



**OBER  
QUALITY CODE**

オーベル クオリティコード



**大成有楽不動産**



すべてはおお客様の満足のために。  
『OBER QUALITY CODE (OQC)』という自社規準で  
住まいの品質を高い次元で追求します。

オーベルと名の付くマンションに、確かな品質と信頼を構築するために。

大成建設グループの技術力と積み重ねたノウハウを反映した

独自の品質管理体制が『オーベルクオリティコード(OQC)』です。

私たちは『オーベルクオリティコード』に沿って、複数の社内一級建築士による確認や検査を実施しています。

それは「OQCリスト」に基づく「品質管理レビュー」と呼ばれ、

すべてのオーベルで、1,000項目を超えるチェックリストを用いて取り組み、きめ細かな確認を行います。

さらに、マンションのお引き渡し後、お客様から寄せられたご意見に耳を傾け、検証します。

そこから、導き出した改善点を「OQCリスト」に追加していく「フィードバック」システムにより、

さらなる品質の向上に努めています。

私たちは、『オーベルクオリティコード』により、設計会社、施工会社にかかわらず、

常に変わらない品質を追求しています。

大成有楽不動産が、売主としてプロジェクト全体を管理。  
そのための品質管理体制が「オーベルクオリティコード(OQC)」です。

大成有楽不動産



プロジェクト全体を管理

設計会社

設計図書を作成し、その設計図書をもとに  
建築工事を監理します。

施工会社

実施図面をもとに建築工事を  
実施します。



1 1000項目超におよぶ  
品質管理レビュー

オーベルの品質を均一化するために1000項目を超えるチェック項目を定めた「OQCリスト」を規定。「OQCリスト」に基づき、杭工から建物完成まで、工事の進捗に応じ、「建築」「設備」「電気」のそれぞれについて設計会社、施工会社に確認を行っています。



2 専門的な視点で  
実施図面・施工状況を確認

着工後、設計図書をもとに作成された実施図面(詳細図面等)を、施工管理、品質管理の担当者が専門的な立場で確認。また「OQCリスト」に沿って大成有楽不動産、設計会社、施工会社の三者がそれぞれの視点(立場)で現場のチェックを行います。



3 お客様と管理担当者の声を  
迅速・確実にフィードバック

引渡し後、アフターサービス部門やマンション管理部門からの不具合情報を建設部門にフィードバック。「OQCリスト」や「オーベル基準仕様書」に反映することで、オーベルの品質向上に活かされています。





## 1,000の信頼

品質管理レビュー

何度もチェックすることが基本の「品質管理レビュー」でオーベルのクオリティを支えます。

「品質管理レビュー」。それは、オーベルならではの施工段階における品質向上のために実施するチェック体制。設計会社は設計着手前に「OQCリスト」を十分理解し、設計図書に反映。設計会社・施工会社、さらに大成有楽不動産が『オーベルクオリティコード』に沿って現場でのチェックを行っていきます。「品質管理レビュー」は、杭工事に始まるレビューAから、マンションが完成し、お客様にお引き渡す直前に実施するレビューFまで、1,000項目を超えるチェックリストで確認を行います。大成有楽不動産が、「OQCリスト」に基づき、品質と性能を熟練した目線で厳しくチェックする「品質管理レビュー」が、オーベルクオリティの根幹を成しています。



## 徹底したクオリティチェック

実施図面・施工状況の確認

細部にいたるまで徹底した図面のチェックと施工状況の確認が重要な作業です。

着工後は、設計図書をもとに施工会社が作成した実施図面を大成有楽不動産が長年培ってきたスキルで確認。さらに設計会社と施工会社の独自のチェック・検査に加え、「オーベルクオリティコード」に沿って大成有楽不動産、設計会社、施工会社の三者がそれぞれの視点(立場)から現場でのチェックを行います。設計図書と実施図面の綿密な確認と現場での幾重にもおよぶ確認や検査により、オーベルとしての高い品質を追求しています。





## 進化し続ける 「オーベルクオリティコード」

お引渡し後の情報のフィードバック

お客様からの声とマンション管理担当者の意見は常にフィードバックされ、その後のマンション開発に反映しています。

ご入居後のお客様からの声はもとより、マンション管理担当者から出された意見も大切に汲み上げていく体制を整えています。

マンション事業部門への情報共有等を行う

「フィードバックミーティング」を定期的開催。

各担当者や各部門から現場の声を集め、不具合事象の内容確認、時代のニーズに合わせた品質の改善や変更、再発防止策の策定等を

社内で情報共有し、「OQCリスト」や「オーベル基準仕様書」に追加していくことで、今後事業化されるオーベルの品質向上に努めています。



[オーベルクオリティ向上への取り組み]



