

# ザ・パック株式会社 本社

THE PACK CORPORATION HEADQUARTERS

- 街の新陳代謝と寄り添う住宅地のオフィス -



板金工事の御用金は  
面議にてお取りの可也



東成区の鶴橋駅からほど近い立地の敷地。駅から敷地にかけて住宅、商店が高密度で密集しており、周囲への音・光・視線・給排気ルート等への配慮が必要な敷地である。  
準工業地域に指定された当敷地周辺では、戸建ての小さな倉庫や住居が取り壊されマンションへと建替わる最中にある。

# 建築概要

建築主：ザ・パック株式会社

設計：株式会社竹中工務店

施工：株式会社竹中工務店

用途：事務所

敷地面積：1,689.89㎡

建築面積：882.09㎡

延べ面積：5,025.59㎡

構造：鉄骨造

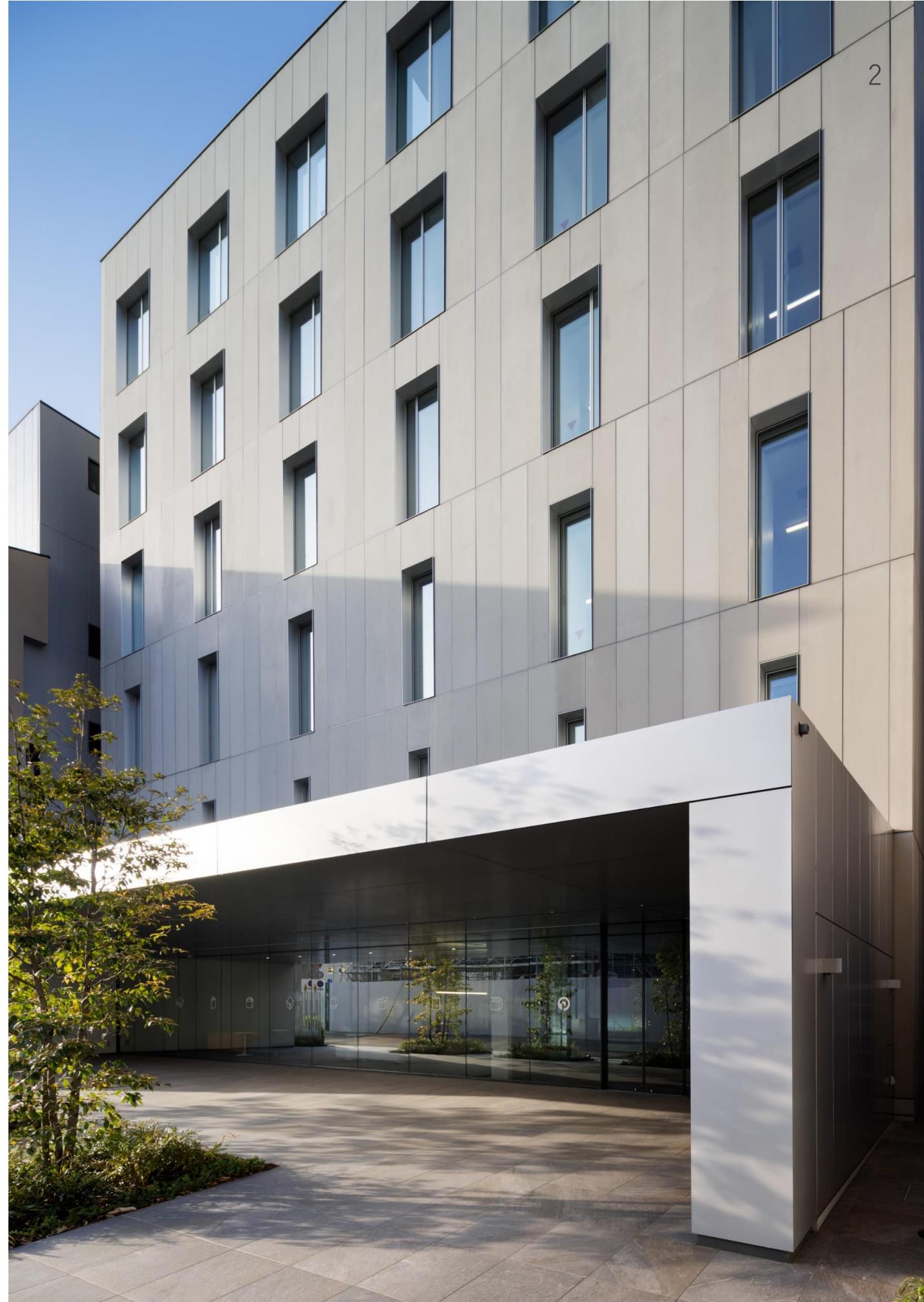
