

埼玉県住宅リフォーム工事検査マニュアル

埼玉県都市整備部住宅課

住宅リフォームに関する取組

1 背景

住宅リフォーム工事は愛着のある住宅を末永く利用するために欠くことのできない工事である。しかし、近年、リフォーム詐欺といったトラブルが多数発生しており、県民の不安が高まっている。

このため、県民が安心して適切な住宅リフォーム工事を行える環境を整備する。

2 安心リフォームの普及・促進に関する取組

(1) 埼玉県取組

埼玉県では、県民が安心してリフォームを実施できる環境整備を進めることを目的として次の3つの事業を進める。

住宅リフォーム工事検査制度

- ・検査の実施主体は、県が指定する指定検査機関が行う。
- ・指定検査機関は本マニュアルに基づき検査を実施する。

安心リフォームの手引きの作成及び県民への配布

- ・安心リフォームの手引きは、悪質な訪問販売業者の手口やその対応方法、また、リフォーム業者の選び方や見積もりの取り方などを記載する。配布対象はインターネットを利用できない、高齢者の方々などを想定している。

リフォーム相談窓口の普及

- ・国の方針として平成20年度末までに全国の市町村にリフォーム相談窓口を設けることになっている。そこで、県では市町村職員を対象とした、窓口担当者の育成を実施する。

