

11 参考資料

11- 1	施工を始める前に
11- 2	工事記録のまとめ方
11- 3	「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定
11- 4	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要
11- 5	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要
11- 6	センターサイディングの補修方法

11 参考資料

11-1 施工を始める前に

1) 事前現場調査の重要性

外壁工事を手際よくスムーズに進め、不具合の発生を防ぐためには事前の現場調査は大変重要です。また、住宅品質確保法などによる迅速な紛争処理のための瑕疵責任の考え方として、前工事の欠陥を見過ごした場合は、後工事の請負業者に責任があるという判断を示された例があります。

① 事前調査の目的

- センターサイディングや資材のロスを低減させる。
- 作業員の作業能率を十分に引き出すように段取りする。
- 指定部材や必要な関連部材、関連作業を確認し作業手順を整える。
- 標準施工マニュアルで細部の納まりを確認する。
- 資材仮置き場や現場加工スペースを確保する。
- 躯体の状況と前工事の仕上がり状況を確認し、不備があれば指摘する。補修部分の修正が完了するまで工事の開始を調整する。

以上のように、事前調査は大変重要で責任を問われる事項もあります。また、工事の利益を左右する大切な要素を含んでいます。

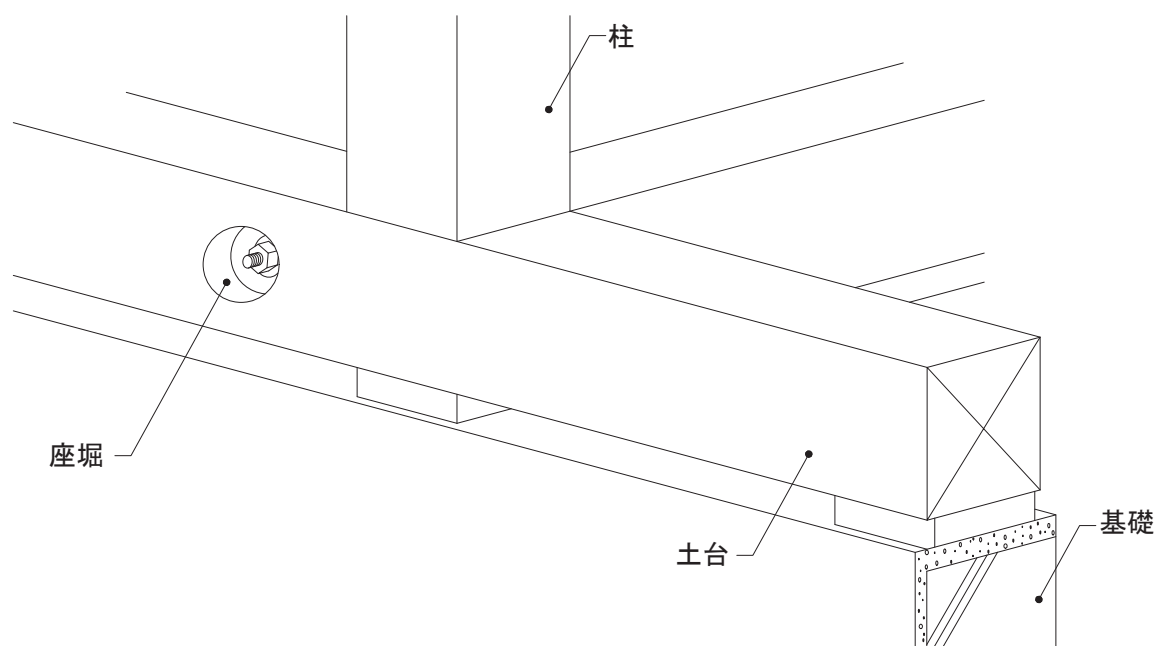
② 事前チェックリストなどの活用

「事前チェックリスト(例)」(P277)などの書類を活用することによって、比較的手際よく事前調査を行うことができますので、参考にしてください。

実際の工事現場は前工事の施工中であったり資材の出し入れがあつたりと、落ち着いてチェックしにくいのが一般的です。このようなチェックリストを用意しておくことで、確認忘れを防止し、必要な事前準備を確実に行うことができます。

2) 躯体の状況確認

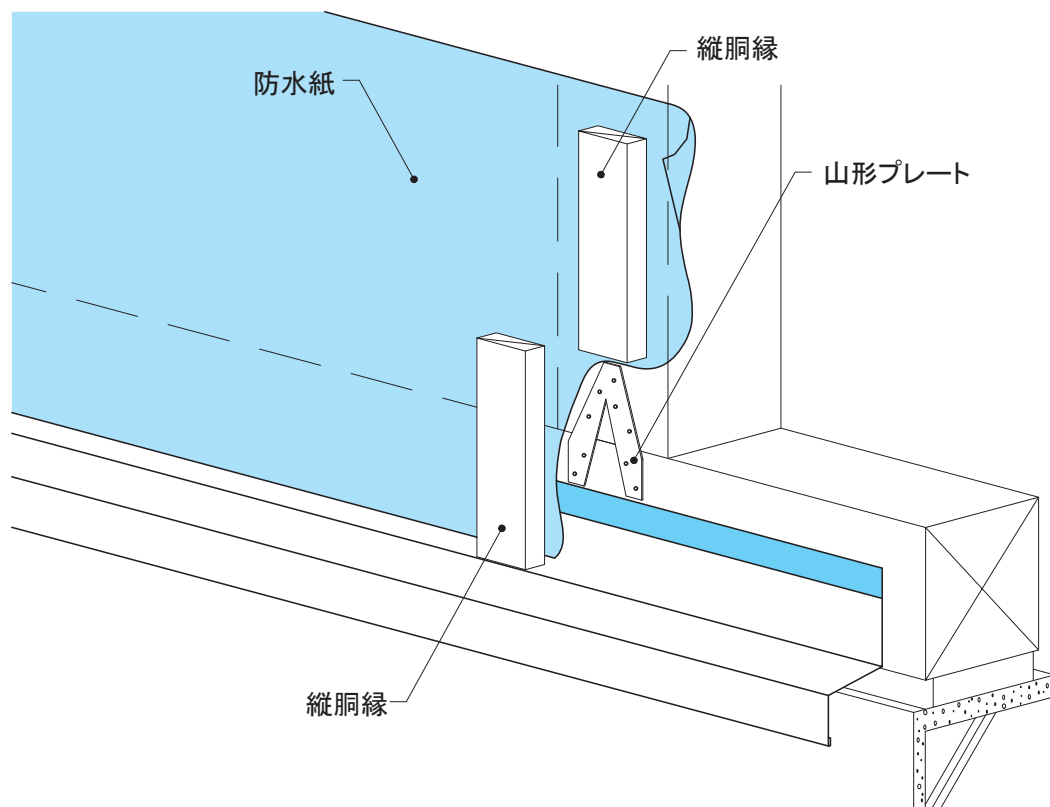
- 土台・柱・間柱・梁などは、不陸がないか確認してください。また、緊結金物類で特にボルトなどは躯体から飛び出していないか確認してください。



