



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集テーマ1 性能表示住宅の現場検査の実態

## 検査を受ける前に揃えておくべき書類等・ポイント

- 1 工程毎の写真撮影
- 2 性能を特定できる書類は必ず保管
- 3 宛名の入った納品書
- 4 各商品品質証明書
- 5 試験報告書

### < 性能表示制度の活用状況 >

“住宅性能時代”を背景にスタートした住宅性能表示制度であるが、丸1年経過してその普及率は申請受付ベースでも数万戸に留まり立ち上がりは低調だ。その大きな要因として、一般消費者に同制度の存在がほとんど知られていないことがあげられる。

国土交通省では関連団体を通じて普及拡大に向けて同制度のアピールに力を入れていく方針である。

こうした現状から、住宅供給業者にあっても同制度の仕組みについては、ほとんどの業者が認知しているものの、建設現場でどのような現場検査が行われるのかを体験している業者は少ない。そこで、現場検査の様態をレポートした。

取材対象の性能表示住宅は、指定住宅性能評価機関のE社に申請が出され、埼玉県の工務店の建設が設計・施工した一戸建て住宅である。

### < 4回の検査実態 >

評価員が現場に出向き 建設中と完成時の4回検査

まず、その前に性能評価の過程を整理しておこう。

性能評価は設計段階と施工段階の2段階に分けて行われる。

設計段階の設計住宅性能評価は設計図書をベースに審査されるもので、これまでの建築確認申請用の図面に加えて、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を提出する必要がある。

設計評価書が交付されると次の施工段階に進み、設計評価書どおりに現場で施工されているかをチェックする。

## 目次

特集1：性能表示住宅の現場検査の実態

## キタケイレポート2

具体的には申請した指定住宅性能評価機関に所属している評価員が現場に出向いて、建設中に3回と完成時の計4回検査する。

取材した住宅に求められる性能等級は、構造の安定 = 1、劣化の軽減 = 3、火災時の安全 = 1、維持管理 = 1、温熱環境 = 4、空気環境・ホルムアルデヒド対策 = 4、高齢者配慮 = 1である。

したがって、**検査ポイント**は、建築基準法レベルよりも高い性能を求めているところは、劣化の軽減、温熱環境、空気環境・ホルムアルデヒド対策ということになる。

### 《第1回現場検査》

**第1回目**の現場検査は**基礎工事の配筋が終了した時点**で行われる。「検査に要する時間はだいたい40分程度です。建物の位置、基礎幅、鉄筋の緊結といったところを注意してチェックします。この住宅はツーバイフォー工法ですが、ツーバイフォー住宅は**ベタ基礎が増えています**ので、一体で打つのか、2回打ちするのかなども現場の責任者に聞きます。

**立ち上がり部分の高さ、厚さについては**、配筋の段階ではまだ工事が行われていないので検査できません。2回目の検査は躯体ができた段階になり、よく見ることができないため、**黒板に工事名などを記入して現場に置いてもらい、基礎にメジャーを当てた写真を撮ってもらうこと**にして、後で確認させてもらいます。高さは劣化等級とも関連してきますから**重要なポイント**になります」。

### 《第2回現場検査》

**第2回目**の検査は**フレーミングが終了した時点**で行われる。「躯体はあらゆる性能に関連しますから、時間をかけて綿密にチェックします。特にツーバイフォー住宅は金物、クギの施工が正しく行われているかがポイントになります。一人で検査すると半日はかかります」。

**評価員の目視、計測だけで把握できないものについては**、施工業者側が設計評価書どおりの性能が担保できる材料が使われているかを確認するために、**部材メーカーが発行した納品書、認定書などを提示しなければならない**。

また、**写真を提示しなければならないことも多い**ので、躯体だけに限ったことではないが、**各工程終了後に写真を撮っておくと、後々役にたつこと**になる。

施工関連図書（納品書、認定書、施工図）の提示が求められる**主だった部品、部位をあげておこう**。アンカーボルト、ランバー、基礎パッキング、土台下防水シート、集成材、合板、クギ、金物などである。

こうみると躯体を構成するほとんどの部品ということになるが、**納品書**は必ず保管しておくことが検査をスムーズに進行させる。また、なるべく**品質表示**マークの付いた部品を使うこともポイントになる。

### チェック漏れがないように時間をかけて、じっくり検査

#### 《第3回目現場検査》

**第3回目**は**温熱環境に関することが中心**になり、断熱材、気密材などの施工状況、開口部の断熱性能、日射取得といった点がチェックされる。検査時間それほどかからず1時間程度で済むという。

ここでも、断熱材や気密材はもとよりサッシ、ドアなどの**納品書、品質が記載された認定書**は保管しておき、いつでも提示できるようにしておくべきだ。

#### 《第4回目現場検査》

**第4回目**は完了検査ということになる。「ここでは主に、**空気環境、高齢者等への配慮の等級が検査される**ことになります。最後の現場検査になりますから、チェック漏れがないようにある程度時間を

## キタケイレポート3

かけて、じっくりと検査します」。

最近、シックハウス問題に関心が集まっているため性能評価員も空気環境には神経を使っているようで、内装材、住設機器類に使われている材料を綿密にチェックしていた。

JAS、JIS等級で高品質な材料が使われていても、それを確認できる認定書なり**検査データ**がなければ、現場で評価できないため、**必ず揃えておく必要がある**。

