人に、街に、明るい未来を
関電不動産開発
関西電力グループ power with heart

SEKISUI

News Release

2025 年 6 月 30 日

関電不動産開発株式会社
積水化学工業株式会社

堂島関電ビル（積水化学大阪本社）
大規模リニューアル工事の竣工について

関電不動産開発株式会社（以下 関電不動産開発）と積水化学工業株式会社（以下 積水化学）は、積水化学の大阪本社である堂島関電ビルについて、2023 年 3 月 11 日、大規模リニューアル工事に着手し※、本日、竣工いたしました。

※2023 年 3 月 3 日お知らせ済

堂島関電ビルは、今回の大規模リニューアル工事により、関電不動産開発の経営理念「安全で快適なまちの基盤づくりを通じて、持続可能な未来の実現を目指す」と、積水化学のビジョンステートメント「Innovation for the Earth（サステナブルな社会の実現に向けて、LIFE の基盤を支え、“未来につづく安心”を創造する）」を目指すため、従業員一人ひとりが力を発揮し、挑戦し続けるための「働きやすさと働きがいを両立する職場づくり」を掛け合わせた「ESG×SDGs」に配慮したビルに生まれ変わりました。

＜今回の大規模リニューアル工事のポイント＞
- **外装デザインを「積水」の由来である「水」をモチーフにすることで水都大阪の新たなランドマークとして、持続可能な中之島のまちづくりに貢献**
- **建築物の長寿命化によるライフサイクルＣＯ２の排出削減**
- **築 30 年超テナントビル初、「CASBEE スマートウェルネスオフィス認証」最高位評価獲得**
- **働きやすさと働きがいを両立する職場づくり**
- **ペロブスカイト太陽電池、中間膜など積水化学製品を 20 品目以上採用**

関電不動産開発は、堂島関電ビルの大規模リニューアルを、テナントが入居したまま既存ストックを最大限に活用し、「ESG×SDGs」に配慮したオフィスビルへリニューアルしたモデルケースとして、今後も築後年数の経過したビルのリニューアルを推進すること等により、「不動産業界のゼロカーボンリーディングカンパニー」を目指し、一人ひとりが輝く持続可能な未来づくりに挑み続けます。

積水化学グループは、「活力あふれるいい会社」の実現に向けて、これからも全ての従業員の Well-Being 達成を目指し、多様な人材が活躍できる、働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを進めるとともに、廃棄物の削減とリサイクルに取り組み、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

以　上

添付資料１：物件概要、リニューアル工事概要、各社概要
添付資料２：堂島関電ビル大規模リニューアル工事の概要

＜本ニュースリリース配付先＞
大阪建設記者クラブ、五月会、国土交通記者会、重工記者クラブ

添付資料１

○物件概要

・所　在　地：大阪府大阪市北区西天満 2-4-4
・竣工年月日：1972 年 6 月 30 日（築 53 年）
・敷 地 面 積：　3,702.61 ㎡
・延 床 面 積：25,769.87 ㎡
・構 造 規 模：SRC 造 地上 12 階 地下 2 階
　　（積水化学工業本社フロア 1 階～5 階・8 階～11 階）
・建物所有者：関電不動産開発株式会社
・設計・施工：株式会社大林組

○リニューアル工事概要

・事　業　主：関電不動産開発株式会社、積水化学工業株式会社
・設計・施工：株式会社大林組
・内装設計・施工：株式会社スペース
・工　　期：2023 年 3 月 11 日～2025 年 6 月 30 日

○各社概要

関電不動産開発株式会社

所在地	大阪市北区中之島 3-3-23　中之島ダイビル
代表者	代表取締役社長　福本 恵美
設立	1957 年 5 月 1 日
資本金	8 億 1 千万円
株主	関西電力株式会社（100%出資）
事業内容	分譲住宅事業、賃貸住宅事業、賃貸ビル事業、賃貸施設事業、不動産ファンド事業、不動産ソリューション事業、海外事業、ミネラルウォーター事業、グリーンソリューション事業

積水化学工業株式会社

所在地	（大阪本社）大阪市北区西天満 2 丁目 4 番 4 号 （東京本社）東京都港区虎ノ門 2 丁目 10 番 4 号
代表者	代表取締役社長　加藤 敬太
設立	1947 年 3 月 3 日
資本金	1,000 億 2 百万円
主な事業内容（連結）	ユニット住宅の製造・施工・販売、リフォーム等住宅関連サービス、建築・土木・車輌・電子機器等各産業向けプラスチック製品の製造・販売、体外診断用医薬品・検査機器の製造・販売、等

