

MARK NEXT

マークネクスト下大利

QUALITY BOOK

まちに、夢を描こう。



西日本鉄道株式会社



三菱地所レジデンスと西日本鉄道が共に創る 住まいの品質・安全・快適にお住まいいただくために、 見えない部分までもしっかりとお伝えいたします

「マークネクスト 下大利」は、全国そして福岡を代表する2社が、そのノウハウを結実し共に情熱を持って創り上げた住まいです。自信を持ってお届けする住まいだから、住まう方々に心から安全・快適にお住まいいただきたいと考えます。それには、確かな情報をきちんとお伝えすること。そのために、マンション造りのプロセスや目に見えない部分など1つ1つの事項をお伝えしたいと思います。当クオリティブックでは、こうして造り込まれた「マークネクスト 下大利」の住宅品質を国土交通大臣登録住宅性能評価機関による「設計住宅性能評価書」の項目を中心にご紹介していきます。

またご入居後の管理体制やアフターサービスなどについてもご説明いたします。



CONTENTS

 ■住宅性能表示制度	Residence Performance	04
 ■耐震性	Earthquake Resistance	05
 ■火災時の安全	Safe from Fire	09
■災害対策	Disaster prevention	12
 ■耐久性	Durability	13
 ■メンテナンス	Maintenance	17
 ■空気環境	Healthy Air	19
 ■省エネルギー	Saving Energy	21
■情報化	Informatization	24
■音環境	Soundproof Measures	25
■セキュリティ	Security	27
 ■高齢者等への配慮	Barrier Free	29
■管理計画とアフターサービス	Management plan&After service	30

「マークネクスト 下大利」クオリティブックをお読みいただく際の留意点

- 1.当マンションは、周辺環境等の立地特性を考慮の上、技術基準に適合した性能を有する建物として設計されております。
- 2.「マークネクスト 下大利」では住宅性能表示制度における「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の「一次エネルギー消費量等級」、「光・視環境に関すること」、「防犯に関すること」、「音環境に関すること」、「空気環境に関すること」の中にある「室内空気中の化学物質の濃度等」については、「選択項目」のため、評価申請をしておりません。
- 3.専有部分の等級等につきましては、代表的な住戸を取り上げて記載しておりますので、住戸により等級等が異なる場合があります。詳しくは係員にお尋ねください。
- 4.住宅性能表示制度以外の性能に関する内容も、項目ごとに掲載しています。
- 5.本書に示す性能は、当マンション完成時以降の経年による性能の変化は見込んでおりません。またメニュープラン・設計変更を選択した場合は等級評価が異なる場合があります。
- 6.本書の設備・機器・現場写真等は参考写真ですので、実際は物件により異なります。
- 7.本書に示す使用材料や製品等は、施工上及び製造メーカーの都合等諸条件により、表示された性能を損なわない範囲内で変更される場合があります。
- 8.本書に示す品質性能は、実際にお住まいになったときの生活実感とは異なる場合があります。
- 9.施工上の理由、または行政指導により設備・仕様・形状等を変更する場合があります。
- 10.本クオリティブックは参考資料としてご覧ください。



住宅性能表示制度

Residence Performance

住宅性能表示制度とは

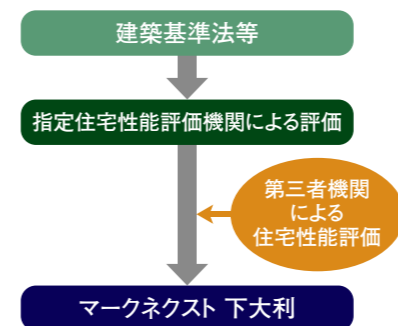
平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づき、同年の10月に本格的に運用が開始された制度です。

■住宅性能表示制度とは

「住宅性能表示制度」とは、「構造の安定に関すること」、「火災時の安全に関すること」、「高齢者等への配慮に関すること」など、住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルール（基準）を定め、国土交通大臣が指定した第三者機関が評価するものです。

■「マークネクスト 下大利」では

基準とする住宅性能は、建築基準法や関連法、消防法、日本建築学会標準仕様書等に基づき、関連する法規・基準をクリア。高い安全性や耐久性の追求に努めております。さらに、「マークネクスト 下大利」は住宅性能表示制度にも対応することにより、第三者機関によって客観的かつ公平な審査が行われ、その信頼性を確かなものにしました。

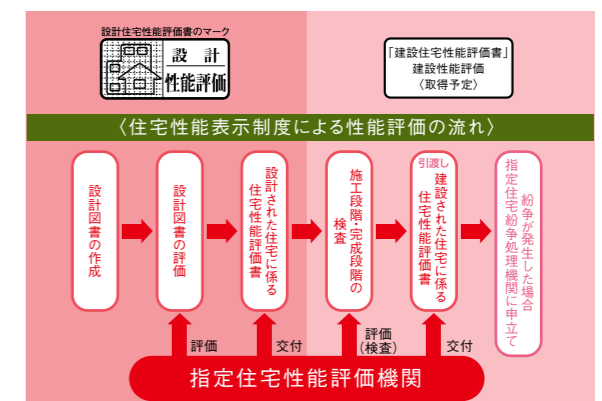


■等級表示について

等級は、高ければ高いほどよいとは一概に言い切れません。例えば構造面での性能を高めた結果、採光性が悪くなるといったことも生じてきます。総合的評価よりも、ご自分が重視する性能項目を絞ったうえで、判断することをおすすめいたします。

■住宅性能表示のメリット

国土交通大臣が指定する住宅性能評価機関という第三者による、客観性、公平性が期待でき、相互比較しやすくなります。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、トラブルが発生した場合、当事者の申請により国土交通大臣が指定する「指定住宅紛争処理機関」のあっせん・調停等が行われます。
※売買契約締結日、建設工事の完了の日から起算して1年を経過した場合は、上記の「指定住宅紛争処理機関」をご利用できません。



※行政の指導、施工上の都合及び近隣の調整およびお客様の要望によるメニュープラン等により、設計住宅性能評価書の内容と、建設住宅性能評価書の内容が異なる場合があります。

■住宅性能評価書とは

住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と、施工から完成までの各段階の検査を受けた評価結果をまとめた「建設住宅性能評価書」との2種類があり、住戸ごとに交付されます。



設計住宅性能評価書(例)

「マークネクスト 下大利」は「設計住宅性能評価」を取得しています。完成時には「建設住宅性能評価」も取得します。

耐震性

Earthquake Resistance

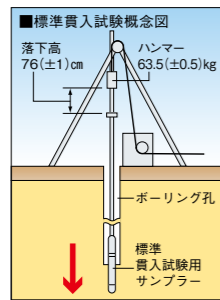
住宅性能表示制度の〈構造の安定に関すること〉の項目では、耐震・耐風性については等級で表示、地盤・基礎については数値や方法を明示します。

耐震等級 (構造躯体の倒壊防止)	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊のしにくさ	① 2 3	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震*1による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して、倒壊・崩壊等しない程度。
耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	地震に対する構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)のしにくさ	① 2 3	稀に(数十年に一度程度)発生する地震*2による力(建築基準法施行令第88条第2項に定めるもの)に対して、損傷が生じない程度。
耐風等級 (構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷(大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷)のしにくさ	1 ② -	極めて稀に(500年に一度程度)発生する暴風による力(建築基準法施行令第87条に定められるものの1.6倍)の1.2倍の力に対して倒壊、崩壊等せず、稀に(50年に一度程度)発生する暴風による力(同条に定められるもの)の1.2倍の力に対して損傷を生じない程度。
その他 (地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	評価対象建築物が免震建築物であるか否か □免震建築物 ■その他		
地盤または杭の許容支持力等及びその設定方法	地盤または杭に見込んである常時作用する荷重に対し抵抗し得る力の大きさ及び地盤に見込んである抵抗し得る力の設定の根拠となった方法		■杭の最大許容支持力[4,500KN/本~7,500KN/本] ■地盤調査方法等[標準貫入試験]
基礎の構造方法及び形式等			■杭基礎 杭種[既製杭] 工法[Smat-MAGNUM工法] 杭径[約0.6~0.9m] 杭長[約11m]

