



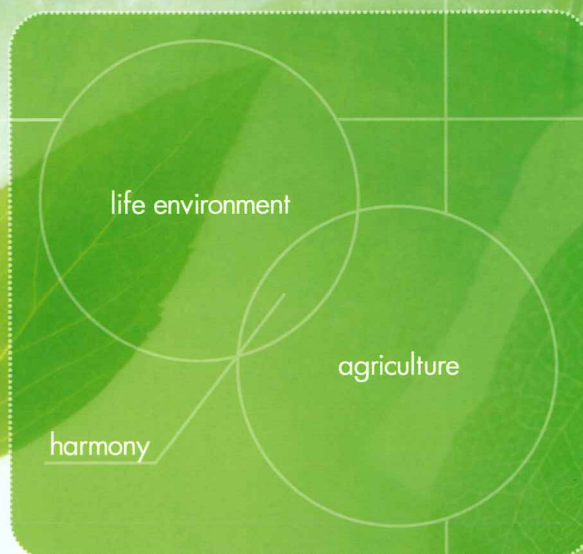
JAグループアパート事業

# テクニカルサポートシステム

INFORMATION

<http://www.kn.zennoh.or.jp/land/>

The function of JA







## Technical Sport System

テクニカルサポートシステム

### 組合員のアパート事業経営を支える JAの二つの力。組織力と技術力。

JAグループ神奈川は、大きな実績積み上げを背景に、アパートメーカーに対し、価格交渉、施工品質管理、アフターサービス指導などを実施しています。

これらを施主代行方式と呼んでいます。

施主代行方式を技術の側面から支援しているのが、

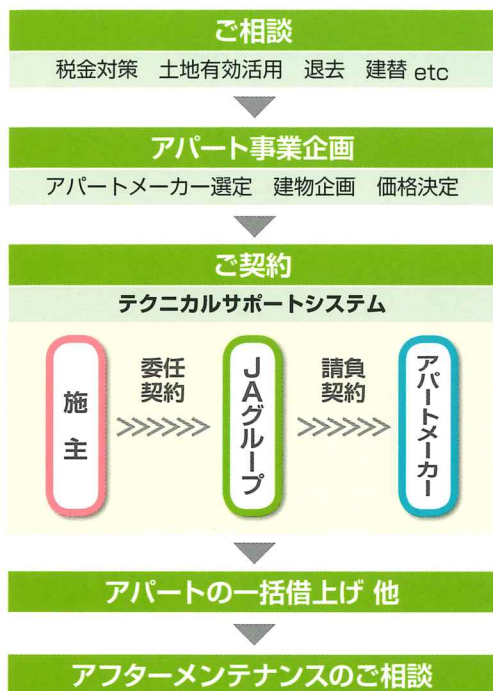
JAのテクニカルサポートシステムです。





## 施主代行方式

アパート事業においてお施主様が直面する様々な問題。税金対策、メーカーの選定、長期間の経営に耐えられる間取り、適切な価格、工事の高品質、安心できる入居者の確保。お施主様の立場に立って、JAの組織力と技術力で、そうした問題を解決するのがJAの施主代行方式です。



## 高付加価値・低価格

一般価格より安価なJA組合員向けの独自価格を実現しています。大量発注による規模の利益を背景にした交渉の成果であり、同時にメーカーの営業費用の削減部分を組合員に還元したものです。



## JAの一括借上げシステム

組合員より賃貸施設を一括借上げ、賃料をお支払いし、入居募集から建物の維持管理まで全て行う安心なシステムです。入居管理会社はJAの子会社や長い間JAに協力してきた優良会社です。