添付資料２

堂島関電ビル大規模リニューアル工事の概要

堂島関電ビル大規模リニューアル工事のコンセプト

SEKISUI

○社是
「３Ｓの精神」(Service/Speed/Superiority)
○ビジョンステートメント
「Innovation for the Earth」
・サステナブルな社会の実現に向けて、 LIFEの基盤を支え、“未来につづく安心”を創造します。
ビジョン実現のため、従業員一人ひとりが力を発揮し、従来のやり方にとらわれず、挑戦し続けることが大切です。

○働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して
・ニューノーマルを体現するオフィス空間づくり
・従業員の個性や価値観を大切に、一人ひとりが活躍できる空間づくり
・安心･安全対策､快適性とサステナビリティの両立

×

人に、街に、明るい未来を
関電不動産開発

○コーポレートスローガン
「人に、街に、明るい未来を」
○経営理念：
「安心で快適なまちの基盤づくりを通じて、持続可能な未来の実現を目指す」
・ビジョン：一人ひとりが輝くコミュニティであふれる社会
・ミッション：多様性を尊重し、つながりが生まれる空間を創る
・ブランドアイデンティティ：人を大切にするチャレンジング・デベロッパー

○「不動産業界のゼロカーボンリーディングカンパニー」を目指して
・ゼロカーボンの選択肢を社会に提供する

(専用部の内装) (外装や共用部)

「ESG×SDGs」に配慮したビル

外装デザインについて

外装デザインを「積水」の由来である**「水」をモチーフにすることで水都大阪の新たなランドマーク**として、**持続可能な中之島のまちづくりに貢献**したいと考えています

リニューアル前

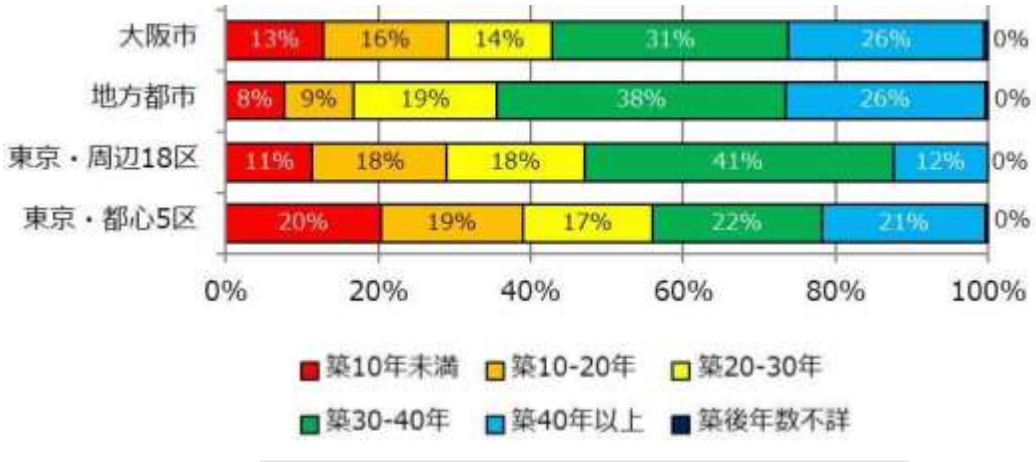
リニューアル後

“積水”とは
中国最古の兵法書『孫子』にある言葉「勝者の民を戦わしむるや、積水を千仞の谿（せんじんのたに）に決するがごときは形なり」に由来し、事業活動をするうえで、十分に分析・研究、準備をしてから、万全の状態で積水（満々とたたえた水）の勢いをもって、勝者の戦いをすることが大切であるという意味。

建築物の長寿命化によるライフサイクルCO2の排出削減

○全国の主要都市の中で、大阪は建替えの候補となる築40年以上のビルの割合が26%、築20年以上になると70%を超えており、こうしたビルの、建物の計画から解体までに排出されるCO2の総量である「**ライフサイクルCO2**」**をいかに削減するか**が喫緊の課題となっています。

都市別築後年数別のストック割合（床面積ベース）



一般財団法人日本不動産研究所
「全国賃貸オフィスストック調査（2025年1月現在）」より

○一部耐震補強を実施した部分を除いて、鉄筋や鉄骨、コンクリートなどの躯体をそのまま使用できることから、そうした資材の製造、輸送、施工がないため、今回のリニューアル工事と、このビルと同じ用途、同じ規模で新築した場合とを比較した場合、**ライフサイクルＣＯ２のうち、今後の運用段階を除いた、資材の製造から施工まで（アップフロントカーボン）で、約５０％程度のＣＯ２の排出を削減**できました。

