

■各制度・仕組みの概要

1 北海道住宅検査人登録制度の概要

(1) 北海道住宅検査人登録制度の概要

改修工事に先立ち、施工事業者とは異なる第三者の北海道住宅検査人（登録された技術者）が主要構造部（基礎、土台、壁、天井、屋根など）などについて、目視及び検査機器（水平器、鉄筋探査器など）により、住宅の劣化・不具合等について現況調査を実施し、その結果・評価を「住宅現地調査結果報告書（指定された書式）」にまとめます。その後、報告書を「北海道R住宅サポートシステム」に保存します。

さらに北海道住宅検査人は、この劣化状況を踏まえて、耐久性の向上に必要な改修項目（改修が必要な部位、改修方法、改修後の性能の目標）について、所有者等に助言します。

(2) 北海道住宅検査人登録者名簿、報告書等標準書式の公開

- ・（社）北海道建築技術協会HP <http://www.hobea.or.jp/>
- ・問い合わせ：（社）北海道建築技術協会（電話：011-251-2794）

(3) 北海道住宅検査人による現況調査の実施

- ① 改修事業者は、登録者名簿に掲載された検査人に直接、現況調査を依頼してください。（事務局、（社）北海道建築技術協会を経由した依頼・日程調整ではありません）
- ② 北海道R住宅システムの仕組み（手続き）として「施工事業者とは異なる第三者の北海道住宅検査人による現況調査の実施」を明記しています。
 - ・改修事業者の職員等に登録された北海道住宅検査人がいる場合でも、自社施工物件に対する自社職員による現況調査実施、報告書作成は一切認められません。ご注意ください。
 - ・また、改修事業者が、北海道住宅検査人登録をもつ自社の設計担当者・工事担当者等を、建築士事務所登録をもつ自社関連会社・子会社に属する形にしての、事実上の自社による住宅検査は認められません。
 - ・改修事業者に所属する北海道住宅検査人登録をもつ職員等が、申請書類の「建築士による提案内容への適合確認書」と「住宅現地調査結果報告書（建築士事務所登録をもつ関連会社・子会社による報告の形）」の、両方に記名・捺印することは認められません。

(4) 改修工事の着手

改修工事の着手は、必ず、北海道住宅検査人による現況調査の「実施後」としてください。

(5) 検査料の目安

検査料の目安は78,876円です。

※あくまでも目安なので、実際には住宅検査人との話し合いによって額を確定してください。

（人工の積算基準の提示）

〔技師B基準日額＝31,300円〕 国土交通省の平成24年度設計業務委託等技術者単価

- ・諸経費 直接人件費 31,300円×諸経費率 110%＝34,430円
- ・技術経費（直接人件費 31,300円＋諸経費 34,430円）×技術経費率 20%＝13,146円
- ・31,300円＋34,430円＋13,146円＝78,876円

2 北海道R住宅サポートシステムの概要

(1) 北海道R住宅サポートシステムとは

既存住宅の現況調査、設計・施工データ、維持管理計画、気密測定結果等に関する記録作成・保管等を行う専用ソフト。

Webを通してデータの記録・保管を行うとともに、「住宅品質カルテ」を自動出力する。

(2) 特徴と仕様

北海道住宅検査人による現況調査、及び住宅改修事業者等による設計内容と施工状況のデータを出力作成したシートにより、発注者（買い手）に報告、確認を受けた上で発注者と事業者が保管する。

(3) 改修に係るデータの入力

住宅ごとに、改修事業者が責任をもって各種データを入力する。

◎設計データ

- ① 基本項目……建築主・技術者等、建築物及び敷地、設計図書
- ② 基準……長寿命、安心・健康、環境との共生、地域らしさ、記録保管、
瑕疵保証

◎施工データ

- ③ 施工状況（増築）…… 着工～基礎完了まで、構造躯体完了まで、
- ④ 施工状況（改修）…… 外装完了まで、断熱気密完了まで、竣工時
- ⑤ 使用部資材……外装、外部建具等、床下換気、設備
- ⑥ 性能測定結果、計算書……気密性能測定結果（C値）、Q値計算書

◎現況調査データ

- ⑥ 現況調査……住宅現地調査結果報告書（指定書式）
- ⑦ 修繕履歴
- ⑧ 長期修繕計画書

(4) 改修後の住宅品質の表示（住宅品質カルテの自動出力）

消費者がひと目でわかる改修後の住宅品質表示を行うことにより、住宅所有者や改修後の購入を検討する消費者が住宅性能レベルを一目で把握できるように、「住宅品質カルテ」として耐久性能・断熱性能・気密性能・高齢化対応等の項目について表示を行う（次ページを参照）。

