

安心な住宅リフォーム  
&  
良質な既存住宅の売買

北海道における

新	し	い
し	く	み
づ	く	り

北海道R住宅  
システム



# 北海道R住宅システム

## 北海道における 住宅リフォーム&既存住宅流通の 新しい「しくみ」づくり

北海道では、「良質な住宅ストックを形成し、手をかけて長く大切に使う社会」をめざし、消費者の方に安心して住宅リフォームをしていただく、または、良質な既存住宅を取り引きしていただくため、必要な「しくみ」づくりを行っています。

### 既存住宅流通・リフォーム市場の現況

- 住宅総数が総世帯数を上回る  
(273万戸) (232万戸)
- 既存住宅流通は新築住宅建設の1/3
- 築年数30年以内のものが約65%

### 社会状況の変化

- 地球環境に配慮した社会づくり
- ライフステージにあわせた住み替え
- 持続可能な住宅関連産業への転換

良質な住宅を適切に維持管理し  
長く大切に使う社会

## 新しい「しくみ」：北海道R住宅システムのスタート

### 既存住宅流通促進のための8つの取組

#### ① 新築市場

- 新築時の設計・施工記録の保管

#### ② 住宅検査制度

P.2

- 検査技術者登録制度
- 第三者によるアドバイス

#### ③ 性能向上リフォーム

P.3

- 専門技術者による計画・設計・施工・管理
- 性能測定

#### ④ 履歴保存

P.5

- リフォーム等の記録の保管

#### P.6 ⑤ 住宅品質表示

- わかりやすい品質表示

#### ⑥ 瑕疵保証

- 品質に対する保証

#### P.6 ⑦ 金融、査定、税制

- 築年数によらない長期ローン
- 品質による価格査定、担保評価
- 性能向上リフォームに係る減税

#### ⑧ 情報提供

- 品質の住情報提供



※北海道R住宅システムは、北海道及び不動産流通・住宅診断や住宅情報の専門家・団体からなる「北海道R住宅推進協議会」により運営しています。

CHECK!

# 北海道住宅検査人が、 住まいの状態をチェック!

第三者(建築士)が目視と検査機器により、  
現況調査を実施、改修をアドバイス

施工業者とは異なる第三者(建築士)である北海道住宅検査人が目視と検査機器により、既存住宅の劣化や不具合など現況調査を実施します。

北海道住宅検査人は現況調査の結果に基づいて、中立の第三者の立場から、所有者などに対して、「長く暮らせる住まい」に必要な改修・改善内容などを助言します。



基礎鉄筋の有無の確認(鉄筋探査機)



床下の確認



外壁等のひび割れの確認(クラックスケールによるひび割れ幅の測定)



打診棒による仕上げ材の浮きの確認



床の傾斜測定(傾斜計の利用)



小屋裏の確認



調査結果評価、  
書式と記入例  
改修アドバイスの

調査結果報告書の記入例



## 北海道住宅検査人登録制度とは・・・ 皆様の住宅を第三者の目で検査・改修助言する技術者です

木造戸建住宅の性能及び改修に必要な専門知識を有する技術者(建築士)が、知識と実務経験を活かし、現況調査や既存住宅の改修計画、設計、施工への助言を行います。

### 登録要件 次の3つを全て満たすこと

- ① 建築士であること
- ② 木造戸建住宅の検査・審査の業務実績があること。
- ③ 指定登録講習会の受講者であること。

登録業務は、社団法人北海道建築技術協会が実施しています。  
同協会のホームページでは、講習会、登録者名簿、検査人が使用する報告書等標準様式などを公開しています。

登録者名簿、報告書等標準書式の公開 : <http://www.phoenix-c.or.jp/~hobeaj/>

REFORM!

# 長く安心して暮らせるための、 性能向上リフォーム

長く安心して暮らせる、快適な住まいのための  
性能を向上させるリフォームの実施

## 省エネルギー性能の向上

劣化した断熱材を取り除き、柱・梁などの状態を確認して、新たな断熱・気密の工事を行うことで、暖かく、省エネルギー性能の高い住宅を実現します。断熱・気密の工事についてはBIS認定制度の登録技術者が関わることで確かな性能・品質を確保します。



既存部分の解体（古い断熱材の様子）



あらためて断熱材を施工



床の断熱工事



天井裏の断熱工事



防湿気密フィルムによる気密工事と壁貫通部の気密テープによる処理



気密測定の様子

## BIS認定制度とは… 北国にふさわしい温熱環境の住宅を設計、 施工する技術者です

以下の2つの資格があります。社団法人北海道建築技術協会が実施機関です。

登録者名簿の公開：<http://www.phoenix-c.or.jp/~hobeaj/>

- ①BIS（ビス）：断熱・気密・換気・暖房などについて高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法などを指導できる技術者。
- ②BIS-E（ビス・イー）：住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者

※BISとBIS-Eの両方の資格を持つ技術者をBIS-M（ビス・マスター）と呼びます。

## POINT! 北海道の住まいとして、 省エネルギー性能を確認しましょう!

住まいの性能として、気密性能を表す「C値」、断熱性能を表す「Q値」に注目しましょう!

