

# (仮称)淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業 募集資料

住商ビルマネジメント株式会社

大阪ビル営業部

リーシングマネジメント営業部

お問合せ先



枘田 070-3769-8636

石塚 070-8719-7315 大阪ビル営業部

玉垣 080-5897-5155 06-6220-9360

都甲 070-3516-7670

# 仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業【物件概要】

※記載内容は今後変更になる可能性があります。(画像は全てCGイメージ)

- Osaka Metro御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」直結。
- 基準階面積約1,110坪（高層部は約940坪）  
淀屋橋エリア最大規模のハイグレードオフィス。



11階屋上庭園と御堂筋

メインエントランス



中之島側から

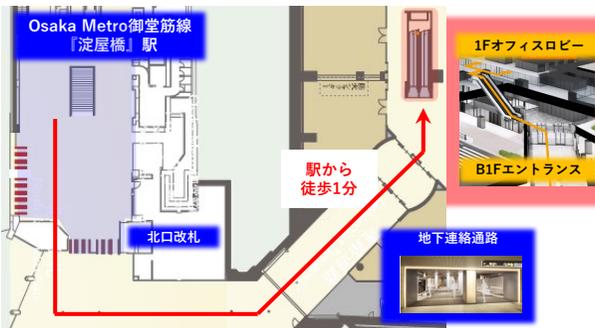


貸室内部



貸室内から大阪役所

## 【淀屋橋駅からの直結状況】



## 【物件概要】

- 所在地：大阪市中央区北浜4丁目104番地（地番）  
構造・規模：鉄骨造（一部SRC+RC造）  
地上29階/地下2階 地上約135m  
竣工：2025年12月予定  
基準階：3,105.74～3,667.37㎡（約939.48～1,109.37坪）  
施工：(株)大林組  
その他：LEED認証GOLD、CASBEE-Sランク取得予定

## 【設備・仕様概要】

- 天井高：2,800mm  
OAフロア：100mm [HPリンク](#)   
空調：VAV（可変風量）方式  
電気容量：60VA/㎡（発電機電源15VA/㎡含む）  
照明：LED照明（机上面照度750Lx）  
床荷重：500kg/㎡（一部1,000kg/㎡）  
セキュリティ：24時間有人管理、防災センター設置  
駐車場：227台（平面50台/内車いす使用者用5台、  
機械式170台、荷捌き7台）  
駐輪場：バイク39台、原付10台、自転車292台  
その他：11階に屋上庭園・シェアオフィス・カフェラウンジを開設予定。

## 【交通アクセス】

- Osaka Metro御堂筋線、京阪本線  
「淀屋橋」駅 徒歩1分(地下直結)  
Osaka Metro四つ橋線  
「肥後橋」駅 徒歩5分  
Osaka Metro堺筋線  
「北浜」駅 徒歩8分  
京阪中之島線  
「大江橋」駅 徒歩3分

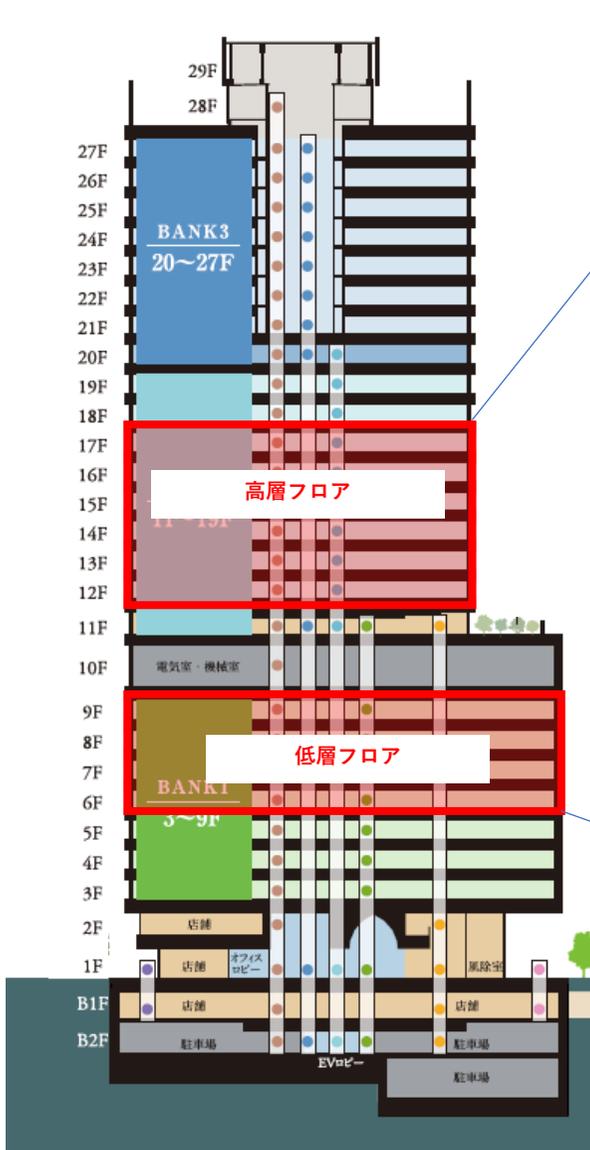


駅直結 徒歩1分

# 仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業【募集状況】

※記載内容は今後変更になる可能性があります。(画像は全てCGイメージ)

