

21世紀の新たな基準を搭載したビジネス拠点

ニッセイ新大阪ビル(仮称)

NISSAY SHIN-OSAKA BUILDING

2001年10月竣工



21世紀基準 ターミナル直結

ビジネスの効率化とグローバル化を実現

新大阪は、西日本随一の交通アクセスを誇るビッグターミナル。ニッセイ新大阪ビル(仮称)は、駅前という最高の立地に、次代を見据えた先進の機能を装備。グローバルなビジネス展開とコスト削減を両立させる、まさに21世紀の戦略的オフィスです。



全国へ海外へ、最短のアクセス拠点、 新大阪に21世紀のコアオフィス誕生。

JR・地下鉄「新大阪」駅と屋根付きデッキで直結。

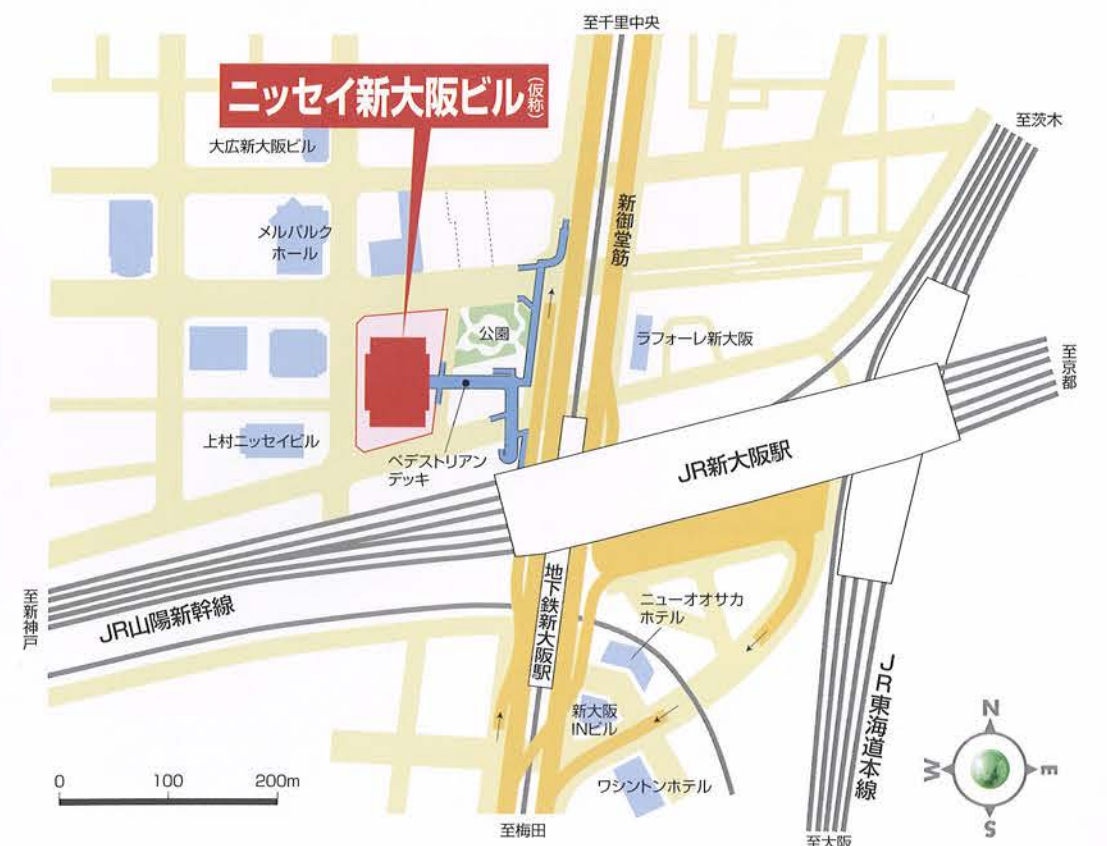
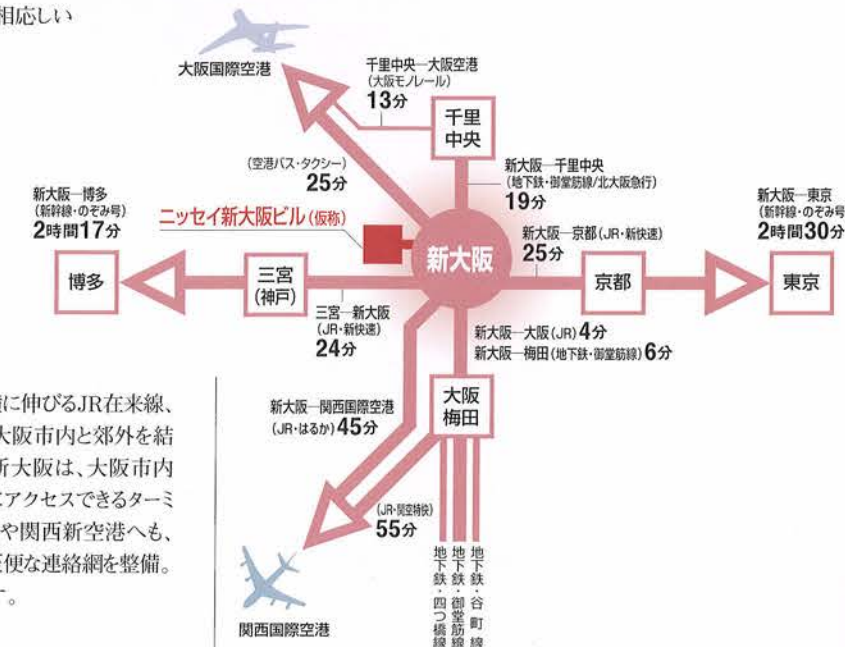
ニッセイ新大阪ビル(仮称)は、ターミナルの北西、駅前広場に隣接しています。まさに至便な駅前立地。新大阪駅とビルエントランスは、屋根付きデッキ(ペデストリアンデッキ)で結ばれ、通勤者はもちろん来訪者も安全・快適にアクセス。新大阪のコアオフィスと呼ぶに相応しい立地を有しています。