※上記の評価は、構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令第1条第3号に規定)が対象となります。
 ※1:気象庁の震度階で震度6強程度(想定地震の加速度は300~400cm/s²程度)に相当します。ただし、実際の地震発生時に建物が倒壊・崩壊しないことを保証するものではありません。
 ※2:震度5弱程度(想定地震の加速度は80~100cm/s²程度)に相当します。ただし、実際の地震発生時に建物が損傷しないことを保証するものではありません。

地盤調査

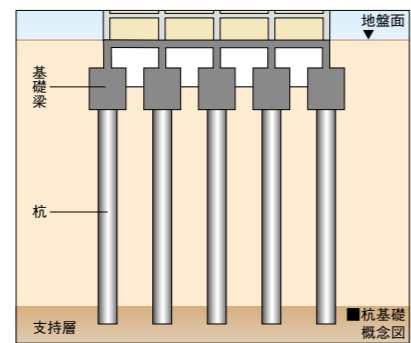
強固な基礎は、地中の強固な支持層があってはじめてその強さを発揮できます。当マンションでは、標準貫入試験や土質の調査を実施し、地盤の硬軟や支持層を正確に把握したうえで、適切な基礎方式を決定します。標準貫入試験とは、地盤の硬さを測定するための地盤調査法の中で、土のサンプリングも同時に行われます。この試験で得られるデータのN値*が地盤強度を示す目安となります。



※63.5kgのハンマーを76cmの高さから落下させてサンプリャーを土中に30cm貫入させるのに要する打撃回数(=N値)を測定します。

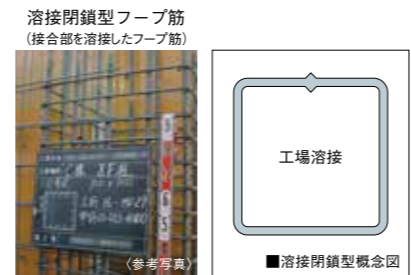
杭基礎

地盤面から約10~12m以深にある、N値50以上の固く安定した支持層まで40本の杭を打設。



粘り強さをアップする配筋方法

建物の柱部分に巻く鉄筋(フープ筋)は、「溶接閉鎖型」にすることで、建物の柱に粘りを持たせ、地震で生じる押し潰そうとする大きな力に対し粘り強さを高めています。
 ※主要構造部となる柱が対象となります。
 ※柱梁接合部を除きます。



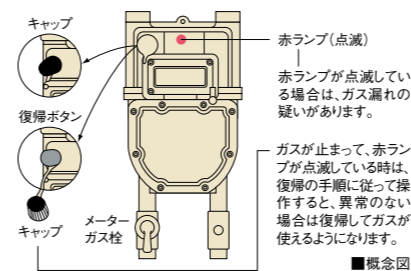
セイフティラッチ

住戸内のキッチン吊戸棚・洗面の三面鏡扉には、開いて物や食器等が落下しないように、地震等の揺れに反応して扉をロックする、耐震ラッチを採用しています。また、地震で棚板が落ちにくくするように、住戸内の収納棚には棚板のズレ止め機能付きのダボを設置しました。これにより水平方向の揺れにも動きにくく、棚板をしっかり固定します。



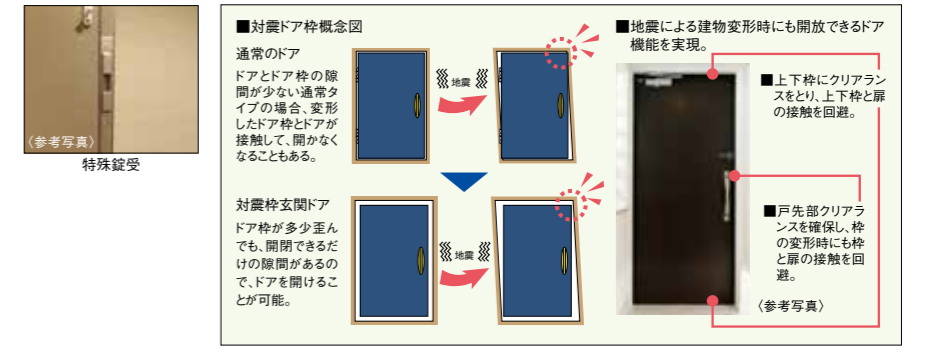
マイコンガスメーター

震度5相当以上(約200ガル)の地震を感じた際、あるいは長時間ガスの流量がある場合や、異常に多量のガスが流れた時等、ガスの供給を自動的に遮断するマイコンガスメーターを各住戸に採用しています。地震の衝撃で立ち消えた場合でもガス漏れの心配が少なく、火災等の2次災害を防止します。



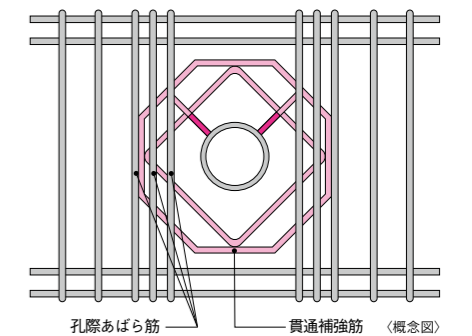
対震ドア

大きな地震により、玄関のドア枠が変形してドアが開かなくなることがあります。室内に閉じこめられることが無いように、ドアとドア枠の間にクリアランス(隙間)を確保し多少の変形の場合もドアが開閉しやすくなるよう考慮しています。また、鍵受もドア枠が変形しても引っかかりにくい構造になっています。



梁貫通孔補強

ダクトなどの配管を梁に通すため、梁に孔をあけることがありますが、その貫通箇所は補強を行います。通常、貫通する孔径の大きさなどにより補強方法はバラバラになりますが、建材メーカーとあらかじめ配筋補強方法などを規定し、確実な施工ができるような取り組みをしています。

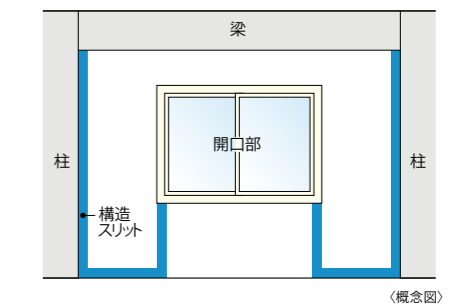


電気配管の耐震化対策

電気配管の地中埋設部は可とう性のあるものを採用しています。

構造スリット

地震時に、柱などの主要構造部に過度な力を与えないよう、柱などと壁の縁を切るため、構造スリットを設けています。構造スリットはコンクリートを流しこむ際、コンクリートの圧力によって曲ってしまう場合があります。建材メーカーと構造スリットの製品・施工方法などをあらかじめ規定し、精度の高い施工を行えるような取り組みをしています。

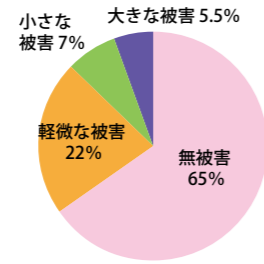


基礎と地盤の関係

耐震の基本は地に足がしっかりついていることです。つまり基礎がポイントです。しかしいくらコンクリートで強固な基礎を構築しても、それを支える地盤が柔らかくては強度は保てません。そこで基礎工事は建物を支える強固な地盤を探すことから始まります。その強固な地盤を支持層といいます。

阪神・淡路大震災における被害状況

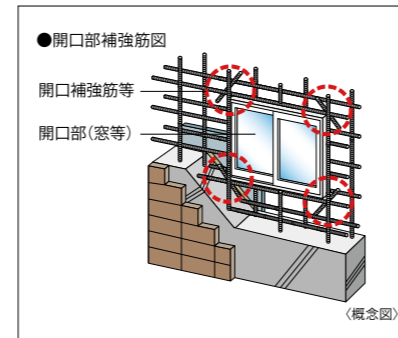
日本建築学会近畿支部の調査によると、建築物の倒壊被害の多かった阪神・淡路大震災における震度7地域での鉄筋コンクリート建物調査の結果、1981年施行の新耐震設計基準で設計された建物の65%は無被害、22%が軽微な被害、7%が小さな被害で、大きな被害を受けた建物は5.5%でした。