(2) 埼玉県住まいづくり協議会¹の取組

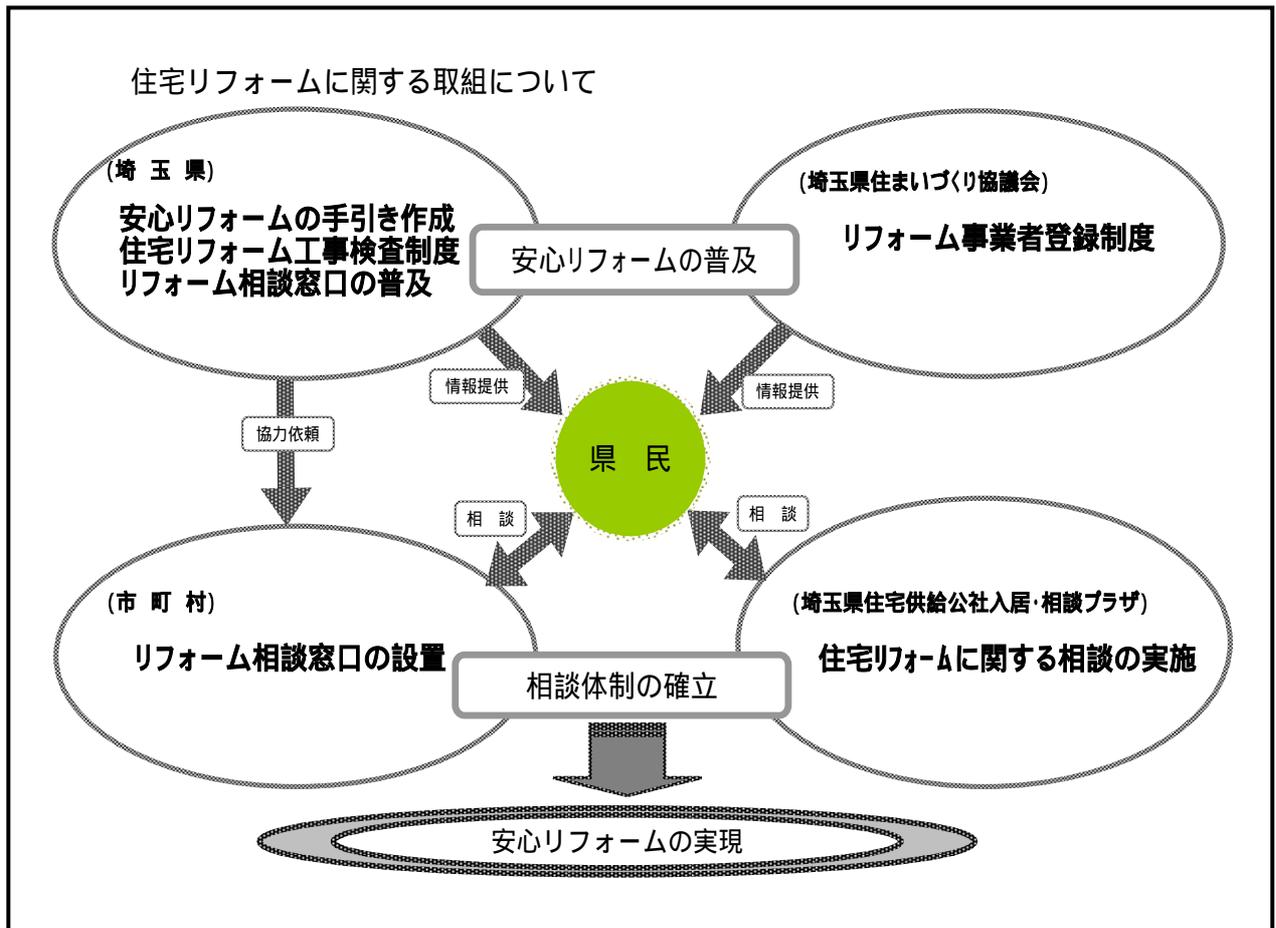
リフォーム事業者登録制度

- ・埼玉県住まいづくり協議会が主体となって実施している制度であり、リフォーム業者の登録行いホームページで紹介している。登録には協議会の指定する標準契約書を使うほか、協議会のホームページで必要事項を公表するなど一定の基準を満たす必要がある。

1) 埼玉県住まいづくり協議会は、行政と民間とが、住まいに関する情報を共有しながら連携を図ることを目的に平成8年10月に設立した組織である。

設立当初は、「彩の国豊かな住まいづくり推進協議会」という名称だったが、平成17年5月16日に、「埼玉県住まいづくり協議会」に名称変更した。

(3) 住宅リフォームに関する取組の概要図



目次

埼玉県住宅リフォーム工事検査マニュアル

検査の基本事項

- 1 検査制度のねらい…………… P 1
- 2 検査制度の目的…………… //
- 3 検査を行う区域…………… //
- 4 検査対象…………… P 1 ~2
 - (1) 検査対象の住宅
 - (2) 検査対象の工事
- 5 検査員…………… P 2
- 6 検査の方法…………… //
- 7 検査の項目…………… //

検査の手続き・手順

- 1 書類検査…………… P 3~4
 - (1) 検査対象の書類
 - (2) 書類検査の手順
- 2 現場検査…………… P 4~5
 - (1) 検査対象の工事
 - (2) 現場検査の手順

検査の実施

- 1 書類検査…………… P 6
 - (1) 書類検査の実施について
 - (2) 書類検査チェックシートのレベル等について
 - (3) 書類検査のポイント
 - (4) 検査結果
- 2 現場検査…………… P 6~7
 - (1) 現場検査の実施について
 - (2) 現場検査チェックシートのレベル等について
 - (3) 現場検査のポイント
 - (4) 検査結果

その他

- 1 検査Q & A…………… P 8~9
- 2 住宅リフォーム工事検査申込書「標準書式」…………… P 10~11
- 3 検査結果報告書「標準書式」…………… P 12

検査の基本事項

1 検査制度のねらい

住宅リフォーム工事は、設計図がないことも多く、通常の建築工事と異なる特殊性がある。そこで、住宅リフォーム工事に対し検査を行うことにより、住宅リフォーム工事に関するトラブルの減少と住宅リフォームの普及を期待するものである。

2 検査制度の目的

この検査制度は住宅リフォーム工事に伴うトラブルを防止するとともに、誰もが安心して住宅リフォームを行える環境を整備することを目的とし策定したものである。また、住宅リフォーム工事において知事が指定する検査機関（以下「指定検査機関」という。）が検査を行うことによって、当該工事が適正か否か客観的に判断することができるようにするものである。

なお、検査結果が「不適正である」となった場合、指定検査機関が工事施工者に対して、契約の取り消し若しくは工事の是正などの指導勧告を行うものではない。

3 検査を行う区域

埼玉県全域

4 検査対象

検査対象は、建築基準法に基づく許可、認定、確認及び検査等の申請を必要としない工事で、次に掲げる事項に該当する工事とする。

(1) 検査対象の住宅

住宅の種類：全ての住宅（ただし、住宅の専有部分に限る。）

構造：全ての構造（木造、S造、RC造及びSRC造など）

規模：規模は限定しない。

(2) 検査対象の工事

検査対象工事の部分	戸建て (類似の長屋を含む。)	共同住宅 (類似の長屋を含む。)
屋根（屋根裏を含む。）		-
外壁		-
玄関		内部
床、壁、天井、階段		
床下		-
台所（設備工事を含む。）		
浴室（ " ）		
トイレ（ " ）		
テラス、ベランダ、バルコニー		-
建具		内部