## THE CONFIDENCE



信頼は、プロの目と確かなスキルの積み重ね。  
多くの実績が、大きな安心を生み、  
オーベルというブランドの根幹を成しています。

土地をあらゆる角度から検討するボリューム設計から

設計図書の確認まで、設計全体の進捗を管理する「企画設計室」。

着工から竣工まで現場におけるプロジェクト全般を担う「建設室」。

現場での巡回パトロールを実施し、主に構造躯体・設備等の

技術的なサポートを行う「品質技術室」。

建設室・品質技術室の担当者が「OQCリスト」に記載されているチェック項目について、

適切な時期に複数回確認しています。

生活者の視点と確かなスキルを身に付けた熟練のプロの目により、

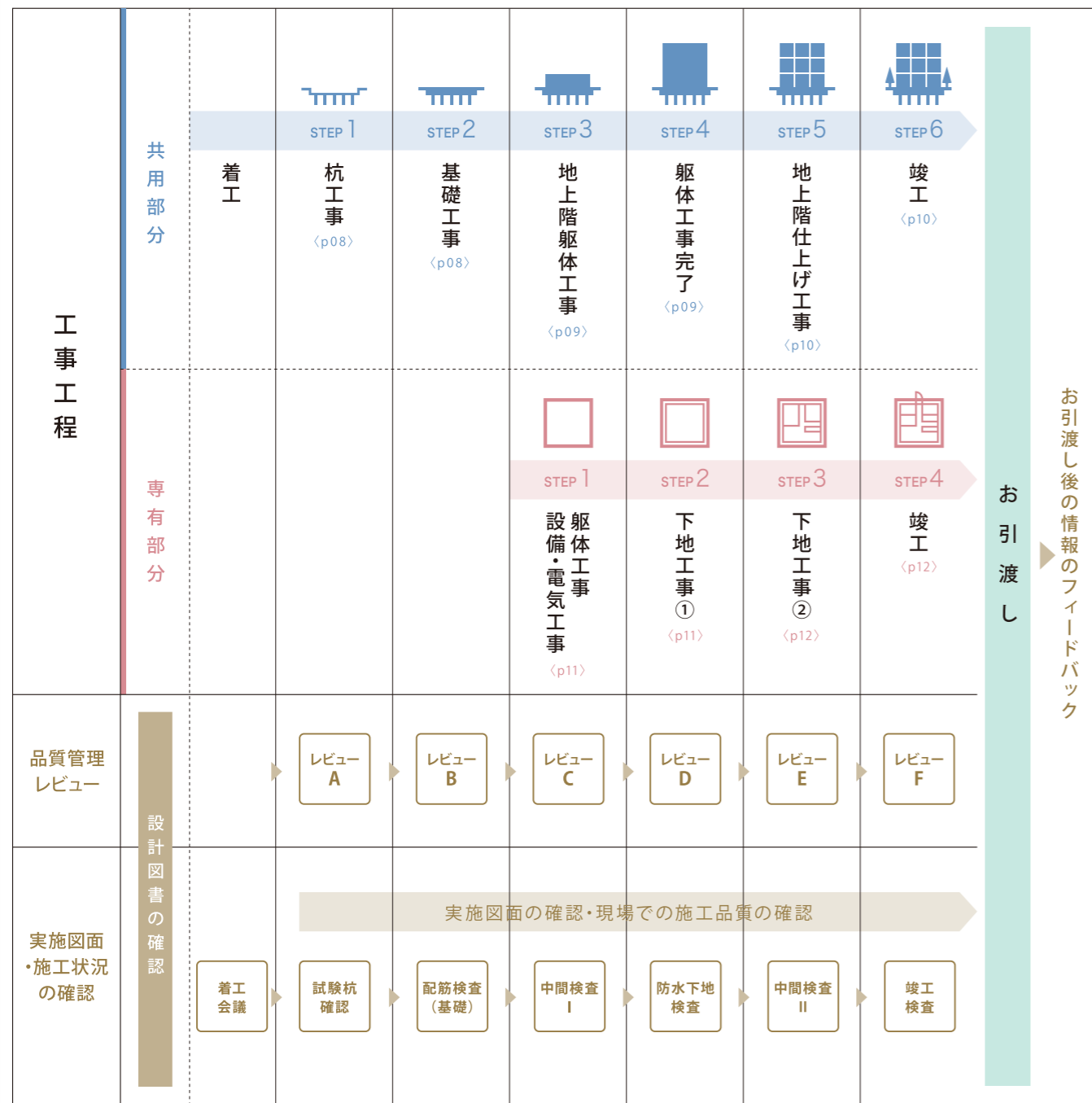
オーベルという信頼は築き上げられています。



## すべては、永住のために。

工事工程の各段階において、厳しい自社規準「OQCリスト」に基づき1000項目を超える「品質管理レビュー」を実施。  
さらに、「オーベルクオリティコード」に沿って実施図面や施工状況の確認を実施。  
オーベルとして設計会社、施工会社に関わらず、常に変わらない品質を追求します。

