



天神ブリッククロス
TENJIN BRICK CROSS

九州最大のオフィス・商業が集積する街、天神一丁目。
明治通り・昭和通り両方に面した高いアクセス性を有するこの地に
ハイグレードオフィスビル 天神ブリッククロス*誕生。

*本物件の顔となるファサード部分に採用した、かつて日本生命が所有していた福岡市
赤煉瓦文化館にもつながるレンガ調のデザインと、過去と未来が交差する、人と人が交わり
新たな価値を創造するオフィスとして、歴史の継承とビル特徴をイメージ。

- 福岡市営地下鉄空港線「天神駅」直結で利便性抜群の立地
- 多様なニーズに対応可能な2棟構成のオフィス
- 充実したBCP対策でビジネスを強力にサポート



人々の交流を促進する、緑豊かで開放的な プロムナード

- 壁面緑化や常緑樹並木を備えたゆとりある豊かなプロムナード(半屋外空間)を巡り、南棟・北棟それぞれのエントランスにアプローチします。
- 明治通り・昭和通り両方に面する希少性の高さに加え、地下鉄駅直結のアプローチルートを備え、悪天候の際も快適でスムーズなアクセスが可能です。
- 石・金属・コンクリート板等の素材感のある外装材を活かしたクラシカルな建物デザインとし、天神地区に風格と品格をもつランドマークを創出します。



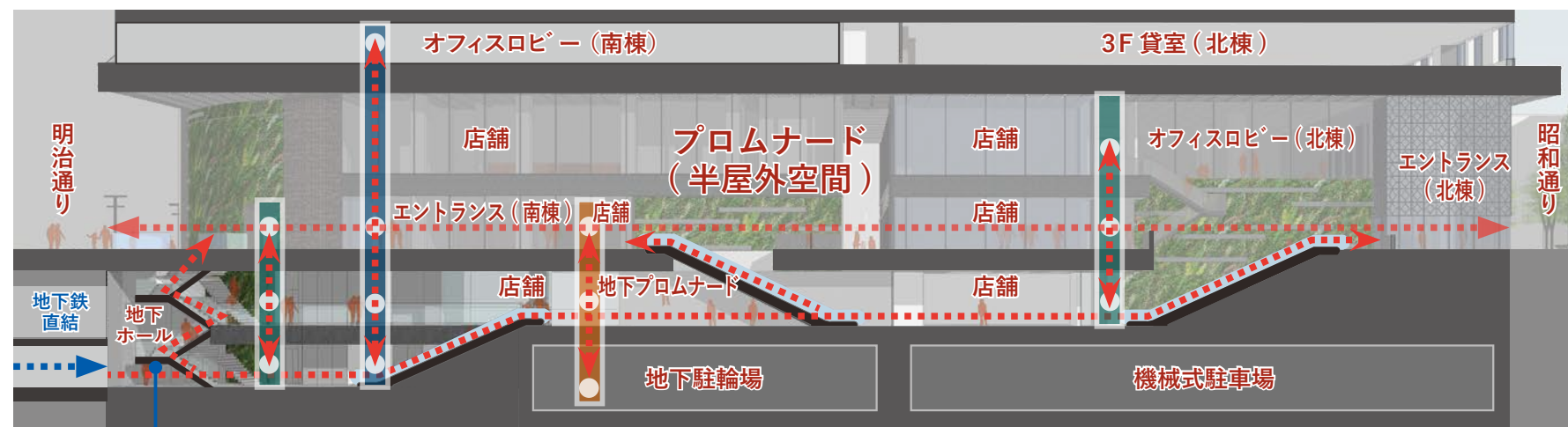
昭和通り側 プロムナード入口



明治通り側 プロムナード入口



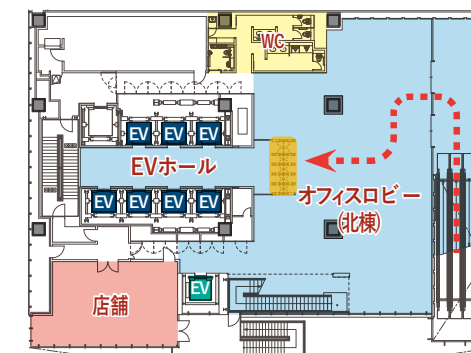
幅員8mのゆとりあるアプローチ空間。常緑並木や壁面緑化により潤いある豊かな緑の回廊



- 北棟2階、南棟3階にそれぞれオフィスロビーを設け、専用エレベーターによりオフィスフロアにアクセスします。
- オフィスロビーは、外部に向けて広く開口を設けた開放的な空間とし、待合等にも使えるゆとりあるスペースとします。



南棟オフィスロビー



北棟オフィスロビー

3階(南棟)

2階(北棟)

