

平成 14 年 12 月 18 日

各 位

株式会社 大 京  
住友不動産株式会社

**＝ 大京、住友不動産の共同事業プロジェクト ＝**  
**福岡市の中心「天神」に、初の超高層マンション**  
**「グランアルト天神タワー」誕生！**

1. 22 階建て、9 割以上が角住戸。恵まれた立地ならではの優れた眺望
2. 総合設計制度により、公開空地（貫通通路）を確保して地域に配慮
3. 九州で初の「住宅性能評価書」付き超高層マンション
4. ダブルエントランスなど、ホテルライクなパブリックスペース

**～ 来年 1 月中旬、販売センターをオープン ～**

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）と、住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区、社長：高島準司）は共同で、福岡県福岡市中央区今泉 2 丁目で、超高層タワーマンション「グランアルト天神タワー」（地下 1 階・地上 22 階建て、総戸数 81 戸〈住戸 80 戸・集会室 1 戸〉）を建設しておりますが、平成 15 年 1 月中旬に販売センター「天神タワーギャラリー」をオープンし、販売を開始することとなりましたので、お知らせします。

「グランアルト天神タワー」は、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅より徒歩 6 分に位置し、九州随一の大都市・福岡の中心地区である「天神」エリアで初の超高層タワーマンションとなります。平成 14 年 7 月 18 日に着工しており、平成 16 年 9 月に竣工予定です。

「グランアルト」は、大京と住友不動産との共同事業マンションのシリーズ名で、「グランアルト天神タワー」はシリーズ第 7 弾、九州地区においてはシリーズ初の供給となります。

**■「グランアルト天神タワー」の主な特徴**

「グランアルト天神タワー」は、福岡県内では 8 棟目、九州の中核拠点・福岡市中央区の「天神」エリアでは初の超高層タワーマンション。希少性の高い地域のランドマークです。

- ① 9 割以上を角住戸とし、博多埠頭、大濠公園、キャナルシティ博多など、恵まれた立地の超高層マンションならではの優れた眺望を確保。
- ② 総合設計制度の採用により、公開空地を設け、地域の方々が自由に行き交う歩道状の広場（貫通通路）を提供。
- ③ 九州の超高層マンションとして初めて、国（国土交通大臣）が指定した第三者評価機関の審査による「住宅性能評価書」を、設計時（申請中）、完成時とも取得予定。
- ④ ダブルエントランス、カーペットやクロスで仕上げた内廊下型の共用廊下など、ホテルに住まうような、贅沢でゆとりのある空間。

## ■大京と住友不動産との共同事業マンション「グランアルト」シリーズについて

「グランアルト天神タワー」は、大京と住友不動産との共同事業マンション名である「グランアルト」シリーズのひとつです。（事業比率：大京 50%・住友不動産 50%）

### 「GRANALT（グランアルト）」の名称について

「GRANALT（グランアルト）」の名称は、大京と住友不動産との共同事業マンションで使用するために設定したネーミングです。

スペイン語の「GRANDE（グラン）＝雄大な」と「ALTO（アルト）＝高貴・高く」という2つの言葉をつないでつくられた造語です。

「グランアルト天神タワー」は、シリーズ第7弾で、九州地区においては初の供給となります。

### ＜これまでの「グランアルト」シリーズの供給実績＞

- ①「グランアルト豊洲」 （東京都江東区、293戸）
- ②「グランアルト東山」 （名古屋市千種区、94戸）
- ③「グランアルト武蔵新城」 （川崎市中原区、266戸）
- ④「グランアルト加賀」 （東京都板橋区、355戸）
- ⑤「G. A. TOWER」 （名古屋市中区、167戸）
- ⑥「グランアルト駒川中野」 （大阪府東住吉区、65戸）

## ■第1期販売スケジュール（予定）

平成15年1月中旬 販売センター「天神タワーギャラリー」、プレオープン  
2月上旬 販売センター「天神タワーギャラリー」、グランドオープン  
2月下旬 第1期登録受付開始予定（販売戸数・価格は未定）