[現場確認のフロー]



お引渡し後の情報のフィードバック

工事工程〈共用部分〉

## STEP 1

### 杭工事

#### 建物と地盤をつなぐ杭工事。

いくら強固な建物でも、それを支える杭が支持地盤に届いていなければ意味がありません。重要な基礎工事のひとつ「杭工事」は、地盤の状態を綿密に調査することから始まります。

レビューA 試験杭確認



[試験杭の確認(場所打ち杭)]

！ 適正に杭が打設されているか。1本の杭から綿密なチェックが始まります。

#### 「杭工事」工程時の主なチェック内容

**支持地盤の確認** 敷地の地盤の地質を把握し、建物に対し適切な基礎方式を決定するため、ボーリング調査などの調査データ等で支持地盤を確認しています。

**試験杭の確認** 既成杭の場合／現場において監理者立会いのもと、支持地盤の深度を積分電流値等の変化で確認し、支持地盤への到達を確認します。  
場所打ち杭の場合／現場において監理者立会いのもと、掘削した土質を1mごとにボーリング調査時の土質サンプルと照合し、支持地盤への到達を確認します。



[土質サンプルの照合]

工事工程〈共用部分〉

## STEP 2

### 基礎工事

#### マンションの土台を築く基礎工事。

地下の構造体をつくるための「土工事」と建物の荷重を杭(地盤)に伝える「基礎躯体工事」からなる重要な工程。コンクリートの品質確認をはじめ多岐にわたって確認します。

レビューB 配筋検査



！ 揺るぎない信頼を築くための建物を支える重要な工程です。

#### 「基礎工事(基礎躯体工事)」工程時の主なチェック内容

**コンクリートのチェック** コンクリートの品質を確認します。

**鉄筋のチェック** 杭頭、基礎、地中梁部分の鉄筋の施工状況が適切かを確認します。

**スリーブ等のチェック** 建物の基礎部分(ビット部分)は各住戸へつながる電気配線や設備配管が敷設されますが、そのために設けたスリーブ(孔)の大きさや位置、スリーブ周りの配筋補強が適切かどうかを「OQCリスト」をもとに確認します。



[基礎工事の風景]



STEP 3

## 地上階躯体工事

仕上工事に入る前に、  
コンクリートの状態を確認。

下層階の型枠を外れた段階で、コンクリートの状態を確認していきます。躯体からの漏水やタイルの落下が起きないようにコンクリート下地を確認します。

レビューC 中間検査I



強さと美観を高い次元で実現するため、  
細部にわたってこだわります。

### 「地上階躯体工事」工程時の主なチェック内容

**1回目の中間検査を実施** 下層階の型枠を外れた段階で実施。主にコンクリートの出来形等を確認します。

**コンクリートのかぶり厚さをチェック** 適正なかぶり厚さが確保できているかを確認します\*。

**ひび割れ等がないかチェック** コンクリート下地にひび割れ等がないかを確認します\*。



〔床配筋の確認〕



STEP 4

## 躯体工事完了

屋上まで建物が完成した状態での  
重要な検査。

上棟した建物の外壁や屋上の防水下地の状態を確認します。

レビューD 防水下地検査



屋上を中心とした防水下地等の確認や  
仕上げ工事前の共用部分を確認します。

### 「躯体工事完了」工程時の主なチェック内容

**防水下地の検査** 躯体の状態、屋根スラブの勾配、防水下地等の状況を検査します。

**共用部分のチェック** 主に屋上の防水下地や仕上げ工事前の共用部分を確認します。



〔防水下地検査〕



STEP 5

## 地上階仕上げ工事

外装の仕上げとともに、  
電気配線・設備配管に関する確認。

タイル貼りなどの美観に関する仕上げの状態を確認します。また、電気配線・設備配管工事は将来仕上げ材で隠れてしまう箇所もあるため、適正な工事がなされているか確認します。

