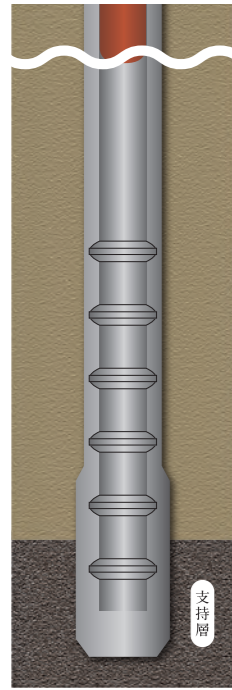


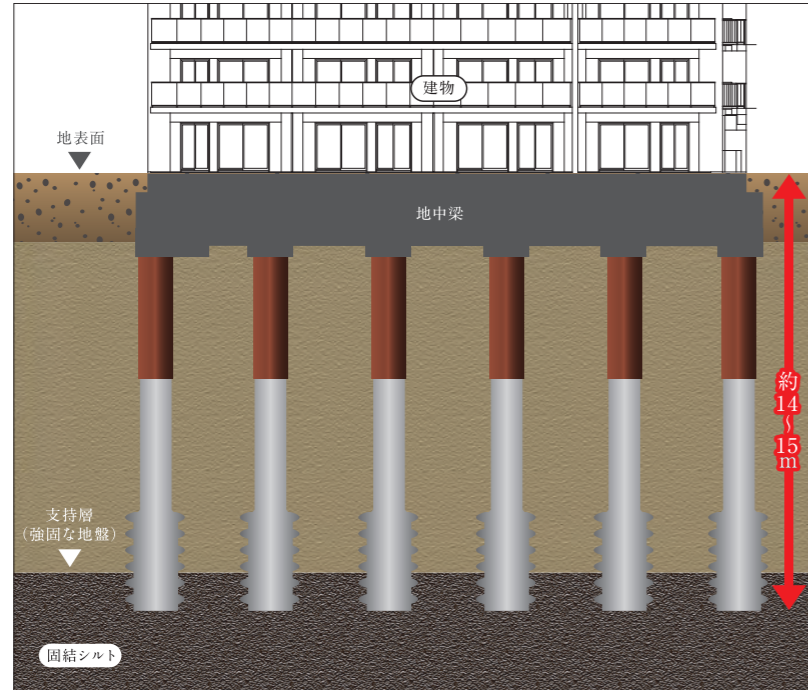


杭基礎(既製コンクリート杭)

建物には杭基礎を採用しています。建物下にある硬い地盤まで杭を到達させて建物を支えています。工場で製作された既製コンクリート杭を採用し、地下約14~15m以下の深度まで杭先端を到達させています。



概念図



概念図

杭の仕組み

建物の下に既製コンクリート杭を打ち込み、杭先端を支持地盤まで到達させ、杭先端の支持力及び、周面地盤との摩擦力により建物全体を支える基礎工法です。

支持層とは

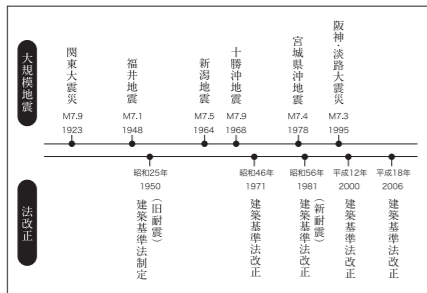
建物を支持する硬さを持った地層のことで、一般的にはN値が約50を超えることが条件です。(一部除く) 建築する前の地盤調査によって、建物にとって適切な硬さのある支持層を調べ、建物をしっかりと支持させています。

N値とは

地盤の硬さを表す単位をN値といいます。サンプラー(土を採取する器具)の上に、おもり約63.5kgを高さ約76cmから落下させて、土の中に30cm貫入させるのに要した打撃回数を数値化したものです。

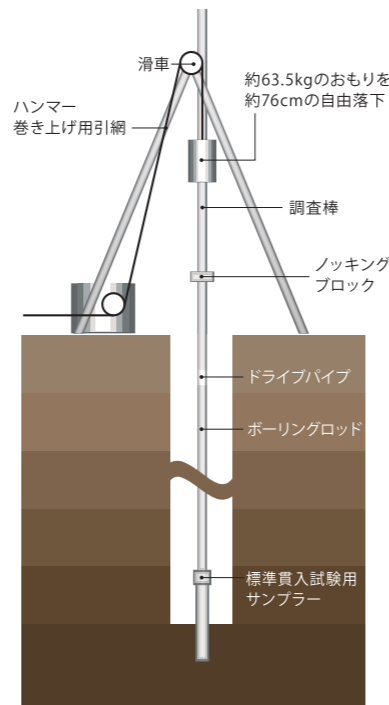
耐震構造

最も実績のある構造で、建物自体の強度により地震に対し耐力を持たせる構造です。建物は、柱や梁、耐力壁を頑丈に作ることで地震に耐えます。



地盤調査

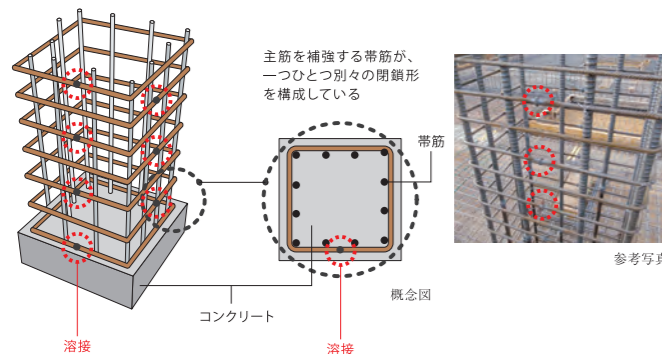
確かな強さを備えた地盤、建物の荷重をしっかりと地盤に伝える基礎があつて初めて、建物はその強度を発揮します。当マンションは事前に、標準貫入試験などの地盤調査を敷地内の5ヶ所で実施しています。



