



三菱地所レジデンスのマンション 「ザ・パークハウス」の災害対策基準を強化

より細やかな災害対策基準に基づく建物計画と「災害対策カルテ」による
災害対応の「見える化」でハード・ソフト両面を強化
モデルプロジェクトは『ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス』

三菱地所レジデンス株式会社は、この度、東日本大震災を踏まえて、自社が分譲するマンション「ザ・パークハウス」における災害対策基準を強化することを決定いたしましたのでお知らせ致します。

3月11日の東日本大震災において、当社が分譲したマンションでは大きな被害はなく、当社が独自に設定している構造基準・設備基準の有効性が実証されました。しかし、今まで以上にお客様が安心できる暮らしをご提供できるよう、従来の災害対策に加えて、新たに物件毎の立地エリアや構造特性に合わせた災害対策基準を設定することで、より細やかに災害対策項目を網羅いたします。

さらに、当社マンションの品質管理システム「チェックアイズ」の一環として、物件毎に対策状況を見える化した「災害対策カルテ」をお客様にお渡しし、引渡後は「防災計画」を作成して防災訓練を実施するなど、ハード・ソフトの両面においてお客様に安心してお住まい頂けるよう努めてまいります。

なお、今般の災害対策基準の強化策を適用したモデルプロジェクトとして、「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」（三菱地所レジデンス、鹿島建設の共同事業）の開発が始まっており、今後、当社が新規に開発する全物件（※1）に災害対策基準を適用してまいります。（※1：2011年10月に設計を開始するプロジェクトより）

【災害対策基準の主な内容】

<立地・構造特性格別災害対策実施項目の事例>

- 一般物件：条件にあわせた構造選択（耐震構造・免震構造 他）、防災倉庫設置（含マンホールトイレ）、非常時給水設備（直結共用水栓・飲用水浄化装置）、一定の条件を満たす高層物件共用部の非常電源確保
- 超高層物件：免震構造・制振装置等を原則採用、非常電源確保（非常発電機の稼働時間増 他）、エレベータの災害対応（非常電源及び長周期地震動センサー）、一般用給水ポンプ非常電源確保
- 湾岸物件：隣接防潮堤の高潮・津波に対する対応基本条件開示、液状化への対応基本条件開示、建物本体構造液状化対策、液状化発生時の外部設備配管更新対策
- 面開発物件：地域防災倉庫設置

※下線の項目は、今般の災害対策基準強化により、新たに追加もしくは内容を見直したものです。

※本事例は一般的な基準であり、個別の物件特性等に応じ項目を定めます。

【災害対策カルテ】

購入者の安全・安心への意識の高まりを考慮し、物件毎に、災害対策基準への対応状況を取りまとめ、引渡時に、簡単で判りやすい解説を加えた上で購入者に「災害対策カルテ」として交付することで、安心の「見える化」を図ります。

<災害対策カルテイメージ>



チェックアイズ
災害対策カルテ
T P H 〇〇〇〇〇

災害・緊急時連絡先

<input type="checkbox"/> 災害対策基本条件カルテ ・立地条件概要：----- ・地盤・建物概要：----- ・地域防災条件：----- <input type="checkbox"/> 建物構造解説 <input type="checkbox"/> 湾岸等立地条件解説	<input type="checkbox"/> 設備等安全対策カルテ ・建物安全対策内容：----- ・非常時対応設備内容：----- ・電源、水源、トイレ他：----- <input type="checkbox"/> 災害対策運用条件カルテ ・防災計画概要：----- ・防災倉庫備蓄内容：-----
---	---

<解説のイメージ>

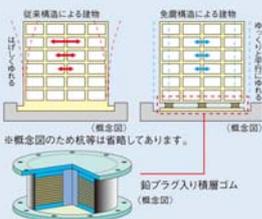
免震構造

免震構造とは建物を地面から絶縁したのと近い状態を再現することで、建物に作用する加速度を小さくし、地震の激しい揺れをゆったりとした揺れに変え、大きな破壊力(質量×加速度)を低減させる構造です。1階と基礎梁の間の中間階部分に免震装置(鉛プラグ入り積層ゴム支承、天然ゴム系積層ゴム支承、オイルダンパー等)を配置することにより、地盤から地上部構造(住戸部分)への地震力を低減します。人の安全のみならず資産の安全をも確保することができます。



【鉛プラグ入り積層ゴム】

鉛プラグ入り積層ゴムとは、天然ゴムを主材料としたゴム板と薄い鋼板を交互に組み合わせたものに、鉛プラグ(芯材)を圧入した、ダンパー一体の免震支承です。積層ゴムは建物の重さに対して鋼板がゴムの横に広がろうとする動きを抑え、水平方向の揺れに対してはゴムの弾力性により柔軟に変形します。鉛プラグは大きく変形することにより、地震のエネルギーを吸収し、建物の揺れを抑えます。この鉛プラグのような働きをするものをダンパーといいます。



○地盤・建物基本構造<例>

- ・建物支持層: GL- 約37m ・支持方法: 直接基礎(地盤改良: 有 無) ■杭(拡底7-ストゥル)
- ・建物構造: ■RC SRC HRC S
- ・計算基準: ■評定 新耐震
- ・耐震等級: 等級1 等級2 等級3 / ■評価対象外(免震) ・耐風等級: ■等級1 等級2
- ・長期地震動対策(■検討済 未検討・未対策)
- ・耐風対策(■検証済・対策済 未検討・未対策)
- ・地震対策(■免震 制振 耐震)

○液状化に対する基本情報<例>

- ・公共公開情報: 発生の少ない地域(東京低地の液状化予測より)
- ・現地調査概要: 地質調査と〇〇〇試験により液状化発生は無い
- ・物件対策状況: 調査結果より液状化対策は不要のため未実施

【モデルプロジェクト「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」】

「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」は、晴海二丁目区画整理事業地内(開発面積約3.0ha 第1期、第2期)において、2棟・総戸数約1,800戸で展開する大規模プロジェクト。「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」は、その第1期で、東京都内の免震マンションとして初めて、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅の認定を取得しており、この度の災害対策基準の強化策を適用したモデルプロジェクトとして災害対策を実施しています。

モデルプロジェクト「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」における災害対策基準の強化策適用例

「コアウォール+免震」: 地震動を大きく軽減し災害時の安全性・耐震性を高める構造システムを採用

「非常用電源の確保」: 停電時に、エレベータや給排水ポンプ等を稼動するため、非常用電源を確保

「備蓄倉庫設置と防災グッズの備蓄」: 当社より、各階備蓄倉庫に住戸用の飲料水・食料・生活必需品を備蓄、さらに地域防災備品を防災備蓄倉庫に用意

「災害対策カルテ」: 湾岸プロジェクトとして液状化や津波・高潮等に関する基本情報をわかりやすく開示

「防災計画書に基づく管理運用体制構築と実施」: 防災計画書を作成し、管理会社と協力して運用・実施をする