本町サンケイビル

都心超高層型スマートウェルネスオフィス

建物概要

- ■所在地：大阪市中央区本町４丁目、南本町４丁目
- ■建築主：株式会社 サンケイビル
- ■設計者：株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所
- ■用　途：事務所（テナントオフィスビル）

- ■敷地面積：2,455 ㎡
- ■建築面積：1,562 ㎡
- ■延べ面積：29,941 ㎡
- ■構　　造：鉄骨造
- ■階　　数：地上 21 階/地下１階
- ■CASBEE 評価：S ランク/BEE 値 3.0
- ■重点評価：CO_2 削減 4.0/みどり・ヒートアイランド対策 4.0/
  建物の断熱性能 4.0/エネルギー削減 4.0/
  自然エネルギー直接利用 4.0

【立地、周辺環境】

- ・地下鉄御堂筋線／中央線／四つ橋線、3 つの本町駅の中央に位置し、大阪都心オフィス街である本町のハブとなるポテンシャルをもった敷地
- ・「御堂筋将来ビジョン」により、ウォーカブルな街路への再編を目指す大阪の南北基軸御堂筋近傍の敷地
- ・御堂筋の喧騒から距離を保った落ち着きのある敷地

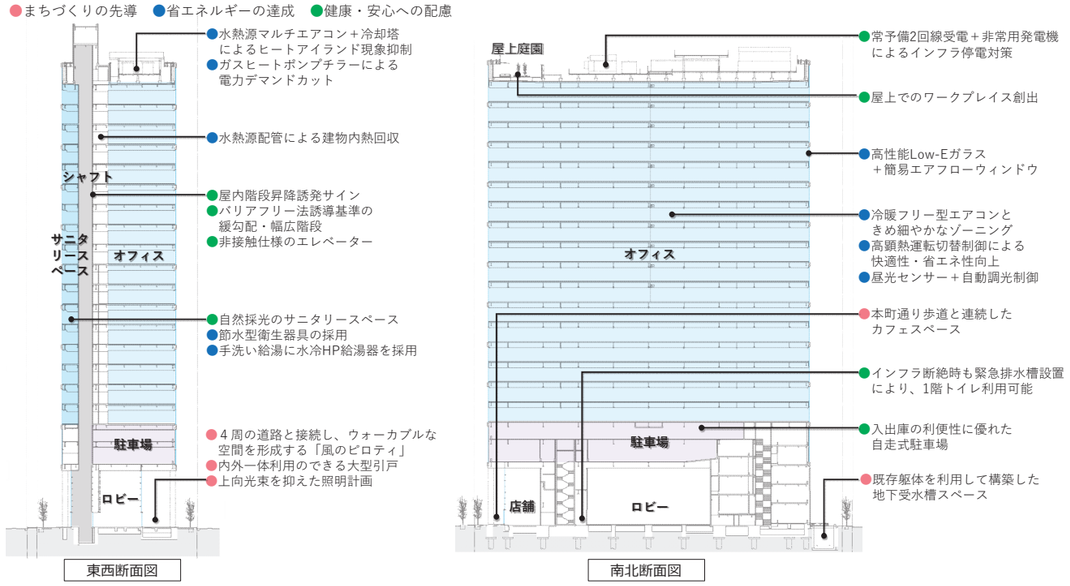
【総合的なコンセプト】

御堂筋近傍の本町に働き・暮らす人々の交流と発信の拠点となる「都心超高層型スマートウェルネスオフィス」を創造した

1. まちづくりの先導　敷地４周の歩道に接続する緑豊かな「風のピロティ」を設け、「御堂筋将来ビジョン」に先駆けウォーカブルな空間を形成
2. 省エネルギーの達成　40% のエネルギー削減を達成し、BELS 認証で「ZEB Oriented」を取得
3. 健康・安心への配慮　CASBEE-WO 認証 S ランク、バリアフリー法誘導基準を取得、ウィズコロナ時代に安心を提供する要素技術を採用

建物断面構成図

●まちづくりの先導　●省エネルギーの達成　●健康・安心への配慮



環境配慮事項とねらい

●まちづくりの先導

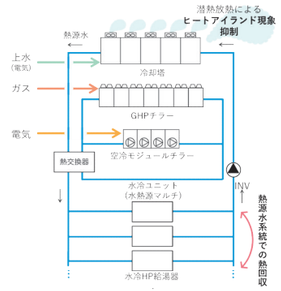
■「風のピロティ」を設け、「御堂筋将来ビジョン」に先駆けウォーカブルな空間を形成