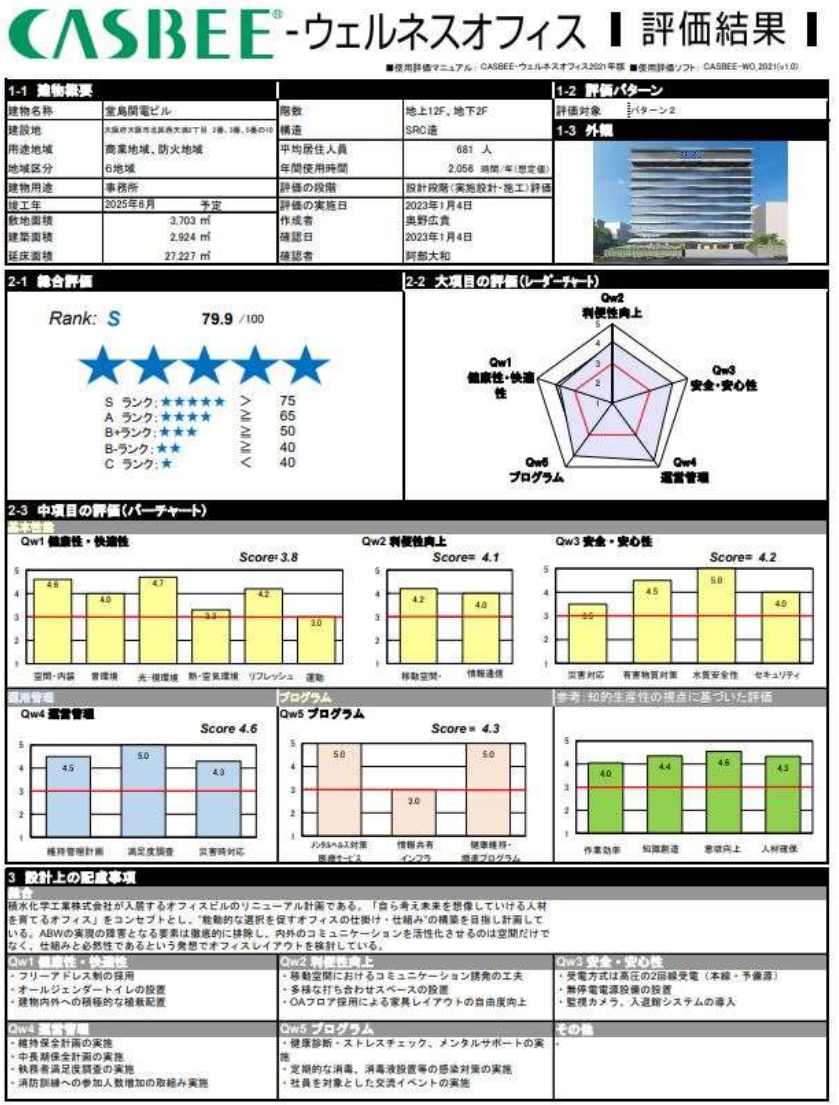
○**オール電化の採用**と**再生可能エネルギー由来の環境価値を付加した電気**の供給を受けることで**ゼロカーボンを実現**しました。

「CASBEEスマートウェルネスオフィス認証」最高位評価獲得

○「CASBEEスマートウェルネスオフィス」は、建築物の環境評価に加えて、ワーカーが健康で元気に生産性高く働くことができることを多角評価する認証です。

○本事業では、既存施設でありながら最高の「Sランク」を取得し、ワーカーの生産性・健康性向上に寄与します。

○**<u>築30年超えのテナントビルにおける最高位「Sランク」取得は全国初</u>**です。



※IBECs公表済物件（2025年6月26日時点）のものです。
※評価パターン2（テナントビル＋テナント入居組織の取組）を適用しています。

働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して

SEKISUI

○社是
「**３Ｓの精神**」(Service/Speed/Superiority)

○ビジョンステートメント
「**Innovation for the Earth**」
・サステナブルな社会の実現に向けて、 LIFEの基盤を支え、“未来につづく安心”を創造します。
ビジョン実現のため、従業員一人ひとりが力を発揮し、従来のやり方にとらわれず、挑戦し続けることが大切です。