(5) システム運用

URL <http://www.kizon-sumai.com/index.php?m=publicUserAgreement>

全ての手続き（新規会員登録、入力・記録、閲覧）をWebを通して行う。
操作マニュアルもWebからダウンロード（PDF）が可能。
現在、印刷機能、入力内容一括印刷機能はありませんので、ご了解ください。

3 改修後の住宅性能レベルがわかる「住宅品質カルテ」の表示について

改修後の住宅品質の表示（「住宅品質カルテ」の自動出力）

【ポイント】

- 改修後の住宅がどのような性能レベルにあるのか確認し表示する。
- 北海道R住宅サポートシステムの入力データに基づきシステムが自動判定し、耐震性能・耐久性能・省エネルギー性能・高齢化対応などの項目について性能レベルを表示する。
- 表示内容はA4版片面・1枚に印刷される。

■ 住宅品質カルテ（基本項目）の出力例

既存住宅安心サポートシステム				
住宅品質カルテ(リフォーム後の品質評価)				
◆基本項目				
基本となる性能・要素	項目		基本となる内容への適合状況(リフォーム後)	摘要欄
長寿命	耐震性	H12.6月(建基法改正)以降の建築、または同等の耐震性	○	
	建物の耐久性	構造部材の耐久性確保(乾燥材の使用、通気層等の設置)	○	
		積雪に対する屋根の耐久性確保(小屋裏換気の確保)	○	葺き替え
		外装材の耐久性確保(雨水、雪、日射等への耐久性)	○	交換
		床下地盤の防湿措置	○	防湿フィルム
維持管理の容易さ	床下点検口・小屋裏点検口の設置	○	対策の方法	
	点検・清掃・補修等が容易な給排水管等	○	サヤ管ヘッダー工法にしている	
安心・健康	高齢社会への対応	玄関(上がりかまちを除く)	手すりの設置	手すり
			段差解消	○
		便所	手すりの設置	手すり
			段差解消	○
		浴室	手すりの設置	手すり
			段差解消	×
		脱衣所・洗面所	手すりの設置	手すり
			段差解消	○
		特定寝室(高齢者の利用を想定する寝室)	手すりの設置	×
			段差解消	○
	特定寝室から連続する食事室・居間(スキップフロアーの場合は段差の評価対象外)	手すりの設置	手すり	
		段差解消	○	
	健康で快適な室内	廊下	手すりの設置	手すり
階段		手すりの設置	手すり	
	換気方式(換気システム)		全体換気	
	全室暖房		○	
環境との共生	省エネルギー	次世代省エネ以上の性能(Q値1.6以下、C値2.0以下)	○	換気方式 第3種 暖房方式 その他の暖房方式 C値・Q値の入力 Q値:1.3, C値:1.0
工事記録・登録・保管	リフォーム工事記録の有無		○	
	記録の登録・保管の有無		○	
現況調査・設計・施工・施工監理	設計・施工	BISの設計、BIS-Eの施工等	○	
	住宅現況調査(リフォーム前)	リフォーム前の住宅検査人による検査対応	第三者	
	改修施工監理	建築士による施工監理	—	瑕疵保証期間
瑕疵保証	構造・雨水の瑕疵保証	瑕疵保証の有無	×	— 瑕疵保証期間 —
◆配慮項目				
設備機器、給排水管等の状態	暖房設備機器		交換	放射器
	給湯設備機器		—	
	換気設備機器		交換	機械換気装置
	システムキッチン・流し台		交換	
	バスルーム・浴室		交換	
	トイレ・便所		交換	
	洗面化粧台		交換	
	給水管 排水管		交換 交換	
安心・健康	高齢社会への対応	屋外での移動安全性	○	
環境との共生	環境負荷の低減	パッシブソーハウス、自然エネルギー等の導入	○	導入システム
	敷地内の雪処理	敷地内の雪処理への配慮	○	雪処理の方法 アブローチに雪を落とさない屋根
地域らしさ	地域資源の活用	道内産木材・地場材料の使用・採用など	×	
記録・保管	住宅性能評価書	住宅性能評価書の有無	×	
	住宅の定期検査記録	定期検査記録の有無	×	