

令和4年度建築基準整備促進事業

M11 既存住宅性能評価(現況検査)及び既存住宅状況 調査方法基準の整合化・合理化等に関する検討

令和5年4月26日

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
株式会社 アルテップ

事業の背景・目的

【現状の課題】

- 既存住宅の劣化事象等の調査・評価手法については、既存住宅性能評価の現況検査(以下「現況検査」という)及び既存住宅状況調査(以下「状況調査」という)の基準が定められており、両者はその目的は類似のものである一方、調査部位、調査方法(仕上げ、共同住宅の共用部分の扱い等)や一部省略できる要件等に異なる部分があり、現場からはわかりにくいとの指摘がある。
- 他の制度等により実施された維持管理の実施状況の調査結果を活用できる範囲が限定的であり、検査の重複や負担等が指摘されている。
- 劣化事象等の判断基準には定性的な基準も多く、調査実施者が判断に迷うことがあるとの指摘がある。

【事業の目的】

- 既存住宅の劣化事象等の調査・評価手法について、以下の観点から現場で活用しやすい基準に見直しを行うこと等を検討する
 - ▶ 可能な限り「現況検査」及び「状況調査」の判断基準の整合化・合理化を図る
 - ▶ 主として「状況調査」について調査基準の明確化等を図る

検討体制

1. 共同事業主体による検討体制

本調査は、実効性の高い検討を進めるため、住宅性能表示制度の運用や既存住宅における検査基準に係る検討実績を有する一般社団法人 住宅性能評価・表示協会及び株式会社アルテップの2者が主体となり、国立研究開発法人 建築研究所の技術指導を得て実施した。

2. 検討会形式による検討

複数存在する調査・評価基準の整合化・合理化及び劣化事象等の判断基準の検討に当たっては、専門的知見や現場での運用実態を踏まえた検討を要することから、木造・鉄骨造(S造)・RC造の各分野に知見を有する国土技術政策総合研究所及び建築研究所の研究者を委員とするワーキングを立上げ、検討を進めた。

3. 関係団体等へのヒアリング

既存住宅の維持管理の実態や実際の調査・評価の実務における現場での課題把握が必要であることから、マンション管理の関係団体やハウスメーカー、調査・評価の実務者と連携(調査協力依頼)しながら検討を進めた。

調査事項

令和3年から2カ年で次のような調査を実施

イ、ロ、ハ共に、①②については、令和3年度(1年目)に実施し、③について、**令和4年度(2年目)に実施**

イ 既存住宅性能評価の現況検査と既存住宅状況調査の 整合化

- ①両基準の相違点の整理
・調査対象、調査方法、判断基準の実効性 など
- ②共同住宅の共用部調査と維持管理主体との関係整理
- ③両基準の整合化と技術的資料のとりまとめ

ロ 過去の検査結果等の活用による手法の合理化

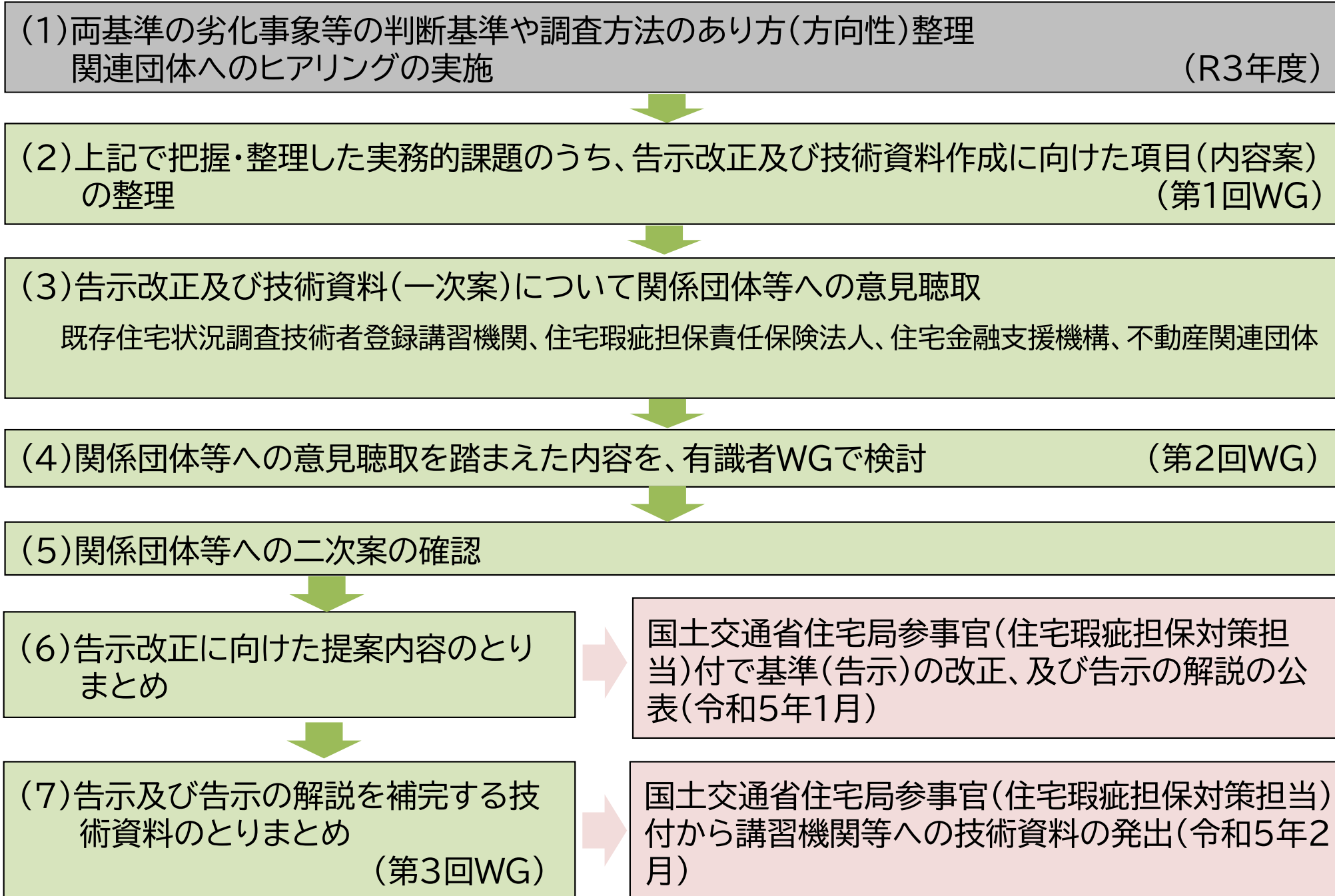
- ①コンクリート圧縮強度等の住宅の初期性能の確認方法の整理
・既往知見、検査結果(記録)など
- ②共同住宅における維持管理の実施状況の実態整理
- ③調査省略の対象拡大と技術資料のとりまとめ

