

FUKUOKA INNOVATION SIDE TENJIN

vol

02

世界中で始まるリアルへの回帰

天神のリアル空間がもたらす

創造的価値と イノベーション

空間づくりのプロフェッショナルによる
特別鼎談



三菱地所×CIC×Zero-Ten 特別鼎談

天神の“リアル空間”がもたらす、イノベーションのトリガー

コロナ禍を経て、企業の「リアル」への回帰が始まった。福岡・天神も再開発事業「天神ビッグバン」によってリアル空間に大きな変化が生まれている。そこでリアル空間とイノベーションの関係について、空間づくりの当事者である三菱地所の草野重徳氏とCIC Fukuokaの清水邦彦氏、Zero-Tenの榎本二郎氏に話を伺った。



三菱地所株式会社 九州支店長
草野 重徳

1993年三菱地所併入社。経営企画、テナント営業、開発営業などの担当部署を経て、2022年九州支店配属。「Inter Media Station (=イムズ)」の跡地開発を担当し、2024年より現職。イムズは、1989年誕生から32年間にわたり「情報発信基地」として福岡のカルチャーを牽引。その跡地開発である(仮称)天神1-7計画は、「福岡文化生態系」をコンセプトに、2027年度の開業に向けて、再開発を進めている。

にイムズ跡地が完成すると、オフィスの賃貸床面積は約19万坪になります。

しかし、天神ビッグバンで注目すべきは量よりも質。これまで天神にはほとんどなかった広いワンフロアのオフィス空間や、最新機能を備えたビルが増えることで、国際的にもレベルの高いオフィス街になるでしょう。

天神に増える約4万坪のオフィスに入居することになるのは約2万人のワーカーです。天神の平日昼間の人口がそれだけ増えることになるので、天神で働く全ての人たちがいかに快適に過ごせるか、どんな利便性や働き方の選択肢を提供できるかを大切に、開発を進めているところです。

清水 「研究室が近接すればするほど共同研究の件数が増える」というデータがあります。それほど、イノベーションを起こすには「リアルな場」が不可欠です。

CIC Fukuokaはワンビル内の3500平米に143室のシェアオフィスとコワーキングスペースを設け、200社以上の企業が入居できる場として2025年4月24日にオープンしました。物理的に人との接点が増えるリアルな場を提供することで、すでにさまざまなコラボレーションの種が生まれています。

加えて、毎週木曜日の16時から21時まで「Thursday Gathering」という150人から400

リアル空間は無数の「出会い」と「可能性」を生む

——まず、皆さんがそれぞれどのような意図で天神に「空間」を作られているのかについて教えてください。

草野 当社は現在、天神のランドマークとして親しまれてきた商業ビル「イムズ」跡地の再開

発に取り組んでいます。新しいビルは、商業施設と3階から15階までをオフィス、その上にホテルが入る構成で開発中です。

天神の再開発プロジェクトによりオフィスが大量に生まれている印象を受けるかもしれません。実際、再開発前の天神エリアにあるオフィスの賃貸床面積は約15万坪でした。再開発が進んで天神ビジネスセンターやワン・フクオカ・ビルディング(以下、ワンビル)が開業し、さら

Fact_1

天神の再開発 MAP

- ① 天神ビジネスセンター (61,100㎡|14F、B2F)
- ② 福岡大名ガーデンシティ (91,400㎡|25F、B1F)
- ③ ヒューリックスクエア福岡天神 (20,682㎡|19F、B3F)
- ④ ONE FUKUOKA BLDG. (147,000㎡|19F、B4F)
- ⑤ 天神ブリッククロス (37,048㎡|18F、B2F)
- ⑥ 天神住友生命FJビジネスセンター (42,025㎡|24F、B2F)
- ⑦ (仮称) 天神1-7計画 (73,960㎡|21F、B4F、2027年度開業予定)
- ⑧ (仮称) 天神ビジネスセンター 2期計画 (62,932㎡|18F、B2F、2026年6月竣工予定)
- ⑨ (仮称) 福岡天神センタービル建替計画 (69,000㎡|21F、B3F、2028年度竣工予定)
- ⑩ 天神二丁目南ブロック駅前東西街区第一種市街地再開発事業 (2030年代前半竣工予定)
- ⑪ 福岡中央郵便局およびイオンショッピング福岡の段階連鎖建替えプロジェクト (2030年代竣工予定)
- ⑫ 天神一丁目15・16番街区第一種市街地再開発事業 (2030年以降竣工予定)