### C値（相当隙間面積）

気密性能を表します。数値が小さいほど性能が高くなります。気密測定器により測定し、相当隙間面積を算定します。

### Q値（熱損失係数）

断熱性能を表します。数値が小さいほど性能が高くなります。外壁・天井や床等の各部位から熱の逃げる量（熱損失量）を計算し、各部位の熱損失量の合計を延床面積で割って計算します。

新築では、北方型住宅の基準 C値=2.0cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>以下、Q値=1.6 W/m<sup>2</sup>・K(次世代省エネ基準I地域)以下、を北海道の住まいの性能として推奨しています。



## 耐震性能の向上

基礎鉄筋や布基礎の施工、基礎と土台の緊結、構造用合板・筋交いや耐震金物の追加などにより、一定基準の耐震性能を満たすようにして、地震に強い家づくりを行います<sup>(※1)</sup>。

※1 耐震性能の向上を図るべき住宅：建築確認申請受付日が昭和56（1981）年5月31日以前の住宅で、耐震診断の結果、耐震性能不足の評価となったもの。



構造用合板による補強



耐震金物による補強



耐力壁の追加（大きな開口部の一部を耐力壁に改造）



筋交いの追加

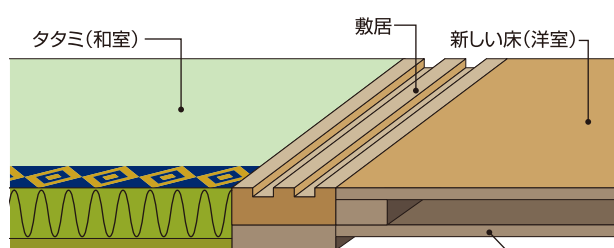
## バリアフリー性能の向上

「良質な住宅として長く大切に使える」住宅とするために、バリアフリー性能の向上に積極的に取り組みます。

玄関あがりかまちや階段、トイレ、浴室などへの手すりの設置、室内の段差解消、車椅子や介護のための寸法に配慮した室内空間の確保などの改修を目指します。



手すりの設置（階段）



室内の段差の解消例  
(和室の敷居【タタミ面】の高さまで洋室の床面を上げる)

## POINT! 耐震診断と耐震改修

現在の耐震基準は「新耐震設計基準」と呼ばれ、昭和56(1981年)に改正されたものが基本となっています。昭和56年以前の基準で建てられた建物は新耐震設計基準に比べて耐震性能が劣ります。新耐震設計基準の建物は阪神・淡路大震災(平成7(1995)年1月)でも被害が少なく、その基準が概ね妥当であるとされています。

また、平成7(1995)年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が施行され、新耐震設計基準を満たさない建物について積極的に耐震診断や耐震改修を行うこととしています。

ARCHIVES!

## 改修履歴の記録と保管

北海道R住宅サポートシステム (Webソフト) への入力・保管

北海道R住宅サポートシステムとは、改修履歴の記録・保管の各手続きを通して、現況調査から設計、施工、住宅品質表示に至る改修全体の質と信頼性を高め、適切な維持管理・修繕で良好な状態を保ち、「良質な住宅として長く大切に使える」住宅を普及させるためのしくみです。北海道R住宅サポートシステムを通して、現況調査結果、設計・施工データ、工事写真、維持管理計画、気密測定結果などを記録・保管します。

### 北海道R住宅サポートシステム

#### 1 住宅の現況調査、改修アドバイス

北海道住宅検査人による住宅検査結果報告書データを記録・保管。

Web上から  
利用者登録、データ入力・  
閲覧を行います。

#### 2 改修の設計

設計図書データを記録・保管。

#### 3 施工状況、施工性能

建物概要、施工事業者名・担当技術者名、施工状況写真、使用材料・設備機器、性能測定結果等を記録・保管。

#### 4 住宅品質の表示

記録データに基づいて、リフォーム後の住宅の品質を北海道R住宅サポートシステムが自動判定し、「住宅品質カルテ」として表示。

#### 5 長期修繕計画

リフォーム後の住宅の良好な維持管理のための長期修繕計画データと施工事業者等連絡先を記録・保管。

#### 6 今後の履歴の記録

今後行われる修繕・改修履歴の記録・保管が可能。

### 資産価値の向上

再びリフォームを行う際の指針になるとともに、品質を証明し住宅の資産価値・評価の向上に役立つ確かな記録。

北海道R住宅サポートシステム  
の入力画面





## 平成21年度「北海道R住宅先導的モデル事業」の取り組み

● 70棟の補助金対象住宅を完成!!  
(平成21年6月～平成22年1月)