階数：地上7階

CASBEEランク：S

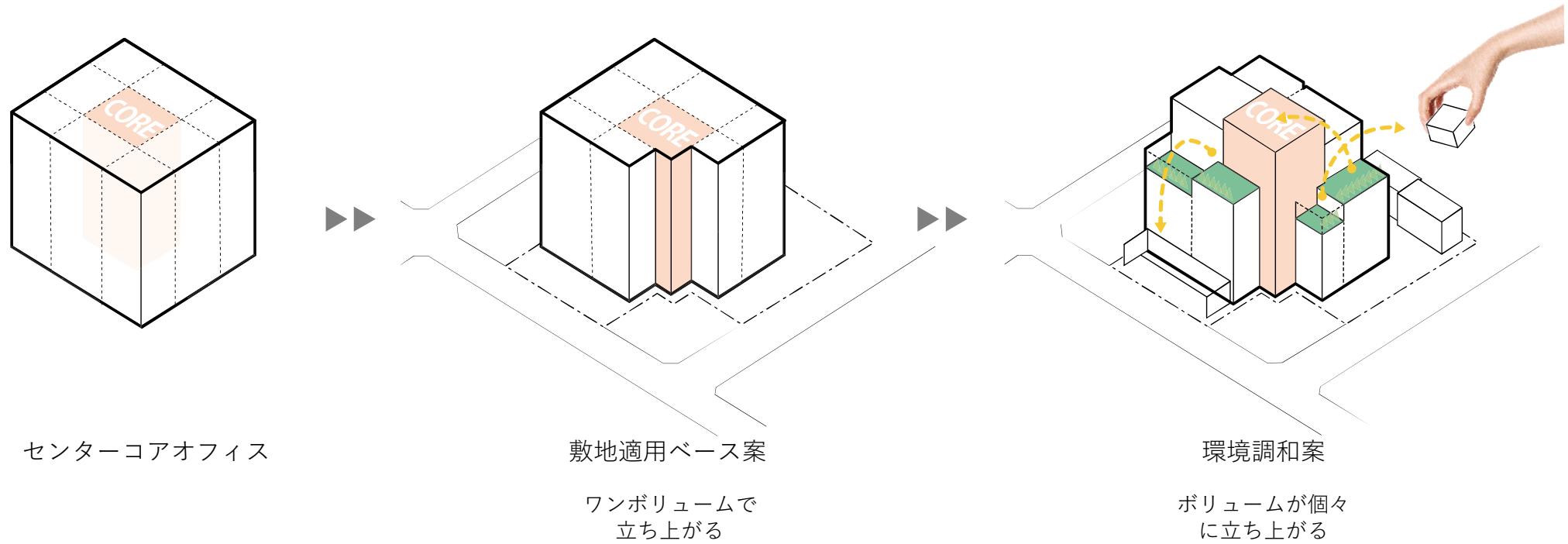
BEE値：3.0

大阪市の重点項目

- ・CO2削減：4.0
- ・みどり・ヒートアイランド対策：3.0
- ・建物の断熱性能：5.0
- ・エネルギー削減：5.0
- ・自然エネルギー直接利用：4.0



## 街の新陳代謝と寄り添う住宅地のオフィス



周辺環境と調和を図るため、巨大なオフィスヴォリュームを分節した。周囲の日照や見合いに応じて9つに分割したグリッドからボリュームを切り取ることで、1つの建物を、12の小さな建物群集合として設計した。

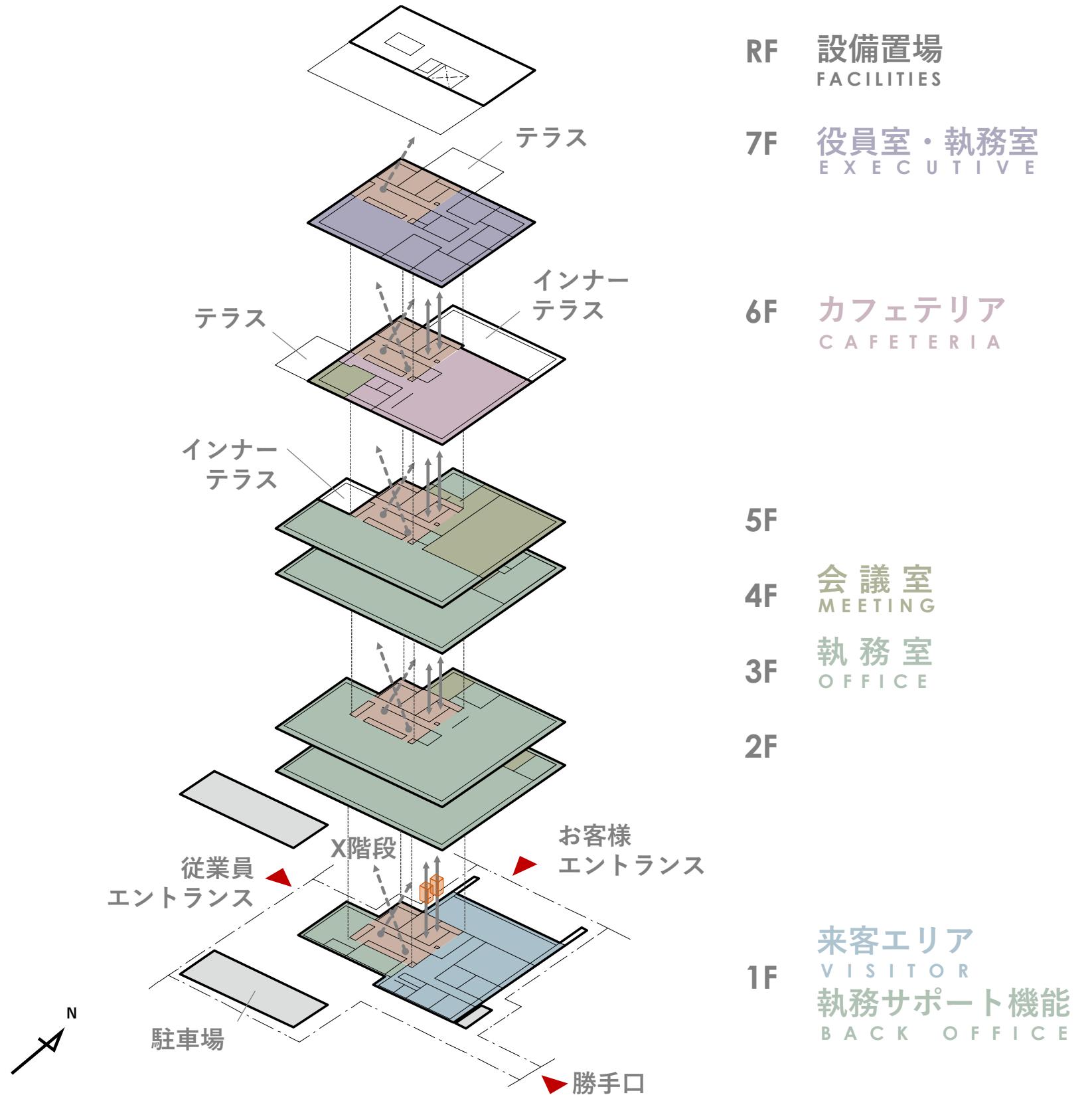
# 建物構成



北側外観(お客様エントランス)