概念図

柱のせん断補強筋(溶接閉鎖形フープ)

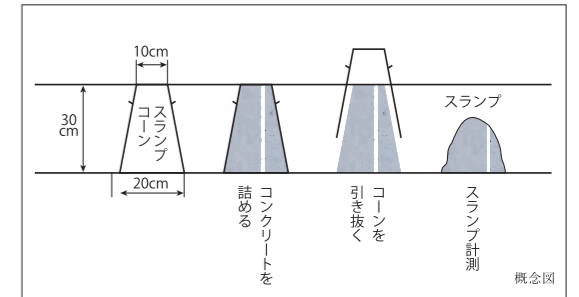
柱の帯筋(せん断補強筋)に溶接閉鎖形筋に使用することで柱自体のねばり強さが向上して、一層耐震性を高めることができます。



参考写真

スランプ・空気量試験

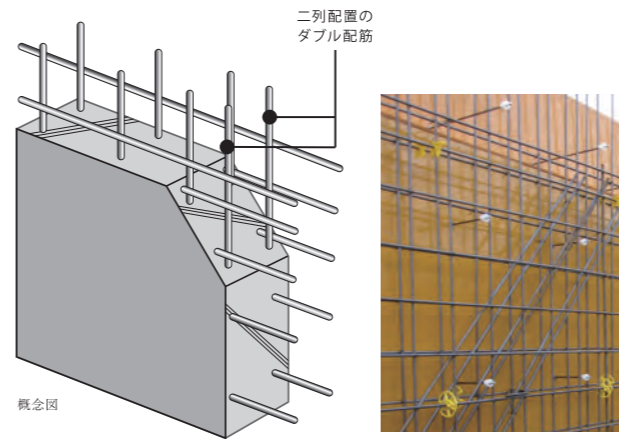
コンクリートの主成分であるセメントは、水を加えると固まる性質をもっています。この性質を利用し、骨材(砕石・砂)を混ぜて必要に応じて混和剤を加えて造られています。コンクリート工事は躯体工事の中でも重要な部分で、構成する成分の割合で強度に影響が出る工事です。スランプ・空気量試験では、まだ固まらないコンクリートのスランプ(打設時のコンクリートの流動性)・空気量などを打設する前に測定し、設定された品質であるかを確認します。



概念図

ダブル配筋

シングル配筋よりも強度と耐久性の高い、鉄筋を二重に組んだダブル配筋で住戸間の壁や外壁を構成しています。(一部除く)



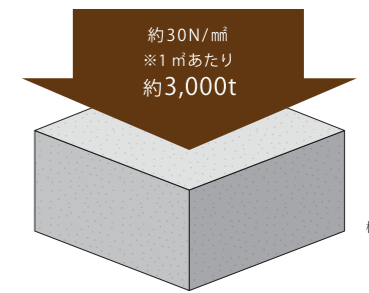
概念図

参考写真

タテ筋・ヨコ筋の内外については場所により異なります

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以上としています。



概念図

※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、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。
※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。

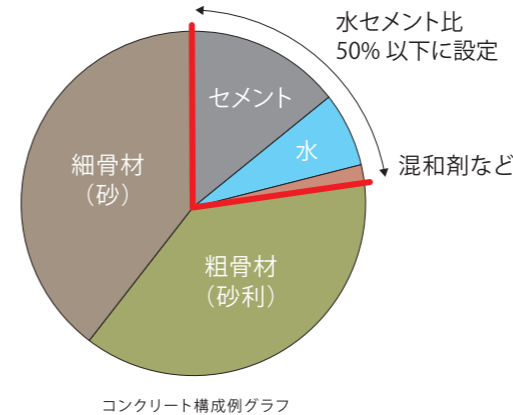
水セメント比 50%以下

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。

※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。

※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。)

※付属棟・外構・土間コンクリート・杭等を除く。



コンクリート構成例グラフ

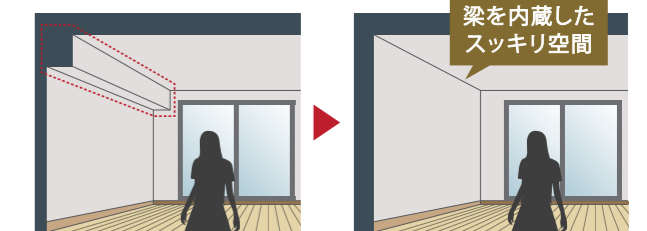
劣化対策等級 3

《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。



壁内蔵梁工法(一部住戸除く)

天井部分の梁を目立たなくする壁内蔵梁工法を採用。スッキリとした空間を実現し開放感を高めます。



従来の工法(概念図)

壁内蔵梁工法(概念図)



