

長崎市出島の中心地に、時代を見据えた新オフィスビル誕生 クレインハーバー長崎ビル



「あたらしい長崎らしさ」出島の場所の特性に配慮し、地域になじむ施設

長崎港周辺のベイエリア複合商業施設「出島ワーフ」、長崎県美術館と共存し、隣接する水辺の森公園の賑わいにマッチする外観です。

《アクセス》

- 羽田空港 ～ 長崎空港 直行便 (18 便/日) 1 時間 40 分
- 長崎空港 ～ クレインハーバー長崎ビル 高速バス(45 便/日) 40 分



《周辺地図》

歴史と未来が交差する、出島の中心エリアの一角、長崎駅も徒歩圏の好立地

歴史と伝統を受け継ぎながら進化し続ける出島エリアに位置し、新幹線の開通予定と共に新しく生まれ変わる長崎駅を徒歩圏内に捉えた高い利便性が魅力です。

新県庁舎など主要な施設が立ち並び、ビジネス効率に優れた立地の良さが、大きなメリットとなります。



《主な公共交通機関》

長崎電気軌道本線「出島」電停 (A)

長崎市の主要エリアとダイレクトに繋がる路面電車「出島」駅まで徒歩約 3 分。

長崎バス「新地バスターミナル」(B)

長崎市内エリアや長崎空港へのアクセスが便利な「長崎新地バスターミナル」まで徒歩約 5 分。長崎空港からもリムジンバスでスムーズかつ快適にオフィスへアクセス可能です。

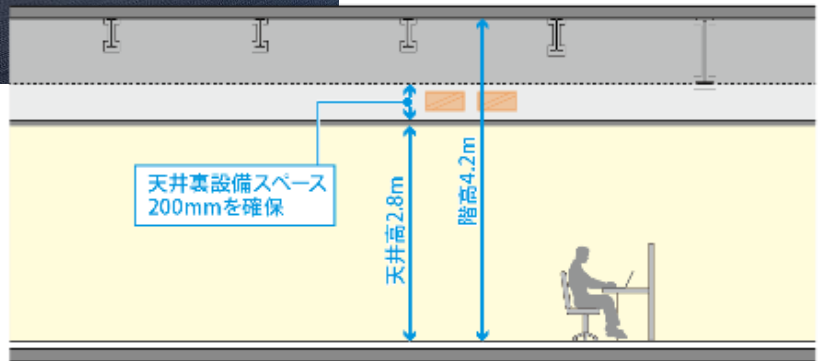
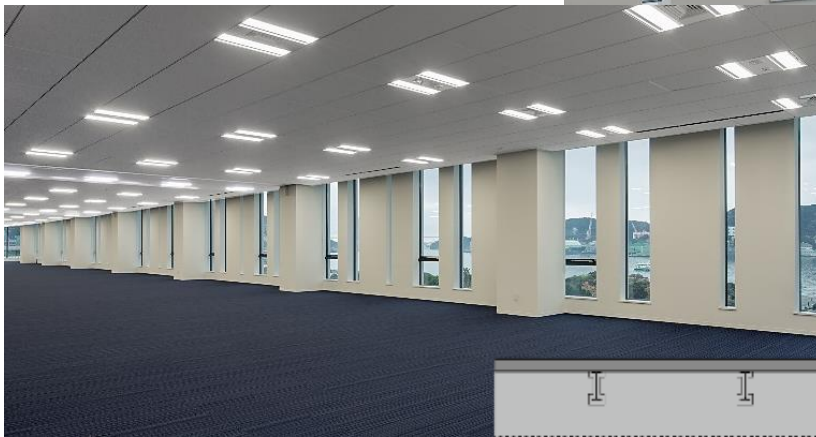
大村・諫早方面に便利な「高速シャトルバス」(C)

