

# 特保住宅制度規程集 (住宅保証機構(株)版)

1. 特保住宅 制度要綱	・ ・ ・ ・ ・	1
2. 特保住宅 設計施工基準	・ ・ ・ ・ ・	4
3. 特保住宅 施工管理規程	・ ・ ・ ・ ・	16
4. 特保住宅 検査員規程	・ ・ ・ ・ ・	19
5. 特保住宅 事務手数料等を定める細則	・ ・ ・ ・ ・	22
6. 特保住宅 講習会実施要領	・ ・ ・ ・ ・	23
7. 特保住宅 検査員監査規則	・ ・ ・ ・ ・	24
8. 特保住宅 検査員監査実施要領	・ ・ ・ ・ ・	25

(平成26年7月1日版)

(一社) 全国住宅産業協会

# 特保住宅 制度要綱

## (目的)

**第1条** 一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）に基づき、住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）が提供する住宅瑕疵担保責任保険又は住宅瑕疵担保責任任意保険（以下「まもりすまい保険」という。）を利用して企業会員又は団体会員に所属する会員（以下「会員等」という。）が被保険者となり、建設若しくは販売する新築住宅（以下「特保住宅」という。）の適正な施工及び管理体制等について規定し、消費者の信頼に応えた良質な住宅の供給に資することを目的としてこの要綱を定める。

## (特保住宅の範囲)

**第2条** 特保住宅は、一戸建住宅及び共同住宅とする。その構造は、木造軸組工法、枠組壁工法、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は補強コンクリートブロック造（沖縄県で建設される住宅に限る。）とし、技術基準は、別に定める特保住宅設計施工基準による。

## (事業者届出)

**第3条** 会員等は、特保住宅の申込をするに際しては、機構に事業者届出をしなければならない。

## (特保住宅の申込)

**第4条** 特保住宅の申込をする会員等（以下「申込者」という。）は、着工の14日前までに保険契約申込書（特定住宅版）（以下「申込書」という。）に次の各号に掲げる書類を添付して協会又は団体会員を通じて協会に提出しなければならない。

- 一 申込に係る住宅の設計図書で別表に掲げるもの
- 二 申込に係る住宅の建築工事請負契約書
- 三 申込に係る住宅の確認申請書の第1面から第3面（写し）
- 四 建設住宅性能評価引受書（写し）（建設住宅性能評価併用申込又は建設住宅性能評価別機関申込を行う場合）
- 五 住宅完成保証書（写し）（機構の住宅完成保証制度を利用する場合）

2 申込者は、前項の申込に係る住宅の保険料及び現場検査手数料並びに別に定める事務手数料を第9条の定めるところにより納付しなければならない。

## (受理等)

**第5条** 協会は、前条の申込の内容を検査し、機構が定める処理を行った上、申込を受理し、申込書の団体用を保存するとともに、残余の部分を建設地を管轄する機構の統括事務機関又は一般事務機関に送付するものとする。

### (検査員)

**第6条** 協会は、申込に係る住宅の検査業務を的確に行うため、検査員を置く。

2 検査員の資格及び登録並びに検査業務等に関しては、別に定める特保住宅検査員規程の定めるところによる。

### (施工管理)

**第7条** 申込者は、別に定める特保住宅施工管理規程に基づき、的確に施工管理を行わなければならない。

2 申込者は、申込に係る住宅について、検査員の現場検査を受けなければならない。

### (保険証券発行申請)

**第8条** 申込者は、申込に係る住宅の引渡し期日確定後、機構が定めるところにより速やかに保険証券発行申請を行うものとする。

### (保険料等の納付)

**第9条** 第4条第2項の保険料及び現場検査手数料並びに事務手数料の納付方法は、次による。

#### 一 保険料及び現場検査手数料

申込者は、第4条の申請に係る保険料及び現場検査手数料を機構の定める方法により支払うものとする。

#### 二 事務手数料

申込者は、協会が前月1日から前月末までの間に受理した申込に係る事務手数料を協会の請求に基づき、協会が指定する口座に支払うものとする。

### (特保住宅講習会)

**第10条** 会員等は、別に定める特保住宅講習会実施要領により協会が開催する特保住宅講習会を受講しなければならない。

(別表)

建築物	設計図書
イ. 建築確認の特例を受けられる建築基準法第6条第1項第4号に規定される建築物又は、建築確認を必要としない建築物	①付近見取図 ②配置図 ③平面図 ④立面図又はこれに代わる図面等 ⑤基礎の状況に関する次のいずれかの資料 i) 基礎伏図及び矩計図(矩計図は断面図でも差し支えない。) ii) 基礎の断面・配置・配筋状況がわかる資料(平面図及び立面図等へ記載したもので差し支えない。) ⑥2階の状況に関する次のいずれかの資料 i) 2階床伏図 ii) 2階の床の火打ち梁の位置がわかる資料(平面図へ記載したもので差し支えない。) ⑦防水措置の状況に関する次のいずれかの資料 i) 矩計図又は断面図 ii) 外壁、屋根、バルコニーの防水措置の状況がわかる資料(平面図及び立面図等へ記載したもので差し支えない。) ⑧地盤調査に関する資料(地盤調査報告書又は現地調査チェックシート) ⑨基礎設計のためのチェックシート(地盤補強の要否等の判断根拠とした場合)
ロ. 上記以外の一戸建住宅	①付近見取図 ②配置図 ③平面図 ④立面図 ⑤基礎伏図 ⑥2階床伏図(3階建ての場合は3階床伏図を含む。) ⑦矩計図又は断面図 ⑧地盤調査(ボーリング調査等)に関する資料
ハ. 共同住宅	上記ロの①～⑧ ⑨面積表 ⑩構造図

# 特保住宅 設計施工基準

## ～ 第1章 総則 ～

### (趣旨)

**第1条** 一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）は、特保住宅制度要綱第2条に規定する特保住宅設計施工基準を以下の通り定める。

### (関係法令)

**第2条** 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、住宅保証機構株式会社、株式会社住宅あんしん保証、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社ハウスジーメン又はハウスパラス住宅保証株式会社（以下「当該保険法人」という。）が提供する住宅瑕疵担保責任保険又は住宅瑕疵担保責任任意保険を利用して企業会員又は団体会員に所属する会員が被保険者となり、建設若しくは販売する新築住宅は、本基準に定めるもののほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に定める構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る建築基準法等の関係法令によることとする。

### (本基準により難しい事項)

**第3条** 本基準により難しい仕様であっても、当該保険法人が本基準と同等の性能が確保されていると認めた場合は、本基準によらないことができる。

## ～ 第2章 木造住宅 ～

### (地盤調査等)

**第4条** 基礎の設計に先立ち、敷地及び敷地の周辺状況等について適切な現地調査を行った上で地盤調査を行うこととする。ただし、一戸建における2階建て以下の木造住宅は、「現地調査チェックシート」に従って行った現地調査の結果、地盤調査が必要ないと認められる場合はこの限りでない。