Chapter 02 防災対策

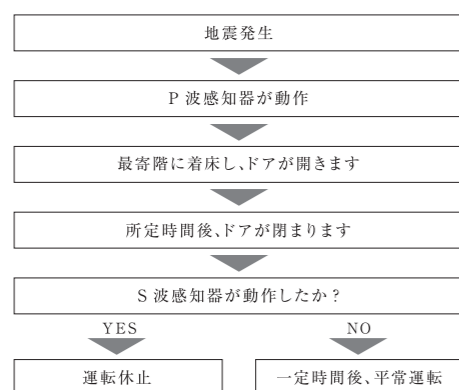
設備や備蓄品で災害に備える

地震管制装置付きエレベーター

地震による揺れを感知したとき、ただちに最寄り階に非常停止する地震管制装置付きエレベーターを採用。停電時も最寄り階に自動着床する装置が付いています。

P波感知付地震時管制運転(リスタート機能付)
P波(初期微動)を感知した時点で、エレベーターは最寄り階に停止してドアを開き、乗客を降ろします。S波(本震)が小さい場合には通常運転に戻りますが、一定以上の揺れを感知した場合には、運転を休止します。

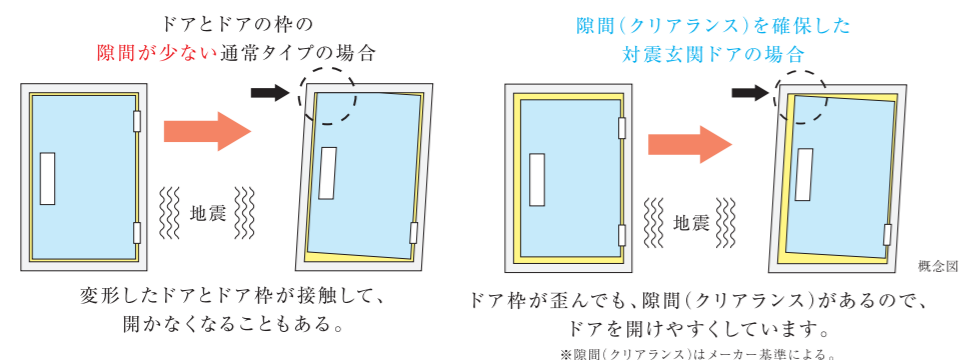
※火災時には最下階に着床します。



参考写真

対震ドア枠

地震時の躯体変形が、玄関扉の閉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。



変形したドアとドア枠が接触して、開かなくなることもある。

ドア枠が歪んでも、隙間(クリアランス)があるので、ドアを開けやすくしています。

※隙間(クリアランス)はメーカー基準による。

耐火建築物の概念

マンションは一般的に、建築基準法にて耐火時間などの基準が定められた耐火建築物。たとえば柱は最上階から数えて5階以上14階以内は2時間など、詳細な基準が設けられています。当マンションでは、住宅性能表示制度の耐火等級において、最高等級4(開口部以外)を取得しています。

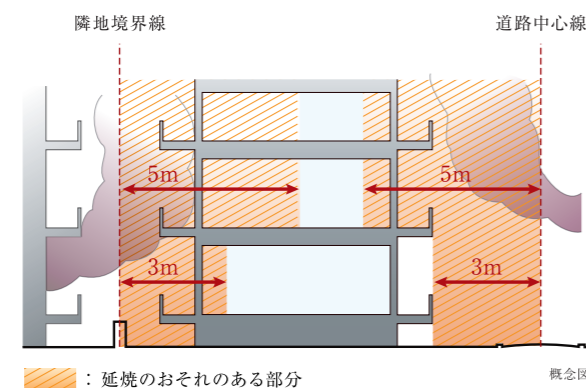
ファイレンジデンス武蔵新城 概念図

耐火構造に要求される耐火時間 建築基準法施行令第107条第1号

部分	階	最上階から数えた階数	
		01~04	05~07
柱		1時間	2時間
梁		1時間	2時間
床		1時間	2時間
壁 (耐力壁に限る)	間仕切壁	1時間	2時間
	外壁	1時間	2時間
屋根		30分間	
階段		30分間	

延焼のおそれのある部分とは

隣接する住戸の火災が燃え移るおそれのある部分のこと。隣地境界線や道路中心線から、1階部分については3m以内、2階以上については5m以内にある部分を指します。延焼のおそれのある部分となる開口部には、火災を遮る時間の長さが20分相当以上の網入ガラスまたは耐熱強化ガラスを採用しています。



概念図

消火器

共用廊下など共用部に設置される、最も一般的な消火設備。粉末による窒息効果によって消火を行うためのものです。使用方法が簡易で、初期消火に役立ちます。



参考写真

災害発生時の警報

キッチン、居室等に火災報知器を設置。火災を感知すると、リビング・ダイニング・キッチンのカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が報知鳴動します。フロントオフィス(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、アウル24センターを経由して警備会社へ通報します。火災確定時および一定時間経過後、玄関ドアホンが鳴動し、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。

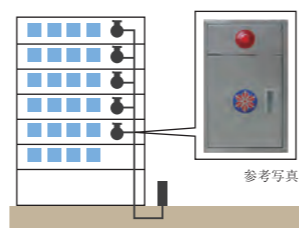


概念図

- 1 リビング・ダイニング・キッチンのカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が鳴動。
- 2 アウル24センターを経由して警備会社へ通報。
- 3 火災発生住戸の玄関ドアホンがカラーモニター付インターホンと同時に鳴動。
- 4 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。

連結送水管

建物外の送水口と3階以上の階に設けられた放水口に配管で結んだ消防隊専用の設備です。



参考写真

備蓄倉庫・防災バック

防災備品を1階のたまりばラウンジに設置しています。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。また、各住戸にオリジナルの防災バックを1つ配布します。