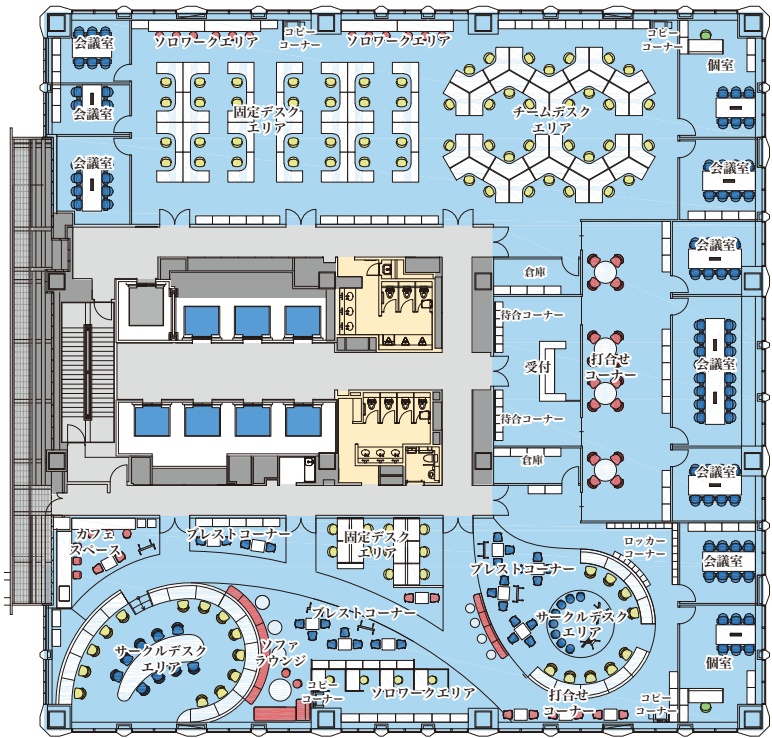
- 利用者動線
- 車両動線
- EV オフィス専用EV
- EV 低層用EV
- EV 車両・自転車用EV
- フラッパーゲート

QRコードによる無人受付対応
*QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です

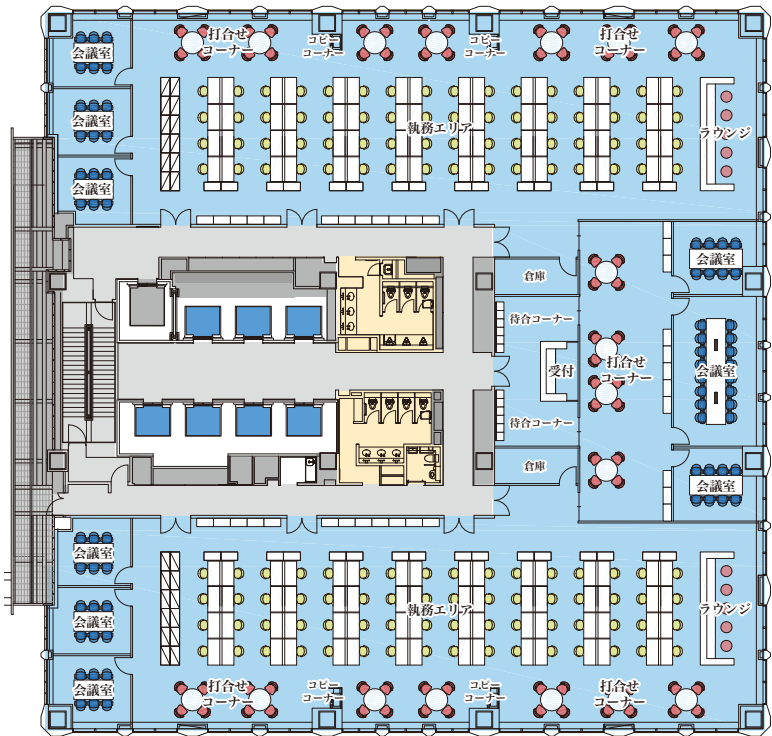
多様なテナントニーズに柔軟に応える整形無柱空間
25 坪から最大 332 坪まで対応可能



