

平成17年2月22日

各位

株式会社大京  
関電不動産株式会社

## ＝ 大京と関電不動産との超高層オール電化マンション ＝ 「ビオール大阪 大手前タワー」販売開始！

- ・民間分譲マンション初！ 風対策にも配慮した最新の免震構造の40階建て
- ・最上階の空中庭園、カフェ、ラウンジなど、フォーマルな共用施設
- ・ICカード認証、携帯電話による遠隔施錠など最新のIT技術を導入

関西初！ 3Dシアター設置のマンションギャラリー、2月26日(土)オープン

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：山崎治平）と関電不動産株式会社（本社：大阪市北区、社長：畠中俊尚）の両社は、大阪市中央区糸屋町において、両社初の共同事業である免震、オール電化の超高層マンション「ビオール大阪 大手前タワー（以下「ビオール大阪」と略す）」（地上40階建て・総戸数307戸）を建設しておりますが、2月26日（土）にマンションギャラリーをオープンし、3月上旬より第1期販売を開始することといたしましたので、お知らせいたします。

なお、マンションギャラリーには関西初となる3Dシアターを設置しており、超高層マンションや眺望のCGが迫力あふれる立体的な映像でご覧いただけます。

「ビオール大阪」は、堅固な地盤の「上町台地」上に位置し、現在も行政・文化の中核機能を持つエリアで3駅3路線が利用できる利便性を確保しながら、大阪城を至近に見下ろす稀有の眺望が得られるマンションです。地上40階建て・総戸数307戸（住戸306戸、店舗1戸）の規模に、民間分譲マンションとして初めて、風による揺れを制御する免震装置を導入し、関西電力の技術協力によるオール電化も採り入れました。

さらに、最上階の全てを回廊や空中庭園に充て、全居住者が眺望を楽しめる仕様とし、ICカード認証や、携帯電話による遠隔施錠など、最新のIT技術も採用しております。関西エリアでは、大京、関電不動産の双方にとって最高層のマンションとなります。

総販売戸数306戸の概要は、間取り：1LDK～4LDK、専有床面積：48.74㎡～204.80㎡、販売開始は3月上旬で、販売価格帯は2,000万円台～約2億円を予定。竣工は平成19年2月の予定です。

### 「ビオール大阪 大手前タワー」の主な特徴

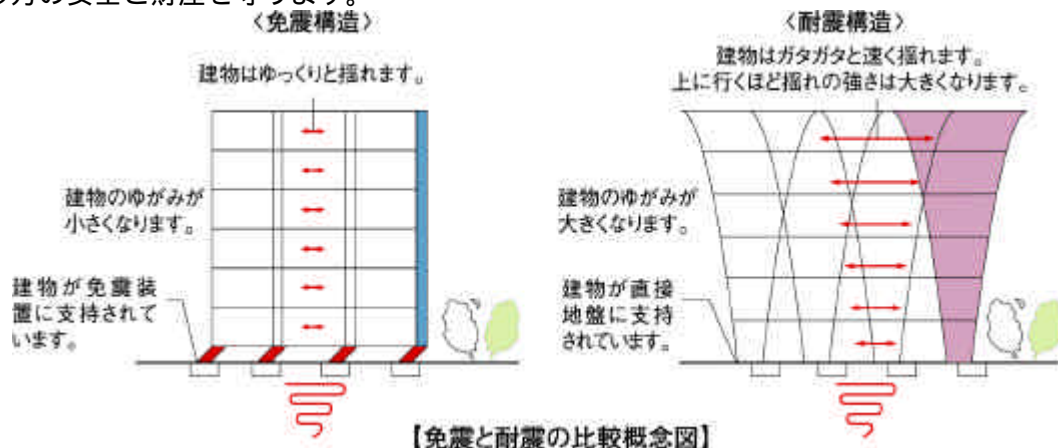
1. 大阪城公園、中之島公園など自然環境に恵まれ、3駅3路線が利用できる利便性の高い立地
2. 民間分譲マンション初、風による揺れを制御する熊谷組のロック機構付き免震装置を採用
3. 快適性に加え、災害時にも強い関西電力のオール電化システムを採用
4. 最上階の空中庭園、カフェ、ラウンジなど、フォーマルな共用施設
5. ホテルライクなコンシェルジュサービス
6. ICカード認証、携帯電話による遠隔施錠など、最新のIT技術を導入
7. 24時間有人の防災センター、3重・4重のロックなど安心のセキュリティ対策
8. メゾネット（2層）住宅など多彩な間取り、ビューバスなど贅沢な設備・仕様
9. 国が指定した第三者評価機関による「住宅性能評価書」など高い品質性能