## 1. 「グランアルト天神タワー」の特徴

### ◆22階建て・天神エリア初の超高層タワーマンション

20階建て以上の超高層マンションは、九州の中核拠点・福岡市中央区の「天神エリア」においては、当プロジェクトが第1号となります。福岡県内全域でみても、これまでに供給されたのは7棟に過ぎず、「グランアルト天神タワー」が8棟目の供給です。都心のランドマークとして、希少性の高いタワーマンションとなります。

### ◆中央区を見下ろす眺望。天神エリアの最上席での暮らしを提供

北には博多埠頭、西には大濠公園、北北東には天神市街、東にはキャナルシティ博多、そして南には、遠く油山や背振山系を望むなど、恵まれた立地の超高層マンションならではの眺望が広がり、都心のタワーライフが満喫できます。

#### ◆通風性、採光性にも優れた角住戸が90%超

住戸プランにおいては、全80戸中74戸(92.5%)、とくに9階以上は全戸が角住戸であり、しかもほとんどの居室がバルコニー側に面しています。

角住戸比率が高いことにより、キッチン、バスルームなどの水廻りに、外部に面する窓を設けることが可能となります。約70%の住戸の水廻りに窓があり、約50%の住戸のバスルームに窓を設置し、通風性、採光性を向上させています。

#### ◆ホテルライクな共用廊下

共用廊下を内廊下にし、カーペット(床)、クロス(壁)でホテルライクな空間に仕上げます。外廊下型と違い、雨に濡れることのない、専有部分の延長としての空間を提供します。

また、共用廊下側には居室を配していませんので、居住者等の往来が気になることもなく、プライバシーが重視される設計です。

#### ◆総合設計制度により、公開空地(貫通通路)を設けて地域に配慮

総合設計制度の採用により、福岡都心の好立地でありながら、約400㎡の公開空地を設け、敷地の北側と西側を結ぶ貫通通路といたしました。居住者以外の方にもご利用いただける空間とすることで、地域への配慮とともに、人の行き交うランドマークとして地域に融け込むことが期待されます。

#### ◆九州で初の「住宅性能評価書」付き超高層マンション

国(国土交通大臣)が指定した第3者評価機関(ハウスプラス住宅保証㈱)のチェックを受けて、設計段階における「設計住宅性能評価書」(申請中)と、完成段階における「建設住宅性能評価書」(取得予定)の、2つの「住宅性能評価書」が付いたマンションです。

とくに「建設住宅性能評価書」の交付を受けるためには、マンションが完成するまでに、基礎配筋工事から竣工検査時までの施工状況に合わせた現場検査が、何度も行われ、その全てに合格する必要があります。

このようなことから「住宅性能評価書」は、国が認定する“住まいの鑑定書”ともいわれております。

なお、九州において、これまで2年間に「設計住宅性能評価書」を取得した「共同住宅等」は、124棟・3,561戸、「建設住宅性能評価書」まで取得した「共同住宅等」は、19棟・540戸にとどまっています(いずれも、平成12年10月の「住宅性能表示制度」の制度運用開始から、平成14年9月末までの累計交付数/国土交通省調べ)。

「グランアルト天神タワー」は、超高層マンションとして九州で初めての「住宅性能評価書」付きマンションとなります。

## ◆ホテルをイメージさせるパブリックスペース

- ①小さなお子さまご高齢の方に配慮した歩車道分離設計を採用。
- ②天然石仕上げで贅沢な開放感を引き立てるメインエントランス。
- ③雨に濡れる心配のないホテルライクな車寄せを設置したサブエントランス。
- ④建物1階には、開放的な集会室を設置。
- ⑤建物の地下に、昇降機能付きターンテーブルで入出庫する36台分の駐車場。(他に平地式駐車場5台、計41台)

## ◆外観デザイン、内装コンセプト

### <外観デザインコンセプト>

外観デザインについては、即日完売となりました「グランアルト豊洲」(東京都江東区)で起用した、船田建築研究所の船田徹夫氏に依頼しました。

商業施設が軒を列ねる街並にひときわ高く立上がるこの超高層タワーマンション「グランアルト天神タワー」は、福岡の中心地にあつて、活動的な都市生活の舞台となるはず。このような住宅にはアクティブで軽やかなデザインがふさわしいと考え、「空と雲」あるいは「海と白波」をイメージした白と青の組み合わせによるすっきりとしたコントラストによって外観を構成しました。

