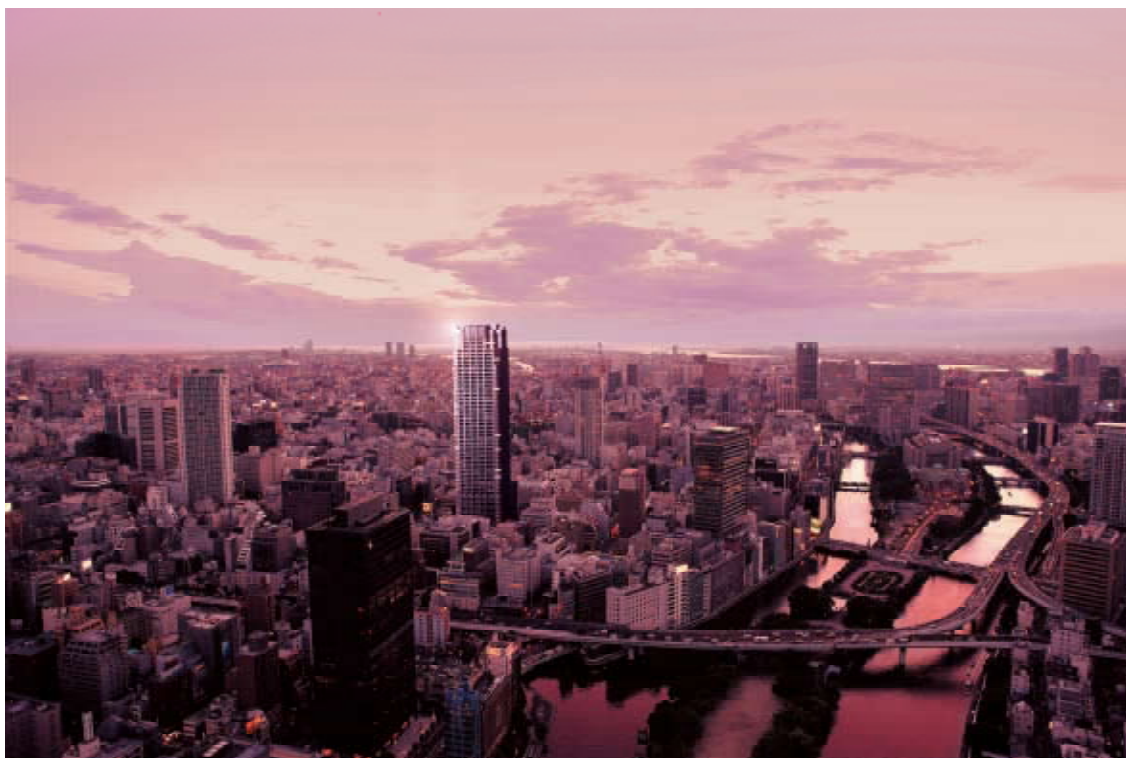


三洋ホームズ株式会社(幹事企業) 株式会社長谷工コーポレーション(副幹事企業)
アートプランニング株式会社 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
神鋼不動産株式会社 平和不動産株式会社
名鉄不動産株式会社 三菱電機ライフサービス株式会社
近畿菱重興産株式会社 株式会社ユニチカエステート

「北浜」駅に直結した百貨店跡地に日本一の高さ(※1)の
商業施設複合型超高層タワーマンションプロジェクト
“The Kitahama” Tower & Plaza 始動
～高さ約209m、「北浜」駅地下直結、大規模465戸(※2)～

(※1) 現存および現在建設中の分譲マンションにおける高さとして(MRC調べ)

(※2) 4月11日現在の確認申請においては484戸となっております。あらかじめご了承ください。



※プロジェクト全体空撮パース

このたび、三洋ホームズ株式会社(本社:大阪市中心区南船場3-12-12/代表取締役会長兼社長:田中康典)をはじめとする10社は、共同事業として、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅に地下直結した百貨店跡地に、高さ日本一を誇る商業施設複合型超高層タワーマンションプロジェクト“The Kitahama” Tower & Plazaを建設する運びとなりました。

本プロジェクトは総戸数465戸、日本一の高さ・約209メートルを誇る地上54階建ての超高層タワーマンションとなっております。また、下層階商業施設部分には、「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」などの複合施設が入る予定となっており、「住」「商」「医」「健」の機能を集約した付加価値の高い住環境の創造を目指しております。

