

# 1. 「ザ・パークハウス 中之島タワー」の特徴

## ■免震構造マンションとしては、日本最高階数の超高層タワーマンション

- ・本物件は55階建であり、1995年以降に供給された免震構造のマンションとしては日本最高階数(2015年7月現在 MRC調べ)
- ・高層部においては、約193mという高さを活かし、梅田・難波・淀屋橋といった大阪の主要都市部のほか、関西西部のベイエリア・六甲山に至るまでの四方を一望可能

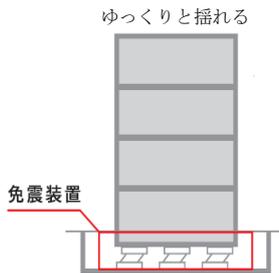


▲眺望写真(2015年2月に55階相当の高さから撮影)

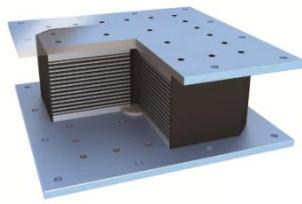
## ■国内最大規格の免震ゴムを備えた免震構造

- ・地震エネルギーが直接建物に伝わりにくい免震構造を採用。荷重を支えつつ水平方向に変形できる積層ゴムと、振動エネルギーを吸収するオイルダンパーから構成されています
- ・建物の基礎部には、国内最大規格の免震ゴム※を備えた装置を設置。建物の損傷を軽減させるだけでなく、家具転倒などによる二次災害を防ぐ効果が期待できます

※マンションで採用されている免震ゴムのうち最大規格となります。(2015年7月現在 竹中工務店調べ)



▲免震構造の概念図



▲天然ゴム系積層ゴム支承(参考写真)

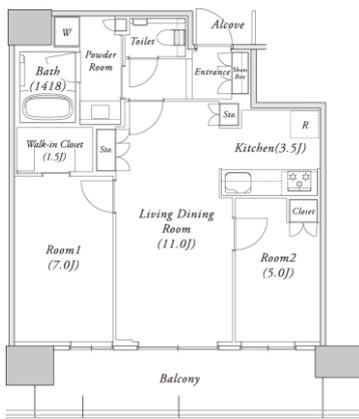


▲オイルダンパー(参考写真)

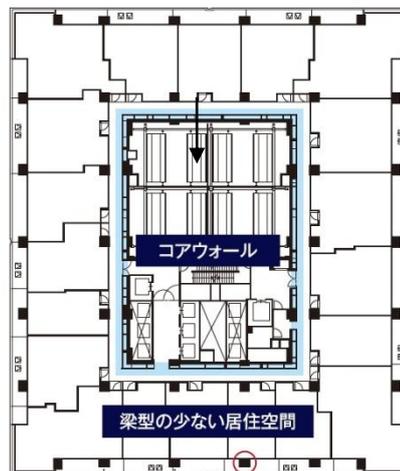
## ■耐震性と居住性を両立する、竹中工務店の「Super Flex Wall」を採用

- ・コアウォール(耐震壁)と免震構造を組み合わせることによって、地震時の建物の揺れや損傷を低減
- ・外周柱とそれらを連結する梁で構成されるチューブ構造に、強固なコアウォール(耐震壁)を組み合わせ、開口部を広く確保し、梁が少ない居住空間を実現