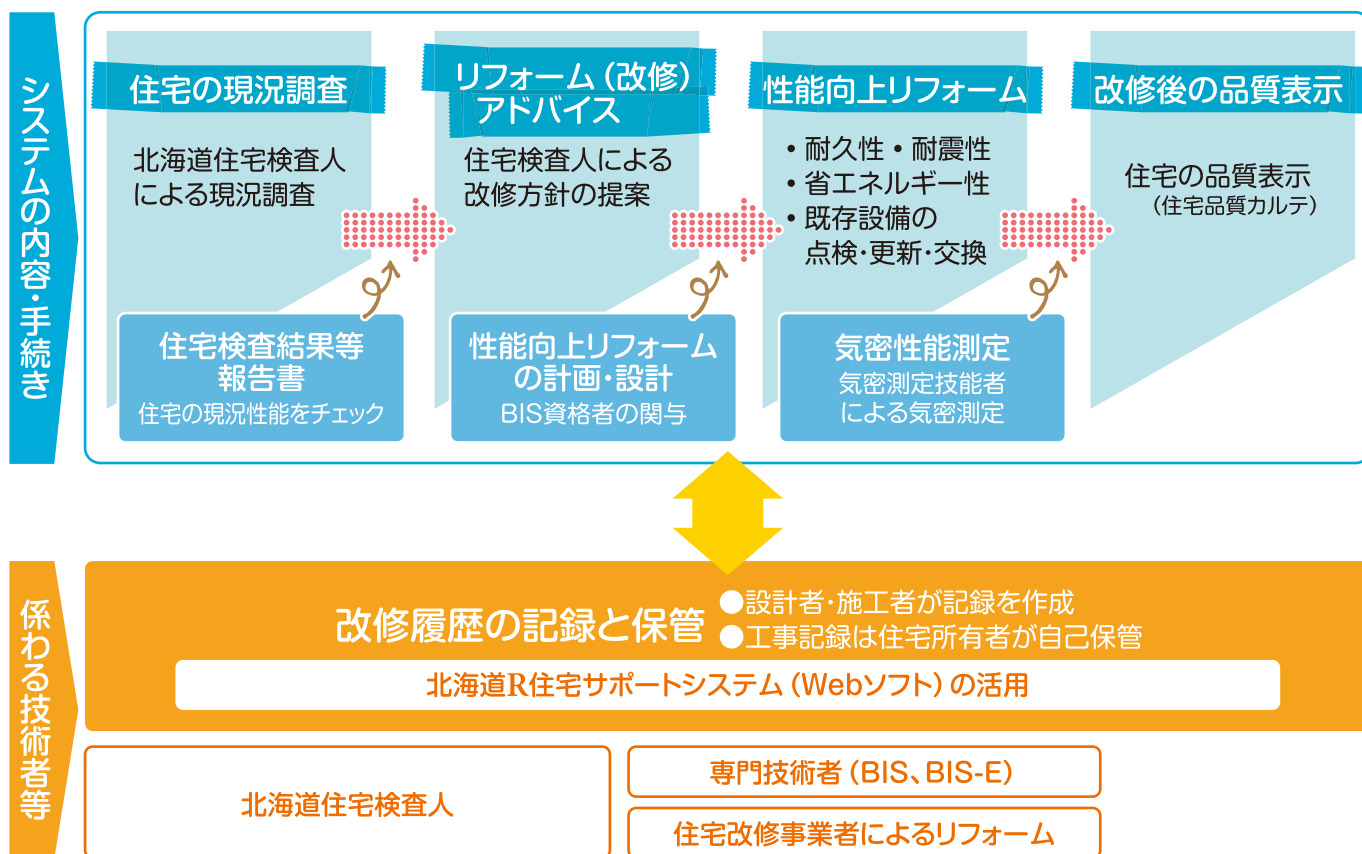
北海道R住宅推進協議会が代表提案者、北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会(※1)が事業実施者となり、国土交通省「平成21年度 長期優良住宅先導的モデル事業」に採択された事業で、採択要件(※2)を満たす改修を行った住宅に国補助金が交付されました。

採択に際して、独立行政法人建築研究所から「改修後の品質をわかりやすく表示することで既存住宅の流通促進を図るなど、転売者や購入者が求める価値について意識し、かつ波及性が高く、新たなビジネスモデルとしての可能性を有した提案」という評価を受けました。

※1.北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会:公募参加の住宅改修事業者・不動産事業者(計63社)、北海道R住宅推進協議会、北海道立総合研究機構建築研究本部 北方建築総合研究所が構成員。

※2.採択要件:①北海道住宅検査人による既存住宅の現況調査、②北海道住宅検査人による改修方針の助言、③性能向上リフォーム(既存住宅の耐久性・耐震性・省エネルギー性などの向上)、④改修後住宅の品質表示、⑤改修履歴の記録と保管(既存住宅安心サポートシステムの活用)、⑥施工中・完成後の住宅公開など

## 北海道R住宅システム



### お問い合わせ

北海道建設部住宅局 建築指導課建築企画グループ  
 札幌市中央区北3条西6丁目 TEL.011-231-4111 (内線29-471)

建築指導課ホームページ <http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/index>  
 北海道の住まい総合情報「Do住まい」 <http://www.do-sumai.jp/>  
 北海道R住宅ホームページ <http://hokkaido-r.jp/>