2 地盤調査は、地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行うこととし、実施する地盤調査方法や敷地条件に応じた計測箇所での計測を行うこととする。なお、スウェーデン式サウンディング調査の場合は4隅付近を含め4点以上で行うことを原則とする。

3 地盤調査の結果は、適切に保管する。

### (地盤補強及び地業)

**第5条** 地盤調査の結果の考察又は基礎設計のためのチェックシートによる判定（以下「考察等」という。）に基づき地盤補強の要否を判断し、地盤補強が必要である場合は、考察等に基づき地盤補強工法を選定し、建物に有害な沈下等が生じないように地盤補強

を施すこととする。

- 2 小口径鋼管杭、深層混合処理工法（柱状改良）又は浅層混合処理工法（表層改良）を行う場合は、次の各号により、建物に有害な沈下等の生じる恐れがないことを確認する。
  - 一 浅層混合処理工法（表層改良）を行う場合において、改良地盤直下の層が建物に有害な圧密沈下等の生じる恐れがない地盤であることを確認し、改良地盤の厚さは施工性を考慮して決定することとする。
  - 二 深層混合処理工法（柱状改良）を行う場合において、改良体の径、長さ及び配置は、長期許容鉛直支持力及び原則として沈下量の計算により決定することとする。ただし、改良体直下の層が建物に有害な沈下等の生じる恐れがない地盤であることが確認できた場合は沈下量の計算を省略することができる。また、やむを得ず改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査又は試験等の結果に基づいて行うこととする。
  - 三 小口径鋼管杭を使用する場合において、杭先端は建物に有害な沈下等への対策として有効な支持層に達するものとする。
- 3 砕石地業等必要な地業を行うこととする。

#### （基礎）

- 第6条** 基礎は、第4条（地盤調査等）及び第5条（地盤補強及び地業）の結果に基づき、建築物に有害な沈下等が生じないように設計する。
- 2 ベタ基礎は、構造計算、別に定める「ベタ基礎配筋表」又は設計者の工学的判断等により基礎設計を行うこととする。
  - 3 布基礎は、一体の鉄筋コンクリート造とし、基礎の立上がり部分の高さは、地上部分で400mm以上とする。
  - 4 ベタ基礎及び基礎ぐいは、一体の鉄筋コンクリート造とし、基礎の立上がり部分の高さは、地上部分で400mm以上とする。

#### （外壁の軸組等）

- 第7条** 外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分（木質の下地材を含み、室内側に露出した部分を含まない。以下「軸組等」という。）のうち地面からの高さ1m以内の部分が、次の各号のいずれかに適合するものとする。なお、北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、防蟻処理を要しない。
- 一 通気層を設けた構造（壁体内に通気経路を設けた構造で、外壁仕上げと軸組等の間に中空層が設けられている等軸組等が雨水に接触することを防止するための有効な措置が講じられているものをいう。以下「通気構法」という。）又は軒の出が900mm以上である真壁構造（柱が直接外気に接する構造をいう。）のいずれかの構造であること
  - 二 軸組等（下地材を除く。）に製材又は集成材等が用いられ、かつ、外壁下地材に製材、集成材等又は構造用合板等が用いられているとともに、軸組等が、防腐及び防蟻に有効な薬剤が塗布され、加圧注入され、浸漬され、若しくは吹き付けられたもの又は防腐及び防蟻に有効な接着剤が混入されたものであること
  - 三 軸組等に製材又は集成材等でその小径が120mm以上のものが用いられているこ

と

四 軸組等に構造用製材規格等に規定する耐久性区分D 1 の樹種に区分される製材又はこれにより構成される集成材等が用いられていること

五 前各号に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること

2 前項の規定にかかわらず、ハウスプラス住宅保証株式会社が提供する住宅瑕疵担保責任保険又は住宅瑕疵担保責任任意保険を利用する場合、外壁の軸組等を通気構法とする。

### (土台)

**第8条** 土台の防腐・防蟻措置（北海道及び青森県にあっては防腐措置のみ。以下同じ。）は、次の各号のいずれかによる。

一 土台にK 3相当以上の防腐・防蟻処理（北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK 2以上の防腐処理（日本工業規格K 1 5 7 0に規定する木材保存剤又はこれと同等の薬剤を用いたK 2以上の薬剤の浸潤度及び吸収量を確保する工場処理その他これと同等の性能を有する処理を含む。))が施されていること

二 構造用製材規格等に規定する耐久性区分D 1 の樹種のうち、ヒノキ、ヒバ、ベイヒ、ベイスギ、ケヤキ、クリ、ベイヒバ、タイワンヒノキ、ウエスタンレッドシーダーその他これらと同等の耐久性を有するものに区分される製材又はこれらにより構成される集成材等が用いられていること

三 前各号に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること

2 土台に接する外壁の下端には水切りを設ける。

### (浴室及び脱衣室)

**第9条** 浴室及び脱衣室の壁の軸組等（室内側に露出した部分を含む。）及び床組（1階の浴室廻りで布基礎の上にコンクリートブロックを積み上げて腰壁とした部分又はコンクリート造の腰高布基礎とした部分を除き、浴室又は脱衣室が地上2階以上の階にある場合にあっては下地材を含む。）並びに浴室の天井は、次の各号のいずれかによる。

一 防水上有効な仕上げが施されているものであること

二 浴室にあっては、日本工業規格A 4 4 1 6に規定する浴室ユニットとするものであること

三 前各号に掲げるものと同等の防水上有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること

### (地盤)

**第10条** 基礎の内周部及び束石の周囲の地盤は、次の各号のいずれか（基礎断熱工法を用いる場合にあっては第一号）に適合する有効な防蟻措置を講ずる。ただし、北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県又は福井県の区域内に存する住宅にあっては、この限りでない。

一 地盤を鉄筋コンクリート造のべた基礎で又は布基礎と鉄筋により一体となって基礎

- の内周部の地盤上に一様に打設されたコンクリートで覆ったものであること
- 二 (公社)日本しろあり対策協会又は(公社)日本木材保存協会認定の土壌処理剤又はこれと同等以上の効力を有する処理剤を利用した土壌処理
- 三 前各号に掲げるものと同等の防蟻性能があると確かめられたものであること

(床下)

第11条 床下は、次に掲げる基準に適合するものとする。

- 一 厚さ60mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルムその他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われていること
- 二 外壁の床下部分には、壁の長さ4m以下ごとに有効面積300cm<sup>2</sup>以上の換気口が設けられ、壁の全周にわたって壁の長さ1m当たり有効面積75cm<sup>2</sup>以上の換気口が設けられ、又は同等の換気性能があると確かめられた措置が講じられていること。ただし、基礎断熱工法を用いた場合で、床下が厚さ100mm以上のコンクリート、厚さ0.1mm以上の防湿フィルム(重ね幅を300mm以上とし、厚さ50mm以上のコンクリート又は乾燥した砂で押さえたものに限る。)その他同等の防湿性能があると確かめられた材料で覆われ、かつ、基礎に用いられる断熱材の熱抵抗が、次の表の(い)項に掲げる地域区分に応じ、(ろ)項に掲げる数値以上であるときは、この限りでない。