レビューE 中間検査II



目視と打診等で外装の仕上げ状況を確認。  
美観や耐久性に直結する重要な段階です。

### 「地上階仕上げ工事」工程時の主なチェック内容

**2回目の中間検査を実施** 外壁タイルの貼り付けや上裏等の塗装、廊下やバルコニーの防水処理等を確認します。

**タイル貼りのチェック** 外壁タイル面について、打診検査や「タイル引張試験」の報告書を確認します\*。

**共用部分のチェック** 1階共用部分の天井裏に横断している配線や配管等の検査を実施します。



〔躯体貫通処理の確認〕



STEP 6

## 竣工（共用部分）

建物が完成し、マンションすべての  
最終検査を実施。

お客様にお引き渡しする前に、共用部分において、各部門の担当者があらゆる角度から最終確認します。

レビューF 竣工検査



品質確認の最終段階。  
お客様の視点と同時に専門的な立場で細部にわたる確認。

### 「竣工検査」時の主なチェック内容

〔屋上の防水〕 雨漏りがおきない仕上げになっているか細かく確認します。

〔共用廊下〕 手摺りのぐらつき、目隠しパネルの強度など安全面を中心に確認します。

〔エントランス〕 オートロックの作動や照明、点検口の内部まで徹底した検査を行います。

〔地下ピット〕 設備配管の勾配、排水ポンプの作動、メンテナンスルートの適性等を確認します。

〔外構〕 機械式駐車場や自転車置き場ラックの作動状況、植栽の状態等について確認します。



〔地下ピット内検査〕



STEP 1

## 躯体工事 設備・電気工事

専有部分の躯体、設備等の詳細確認。

下層階の型枠が外れた段階で、コンクリートの状態が適正かを確認します。さらに、天井等の配線・配管が適正に施工されているかを確認します。

レビューC 中間検査I



！ 仕上で隠れてしまうコンクリートや天井裏の配線、配管の状態を細かく確認します。

「躯体工事／設備・電気工事」工程時の主なチェック内容

ひび割れ等のチェック コンクリートにひび割れ等がないかを確認します\*。

スリーブの位置等のチェック スリーブの位置や施工状態等が適正かを確認します\*。

配線・配管等に関するチェック 天井裏の配線・配管の確認、および床の配管も確認します\*。

排気・換気ダクトのチェック キッチンの排気ダクト・水廻りの換気ダクトの状態等を確認します\*。



[配線・配管の確認]



STEP 2

## 下地工事①

下地工事が適切に行われているかを確認。

専有部分の仕上げ工事に入る前に、間仕切り壁の下地や隠れ部分の工事が適切に行われているかを確認します。

レビューD 中間検査I 中間検査II



！ 見えなくなる場所なだけに、この段階でのチェックが重要です。

「下地工事①」工程時の主なチェック内容

専用部分の隠れ箇所等のチェック 下地の間隔や組み立て方、補強方法等が仕様通りであるかを確認します\*。

断熱材の厚さ等のチェック 断熱材の厚さや範囲が適切かなどを確認します\*。

水回り等のチェック 水回りと接する遮音壁や、トイレ手摺り等の下地の状態を確認します\*。

配線・配管等に関するチェック 間仕切り壁内の電気配線や床下の設備配管等の状況を確認します\*。

排気・換気ダクトのチェック キッチンの排気ダクト・水廻りの換気ダクトの状態等を確認します\*。



[断熱材の厚さ確認]



STEP 3

## 下地工事②

下地工事が適切に行われているかを確認。

壁・天井等の仕上げクロスを貼る前の下地工事が適切に行われているかを確認します。

レビューE 中間検査II



！ 内装を仕上げる前の重要な下地のチェックです。

「下地工事②」工程時の主なチェック内容

下地のチェック 天井や壁クロスの下地となる石膏ボードが適切に施工されているかを確認します\*。

図面集との整合性チェック 照明、スリーブ、コンセントの位置等を図面集と整合しているか確認します。

メンテナンス性のチェック 設備配管の掃除口等の点検口の位置が適切かを確認します。

先行して仕上げた住戸でのチェック 先行して仕上げた住戸をチェックし、その詳細を他住戸にも反映していきます。



[コンセントの高さなどを確認]