同じ都心でもキタやミナミとは異なる魅力を持つ街、北浜。古くから株・薬・繊維という商業の中心地であり続けてきたエリアとしての「格」を保ちながら、近年のマンションの建設による「住」機能の充実、おしゃれなカフェやスイーツのお店、本格派フレンチなども増えてきており、魅力ある「食」機能も充実してきています。

現在、大阪の梅田エリアでも再開発が進展し、東京の新宿に比肩する商業集積ゾーンになるといわれていますが、北浜の地は梅田とは異なり、大阪城開城以来の歴史を有する大阪の中心地として、高い都市格を誇っております。

私どもは本件を、この北浜の地に成熟の時空を背景とした新たな大阪のランドマークゾーンを構築するシンボルプロジェクトとして位置付け、恵まれた立地環境と、複合的な開発のメリットを活かした事業を計画。10社による関西のリーディングプロジェクトにふさわしい、すべての人に魅力ある都市空間の創出を目指し、今に息づくこの街の歴史と文化を、より良い形で次代へ継承する数々の取り組みを行っております。

正式名称 : “The Kitahama” (「ザ キタハマ」)
サブネーミング : Tower & Plaza (タワー&プラザ)

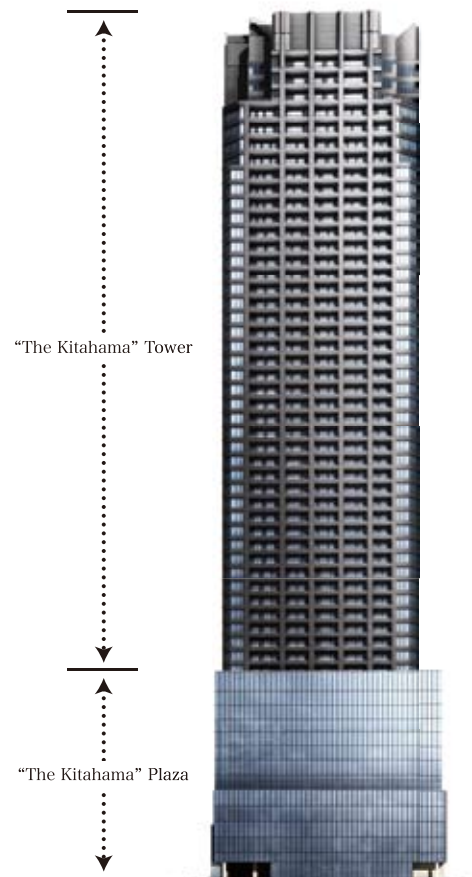
本プロジェクト“The Kitahama”は総戸数465戸の住宅ゾーン【“The Kitahama”Tower】と、商業施設ゾーン【“The Kitahama”Plaza】とで構成されています。

ネーミングにつきましては、北浜という立地をシンプルに表現し、サブネーミングの“Tower & Plaza”で、日本一の高さであるタワー感と、下層部の商業施設ゾーンとの複合感を表現しております。



