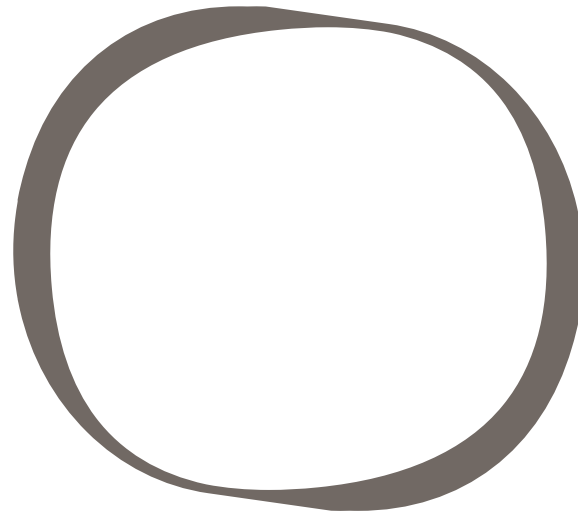


くらしごこちのベースとなる
すまいの性能と仕様



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。

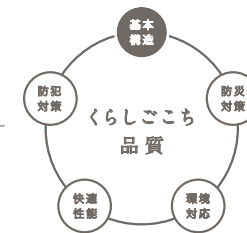
安全性や快適性は、長年の経験とノウハウをもとに常に高い性能を追求。

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	07
CHAPTER 4	心地よく暮らせる居住性に配慮する	09
CHAPTER 5	くらしを守る安全対策を講じる	10



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。

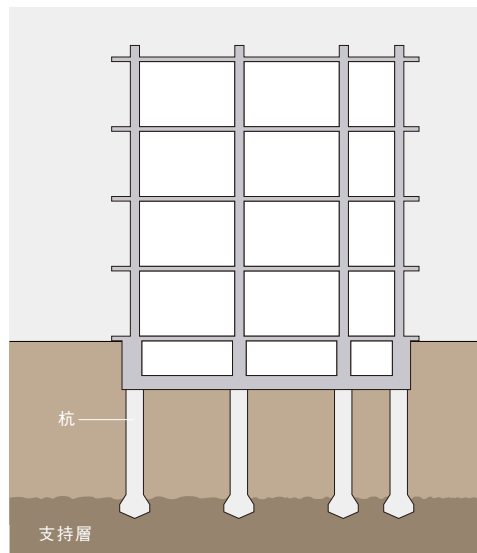


ボーリング調査(参考写真)

基礎の構造 場所打ちコンクリート杭(拡底杭)

基礎は建物の荷重を直接受け支え、支持層に伝達する最下部の構造体。当マンションでは、鉄筋コンクリート造の杭を現場でつくる場所打ちコンクリート杭(9本・軸径約1.5m~2.3m)により、地下約20.5~29.9mの支持地盤に伝えています。さらに、杭[※]の先端を拡げ、支持地盤に対する接地面積を広めることで力強い支持力が得られる拡底杭を採用しています。

※9本中7本(7本/拡底杭、2本ストレート杭)

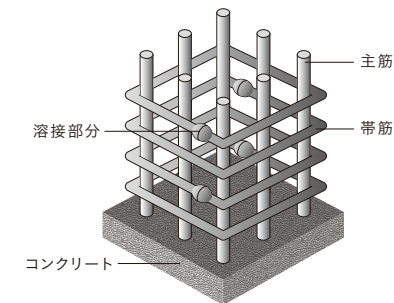


場所打ちコンクリート杭(拡底杭)概念図

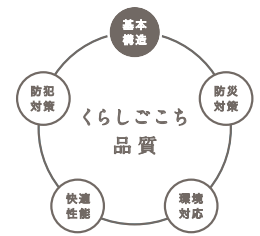
溶接閉鎖型せん断補強筋

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。フック加工の帯筋よりも、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。
*仕口部を除く

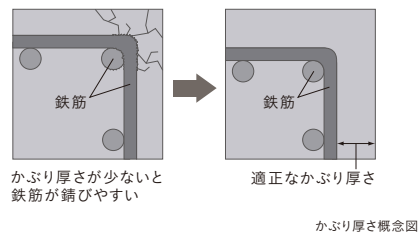


溶接閉鎖型せん断補強筋概念図



鉄筋コンクリートの劣化対策 (かぶり厚さ)

