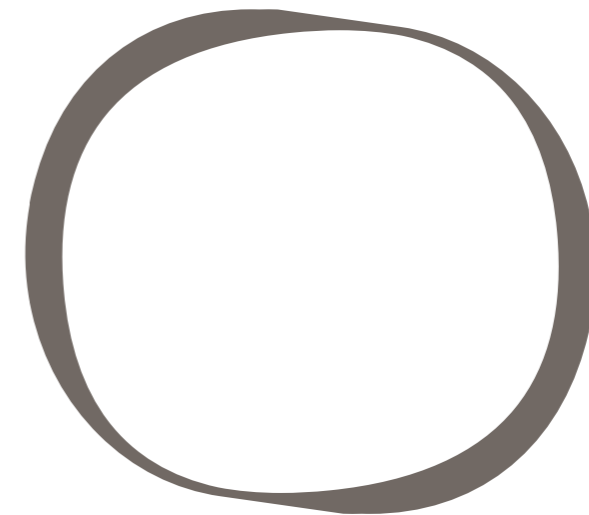


くらしごこちのベースとなる  
すまいの性能と仕様



QUALITY BOOK

【売主・販売代理】

すまいとくらしの未来へ  
三井不動産レジデンシャル  
MITSUI FUDOSAN RESIDENTIAL

【売主】

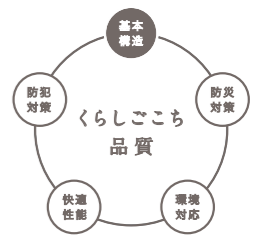
人と街の可能性を拓く。  
近鉄不動産

【売主】

えき、街、暮らしのとなりに  
JR西日本不動産開発

【売主】

総合地所



## 地震に強い建物を造る

すまいの品質とは、住み始めてからわかる

「暮らしごこち」のよさです。

わたしたちが考える「すまい」とは、「暮らしごこち」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、

「暮らしごこち」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「暮らしごこち」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	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	スマートな暮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	暮らしを守る安全対策を講じる	09

### 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。

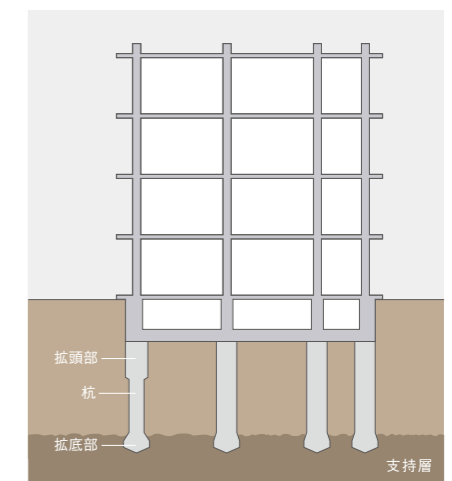


ボーリング調査(参考写真)

### 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(108本・軸径約1.3~2.0m)により、地下約24~26m以深の支持地盤に伝えています。全杭の先端を拡げ、支持地盤に対する接地面積を広げ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。さらに、一部の杭は拡頭拡底杭としています。

\*住宅棟のみ



場所打ちコンクリート(拡頭)拡底杭概念図

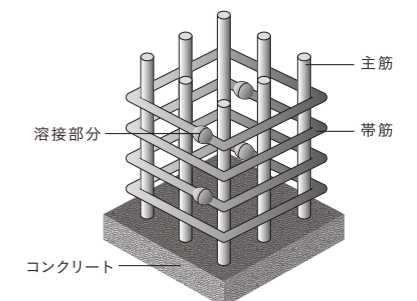
### 耐震構造

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

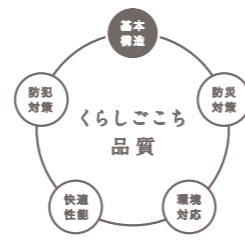
建物の主要な柱の帯筋\*に継ぎ目を溶接した、溶接閉鎖型のせん断補強筋を採用。フック加工の帯筋よりも、せん断力や圧縮力に対して、ねばり強く抵抗します。

\*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。  
\*住宅棟のみ



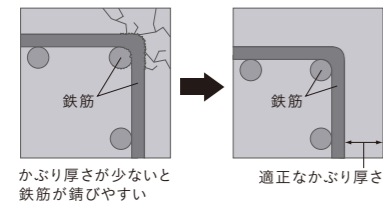
溶接閉鎖型せん断補強筋概念図

## 地震に強い建物を造る



### 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。

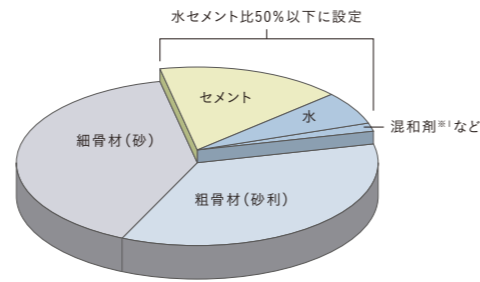


かぶり厚さ概念図

### 水セメント比50%以下

コンクリートは水(混和剤<sup>※1</sup>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。

※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・付属棟・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<sup>※2</sup>といった構造躯体のみ。