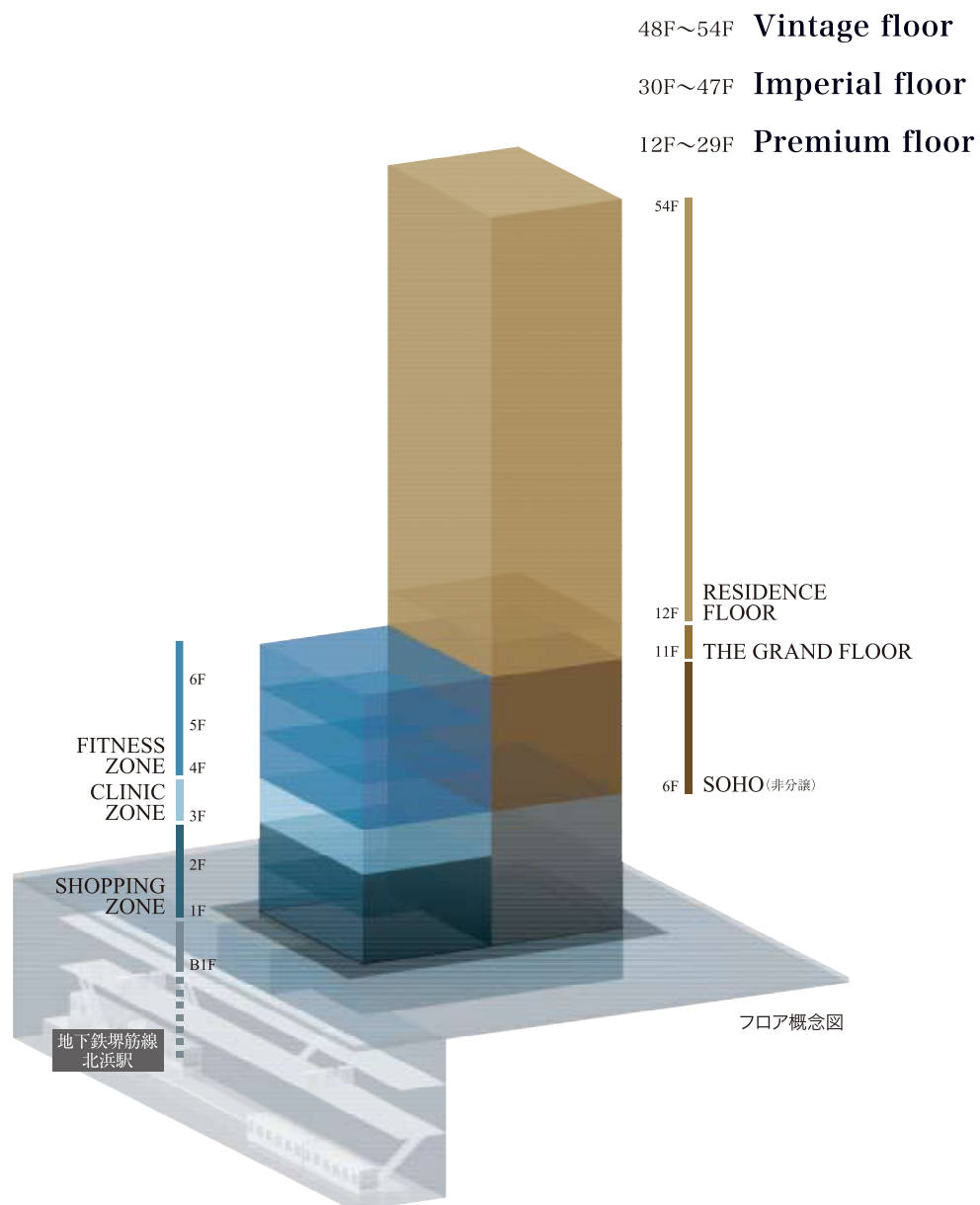
The
Kitahama
TOWER & PLAZA

www.kitahama209.jp



〈プロジェクト全体ゾーン構成〉

多彩な機能で構成された商業施設ゾーン“The Kitahama”Plazaは、建物の地下1階から地上6階までの7層構造(Tower部分の10階に相当)、プライベートな住宅ゾーン“The Kitahama”Towerは地上54階建てになっています。都市生活に必要な機能を集めた、商業施設複合型超高層タワーとなっています。



①北浜の土地格

古くから大阪の中心地であり、現在も金融の中心として活動する街北浜。ここには確かな歴史・伝統・文化が息づいています。

また、堺筋は江戸時代から続く大阪のメインストリートで、豊かな歴史を有しながら常にモダンな感性を発信し続けてきたところ です。

その中でも、本計画地は堺筋と由緒ある高麗橋通が交差し、歴史性と都市性の交差する、北浜のまさに象徴的な一角であるとも言える場所であり、四方が道路に接道した約300年の歴史を誇った確かな土地素性を持つ百貨店跡地に立地します。

