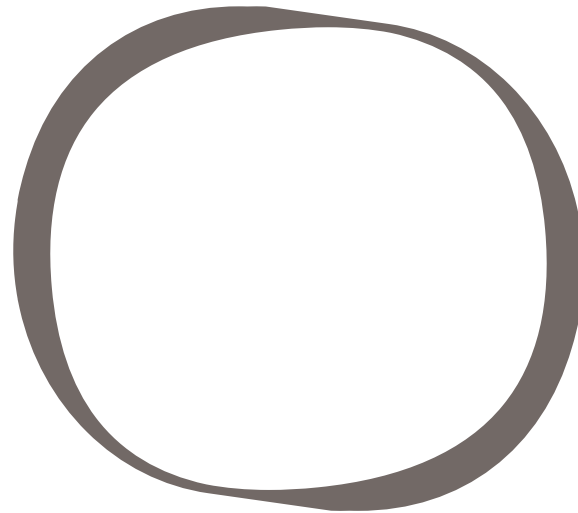


くらしごこちのベースとなる
すまいの性能と仕様



QUALITY BOOK

すまいの品質とは、住み始めてからわかる「くらしごこち」のよさです。

三井不動産レジデンシャルが考える「すまい」とは、「くらしごこち」という価値を生む場所のことです。

そのために、設計会社、施工会社、管理会社と協力しながら、

「くらしごこち」のベースとなる高品質なマンションをご提供します。

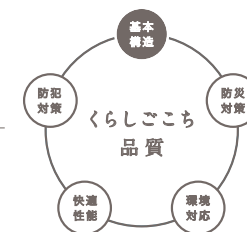
安全性や快適性は、長年の経験とノウハウをもとに常に高い性能を追求。

住み始めてから実感できる「くらしごこち」のために、お客様の声に真摯に耳を傾け、

より良いすまいの実現を目指し続けます。

CONTENTS

CHAPTER 1	地震に強い建物を造る	02
CHAPTER 2	設備や準備で災害に備える	04
CHAPTER 3	スマートなくらしを総合的に考える	06
CHAPTER 4	心地よく暮らせる居住性に配慮する	07
CHAPTER 5	くらしを守る安全対策を講じる	09



地震に強い建物を造る

建築基準法の考え方

地震の多い日本の建築基準法は世界的に見ても非常にレベルの高いものです。基本になっているのは、中小規模の地震に対して建物の損傷を防止するとともに、数百年に1度の確率で起こる大規模な地震に対して、ひび割れ等の損傷は受けても建物を崩壊させず、人命を保護するという考え方です。

地盤調査

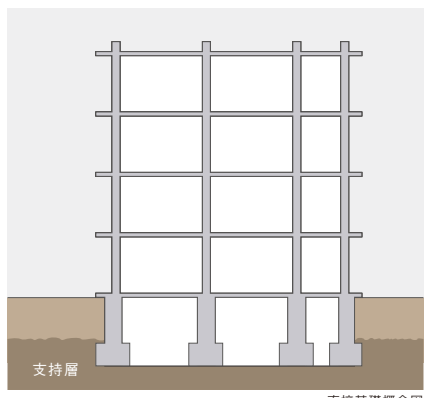
確かな強さを備えた地盤、建物の荷重をしっかりと地盤に伝える基礎があって初めて、建物はその強度を発揮します。当マンションは事前に、敷地調査とボーリング調査、標準貫入試験などの地盤調査を実施しています。



ボーリング調査(参考写真)

基礎の構造 (直接基礎)

基礎は建物の荷重を直接受け支え、支持地盤に伝達する最下部の構造体。当マンションでは、建物の荷重を直接支持地盤で支える直接基礎を採用しています。



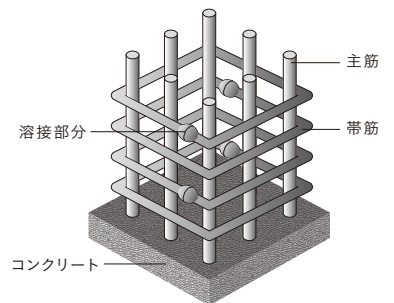
耐震構造

耐震構造とは、地震の揺れに対して柱・梁および耐力壁が一体となって抵抗する構造です。現在作られている多くの集合住宅は、鉄筋コンクリート造の耐震構造を採用しています。

