

大阪の新たな ランドマークタワー

2018年秋。

大阪のゲートシティ・難波ターミナル直結、
大阪のシンボルストリート・御堂筋の
南正面というこの地に、
グローバルビジネスの拠点として
「なんばスカイオ」が誕生しました。





関西国際空港と直結する
難波ターミナルの直上に誕生。
時代の要請と多様なニーズに応える
プレミアムオフィスです。

アクセス

- 難波ターミナル直上の抜群のロケーション
- 南海なんば駅直結に加え、御堂筋線なんば駅至近

ランドマーク

- 御堂筋の南正面に位置するシンボルタワー

安心・安全

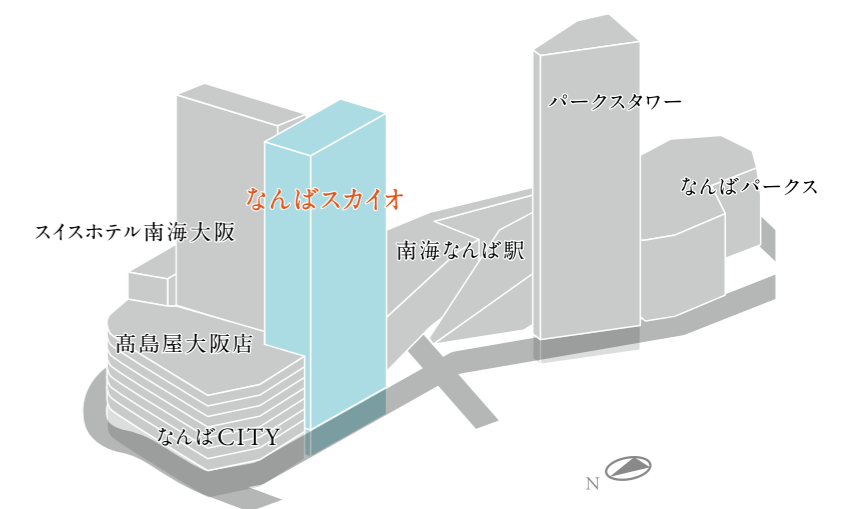
- 事業継続に加え帰宅困難時の館内滞在にも備えた、全国屈指のBCP対応機能

フレキシビリティ・オフィス

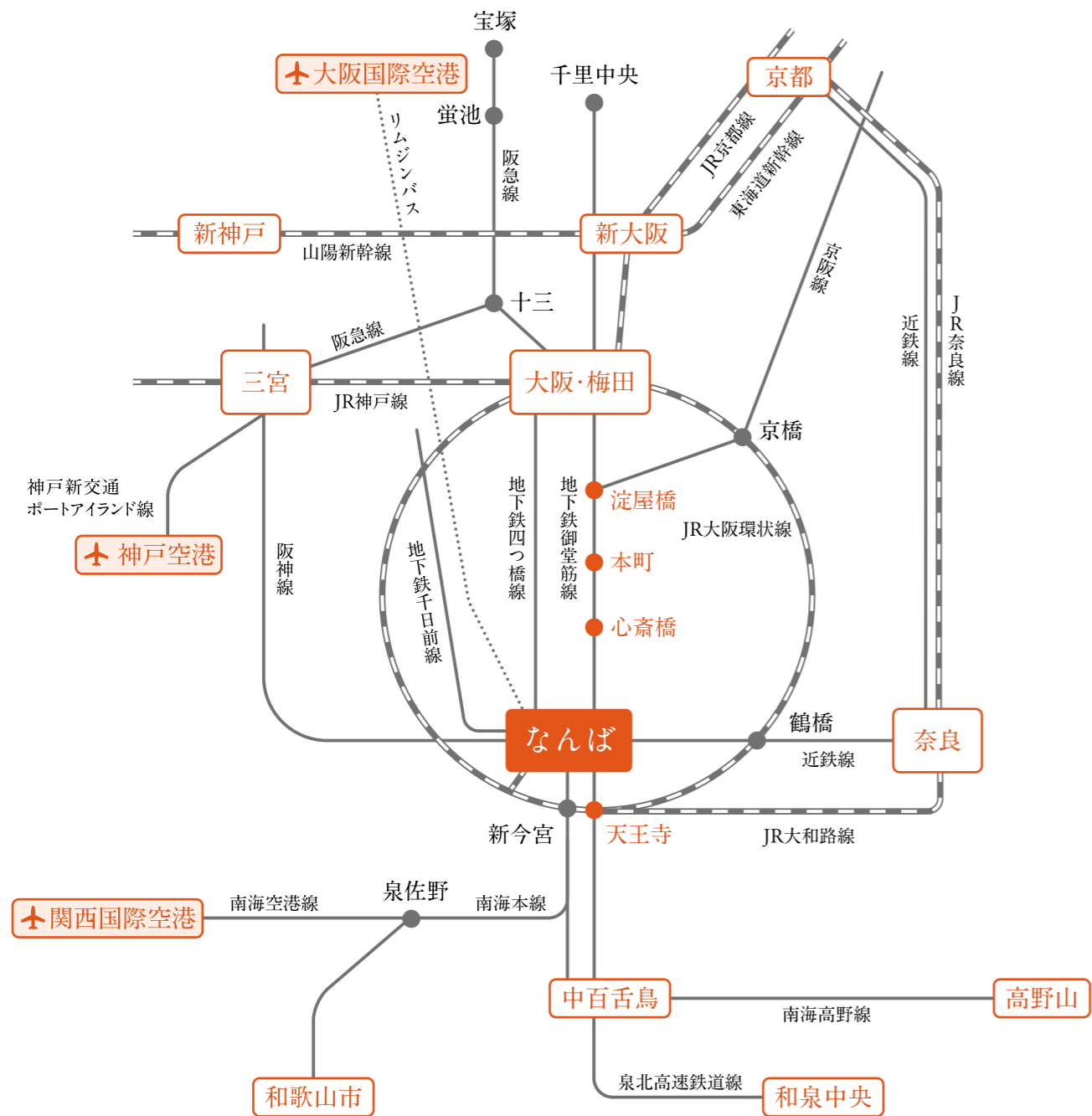
- 多様な面積ニーズ、機能展開に対応できるワンフロア562坪の整形空間

都市機能集積

- ビル館内には、各種商業・金融店舗に加え医療施設やコンベンションホールを設置
- 隣接するスイスホテル南海大阪、高島屋大阪店ともビル館内から直接アクセス可能



空港・新幹線とのダイレクトアクセス 5鉄道・8路線が集まるビジネス好立地



空港・新幹線との快適アクセス

関西国際空港、大阪国際空港、新大阪駅と乗り換えなしでアクセス可能です。

なんば駅からの所要時間

新大阪駅(地下鉄御堂筋線)	約15分
関西国際空港(南海空港線)	約34分
大阪国際空港(リムジンバス)	約25分
神戸空港(大阪・梅田、三宮経由)	約60分

鉄道ネットワークの拠点

5鉄道・8路線が集まる鉄道ネットワークの拠点として、大阪、神戸、京都、奈良、和歌山各方面からスムーズな通勤を実現します。

なんば駅からの所要時間

大阪駅(地下鉄御堂筋線)	約8分
淀屋橋駅(地下鉄御堂筋線)	約5分
天王寺駅(地下鉄御堂筋線)	約6分
三ノ宮駅(大阪・梅田経由)	約35分
奈良駅(近鉄奈良線)	約36分