開口部の補強

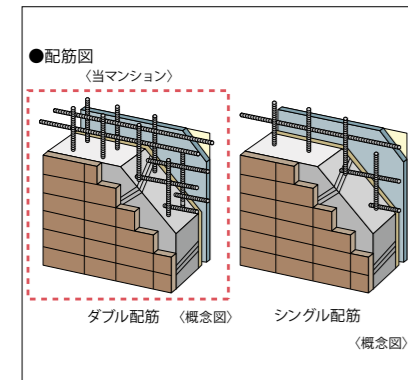
開口部(窓等)の四隅の部分は、ひび割れが発生しやすいため、その四隅に補強筋を採用しています。

※柱・梁・スラブとの接合部および耐震スリット部は除きます。



耐力壁・床スラブをダブル配筋

耐力壁と床スラブの配筋をダブル配筋とし、強度を確保しています。



火災時の安全

Safe from Fire

住宅性能表示制度の〈火災時の安全に関すること〉の項目では、

感知警報装置の設置、延焼のおそれのある部分の耐火性については等級で表示、脱出対策については対策を明示します。
 ■感知警報装置設置等級・耐火等級（延焼のおそれのある部分／開口部以外・界壁及び界床）は4段階の等級で評価され、最高等級は「4」です。
 ■避難経路の隔壁の開口部の耐火等級・耐火等級（延焼のおそれのある部分／開口部）は3段階の等級で評価され、最高等級は「3」です。

感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	評価対象住戸において発生した火災の早期の感知のしやすさ	1	2	3	4	評価対象住戸において発生した火災のうち（キッチン・4㎡以上のWIC・SIC・納戸・各居室）、発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発するための装置が設備されている
--------------------	-----------------------------	---	---	---	---	---

自らの住戸から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価します。
 火災の感知ができる範囲と警報を聞くことができる範囲が広いほど、高い等級を表示します。

感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等において発生した火災の早期の感知のしやすさ	1	2	3	4	他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に自動で警報を発するための装置が設置されている
--------------------	--	---	---	---	---	---

共同住宅などで自らの住戸以外から発生した火災を早く知るための装置の設置を評価します。
 火災の感知と警報のための装置が自動化されているほど、感知・警報が迅速なものとなることから高い等級を表示します。

避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	評価対象住戸の同一階又は直下の階にある他住戸等における火災発生時の避難を容易とするために共用廊下に講じられた対策						共同各戸 避難階に ないもの
	(1) 排煙形式	共用廊下の排煙の形式 ■開放型廊下 □自然排煙 □機械排煙（一般） □機械排煙（加圧式） □その他					
	(2) 平面形状	避難に有効な共用廊下の平面形状 □通常の歩行経路による二以上の方向への避難が可能 ■直通階段との間に他住戸等がない ■その他 (結果が「その他」の場合のみ、以下の「耐火等級(避難経路の隔壁の開口部)」の結果を表示する。)					
	(3) 耐火等級 避難経路の隔壁の開口部	1	2	3	4		

共同住宅などで一般的な避難経路として想定される、共用廊下を評価します。具体的には、(1)機械装置など煙を排出するための措置の内容を、(2)2つ以上の経路の確保など形状の区分を表示します。なお、2つ以上の経路が確保されないなど一定の条件にあてはまる場合は、(3)直通階段までの間の共用廊下に面する窓などの開口部が、どれぐらいの間、火災に耐えられるのかを評価します。
 ※耐火等級は住戸により異なります。

脱出対策	通常の歩行経路が使用できない場合の緊急的な脱出のための対策	□直通階段に隣接するバルコニー ■隣戸に通ずるバルコニー ■避難器具〔避難はしご〕
------	-------------------------------	---

火災時に避難が遅れ、通常の避難経路がすでに危険な状態となった場合には、緊急的な脱出のための対策が講じられているかどうか重要となります。ここでは、直通階段まで通じるバルコニーや避難器具（避難はしご、緩降機など）などの有無を評価・表示します。
 ※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

耐火等級	延焼のおそれのある部分 〈開口部〉	1	2	3	4	開口部（サッシ）が、隣の敷地の建物等で発生した火災の火に耐えられる時間は20分相当以上です。
------	----------------------	---	---	---	---	--

隣接する建物などからの延焼をしにくくするためには、住宅に十分な耐火性を確保することが必要です。ここでは、住宅のうち延焼のおそれのある部分（隣地境界線などからの距離が1階で3m、2階以上で5m以内の部分）に設けられる窓など、すべての開口部がどれぐらいの間、火災に耐えられるのかを評価します。防火地域・準防火地域等の指定のない地域でも、延焼のおそれのある部分がある場合は表示する必要があります。
 ※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

耐火等級	延焼のおそれのある部分 〈開口部以外〉	1	2	3	4	火熱を遮る時間が60分相当以上
------	------------------------	---	---	---	---	-----------------

住宅のうち延焼のおそれのある部分にあるすべての外壁や軒裏が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価します。防火地域・準防火地域等の指定のない地域でも、延焼のおそれのある部分がある場合は表示する必要があります。スリットについても評価対象となります。
 ※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

耐火等級	界壁及び界床	1	2	3	4	火熱を遮る時間が60分相当以上
------	--------	---	---	---	---	-----------------

共同住宅などで、隣戸との間にある壁や下階の住戸との間にある床が、どれぐらいの間、火熱に耐えられるのかを評価します。
 ※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

避難経路

ご自宅のバルコニーから隣戸へ避難できる隔て板などの脱出ルートを、それぞれの住戸位置に応じて設けています。



■隔て板
バルコニーの隣戸の間に薄い板を設け、緊急時にはこの板を破って避難できるようにしたものです。

過熱防止装置付コンロ

住戸内のガスコンロのバーナーには、調理油過熱防止装置※1・立ち消え安全装置※2・消し忘れ消火機能※3が搭載されています。
 ※1:鍋底の異常温度を感知すると自動で温度を抑制する機能です。
 ※2:煮こぼれや風等で火が消えると、ガスが停止する機能です。
 ※3:火にかけた鍋をうっかり忘れても自動消火する機能です（約2時間連続使用時）。



（参考写真）

分電盤

漏電火災を予防するために各住戸分電盤には漏電遮断器を設置しています。1住戸内の回路に30mA以上の漏電が発生した場合、ブレーカーが作動して漏電火災を防ぐ対応をしています。



（参考写真）

火災感知器と種類

キッチン・4㎡以上のWIC・SIC・納戸・各居室の、温度または温度上昇率が一定以上になり、熱感知器がキャッチすると、警報が鳴り、管理室・警備会社へ通報されます。



差動式火災感知器（キッチン以外）



定温式火災感知器（キッチン）

停電時でも明かりが灯る保安灯

地震等で停電となり真っ暗な中で避難したり、ブレーカーを上げに行くのは危険をとまいません。壁埋め込み型の保安灯は停電時に自動点灯し、取り外して夜間脱出時の懐中電灯としても使用することができます。



（参考写真）

いざという時の避難方法

バルコニーの隣戸との境が薄い壁(隔て板)になっていて、火災時はそれを破って隣へ避難することが出来ます。

■隔て板

バルコニーの隣戸との間を薄い壁にし、緊急時には隣戸に避難できるようにしたものです。

■避難ハッチ

バルコニーから下の階に避難できるように中にはしごが入った避難器具です。

いろいろな火災に対応する消火設備

■消火器

初期消火の際に人が操作する持ち運びできる消火器具です(メーターボックス内等に設置されています)。



(参考写真)

■連結送水管

屋外の送水口と3階以上の各階に設けられた放水口を配管で結んだ消防隊用の設備です。消防車のホースをつないで使用します。



(参考写真)