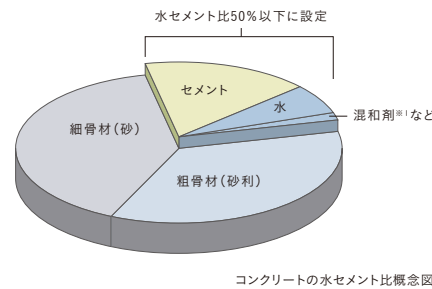
コンクリートの中性化が極度に進むと、コンクリートの中の鉄筋は錆びやすくなります。鉄筋が錆びると膨張し、コンクリートの破損の原因になります。これを防ぐために、鉄筋を包むコンクリートの厚さ「かぶり厚さ」を適切に確保します。



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。

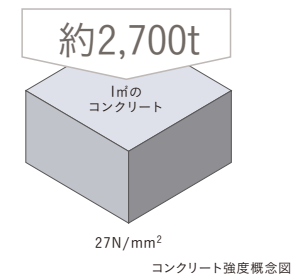
*コンクリートの性質上、乾燥収縮や温度変化による伸縮に伴うひび割れが発生する場合があります(一般的に構造上の問題はありません)。
*杭・工作物および外構部分のコンクリートを除く、建物本体部分の柱・梁・スラブ^{※2}といった構造躯体のみ。
※1 混和剤とは：ワーカビリティ(作業のしやすさ)改善や強度・耐久性の向上、凝結速度の調整などを目的としてコンクリートに混和される薬剤の総称。
※2 スラブとは：床構造をつくり、面で垂直な荷重を支える板のことです。



コンクリートの品質

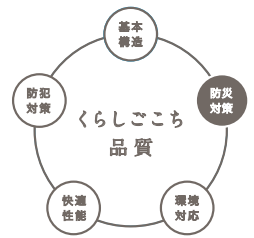
コンクリート耐久設計基準強度(構造物および部材の供用期間に応じた耐久性を確保するために必要とする圧縮強度^{※1})の概念を導入し、柱、梁といった構造躯体については設計基準強度を27N/mm²^{※2}以上としています。

※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、1m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。
*杭・工作物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。



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

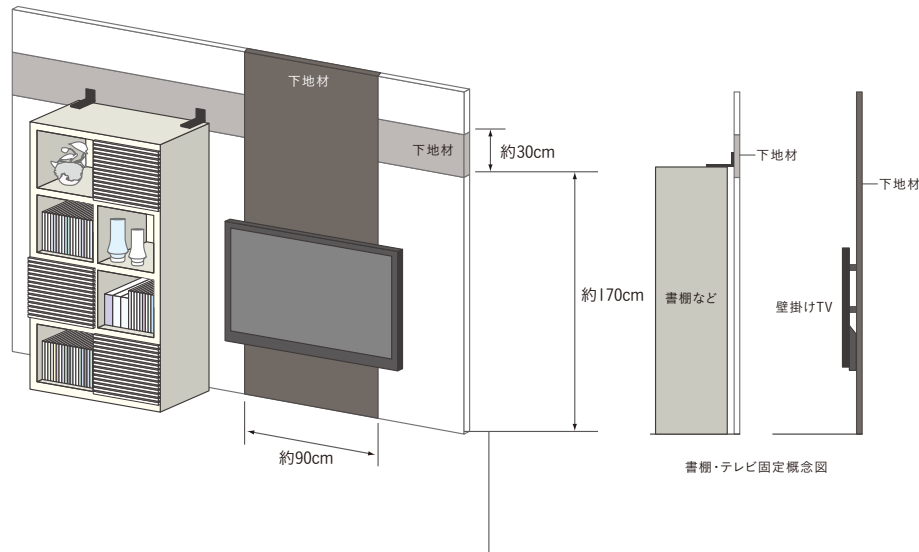
家具転倒防止対策

書棚などの設置が想定される住戸内のリビング・ダイニング・キッチン、洋室の浮き壁、間仕切り壁には、床から約170cm～200cmの高さに家具転倒防止用金具が取付けられる下地材を設けています。

▶ 壁掛けTVなどを固定できる下地

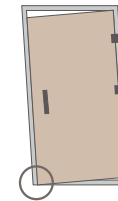
壁掛けTVなどの設置が想定されるリビングの壁面には、床から下がり天井までの高さに下地材を設けています。

*地震の揺れや大きさによっては転倒や移動を防止することができない場合があります。
*タイプにより設置箇所、設置範囲は異なります。*下り天井がある場合は上部下地位置が異なります。
*設置箇所、設置範囲などは下地補強範囲(ご契約書類)をご確認ください。



