

仕様書等変遷編の活用について

1. 仕様書とは

仕様書とは、構造、施工方法、材料、部品、設備、仕上げ程度など設計図面で明示できない事項を確認するために必要な設計図書の一部です。

建設業法では、建築主と施工業者との間の建設工事の請負契約において請負契約書に記載すべき事項として、「工事内容」が規定されており、「構造、仕様等を設計図、仕様書等によって明確にしなければならない。」ことになっています。

なお、仕様書にはあらゆる工事に共通する一般的、標準的な事項を示した共通仕様書と、工事毎に異なる事項について文章や数値で示した特記仕様書とがあります。

2. 仕様書等変遷編の活用イメージ

仕様書等変遷編を活用する場合のイメージ

既存住宅の中には設計図書（工事用の図面及び仕様書）が請負契約書に添付されていなかったものや契約後紛失してしまったもの、あるいは売買契約によるなどの理由で存在しないものが少なくありません。仕様書等変遷編は、こうした既存住宅が新築された当時の一般的な工法、材料、施工方法等を紛争処理委員が参照できるよう、住宅金融支援機構（※1）、都市再生機構（※2）等の仕様書等を取りまとめたものです。これにより、年代別に一般的に普及していた技術的知見を参照することが可能となり、建築当時の住宅として社会通念上通常有すべき品質や性能を過去に遡って把握するための参考とすることができます。

※1 平成19年4月1日より、住宅金融公庫から独立行政法人住宅金融支援機構に移行した。本資料集では、現在の「住宅金融支援機構」で記載している。

※2 平成16年7月1日より、都市基盤整備公団から独立行政法人都市再生機構に移行した。本資料集では、現在の「都市再生機構」で記載している。

なお、仕様書等変遷編は、一般的な地域（首都圏など）における工法・材料・施工方法等による住宅を前提としているため、活用にあたっては、個別の案件の状況、地域性や当該住宅に用いられた工法・材料・施工方法等の特性を充分配慮した上で参考にする必要があります。また、住宅の仕様は、個別の契約毎に決められるものであり、仕様書等変遷編と同一の内容で契約されているとは限らないことに注意する必要があります。

3. 仕様書等変遷編の概要

この仕様書等変遷編は、住宅に係る標準的な仕様（技術基準）を把握するための代表例として住宅金融支援機構、都市再生機構等の仕様（技術基準）等の変遷を取りまとめたものであり、以下の項目で構成されています。

(1) 代表的な仕様書等の紹介

既存住宅が建設された当時の標準的な仕様を把握するための目安となる、以下の住宅に係る仕様書・技術基準等を紹介しています。

- ① 在来木造住宅（戸建住宅）に係る仕様書等

- ・木造住宅工事仕様書（住宅金融支援機構）
（平成 15 年版以前の名称は「木造住宅工事共通仕様書」）
- ・性能保証住宅設計施工基準（住宅保証機構）
- ② 枠組壁工法住宅（戸建住宅）に係る仕様書等
 - ・枠組壁工法住宅工事仕様書（住宅金融支援機構）
（平成 15 年版以前の名称は「枠組壁工法住宅工事共通仕様書」）
 - ・性能保証住宅設計施工基準（住宅保証機構）
- ③ 鉄筋コンクリート造住宅（共同住宅）に係る仕様書等
 - ・工事共通仕様書（都市再生機構）
（昭和 31 年版以前の名称は「建築工事共通仕様書」）
 - ・公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会）

(2) 仕様書等の制定・改正履歴

上記(1)の仕様書等について、制定時以降の改正の変遷を年表にして示しています。

(3) 在来木造住宅（戸建住宅）における基本構造部分等の仕様変遷

戸建ての在来木造住宅における標準的な仕様を把握するための代表例として、住宅金融支援機構の木造住宅工事仕様書を取り上げ、当該仕様書における住宅の構造耐力上主要な部分に係る事項を中心に仕様等の変遷を示しています。

(4) 枠組壁工法住宅（戸建住宅）における基本構造部分等の仕様変遷

戸建ての枠組壁工法住宅における標準的な仕様を把握するための代表例として、住宅金融支援機構の枠組壁工法住宅工事仕様書を取り上げ、当該仕様書における住宅の構造耐力上主要な部分に係る事項を中心に仕様等の変遷を示しています。

(5) 鉄筋コンクリート造住宅（共同住宅）における基本構造部分等の仕様変遷

共同の鉄筋コンクリート造住宅における標準的な仕様を把握するための代表例として、都市再生機構の工事共通仕様書及び公共住宅事業者等連絡協議会の公共住宅建設工事共通仕様書を取り上げ、当該仕様書における住宅の構造耐力上主要な部分に係る事項を中心に仕様等の変遷を示しています。

4. 既存住宅において住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を活用する場合の留意点

住宅紛争処理技術関連資料集（本編）は、建設住宅性能評価書が交付された新築住宅に係る紛争処理の際に参考とする目的で作成したものです。既存住宅についても、住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を準用して活用することが可能です。その際は、以下の点に留意する必要があります。

(1) 調査方法編

- ① 0事前確認等、1不具合事象の程度の確認、4使用・メンテナンス状況の確認、5外的要因の確認、6詳細調査の必要性の検討

紛争処理時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を活用できます。

② **0** 事前確認等

「建設住宅性能評価関連図書の取り寄せ」に関する部分については、評価時点の品確法施行規則等を参照します。

③ **2** 設計内容の確認（設計図書が保存されている場合のみ活用できます）

新築された時点の技術的基準を参照する必要があるため、次によります。

- ・ 平成 12 年以降に建設された住宅については、新築された時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を活用します。
- ・ 平成 11 年以前に建設された住宅については、仕様書等変遷編と紛争処理時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を参考にしながら、新築された時点の関係法令告示に照らして設計図書の内容が適切であるかを確認します。

④ **3** 施工状況等の確認

新築された時点の技術的基準を参照する必要があるため、次によります。

- ・ 平成 12 年以降に建設された住宅については、新築された時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を活用します。
- ・ 平成 11 年以前に建設された住宅については、仕様書等変遷編と紛争処理時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を参考にしながら、新築された時点の関係法令告示に照らして施工内容が設計図書どおりに行われているかを確認します。

⑤ **6** 詳細調査の必要性の検討

品確法第 74 条に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」は、新築時に建設住宅性能評価を受けている場合のみに適用されます。

(2) 機器使用方法編、補修方法編、工事費用編

機器使用方法編、補修方法編、工事費用編は、紛争処理時点の住宅紛争処理技術関連資料集（本編）を活用できます。

5. 住宅紛争処理支援センターによる技術的支援

指定住宅紛争処理機関は、十分な設計図書が契約書に添付されていない等の理由により、不具合事象の発生原因を特定することや、適切な補修方法を決定することが困難な場合、必要に応じて住宅紛争処理支援センターに対し技術的支援の要請を行うことができます。

住宅紛争処理支援センターは、指定住宅紛争処理機関から技術的支援の要請があった場合は、技術WG委員等の専門家でチームを編成し、技術上のアドバイスを行うものとします。

6. 略称について

仕様書等変遷編では、次のように各公的団体の旧正式名称を略称している箇所があります。

<略称>	<正式名称>
公庫	住宅金融公庫
公団	住宅公団
住都公団	住宅・都市整備公団
都市公団	都市基盤整備公団