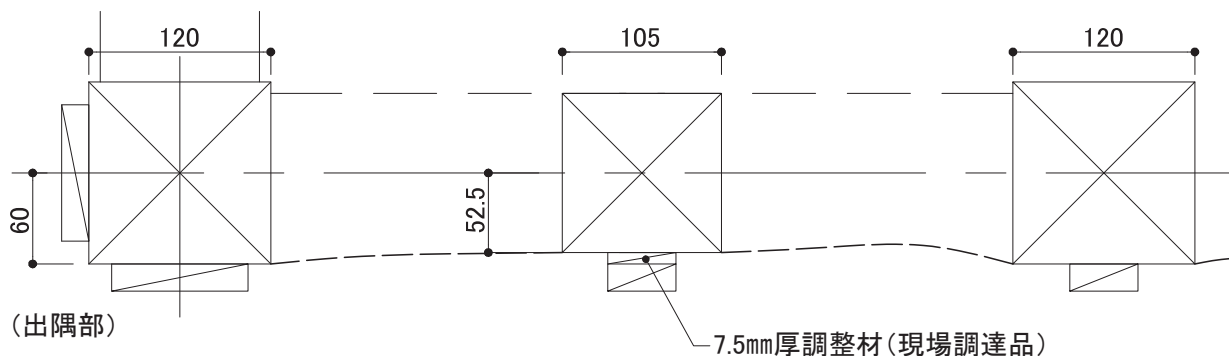
11 参考資料

11-1 施工を始める前に

- プレート類の緊結金物は厚みがあり、その上から胴縁を組むことができません。左右にずらして、必ず胴縁下地組みを行ってください。また、割り付けを事前に確認し、極力センターサイディング本体どうしの左右接合部がこないようにしてください。万一、センターサイディング本体どうしの左右接合部と山形プレートが干渉する場合は、スペーサーなどで調整してください。
※プレート類：山形プレート・筋かいプレート・CPT金物・帯鉄金物（枠組壁工法）など



- 図のように120mm角の柱と105mm角の柱、間柱が混在する芯あわせの場合は、105mm角柱に7.5mm厚程度の調整材（現場調達品）を入れて、胴縁下地組みの調整を行ってください。



- ※上図以外の内寸あわせの場合、出隅部で通気層の厚みが異なりますので、施工方法については最寄りの弊社営業所にお問い合わせください。

11 参考資料

11-1 施工を始める前に

3) センターサイディング 事前チェックリスト

事前チェックリスト(例)

No.

工事名		確認日	年 月 日/記入者
現場住所		元請会社	tel
躯体の構造	木造(軸組工法、枠組壁工法)・鉄骨造・その他	外壁施工店	tel
施工面積	延床面積 m ² 、外壁施工面積 m ²	工事責任者	/現場担当者
チェック項目	チェック内容		チェック欄
工事車両駐車場確保	工事車両をとめておくスペースはあるか		
指定材料の納品 (現場納入の確認)	防水紙	数量	
	胴縁材(45幅) 材種	数量	
	胴縁材(90幅) 材種	数量	
	センターサイディング(A柄)	数量	
	センターサイディング(B柄)	数量	
	先付け付属部材()	数量	
	先付け付属部材()	数量	
	後付け付属部材()	数量	
	後付け付属部材()	数量	
	ハットジョイナー	数量	
	シーリング	数量	
補修塗料	数量		
施工箇所の確認	横張りか縦張りか、部分張りの位置などを確認したか		
標準施工資料の確認	標準施工マニュアル類は現場に配備してあるか		
資材仮置き場の確認	資材の仮置き場が確保できるか		
現場加工場の確認	加工スペースが確保できるか		
躯体の状況	外壁下地となる場所に不陸はないか		
	外壁下地の一部に不陸があり胴縁組みで調整が必要か		
	外壁下地の一部に不陸があり補修が必要か		
	入隅部の胴縁を留め付ける追加下地(間柱など)はあるか		
	積雪の高さまでの補助胴縁の追加下地(間柱など)はあるか		
	サッシは外付け型または半外付け型を使用しているか		
防水紙の施工 (大工工事の場合も含む)	指定の防水紙を使用しているか		
	防水紙は横張りになっているか		
	土台水切・中間水切との取り合いは正しいか		
	左右の重なりは面材なしの場合: 柱・間柱間、面材ありの場合: 150mm以上か		
	上下の重なりは90mm以上か		
	入隅部は重ね張りになっているか		
	バルコニー笠木部分は重ね張りになっているか		
防水紙のやぶれやたるみはないか			
防水テープの確認 (大工工事の場合も含む)	開口部周囲には防水テープを貼っているか		
	バルコニー笠木入隅部に防水措置を取っているか		
	配管・換気口まわりに防水措置を取っているか		

※この例のような事前チェックリストを用意して、現場確認の際にご活用ください。

センターサイディング
標準施工工法

センターサイディング
基本納まり図

本体・付属部材
詳細図

付属部材加工図

センターサイディング
木造編

センターサイディング
鉄骨造 金属胴縁編

センターサイディング
鉄骨造 直張り編

センター化粧幕板
標準施工工法

センタールーフ
標準施工工法

センタールーフ
納まり詳細図

参考資料

11 参考資料

11-2 工事記録のまとめ方

工事管理を実施する上で重要なポイントは、設計図書や元請会社様からの指示書および外壁材メーカーの標準施工に基づいた施工を行ったという証拠、すなわち工事記録(工事履歴)を作成することです。さらに、その記録は第三者が客観的に理解できるように記録されている必要があります。したがって、工事記録を作成する際に、重要なポイントは写真撮影をしておくことが効果的です。住宅が完成した時点で、性能評価書関連の書類とともに各工事の工事記録が揃うことによって性能の裏付けとなる施工面の品質が明確になり、引き渡し後のメンテナンスや中古住宅取引の際にも重要な資料となります。

1) 工事写真

写真には工事名、撮影部位、撮影日、撮影者などを明記したサインボードを入れ、必要に応じてメジャーなどで寸法がわかるように工夫する必要があります。

写真撮影で重要なポイントは施工精度の確認とメンテナンス時の納まりのチェックです。撮影箇所は元請会社様のご指示に従うほか、以下の例を参考にして必要箇所を撮影してください。同じ様な納まりが数ヶ所ある場合には代表例を撮影し、他は同じ納まりであることを明記して、記録書に元請会社様のご確認印をいただくことが大切です。

サインボード(例)

〇〇邸外壁工事	
撮影箇所	
撮影日	/
撮影者	
備考	

工事写真として撮影するポイント(例)

- 使用材料、役物、付属部品など
 - 施工前の施工箇所の状態
 - 防水紙張りと防水テープ貼りに関する部分
開口部まわり／水切役物との取り合い部／出隅／入隅／配管・換気口周囲／バルコニー
笠木取り合い部・床防水との取り合い部など
 - 胴縁下地組みに関する部分
胴縁の厚み・幅寸法／接合部・開口部の倍幅部分／通気のための開口部まわり・軒天部
・下屋根部・オーバーハング部の横胴縁／入隅の追加下地／積雪地の補強胴縁など
 - センターサイディングの釘打ち部分とその施工中
 - シーリング目地の充填前
 - シーリングの充填作業状況、ヘラ押さえ作業状況
- など

2) 工事記録のまとめ方

工事記録は工事写真の他に「外壁工事記録 兼 保証書発行申請書」などを活用し、まとめることが大切です。この工事記録書に各チェックリストおよび工事記録写真類を添付してください。工事記録書には作成者の捺印のほか、元請会社様が工事の完了を確認したことの証明書を兼ねていますので、必ず確認印をいただくことが非常に大切です。