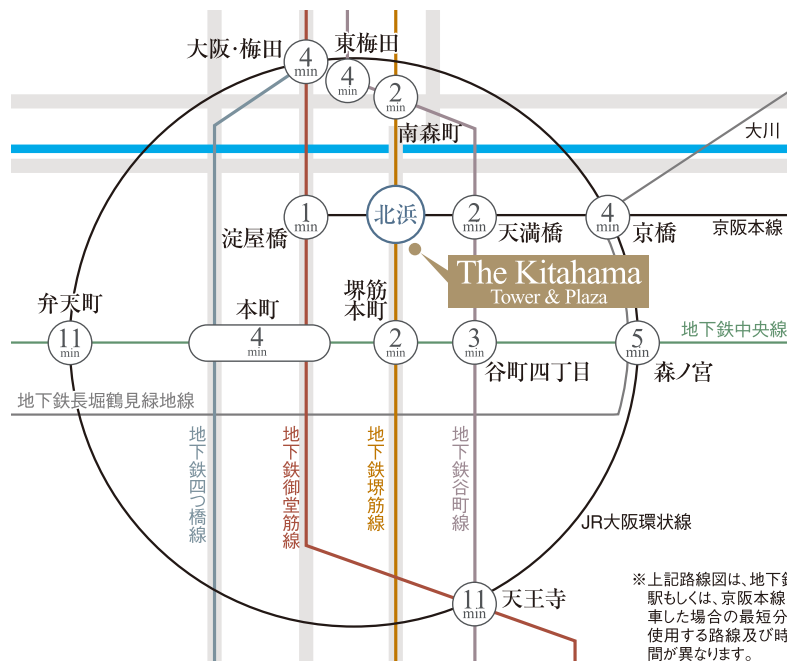
計画地一体は北浜リノベーションブロックとして再開発が進むエリア。隣接街区には、ホテルやオフィスの建設も予定されており、多彩な街活性プロジェクトが進行中の注目エリアと言えます。



②地下鉄堺筋線「北浜」駅地下直結

計画地は地下鉄堺筋線「北浜」駅に直結。地下鉄堺筋線「北浜」駅から外に出ずに直接建物に入れるため、雨の日でも傘をさす必要がなく快適で、しかも安全な歩行者ルートが確保されています。また、平成20年度開業予定の京阪中之島線「なにわ橋」駅へも徒歩4分です。(駅舎建築中のため多少異なる場合があります)

大阪の中心に位置し、かつ駅直結という都心居住の利便性を最も享受できるプロジェクトであります。



地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩1分～地下鉄谷町線「東梅田」駅へ4分(※乗り換え時間含まず)
 京阪電鉄「北浜」駅徒歩3分～京阪電鉄「淀屋橋」駅へ1分、「京橋」駅へ4分
 地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅へ徒歩7分～地下鉄御堂筋線「梅田」駅へ3分、「本町」駅へ1分
 (地下通路でもアクセスできます)

③日本一の高さ、地上約209m

地上約209.35mは現存および現在建設中の分譲マンションの中で日本一の高さになります。大阪を眼下に見おろすここだけの視点は、誰もがまだ見たこともない、眺望を体感させてくれることでしょう。

(MRC調べによる)

参考

「クロスタワー大阪ベイ」 200.4m(竣工済)
 「パークシティ武蔵小杉」 203m(建設中)

④複合型商業施設

“The Kitahama”Plaza(商業施設ゾーン)には、豊かな都心居住を実現するために必要な生活諸施設が集まった「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」を併設予定。魅力ある都心の顔となる施設ゾーンを構成します。

本プロジェクトは、北船場エリアの活性化に貢献する「株式会社ケイオス」代表取締役澤田氏の活動理念に賛同し、共にこのエリアを盛り上げていきたいという主旨で氏が代表を務める『北船場くらぶ』に協賛プロジェクトとして参画しています。その澤田氏の協力を得て、「住」「商」「医」「健」の4つの機能を建物内で全て完結できる施設を揃え、非常に集積性の高い複合開発となっております。



SHOPPING
of The Kitahama Plaza ■



CLINIC
of The Kitahama Plaza ■



FITNESS
of The Kitahama Plaza ■



〈“The Kitahama”Plaza(商業施設ゾーン)外観完成イメージ〉

1. 共用施設

11階以上を“The Kitahama”Tower(分譲住宅ゾーン)とし、この街の歴史・文化を継承し、時を
超えて100年後のヴィンテージレジデンスを目指した住まいづくりを行いました。

そのために、例えば共用施設は、国際的スタンダードを意識した「本物のホスピタリティ
デザイン」による格式あるつくりこみを行い、世界的に著名なインテリアデザイナー“ジェリー・ビール”
氏の起用も図り、以下のような施設をご用意しています。