参考写真

備蓄倉庫

いざというときに対する備えとして、災害時に役立つ非常用備蓄品を備蓄倉庫に保管しています。



参考写真

オリジナル防災バックの配布

マンション内被災生活を想定して、厳選した備蓄品を詰め込んだ防災バックを各戸に1セット提供します。

Chapter 03 浸水対策

浸水ナビを元に多摩川が氾濫した場合の対策を実施。

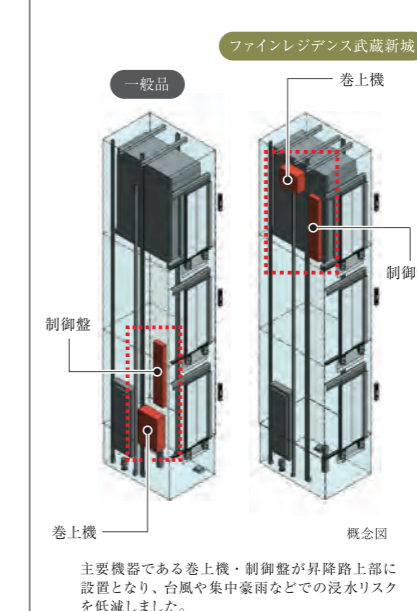
近年、地球規模での気候変動が問題になっています。

基礎のかさ上げや防潮板(脱着式)の設置により建物のインフラを守る工夫をしています。

浸水対策方針

浸水ナビによる浸水深さであるT.P.+13.28m(T.P.=東京湾平均海面)まで浸水した場合に建物のインフラを守ることが期待できる対策を実施。

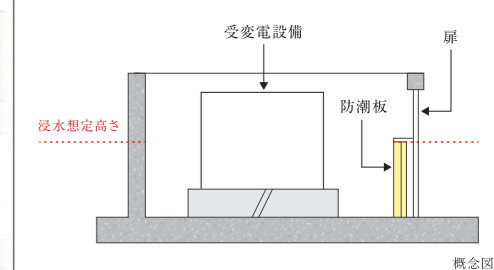
1 エレベーターの巻上機と制御装置を上部に設置



主要機器である巻上機・制御盤が昇降路上部に設置となり、台風や集中豪雨などでの浸水リスクを低減しました。

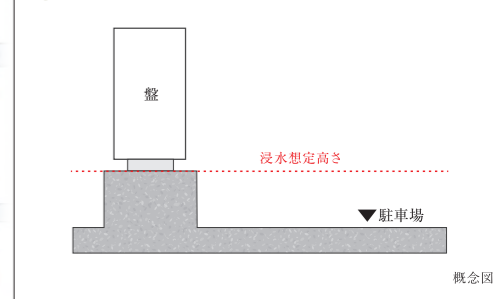


2 受変電設備の周囲をコンクリートで囲い扉に防潮板(脱着式)を設置



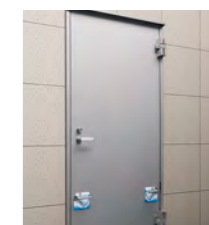
概念図

3 盤置場の基礎のかさ上げ



概念図

3 フロントオフィス(管理事務室)に止水ドアを設置



参考写真

4 ポンプ室に防潮板(脱着式)を設置



参考写真



Chapter 04 防犯対策

共用部・専有部に施したさまざまな「防犯対策」

オートロックシステム

セキュリティゲート・サブエントランスにはオートロックシステムを導入しました。
鍵によって解錠するか、各住戸内の入居者が解錠しなければホール内に入ることが出来ないシステムです。



ハンズフリーキー

鍵をかざさず、カバン等に入れたままオートロックを解錠できるハンズフリーキーを採用。
スマートフォン、スマートウォッチからもアプリ操作で解錠。

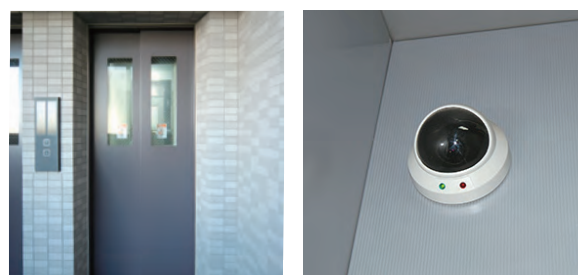


エレベーターの防犯対策

行き先ボタンの位置は、お子様、車イスの方が操作できるよう設定。
非常用通報ボタンは横型操作盤で、お子様、車イスの方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専用のインターホンが鳴ります。
※ブザーは1分でリセットされます。

防犯窓付きエレベーター(1階除く)

密室になるエレベーター内での不安を解消するため、防犯窓付きの扉を採用しました。
また、防犯カメラを設置しました。1階は窓なし、モニター付きとなりエレベーター内部の状況を外から見るができます。



防犯カメラ(レンタル方式)

セキュリティゲートや駐車場などの各所に防犯カメラを設置しました。
映像は24時間録画されます。
※設置位置、箇所は物件により異なります。
※エレベーター内カメラはレンタルではありません。



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、コールボタンを押すと、管理会社の長谷工コミュニティの「アウル24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。



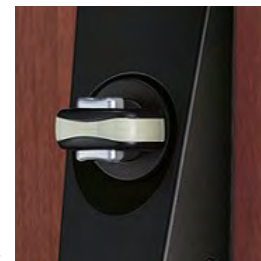
24時間365日のオンライン総合監視システム「アウル24」

住戸内の火災や非常通報、共用設備の異常などを24時間365日体制で機械によって監視するオンライン総合監視システム「アウル24」を採用しました。異常の際には各種センサーが自動的に感知し、アウル24センターを経由して警備会社へ通報。状況に応じて警備員の急行、警察や消防などへの通報など迅速に対応して、安全を守ります。



