

アデニウムタワー相模原

調査員: 島澤義次 遠藤俊樹

- 島澤 義次 現場所長経験後、設計事務所経営、海外視察多数。マンションの質の向上のための基礎的研究を含め設計から施工に至るまで多くのプロジェクトを手がけてきた建設業界40年のベテラン一級建築士
- 遠藤 俊樹 どんな小さなことも見逃さない物件調査のプロ。プラス思考で良いところを見つけるのが得意ですが、時には鋭い指摘で相手を驚かせる。

(周辺環境)

	チェック内容	メモ	チェック欄
1	<p>(交通利便性) マンションは最寄駅であるJR横浜線「相模原」駅徒歩約4分の距離にあります。駅改札口を出るとベデスチリアンデッキで交差点を渡れるようになっています。</p>  <p>JR相模原駅</p>		
2	<p>(生活利便性) 最寄には徒歩約1分の距離にスリーエフ、徒歩約2分の距離にセブンイレブンなどのコンビニがあり、日常の買い物は徒歩約2分にある「ダイエー」で生鮮食料品から衣料品まで購入できます(食料品階は夜22時まで営業)。4分ほど歩いて駅まで足を伸ばすと駅に隣接して「相模原駅ビルnow」や「相模原it's」があり、日常の買い物から休日のレジャーまで多種多様な施設が揃っています。駅ビル1Fにも、日用品の買い物が出来る「ライフ」が入っています。(夜23時45分まで営業)</p>  <p>「相模原駅ビルnow」と「相模原it's」</p>  <p>ダイエー</p>  <p>ライフ</p>		
3	<p>(周辺環境) 子供の遊び場になりそうな公園は徒歩約7分に位置する「清新児童遊園」、徒歩約10分の距離に位置する「比丘口公園」、徒歩約12分の距離に位置する「矢懸公園」等があります。また、徒歩約25分の距離には、テニスコート・野球場がある横山公園と、それに隣接して「さがみはらグリーンブル」があります。</p>  <p>矢懸公園</p>		

4	<p>(周辺環境) 病院は徒歩約3分の距離に総合相模更生病院、相模原中央病院(徒歩約18分)、休日診療専門の相模原メディカルセンターもある「総合保険医療センター」(徒歩約16分)などの総合病院のほか、個人病院が点在しています。</p>  <p>総合相模原更生病院</p>		
5	<p>(周辺環境) 保育園・幼稚園は最寄に私立エンゼル保育園(徒歩約6分)(042-776-0906)、公立では市立相模原保育園(徒歩約8分)(042-753-2288)、小学校は市立清新小学校(徒歩約13分)、中学校は市立清新中学校(徒歩約16分)があります。「さがみ夢大通り」を通ると保育園、小学校のの前の道近くまで歩道も広く、安全に通園・通学出来ます。</p>  <p>市立相模原保育園</p>		
6	<p>(防犯) 駅からマンションの近くまで「さがみ夢大通り」を通ると、歩道も広く人通りもあり安心ですが、細い路地側を通ると繁華街になっている箇所があります。</p>		
7	<p>(南側眺望) 道路を隔てた正面の土地は現在駐車場で、その向こうにはファッションホテルが見えます。日当たりはとても良い状況です。</p>		

(計画建物)

	チェック内容	メモ	チェック欄
8	<p>(構造) コンクリートの水セメント比は50%以下、壁のコンクリート内の背筋はダブル配筋とダブルチドリ配筋です。コンクリート柱の帯筋は溶接閉鎖型にして耐震性・耐久性に配慮された設計になっています。</p>		
9	<p>(免震) 免震構造を採用しています。モデルルームには免震構造の模型が設置してありますので、耐震構造(一般的な構造)の建物との揺れ方の違いをご自身の目で確かめてみてください。あくまで模型ですが、かなり揺れ方に差があるのが分かります。</p>		
10	<p>(全体計画) アウトフレームレイアウトになっており、居室への柱のデッパリが無く家具を自由にレイアウトでき、部屋の広さを有効に使えます。</p>		