■移動式粉末消火設備

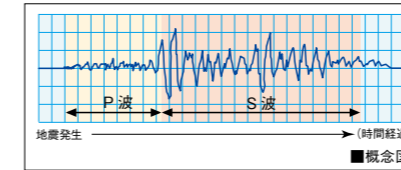
リン酸塩類等を主成分とする消火剤を使用し、火が燃えるのを抑制して消火する設備です。普通火災、油火災、電気火災に威力を発揮します(機械式駐車場側に設置されています)。

建物品質へのこだわり、長年の経験によって育まれてきた安心・安全へのこだわりにより“まもる”“みまもる”の観点で災害対策に取り組んでいます。

地震の揺れをいち速くキャッチするP波センサー設置エレベーター

エレベーターには、地震の初期微動(P波)をキャッチするP波センサーを設置しています。これは、大きな揺れが来る前に最寄り階に着床して扉を開き、速やかに外に出られるシステムです。また、万一停電になっても、エレベーターに内蔵されたバッテリーにより、自動的に最寄り階に止まり、扉が開きます。

※地震時にはP波がS波に先駆けてやってきます。
※初期微動(P波)を感知し停止するまでに主要動がきた場合は、避難の対応ができない場合があります。



停電時でも明かりが灯る保安灯

地震等で停電となり真っ暗な中で避難したり、ブレイカーを上げに行くのは危険をとまいません。壁埋め込み型の保安灯は停電時に自動点灯し、取り外して夜間脱出時の懐中電灯としても使用することができます。

※通常時も周りの照明が消されると、センサーで点灯し、夜間のトイレに行く時も便利です(明るさセンサー切替スイッチを「自動」に選択した場合)。

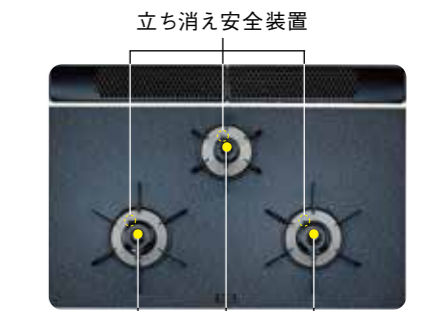


(参考写真)

ガスコンロの安全対策

住戸内のガスコンロのバーナーには、調理油過熱防止装置^{※1}・立ち消え安全装置^{※2}・消し忘れ消火機能^{※3}が搭載されています。

※1:鍋底の異常温度を感知すると自動で温度を抑制する機能です。
※2:煮こぼれや風等で火が消えると、ガスが停止する機能です。
※3:火にかけた鍋をうっかり忘れても自動消火する機能です(約2時間連続使用時)。



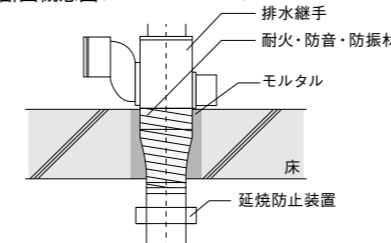
(参考写真)

配管貫通部の延焼防止対策

上に向かって燃える火の通路となる危険性の高い、建物の床を上下に貫通している配管(防火区画の貫通部分)と、周囲の床との間を隙間なくふさぎ、火の上昇を防いでいます。

※住戸内の排水管(集合管は除く)は、耐火・防音を間に入れることで、防音にも配慮しています(雨水管、エアコン用ドレン管を除きます)。

断面概念図(上下とも住戸の場合)



住宅性能表示制度の〈劣化の軽減に関すること〉の項目では、

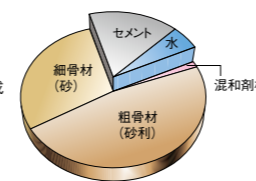
構造躯体等が大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策の程度を表示します。鉄筋コンクリート造の部分については水セメント比、鉄筋のかぶり厚等、鉄骨の防錆措置、コンクリートの品質や施工方法について明示します。
■劣化対策等級は3段階のランクで表示され、最高等級は「3」です。

劣化対策等級 (構造躯体等)	1	2	3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられています。
-------------------	---	---	---	--

柱、梁、主要な壁などの構造躯体に使用されている材料に主に着目して、劣化を軽減する対策の程度を評価して等級で表示します。等級が高くなるほど、より長い耐用期間を確保するために必要な対策が講じられていることを表しています。材料の種類により劣化の原因や対策の方法は異なります。

水セメント比

コンクリートを作る時のセメントに対して加える水の量の比率のこと。コンクリートに含まれる水の比率が高いと、乾燥して固まった際の収縮が大きくなり、ひび割れが起きやすくなります。



■コンクリートの構成

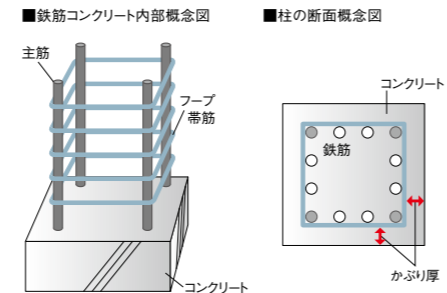
鉄筋コンクリートのかぶり厚

コンクリートはアルカリ性のため、大気中の物質に影響を受けて中性化していきます。この現象が極度に進むとコンクリート内の鉄筋が錆びて、鉄筋が外側のコンクリートを押し出し、破損の原因となります。その対策として、当マンションでは鉄筋を覆うコンクリートの厚さ(かぶり厚)に、下表のような基準を適用しています。

■部位別かぶり厚

土に接しない部分	部 位		最小かぶり厚
	屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁	屋内	20mm以上
土に接する部分	柱・梁・耐力壁	屋外	30mm以上(20mm以上)*
		屋内	30mm以上
土に接する部分	柱・梁・床スラブ・耐力壁	屋外	40mm以上(30mm以上)*
		基礎	40mm以上
		共に	60mm以上

※外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げ、その他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、最小かぶり厚さがく)内の数値になります。
 ※当マンションの外壁仕上げは、タイル貼りまたは吹付タイルです。



■鉄筋コンクリート内部概念図 ■柱の断面概念図

コンクリート品質

・単位水量 185kg/m³以下
 ・空気量 4.5±1.5%
 ・コンクリートの施工計画 JASS5(日本建築学会標準仕様書:鉄筋コンクリート工事編)に準拠

鉄筋コンクリート造住宅などでは、水分や大気の影響による鉄筋の錆びなどを軽減するための対策として、コンクリートの厚さや強度の確保、コンクリートを保護する外装材の選択などを評価します。いずれの場合も、日常の清掃、点検、補修がある程度行われること、通常自然条件が継続することなどを前提として、等級に応じた耐用期間を確保するために必要な対策が講じられているかどうかを評価するものです。

(※)上表の対象部位は、構造躯体及びそれと一体となつてつくられた鉄筋コンクリート造の部分となります。具体的には、壁、床、柱、梁、基礎等であり、キュービクルの基礎、受水槽の基礎、機械式駐車場の基礎、外構の塀や擁壁、花壇の基礎等、その他エントランスアプローチや駐輪場等土間や杭に使用されるコンクリートは対象外となります。

圧縮強度試験

現場で打設されたコンクリートの一部をサンプルとして保管。施工者にて所定の期間が経過後固まったものに実際に圧力を加えて、想定した以上の強度があることを確認しています。検査の結果については、記録確認を行っています。

※壁・床・柱・梁・基礎等が対象となります。



ステンレス製玄関ドア下枠

玄関ドアの下枠は、雨水で濡れたり、靴に踏まれたり、ダメージを受けやすい場所。この部分が鉄製だと、傷などから錆が発生してしまうことがあります。当マンションでは、耐久性を配慮して玄関ドア下枠は、ステンレス製としています。錆びにくく、お手入れも簡単です。



住戸の給水管

住戸内の給水・給湯管には、耐性に優れた赤水の発生しにくい架橋ポリエチレン管を採用しています。



建設現場での品質管理

完成してしまうと、コンクリートの品質の良し悪しは外見からはわかりません。そこで大切なのが、建設現場での品質管理です。基礎工事の段階から工事監督者による配筋の確認等の各種検査、受入検査や圧縮強度試験等の試験結果の確認など厳しいチェックを実施。見えない部分の品質の維持に努めています。