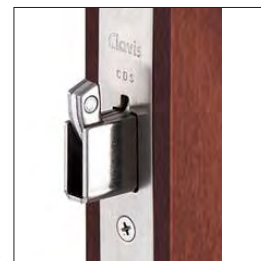
防犯サムターン

外部から器具を差し込んで不正に解錠する「サムターン回し」を防ぐ防犯サムターンを導入しています。



鎌デッドボルト

バールなどを使ったこじ開けに対して、鎌状にせり出してくるデッドボルトを採用することで防犯性を高めています。



ディンプルシリンダーキー

玄関ドアには、鍵の複製が非常に困難で、ピッキング対策としても有効なシリンダーキーを採用。
約5兆5千億通りの鍵違い数で、優れたセキュリティ性を実現しています。



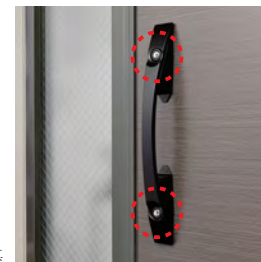
1階住戸窓に防犯センサー

防犯セット時※に窓が開けられると、警報が鳴ると同時にフロントオフィス(管理事務室)を通じて警備会社へ通報する防犯センサーを設置しました。
※FIX窓・面格子付き窓・玄関ドアとそれに付随する窓を除く。



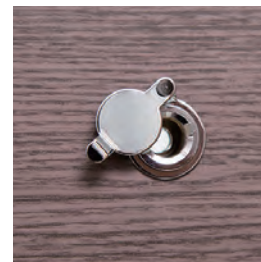
ダブルロック仕様

玄関ドアのハンドルに2つのシリンダー錠を設けたダブルロック仕様で防犯性を高めています。



アイガード

外からの覗き見を防止するために、ドアスコープにカバーを設けて防犯性を高めています。



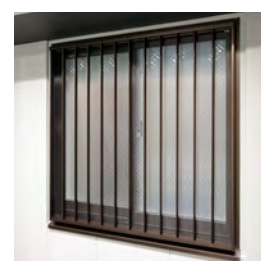
塀の高さ

住まいを守る塀やフェンスの高さは、約1,800mm以上を確保。敷地外からの不正な侵入を防止します。
※一部除く。



面格子

窓を割って侵入できないように、共用廊下に接する居室の窓には面格子を設けています。
※一部仕様が異なります。



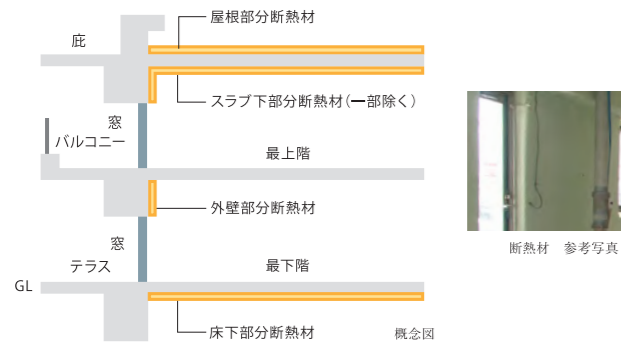


Chapter 05 環境対応

スマートなくらしを総合的に考える

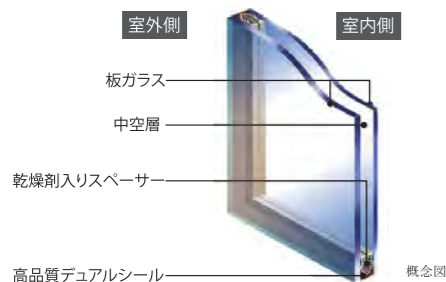
断熱等性能等級 4

《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。



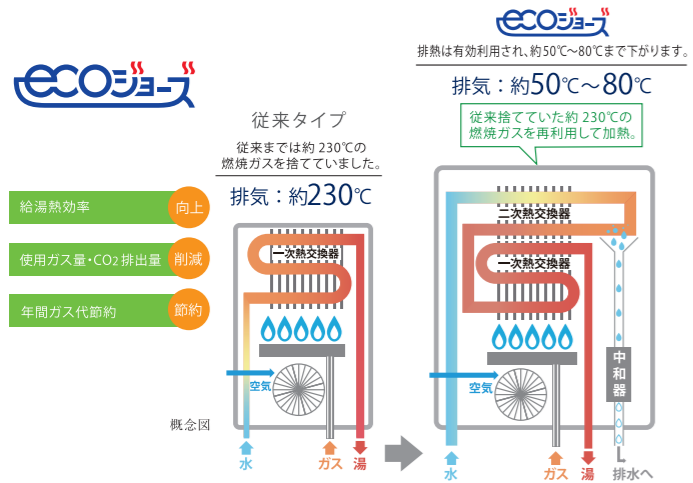
複層ガラス

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。 ※設置箇所は図面表をご参照ください。 ※一部除く



エコジョーズ

従来の給湯器では約83%※1が限界だった給湯の熱効率を、排気熱と潜熱の回収システムを採用することで約95%※2にまで向上させました。これによりランニングコストの削減を実現し、使用するガス量を約14%※3もカット。また、CO₂の排出量も抑えられるため、地球温暖化の防止にも役立ちます。



