

# オリックス本町ビル

ORIX HONMACHI BUILDING

No. 13-021-2012作成

新築

事務所／物販／飲食

発注者	合同会社 西本町デベロップメント	カテゴリー				
設計・監理	株式会社 竹中工務店 TAKENAKA CORPORATION	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術／FB	
施工	株式会社 竹中工務店	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

## 事業継続性に優れたランドマークタワー

### 4つの考え方を満たすサステナブルオフィスビル

オリックス本町ビルは、大阪市の東西軸である中央大通りと四ツ橋筋との交点、2つの高速道路と3つの地下鉄に接続しており、この地域では突出するスケール感をもつランドマークオフィスビルである。賃貸床面積の過半を占めるオリックスグループの本社機能が入居可能な仕様設定と、高い事業継続性が求められ、日本の超高層オフィスビルではめずらしいRC造免震構造を採用している。

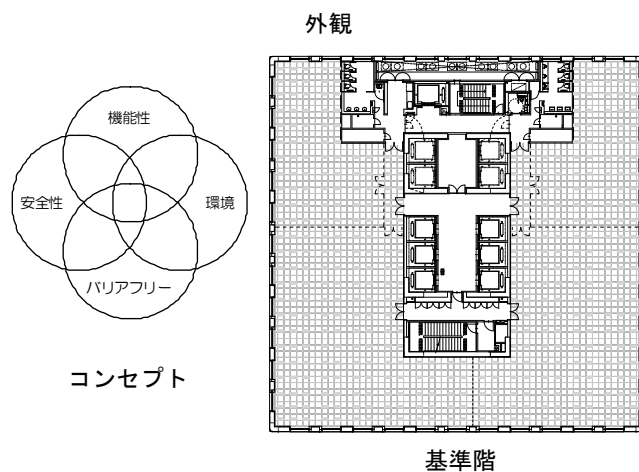
オリックス本町ビルは、「機能性」「安全性」「環境性」「バリアフリー」の4つの考え方を満たすサステナブルオフィスの実現を計画のコンセプトとしている。

### 1. 「機能性」の向上

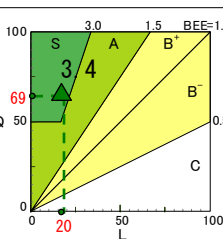
テナントオフィスビルの「機能」には、使いやすく、什器・備品がレイアウトしやすい専有部の計画が第一に求められる。一般的に専有部に出る柱型は、オフィスの居住性を低下させるとともに、有効なスペースを減少させるため、テナントの大きな不満となる。そのため、限られた敷地条件の中でできるだけ広い床面積を確保した上で、専有部の無柱空間を実現するために、外装（仕上げ）と躯体（柱）を一体化した、厚み500mmのスキンウォールを開発するとともに、3.2m×3.2mグリッドを基本モジュールとして、隅々まで使いやすいスクエアなオフィスを実現している。

### 2. 「安全性」の確保

安全性・事業継続性にも配慮したオフィスビルを実現するために、今後30年以内にかかりの確率で発生するとされている東南海地震・南海地震をはじめとする地震に対応するため、超高層RC造免震構造としている。設備的には、受変電の二重化や非常用発電機の長時間運転対応などは当然実施するとともに、淀川の決壊時に想定される浸水対策を考慮して重要な設備は3階以上に設置している。さらに、3階には防災備蓄倉庫を設けることにより、非常時のライフラインの強化を図り、オフィスビルとしての事業継続性に配慮している。また、災害発生時にはテナント企業の案内やプロモーションに利用しているデジタルサイネージを利用して、緊急災害放送を実施するように計画している。



建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	大阪府大阪市	Sランク
竣工年	2011年	BEE=3.4
敷地面積	2,694㎡	2008年度版
延床面積	41,555㎡	第三者認証
構造	RC造、S造、SRC造	
階数	地下3階、地上29階	