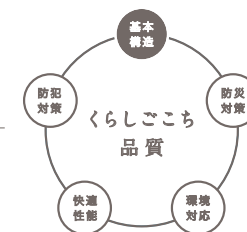
溶接閉鎖型せん断補強筋

建物の主要な柱の帯筋※に継ぎ目を溶接した、溶接閉鎖型のせん断補強筋を採用。現場加工の帯筋よりも、せん断力や圧縮力に対して、ねばり強く抵抗します。

※帯筋とは：鉄筋コンクリート柱の主筋を一定の間隔で水平方向に巻く鉄筋。
せん断補強の役割のほか鉄筋のはらみ防止の役割を果たす鉄筋で、フープともいいます。
*地中梁との仕口部を除く

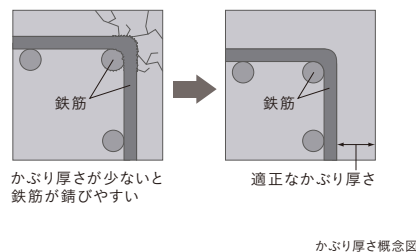


溶接閉鎖型せん断補強筋概念図



鉄筋コンクリートのかぶり厚さ

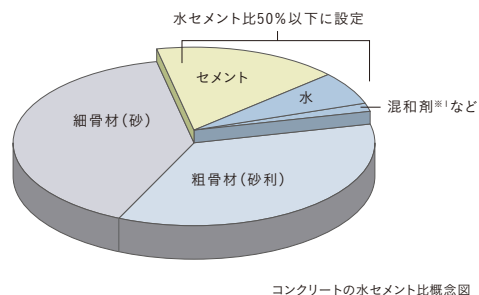
コンクリートの中性化が極度に進むと、コンクリートの中の鉄筋は錆びやすくなります。鉄筋が錆びると膨張し、コンクリートの破損の原因になります。これを防ぐために、鉄筋を包むコンクリートの厚さ「かぶり厚さ」を適切に確保します。



水セメント比50%以下

コンクリートは水(混和剤^{※1}含む)の比率が少ないほど耐久性を高めることができるため、水セメント比を50%以下に設定しています。

*コンクリートの性質上、乾燥収縮や温度変化による伸縮に伴うひび割れが発生する場合があります(一般的に構造上の問題はありません)。
*工作物・機械式駐車場ピット(屋外)および外構部分のコンクリートを除く、建物本体部分の柱・梁・スラブ^{※2}といった構造躯体のみ。
※1 混和剤とは:ワーカビリティ(作業のしやすさ)改善や強度・耐久性の向上、凝結速度の調整などを目的としてコンクリートに混和される薬剤の総称。
※2 スラブとは:床構造をつくり、面で垂直な荷重を支える板のことです。

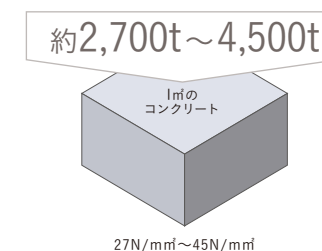


コンクリートの水セメント比概念図

コンクリートの品質

コンクリート耐久設計基準強度(構造物および部材の供用期間に応じた耐久性を確保するために必要とする圧縮強度^{※1})の概念を導入し、柱、梁といった構造躯体については設計基準強度を27N/mm²^{※2}以上とし、一部には最大45N/mm²^{※3}の高強度コンクリートを採用しています。

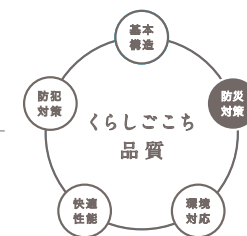
※1 圧縮強度とは:圧縮荷重によって試料が破断する時の最大応力のこと。(応力:物体に外力が加わる際、その物体内部に生ずる抵抗力)。
※2 27N/mm²とは、1m²あたり約2,700トンの圧縮に耐えられる強度を意味しています。
※3 45N/mm²のコンクリートは1階の柱~6階の床までに採用されています。
*工作物・機械式駐車場ピット(屋外)および外構部分のコンクリートを除く、建物本体部分の柱・梁・スラブといった構造躯体のみ。



