



検査ガイドブック

マンション専有部に関する検査方法及び適合基準

2018年版
2018年9月1日発行



かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会



目次

1. 優良なりノベーションとは
2. 適合りノベーション住宅とは
3. 基準の開示
4. 基準の拡張
5. 検査ガイド
 - ・ SP-01 給水管
 - ・ SP-02 給湯管
 - ・ SP-03 排水管
 - ・ NG-04 ガス管
 - ・ ET-01 電気配線
 - ・ ET-02 分電盤
 - ・ ET-03 情報系配線
 - ・ VA-01 換気設備
 - ・ FA-01 防災設備
 - ・ AR-01 下地
 - ・ AR-02 浴室防水

添付資料

- ▶ 【R1 住宅】 検査項目の**適合**基準



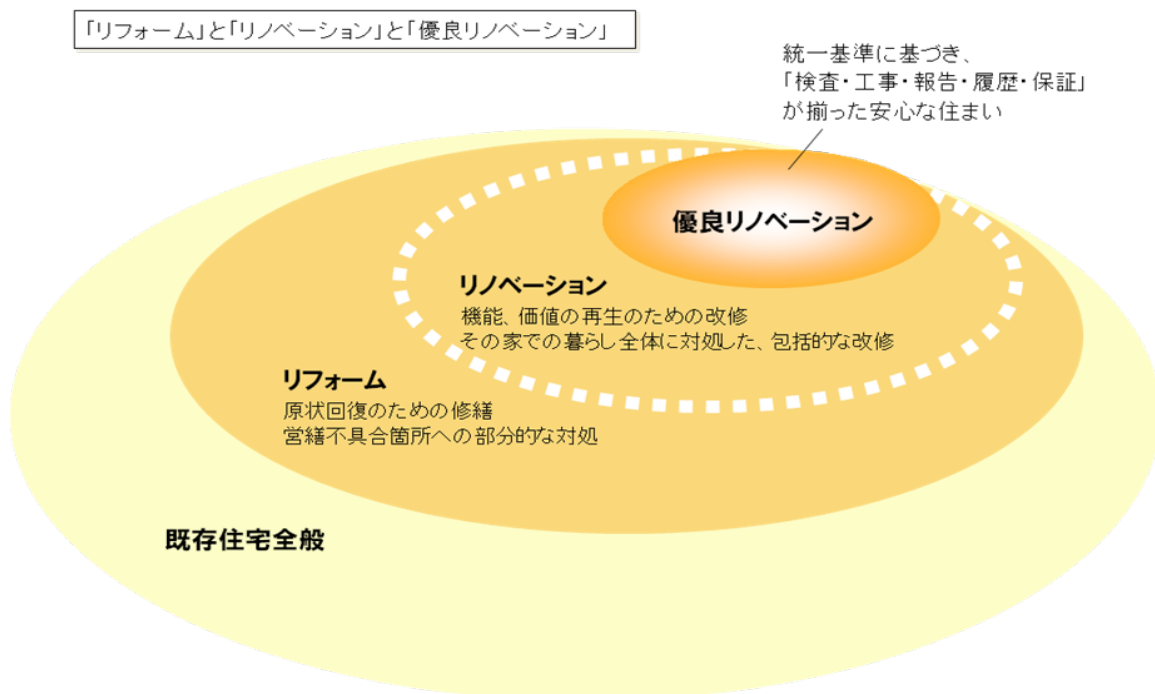
優良なリノベーションとは

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行う「リフォーム」に対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修が「リノベーション」です。

当協議会は、その中でも当協議会の技術基準に基づく品質確保と情報開示、保証による住まい選びに安心が付加されたリノベーションを「優良リノベーション」と称し、普及に努めています。

協議会が定める「優良リノベーション」とは、（**現況検査**→）**工事+適合検査**→報告+保証+住宅履歴情報の一連のフローに則ったリノベーションを「統一基準」と定めています。※ここでいう“**現況検査**”とは現況確認のための事前検査を指します。また、“**適合検査**”は、**竣工検査**を指します。