※1 HT1216BRS-AW6Qの場合(スタンダードの一例)JIS S 2109で定める測定方法により算定。ただしご使用状況により熱効率は異なります。
 ※2 HT1215BRS-AW6Gの場合(エコジョーズの一例)JIS S 2112で定める測定方法により算定。ただしご使用状況により熱効率は異なります。
 ※3 家族3人、80㎡集合住宅の東京ガス試算例。従来型給湯器を使用し、家庭用ガス温水床暖房契約バス暖房(東京地区等)を適用した場合と、エコジョーズを使用し、家庭用ガス温水床暖房契約セット割(東京地区等)を適用した場合の比較。ガス使用量は季節に応じて変化するため、家庭用の平均的な月別使用量比率に従って年間ガス使用量を各月に割り付けて算定(東京ガス)。居室の暖房はガス温水床暖房と電気エアコンを併用、居室以外の暖房及び冷房は電気エアコン使用、浴室暖房乾燥機使用(衣類乾燥週2回/年、浴室暖房週7回/冬期)。ガス料金は2022年9月実施の約款の料金表且つ2022年12月時点の原燃料調整額を適用。料金表が変更になる可能性がありますので、詳細はお問い合わせください。機器の運転状況等により削減額・量は異なります。機器の運転状況により熱効率の熱効率は変動するため、熱効率を一定に固定したうえで試算。CO₂排出係数はガス2.29kg/CO₂㎡(東京ガスデータ)。

環境に配慮したトイレ

家計と環境にやさしい洗浄水量 大8L/小6Lで従来型便器よりも節水を実現。また、汚れが付きにくく落ちやすいセフィオンテクト仕様です。



<条件>家族4人(男性2人、女性2人)大1回/日・人、小3回/日・人、水道代265円(税込)/㎡(下水道料金含む)「省エネ・防犯住宅推進アプローチブック」より

節水シャワーヘッド

浴び心地はそのままに大幅節水。大粒の水玉と、スプレーシャワーとのミックスにより、適度な刺激感のある浴び心地で「節水」を実現します。



ガス式温水床暖房

足元から部屋全体をムラなく暖め、ハウスダストも舞い上げにくく、お子さまや高齢の方にもやさしい暖房設備です。

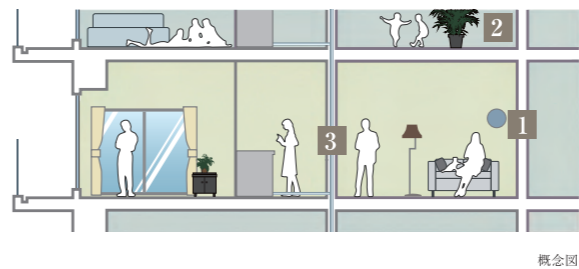


Chapter 06 快適性能

心地よく暮らせる居住性に配慮する

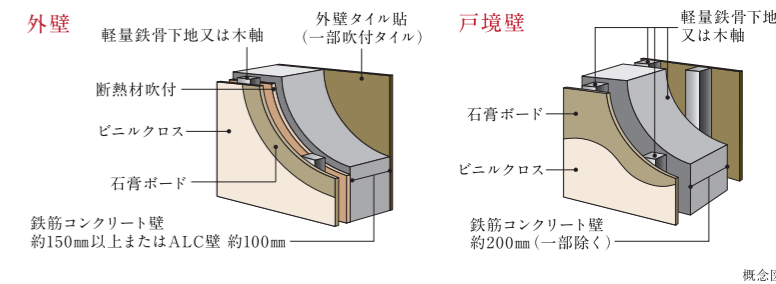
住まい全体の遮音対策

サッシ・床・戸境壁・間仕切り壁のほか、パイプスペースまわりなどの細部にまで入念な対策を施し、住まい全体の遮音性に配慮しています。



1 隣接住戸間の遮音対策

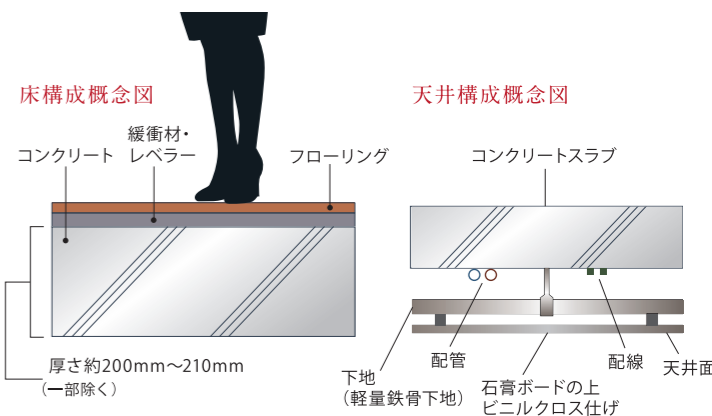
隣接する住戸間の戸境壁は、約200mmのコンクリート厚を確保しました。設計の段階から戸境壁の遮音性に配慮することで、音の伝わりの軽減に努めています。



2 重量床・軽量床衝撃音対策*

コンクリートスラブの上にフローリングなどの仕上げ材を直接施工直床構造を採用しています。約200mm～210mmの床スラブ厚を確保することで(1階床スラブを除く)、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、また△LL(I)-4等級相当の直貼り用フローリングを敷き込むことで、スプーンを落としたときのコッソ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。