オフィスレイアウト例



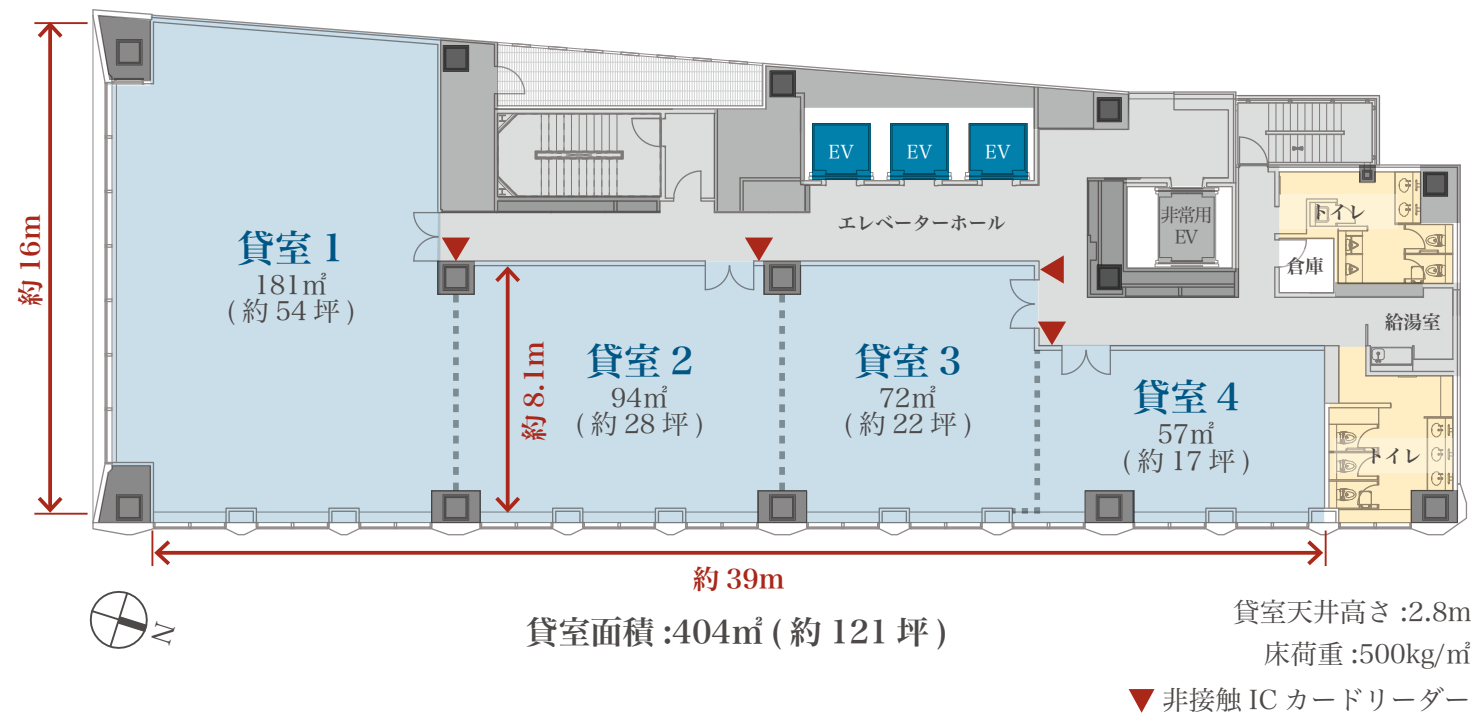
クリエイティブ型		
貸室面積		1,101㎡ (約 332 坪)
会議室		8 室
倉 庫		2 室
席 数	一般席	94 席
	個 室	2 席
	合 計	96 席
一人当たり面積		11.46㎡ / 人 (3.45 坪 / 人)



アイランド型		
貸室面積		1,101㎡ (約 332 坪)
会議室		9 室
倉 庫		2 室
席 数	一般席	128 席
	個 室	0 席
	合 計	128 席
一人当たり面積		8.60㎡ / 人 (2.59 坪 / 人)

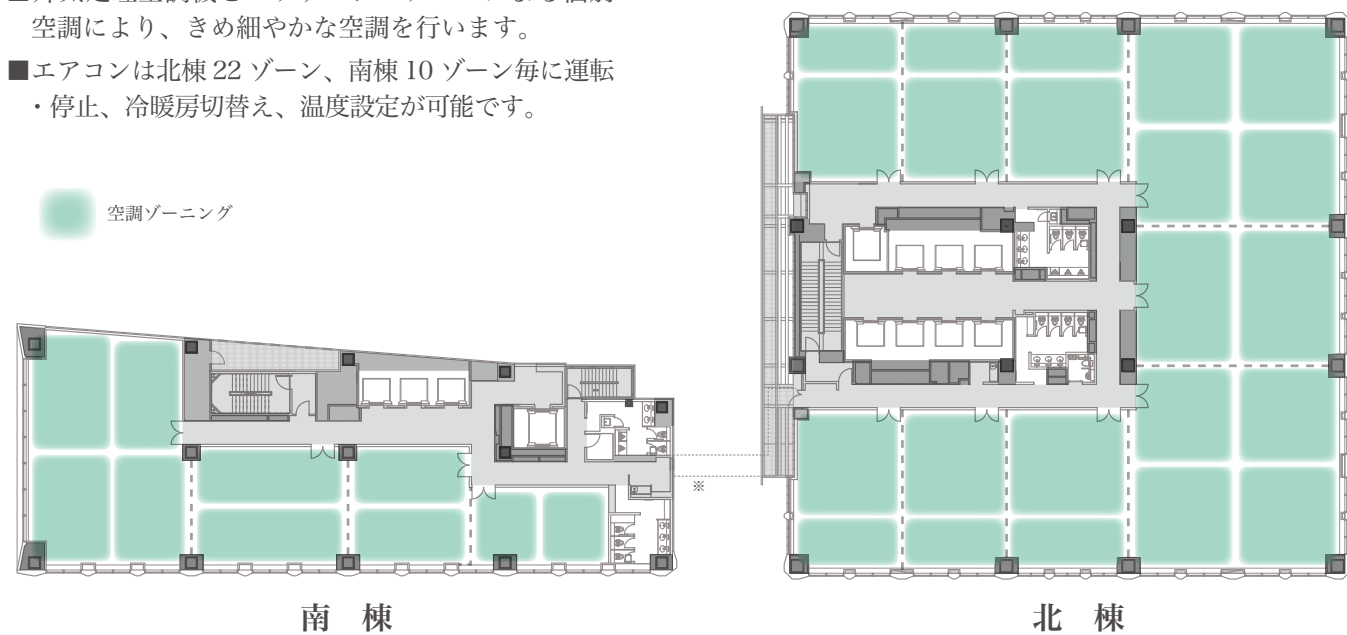
① ヘビーデューティーゾーン 執務室のコア周りは床荷重 1,000kg/㎡ 書庫や大型 OA 機器設置に対応可です。 ※ヘビーデューティーゾーン以外の床荷重は 500kg/㎡ ※フロアパネル変更工事要	② 非接触 IC カードリーダー 各執務室入口に標準設置。フロー一括貸し の場合はエレベーターホール内に設置可能 です。(■■■■ 想定箇所、オプション)	③ 設備増設スペース 空調増強用室外機が 設置可能です。 (オプション)	④ 水廻り設置対応用パイプスペース 貸室内に水廻りが設置可能です。 (オプション)	⑤ 誰でもトイレ 北棟には誰でも利用することが出来る バリアフリートイレを各オフィスフロア に設置しています。
--	---	--	---	---

