

三井不動産グループ 初のメンバーシップサービス誕生。

三井のすまい LOOP

Membership Service

「三井のすまいにお住まいの方」に、
快適でお得なサービスを提供いたします。



入会費・年会費無料 メンバー様だけの特典を進呈

三井のすまいLOOPメンバー様には、
100社を超える提携企業からの優待サービスを提供。

サービスの詳細は、[WEB 31loop.jp](http://31loop.jp) お問い合わせは、[0120-321-839](tel:0120-321-839) 10:00~18:00・年中無休(12/28~1/3休) ※携帯電話・PHSからも通話可能です。

必ずお読みください

この「三井のすまい LOOP」は、三井不動産グループが供給・管理するマンション・住宅のうち、三井不動産レジデンシャルが指定するマンション・住宅（以下「対象物件」といいます。）に居住されている方（以下「対象者」といいます。）を対象として、三井不動産グループが提供するメンバーシップ・サービスです。※対象者には、三井不動産グループ以外から対象物件を取得し、対象物件に居住されている方を含みます。また、対象物件をご購入いただいた場合でも、対象物件に居住されていない場合は、本サービスの対象者には含まれません。

安心・安全・快適な暮らしのために。

Quality Book



より高い品質の住まいで安心・安全・快適な暮らしを。 これが「三井のマンション」です。

三井不動産レジデンシャルは「三井のマンション」をより高い品質でお届けするために、
目指すべき明確な指針が必要と考え、独自の品質マネジメントシステム
『TQPM(Total Quality Project Management)』を構築しています。
目に見えるクオリティ(OQ)、目に見えないクオリティ(LQ)、感じるクオリティ(EQ)、
これら3つのクオリティを高いレベルで実現するために、
長年の経験とノウハウを結集して体系化したものです。
各工程において三井不動産レジデンシャルの社員が徹底したチェックを行い、
さらに、環境への取り組みや、セキュリティ・快適性能への配慮、
お住まいになった後のアフターサービス・管理にいたるまで、きめ細かく質を追求。
快適な暮らしは安心・安全な住まいのうえに成り立つものと考え、
三井不動産レジデンシャルの取り組みです。