これによる提供価値は、「品質確保」と「情報開示」に基づく「安心」（保証）です。「統一基準」による「安心」が、既存住宅の流通を阻害する漠然とした「不安」を解消できるものと考えています。



適合リノベーション住宅とは

「適合リノベーション住宅」とは、協議会が定める「優良なリノベーション」が施された既存住宅のことです。対象とする物件によって、R1住宅～R5住宅に区分しています。マンションの専有部についての統一基準を定め、「R1住宅」として、普及を図っています。



現況検査

リノベーション前の建物検査により、更新すべき部位、既存を生かすべき部位を的確に判断します。リノベーション工事の内容を具体化するベースになります。

工事

目に見える箇所だけでなく、現況検査の結果を踏まえ、隠蔽部も必要に応じて改修工事を行います。

適合検査

「R1住宅」の適合基準にのっとり、対象となる各部位について検査を行います。この際、新規と既存の区別なく検査の対象となり、全ての検査に適合することを確認します。

報告

適合検査の結果は協議会に報告されます。対象となる適合検査すべてに適合した場合にのみ、事業者は「適合状況報告書」を発行します。この報告書によって検査結果を開示します。

保証書

事業者は、「適合状況報告書」と合わせて「保証書」を発行し、対象となる部位について、2年（以上）の保証を行います。

住宅履歴図書

また、事業者は、住宅履歴図書を提供します。この図書によって、リノベーション工事の内容を確認することができ、将来、再度リノベーションを行う際の有益な情報となります。



集合
住宅

R1住宅 区分所有マンション専有部

R3住宅 一棟建物(共用部にも事業者の責任)