全国の所要駅へ、 国際空港へ 快適アクセス。

東西を貫く新幹線をはじめ、縦横に伸びるJR在来線、南北を走る地下鉄御堂筋線、大阪市内と郊外を結ぶ幹線道路・新御堂筋など。新大阪は、大阪市内はもちろん、全国各地へ快適にアクセスできるターミナルシティです。大阪国際空港や関西新空港へも、リムジンバスやJRで直行できる至便な連絡網を整備。海外へのフットワークも軽快です。

タイムリーな対応と 移動時間の短縮を実現。

駅前立地と抜群の交通アクセスのため、営業等にもなる移動時間を大きく短縮。クイックレスポンスが可能のため、ビジネスチャンスを逃しません。

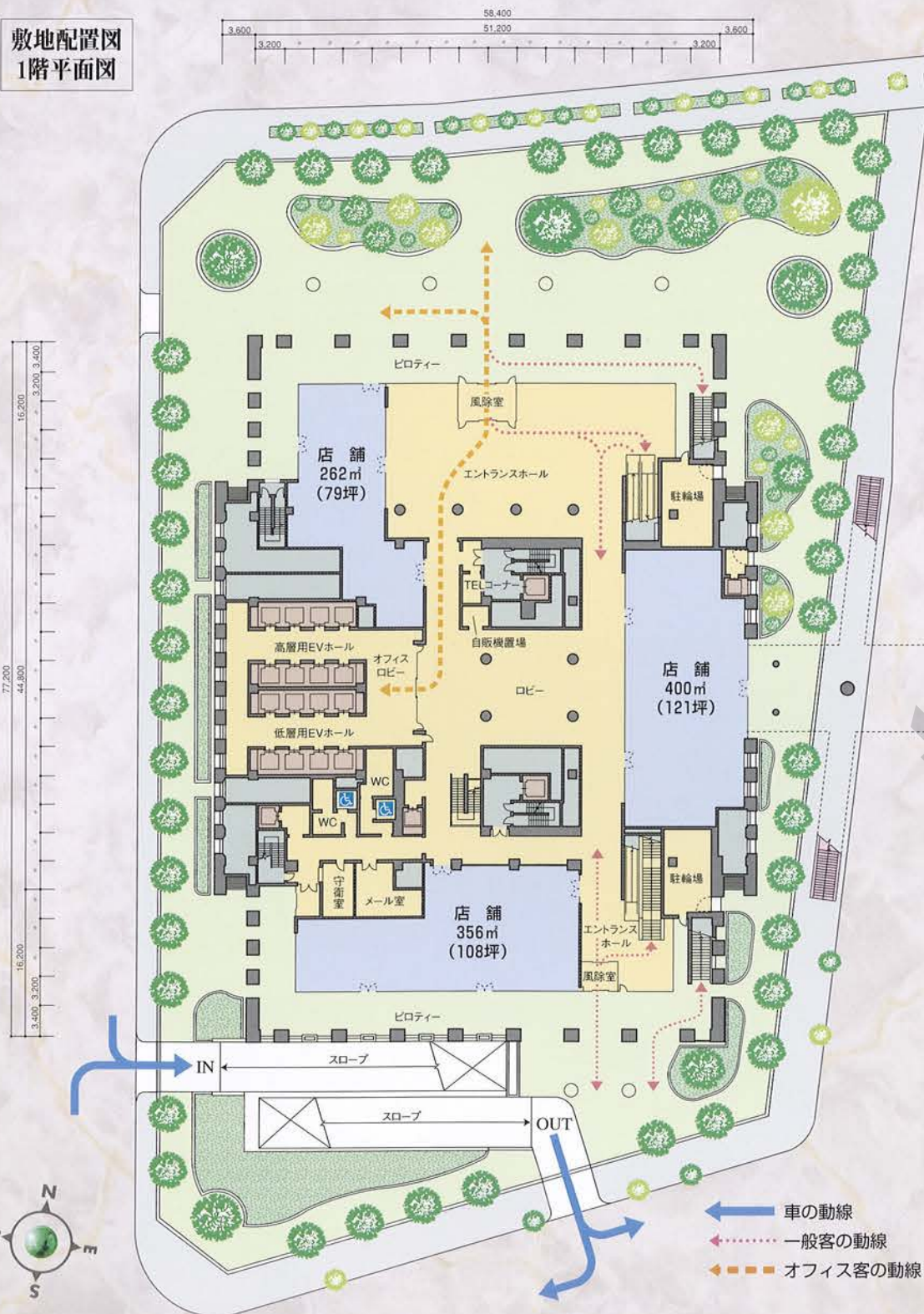


21世紀基準 人と環境への配慮

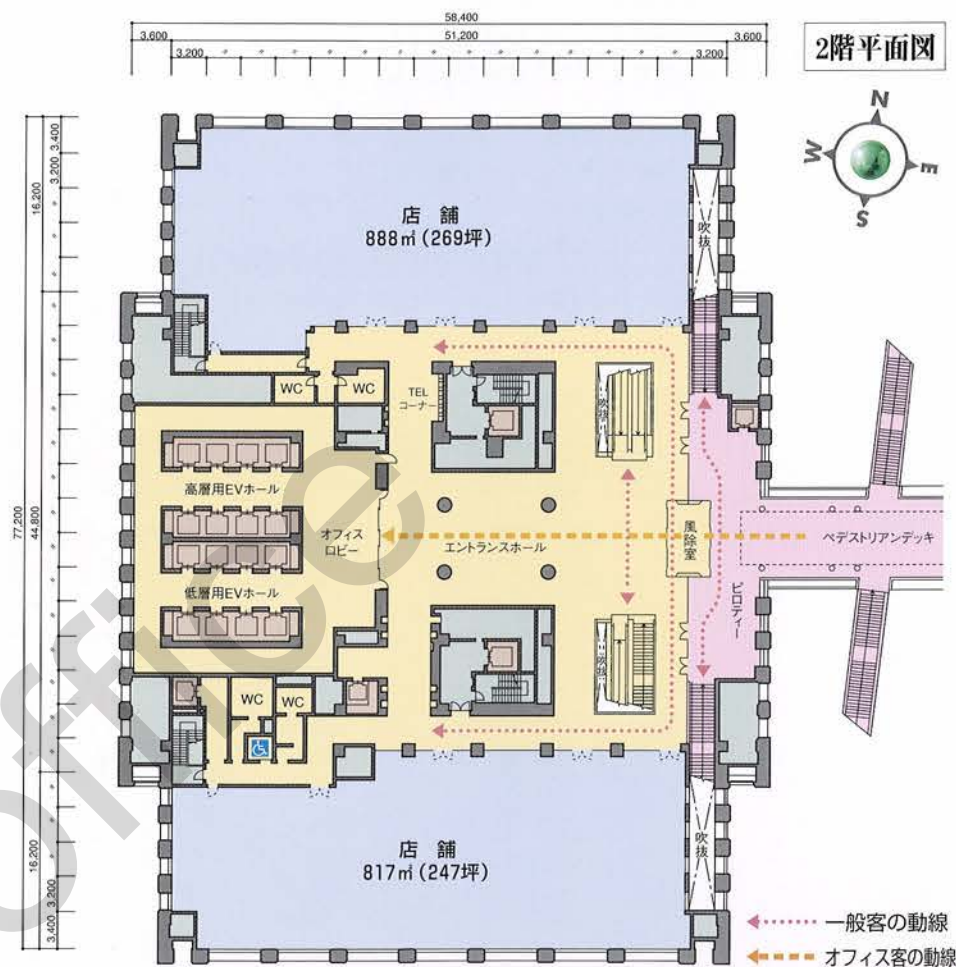
企業イメージの向上とビジネス環境の整備

環境と人へのきめ細かな配慮は、これからのオフィスビルに不可欠な要素といえるでしょう。深い緑に綴られたニッセイ新大阪ビル（仮称）は、周辺に季節感と潤いを提供。細部にわたって凝らされた利用者への配慮とともに、企業の将来性と好イメージを鮮やかに印象づけてくれます。

敷地配置図
1階平面図



巧みに配置した緑の木々が映える、
世界中のゲストをもてなす高品位設計。



動線計画

デッキを通じて2階エントランスへ。

新大阪駅から伸びる屋根付きデッキ（ペデストリアンデッキ）を通してビルへ向かうと、ほどなく2階のメインエントランスホールへと吸い込まれます。1階にもエントランスを設け、利用者のスムーズな動線確保。約6mもの高い天井と相俟って、空間にゆとりを創出しています。

店舗客との動線を分離する
オフィス専用ロビー。