高い品質を実現するための指針『TQPM』によってつくられる「三井のマンション」



Chapter 1

徹底した管理で
高い品質の実現を目指す

TQPM
(Total Quality Project Management)
→ P2-4



Chapter 4

心地よく暮らせる
居住性に配慮する

快適性能 → P10



Chapter 2

災害に備える住まいを
多角的に追求する

建物への防災対策 → P5-6
住戸と共用部への防災対策 → P7
円滑な共助活動のための対策 → P8
火災への対策 → P8



Chapter 5

幾重にもわたるガードで
暮らしを守る

セキュリティ対応 → P11-12



Chapter 3

サステナブルな住まいと
暮らしを総合的に考える

環境対応 → P9



Chapter 6

末永いおつきあいで
快適を維持する

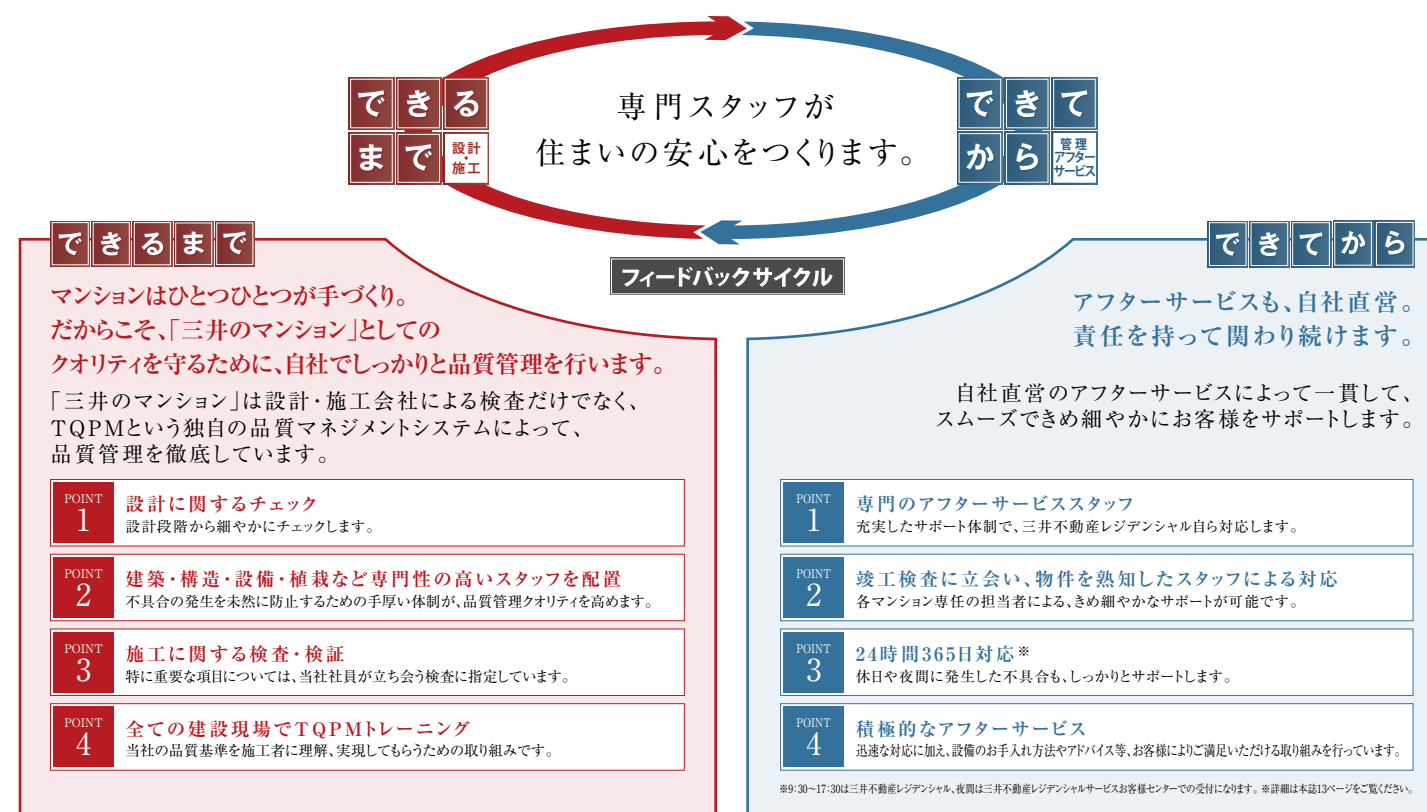
アフターサービス → P13
管理業務 → P14



徹底した管理で高い品質の実現を目指す

▶ TQPM (Total Quality Project Management)

「3つのクオリティ(見えるクオリティ、見えないクオリティ、感じるクオリティ)」を高いレベルで実現するために
体系化した『TQPM』は、三井不動産レジデンシャル独自の品質マネジメントシステムです。
マンションが「できるまで」は、設計から施工までマンションづくりの全ての工程において、徹底したクオリティマネジメントを実現。
「できてから」は、充実したアフターサービス体制を整えています。



フィードバックサイクル

お客様の生の声を商品企画・品質管理にフィードバック。自社の商品や品質管理基準を継続的に高めています。

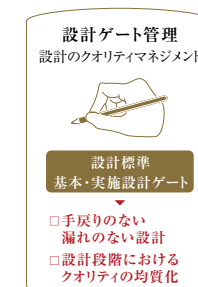
POINT 1 毎月1回全国レベルで フィードバック会議を実施	お客様の生の声を重視して、マンション づくりに生かせる体制を実現しています。	POINT 2 40年以上 積み重ねてきたノウハウ	長年蓄積したノウハウに基づく品質管理で、 快適な住まいを提供していきます。
------------------------------------	---	------------------------------	--

良い設計と良い施工で建物をつくるために 2本の柱

TQPMには、2本の大きな柱となる「設計
ゲート管理」と「KQI検査」※1があります。
この2本の柱を確実に実施することで、
質の高いマンションづくりを実現しています。

※1 設計ゲート管理の詳細は本誌3ページ、KQI検査の詳細は
本誌4ページをご参照ください。

※2 MFRは三井不動産レジデンシャルの略称です。



設計ゲート管理
設計のクオリティマネジメント

設計標準
基本・実施設計ゲート

□手戻りのない
漏れのない設計
□設計段階における
クオリティの均質化



KQI検査
施工のクオリティマネジメント

MFR※2の立会検査
MFRの書類検証

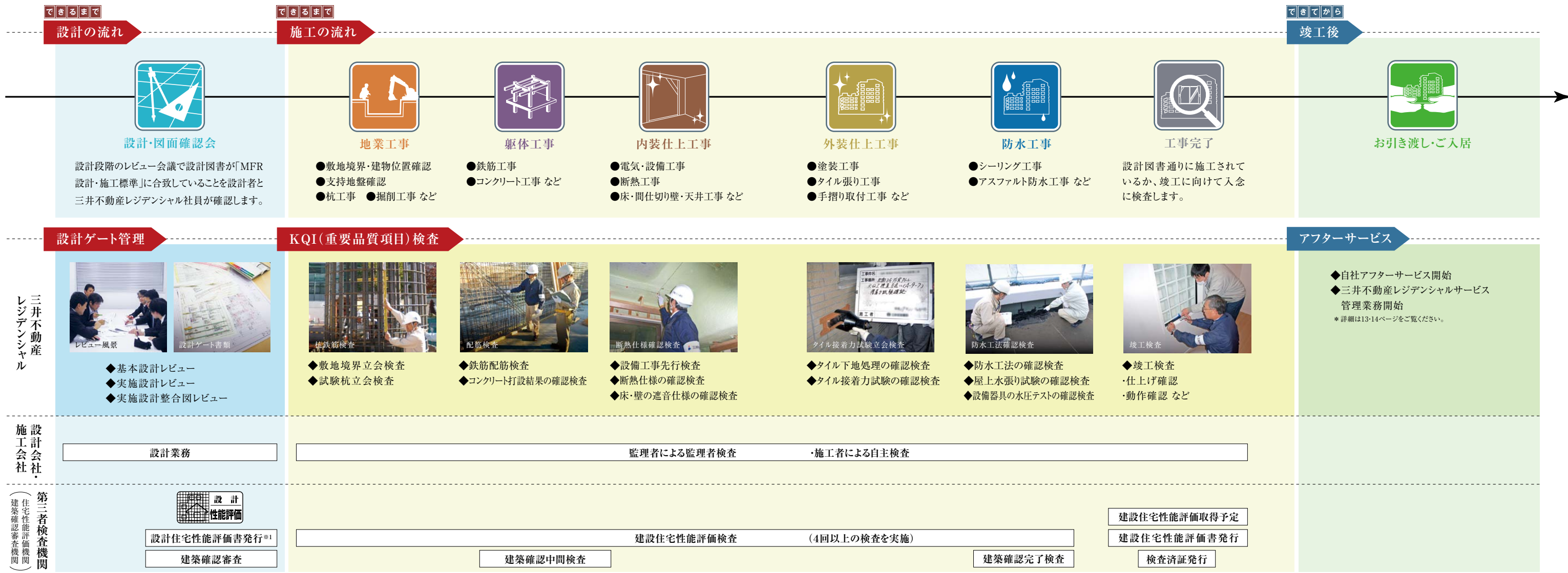
□重大不具合の防止
□検査記録の保管整備

2本の
大きな
柱



▶ TQPM (Total Quality Project Management)