検査費用については「200㎡以下の建物であれば検査項目の多寡によりますが8万5000円～12万円位になります。」

これらが、現場検査のおおよその手順とポイントである。各回の検査が終了すると「検査記録書」及び「施工状況報告書」に施工会社担当者（現場監督など）と性能評価員がそれぞれ署名して一部ずつ保管することになる。

さて、具体的な検査の様相であるが、要所要所、室内を移動しながらAさんの説明を受けたので、ここで再現してみる。性能評価員のAさんは、検査確認シートのほかにチェックポイントを書き込んだ間取り図をバインダーに挟んでいる。よりスピーディーに検査するために事前に用意してきたものだ。

### 《1階和室》

まず開口部ですが、**光・視環境**の項目で3回目にチェックしたものが正確に施工されているか確認。また、**庇の出寸法を測り日射取得量などをみま**す。換気対策ではこの部屋に**機械換気による通気口**が設置されてありますので、**通気口がしっかりと施工されているかを確認**。

**押入の棚に合板が使われています**。空気環境・ホルムアルデヒド対策の等級が最上級の4ですから、**この合板の品質をこのあと納品書、試験報告書などの書面で確認させていただきます**。

### 《キッチン》

天井に設置されている**機械換気装置**の施工状況の確認。次いで廊下、ランドリーへの**ドアの下が通気できるようになっているかの確認**です。

### 《1階トイレ》

ここも空気環境に関するチェックになります。設計性能評価の時は、トイレに換気窓と換気扇が設置される設計になっていました。その後、**変更**がありまして換気扇の設置が中止になったので、**その確認**です。

換気扇が中止になっても等級とは関係ありません。ですが、**建設性能評価の段階で変更**になったことを**チェック**しておかなければなりません。

### 《浴室》

劣化軽減が3ですから、**湿気対策**をみま

す。それに対応したユニットバスが採用されていますから、問題はありません。このユニットバスには高齢者配慮の手摺りが設置されています。

この建物は高齢者配慮の等級が1ですから、手摺りがなくても問題はないのですが、最近のユニットバスは標準仕様でこうした対策が施されている製品が多くなっています。

### 《水回り付近の廊下》

この廊下の外壁に**機械換気装置にダクト**で繋がっている吸気・排気口が設置されており、その確認です。

## キタケイレポート4

### 《階段》

階段のチェックは**高齢者配慮**になります。この建物は等級1ですから建築基準法のレベルで、蹴上げ、踏み面の幅を実測するだけに留まります。等級は1ですが、この階段には手摺りがしっかりと設置されています。

この階段だけでなく、この建物は等級1以上の高齢者配慮がいろいろなところにされています。ですから、**もう少し頑張ってもらえれば等級が上がります**。もったいないですね。

このようなかたちで、検査が進められ検査確認シートにチェックや書き込みがされていく。現場審査が一通り終了すると、書面の審査になる。

使用部材の性能証明については、まだ十分に理解されていない

AさんとO建設の現場監督Fさんはリビングの床に腰を下ろして書面を広げた。完了検査は空気環境と高齢者配慮が中心になる。この建物は高齢者配慮については建築基準法レベルの等級1なので、それほどチェック項目はない。だが、**空気環境・ホルムアルデヒド対策は等級4であるため、かなりチェックが厳しくなる**。

和室の畳についてはチェック対象外であるが、**畳の下の構造用合板は対象になる**。また、先に触れた押入の棚に使われている合板も対象だ。どちらの合板もメーカーから発行された認定書があり「低ホルムアルデヒド」の製品が使われていることが分かった。

しかし、これ(認定書)だけでは等級4の認定ができない。等級4のホルムアルデヒド放散量は、JIS規格でE0、JAS規格でFc0と定められているからだ。低ホルムアルデヒドという認定だけではE0、Fc0なのかE1、Fc1なのか特定できないからだという。

Aさんは「メーカーからこの合板の試験報告書を提出してもらい、それを確認させて欲しい」とFさんに要望した。次に、フローリング材に移ったが、ここでも納品書は揃っているが試験報告書がなく後日用意するという事になった。

キッチンセットは品質が特定できる証明書、そこに記載されている品番と現場に設置されているシールの品番が一致し、性能が確認できたのでOKとなった。

最後が建具である。ドアなどはドア枠、巾木までしっかりとチェックされる。建具については納品書と証明書が揃っていたのでOKなのであるが、両方とも納品先であるO建設の宛名が記載されていなくて、上様となっていた。そのため、その建具がこの現場に使われたことが証明できないので、再度宛名の入ったものをメーカーから再発行してもらうことになった。

これらの指摘や要望事項をカーボン紙の報告書に記載し、両名が署名して完了検査が終了した。懸案の書類は揃いしだいAさんに郵送、それを確認して建設性能評価書が交付されることになるという。

Fさんは「まだ馴れないので、対応が後手後手になってしまいました」と、今回の経験を語ってくれた。また、Aさんは「性能表示制度についてはほとんどの業者が知っているが、使われる部材、部品の性能をどう証明するかについては、まだ十分理解されていない」と指摘する。

この取材で、感じたことは部材、部品を購入するときに、宛名の入った納品書、品質証明書、試験報告書など品質・性能が特定できる書類を必ず添付してもらい保存しておくべきだということであった。