大村、諫早エリアからの通勤に便利な、高速シャトルバス「出島バス停」まで徒歩約 2 分。



整形かつ独立柱を設けない1フロア 340坪の大空間オフィス

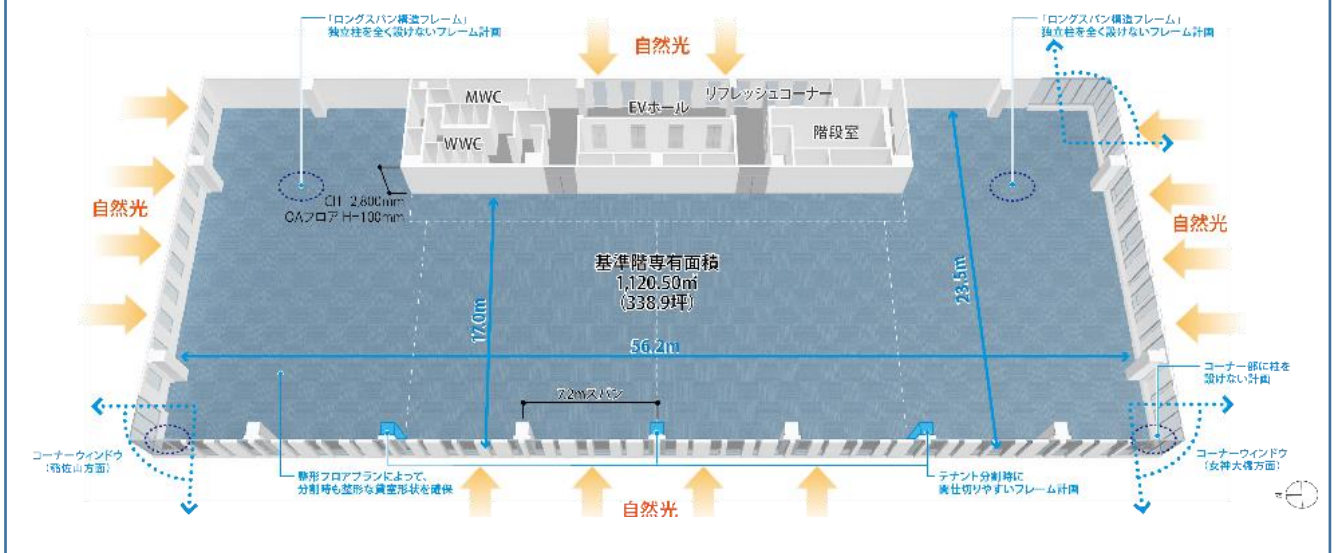
- 貸室に独立柱を設けない「ロングスパン構造フレーム」と「整形フロアプラン」によって、これまでは難しかったオフィスレイアウトの自由度を高めることができました。
(東西奥行き 17m~23.5m)
- 分割時も整形な貸室形状を確保しています。
- コーナー部に柱を設けないフレーム計画です。
室内から長崎港を一望することができます。



冗長性を確保した天井裏計画

- 天井高さ 2.8m、梁下から天井までの有効寸法は 200mm とし、将来対応への冗長性を確保しています。

レイアウトフリーを可能にする基準階ー



《基準階の空調設備》

各階個別給気システム

- 機器本体への塩害による影響を避けるため、直膨コイル付全熱交換器による各階個別給気方式を採用し、各貸室における個別制御性に優れ、機器の保守点検、故障による貸室への影響を最小限としています。