設計から施工、お引き渡しまでの流れ。

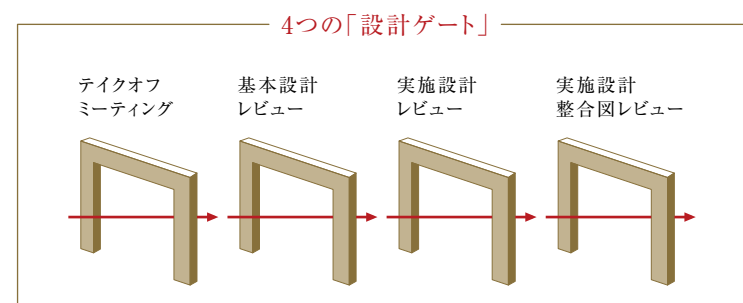
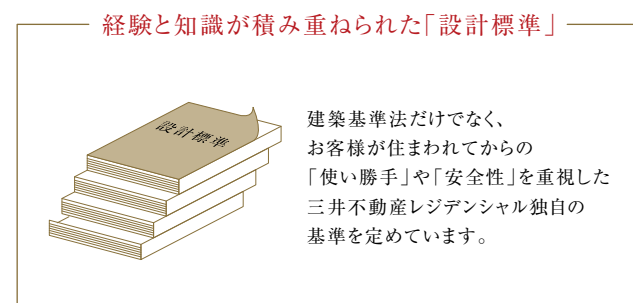


＊上記工程は、物件によって異なる場合があります。＊写真は全て参考写真です。

良い図面を描くために 設計ゲート管理

三井不動産レジデンシャルが目指すマンションクオリティを設計段階から確保するために、ゲート管理を行います。長い経験と豊富な知識から生み出された設計標準に基づいて、当社社員が細やかにチェックします。

ゲート管理は4つの設計ゲートと結果報告で構成され、各段階の進捗を確認し、社内指標で評価。その内容を以降のプロジェクトなどに反映させていくことで、マンションクオリティの向上を追求しています。



良い建物をつくるために KQI検査

三井不動産レジデンシャルは、重大な施工不具合の発生防止と検査記録の保管・整備を行うため、KQI(Key Quality Item)として独自の重要品質項目を定めています。KQI検査では、専門知識を持つ当社社員が、各物件で該当する項目について立会検査および書類検証を行い、自社基準に合ったクオリティを確保しています。

＊三井不動産レジデンシャルの立会検査は抜取検査であり、全数検査ではありません。

Point

自ら立ち会う検査項目

重要品質項目のうち、特に重要な検査項目について当社社員が立ち会う検査に指定。各工事が着手されると、当社の仕様通りに工事が進められていることを立会検査にて確認しています。

＊次ページ以降の KQIチェック の項目をご覧ください。

Point

TQPMトレーニング

マンションごとに、設計・施工会社に対してTQPMの基本理念を解説。過去のフィードバック事例を交え、設計・施工上の留意点等を説明し、品質管理に対する考え方を共有しています。



TQPMトレーニング風景(参考写真)

※1 設計住宅性能評価は平成27年度基準により取得 ①構造の安定 ②火災時の安全 ③劣化の軽減 ④維持管理・更新への配慮 ⑤温熱環境・エネルギー消費量 ⑥空気環境 ⑦光・視環境 ⑧高齢者等への配慮 ⑨防犯 ＊各分野に関する項目(任意除く)分野番号は基準表に則っています。



力強い建物で地震に備える

▶ 建物への防災対策—1

TQPMによってしっかりと品質管理されてつくり上げられた建物は、万一の際にその力を現します。人命を守り、資産である建物や家財を守るという大切な使命を全うするために備えた強度。それは確かな安全性となって、日々の暮らしにも安心を育みます。

基本構造 [大切な基本を入念に造りあげる]

厳しい耐震基準は日本だからこそ 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度の確率で起こる比較的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。その建築基準法に適合した設計図面に従って、部位ごとのコンクリート強度や鉄筋の適正な配置など、造りあげる過程ごとに入念に管理することが高い品質であるために重要です。

住宅性能評価 耐震等級1

建築基準法の定める地震力に耐えられる

綿密な調査で最適な基礎を 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)

強く粘り強い構造で地震に抵抗する 耐震構造

建築基準法の耐震基準に準拠してつくられる建物で、柱・梁・壁が地震力を負担。地震の揺れに抵抗する強度と粘りを備えています。

KQIチェック

支持層確認

地盤調査のデータを基に、建物の杭や基礎が設計通りの深さの支持層まで施工されていることを確認します。建物の荷重を地盤に伝える部位なので、品質的に重要なポイントとなります。



土質サンプル確認(参考写真)

KQIチェック

杭工事の検査

杭工事では、地面に穴を掘り、コンクリートで柱状の杭をつくります。杭の太さや長さ、位置に加え、使用する鉄筋やコンクリートの確認を行います。



杭鉄筋確認(参考写真)

▶ 建物への防災対策—2

基本構造には鉄筋とコンクリート、互いの特性を活かして、優れた耐久性と剛性を実現する鉄筋コンクリート造を採用しています。そして、建物の要となる構造は、三井不動産レジデンシャル自らが検査・確認を行うKQIチェックが最も多い箇所。入念なチェックで、耐震性の高い建物の実現を追求しています。