九州経済の中心地・天神一丁目で17坪からの小規模ニーズにも対応可能なハイグレードオフィス



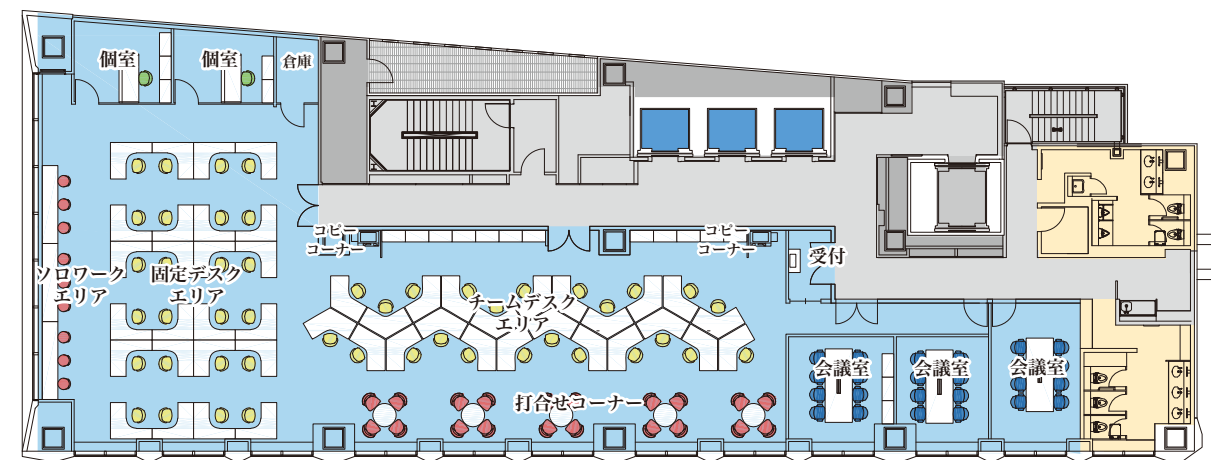
細やかな設定が可能な空調システム

- 外気処理空調機とパッケージエアコンによる個別空調により、きめ細やかな空調を行います。
- エアコンは北棟22ゾーン、南棟10ゾーン毎に運転・停止、冷暖房切替え、温度設定が可能です。