メインエントランスとなる2階と1階、そして駐車場の出入り口となる地下1階には、専用のオフィスロビーを設置。店舗客の動線と分離することにより、オフィスビルとしてのグレードとセキュリティを高めています。

車は338台分を確保した
地下駐車場へ。

駐車場は地下1階と2階。二段式駐車を中心に、全338台分のスペースを確保しています。ゲートはビル南側のスロープ出入り口に配置。歩行者との動線を分離し、スムーズで安全な出入庫に配慮しています。

高齢者や身障者に
きめ細かく配慮した設備。

穏やかな勾配のエントランスアプローチや、視覚障害者用誘導床材、車椅子対応のエレベーター、車椅子利用者用の駐車スペースやトイレなど。誰もが使いやすいオフィスビルをめざし、きめ細かな配慮をビル全体に行き渡らせました。

植栽計画

都市に潤いを届ける緑の縁取り。

駅前広場の木々や街路樹と美しく調和するよう、公開空地の周囲に高木を配置。周辺に潤いを提供する、みずみずしい緑のプロムナードを演出しています。

四季を告げる豊富な
緑地を確保。

ビル北側とメインストリートの間には、広い緑地を確保。周辺環境への配慮とともに、オフィスを喧噪から守る役目を担っています。隣接する駅前広場側にも、四季折々に花を咲かせる多彩な木々を植樹。草花とのコーディネートが、行き交う人の目を楽しませてくれます。



▲2階エントランスホール

▲1階エントランスホール

21世紀基準 省エネ省スペース

空間の有効活用と光熱コストの低減化

これからのオフィスに求められるのは、長期的な展望に基づく高いクオリティです。そのひとつが、将来のビジネススタイルに柔軟に対応する空間設計と、効果的な省エネ設計。ニッセイ新大阪ビル（仮称）は、このテーマに多面的に取り組み、オフィス運営の経費削減を実現しています。