堂島関電ビルリニューアルコンセプト

○「**３Ｓ＋Ｓ**」（「新たなＳ」を考えていく）
・自ら考え未来を創造していける人材を育てるオフィス

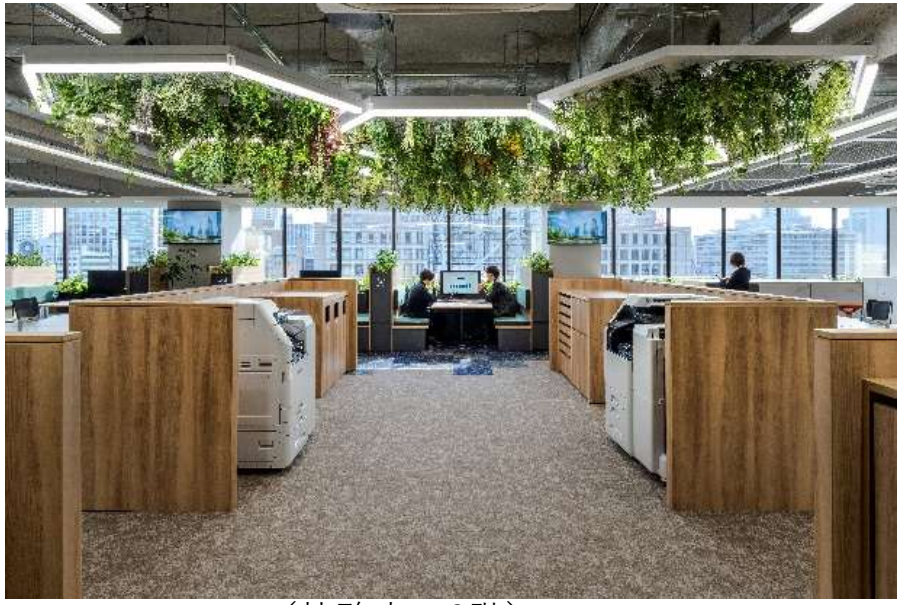
○「**Ｆｒｅｅ～挑戦と革新～**」
・新しい働き方の実現、日々の業務目標等の達成に向けて、従業員一人ひとりに常に挑戦、変革意識を持って自由闊達に取り組んでもらいたい

○働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して
- ニューノーマルを体現するオフィス空間づくり
- 従業員の個性や価値観を大切に、一人ひとりが活躍できる空間づくり
- 安心･安全対策､快適性とサステナビリティの両立

働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して（具体例）

（食堂・11階）

（コワーキングスペース・11階）



（執務室・9階）

「ニューノーマルを体現するオフィス空間」

〇新しい働き方への対応に加え、**能動的に働くことができる執務空間**を構築し、業務効率化も含め生産性向上に寄与すると共に、**well-beingに繋がるワークスタイル**を目指しました。

働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して（具体例）

「従業員の個性や価値観を大切に、一人ひとりが活躍できる空間づくり」

○１階に通用口としてサブエントランスを整備するとともに、バリアフリー動線を設けました。

「安心・安全対策、快適性とサステナビリティの両立」

○５０年を経過したアルミサッシの更新（Low-E複層ガラス化）によって空調負荷の削減に寄与し、自然換気口を設けることで感染症対策を施しました。また、外装材の庇効果による日射遮蔽の効果を図りました。

働きやすさと働きがいを両立する職場づくりを目指して（具体例）

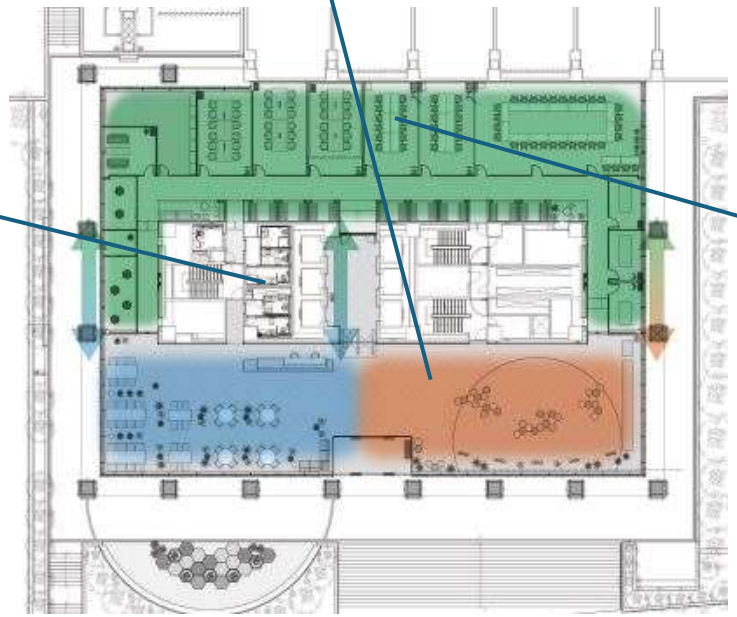
エントランスフロア・２階

（エントランススペース）

（SEKISUI CONNECT GALLERY ∞）

（オールジェンダートイレ）

トイレは多忙なオフィスワークの中で誰もが気分転換・リラックスできる場所であってほしい。性別にとらわれない場であることはもちろん、それぞれの気分やタイミングに応じて自由に選べる空間を計画しました。