構造強度と耐久性を高める ダブル配筋

壁面の鉄筋を格子状に組み上げる工程で、鉄筋を二重に組むダブル配筋を標準施工しています。

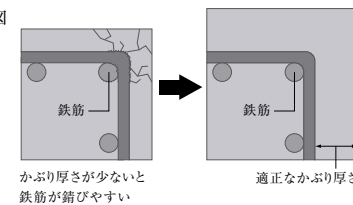


ダブル配筋(参考写真)

鉄筋の錆を防いで建物の劣化を抑える 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。これを防ぐひとつの策が、鉄筋を包むコンクリートの厚さ「かぶり厚さ」を適切に確保すること。検査を行い、しっかりと確認しています。

■かぶり厚さ概念図



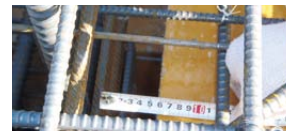
かぶり厚さが少ないと鉄筋が錆びやすい

適正なかぶり厚さ

KQIチェック

配筋検査(かぶり厚さ)

コンクリートを打設してしまうと、見えなくなってしまう鉄筋。その前に、鉄筋の種類・径・本数・間隔などと合わせ、かぶり厚さの確認を行います。



配筋検査(参考写真)

KQIチェック

コンクリート打設結果の確認

コンクリート打設後、所定の強度が出るまで型枠を外し、内装工事前の状態でコンクリート打設結果の確認を行います。スラブ厚さ、ジャンカ(※1)、コールドジョイント(※2)、ひび割れの有無、スリーブ位置等を確認します。



スラブ厚確認(参考写真)

※1 コンクリートの打設不良事例のひとつ。締め固め不足やセメントと骨材の分離、また型枠下端からのセメントペーストの漏れが原因で、隙間ができていない状態のこと。
※2 コンクリートを打ち継ぐ適正な時間を過ぎて打設した場合に、前に流し込まれたコンクリートの上に後から流し込んだコンクリートが一体化しない状態となり、打ち重ねた部分に不連続な面が生じること。

高性能な帯筋で柱の耐震性を高める 溶接閉鎖型せん断補強筋

建物の柱の帯筋※に継ぎ目を溶接した、溶接閉鎖型のせん断補強筋を採用。フック加工のみの帯筋よりも、せん断力や圧縮力に対して、力強く抵抗します。

※梁との仕口部除く



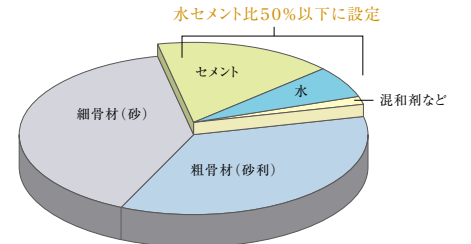
溶接閉鎖型せん断補強筋(参考写真)

良質のコンクリートで耐久性を向上 水セメント比50%以下

コンクリートは水(混和剤含む)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。コンクリートの密度が高くなり、ひび割れも起きにくい建物を目指しています。

※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・スラブといった構造躯体のみ。

■コンクリートの水セメント比概念図

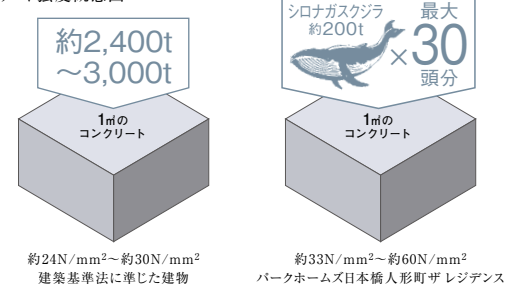


耐久性を高めて長期間の使用に定める コンクリートの品質

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)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33N/mm²※1以上とし、一部には最大60N/mm²※2の高強度コンクリートを採用しています。

※1 33N/mm²とは、1㎡あたり約3,300トンの圧縮に耐えられる強度を意味しています。
※2 60N/mm²のコンクリートは基礎〜9階床までに採用されています。
※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。

■コンクリート強度概念図





設備やシステムで災害に備える

▶ 住戸と共用部への防災対策

三井不動産レジデンシャルでは地震に対して、耐震性の高い建物をつくるだけでなく、住戸内の防災対策にも力を入れています。さらに、避難に際しての配慮や、ライフライン等が復旧するまでの備えなど、さまざまな視点で防災に取り組んでいます。

住戸内防災対策【住戸内での被害を軽減する工夫を施す】

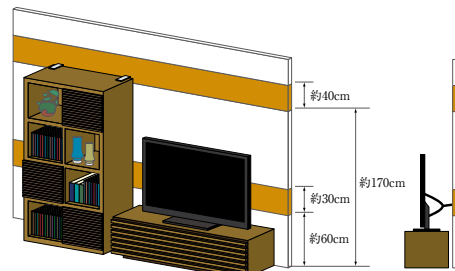
壁にしっかりと固定して転倒を防ぐ 家具転倒防止対策

家具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、洋室の壁面に、家具転倒防止用金具が取付けられる下地を乾式戸境壁と間仕切壁は、床から約170cm～約210cmの高さに設けています。

▶TVなどを固定できる上下2段の下地

大型TVなどの設置が想定されるリビング・ダイニングの壁の下部は床から約60cm～約90cmの高さに下地材を設けています。

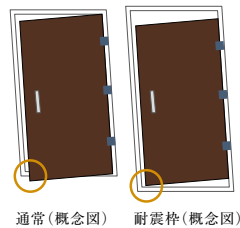
※地震の揺れや大きさによっては転倒や移動を防止することができない場合があります。
※タイプにより設置箇所、設置範囲は異なります。



