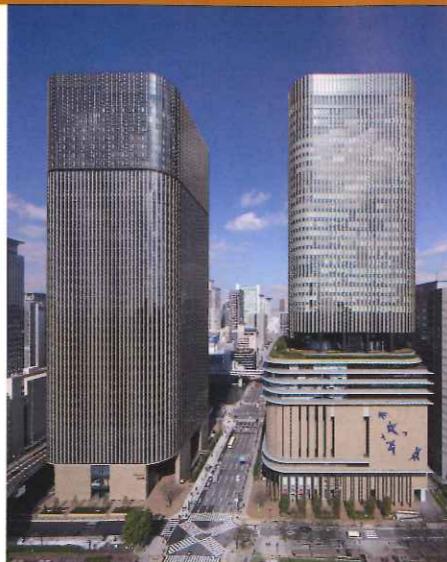


10年越しの 「大阪・中之島PJ」

『NFTウエスト』 が竣工し完成

両ビル一体「フェスティバルシティ」街開き



株式会社 朝日ビルディング

大阪市の中心を南北に貫く6車線の四つ橋筋を挟んで東西3棟のビルを2つの高層ビルに建て替える「大阪・中之島プロジェクト」は、基本構想から10年余り経ち、2期工事の『中之島フェスティバルタワー・ウエスト』の竣工（今年3月）をもって完成となりました。

4月中旬には東西ビルで49店舗に広がった商業施設「フェスティバルプラザ」が全面開業。6月にヒルトン系のラグジュアリーホテル「コンラッド大阪」が開業しました。「中之島香雪美術館」が来春に開館すれば全面稼働となります。

10年越しのプロジェクトは、2007年4月に事業主体の朝日新聞社とともにツインビル構想を公表。工事は順調に進み、12年10月、四つ橋筋東側に1棟目の「中之島フェスティバルタワー（NFT）」が竣工しました。これは09年に解体した、当時の新朝日ビル（旧フェスティバルホール=1958年開業）が入り、屋上には公共用ヘリポートがあった）を建て替えたものです。

大阪市から都心再生特区の認定を受け、指定容積率は1600%、高さ制限が200mに緩和されたことを設計に反映し、建物は、オフィスフロア、朝日新聞大阪本社、フェスティバルホールなどの用途構成としました。

その後、四つ橋筋西側にあった朝日新聞ビルおよび朝日ビルの解体・新築に着手し、オフィスフロア、ホテル、美術館、多目的ホールなどで構成された『中之島フェスティバルタワー・ウエスト（NFTウエスト）』が完成しました。

2つのビルは、四つ橋筋の地下階で接続されており、東西一体となった「フェスティバルシティ」として、中之島最大規模のシンボリックな街並みを形成しています。

『NFTウエスト』あれこれ

<建物概要>

所在地：大阪市北区中之島3丁目2番4号
建築主：(株)朝日新聞社、(株)竹中工務店
設計・監理：(株)日建設計
(構造・設備設計協力(株)竹中工務店)
施工：(株)竹中工務店
階数：地上41階・地下4階、塔屋2階
建物高さ：約200m
敷地面積：約8,400m²
建築面積：約6,100m²
延床面積：約150,000m²
構造：鉄骨／鉄骨鉄筋コンクリート／鉄筋コンクリート造
駐車場：約265台
駐輪場：約200台
その他：制振構造（日建設計基準／耐震性能Sグレード）
CASBEE（新築Sランク）

無柱大空間の「オフィスフロア」 (6階～31階)

オフィス基準階は、エレベーターと主要な設備配管を中心としたセンターコア方式で、1フロア面積は約820坪。天井高は3mで、柱をリースラインの外側に設けた無柱大空間は、開放的で効率のよいレイアウトが可能です。

1フロアは最小33坪の16分割が可能で、高さ100mmのOAフロアを装備し、コンセント容量は60VA/m²を確保して

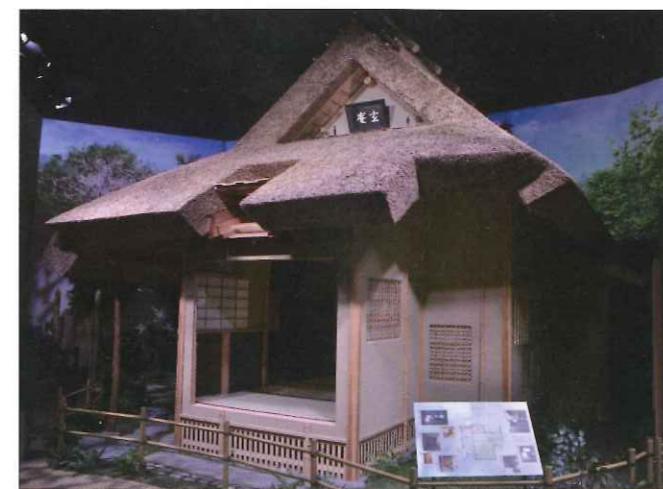
います。また、1フロア40分割の空調ゾーニング、照明はLEDを全面的に採用しており、ランニングコストにも配慮しています。