11	(プラン: A、C、D、Fタイプ) エレベーターは1フロアあたり3住戸に対し1基(一部を除く)のエレベーター(26人用)になっています。A、C、D、Fタイプは北側の窓前が通路になることなくバルコニーになっていて、プレイバシーに配慮された造りになっています。		
12	(プラン: B、Eタイプ) B、Eタイプは間口が8.5mのワイドスパンにし採光に考慮したプランになっています。1階エレベーター乗り場の手前にあるEtタイプ前の廊下は、2階から上の住人(63住戸分)がエレベーターの乗り降りですべて通過します。Etタイプの北側の居室はエレベーターの乗り降りの人や、隣室の集会室の出入りで音が気になるかもしれません。		
13	(眺望) 南側に機械式駐車場があります。バルコニーの正面に駐車場がかかる1階のEtタイプ、2階Bタイプ、Dタイプ、Eタイプの眺望や日当たりをどのように影響するのか、モデルルームにて確認してください。		
14	(サッシ) 高さ2200mmのハイサッシを採用しています。アウトフレームレイアウトで梁が逆梁工法になっているため、太陽光が天井部ある梁に遮られない造りになっていますので、開放感があります。その分、リビング側のバルコニーの手すりの部分に梁(台のような厚みがあるもの)があって、子供が乗ってしまう可能性がありますので、小さなお子様がいらっしゃる方は注意が必要です。		
15	(バリアフリー) エントランスホールからエレベーターに乗るまで、スロープになっています。スロープが気になる方は勾配をモデルルームの担当者に確認してください。		
16	(セキュリティ) セキュリティ対策として、24時間対応のセキュリティシステム(セコム)が導入されているとともに、共用部(エレベーター内含む)に防犯用監視カメラが設置しており、一定期間映像が保存されます。居住者はセコム手のひら静脈認証オートロックシステムやディンプルキーにより入館し、来訪者は正面入り口にあるカメラ付オートロックシステムにて、居住者の開錠により入館できるようになります。チェックはトリプルセキュリティ(エントランス、エレベーター、玄関の3箇所)で侵入者からガードし防犯性を高めています。窓にはマグネット式防犯センサー(一部を除く)が付いていて、窓からの侵入者への対策もなされています。		
17	(駐車場・駐輪場) 徒歩4分に距離にありながら駐車場率は100%超です。機械式駐車場のため、車の出し入れには時間がかかる可能性があります。また駐輪場率は200%になっていますが、すべて2段ラック式で上部のラックを使用するにはある程度の力が必要です。		
18	(日当たり) 南西側は現在の時点では、日当りは良好です。南西側の道路を隔てた隣地が現在は駐車場で高い建物が無い状態ですが、敷地の周辺の土地の用途地域は商業地域ですから、今後高い建物が建つ可能性はあります。		
19	(間取り) リビングの奥で窓に面していない和室にも、エアコンがつけられるように、和室に隣接してパイプスペースが設けてあります。マンションによっては和室にエアコンがつけられない場合、真夏に締め切ることが出来ずに不自由しますが、その心配はありません。		

20	<p>(インテリア) カラーセレクトが可能で、グラマラススタイリッシュモダン、コンサバティブモダン、ノーブルナチュラルモダンの中から選択できます。モデルルームはシックな印象で纏められていて素敵です。ただ、リビング・洋室とも凝ったデザインの壁のオプション仕様の部分が強く印象に残るのですが、3LDKタイプの標準タイプとは空間の大きさと仕様が違うので、「標準タイプの空間の大きさと仕様」の正しい理解がしにくい感じでした。</p>		
21	<p>(トイレ) 温水洗浄便座付です。手洗いがタンク上にあり、老人や幼児には使いづらく感じられるかもしれません。収納はトイレトペーパーの買い置きに便利な上吊戸収納があります。</p>		
22	<p>(洗面所) 洗面台は ボールとカウンターが一体成型型でメンテナンス性に優れ、三面鏡付(裏が収納)のもので収納力もあり、使い勝手に配慮がなされています。シングルレバー混合水栓は引き出せるので大きめのボールの掃除には重宝します。洗濯パンと壁の間にシーリングがあると掃除が楽になりますが、設置されていませんでした。洗濯パンの上のほうに棚が設けてありますので、洗剤や植物など置いて便利に使えます。また、壁にはタオルなどを収納する物入れ(リネン庫)があり収納力を高めています。</p>		
23	<p>(浴室) 暖房乾燥機付のユニットバスです。浴槽はゆったりと入れる少し大きめの1620サイズ(F、Ftタイプのみ)を採用しているタイプもあります(標準タイプは1418サイズ)。デザインもスッキリしていますが、浴槽の手すりが付いていませんでした。浴槽傍に横手すりがあると、起き上がる時に便利で安全です。</p>		
24	<p>(キッチン) キッチンはモデルルームにはオプションキッチンが展示してあります。3LDK標準タイプのキッチンの形状が違うためイメージが違ってくると思われます。モデルルームのオープンキッチンは広い段差の無いカウンターでリビング側に椅子をおいてカウンターで食事出来るタイプになっていますが、標準のキッチンはキッチンの天板とカウンターに段差があるタイプです。また、ディスプレイは標準装備ですが食器洗い機はオプションとなっている点に注意してください。</p>		
25	<p>(設備) セントラル型浄水システムを採用しています。キッチンに浄水器を設置するのではなく、敷地外の水道本管から引き込んだ後、各住戸に給水する前の段階でろ過する為、キッチンだけでなくお風呂やシャワーまですべて塩素等を低減させ安心性を高めています。</p>		
26	<p>(設備) このマンションは浴室の暖房乾燥機やリビングの床暖房等は東京ガスのTES(ガス温水システム)を採用しています。温風の暖房と違い、ホコリが舞い上がる心配がなく安心です。</p>		