クランクが少なく、家具レイアウトがしやすいすっきりとした居住空間



▲61SJタイプ間取り図



柱と柱の間は最大約8.2m(柱芯) 基礎免震構造の採用により躯体のスリム化

▲「Super Flex Wall」概念図



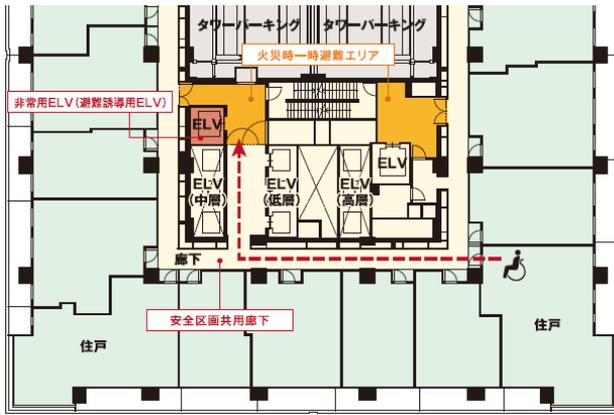
コアウォール

免震装置

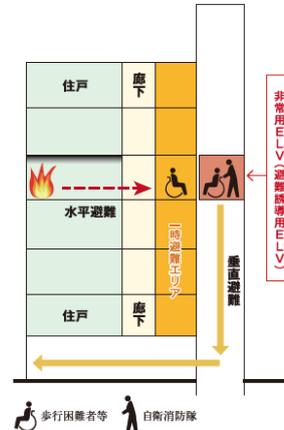
▲構造概念図

## ■日本初、火災避難時における歩行困難者等の非常用エレベーター利用した避難誘導計画の評定取得

- ・マンションとしては日本で初めて、火災避難時における歩行困難者等の非常用エレベーター利用が可能
- ・従来、火災時に非常用エレベーターを利用することは禁止されています。本物件では、2014年10月に「一時避難エリアの活用による歩行困難者等の避難誘導計画」の建築防災計画評定を取得したことにより、一定の条件を満たす場合に限り、火災発生階及び直上階において、一時避難エリアに待機した歩行困難者等に対して消防隊到着までの間、管理スタッフと住民で構成する自衛消防隊による非常用エレベーター（西側の避難誘導用エレベーター）1基を利用した避難誘導が可能です



▲避難経路概念図（平面）



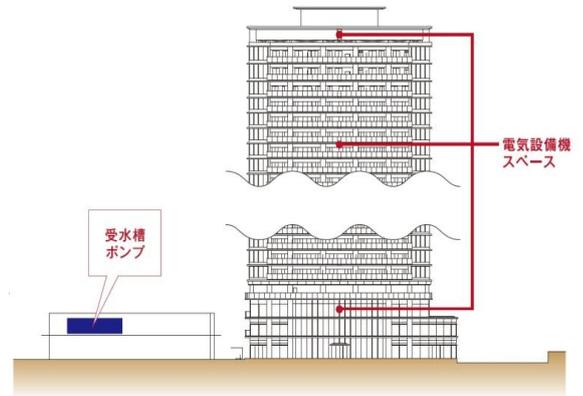
▲避難経路概念図（立面）

## ■災害時のインフラダウンに配慮した計画

- ・非常用発電機を屋上に2台設置し、そのうちの1台は非常時に最大72時間連続稼働。防災拠点等を対象に電力を供給※します

※防災拠点とは管理室・防災センター・3階グランドエントランスホールを指し、電力供給対象は、防災拠点の照明・コンセント・TV・インターネット機器や一次セキュリティの自動ドア等になります。

- ・冠水対策として、電気設備を3階・35階・屋上に設置
- ・非常時の水源確保として、付属棟2階に受水槽と給水ポンプを設置
- ・緊急遮断弁による地震時水源確保や非常用浄水装置を設置



▲設備配置概念図

## ■災害時の活動を想定した防災備品の備蓄

- ・2階、3階の共用部に防災倉庫を設置し、ガス発電機・マンホールトイレセット等を備蓄。さらに、高層タワーの建物形状に応じて7フロアを1ブロックとした拠点階に防災倉庫も設置
- ・各戸には、防災マニュアルのほか、手動で発電できるダイナモラジオライト等が入った防災バックを配布

2階・3階	5階、10階、17階、24階、31階、38階、45階、52階	各戸配布の防災バック
ガス発電機、LED投光器、簡易無線機、マンホールトイレ、ウォータータンク、救助工具セット等	ライティングシート、簡易無線機、移動式救助工具セット、応急処置セット、トイレ処理セット、ウォータータンク等	ダイナモラジオライト、ホイッスル、ウォータータンク、簡易トイレ等



▲ガス発電機



▲LED投光器



▲簡易無線機



▲マンホールトイレ



▲ウォータータンク



▲防災バック



▲ダイナモラジオライト



▲簡易トイレ

## ■大阪市で4例目となる「CASBEE大阪みらい」最高Sランクの取得

- ・省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより室内の快適性や景観への配慮なども含めた、建物品質の総合的な評価で、「CASBEE大阪みらい」最高Sランクを取得
- ・太陽の位置を算出して、パネルが自動で太陽を追尾する太陽光追尾装置を設置し、自然光を41階以上の屋内共用ホールに送致
- ・水資源の有効利用として雨水樽を3階に設置し、ガーデン等への散水に利用



▲太陽光追尾装置（参考写真）

## ■水都大阪の象徴、中之島

- ・大阪都心の梅田にほど近く、ビジネスや文化など多彩な都市機能をそなえた施設が集積
- ・堂島川と土佐堀川に囲まれ、整備された遊歩道や中之島公園など、豊かな水辺と緑が感じられる地



