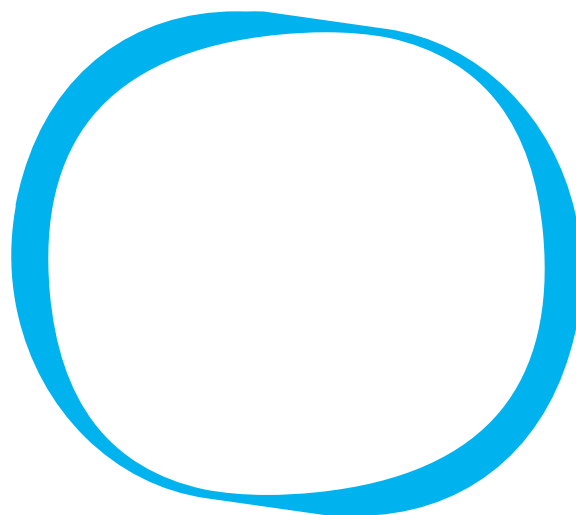


くらしごこちのベースとなる
すまいの性能と仕様



QUALITY BOOK

すまい編

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、監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。

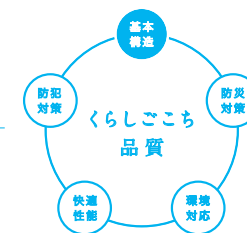
安全性や快適性は、長年の経験とノウハウをもとに常に高い性能を追求。

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	08
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

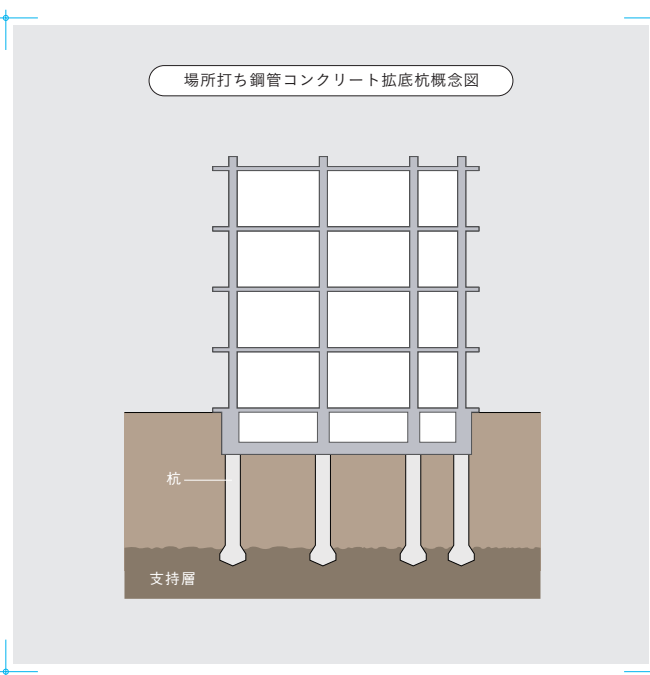
確かな強さを備えた地盤、建物の荷重をしっかりと地盤に伝える基礎があって初めて、建物はその強度を発揮します。当マンションは事前に、敷地調査とボーリング調査、標準貫入試験などの地盤調査を実施しています。



ボーリング調査(参考写真)

基礎の構造(場所打ち鋼管コンクリート拡底杭)

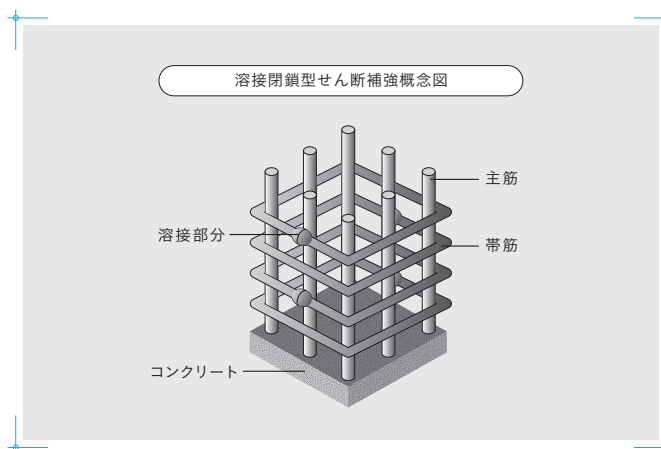
基礎は建物の荷重を直接受け支え、支持層に伝達する最下部の構造体。当マンションでは、鉄筋コンクリート造の杭を現場でつくる場所打ち鋼管コンクリート拡底杭(15本・長さ約19.9m～29.7m・直径約1.7m)により、地下約18m以深の強固な支持地盤に伝えていきます。さらに、全杭の先端を拡げ、支持地盤に対する接地面積を広めることで力強い支持力が得られる拡底杭を採用しています。