ハ 劣化事象等の判断基準の明確化

- ①劣化事象等の調査・評価に係る実態調査(ヒアリング)
- ②問題点の把握
- ③判断基準・参考事例の整理

把握した問題点をイ・ロの検討に反映

今年度の検討事項・作業フロー



調査検討項目の一覧(その1)

告示改正、技術資料
作成項目

検討の結果、技術資料に掲
載しないこととした項目

検討テーマ	No	検討項目			タイプ				
					イ) 整合化	ロ) 合理化	ハ) 明確化	追加 項目	その他
劣化事象等の 定義の整合化	1	劣化事象等の定義 ※現況検査及び状況調査における定義の整合化を図る			●		●		
共同住宅にお ける共用部 調査の合理化	2	共同住宅における共用部調査の合理化 調査者の資格(一級、二級、木造建築士+講習受講)の合 理化				●			
	3	共同住宅における共用部調査の合理化 管理契約に基づく定期点検等の活用				●		●	
	4	共同住宅における共用部調査の合理化 状況調査結果の有効期間(1年有効)の検討				●			
既存資料の活 用による調査 の合理化	5	既存資料の活用による調査の合理化 配筋調査				●			
	6	既存資料の活用による調査の合理化 コンクリート圧縮強度調査				●			
デジタル調査へ の対応	7	デジタル調査方法の事例整理・紹介				●	●	●	
部位別の 検討内容	8	木造・S造	構造	・床下への進入による調査			●	●	
	9	木造・S造、 RC造	その他	・(軒裏、内壁、天井)漏水の跡の 追加	●			●	
	10	木造・S造、 RC造	その他	・(部位追加)階段の検査基準の 追加	●			●	
	11	木造・S造、 RC造	その他	・(バルコニー)手すりの検査基準 の追加	●			●	
	12	木造・S造	構造	・(土台・床組、基礎)床下水たまり 跡の有無			●	●	
	13	木造・S造	構造	・外壁及び軒裏 仕上げ別の劣化事象等の記載			●		

調査検討項目の一覧(その2)

告示改正、技術資料
作成項目

検討の結果、技術資料に掲載しないこととした項目

検討テーマ	No	検討項目		タイプ別					
				イ) 整合化	ロ) 合理化	ハ) 明確化	追加項目	その他	
部位別の 検討内容	14	木造・S造	構造	・(外壁)通気層の有無、上部・下部の通気層が閉じられていないかの確認			●	●	
	15	木造・S造	構造	・(内壁、天井) 仕上げ別の劣化事象等の追記			●		
	16	S造	構造	・(S造:土台・床組、柱・梁、小屋組)「ひび割れ、欠損」の表現修正					●
		S造	構造	・(S造:土台・床組、柱・梁、小屋組)「梁の著しいたわみ」の表現修正					●
	17	木造・S造	雨水	・(外壁)雨どいの検査基準の追記	●			●	
	18	RC造	構造	・(床、柱・梁)ひび割れ、欠損の数値基準の追記	●				
	19	RC造	構造	・(外壁)コンクリートの著しい劣化			●		
	20	RC造	構造	・(外壁)仕上げ別の劣化事象等の記載			●		
	21	RC造	構造	・外壁及び内壁の定義の明確化			●		
	22	RC造	構造	・(内壁、天井) 仕上げ別の劣化事象等の追記			●		
	23	S造・RC造	構造	・(コンクリート圧縮強度) 基準の明確化			●	●	
	24	RC造	構造	・(床) 「6/1000以上の勾配の傾斜」の扱い			●		
				・(柱)「柱の著しい傾斜」の扱い			●		
25	RC造	構造	(バルコニー)「部材又は床の著しいぐらつき」の削除又は表現修正					●	

【調査内容の報告①】 イ)「現況検査」と「状況調査」の整合化

■整合化の方法について

既存住宅売買等の現場において順調に活用件数が伸びている「**状況調査**」の**関連規定の見直し(告示の改正、解説の改訂等)**を目指した**検討を実施**することとし、「状況調査」の告示等を改正することとあわせて、「現況検査」との整合化が可能と考えられる劣化事象等の判断基準について、**該当部位別に整合が図られるよう、解説を加える**こととした。