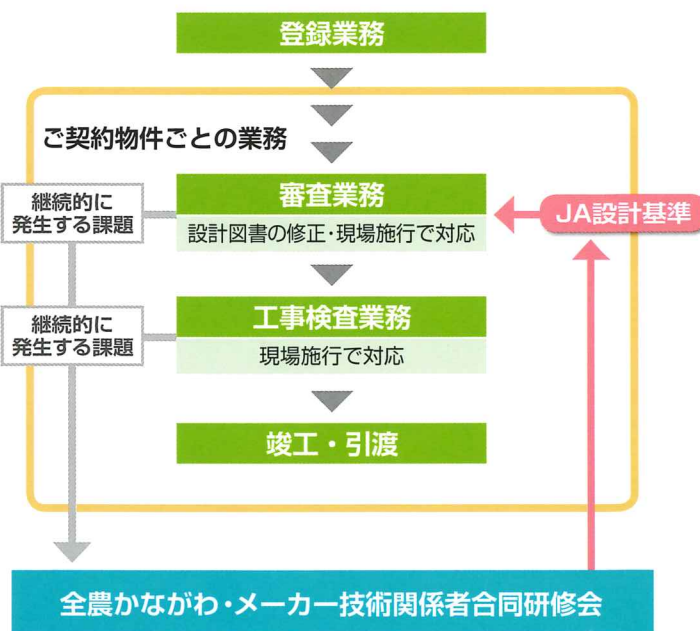
## テクニカルサポートシステム

アパート事業を技術的な側面から支援するのがテクニカルサポートシステムです。

すべての物件ごとに、適切な設計・見積りかどうかをJAの専任技術者が審査します。現場で施工が始まったら、メーカー社内検査・工事監理とは別の立場で、つまり、お施主様の立場でJAの検査員が検査します。JAの図面見積り審査と厳格な工事検査を受けた物件だけをお引渡します。

また組合員の安定経営のためのアパートを研究していくために、全農かながわ・メーカー技術関係者合同研修会を開催しています。メーカーの設計と施工の担当者、そしてJAの技術者が一同に会し、開催します。審査業務や検査業務で継続的に発生する課題に対し、議論を交わします。議論の結果は「JA設計基準」へフィードバックします。

妥協を許さないJAのテクニカルサポートシステムをぜひご利用ください。





## Design

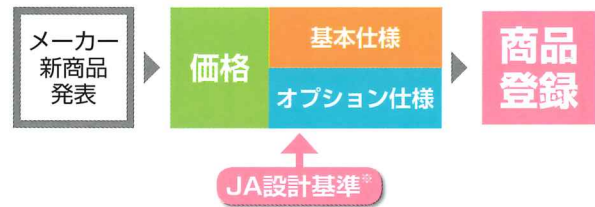
JAの設計基準

# JAが自信を持ってお奨めできるのは、 JA設計基準に基づいたアパートだからです。

メーカーの設計基準とは別に、  
入居者の安全性・快適性、建物の耐久性の観点から『JA設計基準』を設けています。  
メーカーが新商品を発売する際に確認し、JAの技術者が  
物件ごとに詳細設計、積算見積りを審査する際の基準としています。

### 商品登録業務

メーカーが新商品を発売する際、JAは価格交渉を行うとともにJA設計基準に基づいて確認を行います。  
お施主様の長期安定経営に資する商品であると判断したら、JAアパートとして登録します。



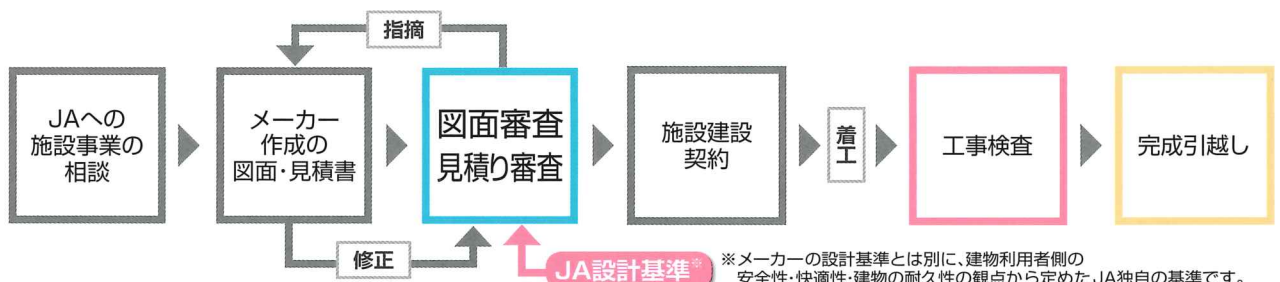
### 審査業務

JAの施設事業をご利用いただくと、JAの専任の建築士がお施主様の立場で設計図面・見積書を事前に審査します。  
メーカーの社内確認とは別の立場で審査することによりお施主様にさらなる安心、安全をお届けします。