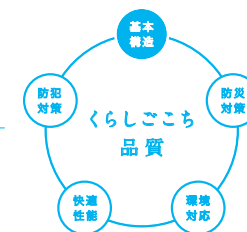


溶接閉鎖型せん断補強筋

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。現場加工の帯筋よりも、せん断力や圧縮力に対して、力強く抵抗します。

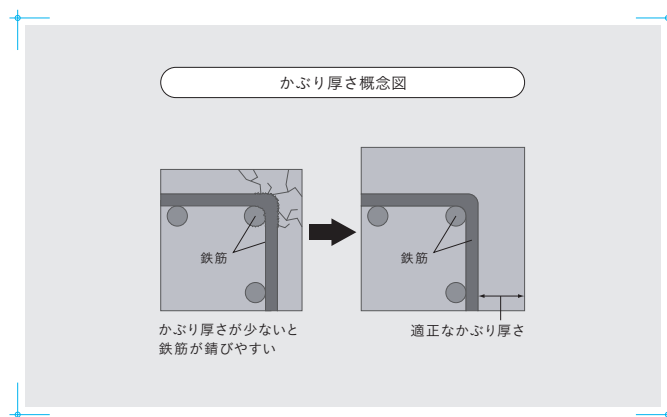
※帯筋とは：鉄筋コンクリート柱の主筋を一定の間隔で水平方向に巻く鉄筋。
せん断補強の役割のほか鉄筋のはらみ防止の役割を果たす鉄筋で、フープともいいます。
*地中梁との仕口部および副フープは除く





鉄筋コンクリートのかぶり厚さ

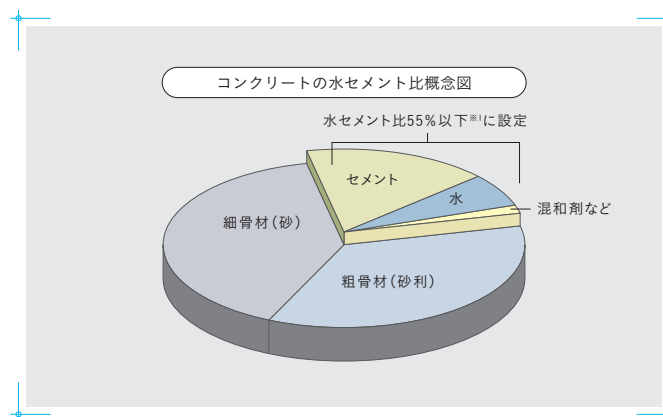
コンクリートの中性化が極度に進むと、コンクリートの中の鉄筋は錆びやすくなります。鉄筋が錆びると膨張し、コンクリートの破損の原因になります。これを防ぐために、鉄筋を包むコンクリートの厚さ「かぶり厚さ」を適切に確保します。



水セメント比55%※¹以下

コンクリートは水(混和剤※²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55%以下※¹に設定しています。