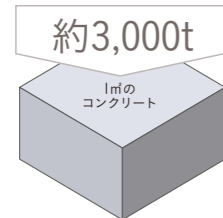


コンクリートの水セメント比概念図

### 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<sup>※1</sup>)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/mm<sup>2</sup>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 30N/mm<sup>2</sup>とは、1m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。  
 \*杭・工作物・付属棟・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。

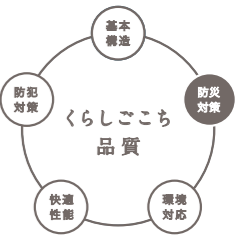


コンクリート強度概念図

### 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



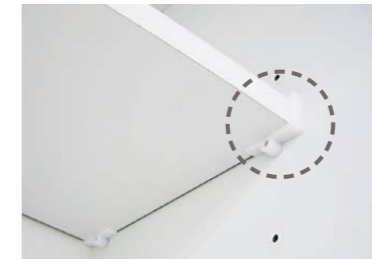
### キッチン吊戸棚耐震ラッチ・棚板脱落防止用ツメ

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<sup>※</sup>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。



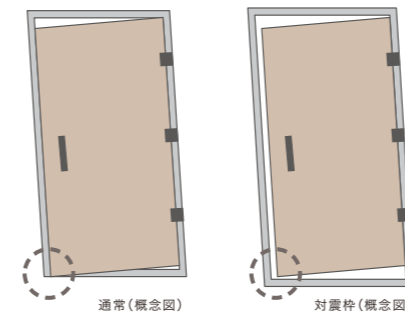
耐震ラッチ(参考写真)



棚板脱落防止用ツメ(参考写真)

### 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。



対震ドア枠概念図

## 設備や準備で災害に備える

### 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 → 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

共用部には、衝撃に強く割れにくい強化ガラスを採用しています。万一割れても、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)

### 太陽光発電設備+ポータブル蓄電池

停電時は、太陽光発電設備の自立運転コンセントからポータブル蓄電池に充電し、携帯電話などの情報機器の充電が可能です。



太陽光発電パネル(参考写真)

### 防災倉庫

防災備品を収納した防災倉庫を、1・2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。



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関西では、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も行なっています。

### 火災発生時の警報

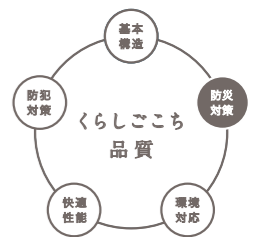
キッチン、居室等に火災感知器を設置。火災を感知すると、リビング・ダイニングのカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)と玄関ドアホンが報知鳴動します。管理事務室に火災発生住戸ナンバーを表示すると同時に、警備会社と三井不動産レジデンシャルサービス関西「お客様センター」へ通報します。数分後、出火階と直上階住戸のカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が鳴動します。



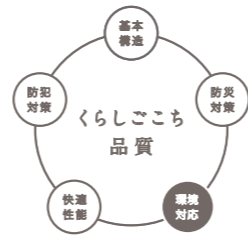
火災感知器(参考写真)



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

消費電力量が少ないためCO<sub>2</sub>排出量を削減。寿命も長持ちします。



LED照明(参考写真)

### エネファーム

都市ガスから水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電します。同時に発生する熱で、お湯を沸かして給湯でき効率的です。



### 保温浴槽

浴槽の周囲を断熱材でしっかりと覆うことで温度の低下を抑えます。追い焚きを少なくすることでCO<sub>2</sub>排出量もガス代も節約します。



保温浴槽(概念図)

### 節水トイレ

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)

### 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。

### 緑地率

積極的な緑化計画により、緑地率30%(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。

\*条例上、緑地面積/空地面積を緑地率として算出しています。

### 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。

\*専有部の玄関照明および共用部の一部に採用しています。



人感センサースイッチ(参考写真)

### エネルックリモコン

エネファームで使用したガス・お湯とエネファームの発電状況を確認できます。



エネルックリモコン(参考写真)

### 節湯水栓

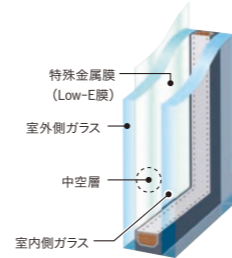
従来のシングルレバー混合栓と比べ、レバー中央位置まで水が出るため無意識なエネルギーのムダをカットし、吐水時の最適流量が少ない節湯水栓です。