3) 工事記録書の保管・提出

工事記録書は元請会社様に提出するほか、外壁工事店様でも整理して保管してください。

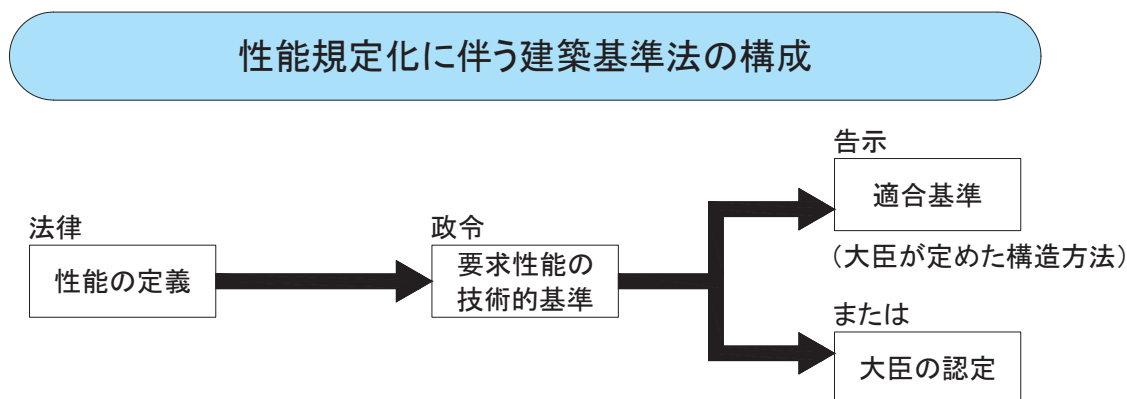
11 参考資料

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

1) 建築基準法の目的

建築基準法では、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康および財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としています。

2) 建築基準法の構成



建築基準法は大別すると、「仕様規定」と「性能規定」の2つに分けることができます。

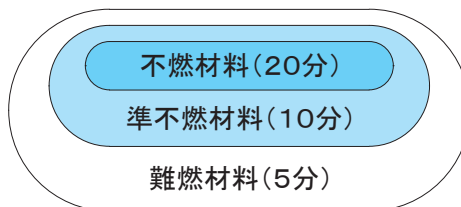
3) 防耐火に関する基準

■ 耐火構造区分

構造の種類	部分	火災の種類	時間	要件
耐火構造	耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段	通常	1時間～3時間(30分)	非損傷性
	壁、床	通常	1時間(30分)	遮熱性
	外壁、屋根	屋内の通常	1時間(30分)	遮炎性
準耐火構造	耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段	通常	45分(30分)	非損傷性
	壁、床、軒裏	通常	45分(30分)	遮熱性
	外壁、屋根	屋内の通常	45分(30分)	遮炎性
準耐火構造	耐力壁、柱、床、はり	通常	1時間	非損傷性
	壁、床、軒裏(延焼部分)	通常	1時間	遮熱性
	外壁	屋内の通常	1時間	遮炎性
防火構造	外壁(耐力壁)	周囲の通常	30分	非損傷性
	外壁、軒裏	周囲の通常	30分	遮熱性
準防火構造	外壁(耐力壁)	周囲の通常	20分	非損傷性
	外壁	周囲の通常	20分	遮熱性
屋根の構造	屋根	屋内の通常	20分	遮炎性
床(天井)の構造	床、直下の天井	屋内の通常	30分	非損傷性 遮熱性
ひさし等の構造	ひさし等	通常	20分	遮炎性

非損傷性：構造耐力上支障のある損傷を生じないこと
 遮熱性：加熱面以外の面の温度が当該面に接する可燃物の延焼のおそれのある温度以上に上昇しないこと
 遮炎性：屋外に火炎を出すおそれのある損傷を生じないこと

■ 防火材料区分



※()内数値は不燃性能テストに耐える時間を示しています。材料区分は包含的な関係にあります。例えば、「準不燃材料で…」と表記された場合、上位の不燃材料は使用が可能であることを示しています。

11 参考資料(関連法規)

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

4) 建築用途と防耐火基準(▼)

●防耐火基準は、建築物の用途・地域・階数・面積などにより、基準が異なります。

用途	地域	階数	面積					
			S ≤ 100	100 < S ≤ 500	500 < S ≤ 1000	1000 < S ≤ 1500	1500 < S ≤ 3000	3000 < S
共同住宅	防火地域 (法61条)	3階建以上						
		1・2階建	外壁・軒裏: 45分準耐火構造※1 屋根: 30分準耐火構造※4					
	準防火地域 (法61条)	4階建以上						
		3階建	外壁・軒裏: 1時間準耐火構造 屋根: 30分準耐火構造※4 * 各種条件をみたさないものは耐火構造となります			外壁: 耐火構造 屋根: 30分耐火構造		
		1・2階建	外壁・軒裏: 防火構造 屋根: 不燃同等※3	外壁・軒裏: 45分準耐火構造 (2階の用途が300㎡以上)※1 屋根: 30分準耐火構造※4				
	法22条 区域	4階建以上						
		3階建	外壁・軒裏: 1時間準耐火構造 屋根: 30分準耐火構造※4 * 各種条件をみたさないものは耐火構造となります			外壁: 耐火構造 屋根: 30分 耐火構造		
		1・2階建	外壁: 準防火構造※5 屋根: 不燃同等※3	外壁・軒裏: 45分準耐火構造 (2階の用途が300㎡以上)※1 屋根: 30分準耐火構造※4		外壁: 防火構造 屋根: 不燃同等※3		
	住宅	防火地域 (法61条)	3階建以上					
			1・2階建	外壁・軒裏: 45分準耐火構造※1 屋根: 30分準耐火構造※4				
準防火地域 (法61条)		4階建以上						
		3階建	(準防3階建て仕様) 外壁・軒裏: 防火構造※2 屋根: 防火被覆	外壁・軒裏: 45分準耐火構造※1 屋根: 30分準耐火構造※4		外壁: 耐火構造 屋根: 30分耐火構造		
		1・2階建	外壁・軒裏: 防火構造 屋根: 不燃同等※3	外壁・軒裏: 45分準耐火構造※1 屋根: 30分準耐火構造※4				
法22条 区域		4階建以上	外壁: 耐火構造 屋根: 30分耐火構造					
		3階建	外壁: 準防火構造※5、※6 屋根: 不燃同等※3	外壁・軒裏: 防火構造※6 屋根: 不燃同等※3				
		1・2階建	外壁: 準防火構造※5 屋根: 不燃同等※3	外壁・軒裏: 防火構造※6 屋根: 不燃同等※3				

※1 準耐火建築物のイ準耐・ロ準耐に適合する構造とすることもできます。

※2 「※2の防火構造」以外の1時間準耐火構造、45分準耐火構造、防火構造、準防火性能とあるのは、建築の延焼のおそれのある部分に限る要求性能です。

※3 「通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災を防止するために屋根に必要な性能」もしくは「不燃材料で造るまたはふく」を示します。

※4 屋根を不燃材料でふき、室内側または直下の天井を防火被覆したものなどです。(建築基準法告示第1359号第五:P269参照)

※5 準防火構造の認定は取得していませんが、上位の性能である防火構造で対応可能です。

※6 高さ>16m、かつ階高>3階を超えるものは特殊な場合を除き、大規模建築物の制限を受け、外壁は耐火性能を有するものとなります。

● 軒裏に防火構造が求められる場合には、軒裏30分準耐火構造で対応します。

● 最新の法令をご確認のうえ、実際の要求性能については建築主事や確認審査機関にご確認ください。

11 参考資料

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

5) 特殊建築物の防火基準(法27条、別表1、令115条の3~116条)