バリアフリー		
省エネルギー化		内部
耐震改修		-
～ 以外の工事でリフォーム 工事に該当する工事		

長屋の場合は、その形状及び利用形態に応じ、戸建て又は共同住宅に準じて検査対象を判断する。

5 検査員

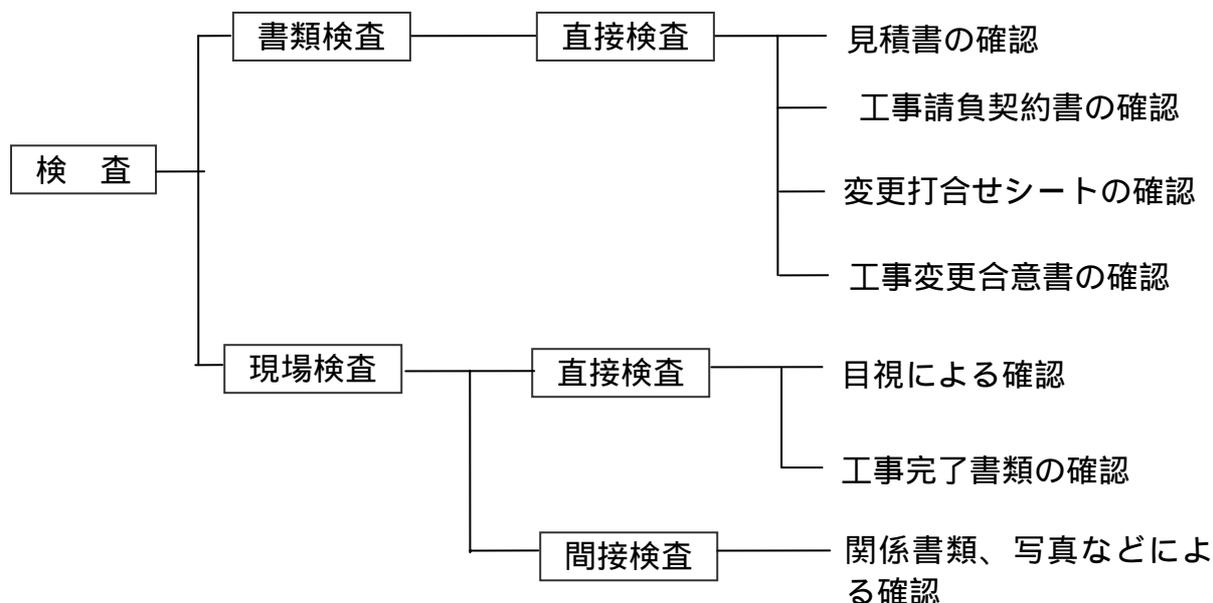
検査員は埼玉県が指定する指定検査機関の構成員のうち、次のいずれかに該当する者の中から指定検査機関が指定する者とする。

- (1) 適合判定資格者
- (2) 1級建築士、2級建築士又は木造建築士
- (3) 上記以外で、検査を行うに際し、知識および経験が上記と同等以上であると指定検査機関が認めたもの。

6 検査の方法

検査の方法は書類検査と現場検査とする。

- (1) 書類検査は、指定検査機関の窓口において、検査員が検査申込者から契約書など必要書類の提示を受け、聞き取りをして行う。(必要に応じ出張検査を実施する。)
- (2) 現場検査は、検査員が、工事完了後(耐震リフォームの場合は中間時)に現場に赴き目視により行う。また、必要に応じて、施工前や施工中の工事写真や設計図書などを確認する。