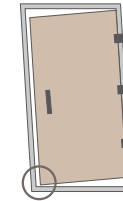
対震ドア枠

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、対震ドア枠を採用しています。



通常(概念図)

ドア枠とドアのスペース(クリアランス)が少ない。ドア枠の変形により、ドアと接触、ドアが開かなくなる。



対震枠(概念図)

ドア枠とドアのスペース(クリアランス)が多い。ドア枠が変形した場合もドアが開く。

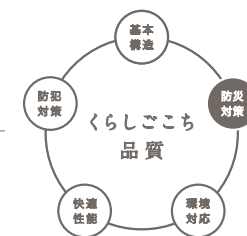
対震ドア枠概念図

センサー付きフットライト (コンセント付き)

人感センサー及び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使えます。



センサー付きフットライト(コンセント付き)
(参考写真)



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。

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。



地震発生時概念図

安全に配慮した共用部ガラス

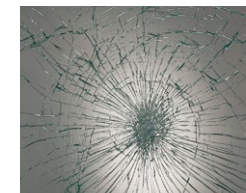
エントランスホールには、衝撃に強く割れにくい合わせガラスまたは強化ガラスを採用しています。万一割れても、合わせガラスは破片が飛びにくく、強化ガラスは破片の角が鋭利にならないので、大きなケガが少なくなります。



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)

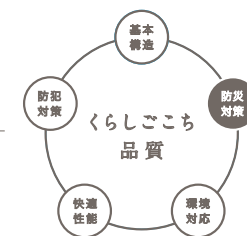


合わせガラスが割れた場合(参考写真)

共用部低層部直結給水

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、共用部低層部水栓では水を出すことができます。

*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。



防災倉庫・災害対策拠点

防災備品を収納した防災倉庫を、1階階段室部分に設置しています。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。



防災倉庫(参考写真)

火災発生時の警報

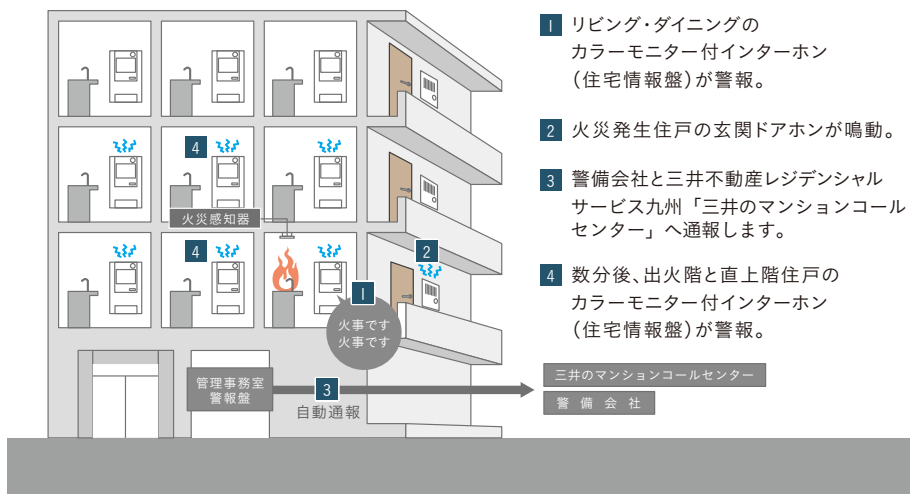
▶火災が発生した場合

キッチン、居室等に火災感知器を設置。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、警備会社と三井不動産レジデンシャルサービス九州「三井のマンションコールセンター」へ通報します。数分後、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)が鳴動します。

*2階以上住戸の場合を示す。



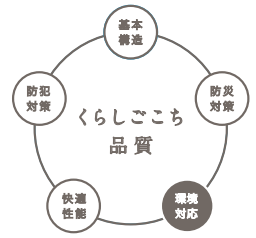
火災感知器(参考写真)



火災警報概念図

※②～④は感知器作動後、一定時間経過または住宅情報盤の火災確定ボタンが押されると直ちに火災警報となり、外部に移報します。
 ※出火階が2階の場合は、2階の住戸カラーモニター付インターホン(住宅情報盤)、および直上階(3階)住戸カラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が音声警報を発します。それ以外の階で火災が発生した場合も火災階および直上階に音声警報を発します。

スマートな暮らしを総合的に考える



LED照明

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。

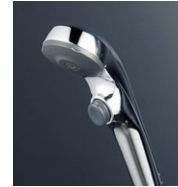
*メーカーカタログより



LED照明(参考写真)

節水シャワーヘッド

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)

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)