オフィスロビー、店舗が一体となり、四周の道路と接続した「風のピロティ」では、１Ｆ店舗によるカフェ運営、地域住民参加型イベントの誘導、キッチンカーの誘致による可変性の高いにぎわいの創出、シェアバイクを始めとする次世代モビリティの運用等を行っている。御堂筋の喧騒から距離を置き、都心のポケットパークにあるような静けさと開放感による居心地の良さを享受することができる「風のピロティ」でのアクティビティは、御堂筋と連続しながらも差異化し、まちに多様な表情を創出する。

敷地周囲の歩道に繋がる軒高11mの「風のピロティ」

●省エネルギーの達成

■BELS ZEB Oriented認証取得
■国土交通省「令和元年度サステナブル建築物等先導事業」に採択



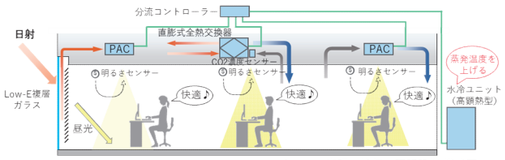
水熱源マルチの熱源フロー図

■水熱源マルチ＋冷却塔による高効率水冷システム

- ・通常のマルチ型パッケージエアコンと同等の個別制御性と高効率性能を兼ね備えた水熱源マルチによる水冷システムを導入
- ・冷却塔による潜熱放熱により、都市部のヒートアイランド現象を抑制
- ・冷暖同時空調時は、熱源水配管によりビル内の排熱回収
- ・トイレ手洗に電気温水器よりも高効率な水冷HP給湯器を設置

■異なる熱源による、負荷に合わせた最適運転

- ・冷却塔を軸に、ガスヒートポンプチラーで電力デマンド抑制
- ・空冷ヒートポンプチラー暖房期の高効率運転をガスヒートポンプチラー(ガス)と空冷モジュールチラー(電気)を計画



オフィス空調・換気・照明設備 模式図

■快適性と省エネ性能を両立

- ・開口部は全面高性能Low-E複層ガラスで日射負荷削減
- ・直膨式全熱交換器による全熱交換で、外気負荷削減
- ・高顕熱制御により、中間期の無駄な除湿を抑制することでドラフト感も抑制され、室内環境も改善
- ・CO2濃度による外気導入量制御で外気負荷削減
- ・照明は昼光センサー＋自動調光機能で消費電力量低減
- ・空調・換気・照明設備はセキュリティ連動で自動OFF、切り忘れ防止

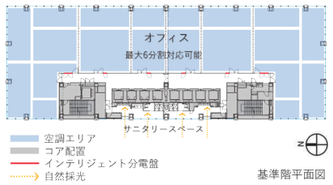
BELS 認証ラベル

●健康・安心への配慮

■CASBEEスマートウェルネスオフィスＳランク認証取得

■ワーカーのウェルネスへ配慮

- ・西側にコアを配置し西日の日射負荷低減に配慮した計画
- ・1フロア20エリアのきめ細やかな空調ゾーニング
- ・冷暖フリー型空調により、個別制御性にすぐれた空調計画
- ・バスダクトによる集中配電にて、無停電で負荷の増設が可能
- ・テナント分電盤はパーティション壁内の厚さに納まる「インテリジェント分電盤」とし、オフィス面積を最大化
- ・自然採光を取り入れることのできる明るいサニタリースペースを実現



基準階平面図

- ・屋上に家具、オーニング、コンセントを設けることで、外部のワークプレイスを創出、働く環境の選択肢を提供
- ・世界の都市の標高や、階段を昇る運動量に相当する青果物を階段室内壁面にサイン化、バリアフリー法誘導基準に適合した十分な階段幅、緩勾配とすると共にワーカーの階段日常昇降を誘発

CASBEE スマートウェルネスオフィス認証ラベル

屋上のワークプレイス

自然光で明るいサニタリースペース
都市標高サイン
青果物サイン

■BCP計画

- ・屋上に非常用発電機設置、停電時も共用部に48時間給電可能
- ・緊急排水槽を設置、下水インフラ破断時も排水流路を切替えトイレ使用可能な計画

■ウィズ・コロナ時代のオフィスビル

- ・オフィス内換気は、厚労省推奨の一人当たり30m3/hを確保、さらにCO2濃度による外気量制御、風量指定のどちらかを利用者が選べる仕様（密閉回避）
- ・入館からオフィス入口までタッチレスで移動可能（非接触）
- ・EVかご内の重量センサー閾値を二段階で変更可能（密集回避）

「風のピロティ」と連続したEVロビー
EV呼出
階数指定
オフィス入口