## ■対象フロア及びスタッキング表



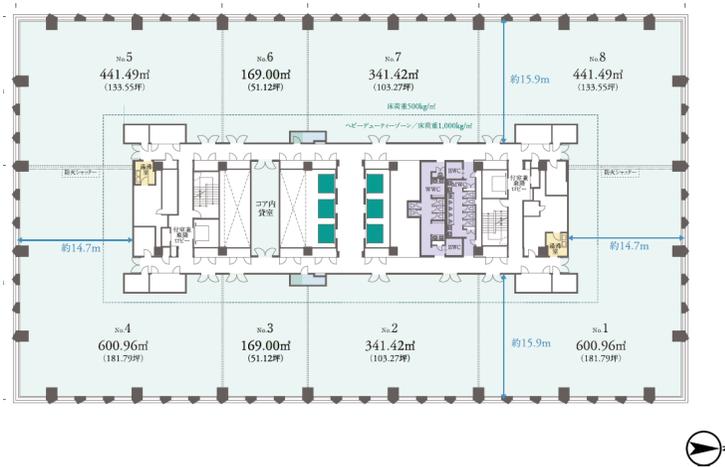
階数	面積	状況
17	1フロア(940坪)	
16	1フロア(940坪)	
15	1フロア(940坪)	
14	1フロア(940坪)	
13	1フロア(940坪)	
12	1フロア(931坪)	
11	一部区画(320坪)	
10	機械室	
9	1フロア(1,110坪)	
8	1フロア(1,110坪)	
7	1フロア(1,110坪)	
6	1フロア(1,110坪)	

契約締結済
商談中
提案可能

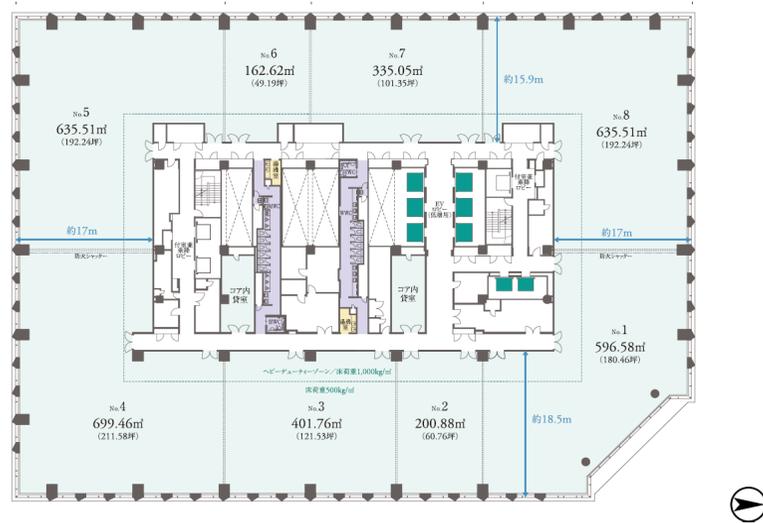
# 仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業【募集状況】

※記載内容は今後変更になる可能性があります。(画像は全てCGイメージ)

## ■基準階平面図

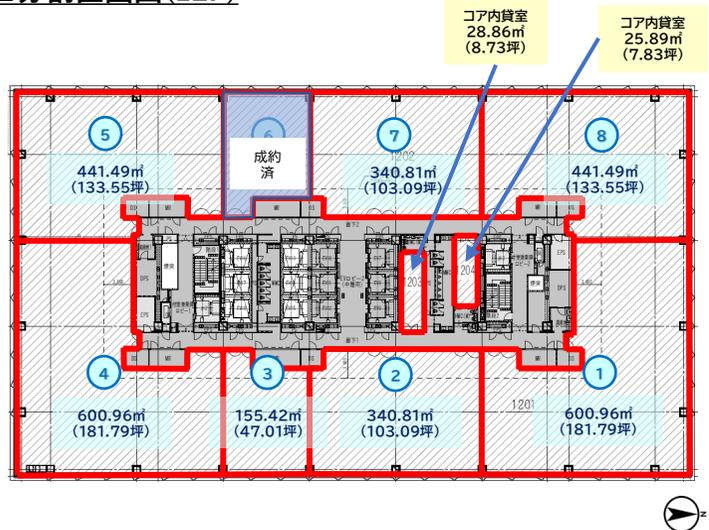


高層フロア  
(17~13F)