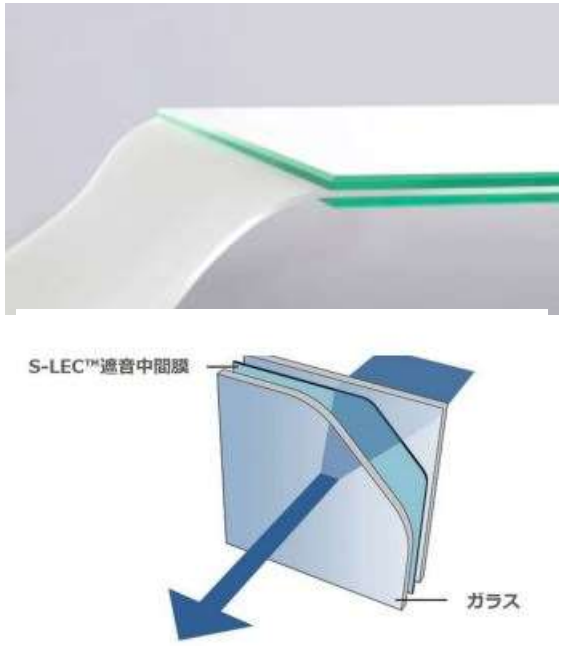
（２階レイアウト）

（３Ｓ精神をコンセプトにした会議室）

積水化学工業の社是である３Ｓ(Service/Speed/Superiority)の３つの言葉をコンセプトにした会議室を設置。コミュニケーション活性化と社員に対して３Ｓ精神の理解深化を促します。

ペロブスカイト太陽電池、中間膜など積水化学グループ製品を20品目以上採用

建築物やインフラの安全性や耐久性、環境に貢献する製品を提供している積水化学グループの製品を、今回のリニューアルでは20品目以上採用しました。
安全性、防犯性に寄与する**合わせガラス用中間膜「S-LEC」**や、火災が発生すると瞬時に5～40倍に膨張して断熱層を形成する耐火材**「フィブロック」**、オフィスの可変性に寄与する**「セキスイOAフロア」**などです。