⇒「状況調査」について、「技術資料」等における詳細な解説の要否及び記載時の具体的な内容を有識者からの指導・助言をもとに整理。
以下の3項目を「技術資料」として掲載すべき内容案とした。

No.	検討項目	「技術資料」等への記載内容案
1	「劣化事象等」の定義の追記 ※現況検査及び状況調査における定義の整合化を図る	<ul style="list-style-type: none">・以下の内容を「技術資料」等に記載する 当該箇所で記載する劣化事象等とは劣化事象その他不具合である事象をいい、部位ごとに劣化事象等が認められるか否かの判断は、第五条から第十条までの判断基準に基づき、詳細な調査を要する程度の事象があるかどうか、又は補修を要する程度の事象があるかどうかにより判断する。

【調査内容の報告①】 イ)「現況検査」と「状況調査」の整合化

No.	部位	「技術資料」等への記載(追記)内容案
17	木造 S造 雨水 (外壁)雨どいの検査基準の追記	<p>・以下の内容を「技術資料」に記載する</p> <p>雨樋の不具合の取扱い</p> <p>雨樋に割れや変形、腐食等の不具合が見られた場合、雨水が途中で溢れ出し、建物の外壁や軒天井の劣化につながる可能性がある。</p> <p>そのため、告示第5条第3項、第7条第2項に基づき外壁や軒裏の腐朽・腐食を確認する際に雨樋の不具合を確認した場合は、「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記載することが望ましい。</p> <p>○記録方法</p> <p>樋の割れ、変形、腐食および樋受け金物の緩み、はずれ、欠損を確認した場合は、確認した旨と事象の内容場所を「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記載する。</p>

【調査内容の報告①】 イ)「現況検査」と「状況調査」の整合化

No.	部位	「技術資料」等への記載(追記)内容案
18	RC 構造 (床、柱・梁)ひび割れ、欠損の 数値基準の追記 ※数値基準は、目的が同じ調査を整合化させるという視点にたつと、両基準共に同じ数値が記載されるべき	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の内容を「技術資料」に記載する <p>○判断する際の基準</p> <p>「著しいひび割れ」とは、以下の事象を指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートにひび割れが生じ、かつ、ひび割れの幅が0.5mm以上である事象。 ・コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が0.5mmに満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる状態 <p>「著しい欠損」とは、以下の事象を指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートに欠け損じがみられ、コンクリート部分の欠損の深さが20mm以上である事象 ・コンクリートに欠損が生じており、かつ、欠損の深さが20mmに満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる状態 <p>※「ヘアクラックや軽微なひっかき傷等は劣化事象等に該当しない」ことも併せて記載</p>

【調査内容の報告②】 ハ:劣化事象等の判断基準の明確化

■ 判断基準等を明確化するための追加の解説案(「技術資料」等)の作成

⇒「状況調査」の「技術資料」等として追加の解説をすべき項目の抽出と記載時の具体的な内容を有識者からの指導・助言をもとに整理。



以下の7項目(木造・鉄骨造(S造)2項目、RC造5項目)を「技術資料」等として掲載すべき内容案とした。

①木造・鉄骨造(S造)

No.	部位	「技術資料」等への掲載(追記)内容案
12	(土台・床組、基礎)床下水たまり跡の有無	床下空間に水たまりが生じている場合は、床下空間に湿気が生じ、建物の躯体の腐朽・腐食につながる可能性がある。このため、告示第5条第3項、第7条第2項に基づき点検口等から床下の腐朽・腐食を確認する際に、見える範囲で水たまり又は水たまり跡の存在を確認した場合は、「既存住宅状況調査 調査結果報告書」の備考欄に記録することが望ましい。
13	外壁及び軒裏仕上げ別の劣化事象等の判断の目安	仕上げ材の劣化事象等を確認する外壁及び軒裏における劣化事象等(構造耐力上主要な部分)について、判断する際の参考として「現況検査」の解説を転載する。 なお、「現況検査」と「状況調査」では、劣化事象等として判断する際の基準が異なるため、必ずしも「現況検査」の劣化事象等の判定基準を「状況調査」の劣化事象等として判断する際の基準としてそのまま使用できるものではないが、劣化事象等の判断にあたり参考とすることが可能なものである。

【調査内容の報告②】 ハ:劣化事象等の判断基準の明確化

②RC造

No.	部位	「技術資料」等への掲載(追記)内容案
19	(外壁) コンクリートの著しい劣化	<p>○判断する際の基準 「コンクリートの著しい劣化」とは、以下の事象を指す。</p> <ul style="list-style-type: none">・コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が0.5mmに満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる状態・コンクリートに欠損が生じており、かつ、欠損の深さが20mmに満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる状態・幅0.5mm、深さ20mmに満たないひび割れ、欠損であっても広範囲に及ぶものは、何らかの異常がある可能性があり、放置すると空気や水分が侵入し鉄筋の腐食要因となり得る。豆板についても、コンクリートに断面欠損が生じている状態であり、耐久性に影響を及ぼす不具合事象といえる。 <p>コンクリートの豆板</p>  <p>コールドジョイント</p>  <p>ヘアクラックや軽微なひっかき傷等は劣化事象等に該当しない。</p>

【調査内容の報告②】 ハ:劣化事象等の判断基準の明確化

②RC造(つづき)

