

国住指第1898号
令和元年10月1日

関係団体 代表者 殿

国土交通省住宅局建築指導課長



大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について

平成30年4月以降に判明した共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案等の発覚を受けて、「共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会」を設置し、再発防止策等についてご検討いただき、令和元年8月2日にとりまとめを行っていただいたところです。

とりまとめにおいては、一定程度規格化された賃貸共同住宅を多数供給する事業者において不適合事案が発生した場合の社会的影響の大きさに鑑み、「大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針を策定」が再発防止策の一つとして提言されております。

今般、上記提言を受け、規格化賃貸共同住宅供給事業者の設計業務及び工事監理に関する業務を対象として、大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針（以下「本指針」という。）を策定いたしました。

本指針は、共通規格策定段階及び個別の設計段階における法適合確認及び関係図書間の整合確認における複層的な確認、工事監理を適切に行うための体制の確保、工事監理マニュアルの策定、「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」（令和元年10月1日策定）に基づいた工事監理の実施などを定めるものです。

貴団体におかれましては、本指針に基づき、規格化賃貸共同住宅供給事業者の設計業務及び工事監理に関する業務が適切に実施されるよう、貴団体所属の事業者に周知していただきますようお願いいたします。

大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針

1. 背景・目的

予め作成された同一の仕様を一定程度用いて設計され、予め作成された同一の仕様書や施工マニュアル等の施工関連図書を用いて施工される賃貸共同住宅（以下「一定程度規格化された賃貸共同住宅」という。）を多数供給する事業者（以下「規格化賃貸共同住宅供給事業者」という。）において、予め作成する仕様、個別共同住宅の設計に使用する設計要素及び施工マニュアル等の施工関連図書（以下「共通仕様書等」という。）に、不備や法令違反があった場合、同一原因の不備・法令違反が同時に多数発生することとなるため、これにより生じる被害は甚大なものとなり、社会的な影響も大きなものとなる。

このため、規格化賃貸共同住宅供給事業者には、その社会的影響に鑑み、より高度な品質管理が求められることから、規格化賃貸共同住宅供給事業者における設計業務及び工事監理に関する業務に際して対応が望まれる品質管理の高度化指針を定めることとする。

2. 品質管理の高度化指針

(1) 共通仕様書等の策定段階における品質管理

共通仕様書等の作成段階においては、以下に示す事項ごとにそれぞれ示す品質管理を行うことが求められる。

① 建築基準関係法令への適合の確認について

共通仕様書等の建築基準関係法令への適合の確認にあたっては、当該共通仕様書等を策定する部門に所属する建築士による確認に加え、別の技術部門に所属する建築士が確認を行うこと。

② 共通仕様書等の整合の確認について

共通仕様書等間の整合の確認にあたっては、当該共通仕様書等を策定する部門の建築士による確認に加え、別の技術部門に所属する建築士が確認を行うこと。

③ 専用 CAD システムの構築について

共通仕様書等間の整合の確保及び個別の賃貸共同住宅の設計と共通仕様書等との整合の確保が自動的に担保される専用の CAD システム（以下「専用 CAD システム」という。）を構築する場合は、当該システムの構築の際にこれらの整合が確保されるシステムとなっていることを複数の技術部門が確認すること。

(2) 個別の設計段階における品質管理

個別の賃貸共同住宅の設計段階においては、以下に示す事項ごとにそれぞれ示す品質管理を行うこと。

① 建築基準関係法令への適合の確認

個別の賃貸共同住宅の設計段階における建築基準関係法令への適合の確認にあたっては、設計者による確認に加え、その他の建築士による確認を行う又は専用 CAD システムを用いた設計を設計者が確認すること。

② 個別の設計図書と共通仕様書等との整合の確認

個別の賃貸共同住宅の設計図書と共通仕様書等との整合の確認にあたっては、設計者による確認に加え、その他の建築士による確認を行う又は専用 CAD システムを用いた設計を設計者が確認すること。

なお、確認にあたっては、予めチェックリストを作成し、これを用いることが望ましい。

(3) 工場での専用部材製造に係る品質管理

一定程度規格化された賃貸共同住宅のみに使用される当該規格に適合するための部材（以下「専用部材」という。）を工場で製造し使用する場合には、以下に示す事項ごとにそれぞれ示す品質管理を行うこと。

① 設計図書に基づいた専用部材の発注

専用部材の発注にあたっては、設計図書（建築確認図書を含む。以下、同様とする。）を基に発注を行う、又は、専用 CAD システムにより設計図書と整合が確保された発注とすること。