()内は延床面積 | 階数



人程度が集まる無料イベントを開催しています。参加者の40%以上が「初めて来ました」という人たちで、このランダムに訪れる人とCICに入居している人たちがリアルな場で出会う「創造交差点」の役割も果たしていると思います。

——参加者の40%が初めての人というのは、福岡のビジネスイベントとしては珍しい現象かもしれません。

清水 その点はとても好評いただいていますよ。イベントが開催されるフロアはエレベーターの乗り継ぎ階で、開かれたカフェスペースがあることも、要因の一つだと思います。

イベント当日は、セッションを聞きに来る人や、後方にあるネットワーキングスペースで会話をしている人、フロアの横に設置したデモテーブルで自社の宣伝をする人、バーエリアで過ごす人などさまざま。海外の方や学生の方、お年寄りも含めて老若男女いろんな人たちが交わる空間になっています。

榎本 当社が展開している「The Company」は、スタートアップをはじめ、多様な業界・フェーズの企業が多く集まっているコワーキングスペースです。各店舗の稼働率は常に90%以上で、リアルな出会いの場として活用いただいています。

特徴は、東南アジアへ進出していること。福岡のThe Companyに入居している企業・スタートアップは東南アジアのThe Companyも利用できるもので、この環境を利用してこれまでに多くの企業が海外進出を果たしました。福岡で起業後にアジアで挑戦できるようリアルなオフィス空間を積極的に広げたいと考えています。

住・職・商・遊、全ての要素が集まった街=天神

——天神という街の特異性は何でしょうか。

草野 私は3年前に天神に来た新参者なので、天神という街を知るために福岡の劇団「ギンギラ太陽's」の公演を見に行き、戦後からの歴史を学びました。そこで知ったのは、1950年代から地元の商業者たちがコミュニティを形成し、お互いに手を取り合って協力しながら今の天神を作ってきたという事実です。

2021年に「イムズ」が閉館したとき、周辺の商業者が「ありがとイムズ」という横断幕を一斉に掲げてくれていたんです。会社は違っても同じ天神の仲間であり、その別れを惜しむような文化を持つ街は、日本全国で見たことも聞いたこともなかったので、とても印象的でした。互助の精神と言いますか、商業ビルや商店街が横につながって、お互いに手を取り合って成長する歴史と文化があることが、天神の特徴だと思っています。

清水 天神はオフィスエリアと商業エリアが混在していることと、街中の屋台を筆頭に、老若男女が交わりながら一緒に楽しむ雰囲気や溢れていることが特徴だと思います。人情味も含めて人生に必要な要素がギュッと集まった面白い街ですね。

草野 東京は休日になると人がいなくなるオフィス街がいくつもありますが、単純に働くだけの街はもはや魅力的ではないんですよね。天神は最初から、オフィスも住居も商業も全てが近接しているから、これほど羨ましい街はないです。

それから、全国の主要都市は、街の重心が

城下町から鉄道のターミナル駅周辺へと移行する傾向にあります。札幌や名古屋、大阪が典型的ですが、福岡市の二大エリアである天神と博多は当てはまらないんですね。新幹線の博多駅周辺は、その交通利便を活かしたいオフィス機能が集積している一方、官公庁やサービス業、商業の中心は今も天神が担っています。こうした構造は他の都市との大きな違いで、それだけ天神には魅力があるのだと思います。

榎本 東京から来られたお二人にそう言っただけだと嬉しいですよ(笑)。天神はいろんな機能が備わった、年齢も性別も問わない街だと思っています。そこにオフィスが増えるわけですから、海外企業も天神の仲間になって、国籍も問わないような街になれば面白いですね。

規制緩和で大企業も入居できる 大規模オフィスが誕生

——ここであえて批判的な質問です。再開発プロジェクト「天神ビッグバン」によるマイナス面をどうお考えでしょうか？

榎本 マイナスは考えられないですね。福岡は東京や大阪に本社を構える大企業の支店が集まる独特な支店文化によって、ビジネスのフットワークが遅い、情報がワテンボ遅れているなどの課題がありました。でもそれが、天神ビッグバンによって解決するのではないかと思うんです。

天神に大規模なオフィスを構えられるビルができたことで、支店機能だけでなく日本とアジアの両方を相手にビジネスするような、いろんなプレイヤーが増えることに期待しています。

清水 そうですね。行政主導による規制緩和で大企業も入居できる大きなビルが建設されたのは今後への大きな期待です。もともと福岡には企業同士の横のつながりが強いという特徴があるので、近接する北九州の製造業も含めて大企業が天神に集まれば、より面白い街になると思います。