喫煙所対応（共用部）

- 喫煙所対応用の給排気ダクトを設置し、共用部への喫煙所の将来設置に対応しています。

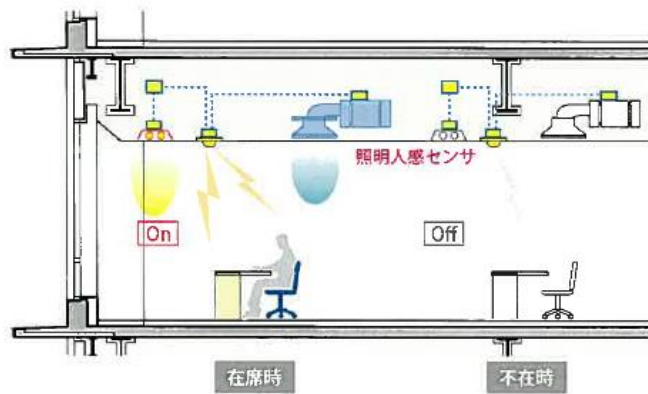
機械排煙（天井チャンバー方式）

- 排煙方式は、照明器具スリットを利用した天井チャンバー方式とし、将来の間仕切り分割にフレキシブルに対応します。

人感センサによる空調制御

～不在エリアの空調エネルギーを削減～

- 照明の人感センサを兼用し在席エリア／不在席エリアを検知し、空調室内機を発停させることが可能です。
- 不在エリアの空調を停止することにより、執務者の活動に応じた快適性を維持しながらエネルギーを削減します。