バルコニーは防滑性シート貼り

住戸のバルコニーは、防滑性シート貼りすることで、コンクリート床を保護しています。また、掃除などのメンテナンスも楽なうえ、雨に濡れても滑りにくいなどのメリットもあります(溝部分を除きます)。



共用給水管

共用給水管には、水道用ポリエチレン管、塩化ビニルライニング鋼管を採用して、錆が出にくいようにしています(屋外、土中とビットにおいては塩化ビニルライニング鋼管・耐衝撃性塩ビ管・水道用ポリエチレン管を採用しています)。

受入検査

工場から建築現場に届いたコンクリートは、まず施工者にて、抜き取りによる受入検査を行います。これは、コンクリートの流動性、空気量、塩分量、温度等をチェックするもので、この検査で確認した後ポンプ車による圧送または、ホッパーにより、型枠に流し込まれます。検査の結果については、記録確認を行っています。



タイルの引っ張り試験

貼り終わったタイルは、施工後剥離することがないように、所定の数(割合)を接着力試験機で引っ張り試験を行ってチェックしています。



給気ダクト保温巻き

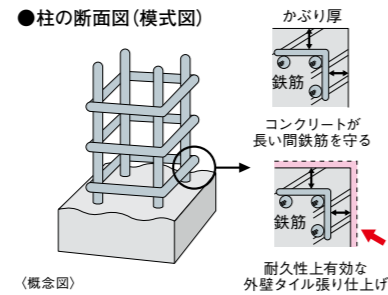
共用部の給気ダクトについても住戸内同様、全長において結露防止の為、給気ダクトをグラスウールで巻くことで防露を行っています。

なぜ鉄筋コンクリート造なの？

鉄は引っ張られる力に強く、コンクリートは押される力に強いという特長があります。このお互いの長所を活かして強度を保っているのです。しかし、鉄は酸化すると錆びてしまう性質があります。そこでアルカリ性のコンクリートが鉄筋をしっかりガードしているのです。そのため鉄筋コンクリート造のマンションの場合、鉄筋がどう繋がれ、どう配されているか、コンクリートがどの位の厚さで鉄筋を保護(かぶり厚)しているか、そしてコンクリートの中性化等劣化を抑える水セメント比がどの位かが、建物の耐久性に影響しています。

かぶり厚ってなんのこと？

鉄筋を覆うコンクリートの厚さのこと。このかぶり厚が、鉄筋の錆びにくさや耐久性に影響します。さらに外壁にタイルや塗装等の仕上げを施すことで、コンクリートが空気中の二酸化炭素と反応して中性化することを抑制することができます。



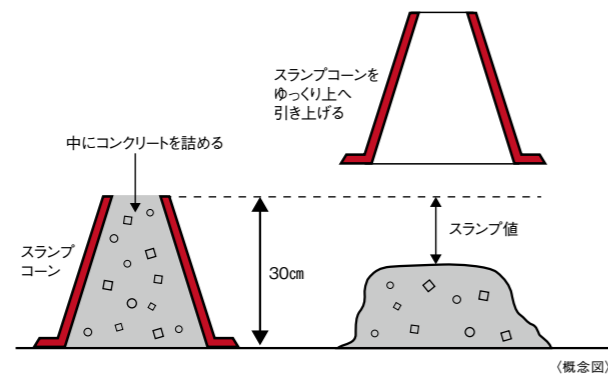
屋外鉄部の亜鉛メッキ仕上げ

ペンキ等による鉄部への塗装は耐久年数が低く、錆を防ぐため3年程度ごとに塗替えが必要です。これを軽減するため、機械式駐車場パレットや駐輪機は溶融亜鉛メッキ仕上げとしています。



コンクリートのスランプとは？

コンクリートは型枠に流し込んで固めるため、全体に行き届くよう流動性が必要になります。しかし一方で、柔らかすぎてもコンクリートの均質性が保たれません。そのためコンクリートの流動性を確認するため、スランプ試験を行います。大きさの決まったスランプコーンという器具に詰められたコンクリートが、コーンを引き抜いた後に最初の高さからどの位下がるかを測定したものが、これがスランプ値です。



住宅性能表示制度の〈維持管理への配慮に関すること〉の項目では、

管理会社による給水管、排水管、ガス管の維持管理（点検、清掃）のしやすさについての対策を等級で表示します。専用配管と共用配管に分けて、それぞれに評価しています。

■維持管理対策等級は3段階のランクで評価され、最高等級は「3」です。

維持管理対策等級 (専用配管)	1	2	3	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
--------------------	---	---	---	--

※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

点検口・清掃口の位置	キッチン	給水管	点検口	掃除口
		排水管	シンク下部	—
洗面室	給水管	洗面台下部	—	—
	排水管	洗面台下部	—	トラップをはずして清掃
トイレ	給水管	—	—	—
	排水管	—	—	便器をはずして清掃
浴室	給水	—	—	—
	排水	—	—	トラップをはずして清掃

一戸建ての住宅の配管や共同住宅等の各住戸の専用の配管について、維持管理のしやすさを評価するものです。

維持管理対策等級 (共用配管)	1	2	3	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
点検口・清掃口の位置	共用排水縦管・横の主管		必要箇所に設置	

共同住宅等の共用の縦管や横主管について、維持管理のしやすさを評価するもので、例えば、分譲住宅の管理組合などを対象とした表示とすることができます。

ボウル一体型洗面器

カウンターとボウルが一体成形されており、汚れが溜まりにくく、お手入れも便利です。



(参考写真)

引出し式シングルレバー水栓

洗面室ではボウル周りが意外と汚れます。吐水口が引き出して使えるので、花瓶・バケツの水入れや洗面ボウルのお掃除に便利です。



(参考写真)

防水パン

巾を75cmとし高さを設けることで洗濯機周囲や下部の清掃もしやすく、作業性も高くなっています。また、洗濯機の搬出入や、洗濯機の大型化にも対応しています(設置・搬入予定の洗濯機等の大きさについては、事前にご確認願います)。



(参考写真)

フィルターレス整流板

お手入れのしやすいフィルターレス整流板は、パネルを拭いてオイルトレイに溜まった油を処理をするだけで、フィルターのメンテナンスが不要です。



(参考写真)

風呂ふたフック

お風呂のふたは、ロール型か、2枚パネル型が一般的。ロール型は、場所をとりませんがカビが生え易く、掃除が大変。パネル型は掃除が容易ですが、置き場所に困ります。この風呂ふたフックがあるとパネル型のふたを浴室内に立掛けられて便利です。



(参考写真)

浄水器一体型シャワー水栓

浄水器とシャワー水栓が一体となっているので場所をとりません。また、手元切替スイッチが付いています。



(参考写真)

漏水センサー

キッチン流し台の下部、洗面台の下部、トイレの手洗いの下部等に、漏水センサーを設置しています。万一漏水が発生してセンサーが感知し、異常を知らせます。



(参考写真)

住宅性能表示制度の〈空気環境に関すること〉の項目では、

化学物質などの影響を抑制するなど、空気の清浄に関することを表示します。
居室の内装材・下地材に使用されている建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさを等級で表示。
室内の空気を外気と入れ替えるために必要な対策について評価しています。
■ホルムアルデヒド発散等級は3段階のランクで評価され、最高等級は「3」です。

ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策	<input type="checkbox"/> 製材等(丸太及び単層フローリングを含む)を使用する <input checked="" type="checkbox"/> 特定建材を使用する <input checked="" type="checkbox"/> その他の建材を使用する (結果が「特定建材を使用する」の場合のみ、以下の「ホルムアルデヒド発散等級」の結果を表示する。			
	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等に使用される特定建材からのホルムアルデヒド発散量の少なさ	ホルムアルデヒド発散等級	内装 <input type="checkbox"/> 該当なし	1 2 ③	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない (日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)
			天井裏等 <input type="checkbox"/> 該当なし	- 2 ③	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない (日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)

住宅性能表示制度の評価対象の部位については、建築基準法の取扱いと整合を図ることとし、内装仕上げ(ただし、柱等の軸材や廻り縁、窓台、巾木、建具枠、部分的に用いる塗料、接着剤は除く。)及び天井裏等(天井裏等に換気等の措置がある場合を除く。)の下地材等とすることとしました。