コンクリート強度概念図

劣化対策等級3

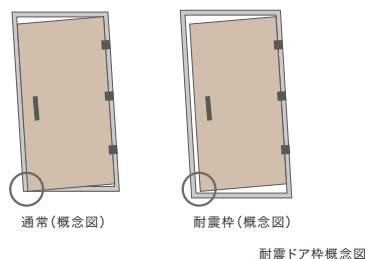
《設計住宅性能評価》の「劣化対策」において、最高等級の等級3を取得しています。鉄筋の錆対策など、住宅を長持ちさせるための対策の程度を示す等級。「等級3」は3世代(75年~90年程度)まで大規模な改修工事を必要としない対策が講じられていることを表します。



設備や準備で災害に備える

耐震ドア枠

地震時の躯体変形が、玄関扉の開閉に支障をきたさないよう玄関には地震によって変形しても扉が開くよう、耐震ドア枠を採用しています。



管制運転付エレベーター

エレベーターには地震管制装置と火災管制装置を装備。停電時には専用バッテリー電源により非常運転を行います。さらに天井の停電灯が点灯するとともに、停電時でも作動するインターホンで外部と連絡をとることができます。地震発生時、強く揺れる主要動(S波)が来る前の、初期微動(P波)を感知し、最寄り階で自動停止。戸を開き、利用者の避難を誘導します。主要動を感知しない弱い地震のときは、一定時間が過ぎた後、自動的に運転を再開。また、強い地震のときは、専門の技術者による点検が終わるまで、戸を閉じて運転を休止します。

*初期微動感知地震時管制運転(リスタート機能付)



最寄り階、避難階までの走行機能

- 《地震発生》^{*} → 最寄り階に着床 → **ドアが開く** → 避難
- 《火災発生》 → 進行方向に関係なく避難階まで直行 → **ドアが開く** → 避難
- 《停電》 → エレベーター停止 → 再起動し、最寄り階に着床 → **ドアが開く** → 避難

※エレベーターの走行に支障があると感知した場合は、非常停止します。安全上ドアが開かない場合があります。

足元停電灯

停電すると同時に自動点灯します。非常時は、コンセントから取り外して、内蔵乾電池式携帯電灯としてご使用いただけます。明るさセンサーにより暗くなると点灯する設定が可能なので、夜間の足元灯としても使えます。



足元停電灯(参考写真)

安全に配慮した共用部ガラス

エントランスホールには、衝撃に強く割れにくい合わせガラスまたは強化ガラスを採用しています。万一割れても、合わせガラスは破片が飛びにくく、強化ガラスは破片の角が鋭利にならないので、大きなケガが少なくなります。



一般の板ガラスが割れた場合(参考写真)



強化ガラスが割れた場合(参考写真)



合わせガラスが割れた場合(参考写真)

共用部1階は直結給水

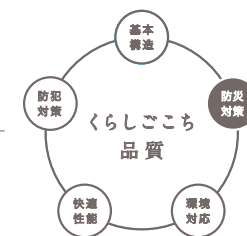
共用部1階への給水は、水道本管から給水ポンプを経由しない直結給水を採用。災害時に万一給水ポンプが停止しても、水道局からの配水が停止しない限り、1階の共用水栓では水を出すことができます。

*共用トイレ、管理事務室、ゴミ置場、散水栓
*内外部のインフラ状況等により使用できない場合があります。

非常用水槽

災害時でも共用トイレが利用できるよう、排水用に使用する水を貯水できる非常用水槽を設けています。

*内外部のインフラ状況等により使用できない場合があります。



備蓄倉庫・災害対策拠点

防災備品を収納した備蓄倉庫を1・2・13階に設置しています。この防災備品は共助に必要な備品を中心に取り揃えています。合わせてラウンジ等を災害対策拠点とし、お住まいのみなさまが共助活動を行う場所としています。



▶救助工具セット



▶圧縮毛布



▶カセットガス発電機



▶おんぶ紐



▶組立式トイレ



▶組立式トイレ用テント

主な防災備品の一例 *写真は全て参考写真です。

防災訓練・防災イベント

管理会社である三井不動産レジデンシャルサービス北海道では、防災イベントや訓練の実施サポートを行っています。いざという時に落ち着いて行動するための重要な取り組みになります。また震災マニュアルの作成補助や防災対策関連の情報を提供します。