特殊建築物は、その用途、および建築延べ面積により求められる防耐火性能が異なります。

用途	主要構造部に必要とされる性能およびその外壁の開口部での防火設備で、大臣が定めた構造方法または認定を受けたものを設けなければならない。		耐火建築物としなければならない	耐火建築物または準耐火建築物としなければならない
	用途に供する階	用途に供する部分の床面積の合計	用途に使用する部分の床面積の合計(階)	用途に使用する部分の床面積の合計(数量)
(1) 劇場・映画館・演芸場	3階以上の階(※1) 主階が1階にないもの(※1)	客席部分 $\geq 200\text{m}^2$ 以上(※1) (屋外観覧席 $\geq 1,000\text{m}^2$ 以上(※1))	—	—
観覧席・公会堂・集会場	3階以上の階(※1)		—	—
(2) 病院・診療所(患者の収容施設のあるもの)・ホテル・旅館・下宿・共同住宅・寄宿舎・児童福祉施設等(幼保連携型認定こども園を含む)	3階以上の階(※1)	2階部分 $\geq 300\text{m}^2$ 以上(※2) ただし、病院・診療所にあつては、2階に患者の収容施設のある場合	—	—
(3) 学校・体育館・博物館・美術館・図書館・ポーリング場・スキー場・スケート場・水泳場・スポーツ練習場	3階以上の階(※1)	用途に供する部分 $\geq 2,000\text{m}^2$ (※2)	—	—
(4) 百貨店・マーケット・展示場・キャバレー・カフェ・ナイトクラブ・バー・ダンスホール・遊技場・公衆浴場・待合・料理店・飲食店または物品販売業を営む店舗(>10 m^2)	3階以上の階(※1)	2階部分 $\geq 500\text{m}^2$ 以上(※2) 用途に供する部分 $\geq 3,000\text{m}^2$ (※1)	—	—
(5) 倉庫	—	—	3階以上の部分 $\geq 200\text{m}^2$ 以上	用途に供する部分 $\geq 1,500\text{m}^2$ 以上
(6) 自動車車庫・自動車修理工場・映画スタジオまたはテレビスタジオ	—	—	3階以上の階	用途に供する部分 $\geq 150\text{m}^2$ 以上 (ただし、主要構造部を不燃構造とした準耐火建築物とする)
(7) 令116条の表の数量以上の危険物の貯蔵場または処理場	—	—	—	全部

※1 建築基準法施行令110条2号の基準に適合するものとして、主要構造部等の構造方法が耐火構造(耐火建築物等)のものほか、地階を除く階数が3で、3階を共同住宅または学校等の用途に供するものであって、一定の要件に該当する場合に限って、1時間準耐火基準の準耐火構造による準耐火建築物とすることができます。(H27国交省告示253号、255号)

※2 建築基準法施行令110条1号の基準に適合するものとして、主要構造部等の構造方法が準耐火構造(耐火建築物または準耐火建築物)等のものを定めています。(H27国交省告示255号)

●3階を下宿・共同住宅・寄宿舎の用途に供する場合、①から⑤までの基準に適合する準耐火建築物とすることができます。

①主要構造部が1時間準耐火構造であること。

②原則として、各住戸などに避難上有効なバルコニーなどが設けられていること。

③3階の各住戸などの外壁面に道又は道に通ずる幅員4メートル以上の通路などに面する開口部が設けられていること。

④原則として、建築物の周囲に幅員3メートル以上の通路が設けられていること。

⑤3階の外壁の開口部など一定の開口部に、法令で定める防火設備が設けられていること。

センターサイディング
標準施工法

センターサイディング
基本納まり図

本体・付属部材
詳細図

付属部材加工図

センターサイディング
木造編

センターサイディング
鉄骨造 金属脚縁編

センターサイディング
鉄骨造 直張り編

センター化粧石膏板
標準施工法

センタールーフ
標準施工法

センタールーフ
納まり詳細図

参考資料

11 参考資料

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

6) 準防火地域内木造3階建て建築物の設計基準(令136条の2)(準防戸建3階仕様)

■外壁の開口部の構造及び面積

- 隣地境界線などからの距離が、1m以内の部分にある外壁の開口部は、防火設備を設ける必要があります。ただし、開口面積が0.2㎡以内の換気口は防火設備を設ける必要はありません。
- 隣地境界線などまたは道路中心線からの距離が、5m以下の部分にある外壁の開口部は、それぞれの距離に応じて、開口部の面積の制限を受けます。

■外壁の構造

- 外壁の構造は、準耐火構造とするか、屋外側を防火構造とし、屋内側に下記の防火被覆を設ける必要があります。

■主要構造部

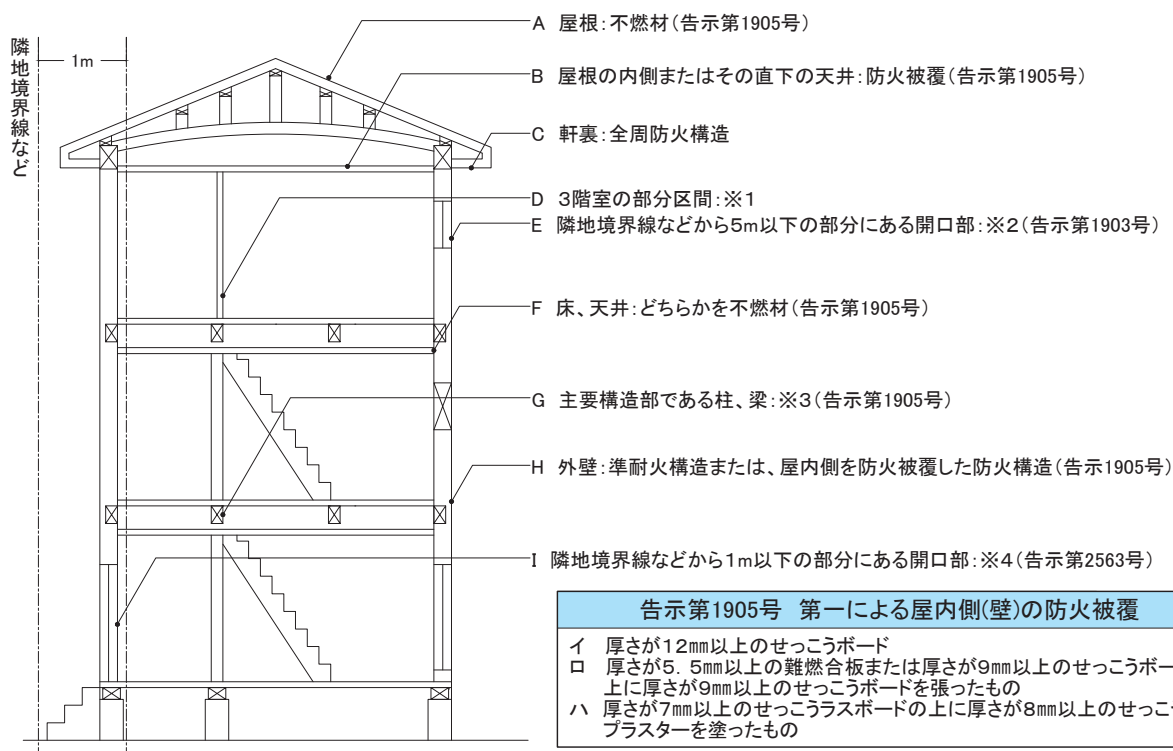
- 柱および梁の構造は、通常の火災において、建物全体が容易に倒壊するおそれのないよう、その方法および寸法の制限を受けます。

■床またはその直下の天井の構造

- 通常の火災時において、下の階から上階へ容易に延焼しないよう、防火上の措置について、最下階の床を除き定められています。

■屋根またはその直下の天井の構造

- 外壁と同様、室内側から通常の火災において、容易に炎および火熱が外部に噴出しないよう、防火上の措置について定められています。



※1 間仕切壁または戸(ふすま・障子その他これらに類するものを除く)で区画されています。

(通常のフラッシュ戸、間柱の入った壁であれば問題ありません)