7 検査の項目

検査の項目は、書類検査チェックシート(別記1)及び現場検査チェックシート(別記2、3)の項目のうち住宅リフォーム工事の内容に応じ必要な項目とする。

ただし、建築基準法に適合しているか否かの判断は行わない。

検査の手続き・手順

1 書類検査（書類検査は工事着工前1ヶ月を目処に実施する）

（1）検査対象の書類

書類検査は、原則として下記～の段階で作成された書類について実施する。

見積時

工事請負契約時

変更打合せ時

工事変更合意時

（2）書類検査の手順

申込者は電話、FAX又はEメールなどにより検査日を予約する。その時点で指定検査機関は以下の事項について説明を行う。

書類検査のために必要な書類及び検査手数料など。

窓口で行う書類検査には、必要書類を必ず持参すること。

検査結果が適正でないものであっても、リフォーム業者に対して、是正指導などは行わないこと。

申込書は標準様式（様式第1号）に必要事項を記入の上、指定検査機関の窓口に直接提出する。

（必要に応じ、郵送などでも申込を受ける。）

申込者は検査日の当日に申込をすることもできる。

書類検査時に必要な書類を確認する。

- ・住宅リフォーム工事請負契約書（請負契約約款を含む。）
- ・打合せ内容を記録した書類
- ・工事見積書
- ・設計図書または工事仕上げ表

（小規模（100万円以下）の場合は、図、スケッチ、カタログ等でも良い）

- ・工事内容変更合意書

書類検査を実施する。

チェックシート（別記1）の項目に従ってチェックする。

書類内容の適否を判断する。

検査員が書類の内容の適否を判断する。

現場検査の実施について説明する。

- ・申込者が希望する場合、現場検査を受けることができる旨を説明する。

必要に応じ、適正なアドバイスを行う。

検査結果報告書（様式第2号）を交付する。

原則、検査結果報告書は検査日の当日、申込者に交付する。

検査結果（A～Dいずれかの評価）と検査員の所見を記入した報告書を申

込者に交付する。

(必要に応じ郵送などにより検査結果報告書を交付する。)

検査結果報告書の控えを保存する。

2 現場検査 (現場検査は工事完了後 1 ヶ月以内を目処に実施する)

(1) 検査対象の工事

現場検査は、 - 4 - (2) (1 , 2 ページ) の検査対象工事について実施する。

(2) 現場検査の手順

申込者は電話、FAX又はEメールなどにより検査日(工事完了後1ヶ月以内に現場検査が可能な日。)を予約する。受付時点で指定検査機関は以下の事項について説明を行う。

現場検査のために必要な事項及び検査手数料など。

検査結果が適正でないものであっても、リフォーム業者に対しての是正指導などは行わないこと。

現場検査は、出来栄の優劣を判断するものではないこと。

現場検査は、工事費が妥当か否かを判断するものではないこと。

契約書(請書)や設計図書などが無いときは、検査の実施が難しいこと。

下地や壁の中などの工事前や工事中の状況が確認できる写真などが無いときは、工事の評価が難しいこと。

ただし、申込者の負担により、仕上げなどを撤去し下地などの状況を確認するときは、検査の実施を妨げない。

申込者は申込書(様式第1号)に必要事項を記入の上、指定検査機関の窓口へ直接提出する。(必要に応じ、郵送などでも申込を受ける。)

申込者は検査日の5日前までに申込みを行う。ただし、指定検査機関が認めるときは、この限りでない。

書類検査後に、現場検査を希望する場合は、直接、指定検査機関の窓口へ申し込む。(必要に応じ、後日、郵送などでも申込を受ける。)

書類検査の申込みの時に、現場検査も併せて申し込むことができる。

また、書類検査の申込み後に、現場検査を追加することができる。

書類検査と現場検査を併せて申し込む場合は申込書(様式第1号)により一括して行うことができる。

現場検査日を決定する。

の予約時(書類検査ありの場合は書類検査の直後)に検査日を決定する。ただし、検査日を変更する場合は、検査日の前々日までに指定検査機関又は申込者に連絡し、指定検査機関及び申込者の合意のもとに検査日を変更する。

現場検査の立会者の確認をする。(施工主、リフォーム業者など)