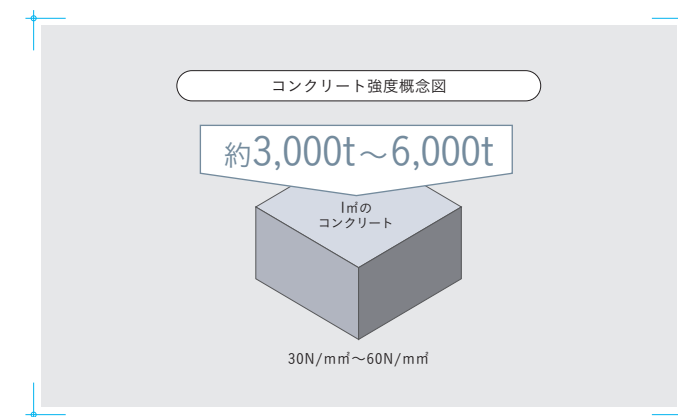
※1 コンクリートの性質上、乾燥収縮や温度変化による伸縮に伴うひび割れが発生する場合があります(一般的に構造上の問題はありません)。
 ※2 立体駐車場ビット(屋外)および外構部分のコンクリートを除く、建物本体部分の柱・梁・スラブ※³といった構造躯体のみ。
 ※3 杭のみ55%以下。その他、主要構造体は50%以下となります。
 ※4 混和剤とは：ワーカビリティ(作業のしやすさ)改善や強度・耐久性の向上、凝結速度の調整などを目的としてコンクリートに混和される薬剤の総称。
 ※5 スラブとは：床構造をつくり、面に垂直な荷重を支える板のことです。



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30N/mm²※²以上とし、一部には最大60N/mm²※³の高強度コンクリートを採用しています。

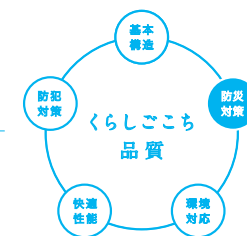
※1 圧縮強度とは：圧縮荷重によって試料が破断する時の最大応力のこと。(応力：物体に外力が加わる際、その物体内部に生ずる抵抗力。)
 ※2 30N/mm²とは、1m²あたり約3,000トンの圧縮に耐えられる強度を意味しています。
 ※3 60N/mm²のコンクリートは1階～3階床までに採用されています。
 ※4 杭、工作物、立体駐車場ビット(屋外)および外構部分のコンクリートを除く、建物本体部分の柱・梁・スラブといった構造躯体のみ。



劣化対策等級3

《設計住宅性能評価》の「劣化対策」において、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)まで長持ちするように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

家具の設置が想定される住戸内のリビング、洋室、キッチンの壁面には、床から約170cm～約210cm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。

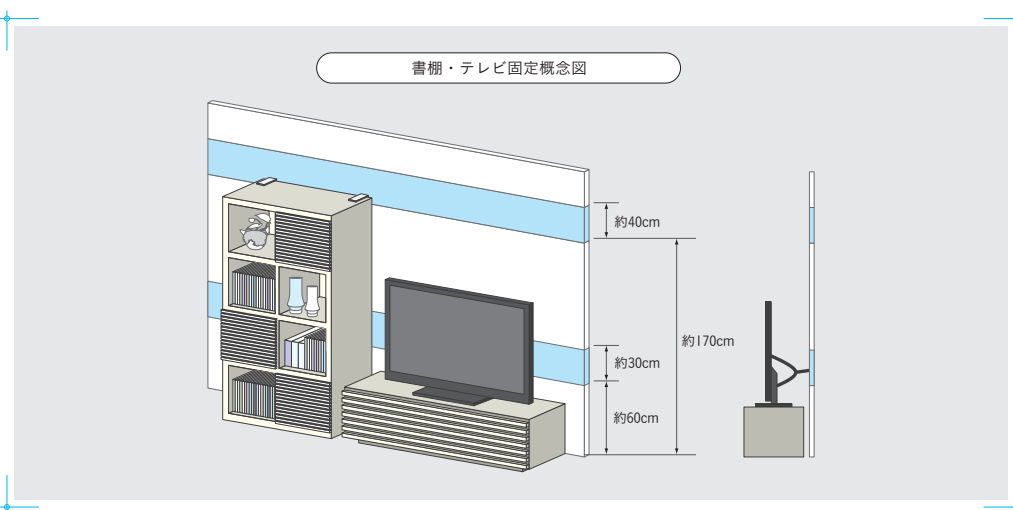
▶TVなどを固定できる上下2段の下地

大型TVなどの設置が想定されるリビング(ワンルームタイプは洋室)の壁には、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。

