

2008年8月27日

各 位

株 式 会 社 大 京  
N T T 都 市 開 発 株 式 会 社

**= JR久留米駅前第一街区第一種市街地再開発事業 =**

## 「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」今秋発売

- 2011年春に新幹線が開通するJR「久留米」駅へ徒歩1分
- 久留米市初の免震構造による超高層（35階建て）オール電化マンション

**マンションギャラリー、10月上旬グランドオープン**

株式会社大京（東京都渋谷区、社長：田代 正明）とNTT都市開発株式会社（東京都千代田区、社長：三ツ村 正規）は共同で、「JR久留米駅前第一街区第一種市街地再開発事業」の核となる超高層オール電化マンション「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」（地上35階建て、総戸数297戸）のお客さま向け優先案内会（予約制）を9月13日（土）～15日（月・祝）に開催し、10月上旬にはマンションギャラリーをグランドオープンすることといたしましたので、お知らせいたします。

「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」は、2011年春の九州新幹線全線開業によって生まれ変わるJR「久留米」駅から徒歩1分、最寄駅から徒歩圏内の分譲マンションとしては九州最高層となることもあり、地域のランドマークとして期待されております。

本物件は、2006年6月の「JR久留米駅前第一街区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定以来、大京が参加組合員予定者として組合事業の執行全般のサポートを行い、2007年1月には参加組合員として承認されました。その後、事業推進協力を行うとともに、参加組合員として35階建ての超高層マンションの保留床を取得し、このたびNTT都市開発と共同で分譲するものです。

10月中旬販売開始予定で、総販売戸数272戸（予定：間取り / 1LDK～4LDK、専有床面積 / 53.50㎡～160.70㎡）のうち、第1期は50戸程度、4,000万円台の4LDK（高層階の90㎡台）が中心となる見込みです。竣工は2010年2月を予定しております。

### 「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」の主な特徴

1. 2011年春の九州新幹線全線開業で生まれ変わるJR「久留米」駅から徒歩1分
2. 新都心として機能するJR「久留米」駅前エリアにおける住宅・商業一体型複合再開発事業
3. 筑後一の高さ（最寄駅から徒歩圏内の分譲マンションでは九州最高層）となる35階建て
4. 免震構造、ツインチューブウォール構造など安全性の追求
5. 24時間365日体制による独自のセキュリティシステム
6. ホテルライクな上質のホスピタリティ
7. 安心・快適・経済的な「エコキュート」採用のオール電化仕様
8. 間取りの自由度や将来の可変性を高めるスケルトン・インフィル思想（セミSI工法）
9. 構造安全性において国土交通大臣の認定を受けたタワーマンション
10. 国に登録した第三者評価機関の「住宅性能評価書」付きマンション

「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」の主な特徴（詳細）

1. 2011年春の九州新幹線全線開業で生まれ変わるJR「久留米」駅から徒歩1分

2011年春の九州新幹線（鹿児島ルート）全線開業によりスタイリッシュに生まれ変わるJR「久留米」駅から徒歩1分。

新幹線利用でJR「博多」駅まで所要時間約12分、また、山陽新幹線との相互直通運転によりJR「新大阪」駅がダイレクトに結ばれるなど、日常に大きなゆとりをもたらします。



所要時間は、久留米市により推計した最速時間予測値であり、実際の運行時間とは異なる場合があります。

現在はJR「久留米」駅からJR「博多」駅まで特急列車利用で26分（2008年7月、JR九州時刻表調べ）

九州新幹線の開通予定時期等については諸事情により変更になる場合があります。

2. 新都心として機能するJR「久留米」駅前エリアにおける住宅・商業一体型複合再開発事業

JR「久留米」駅周辺においては、2011年春の九州新幹線「久留米」駅の開業に併せて、東口駅前広場の拡張整備や西口駅前広場の新設、東西連絡通路の整備等が進められています。

この一環である「JR久留米駅前第一街区第一種市街地再開発事業」は、地上35階建ての高層マンションと6棟の店舗棟で構成され、南側の店舗棟の中央部にはJR「久留米」駅方面から問屋街方面へ直接抜けられるショッピングモールを、さらに中央部には居住者や周辺住民のみならず、観光や仕事で久留米を訪れる方々のために円形状の広場を設ける計画です。