関係書類を現場に準備するように説明する。

現場検査を実施する。

まず、完了書類の内容が適正か否か確認する。

チェックシート（別記2、3）の項目に従ってチェックする。

現場検査は目視とする。（ 必要に応じ関係書類及び写真等で確認する。 ）

工事内容の適否を判断する。

検査員が工事の内容の適否を判断する。

検査結果報告書（様式第2号）を交付する。

原則、検査結果報告書は検査日の当日、申込者に交付する。

検査結果（A～Dいずれかの評価）と検査員の所見を記入した報告書を申込者に交付する。

（ 必要に応じ郵送などにより検査結果報告書を交付する。 ）

検査結果報告書の控えを保存する。

検査の実施

1 書類検査

(1) 書類検査の実施について

- ・書類検査は、指定検査機関の窓口で、検査員が申込者からの書類の提示と聞き取りにより行う。
(申込者が出張検査を希望し、指定検査機関がその希望に応じられる場合は出張検査を実施する。)
- ・書類検査を始める前に、検査員は、検査に必要な書類がそろっていることを確認する。
- ・書類検査にあたっては、申込者が持参した契約書類などについて、書類検査チェックシート（別記1）の項目ごとに適正か否かを検査する。

(2) 書類検査チェックシートのレベル等について

- ・「 」レベルが最も重要度が高い項目である。重要度の順位は、それに続いて「 」 「 」の順である。
- ・「判断がつかない」欄へのチェックは、「 ~ 」レベルにチェックするに足りる情報がない場合に記入する。

(3) 書類検査のポイント

- ・工事前の現状（写真や図またはスケッチ）を確認して、当該工事が本来必要な工事であったか、おおよその妥当性を見極める。
- ・耐震改修を伴う住宅リフォーム工事の場合は、設計図、構造計算書、見積書、及び契約書を必ず用意してもらおう。（構造計算書のチェックは書類検査）

(4) 検査結果

- ・書類検査チェックシート（別記1）の結果及び検査員の総合的な判断により次のA～Dのいずれかの評価をし、報告書を作成する。

A	適正である
B	おおむね適正である
C	書類不足で、判断ができない
D	不適正である

- ・検査員は検査結果の評価に従い、問題点、または改善事項をアドバイスする。
上記A～Dの評価は、原則として、住宅リフォーム工事検査評価方法（別記4）によって行う。
検査員は工事内容を総合的に判断し、上記方法による評価が妥当でないと判断できるときは、その理由を付して、別の評価を行うことができる。

2 現場検査

(1) 現場検査の実施について

- ・現場検査は、申込者の立ち会いのもと行う。
- ・現場検査は、原則として目視とする。

- ・現場検査にあたっては、必要に応じて、関係書類や施工中の工事写真などにより設計図書との整合性を確認する。
- ・現場検査は、契約書や設計図書（工事費が100万円以下の小規模工事の場合は、図、スケッチ、カタログ等）のとおり施工されているかを確認する。
- ・現場検査にあたっては、工事内容について、現場検査チェックシート（別記2，3）の項目ごとに適正か否かを検査する。

（2）現場検査チェックシートのレベル等について

- ・「 」レベルが最も重要度が高い項目である。重要度の順位は、それに続いて「 」 「 」の順である。
- ・「判断がつかない」欄へのチェックは、「 ~ 」レベルのチェック事項が、現場若しくは、写真などにより確認できない場合に記入する。

（3）現場検査のポイント

- ・工事前の現状（写真や図またはスケッチ）を確認して、当該工事が本来必要な工事であったか、おおよその妥当性を見極める。
- ・工事の出来映えを検査するものではない。
- ・リフォーム部分の下地材等の劣化状況を確認していることが重要である。
- ・生活に影響のあるものと、将来に影響のあるものを確認する。
- ・耐震改修の場合は、中間検査時に設計図書に基づき耐震補強の材料（斜材・構造用合板）、金物等が取付けられているか確認する。

（4）検査結果

- ・現場検査チェックシート（別記2，3）の結果及び検査員の総合的な判断により次のA～Dのいずれかの評価をし、報告書を作成する。

A	適正である
B	おおむね適正である
C	目視で確認できない部分が多く検査の判断ができない
D	不適正である

- ・検査員は検査結果の評価に従い、問題点、または改善事項をアドバイスする。
 上記A～Dの評価は、原則として、住宅リフォーム工事検査評価方法（別記4）によって行う。
 検査員は工事内容を総合的に判断し、上記方法による評価が妥当でないと判断できるときは、その理由を付して、別の評価を行うことができる。