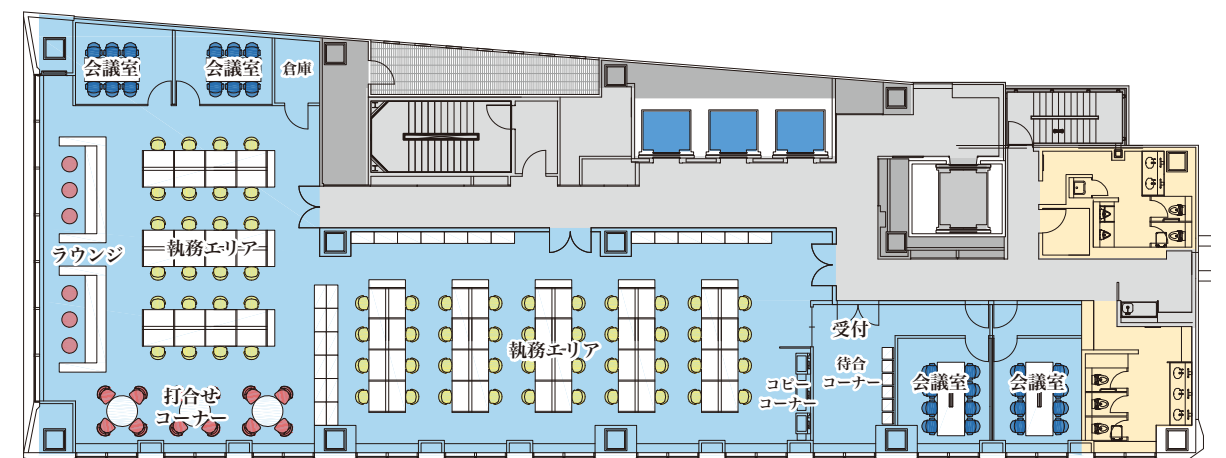


※連絡通路は3F～5Fのみ

オフィスレイアウト例

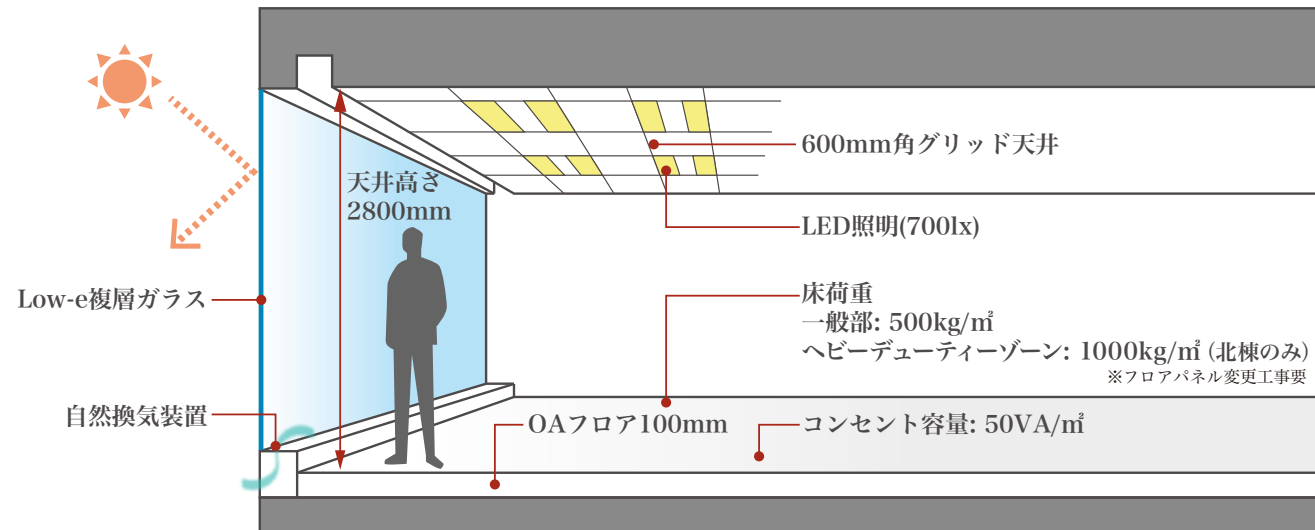


クリエイティブ型		
貸室面積	404㎡ (約121坪)	
会議室	3室	
倉庫	1室	
席数	一般席	47席
	個室	2席
	合計	49席
一人当たり面積	8.24㎡ / 人 (2.49坪 / 人)	



アイランド型		
貸室面積	404㎡ (約121坪)	
会議室	4室	
倉庫	1室	
席数	一般席	64席
	個室	0席
	合計	64席
一人当たり面積	6.31㎡ / 人 (1.90坪 / 人)	

天井高 2800mm の整形無柱空間を確保し、モジュールデザインを基調とした使いやすい執務空間。



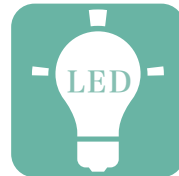
ECOLOGY

ワーカーにも環境にもやさしい様々なエコロジー機能をスペックイン



CASBEE 福岡 A ランク

福岡市の建築物環境配慮制度である CASBEE ※ 1 福岡の A ランクを取得しています。



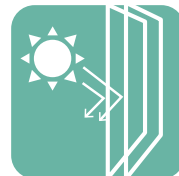
LED 照明

貸室内および共用部に消費エネルギー効率トップクラスのLED照明を採用。貸室内は自動調光制御付きです。



BELS ★ 4

日本での代表的な環境認証であるBELS(建築物の省エネルギー性能表示制度)※2の4つ星を取得予定です。



Low-e 複層ガラス

高遮断熱の複層ガラスが日射や
内外気温差による熱負荷を軽減
します。



自然換気装置の採用

窓下に自然換気装置を設置。新鮮な外気を室内に取り入れる事が可能で、中間期の空調負荷低減に寄与します。

※1 CASBEE とは、建築物の環境性能を評価し、S ランクを最上として5段階で格付けする制度のことです。エネルギー消費量低減等の環境配慮項目に加えて、ビル内の快適性や環境配慮なども評価対象となり、ビルの総合的な価値を評価可能です。

※2 BELS とは、建築物の省エネ性能を第三者機関が客観的に判断し、5段階の★マークで評価する制度のことです。★2つ以上の建物は建築物省エネ法における省エネ基準を達成したビルとなり、省エネ性能に優れたビルと判断されます。

BUILDING SECTION

■事務室エリアは南棟・北棟それぞれにセキュリティーを設けることで安全性を高めます。

■4F、5Fは南棟と北棟をつなぐ連絡通路を活用することで、南北の面的な一体利用が可能となります。

[illegible]

※貸床面積は、建物完成時に多少変更になる可能性がございます。

オフィス機能維持のため 2 つの電源供給ルートを構築

本線が停電しても、別変電所からの予備電源で電力を供給可能です。

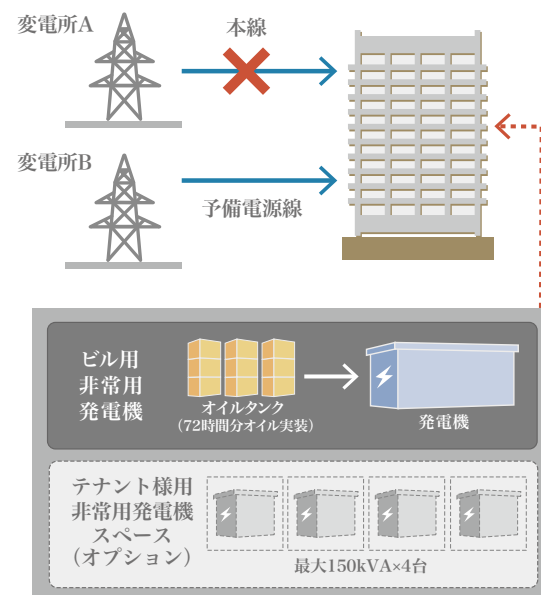
災害時において変電所からの送電が完全に停止した場合でも、非常用発電機により電力供給が可能です。