No.	部位	「技術資料」等への掲載(追記)内容案
20	(外壁) 仕上げ別の劣化事象等の判断の目安 ※木造と同内容	<ul style="list-style-type: none">・以下の内容を「技術資料」に記載する <p>仕上げ材の劣化事象等を確認する外壁及び軒裏における劣化事象等(構造耐力上主要な部分)について、判断する際の参考として「現況検査」の解説を転載する。なお、「現況検査」と「状況調査」では、劣化事象等として判断する際の基準が異なるため、必ずしも「現況検査」の劣化事象等の判断基準を「状況調査」の劣化事象等として判断する際の基準としてそのまま使用できるものではないが、劣化事象等の判断にあたり参考とすることが可能なものである。</p>
21	外壁及び内壁の定義の明確化	<ul style="list-style-type: none">・以下の内容を「技術資料」等に記載する <p>外壁とは、壁等のうち外部環境に面する部分をいい、内壁とはこれ以外の部分をいう。</p>

【調査内容の報告②】 ハ:劣化事象等の判断基準の明確化

②RC造(つづき)

No.	部位	「技術資料」等への掲載(追記)内容案
24	(床)「6/1000以上の勾配の傾斜」の扱い	<p>・以下の内容を「技術資料」に記載する</p> <p>床の「6/1,000以上の勾配の傾斜」の有無の確認は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化による建築物全体の傾斜の有無を確認することを目的としているため、躯体部分の傾斜を確認できる場所において調査することが望ましい。</p> <p>○計測場所 共同住宅で、「床の6/1,000以上の勾配の傾斜」の計測について、住戸外の水平な床(エントランスホール、エレベーターホール等)において計測を実施した場合は、住戸内の床の計測は省略することが可能となる。一方、住戸外の水平な床での調査が難しい(外廊下で水勾配がある床しかない、エントランスホールが設けられていない等)場合は、「床の6/1,000以上の勾配の傾斜」は、住戸内で計測することも考えられる。</p>

【調査内容の報告②】 ハ:劣化事象等の判断基準の明確化

②RC造(つづき)

No.	部位	「技術資料」等への掲載(追記)内容案
-----	----	--------------------

(柱)「柱の著しい傾斜」の扱い

・以下の内容を「技術資料」に記載する

「柱の著しい傾斜」の有無の確認は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化による建築物全体の傾斜の有無を確認することを目的としているため、躯体部分の傾斜を確認できる場所において調査することが望ましい。

※参考資料として以下も併せて転載

調査方法例)建築物の4隅の下げ振りによる傾斜の測定方法

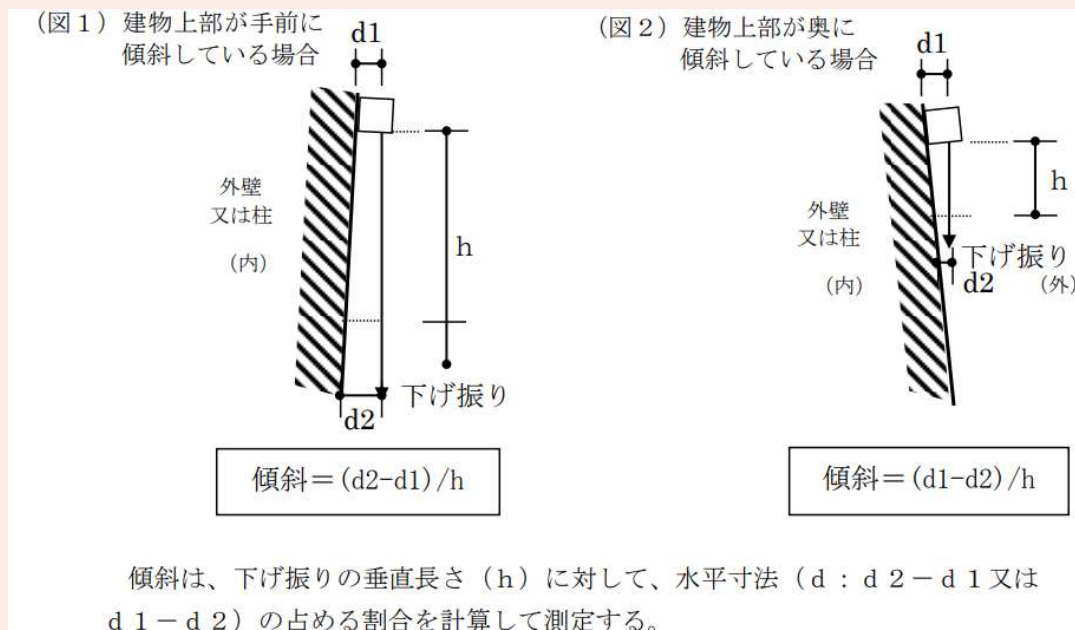
1. 第1次調査に基づく判定

(2)傾斜による判定

外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

■下げ振りによる調査

下げ振りを用いる場合の傾斜の測り方は右図を参考のこと。



■共同住宅における共用部調査合理化の検討

●共用部分にかかる調査手法の合理化案作成時の留意点

「状況調査」において、「住戸外で実施する調査」(主として共用部分に関する調査)と「住戸内から実施する調査」(主として専有部分に関する調査)に調査範囲を分割し、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれの調査を別の時期に実施することを可能とする



以下のような内容の明示が必要

- ① 住戸外で実施する調査と住戸内から実施する調査とを、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれ実施することが可能となることの明示
- ② このように調査を分割して実施する場合の具体的な調査方法及び手順の明示

●合理化案(調査概要)の作成

従来のとおり同一の調査技術者が住戸内外の調査を一括で実施する方法(以下「住戸内外一括方式」という。)のほかに、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」について、異なる調査技術者が別の時期に分割して実施する方法(以下「住戸内外分割方式」という。)の具体的な調査方法及び調査手順を明確化した。(次頁表参照)

