

とっとり健康省エネ改修住宅『Re NE-ST』の既存住宅状況調査マニュアル

鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課

1 はじめに

このマニュアルは、とっとり健康省エネ改修住宅の認定を受けるにあたって行われる既存住宅状況調査について、省エネ改修の設計及び施工の円滑な実施に向け、既存住宅調査方法基準(平成 29 年国土交通省告示第 81 号)に加えて調査しておくべき点をまとめたものですので、調査の際に参考としてください。

2 既存住宅状況調査とは

既存住宅状況調査は、既存住宅の品質に関する正確な情報を消費者等に提供するため、国が定める調査方法基準に基づいて行う調査をいいます。

調査は大きく以下の3つで構成されます。

- 一 構造耐力上主要な部分の調査
- 二 雨水の侵入を防止する部分の調査
- 三 耐震性に関する書類の確認

3 とっとり健康省エネ改修住宅『Re NE-ST』とは

鳥取県では、新築住宅の省エネ性能基準として“とっとり健康省エネ住宅”『NE-ST』を令和2年1月に策定し、さらに既存住宅の省エネ改修基準として“とっとり健康省エネ改修住宅”『Re NE-ST』を令和4年2月に策定しました。

『Re NE-ST』の認定を受けるためには、以下の要件を満たす必要があります。

- 断熱性能の確認
- 気密測定
- 断熱材施工箇所(基礎を除く)の結露判定
- 工事履歴の保管
- 住まい方説明書(エネルギー性能、空調運転の考え方、メンテナンス等)
- 昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けた住宅
または耐震診断で上部構造評定1.0以上が確認された住宅
- 住宅全体の換気計画を行った上で 24 時間換気設備を設置すること
- 既存住宅状況調査技術者による「既存住宅状況調査」を行うこと
調査の結果、以下の項目について劣化が認められた場合には、補修を行うこと
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の侵入を防止する部分

【Point】

国の調査項目に加えて断熱材の施工状況等を調査しておきましょう。

| | |
|---------------|----------|
| 構造耐力上主要な部分 | 国の調査項目 |
| 雨水の侵入を防止する部分 | |
| 耐震性の状況(耐震性能) | |
| 断熱材等の状況(断熱性能) | 県独自の調査項目 |

4 調査の事前準備

(1)準備品

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> クラックスケール | <input type="checkbox"/> 保護帽 |
| <input type="checkbox"/> レーザーレベル | <input type="checkbox"/> 作業用手袋 |
| <input type="checkbox"/> デジタル傾斜計 | <input type="checkbox"/> 室内履き |
| <input type="checkbox"/> 打診棒 | <input type="checkbox"/> 筆記用具 |
| <input type="checkbox"/> デジタルカメラ | <input type="checkbox"/> 鉄筋探査機(☆推奨) |
| <input type="checkbox"/> 脚立 | |
| <input type="checkbox"/> 懐中電灯 | |

(2)調査資料

①建物概要

所有者から以下の事項について聞き取りを行い、建物の概要を把握します。

- 築年数
- 改修履歴(時期及び内容)
- 漏水
- その他の不具合等

②図面の入手

所有者に新築時及び改修時の図面の有無を確認します。

- 図面あり
- 図面なし

5 調査(内部編)

(1)外観確認

屋根の形状や下屋の部分など概ねの形状を確認します。

【Point】

内部調査に入る前に雨水が侵入する恐れが高い箇所を把握しておきましょう。

(2)作図(図面がない場合)

事前調査において図面が確認できなかった場合には、間取りを確認した上で平面図を作成します。

(3)内装確認

天井、壁、床について以下の項目を確認します。

- 内装材の仕様
- 内装材の劣化状況(ひび割れ、浮き、はがれ、漏水のシミの有無)
- 床の傾斜(6/1,000 以上の傾斜の有無)
- 壁の傾斜(6/1,000 以上の傾斜の有無) ※真壁の場合は柱の傾斜とする。
- 柱の傾斜(6/1,000 以上の傾斜の有無)

【Point】

内装確認は、内装材の劣化状況から構造上主要な部分の問題や雨水等の侵入を察知するために行うものです。著しい劣化や漏水のシミなどが確認できた場合は、詳細に調査しておきましょう。

浴室が在来工法の場合にはタイル等の劣化が直接漏水等につながる恐れがありますので、劣化が認められた場合には、漏水の有無を確認しておきましょう。

(4)床下の確認

床下点検口等を利用し、照明を用いて目視により以下の項目を確認します。

- カビ臭の有無
- 基礎コンクリートの劣化状況(ひび割れ、剥落、豆板、錆汁等)
- 土台、大引、根太等の劣化状況(割れ、腐朽、蟻害等)
- 床下防湿状況(土間コン、防湿シートの施工状況(めくれ、隙間等))
- (床下が土の場合)直接手で触診し湿潤状態を確認
- 床下断熱の状況(断熱の有無、仕様・品番、脱落、たるみ等)
- 基礎断熱の状況(断熱の有無、仕様・品番、脱落、たるみ等)
- 床下の有効高さ