①＜信頼性の高い受電方式＞

- 信頼性の高い 6.6kV2 回線受電方式を採用。
- 一系統が停電時にも別系統から電源供給が可能です。

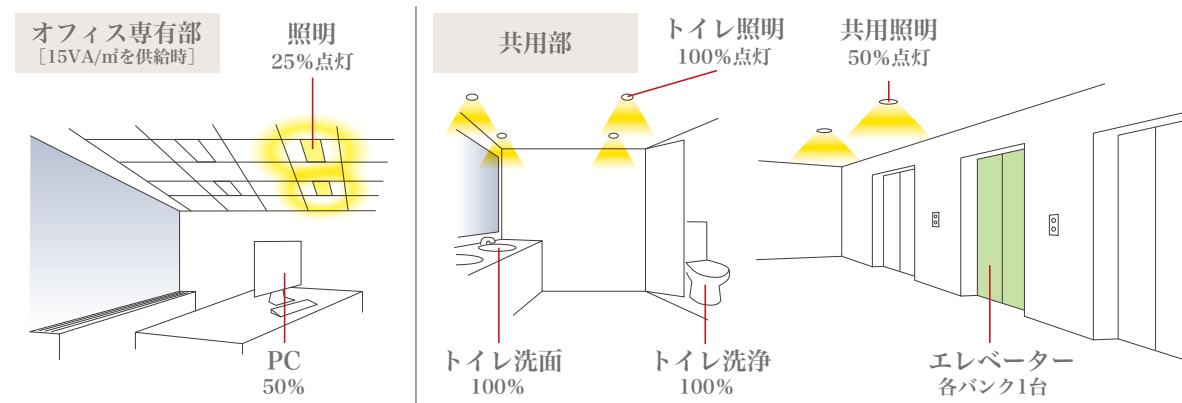
②＜電源停電時のバックアップ＞

- 電源が停電の場合もビル用非常用発電機で 72 時間ビル機能を維持、各貸室テナント様に 15VA/m²の電源供給を行うことが可能です。(※別途契約が必要)
- 更に、貸室テナント様用発電機の設置スペースを屋上に確保します。(※設置には別途契約が必要)