3. 筑後一の高さ（最寄駅から徒歩圏内の分譲マンションでは九州最高層）となる35階建て

完成すれば、筑後一の高さを誇る地上120.61m、35階建てとなり、福岡タワーの展望室とほぼ同じ高さで、筑後川の雄大な流れや街並み、山々の眺望が得られます。

また、居住者全員に眺望を楽しんでいただけるよう、31階には居住者専用のスカイラウンジが設置されます。



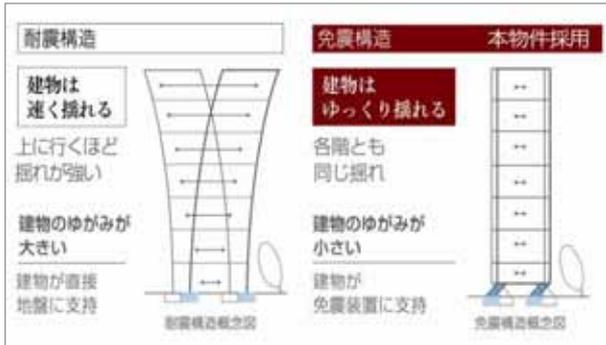
福岡県高さ比較(2008年5月現在)

概念図につき実際のものとは多少異なります。標高・地形は含まれておりません。

#### 4. 免震構造、ツインチューブウォール構造など安全性の追求

##### ➤ 免震構造

地震が発生した場合、建物と地盤の間に配した免震装置が揺れを吸収する「免震構造」を採用。建物全体がゆっくりと水平に揺れるので、家具の転倒などの二次災害の発生を防ぎ、万一の際の安全性を向上させます。



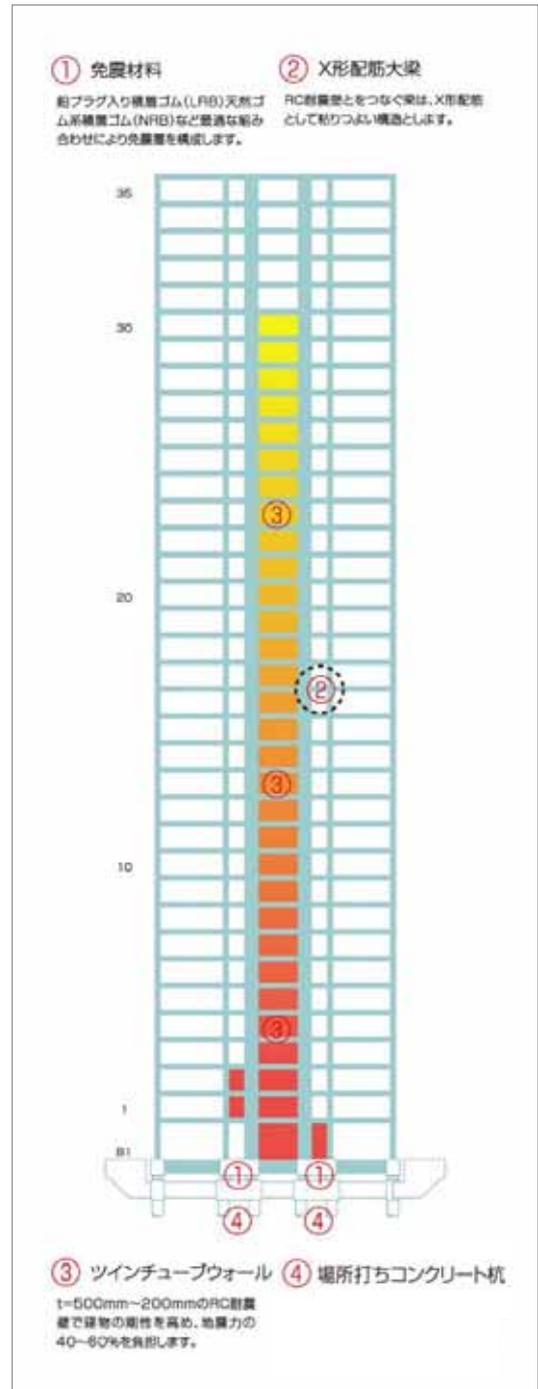
一般的な耐震構造と免震構造

##### ➤ ツインチューブウォール

高層部まで設置される中央のタワーパーキングを取り囲む壁を利用した厚さ 200～500mm の耐震壁。建物の剛性を高め、建物にかかる地震力の 40～60%を軽減します。