その他

1 検査Q & A

Q1 工事前の現状を確認とあるが、具体的に何を確認するのか？

A1 屋根工事

- ・仕上げ材、および屋根の形状の確認
- ・雨漏りの確認
- ・下地材の劣化の確認（解体時に確認された場合は、工事費用の増額になることもある。）

外壁工事の場合

- ・仕上げ材、およびクラック等の確認
- ・雨漏りの確認
- ・シ - リング材の劣化状況
- ・下地材の劣化の確認
- ・サイディングの場合は、解体時に土台、柱の腐食状況の確認（工事費用の増額になることもある。）

浴室工事

- ・下地材の状況（点検口等から）
- ・浴室の寸法、および工法の確認
- ・在来工法の場合は、解体時に土台、柱の腐食状況の確認（工事費用の増額になることもある。）

台所工事（システムキッチン等）

- ・床下地材の劣化及び土台、柱の腐食状況の確認（解体時に確認された場合は、工事費用の増額になることもある。）
- ・給水管、給湯管、ガス管、排水管、換気扇等の機能、取付け位置の確認
- ・サッシ、壁の位置の確認

トイレ

- ・床下地材の劣化の確認（解体時に確認された場合は、工事費用の増額になることもある。）
- ・給水管、排水管等の取付け位置の確認

Q2 見積金額が高いと思うのだが、書類検査で指定検査機関が見積金額を下げるようにリフォーム業者に仲介してくれるのか？

A2 住宅リフォーム工事検査制度では、指定検査機関がリフォーム業者に対し、見積金額に関する仲介、および指導勧告を行うことはできない。

Q 3 現場検査は、何回見に来てくれるのか？

A 3 基本的には、工事完了後の1回です。また耐震改修工事の場合は、耐震補強・金物の取付けが完了した時点（中間時）1回である。

なお、指定検査機関と施工主との協議により、複数回行うことについては、妨げない。

Q 4 現場検査後に不具合がでた場合、指定検査機関は見に来てくれるのか、またリフォーム業者に連絡をしてくれるのか？

A 4 指定検査機関は工事中や検査後に関わらず、施工主とリフォーム業者の苦情処理等には関わることはできない。

2 住宅リフォーム工事検査申込書「標準書式」

(様式第1号)

住宅リフォーム工事検査申込書(書類・現場)
(第一面)

埼玉県住宅リフォーム工事検査制度要綱に基づく住宅リフォーム工事の(書類・現場)検査を申し込みます。

指定検査機関 様

平成 年 月 日

申込者氏名 印

使用欄		
受付	【書類検査希望日】 平成 年 月 日 【現場検査希望日】 平成 年 月 日	備考

(注意) 数字は算用数字を用いてください。
印のある欄は記入しないでください。

(第二面)

1 . 申込者の概要

【イ . 氏名のフリガナ】

【ロ . 氏 名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 住 所】

【ホ . 電話番号】

2 . 施工主の概要

【イ . 氏名のフリガナ】

【ロ . 氏 名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 住 所】

【ホ . 電話番号】

3 . リフォーム業者の概要

【イ . 業 者 名】

【ロ . 代表者氏名】

【ハ . 郵便番号】

【ニ . 所 在 地】

【ホ . 電話番号】

4 . 申し込みをする住宅リフォーム工事の概要

【イ . 工事金額】 _____ 円 (消費税別)

【ロ . 工事場所】

【ハ . 住宅の種別】

戸建て 長屋 共同住宅

【ニ . 住宅リフォーム工事の内容】

増 改 築 (_____)

修 繕	[屋根	外壁	玄関	床、壁、天井	床下
改 修		バルコニー等	建具	バリアフリー		
模様替え		省エネルギー	耐震改修			

設備工事 (台所 浴室 トイレ)

そ の 他 (上記以外、工事内容 : _____)

3 検査報告書「標準書式」

(様式第2号)

検査結果報告書(書類・現場)

平成 年 月 日

申込者 様

指定検査機関 印

下記に係る住宅リフォーム工事について、埼玉県住宅リフォーム工事検査制度要綱に基づく(書類・現場)検査を行ったので、その結果を報告します。

記

1. 申込者氏名

2. 受付番号

3. 受付年月日

4. 工事場所

5. 住宅リフォーム工事の概要

(1) 住宅の種別 戸建て 長屋 共同住宅

(2) 住宅リフォーム工事の内容

6. 検査年月日

7. 検査結果

8. 検査員の氏名

9. 検査員の所見