▲中之島の周辺環境写真

## ■ランドマークとして存在感のあるデザイン

- ・デザインコンセプトは「アクア・プリズム」。中之島のアクアライン（水面）が重なり、空に向かって積み上げられた「ガラスの箱」をイメージ
- ・1階のグランドエントランス外部には水盤を設け、基壇部のガラスウォールによって3層吹抜けの空間が外との一体的な繋がりを実現



▲「グランドエントランス」外観完成予想CG



▲「グランドエントランスホール」完成予想CG



▲外観完成予想CG

## ■広大な公開空地を利用したランドスケープ

- ・「もてなしの空間」をコンセプトに、テーマ性を持った公開空地を敷地3面に配置。人、緑、時を繋ぐ都心のオアシスを目指したランドスケープデザイン
- ・敷地調査時に出土した江戸時代の蔵屋敷跡の石積みを現代に継承すべく、「時のプレートガーデン」に配置
- ・ランドスケープデザインにはハウステンボスを手掛けた有限会社ノマドクラフト 森山大樹氏を、照明デザインには大阪マリOTT都ホテルの照明デザイン担当した株式会社ライティングM 森秀人氏ら専門家とコラボレート
- ・3面道路に面する好立地を活かし、安全な歩道を整備して、駅に近く緑の多い敷地北東側に歩行者と自転車それぞれの出入口、車とバイクは敷地南西側に出入口を配置した歩車分離設計



▲建設地で発掘された石積み



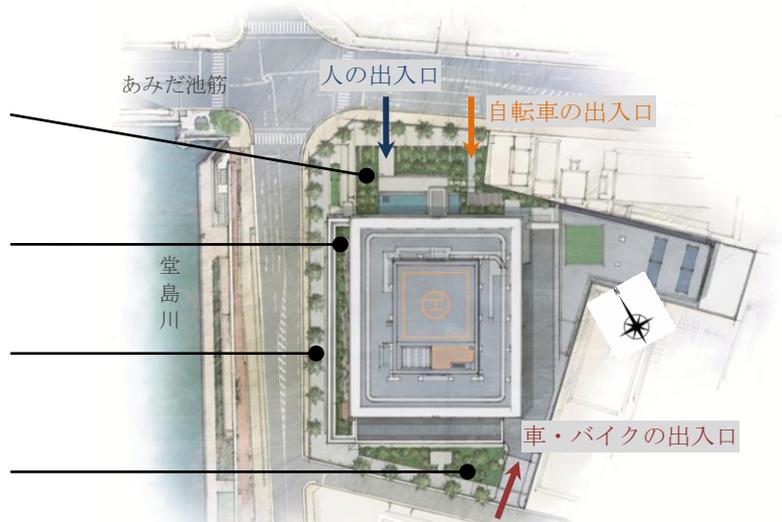
▲「時のプレートガーデン」完成予想CG

発掘された石積みや水盤を配置した「時のプレートガーデン」

堂島川の流域をイメージして設計された3階の屋上庭園「シーズナルガーデン」

堂島川に沿って心地よく歩ける川辺の小路「プロムナード」

シンボルツリーを配植し、奥行き感を生む積層壁を設けた「スクリーンガーデン」



▲「敷地配置図」イメージイラスト

## ■大規模タワーマンションならではの品質で多彩な共用施設・サービス

- ・低層階には、オーナーズラウンジやカフェラウンジ、高層階には、2層吹抜けでバーカウンター付きのビューラウンジや3タイプのゲストルーム、パーティーラウンジなど多彩な共用施設を設置
- ・オーナーズラウンジでは、コンシェルジュサービスとして、クリーニングや宅急便の発送等の各種取り次ぎ、ハウスキーパーやベビーシッター、ケータリング等の紹介サービスをはじめ様々なサービスを提供
- ・オーナーズラウンジの絵画は、ザ・リッツカールトン京都にも作品が展示されている美術作家大船真言氏の作品
- ・上級者向け自転車総合サイト「バイクジャーナル」難波賢二氏監修のサイクルピットルームを設置
- ・日本科学未来館「おやっ？こひろば」の空間デザインを担当した一般社団法人マザー・アーキテクチュア 遠藤幹子氏監修のキッズプレイルームとしても活用できるコミュニティルームを設置
- ・マンション内で気軽にゴルフを楽しめるゴルフシミュレーターを設置
- ・1階西側フロアには、商業店舗を誘致
- ・居住者専用のシャトルバス（現地-梅田間）を運行
- ・近隣商業施設「中之島プラザ」内の店舗と提携（フィットネス・レストランの優待）