中之島文化の活性化を目指す 「中之島香雪美術館」(4階)

公益財団法人香雪美術館（神戸・御影）は、朝日新聞社の創業者・村山龍平氏が蒐集した日本、アジアの古美術を収蔵する美術館として、1973年にオープンした歴史ある美術館です。収蔵品は、武具や仏教美術、書跡など重要文化財19点、重要美術品22点を含む幅広いジャンルにおよびます。

来春開館予定の「中之島香雪美術館」は、香雪美術館の2館目として中之島文化の活性化を目指しています。展示面積は約630m²で、企画展を中心に適宜、本館の収蔵品を紹介する名品展を開催する予定です。本館にある国の重要文化財・茶室「玄庵」（げんなん）も館内に再現しています。



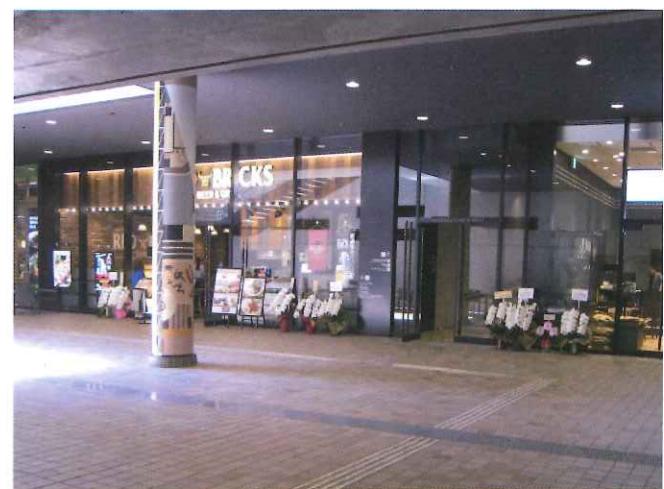
多目的な使い方に応える 「中之島会館」(4階)

「中之島会館」は、新たな文化発信拠点とするべく、中之島香雪美術館と同フロアに設けた多目的ホールです。座席数は284席（固定席271席、可動席13席）と小ぶりですが、講演会、シンポジウムのほか、ミニコンサートなど幅広く対応します。入居テナントや近隣企業のミーティングなどビジネスユースにもお応えします。



さらに賑わい見せる 「フェスティバルプラザ」

2012年11月、NFTの商業施設32店舗で開業した「フェスティバルプラザ」は、今年4月よりNFTウエストの地下1階～地上2階に開店した17店舗を加え、商業ゾーンが大幅に拡大しました。東西の商業ゾーンは地下通路でつながり、2



年間バリアフリー化工事のため閉鎖されていた地下鉄・肥後橋駅との連絡通路が再び開通したこともあり、これまで以上に賑わいをみせています。

地道な誘致活動で、テナント内定率ほぼ100%達成

『NFTウエスト竣工時のテナント内定率90%』を目標に、14年度から進めてきたリーシングは、幸いにもほぼ100%内定で目標を達成しました。先のNFTでのリーシングでは、NFTウエスト新築に伴う、旧ビル（朝日新聞ビル、朝日ビル）入居テナントの移転先としての受け皿要素もありました。NFTウエストではそういう利点はありませんでしたが、NFTのリーシングで培った人脈やデータベース、地道な企業訪問の積み上げなどが功を奏し、また東京オリンピックを間に控えた好景気にも後押しされました。

ラグジュアリーホテル 「コンラッド大阪」（33階-40階）

「コンラッド」は、ヒルトン系ホテルの上級ブランドとして、コンラッド・ホテルズ＆リゾーツが世界5大陸で展開しており、日本では東京・汐留に次いで2軒目になります。「コンラッド大阪」のコンセプトは、地上200mの高さから水都大阪を望む眺望をイメージした「Your Address in the Sky -雲をつきぬけて-」です。

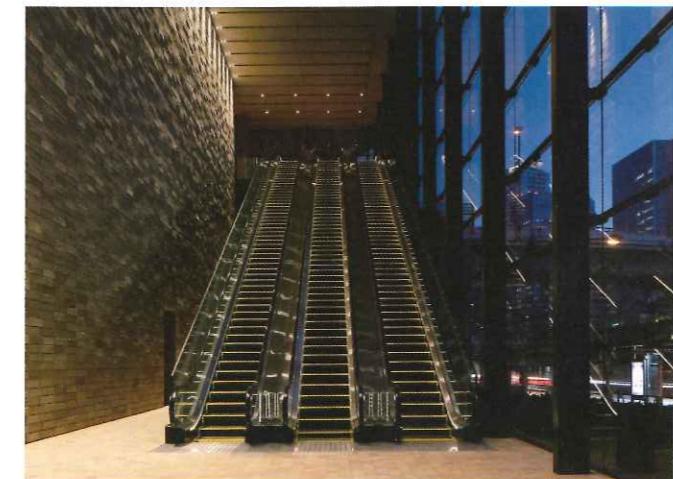
2つの川に挟まれた中之島の景観を最大限生かし、空、陸、水辺の自然に包まれたラグジュアリーな環境を提供しています。標準客室（デラックスルーム）でも50m²あり、ゆったりと贅沢な構成で、総客室数は164室。客室はすべて禁煙とし、220m²のコンラッズスイートには、部屋の中心に真紅の漆塗りの円形バスタブが鎮座し、個性的な仕様を堪能できます。