② 専用部材の製造段階での規格化賃貸共同住宅供給事業者による品質管理

規格化賃貸共同住宅供給事業者が工場に専用部材の製造を発注する際には、可能な限り専用部材の製造図等と共通仕様書等との整合を予め確認した上で行うこと。また、工場での専用部材の製造に係る品質管理状況について、規格化賃貸共同住宅供給事業者において定期的に確認すること。

③ 工場で組み立て済みのパネルの製造・品質管理

工場で組み立て済みのパネルを使用する場合は、②に加え、当該部材を製造する工場から、製造段階において当該パネルの内部仕様が設計図書のとおりとなっていることの検査証明書又は当該専用部材の規格を証明する書類の発行を受け、当該専用部材に添付して現場に搬入等するなど、工事施工者及び工事監理者がパネルの内部構成を設計図書と照合することが可能な環境を規格化賃貸共同住宅供給事業者において確保すること。

(4) 工事監理等の適正な実施

工事監理の実施にあたっては、以下に示す事項ごとにそれぞれ示す体制等の整備を行うこと。

① 工事監理体制

(i) 工事監理体制

施工管理とは別に独立した工事監理に関する業務の体制として、工事監理対象となる案件の地域的な分散の状況、規格化された共同賃貸住宅の特性等を踏まえ、確実に工事監理をすることが可能な人員を配置するとともに、当該体制に見合うよう適正な受注管理がなされていることを、管理建築士において確認すること。

また、工事監理者の業務量について適切に管理し、適切な工事監理の実施の確保が困難な状況となった場合には、適宜体制の見直しや工事監理業務の外注等の方法により、適切な工事監理が確保されるよう対応すること。

なお、工事監理者の工事監理に関する業務の履行を補助する者を配置する場合は、当該履行補助者による確認も含め、工事監理に係る責任は、建築士法上、当該工事監理者が負うべきものであること及び当該責任は工事監理者が所属する建築士事務所も負うこととなることを十分に理解した上で対応すること。

(ii) 工事監理に係る報酬等の明示

「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン（令和元年10月1日国土交通省住宅局長通知）」に基づき、工事監理受託契約締結時に交付する書面又は重要事項の説明において使用する書面に、工事監理業務に係る具体的な報酬を明示するとともに、建築主への工事監理方針の説明を適切に行うこと。

② 工事監理マニュアルの策定・適用

規格化された共同賃貸住宅の特性にあわせた工事監理の実施方法を定める工事監理マニュアルを策定し、適切に運用すること。

なお、工事監理マニュアルは、少なくとも以下に関する事項を明示すること。

- ・ 工事監理者の業務内容に、「工事監理方針の説明等」、「設計図書の内容の把握等」「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」など工事監理を行う上で欠かすことのできない業務が含まれていること。
- ・ 立会い確認を行う時期
- ・ 設計図書のとおり施工されていないことについて、工事監理者の指摘があった場合には、当該指摘への対応が図られるまで、当該指摘関係箇所等の施工を進めないこと。
- ・ 工事監理に欠かすことのできない業務も含め、工事監理の実施に係る記録を適切に整備すること。

③ 設計図書に照らした共通仕様書等の検討及び報告

工事監理に欠かすことのできない業務である設計図書に照らした共通仕様書等（設計図書に含まれるものを除く）の検討が確実に行われるよう、設計者は設

計図書に共通仕様書等の検討を行う必要があることを明示すること。また、検討の実施に当たって、工事監理者は、賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドラインに例示する方法により行うこととし、その検討結果を適切に記録・保存すること。

④ 専用部材として工場で組み立て済みパネルを使用する場合の工事監理

専用部材として工場で組み立て済みパネルを使用する場合は、賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドラインに例示する方法でパネルの内部構成が設計図書どおりとなっていることの確認を行うこと。

(5) その他

① 不具合事象発生時の対応

設計、施工及び維持管理の各段階において、規格化された共同賃貸住宅に技術上の不具合事象が発見された場合は、当該不具合事象について、適切に事業者の本社機能が把握・対応するとともに、必要に応じて、関係する設計部門、工事監理部門、施工関係部門（業務を外注する場合は外注先を含む。）等と不具合事象内容・対応方策の情報共有が図られる仕組みを構築すること。