(い)	(ろ)
地域区分	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 m <sup>2</sup> ・K/W)
I 地域	1.2
II、III、IV及びV 地域	0.6
VI地域	—

(小屋裏)

第12条 小屋裏(屋根断熱工法を用いていることその他の措置が講じられていることにより、室内と同等の温熱環境にあると認められる小屋裏を除く。)を有する場合にあっては、次の各号のいずれかの換気方式とする。

- 一 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積の天井面積に対する割合が300分の1以上であること
- 二 軒裏に換気上有効な位置に2以上の換気口が設けられ、かつ、換気口の有効面積の天井面積に対する割合が250分の1以上であること
- 三 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の壁で屋外に面するものに換気上有効な位置に排気口が給気口と垂直距離で900mm以上離して設けられ、かつ、給気口及び排気口の有効面積の天井面積に対する割合がそれぞれ900分の1以上であること
- 四 軒裏又は小屋裏の壁のうち屋外に面するものに給気口が設けられ、小屋裏の頂部に排気塔その他の器具を用いて排気口が設けられ、かつ、給気口の有効面積の天井面積に対する割合が900分の1以上であり、排気口の有効面積の天井面積に対する割合が1600分の1以上であること



### (構造部材等)

**第13条** 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第37条、第41条、第49条及び第80条の2（国土交通大臣が定めた安全上必要な技術的基準のうちその指定する基準に係る部分で、構造躯体等の劣化軽減に関係するものに限る。）の規定に適合しなければならない。

### (屋根の防水)

**第14条** 屋根は、勾配屋根とする。なお、陸屋根については、第15条（バルコニー及び陸屋根）に規定する。

- 2 屋根には、下ぶきを施すこととし、下ぶき材の品質及びふき方は次の各号に適合するものとする。
  - 一 下ぶき材は、JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィング940又はこれと同等以上の防水性能を有するものとする。
  - 二 上下（流れ方向）は100mm以上、左右は200mm以上重ね合わせることとする。
  - 三 谷部及び棟部は、谷底及び棟頂部より両方向へそれぞれ250mm以上重ね合わせることとする。ただし、ふき材製造者の施工基準においてふき材の端部に止水措置を施すなど、当該基準が雨水の浸入を防止するために適切であると認められる場合は当該基準によることができる。
  - 四 屋根面と壁面立上げ部の巻き返し長さは、250mm以上かつ雨押さえ上端より50mm以上とする。
- 3 天窓の周囲は、各製造所が指定する施工方法に基づいて防水措置を施すこととする。

### (バルコニー及び陸屋根の防水)

**第15条** 床は、1/50以上の勾配を設けることとする。ただし、防水材製造者の施工基準において表面排水を行いやすい措置を施すなど、当該基準が雨水の浸入を防止するために適切であると認められる場合は当該基準によることができる。

- 2 防水材は、下地の変形及び目違いに対し安定したもので、かつ、破断又は穴あきが生じにくいものとし、以下の防水工法のいずれかに適合するものとする。なお、歩行を前提とする場合は、強度や耐久性を確保するものとする。
  - 一 金属板（鋼板）ふき
  - 二 塩化ビニール樹脂系シート防水工法
  - 三 アスファルト防水工法
  - 四 改質アスファルト防水工法
  - 五 FRP系塗膜防水工法。ただし、ガラスマット補強材を2層（ツープライ）以上とすること。なお、防水材製造者の施工基準において、施工面積が小さく、ガラスマット補強材に十分な強度が認められる場合など、当該基準が雨水の浸入を防止するために適切であると認められる場合は1層とすることができる。
  - 六 FRP系塗膜防水と改質アスファルト防水又はウレタン塗膜防水を組み合わせた工法
- 3 壁面との取り合い部分（手すり壁又はパラペット（本条において、以下「手すり壁等」

という。)との取り合い部分を含む)の防水層は、開口部の下端で120mm以上、それ以外の部分で250mm以上立ち上げ、その端部にシーリング材又は防水テープを施すこととする。

- 4 排水溝は勾配を確保し、排水ドレイン取付部は防水層の補強措置及び取合部の止水措置を施すこととする。
- 5 手すり壁等は、次の各号による防水措置を施すものとする。
  - 一 防水紙は、JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト)に適合するアスファルトフェルト430、JIS A 6111 (透湿防水シート)に適合する透湿防水シート又はこれらと同等以上の防水性能を有するものとする。
  - 二 防水紙は、手すり壁等の下端から張り上げ、手すり壁等の上端部で重ね合わせるものとする。
  - 三 上端部は、金属製の笠木を設置するなど適切な防水措置を施すこと。
  - 四 上端部に笠木等を釘やビスを用いて固定する場合は、釘又はビス等が防水層を貫通する部分にあらかじめ防水テープやシーリングなどを用い止水措置を施すこと。
  - 五 外壁を通気構法とした場合のパラペットは、外壁の通気を妨げない形状とすること。

### (外壁の防水)

**第16条** 外壁は、防水紙又は雨水の浸透を防止する仕上材等を用い、構造方法に応じた防水措置を施すこととする。

- 2 防水紙の品質及び張り方は、次の各号によるものとする。
  - 一 通気構法とした外壁に用いる防水紙は、JIS A 6111 (透湿防水シート)に適合する透湿防水シート又はこれと同等以上の透湿性能及び防水性能を有するものとする。
  - 二 前号以外の外壁に用いる防水紙は、JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト)に適合するアスファルトフェルト430又はこれと同等以上の防水性能を有するもの(透湿防水シートを除く)とする。
  - 三 防水紙の重ね合わせは、縦、横とも90mm以上とする。横の重ね合わせは、窯業系サイディング仕上げは150mm以上、金属系サイディング仕上げは150mm以上とする。ただし、サイディング材製造者の施工基準においてサイディング材の目地や継ぎ目からの雨水の浸入を防止するために有効な措置を施すなど、当該基準が適切であると認められる場合は当該基準によることができる。
  - 四 外壁開口部の周囲(サッシ、その他の壁貫通口等の周囲)は、防水テープを用い防水紙を密着させることとする。
- 3 ALCパネルその他これらに類する材料を用いた外壁の表面には、次の各号のいずれかに該当する雨水の浸透を防止する仕上材等の防水措置を施すこととする。
  - 一 JIS A 6909 (建築用仕上塗材)の薄付け仕上塗材に適合する防水形外装薄塗材E
  - 二 JIS A 6909 (建築用仕上塗材)の厚付け仕上塗材に適合する外装厚塗材E
  - 三 JIS A 6909 (建築用仕上塗材)の複層仕上塗材に適合する複層塗材CE、可とう形複合塗材CE、防水形複合塗材CE、複層塗材Si、複層塗材E又は防水形複層塗材E

