

住宅に係る仕様書等の制定状況

代表的な仕様書等の紹介

主に平成 11 年度以前に建設された既存住宅について、建設当時の標準的な仕様を把握するための目安として公的団体が策定している住宅に係る代表的な仕様書等を以下に紹介する。

在来木造住宅に係る仕様書等

①住宅金融支援機構木造住宅工事仕様書

イ) 制定元

監修：住宅金融公庫（平成 17 年版まで）

独立行政法人住宅金融支援機構（平成 19 年版から平成 22 年版まで）

編著：独立行政法人住宅金融支援機構（平成 24 年版以降）

発行：財団法人住宅金融普及協会（平成 22 年版まで）

出版社（平成 24 年版以降）

ロ) 制定年月

昭和 25 年

ハ) 制定目的・経緯

住宅金融公庫は、公営住宅、公団住宅とともに国の住宅政策の三本柱として位置づけられ、昭和 25 年の設立以来、国民が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設や購入に必要な資金を安定的に供給することを基本とし、時代のニーズに対応した制度の改善を実施し、国民生活の基盤である住宅の居住水準の向上に大きく貢献している。

公庫が発足した昭和 25 年当時の我が国の小規模な住宅建築工場の設計と施工の関係は、伝統的な職人の腕に頼るとというのが一般的であった。戦後の住宅不足の混乱を背景に、このような設計と施工の関係のもとでは、施工上の質が確保された住宅を安定的に大量に供給するシステムとしては不適當であることから、公庫が設立されるにあたり、融資住宅の質の確保について、必ず適合していることを要件とする建設基準を定めるとともに、融資住宅の施工の標準化を目指した工事共通仕様書を策定した。

公庫が定めた建設基準の目指す水準の具体化と良質性の確保のためには、住宅施工の手順、程度等について細目を示し誘導する必要があり、この役割を担うものとして工事共通仕様書が作られた。工事共通仕様書は、住宅の質の向上に大きく貢献するとともに、施工の標準化にも大きな役割を果たしている。

また、工事請負契約において仕様書を位置付け、工事の内容をより明確化することにより、工事の内容についての注文者と施工業者とのトラブルを未然に防ぐ役割も担っている。

二) 本仕様書等が適用される住宅

住宅金融支援機構の融資を利用した在来木造住宅を始め、標準的な住宅仕様をまとめた仕様書という位置付けから、一般の在来木造住宅にも適用できる仕様書となっている。

ホ) 本仕様書の全体構成

本共通仕様書は、土工事・基礎工事から木造躯体工事、屋根工事等の工事種別ごとに構成しており、各構成ごとにそれぞれ仕様書本文とその解説が記載されている。

また、住宅金融支援機構では、一般ユーザーの利便に供するために時代の潮流、需要、技術開発動向等に対応した標準的な住宅の仕様書として、当該木造住宅用の工事仕様書以外に次の工法の工事共通仕様書も策定している。

- 枠組壁工法住宅用（次項の仕様書）
- 鉄筋コンクリート造・鉄骨造・補強コンクリートブロック造住宅用（平成 22 年版まで）
- 丸太組構法住宅用（平成 23 年版まで）

へ) 本仕様書を使用する場合の留意事項等

工事仕様書に記載されている規定の一部には、住宅金融支援機構の各種技術基準で遵守しなければならない事項も含まれている。仕様書本文にアンダーラインや※印が記載されている事項は、これらの住宅金融支援機構の建設基準や基準金利適用住宅工事基準、割増融資工事基準等の遵守事項となっており、住宅金融支援機構融資住宅を建設しようとする場合は、この遵守事項に必ずしたがって設計・施工することが必要となっている。

なお、この遵守事項を適用しないこととする承認をした場合には、当該規定を適用しないことができる。

<住宅金融支援機構（旧・住宅金融公庫）とは>

住宅金融公庫は、1950 年（昭和 25 年）に「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、一般の金融機関が融資することを困難とするもの」を融資することを目的に設立された、住宅金融専門の政府系機関であり、国民が住宅を計画的に安心して取得できるよう、長期・低利の住宅資金の安定的な供給を行ってきた。