——それでは、企業が天神に拠点を構えるメリットは何だと思いますか？

清水 天神ビッグバンでたくさんのビルができ、テナントミックスの再編成でいろいろな企業が入ってきました。結果、天神ビッグバンをキーワードに天神の街全体がハブとなり、相互につながる巨大なエコシステムが構成されつつあると思います。そのプレイヤーになるのは大きなメリットでしょう。



CIC Fukuoka
ゼネラル・マネージャー
清水 邦彦

国内大手商業用不動産仲介会社に入社後、米国大手証券会社系不動産会社にて合計約30万平米以上のリーシングマネジメントを経験。その後、英国上場の総合不動産サービスにて全国50拠点以上、世界10ヵ国以上で不動産コンサルティングサービスに従事し、2023年にセールスディレクターとしてCICに参画。

草野 福岡という都市は、天神における商業者の横のつながりの強さだけでなく、私のように東京から来た人でもすぐに地元の方とコミュニケーションを取れる特徴があります。きっと、昔から貿易も含めた要衝の街で交流の起点だったから、外から来たものを受け容れる文化が根付いているのだと思います。産学官のコミュニティもあって、いつでもどこでも人とつながりやすい。この環境は企業にとって大きなメリットだと思います。

さらに天神はリアル空間を活用した取り組みに寛容で、私たちも建設中のイムズ跡地と天神駅間の道路を活用して、レコードショップとローカルDJが来店するイベントを開催しました。お年寄りから若い世代まで、同じ空間に集まって楽しんでくれて、新しい出会いがたくさん生まれていました。

榎本 新しい取り組みに寛容であることは福岡・天神の大きな特徴だと思います。そこにコンパクトシティならではの利便性も加わるので、天神の利便性に慣れてしまうと、もう他の地域には行きません(笑)。ビジネス以外の充実度にも中毒性があると思います。

草野 利便性という面では、東京と天神では距離や移動に関する感覚が全く違いますよね。当社では気分転換を兼ねた「ワーケーション」を採り入れているのですが、その場所が天神から30分で行ける今宿なんです。

東京で30分の移動は普通のことでもむしろ近距離移動ですが、天神から30分の移動はかなり遠出した気分になるし、海を眺めながらのワーケーションはリフレッシュできます。短距離のエリア内に環境がガラリと変わるような選択肢があるのも、福岡の良さだと実感しています。



株式会社 Zero-Ten
株式会社 Zero-Ten Park
代表取締役 CEO
榎本 二郎

早稲田大学理工学部入学後、ニューヨーク工科大学へ編入し卒業。米国で映像制作に携わり、2011年に映像やイベント企画運営制作を行う株式会社 Zero-Ten を設立。プロジェクト創生型ワークスペース「The Company」や食とエンターテインメントを融合したカルチャー複合施設「010 BUILDING」(ゼロテンビルディング)を開業。2018年にはシェアオフィス運営やスタートアップ支援などの事業を分社化し、株式会社 Zero-Ten Park を設立。

福岡・天神は アジアのハブ都市へ

—これからの日本や世界における福岡・天神の役割は何だと思いますか？

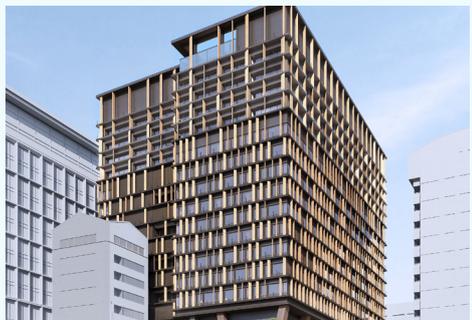
榎本 福岡はもともと貿易で栄えてきた街なので、アジアとのハブになる都市を目指したいし、天神ビッグバンによってそれが実現するレベルになったのではないかと思います。

草野 普段の生活環境にアジアの方が普通において、工事現場にもアジアから来た方々が多く働いている実態も踏まえると、天神にとってアジアの方との共存は、既に特別なことではないと感じています。少子高齢化が進む日本で、福岡はその先陣を切って「国際都市」になっていくのではないかと期待しています。

清水 同感です。福岡はコンパクトさと地理的な利便性も含めて、台湾や韓国、ベトナム、ネパールなど多様な人々のコミュニティが共存しており、天神はそれらも含めて栄えた歴史のある街だからこそ、アジアのハブになれると思います。CIC Fukuokaもアジアのハブとして存在感を増していきたいと思っています。

