエントランスホールなど、博多駅前の新ランドマークとしての外観的な魅力も十分に兼ね備えています。

設備面では福岡市の新築物件としては初めて個別空調システムが導入され、セントラル空調ながら、テナントごとにON/OFFができ、省エネルギーに貢献しています。インテリジェント対応もNNT、日本テレコム、QinetiQの光ケーブルを導入済みで、将来のOA機器使用の増大にも余裕を持って対応できる電気容量が確保されています。

「デザイン面、設備面、周辺オフィス賃貸相場とのバランス、そしてロケーションの良さと、すべての要素が実現できました。リーズナブルな価格で良い商品がご提供できた結果、建物の6割を使用するJR九州の本社移転を始め、11月末時点の契約ベースでも98%のテナントリシングの成約がありました」(松井氏)

### 月極、時間貸し併用を実現 した地下式機械駐車設備

今や、オフィスビルにとっても来館者の駐車場確保は大きな課題です。博多駅前ビジネスセンターでは地下式の機械駐車設備を2基導入することで、87台という大規模な収容台数を確保しています。地下の機械駐車設備には、従来機種の入出庫スピードをアップした、平面往復方式の日精「CSパーキング」が採用され、1号機は大型乗用車に、2号機は普通乗用車に対応します。また、2号機は乗込

口とは別にシフトした出庫口を設け、車の入出庫が重なっても、スムーズな導線が確保され、より回転率を向上させることができるようになりました。

「ビルに入居する各テナントに対応する、月極と時間貸しとの併用で地下駐車場の運用を行います。CSパーキングは車のパレットが特定されないため、レンタル比を向上させることができます。また、入出庫に要する時間が短いのもオフィスビルでは重要な要素です」(松井氏)

駐車場の入出庫口は、明治公園側の通りに面している。左側から大型乗用車対応の1号機、普通乗用車対応の2号機。



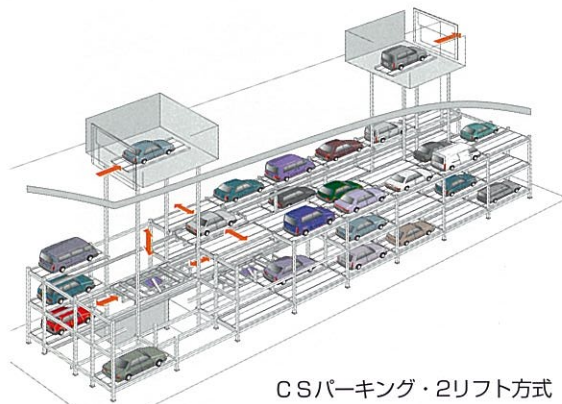
コンピュータ制御で機能アップした操作盤。カード方式でセルフ入出庫に対応し、誰でも簡単に操作することができる。



2号機の入出庫口は、入庫専用口から約30度ほどシフトした位置に出庫専用口を設け、入出庫待ちの車の導線を分離させている。

## 平面往復方式 CSパーキング

地下空間を有効に活用できる省スペース型で、大量駐車ニーズに応えられるのが日精のCSパーキングです。さらに、駆動装置をボディに集約したコンパクト設計と、「準備運転」というオリジナル技術の採用により、1基あたり最大80台収容、平均取り出し時間70秒を実現しました。そのうえ工期短縮と、現行機種との部品共通化によりリーズナブルな価格を実現しました。また、リフトを2カ所に設けて、入出庫をさらに効率化した「2リフト方式」もあります。

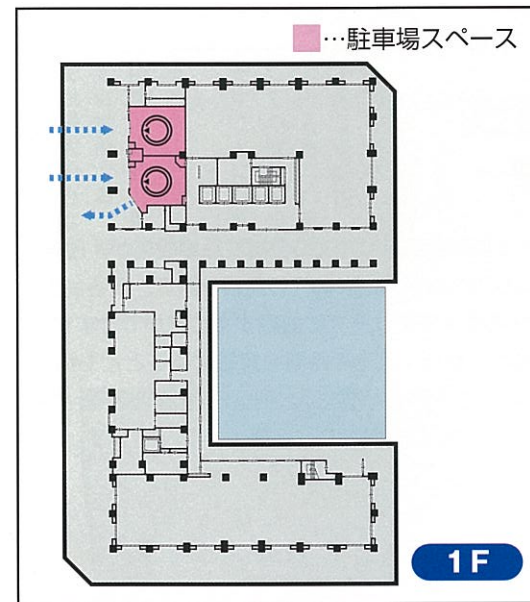


1号機の駐車室内部。1号機は3段構造、2号機は3段+一部2段構造の構成で、合わせて87台の収容台数を確保している。



2号機の入出庫口にあるターンテーブル。出庫時には、出庫専用口に向け約30度ほど回転する。

「準備運転」機構の採用により入出庫時間を大幅に短縮したCSパーキング。オフィスビル、マンション、公共複合施設など入出庫頻度の高い施設の機械式駐車設備として最適。



JR・市営地下鉄博多駅西口付近の博多駅前通りに立地する博多駅前ビジネスセンター。御影石貼りの印象的な外観。

### 建築概要・建築規模

建築主：福岡地所(株)、日本生命(株)、野村土地建物(株)、九州カード(株)  
構造規模：地上11階/地下駐車場・塔屋2階  
建築面積：3,349.06㎡  
延床面積：24,731.25㎡  
設計・監理：(株)I.N.A.新建築研究所  
施工：前田・東急建設共同企業体

### 駐車設備概要

駐車設備：ニッセイ・CSパーキング  
機種：平面往復方式  
型式：CS・LS3・3・6A-51T  
CS・SG3・3・6A-34+2T  
収容台数：合計87台