「住戸内外分割方式」を活用することで、以下のような調査方法が可能となる。

- 管理組合が管理契約等に基づき定期的に共用部分の調査を実施することとあわせて、告示に規定する調査内容を実施した場合、その結果を「住戸外で実施する調査」として活用することで、**共用部分等について実施した調査内容を一定期間活用することが可能**となる。
- 「住戸内から実施する調査」について、既存住宅売買時等に実施し、この調査結果と**既に実施済の上記「住戸外で実施する調査」をあわせて、一体の調査(既存住宅状況調査報告書)**として取り扱うことが可能となる。
- 「住戸外で実施する調査」の結果は、必要な調査範囲について**告示に規定する調査が実施されている場合に限り、全ての住戸において共通で使用することが可能**となる。(ただし、宅地建物取引業法第35条第1項にて重要事項説明の対象に定められている建物状況調査の結果として取り扱う場合は、当該調査実施日から1年間に限る。)

●共同住宅の調査実施時における「住戸内外一括方式」と「住戸内外分割方式」の違い

	従来方法:「住戸内外一括方式」	合理化方法:「住戸内外分割方式」	
調査概要	一人の調査技術者が「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」をあわせて実施する方法	「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」について、異なる調査技術者が別の時期に分けて調査を実施する方法	
調査依頼者	主に想定される例: 住戸所有者、買主、 不動産仲介事業者等	「住戸外で実施する調査」	「住戸内から実施する調査」
		主に想定される例: 管理組合	主に想定される例: 住戸所有者、買主、 不動産仲介事業者等
調査時期	同時期 主に想定される例: 既存住宅売買時等	別の時期 主に想定される例: 例1:建築基準法第12条第1項の規定による報告(定期調査制度)も活用しつつ、必要な調査を実施 例2:管理会社が実施する定期的な建物点検時、大規模修繕工事の事前調査時等のマンション管理の観点から必要な時期に実施	別の時期 主に想定される例: 既存住宅売買時等

●具体的な調査方法

- 1)「住戸内外分割方式」の活用が想定される共同住宅
「住戸内外分割方式」を活用する住宅としては、鉄骨造(S造)及びRC造の区分
所有マンションを想定
- 2)調査範囲・部位(目視及び計測調査)

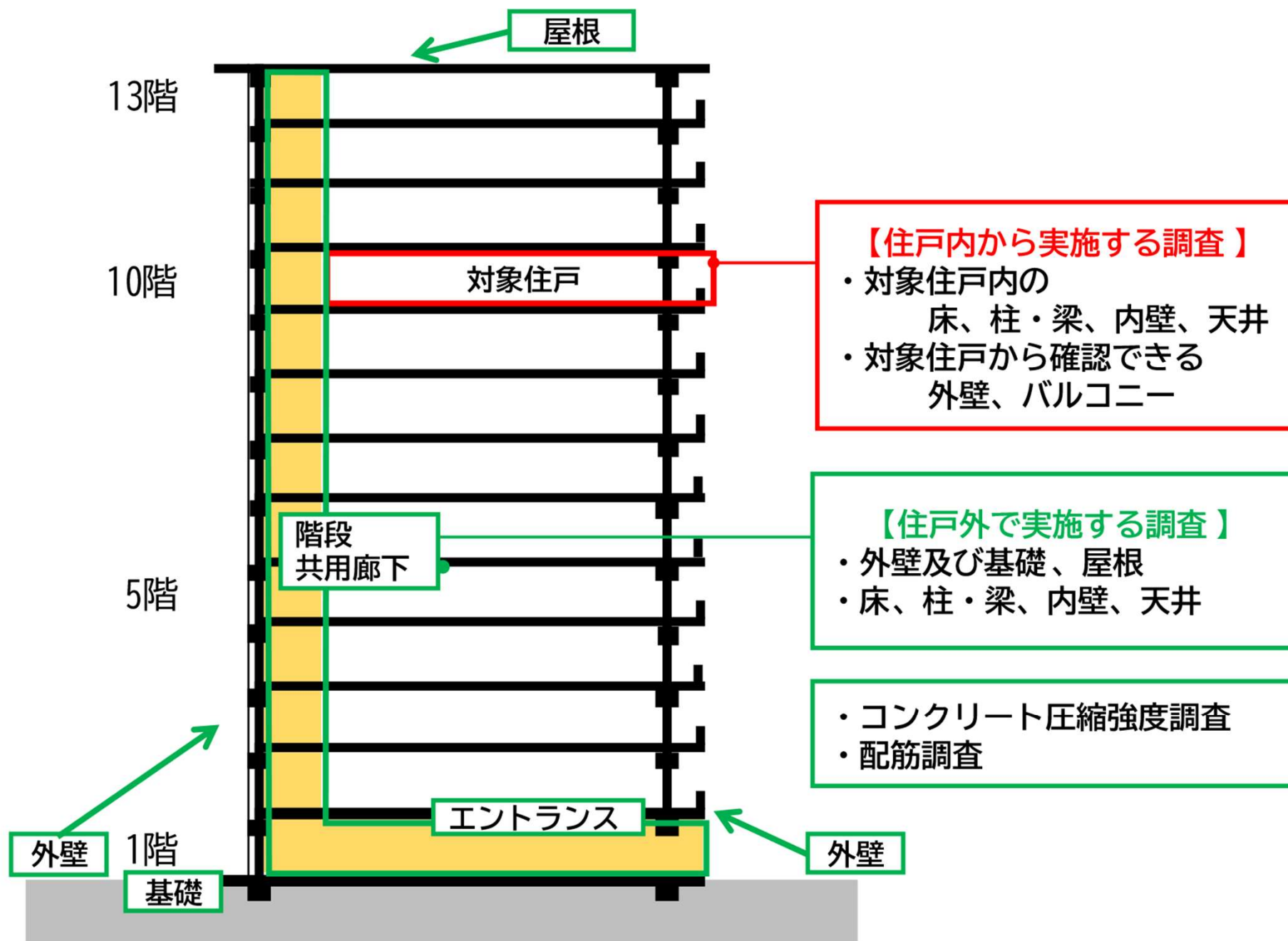
「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」の調査部位を下記の通り分割することを基本とする。