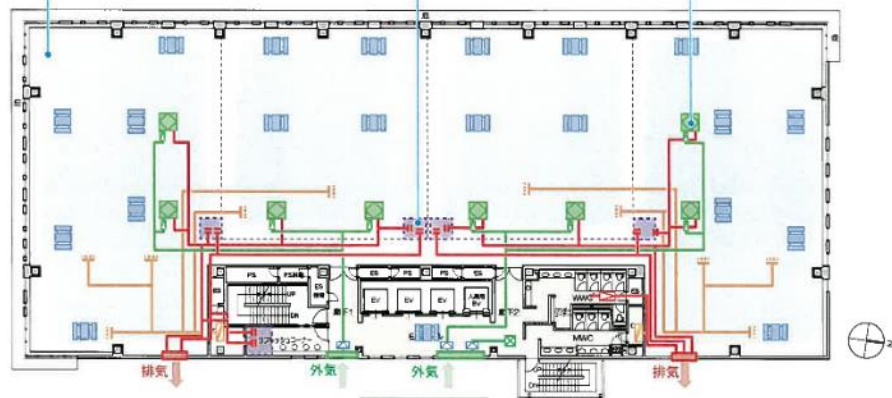
照明センサによる空調制御概念図

—環境・フレキシビリティに配慮した、冷暖フリーの個別空調—

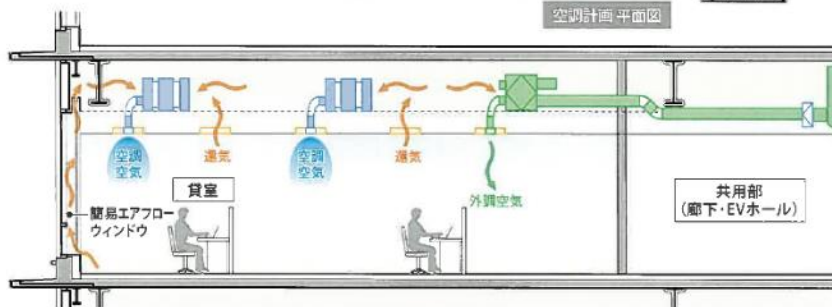
機械排煙（天井チャンバー方式）
● 排煙方式は天井チャンバー方式を採用

将来喫煙所対応（専有部・共用部）
● 将来対応用の給排気ダクトを設置

各階個別給気システム
● 各階個別給気システムとして個別制御性に配慮



空調計画平面図



空調計画概念図

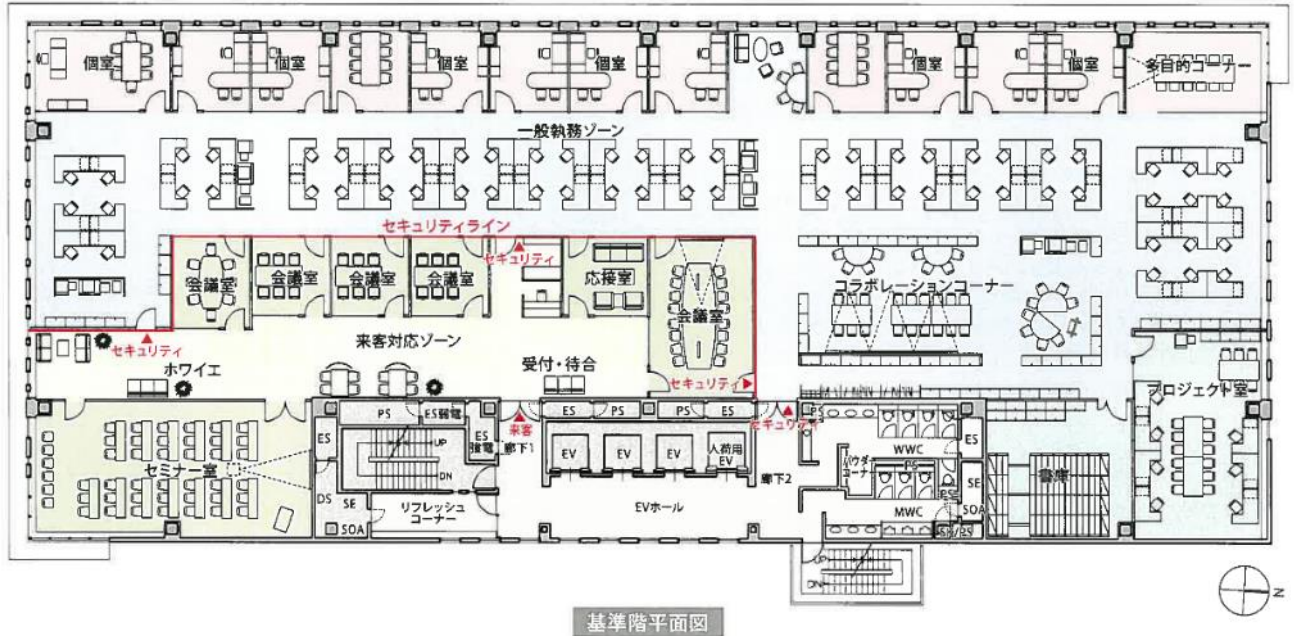
凡例

- 空調室内機（冷暖同時）
- 全熱交換器（直膨コイル付）
- 排煙ダクト
- 外気ダクト
- 排気ダクト
- 除菌フィルター
- 将来喫煙所想定箇所
- 空調室外機ソーニング