停電時の電源供給イメージ

電源供給がすべてストップした場合でも非常用発電機により最大 72 時間、共用部および専有部の一部に電力供給が可能です。



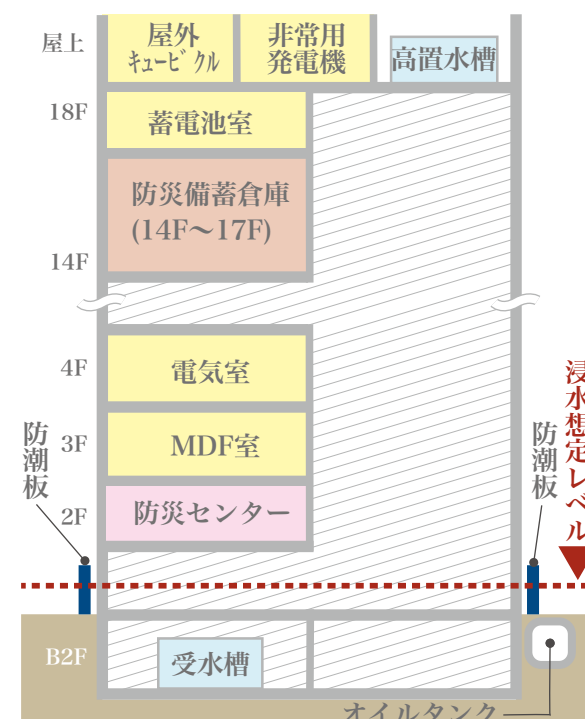
感染症対策

- 自然換気窓の採用
- トイレは水栓機器を非接触化
- 感染症対策に効果的な機械換気量



1人当り毎時30m³の機械換気^(※)
^(※)新型コロナウイルス感染症対策分科会の提唱するエアロゾル感染対策に有効な換気量

幾重もの BCP 対策でビジネスを強力にサポート



断水対策

- 雑用水 (再生水) の貯留により、トイレ用水等への活用が可能です。
※災害時の滞在人数を通常時の 1/3 として、3 日分の貯留量を確保します。

防災備蓄倉庫

- 北棟の一部[※]には、防災用物品保管のための倉庫を確保しています。
※倉庫設置階は 14 ~ 17 階となります。

浸水対策

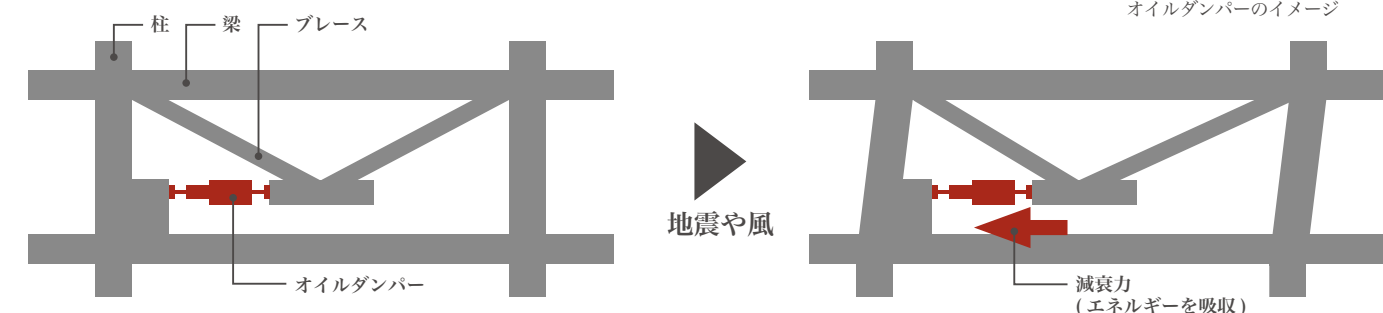
- 福岡市洪水ハザードマップにおける浸水レベルを参考に、各所出入口に防潮板を設置します。
- 重要機器や防災センターを 2 階以上に設置し、万一の浸水リスクを回避します。
- 地下 2 階と屋上に受水槽を分散配置することで、地下水が浸水した場合に備えます。

優れた耐震性を担保する制震構造

- 信頼性の高い制振部材のオイルダンパーを採用することで、直下型地震や南海トラフ地震のような長時間継続する地震や風に対しても、効果的に揺れを小さくします。



オイルダンパーのイメージ



SDGs

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

SDGs は発展途上国のみならず先進国自身に取り組むユニバーサルな目標であり、本ビルにおいても 6 つのゴールを重点目標とし積極的に取り組んでいきます。



福岡市営地下鉄空港線

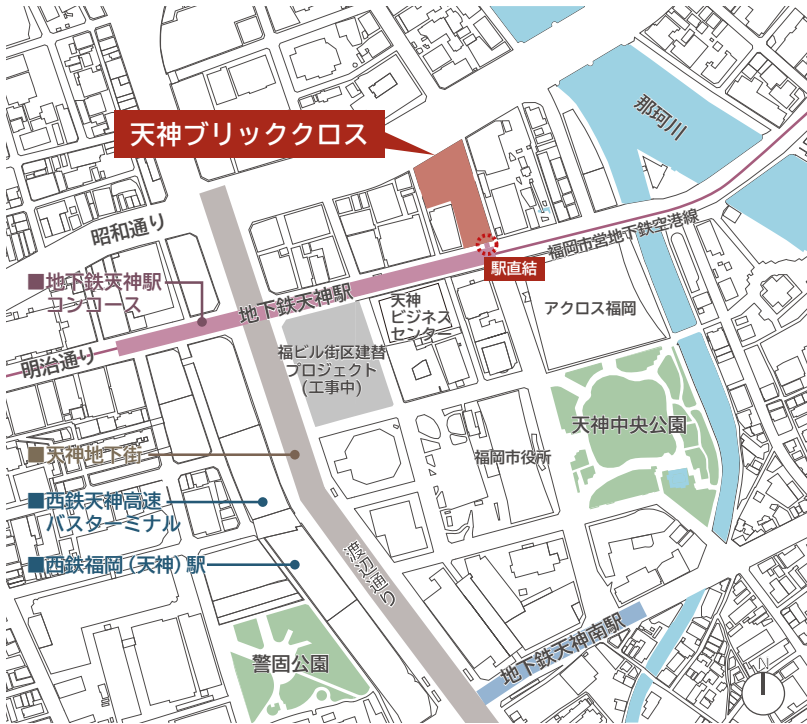
「天神駅」地下直結 (15 番出口)