建築材料の区分

内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発生する建材には、次のような制限が行われます。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散速度	JIS、JASなどの表示記号	内装仕上げの制限
建築基準法の規制対象外	少ない 5 μ g/h以下	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	5 μ g/h~20 μ g/h	F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料	20 μ g/h~120 μ g/h	F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い 120 μ g/h超	旧E2、Fc2又は表示なし	使用禁止

※上記発散量は、JIS-JAS規格による内装材の数値で、実際の室内値として保証するものではありません。

天井裏等の制限

機械換気設備を設ける場合には、天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、次の①~③のいずれかの措置が必要となります。ただし、収納スペースなどであっても、建具にアンダーカット等を設け、かつ、換気計画上居室と一体的に換気を行う部分については、居室とみなされ、居室のホルムアルデヒド対策の対象となります。

① 建材による措置	天井裏などに第1種、第2種のホルムアルデヒド発散建築材料を使用しない(F☆☆☆以上とする)
② 気密層、通気止めによる措置	気密層又は通気止めを設けて天井裏などと居室とを区画する
③ 換気設備による措置	換気設備を居室に加えて天井裏なども換気できるものとする

換気対策

2時間で住宅の空気がほぼ入れかわる程度の換気が常時確保できるよう、計画的な換気対策が講じられているかどうかを表示します。また、一時的に汚染物質の濃度が高くなると、部屋として臭気が生じる「便所」、湿気が生じて建物を傷めることが懸念される「浴室」、調理の際に汚染物質が生じる「台所」を取り上げ、どのような換気設備が設けられているかを表示します。

換気対策	結果
居室の換気対策	<input checked="" type="checkbox"/> 機械換気設備 <input type="checkbox"/> その他
室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策	局所換気対策 キッチン ■機械換気設備 ■換気のできる窓(F-Kタイプ) □なし 浴室 ■機械換気設備 ■換気のできる窓(Hタイプ、Lタイプ) □なし トイレ ■機械換気設備 □換気のできる窓 □なし
	 (参考写真)  (参考写真)  (参考写真) キッチン 洗面室・トイレ 浴室

ホルムアルデヒド対策

住戸内の内装材の選定に配慮し、内装工事に使用している接着剤やフローリング、室内ドア、キッチン扉、クローゼット等の素材に使われる合板等を、「F☆☆☆☆仕様」としています。
※ホルムアルデヒドが全く発生しないわけではありません。



換気レジスター(給気口)

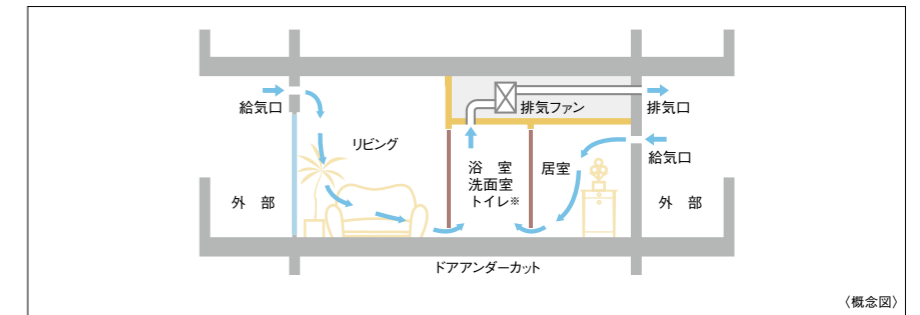
冷暖房中等は、窓からの換気を怠りがちです。リビング・ダイニング、外気に面した各居室にそれぞれ換気レジスター(給気口)を設けています。



(参考写真)

24時間換気システム

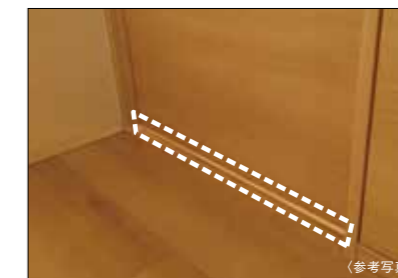
人と住まいの健康のために計画的な換気が必要です。当マンションでは、窓を開けることなく住戸内の換気ができる24時間換気機能付の浴室暖房乾燥機を採用しています。外出している時でも空気を循環し、常時給気口から外気を取り入れながら、低風量で空気を入れ換えます。
※居室の給気口が開いていることが前提となります。
※24時間換気システムは、建築基準法によるシックハウス対策の規制により、常時強制的に換気を行うようになっています。



(概念図)

扉のアンダーカット

換気をスムーズにするために、住戸内の扉の下部と床の間には隙間を設けています。この隙間を通して、換気のための空気が流れます。換気を促し住戸内に行き渡らせるための工夫のひとつです。



(参考写真)

シックハウス症候群とは?

新築やリフォームした住宅で生活して、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がするといった症状が生じることを「シックハウス症候群」といいます。この原因の一部は、建材や家具、日用品等から発散されるホルムアルデヒドやVOC(トルエン・キシレンその他)等の揮発性の有機化合物と考えられています。「シックハウス症候群」については、まだ解明されていない部分もありますが、化学物質の濃度の高い空間に長期間暮らしていると、健康に有害な影響が出るおそれがあります。

住宅性能表示制度の〈温熱環境に関すること〉の項目では、

冷暖房に関するエネルギーの削減のための断熱対策を等級で表示します。

■断熱等性能等級は4段階の「4」を取得しています。

暖冷房に使用するエネルギー効率を向上させるためには暖冷房機器の性能を向上させることも必要ですが、ここでは、新築時点から対策を講じておくことが特に重要と考えられる構造躯体の断熱・気密化、冬期の日射の採り入れ効果、夏期の日射を遮蔽する対策など、住宅本体の効果について評価します。等級が高くなるほど、よりエネルギー効率の良い住宅となるような対策が講じられていることを表しています。

断熱等性能等級	1	2	3	4	—
---------	---	---	---	----------	---

平成25年に制定された、熱損失の大きな削減のための対策(エネルギーの使用合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度)が講じられています。

太陽熱の影響を最も受けやすい最上階の屋上部分には、断熱材を敷き詰めた外断熱を採用(一部除く)しています。

■断熱材施工範囲の概念図

※方位により形状が異なります。

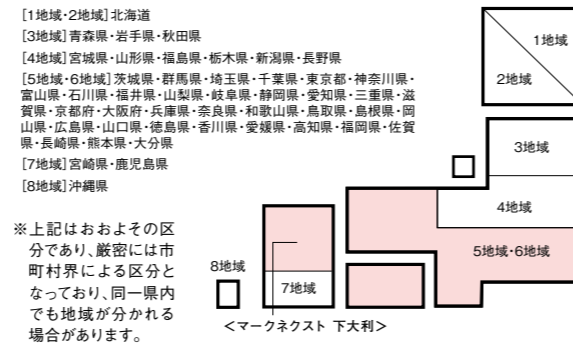
外断熱と内断熱の違いは?

断熱材は外からの熱を室内に伝えにくくし、室内の熱を外へ逃がしにくくするものです。その施工方法は、鉄筋コンクリート等の構造体の外側に断熱材を入れる外断熱と、室内側に断熱材を入れる内断熱があります。内断熱は、室内側に断熱材を入れることで、施工性や更新性が高い工法となっており、室内温度の外側への流出などを抑えます。外断熱は、構造体の外側に断熱材を入れることで、直射日光から躯体を守り、劣化を低減させる工法で、外気温を躯体に留めにくくし、室内への流入等を抑えます。

※外断熱・内断熱の使用されている部位については前ページの断熱材の施工概念図を参照ください。

北海道と沖縄でも基準は同じ?