## 「ピオール大阪 大手前タワー」の商品特徴

1. 大阪城公園、中之島公園など自然環境に恵まれ、3駅3路線が利用できる利便性の高い立地  
 堅固な地盤の「上町台地」上に位置し、大阪城公園、北大江公園、中大江公園、中之島公園、南天満公園、難波宮跡公園など、多くの自然に恵まれた環境でありながら、地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅まで徒歩3分、地下鉄谷町線「天満橋」駅まで徒歩5分、京阪本線「天満橋」駅まで徒歩7分と、3駅3路線が利用できる利便性に優れた立地です。  
 大阪府庁、大阪府警本部、国立病院大阪医療センターなど公共施設が揃うエリアでありながら、北東には大阪城を至近に見下ろす絶景が得られる希少なマンションです。



2. 民間分譲マンション初、風による揺れを制御する熊谷組のロック機構付き免震装置を採用  
 水平方向に柔らかく変形する「天然ゴム系積層ゴム支承」、すべりを発生させて地震エネルギーを低減する「弾性すべり支承」、さらに、シリンダー内のオイルの流れを利用して揺れを抑制、地震エネルギーを吸収する「オイルダンパー」を設置。特性の異なる3つの免震装置を組み合わせた「ハイブリッド免震構造」で、地震力を減免して家具の転倒などの被害を防ぎ、住まう方の安全と財産を守ります。



また、従来の免震建築の弱点とされていた風揺れ対策として、民間分譲マンションとして初めて、オイルダンパーにロック機構を付加。地震時には揺れを逃がし、台風などの強風時には風向風速計の制御信号によってオイルの流れを自動ロックすることにより、免震層の変形を止めて、強風による揺れも制御します。

3. 快適性に加え、災害時にも強い関西電力のオール電化システムを採用  
 火を使わず、煙の発生も少ない関西電力のオール電化システムを採用することで、割安な夜間電力を利用し、家庭内の熱源を電気に一本化しています。  
 おもな電化機器として、IHクッキングヒーター、省エネ給湯器（エコキュート）、電気式床暖房、浴室乾燥機を設置し、以下のようなメリットがあります。  
 【安心】火を使わないので、火災の心配が少なく安心で、お手入れも簡単です。  
 【清潔】燃焼による水蒸気が出ないので、結露やダニ、カビなどの発生を軽減します。  
 【経済的】割安な夜間電力が魅力のオール電化住宅割引（はぴeプラン）で光熱費が抑えられます。

また、阪神・淡路大震災時のインフラの全面復旧までの期間は、都市ガスの約3カ月間、上水道の約2カ月半、電話回線の約2週間に比べ、電力は1週間以内と、災害に強いライフラインであることが証明されています。

#### 【大京と関西電力によるオール電化マンション】

これまでに、大京を事業主、関西電力を技術協力として、「ライオンズマンション大阪スカイタワー」(平成16年6月完成済。35階建て・233戸)など、すでに7棟・1,121戸の供給実績があります。

#### 4. 最上階の空中庭園、カフェ、ラウンジなど、フォーマルな共用施設

- (1) スカイコリドール・屋上庭園(40階)  
全ての居住者に開放され、遮るものがない全方位の眺望が得られる回廊です。コーナーにはベンチを設け、住まう方同士の交流を育むスペースともなります。
- (2) スカイサロウン(40階)  
ラウンジスペース、カウンターバー、パーティーキッチンスペースなどを備え、大阪城公園を見下ろす北東側に設置します。
- (3) 和室・会議室(2階)  
床の間や炉も設置し、お茶事にも利用できる和室と、居住者のための会議室です。
- (4) ジムスタジオ(2階)  
全ての居住者に無料で開放され、健康増進に役立つ器具等を備えています。
- (5) ゲストルーム(2階)  
居住者の知人・ご家族等、ゲストが宿泊できるスイートルームです(有料)。
- (6) ラウンジ・水盤(1階)  
天井高5.6m。床は御影石貼のホテルライクな空間で、外部には水盤を設置します。
- (7) キャッスルアレイ(1階)  
南北の道路をつなぐ貫通路で、近隣の歩行者にも開放されます。
- (8) 多目的ホール・プレイロット(1階・別棟)  
パーティーキッチン付きの地域開放型スペース。北側にはプレイロットも設置します。
- (9) ベーカリーカフェ(1階・別棟)  
ラウンジ、多目的ホールへのケータリング(有料)も可能です。
- (10) グルーミングルーム(1階)  
ペット用エントランスやエレベーターと直結し、一般の人の動線と分離します。
- (11) 自転車置場・バイク置場(地下1階)  
自転車は615台、バイクは62台を全て屋内収容。エレベーターで住戸階と直結します。
- (12) 駐車場(地下2階)  
平面16台、タワー170台の計186台を収容。出庫指令から、最長でも168秒での出庫が可能で、リングシャッター付き。エレベーターで住戸階と直結します。
- (13) 中廊下型プラン  
風雨の影響を受けず、経年劣化も少ないホテル型のプランです。
- (14) 24時間ゴミ出しが可能な各階ゴミ置場  
各階のフロアにゴミステーションを設け、管理スタッフが定期的に回収します。
- (15) ヘリポート・清掃用ゴンドラ(屋上)  
緊急・救助用のヘリポートに加え、28~39階のコーナーウィンドウ清掃などメンテナンスに配慮してゴンドラを設置します。