※2 距離に応じて面積を制限する。延焼のおそれのある部分は防火設備とする必要があります。

※3 小径を12cm以上とするか、または防火上有効に被覆する必要があります。

※4 常時閉鎖式などの防火設備とする必要があります。

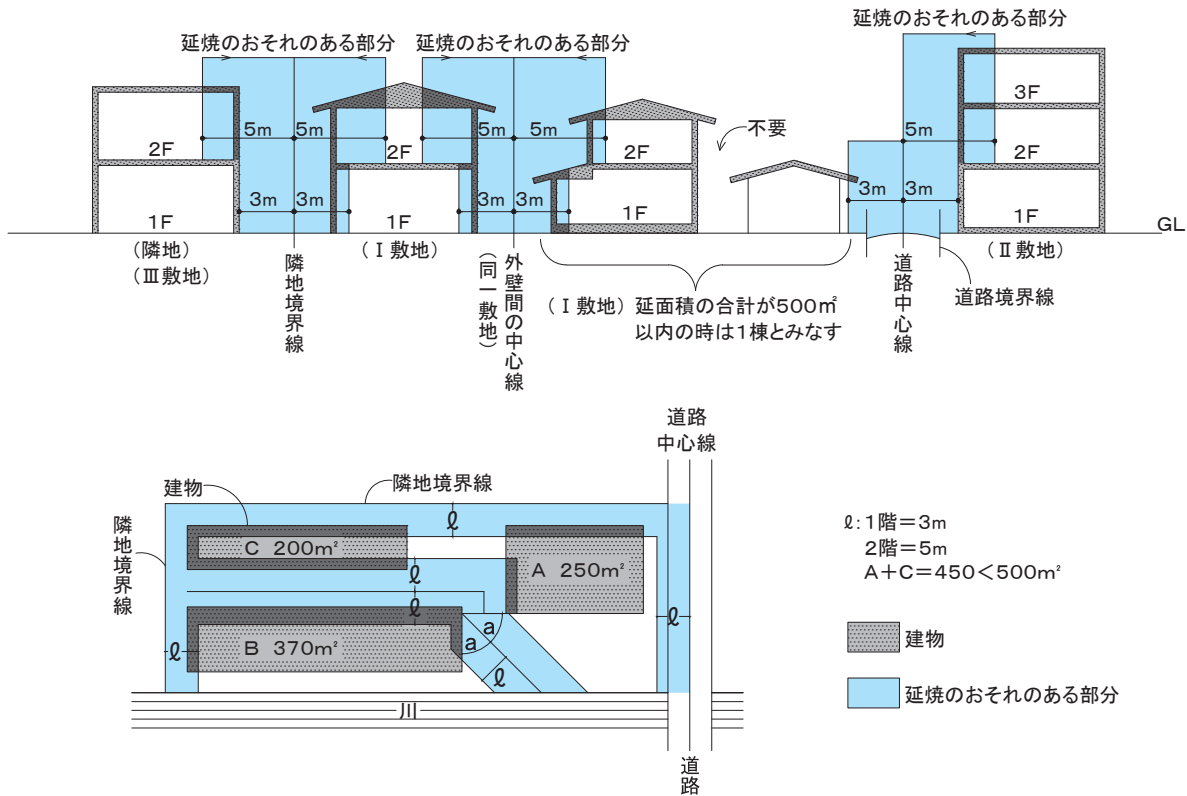
11 参考資料

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

7) 延焼のおそれのある部分(法2条の6)

延焼のおそれのある部分とは、道路中心線・隣地境界線の2棟以上の棟相互の外壁間距離の中心線より、1階は3m以下、2階は5m以下の距離にある建築物の部分を含みます。

- ▶ただし、2棟以上の延面積の合計が、500㎡以内の建築物は、1棟の建築物とみなします。
- ▶延面積の合計が、500㎡以内の建築物の組み合わせ方法は自由です。
- ▶防火上有効な公園・広場・川などの空き地、水面、耐火構造の壁に面している部分には適用しません。



※建築部の外壁線が上図に示す規定に適合しない、すなわち広い敷地の中央寄りに建設されない限り、「延焼のおそれのある部分」は、多くの建築物に存在する部分です。しかし、建築を行う敷地が防火地域や準防火地域に含まれていない場合でも、防火性能を求められる建築物を建設する場合には、「延焼のおそれのある部分」の範囲にあるかどうかで、要求される防耐火性能が異なりますのでご注意ください。

参考例

法22条区域(※1)にある木造建築物は、外壁の内「延焼のおそれのある部分」を準防火性能以上としなければならない(法23条)と規制されています。一般的に建築物の外壁の一部を準防火性能以上としなければならない場合には、それ以外の部分の外壁も同様の性能や仕様にする事が多く、従って見かけ上は建築物の外壁全体に防火規制がかかっているように見える場合がありますので注意が必要です。

※1 建築基準法第22条第1項に規定される特定行政庁が指定する区域。屋根の防火性能に関する規制があります。

11 参考資料

11-3 「建築基準法」の防耐火性能に関わる規定

8) 建築物の内装制限(法35条の2、建令128条の3の2~129、平成12年建設省告示1439号)
建築物は、その用途、構造、および規模により内装制限の規定があります。

■内装制限一覧

用途・構造・規模区分	当該用途に供する部分の床面積の合計			内装制限		建築基準法施行令
	耐火建築物の場合	準耐火建築物の場合	その他建築物の場合	居室等	地上に通ずる主たる廊下・階段・通路	
A 劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂・集会場	(客席) 400㎡以上	(客席) 100㎡以上		難燃材料 (3階以上の階に居室を有する建築物の当該用途に供する居室の天井については、準不燃材料とする)	準不燃材料	129・① 128の4・①
B 病院・診療所(患者の収容施設のあるもの)・ホテル・旅館・下宿・共同住宅・寄宿舎・児童福祉施設等(幼保連携型認定こども園を含む)	(3階以上の合計) 300㎡以上	(2階部分)300㎡以上 (病院・診療所は、2階に患者の収容施設がある場合に限る)	200㎡以上		同上	同上
C 百貨店・マーケット・展示場・キャバレー・カフェ・ナイトクラブ・バー・ダンスホール・遊技場・公衆浴場・待合・料理店・飲食店または物品販売業を営む店舗(10㎡以内を除く)	(3階以上の合計) 1,000㎡以上	(2階部分) 500㎡以上	200㎡以上		同上	同上
D 地階または地下工作物内の居室等で、A・B・Cの用途に供するもの	全 部			準不燃材料	同上	129・③ 128の4・①・三
E 自動車庫・自動車修理場	全 部			同上	同上	129・② 128の4・①・二
F 無窓の居室 (建基令128の3の2参照)	50㎡以上 (ただし、天井の高さが6mを超えるものを除く)			同上	同上	129・⑤ 128の3の2
G 大規模建築物 (階数および規模によるもの)	・階数が3以上で500㎡を超えるもの ・階数が2で1,000㎡を超えるもの ・階数が1で3,000㎡を超えるもの ただし、次のものを除く ①. 学校等(建基令126の2・①・二参照) ②. 100㎡以内ごとに防火区画され特殊建築物の用途に供しない居室で、耐火建築物又は主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物の高さが31m以下の部分にあるもの ③. ②欄の用途に供するもので高さが31m以下の部分			難燃材料	同上	128の4・②③ 129・④
H 火気使用室	住 宅: 階数が2以上の住宅で、最上階以外の階にある火気使用室 住宅以外: 火気使用室は全部 (ただし、主要構造部を耐火構造としたものを除く)			準不燃材料	—	129・⑥ 128の4・④
I 階数が11以上のもの	100㎡以内に防火区画された部分			※1		112・⑤
	200㎡以内に防火区画(防火設備の区画を除く)された部分			準不燃材料(下地とも)※		112・⑥
	500㎡以内に防火区画(防火設備の区画を除く)された部分			不燃材料(下地とも)※		112・⑦
J 地下街	100㎡以内に防火区画された部分			※2		128の3・①・三 128の3・⑤
	200㎡以内に防火区画(防火設備の区画を除く)された部分			準不燃材料(下地とも)※	(地下道)不燃材料(下地とも)	
	500㎡以内に防火区画(防火設備の区画を除く)された部分			不燃材料(下地とも)※		
K 避難・特別避難階段室 エレベーター乗降ロビー	全 部			不燃材料(下地とも)		123 129の13・③