書棚・テレビ固定概念図

災害時の避難路を確保する 耐震ドア枠

地震によって玄関扉の枠が変形しても扉が開くよう、扉の戸先と上下枠の間に十分なスペースを確保。水平・垂直どちらの力が加わっても、扉が開くよう配慮しています。



通常(概念図) 耐震枠(概念図)

停電時のパニックを防ぐ 足元停電灯

各住戸の廊下には、乾電池式の停電灯を設置。普段、通電している時は点灯せず、停電と同時に自動的に点灯。取り外しでき、懐中電灯としても使えます。



足元停電灯(参考写真)

収納物の飛び出しや落下を防ぐ 耐震ラッチ・棚板脱落防止用ツメ

地震の揺れで扉が開いて、中のものが飛び出さないよう、キッチンの吊戸棚の扉に耐震ラッチ*を設置。また全ての棚板には、水平方向の大きな揺れにも動きにくく、棚をしっかりと固定する脱落防止用のツメを設けています。

※耐震ラッチは地震の揺れ方や、揺れの伝わり方によって機能しない場合があります。



耐震ラッチ(参考写真)



棚板脱落防止用ツメ(参考写真)

共用部防災対策【避難時や災害発生時後も考えて設備を整える】

災害時の避難を安全に誘導する 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
※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。
※非常用エレベーターには火災管制はありません。

ガラスの飛び散りによるケガを防ぐ 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。



強化ガラスが割れた場合(参考写真)

災害時の共用トイレ使用に備えた 非常用水貯留槽

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貯留槽を設けています。

※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。



居住者同士で助け合うための備えを整える

▶ 円滑な共助活動のための対策

マンションは多くの皆様が共に暮らす集合住宅です。災害が発生した時は、お住まいの皆様同士が共に支え合い、助け合う「共助」の精神が大切です。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では、いざという時でも「共助」をスムーズに行えるよう、防災備品の準備や震災マニュアルの作成をサポートしています。

共助活動の必要な備品を準備する 防災倉庫

防災備品を収納した共用の防災倉庫を2階に、各住戸に個別の防災倉庫を設置しています。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)

共に助け合う一時避難場所となる 災害対策拠点

1階ラウンジを、災害対策拠点として設定しています。ここはお住まいの皆様が集合して、共助活動を行うための場所となります。

いざという時の行動をまとめた 震災マニュアル

管理会社である三井不動産レジデンシャルサービスでは、マンションごとに避難経路や災害対策拠点、防災倉庫などを記載した震災マニュアルの作成をサポートします。また、自助を中心にまとめた防災対策読本もお渡しする予定です。



震災マニュアル・防災対策読本(参考写真)

いざという時に慌てないために 防災訓練・防災イベント

三井不動産レジデンシャルサービスでは、管理組合が行う防災訓練や防災イベント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。



火災を想定した安全対策を施す

▶ 火災への対策

地震だけでなく火災もまた、いつ起きるか分からない災害です。日頃から火を出さないよう注意を払うという心がけが大切です。万一火災が発生したら、迅速な避難を。三井不動産レジデンシャルでは、早期発見・早期通報のためのシステムと避難経路を確保しています。

火災の発生を感知して発報する 火災発生時の警報

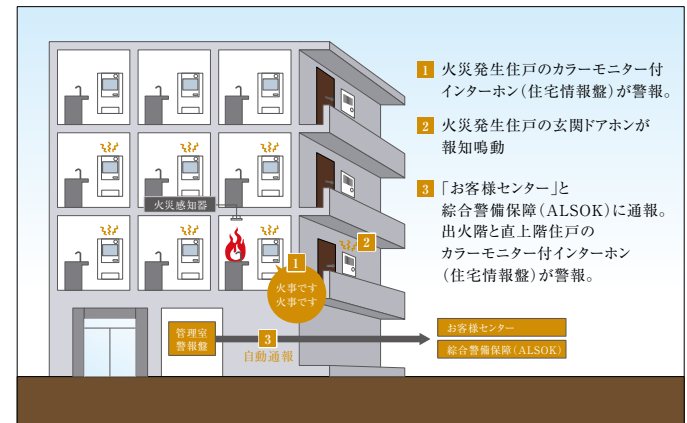
① 自住戸で火災が発生した場合

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)が警報を発し、火災発生住戸の玄関ドアホンが報知鳴動します。管理室に火災発生住戸ナンバーを表示すると同時に、三井不動産レジデンシャルサービス「お客様センター」と総合警備保障(ALSOK)へ通報します。

② 他住戸で火災が発生した場合

出火階及び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)が警報を発します。

※三井不動産レジデンシャルサービスの「お客様センター」へ通報されます。



火災警報概念図

玄関以外からの避難にも配慮 避難経路

火や煙で玄関からの避難が難しい時は、自住戸のバルコニーから安全階へ避難できるよう法令に基づき、バルコニーに避難ハッチや避難はしご等の避難器具*を備えています。



避難ハッチ(参考写真)

※避難器具の設置箇所は図面集をご参照ください。

火災の発生を未然に防ぐ ガスコンロ

ガスコンロは、何らかの原因で火が消えても自動的にガスが止まる立ち消え安全装置と、温度上昇を自動的に感知し制御する過熱防止機能付です。



A・B・C・D・Eタイプ F・G・Hタイプ

ガスコンロ(参考写真)



サステナブルな住まいと暮らしを総合的に考える

Chapter 3

▶ 環境対応

三井不動産レジデンシャルは皆様が快適に暮らしながら、エネルギー使用量や光熱費を抑えられる住まいづくりを進めています。その工夫は省エネ設備の採用だけでなく、エネルギーの見える化やコミュニティサイトなど、皆様が暮らしの中で環境に対する気付きやアクションにつながるきっかけとなるものも取り入れて、よりECOな暮らしを送ることができる住まいをお届けします。