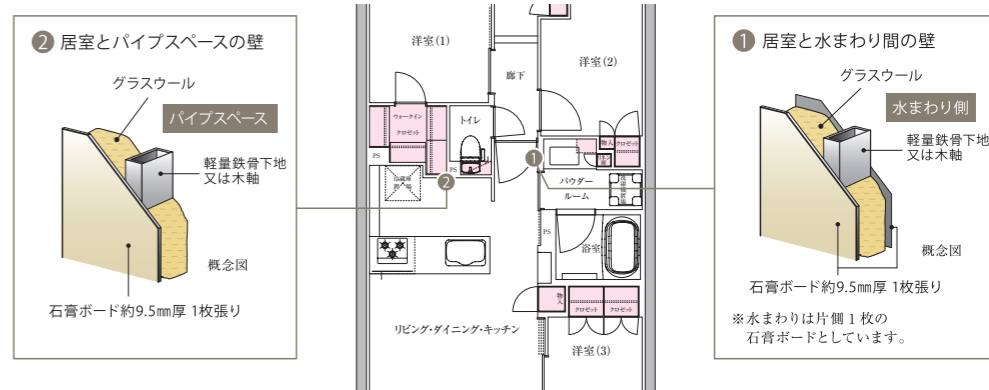
*直床は騒音低減対策としてクッション付きフローリング材を採用しているため、若干の沈み込みが生じたり、重量物を置いたときなどに床仕上げ材がたわむことがあります。
 *直床の遮音等級(△LL(I)-4等級相当)はJISで定める実験方法によるデータに基づきメーカーが表示した直床の軽量床衝撃音レベル低減量を示したもので、竣工後の実際の住戸内での遮音性能を示すものではありません。
 *フローリングは、湿度・温度により伸び縮みが生じるため、軋み音が発生したり、隙間ができることがあります。



3 住戸内の遮音対策

居室とパイプスペースの壁、居室と水廻り間の壁、または居室と浴室間の壁には、吸音材であるグラスウールを採用しました。それぞれの間仕切り壁に対策を講じ、住戸内の遮音性に配慮しています。

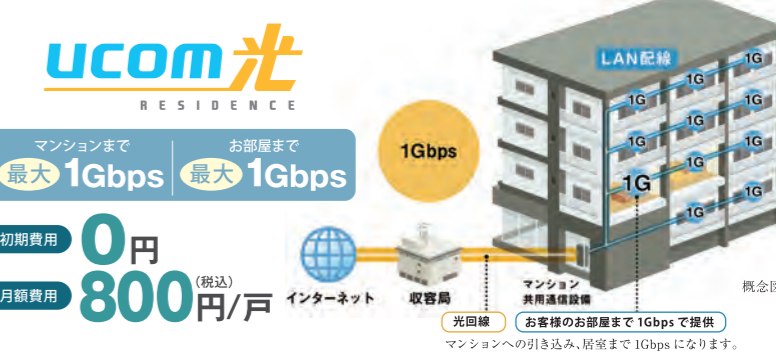
*キッチンパイプスペースのグラスウールは、最下階住戸のみとなります。



インターネット回線のご案内

株式会社つなぐネットコミュニケーションズが提供する最大1Gbps提供する最大1Gbpsのインターネットサービス「UCOM光レジデンス全戸一括マルチタイプ」を全戸標準採用しています。各住戸へ無線LAN(Wi-Fi)ルーターを設置し、タブレット端末やスマートフォンといった無線LAN(Wi-Fi)対応製品も快適にご利用いただけます。また、一括契約のため低コストでインターネットサービスをご利用いただけます。

*ベストエフォート型のサービスです。規格上の最高速度であり、実際の通信速度を保証するものではありません。
 *無線LANの電波は通信を保障するものではありません。
 *月額利用料はサービスの利用の有無にかかわらず、全戸分を一括して管理組合へお支払いとなります。
 *管理組合との契約期間は10年間となり、個別解約はできません。
 *プロバイダ料と回線利用料を含む金額となります。



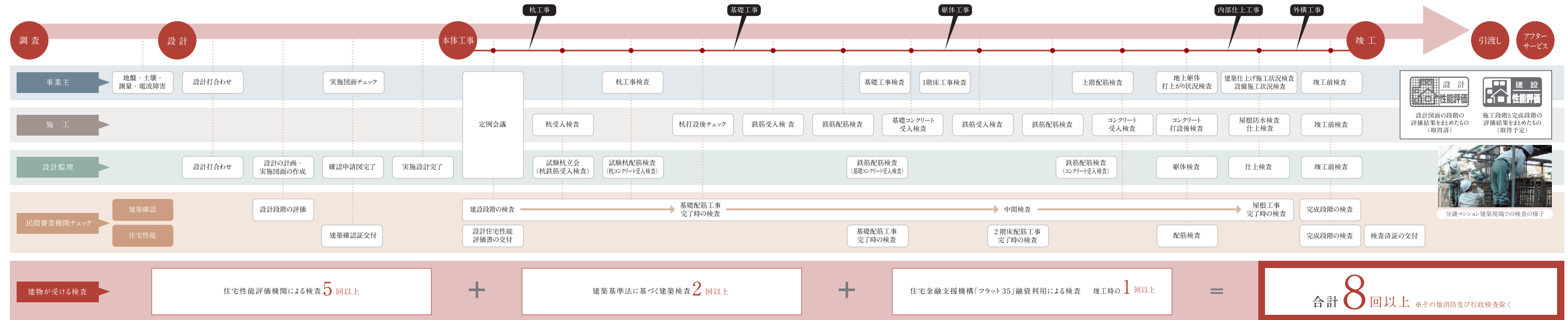


Chapter 07 管理システム

四重ものチェックをクリアした高い「品質」

品質管理システム

より確かな品質管理のために、事業主・施工・設計監理の三重のチェック+民間審査機関検査のトータルで四重のチェックで、安心できる永住品質の提供を目指しています。



*事業主より委託された第三者による検査も含まれます。

ご入居後も安心をお届けする、独自のアフターサービス。

70万戸超*のマンション施工実績を生かした「長谷工プレミアムアフターサービス_neo」住まいの価値を維持するための長期保証です。
*2023年11月末現在

最長15年にわたる長期のアフターサービスを実現

アフターサービス期間の比較(専有部 例)