STEP 4

## 竣工(専有部分)

マンション完成時点で、お客様目線で厳しくチェック。

工事が完成した時点で検査します。機能面、使い勝手、傷、汚れ等がないか、お客様目線で厳しく確認します。

レビューF 竣工検査



！ お引渡し前の最終確認。クオリティを細部にまで追求します。

「竣工(専有部分)」時の主なチェック内容

フローリング・クロス等のチェック お客様にお引き渡しする前の最終的な施工状況を確認します。

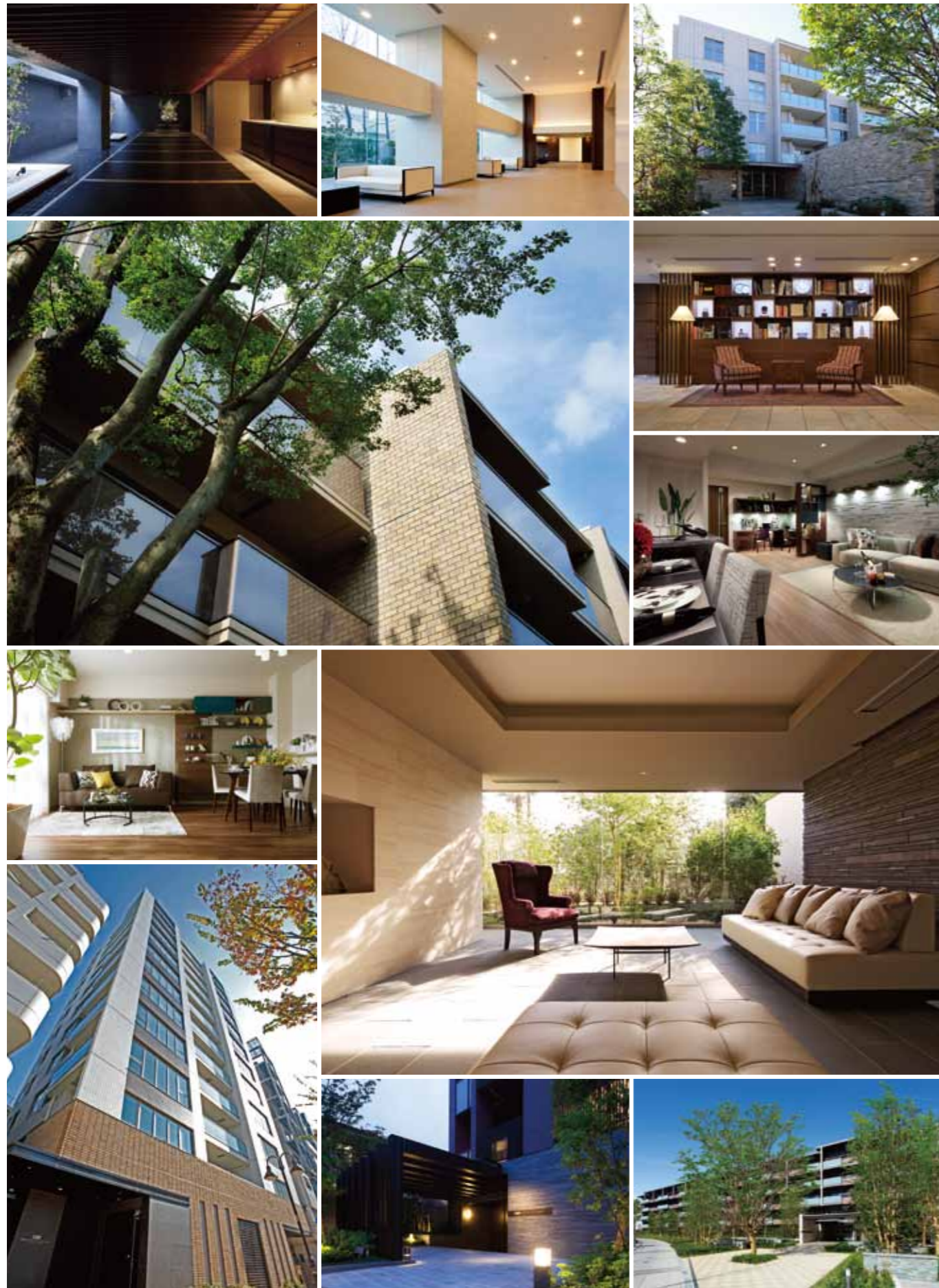
キッチンのチェック 水を流して給水・排水管の漏水を確認。ガスコンロも点火し作動の安全性を確認します。

電気の点灯チェック 各所の電気が点灯するかを確認します。

建具・サッシのチェック 各建具やサッシの開閉に不具合が無いかを確認します。



[キッチン配管の漏水確認]



すべてのオーベルに、ひとつの想い。

すべての土地が違う以上、ふたつと同じマンションはありません。  
しかしオーベルと名の付くマンションには、ひとつの想いが存在します。

それは常に品質を保持するために、  
『オーベルクオリティコード』という厳しい自社規準を採用していること。

お客様目線で細部にいたるまでクオリティを追求することで、

未永く安心な住まいをご提供します。

「すべてはお客様の満足のために。」

大成有楽不動産は、  
この想いを礎に、これからもオーベルをお届けしていきます。



**大成有楽不動産**