低層フロア  
(9~6F)

## ■分割区画図(12F)



## ■募集条件

階数	貸室面積	引渡時期 (入居工事開始可能時期)	月額賃料	月額共益費	敷金	契約形態	備考
17~13F	各3,105.74㎡ (約939.48坪)	2026年中旬 予定	相談	賃料に 含む	賃料 12ヵ月分	定期借家契約 (5年)	※各階 コア内貸室 あり (約12坪) ※面積が異なる階も あります
12F(分割階)	2,921.94㎡ (約883.88坪)						
8~6F	各3,667.37㎡ (約1109.37坪)						

# 仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業【BCP/環境認証関連】

※記載内容は今後変更になる可能性があります。  
(画像は全てCGイメージ)

## 【電力供給のバックアップ】

### ◆非常用発電機

- ・3日間(72時間)の電源供給
- ・テナント様専用発電機スペース3基分確保(200KVA/基)

### ◆共用部

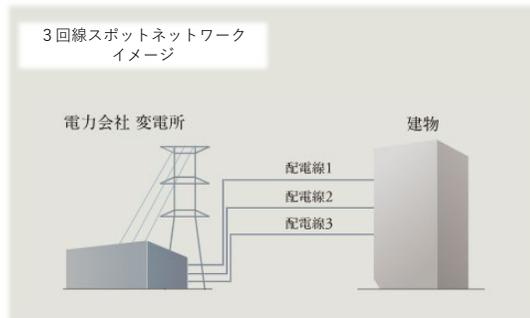
- ・照明1/4程度
- ・トイレ水洗
- ・1バンク毎にEV1台稼働
- ・サイネージで災害情報の提供

### ◆テナント貸室内

- ・照明1/4程度
  - ・コンセント電源15VA/m<sup>2</sup>(72時間)
- ※空調換気設備は停電時も通常時1/2程度の稼働を計画。

### ◆受電方式

- ・信頼性の高い3回線スポットネットワーク受電
- ※1回線が機能停止しても、他の回線から受電可能。



## 【浸水・断水対策】

- ・ゲリラ豪雨等による道路冠水への対策として基準防潮レベル1FL+500mmに設定し、各所出入口に防水板を設置。
- ・ビル外部約500人+ビル利用者(約7,500人程度想定)の3日分(2日目以降は1日目人数の25%程度)の上水、雑用水を確保。  
※飲用水は各テナント様備蓄のペットボトルにて対応。

## 【帰宅困難者対応(ビル部外者用)】

- ビル外部の帰宅困難者用に備蓄品を地下1階の備蓄倉庫に設置します。  
(備蓄品：飲料水や非常食等(500人/3日分以上)や、災害時に必要な物資)

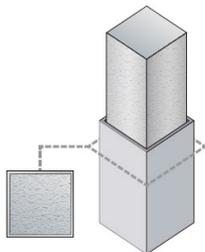
## 【耐震性能】

### ◆制震構造を採用

建築基準法の「極めて稀」レベルの大地振動に対して構造躯体に大きな損傷が生じないように、制震構造を採用。

### ◆耐震性能に優れた「CFT造」を採用

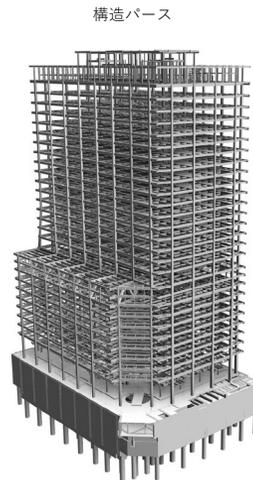
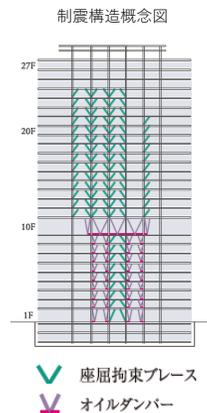
躯体システムには、鋼管内にコンクリートを充填した柱を使用する「CFT造」を採用し、耐震性能を向上。



CFT造イメージイラスト



オイルダンパー拡大図



## 【環境認証関連】

### ◆LEED認証GOLDを取得予定。

- ※LEED認証…ビル環境性能の評価基準。水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な材料・資材利用等で評価される。