草野 このような規模のコミュニティが多様性を持って存在する福岡のような街は他にありません。これをいかにプラスに捉えて街づくりをしていくか、生活環境を整えるかが大切だと思います。今、アジアのどの国のどの都市も、アジアのリーダー都市になろうとしています。私は、福岡にはそのポテンシャルが十分あると思っていますし、きっと近い未来に実現するのではないかと期待しています。

国内外でコラボレーションを生み、イノベーション創出を加速させる、地下鉄「天神駅」直結のリアル空間



📍 (仮称) 天神1-7計画 (外観イメージ)

福岡・天神の新たなランドマークとして2027年度に開業予定。アジアで2施設目となるアメリカ・シアトル発のホテルブランド「エースホテル」が来店。



📍 The Company 天神西通り店

2025年11月新店オープン予定。スタートアップから大企業のサテライトオフィス利用まで可能な、コストパフォーマンスの高いシェアオフィス・コワーキングスペース。



📍 CIC Fukuoka

世界中のイノベーター・投資家・企業が高密度に集うイノベーション・コミュニティ。プライベートオフィスからコワーキングまで最良の環境を提供。

都市の個性は「余白」にあり？

福岡大名ガーデンシティの
“原っぱ”で考えた

天神・大名エリアの新たなシンボル「福岡大名ガーデンシティ」。ザ・リッツ・カールトン福岡が構えるこのスポットを、他の都市ではない“天神らしく”しているのは、足元にある「広場」の存在だ。なぜ都会の真ん中に「余白」を作ったのか。積水ハウス株式会社の岩崎幹子氏に聞いた。



● 岩崎 幹子

積水ハウス株式会社
福岡マンション事業部 企画開発課 チーフ

こ

の場所は、もとは旧大名小学校のグラウンドで、学校再編で閉校になった後も地域の人たちの憩いの場として機能していました。新たなビルを建設するにあたってはその歴史を引き継ぎ、将来に渡って「人が集まる居心地の良い空間」にするために、人工芝の広場を作りました。

広場の真ん中に立って、周囲を見てみてください。ホテル、オフィス、スタートアップ支援施設、公民館や保育施設まで、さまざまな

施設・人々に囲まれています。ここでは、地域の夏祭りや運動会、防災訓練、ビジネス系イベント、スポーツ教室、ヨガ教室、飲食イベントなど、1年を通して多様な催しが開催されています。

多様な価値観の人々が交差するこの空間があることで、ホテルの宿泊客に対しても天神特有の体験を提供できていると思いますし、働く人々にも「働く場所」以上の、豊かなライフスタイルを叶える環境になっています。

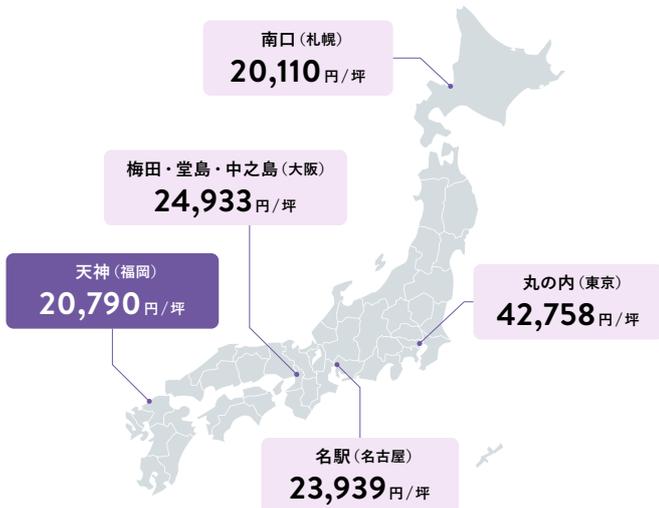
さらに子どもたちにとっても、多様な大人たちが集まり、目が届くことで、安心安全に過ごすことのできる空間になっています。

オープン後、多くの若者が芝生に寝そべっている光景を見たときは驚きましたね。天神の待ち合わせ場所としても選ばれていますし、SNS用の動画を撮る人たちが集まるなど、面白い空間になりました。地域のお年寄りから子どもたちまでいろんな方が利用する、安心安全な空間であり続けたいと思っています。

FACT SHEET

オフィス募集賃料の比較 (大規模ビル・主要駅前地区)