《オフィスレイアウト例》

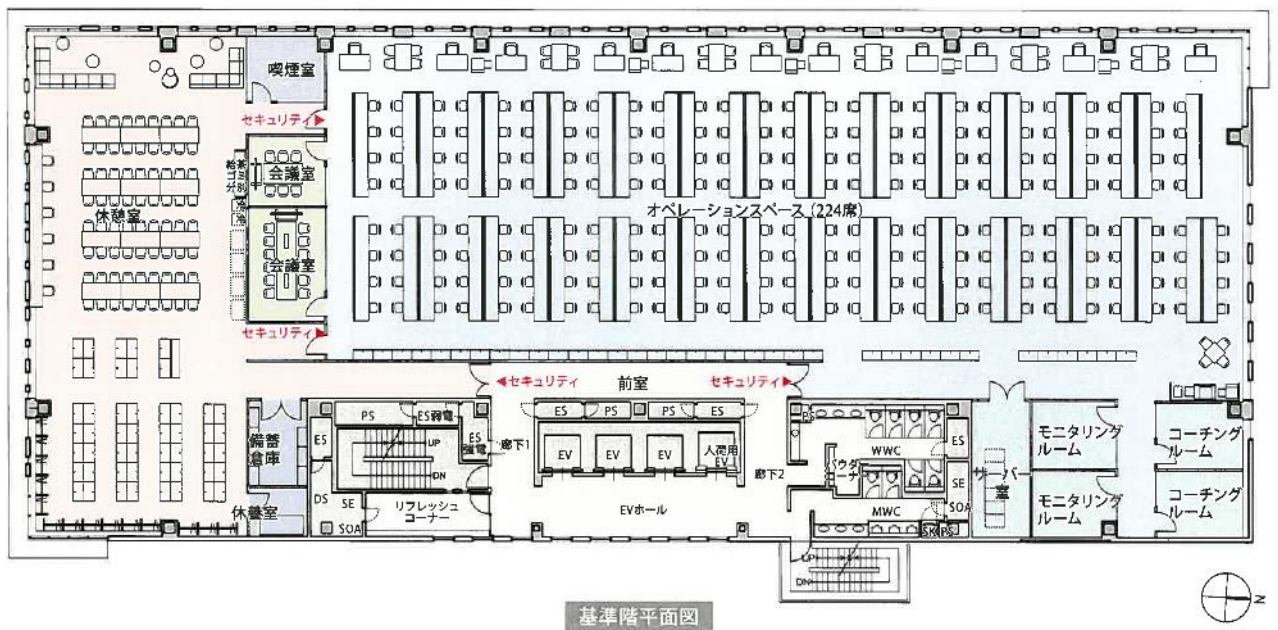
窓際個室型

人口密度 0.1 人/m²を想定



オペレーションスペース型

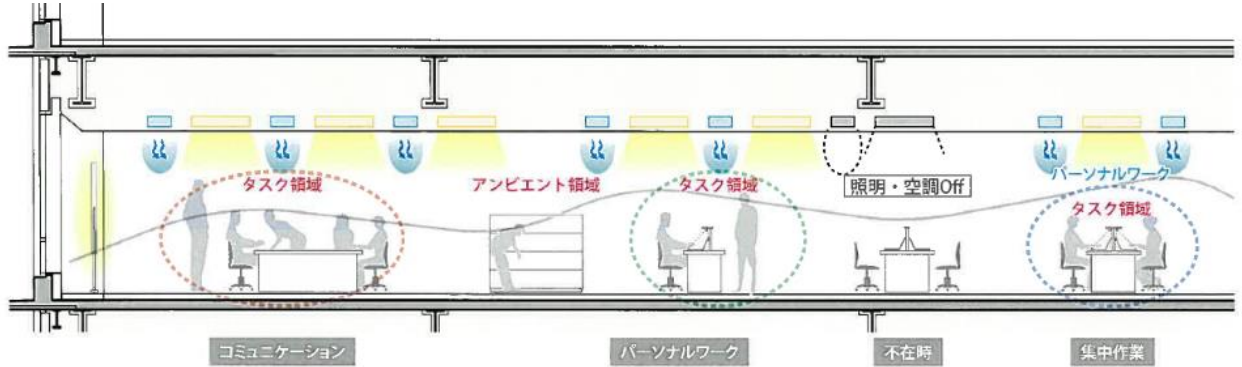
人口密度 0.2 人/m²を想定



《環快適性と省エネルギー性を両立する環境配慮型照明》

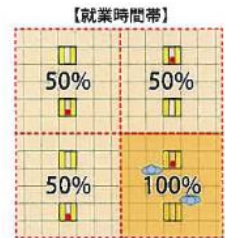
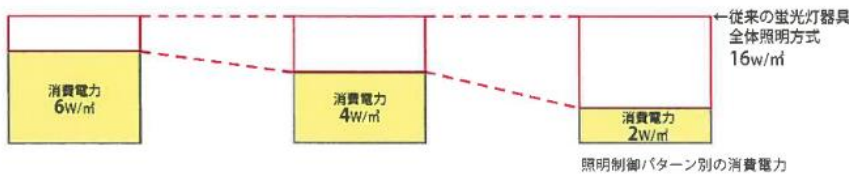
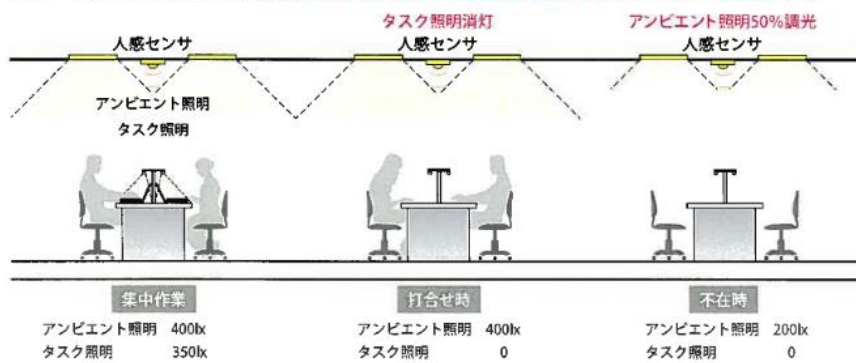
タスク・アンビエント照明 ～知的生産性を維持しながら省エネルギーを図る～

