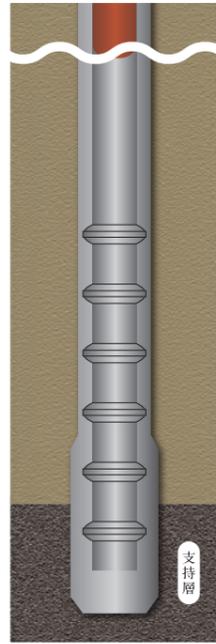


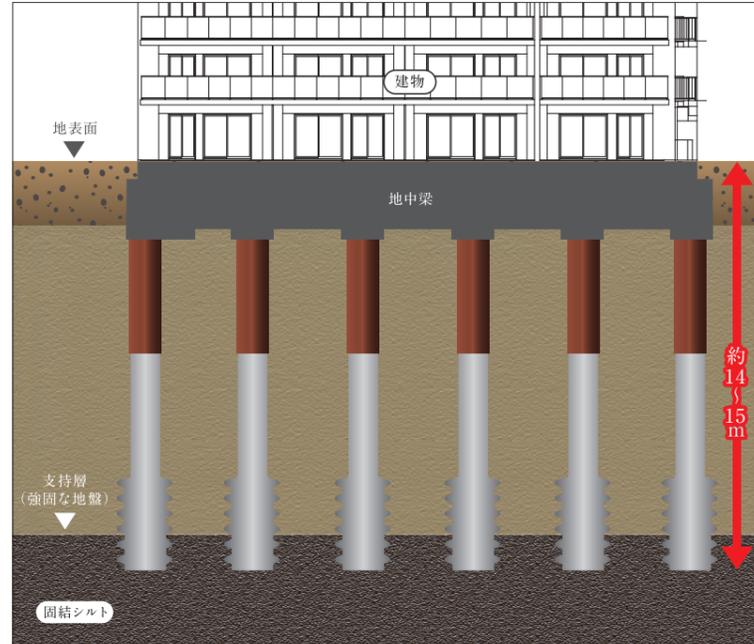


杭基礎(既製コンクリート杭)

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

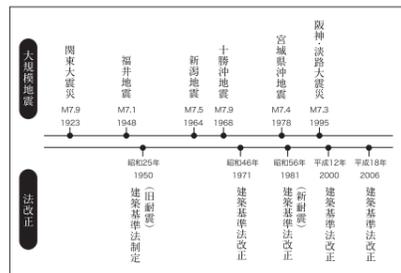
建物を支持する硬さを持った地層のことで、一般的にはN値が約50を超えることが条件です。(一部除く) 建築する前の地盤調査によって、建物にとって適切な硬さのある支持層を調べ、建物をしっかりと支持させています。

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。

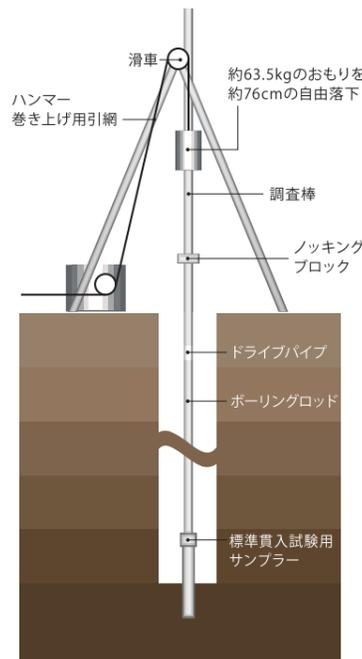
耐震構造

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

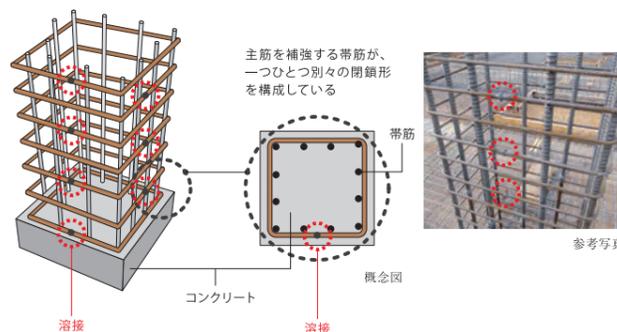
確かな強さを備えた地盤、建物の荷重をしっかりと地盤に伝える基礎があつて初めて、建物はその強度を発揮します。当マンションは事前に、標準貫入試験などの地盤調査を敷地内の5ヶ所で実施しています。



概念図

柱のせん断補強筋(溶接閉鎖形フープ)

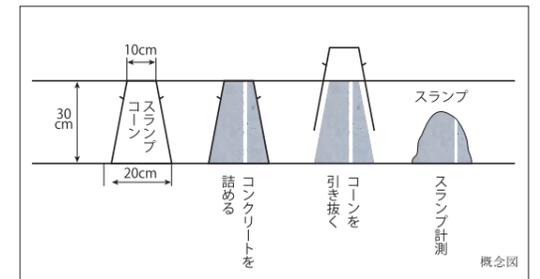
柱の帯筋(せん断補強筋)に溶接閉鎖形筋に使用することで柱自体のねばり強さが向上して、一層耐震性を高めることができます。