### ◆CASBEE 大阪みらい-Sランクを取得予定。

- ※CASBEE…国土交通省が主導し、JSBC(日本サステナブル建築協会)にて開発された建築物の環境性能評価を総合的に行うシステム。

### ◆地域冷暖房としてOsaka Metro淀屋橋駅に冷水供給

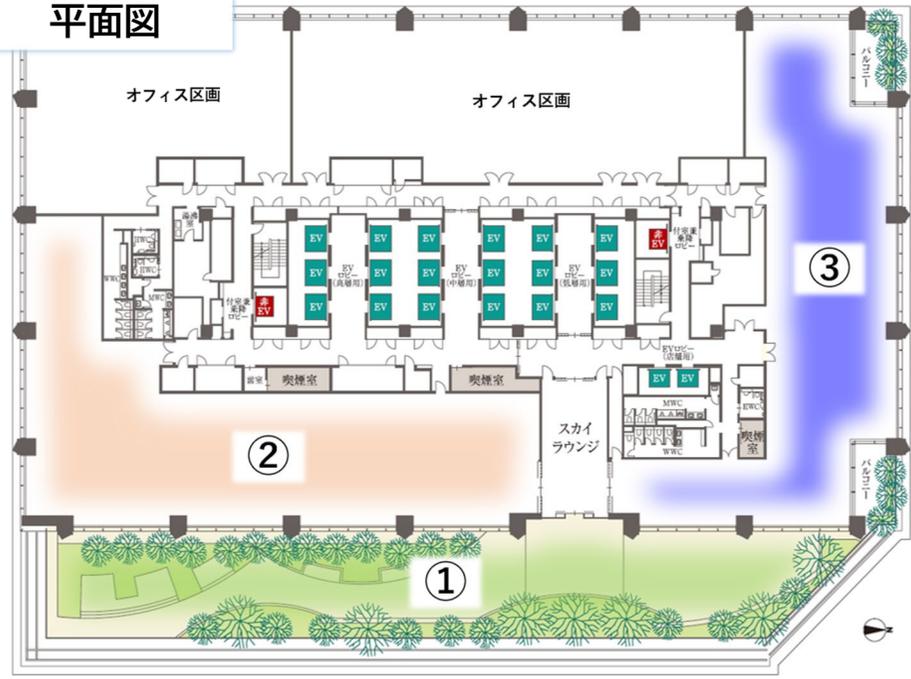
- ※都市再生特別措置法が定める公共貢献要素としてOsaka Metro淀屋橋駅に地域冷暖房施設として冷水の供給を実施。  
エネルギーの面的利用による低炭素の街づくりに貢献。

# 仮称)淀屋橋駅西地区市街地再開発事業【11階施設関連(屋上庭園・シェアオフィス・カフェラウンジ)】

## 11階部分



## 平面図



## 屋上庭園

<VR-VIEW>



## ■施設概要

### ① 屋上庭園

- ◆日常のリフレッシュスペースとして利用可
- ◆昼食での利用も可能

### ② シェアオフィス

- ◆シェアオフィス+ラウンジ+貸会議室で構成
- ◆館内テナント様は昼食利用可能(ラウンジ/約50席)

### ③ カフェラウンジ

- ◆大手系運営会社が参画予定
- ◆大阪駅側に面する、眺望に優れたラウンジ

# 内覧のご案内

参考内覧・  
PRルームのみ内覧  
大歓迎です♪

1. 所在地 : 大阪市中央区北浜4丁目104番地(地番)
2. 集合場所 : 下図の通り(住友ビルディング第2号館7階北側)
3. その他・お願い

- ①建設中のため、先行工事区画ではヘルメットを着用いただきます。  
(当社で用意いたします)
- ②工事現場は歩行しづらい場所もございますので、歩きやすい服装・靴でお越しください。
- ③安全管理のため、途中参加・退出はできかねますのでご了承ください。



## 内覧可能日について

PRルーム : 平日 9:00~17:00

先行仕上げ区画 : 毎週 火曜日・木曜日 (毎月10~15日を除く)

- ①10:00~11:00
- ②11:00~12:00
- ③14:00~15:00
- ④15:00~16:00

※内覧は先着予約順となりますのでご了承ください。

## 内覧タイムスケジュール

- 9:30 住友ビルディング第2号館 7階北側EVホールに集合  
物件紹介ムービー投影(約7分)  
ジオラマ説明(約10分~15分)
- 10:00 先行仕上げ区画へ移動(徒歩3分程度)  
地上4F北~東区画(500坪弱)、コア内貸室  
お手洗い、給湯室をご案内
- 10:30 現地解散

※質疑応答は適宜

予約連絡先



柘田 070-3769-8636  
石塚 070-8719-7315 大阪ビル営業部  
玉垣 080-5897-5155 06-6220-9360  
都甲 070-3516-7670

住商ビルマネジメント株式会社

大阪ビル営業部

リーシングマネジメント営業部



物件HP



当社HP