- 従来のオフィスでは、フロア全体を均一に維持するような環境設計が多く見られましたが、執務者の動きに応じて室内環境をコントロールすることで省エネルギー化の実現に繋がります。
- タスク（作業域）とアンビエント（ベース）に分けた照明コントロールにより、知的生産性と省エネが両立できます。

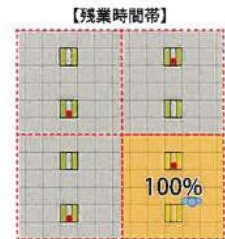


不在エリアの照明エネルギーを削減

- 人感センサで在席エリア / 不在席エリアを検知し、不在席エリアの照明を一定時間後に自動で減光及び消灯します。タスク・アンビエント照明により、執務者の活動に応じた快適性を維持しながらエネルギーを削減します。



不在席エリア 照明: 50% 減光
在席エリア 照明: 100% 点灯
● 人感・明るさセンサ

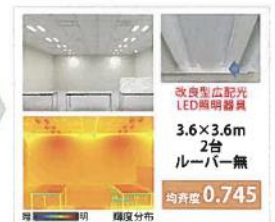
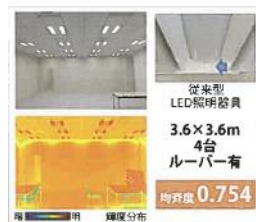


不在席エリア 照明: 消灯
在席エリア 照明: 100% 点灯
照明制御パターン

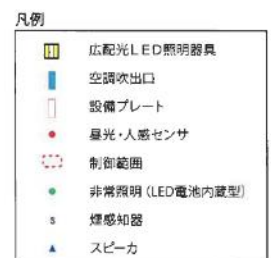
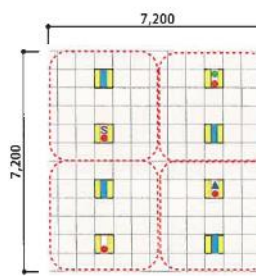
貸室の照明計画

～広配光 LED による照明の最適配置～

- まぶしさを抑えながら配光特性を上げた改良型 LED 器具を 3.6m×3.6m モジュールに 2 台配置しています。
- 従来の 4 台配置と同等のグレア評価・均斉度を確保。