参考写真

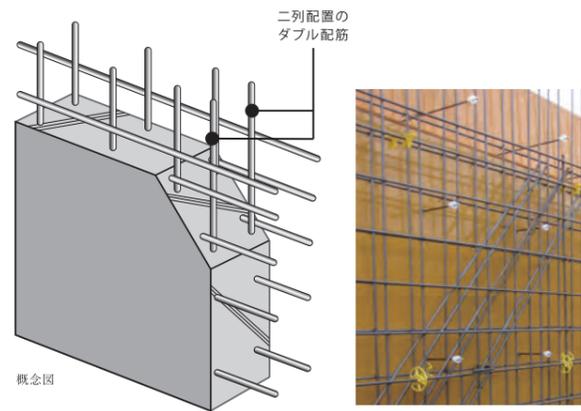
スランプ・空気量試験

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。



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

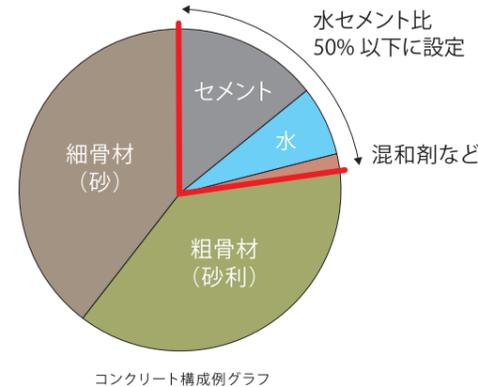
水セメント比 50%以下

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。)

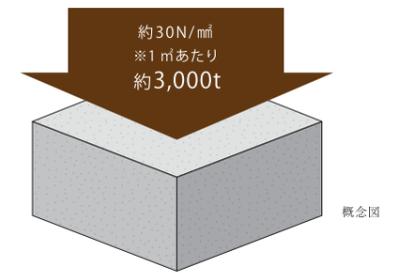
※付属棟・外構・土間コンクリート・杭等を除く。



コンクリート構成例グラフ

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。

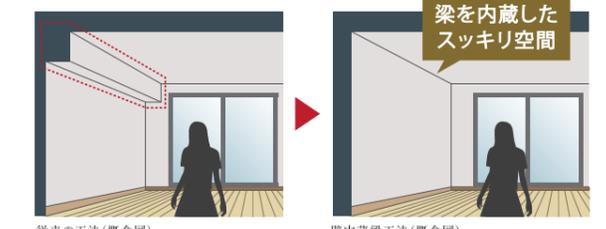
劣化対策等級 3

《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。

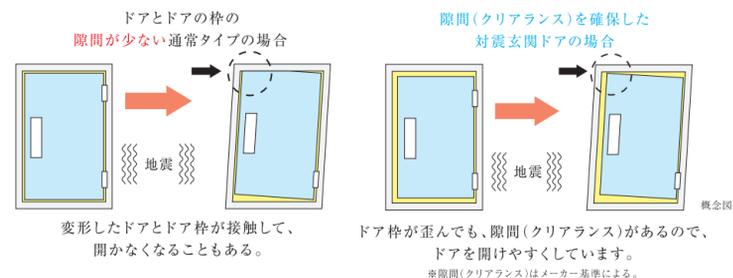
※火災時には最下階に着床します。



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。



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。

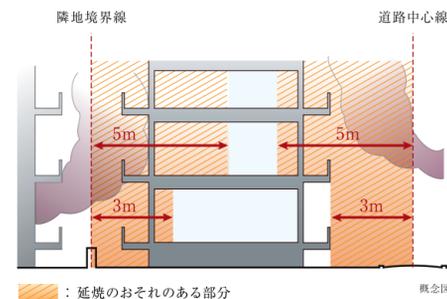
ファイレンジデンス武蔵新城市 概念図

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。



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

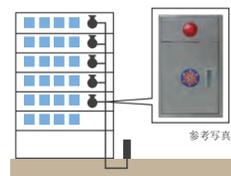
キッチン、居室等に火災報知器を設置。火災を感知すると、リビング・ダイニング・キッチンのカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が報知鳴動します。フロントオフィス(管理事務室)に火災発生住戸ナンバーを表示すると同時に、アウル24センターを経由して警備会社へ通報します。火災確定時および一定時間経過後、玄関ドアホンが鳴動し、出火階と直上階住戸のカラーモニター付インターホン(住宅情報盤)が鳴動します。



- 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。



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



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。

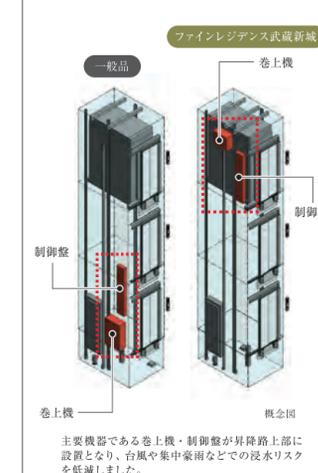
近年、地球規模での気候変動が問題になっています。

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

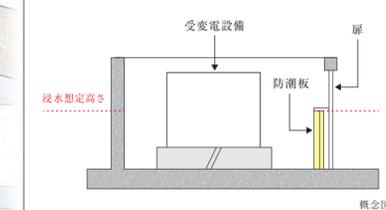
浸水ナビによる浸水深さであるT.P.+13.28m(T.P.=東京湾平均海面)まで浸水した場合に建物のインフラを守ることが期待できる対策を実施。