※下り天井がある場合は上部下地位置が異なります。



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。またキッチン吊戸棚の棚板には、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。



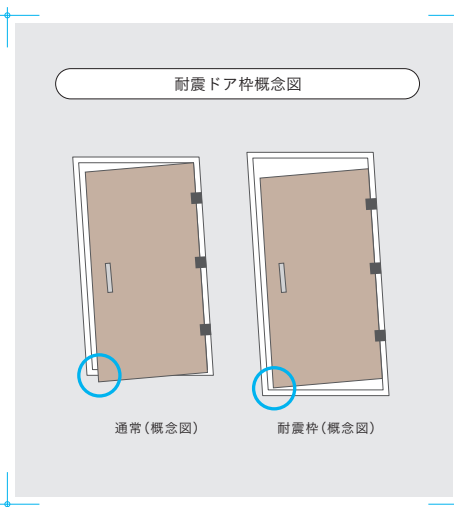
耐震ラッチ(参考写真)



棚板脱落防止用ツメ(参考写真)

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。

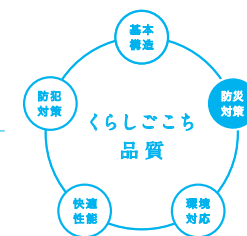


足元停電灯

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携帯電灯として使用できます。明るさセンサーにより暗くなると点灯させることが設定により可能となっており、夜間の足元灯としても使えます。



足元停電灯(参考写真)



管制運転付エレベーター

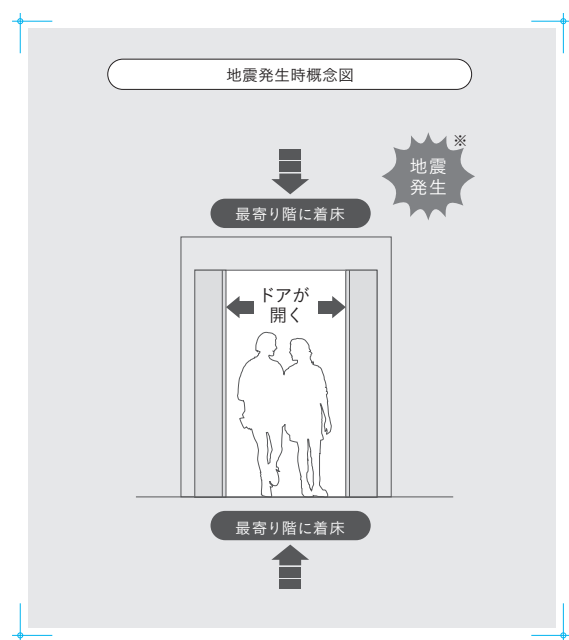
エレベーターには地震管制装置を装備。また、停電時には専用バッテリー電源により非常運転を行います。さらに天井の停電灯が点灯するとともに、停電時でも作動するインターホンで外部と連絡をとることができます。また、当マンションでは、壊れにくく復旧しやすい耐震クラスS仕様の非常用エレベーターを導入しています。

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

《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。



非常用発電設備

災害時に停電になった際は非常用発電機が作動し、非常用エレベーターや共用部の保安照明、災害防災拠点の電気設備などへ電力を供給します。



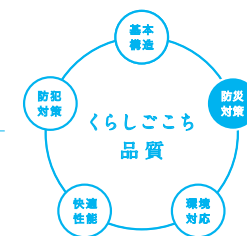
非常用発電機（参考写真）

1階外部は直結給水

1階外部への給水は、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階外部の共用水栓では水を出すことができます。

*ベット足洗い場、ゴミ置場等

*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、5階～11階・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揃えています。合わせてエントランスホール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／閉じ込めや什器転倒からの救出作業に使用。