- 床や天井の浮き、はがれなど
- 敷居・鴨居の反り・きしみ ほか

- 間仕切りの反り
- 玄関ドアの開閉不良・変形 ほか

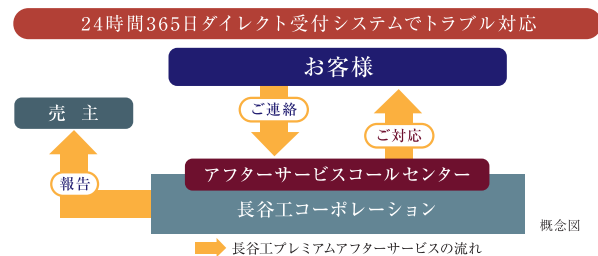
- 柱・梁・耐力壁のコンクリート躯体(亀裂・破損)*1
- 室内への雨水の侵入 ほか*2



NEW 新たに3つのサービスが加わります

- 1 住まいのお手入れコンシェルジュ**
初回の定期点検(3ヵ月点検)の際、住まいのお手入れに関するアドバイスを専門スタッフがお部屋ごとに実施いたします。
- 2 給排水点検サービス**
1年・5年の各定期点検の際、希望者へ専門業者による無料給排水管保守・点検を行います。
- 3 保証期間の延長**
食洗機、洗浄便座のメーカー保証期間より5年に延長致します。(使用上の不注意・自損は除きます)

*1. 構造耐力上影響のあるもの(鉄筋のさび汁をともなった亀裂・破損およびこれに準じるものとし、毛細亀裂および軽微な破損は除く)に限ります。*2. 概ね10年目に適切なメンテナンス[トップコート(アスファルト防水)塗布、シーリング補修、アスファルトルーフィング(浮き・剥れ)の補修、コーチングの打ち替え(アスファルト防水)、端部シールの打ち替え(DN防水)等]を行うことを条件に、期間15年とします。



「smooth-e(スムージー)」の仕組み

理事会役員「就任」の負担がなくなります！
オンライン中心の開かれた合意形成を行う
新しいマンション管理サービス
「smooth-e(スムージー)」。

理事会を定期的に開催する従来型の運営とは異なり、オンラインで情報共有・議論・意思決定を行う新しい管理方式を採用。理事長にあたる管理者を管理会社である長谷工コミュニティが受託するため、役員負担がありません。



住民たちがアイデアをご投稿

※1. 裏口の照明をもっと明るくしてはどうでしょう。
※2. つまずきやすい段差をスロープにしたいはどうでしょう。



サービス担当者が草案を作成

どのようなアイデアにも対応します。



WEB上で住民が自由に検討にご参加

1/10のいいねがあれば
いいね
ご意見/別のアイデア

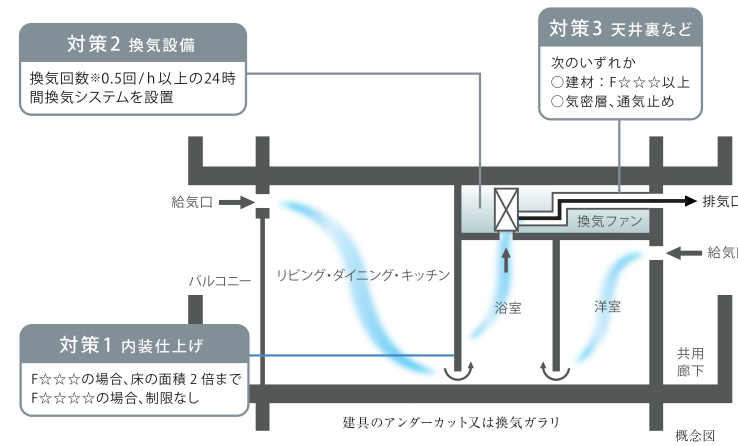


住民全員でご投票

基本はオンラインで完結
総会を開催する場合も



Chapter 08 シックハウス 室内環境を快適に保つための 「シックハウス対策」



住戸内に空気の流れを生み出す換気設備

窓を開けなくても、換気スリーブにより各居室内に空気を取り込みます。居室内の空気が扉など建具のアンダーカットを通して流れ、24時間換気機能付きの浴室暖房乾燥機に集まり、排気口から室外へ排気されます。



*換気回数とは、室内の空気が1時間で入れ替わった回数を表します。
0.5回/hは、2時間で部屋全体の空気が外気と入れ替わる性能の換気設備が設置されていることを表しています。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散速度	内装の仕上げの制限	JIS・JASに対応する区分
規制対象外	0.005mg/m ³ h以下	制限なし	F☆☆☆☆
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.005を超え 0.02mg/m ³ h以下	使用面積を制限	F☆☆☆
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.002を超え 0.12mg/m ³ h以下		F☆☆
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.12mg/m ³ hを超える	使用禁止	—

内装仕上げの制限

JIS(日本工業規格)とJAS(日本農林規格)では、住宅に使用される建材についてホルムアルデヒド放散量の違いによる表示区分を規定しています。JIS・JASともに、最もホルムアルデヒド放散量の少ないものを「F☆☆☆☆」区分としており、「☆」の数が少なくなるほどホルムアルデヒド放散量の多い建材であることを表します。
※一部除く。

*測定条件: 温度28℃、相対湿度50%。
ホルムアルデヒド濃度0.1mg/m³(=指針値)