高層部の柔らかな曲線バルコニーは「風」あるいは「水の流れ」を連想させますが、このしなやかな青いラインと、がっしりした白いグリッドフレームの対比も大きな特徴です。上昇感を持った彫刻的なフォルムをめざし、シンプルで大きなスケールの構成としました。

広い前庭、列柱に支えられた大きな庇、エントランスホールへと続く石の壁など、アプローチにおいて間近に感じられるスケールの大きさは、都市とプライベート空間の間にひとつの物語をつくるはず。

### <内装カラーコーディネートコンセプト>

内装カラーコーディネートコンセプトについては、グランアルト・シリーズを数多く手掛けた、濱村デザインの濱村あさ子氏に依頼しました。

都市居住を生活の中に具現化すること、そして居住者に天神に住まうことを感じさせることをカラーのコンセプトとしました。

#### 【20階以下】 選択できるカラーバリエーションを2パターン用意

- ①〈ホワイト&ブラウン〉：明るくクリアなフローリングと、ホワイトを基調としながらもダークブラウンをアクセントに用いて、洗練された大人の女性をイメージしたシックなテイストです。
- ②〈ブラウン&ブラウン〉：ブラウンを基調とし、落ち着きと上質感をテーマに、ベーシックでありシンプルにまとめあげた正統感あふれるテイストとしています。

#### 【21階以上】 選択できるカラーバリエーション2パターンと、オプション1パターン(有償)を用意

- ①〈ホワイト&ブラウン〉・②〈ブラウン&ブラウン〉：いずれも、所々に美しい輝きを持ったホワイトのUV塗装の面材を用いた、きらめき感あるアップーテイストとしています。
- ③〈プレミアムホワイト&プレミアムブラウン=オプション〉：クラシカルなディテールを持った建具が、重厚感を醸し出すホテルライクなアップーテイストとしています。

◆快適な暮らしをお届けする設備・仕様（標準装備）

- ① 24時間常時接続の最大100M（メガ）bpsの接続速度を実現したブロードバンドインターネットサービス（予定）。
- ② 24時間低風量換気システムの浴室換気乾燥機。
- ③ リビング・ダイニングに温水式床暖房。
- ④ キッチンに内蔵タイプの水栓浄水器。
- ⑤ 防犯効果を高めるディンプルキー、ダブルロック。
- ⑥ 室内床段差5mm以内のフラットフロア設計、手すり設置などのバリアフリー対応。
- ⑦ 天然リノリウム、オレフィンクロスなどを採用したシックハウス対応。