##### ➤ 耐久性の高いコンクリート

柱・耐力壁・梁には、100年コンクリートと言われる 30N/mm<sup>2</sup>以上のコンクリートを使用（柱・耐力壁で最大 60N/mm<sup>2</sup>）するとともに、コンクリートの水セメント比を 50%以下に抑えて耐久性を高めています。



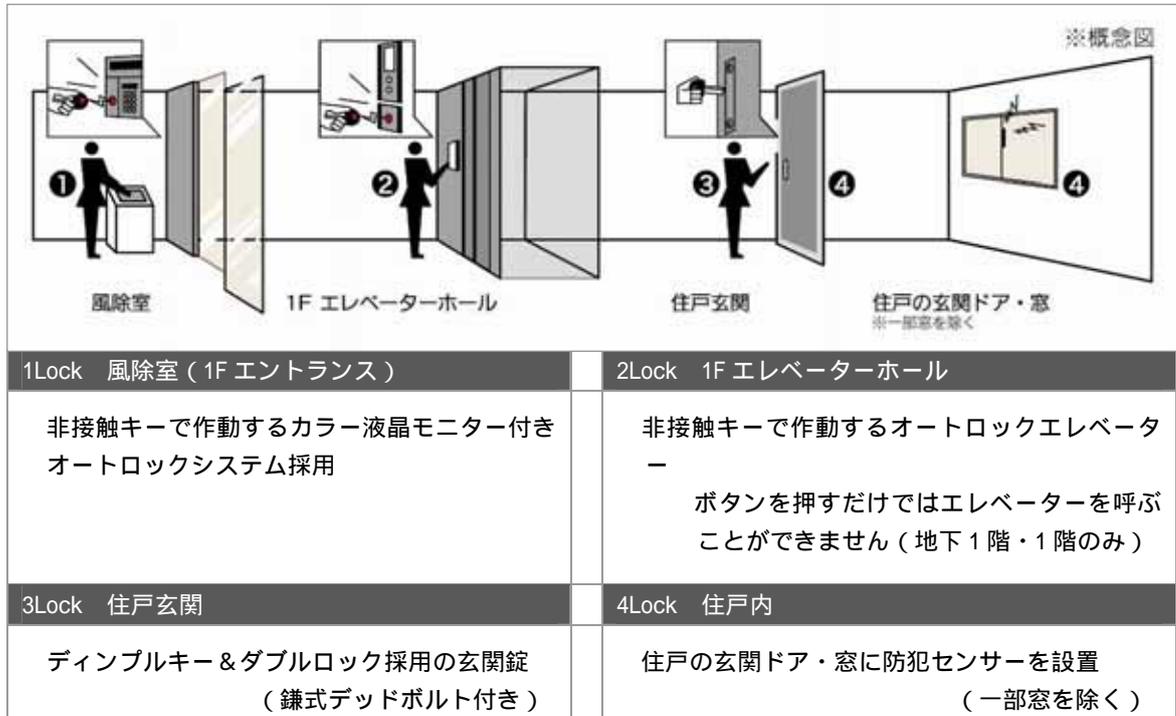
免震性能概念図

#### 5. 24 時間 365 日体制による独自のセキュリティシステム

##### ➤ 九州初となる「セキュアプラス」を導入

大京グループとセコムが提携して生まれたホームセキュリティサービス「セキュアプラス」を九州で初めて導入。モニター付きインターホンによる警報監視、24 時間有人管理の防災センターと連携したオンライン監視・異常時緊急対処、携帯ペンダントによる救急通報監視サービス（オプション）生活サポートなど 24 時間安心をご提供いたします。