▶メガホン／各居住者への情報伝達に使用。



▶カセットガス発電機／ラジオや投光器などの非常用電源として使用。



▶非常用トイレ／上下水道停止時に共用トイレとして使用。



▶ストレッチャー／要援護者搬送に使用。



▶ホワイトボード／災害情報整理や各居住者への情報伝達に使用。

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。



震災マニュアル・防災対策読本（参考写真）

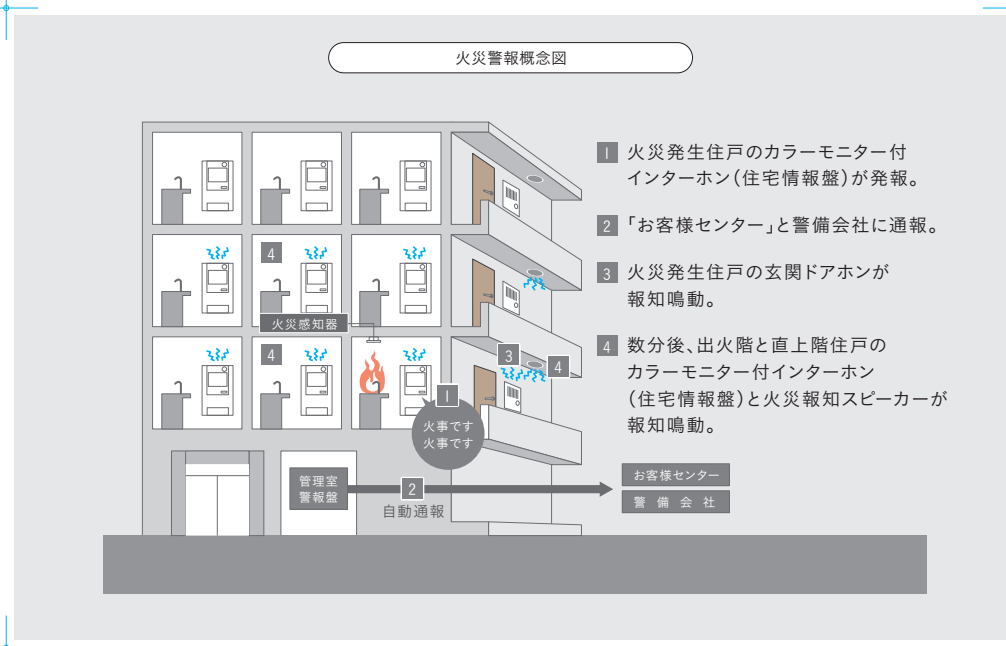
火災発生時の警報

▶火災が発生した場合

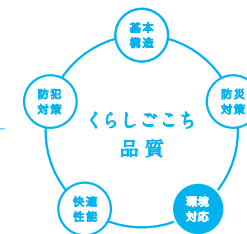
居室、キッチン等の火災感知器やスプリンクラーの作動により火災を感知し、リビング・ダイニングのカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）が警報を発し、管理室に火災発生住戸ナンバーを表示すると同時に、三井不動産レジデンシャルサービス「お客様センター」と警備会社へ通報します。また、火災発生住戸の玄関ドアホンが報知鳴動します。数分後、出火階と直上階のカラーモニター付インターホン（住宅情報盤）と共用部に設置した火災報知スピーカーが鳴動します。



火災感知器（参考写真）



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排出量を約8割削減。寿命も長持ちします。

※メーカーカタログより
※浴室、レンジフード照明を除く



LED照明(参考写真)

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。

※共用部：ゴミ置場、メールコーナー、自転車置場等
※専有部：玄関照明



共用部天井人感センサー(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。



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)

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。



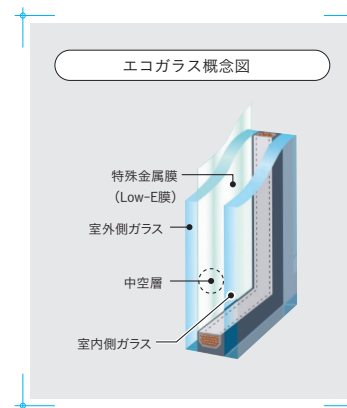
節水トイレ(参考写真)