人感センサー付照明

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。

*メールコーナー、ゴミ置場、自転車置場などに採用



共用部天井人感センサー(参考写真)

節湯水栓

従来のシングルレバー混合栓と比べ、レバー中央位置まで水が出るため無意識なエネルギーのムダをカットし、吐水時の最適流量が少ない節湯水栓です。



節湯水栓(参考写真)

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器。ガスの使用量を軽減し、CO₂排出量もガス代も削減します。



シェアサイクル

周辺地域の利用者が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。運営サービス利用料が発生します。



シェアサイクル用自転車(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。

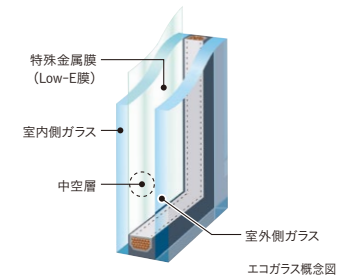
*ご利用にあたっては管理規約に従ってください。利用料が必要となる場合があります。
*一部駐車区画にのみ設置しています。

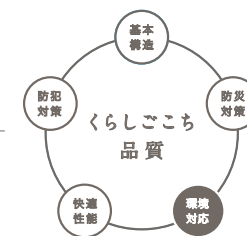


EV充電器(参考写真)

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。優れた遮熱または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。





ZEH-M (ゼッチ・マンション・オリエンテッド)

ZEH-M Oriented(ゼッチ・マンション・オリエンテッド)とは、断熱性能などを向上させ、高効率な設備システムの導入によって省エネルギーを実現させることで共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量削減率20%以上を目指したマンションのこと。

断熱等性能等級5

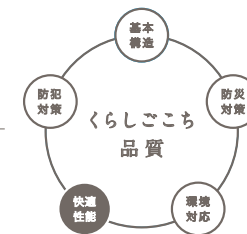
《設計住宅性能評価》の「断熱等性能等級」において、等級5を取得しています。冬暖かく、夏涼しい環境を保つために求められる性能です。断熱等性能等級5に応じた、住戸の壁面等への断熱措置や開口部のガラス仕様等を設定しています。

外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度	
7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている
6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている
5	熱損失等のより大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準に相当する程度)が講じられている
4	熱損失等の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている
3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
1	その他

一次エネルギー消費量等級6

《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6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。

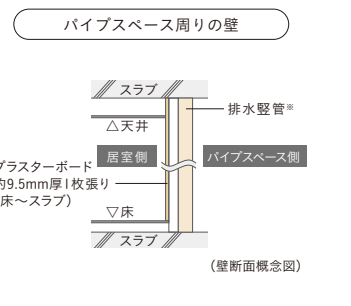
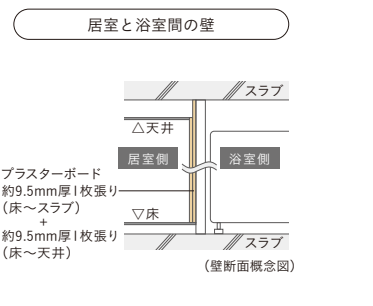
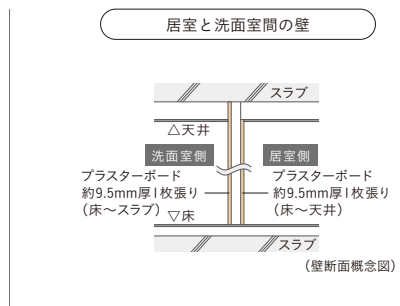
一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度	
6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている
4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
1	その他



心地よく暮らせる居住性に配慮する

住戸内の遮音対策

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。



※排水縦管は遮音シート巻きとなっています。
*居室はリビング・ダイニング・キッチンを除きます。

住戸間の遮音対策

隣接する住戸間の遮音確保のため戸境壁は、鉄筋コンクリート又は乾式耐火遮音壁を採用しています。

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 Δ 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 (Δ LH (II) - 2 等級) および軽量床衝撃音レベル低減性能 (Δ 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 Δ LL (II) - 3 等級の二重床材を採用しています。



音の感じ方は 個々人によって違うもの

マンションは床スラブ・戸境壁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。

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☆☆☆☆等級の人体に優しい建材を採用。お客様にお引き渡す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。