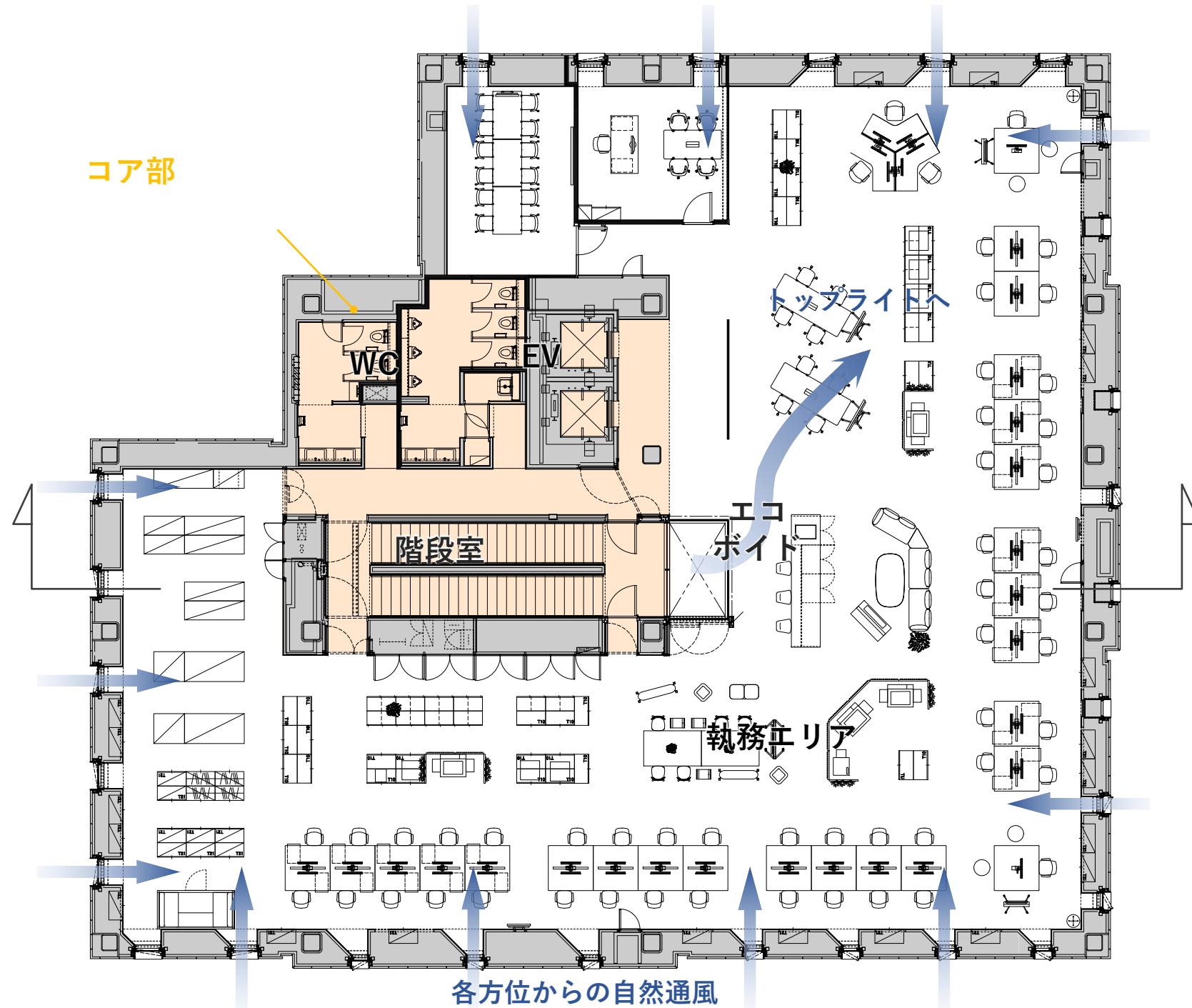


西側外観(従業員エントランス)