合わせガラス用中間膜「S-LEC」

熱膨張耐火材「フィブロック」

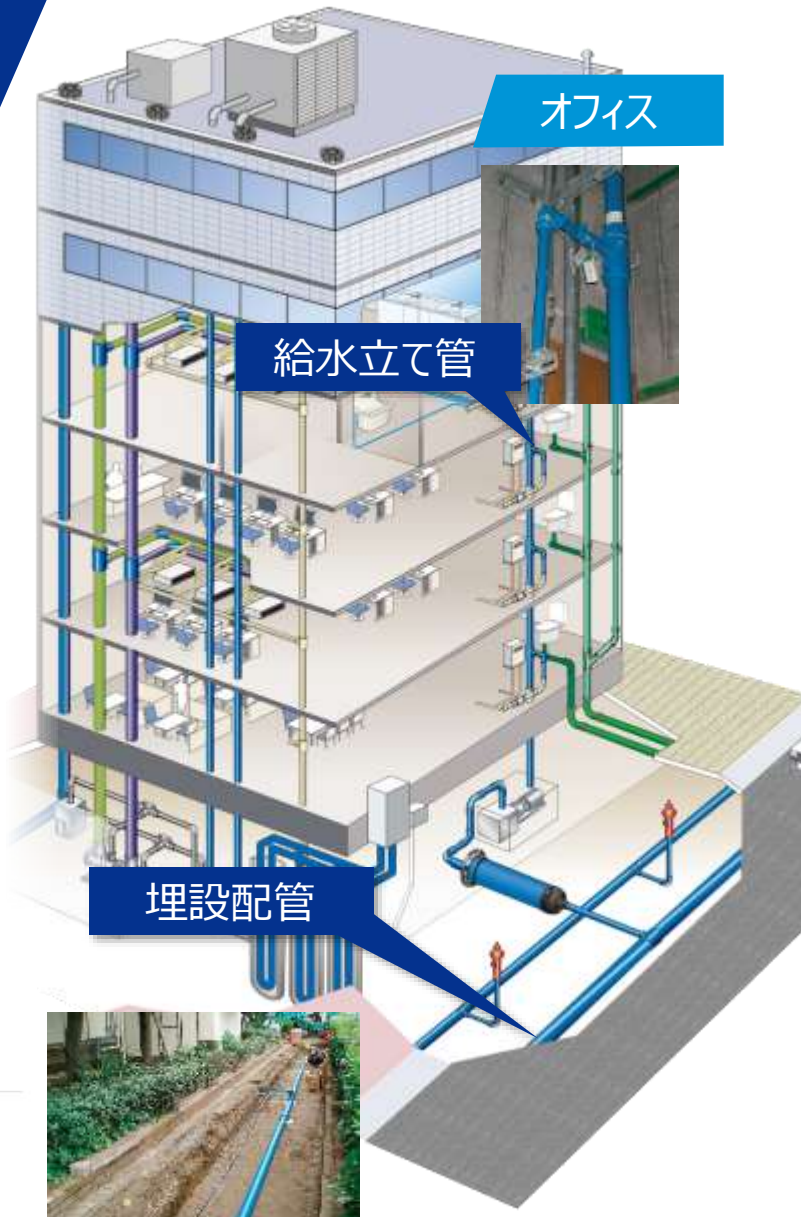
「セキスイOAフロア」

特にご紹介したい積水化学グループの商材について

水道用耐震型
高性能ポリエチレン管

建物給水管用 エスロハイパーAW

オフィス・マンション等の給水管を耐食性・耐震性に優れた
オール耐震樹脂の一体化ラインに！



エスロハイパーAWの特長

1.耐食性

高性能ポリエチレン
（PE100)の使用で
錆びなし！漏れなし！
赤水なし！

2.耐震性

埋設配管で実績をつんだ
水道用耐震型高性能
ポリエチレン管を採用

30cmの強制変位も
クリアで耐震性確保!

3.省力化

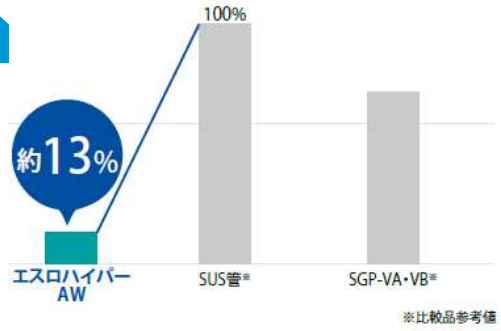
信頼のEF接合、軽量・柔軟な
管材、保温レス可能により
施工工数の省力化と
トータルコスト削減

積水化学の製品LCA評価(エスロハイパーAW)

CO_2排出量計算結果

試算条件　機能単位:100A、長さ1m

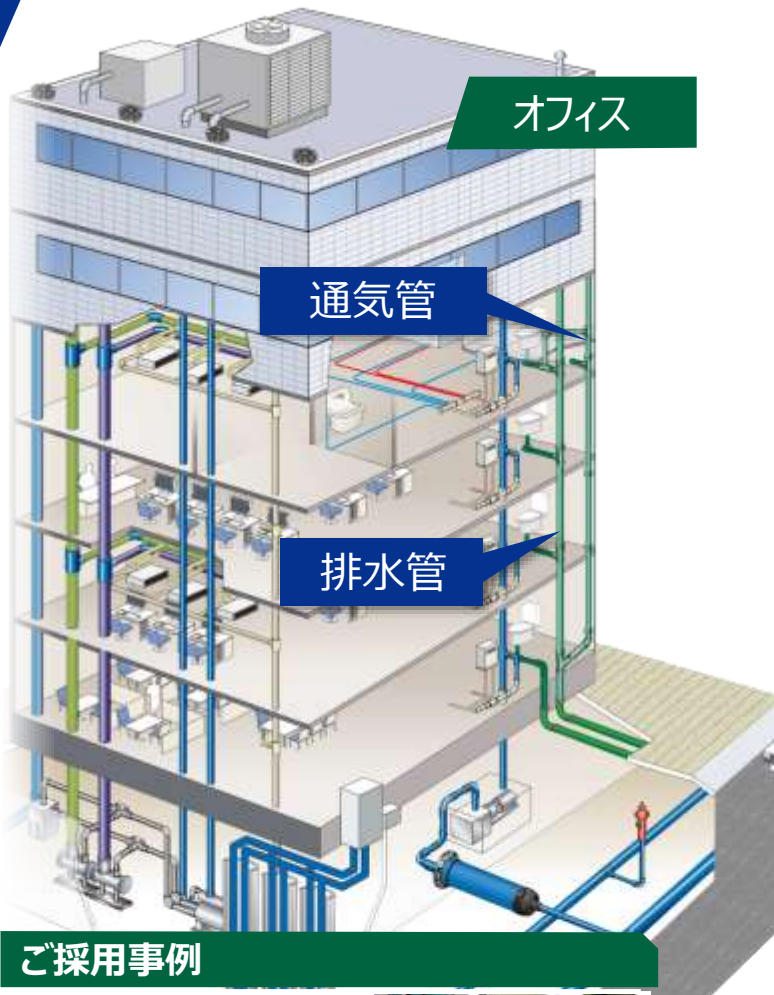
＊比較品の材質別質量は、公開されている情報から算出した参考値であり
生産プロセスのデータは含まれない
＊材質・製品別のCO_2発生量は産業技術総合研究所、サステナブル経営推進機構
「IDEA v3.4」の影響評価係数（GHG排出原単位）引用