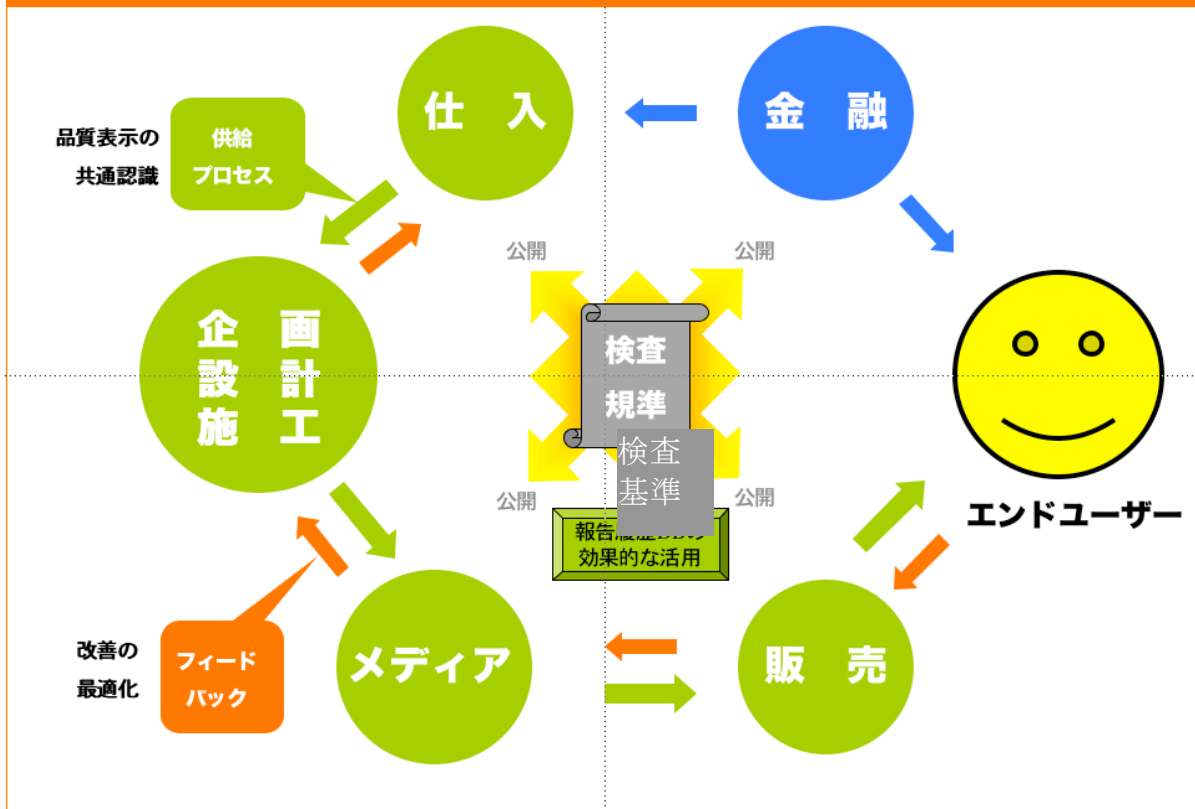
戸建

R5住宅 戸建て住宅

検査基準の開示

「適合リノベーション住宅」の基準は一般に開示されます。
 物件流通、企画、施工等の全プロセスにおいて、係る人々がみな品質基準に対する認識を共有することになります。また、エンドユーザーも含めたフィードバックが活発化することにより、より安心且つ普及しやすい基準づくりが可能となります。

検査基準の開示、報告履歴の蓄積





検査基準の拡張

「適合リノベーション住宅」の基準は”育てる”ことのできる基準です。
R1型の理念と仕組みを保持したまま、建物種別や性能プレミアム型への多様な展開を前提としています。市場動向、技術進歩、法改正、保険や金融対応など、様々なニーズにあわせて柔軟に拡張が可能です。

検査番号 SP-01

給水管……………【水圧試験】

給水管に漏水がないかを確認するために試験。一定時間、配管に水圧をかけて圧力の変化を調べます。

■ 検査の方法

存在圧力の 1.5 倍以上（上限 0.75MPa）にて 1 時間の水圧試験

■ 検査に使用する試験装置・計測器

水圧計 及び 手動ポンプ

■ 検査の手順

(1) 水道メーター直後の位置で給水の圧力を測定する。

※水道メーター直後にて水圧の測定不可な場合は、専有部との取合位置にて測定する。

(2) の測定結果を元に試験初期圧力の条件を決定する。

※ (1) の測定圧力の 1.5 倍以上の圧力を (3) の初期圧力とする。ただし、0.75 MPa を超える場合 0.75 MPa とする。

(3) 給水管を水で満たし、(2) で算定した初期圧力をかけ 1 時間後の数値を計測する。

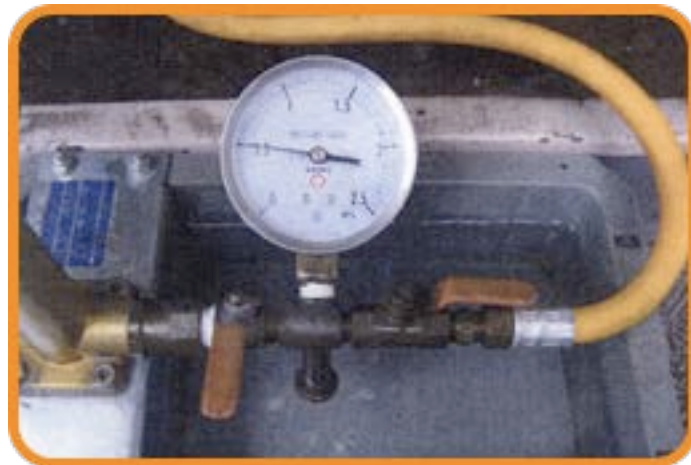
※配管露出部については目視確認・**触指確認**を併用する。



■検査の適合基準

- ・ 鋼管・塩ビ管（HIVP 等） : 初期圧力から低下がないこと。
- ・ 架橋ポリエチレン管 : 初期圧力の60%以上であること。
- ・ ポリブテン管の場合 : 初期圧力の80%以上であること。