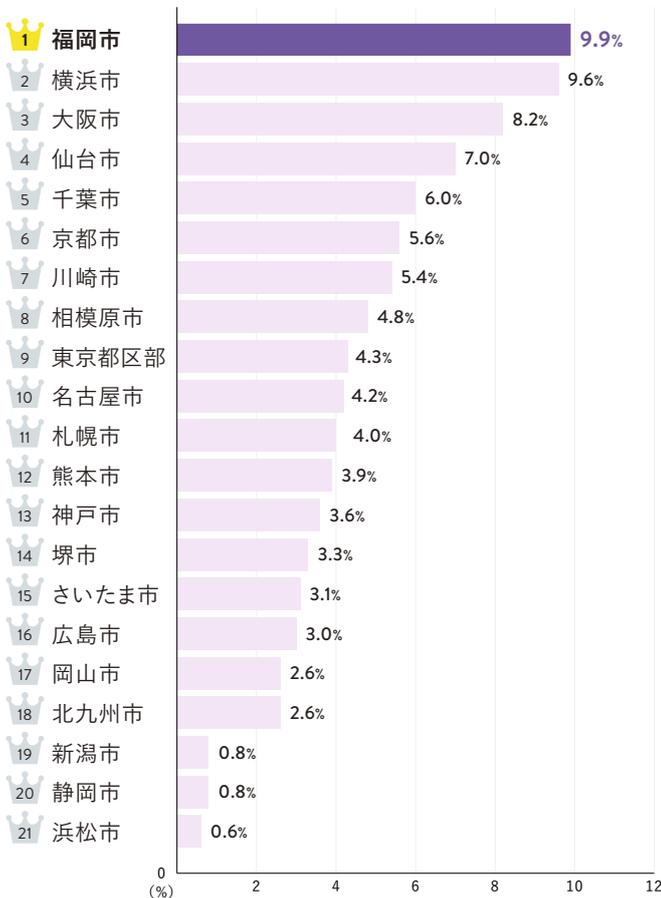
天神のオフィスは丸の内の約半額、大阪や名古屋よりも安い。



資料：三幸エステート株式会社
(2025年6月末現在および各年12月31日時点)

地価上昇率

福岡市の地価上昇率は21大都市中1位。街の魅力が反映される形に。



資料：国土交通省「令和7年地価公示」※21大都市…20政令市と東京都区部

福岡市の将来人口推計

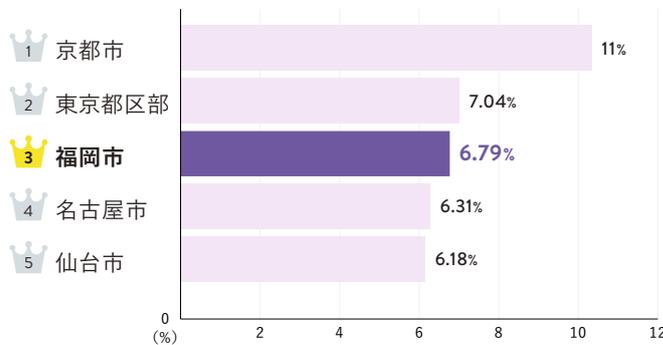
全国の総人口が減少するなか、福岡市の総人口は2040年まで増加すると推測されている。



資料：福岡市「福岡市の将来人口推計」、厚生労働省「我が国の生産年齢人口の推移と将来推計」

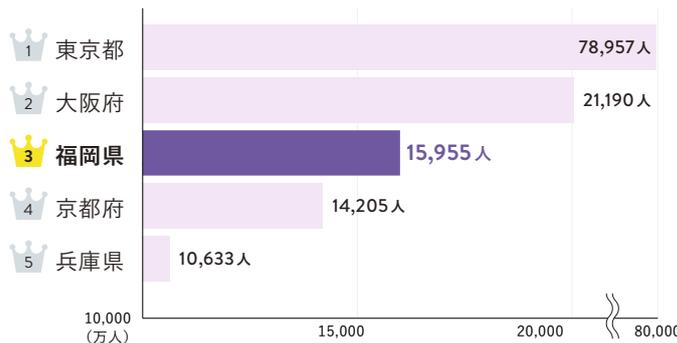
大都市の学生数割合 (短大、高専、大学、大学院、専修学校)

各都市の人口に対する学生数の割合は、京都・東京に次いで福岡は第3位。若手の優秀人材を獲得しやすい。



資料：「大都市比較統計年表/令和3年」「令和2年国勢調査」

都道府県別 留学生数



資料：2022(令和4)年度外国人留学生在籍状況調査結果(独立行政法人日本学生支援機構)