建物用耐火性
硬質ポリ塩化ビニル管・継手
（建物排水・通気用）

耐火VPパイプ

熱により中間層が膨張し、管内部を閉塞する塩ビ管・継手で
火災の際の延焼を防止します！



耐火VPパイプの特長

1.耐火性能

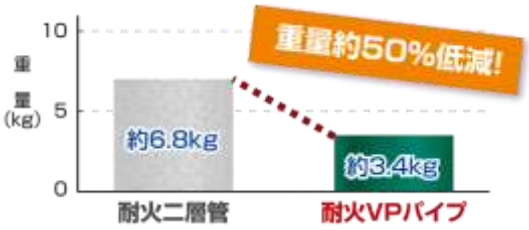
耐火性能を持つ塩ビ管・継手が火災の際の延焼を防止
区画貫通処理いらずで施工が簡単

中間層が膨張し
延焼を防止！

2.施工性

耐火二層管と比べ半分の重さで施工性アップ
切断粉塵が少なく清潔な作業環境を実現

●呼び径100の場合



積水化学の製品LCA評価(耐火VPパイプ)

CO_2排出量計算結果

試算条件　機能単位:100A、長さ1m

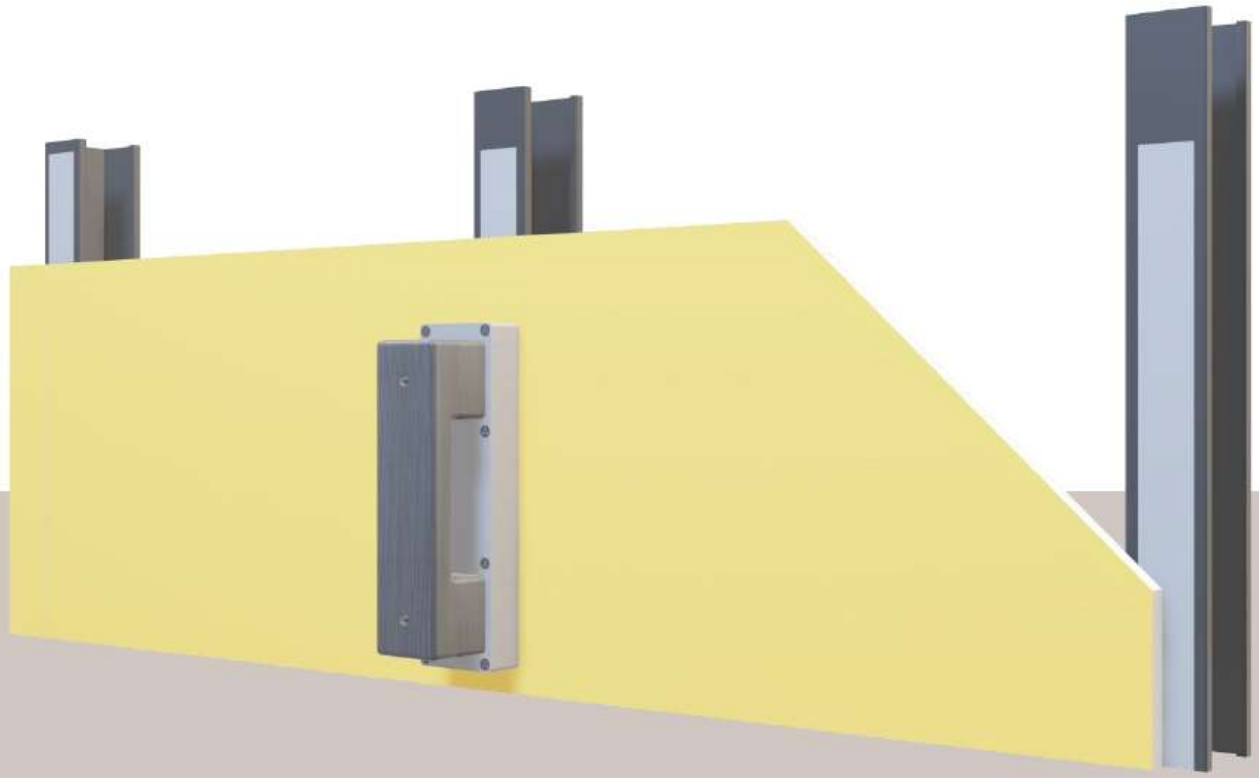
＊比較品の材質別質量は、公開されている情報から算出した参考値であり
生産プロセスのデータは含まれない
＊材質・製品別のCO_2発生量は産業技術総合研究所、サステナブル経営推進機構
「IDEA v3.4」の影響評価係数（GHG排出原単位）引用

ご採用事例

テープ状接着材だけでボード類を固定

電源・電動工具・ビス不要で無騒音

スマートＪＧ工法



吉野石膏(株)