（平成 19 年 4 月 1 日より独立行政法人住宅金融支援機構に移行したため、「住宅金融支援機構」と記載している。）

②性能保証住宅 設計施工基準

イ) 制定元

編集：財団法人住宅保証機構（平成24年度まで）

発行：財団法人住宅保証機構（ 同上 ）

ロ) 制定及び廃止年月

制定：昭和57年4月

廃止：平成21年6月

ハ) 制定目的・経緯

昭和50年頃より欠陥住宅が社会問題として取り上げられたことを背景に、建設省（現国土交通省）において住宅の性能保証制度の創設についての検討が進められ、昭和55年からの北海道釧路地区における保証制度の試行実施を経て、昭和57年4月より「住宅性能保証制度（以下、「保証制度」という。）」が正式にスタートした。本保証制度の対象は、当初一定地域のみであったが、その後、適用地域が順次拡大され、昭和61年には全国の各都道府県において保証制度の実施体制が整備された。

本設計施工基準はこの保証制度を運営するにあたり、その住宅に一定の性能水準を確保させるために定めた仕様基準であり、この基準に基づき、戸建住宅の場合、基礎配筋工事完了時及び屋根工事完了時の2回の現場審査を実施し、本基準への適合性を確認していた。

平成21年7月に住宅瑕疵担保責任保険付き住宅に適用する住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準が制定され、性能保証住宅設計施工基準は平成21年6月に廃止された。

ニ) 本仕様書等が適用される住宅

住宅性能保証制度を利用する住宅（性能保証住宅）に適用した。

ホ) 本基準の全体構成

本設計施工基準は、木造住宅、鉄筋コンクリート造（鉄骨鉄筋コンクリート造を含む）の構造別に構成しており、各構造別に地盤調査・基礎及び雨水浸入を防止する部分（屋根・外壁等）についての基準が記載されていた。

ヘ) 本基準を使用する場合の留意事項等

本基準の四角の太線で囲ってある部分は、保証住宅とする場合の遵守事項である。欄外は基準に関する解説及び参考資料等になっていた。

<旧・(財)住宅保証機構とは>

住宅保証機構は、昭和 57 年に住宅の品質・性能について確実な長期保証を行うことによる消費者保護並びに住宅性能の向上及び住宅建設業者等の育成を図ることを目的として設立された公益法人である。

主要業務は、住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する制度、住宅性能保証制度及び住宅完成保証制度の実施・運営等であり、平成 20 年度より国土交通大臣から住宅瑕疵担保責任保険法人の指定を受け、住宅瑕疵担保責任保険の引き受けを開始した。

住宅瑕疵担保責任保険は、住宅保証機構と住宅事業者等（建設業者及び住宅建業者等）が保険契約を締結するもので、住宅の品質確保の促進等に関する法律に定められた 10 年間の瑕疵担保責任を履行するための資力確保を図ることにより、住宅取得者の利益の保護を図るものである。

③住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準

イ) 制定元

統一編集：国土交通省

ロ) 制定年月

平成 21 年 7 月

ハ) 制定目的・経緯 (引用・一部加筆：「住まいのあんしん総合支援サイト」住宅瑕疵担保履行法について)

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、10 年間の瑕疵担保責任を負うこととされているが、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかである。

このため、住宅購入者等の利益の保護を図るため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）（住宅瑕疵担保履行法）」が成立・公布された。

また、この法に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人の指定や特別紛争処理体制の整備については平成 20 年 4 月 1 日に施行され、住宅瑕疵担保責任保険法人ごとに作成していた設計施工基準は、全保険法人で統一し平成 21 年 7 月 1 日より運用を開始した。

ニ) 本仕様書等が適用される住宅

すべての住宅瑕疵担保責任保険付き住宅に適用する。

ホ) 本基準の全体構成

本設計施工基準は、木造住宅、鉄筋コンクリート造（鉄骨鉄筋コンクリート造を

含む)の構造別に構成しており、各構造別に地盤調査・基礎及び雨水浸入を防止する部分(屋根・外壁等)についての基準が記載されている。

へ) 本基準を使用する場合の留意事項等

本基準の判断について、設計施工基準Q&Aが住宅瑕疵担保責任保険法人ごとに公表されている。また、同基準の運用や詳細について解説を加えた設計施工基準・同解説を公表している住宅瑕疵担保責任保険法人がある。