※架橋ポリエチレン管およびポリブテン管は、管材の膨張による圧力低下を考慮した数値としている。



水圧の測定

検査番号 SP-02

給湯管…【通水試験・水圧検査・動作確認】

給湯器を作動させ、水栓からの吐水状況を確認します。給湯管の漏水がないか、水圧をかけて確認します。 また、追い焚きがある場合は、自動給湯、追い焚きを実施し、正常であることを確認します。

■検査の方法

給湯器の使用により、正常な湯温と吐水を確認する事。

存在圧力の1.5倍以上（上限0.75MPa）にて1時間の水圧試験の実施

■検査の手順

- (1) 電気温水器、エコキュートの場合は、前日に加温しておく。
- (2) 水栓を開いて給水と給湯の吐水状況を目視確認する。
※複数の水栓を同時に開いて、吐水の状態を確認する。
- (3) 給湯での湯温の上昇を手で確認する。
- (4) 追い焚きがある場合は、これを作動させて給湯および追い焚きについて 触指で温度の上昇を確認する。
- (5) 給湯管を水で満たし、給水管の水圧試験と同じ初期圧力をかけて1時間後の数値を計測する。

※配管露出部については目視確認・触指確認を併用する。



■ 検査の適合基準（検査結果の判定）

(1) 正常に吐水する事。

※シャワーとその他水栓1箇所の同時吐水で使用できること。

※同時吐水での不良は、共用部に起因する場合に限り、告知により「適合※」とすることができる。

(2) 湯温が適正なレベルに達すること。

(3) 水圧試験の基準を下回る水圧低下がない事。

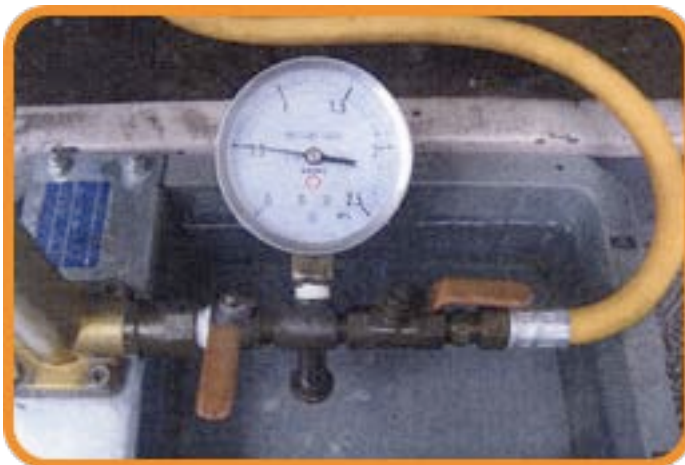
※基準値は給水管に準じる。



給湯の吐水確認



給湯の温度確認



水圧の測定

検査番号 SP-03

排水管……………【同時排水試験】

キッチンや浴室など設備から同時に排水した場合においてもオーバーフロー（逆流、溢れ）などの排水不良がないことを確認します。

■検査の方法

キッチンや浴室など設備から排水して、オーバーフロー（逆流、溢れ）などの排水不良がないことを確認します。

■検査の手順

- (1) 各設備（浴室等）に水を溜める。
※洗濯機排水は、水栓と排水口をホースで直結する。
- (2) 複数の設備で同時に排水して排水状況を目視確認する。
- (3) 排水管で露出している部分について目視確認する。
乾いた手で触れて 漏水がないことを確認する。



■ 検査の適合基準

(1) 設備 1 箇所の排水及び、浴室と洗濯エリアの同時排水時にオーバーフローしないこと。

※同時排水時のオーバーフローに関しては、共用部に起因する場合には、告知による「適合※」とすることができる。

(2) 配管露出部に漏水がないこと。

(3) 封水切れの恐れが無い事。



洗濯パンの溢れ確認 (1)



キッチン配水管の漏水確認



洗濯パンの溢れ確認 (2)