27	(遮音) スラブ厚約220mm～230mmを確保したやや厚めの設計で、置き床式2重床と併せて音の響きを低減しています。また住戸と住戸の間の界壁はコンクリートの厚みが約180mmとっており音が響く恐れのあるボード等を貼ることなく、遮音に配慮した造りになっています。		
28	(家具) BタイプとE、Etタイプは、リビングを各居室が囲むようになっているために、各居室の出入りの動線を確保するために家具の配置に工夫が必要になります。お手持ちの家具がある場合、購入までに家具配置計画も立てておきましょう。		
29	(外構) ペット同居可能のマンションです。1階にはペットの足洗い場があります。		
30	(外構) 車寄せがあり、雨の日や大きな荷物を運ぶ際には便利です。車路とエントランスが近いので、小さなお子さんがいらっしゃる方は外出時注意を払う必要があります。		
31	(管理) 管理人は週6日の日勤体制で、それ以外の時間での緊急時は警備会社対応(24時間・セコム・マンションセキュリティシステム)となっています。また、コンシェルジュサービスで宅配便の発送、クリーニングなど(サービス内容は、変更にある場合有り)も行われる予定になっていて便利です。		

(全マンション共通)

	チェック内容	メモ	チェック欄
32	モデルルームでは、インテリアや設備が標準仕様のものだけでなくオプション仕様のものが使われています。どれがオプションで、どれが標準なのか担当者に詳細を聞きながら確認する必要があります。オプション仕様を選択する場合はその追加費用も要確認です。		
33	洋室は、大型の家具(ベッド・机・本棚等)が整然かつ効率的に配置できるかどうかを、詳細の寸法を確認し検討しましょう。		
34	騒音等については、敷地外の音(車の通過による騒音等)だけでなく、敷地内の音(駐車場、駐輪場、敷地内広場等)への対策についても確認してみましょう。		
35	購入後に転勤等でマンションを賃貸する可能性がある購入者の方は、モデルルーム担当者や周辺相場に明るい専門家などに賃料水準を調べてもらい、ローンシミュレーションを別途行いましょう。		
36	角住戸を検討する場合や住居タイプにより下がり天井になっている部分があります。部屋の天井を分断する大梁がないかどうか、モデルルーム担当者に図面を見せてもらい確認しましょう。ある場合は圧迫感を感じる可能性や将来のリフォームに影響を及ぼす可能性があるため、購入の際の検討事項のひとつとして考慮しましょう。		
37	あらかじめ備え付けられている設備機器の納まりを写真に取っておけば(洗面化粧台・洗濯パンと壁の取り合い部分など)、内覧会でのチェック・物品購入の検討の際に役立つアイテムとなります。		
38	資金計画を相談するに当たっては、見落としがちな月々の管理費、修繕積立金、修繕積立基金、公租公課(固定資産税、都市計画税)についても確認し、的確な資金計画を立てましょう。		

このチェックシートは2007年5月29日に調査した内容に基づいて記載しています。

チェックシートをもって実際にモデルルームで確認しましょう。
モデルルーム「アデニウムタワー相模原」の地図

