

「住宅性能評価」の検査

第三者機関による厳しい検査

「住宅性能評価」の検査は、国に登録された第三者機関によって行われます。ユーザーから求められた性能を実現できる設計となっているかをまず設計図面でチェックし、「設計住宅性能評価」を行います。設計住宅性能評価書が交付されると、次に施工・完成段階に進み、「建設住宅性能評価」が行われます。各工事段階の検査でチェックできない部分は、工事が進んだ段階で写真を提出して確認します。
※階数が3以下(地階を含む)の住宅の場合、原則として4回現場での検査があります。

設計



設計図書を中心に審査をします。一般的な建築確認申請用の図面のほか、各部位の詳細図、伏図、仕様書、設計内容説明書、各種計算書、自己評価書などの図書がチェックされます。

図面審査



建設



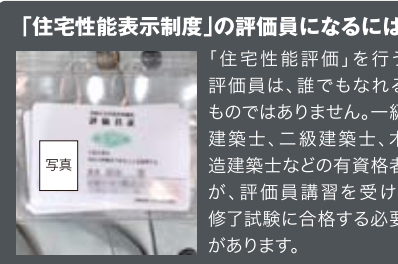
竣工時の現場検査で必要なことは、取りこぼしがないよう注意しながら、一つずつ項目を確認することです。今までの検査票を見返しながら、慎重に検査を進めます。
(建設する住宅の階数により、検査の回数が4回以上になることもあります。)

4回の現場検査



「住宅性能評価」の合理化に役立つ
「住宅型式性能認定」

この制度は、工業化住宅など、同じ工法で製造する住宅が「評価方法基準」に規定される性能を有することをあらかじめ審査し、認定するものです。認定を受けた住宅は、住宅性能評価時にその設計仕様との照合のみで評価され、合理化を図ることができます。



「住宅性能表示制度」の評価員になるには
「住宅性能評価」を行う評価員は、誰でもなれるものではありません。一級建築士、二級建築士、木造建築士などの有資格者が、評価員講習を受け、修了試験に合格する必要があります。



内装下地張りの直前の工事の完了時
第3回目現場検査
温熱環境に関する検査が中心です。断熱材、防湿フィルム等の施工状況、開口部の断熱性能、日射取得などをチェックします。



基礎配筋工の完了時
第1回目現場検査
建物の配置、基礎幅、鉄筋の結紮、基礎の高さなどをチェックします。



竣工時
第4回目現場検査
空気環境、高齢者等への配慮の等級が検査されます。これまでの変更箇所の追加写真や書類は揃っているか、もし足りないものがあれば、後日提出してもらうよう促します。



躯体工の完了後
第2回目現場検査
躯体に関しては、特に時間をかけて綿密にチェックします。評価員の目視、計測だけで把握できないものには、部材メーカーが発行した納品書、認定書などを提示してもらいます。

安心評家 「住宅性能表示制度」を利用した、わが家の紹介



Interview 安心して住める家に。
東日本大震災で、建て替えを決意。

No.01 神奈川県 W様邸
家族構成 夫婦

生まれ育った築53年の家はあちこちガタがきていたので、退職金でリフォームしようと見積もりを出してもらいました。外壁、屋根、底など総額で予想以上の金額がかかること判明。それが平成23年1〜2月のこと。こんなにかかるのか、どうしようかなと考えているうちに、3月11日の地震。そこから考え方がガラッと変わってしまいました。築53年ということ、建てた当時は地震対策をし

見えない部分も、第三者機関が評価してくれる安心感。

ているわけがない。部分的に直すのではなく、この際、徹底的に丈夫な家を建てよう。そして安心して生活できる場を作ろう。そのためは地盤調査からやってみよう。地震がなかったら、ここまでではなかったでしょうね。それくらい家に対する考え方が根本から変わった出来事でした。結局、地盤調査を含め、耐震や地震など、機能性や技術を考え、木質系住宅の施工会社を選定しました。地盤は固かったのですが、湧き水が出る地域だったので、布基礎仕様からベタ基礎に追加変更してもらうことに。大掛かりなことになってしまいましたが、決断に間違いはなかったと思います。

ポイント

「住宅性能表示制度」は、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。新築住宅については、最大10分野32事項(平成24年2月末時点にわたる審査を第三者機関が行って評価します。

住まいの付加価値に期待。

家を建てるに当たりいろいろ勉強していくと、自分が求める家は「長期優良住宅」だなということがわかってきました。そして施工会社の担当者から、「住宅性能評価」を併せて取得した方がいいと勧められました。内容を聞いてみると、住まいの履歴が残るし、もしも転売するときに付加価値がつくとのこと。そして、設計・建設の2種類の「住宅性能評価」を取得すれば、もしもトラブルが起こっても円滑、迅速に専門的な紛争処理が受けられる。それは住人である私たちにとってプラスになることです。せっかく更地にして建て替えるんですから、この際徹底的にやってみようと思えました。



第三者機関の評価員が防犯性能の高いサッシを使用しているかを確認。

ポイント

「住宅性能評価」は、住まいが建てたからでは見えなくなってしまう構造部分などを設計及び建設段階で第三者機関が評価するものです。新築住宅においては住宅供給者が契約書に住宅性能評価書やその写しを添付した場合には、住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅の建設を行う(または、そのような住宅を引き渡すことを契約したものとみなした)こととなります。万が一、住宅性能評価書に表示された性能を満たしていない場合、消費者は住宅供給者に修補等を求める事ができます。