火災発生時の警報

キッチン、居室等に火災感知器・スプリンクラー*を設置。火災を感知すると、リビング・ダイニングのカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）と玄関ドアホンが報知鳴動します。管理事務室に火災発生住戸ナンバーを表示すると同時に、警備会社および三井不動産レジデンシャルサービス北海道「三井のマンション コールセンター」へ自動通報します。また、出火階と直上階住戸のカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）と共用部スピーカーが警報を発します。

*スプリンクラー設備は11階～13階



火災感知器(参考写真)

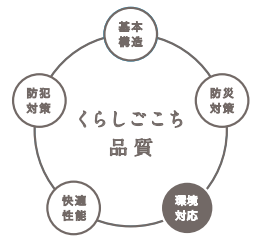


- 1 リビング・ダイニングのカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）が警報。
- 2 火災発生住戸の玄関ドアホンが鳴動（2分後）。警備会社へ通報後、三井不動産レジデンシャルサービス北海道「三井のマンション コールセンター」へ自動通報。出火階と直上階住戸のカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）、共用部スピーカーが警報。

警備会社
三井のマンション コールセンター

火災警報概念図

スマートな暮らしを総合的に考える



LED照明

従来の白熱灯と比べ、消費電力量が少ないためCO₂排出量を削減。寿命も長持ちします。

*共用部：LEDタイプ
*専有部：LEDタイプ



LED照明(参考写真)

節水水栓

従来品よりも水の使用量を抑えることができる、節水型のキッチン水栓です。



節水水栓(参考写真)

節水トイレ

従来品よりも水の使用量を抑えることができる、節水型のトイレです。

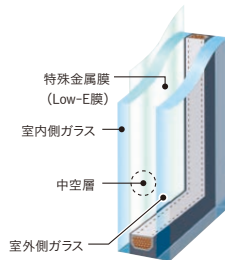


節水トイレ(参考写真)

エコガラス

複層ガラスに特殊金属膜「Low-E膜」をコーティング。優れた遮熱・断熱効果で冷暖房効果を高め、エアコンの消費電力量も削減。さらに紫外線をカットし、結露の発生を抑えるなど、快適な室内空間を創出します。

*A・C・E・Fタイプ居室全室、Bタイプ洋室(2)、DタイプLD全フロア北側窓および2階キッチン窓に採用。
*Low-E膜コーティングは、タイアと箇所により外部側か内側ガラス側となります。
*詳しくは係員までお問い合わせください。



エコガラス概念図

緑化率

積極的な緑化計画により、緑化率20%(水平投影面積)以上を実現。居住者の方の憩いの空間になるとともに、ヒートアイランド現象の緩和などに効果が期待できます。

人感センサー

人を感知すると自動点灯し、一定時間たつと自動的に消灯。省エネに役立ちます。

*共用部：1階共用トイレ、メーリングコーナー、ゴミ置場、自転車置場、トランクルーム、ワークスペース、屋内避難階段
*専有部：玄関照明



天井人感センサースイッチ(参考写真)



壁付人感センサースイッチ(参考写真)

節水シャワー

従来品よりも水の使用量を抑えることができる、節水型の浴室シャワーヘッドを採用しています。



節水シャワーヘッド(参考写真)

断熱等性能等級5

《設計住宅性能評価》の「断熱等性能等級」において、等級5を取得しています。冬暖かく、夏涼しい環境を保つために求められる性能です。断熱等性能等級5ではこのために断熱措置を講じる部分、窓などの開口面積に制限があります。

一次エネルギー消費量等級5

《設計住宅性能評価》の「一次エネルギー消費量性能等級」において、等級5を取得しています。専有部において、断熱性能等の外皮性能と合わせて、暖冷房・給湯・照明に省エネルギー性の高い製品を採用し建築物省エネ法の基準に応じた仕様となっています。

*一部タイプは等級6を取得予定

全熱交換換気システム

換気の際に排出する室内空気熱を利用して、外気の温度を室内の温度に近づけてから取り込む換気システム。冷暖房効率を高め、省エネに貢献します。

エネルックリモコン

給湯器(給湯暖房熱源機)で使用したガス・お湯の使用量や料金、CO₂排出量の目安を過去の実績を含め、日・月・年単位でそれぞれグラフに表示します。



エネルックリモコン(参考写真)