四 J I S A 6 0 2 1 (建築用塗膜防水材)の外壁用塗膜防水材に適合するアクリルゴム系

五 前各号に掲げるものと同等以上の雨水の浸透防止に有効であるもの

### (乾式の外壁仕上げ)

**第17条** 乾式外壁仕上げ(第3項のものを除く)は、通気構法とする。

2 サイディング仕上げとする場合は、次の各号によるものとする。

一 サイディング材は、J I S A 5 4 2 2 (窯業系サイディング)、J I S A 6 7 1 1 (複合金属サイディング)に適合するもの又はこれらと同等以上の性能を有するものとする。

二 通気層は、通気胴縁又は専用の通気金具を用いて確保することとする。通気胴縁は、サイディング材の留め付けに必要な保持力を確保できるものとし、幅は45mm以上とする。サイディング材のジョイント部に用いるものは幅90mm以上(45mm以上を2枚あわせを含む)とする。

三 通気層は厚さ15mm以上を確保することとする。ただし、下地に合板を張る場合など、通気に有効な厚さを確保する場合はこの限りではない。

四 留め付けは、450mm内外の間隔に釘、ビス又は金具で留め付けること。釘又はビスで留め付ける場合は、端部より20mm以上離して穴あけを先行し、各サイディング材製造所の指定の釘又はビスを使用する。ただし、サイディング材製造者の施工基準が適切であると認められる場合は当該基準によることができる。

五 シーリング材及びプライマーは各サイディング材製造所の指定するものを使用する。

六 シーリング材を用いる目地には、ボンドブレーカー付きハット型ジョイナー等を使用する。

3 A L Cパネル又は押出し成形セメント板(厚さ25mm超)等を用いる場合は、各製造所が指定する施工方法に基づいて取り付けることとする。

4 外壁の開口部の周囲は、J I S A 5 7 5 8 (建築用シーリング材)に適合するもので、J I Sの耐久性による区分の8020の品質又はこれと同等以上の耐久性能を有するシーリング材を用い、適切な防水措置を施すこととする。

### (湿式の外壁仕上げ)

**第18条** 外壁を湿式仕上げとする場合は、雨水の浸入を防止するよう配慮のうえ、下地を適切に施工する。

2 下地は、ラス張り(平ラスを除く)とする。ただし、国土交通大臣の認定又は指定を取得した外壁下地で、ラス網を必要としないモルタル下地専用のボードを用いる場合はこの限りでない。

3 モルタル工法は、次の各号に適合するものとする。

一 普通モルタルを用いる場合は、防水上有効な仕上げ又はひび割れ防止に有効な措置を施すこととする。

二 既調合軽量セメントモルタルはJ A S S 1 5 M-1 0 2 (既調合軽量セメントモルタルの品質基準)に基づく各製造所の仕様によるものとする。

(枠組壁工法住宅)

第19条 構造耐力上主要な部分の全部又は一部に枠組壁工法を用いる住宅の基準は、第1条から第18条までの規定を準用する。

～ 第3章 鉄筋コンクリート造住宅 ～

(鉄筋コンクリート造住宅)

第20条 構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート造とする住宅の基準は、次項から第4項による。

2 コンクリートの水セメント比と鉄筋の最小かぶり厚さは、鉄筋の最小かぶり厚さを次表の(A)欄とする場合は、普通コンクリートの水セメント比は55%以下、鉄筋の最小かぶり厚さを次表の(B)欄とする場合は、普通コンクリート(中庸熱ポルトランドセメント及び低熱ポルトランドセメントを使用する場合を除く。)の水セメント比は60%以下とする。

部 位			最小かぶり厚さ	
			(A)	(B)
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁、床又は屋根	屋内	20mm	30mm
		屋外	30mm(注)	40mm(注)
	耐力壁、柱又ははり	屋内	30mm	40mm
		屋外	40mm(注)	50mm(注)
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立ち上がり部分	40mm	50mm	
	基礎(立ち上がり部分及び捨てコンクリートの部分を除く。)	60mm	70mm	

(注) 外壁又は屋根の屋外に面する部位に、タイル貼り、モルタル塗り又は外断熱工法による仕上とする場合は、屋外側の部分に限り10mm減ずることができる。

3 使用するセメント及びコンクリートは、次各号に定める耐久性上支障のない品質等とするものとする。

一 鉄筋コンクリート造の部分に使用するセメントは、ポルトランドセメント、フライアッシュセメント又は高炉セメントであること。

二 コンクリートの品質は、次のイからハまでの基準に適合すること

イ コンクリート強度が $33\text{ N/m}^2$ 未満の場合にあってはスランプが18cm以下であること。コンクリート強度が $33\text{ N/m}^2$ 以上の場合にあってはスランプが21cm以下であること。ただし、これらと同等の材料分離抵抗を有するものにあつては、この限りではない

ロ コンクリート中の単位水量が $185\text{ kg/m}^3$ 以下であること

ハ 日最低気温の平滑平年値の年間極値が $0^\circ\text{C}$ を下回らない地域以外の地域にあっては、コンクリート中の空気量が4%から6%までであること

4 本基準第1条から第6条及び当該保険法人が定める住宅瑕疵担保責任保険設計施工基

準第12条から第21条までの規定に適合するものとする。

#### (沖縄県で建設される鉄筋コンクリート造住宅)

**第21条** 沖縄県で建設される住宅において、構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート造とする住宅の基準は、前条にかかわらず、次項から第3項による。

2 鉄筋コンクリート造とする部分を次の各号に掲げる基準に適合するものとする。

一 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁、床又は屋根にあっては屋内側20mm以上、かつ、屋外側30mm以上、耐力壁、柱又ははりにあっては屋内側30mm以上、かつ、屋外側40mm以上とし、直接土に接する壁、柱、床、はり又は基礎の立ち上がり部分にあっては40mm以上、基礎（立ち上がり部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）にあっては60mm以上とすること。

二 使用するセメント及びコンクリートは、耐久上支障のない品質等であること。

3 本基準第1条から第6条及び当該保険法人が定める住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準第12条から第21条の規定に適合するものとする。

### ～ 第4章 鉄骨造住宅 ～

#### (鉄骨造住宅)

**第22条** 構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄骨造とする住宅の基準は、次項から第6項による。

2 構造体力上主要な部分のうち柱、はり及び筋かいに使用する鋼材は、次の一及び二に掲げる部分に応じて、それぞれ一及び二に定めるものに適合するものとする。

一 最下階の柱脚部（柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合にあっては当該鋼材のうちコンクリート上端の下方10cmから上方1mまでの範囲の全面をいい、柱の脚部をコンクリートに埋め込む場合以外の場合にあたっては当該鋼材下端から1mまでの範囲の全面をいう。）