省エネルギー

ライトウェル活用により冷房費を大幅削減。

ビル中央部に設けた2本のライトウェル（光庭）により、中間期の外気冷房を可能にしました。また、吹き抜けによる放熱効果で、冷房負荷を約20%低減（試算数値）。省エネルギーに貢献します。

ゾーン別細分化空調と補強冷房で省エネ空調を実現。

空調負荷を低減するゾーン別細分化空調を採用。24時間手元操作で個別に調整が可能です。また、オフィスごとに補強冷房ができるよう、各階4カ所に屋外機設置スペースを設けました。

センサー付照明で消費電力を効率的に節減。

机上の明るさに応じて調光制御を行うセンサー付照明を採用。照明電力を大幅に削減します。

省スペース

あらゆるオフィスレイアウトに応える 柱のない最大約1,000坪の基準フロア。

基準階の1フロアは、関西最大級の広さを誇る約1,000坪。柱がないため、オフィスニーズに応じて自由にレイアウトが可能です。

51坪～120坪の分割利用も可能。

壁で仕切ったオフィスビルと異なり、オフィス規模や用途に応じて多様に分割利用が可能。170㎡（51坪）～396㎡（120坪）、最大11分割まで対応できます。

天井高2.75mがゆとりを創出。

ヨコの広がりとともに、タテにゆとりを持たせた2.75mの天井高。ストレスを感じさせないのびやかなオフィス環境を提案しています。

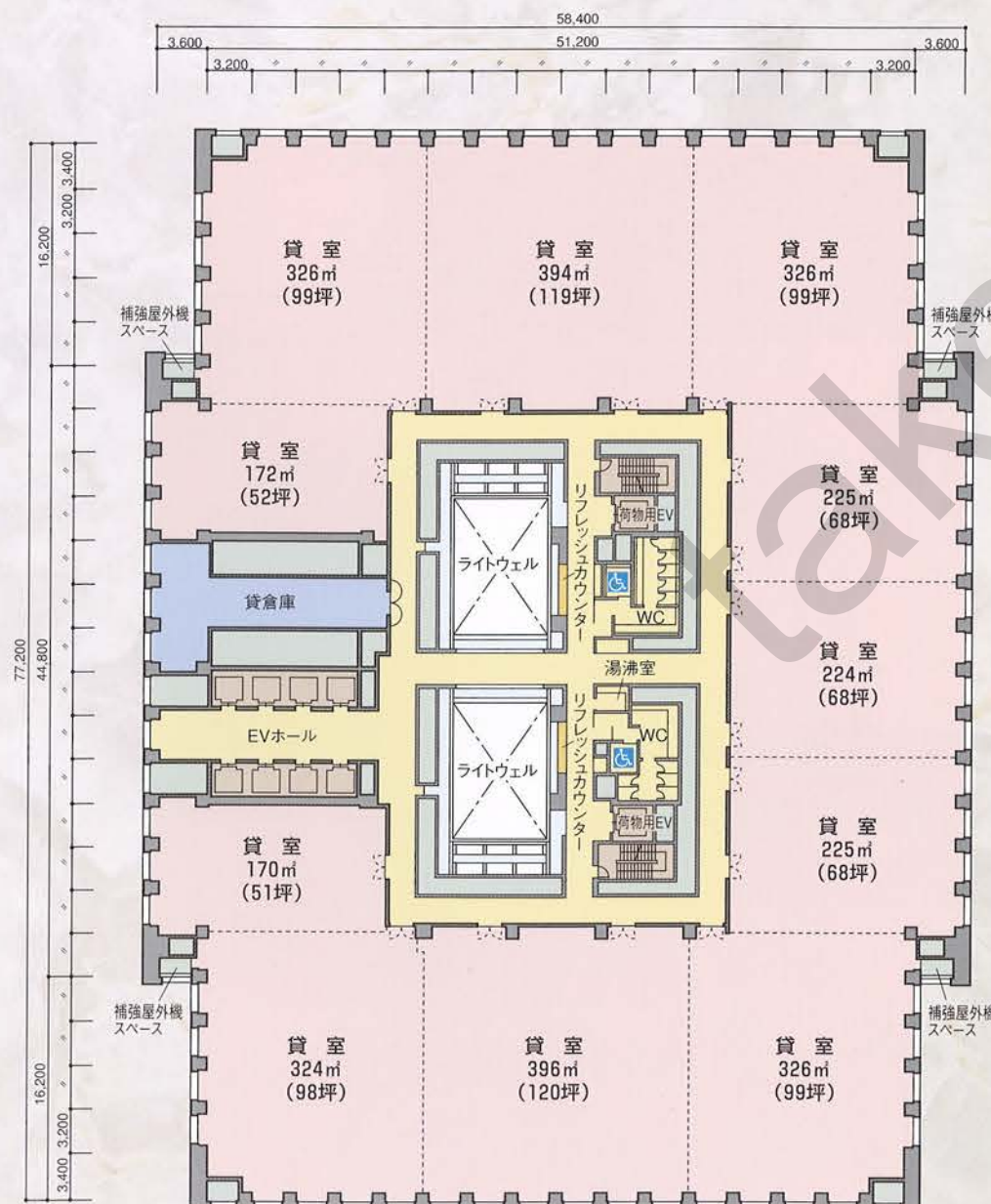
あらゆるニーズに応じて柔軟に対応する、 1フロア約1,000坪の無柱スペース。