「住戸外で実施する調査」	外壁及び基礎、屋根、床、柱・梁、内壁、天井 コンクリート圧縮強度調査及び配筋調査
「住戸内から実施する調査」	対象住戸内の床、柱・梁、内壁、天井 対象住戸から確認できる外壁、 <u>バルコニー</u>

区分所有マンションの共用部分に該当するバルコニーについては、管理組合が管理契約等に基づき実施している建物点検等においては、実施されていないことが一般的であることをR3年度の調査で把握

⇒**バルコニー及びバルコニー周辺の外壁調査は**、「住戸外で実施する調査」として実施することが合理的ではないことを踏まえ、「**住戸内から実施する調査**」の**調査部位として整理**。

●調査技術者が対象住宅を調査する場合の調査イメージ



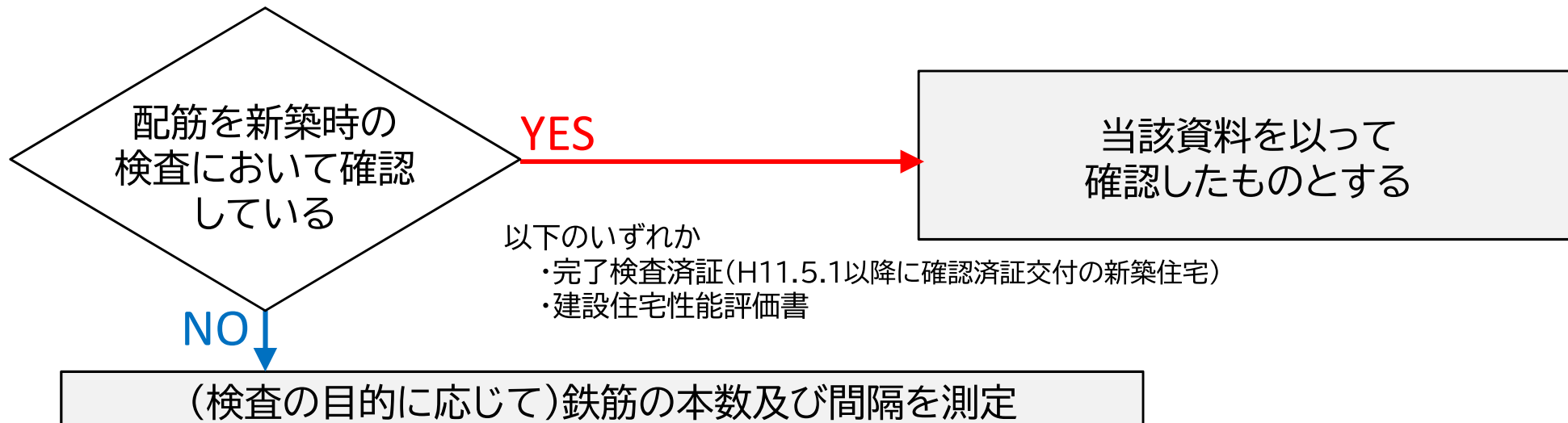
●調査結果活用に際しての留意点

- 「住戸内外分割方式」では、「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」を異なる時期に実施することを想定
 - ⇒調査結果報告書についても「住戸外で実施する調査」、「住戸内から実施する調査」の別に作成した上で、**それぞれの報告書を一体の調査結果報告書として取り扱う**ことが必要。
- 「住戸外で実施する調査」については、管理組合で定期的に行っている建物点検等において告示に定める調査と同等以上の調査を実施している場合や不足する調査を追加的に実施する場合に、その結果を住戸単位にかかわらず共通で活用することが可能である。**これにより、既存住宅売買時等に調査を実施する際に、「住戸内から実施する調査」のみを実施することで、調査結果報告書として活用することが可能**となる。
- 調査内容が告示に規定する内容を実施していることが必要となるほか、**住戸内外の調査範囲及び調査技術者の責任分担を明確にすることが必要**。
- 調査実施の履歴等を相互に確認して調査項目の抜け漏れがないよう注意することが求められるため、それぞれの**調査実施箇所の調査漏れ等を防ぐために、調査報告書の作成フローやチェックシートを明示**し、これに沿った調査を実施するように誘導することが必要(フローやチェックシートは本検討にて案を作成)。

●「建設時の個別性能」を確認することによる検査方法の合理化

① 既存住宅状況調査における配筋調査

鉄筋の本数及び間隔の測定の実施対象の見直し(案)



●具体的な調査省略の方法(案)