ファクト(Fact)

エコジョーズとリビングダイニングに床暖房が標準装備されたシステム。「省エネ&省コスト」「快適」「安心」をお届けし、多くのお客様にご満足いただいています。



エコジョーズ

排出される熱も再利用する高効率ガス給湯暖房機。ガスの使用量を軽減し、CO₂排出量もガス代も削減します。

*エコジョーズは今まで捨てていた排気熱を再利用。CO₂の排出量を約12%削減しています。(北海道ガスシミュレーション値)



レンタサイクル

居住者の方向士で自転車を共有するシェアサイクル。自転車を所有しない方でも、自家用車に替わる移動手段としてCO₂削減に貢献できます。

*ご利用にあたっては管理規約に従ってください。利用料が必要となる場合があります。

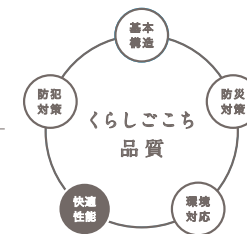


レンタサイクル用自転車(参考写真)

EV充電器

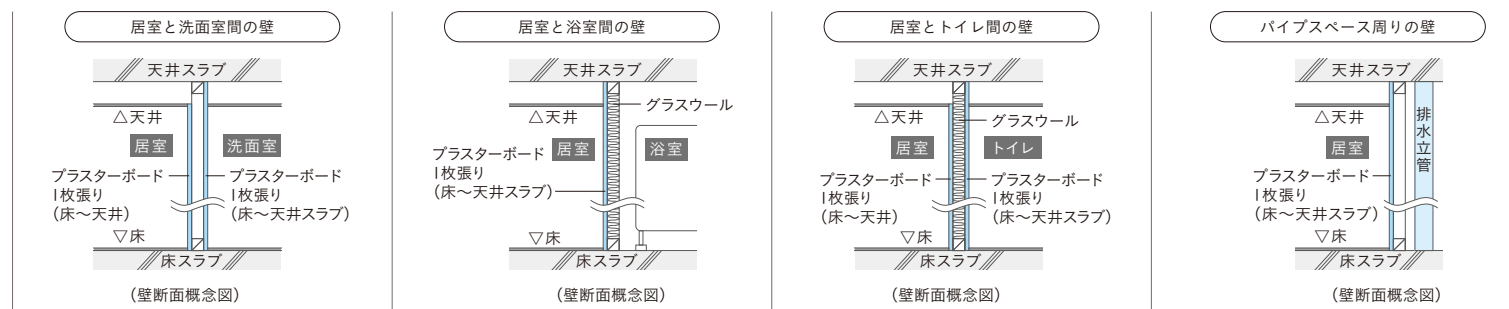
電気自動車用の充電器を設置。充電は24時間対応しています。*ご利用にあたっては管理規約に従ってください。別途利用料が必要となります。

心地よく暮らせる居住性に配慮する



住戸内の遮音対策（直床 / A・B・C・Dタイプ）

水まわりやパイプスペースに面する壁は遮音に考慮した納まりとしています。



* 配管・配線の関係で、天井内・床下の壁部分に点核口、切欠きが生じる場合があります。 * 部位により多少仕様が異なる場合があります。

重量床・軽量床衝撃音対策

当マンションは、コンクリートスラブの上に直接フローリング等の仕上げ材を施す直床構造を採用しています。上の階からドスンと響いてくる音などの重量床衝撃音に対しては、約200mmの床スラブ厚を確保することで、またスプーンを落とした時のコツンという音やスリッパで歩くパタパタという音などの軽量床