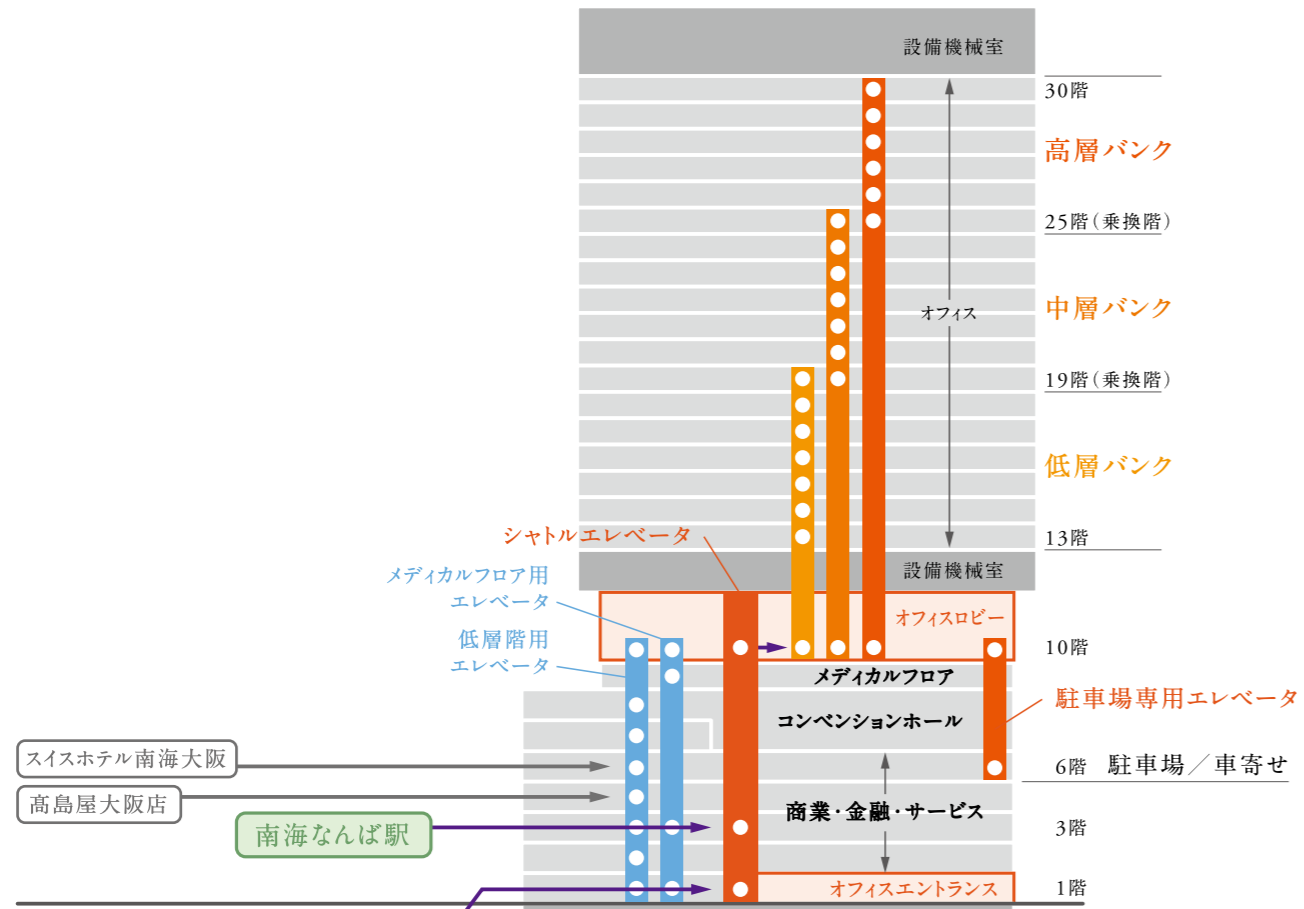
難波エリアのすべての路線駅と
地下街のネットワークを利用してアクセスできます。



各駅改札口からビルまでの所要時間

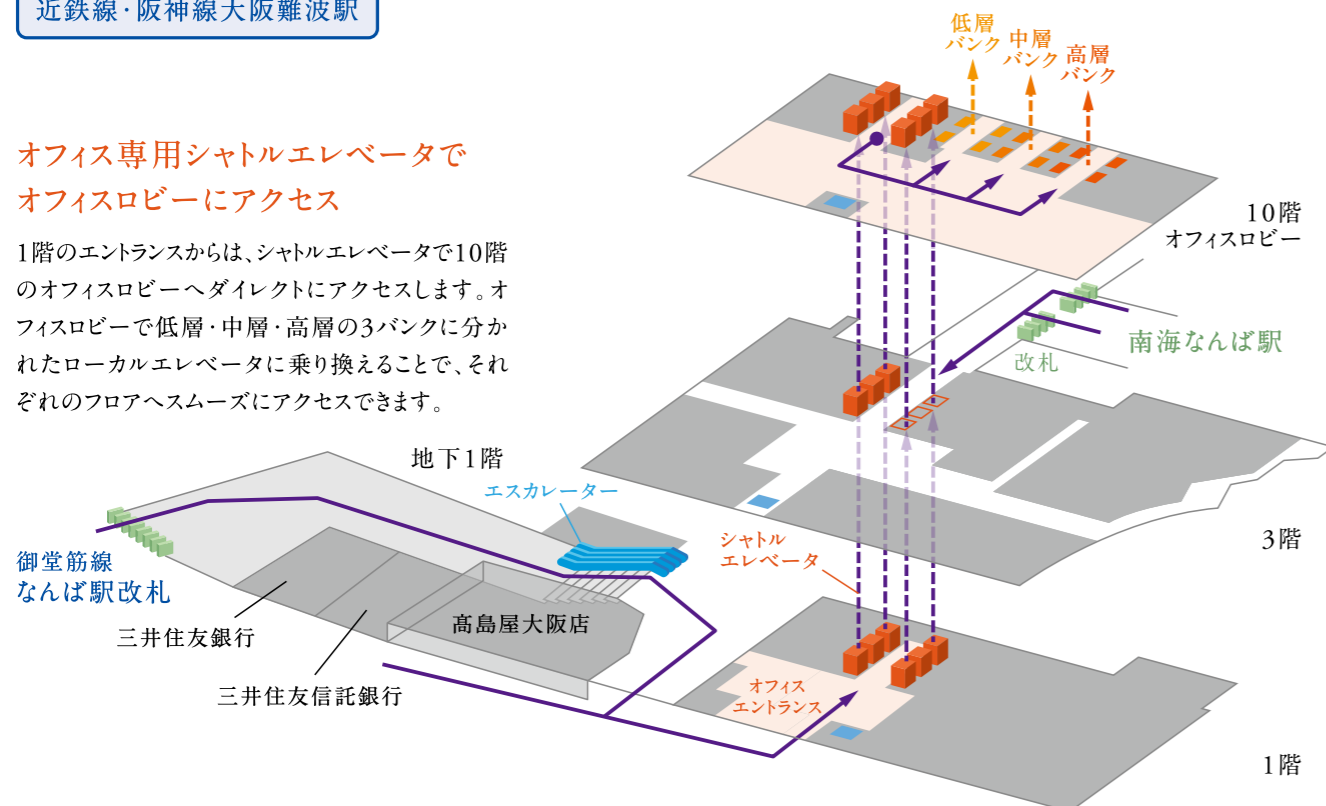
南海なんば駅(南海各線)	約1分
なんば駅(地下鉄御堂筋線)	約2分
大阪難波駅(近鉄奈良線、阪神なんば線)	約5分
なんば駅(地下鉄四つ橋線)	約5分
	～8分

シャトルエレベータで光と緑に包まれた開放感あふれるオフィスロビーにスムーズにアクセス



オフィス専用シャトルエレベータで
オフィスロビーにアクセス

1階のエントランスからは、シャトルエレベータで10階のオフィスロビーへダイレクトにアクセスします。オフィスロビーで低層・中層・高層の3バンクに分かれたローカルエレベータに乗り換えることで、それぞれのフロアへスムーズにアクセスできます。



10階・オフィスロビー

地上約40mに設けたオフィスロビーで、ターミナルの賑わいに溢れる環境から分離した、閑静なビジネス環境を提供。オフィスロビーには各種オフィスサポート機能(コンビニ・カフェ等)を備え、オフィスワーカーにとっての利便性を向上させます。