- L.O.G. (ライオンズ・オンライン・ガード) システム  
共用部や住戸に異常事態がないか 24 時間オンライン体制で遠隔監視を行う大京独自のセキュリティシステム「L.O.G.システム」を導入。  
万一の時は専用スタッフが迅速・的確な対応を行います。
- 4重で守る非接触キー対応の「4×Lock (クワッドロック) システム」を採用



32～35 階は、各エレベーターホールにさらにオートロックを設置し、計 5 重のセキュリティシステム (クイントロックシステム) になっています。

- 防災センター  
火災発生時の早期発見、初期消火、避難誘導などをスムーズに行うため、防災・消火設備を監視・制御して集中管理をする防災センターを館内に設置。  
専用スタッフが 24 時間体制で万一の事態に備えます。
- ホバリングスペース  
万一火事や災害が生じ、下階への避難が困難な場合、屋上へ避難できるようヘリコプターのホバリングスペースをご用意しました。緊急時に迅速な対応が可能です。
- 非常用発電機設備  
停電災害時、電源に供給を行う高圧 450KVA のディーゼル発電機と、ホバリング照明用低圧 6KVA のディーゼル発電機を屋上に設置します。
- 防災備蓄倉庫や AED (自動体外式除細動器) など非常時への備え  
1 階には非常時に備え、入居者のみならず周辺住民にも配慮した防災備蓄倉庫をご用意。給水用タンクや担架、救急工具セットなどを備えます。  
また、1 階エントランスホールのコンシェルジュデスク脇には、公共施設等で普及が進んでいる AED (自動体外式除細動器) を設置し、もしもの時に役立つ配慮を行います。

## 6. ホテルライクな上質のホスピタリティ

### ➤ エントランスホール

駅前方面からの「ステーションエントランス」、自動車やバイク利用に便利な地下1階の「コーチエントランス」、そして「けやき通り」に面した「グランドエントランス」と、3つのアプローチを設け、1階の2層吹き抜けのエントランスホール内部には、オーナーズラウンジやソファコーナーが設置されます。



### ➤ コンシェルジュサービス

常駐の管理員とは別に、エントランスにコンシェルジュを配置し、ホテルライクなサービスを実現。多彩な支援メニューとサービスで、暮らしの向上と安心をサポートします。

### ➤ 屋上庭園

店舗棟の屋上を利用した3階には、屋上庭園「エアガーデン」を設けました。また、32階には、高層階居住者のためにタワーパーキングの屋上を利用した2カ所のスカイガーデン「風流」と「月光」を設置。いずれも4層吹き抜けの贅沢な観賞用空間で、内廊下でありながら自然の陽射しや雨などが感じられる空中庭園です。



「エアガーデン」



「風流」



「月光」

### ➤ ゲストルーム

3階には窓際に広縁を備え「和」を表現した「久留米庵」、31階には筑後川を望むツインベッドを備えた「天空の間」を設置。親戚・知人の方等にお泊りいただくことが可能です。



「久留米庵」



「天空の間」

➤ コミュニティスペース

3階には居住者のコミュニティスペースとして「キッズルーム&コミュニティサロン」を設置。  
「木陰で水遊び」をテーマにしたキッズルームは、雨の日でも子供たちが安全に伸び伸びと遊べます。またパブリックスペースとしてイベント、集会等の用途にも活用できる空間として、入居後のコミュニティ形成にも配慮しています。



➤ スカイラウンジ

地上約97mの高さに位置する31階には筑後川を望む「スカイラウンジ」を設置します。  
毎年恒例の筑後川花火大会では、これまで誰も目にすることがなかった見事な景色を確保できる特等席となります。



7. 安心・快適・経済的なエコキュート採用のオール電化仕様

火を使わず、煙の発生も少ない九州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、エコキュート(CO2冷媒ヒートポンプ給湯器)、浴室暖房乾燥機等を設置しており、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、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。

8. 間取りの自由度や将来の可変性を高めるスケルトン・インフィル思想(セミSI工法)