共用部 [皆で共有する環境設備や建物自体の性能を高める]



[モビリティデザイン]

サイクルシェアリング：4台

休日に家族で出かける時など、自動車に替わる移動手段として気軽に利用でき、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。



サイクルシェアリング用自転車
(参考写真)



[エネルギーデザイン]

LED照明

従来の白熱灯と比べ、消費電力量とCO₂排出量を約8割削減。寿命も長持ちします。

※ メーカーカタログより
※ エントランスホール、共用廊下等に採用されています。



LED照明(参考写真)



[エネルギーデザイン]

人感センサー対応照明

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。

※ ゴミ置場、自転車置場、ベッ足洗い場、車路、メールコーナーに採用しています。



人感センサー対応照明(参考写真)



[パッシブデザイン]

打ち水ブロック

降った雨の水分をブロック内部やその下の地面に蓄積し、陽が照るとその水分が蒸発。打ち水をした時のように温度上昇を抑えます。

※ 主に北側および南側の歩道状空地に採用されています。



打ち水ブロック(参考写真)

★その他の取り組み



※ 平成27年度基準により取得しています。

専有部 [ECOな暮らしは家計にも優しい]



[エネルギーデザイン]

セーブ・アース・ディスプレイ

住戸内の電気、給湯器で使用したガス・水の使用量とCO₂排出量が見える化したガス給湯器リモコン。ご家庭から排出されるCO₂の約95%を把握できます。

※ 東京ガス調べ。電気・水道・ガスの使用によるCO₂排出量を100%とした場合。



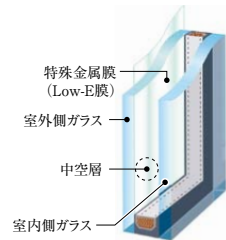
セーブ・アース・ディスプレイ(参考写真)



[パッシブデザイン]

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。



エコガラス概念図



[エネルギーデザイン]

人感センサー対応照明

玄関照明は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。



人感センサー対応スイッチ(参考写真)



[エネルギーデザイン]

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)



[エネルギーデザイン]

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。



高効率TES熱源機



心地よく暮らせる居住性に配慮する

Chapter 4

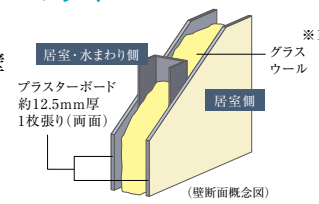
▶ 快適性能

三井不動産レジデンシャルでは、快適な暮らしに欠かすことのできない生活音対策に配慮した、品質管理を行っています。また、ユニバーサルデザインや空気環境をはじめ、きめ細やかな安全基準を設け、小さなお子様からご高齢の方まで安心して暮らせる住まいを目指します。

遮音対策 [細部にまで入念な対策を施す]

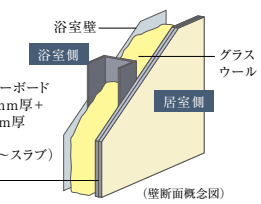
住戸内の遮音性に配慮 間仕切り壁への対策

▶ 居室と居室間の壁・居室と水まわり間の壁



(壁断面概念図)

▶ 居室と浴室間の壁



(壁断面概念図)

※1 開口部(出入口)のある壁面は除く ※ 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が異なる場合があります。

住戸間の遮音性に配慮 戸境壁への対策

戸境壁は、隣り合う住戸からの音に対して十分に配慮した乾式戸境壁を採用しています。さらに、戸境壁に直接コンセントボックスを設けないなど、建物設計の段階からきめ細かく遮音性能の向上に努めています。

床スラブと床材で軽減を図る 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の定める試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では異なる部分があります。

二重床で音の伝わりを軽減する 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。

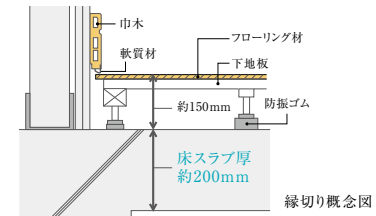
Point

乾式二重床

防振ゴムの種類、ピッチ、振動の伝わりを防ぐ縁切りの状況等を、KQI項目として確認しています。



二重床(参考写真)
※メーカーにより仕様が異なります



縁切り概念図
※部位により仕様・納まり等が異なります。

音の感じ方は個々人によって違うもの

マンションは床・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。

ユニバーサルデザイン

[お子様にもご高齢の方にも優しい]

住戸内でのつまずきや転倒を防ぐ フラットフロア

リビング・ダイニングと廊下、洋室、キッチン、トイレ・洗面室にいたるまでフラットに仕上げ、住まいの中の段差を解消しています。



フラットフロア(参考写真)

家族みんなの安全な入浴に配慮した 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

[良好な空気環境で暮らす]

低ホルムの部材で発散量を抑える シックハウス対策

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☆☆☆☆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。

※ 低ホルムの部材を使用していますが、ホルムアルデヒドが全く発散されないわけではありません。できるだけ換気を行うようお願いします。



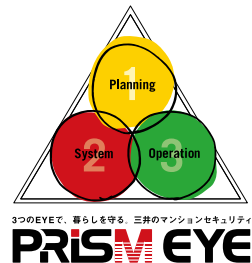
幾重にもわたるガードで暮らしを守る

▶セキュリティ対応

三井不動産レジデンシャルは、住まいの防犯に関する長年の経験と知識を生かし、独自の厳格な防犯設計基準に基づいたマンションセキュリティシステム、『PRISM EYE (プリズム アイ)』を確立させています。設計の段階からご入居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしの安全と安心を守ります。