1階・オフィスエントランス

1階オフィスエントランスからオフィスロビーへシャトルエレベータでダイレクトにアクセスできます。



6階・駐車場/車寄せ

スイスホテル南海大阪6階のメインエントランスの西隣に、車寄せを設置。車寄せからは専用エレベータでオフィスロビーへスムーズにアクセスできます。

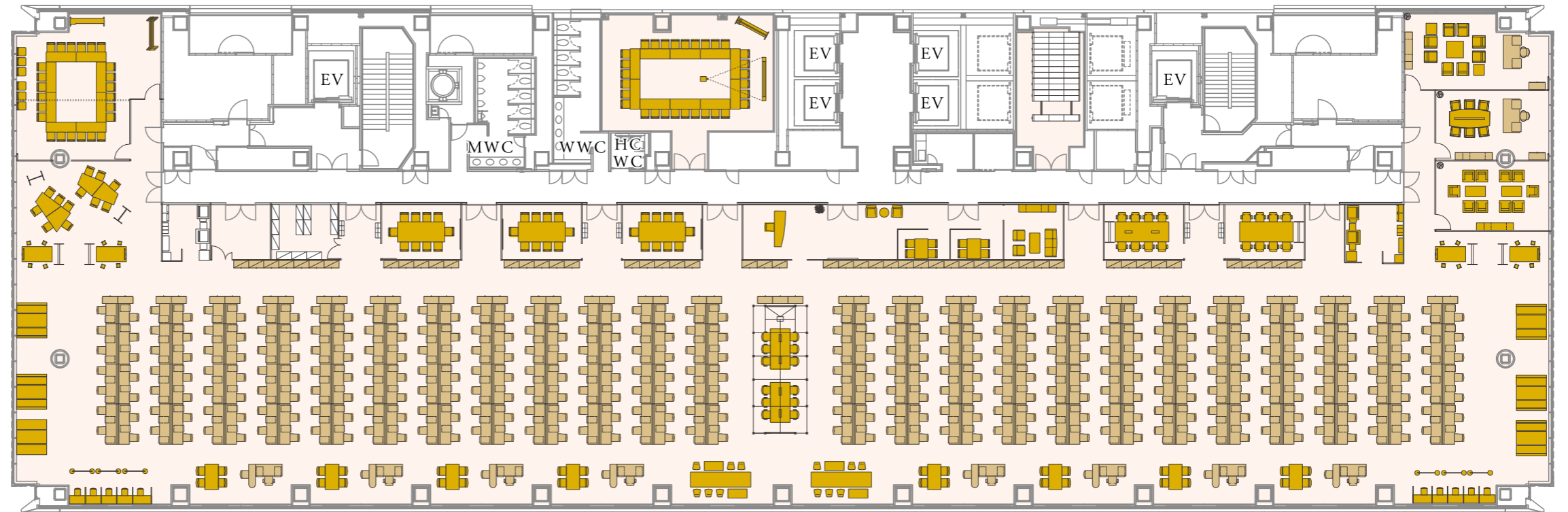


多様な規模、用途、レイアウトに対応できるフレキシブルフロア

フロア貸しのレイアウトモデル

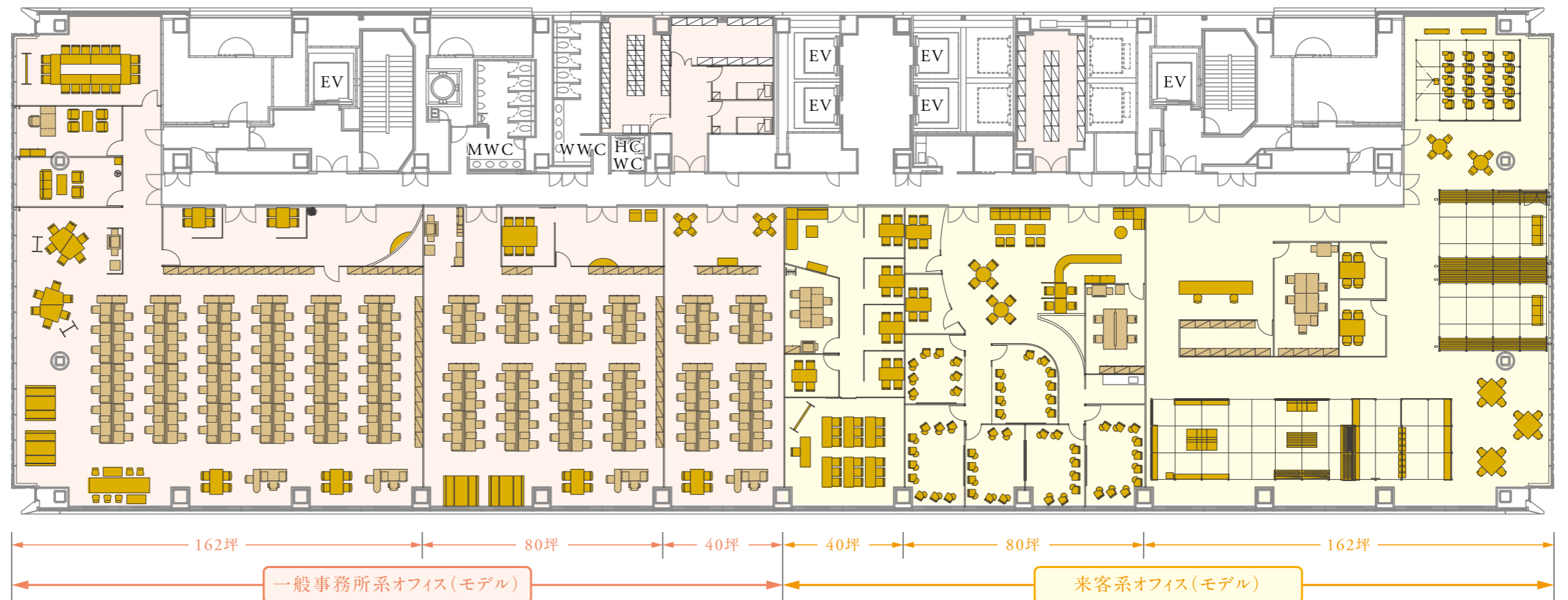
約92m×約18mの整形空間には効率を追求しながらも、機能面の充実も図れるレイアウトが可能です。

人数	360名
貸室面積	593.37坪 ※コア内貸室含む
一人当たり面積	1.64坪/人 (5.44㎡)

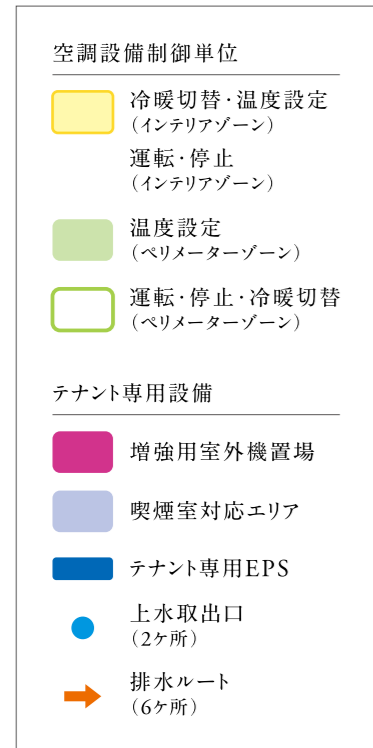


フロア分割のレイアウトモデル

最小分割区画約40坪から利用可能で、約40坪ピッチで必要に応じた区画形成(面積)が図れます。また、顧客誘導型(来客系)オフィスの展開においても天井高、床下のストロークを活用して多様な機能展開が図れます。