※1 I欄の規定では、100㎡以内に防火区画された部分については、使用材料の制限は記されていないが、建築物の階数および規模によるG欄の規定が適用される。

※2 J欄の規定では、100㎡以内に防火区画された部分については、使用材料の制限は記されていないが、A・B・C欄の用途に供する部分については、D欄の規定が適用される。

注1) 内装制限の適用を受ける建築物の部分は、居室および居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁および天井(天井がない場合は屋根)の室内に面する部分である。ただし、A・B・C・G・I・J欄の※については、規定に該当する居室の壁の床面からの高さが1.2m以下の部分には適用されない。(建基令129・①、112・⑥)

2) Bのうち耐火建築物または主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物にあっては、100㎡(共同住宅の住戸にあっては200㎡)以内ごとに防火区画された部分を除く。

3) Bのうち1時間準耐火構造の準耐火建築物の下宿、共同住宅または寄宿舎の用途に供する部分は、耐火建築物の部分とみなす。

4) 内装制限の規定で、2以上の規定に該当する建築物の部分には、最も厳しい規定が適用される。

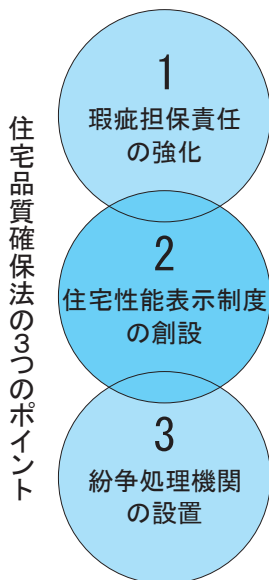
5) スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので、自動式のものおよび建基令126の3の規定に適合する排煙設備を設けた建築物の部分については、内装制限の規定は適用されない。(建基令129・⑦)

6) I・J欄の規定について、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するものを設けた部分については、防火区画の床面積は2倍まで緩和される。(建基令112・①)

11 参考資料

11-4 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要

1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)の骨子



1 瑕疵担保責任の強化

請負者(住宅会社や売り主)は、引き渡した新築住宅に瑕疵があった場合、10年間はそれに対して責任を負い、補修や賠償金の支払いに応じなければなりません。

■瑕疵担保責任の対象となる部分

構造耐力上主要な部分

①住宅の基礎、基礎杭 ②壁 ③柱 ④小屋組
⑤土台 ⑥筋かいなどの斜材 ⑦床版 ⑧屋根版
⑨梁・桁などの横架材

雨水の浸入を防ぐ部分

①屋根の仕上げ・下地など
②外壁の仕上げ・下地など

2 住宅性能表示制度の創設

住宅の性能を表示するための共通のルール(日本住宅性能表示基準・評価方法基準)を設け、第三者機関である「登録住宅性能評価機関」がその基準に基づいて性能を検査・評価します。ただし、これは検査した際の性能を評価したものであり、性能を10年間保証するというものではありません。また、性能評価を受ける・受けないは契約当事者の任意です。

性能表示される 10分野34項目

①構造の安定 ②火災時の安全 ③劣化の軽減
④維持管理への配慮 ⑤温熱環境・エネルギー消費量
⑥空気環境 ⑦光・視環境 ⑧音環境
⑨高齢者などへの配慮 ⑩防犯

3 紛争処理機関の設置

住宅性能評価書が交付された住宅に万トラブルが発生した場合、その紛争に関する処理を斡旋・調停・仲裁する「指定住宅紛争処理機関」が設置されました。今までは多大な費用と長い期間を要していた紛争が、容易に迅速にそして安価に処理できる道が開かれました。

2) 日本住宅性能表示基準のニチハ対応品

■火災時の安全について

戸建てまたは共同住宅(延焼のおそれのある部分:開口部以外)

部位	等級	耐火時間	ニチハ対応商品	下地構成	防・耐火認定番号
外壁	4	60分	COOL、モエンエクセラード21、モエンエクセラード18、モエンエクセラード16(Fu-ge PREMIUM、グラスベック60 PREMIUM、Fu-ge、グラスベック60、オペリア60、無塗装品)	木造下地・不燃下地	1時間準耐火構造 QF060BE-9225
	3	45分	COOL、モエンエクセラード、モエンS、モエンM、モエンW	木造下地・不燃下地	45分準耐火構造 QF045BE-9226
			センターサイディング(45分準耐火構造対応品)		各認定番号による
2	20分以上	COOL、モエンエクセラード、モエンS、モエンM、モエンW	木造下地・不燃下地	防火構造 PC030BE-9201(木造下地) PC030BE-9202(不燃下地)	
		センターサイディング		各認定番号による	
軒裏	4	60分	軒天18	木造下地	1時間準耐火構造 軒裏 QF060RS-9121
	3	45分	軒天14	木造下地	45分準耐火構造 軒裏 QF045RS-9122、0053
	2	20分以上	軒天12	木造下地	30分準耐火構造 軒裏 QF030RS-0154、0155、0156、0157

■劣化の軽減について

構造躯体などに使用する材料の交換など大規模な改善工事を必要とするまで期間を伸長するための必要な対策

劣化対策等級(構造躯体)	ニチハ 外壁通気構法 関連商品・部材
3 通常想定される気象条件および維持管理下で概ね75~90年	通気できる構造となっている外壁 ・モエン透湿防水シートI、モエン透湿防水シートIII、モエン遮熱シートII ・下地用木胴縁(現場調達品または住宅会社様支給品) ・通気土台水切 ・通気見切縁 ・オーバーハンク部材 ・センターサイディング ・換気棟セット ・L型通気材
2 通常想定される気象条件および維持管理下で概ね50~60年	