衝撃音に対しては、直貼り用フローリング△LL (I) 4等級の製品を敷き込み、各々衝撃音の軽減を図っています。

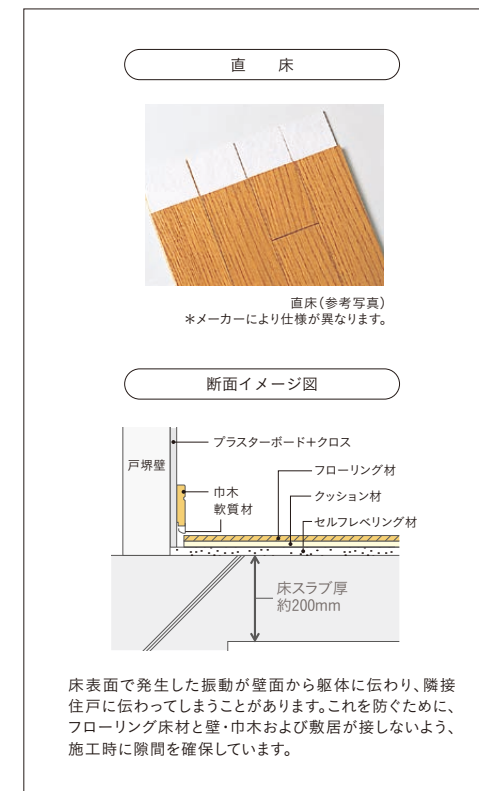
* 直床は騒音低減対策としてクッション材を採用しているため、若干の沈み込みが生じたり、壁際に重量物を置いた時に床仕上材がたわむことがあります。* 直床の遮音等級（△LL (I) 4等級）は、JISの定める実験方法によるデータに基づきメーカーが表示した直床の軽量床衝撃音レベル低減量を示したもので、竣工後の実際の住戸内での遮音性能を示すものではありません。* フローリングは、温度・湿度により伸び縮みが生じるため、軋み音が発生したり、隙間ができることがあります。

住戸間の遮音対策

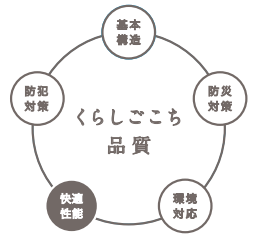
戸境壁は隣り合う住戸からの音に対して十分配慮した、乾式戸境壁を採用しています。

マンションライフ 音の感じ方は個々人によって違うもの

マンションは床・壁・天井が他住戸とつながっているため、上下階やお隣の生活音が響いてきます。生活音の伝わりを完全に遮断することは現実的に困難で、過度な対策は住み心地にも大きな影響を及ぼしてしまいます。また、同じレベルの音であっても、生活する時間帯や個々人の育った環境などで、感じ方は異なります。当マンションは音を伝えにくくする工夫を施していますが、大切なのは音に対するマナー。お互いが配慮しながら生活することが、マンションライフのマナーだといえます。

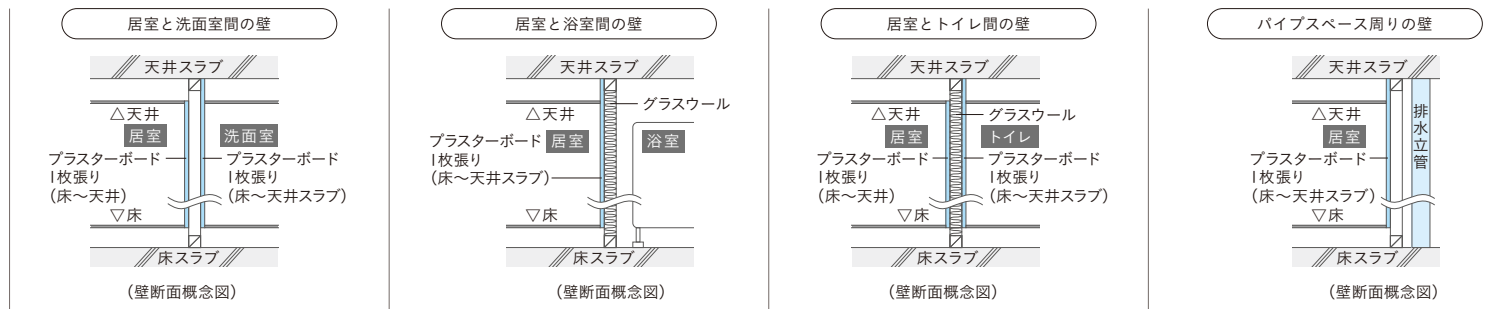


床表面で発生した振動が壁面から躯体に伝わり、隣接住戸に伝わってしまうことがあります。これを防ぐために、フローリング床材と壁・巾木および敷居が接しないよう、施工時に隙間を確保しています。