『PRISM EYE (プリズム アイ)』とは？

防犯設計基準に基づき、設計からセキュリティを考える[プランニング]。充実した防犯機器で、機能からセキュリティを考える[システム]。24時間365日対応で、運営からセキュリティを考える[オペレーション]。マンションセキュリティに欠かせない、これら3つの要素が三位一体となって機能するセキュリティシステムです。



不審者の立ち入りを抑止する 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)

不審者の侵入を困難にする セキュリティフェンス

隣地との境界にはフェンスを設けています。



セキュリティフェンス(参考写真)

大切な設備をしっかり守る 管理室のセキュリティ

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、三井不動産レジデンシャルサービスの「お客様センター」と総合警備保障(ALSOK)へ自動通報します。



防犯人感センサー(参考写真)

Point

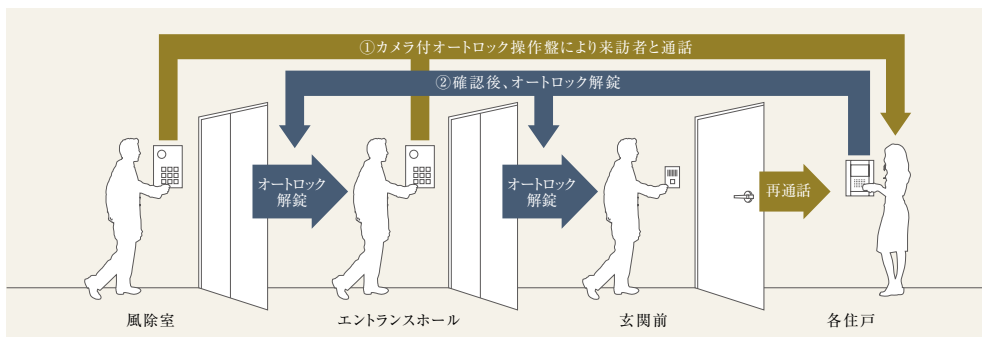
マンションを建てる前から始まるセキュリティ対策

三井不動産レジデンシャルでは、企画段階から総合警備保障(ALSOK)と連携。周辺環境やマンションの敷地全体・共用部・専有部の形状を深く理解した上で、そのマンションに最もふさわしい防犯対策を実施しています。



とも連れによる侵入を抑止するために ダブルオートロック

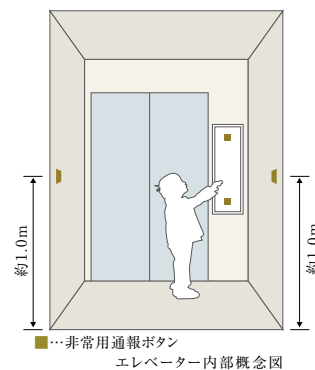
メインエントランスには、居住者や来訪者と共に入館する侵入手口を抑止する、ダブルオートロック方式のカメラ付オートロック操作盤を設置しています。



ダブルオートロック概念図

お子様の操作のしやすさも考えた 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設定。非常用通報ボタンは、お子様の手が届きやすい高さ約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。



■…非常用通報ボタン
エレベーター内部概念図



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。

さまざまな侵入犯罪の手口に対処する 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)

空き巣等の不法侵入に効果を発揮 防犯センサー

全住戸の玄関ドアに設置。防犯設定時に玄関ドア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の「お客様センター」および総合警備保障(ALSOK)へ自動通報されます。



防犯センサー(参考写真)

万一の際に適切でスピーディな対応を セキュリティネットワーク

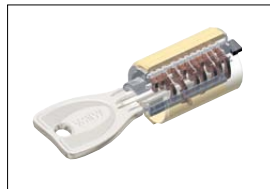
三井不動産レジデンシャルと三井不動産レジデンシャルサービス、総合警備保障(ALSOK)が運営する「セキュリティネットワーク」を導入しています。火災・ガス漏れ・防犯などの個別監視、共用部分の設備機器の異常警報など、三井不動産レジデンシャルサービスの「お客様センター」が24時間365日体制で一括管理。緊急対応を要する事態が発生した場合、三井不動産レジデンシャルサービスは専門会社への出動依頼や現場急行の指示など、必要な措置を速やかに行い、総合警備保障(ALSOK)は警報受信後直ちに状況に応じた適切な対処で皆様の安全を守ります。



優れた防犯性でCP認定玄関扉に対応 プログレッシブシリンダー玄関錠

官民合同会議の試験で「防犯性能の高い建物部品」に認定された玄関錠。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

エントランス・住戸玄関前の来訪者を住戸内で確認 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。



カラーモニター付インターホン
(参考写真)

住戸内でのさまざまな「もしも」に対応 コールボタン

▶非常コール・救急コール

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

* 救急コールのみ、あらかじめ登録した緊急時の連絡先に連絡されます。

Point

ダイレクトデリバリー

防犯に配慮し、新聞配達員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。

CP認定とは？

CP(Crime Prevention)は、警察庁・国土交通省・経済産業省・各種民間団体が参加する「官民合同会議」が定めた、建物部品の防犯性についての唯一の公的基準です。防犯性能試験を実施し、防犯基準に合格した建物部品だけが「CPマーク」を表示することができます。