※等級3と等級2の違いについては、住宅品質確保法の条文をご確認ください。

11 参考資料

11-4 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の概要

■住宅性能表示制度における評価項目

凡例 ●:必須評価事項、○:選択評価事項、※:共同住宅および長屋のみ適用

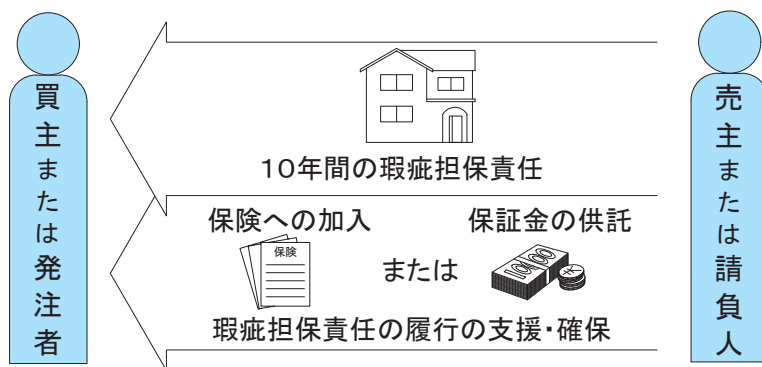
性能表示項目	新築住宅	
	一戸建て	共同住宅など
構造の安定に関すること	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊など防止)	● ●
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	○ ○
	1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊など防止および損傷防止)	● ●
	1-4 耐風等級(構造躯体の倒壊など防止および損傷防止)	○ ○
	1-5 耐積雪等級(構造躯体の倒壊など防止および損傷防止)	○ ○
	1-6 地盤または杭の許容支持力などおよびその設定方法	● ●
	1-7 基礎の構造方法および形式など	● ●
火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	○ ○
	2-2 感知警報装置設置等級(他住戸など火災時)	- ○
	2-3 避難安全対策(他住戸など火災時・共用廊下)	- ○
	2-4 脱出対策(火災時)	○ ○
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	○ ○
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	○ ○
	2-7 耐火等級(界壁および界床)	- ○
劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体など)	● ●
維持管理・更新への配慮に関する事	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	● ●
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	- ●
	4-3 更新対策(共用排水管)	- ●
	4-4 更新対策(住戸専用部)	- ○※
温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱等性能等級	● ●
	5-2 一次エネルギー消費量等級	● ●
空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装および天井裏)	○ ○
	6-2 換気対策(居室の換気対策)	○ ○
	6-2 換気対策(局所の換気対策)	○ ○
光・視環境に関すること	6-3 室内空気中の化学物質の濃度など	○ ○
	7-1 単純開口率	○ ○
音環境に関すること	7-2 方位別開口比	○ ○
	8-1 重量床衝撃音対策	- ○
	8-2 軽量床衝撃音対策	- ○
	8-3 透過損失等級(界壁)	- ○
高齢者などへの配慮に関すること	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	○ ○
	9-1 高齢者など配慮対策等級(専用部分)	○ ○
防犯に関すること	9-2 高齢者など配慮対策等級(共用部分)	- ○
	10-1 開口部の侵入防止対策	○ ○

(令和4年10月1日 施行)

11 参考資料

11-5 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

- 1) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)とは
 新築住宅については既に2000(平成12)年4月施行の「住宅品質確保法」(住宅の品質確保の促進等に関する法律)に基づき、売主および請負人に対し、10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。ところが、2005(平成17)年11月に構造計算書偽造問題が発覚すると、こうした法制度だけでは消費者保護として不十分であり、売主や請負人の財務状況によっては義務化された責任が果たされない場合もあることが明らかになりました。そこで、国土交通省では対応策を講ずるべく検討を開始し、建築確認・検査の精度、建築士制度の見直しとともに、住宅の売主などの瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化についても審議され、法整備が行われました。
- 2006(平成18)年以降、構造計算書偽装問題などに係わる法改正が多数施行されていますが、なかでも義務付けられている売主や請負人の瑕疵担保責任をいかに実現するかが大きな課題でした。実際に瑕疵担保責任として補修などを行うためには、売主や請負人にそのための資力が必要です。そこで、住宅品質確保法で定められた10年間の瑕疵担保責任の履行を実現するために裏付けとなる資力確保を義務化する法律として「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が制定されています。



2 売主などが瑕疵担保責任を履行します

万が一、売主または請負人が倒産などにより瑕疵の補修などができなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により、必要な費用が支払われます。

1 資力確保が義務付けに！

2009(平成21)年10月から、新築住宅の売主または請負人には、保証金の供託または保険への加入が義務付けられます。

2) 住宅瑕疵担保履行法の対象となる住宅

2009(平成21)年10月1日以降に引き渡される新築住宅は、戸建、マンション、賃貸まで、すべてが対象となります。

同法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」だけです。「住宅」とは、住宅品質確保法でいう、「人の居住の用に供する家屋または家屋の部分」をさします。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象となりません。



対象

<新築の定義>

- 住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」
- ・建設工事完了の日から起算して1年以内のもの
 - ・人の居住の用に供したことの無いもの

<住宅の定義>

- 住宅品質確保法第2条第1項に規定する「住宅」
- ・人の居住の用に供する家屋または家屋の部分(店舗併用住宅も含まれる)



対象外

- ・竣工後、1年を経過した住宅
- ・一旦、居住後に転売された住宅
- ・住宅ではない建物(倉庫・物置・車庫など)

11 参考資料

11-5 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

3) 瑕疵担保責任: 義務付けされる資力確保の範囲(部位)

住宅品質確保法で定める10年の瑕疵担保責任の範囲と同じ、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です。

同法の「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法で定められた新築住宅に関する「瑕疵担保責任」を言います。これは、新築住宅の買主または発注者の保護のために、住宅のうち特に重要な部分について10年間の瑕疵担保責任を義務付けるものです。なお、特定瑕疵担保責任を契約により、買主または発注者に不利な内容に変更することはできません。

■ 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎杭、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいう)、床版、屋根版または横架材(梁・桁、その他これらに類するものをいう)で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震、その他の振動もしくは衝撃を支えるものとする。

■ 雨水の浸入を防止する部分

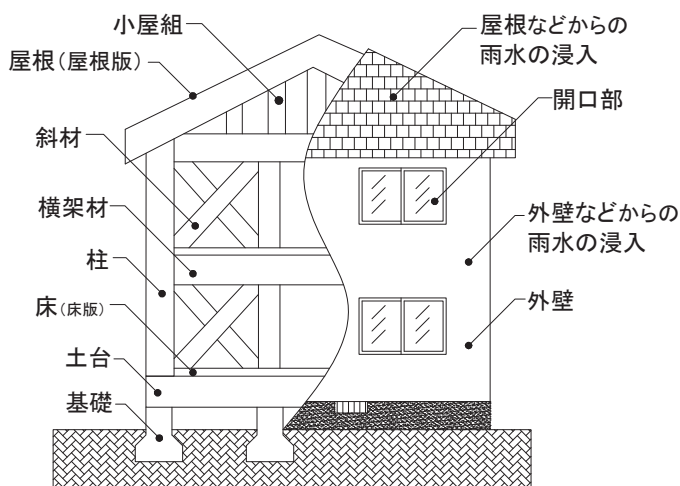
- ① 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、枠、その他の建具。
- ② 雨水を排除するための住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分。

■ 期間

新築住宅の引き渡しから10年間。

< 木造(在来軸組工法)の戸建住宅(例) >

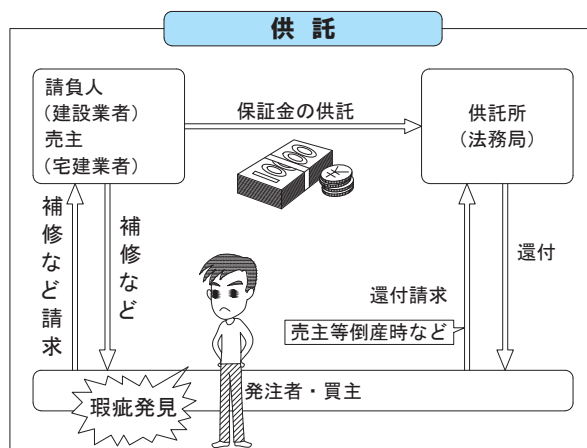
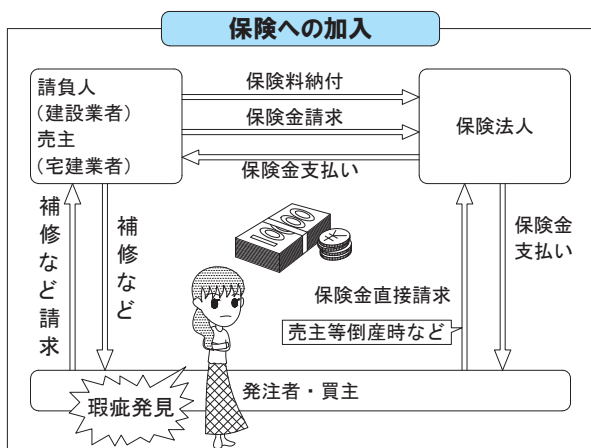
2階建ての場合の骨組み(小屋組・軸組・床組)などの構成