住戸内の遮音対策（乾式二重床／E・Fタイプ）

水まわりやパイプスペースに面する壁は遮音に考慮した納まりとしています。



* 配管・配線の関係で、天井内・床下の壁部分に点検口、切欠きが生じる場合があります。 * 部位により多少仕様異なる場合があります。

重量床衝撃音対策

上階からドスンと響いてくる音に対しては、適正な床スラブの厚みを確保するとともに、メーカーカタログ表示で重量床衝撃音低減性能△LH(II)－2等級の二重床材を採用しています。

* 乾式遮音二重床の重量床衝撃音レベル低減性能(△LH(II)－2等級)および軽量床衝撃音レベル低減性能(△LL(II)－3等級)は、公的試験機関においてJISの定める実験方法によるデータに基づき、メーカーが表示した乾式遮音二重床の重量床衝撃音レベル低減量および軽量床衝撃音レベル低減量を示したもので、竣工後の実際の住戸内での遮音性能を示すものではありません。 * メーカーカタログ表示における標準型試験体の納まりと当マンションの納まりとは異なる部分があります。

軽量床衝撃音対策

スプーンを落とした時のコツンという音などに対しては、乾式遮音二重床で対応。居室にはメーカーカタログ表示で軽量床衝撃音低減性能△LL(II)－3等級の二重床材を採用しています。

乾式二重床

生活音がフローリングや下地板から床スラブに伝わりにくよう防振ゴムの付いた支持脚で床のパネルを支えています。

二重床(参考写真)
*メーカーにより仕様が異なります

断面イメージ図

ユニバーサルデザイン 低床式ユニットバス

またぎの高さを抑えた低床式のユニットバスを採用。浴室への段差も極力なくしているほか、壁に手摺りを設け、立ち座りの動作や姿勢の保持、移動がラクに行えるよう配慮しています。

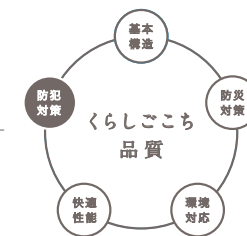


低床式ユニットバス(参考写真)

シックハウス対策 からだにやさしい建材

シックハウス症候群の主な原因とされる化学物質・ホルムアルデヒドは、接着剤や合板に含まれます。当マンションでは、壁紙と壁紙に使う接着剤、フローリングやキッチンキャビネット、クローゼットなどの素材となる合板とパーティクルボード等はF☆☆☆☆(フォスター[®])にするなど、人体にやさしい建材を採用。お客様にお引き渡しする前に十分に換気するなど、品質管理面での対策を行っているほか、24時間微風量換気システムや換気口によって、常に換気ができるよう配慮しています。

* フォスターとは、建材や塗料、内装材、接着剤などのホルムアルデヒド発散速度に応じてF☆☆☆☆からF☆で区分する基準を示します。



くらしを守る安全対策を講じる

防犯カメラ

風除室やエレベーターには防犯カメラを設置。防犯カメラの映像は管理事務室内のデジタルレコーダーに録画され、一定期間保存されます。



防犯カメラ(参考写真)



防犯人感センサー(参考写真)

管理事務室のセキュリティ

マンションに必要な大切な設備が揃う管理事務室は、不審者の侵入を防ぐために、防犯人感センサーを設置。異常時には警報音が鳴り、警備会社と三井不動産レジデンシャルサービス北海道の「三井のマンションコールセンター」へ自動通報します。

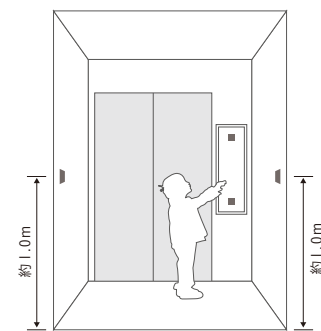
エレベーターの防犯対策

行き先ボタンの位置は、お子様が操作できるように設定。非常用通報ボタンは、お子様の手が届きやすいよう高さ約1.0mに設置。非常用通報ボタンが押されると防犯ブザーが鳴り、3分間最寄階に停止し、扉を開ける防犯運転を行います。



防犯モニター設置例(参考写真)