壁面緑化

地面だけでなく壁面にも緑化スペースを確保しました。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。

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。



断熱等性能等級4

《設計住宅性能評価》の「断熱等性能等級」において、等級4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4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。

打ち水ブロック

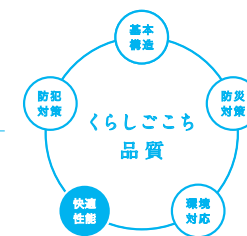
降った雨の水分をブロック内部やその下の地面に蓄積し、陽が照るとその水分が蒸発。打ち水をした時のように温度上昇を抑えます。

※自転車置場アプローチに採用されています。



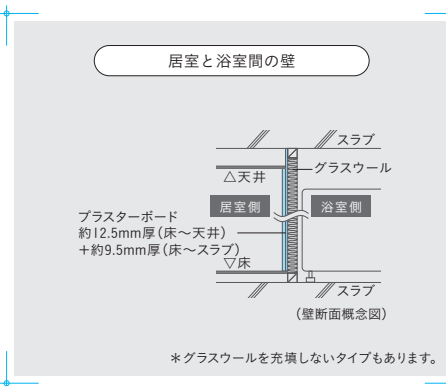
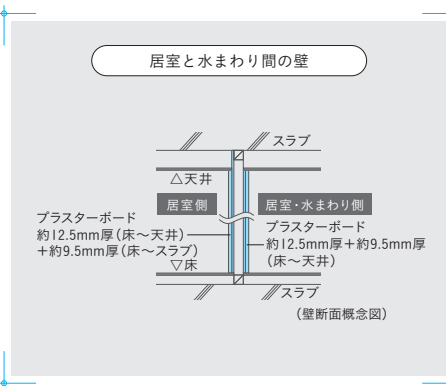
打ち水ブロック(参考写真)

心地よく暮らせる居住性に配慮する

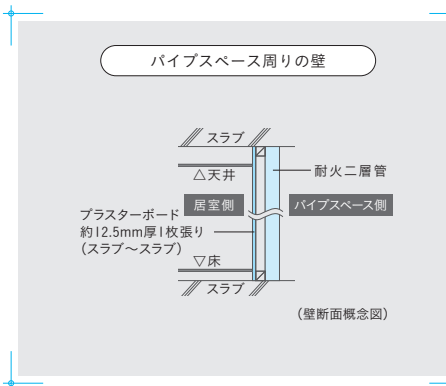


住戸内の遮音対策

水まわりやパイプスペースに面する居室の壁は遮音を考慮した納まりとしています。



* グラスウールを充填しないタイプもあります。



* 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が異なる場合があります。 * フンルームタイプは仕様異なります。

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。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。

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 $\angle$ 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($\angle$ LH(II) - 2等級)および軽量床衝撃音レベル低減性能($\angle$ 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および軽量床衝撃音レベル低減を示したもので、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。

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 $\angle$ 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・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。

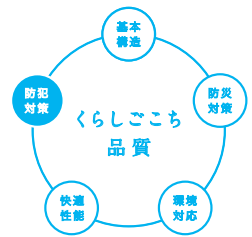
シックハウス対策

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☆☆☆☆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。

くらしを守る安全対策を講じる



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)

管理室のセキュリティ

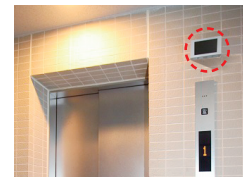
マンションに必要な大切な設備が揃う管理室は、不審者の侵入を防ぐために、防犯人感センサーと防犯ドアセンサーを設置。異常時には警報音が鳴り、三井不動産レジデンシャルサービスの「お客様センター」と警備会社へ自動通報します。



防犯人感センサー(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、お子様が操作できるように設定。非常通報ボタンは、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