浴室の溢れ確認

検査番号 NG-01

ガス管……【ガス漏れ・動作確認】

ガス管については、ガス会社にガス系統の開栓を依頼します。ガス会社は開栓時にガス漏れなどの検査を実施し、合格の場合のみ開栓します。

■検査の方法

- (1) ガス会社による開栓時検査の実施
- (2) ガス機器の点火試験

■試験装置・計測器

ガス会社による開栓時検査の機器と具体的な検査方法については
ガス会社の規定による

■検査の手順

- (1) ガス会社に開栓を依頼し、ガス会社が有資格者によるガス漏れ等の開栓時検査を実施する。
- (2) ガス機器を作動させ、正常な作動を確認する。



■検査の適合基準

(1) 検査結果は、ガス会社による開栓をもって「適合」と判断する

※東京ガスでは、独自に開栓作業の資格認定を行っています。

※東京ガスでは、内管試験（圧力試験）、または、目視によるガス漏れ検査を行うのが通例。事前に依頼すると水柱ゲージによる検査も対応する場合が多い。ガス機器の煙突が適正であるかの確認も行う。

(2) ガス機器の点火試験で正常に点火・燃焼していること。

検査番号 ET-01

電気配線……………【通電・漏電・動作確認】

電気設備はその施工方法が適切でなければ、漏電・感電・火災などの災害を招く恐れがあります。安全に使用できる状態であることを~~有資格者が~~検査・確認します。

■検査の方法

- (1) 絶縁抵抗計を使用して各回路の絶縁抵抗値を測定する。
- (2) コンテスターまたはアーステスターで、アースが通線されていることを確認する。
- (3) 回路計、検電器またはコンテスターによって、コンセントに電気が通っていることおよび極性が正しいことを確認する。
- (4) スイッチのON, OFFにより、照明等の電気器具の通電を確認する。

■試験装置・計測器

回路計、検電器またはコンテスター

絶縁抵抗計・アーステスター



■ 検査の適合基準

- (1) 絶縁抵抗値が $1\text{M}\Omega$ 以上であること。
- (2) アースが通線されていること。
- (3) 通電および極性が正常であること。
- (4) 正常に作動していること。



絶縁抵抗の測定



電圧の測定



極性・アース・通電の確認



スイッチの動作確認

検査番号 ET-02

分電盤…………【外観・配線・動作確認】

電気設備の重要インフラである分電盤について~~有資格者によって~~異常がないか点検する。

■ 検査の方法

- (1) 分電盤の蓋を開けて、目視により状態を確認する。
- (2) 電線と機器端子の締め込み状態を目視で確認する。
- (3) 漏電遮断器の作動を確認する。

■ 検査の手順

- (1) 分電盤の内外の焦げ、損傷、配線状況を確認する。
- (2) 電線と機器端子が十分に締め付けられていることをドライバーで確認する。差し込み式の場合は正しく差し込まれている事を確認する。
- (3) 漏電遮断器のテスト釦を押して正常な作動を点検する。



■ 検査の適合基準

- (1) 損傷・焼け焦げがなく、配線が正しいこと。
- (2) 配線がしっかり固定されていること。
- (3) テスト釦によりブレーカーが正常に作動すること。

※漏電ブレーカーがない場合は不適合とする。



外観の確認



漏電ブレーカーのテスト



電線と機器端子の確認

検査番号 ET-03

情報系配線……………【通電確認】

テレビ、電話、LANについて、断線等の不良がないかを確認する。
また、テレビについては、電波の受信を確認する。

■ 検査の方法

- (1) 地デジの信号を確認する。
- (2) 電話の通線を確認する。

■ 検査の手順

- (1) テレビ：テレビ受像機、または、レベル計測器により、テレビの信号を受信していることを確認する。
- (2) 電話：2箇所以上の電話コンセントがある場合にはトーンブローブセットなどにより、コンセント間の通線を確認する。
1箇所のみ場合は、コンセントの結線状態を確認する。



■ 検査の適合基準

(1) テレビ：正常に通電していること。

断線・ショート・結線不良がないこと。

(2) 電話：正常に通電し、断線・ショート・結線不良がないこと。

(コンセント2箇所以上)

正常に結線されていること。(コンセント1箇所の時)