1 エレベーターの巻上機と制御装置を上部に設置



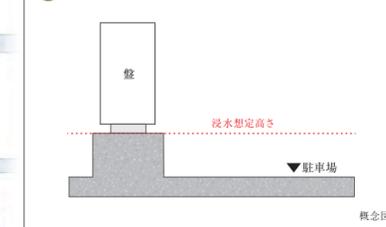
概念図

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、警備員が出勤し事態に対応します。



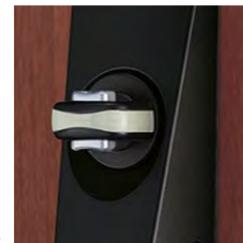
24時間365日のオンライン総合監視システム「アウル24」

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。



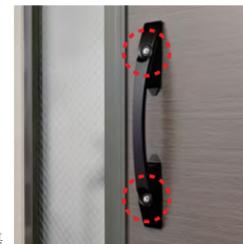
1階住戸窓に防犯センサー

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。



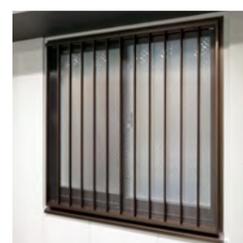
塀の高さ

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。



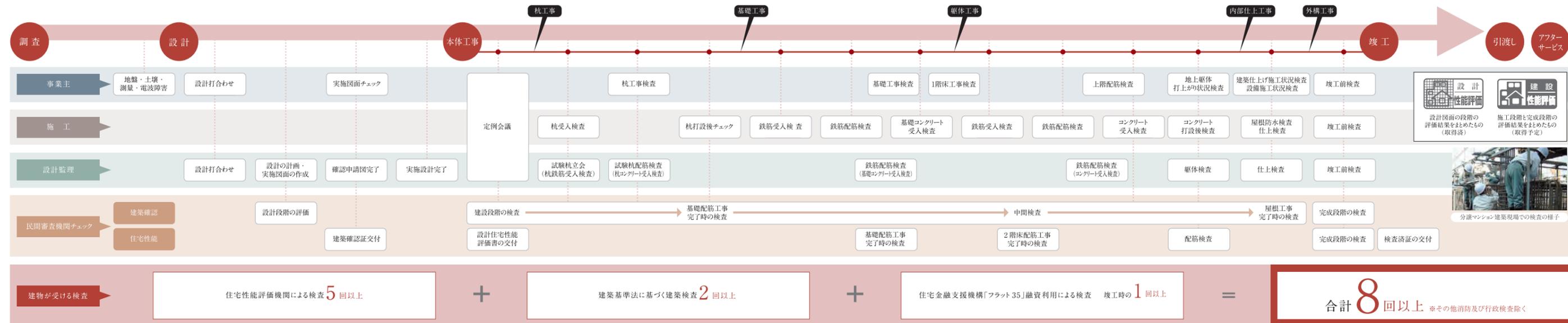


Chapter 07 管理システム

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

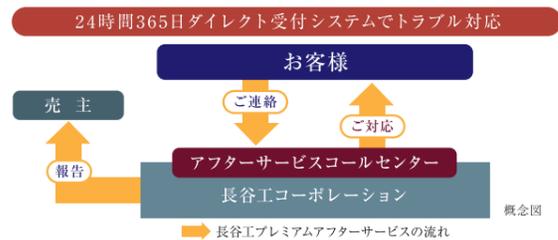
最長15年にわたる長期のアフターサービスを実現

アフターサービス期間の比較(専有部 例)



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や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。



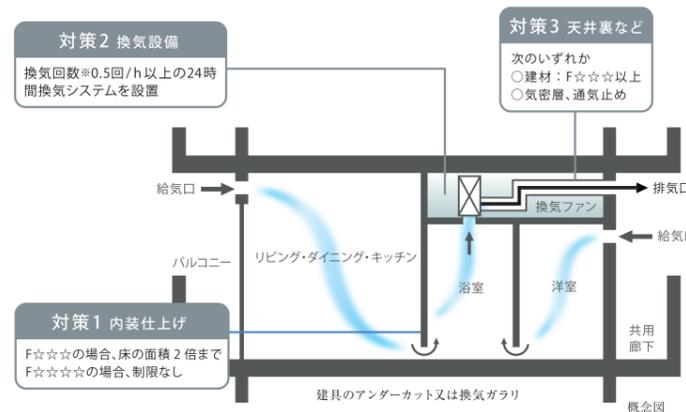
「smooth-e(スムージー)」の仕組み

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。



Chapter 08 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。居室内の空気は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。

ホルムアルデヒド発散建築材料について

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)