- 11 階： オーナーの方々の専用フロアが始まる“The Grand Hall”
(Jerry Beale(ジェリー・ビール)氏(W&A)デザイン)
地上約43mの空中庭園“The Sanctuary”及び、ラウンジ、茶室
- 12 階： オーナーの方々のクラブルームとなる集会室
- 29 階： 北西・梅田方面に広がる眺望を楽しむビューラウンジ“Sky Blue”
- 48 階： ホテルのスイートルーム感覚で来訪者にお泊まりいただけるゲストルーム“Gold”
大阪を誇らかに見おろすヴィンテージフロア専用サロン“Tiara”
(Jerry Beale(ジェリー・ビール)氏(W&A)デザイン) ※高層階(ヴィンテージフロア)居住者のみ使用可能
- エレベーター： 1階から11階へはシャトルエレベーター
11階から各住戸フロアへは、豊かな眺望を楽しむシースルーエレベーター



11F 空中庭園 “The Sanctuary”



48F ヴィンテージフロア専用サロン “Tiara”



11F エントランス “The Grand Hall”

Jerry Beale (ジェリー・ビール)氏(W&A) プロフィール

Dallas, Los Angeles, New York, Singapore, South Africaなどに拠点をもち約400人のデザイナーを抱えるWilson & Associatesに所属。LA officeの中心的役割を担う。ラスベガスの“Caesars Palace New Tower”や“MGM Grand Mansion”、シドニーの“Four Seasons Sydney”など世界的に著名なホテルを手がけ、日本でも“ナビューレ横浜タワーレジデンス”、“タカナワ・ザ・レジデンス ヒルトン プタワー”ですばらしい共用空間を提供している。また、世界のcelebrityと称される方々の巨大なプライベートハウスのデザインも数多く手がけるなど、まさに世界的に活躍するデザイナーと言える。

2.住戸について

ヴィンテージレジデンスにふさわしい住戸とするために、オールターゲットに対応した間取りバリエーションや、将来のライフスタイルや家族構成の変化に応じて自由なリフォームが可能なスケルトン&インフィルを採用するなど、3世代100年を住み継げるロングライフ住宅の実現を目指しています。

■多彩な間取構成

住居面積は約42㎡～約314㎡(変更予定)、間取りは1LDK～4LDK、基本タイプは58タイプと豊富なプランをご用意。さらにそれぞれのライフスタイルに合わせたメニュープランや、ヴィンテージフロア(48階～54階)はフリープラン対応とするなど、住まう方のニーズに十分に対応する住まいづくりを行いました。

■耐久性と可変性の両立で資産価値を高めるスケルトン&インフィルの採用

SI(スケルトン・インフィル)住宅は、建物を、高強度コンクリートを使用して耐久性を強化した躯体=スケルトン部と、自由にリフォームできる間取りや設備=インフィル部に分けて考え、スケルトン部が3世代の耐久性と構造を備えることにより、躯体を変更することなく、インフィル部の間取りの可変性や設備の更新性へのフレキシブルな対応が可能となります。

■ゆとりある居室天井高

プレミアムフロア2,500mm以上、インペリアルフロア2,600mm以上、ヴィンテージフロア2,700mm以上(※一部下がり天井あり)、広さだけでなく高さがつくる空間の広がりを楽しんでいただけます。

■フルフラット仕様

住戸内は玄関床から段差のないフルフラット仕様でユニバーサルデザインにも配慮した計画になっています。
(※一部ビューバスタイプ除く)

■ディスポージャー・ミストサウナ標準装備

非常に人気の高い設備であるディスポージャー・ミストサウナを標準装備。日々の生活をさらに快適、便利にする設備を備えています。

■リビング・ダイニングにエアコン実装

リビング・ダイニングには天井にビルトインエアコンを装備。快適な住空間づくりに配慮しています。

■安全・安心に配慮したオール電化

火を使わずに快適な暮らしを演出するオール電化を採用しました。安全・安心はもちろん、エコロジーにも配慮した次世代対応の設備・仕様で、「はぴeプラン」を使えば電気料金も節約できます。

■ゴミステーションの設置

随時ゴミ捨て可能なゴミステーションを各階設置。高層居住者の負担を軽減する仕組みを取り入れております。24時間いつでもゴミ出しができ、出されたゴミは清掃スタッフが定期的に回収します。

3.セキュリティ・ソフトサービス

■防災センターの配備

防災センターで管理スタッフが常時勤務する365日24時間有人管理システムを採用しています。また、駐輪場、エレベーター、駐車場、バイク置場等共用部分の随所に防犯カメラを設置し、防災センターのモニターで監視、不審者の侵入等に備えます。