基準階平面図

4～15F

1フロア面積：
3,109㎡（941坪）

※13階は3,108㎡

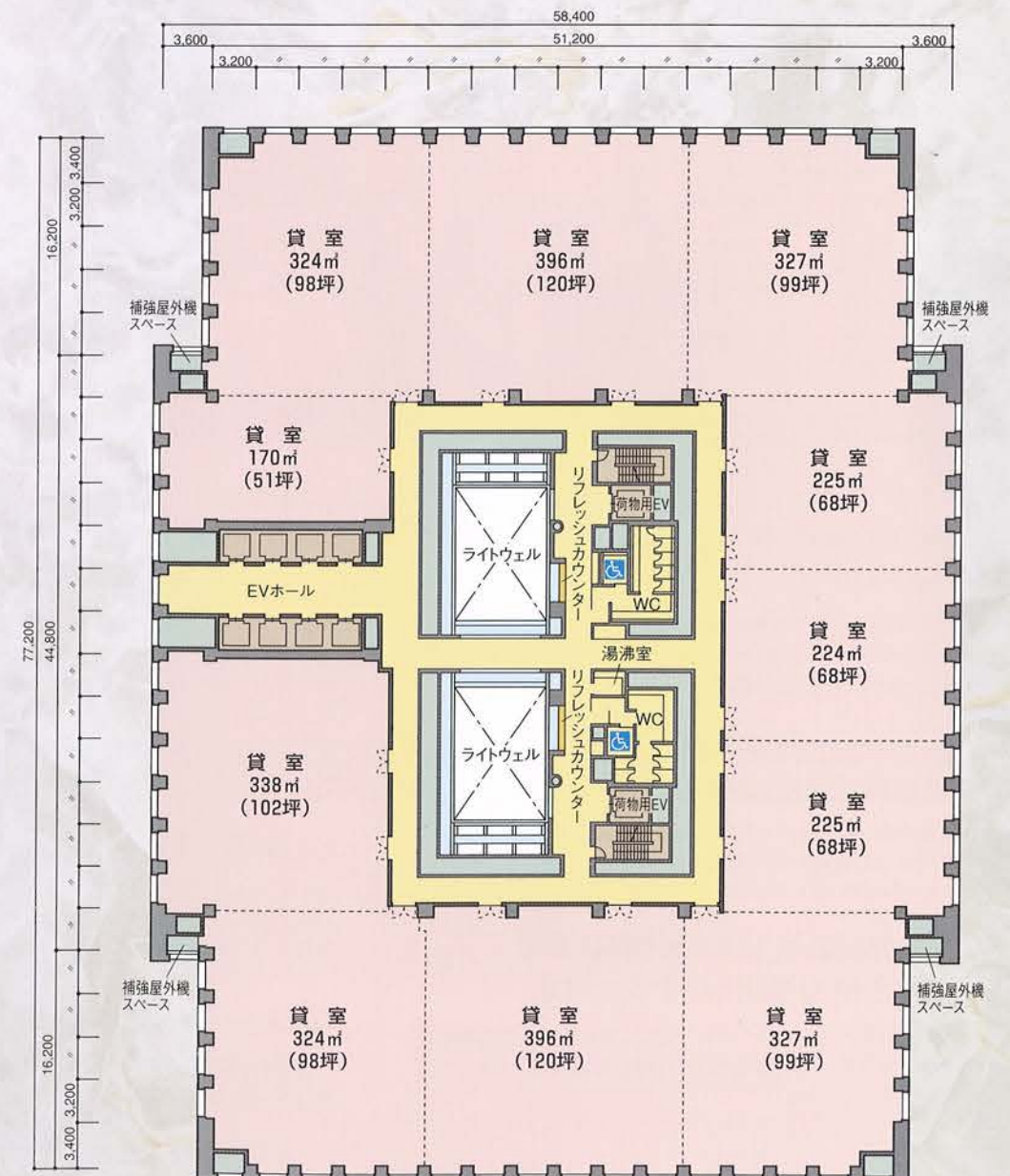


基準階平面図

16～20F

1フロア面積：
3,276㎡（991坪）

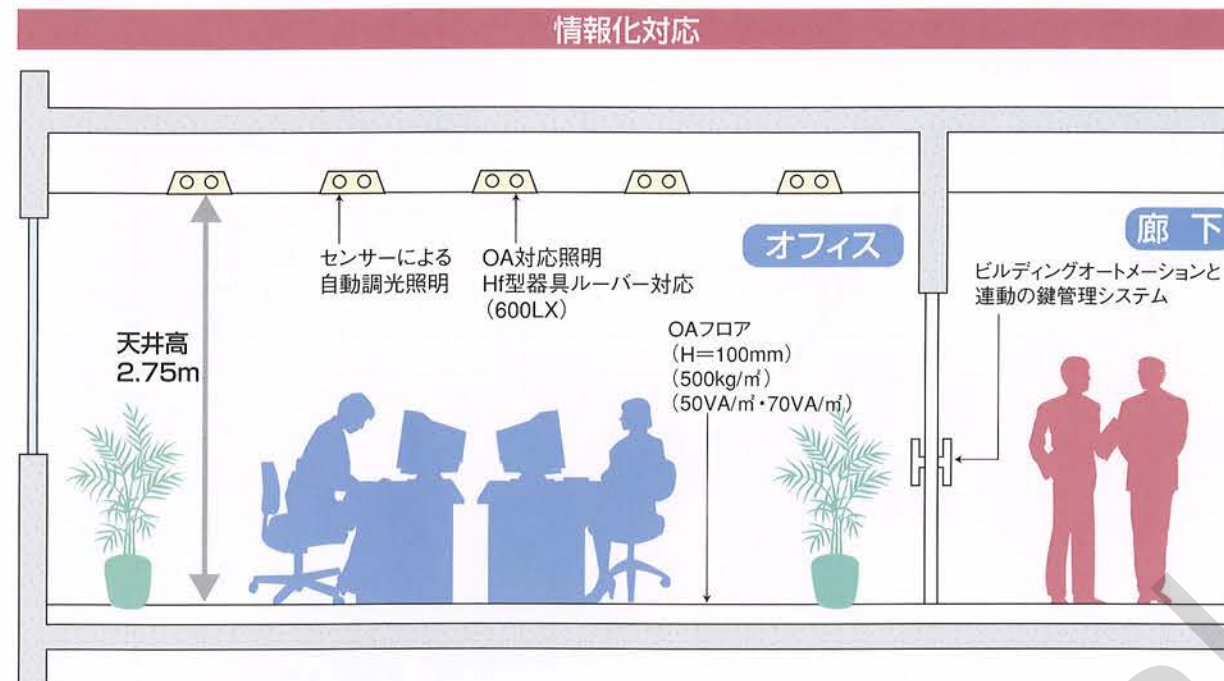
※20階は3,235㎡



21世紀基準 情報化の先取り

将来の情報化などにもなう投資削減

本格的な情報化社会を迎え、ニッセイ新大阪ビル（仮称）では、ビジネスの変化に即応できる高機能オフィススペースと、高度で大規模なネットワーク武装にゆとりで対応できる設備を採用。将来にわたって、OA機器導入やレイアウト変更時などにもなう工事負担を削減します。



高さ100mm&耐荷重500kg/m²のOAフロア。

情報化機器の増設や多重配線にも、ゆとりで応えるフリーアクセスフロアをオフィス全面に採用。将来のオフィス機能の変化に柔軟に対応できる高機能を搭載しました。

快適な情報通信を約束する電気容量50VA/m²。

大規模なOA機器、ネットワーク設備にも対応できるよう、70および50VA/m²までのコンセント容量を確保しました。

※4～6階は70VA/m²です。それ以外は50VA/m²です。

NTT回線（光ケーブル）引込みで高度な情報通信システムに対応。

光ファイバーケーブルをビル内に引込み、各オフィスへの配線を可能にするなど、多彩な情報機器に対応。情報通信システムの構築に柔軟に応えます。