末永いおつきあいで快適を維持する

▶アフターサービス

三井不動産レジデンシャルのマンションは、アフターサービス業務を三井不動産レジデンシャル、管理業務を自社グループの三井不動産レジデンシャルサービスが担当します。

自社とグループ会社による、「迅速な対応」と「長期的なサポート」で、安心と快適をご提供します。

アフターサービス【迅速で質の高いサービスをお届けする】

自社直営でスムーズな対応を

三井のマンション レジデンシャル・カスタマーセンター

お客様からの不具合のお申し出に対してスムーズに対応できるよう、「三井のマンション レジデンシャル・カスタマーセンター」にて自社直営のアフターサービスをご提供いたします。管理会社や施工会社を経由するのではなく、三井不動産レジデンシャル自らが「お客様の声」を直接お受けできる自社直営とすることで、よりスピーディに、きめ細かく対応するサービスが可能になります。また不具合や故障等の補修対応といった一般的なアフターサービス対応にとどまらず、室内建具の作動性確認や水回り設備配管の点検サービス、各種設備機器の取り扱いやお手入れ方法の紹介など、すまいのプロフェッショナルとして、さらなるお客様満足度向上の実現を目指します。

定期と随時の両輪できめ細かく アフターサービス内容

早期アフターサービス

竣工後概ね3～6ヵ月後に、お客様から事前に提出された依頼事項について調査し、補修工事を行います。

定期アフターサービス

竣工後概ね1年後と2年後に、お客様から事前に提出された依頼事項について調査し、補修工事を行います。

随時アフターサービス

お客様がお気づきの点や緊急を要する依頼事項について対応します。

* 各アフターサービスは、アフターサービス業務規準に基づいて行います。

▶アフターサービス業務規準

構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に対しては、10年間の品質保証を行っています。

〔主要構造部等の主な内容〕

- コンクリート躯体の許容値を超える大きな亀裂・破損…10年
- 雨漏り…10年

さらに、(一社)不動産協会の定めるアフターサービス業務規準を参考に、一部の項目については、同協会規準を超える内容を設定しています。

〔協会規準(2年)を上回る主な内容〕

- コンクリート躯体(主要構造部を除く)の亀裂・破損…5年
- 建物外壁のタイル、石張り部分のはがれ、脱落…5年
- キッチン、洗面ユニットの水漏れ…5年

お客様の生の声を生かして次に

お客様満足度向上にむけた取り組み

マンションが[できるまで できてから]のクオリティをより向上させ、お客様満足度の向上を図るために、以下のような取り組みを行っています。

▶お客様満足度調査

お客様の声は、アフターサービスを行う上で、全ての基本です。ご入居後に、マンションの住み心地やアフターサービスの満足度、マンション管理業務などについてアンケートを行います。



アンケート(参考写真)

▶フィードバック

お客様からの生の声を重視し、毎月1回全国レベルでフィードバック会議を開催。不具合内容の確認や、再発防止策の検討を行い、商品企画や品質管理基準に速やかにフィードバックしています。



フィードバック会議風景(参考写真)

▶研修

お客様に対応させていただくスタッフに対して、不具合原因の究明方法や補修方法等を共有する業務研修、お客様対応を想定したロールプレイング研修をはじめ、さまざまな研修を実施しています。



研修風景(参考写真)

*アンケートについてはお客様全員を対象にしたものではなく、サンプル調査として実施しています。

管理業務【快適な暮らしのために良質のサービスを提供する】

豊富な管理実績でニーズに応える

三井不動産レジデンシャルサービス

三井不動産レジデンシャルサービスは昭和48年の設立以来、数多くの管理実績(平成27年3月末時点・全244,494戸を管理)のもと、豊富な経験とノウハウを駆使し、より快適で安全な暮らしと資産価値の向上に尽力するマンション総合管理体制を確立。お住まいの方々のよきパートナーとなって、時代を先取りしたシステムで、さまざまなニーズにお応えします。

カスタムメイドの管理をご提供する

三井不動産レジデンシャルサービスの総合管理業務

1 ライフサポーター(管理員)業務 業務を通して日々お客様と接する、まさにマンション管理の『顔』。	2 事務管理業務 管理組合の資産を正確かつ明確に守り、管理組合の運営をバックアップ。 ▶組合会計業務 ISO2008取得	3 植栽管理業務 管理業務の一環として、きめ細やかな植栽管理サービスをご提供。
4 建物・設備管理業務 定期的な巡回点検で、建物や共用設備の状況を厳しくチェック。	5 お客様センター 緊急対応から暮らしや住まいのご相談まで、快適な毎日をサポート。	6 清掃業務 清掃業務仕様書に基づく清掃で、マンションをいつも美しく快適に。
7 修繕計画 マンションの資産価値を守るために、ベストな計画を立案・実施。 ▶長期修繕計画業務 ISO2008取得	8 コミュニティサポート コミュニティ形成や防災意識を促すイベント等のサポートサービスをご提供。	9 緊急対応業務 24時間365日体制で共用部・専有部を警報監視し、万一の際は緊急対応。

暮らしの安全と快適を見守り続ける お客様センター

▶緊急対応業務

セキュリティシステムからの通報など、24時間365日稼働の遠隔管理により、事故やトラブルに対応。いち早く事態の収拾に当たります。



お客様センター(参考写真)

▶お問い合わせ・ご相談受付業務

マンション生活のさまざまな疑問やトラブル解決のための窓口となって、専門オペレーターが速やかに対応。夜間や休日も安心な、24時間365日体制です。



お客様センター(参考写真)

Residential
Greeting
居住者あいさつ会

マンションでの暮らしは共に住まう方々と、ゆるやかにつながることで充実したものになります。新しいマンションコミュニティの醸成を支援するために、三井不動産レジデンシャルではご入居開始後3ヵ月から6ヵ月を目途にレジデンシャルグリーティングを開催。コミュニティ醸成のスペシャリストの協力で、ご入居者の皆様同士が気軽な雰囲気の中で自己紹介や共通の関心事などを共有する機会を設けています。



参考写真