南北に長い日本、気候は北と南でかなり違います。それを同じ省エネルギーの基準で判断するのは、ちょっと無理があります。そこで気候の差が少ない地域ごとに全国を8つに分け、それぞれに設定値を設け、等級を算出します。



ノンフロン断熱材

ウレタン吹き付け断熱材には、地球温暖化係数の高い従来フロンや代替フロンを一切使用しない「ノンフロン断熱材」を採用しています。オゾン層の破壊物質を含むフロン類(従来フロン※1・代替フロン※2等)は、基準物質の数百倍～1万倍超にも及ぶ温室効果があるとされています。このフロン類を含まない地球温暖化の抑制に効果の高い断熱材が「ノンフロン断熱材」です。

※1:ハイドロクロロフルオロカーボン(HCFC)
※2:ハイドロフルオロカーボン(HFC)



エネルギー対応リモコン

キッチンの給湯リモコンには、給湯暖房機の高温水の使用量※・料金※等が表示されます。日々の暮らしの中で身近な省エネ意識が高まります。

※表示される使用量・料金は概算の目安であり、実際とは異なります。



節湯型浴室水栓

小流量※吐水機構を有する水栓を採用しています。また手でON/OFFできるので、節湯・節ガス効果が期待できます。

※上記「流量」とは、(社)日本バルブ工業会のモニター方法により、その器具の使用にあたっての理想的な流量(最適流量)とされたものです。

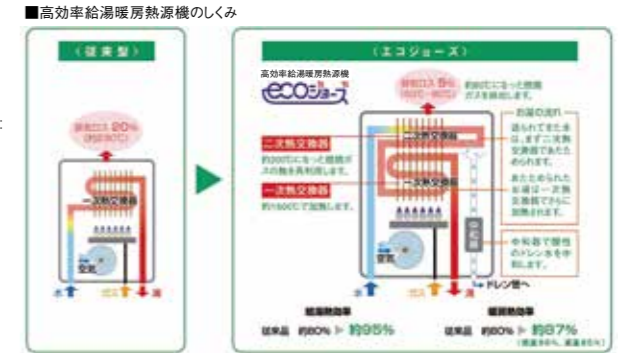


エコジョーズ

従来の給湯器では放熱していた潜熱(お湯を温めるときに出る熱)を利用し、あらかじめ水を温めておくことで、少ないガス消費量で従来と同様の加熱効果を得ることができます。CO2排出量をカット(エコジョーズ1台あたり、ユーカリの木21本が1年間に吸収するCO2量に相当※)し、地球温暖化防止にも貢献しています。

また、95%の給湯効率を実現(従来品では約80%)しているため、環境への配慮とガス料金の低減に貢献しています。

※ユーカリの木1本あたりのCO2吸収量: 9.25(kg-CO2/本・年)となります(環境家計簿電気事業連合会資料)。



食器洗い乾燥機

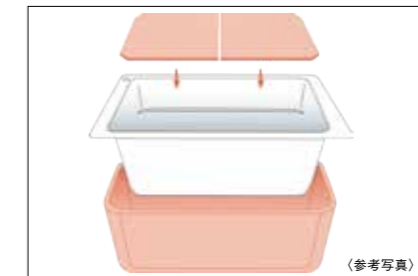
少量の高温水のお湯で循環洗浄をすることにより、効率的で清潔に洗いあがります。また、手洗いの場合と比べ作業手間やCO2を削減でき水道代・ガス代の節約にもなります。

※詳しくは採用メーカーのホームページ等をご参照ください。



保温浴槽

浴槽を断熱性の高い素材で覆うことで、保温性を高めた浴槽にしているのが特徴です。入浴時間が異なるご家族でも、光熱費の削減効果が期待できます。



節湯型キッチン水栓

流量※が5.0L/分以下の節湯機器を採用しています。

※上記「流量」とは、(社)日本バルブ工業会のモニター方法により、その器具の使用にあたっての理想的な流量(最適流量)とされたものです。



専有部ダウンライトLED照明

LEDは従来の管球類(白熱灯・蛍光灯等)と違い消費電力や寿命等が優れている照明です。白熱灯と比較すると、約1/6～1/8の消費電力で同等の明るさが得られ、寿命も約20倍で省エネ効果の高い照明です(メーカー・器具類により異なる場合があります)。

※共用部は主要な照明器具に採用されています。※専有部はレンジフード照明等を除く。



節水型便器

少水量(大4.8L・小3.6L・eco小3.4L)で十分な洗浄力を発揮する節水型便器を設置することにより、水資源の有効利用を行います。



(参考写真)

気密性に優れたサッシを採用

住戸のサッシは気密性に優れたJISA4706(気密等級A-4)を使用することで、窓枠からの空気の漏れを防ぎ、断熱性を高めています。

節湯型のキッチン水栓・洗面台水栓

レバー位置による水の領域を拡大して、水とお湯の境を分ける機構とする節湯型としています。無意識な給湯器の作動を軽減させ、節湯や節ガス効果が期待できます。更に流量※が5.0L/分以下の、節水型です。

※上記「流量」とは、(社)日本バルブ工業会のモニター方法により、その器具の使用にあたっての理想的な流量(最適流量)とされたものです。



(参考写真)



(概念図)

先進のIT技術にてマンションライフを快適にいたします。

情報化の将来をも考慮したインターネット対応

定額料金・常時接続(使い放題)で快適なインターネット環境を実現しています。音楽配信・映像配信等データ通信への対応も可能です(住棟全体の通信容量は最大1Gbpsまで対応可能です)。また、V-LAN設置(住戸間)やファイアーウォール設定(マンション外部)等により、情報セキュリティにも配慮しました。各住戸にHUBを設置し、各居室のパソコンをつないだり、プリンタを共有する等、多様な使用方法に対応できるようにしています。

※上記はベストエフォート型のサービスです。

●インターネットソフト基本サービス

Eメールアドレス設定	1住戸1個まで(無料)
ホームページの容量	1住戸20MBまで(無料)
メール転送サービス	2箇所まで転送可能

プロバイダーは「(株)つなぐネットコミュニケーションズ」提供の「ucom光レジデンス」です。詳しくは係員にお尋ねください。



※上記はイメージ図です。

※通信速度数値はベストエフォート(規格上の最高速度)であり、お客様が利用できる通信速度を保証するものではありません。回線の混雑状況やお客様の通信環境により、実際の通信速度は変化します。

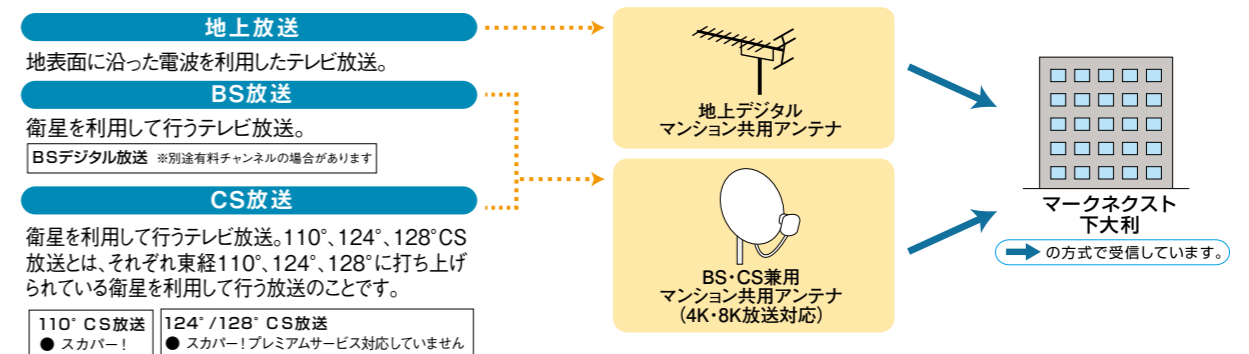
多彩なテレビ放送に対応 アンテナ

地上デジタル放送は、アンテナにより映像が受信できます。また、衛星放送はBSデジタル放送(NHK-BS、WOWOW等を含みます。)、110°CS放送(スカパー!)に対応可能です。

※各チャンネルは2022年9月現在のものです。

※ご視聴にあたっては、別途契約や対応機器が必要となるチャンネルがあります。

※4K・8K放送を視聴するには、4K・8K放送に対応したテレビとチューナーが必要になります。



確かな安心と心やすらぐ暮らしのために

安心感に包まれて暮らせる住まいであること。それは、我が家に帰るとほっとできる、確かな安心感があるということです。当マンションは、ご家族の大切な時間を守るために、日々のセキュリティ管理と、万が一に対応する高いレベルの対策の両面から快適な暮らしをサポートします。