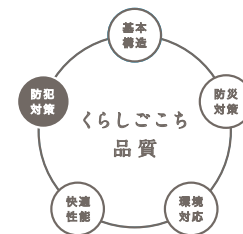
ユニバーサルデザイン 低床式ユニットバス

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。



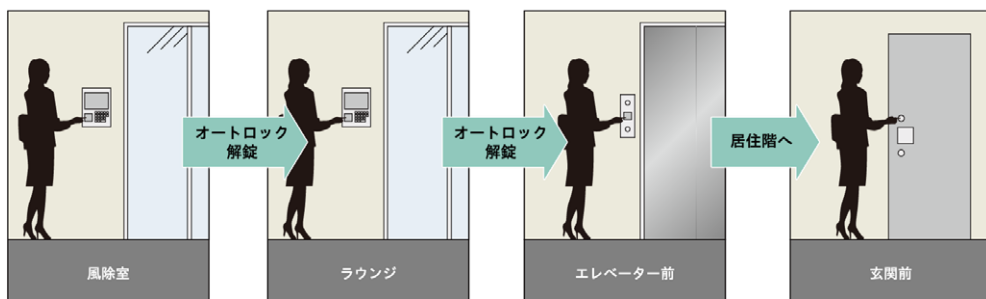
低床式ユニットバス (参考写真)

くらしを守る安全対策を講じる



4段階のセキュリティ

キーを持っている居住者と住戸内にいる居住者が解除した来訪者以外はマンション内に入ることができないオートロックドアを採用。風除室で鍵を認証した後、ラウンジ、エレベーター前でも認証が必要で、防犯性を高めました。



オートロック操作盤に鍵をかざし、解錠・入館。

オートロック操作盤に鍵をかざし、解錠・入館。

キーリーダーに鍵をかざし、セキュリティを解除・エレベーターを操作。

住戸に入室。

ダブルオートロック・エレベーター認証概念図

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(対震機能付)、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、フタ付きドアスコープを装備しています。



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)

防犯カメラ

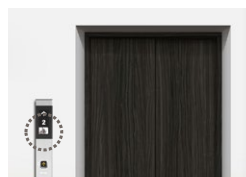
共用部エントランスホールやエレベーターには防犯カメラを設置。防犯カメラの映像は管理事務室内のデジタルレコーダーに録画され、一定期間保存されます。



防犯カメラ(参考写真)

エレベーターの防犯対策

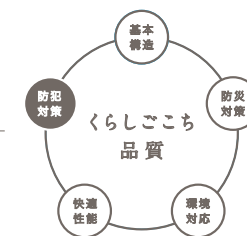
行き先ボタンの位置は、お様が操作できるよう設定。非常用通報ボタンは、あらゆる人に利用しやすい位置である高さ約1.0mに設置。非常用通報ボタンが押されると防犯ブザーが鳴り、3分間各階に停止し、扉を開ける防犯運転を行います。



防犯モニター設置例(参考写真)

▶ 防犯モニター

1階エレベーター操作盤内に、カゴ内の様子が分かるモニターを設置しています。



プログレッシブシリンダー 玄関錠

約1,000億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。

*美和ロックカタログより。
*プログレッシブシリンダーはMIWAの登録商標です



プログレッシブシリンダー概念図

防犯センサー

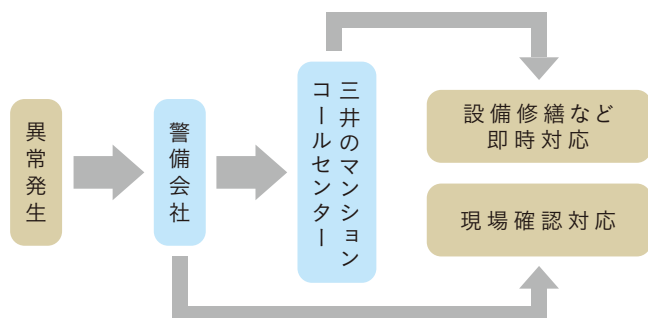
玄関ドア、面格子を除く、2階住戸に面するサッシに設置。防犯設定時にサッシが開けられるとセンサーが反応し、カラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が警報を発すると同時に三井不動産レジデンシャルサービス九州「三井のマンションコールセンター」および警備会社へ自動通報されます。



サッシ防犯センサー(参考写真)

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九州、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九州の「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九州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応で皆様の安全を守ります。



セキュリティネットワーク概念図

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

不審者のオートロック操作盤のチャイム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。

▶ 非常押ボタン

住戸内で緊急事態が発生した際、押ボタンを押すと、三井不動産レジデンシャルサービス九州「三井のマンションコールセンター」へ通報。状況確認の上、警備員が出動し事態に対応します。



カラーモニター付インターホン (参考写真)