

要求図面では表せない建築物の計画上の要点等について、次の(1)～(7)を具体的に記述又は図示する。

(1) 基準階(貸事務室A、貸事務室B及び共用部)について、次の①、②の観点から配慮したこと

①収益性(レントラブル比に関する記述は除く。)や可変性
・基準階の貸事務室の面積は600㎡以上が条件であるが、床面積を1割以上高めることで収益性を高めた。
・フリーアクセスフロア(高さ100mm)を採用することで、レイアウトの可変性に対応できるようにした。
②快適性やテナント及び利用者の多様性
・貸事務室は、南側全面に開放感のある窓ガラス(Low-Eガラス)と水平ルーバーを計画し快適性を高めた。
・執務空間は利用者の多様性に対応するため3ヶ所に分けて、その中央にコピー機を両サイドに収納を設けた。

(2) 最上階(シェアオフィス、共用部及び屋上庭園)について、収益性や快適性、多様な働き方に  
対応可能な空間づくりの観点から配慮したこと

・貸室a、貸室b、貸室cは、全ての貸室に開放感のある窓ガラスを計画して、快適性を高めた。
・シェアオフィスの面積は500㎡以上が条件であるが、床面積を1割以上高い560㎡として収益性を高めた。
・屋上庭園及びラウンジは南側の中央に計画し、全ての貸室から利用しやすい位置とした。

(3) 採用した構造種別と、その構造種別を採用した理由(無柱空間とするに当たり工夫したこと  
及び耐震性や経済性等について配慮したことも含む。)

採用した構造種別：木造・RC造・SRC造・S造・その他( )
・構造種別は、不特定多数が利用する建物であることから、耐火性、耐震性、遮音性に優れたRC造とした。
・耐震性や経済性からスパン割りは、X方向が7m×7m、Y方向が7m×7mと7m×6mのグリッドスパンとした。
・無柱空間は、たわみやひび割れを考慮してプレストレストコンクリート梁(PC梁)を採用した。

(4) 貸事務室A及び貸事務室Bに採用した空調方式と、次の①、②の観点から配慮したこと

採用した空調方式：マルチ型空冷式ヒートポンプエアコン+全熱交換器
①設備スペース(空調機、室外機、配管スペース等)の確保
・室内機は、天井高さが2.8mなので、経済的でメンテナンス等に優れている天井カセット型を採用した。
・室外機は、屋上に計画し、周囲には十分なメンテナンススペースを確保した。
・配管スペースは、共用部に各階同位置として、メンテナンスを考慮した6㎡で計画した。
②貸事務室A及び貸事務所Bの快適性
・マルチ型空冷式ヒートポンプエアコンを採用することで、室内機を個別に制御できるようにした。
・執務空間では、大きくインテリアゾーンとペリメータゾーンで温湿度制御が変えられるように系統分けとした。
・室内機は、快適な執務空間とするために25㎡前後に1台となるように計画した。

(5) 貸事務室A及び貸事務所Bに採用した排煙方式、その排煙方式を採用した理由及び配慮したこと

採用した排煙方式：自然排煙・機械排煙・その他( )
・執務室は開口部があるので自然排煙とし、共用部の廊下は開口部が無いことから機械排煙で計画した。
・執務室は、床面積1/50以上の排煙上有効な開口部を確保して自然排煙で計画した。
・共用部(廊下)は、開口部が無いことから機械排煙で計画した。
・機械排煙の計画では、屋上に排煙機を設置して共用部のDSにて排煙する計画とした。

(6) 省エネルギー及び二酸化炭素排出量削減について、次の①～③の観点から配慮したこと

①パッシブ技術
・南側窓からの日射抑制のため、屋外型の水平ルーバーを設置し窓から侵入する日射負荷の低減を図った。
・日射による屋根から最上階への熱の侵入を抑制するため、屋上には屋上緑化を計画した。
②アクティブ技術
・照明は省エネ性の高いLEDとし、人の出入りの少ない場所は人感センサー連動照明を採用した。
・便器は節水型を採用し、水栓はシングルレバー水栓とし、使用水量を削減した。
③その他(創エネルギー技術、材料の選定等)
・屋上に太陽光発電パネルを設置し、太陽エネルギーを有効利用することで創エネルギーを図った。
・室内の内装材には、多くの木材を利用することで、二酸化炭素の固定化を図り排出量の削減とした。

(7) 貸事務室A又は貸事務所Bのペリメータゾーンの断面詳細が分かる図やイラスト等(縮尺1/50程度、  
フリーハンドでもよい。)又は次の①～③のポイント(全て【イメージ図等記入欄】に記入する。  
なお、(1)～(6)に記述した内容やその他工夫した点を合わせて記入してもよい。)

- ①建築計画上のポイント(天井高、床高、天井ふところ等の寸法又は内装仕上げ、外装仕上げ等を含む。)
- ②構造計画上のポイント(柱、梁、床等の主要な構造部材(見えがかりも含む。))の断面寸法を含む。)
- ③設備計画上のポイント(空調、換気、排煙、照明等を含む。)