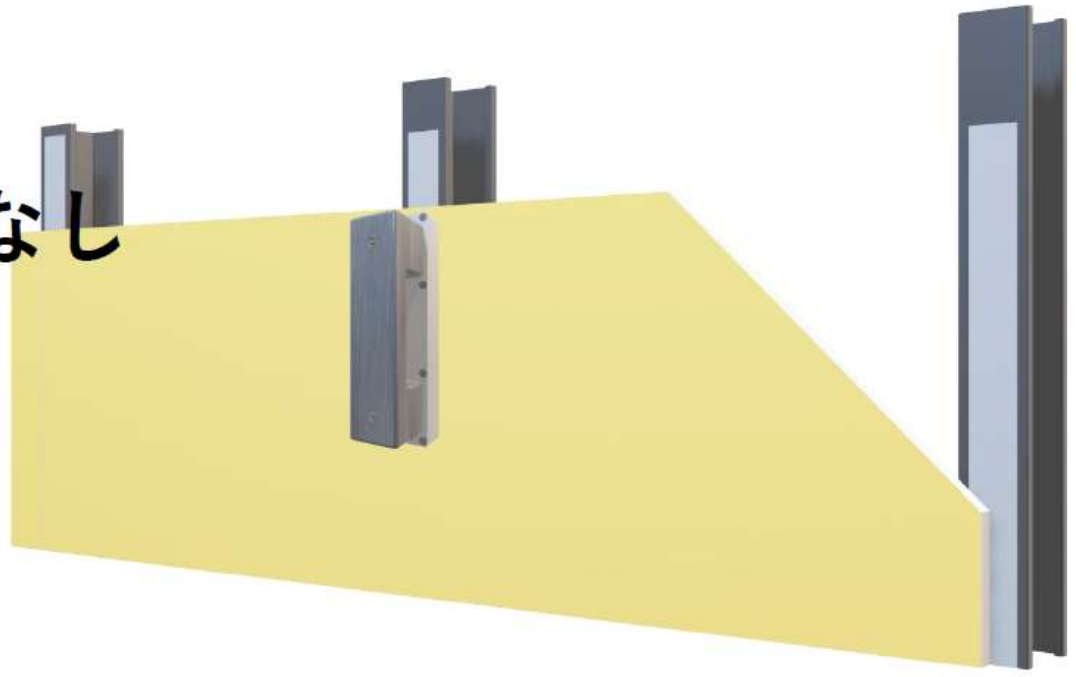
(株)吉野石膏ＤＤセンター

スマートＪＧ工法とは？

テープ状固形接着材「JG02」を、強力な永久磁石を用いた専用工具、**「スーパーマグチャック」で固定する新しい工法**です。※一般壁のみ

スマートＪＧ工法のメリット

- 電動工具不要
- 電源不要
- 騒音なし
- 接着材不要
- ビス、ステープル痕なし
- 施工簡略化



フィルム型ペロブスカイト太陽電池について

本リニューアル工事の中で、外壁面に国内で初めてフィルム型ペロブスカイト太陽電池を取りつけ、2023年10月に実装完了しています。
このペロブスカイト太陽電池で発電した電力は、11階コワーキングスペースでの電力利用に加えて、蓄電池も接続することで館内の非常電力としても利用可能になっています。

■開発実績・目標

- **発電効率**　：**15%**を達成　➡　**20%**を目指す
- **耐久性能**　：**10年相当**を達成　➡　**20年**を目指す（シリコン型太陽電池と同等）
- **セル製造プロセス**：**30cm幅**でのR to R　➡　**1ｍ幅** 製造技術 確立へ
- **事業化**　：**2025年度内の事業化**を予定

フィルム型ペロブスカイト太陽電池について　～事業化スケジュール～

- 100MW （約3万1,000世帯分の年間消費電力量）生産ラインを新設。2027年度稼働予定
- 投資総額：900億円(第１生産ライン)
- 2030年度生産能力1GW～に向け第2・第3生産ラインの増設も検討

25年5月 官民協議会
ご説明資料より

（年度）	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030～
100MW 第1生産ライン 投資額 900億円		建設着工	設備搬入・試作	生産			
100MW 第2生産ライン構想 投資額 430億円		需要動向から投資判断	建設着工	設備搬入・試作	生産		
600～800MW 第3生産ライン構想 投資額 1,800億円～			第1生産ラインの実績から投資判断	建設着工	設備搬入・試作	生産	

■堺工場 全景

■生産・売上計画

✓ シリコン型太陽電池が搭載できない
金属屋根用途にて、秋以降に事業開始予定
具体的には、
✓ 耐荷重性の低い民間工場、倉庫の金属屋根
✓ 体育館、耐荷重性の低い避難所・防災拠点に販売を開始する予定。

✓ 販売価格等の製品仕様に関して、精査が終わり次第、官民協議会（連絡会）とも連携して需要家に対して、情報提供を行っていく。