輝度分布と均斉度の比較



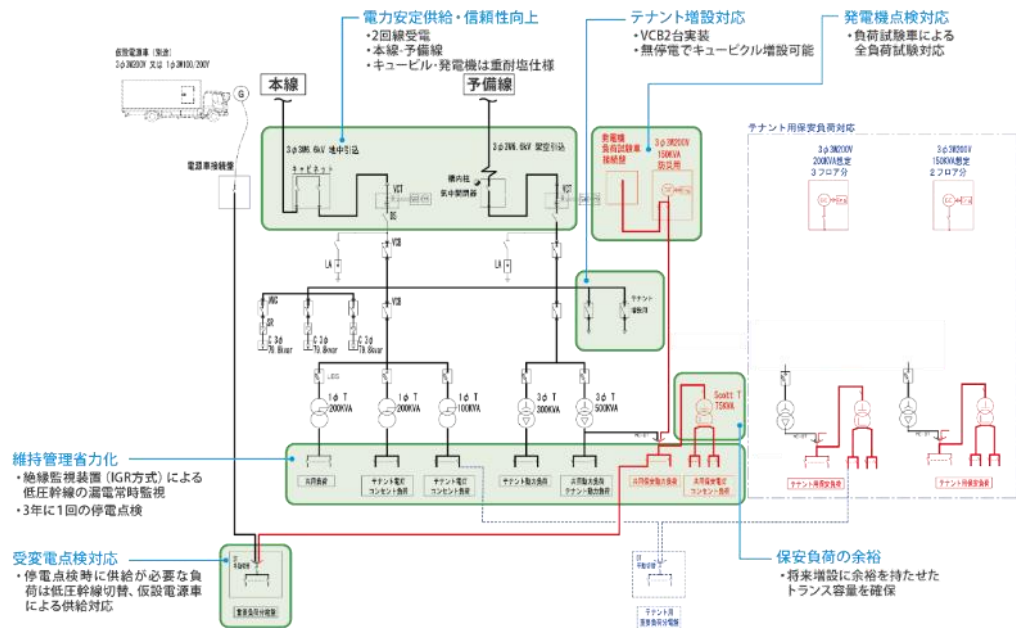
《BCP、テナント増設に配慮した電気設備》

BCP（事業継続計画）に関する機能を強化し、お客さまに更なる「安全・安心」をご提供いたします。

受変電設備、非常用発電機設備

～電力の安定供給・信頼性の向上、維持管理の省力化、点検時・テナント増設への対応～

- 本線・予備線の2回線の引込みにより、電力の安定供給・信頼性を向上。
- 3機の自家用発電機を保有し、共有部だけでなく、テナントエリアへの電力供給も可能です。
- 高圧遮断器（VCB）を実装し、テナント用キュービクル増設時は無停電による工事が可能です。



屋上設備の拡張性・耐久性

～フレキシブルなテナント増設スペースを確保～

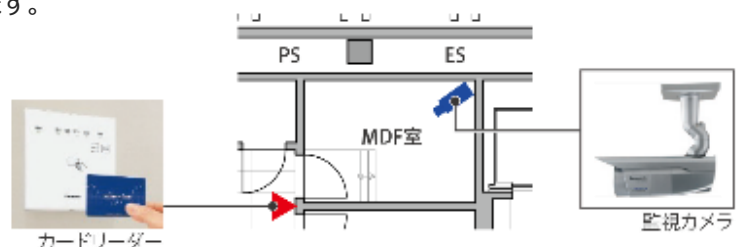
- テナント用キュービクル・空調室外機の十分な増設スペースを確保。（空調室外機はEVによる搬出入が可能）
- 屋外機器は全て重耐塩仕様とし、機器の耐久性を確保しています。



情報セキュリティ対策

～MDF 室の物理セキュリティ強化～

- 建物の情報・通信インフラ拠点となる MDF 室については、カードリーダーによる入退室管理と監視カメラを設置し、質の高い情報セキュリティ環境をご提供します。



《共有スペースのご案内》

エレベーターホール、リフレッシュコーナー

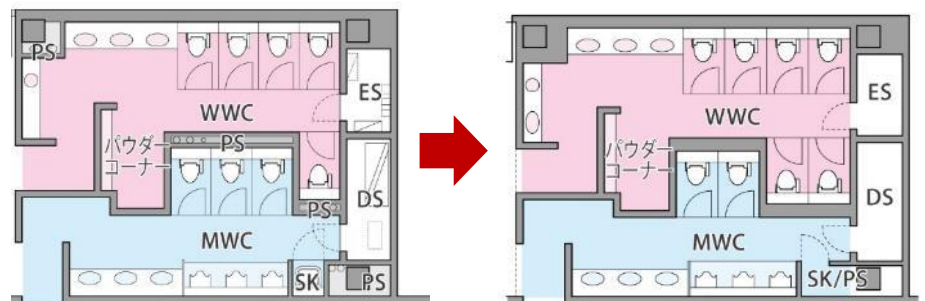
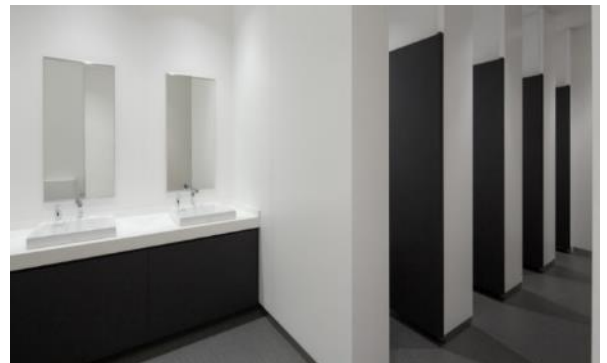
- 自動販売機、喫煙ルームの設置スペースを確保。