▲ゴルフシミュレーター  
（参考写真）



▲オーナーズラウンジ（3階）完成予想CG



▲カフェラウンジ（3階）完成予想CG



▲ライブラリー・スタディールーム（5階）  
完成予想CG



▲ゲストルーム（41階）完成予想CG



▲パーティーラウンジ（41階）  
完成予想CG



▲ビューラウンジ（40階）を再現した  
モデルルーム写真



▲ビューラウンジ（41階）を再現した  
モデルルーム写真

## ■全84タイプの豊富なプランバリエーション

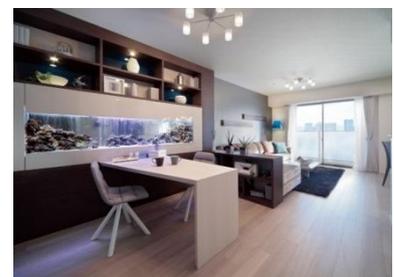
- ・幅広いニーズに応えるべく、40.77㎡（1LDK）～148.51㎡（3LDK）、全84タイプの豊富なプランバリエーション
- ・最上階55階・54階は「プレミアムフロア」とし、22戸の特別仕様住戸をご用意



▲124PGタイプ（124.34㎡）  
モデルルーム写真



▲86IAタイプ（86.16㎡）  
モデルルーム写真

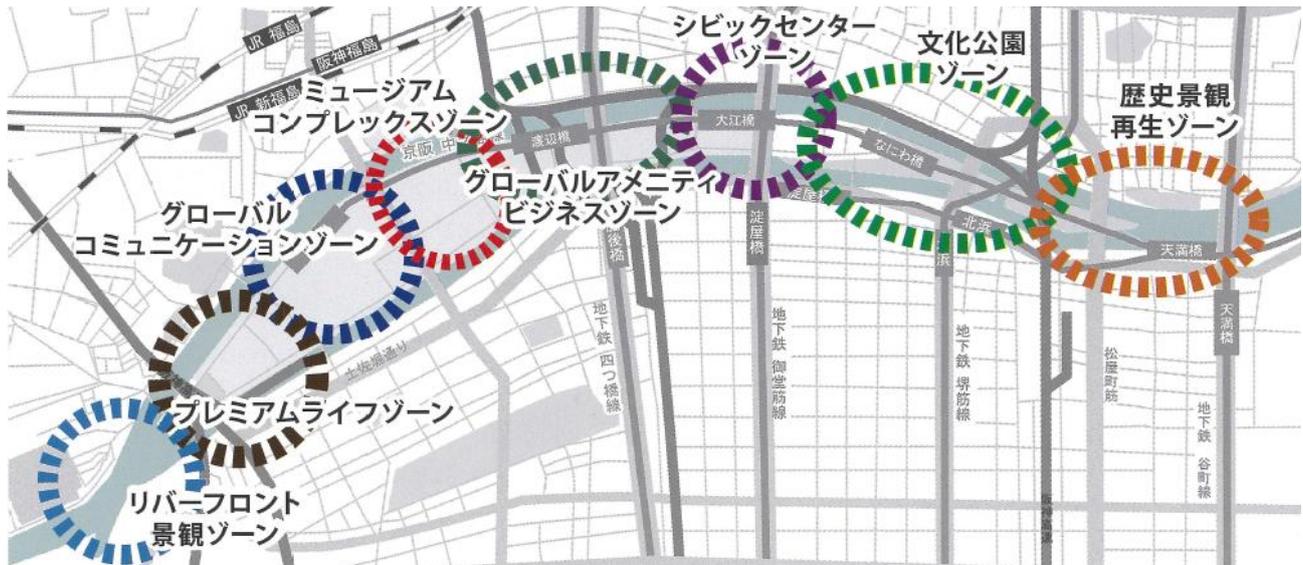


▲75MOタイプ（75.17㎡）  
モデルルーム写真

## ※参考：中之島エリアの開発について

中之島の開発計画は、1973年に大阪市が「中之島地区再開発調査委員会」を設置したことから始まり、1988年にはこの委員会で中之島は「大阪独自の伝統・文化を育んだ、また経済を支えてきた歴史的な中心地」、「水と緑に囲まれた最もアメニティの高い場所」、「prestigeの高い中枢業務集積地」と定義付けされました。また同年には、中之島4～6丁目をそれぞれ文化・国際・業務ゾーンなどに分け、ゾーンごとに開発が進められていました。