4) 資力確保の2つの方法 < 供託 > < 保険 >

資力確保の手段は、「供託」か「保険」のいずれかを選択します。

補修や損害賠償金の支払いが、確実に履行されるための資力確保には、2つの手段があります。1つは「供託」という手段で、供給した新築住宅の補修に要する費用などの支払いが履行できるように、過去の供給戸数に応じて算定された金額の現金などを供託所に預け置くものです。もう1つは「保険」で、同法に基づき国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結するものです。新築住宅の売主や請負人は、このいずれかの手段を使い、資力確保措置を講じなければなりません。



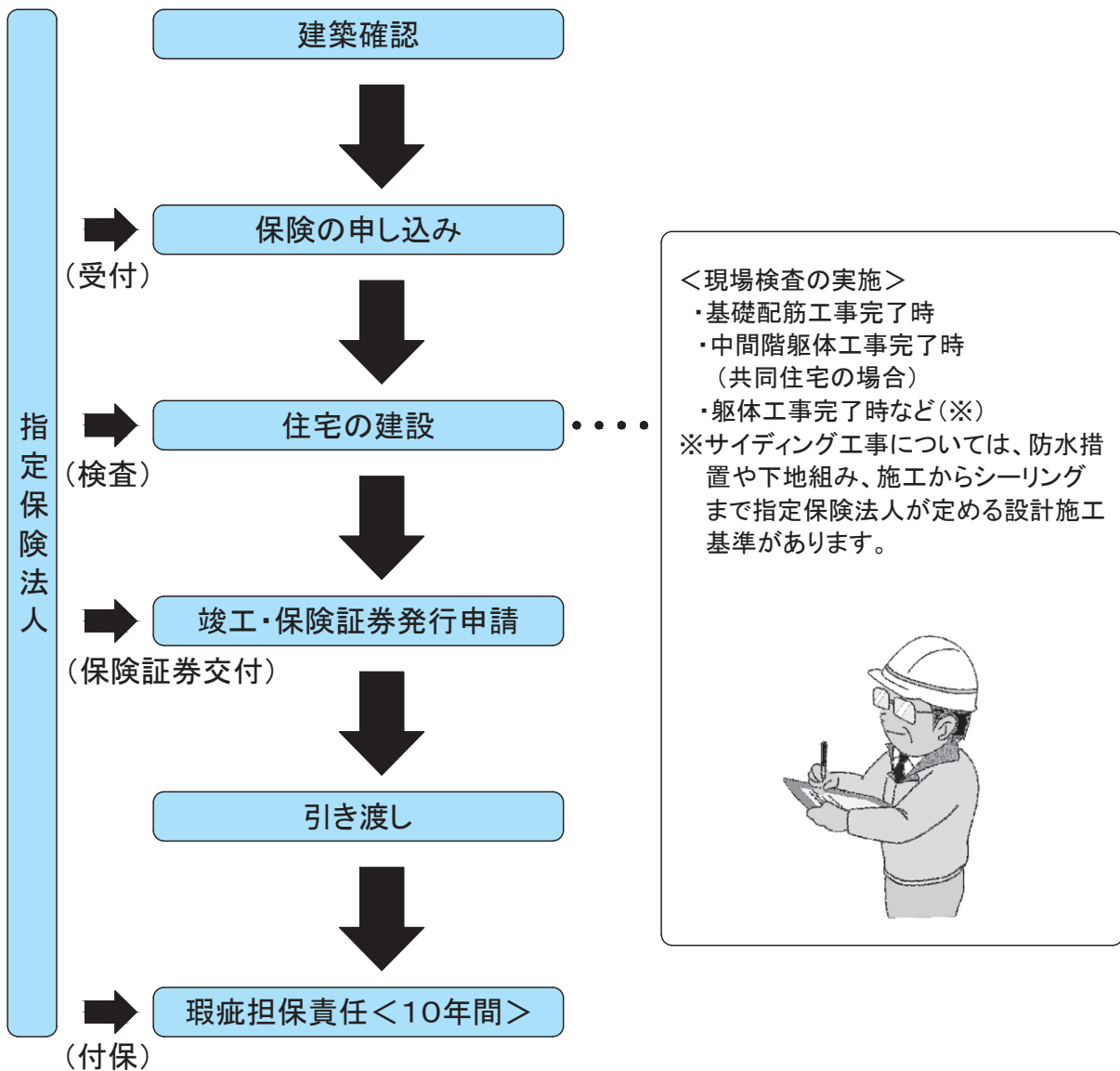
11 参考資料

11-5 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の概要

5)「保険」の仕組みと中間検査

「住宅瑕疵担保責任保険法人」が運営する保険制度の利用で、いざというときに保険金が支払われる仕組みです。適切な保険の運営のためにも、現場での検査は不可欠なため、保険制度の利用にあたり、個別の「現場検査(中間検査)」を行います。

同法では、新築住宅を供給する建設業者や宅建業者に対して保険や供託による資力確保を義務付けており、供託を行わない場合には、保険により資力を確保する必要があります。具体的には、国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人(指定保険法人)」との間で、瑕疵担保責任の履行などに対して、保険金を支払うこととする保険契約を締結するものです。この保険制度では、適切な保険運営を行うため、事業者は保険に加入する際に、基礎工事や躯体工事などの施工段階で指定保険法人の検査を受ける必要があります。そのため、保険を利用する場合には、個々の住宅ごとに保険料などを支払い、着工前から手続きを始めなければなりません。



11 参考資料

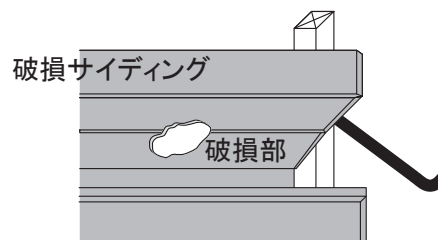
11-6 センターサイディングの補修方法

＜センターサイディングを部分的に張り替える場合＞

センターサイディングの表面がへこむ、穴があくなどした場合、下記方法で部分的に張り替えることが可能です。

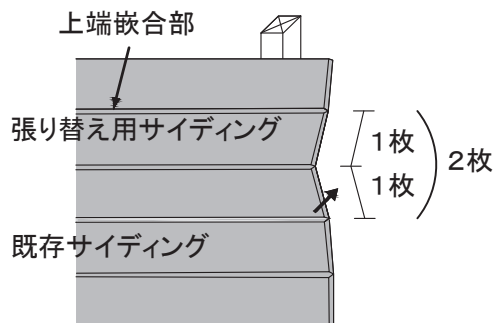
工程①

破損したセンターサイディングを金バサミ、ジグソーなどで切断し、センターサイディングの内側から外側へ中央部を「くの字」に曲げるようにして外します。



工程②

張り替える新しいセンターサイディングの上部嵌合部を嵌合させ、その部分を若干外に向けて「くの字」に張り出させながら、既存下部センターサイディングの上部嵌合部に落とし込んで嵌合させます。



工程③

張り替えたセンターサイディングの上部を表面から釘留めし、補修塗料で釘頭を補修します。