ワーカーの快適性と地球環境への負荷低減を追求した ハイグレードオフィス



個別空調システム

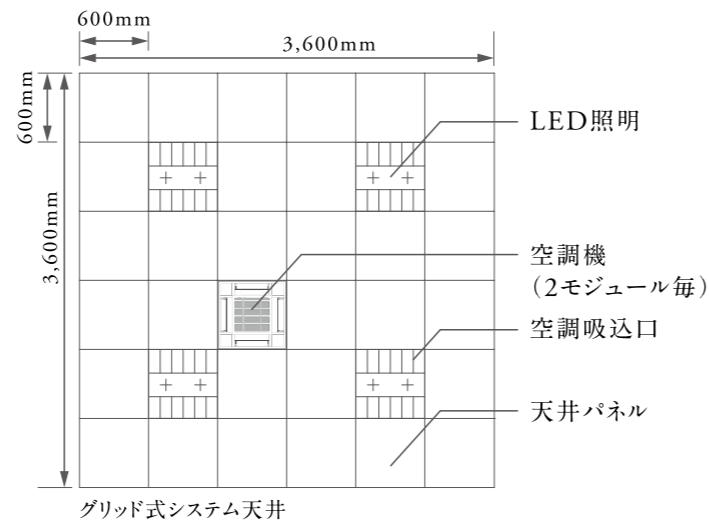
きめ細やかな空調制御を可能とする個別空調システムを採用。インテリアゾーンは約25㎡毎にON/OFF、温度制御や冷房・暖房切替が可能となります(ペリメーターゾーンは別途)。時間外の空調運転に際しても、省エネ、省コストを実現します。

グリッド式システム天井

600mm角のグリッド式システム天井を採用し、多様なレイアウトに対応できます。また、室内空調機を600mm角グリッドに納まるコンパクトな設計とすることで、照明やスプリンクラー等の位置変更の自由度を高めるとともに、省エネ性、メンテナンス性を向上させています。

LED照明

省エネ性能が高く、長寿命のLED照明を標準採用。必要な照度を確保しつつ、消費電力を大幅に削減できます。また、レイアウト変更に伴う、グルーピングの変更等についても工事を必要とせず、容易に行えます。(スイッチの増設が必要な場合は別途工事)



個別空調システム

自然換気システム

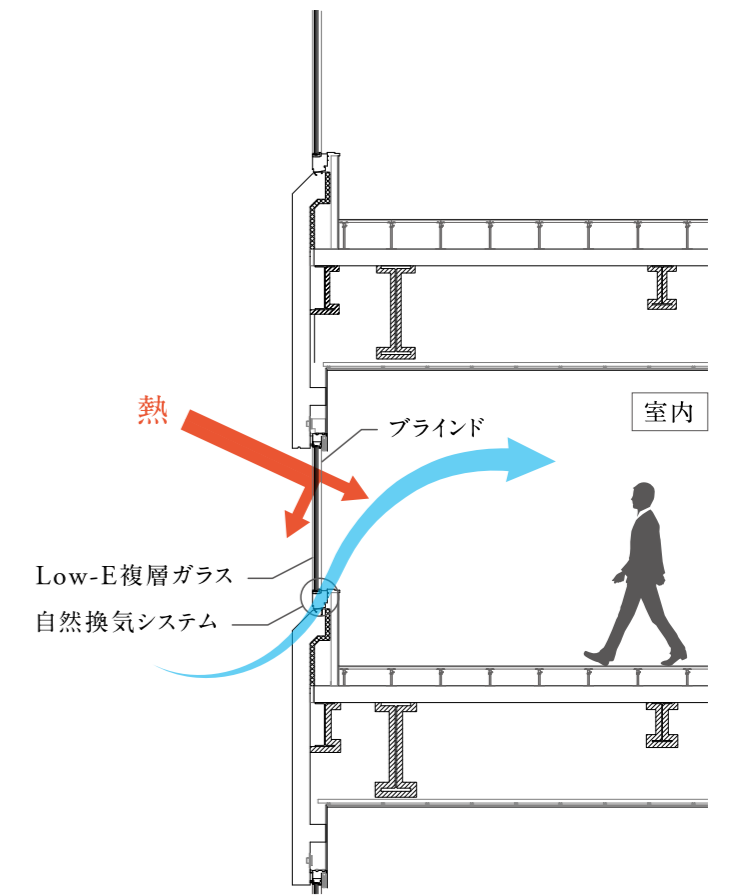
西面は開口面積を抑えるとともに、Low-E複層ガラスを採用し、熱負荷の低減を図っています。また自然換気システムを採用し、オフィスワーカーの快適性と省エネ性の向上を実現しています。

電源容量

基準電源容量60VA/㎡に加えて、予備電源としてワンフロア30kVAの容量を確保(各階EPS内分電盤まで)。電源や空調等の増強ニーズに対応します。

オプション対応

- 専用喫煙室
南北両端の区画には外気への排気ダクトを設置できるスペースを確保。専用喫煙室の設置が可能です。
- 専用給排水対応
各フロア6ヶ所に排水管への接続ポイントを確保。専用のパントリーやトイレを設置することができます。(設置可能範囲はフロアにより異なります)
- 専用EPS
各フロア専用部4ヶ所に専用EPS敷設用のスリーブを設けており、複数フロアにわたる情報ネットワークの構築が可能です。