■「Felica[※]」ICカードキーを採用した日々の暮らしを守る複数のセキュリティゾーン

「Felica」ICカードキーを活用し、4つのセキュリティゾーン(48階～54階は5つ)を構成。外部からの進入を完全に遮断します。

- (1)1階エントランスのオートロック
- (2)11階エントランスのオートロック
- (3)11階エントランスと住戸階を結ぶエレベーターの制御
- (4)48階以上のヴィンテージフロアではエレベーターホールにオートロック
- (5)各住戸の玄関(ダブルロック、ディンプルキー等)

※Felicaはソニー(株)の登録商標

■総合的マンション生活支援システム「楽スタイル、Suteki-style」を全国で初採用。

居住者に快適に暮らしていただくために、生活利便性向上に向け各種情報を、共用玄関に設置された大型ディスプレイによる電子掲示板と管理情報端末(コミュニティボード&ターミナル)及び、専有部にワイヤレスによる情報端末を利用して提供します。これらの端末を通じ、マンション生活情報支援システム(管理情報+生活支援情報)、総合防災システム(気象庁緊急地震速報+緊急コール)という標準サービスに加え、健康増進+医療支援、介護支援、無限収納システム(レンタルトランクルーム)など、豊富なオプションサービスの採用を予定しております。

■フロントサービス

日常生活におけるライフサポートを行うフロントサービスを取り入れています。

〈フロントサービスの一例〉

- | | | |
|---------------|---------------|----------------|
| ◎ケータリング手配サービス | ◎宅配便の発送取次サービス | ◎タクシー手配サービス |
| ◎レストラン予約サービス | ◎健康相談紹介サービス | ◎共用施設の予約受付サービス |
| ◎ホテル予約サービス | ◎レンタカー手配サービス | ◎生活支援情報サービス |
| ◎クリーニング取次サービス | ◎メッセージ預りサービス | …………etc |

■上層階専用コンシェルジュの採用

48階以上のヴィンテージフロア居住者に限定した、選ばれたメンバーのためのコンシェルジュサービスを提供。お一人おひとりの嗜好やニーズを考慮しながら、従来のフロントサービスより一歩進め、居住者のニーズに的確に対応したサービスの提供に努めます。

〈上層階(48階～54階)での主なコンシェルジュサービス〉

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| ◎専用ラウンジでのティーサービス | ◎留守宅管理・ハウスキーパー等紹介サービス |
| ◎ゲストの入館取次ぎ | ◎ペットシッター紹介サービス |
| ◎ゲストの自宅までのエスコート | ◎大型ゴミ・古紙排出サポート |
| ◎出前・配達物を取次ぎ、出前・配達員の入館を制限 | ◎室内設備の相談受付 |
| ◎ウィル・コールフォーによるメッセージ取次 | ◎各種チケット手配サービス ………etc |

3世代100年を住み継げる基本性能として、超高層建築に豊富な設計実績を有した鹿島建設の特許工法「ニュースーパーRCフレーム工法」を採用、耐震性・耐久性の高い構造を実現しています。

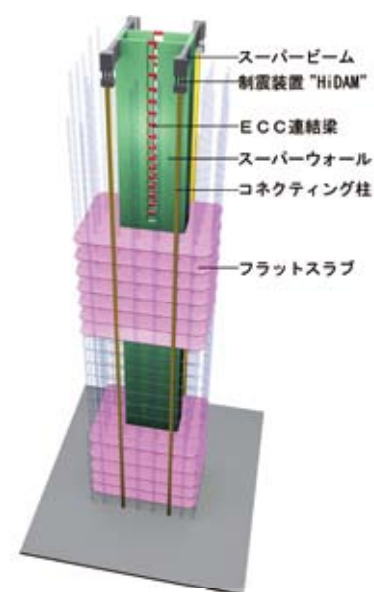
当建物の構造は鉄筋コンクリート造で、架構形式は、建物中央部の立体駐車場を囲む形で厚さ1.6m～1.0mのスーパーウォール(コア壁)を配置し、東西方向(短辺方向)には、最上部にせい5.0mのスーパービーム(頂部梁)を4本張出し、その先端と柱の間に制震装置HiDAMを設置する「曲げ変形制御型制震構造(スーパーRCフレーム構法)」としています。南北方向(長辺方向)は、40階から最上階まで、スーパーウォールを2つに分割し、その間に高靱性コンクリート(ECC)の連結梁を配置しています。高靱性コンクリートとは、モルタルの中にPVA(ポリビニルアルコール:ビニロン)繊維を混入し、モルタルに見かけ引張強度を与えるものです。その結果、金属のように延びるコンクリートが実現できます。さらに、PVA繊維により、ひび割れが分散し、非常に微細なひび割れが多数発生して変形するため、ひび割れ幅が小さく損傷が小さく押さえられます。(低損傷性)地震が発生したときには、そのECC連結梁が変形し、エネルギーを吸収します。その事により、建物の耐震安全性が確保されています。