入居時の電力用配線工事は不要。パッチパネルで変更も容易。

OAフロアに電力ケーブル取り出し口を敷設済み。入居時の配線工事は不要です*。電話・情報配線については、レイアウト変更時もパッチパネルのジャック切替え操作で、配線切り替えが行えます。またEPS内にパッチパネルを用意しているため、工事は簡単。情報ネットワーク用としても使用可能です。

*ただし、標準容量以上（4～6階 70VA/m²、それ以外 50VA/m²）が必要な場合は、テナント工事が必要です。

CS放送が受信できる衛星通信設備。

受信用のCSアンテナを設け、各フロアのEPS内までケーブルを敷設。必要に応じて衛星放送共聴が可能です。また送信用アンテナの設置スペースも屋上に確保しています。

OAルーバー取付け可能。

照明器具にはOA対応の専用ルーバーの取り付けも可能です。費用等、詳しくはご相談ください。

21世紀のネットワーク環境に対応、ビジネスを支える先進機能を標準装備。

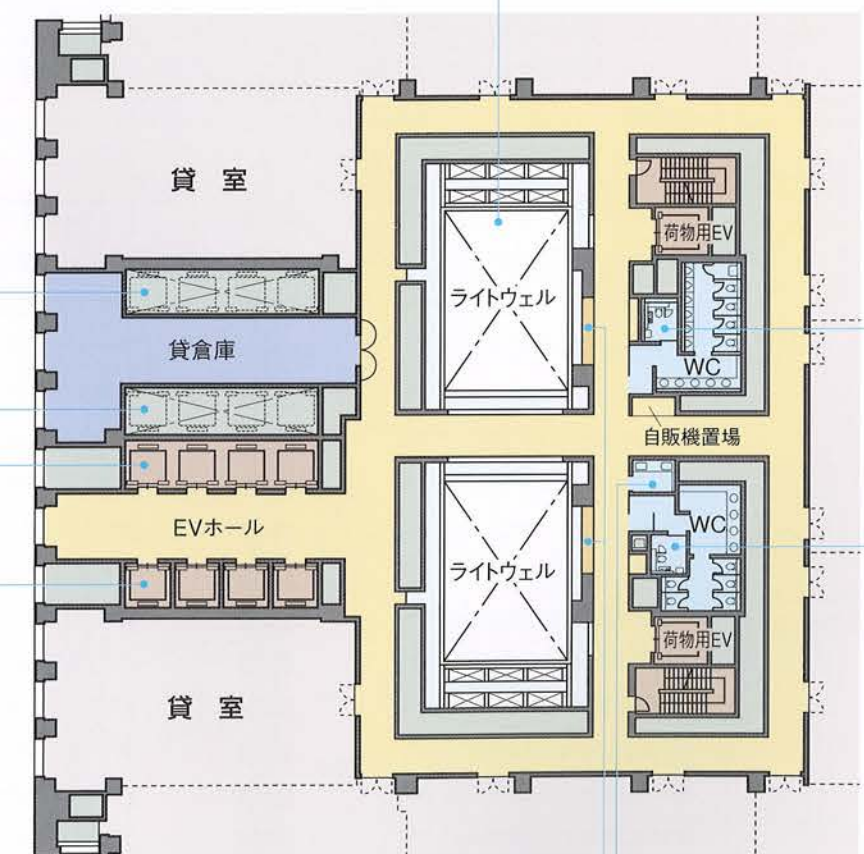
快適性能

■バツグンの輸送力を誇る低層用・高層用エレベーター。

低層用と高層用をそれぞれ8台ずつ配備。うち4台を車椅子対応としました。エレベーターホールには心地よい自然光が注ぎ込み、ビル利用者にひとときのくつろぎを与えます。また高層階では低層用バンク部分をオフィスとし、低層階では高層用バンク部分を貸倉庫として活用。荷物の搬出入などに利用できる非常用エレベーターも設置しています。