最高水準の耐震性・セキュリティを確保

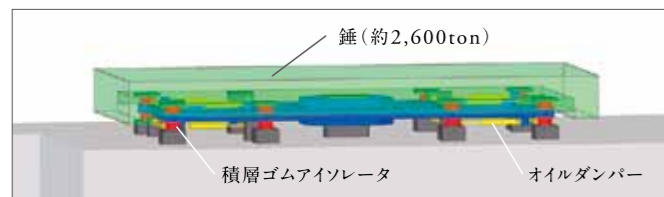
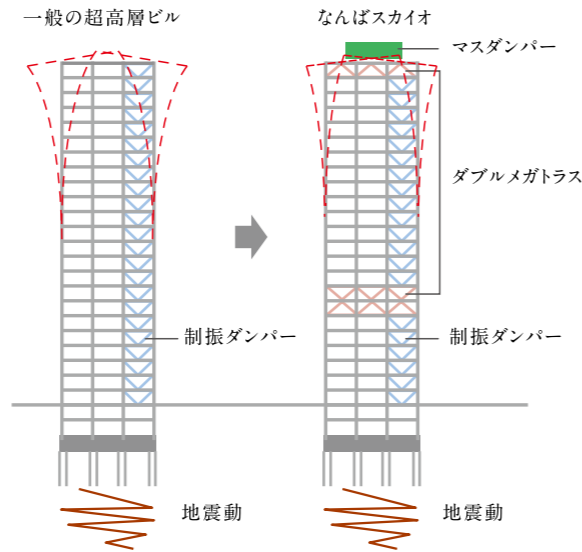
先進の技術を駆使した高い耐震性能

① 高水準の耐震設計

本ビルは大地震における建物の変形制限を階高の1/133に設定し、一般の超高層ビルの変形制限(階高の1/100)に比べて揺れを75%に抑えた1ランク上の耐震設計を行っています。阪神・淡路大震災クラスの大地震に対しても、被害を軽微に抑え、主要機能の維持を図ります。

② 2種類の制振装置を採用したハイブリッド制振構造

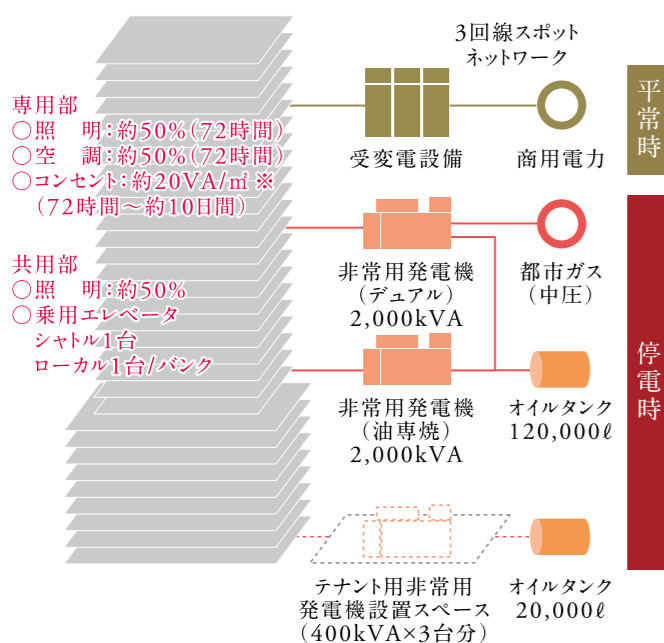
1ランク上の耐震性能を確保するため、屋上に設置した国内最大級の重さ2,600トンのマスダンパーと、各階に設置した制振ダンパーと組み合わせたハイブリッド制振構造を採用し、地震時のエネルギーを効率的に吸収し、またダブルメガトラスにより、制振ダンパーの効果を高めます。南海トラフ地震などの長周期地震動にも対応した高い耐震性を実現し、安心・安全を提供します。



マスダンパー概要図

非常用電源

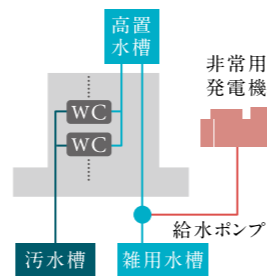
災害等に伴う停電時に備え、計4,000kVAの非常用発電機と120,000ℓのオイルタンクを実装。専用部のコンセント電源については、約20VA/㎡を72時間供給し、中圧ガスが維持されている場合は、さらに約1週間供給することが可能です。



※機器接続はUPS等も含めテナント工事

トイレの利用

上下水インフラの途絶に備え、およそ500㎡の雑用水槽および汚水槽を確保し、トイレを継続使用することが可能です。(10万回程度利用可能)



