

■北海道R住宅システムの住宅性能と留意事項

★平成 23 年度国補助金事業『採択内容の性能』

1. 北海道住宅検査人（第三者）による既存住宅（改修前）の現況調査

施工事業者とは異なる第三者の北海道住宅検査人（登録制度により一定の要件を満たし、登録された建築士）が目視と検査機器の使用による現況調査を行う。

2. 改修内容等の提案

北海道住宅検査人は、現況調査結果・評価を踏まえ、施主・建て主等に対して「長く暮らせる住まい」に必要な改修内容等を助言する。

*『北海道住宅検査人』の登録制度・登録者名簿、検査人による調査結果・アドバイスの書式は、(社)北海道建築技術協会のホームページ(<http://www.hobea.or.jp/>)で公開中。

3. 事業者は、次の性能を全て満たす性能向上リフォームを、確実に行う。

温熱環境については、専門技術者（BIS、BIS-E）*による性能向上リフォームを実施する。

*BIS 認定制度とは

住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持つ技術者。2つの資格がある。①BIS(ビス):断熱、気密、換気・暖房などについて高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者。②BIS-E(ビス・イー):住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者。BIS と BIS-E の両方を持つ技術者を BIS-M(ビス・マスター)と呼ぶ。

①構造躯体の耐久性（劣化対策）

- ・気密性能の向上 相当隙間面積 C値：2.0 cm²/m²以下

※改修工事終了後には、気密化工事の有無にかかわらず気密性能試験を実施、試験成績書を添付する。

- ・通気層工法等の採用
- ・土台の防腐処理
- ・床下の防湿処理
- ・乾燥木材の使用

②住宅の耐震性

- ・昭和 56 年 6 月（建築基準法改正）以前建築の住宅で新耐震設計基準を満たさない住宅については、新耐震設計基準と同等、またはそれ以上の耐震性能に向上させる耐震改修工事を必ず行う。
- ・昭和 56 年 6 月（建築基準法改正）以前建築の住宅における耐震改修後の耐震診断の実施。耐震診断適合証明書の添付
※くれぐれも、耐震診断、耐震計画及び耐震改修工事を実施していないもの、または新耐震設計基準を満たしていない住宅に対し、耐震基準適合証明書を発行しないでください。

- ・耐震性能として弱点であり補強すべき部位（位置）と具体的な補強方法を設計図に明記し、瑕疵保証保険加入のために行う現況検査において、その設計図の通りに全ての施工が適切に行われたことを確認する。

③省エネルギー性 **熱損失係数 Q値：1.6w/m²k（次世代省エネ基準Ⅰ地域）以下**
※熱損失係数計算書の添付

④既存設備の点検・交換・更新

⑤住宅用火災警報機の設置義務の徹底（住宅の安全性）

- ・全ての寝室と階段室（札幌等は台所も設置義務。市町村役場で要確認）

4. 改修履歴の記録と保管（北海道R住宅サポートシステムの活用）

改修履歴の記録・保管用 Web ソフト（利用は無料）に、現況調査結果、設計・施工データ、工事写真、気密測定結果、将来 30 年間にわたる維持管理計画などを入力・記録し保管する。

5. 改修後の住宅性能レベルの表示（住宅品質カルテ）

消費者が改修後住宅の性能レベルを簡単に確認できるように、耐震性・耐久性・省エネルギー性・高齢化対応等の項目について性能レベルを表示（住宅品質カルテ：北海道R住宅サポートシステムに自動評価・出力機能を設定済み）。

6. 既存住宅に係る瑕疵保証保険加入の義務づけ【平成 23 年度からの追加事項】

事業者（会員）が保険申込者となり、ユーザーが安心してリフォーム工事が行えるように「リフォーム瑕疵保険」への加入、または安心して改修後住宅を取得できるように「既存住宅瑕疵保険」への加入を義務づける。