■自然光を導き入れるライトウェル（光庭）。

ライトウェルは、ビル中央部に配した2本の屋外吹き抜け空間。暗くならがちな各フロアのコア部分に爽やかな自然光を取り込み、明るく快適なスペースを創出しています。



■心地よい陽光に会話も弾むリフレッシュカウンター。

ライトウェルに面した廊下窓側にカウンターを設置。心地よい自然光のもとで、心ゆくまでリフレッシュが可能です。コミュニケーションの場としても最適。飲み物などの自動販売機が設置できるスペースも確保しました。

■シンクを2台設置したゆとりの湯沸室。

利用人数を考慮し、広めのスペースに2台のシンクを設置しました。

■男女トイレにそれぞれ車椅子用ブースを設置。

各フロアの男女トイレにそれぞれ、車椅子用のブースを1カ所、手摺りのあるブースを1カ所設けています。また全トイレに温水シャワー付便器を採用。女性用トイレには大きなミラーのあるパウダーコーナーを設置しています。

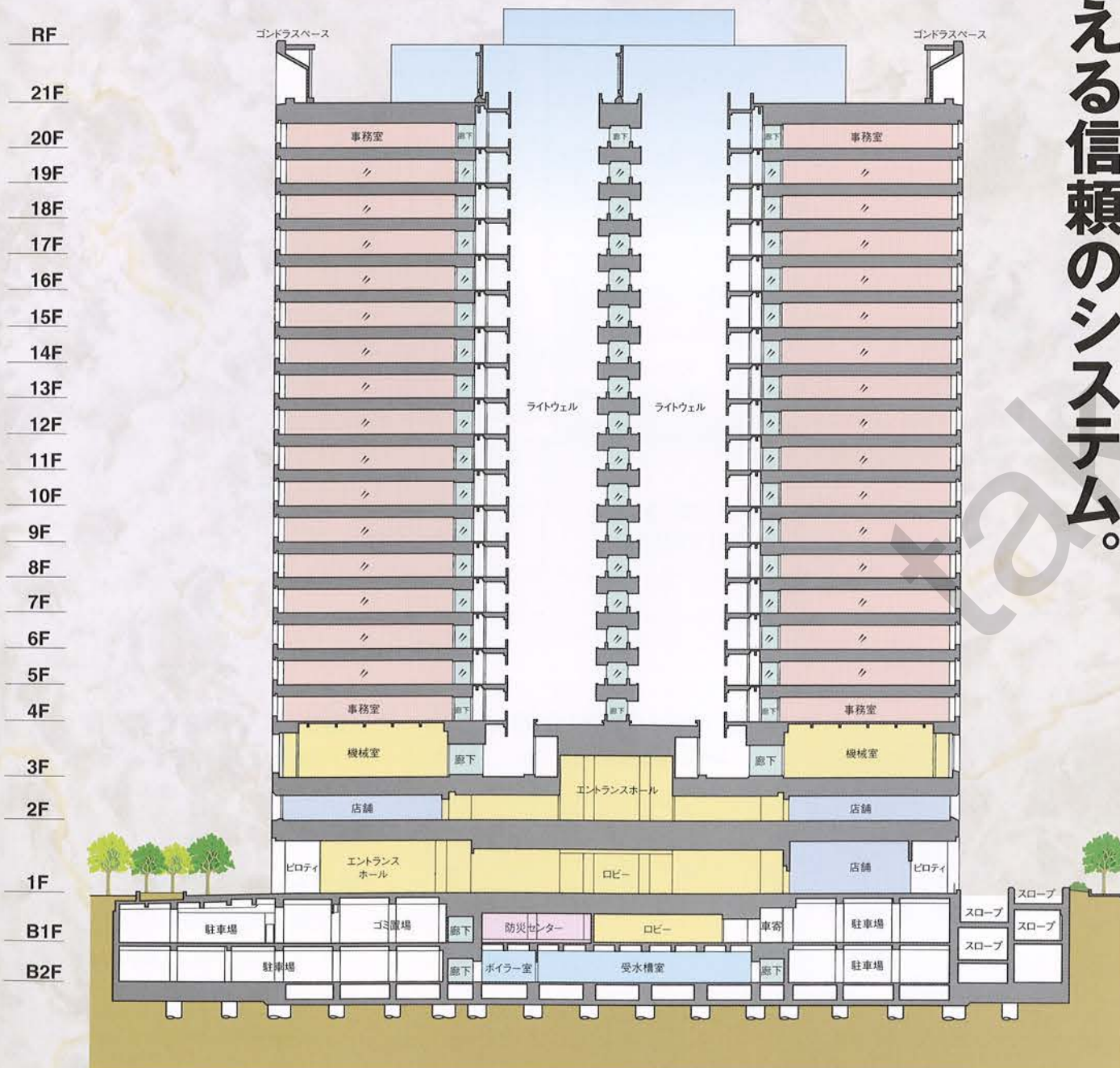


21世紀基準
 高レベルの安全性

利便性と安全性の両立と企業資産の保護

今後いっそう進む国際化と情報化の波は、高いセキュリティグレードを求めています。ニッセイ新大阪ビル(仮称)は、きめ細かなシミュレーションを繰り返しながら、堅固な建物構造と設計仕様、独自のシステムセキュリティを実現。耐震をはじめとする防災への対応、24時間オフィスの需要にともなう防犯への取り組みなど、居住性を損なわず高度な安全性を確保しています。