新築時の検査において法に基づき適切な施工が確認できることを前提に、調査省略を可能とする。

具体的には、下記の書類があることをもって調査省略とする(内容までは確認不要)。

<確認する書類>

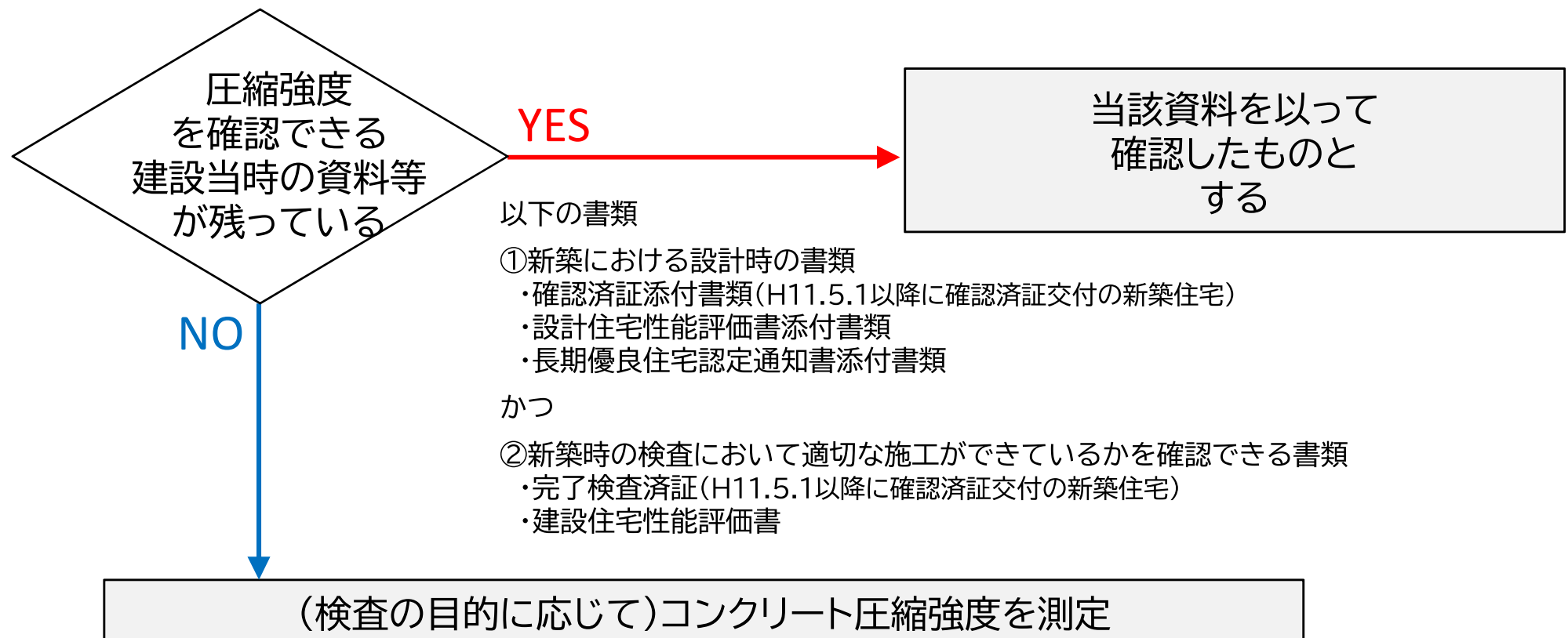
- ・平成11年5月1日以降の確認済証に対して交付されている検査済証
- ・建設住宅性能評価書

ただし、調査省略できるのは、調査対象部位について、目視又は計測等により劣化事象等が見られない場合であり、劣化事象等が見られる場合は、調査省略はできないこととする。

●「建設時の個別性能」を確認することによる検査方法の合理化

② 既存住宅状況調査におけるコンクリート圧縮強度

コンクリート圧縮強度調査の実施対象の見直し(案) <共同住宅:住棟型・住戸型共通>



●具体的な調査省略の方法(案)

新築における下記①と②の書類に基づき、告示に規定する調査内容に応じて必要な試験が実施されていることが設計図書等により確認できることを前提に調査省略を可能とする。具体的には次に示す**①と②の書類があり、かつ、いずれの省略条件にも該当することをもって調査省略**を可能とする。

①新築における設計時の書類で、適切な方法での試験が計画されていることを確認
新築における設計時の書類において、改正告示に規定するコンクリート圧縮強度試験方法、具体的には日本産業規格一一〇七(以下、「JIS A 1107」という。)もしくは日本産業規格一一〇八(以下、「JIS A 1108」という。)のいずれかで試験の実施が計画されていたかを確認する。試験方法について確認する書面は限定されないものの、想定される書面の例は以下のとおりである。いずれの場合においても、規定の方法で試験が計画されていることを確認できなければ、調査を省略することはできない(試験方法の記載がない場合は省略不可)。

<確認する書類の例>

i :平成11年5月1日以降交付の「確認済証」の添付図書の一つである「施工方法等計画書」等で計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認

●具体的な調査省略の方法(案)(つづき)

- ii:平成11年5月1日以降交付の「確認済証」に対応する「完了検査済証」の交付を申請する際に必要となる「完了検査申請書」にあつて、「建築基準法施行規則第4条第1項第6号その他特定行政庁が工事管理の状況を把握するために特に必要があると認めて規則で定める書類」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- iii:平成11年5月1日以降交付の「確認済証」に対応する「中間検査済証」の交付を申請する際に必要となる「中間検査申請書」にあつて「建築基準法施行規則第4条の8第1項第4号その他特定行政庁が工事管理の状況を把握するために特に必要があると認めて規則で定める書類」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- iv:設計住宅性能評価書の申請に必要な図書(平成12年建設省告示第1660号)の内、「設計内容説明書」に計画されている「コンクリートの強度試験方法」を確認
- v:「長期優良住宅認定通知書」等にRC造の劣化対策等級の審査内容にある「コンクリート強度」について「コンクリートの強度試験方法」が計画されている場合は、その内容を確認

●具体的な調査省略の方法(案)(つづき)