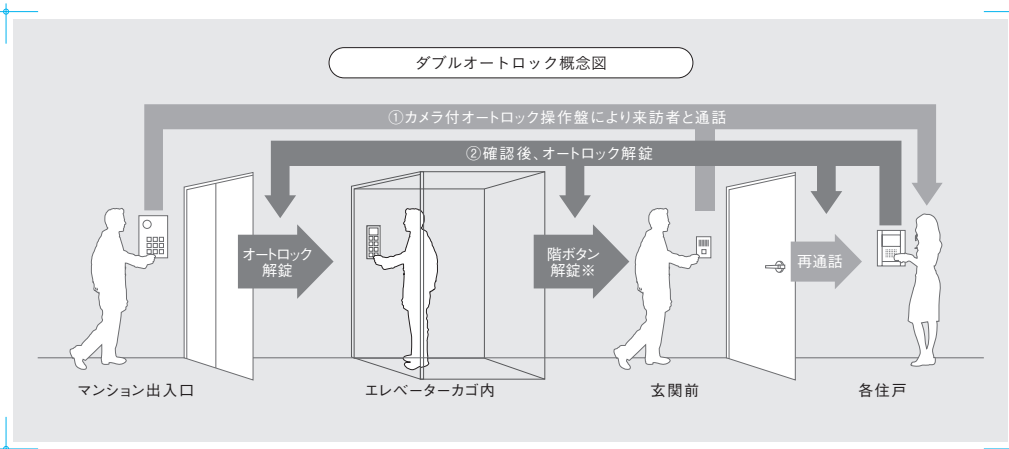
1階エレベーターホールには、カゴ内の様子が分かるモニターを設置しています。



ダブルオートロック

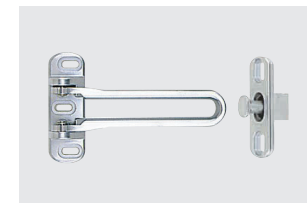
メインエントランスには、居住者や来訪者と共に入館する侵入手口を抑止する、ダブルオートロック方式のカメラ付オートロック操作盤を設置しています。

※キーに登録された居住階のボタンのみ押すことができます。



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)



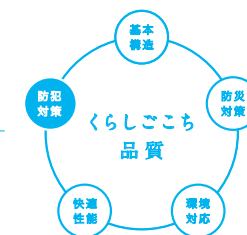
サムターン(参考写真)



鎌型デッドボルト(参考写真)



ストライク部(参考写真)



プロGRESSシリリンダー玄関錠

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リンダーはMIWAの登録商標です
＊CP認定は上部シリリンダーのみ



プログレッシブシリリンダー概念図

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。



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。



玄関ドア防犯センサー（参考写真）

＊設置箇所は図面集をご参照ください。

ダイレクトデリバリー

新聞配達業者の入館のセキュリティ管理システムです。配達業者はフルタイムシステムが発行する操作キーをICリーダーにかざした後、暗証番号を入力することにより入館します。入館時には監視カメラで録画されると共に、Web-Check System に記録が残るので、安心して玄関先まで配達してもらうことができます。

帰宅お知らせメール

送信設定がされている操作キーをIC受信部にかざすと、受信設定してあるメールアドレスにメールが送信されます。

来客お知らせメール

来訪者がインターホンを押すと、来訪者を撮影し、撮影した画像が閲覧できるメールを送信します。来訪者が確認でき、不審な人物等の記録も残せます。

着荷お知らせメール

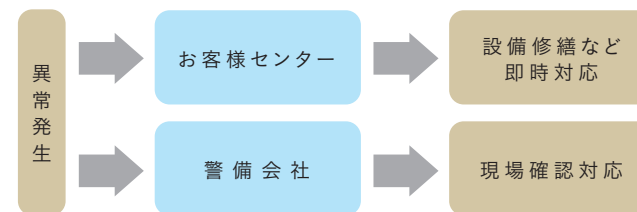
フルタイムロッカーに荷物が届くと、着荷情報をメールでお知らせします。外出先でも着荷到着の情報が判ります。

交通系ICカード機能

フルタイムロッカーでお手持ちの交通系ICカードが簡単に登録できます。登録後はすぐに認証キーとしてご利用いただけます。

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、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、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。



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）

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、状況確認の上あらかじめ登録した緊急時の連絡先に連絡されます。



非常コール（参考写真）



救急コール（参考写真）