その後、中之島の地権者企業である朝日新聞社、関西電力などの計30社(2015年8月現在)からなる「中之島まちみらい協議会」が立ち上がり、官民が連携し、計画段階から官民の意向を考慮された開発が展開されています。現在は文化・国際・業務ゾーンと区分していた中之島エリアを、新たにゾーニング(区分化)し、開発が進められています。本物件は、「プレミアムライフゾーン」に位置します。



▲中之島まちづくり構想(中之島まちみらい協議会より)

中之島の東西アクセスとして、2008年には京阪中之島線が開通。現在は、現代美術作品などを展示する国立国際美術館の整備などが進められ、今後も新しい美術館や、複合施設の中之島フェスティバルタワー・ウエストなどが竣工予定です。

### ■今後の中之島の開発

#### ・中之島フェスティバルタワー・ウエスト (グローバルアメニティビジネスゾーン)

2012年11月に竣工した中之島フェスティバルタワーとともに、高さ約200メートルのツインタワーとなる文化・芸術・ビジネス施設を兼ね備えた複合施設です。文化交流施設の核となる、日本文化の美を広く紹介する都心型美術館「中之島・香雪美術館(仮称)」(2018年春開館予定)のほか、大阪最高級のラグジュアリーホテル(2017年夏開業予定)、レストラン、カフェ、セレクトショップなど約20店舗の施設を備えた商業施設などが入る予定です。

2014年4月1日 朝日新聞社発表資料「中之島プロジェクト西地区6月25日着工」より

<http://www.asahi.com/shimbun/release/2014/20140401c.pdf>

#### ・大阪新美術館構想 (ミュージアムコンプレックスゾーン)

「大阪と世界の近現代美術」をテーマとした美術館。佐伯祐三や吉原治良に代表される大阪が育んだ作家の作品を中心とした第一級のコレクション約4,700点(寄託品は除く)を活かし、国内トップクラスのミュージアムを目標に、2020年度までの開館を目指しています。企画展などによる優れた芸術作品の紹介はもちろん、作品の収集保存や調査研究、アーティストと連携したワークショップ、アートを通じた市民同士の交流の場の提供など、大阪の文化・芸術発展の拠点としての役割も担います。また、ミュージアムトライアングルとして、国立国際美術館及び市立科学館と連携し、大学等の高等教育関連施設または業務・商業・文化の複合施設をオープンさせる目標です。

2014年9月 大阪市発表資料「新美術館整備方針」より

<http://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu120/cmsdata/seibihousin/1409seibihousin.pdf>

・大阪府立中之島図書館／大阪市中央公会堂の有効活用（シビックセンターゾーン）

国指定の重要文化財である中之島図書館と中央公会堂。2つの建物を「大阪の知と文化と歴史のシンボル」を共通コンセプトに、建物資産、図書館の貴重な蔵書などを活かすためのリニューアル、2施設の連携事業を実施し、中之島エリアの集客及び活性化を行っています。

中之島図書館については、2015年6月から10月までの期間でリニューアル工事を行い、大きな書架や記念室の改修を進めています。また、中央公会堂と連携した文化事業の実施や、民間ノウハウを活かした企画運営を行うための指定管理者制度を2016年4月から導入予定です。大阪市中央公会堂については、近代建築の魅力を活かした事業の実施を行い、新しいレストランを2015年6月にオープンするなど施設の有効活用に取り組んでいます。

2014年12月 大阪府・大阪市発表資料「10年後の大阪を見すえて」より

[http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/15336/00176439/shiryo\\_2\\_1.pdf](http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/15336/00176439/shiryo_2_1.pdf)

2015年5月15日 大阪府発表資料「中之島図書館リニューアル工事の概要」より

[http://www.pref.osaka.lg.jp/hodo/attach/hodo-19504\\_5.pdf](http://www.pref.osaka.lg.jp/hodo/attach/hodo-19504_5.pdf)

・その他

その他にも、中之島5丁目では、ホテル再開発事業の2021年の実現をめざした検討が行われています。また、関西国際空港へのアクセス向上に資する「なにわ筋線」についても、府・市・事業予定者等で2014年7月より検討に着手しており、中之島の開発はこれからも進んでいきます。

2014年12月 大阪府・大阪市発表資料「10年後の大阪を見すえて」より

[http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/15336/00176439/shiryo\\_2\\_1.pdf](http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/15336/00176439/shiryo_2_1.pdf)