(1) スカイコリドールと屋上庭園



(7) キャッスルアレイ

## 5. ホテルライクなコンシェルジュサービス

暮らしをサポートするコンシェルジュカウンターを設置し、さまざまなご要望にお応えするサービスを提供します。

【主なサービス】(予定)

- ・クリーニング取り次ぎサービス
  - ・タクシー手配サービス
  - ・宅配便の発送受付サービス
  - ・花の宅配便受付サービス
  - ・インフォメーションサービス
  - ・共用施設の予約サービス
  - ・レンタル会社紹介サービス
  - ・引っ越し会社紹介サービス
  - ・置き薬サービス
  - ・ケータリングサービス
  - ・メッセージ預かりサービス
  - ・関電病院(提携)への診察予約サービス
- サービスの内容により有料のものがあります。

## 6. ICカード認証、携帯電話による遠隔施錠など、最新のIT技術を導入

居住階やルームナンバーを登録した各戸専用のICカードに、エントランスの解錠やエレベーターの停止階指定、玄関ロックの施錠・解錠など、多彩な機能を持たせました。このカードがなければ建物内への立ち入りも原則不可能で、万一紛失した場合には、カスタマーセンターから遠隔操作でカード情報を無効処理し、新しいカードを再発行します。

住戸玄関のロックは、キーとキー、もしくはキーとICカードによるダブルロック。

また、ICカードは宅配ボックスのロッカーキー、共用施設のキー(コンシェルジュデスクで予約した時間帯のみ施錠・解錠が可能)としても機能します。

外出する時	帰宅した時	来客を迎える時
玄関のロックをキーとキー、またはキーとICカードでダブルロック。エレベーター内で押せるのは1階ボタンのみ。他の階に停止する場合はカードリーダーにICカードをかざしてから行き先階ボタンを押す。	1階エントランスのカードリーダーにICカードをかざすとオートロックが解錠。同時にエレベーターが1階に呼び寄せられ、居住階まで自動運行。他の階に停止する場合はカードリーダーにICカードをかざしてから行き先階ボタンを押す。	メインエントランスのお客様を室内のモニターとインターホンで確認し、オートロックを解錠。エレベーターホールにもインターホンがあり、お客様に再度呼び出していただいて解錠ボタンを押して初めて、エレベーターが機能する。

また、携帯電話で外出先からセキュリティのチェックが可能です。

ホームセキュリティの警戒セット確認  
および警戒セット

住戸玄関の鍵の状態を確認、施錠

ホームセキュリティで異常を感知した場合  
携帯電話のメール宛に異常発生をお知らせ

宅配ロッカーに着荷があった場合  
携帯電話のメール宛にお知らせ

## 7. 24時間有人の防災センター、3重・4重のロックなど安心のセキュリティ対策

- (1) 日勤と夜勤の2交代制による24時間・365日体制の防災センターとコンシェルジュにより、侵入者が最も嫌がる人の目による管理も充実。
- (2) エントランスのオートロック、エレベーターのセキュリティシステム、玄関ドアのダブルロックを備えた3重のセキュリティ(38・39階はエレベーターホールにオートドアロックを追加し、4重のセキュリティ)。
- (3) 共用部に防犯カメラ55台。駐車場入口にはチェーンゲート、リングシャッター。
- (4) 各戸の玄関ドアには防犯マグネットセンサーを設置。
- (5) 万一に備え、ヘリポート、自家発電システム、スプリンクラーを設置。
- (6) 非常用食料や水、救急用品などの備品を保管する防災備蓄倉庫を設置。