お施主様に安心、安全をお届けします。

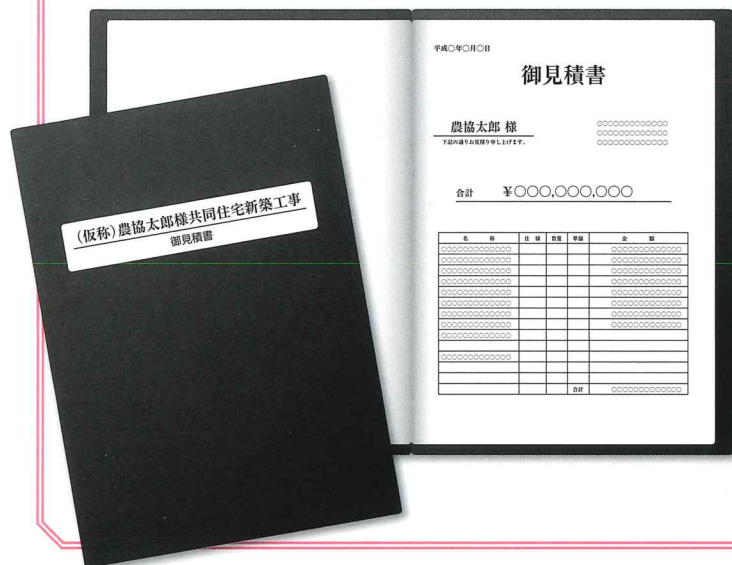
図面と見積りは専任の技術者が、JA設計基準に基づき、図面審査をいたします。不適当な箇所はメーカーに指摘し、修正を指示します。工事期間中はJAの検査員が修正内容を確認します。



※メーカーの設計基準とは別に、建物利用者側の安全性・快適性・建物の耐久性の観点から定めたJA独自の基準です。

## 審査業務の確認事項

### 見積り審査の例



#### ✓ 建築本体工事

仮設・躯体・内部設備などの工事項目ごとに金額をチェックする。

#### ✓ 外構工事

舗装の種類・面積やブロック・フェンスの種類・数量を図面と照合し、単価をチェックする。

#### ✓ オプション工事

オプションや追加変更については、数量・単価や金額をチェックする。

#### ✓ 外部給排水工事・ガス工事

使用材料の材質・形状・長さなどの数量を図面と照合し、単価をチェックする。

### 図面審査の例

#### ■ 電気設備

TVインターフォンの設置。TV端子を各居室に設置。コンセントの各室2口の設置。

#### ■ 収納性

各居室には収納を設置。物入・押入にはハンガーパイプ。中段及び枕棚を設置。

#### ■ 内部設備

部屋内に物干しの設置。エアコン設置位置・吹き出し方向に配慮。

#### ■ 快適性

隣家との界壁は下地等を堅固な構造とし遮音性に配慮。床は重量床衝撃音に配慮。

#### ■ 衛生設備

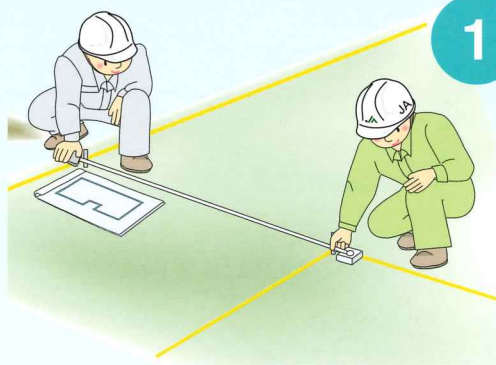
2DK以上のファミリータイプは20号追い炊き遠隔操作付。洗面化粧台の幅は60cm以上。

#### ■ 防犯性・安全性

1キー2ロック・電子錠(カード・テンキー)等、防犯性に配慮。玄関には縦手摺の設置。



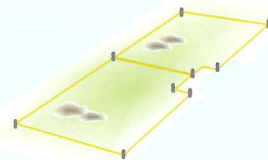




## 1 地縄検査

建物の配置や地盤の高さなどを確認します。  
 今後、工事を進めるに当たり基本となる内容なので、法的な適合はもちろん、お施主様の使い勝手等を考慮し、総合的に確認します。