▶防犯モニター
1階エレベーターホールには、カゴ内の様子が分かるモニターを設置しています。



■…非常用通報ボタン
エレベーター内部概念図

ダブルオートロック

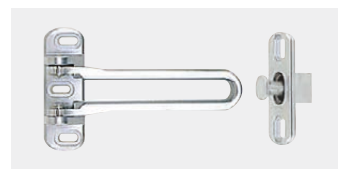
メインエントランスには、居住者や来訪者と共に入館する侵入手口を抑止する、ダブルオートロック方式のカメラ付オートロック操作盤を設置しています。



ダブルオートロック概念図

防犯玄関ドア

無理やり侵入する手口に対応するドアガード(耐震機能付)、サムターン回し手口に対抗する防犯サムターン、こじ開け対策としてガッチリとかみ合う鎌型デッドボルト錠と防犯召し合わせを装備しています。



ドアガード(参考写真)



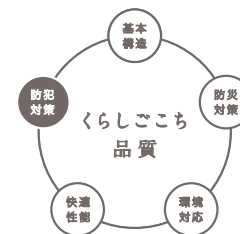
サムターン(参考写真)



鎌型デッドボルト(参考写真)



ストライク部(参考写真)



防犯ガラス

ガラスとガラスの間に特殊シートを挟み込んだ、破壊しにくい合わせガラスを住戸の一部※に採用しています。



防犯ガラス概念図

※2階A・B・Dタイプ、13階E・Fタイプ
*設置箇所は図面集をご参照ください。

ガラス破壊防止フィルム

特殊フィルムをガラスに貼ることにより、ハンマー等によるガラス破壊を困難なものにします。



ガラス破壊防止フィルム概念図

※2階A・Dタイプ、13階E・Fタイプ
*設置箇所は、図面集をご参照ください。

ハイセキュリティシリンダー

約5兆5,000億通りのキーパターンがあり、ピッキングなどの不正解錠が非常に難しく、キーナンバーの読み取りなどによる不正なキーの複製も防止します。また、差し込みやすいリバーシブルタイプです。

*メーカーカタログより。



ハイセキュリティシリンダー概念図

防犯センサー

全住戸の玄関ドアと一部住戸※の窓に設置。防犯設定時に玄関ドアや窓が開けられるとセンサーが反応し、カラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が警報を発すると同時に警備会社および三井不動産レジデンシャルサービス北海道の「三井のマンション コールセンター」へ自動通報されます。

※2階、13階住戸
*設置箇所は図面集をご参照ください。



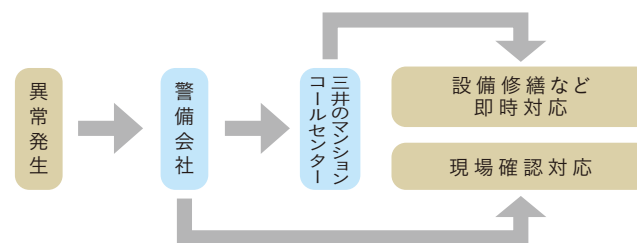
玄関ドア防犯センサー(参考写真)

管理事務室

朝から昼まで管理員が通勤して、通常の管理業務を行います。

セキュリティネットワーク

三井不動産レジデンシャルと三井不動産レジデンシャルサービス北海道、警備会社が運営する「セキュリティネットワーク」を導入しています。火災・防犯などの個別監視、共用部分の設備機器の異常警報など、三井不動産レジデンシャルサービス北海道の「三井のマンション コールセンター」が24時間365日体制で一括管理。緊急対応を要する事態が発生した場合、三井不動産レジデンシャルサービス北海道は専門会社への出動依頼や現場急行の指示など、必要な措置を速やかに行い、警備会社は警報受信後直ちに状況に応じた適切な対処で皆様の安全を守ります。



カラーモニター付インターホン(住宅情報盤)

来訪者を声と画像で確認でき、不審者の侵入や煩わしい勧誘を未然に抑止することができます。

▶ 訪問者録画・録音機能付

不審者がインターホンを押しての在宅確認に備え、在宅時・留守時ともに、訪問者を録画できます。



カラーモニター付インターホン(参考写真)

ダイレクトデリバリー

防犯に配慮し、新聞配達など特定の配達員についてのみ一定時間、入館を許可してご自宅玄関前までお届けする、ダイレクトデリバリーを導入しています。

着荷お知らせメール

フルタイムロッカーに荷物が届くと、着荷情報をあらかじめ設定した携帯電話やPCにメールで知らせします。外出先でも着荷の情報が判ります。