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

### 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、給湯・照明等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。

### EV充電器

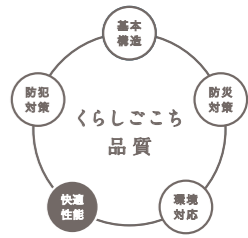
電気自動車の充電器を設置。充電は24時間対応しています。

\*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。



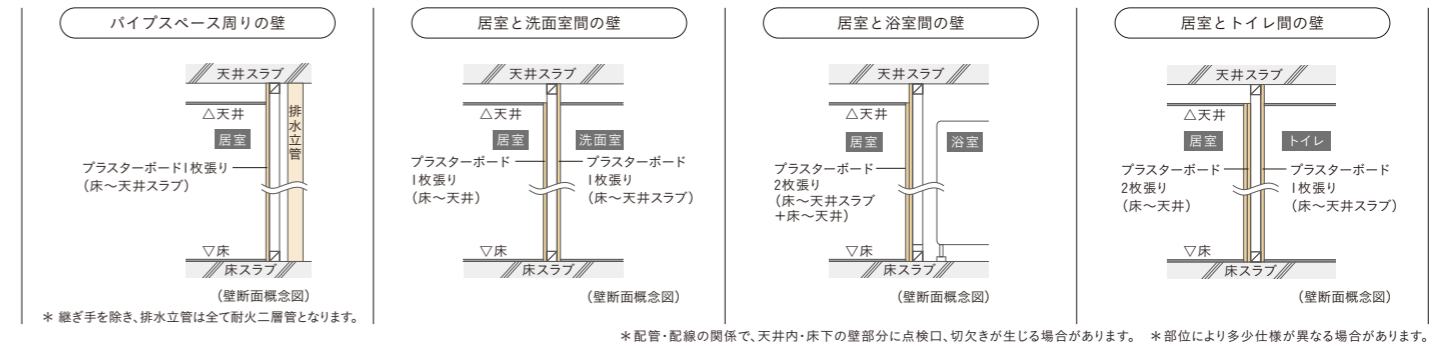
EV充電器(参考写真)

## 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壁は遮音に考慮した納まりとしています。



### 住戸間の遮音対策

隣接する住戸間の戸境壁は、コンクリート厚約180~220mmを確保、または乾式耐火遮音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・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200~250mm(玄関部250mm)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などに床仕上げ材がたわみます。\*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、乱み音が発生したり、隙間ができることがあります。

### 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。

### 音の感じ方は 個々人によって違うもの

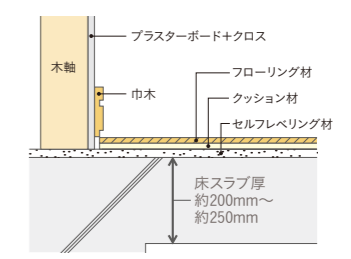
マンションは床スラブ・戸境壁が他住戸とつながっているため、上下階やお隣の生活音が響いてきます。生活音の伝わりを完全に遮断することは現実的に困難で、過度な対策は住み心地にも大きな影響を及ぼしてしまいます。また、同じレベルの音であっても、生活する時間帯や個々人の育った環境などで、感じ方は異なります。当マンションは音を伝える工夫を施していますが、大切なのは音に対するマナー。お互いが配慮しながら生活することが、マンションライフのマナーだといえます。

### 直床



直床(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(居室部分)



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が接しないよう、施工時に隙間を確保しています。

## くらしを守る安全対策を講じる

### ダブルオートロック

各エントランスには、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。



### 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

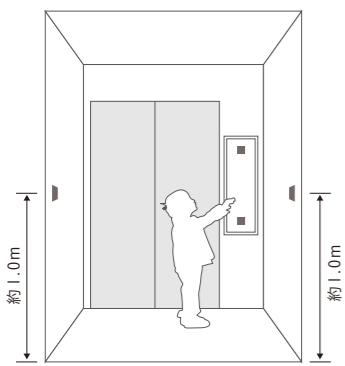
マンションに必要な大切な設備が揃う管理事務室は、不審者の侵入を防ぐために、防犯パッシブセンサーを設置。異常時には警報音が鳴り、警備会社と三井不動産レジデンシャルサービス関西の「お客様センター」へ自動通報します。



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。



エレベーター内部概念図

#### ▶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。



防犯モニター設置例(参考写真)

### 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、ドアアイを装備しています。



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)



ドアアイ(参考写真)

### PRシリンダー玄関錠

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。対摩耗性・耐埃性等の高い耐久性能を誇り、差し込みやすいリバーシブルタイプです。



PRシリンダー概念図

### 面格子(ルーバータイプ)

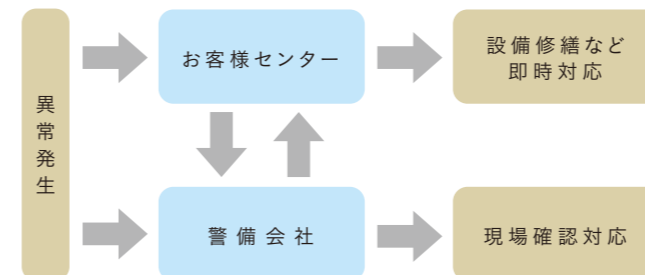
共用廊下に面する窓には、可動ルーバータイプの面格子を設置しています。



面格子(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サービス関西、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関西の「お客様センター」と警備会社が連携し、24時間365日体制で管理。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関西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。



### 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関西の「お客様センター」へ自動通報されます。

\*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)

### 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不在確認対策として、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

住戸内で緊急事態が発生した際、カラーモニター付インターホンの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関西の「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。



非常コール(参考写真)