帰宅困難在館対応

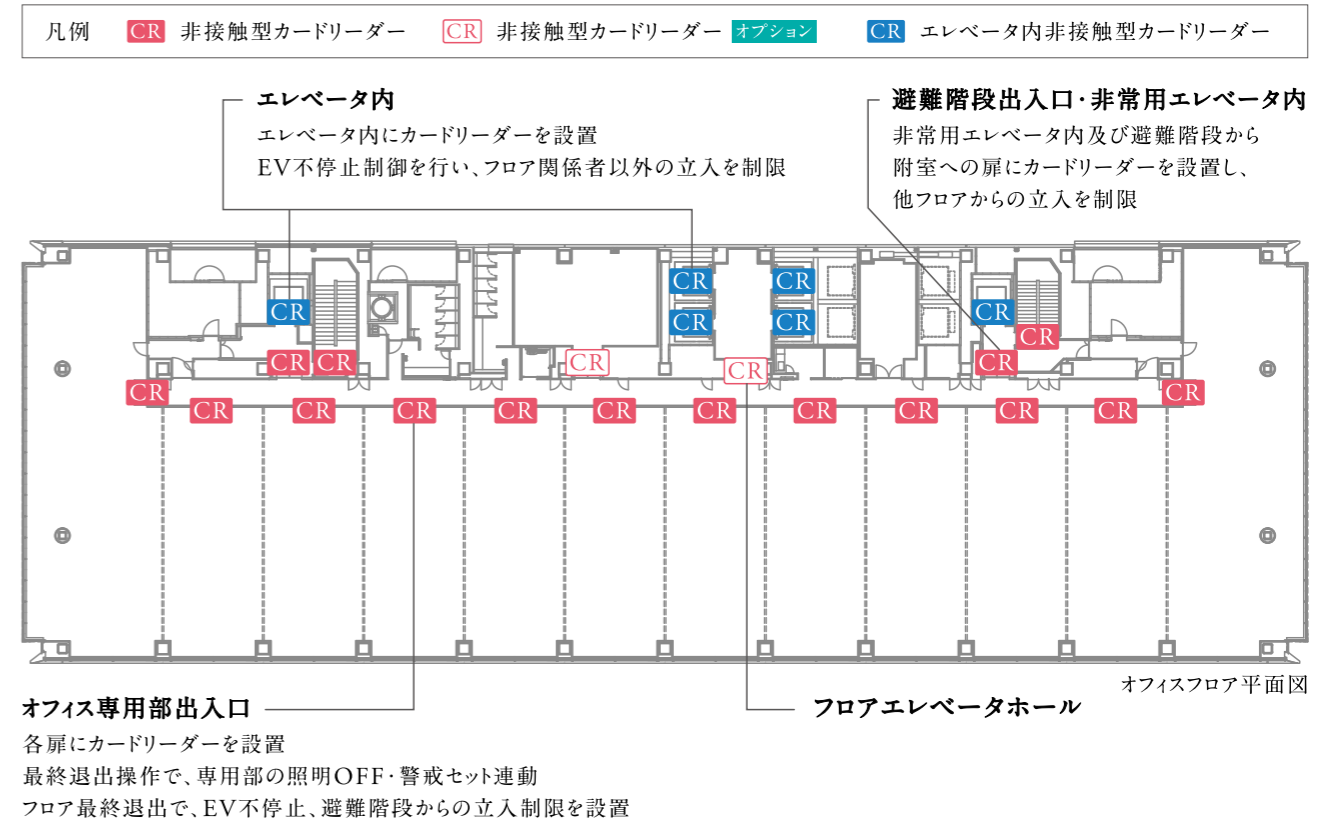
社会・交通インフラ途絶による帰宅困難状況に備え、停電時においても専用部の照明及び空調機能については通常の約50%相当負荷を72時間維持します。またトイレの利用に加え、乗用エレベータも各バンク1台運転を行う他、入居企業の方には3日分の水、食糧を配布し、非常時においても安全かつ安心して館内(専用部)に留まることができます。

その他のBCP対応

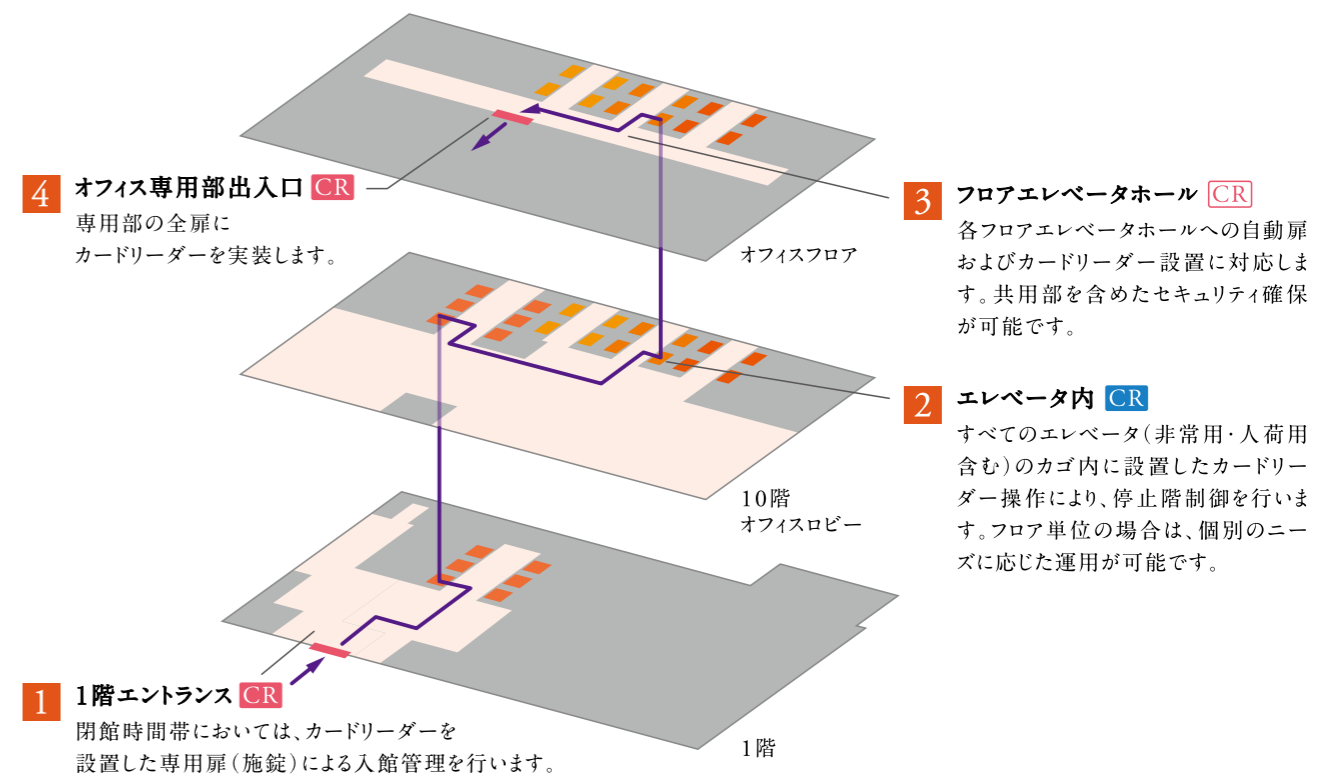
- ・停電時も可能な手動式自然換気システムの採用
- ・浸水に備え、防災センター、受電、熱源等の基幹設備を2階以上に配置
- ・エレベータや天井の耐震性強化