【Point】

- ・断熱材の状況では断熱材の有無だけでなく、品番や脱落等の有無も調査しておきましょう。
- ・改修時の作業空間を確認するため、床下の有効高さを計測しておきましょう。
- ・シロアリの被害状況などは耐久性に大きく影響しますので必ず確認しておきましょう。

(5)小屋裏の確認

天井点検口等を利用し、照明を用いて目視により以下の項目を確認します。

- カビ臭の有無
- 腐朽
- 漏水等の跡の確認 ※棟や寄棟等の部分は特に注意して確認する
- 接合部のひび割れ
- 小屋裏換気の状況(換気の有無、換気が機能しているかを確認)
- 天井(屋根)断熱の状況(断熱の有無、仕様・品番、脱落、欠損、たるみ、破れ等)

【Point】

- ・棟や寄棟の部分などは特に漏水の有無を丁寧に調査しましょう。
- ・壁の断熱材が確認できない場合には、小屋裏から外壁上部を確認してみましょう。

(6)階段

階段は調査者が歩いて、踏面の沈み、床鳴り等を確認します。

(7)開口部

外部建具、内部建具は以下の項目を確認します。

- 外部建具(仕様、開閉、施錠、変形等)
- 内部建具(開閉、変形等)

【Point】

2間ふすま等では鴨居の下がり等による開閉への影響を確認しておきましょう。

(8)設備

設備は以下の項目を確認します。

- 洗面器(割れ等)
- トイレ(割れ等)
- コンロ、食洗器(型番、製造年月日等)

【Point】

水道が閉栓されているケースを除き、洗面器やトイレなどは通水させて漏水等の有無を確認しましょう。

6 調査(外部編)

(1)基礎

基礎は以下の項目を確認します。

- 基礎形状(べた基礎、布基礎、独立基礎等)
- コンクリートの劣化状況(0.5mm以上のクラック、深さ20mm以上の欠損、鉄筋の露出、錆汁・白華の有無等)
- 床下換気口の状況
- 不同沈下
- 蟻道の有無

【Point】

- ・基礎の調査では、蟻道などシロアリの被害の恐れのある個所を必ず確認しておきましょう。
- ・鉄筋探査機がある場合には、配筋間隔などが確認できる範囲を確認しておきましょう。
(鉄筋探査機は、アンカーボルトなど鉄筋ではないものにも反応するため、十分な範囲を調査するように注意してください。)

(2)外壁・軒裏

外壁及び軒裏は以下の項目を確認します。

- 外装材の仕様
- 外装材の劣化状況(ひび割れ、欠損、剥離、浮き、腐食、錆等の有無)
- シーリングの状況(破断等)
- 外部建具周囲の隙間

(3)屋根・破風・樋

屋根、破風及び樋は以下の項目を確認します。

- 屋根の劣化状況(形状、ずれ、脱落、欠損、腐食、錆等)
- 棟の水平性(目視確認)
- 破風の劣化状況(ひび割れ、欠損、剥離、腐食、錆等)
- 樋の劣化状況(樋:ひび割れ、欠損、腐食、通水状況等 支持金物:腐食、錆等)

【Point】

屋根の劣化は、雨漏りの危険性が高くなります。調査時には外観を遠目で見て、棟が波打っていないかなど水平性等について確認しておきましょう。

(4)バルコニー

バルコニーは以下の項目を確認します。

- 支持部材の劣化状況(ぐらつき、ひび割れ、欠損、腐食、錆等)
- 床の劣化状況(ぐらつき、ひび割れ、欠損、腐食、錆等)

7 調査報告書の作成

(1) 写真の整理

撮影した劣化状況写真を写真帳にまとめます。

【Point】

構造上主要な部分の劣化や漏水の恐れがある部分は、工事で補修する必要がありますので、写真の撮影位置がわかるようにまとめておきましょう。

(2) 図面の整理

平面図に劣化箇所、傾斜等を記載します。

(3) 調査総括表の作成

調査総括表(別紙様式参照)に調査結果を記載します。

- 建物概要
- 調査結果の概要

8 調査結果の説明

以下の①～③に図面等の資料を添付した調査報告書により、所有者に調査結果を説明します。

- ①調査総括表
- ②現場調査シート
- ③調査写真

【Point】

調査は、原則として非破壊で行いますので、目視により調査することができなかった範囲については所有者に説明しておきましょう。