最小厚さが9mm以上でジンクリッチプライマーを全面に1回以上塗布したもの又はこれと同等以上の防せい上有効な措置を講じたものであること。

二 一に掲げる部分以外の部分

最小厚さが9mm以上であるもの又は最小厚さが6mm以上でジンクリッチプライマーを全面に1回以上塗布したもの若しくはこれと同等以上の防せい上有効な措置を講じたものであること。

3 構造耐力上主要な部分のうち柱、はり及び筋かい以外の部分に使用する鋼材は、最小厚さが9mm以上であるもの又は鉛系のさび止め塗料を2回以上全面に塗布したもの若しくはこれと同等以上の防せい上有効な措置を講じたものとする。

4 小屋裏換気については、第12条の規定を準用する。

5 床下については、第11条第1項の規定を準用する。

6 本基準第1条から第6条及び当該保険法人が定める住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準第22条の規定に適合するものとする。

## ～ 第5章 補強コンクリートブロック造住宅 ～

### (補強コンクリートブロック造住宅)

第23条 構造耐力上主要な部分の全部又は一部を補強コンクリートブロック造とする住宅の基準は、次項から第3項による。

2 補強コンクリートブロック造とする部分を次の各号に掲げる基準に適合するものとする。

一 セメント

充填材として用いるコンクリート等及び目地モルタルに使用するセメントは、J I S R 5 2 1 0に規定するポルトランドセメント、J I S R 5 2 1 3に規定するフライアッシュセメント又はJ I S R 5 2 1 1に規定する高炉セメントが使用されていること。

二 コンクリートブロックの品質

コンクリートブロックの圧縮強さは、1 6 N/mm<sup>2</sup> 以上とすること。

三 雨水の浸透対策

外壁の屋外側の部分に、次のイからハまでに掲げるいずれかの措置を講じること。

イ タイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げとすること

ロ J I S A 6 9 0 9に規定する防水形外装薄塗材E、複層仕上塗材又は外装厚塗材E、J I S A 6 0 2 1に規定する外壁用塗膜防水材料を塗布すること

ハ イ又はロに掲げるものと同様以上の雨水の浸透対策措置を講じることとし、特記によること

四 笠木の設置

パラペット等の上端部は、アルミニウム製笠木その他これと同等以上の防水性を有する笠木により保護すること。

五 臥梁

臥梁については、第20条の規定を準用すること。

3 本基準第1条から第6条及び当該保険法人が定める住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準第23条の規定に適合するものとする。

4 第1項から第3項の規定にかかわらず、ハウスプラス住宅保証株式会社が提供する住宅瑕疵担保責任保険又は住宅瑕疵担保責任任意保険を利用する場合は、本条項は適用しないものとする。

## べた基礎配筋について

### べた基礎配筋表

#### ◎一般地域

荷重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ 厚 (mm)	短辺及び長辺方向 スラブリの配筋 (mm)
重い住宅	3.0以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=150	D13@150【シングル】
	4.0を超え5.0以下	t=200	D13@150【ダブル】
軽い住宅	3.0以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=150	D13@200【シングル】
	4.0を超え5.0以下	t=200	D13@250【ダブル】

スラブスパンとその配筋について

- スラブ配筋は、短辺方向スラブスパンが最大のものにより決定する（下図の場合の斜線部のスラブにおける短辺方向スラブスパンとなる。）。

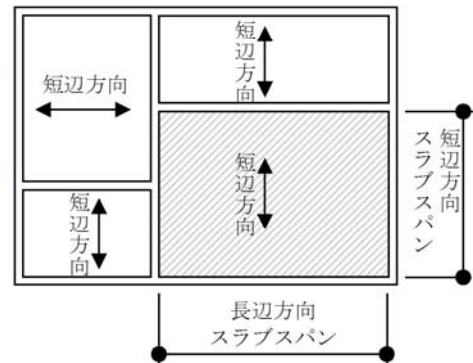
- なお、短辺：長辺の比率は、概ね1.0:1.5 以下に適用するが、これより細長くなる場合は、長辺方向スラブスパンを上表の短辺方向スラブスパンと読み替える。

#### ◎多雪区域(積雪100cm)

荷重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ 厚 (mm)	短辺及び長辺方向 スラブリの配筋 (mm)
重い住宅	3.0以下	t=150	D13@200【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=200	D13@200【ダブル】
	4.0を超え5.0以下	※	※
軽い住宅	3.0以下	t=150	D13@250【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=200	D13@250【ダブル】
	4.0を超え5.0以下	t=200	D13@150【ダブル】

#### ◎多雪区域(積雪150cm)

荷重	短辺方向 スラブスパン (m)	スラブ 厚 (mm)	短辺及び長辺方向 スラブリの配筋 (mm)
重い住宅	3.0以下	t=150	D13@150【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=200	D13@200【ダブル】
	4.0を超え5.0以下	※	※
軽い住宅	3.0以下	t=150	D13@200【シングル】
	3.0を超え4.0以下	t=200	D13@250【ダブル】
	4.0を超え5.0以下	※	※



※印部分は、別途構造計算により検討が必要。



## べた基礎配筋について

### (1) 使用方法

配筋表では、建物の荷重条件に「重い住宅」と「軽い住宅」の2パターン（いずれも2階建）を想定する。各々想定している仕様及び建物重量を下記に示す。なお、平屋建ての住宅については「軽い住宅」のパターンを用いても良いこととする。

### (2) 荷重条件

(仕上の目安)

	屋根		外壁	
	仕上	想定荷重	仕上	想定荷重
重い住宅	瓦屋根 (葺き土無)	90kg/m <sup>2</sup> (*1)	モルタル	100kg/m <sup>2</sup> (*2)
軽い住宅	アスファルトシングル や金属板葺き	45kg/m <sup>2</sup> (*3)	サイディング	60kg/m <sup>2</sup> (*4)

\*1：荷重は日本瓦、野地板、たるき、母屋の荷重を含む。勾配考慮済み。

\*2：荷重はモルタル仕上、下地、軸組、内装仕上、石膏ボード、胴縁、断熱材を含む。

\*3：荷重は葺材、野地板、垂木、母屋の荷重を含む。勾配考慮済み。

\*4：荷重はサイディング、胴縁、下地合板、軸組、内装仕上、石膏ボード、胴縁、断熱材の荷重を含む。

(建物の荷重の目安)

(注)荷重には、基礎の耐圧盤までの荷重を含む。

区域 荷重	一般地	多雪区域 (積雪100cm)	多雪区域 (積雪150cm)
重い住宅	13kN/m <sup>2</sup>	15kN/m <sup>2</sup>	16kN/m <sup>2</sup>
軽い住宅	11kN/m <sup>2</sup>	13kN/m <sup>2</sup>	14kN/m <sup>2</sup>