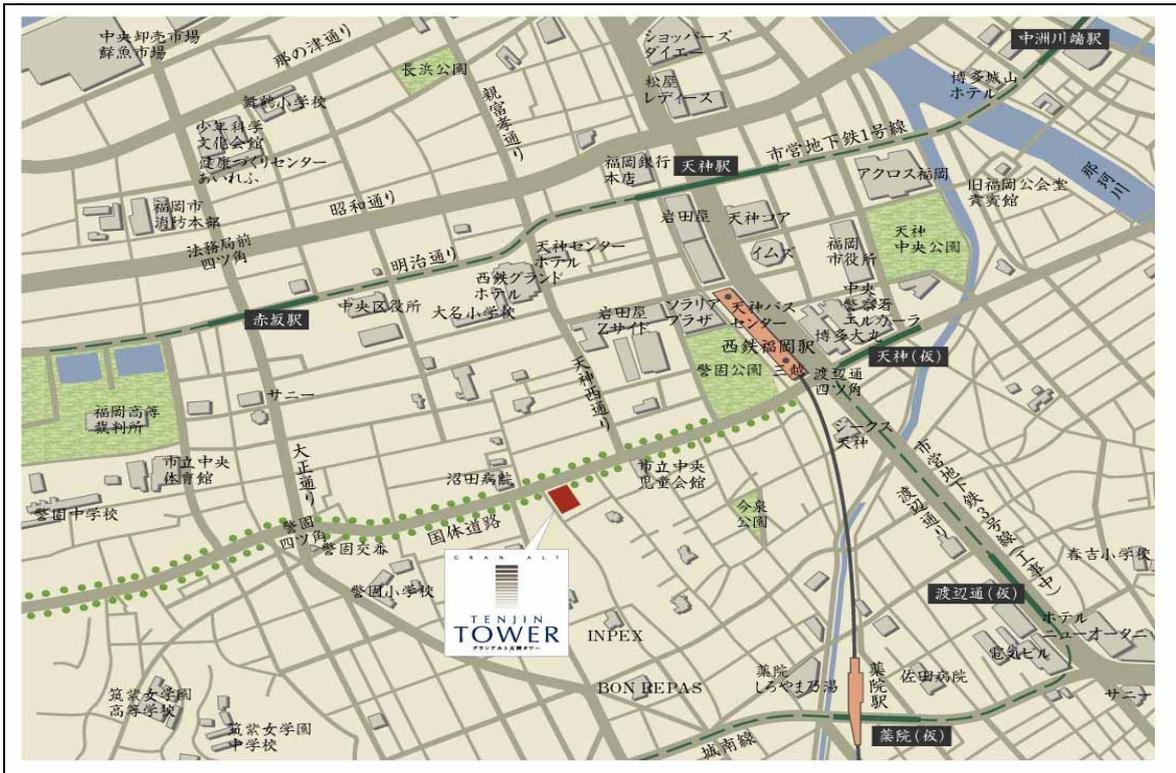
【建物外観（完成予想図）】



## 2. 「グランアルト天神タワー」の物件概要

- ・所在地：福岡県福岡市中央区今泉2丁目5番以下未定（住居表示）
- ・交通：西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅より徒歩6分
- ・地域・地区：商業地域・準防火地域
- ・建ぺい率：90%
- ・容積率：400%（総合設計制度により511.88%まで割増）
- ・敷地面積：1,407.17㎡（登記簿）、1,412.93㎡（実測）
- ・建築確認対象敷地面積：1,411.32㎡
- ・建築面積：668.04㎡
- ・建築延床面積：9,632.27㎡（容積対象外面積2,421.76㎡を含む）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上22階建て共同住宅
- ・総戸数：81戸（住戸80戸、集会室1戸）
- ・販売戸数：80戸（住戸80戸）
- ・駐車場：41台（屋内平地式2台、屋内平地式身障者用1台、屋外平地式2台、屋内機械式36台）
- ・専有床面積：44.86㎡～161.99㎡
- ・バルコニー面積：11.49㎡～53.27㎡
- ・間取り：1LDK～4LDK
- ・建築確認番号：第ERI02003217号（平成14年5月15日）
- ・建築確認変更番号：第ERI02013775号（平成14年12月2日）
- ・着工日：平成14年7月18日
- ・竣工：平成16年9月下旬（予定）
- ・入居：平成16年9月下旬（予定）
- ・事業主（売主）：住友不動産株式会社、株式会社大京
- ・設計・監理：三井建設株式会社九州支店一級建築士事務所
- ・施工：三井建設株式会社九州支店
- ・竣工後の権利形態：敷地は所有権（共有）、建物は区分所有権
- ・竣工後の管理形態：区分所有者全員で管理組合を設立し、管理組合より管理受託者（大京管理株式会社）へ委託

## 【現地案内図】



## 【株式会社大京 会社概要】

設 立：昭和 39 年 12 月  
 本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号  
 代 表 者：取締役社長 長谷川 正治  
 資 本 金：650 億 4,655 万円（平成 14 年 9 月 30 日現在）  
 事 業 内 容：マンション販売事業 他

## 【住友不動産株式会社 会社概要】

設 立：昭和 24 年 12 月  
 本社所在地：東京都新宿区西新宿 2 丁目 4 番 1 号  
 代 表 者：取締役社長 高島 準司  
 資 本 金：867 億 8,730 万円（平成 14 年 9 月 30 日現在）  
 事 業 内 容：(1)不動産販売事業、(2)不動産賃貸事業 等

— この件に関するお問い合わせ先 —

株式会社大京・広報部 03-3475-3802（伊奈・奥山）

---

— 物件に関するお客さまからのお問い合わせ先 —

フリーダイヤル 0120-751222