3面が接道する不整形な敷地 コンパクトなコアを囲う鉤型の平面プラン





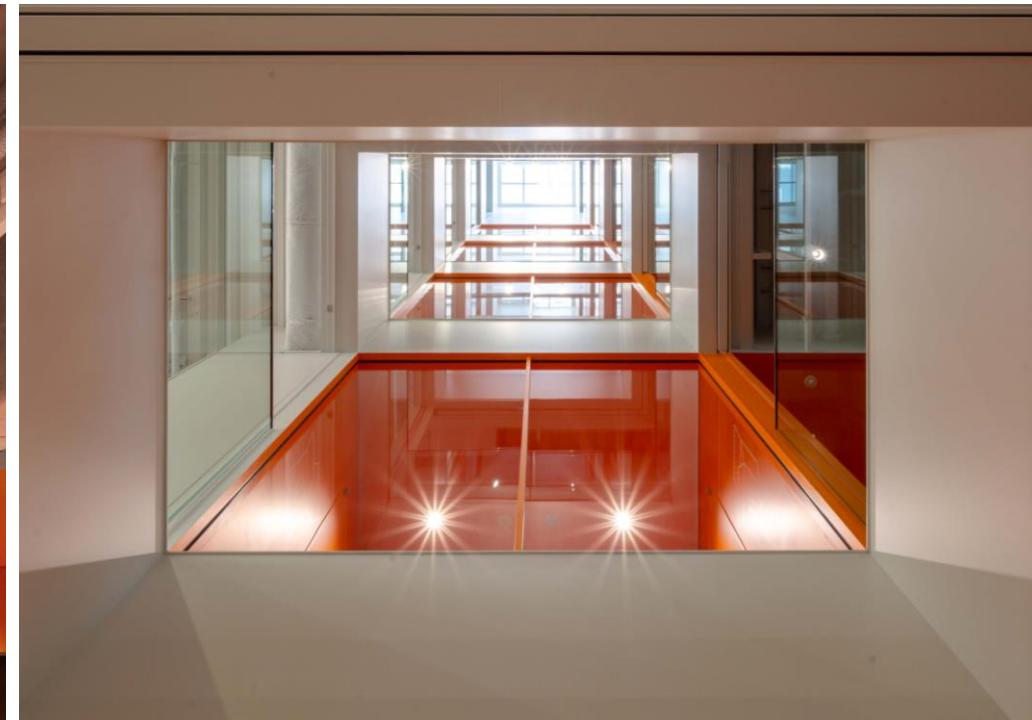
縦シャフト(ボイド)を活用した自然換気

# 1. 環境配慮技術

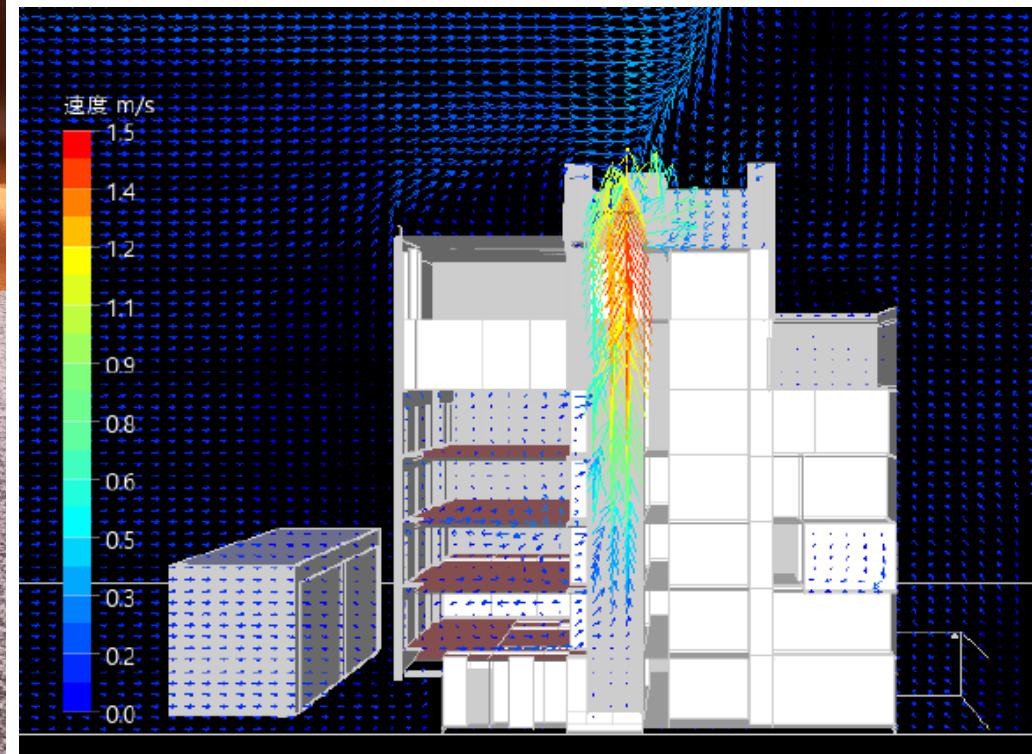
エコボイドを活用した自然通風を実施。シミュレーションにより開口サイズの妥当性を検証。