エレベーター防犯対策

■操作盤にあるインターホン呼ボタンを押すと管理室またはエレベーター管理会社のサービスセンターと連絡が取り合える機能があります。



住戸内にカラーモニター付住宅情報盤(インターホン親機)を設置

エントランスのオートロック解錠機能付のインターホン親機を住戸内に設置。モニター付ですので、来訪者を画面で確実に確認できます。住戸玄関前に設置のインターホン子機にて、来訪者を音声で確認することができます。また、火災により熱感知器が作動した場合には、インターホン子機も鳴動します。



玄関ドアのセキュリティ

- 防犯スコープ
不審者に住戸内の気配を見られません。
- ダブルロック
不審者が開錠するまでの時間を延ばします。
- 防犯サムターン
サムターン廻し(扉に穴を空け、曲げ金具を差し込み、サムターンを内側から廻して開錠される)対策として、扉から出っ張った位置でのサムターン設置により曲げ金具での引っかかりをしにくしたり、サムターン上の突起をつまんで初めてサムターンが回転できる機構が備わった部材を採用しています(上部サムターンに採用しています)。
- 鎌錠
扉と枠の隙間からバールで扉ごと破壊される時、この鎌が特殊鍵受に引っかかって扉が破壊(はず)されにくくします。

駐車場等の防犯対策にも配慮

駐車場の入口にはチェーンゲートを設置し、使用者以外は開閉できないようにしました。また、防犯カメラ(ITV)を共用部(駐車場・自転車置き場等)に設置し、管理室で24時間録画しています。
 ※エレベーターがご内を除き、リース契約に基づき設置されます。
 ※録画は一定周期で重ね撮りされ、録画される画像は管理組合の所有物となります。

管理体制

管理員の勤務形態には、管理員が規定の時間内に業務を行う「日勤」、管理員が月に何回か定期的にマンション内を見回る「巡回」などがあります。「マークネクスト 下大和」の管理会社は西鉄不動産(株)で管理形態は「日勤」となっています。

	管理員	清掃員
形態	日勤管理	日常清掃等
時間	火、水、木、金、土 9:00~17:00(休憩1h) 日・月・祝日・盆(8/13~15)・ 年末年始(12/31~1/3)休み	火、水、木、金、土 10:00~17:00 日・月・祝日・盆(8/13~15)・ 年末年始(12/31~1/3)休み

※管理員・清掃員の勤務時間には休憩時間を含みます。

駐車場チェーンゲート

駐車場には、リモコンスイッチで作動するチェーンゲートを採用しています。大事なお車の盗難防止に配慮しています。



異常を知らせる開閉センサー

1・2階の面格子のない窓に開閉センサーを設置しています。センサーセット時に窓が開くと、住宅情報盤(インターホン親機)でアラーム音が鳴り、管理室・警備会社に自動通報されるシステムです。
 ※セキュリティ上の補助的なシステムです。
 ※1・2階のみとなります。



高齢者等への配慮

Barrier Free

住宅性能表示制度の〈高齢者等への配慮に関すること〉の項目では、

加齢などに伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさ(移動時の安全性)と介助のしやすさ(介助の容易性)という2つの目的を達成するための対策について評価し、等級で表示します。

■高齢者配慮対策等級は5段階のランクで評価され、最高等級は「5」です。

高齢者等配慮対策等級(専有部分)	①	2	3	4	5	住戸内において、建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている
------------------	---	---	---	---	---	---

高齢者等への配慮のために必要な対策が、住戸内での程度講じられているかを評価したものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。評価の対象となる対策は、「移動時の安全性」と「介助の容易性」という2つの目標を達成するためのものとしています。「移動時の安全性」については、高齢者等が利用する部屋と主要な部屋とを同一階に配置することや、階段への手すりの設置や勾配の工夫、床や出入口などの段差の解消、玄関・便所・浴室・脱衣所への手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、通路や出入口の幅、浴室・寝室・便所の広さなどを評価します。

※等級は住戸により異なる場合があります。詳しくは係員へお尋ねください。

高齢者等配慮対策等級(共用部分)	①	2	3	4	5	建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている
------------------	---	---	---	---	---	---------------------------------

高齢者等への配慮のために必要な対策が、共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間にどの程度講じられているかを評価したものです。等級が高くなるほど、より多くの対策が講じられている住宅であることを表しています。やはり「移動時の安全性」と「介助の容易性」という2つの目標をもった対策を評価します。「移動時の安全」については、共用階段への手すりの設置や勾配の工夫、共用廊下の段差の解消、傾斜路や手すりの設置などを評価します。「介助の容易性」については、共用廊下の幅、エレベーターの設置やエレベーターホールの面積、階段の幅などを評価します。

エレベーターにも高齢者に優しい工夫をいろいろ

エレベーター内操作パネルについては車椅子に乗っていても操作できるように約1.0mの高さにサブ操作パネルを設置しています。さらにエレベーター内には手摺を設置しており、正面の壁には鏡を付け、車椅子がバックで乗り降りしやすいようにしています。



(参考写真)

管理計画とアフターサービス

Management plan&After service

日々のマンションライフを支える管理業務とアフターサービス業務の一部です。

マンションライフを支える管理業務

当マンションでは機械だけに任せず、人の目が見つめる管理を導入しています。昼は管理スタッフが機器管理やお住まいの方の対応をしています。

	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24:00	
管理スタッフ(週5日)					9:00~17:00							※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)
清掃員(週4日)					10:00~17:00							※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)	※火-土(休憩11:00-12:00)

※管理スタッフ体制・内容については、変更となる場合があります。
※上記時間には休憩時間を含みます。

植栽の枯れ保証は1年

植物は生き物なので、土壌の質や気候の変動で、急に枯れてしまうことがあります。「マークネクスト 下大利」では1年間の枯れ保証を付帯しています。



(参考写真)

「マークネクスト 下大利」のアフターサービスの規準(抜粋)

適用除外項目もございます。詳細はアフターサービス規準をご確認ください。

部位	現象	期間		
共用部分	基礎・柱・梁・耐力壁・内部床・屋上・屋根	コンクリート躯体の亀裂・破損	10年	
		外壁のタイル貼・石貼の浮き・はがれ	5年	
		モルタル面・屋根材等の亀裂・浮き・はがれ	2年	
	屋上・屋根・ルーフバルコニー	雨漏り<屋内への雨水の浸入>	10年	
		排水不良・ふくれ	2年	
	外壁・屋上・屋根・外壁の開口部に設ける戸、枠その他の建具	雨漏り<屋内への雨水の浸入>	10年	
バルコニー・外廊下・外階段	排水不良・雨漏り	2年		
専有部分	内部壁	非耐力壁	亀裂・破損	2年
		間仕切り壁	変形・破損	2年
		タイル貼・クロス貼	破損	2年
	内部床	防水床(浴室等)	漏水	10年
		タイル貼・石貼	亀裂・破損・浮き	2年
		フローリング貼・シート貼・カーペット敷・畳敷	破損	2年
	電気設備	配線	破損・結線不良	5年
		スイッチ・コンセント	取付不良・機能不良	2年
	給排水設備等	給排水管	漏水・破損	5年
		トラップ・通気管	漏水・取付不良・破損・排水不良	2年
		ガス配管	破損	5年
		キッチンシンク・洗面ユニット・ユニットバス	排水不良・作動不良・取付不良	2年

アフターサービス

マンションにもアフターサービス制度があります。これは一定の保証期間内であれば、アフターサービス規準の対象となる建物や設備の不具合を売主が無償で補修するというもので、一般社団法人不動産協会が規定した一定の規準をもとに、各分譲会社が任意で行っています。また、平成12年4月1日から施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に、構造上重要な部分や雨水の浸入防止に関わる部分等に不具合があった場合について「10年間の契約不適合責任」が売主に義務付けられたこともあり、売主ではこれを10年間アフターサービスとして無償で修繕することにしました。