高水準の設備と二元管理により、24時間オフィスを支える信頼のシステム。



セキュリティ

カードシステムによる新時代の24時間オフィス。

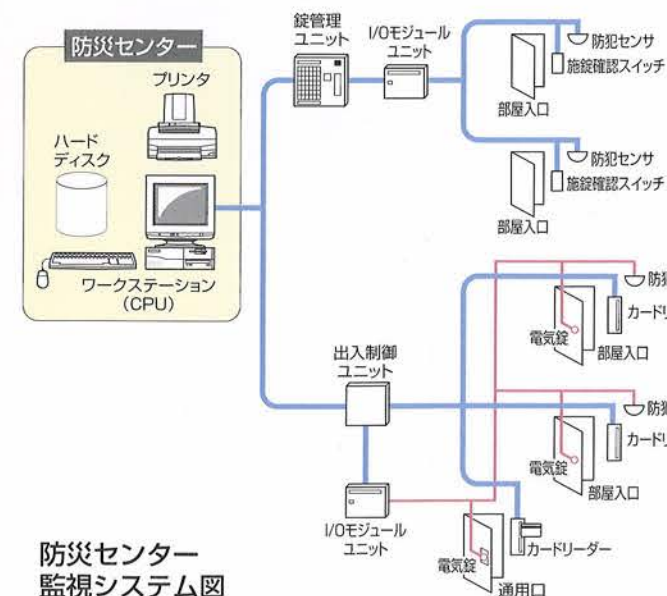
時間帯によって施錠や封鎖、動線の変更など、セキュリティレベルを柔軟に変化させる管理法を採用。キーレスのカードシステムにより、オフィスを安全に24時間利用できるよう配慮しています。

フロア単位の管理システムにも対応。

共用部を含めフロア全体を管理するハイレード対応も用意。内容については、ニーズに応じてご相談させていただきます。

防災センターで全館の保安管理を一元化。

ビル全体を総合的に管理する防災センターを地下1階に配備。システム化された最新設備により、機器のメンテナンスと防犯・防災を一元化し、効率的で高度なセキュリティを実現しています。



防災センター
監視システム図

防災性能

阪神大震災レベルを想定したグレードの高い耐震構造。

地形・地質を調査し、強く締まった洪積レキ質層に場所打ちコンクリート杭にて支持。堅固な基礎構造を実現しています。また地上階は、適切な強度とねばりのある鉄骨造、および低層階に剛強な鉄骨鉄筋コンクリート造を採用しました。

地震エネルギーを吸収する制震ディバイスを採用。

耐震性能の向上をめざし、地上階には特殊鋼材による制震ディバイスを採用しています。強風や中小地震には建物の剛性をキープし、大地震の際には地震エネルギーを吸収。揺れをやわらげ、被害を最小限に留めます。

水損に備え電気室を3階に配置。

電気室はオフィス階と店舗階の間である3階に設置。災害時の水損事故を未然に防ぎます。

振動による誤作動を防ぐ湿式予作動スプリンクラー。

高精度の予作動式ニュースプリンクラーを採用。地震の揺れなど、火災時以外の誤作動による水損を防止します。

建築概要

- 所在地 / 大阪市淀川区宮原3丁目(住居表示は竣工前に決定いたします)
- 敷地面積 / 8,579.66㎡(2,595.35坪)
- 建築面積 / 4,491.11㎡(1,358.56坪)
- 延床面積 / 97,970.73㎡(29,636.15坪)
- 公開空地面積 / 3,584.30㎡(1,084.25坪)
- 主要用途 / 事務所・店舗
- 貸室面積 / 57,770㎡(17,475坪)
- 階数 / 地下2階、地上21階
- 構造 / 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造
- 竣工予定 / 2001年10月(平成13年10月)
- 設計・監理 / 株式会社 日建設計
- 施工 / ニッセイ新大阪ビル建設共同企業体
- 建築主 / 日本生命保険相互会社

設備概要

- 電気設備 / 受電方式:3相3線22KV
照明方式:蛍光灯埋込下面開放型(平均照度600LX)
照度センサーによる自動調光システム
- 空調設備 / 空調方式:ゾーン空調機による細分化空調方式(24時間手元操作可能)
負荷容量増加対応として各階に屋外機設置可能
熱源:ガス焚冷温水発生機、ターボ冷凍機、空冷ヒートポンプチラー
- 防災設備 / 消火:湿式予作動式スプリンクラー消火設備、連結送水管
排煙:加圧防排煙方式
その他:自動火災報知器、防火防煙区画設備、
ガス漏れ火災警報設備、非常放送、非常照明
- 昇降機 / 低層用8台:20人乗、150m/min
高層用8台:20人乗、210m/min
非常用2台:26人乗、120m/min、低層階専用3台
エスカレーター:1200型3台
- 駐車場 / 338台(地下平面式42台、機械式単純昇降式168台、
機械式昇降横行式128台)

※当冊子の内容については、今後変更となる場合があります。予めご了承ください。

当物件の募集状況についてのお問い合わせは[こちら](#)まで

takeoffice

テイクオフィス株式会社

東京都中央区築地 1-9-12

TEL:03-6278-7711

URL:<https://www.take-office.co.jp/>