左：受信機によるテレビ配線の確認
右：計測器によるテレビ配線の確認



トーンプローブセットによる
電話配線の確認

検査番号 VA-01

換気設備……………【動作確認】

換気設備については、各設備を作動させて正常に排気していることを確認する。

■ 検査の方法

換気装置の動作状態を確認する。

■ 検査の手順

- (1) 換気装置を作動させる。
- (2) 換気扇の吸い込み口にティッシュペーパーを当てるなどして、空気の吸い込みを確認する。

※換気不足に関しては、共用部に起因する場合に限り、告知により「適合※」とすることができる。



■ 検査の適合基準

- (1) 作動時に異音などの異常がないこと。
- (2) 空気が換気扇内部へ吸い込まれていること。



キッチン換気扇の動作確認



トイレ換気扇の動作確認

備考

換気設備の換気機能を検査と保証の対象とする

キッチン、トイレなどの設備室や居室、廊下等の検査設備を含む、全熱交換型換気扇や浴室乾燥暖房機などの多機能換気設備は、「換気機能」以外は対象としない。

エアコンは対象としない

※上記の記載は各社が独自に検査と保証の範囲を広げることを妨げるものではない

検査番号 FA-01

住宅用火災警報器……【設置確認】

住戸内に住宅用火災警報器が消防法等にのっとして設置されているかを確認します。

■ 検査の方法

▶住宅用火災警報器 : 目視による設置箇所および動作確認。

■ 検査の手順

▶住宅用火災警報器

- (1) 自動火災警報設備の感知器がある場合は。
その設置位置を調べ、住宅用火災警報器が必要な箇所を確認する
- (2) 住宅用火災警報器の設置位置、種別、規格、設置年月日の確認。
- (3) テストボタンを押し、住宅用火災警報器の作動を確認。



■ 検査の適合基準

▶ 住宅用火災警報器

- (1) 警報機が規格品であり、設置位置と種別が正しく、設置後5年未満であること。
- (2) 正常に警報音が鳴ること。

備考

- ◆ 設置年月の記載がない場合は、製造年月の記載により製造後5年未満を「適合」とする。
- ◆ 住宅用火災警報器の設置基準は、各市区町村で異なる為、所轄の消防署に確認する。
- ◆ 住宅用火災警報器の使用期限は消防庁通達により10年間であるが、本設置基準は、その1/2の5年を基準とした。
- ◆ 自動火災警報設備、共同住宅用自動火災報知設備、住戸用自動火災報知設備：機器の設置等は消防法、通則等により定められ、運用されてきている。**通常、管理組合が管理を行う。これらの設備は共用設備の為、本検査の対象外とする。**

検査番号 AR-01

下地検査……【強度確認】

床・壁・天井の下地組については、歩行・目視・打診によって施工不良や腐食などによる強度不足がないか確認します。

■検査の方法

床・壁・天井の下地については、歩行・目視・打診によって施工不良や腐食などによる強度不足がないかを確認。

■検査の手順

- (1) 床 : 歩行により、床の強度不足によるたわみがないか確認する
- (2) 壁 : 打診により、壁の強度不足によるたわみがないか確認する。
- (3) 天井 : 目視と打診によって天井の強度不足によるたわみがないか確認する。