福岡市営地下鉄七隈線

「天神南駅」徒歩5分

西鉄天神大牟田線

「西鉄福岡 (天神) 駅」徒歩6分

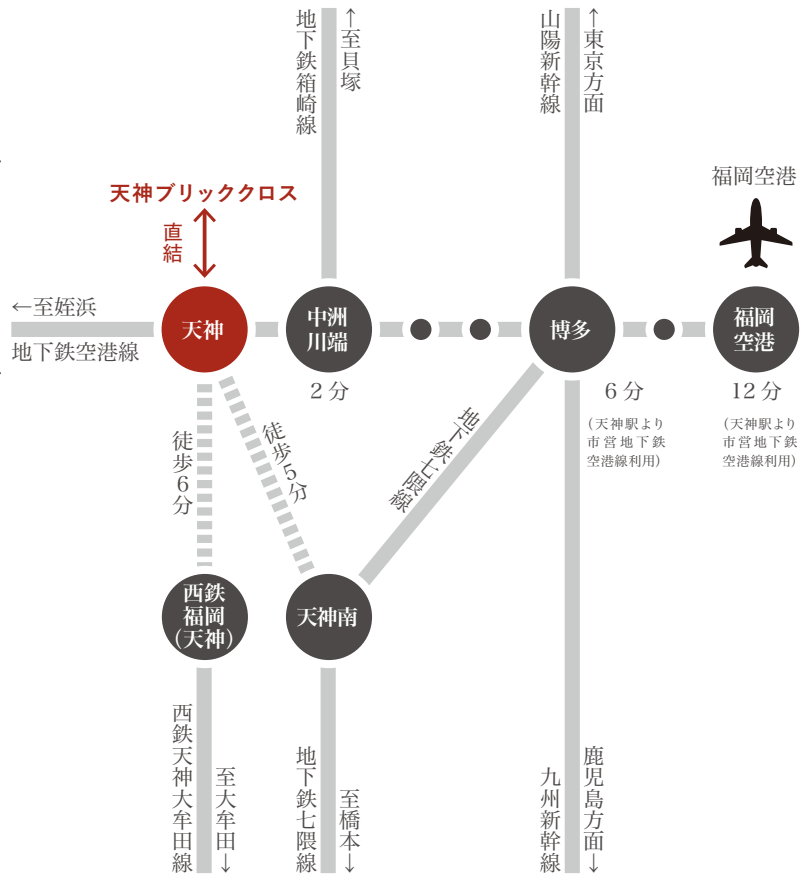


「博多駅」まで6分

(市営地下鉄空港線利用)

「福岡空港駅」まで12分

(市営地下鉄空港線利用)



※掲載の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え待ち時間等は含まれておりません。

【 物 件 概 要 】

名 称	天神ブリッククロス
事 業 主	日本生命保険相互会社 / 積水ハウス株式会社
所 在 地	福岡市中央区天神一丁目 14 番 18 号
交 通	福岡市営地下鉄空港線「天神駅」地下直結
主 要 用 途	事務所、店舗
敷 地 面 積	2,707㎡ (約 818 坪)
延 床 面 積	37,048㎡ (約 11,207 坪)
階 数	北棟：地上 18 階、地下 2 階、塔屋 1 階 / 南棟：地上 13 階、地下 2 階、塔屋 2 階
最 高 高 さ	86.04m
構 造 ・ 耐 震 性 能	鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造) 制震構造 (オイルダンパー採用)
エ レ ベ ー タ ー	北棟：事務所用 17 人乗り 7 台、共用 15 人乗り 1 台、非常用 26 人乗り 1 台 南棟：事務所用 17 人乗り 5 台、共用 11 人乗り 1 台、非常用 26 人乗り 1 台、自転車用 2 台
駐 車 台 数	機械式駐車場 :73 台 / 荷捌駐車場 :6 台
駐 輪 台 数	自転車 193 台、原付 13 台、自動二輪 8 台
竣 工	2025 年 4 月 (予定)
設 計 ・ 監 理	株式会社久米設計
施 工	株式会社大林組

【 貸 室 概 要 】

オ フ ィ ス 階	北棟： 3 ～ 18 階 / 南棟： 4 ～ 13 階
オフィス総貸床面積	北棟： 16,891㎡ (約 5,109 坪) / 南棟： 4,040㎡ (約 1,210 坪)
基 準 階 貸 床 面 積	北棟： 1,101㎡ (約 332 坪) / 南棟： 404㎡ (約 121 坪) ※代表フロアの床面積
分 割 対 応	北棟： 最大 9 分割 / 南棟： 最大 4 分割
天 井 高 / O A 高	2,800mm / 100mm
床 荷 重	500kg/㎡ (北棟：ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/㎡)
天 井 方 式	600×600 システム天井
照 明 設 備	LED 照明
基 準 照 度	700lx
コ ン セ ント 容 量	50VA/㎡
空 調 方 式	全熱交換器付外気処理空調機 + 天井隠蔽型マルチパッケージ空調方式

【 設 備 概 要 】

受 電 方 式	6.6kV2 回線 (本線・予備電源) 受電方式
非 常 用 発 電 機	非常用発電機 1500kVA 1 台 + オイルタンク実装 (15VA/㎡で 72 時間継続運転可能) 貸室テナント用発電機設置スペースを屋上に確保 (最大 150kVA×4 台)
テ レ ビ 共 聴 設 備	地上デジタル、BS、110°CS 対応
通 信 設 備	メタル回線、光回線の引込みが可能
空 調 熱 源 設 備	個別熱源方式 (北棟： 電気式ビル用マルチエアコン / 南棟： ガスヒートポンプエアコン)
セ キ ュ リ テ ィ	非接触 IC カードリーダーによる入退室管理、フラッパーゲート (北棟のみ)

※本パンフレットの掲載内容は、2025 年 3 月時点のものであり、今後の検討・行政協議によって変更する可能性があります。
※全ての完成予想 CG は図面に基に作成したものであり、実際には異なる場合があります。写真はイメージとなります。ご了承ください。



日本生命保険相互会社 不動産部

〒100-8288 東京都千代田区丸の内1丁目6番6号 日本生命丸の内ビル TEL.03-5533-6200(直通)
<https://www.nissay.co.jp/hojin/tenanto/index.html>



積水ハウス株式会社 福岡マンション事業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神1丁目15番6号 TEL.092-716-0808(直通)
<https://www.sekisuihouse.co.jp>