### 3. 「環境」への配慮

#### ◇周辺環境への配慮

大阪は、ヒートアイランド等の影響により、全国の主要都市と比較しても真夏日の発生が多い。また、周辺環境への影響を配慮すると、空調排熱の抑制が課題となる。そのため、当建物では、各階バルコニーに配置された空調室外機に散水を行い、排気温度の低下を図っている。これは、環境省のクールシティ中核街区パイロット事業として認定され、補助金を得て実施している。また、大阪特有の西からの卓越風を取り込むため、全フロアにおいて、外気取り入れ口を東西面、排気口を南北面に配置した。（各階の層間の外装化粧パネル部分に配置）。

#### ◇エネルギー消費量の削減

外装（仕上げ）と躯体（柱）を一体化したため、断熱性能が向上し熱負荷が小さくなり（PAL=227.1）、空調による消費エネルギーの低減を図っている。この他、LED照明等の高効率機器の積極的な採用やBEMSに加えテナント用BEMS（テナントがWEB上で日常の消費電力量を確認するシステム）を導入することにより、エネルギーの高効率を行い、単位面積あたりの消費エネルギーを年間1,500MJ/㎡で運用することを目標としている。

#### ◇資源の循環利用

当建物では、屋上に太陽光パネル（CIS薄膜系10KW）を設置している。また、雨水を植栽散水として利用したり、雑排水を浄化してトイレ洗浄水として利用するなど、再生可能エネルギーや資源の循環利用にも配慮している。

#### ◇CASBEEのSクラス認証

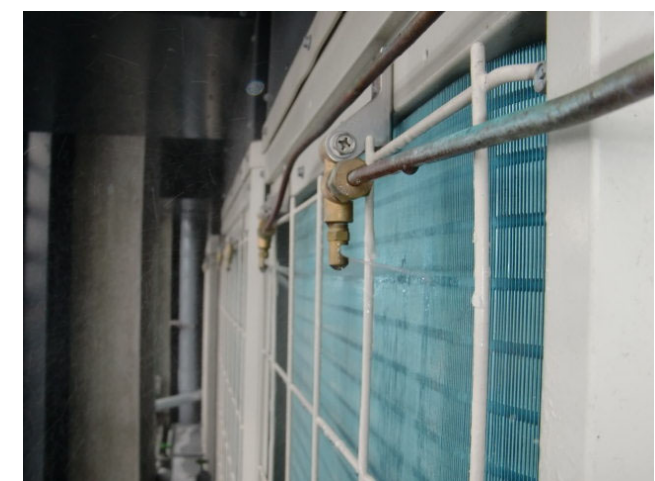
上記の環境配慮を行った結果、CASBEE評価認証機関より、Sクラスの認証を受けた。BEE値は3.4となっている。

### 4. 「バリアフリー」の実現

バリアフリーを実現するために、多目的トイレの各階設置や、階段の幅を広くし勾配を緩やかにする等の配慮を行うことにより、大阪市の事務所建築では初めてバリアフリー新法対応オフィスビルの認定を受けている。



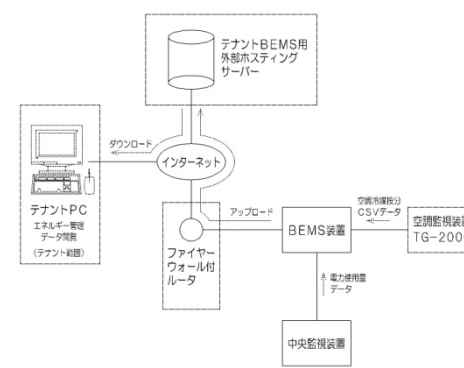
デジタルサイネージによるエネルギーの見える化



室外機の効率を上げる室外機散水



太陽光パネルの設置と雨水利用



テナントBEMSシステム図

#### 主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2.2. 耐用性・信頼性（設備の免震対応、設備の多系統化、電力の2重化）
- LR1.2. 自然エネルギー利用（太陽光発電、水の気化熱を利用した室外機散水システム）
- LR1.3. 設備システムの高効率化（建物全体の1次エネルギー消費低減）
- LR2.1. 水資源保護（雨水利用、雑排水再利用システムの導入）
- LR2.2. 非再生性資源の使用量削減（グリーン調達品目、エコマーク商品の採用）
- LR3.2. 地域環境への配慮（全電化超高層ビル、交通負荷抑制（駐車場・駐輪場確保））