執務室内からエコボイドを見る



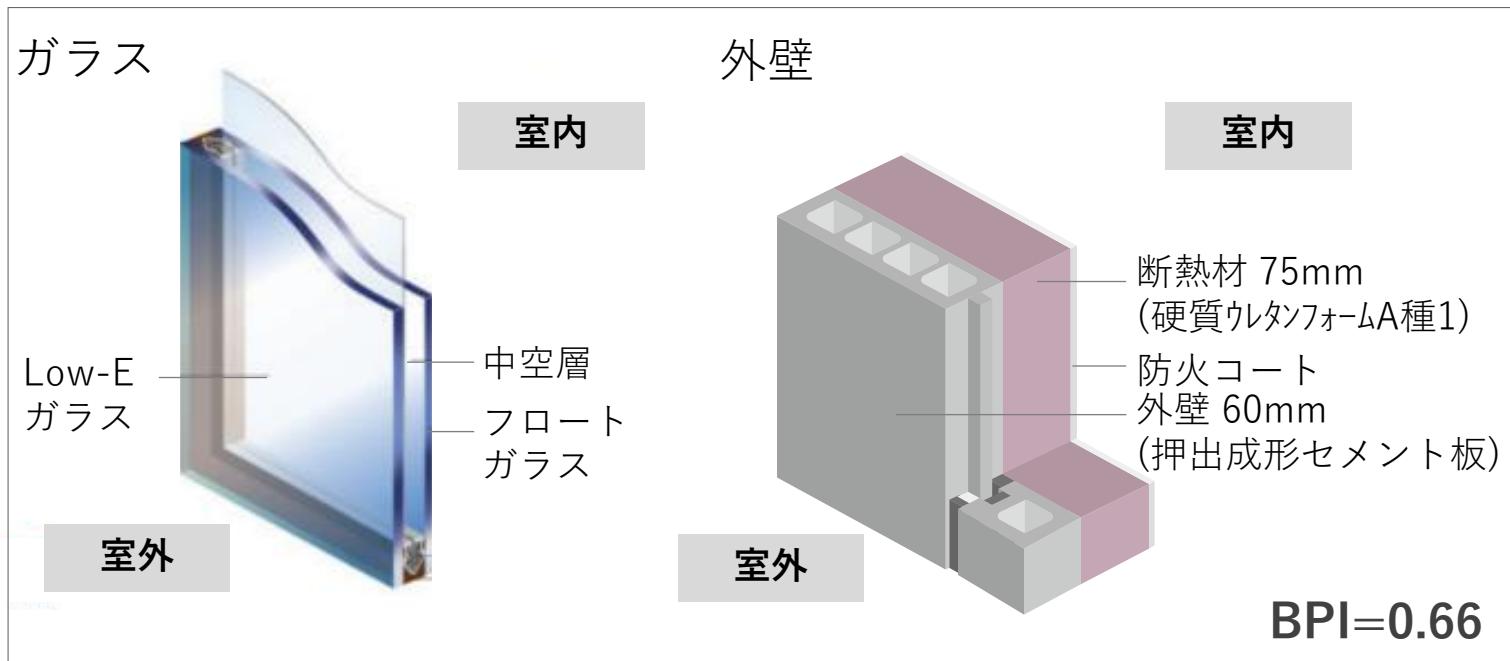
執務室内からエコボイド頂部を見上げる



気流解析結果

# 1. 環境配慮技術

高断熱性かつ周辺環境との調和を図った外装



外装計画概要



北側から建物を見る



南東側から建物を見る

# 1. 環境配慮技術

外部要素を積極的に取り込み、最上階中庭からの自然光を活かした空間を実現



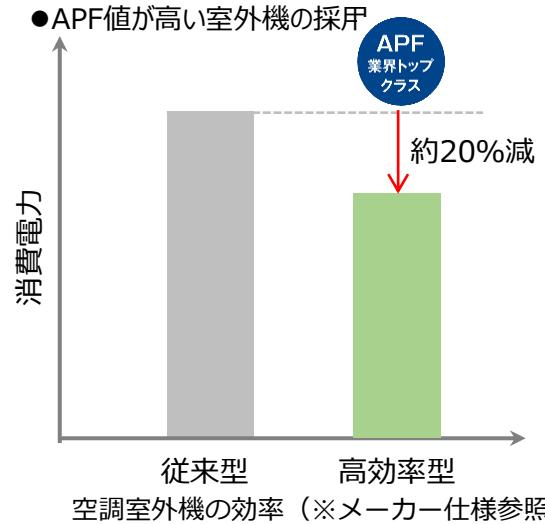
廊下から中庭を見る

# 1. 環境配慮技術

高効率な設備機器仕様の選定や効率的な運用を図ることで省エネ（ZEB Ready）を実現

## ■ 高効率空調機

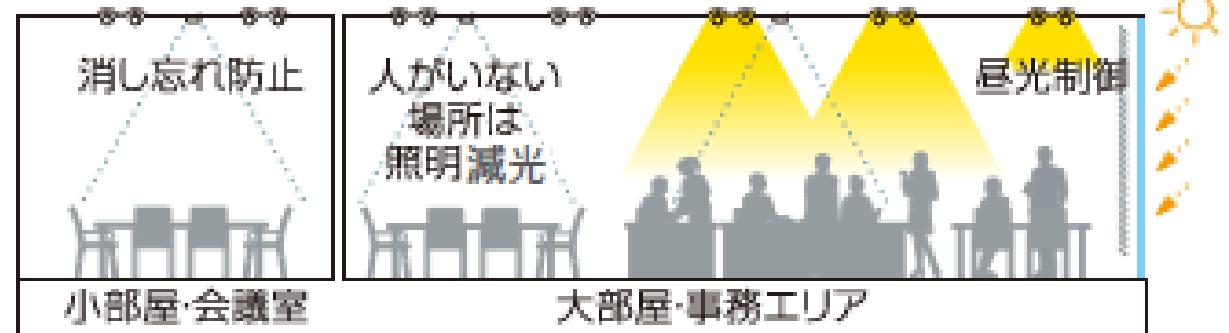
### エネルギー消費効率の高い空調機の採用



- 【APF向上技術】
- ・ヒートパイプにより高温時にも効率的に冷却
  - ・熱交換器の構造改善
- 【熱交換効率以外の省エネ機能】
- ・外気冷房
  - ・消し忘れ防止機能
  - ・デフロスト制御サイクルの改善