(多雪区域の積雪量)

- ・積雪単位重量:30N/cm/m<sup>2</sup>
- ・想定屋根勾配:4/10(屋根勾配による低減を考慮)
- ・積雪荷重:積雪100cmの場合 2kN/m<sup>2</sup> 積雪150cmの場合 3kN/m<sup>2</sup>

### (3) コンクリートの仕様

- ・呼び強度:21N/m<sup>2</sup>・スランプ：18cm

### (4) 基礎スラブ配筋算出方法及び条件

- ・配筋は、スラブ周辺の境界条件を四辺固定と四辺ピンの2種類算出し、最大応力により配筋を決定している。
- ・基礎のスラブ厚は、四辺固定時の応力でひび割れを生じない厚みとしている。



## 特保住宅 施工管理規程

### (趣旨)

**第1条** 一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）は、特保住宅制度要綱第7条に規定する特保住宅施工管理規程を以下の通り定める。

### (設計図書等の確認)

**第2条** 企業会員又は団体会員に所属する会員（以下「会員等」という。）に属する現場施工確認者（以下「現場施工確認者」という。）は、別に定める特保住宅設計施工基準（以下「基準」という。）並びに次に掲げる図書等の内容を十分に把握して、建設工事の管理を行うものとする。

- 一 設計図
- 二 工事内訳明細書
- 三 工程管理表
- 四 建築確認の内容、建築確認申請者及び建築確認年月日

### (現地調査)

**第3条** 現場施工確認者は、次の各号について現地の調査を行い、工事施工に支障のないよう措置を講ずるものとする。

#### 一 敷地境界線の確認

必要に応じて関係者立会いのうえ、敷地境界線を確認する。

#### 二 地盤調査

基礎の設計に先立ち、敷地及び敷地の周辺状況等について適切な現地調査を行った上で地盤調査を行うこととする。地盤の許容応力度及び軟弱地盤又は造成地盤等が判断できる調査を行うこととし、実施する地盤調査方法や敷地条件に応じた計測箇所計測を行うこととする。なお、スウェーデンサウンディング調査の場合は、4隅付近を含めて4点以上で行うことを原則とする。ただし、一戸建における2階建て以下の木造住宅は、現地調査チェックシートに従って行った現地調査の結果、地盤調査が必要ないと認められる場合はこの限りでない。

#### 三 敷地内外の障害物の調査

樹木、工作物、電柱その他地上障害物並びに上下水道、古井戸その他地下障害物の有無を確認する。

#### 四 道路の調査

敷地と道路の高低差、公私道の別、道路幅員等を確認する。

### (工程表の作成)

**第4条** 工程表の作成に当たっては、各工事の詳細な工程、天候、季節、現場状況及び労働力の実状等により総合的な検討を行い、全工事期間内に無理、無駄がないよう組合せ、作業が予定期間内に終了するよう調整を図るものとする。

### (安全衛生対策等)

**第5条** 現場施工確認者は、施工中の事故をなくすため、次に掲げる事項について安全衛生対策を講ずるものとする。

- 一 通行人、隣接地への危害防止
  - 二 労働災害の防止及び安全設備の点検
  - 三 現場の整理整頓
- 2 現場施工確認者は、部材の荷降ろし、建方工事、その他工事中における労働災害を防止するため、労働安全衛生法その他関係法令の定めるところにより、作業方法及び手順について、点検、確認及び指導を行うものとする。
- 3 現場施工確認者は、工事現場において、風水害等による災害時の事故を未然に防止するよう必要な措置を講ずるとともに、産業廃棄物の適正処理及び建築解体廃棄物のリサイクル等に留意するものとする。

### (現場検査の時期)

**第6条** 現場検査は、特保住宅の建設工事が次に掲げる工程に達した段階において行うものとする。

- 一 基礎配筋工事完了時
- 二 屋根工事完了時等
- 三 中間階床躯体工事完了時（建物階数（地階を含む）が4階以上の場合）

### (基礎等に係る現場検査)

**第7条** 協会は、申込に係る住宅の基礎配筋工事完了時に特保住宅検査員規程第5条に基づき登録された検査員（以下「団体検査員」という。）を当該建設地に派遣し、現場施工確認者の立会いのもとに地盤調査報告書等を確認し、住宅の地盤及び基礎工事の状況が基準に適合しているか原則として目視等による検査を行う。

- 2 団体検査員は、前項の検査の結果、基準に適合しないと認められる箇所があるときは、現場施工確認者に対し、指摘内容通知書により当該箇所を基準に適合するよう変更若しくは手直しすることを指示するとともに、その再検査を行うものとする。この場合において、団体検査員が必要と認めたときは、破壊検査等必要な措置を講ずることができる。
- 3 団体検査員は、住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）が定める現場検査チェックシートに検査結果を記載するものとする。
- 4 団体検査員は、第1項の検査結果及び検査時に撮影した写真等を、現場検査実施日から起算して3営業日以内に機構の現場検査の報告システムに入力するものとする。
- 5 第1項の規定にかかわらず、基礎配筋工事完了時の現場検査を機構に依頼する場合、機構の検査員（以下「機構検査員」という。）が行う現場検査をもって、団体検査員が行う基礎配筋工事完了時の現場検査に替えることができる。
- 6 第1項の規定にかかわらず、建設住宅性能評価を利用する住宅等の場合、登録住宅性能評価機関の評価員が行う現場検査をもって、団体検査員が行う基礎配筋工事完了時の現場検査に替えることができる。

**(主要構造部に関する現場検査)**

**第8条** 申込者は、申込に係る住宅の屋根工事完了時等に機構検査員が行う現場検査を受けなければならない。

2 現場施工確認者は、検査に際し、前条の現場検査チェックシート等を機構検査員に提出又は提示するものとする。

**(現場検査等に係る書類の保管)**

**第9条** 会員等は、現場施工確認者が施工報告書等に記載した第7条に定める基礎等に係る現場検査及び第8条に定める主要構造部に関する現場検査の結果を当該住宅の保険契約期間終了後まで整理保管するものとする。

2 会員等は、協会の求めに応じて、前項の検査結果を協会に提出しなければならない。

## 特保住宅 検査員規程

### (趣旨)

**第1条** 一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）は、特保住宅制度要綱（以下「要綱」という。）第6条第2項に規定する特保住宅検査員規程を以下の通り定める。

### (検査員の業務等)

**第2条** 第5条の規定に基づき登録された検査員（以下「団体検査員」という。）は、特保住宅に係る検査業務について、別に定める特保住宅設計施工基準及び特保住宅施工管理規程等に基づき、誠実に遂行しなければならない。

- 2 団体検査員が現場検査を行うことができる住宅は、要綱第2条に定める住宅とする。ただし、補強コンクリートブロック造については沖縄県で建設される住宅に限り現場検査を行うことができる。
- 3 二級建築士、木造建築士にあつては、当該免許により設計又は工事管理を行うことができる住宅に、一級建築大工技能士にあつては、木造住宅に限り特保住宅施工管理規程第7条に定める基礎等に係る現場検査を行うことができる。
- 4 建築施工管理技士にあつては、一戸建住宅に限り特保住宅施工管理規程第7条に定める基礎等に係る現場検査を行うことができる。
- 5 団体検査員は、協会又は住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）の求める調査等を受けなければならない。
- 6 企業会員又は団体会員に所属する会員（以下「会員等」という。）は、特保住宅施工管理規程第7条に定める基礎等に係る現場検査を行うため、団体検査員を、会員等が特保住宅を建設若しくは販売する都道府県ごとに原則として1名以上配置しなければならない。