備考

◆下地検査は、木軸・LGS・乾式二重床などの下地組を対象とし、躯体直仕上げの床、壁、天井は対象外とする。



■ 検査基準

- (1) 床 : 歩行に伴うたわみなし。
- (2) 壁 : 強度不足によるたわみなし。
- (3) 天井 : 強度不足によるたわみなし。



床下地の強度確認



壁下地の強度確認



天井下地の強度確認

検査番号 AR-02

浴室防水……【水張り試験】

在来工法の浴室については、24 時間の水張り試験を実施して漏水がないことを確認します。

ユニットバスの場合は、FRP 製防水パンが止水信頼性の高い構造であるので、水張り試験は行いません。

■ 検査の方法

在来工法の浴室は、排水トラップの位置で排水系統を止水し、床面に水を張ります。24 時間以上経過後に水漏れによる水位の低下がないか確認する。

ユニットバスの場合は、排水トラップの締め付けを確認する。

■ 検査の手順

(1) 排水トラップの位置で止水する。

※止水方法は、トラップの形状・状態により、適切な方法で行うこと。

(2) 浴室床面に水を張り、水位にテープ等で印をする。

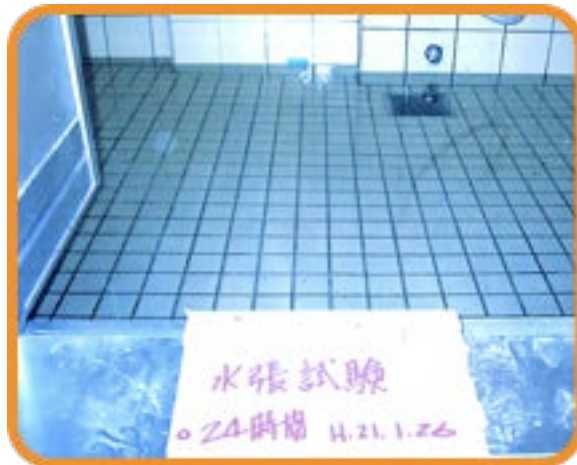
(3) 24 時間（以上）経過後に水位が低下していないことを確認する。



■ 検査基準

在来浴室：24 時間以上経過後に水位の低下なし。

ユニットバス：排水トラップのゆるみなし。



水張り試験（1）



水張り試験（2）

【R1住宅】検査項目の適合基準と「新規」記載の基準

項	検査項目	規準	新規とする範囲	適合基準
①	給水配管	SP-01	水道メーターより専有内全て新規	⇒漏水による水圧低下なし ※架橋ポリ管・ポリブテン管は配管膨張による水圧低下考慮
②	給湯配管	SP-02	給湯器より専有内すべて新規	⇒正常に吐水する ⇒適正な温度 ⇒漏水による水圧低下なし
③	配水配管	SP-03	共用シャフト外の専有内全て新規新規 (スラブ上)	⇒オーバーフローなし ⇒配管露出部に漏水なし ⇒封水切れの恐れなし(排水時異音なし)
④	ガス配管	NG-01	ガスメーターより専有内全て新規	⇒正常に点火・燃焼する ⇒ガス漏れなし(ガス会社検査)
⑤	電気配線	ET-01	専有内飛込み位置より全て新規	⇒正常に通電している ⇒アースが通線している ⇒絶縁抵抗値:1MΩ以上 ⇒正常に作動している
⑥	分電盤	ET-02	分電盤本体	⇒配線がしっかり結線されている。 ⇒損傷、焼け焦げなし ⇒テストボタンが正常に作動する
⑦	情報系配線	ET-03	専有内飛込み位置より全て新規	⇒正常に通電する。 ⇒断線、ショート、結線不良なし
⑧	換気設備	VA-01	換気線本体	⇒正常に吸込んでいる ⇒作動時に異音なし
⑨	住宅用火災警報器	FA-01	住宅用火災警報器 専有内警報機本体全て新規	⇒警報器の位置・仕様が関係法令準拠 ⇒正常に警報が鳴る ⇒設置後5年未満
⑩	床下地	AR-01	専有内全て新規	⇒歩行に伴うたわみなし
⑪	壁下地	AR-01	専有内全て新規	⇒強度不足によるたわみなし
⑫	天井下地	AR-01	専有内全て新規	⇒強度不足によるたわみなし
⑬	浴室防水	AR-0②	ユニットバス新規。防水新規	⇒水位低下なし。漏水なし ⇒ユニットバスのトラップ緩みなし

※適合状況報告書の検査項目「状況」欄は、新規・既存の新規取り扱い範囲を上記とする。



■お問い合わせ先

一般社団法人リノベーション協議会／事務局
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-2-2
TEL : 03-3486-2510 | FAX : 03-3486-2511
URL: www.renovation.or.jp