## ■ LED照明・照明制御

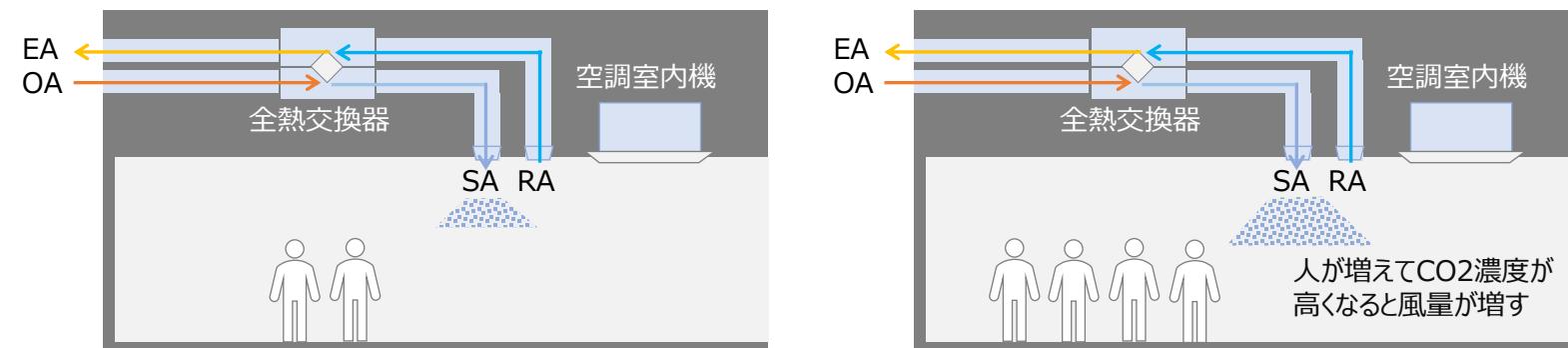
### 高効率LED照明と人感・明るさセンサーによる照明制御



## ■ 全熱交換器・CO2濃度センサーによる運転制御

### 換気による室内の温度変化を抑え、空調機の負荷軽減

- ・会議室等の小部屋への全熱交換器採用
- ・CO2濃度センサーによる風量制御を行い省エネを図る



全熱交換器システム・CO2濃度制御イメージ



ZEB Ready認証取得 (BEI=0.43)