このように、地震力の過半をスーパーウォールで負担するため、各階の梁は非常に軽微なものとすることができます。今回の建物では、高さが200mを超える超高層であるので、水場と居室との間に柱を設け、外周と内周に梁を架ける計画としています。基準階の梁せいは超高層としては非常に小さく、500mm～800mmであり、居住性や外部の眺望を充分確保できる計画としています。

基礎は、約GL-80mの第3天満層を支持層としており、直径2.3m先端部径4.1mの日本でも最大級の現場造成杭で、200m超の超高層マンションを支持しています。

使用している材料は、コンクリートで最大Fc80、鉄筋は主筋で最大SD685径D41、補強筋で最大SD785です。

また、低層部の商業施設ゾーンには、CFT構造を採用しています。梁には、地震時の靱性能を発揮させる為に、ハンチを設ける形式を用い、耐震安全性を確保しています。



鹿島建設のスーパーRCフレーム工法の概念
—曲げ変形制御型制震構造—

■街並を構成するスケールヒエラルキーと品格との調和 — “Jewelry Box” & “The Tower”
 界筋のヒューマンスケールに調和し、場にふさわしい品格を備えた“Jewelry Box”が街路に対して置かれ、その背後に“The Tower”が寄り添う。“Jewelry Box”は両隣の歴史的資産とシンクロし、“The Tower”はセットバックにより分節され、ファサードに微妙な変化を描く。

■魅き立て合い、響き合う、「クラシック&コンテンポラリー」

East & West、2つのクラシックアーキテクチャの間に挿入されたモダンな意匠。

響き合い、魅き立て合うクラシックオーダー、コンテンポラリーブラックグリッド、下見板と瓦のリズム、「3つのモノトーンリズム」がつくる「クラシック&コンテンポラリー」の世界。

■ランドマークとしての品格を有する「頭頂部デザイン」

「モダンとクラシック」2つのエスプリを体現し、力強く空へと伸び上がっていく力。

その頂きに冠される頭頂部デザインは街のランドマークとしての品格を表す。

■「墨色 — いぶし銀 — モノトーン」

四季 — 一日の光により表情を変えるかすかな艶。品格、日本の美意識、そして先進性を1つに包み込み、通奏低音のように響くモノトーン。街並みへの敬意をカタチにした意匠。



名 称 : “The Kitahama” (「ザ キタハマ」)

○“The Kitahama”Tower (「ザ キタハマ」タワー)

:住宅ゾーン465戸 (分譲435戸・非分譲30戸)

○“The Kitahama”Plaza (「ザ キタハマ」プラザ)

:商業施設ゾーン ※「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」併設予定

所 在 : 大阪市中央区高麗橋1丁目63番1、伏見町1丁目6番

構造・階数 : 「ザ・キタハマ」タワー／鉄筋コンクリート造 地下1階・地上54階
※ニュースーパーRCフレーム工法

「ザ・キタハマ」プラザ／鉄骨造 地下1階・地上6階 ※CFT構造

高 さ : 建物高さ 約207.76m、最高高さ 約209.35m

敷地面積 : 約4,700.02㎡

建築面積 : 約3,325.49㎡

延べ面積 : 約79,605.68㎡

着 工 : 平成18年9月

事業主 : 三洋ホームズ株式会社(幹事企業)

株式会社長谷工コーポレーション(副幹事企業)

