

インスペクション・性能測定でユーザーの信頼確保

既存ストックの活用でいずれの取り組みを行うにしても、重要なポイントになるのが「インスペクション」(現状検査)。国では2013年に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定し、補助事業を通じて普及を図っているほか、今年4月からは不動産取引の媒介契約締結時・重要事項説明時・売買契約締結時に、インスペクションのあっせんを宅建業者に義務付けた改正宅地建物取引業法もスタート。

インスペクションによる現状の建物の状態把握は、費用対効果の高い改修方法を考えるうえで参考になるだけでなく、オーナーに対してどの程度改修する必要があるのか、どのくらいのコストがかかるのかを客観的に説明するためにも必要性が増してきている。

最近ではインスペクションツールも高機能・高精度化が進むと同時に、今までは把握できなかった性能も測定できるようになってきた。その一つが「JJJ®断熱診断®」(J建築システム(株)開発・販売)で、サーモカメラや環境温度計、熱伝達率センサーなどを利用して壁や床などをはがすことなく断熱性能の実測が可能のほか、断熱材の施工状況や筋交い、漏水などの確認もできる。さらに住宅全体の外皮平均熱貫流(UA値)や、一次エネルギー消費量を算出し、それらのデータをもとに効果的な断熱改修プランや、改修前後の暖冷房費のシミュレーションをユーザーに示すことも可能。昨年にはこのシステムを用いたリフォームと、中古住宅格付け・認定制度の仕組みが国の補助事業に採択されている。



サーモカメラ等を使う「JJJ®断熱診断®」によるU値の実測



日本VOC測定協会が実施している室内VOC測定の様子

また、性能向上リフォームやリノベーションでは、気密測定やVOC測定など工事後の性能測定も行って

おきたい。断熱・気密施工は新築と同じように行うことが難しいため、想定していた性能値が確保されているかどうか確認しておくことが望ましいし、住んだまま工事を行うことがあるリフォームこそ、建材等から放散される有害化学物質で室内空気が汚染されていないかを確認するべきだ。

VOC測定を通じて健康で安心・安全な住まいの普及を進めているNPO日本VOC測定協会では、「リフォームだからといって、シックハウス症候群や化学物質過敏症を発症する可能性が新築より低くなるわけではない。安全を担保するのであれば、工事後に室内空気質を測定して、その結果をユーザーに示したほうがよいし、信頼も得られるのでは」と話している。

7年…の研究・開発!! 唯一のリアルな断熱性能診断

MRIのように

- 実測U値をリアルタイムで数値化
- 一次エネ消費量・暖冷房コストも算出
- 雨漏りや結露、筋交いなどもチェック可能



JJJ® 断熱診断®

Insulation Efficiency Diagnosis

エネマネ/ハウス in 大阪
テクニカルスポンサーとして、ZEHモデル5棟の断熱性能を診断しました。公的なコンペでも採用が広がっています!

IDFA 一般社団法人 断熱診断普及協会

IDAは、JJJ断熱診断システムの普及と正しい診断の実施を目的として設立しました。システム普及のためのセミナー、診断士の育成などを行っています。
<https://idasupport.wixsite.com/shindan>

【開発元】
J建築システム株式会社
一級建築士事務所・北海道知事登録(特)第3456号

本社 / 〒005-0822 札幌市南区南沢2条3丁目13-30 JASビル
TEL.01157317779 FAX.01157317811
東京事務所 / 〒113-0033 東京都文京区本郷3-30-8 熊野ビル3F
TEL.03381517779 FAX.03381517780
E-mail: jji-s@j-kenchiku.co.jp URL: http://www.j-kenchiku.co.jp