## 8. メゾネット（2層）住宅など多彩な間取り、ビューバスなど贅沢な設備・仕様

- (1) 上層階にメゾネット（2層）タイプの住宅を提案
- (2) 平均専有床面積 83.8 m<sup>2</sup>。2LDK 以上では 78.4%が南向き（255 戸中 200 戸）
- (3) 一部タイプに可動間仕切り壁を採用（3LDK 2LDK に変更可能）
- (4) ビューバスの積極採用（計 55 戸）
- (5) バスルームに 8 インチの浴室テレビとオーディオスピーカーを標準設置
- (6) 2重床・2重天井とS I対応階高で間取りプランの自由度を向上
- (7) 逆梁・アウトポール工法とハイサッシ（2.4m）による明るい開放性（一部住戸を除く）
- (8) コーナーサッシ・パノラマウィンドウで優れた採光とワイドな眺望を確保（28 階以上）
- (9) キッチンにはディスポーザー、食器洗い乾燥機を標準設置
- (10) 宅配物の到着を確認できるインターホン
- (11) 高品質の通話が可能な「e o光電話」（別途個別契約）  
NTT回線を使用せず、独自の光ファイバー網を使うため、毎月の基本料金が不要。
- (12) 自宅のパソコンまたは専用のITボード（オプション）と携帯電話を連動  
不在時の来訪者履歴表示、共用部の映像確認、マンション共用施設の予約、外出先からの家電操作（風呂のお湯張り・エアコン〔一部タイプ〕・床暖房）が可能。
- (13) ブロードバンド・インターネット（料金は管理費に含む）、CATV（有料チャンネル使用料別途）導入

## 9. 国が指定した第三者評価機関による「住宅性能評価書」など高い品質性能

「設計住宅性能評価書」（取得済み）と「建設住宅性能評価書」（取得予定）の、2つの「住宅性能評価書」を取得するなど、基本性能の高いマンションです。

とくに、最高 80N / mm<sup>2</sup>（通常の建物に使用される設計基準強度は 24N / mm<sup>2</sup>）のコンクリート強度、水セメント比 50%以下の高品質コンクリート、柱に粘り強さを与える溶接閉鎖型せん断補強筋の採用など、優れた強度を誇る建物としています。

### 【完成予想図】



## 販売概要

- ・ 販売戸数：306戸
- ・ 間取り：1LDK～4LDK
- ・ 専有床面積：48.74㎡～204.80㎡
- ・ 販売価格帯：2,000万円台～約2億円
- ・ 販売開始時期：平成17年3月上旬予定
- ・ 第1期販売戸数：未定

## 「ピオール大阪 大手前タワー」の物件概要

- ・ 所在地：大阪府大阪市中央区糸屋町1丁目2番以下未定（住居表示）
- ・ 交通：地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅より徒歩3分  
地下鉄谷町線「天満橋」駅より徒歩5分  
京阪本線「天満橋」駅より徒歩7分
- ・ 地域・地区：商業地域、防火地域
- ・ 建ぺい率：80%
- ・ 容積率：800%（大阪市総合設計制度により限度902.97%）
- ・ 敷地面積：3,403.67㎡（実測）
- ・ 建築面積：1,621.85㎡
- ・ 建築延面積：44,832.85㎡（容積対象外面積14,437.63㎡を含む）
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造（免震構造）、地下2階・地上40階建て
- ・ 総戸数：307戸（住戸306戸、店舗1戸）
- ・ 総販売戸数：306戸（住戸）
- ・ 専有床面積：48.74㎡～204.80㎡
- ・ 間取り：1LDK～4LDK
- ・ 駐車場台数：186台（来客用1台、身障者優先1台含む）
- ・ 管理形態：区分所有者全員で管理組合を設立し、管理組合より管理会社（大京管理株式会社）へ委託。管理員通勤（夜間を含む）方式
- ・ 着工日：平成16年6月19日
- ・ 竣工日：平成19年2月16日（予定）
- ・ 入居開始日：平成19年2月20日（予定）
- ・ 設計：安井・熊谷設計共同企業体
- ・ 施工：株式会社熊谷組 関西支店
- ・ 事業主：株式会社大京（事業比率60%）、関電不動産株式会社（同40%）
- ・ 売主：株式会社大京、関電不動産株式会社
- ・ 販売提携（代理）：株式会社大京

## 株式会社大京 会社概要

本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号 03-3475-1111 (代表)  
代 表 者：代表取締役社長 山崎 治平  
設 立：昭和 39 年 12 月  
資 本 金：650 億 4,655 万円  
事 業 内 容：マンション販売事業ほか

## 関電不動産株式会社 会社概要

本 社：大阪市北区中之島 6 丁目 2-27 (中之島センタービル内) 06-6446-8821 (代表)  
代 表 者：代表取締役社長 畠中 俊尚  
設 立：昭和 32 年 5 月  
資 本 金：8 億 1 千万円  
事 業 内 容：宅地分譲、分譲マンション、戸建住宅の開発・販売、  
ビル、マンション、商業施設の賃貸・管理  
駐車場、コイン洗車場、テニスクラブの運営・管理  
建設資材、電気機器等の販売とその代理業  
ミネラルウォーターの製造・販売など

以 上

このニュースリリースに関するお問い合わせ先

株式会社大京 広報部 (担当：奥山・関山) 03-3475-3802

記事として掲載していただく場合のお問い合わせ先

フリーダイヤル 0120-117406

大京のホームページ <http://www.daikyo.co.jp>