柱や梁などの構造躯体と住戸内の設備・内装を分離したスケルトン・インフィル(SI)思想を採用。二重床二重天井の採用や、排水縦管の住戸外への配置、水廻りゾーンにスラブ段差を設け床下の配管スペースに余裕を持たせたことにより、水廻りのレイアウトの自由度を高めました。将来のライフスタイルの変化に伴うリフォームや設備更新にも有効な次世代型住宅システムです。(水廻りのレイアウトには制限があります)

9. 構造安全性において国土交通大臣の認定を受けたタワーマンション

厳しい調査と解析に基づき、厳選した高強度構造材料や基礎工法を採用。超高層建築に関わる建築基準法に基づき、財団法人日本建築総合試験所と日本を代表する19人の工学博士による構造性能評価審査を経て、構造性能評価書を取得し、更に国土交通大臣による大臣認定も取得しています。

10. 国に登録した第三者評価機関の「住宅性能評価書」付きマンション

国（国土交通大臣）に登録した第三者評価機関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」（取得済）と、完成段階における「建設住宅性能評価書」（申請中）の、2つの「住宅性能評価書」が付いたマンションとなります。



完成予想図



南側正面外観図



マンションギャラリーは10月上旬に、西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅から徒歩10分の明治通り沿い、久留米郵便局隣にオープン予定です。

「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」ホームページ  
<http://lions-mansion.jp/MG051014/>

#### 第1期販売概要

- ・販売戸数：50戸程度（予定）
- ・間取り：2LDK～4LDK（予定）
- ・専有床面積：60㎡台～160㎡台
- ・販売価格：2,000万円台～1億円前後（1,000万円単位）
- ・最多価格帯：4,000万円台（高層階90㎡台・4LDK）
- ・販売開始時期：2008年10月中旬

#### 「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」の全体概要

- ・所在地：福岡県久留米市中央町1番1（登記記録）
- ・交通：JR 鹿児島本線・久大本線「久留米」駅徒歩1分
- ・地域・地区：商業地域、防火地域、高度利用地区
- ・建ぺい率：70%
- ・容積率：650%
- ・敷地面積：4,845.87㎡（登記記録）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地下1階・地上35階建て、陸屋根、共同住宅、店舗
- ・総戸数：297戸（予定）【住居277戸（予定）、ゲストルーム2戸、スカイラウンジ1戸、キッズルーム&コミュニティサロン1戸、店舗16戸（予定）含む】
- ・総販売戸数：272戸（予定）【住居272戸】
- ・専有床面積：53.50㎡～160.70㎡
- ・間取り：1LDK～4LDK（住居部分）
- ・駐車場：287台（予定）（身障者優先区画1台含む）設置（賃貸料未定）
- ・バイク置場：32台（予定）設置（賃貸料未定）
- ・駐輪場：554台（予定）設置（賃貸料未定）
- ・管理形態：区分所有者全員で管理組合を構成し、管理組合より管理受託者（株式会社大京アステージ）へ委託。管理員通勤（24時間有人管理）方式
- ・着工日：2007年12月17日
- ・竣工日：2010年2月28日（予定）
- ・入居開始日：2010年3月16日（予定）
- ・事業主：JR久留米駅前第一街区市街地再開発組合
- ・売主：株式会社大京、NTT都市開発株式会社
- ・販売提携（代理）：株式会社大京
- ・設計・監理：株式会社安井建築設計事務所
- ・施工：大成建設株式会社

#### 株式会社大京の会社概要

- ・ 本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番13号
- ・ 代 表 者：代表執行役社長 田代 正明
- ・ 設 立：1964年12月
- ・ 資 本 金：270億6,329万円（2008年3月31日現在）

#### N T T都市開発株式会社の会社概要

- ・ 本 社：東京都千代田区外神田4丁目14番1号 秋葉原UDX
- ・ 代 表 者：代表取締役社長 三ツ村 正規
- ・ 設 立：1986年1月
- ・ 資 本 金：487億6,000万円（2008年3月31日現在）

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 グループ広報部広報室（関山・宇田） : 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

ライオンズマンションサイト <http://lions-mansion.jp/>