## 2. ワークプレイスの快適性向上

直天仕様とすることで開放的な空間を構築。執務レイアウトに合わせた設備配置。



## 2. ワークプレイスの快適性向上

2つの避難階段を1箇所に束ねたX階段により移動時のストレスを軽減



執務室から階段室を見る

## 2. ワークプレイスの快適性向上

広々とした食堂を構え、執務者のリラックススペースを確保。執務空間としての利用も可能。



## 2. ワークプレイスの快適性向上

テラスも日常的に利用可能とするため、外壁を立ち上げ近隣との見合いを軽減。



開放的な屋外インナーテラス

### 3. 高い安全性（BCP）と更新性

太陽光発電設備・蓄電池の併用  
重要電気機器の上階設置

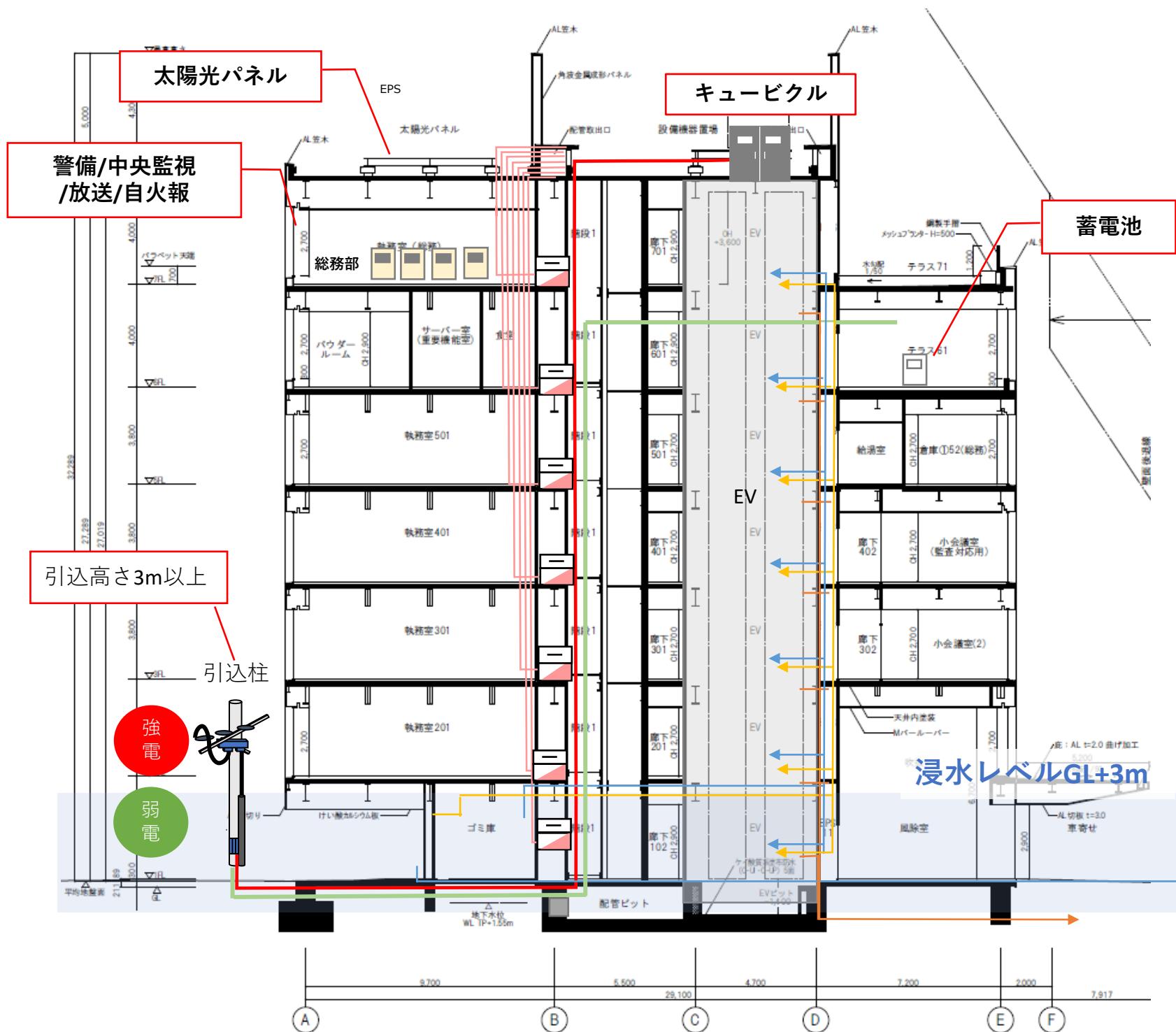
→停電時にも自立可能な電源システムを構築  
→浸水による損傷を回避



太陽光パネル



蓄電池設備

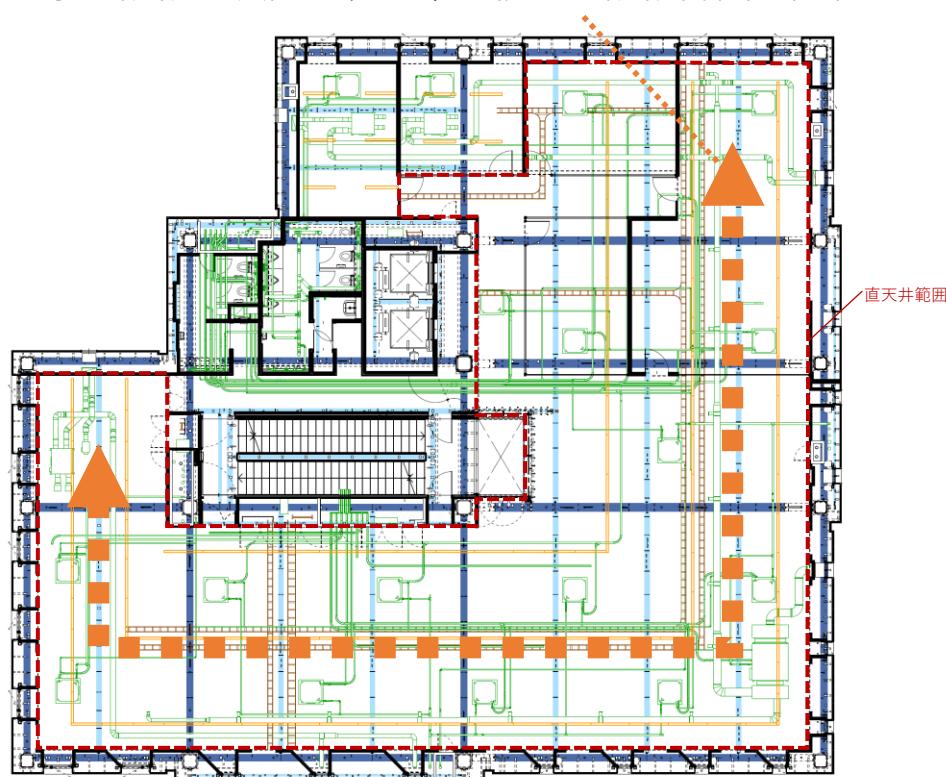


BCP対策概念図

### 3. 高い安全性（BCP）と更新性

執務室内の直天仕様により各種設備機器の更新性向上・地震による天井落下の危険性軽減

コの字・L字に設備を展開し、建築・構造・設備計画を融和



- 鉄骨(大梁)
- 鉄骨(小梁)
- 空調・衛生
- 電気(照明)
- 電気(ラック)