そのほか付帯施設として、レストラン（オールディ・ダイニング、鉄板焼・寿司、シーフードグリル）、フィットネス＆スパ、大宴会場、会議室、ボーデルームなど、多様なシチュエーションで珠玉の時間を過ごしていただけます。

混雑時もスムーズな移動を実現

建物敷地は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅、京阪中之島線「渡辺橋」駅に直結し、地上に出ることなく入館が可能です。オフィスロビー（3階）への動線は、ホテルや商業施設とは分離し、専用エスカレーターでスムーズなアプローチが可能です。オフィスロビーからは、高・中・低層用の各バンクにそれぞれ6基のエレベーターを配置しており、混雑時もスムーズな移動を実現します。



両ビルで3カ所の「カフェテリア」

フェスティバルシティには、館内のオフィスワーカーだけでなく、一般の方も利用できるカフェテリア形式の店舗を3カ所



に配置しています。NFTウエスト3階にはセルフサービスの「サンマルシェ」（約380席）、メニュー構成は定食、日替わりパスタ、中華麺、小鉢などのほか、量り売り惣菜の「グラムデリコーナー」も設け、主に平日のランチに対応しています。

東側のNFT12階には、セルフサービスの「フェスティバルキッチン」（約490席、テラス席含む）とフルサービスの「ラルゴ」（約120席、中庭席含む）の2つのカフェテリアを設けています。こちらはモーニングから夜食まで対応しています。

BCPへ数々の備え

東側のNFTと同様にウエストも、震度7クラスの大地震でもビルの主要機能を維持できる耐震性能を実現しています。地震に強い中圧ガスと重油の2つを使用するデュアルファユエル型非常用発電機など、BCP（事業継続計画）へのサポート設備仕様も関西トップクラスです。災害発生時には入居テナントのBCP拠点としての実力を発揮します。

＜地震対応＞ ビル低層部に集中制振層として国内最大級の高減衰力ダンパーを52基設置し、集中的に揺れを吸収する「スーパー制振構造」を採用しています。耐震性はSグレードを達成し、関西の超高層ビルでは希少な耐震性能となっています。

＜電力供給体制＞ 受電設備は、万一の浸水に備えて地上5階に設置しています。平常時は特別高圧／3回線スポットネットワーク方式により受電し、非常時はデュアルファユエル型非常用発電機により15VA/m²を供給します。

＜災害備蓄品＞ 館内想定人口（約6,000名）の3日分を備蓄しています。

＜災害用備蓄倉庫＞ オフィスフロアコア部分にテナント向けの災害用備蓄倉庫を準備しています。



＜その他＞ 敷地内を通る阪神高速道路の下部建物の2階は前面道路より高さ5.5m、3階は9.5mに位置し、万一の浸水でも影響を受けないようになっています。同建物は一般建築物の約2倍の耐震性能を確保しており、非常用発電機や備蓄倉庫を設置しています。

＜1階入り口＞ 周辺道路よりかさ上げし、ゲリラ豪雨でも浸水しにくい構造になっています。

環境対策へ積極的な取組み

NFTは数々の環境対策やCO₂削減への積極的な取組みにより、国土交通省の「住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」に採択されました。また、CASBEE-新築SランクやCASBEE-HI（ヒートアイランド）Aランクを達成していますが、NFTウエストでもCASBEE大阪みらい新築Sランクを取得しています。これまでに培った環境に優しい仕組みを継承し、河川水利用地域冷暖房システムや空調効率化を実現するアクティブスキン（二重ガラス）などを採用しています。省エネによる事業性の改善とともに、環境に配慮したクリーンな企業イメージをバックアップしています。

水運に恵まれた立地「中之島」

中之島は、旧淀川が堂島川と土佐堀川の2つに分かれた中洲に位置します。フランス・パリのセーヌ川のシテ島と形状や規模が似ており、都市としての発展も類似していると言われてきました。2つの川は中之島の西側で再び安治川、木津川に合流し、大阪湾からの水運に恵まれた立地となっています。そのため、江戸時代から諸藩の蔵屋敷が建ち並び、商業の中核をなしていました。

明治以降は、蔵屋敷の比較的大きい区画のまま、大阪市中央公会堂などの行政拠点や国立国際美術館などの文化施設、民間企業に整然と置き換わってきました。水都大阪にふさわしい景観を生かしたホテルなど、賑わいを創出する施設の集積も進んでいます。

JR大阪駅や梅田の商業ゾーンからも徒歩圏内の中之島は、将来的にも大阪を代表するビジネス・文化ゾーンの1つと言えます。

※岡本善富著「大阪再発見 一中之島界隈蔵屋敷跡」によれば、NFTは長崎・平戸藩6万1700石跡地、NFTウエストは愛媛・大洲藩6万石、同・宇和島藩10万石跡地にあたります。