### (検査員研修)

**第3条** 団体検査員を希望する者は、協会が行う検査員研修を受講しなければならない。

### (受講資格)

**第4条** 検査員研修の受講資格は、次の各号の一に該当するものとする。

- 一 一級建築士の免許を有すること。
- 二 二級建築士の免許を有すること。
- 三 木造建築士の免許を有すること。
- 四 建築施工管理技士の資格を有すること。ただし、二級建築施工管理技士（仕上げ）は除く。
- 五 国土交通大臣から建設業法第15条第2号イに掲げるものと同様以上の能力を有する者と認定を受けた者であること。
- 六 一級建築大工技能士の資格を有すること。

### (検査員登録)

**第5条** 協会は、検査員研修を修了した者を団体検査員として登録し、次の事項を特保住宅検査員登録台帳に記載するものとする。

- 一 氏名及び住所。
- 二 勤務先の名称及び住所。
- 三 登録年月日。
- 四 所属支部名又は所属する団体会員名。
- 五 現場検査を行う業務区域。
- 六 資格種別及び資格登録番号。

2 検査員登録の有効期間は、次による。

- 一 検査員登録を更新する場合、現在の有効期限より3年。
- 二 新規に検査員登録を行う場合、登録の日から3年以内で協会が別に定める期限。

3 第1項に定める登録及び第6条に定める登録の更新に係る登録料は、別に定める。

### (登録の更新)

**第6条** 団体検査員は、第5条第2項に定める有効期限が到来し、更新の手続きを受ける場合は、登録の期限到来の1か月前までに、検査員研修を受講しなければならない。

### (変更の届出)

**第7条** 団体検査員は、第5条に定める登録の内容に変更が生じたときは、速やかに協会に登録変更届を提出しなければならない。

### (登録の取消)

**第8条** 協会は、次の各号のいずれかに該当した場合は、団体検査員の登録を取り消し又は登録を行うことができないものとする。

- 一 団体検査員が現に所属する会員等の会社を退職した場合。
- 二 団体検査員が自ら検査員の登録の取消を申し出た場合。
- 三 団体検査員が検査業務の遂行に当たって、虚偽の報告をした場合。
- 四 団体検査員が建築士法その他関係法令に違反し、資格免許を取消され、その取消の日から2年を経過しない場合、又は業務の停止を命ぜられ、その期間が経過しない場合。
- 五 団体検査員が禁固以上の刑に処せられ若しくは建築基準法令の規定により刑に処せられその執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない場合。
- 六 団体検査員が協会又は機構の信用を著しく損なう行為をした場合。
- 七 団体検査員が現場検査の遂行に当たって不正の行為をした場合。
- 八 団体検査員の健康状態が現場検査を行うには困難と思われる場合。
- 九 団体検査員が応分の理由なしに第6条に定める研修の受講をしていない場合。
- 十 団体検査員が現場検査の実行について第2条の規定に著しく反した場合。

(機構への報告)

第9条 協会は、第5条に定める登録又は第8条に定める登録の取消をしたときは、速やかにその都度必要な事項を機構へ報告するものとする。

## 特保住宅 事務手数料等を定める細則

一般社団法人全国住宅産業協会は、特保住宅制度要綱第4条第2項に定める事務手数料及び特保住宅検査員規程第5条第3項に定める登録料の額を次の通り定める。

### 1. 特保住宅事務手数料（消費税相当額を含む）

#### (1) 一戸建住宅

一戸につき、5,400円

#### (2) 共同住宅（1棟当たり）

10戸未満 10,800円

10戸以上100戸未満 21,600円

100戸以上 32,400円

### 2. 検査員登録料

一件につき、5,400円（消費税相当額を含む）

# 特保住宅 講習会実施要領

## 第一 趣旨

一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）は、特保住宅制度要綱第10条に規定する特保住宅講習会実施要領を以下の通り定め、企業会員又は団体会員に所属する会員（以下「会員等」という。）が建設若しくは販売する新築住宅の技術水準の確保並びに特保住宅制度の的確な運用を図る。

## 第二 講習会の開催

1. 協会は、必要の都度、特保住宅講習会（以下「講習会」という。）を主催するものとする。
2. 講習に係る科目は、次の通りとする。
  - (1) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）の概要
  - (2) 住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）が提供する住宅瑕疵担保責任保険の概要
  - (3) 特保住宅制度の概要
  - (4) 特保住宅設計施工基準及び特保住宅施工管理基準の概要
  - (5) 建築関係法令等の改正概要

## 第三 講習会の受講等

1. 会員等の役職員は、3年ごとに講習会を受講しなければならない。  
ただし、機構が特に指定した者については、当該通知日より1年以内に講習会を受講しなければならない。
2. 協会は、講習会ごとに会員名、役職及び氏名を記載した受講者名簿を作成し、講習終了後速やかに機構に通知するものとする。
3. 協会は、講習会終了後、速やかに出席した会員等の代表者に対し、受講を終了した旨の書面を交付するものとする。

## 第四 講習の計画等

協会は、事業年度の末までに次年度の講習計画を策定し、機構に通知するものとする。



## 特保住宅 検査員監査規則

### (総則)

**第1条** この規則は、一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）の特保住宅検査員規程第5条の規定に基づき登録された検査員（以下「特保住宅検査員」という。）に対して実施する監査のために必要な事項を定める。

### (監査の目的)

**第2条** 協会は、特保住宅検査員による現場検査が特保住宅施工管理規程等に基づき適正に実施されていることを確認することにより、現場検査の統一性、公平性、適確性等を確保し、検査能力の維持・向上が図られることを目的とする。

### (監査員の指名)

**第3条** 協会は、原則として特保住宅検査員の中から監査に従事する者（以下「監査員」という。）を指名する。

### (監査計画)

**第4条** 協会は、年度当初に当該年度に監査員が実施する特保住宅検査員の監査に関する計画を策定する。

2 前項の計画は、状況に応じ適宜、変更することができる。

### (検査員監査実施要領の設置)

**第5条** この規則に定める監査の実施に当たって必要な要領については、別に定める特保住宅検査員監査実施要領で定める。

## 特保住宅 検査員監査実施要領

特保住宅検査員監査規則第5条に規定する監査の実施に係る要領は、以下のとおりとする。

### 1. 特保住宅検査員監査の目的

特保住宅検査員監査（以下「監査」という。）は、特保住宅検査員による現場検査が特保住宅施工管理規程等に基づき適正に実施されていることを確認することにより、現場検査の統一性、公平性、適確性等を確保し、検査能力の維持・向上が図られることを目的とする。