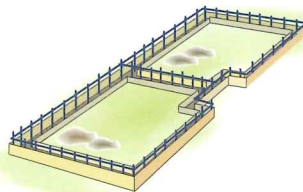
- 主なチェックポイント**
  - 建物の配置
  - 基準となる地盤の高さ(設計G.L.)
  - 各種斜線制限/敷地内通路
  - 給排水経路、水勾配



## 2 配筋検査

基礎の鉄筋が組み上がった状態で鉄筋の径、本数、組み方などが適正に施工されている事を確認します。

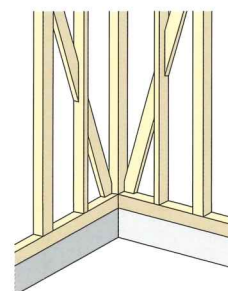
- 主なチェックポイント**
  - 鉄筋の径及び形状/継ぎ手・定着長さ
  - 間隔、かぶり厚さ
  - 開口部(床下換気口など)の補強
  - 砕石地業の幅



## 3 建方検査

基礎とならんで重要な躯体部分の検査です。  
 構造部材間(ボルト、金物の締め付けや取付け方法)の施工を確認します。また、柱や壁の垂直精度も確認し、次工程の木工工事の施工精度向上を図ります。

- 主なチェックポイント**
  - 各部材の適正な配置
  - 柱、外壁の垂直、床梁の水平確認
  - 【鉄骨系】**各ボルトの締め付け  
水平・垂直ブレースの緊張度
  - 【木質系】**各ボルトの締め付け、釘打ち状況/防水テープ



### Quality

細かなところまで目配りした検査で、  
 アパート経営を長期にわたり支えます。



## 4 木工検査



大工工事が完了した時点（壁下地ボード張り、廻り縁、巾木等）で確認します。壁・床下地の施工を適確に行なうことにより、より高品質な仕上げ工事（壁紙貼り、器具取付け、建具工事など）となります。また、エアコンなど重量があるものの下地が入っているかも確認します。

### ●主なチェックポイント

内法材の水平・垂直/壁の通り  
壁ボードの下地及びビス止め/床きしみ  
仕上げ材の傷、汚れ/各部材の取付け状況



## 5 完成検査

メーカーの完成検査が終わった後、仕上げ材の傷や汚れの有無、建具の作動状況、設備機器のチェックなど、お施主様の立場に立って、契約通り施工されているか確認し、メーカーに指定期日までの手直し工事の完成を指示します。

### ●主なチェックポイント

傷、汚れ/内、外装材の施工状況  
スイッチ・コンセントなどの位置、取付状況  
建具の作動状況/外構工事/通電、通水



## 6 引き渡し

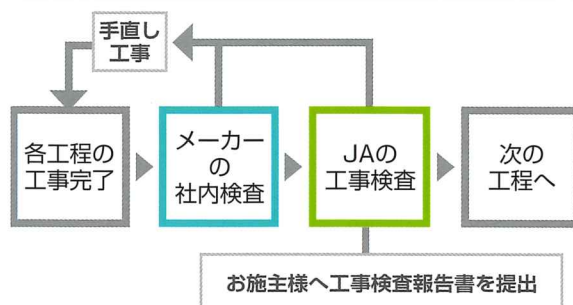
完成検査時の指摘事項の手直し状況の完了を確認の上、お引き渡します。



※ JA の工事検査は建築士法に規定される工事監理を実施するものではありません。

### 各工程ごとの検査体制

各工程が終わると、メーカーが社内検査を行います。施主代行方式のJA アパートはこの先が違います。JA の検査員がお施主様の立場でお施主様の目となって検査します。検査の結果はその都度、検査員が工事検査報告書を作成し、お施主様へ提出します。妥協を許さない検査体制です。







JA・JA子会社  
JA全農かながわ 施設部

ご相談窓口は…

JA全農かながわ 施設部

〒254-0811 平塚市八重咲町3-3

Tel.0463-20-2860 Fax.0463-20-2866

<http://www.kn.zennoh.or.jp/land/>