4段階のセキュリティシステムで高い防犯性を確保

ターミナル直上複合機能ビルの利便性を実感していただく一方、4段階のセキュリティシステムを活用して時間別利用状況に応じた高いセキュリティを構築することができます。



セキュリティ・フロー



ビジネスサポート機能を備えたコンベンションホール

ビルの7・8階には多目的ホールと会議室を設けています。

社内関係のご利用から、クライアントをお招きしての催事やセミナー、さらに、圧倒的なアクセス性を活かした広域集客のイベント等にも活用いただけます。



7F・ホール

最大460名のセミナーやシンポジウム等目的に応じた利用が可能です。専用の大型搬入エレベータを備えており、大型商品や資機材の搬入・設営もスムーズに行えます。

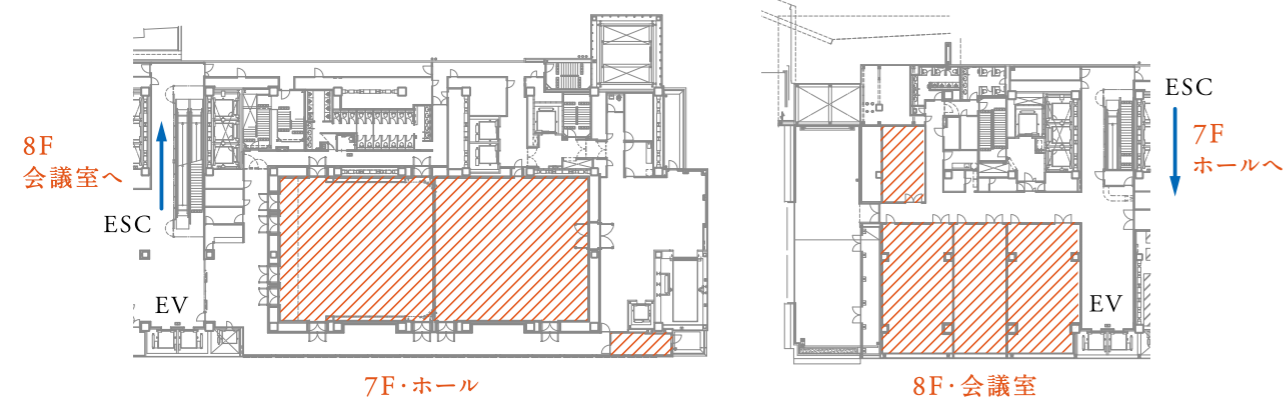
面積	560㎡(2分割可能)
天井高	6.8m
搬入エレベータ積載荷重	4,700kg



8F・会議室

少人数から多人数まで対応可能な各種会議室をご用意。会議や研修などの用途に応じて活用いただけます。大規模な展示会等では、ホールとの一体的な利用も可能です。

面積	17㎡～118㎡(5室)
天井高	2.7m, 3.0m, 3.3m



概要

建物概要

名称	なんばスカイオ
所在地	大阪市中央区難波五丁目1番60号
建物用途	事務所、店舗、ホール・会議室、医療施設
事業主	南海電気鉄道株式会社
設計監理	株式会社大林組
施工	大林組・竹中工務店・南海辰村建設 共同企業体
敷地面積	約34,300㎡(敷地全体)
建築面積	約3,820㎡
延床面積	約84,125㎡
構造	S造、一部SRC造、RC造
階数	地上31階、地下2階、塔屋1階
駐車場台数	46台+街区内既設駐車場466台
駐輪場台数	430台
竣工	2018年9月30日

設備概要

受変電設備	特別高圧(22kV)3回線スポットネットワーク方式 コージェネレーション1,000kW(都市ガス)
非常用発電機	2,000kVA×2台+オイルタンク120,000ℓ(1台は都市ガス(中圧)併用式) テナント用設置スペース400kVA×3台分+オイルタンク20,000ℓ
テレビ共聴設備	地上デジタル、BS・CS110° 共用EPS内に敷設
情報通信設備	メタルケーブル(100P/フロア) 共用EPS内に敷設
熱源設備	ガス吸収式冷温水発生機、インバーターボ冷凍機、真空温水ヒータ
防災設備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災報知設備、誘導灯、非常照明設備、非常放送設備、非常用コンセント、自然排煙設備、機械排煙設備、消防排煙
消火設備	消火器、スプリンクラー(湿式予作動型)、不活性ガス消火設備、泡消火設備、連結送水管、消防用水
昇降機	オフィス用(乗用エレベータ) シャトル 6台(210m/min)(24人乗) 高層バンク 4台(300m/min)(24人乗) 中層バンク 4台(210m/min)(24人乗) 低層バンク 4台(150m/min)(24人乗) (非常用エレベータ) 各階停止 2台(30人乗)

オフィス貸室概要

オフィスロビー	10階(1階からシャトルエレベータで直通)
オフィスフロア	13階～30階(18層)
バンク構成	低層(13階～18階)、中層(19階～24階)、高層(25階～30階)
基準階面積	各階約1,858.18㎡(約562.09坪)+コア内約31.00㎡～約72.54㎡(約9.37坪～約21.94坪)
天井高	3,000mm(20、21階は2,900mm)
基本モジュール	3,600mm×3,600mm
照明	机上面照度平均700lx程度
OAフロア	150mm(13、20、21階は300mm、14～19階は200mm)
床荷重	500kg/㎡/1,000kg/㎡(重荷重ゾーン)
コンセント容量	60VA/㎡(増設容量有)
空調	個別空調システム(運転単位、温度制御:94ゾーン/フロア)
空調増設	各階バルコニーに室外機置場(28kW≒10HPを4台分相当)
セキュリティ	夜間通用口、各EV内、標準貸室扉に電気錠とカードリーダーを実装
トイレ	各階男女各1ヶ所(男女共用多目的トイレ各階1ヶ所)
給湯室	各階1ヶ所