### 2. 監査の実施者

監査は、特保住宅検査員監査規則に定められた監査員等が行う。

### 3. 監査の対象とする事項

監査は、次に掲げる項目について実施する。

- イ. 適正な現場検査の実施に関する項目
- ロ. 特保住宅検査員の義務・規範に関する項目

### 4. 監査の種別・方法

監査の種別及び方法は、次のとおりとする。

#### イ. 書面監査

特保住宅検査員が実施した現場検査の内容等を調査することにより、設計施工基準等への適合性と適正な現場検査の実施状況等を確認するために行う監査をいう。

#### ロ. 現地監査

特保住宅検査員が実施した現場検査が適正に実施されていたか、実際の現場にて確認するために必要に応じて行う監査をいう。

### 5. 監査員の義務

監査員は、監査を実施するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- イ. 監査の目的として現場検査が適正であることを常に留意しなければならない。
- ロ. 本要領に従い、厳正に監査を実施しなければならない。

### 6. 監査の実施

#### (1) 書面監査

##### イ. 監査対象者の選定

一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）に登録された特保住宅検査員のうち、現場検査を実施したことがある者を対象とする。3年ごとに、監査対象となる特保住宅検査員（以下「監査対象検査員」という。）全員の監査

を実施することとし、毎年度、監査対象検査員のうちから概ね3分の1を無作為に抽出する。なお、3年を単位として、前年度までに監査を実施した者は監査対象から除く。

ロ. 必要書類の準備

監査員は、選定した監査対象検査員が現場検査（第1回現場検査）を実施した物件のうちから、監査対象検査員1名あたり1物件を抽出し、次の書類が全て保管されていることを確認する。

- a. 保険契約申込書
- b. 設計図書等一式
- c. 地盤調査に関する資料（地盤調査報告書又は現地調査チェックシート）
- d. 現場検査チェックシート
- e. 指摘内容通知書（指摘を行っている場合）

ハ. 監査の実施

監査員は、ロ. に挙げる書類を確認し、次の事項について監査を行う。

- a. 現場検査チェックシートの記載漏れやチェック事項に齟齬がないか
- b. 現場検査チェックシートと設計図書等との整合性に問題はないか
- c. 現場検査時の指摘事項等がある場合適切に処理されているか

ニ. 監査結果の報告

監査員は、監査結果について「特保住宅検査員監査チェックリスト（参考資料-1のA1、A2）」に記入する。また、指摘「有」の事項があった場合は、その具体的内容及び改善策を記入する。

(2) 現地監査

イ. 監査対象者の選定

書面監査を実施した監査対象検査員を対象とし、そのうち、監査員1名あたり1名を選定する。

ロ. 日程調整及び事前の書面確認

監査員は、選定した監査対象検査員が1週間程度以内に現場検査（第1回現場検査）を実施した物件のうちから、監査対象検査員1名あたり1物件を抽出し、当該現場の「現地立会者」に連絡をして現地監査の日程調整を行う。その際、監査の主旨等を説明の上、当日の立会い及びヒアリングへの協力を依頼する。

また、現地監査に先立ち、予め当該物件の(1)ロ. に挙げる書類を書面監査と同様に、確認を行う。

ハ. 監査の実施

監査員は、予定日時を厳守して現地に出向き、現地立会者等に特保住宅検査員証を提示し、身分を明らかにする。また、改めて監査の主旨等を説明の上、監査への協力について礼を述べる。

その後、現場検査チェックシートの内容と実際の現場状況を照合するとともに、現場立会者等より監査対象検査員の言動等についてヒアリングを行う。また、現場検査チェックシートと実際の現場状況が異なる場合は、現場検査チェ

ックシート（写）に朱書きで訂正の上、必ず現地立会者等の了解を得て写真撮影する。

なお、現地監査にあたっては、次のものを持参する。

- a. 特保住宅検査員証
- b. 特保住宅検査員の監査チェックリスト（参考資料－１）
- c. 監査対象検査員が記入した現場検査チェックシート（写）
- d. 設計図書等一式
- e. ヘルメット、スケール、デジタルカメラ、スリッパ等
- f. その他必要と思われるもの

## ニ. 監査結果の報告

監査員は、監査結果について「特保住宅検査員の監査チェックリスト（参考資料－１のB）」に記入する。また、指摘「有」の事項があった場合は、その具体的内容及び改善策を記入する。

協会は、指名された全ての監査員が作成した「特保住宅検査員監査チェックリスト（参考資料－１）を取りまとめ、監査結果として住宅保証機構株式会社に報告する。

## 7. 監査結果の活用

協会及び監査員は、監査から得られた現場検査にかかる不備・不良事項等について特保住宅検査員研修等において紹介し、注意喚起をする等、特保住宅検査員の質の維持・向上等に努めるものとする。

## 8. 書類の保管

協会は、監査対象書類を含む監査報告書の写しを監査終了後１０年間保管するものとする。

特保住宅検査員監査チェックリスト

監査実施日 平成 年 月 日

監査実施者

検査員番号

所属会社名

被監査対象者

検査員番号

検査員名

申込受付番号

(検査対象工事)

A1 書面監査(現場検査の内容に関する事項)

確認項目	指摘事項
① 現場検査チェックシートの記載漏れやチェック事項に食い違いはないか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
② 現場検査チェックシートの記入内容と設計図書との整合性に問題はないか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
③ 保険契約の申込日と検査実施日は前後していないか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
④ 現場検査時に指摘した事項は適切な処理が実施されているか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
指摘「有」の場合の具体的内容及び改善策	

A2 書面監査(現場検査の報告に関する事項)

確認項目	指摘事項
⑤ 現場検査の結果は3営業日以内にまもりすネットに入力したか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
⑥ 検査結果の報告として必要書類を第2回検査員(事務機関検査員)に引き渡しているか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
⑦ 検査した内容について事務機関検査員から確認の連絡を受けたことは有るか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
指摘「有」の場合の具体的内容及び改善策	

B 現地監査

確認項目	指摘事項
⑧ 検査員証の携帯、提示は適切に行っていたか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
⑨ 約束した検査日時に遅れなかったか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
⑩ 現場検査時にはヘルメットを着用したか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
⑪ 現場検査チェックシートへの記載は適切に実施されていたか	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
指摘「有」の場合の具体的内容及び改善策	

総合所見(  適 ・  不適 )

コメント欄