3階天井伏図



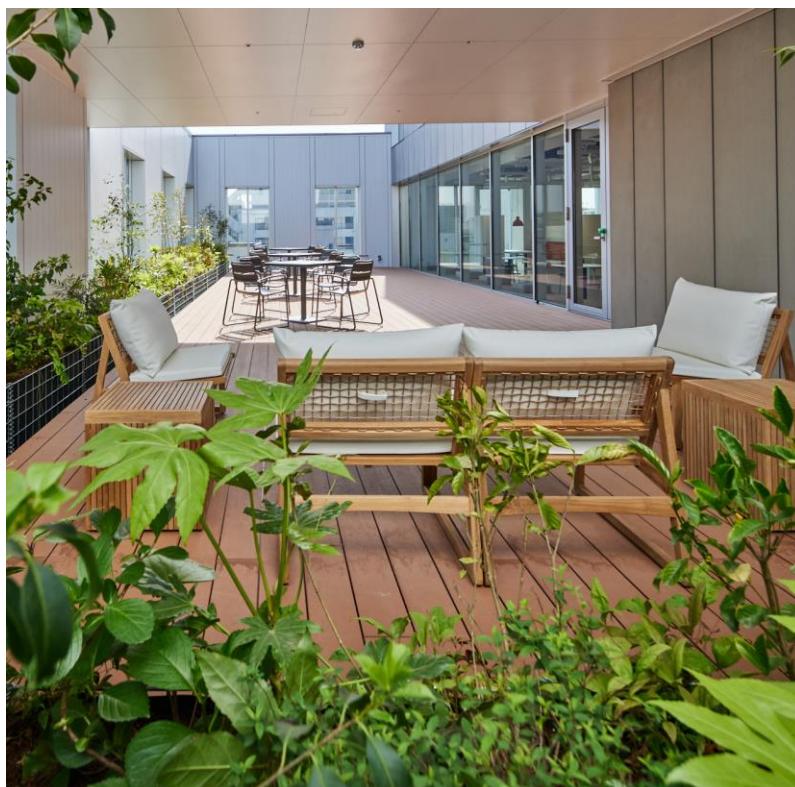
執務室エリア天井部

## 4. みどり・ヒートアイランド対策

屋内外の各所に植栽を配し、みどりを確保すると共にヒートアイランド対策に配慮。



エントランス

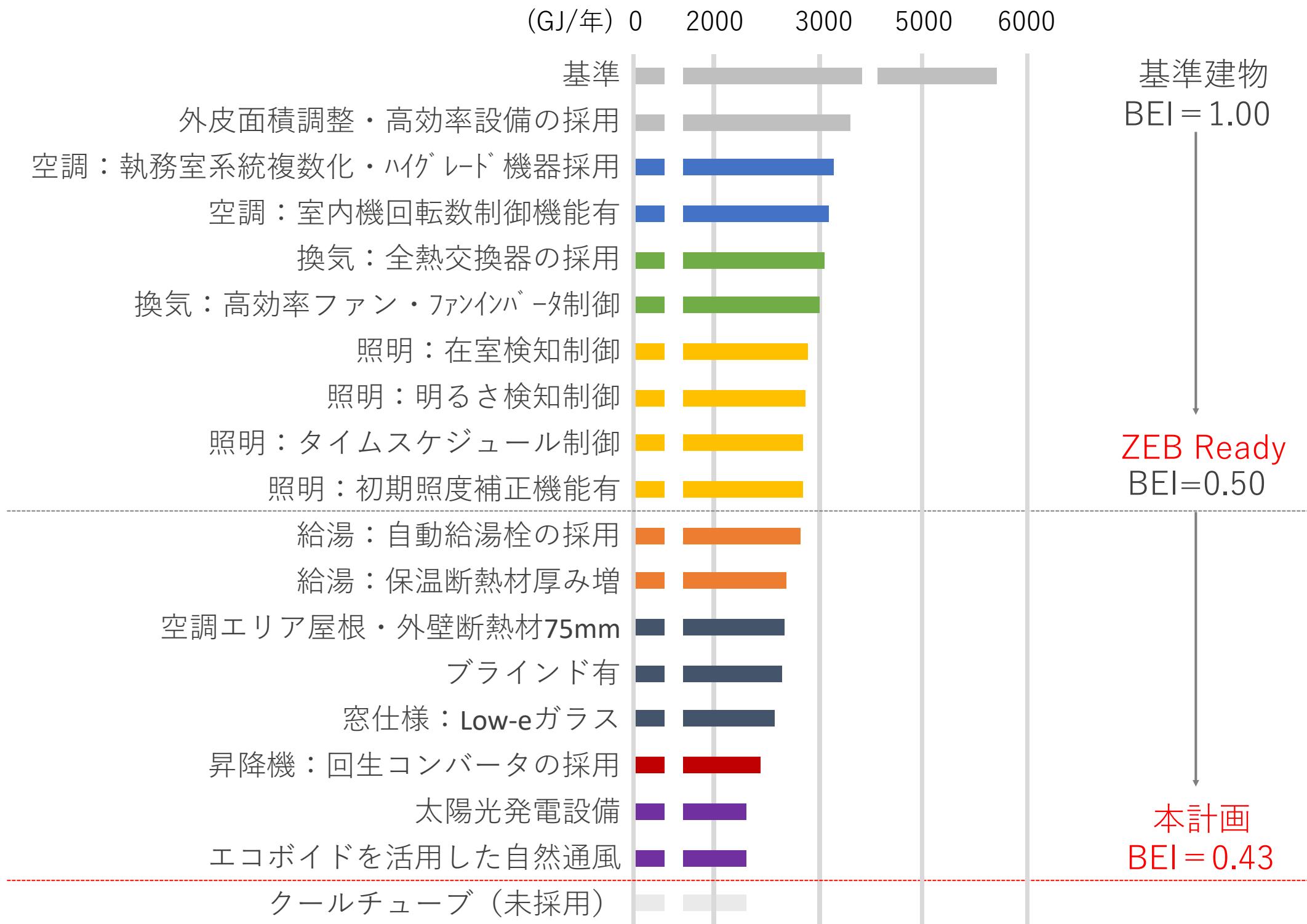


インナーテラス



西面外構 夜景

中小規模建物における限りある要素に対して工夫を凝らし、予算とのバランスも鑑みて省エネ技術を採用。社会的課題解決の重要性を建築主・設計者にて共有しながら同じ方向を向いて計画を進行。



省エネ量分析グラフ



CASBEE評価結果

CO <sub>2</sub> 削減		5.0
省エネ対策	建物の断熱性	5.0
	エネルギー削減	5.0
	自然エネルギー直接利用	4.0
みどり・ヒートアイランド対策		3.0

重点項目評価結果



# BELS

Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

建築物省エネルギー性能表示制度

この建物の設計一次エネルギー消費量 **57%削減**  
485MJ/(㎡・年)

少ない ← 0 → 多い

一次エネルギー消費量基準	適合	誘導基準 (40%削減)	省エネ基準 1,130MJ/(㎡・年)
外皮基準	適合 BPI=0.66	※ 典型可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率	

ZEB Ready

(仮称) ザ・バック株式会社本社建替  
2022年10月31日交付  
国土交通省告示に基づく第三者認証 (日本 E R I 株式会社)

認証番号: IIPCAS-22-00094-1

# CASBEE 建築評価認証書

ハウスプラス確認検査株式会社CASBEE評価認証業務規程2-3の規程に基づき評価した結果、CASBEEによる建築物の総合環境性能評価が的確であると認証する。

評価 S ランク

★★★★★★

建物名称: (仮称) ザ・バック株式会社本社建替

申請者: ザ・バック株式会社  
代表取締役社長 山下 英昭

建設地: 大阪府大阪市東成区東小橋二丁目9番4、9番5、9番7、9番18、9番19、9番25、9番27

評価段階: 実施設計段階

評価ツール: CASBEE - 建築(新築) 2021年SDGs対応版

有効期限: 2026年2月27日

2022年12月19日  
ハウスプラス確認検査株式会社  
代表取締役社長 坂根 義夫

ハウスプラス確認検査株式会社

