

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。

鉄筋コンクリート造住宅に係る仕様書等

①都市再生機構工事共通仕様書

イ) 制定元

編集：都市基盤整備公団

発行：財団法人住宅共済会

ロ) 制定年月

昭和 30 年 1 1 月

ハ) 制定目的・経緯

都市基盤整備公団の前身である日本住宅公団は、大都市を中心に深刻な社会問題として顕在化し始めていた都市勤労者の住宅問題に対し、大都市地域を中心として、行政区域にとらわれることなく耐火構造の集合住宅を大量に建設し、またそのための大規模な宅地開発事業を実施することによって、健全な市街地を形成することを使命に、昭和 30 年 7 月に発足された。

このため、当時先行して実施に移されていた公営住宅あるいは公務員住宅の蓄積に学び、更にこれらの住宅を集団として、物的にも社会的にも良好な全体環境として発展させるための技術・方法論の確立を図ってきたが、施工品質の確保においても、設計・監理体制の整備を図るとともに、工事に係る材料、部品、機器及び工法等に関する仕様、品質及び性能を規定した共通的な仕様書である工事共通仕様書を策定した。

公団住宅は、公営住宅、公庫融資住宅とともに、国の住宅政策の三本柱として位置づけられ、賃貸住宅、分譲住宅等が建設・供給されてきたが、工事共通仕様書は、これらの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ものである。

都市公団工事共通仕様書は、都市基盤整備公団が平成 16 年 7 月に設立された独立行政法人都市再生機構に移行したことを契機に廃止され、都市再生機構が建設する際に用いる仕様書は、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・編集）に切り替えられた。

二) 本仕様書等が適用される住宅

都市基盤整備公団が施工する宅地の造成、敷地の整備、住宅の建設、及び施設の

整備等の工事に適用した。

ホ) 本仕様書の全体構成

地盤・土質調査、土木、造園、建築、電気、機械及び除却の各工事編と各工事に共通した総則編で構成していた。

なお、最近では、公的規格で定められていない材料、部品及び機器についての品質及び性能の基準を定めた「機材の品質判定基準」も本仕様書と併せて策定し、これについては現在も発行している。

ヘ) 本仕様書を使用する場合の留意事項等

仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、請負者の責任において厳正に履行することとしている。

また、すべての設計図書は相互に補完することとしており、設計図書における工事共通仕様書の位置付けを理解の上、施工することが必要である。

<都市基盤整備公団（現・都市再生機構）とは>

都市基盤整備公団は、地方公共団体、民間事業者等との協力及び役割分担の下に、人口及び経済、文化等に関する機能の集中に対応した秩序ある整備が十分に行われていない大都市地域その他の都市地域における健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の基盤整備として、居住環境の向上及び都市機能の増進を図るための市街地の整備改善並びに賃貸住宅の供給及び管理に関する業務を行い、並びに都市環境の改善の効果の大きい根幹的な都市公園の整備を行うこと等により、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした。（平成 16 年 7 月 1 日より独立行政法人都市再生機構に移行したため、本資料集では都市再生機構で記載し、「都市基盤整備公団」「都市公団」の記載を必要な箇所に残している。）

②公共住宅建設工事共通仕様書

イ) 制定元

○平成 9 年度版以前

監修：建設省住宅局住宅整備課（平成 5 年度版迄：住宅局住宅建設課）

編集：公共住宅事業者等連絡協議会

発行：財団法人ベターリビング（昭和 57 年度版：（財）住宅部品開発センター）

○平成 13 年度版以降

監修：国土交通省住宅局住宅総合整備課

編集：公共住宅事業者等連絡協議会

発行：榊創樹社

ロ) 制定年月

昭和57年8月

ハ) 制定目的・経緯

公共住宅は、需要の多様化、高度化等に対応して、地域の実情に応じ住戸計画、設備、仕様等について、積極的に多様化を図っていく状況にある。

一方、公共住宅建設事業は、従来から仕様、積算発注等について各事業主体が独自の体系で実施する方法をとってきたが、価格の適正化、生産の合理化等に十分に配慮しつつ、設計監理業務、積算発注業務、監査検査業務等を円滑に実施するためには、これらに関する整理されたノウハウが適宜に提供され、事業内容の妥当性等の評価判断のよりどころが容易に得られることが必要である。

そこで、公共住宅整備事業の円滑な推進に資することを目的とし、昭和57年に公共住宅建設工事共通仕様書を制定した。以降、技術革新及び使用機材の開発・活用に対応するために、改訂を重ねてきている。

二) 本仕様書等が適用される住宅

各地方公共団体(※)が建設する鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造の公共住宅における建設工事に適用する。平成16年度版以降は、都市再生機構の住宅の建設工事に適用する。

※地方公共団体：都道府県、市町村、政令指定都市及び地方住宅供給公社等の公共団体をさす。

ホ) 本仕様書の全体構成

本仕様書は、総則編、調査編、建築編、電気編、機械編の5編から構成しており、総則編は各編と併せて適用する。

また、本仕様書の別冊として部品及び機器についての品質及び性能の基準を定めた「部品及び機器の品質・性能基準」を併せて策定・発行している。

へ) 仕様書を使用する場合の留意事項等

- 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、請負者の責任において厳正に履行する。
- 設計図書の適用として、全ての設計図書は相互に補完する。また、設計図書の優先順位は原則として次の順番の通りとする。
 - ・現場説明書、追加説明書及び質疑応答書
 - ・特記仕様書
 - ・設計図（標準図以外のもの）
 - ・設計図（標準図）
 - ・工事共通仕様書（別冊を含む。）

<公共住宅事業者等連絡協議会とは>

公共住宅整備の多様化、高度化等に対応する技術的業務に関連する情報の連絡調整、建設技術等に係る研究等を行うことにより、公共住宅整備事業の円滑な推進に資することを目的とし、昭和 54 年 3 月に設立された団体である。構成団体は、住宅金融支援機構、都市再生機構、政令指定都市、地方住宅供給公社等。