②新築における検査時の書類において適切な施工がなされていることを確認

具体的には、下記のいずれかの書類があることをもって調査省略を可能とする。なお、当該図書をもって調査省略を行うことが可能であるが、必要に応じて、数値が設計基準強度等と照らし合わせて問題が無いか確認することも考えられる。

<確認する書類>

- ・平成11年5月1日以降の確認済証に対して交付されている検査済証
- ・建設住宅性能評価書

ただし、調査省略できるのは、調査対象部位に目視又は計測等により劣化事象等が見られないことが条件となり、劣化事象等が見られる場合は、調査省略はできないこととする。

■デジタル機器を用いた調査への対応の背景

近年、既存建築物の調査・検査の現場でを使用することを目的としたデジタル機器の技術開発が進みつつあることを受け、当該検討においても、「計測」「目視」「打診」といった調査方法と同等以上であると認められる場合において、デジタル機器による調査の導入可能性について検討・整理を行った。

●デジタル機器を用いた調査の事例整理

既存建築物の調査現場で使用が始まっているデジタル機器及び調査手法を以下のに分け2種に分けて収集した。

A) 既存建築物の調査において一般的に使用されつつあるデジタル機器で、既存住宅状況調査においても今後使用が見込まれる方法

- ①高所点検カメラ
- ②小屋裏点検ロボットカメラ
- ③床下点検ロボット
- ④ドローン
- ⑤赤外線調査

B) 他のガイドライン等で具体的な調査手法が確立されており、既存住宅状況調査においてもこれに準じた手法により実施可能な方法

- ⑥定期報告制度における赤外線調査(無人航空機による赤外線調査を含む)による外壁調査ガイドライン

【調査のまとめ(その1)】

①「現況検査」と「状況調査」の調査基準の整合化

- 既存住宅売買時における調査・評価のさらなる普及を促進し、実務において運用しやすい調査・評価の基準への見直しを図る観点から、「**現況検査**」における**劣化事業等の定義や解説等の内容のうち、「状況調査」の目的と合致する内容について、解説等を加えることで、可能な限り整合化を図ることとした。**
- 具体的には、「劣化事象等の判断基準」について、「現況検査」で記載されている基準のうち「状況調査」においても記載すべきものや参考となるものを「技術資料」の解説案として整理した。

②劣化事象等の判断基準の明確化

- 「状況調査」について技術的知見として追加で解説すべき項目の抽出と記載時の具体的な内容を有識者からの指導・助言をもとに整理した。
- 木造・鉄骨造(S造)2項目、RC造5項目を「技術資料」に掲載すべき内容案として整理した。

【調査のまとめ(その2)】

③過去の検査結果活用による検査の合理化

(1)共同住宅における調査を「住戸外で実施する調査」と「住戸内から実施する調査」に調査範囲を分割し、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれの調査を別々の時期に実施することを可能とする方法及び手順を明示・整理した。

(2)配筋調査及びコンクリート圧縮強度調査を省略可能とする手順等の整理

【配筋調査】

新築時の検査において法に基づき適切な施工が確認できることを前提に、調査省略を適用するための手順を整理した。

【コンクリート圧縮強度調査】

新築時に必要な試験が実施され、かつ、検査において法に基づき適切な施工が確認できていることを前提に調査省略を適用するための手順を整理した。

④デジタル機器を用いた調査への対応

既存建築物の調査現場で使用が始まっているデジタル機器及び調査手法を収集・整理した。

【今後の課題の整理】

「状況調査」の基準検討に関する今後の課題について

i. 「鉄骨造(S造)」の劣化事象等の判断基準の記載

鉄骨造(S造)の劣化事象等の判断基準は、「木造」の基準を参照した記載ぶりとなっており、必ずしも鉄骨造(S造)の構造特性を踏まえた判断基準となっていない。

⇒今後**専門家の技術的知見のもと、現行基準の運用も踏まえつつ、劣化事象等の判断基準の作成(明確化)が求められることが指摘された。**

ii. 共同住宅の調査の実施方法に関するさらなる合理化の検討

共同住宅の共用部に関する調査については、管理組合が実施している大規模修繕前の事前調査結果(破壊調査含む)や修繕履歴等について、継続した活用可能性の検討が重要。

⇒今後、**共同住宅における調査の実施についてより一層の普及を図る上では、調査範囲や調査主体、調査時期等についてさらなる合理化を検討することが必要であることが指摘された。**

【参考：告示改正・告示の解説改訂、技術資料等の提供について】

- 調査の合理化(配筋調査及びコンクリート圧縮強度調査を省略可能とする手順等の整理)
- 調査の多様化(デジタル機器を用いた調査の位置付け)

告示の改正

『既存住宅状況調査方法基準の一部を改正する告示(令和5年1月27日国土交通省告示第49号)』を公布(施行済)

- 共同住宅における共用部調査の合理化
共同住宅における調査を「住戸外で実施する調査(主として共用部分に関する調査)」と「住戸内から実施する調査(主として専用部分に関する調査)」に調査範囲を分割し、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれの調査を別々の時期に実施することを可能とする運用改善を図る

告示の解説、参考様式の改訂

『既存住宅状況調査方法基準の解説(令和5年1月27日)』を公表済

- 改正告示による調査の合理化、告示の解説及び参考様式の改訂による運用改善の内容解説
- 劣化事象等の判断にあたって参考となる技術的知見

技術資料の提供

国土交通省住宅局参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付より、既存住宅状況調査技術者登録講習機関に提供済(令和5年2月15日)

※本技術資料は各講習実施機関が作成する既存住宅状況調査技術者講習テキストに必要な内容が反映(令和5年4月から運用開始済)