トイレ環境

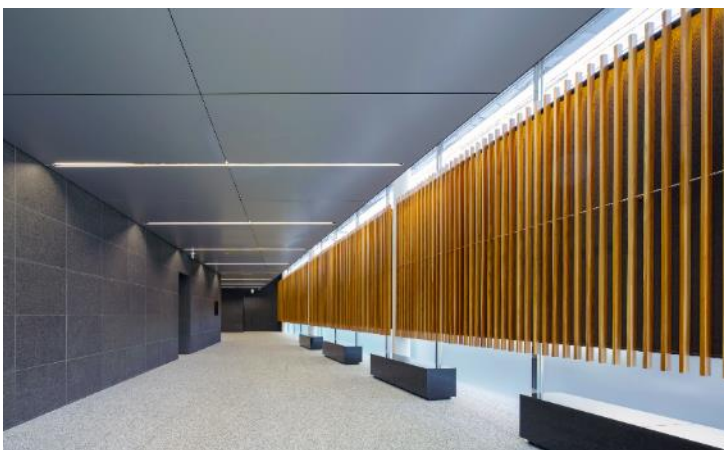
～男女比変更に対応可能なレイアウト～

- 便所の既定数は、女性用：5、男性用：3
- 男女比に応じて、女性用：6、男性用：2 に便房数の変更が可能です。
- 「事務所衛生基準規則」に見合った待ち時間の少ない良好（サービスレベル 1）な環境を保つことができます。
- 女性用トイレ内には、パウダーコーナーを完備。
- ビル内全て、ウォシュレット装備。
- 洗面所は温水が利用できます。



エントランスロビー

- 「高天井（高さ 3,000mm（一部 4,500mm）」を設けることで、1 階は階高を抑えながらレセプションにふさわしいスケールと空間の質を提供します。（ハイサイドライト、地窓による自然採光採用）



《入居条件》

- 賃料：11,000円、坪/月（税抜）
- 共益費：2,000円、坪/月（税抜）
- 敷金：賃料の12ヶ月分
- 長崎県・長崎市と立地協定を締結する企業 など

《長崎県の企業誘致にかかる補助制度》

○補助制度（長崎市）

		長崎県	長崎市
		補助要件	
		立地協定の締結 設備投資額：2千万円以上 新規雇用者：50名以上 ※事業開始から1年以内に雇用、年間平均数 ※雇用保険加入の正社員（転勤含む）・契約・派遣が対象	事前協議 雇用従業員数10名以上 ※雇用保険加入の正社員（転勤含む）・契約・短時間が対象
対象経費		補助金算定	
初期経費	①新規雇用経費	【3年間補助】 新規雇用者数 × 30万円 新規雇用者が100名を越える場合は50万円 起算日から1年間の雇用継続が必要	【3年間補助】 正社員 × 50万円 × 3年 契約社員 × 30万円 × 3年 短時間勤務社員 × 15万円 × 3年
	②賃借料 (共益費除く)	【3年間補助】 賃借料 × 50% × 3年 ※限度額：1万円/1坪	【3年間補助】 賃借料 × 50% × 3年 ※限度額：1万円/1坪
	③通信費	【3年間補助】 通信費 × 50% × 3年 ※限度額：1億2千万円（年間上限：4千万円）	—
	④設備投資費	【3年間補助】 設備投資額 × 10% ※事務所設置から3年以内に支払ったものを対象	—

※長崎県と長崎市の補助金が併給できます。