アートプランニング株式会社

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

神鋼不動産株式会社

平和不動産株式会社

名鉄不動産株式会社

三菱電機ライフサービス株式会社

近畿菱重興産株式会社

株式会社ユニチカエステート

設計・監理 : 株式会社三菱地所設計

株式会社日本設計

鹿島建設株式会社

株式会社長谷工コーポレーション

施 工 : 鹿島建設株式会社

株式会社長谷工コーポレーション

住宅ゾーン概要について

名 称 : “The Kitahama”Tower (「ザ キタハマ」タワー)
交 通 : 地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩1分、京阪電鉄「北浜」駅徒歩3分
総 戸 数 : 465戸 (分譲435戸・非分譲30戸)
延 べ 面 積 : 約67,760.18㎡
住 戸 面 積 : 約42㎡～約314㎡ (※変更予定)
販 売 時 期 : 平成19年9月上旬 ※予定
竣 工 時 期 : 平成21年3月 ※予定
販 売 価 格 : 未定
共用部デザイン : Jerry Beale(ジェリー・ビール)「ウィルソン&アソシエーツ(W&A)」
※11階グランドエントランス・48階ヴィンテージフロア専用サロン

商業施設ゾーン概要について

名 称 : “The Kitahama”Plaza (「ザ キタハマ」プラザ)
内 容 : 商業施設
※「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」併設予定
延 べ 面 積 : 約12,407.14㎡

【本件に関するお問い合わせ先】

三洋ホームズ株式会社 マンション事業本部 営業部 営業3課(大阪府中央区南船場3-12-12心斎橋ブラザビル)
TEL:06-6244-1727 FAX:06-6244-1730 担当:伊藤 登(イトウ ノボル)

三洋ホームズ 株式会社（幹事企業）

会 社 名：三洋ホームズ株式会社
 所 在 地：本社/大阪市中央区南船場3丁目12番12号
 心斎橋プラザビル
 代 表 者：田中 康典(代表取締役会長兼社長)
 設 立：昭和44年2月1日

株式会社 長谷工コーポレーション（副幹事企業）

会 社 名：株式会社長谷工コーポレーション
 所 在 地：本社/東京都港区芝2丁目32番1号
 関西/大阪市中央区平野町1丁目5番7号
 代 表 者：岩尾 崇(代表取締役社長)
 設 立：昭和21年8月22日

アートプランニング 株式会社

会 社 名：アートプランニング株式会社
 所 在 地：本社/大阪市中央区久太郎町2丁目2番7号
 代 表 者：寺田 千代乃(代表取締役社長)
 設 立：昭和53年4月1日

エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社

会 社 名：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
 所 在 地：本社/東京都千代田区外神田4丁目14番1号秋葉原UDX
 関西支店/大阪市中央区淡路町4丁目2番15号 UD御堂筋ビル
 代 表 者：三田 清(代表取締役社長)
 設 立：昭和61年1月21日

神鋼不動産 株式会社

会 社 名：神鋼不動産株式会社
 所 在 地：本社/神戸市中央区脇浜町2丁目10番26号
 代 表 者：藤川 康延(代表取締役社長)
 設 立：平成17年10月1日

平和不動産 株式会社

会 社 名：平和不動産株式会社
 所 在 地：本社/東京都中央区日本橋兜町1番10号
 大阪支店/大阪市中央区北浜1丁目8番16号
 代 表 者：金原 策太郎(取締役社長)
 設 立：昭和22年7月1日

名鉄不動産 株式会社

会 社 名：名鉄不動産株式会社
 所 在 地：本社/名古屋市市中村区名駅4丁目4番8号(第二中経ビル)
 大阪支店/大阪市北区曽根崎2丁目15番29号(ADビル梅田)
 代 表 者：向井 幸光(代表取締役社長)
 設 立：昭和24年2月3日

三菱電機ライフサービス 株式会社

会 社 名：三菱電機ライフサービス株式会社
 所 在 地：本社/東京都港区芝公園2丁目4番1号 ダヴィンチ芝パークB館7階
 関西不動産営業部/神戸市中央区御幸通6丁目1番20号
 (三宮山田東急ビル)
 代 表 者：山田 仁(代表取締役社長)
 設 立：昭和39年4月1日

近畿菱重興産 株式会社

会 社 名：近畿菱重興産株式会社
 所 在 地：本社/神戸市兵庫区笠松通9丁目2番19号
 代 表 者：中尾 洋次郎(代表取締役社長)
 設 立：昭和41年4月

株式会社 ユニチカエステート

会 社 名：株式会社ユニチカエステート
 所 在 地：本社/大阪市中央区瓦町2丁目4番7号
 新瓦町ビルディング1F
 代 表 者：山下 宣詔(代表取締役社長)
 設 立：平成元年5月2日