また、当該不具合事象が建築基準関係法令に違反する恐れがある場合は、規格化賃貸共同住宅供給事業者が速やかに関係特定行政庁に報告すること。

賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン

1. ガイドラインの目的及び位置づけ

このガイドラインは、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅が適切に施工されることに寄与するため、鉄筋コンクリート造等以外の賃貸共同住宅を対象に、建築士法（昭和25年法律第202号）第22条の3の3第1項及び同法第24条の8第1項の規定に基づく工事監理受託契約締結時の書面交付又は同法第24条の7の規定に基づく工事監理受託契約時の重要事項の説明について具体的な内容を例示するとともに、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することができる報酬の基準（平成31年国土交通省告示第98号）別添一第2項「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」のうち、第一号「工事監理に関する標準業務」の表第（1）欄に掲げる「工事監理方針の説明等」の業務内容に示す建築主への説明の具体的な内容の例示及び同表（3）欄に掲げる「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」の業務内容欄に示す検討の具体的な方法を例示等することを目的とする。

2. 工事監理者の役割

工事監理者は、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認し、実施されていない場合には工事施工者に対してその旨を指摘し、設計図書のとおりを実施するよう求め、工事施工者がこれに従わない場合は建築主へ報告することとなっている。これらの業務を適正に行うことにより、工事監理者は設計者や工事施工者とともに、適法で安全・安心な建築物の実現を担保する役割を担っている。

このように、工事監理は建築士法に「その者の責任において」とされているとおり、仮に工事監理者が属する組織の様々な指示に従うことを強いられることがあっても、工事監理に係る責任は最終的に資格者たる工事監理者が負うものであることを十分に自覚して業務に当たることが求められる。また、当該工事監理者が所属する建築士事務所についても、同様に責任を負うこととなることを十分に理解することが必要である。

3. 工事監理受託契約締結時の書面交付・重要事項説明及び「工事監理方針の説明等」に係る内容

（1）基本的な考え

工事監理受託契約締結時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面において記載すべき事項について法令に定めがあるが、その具体的な記載内容は（2）によることが考えられる。

また、「工事監理方針の説明等」は、工事監理の着手に先立って、工事監理体制その他工事監理方針について建築主に説明することとされているが、その具体的な説明内容は（３）によることが考えられる。

（２）工事監理受託契約時に交付する書面及び重要事項の説明に係る書面に關する具体的な内容の例示

工事監理受託契約時に重要事項の説明を行う内容及び交付を行う書面に記載する内容は、各項目に応じ下表によることが考えられる。

記載が必要な事項		記載内容例
書面	事項	
契約時書面 /重要事項説明	工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法（法第22条の3の3第1項第2号、法第24条の7第1項第2号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理方針の説明等、設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法 ・ 工事と設計図書との照合及び確認、工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等及び工事監理報告書等の提出の方法 ・ その他工事監理の実施に必要な業務の実施の有無及びその方法
契約時書面 /重要事項説明	従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあってはその旨（法第22条の3の3第1項第3号、法第24条の7第1項第3号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左欄の事項のとおり
契約時書面 /重要事項説明	報酬の額及び支払いの時期（法第22条の3の3第1項第4号、法第24条の7第1項第4号）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理に係る具体的な報酬 ・ 報酬の支払いの時期
契約時書面 /重要事項	契約の解除に関する事項（法第22条の3の3第1項第5号、法第24条の7第1項第5号）	契約の解除事由、手続き、解除の効果

項説明		
契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別(規則第17条の38第1号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	建築士事務所の開設者の氏名(規則第17条の38第2号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面 /重要事 項説明	契約の対象となる建築物の概要(規則第17条の38第3号、規則第22条の2の2)	建築予定地、主要用途、工事種別、規模等
契約時 書面 /重要事 項説明	業務に従事することとなる建築士の登録番号(規則第17条の38第4号、規則第22条の2の2)	左欄の事項のとおり
契約時 書面	一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地(規則第17条の38第6号、規則第22条の2の2)	・委託する業務の内容 ・その他、左欄の事項のとおり
契約時 書面	実施の期間(規則第17条の38第7号)	左欄の事項のとおり

(3) 工事監理方針の説明等の具体的な内容の例示

工事監理に関する業務として工事監理方針の説明等の業務を行う場合の具体的な説明事項及び当該事項に係る内容は、以下によることが考えられる。

説明事項例	説明内容例
工事監理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・従事する建築士の所属(工事監理業務への専従の別を含む) ・工事監理履行補助者を配置する場合は、当該補助者の所属、保有資格及び役割

工事監理方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書の内容の把握等及び設計図書に照らした施工図等の検討及び報告に係る業務の実施の有無及びその方法 ・ 立会い確認の頻度及び実施時期 ・ 工場で組立て済みのパネルの使用の有無及び使用する場合の当該パネルと設計図書との照合方法
--------	---

(4) 建築主への説明記録の整備

工事監理受託契約時に交付された書面、重要事項説明に係る書面及び工事監理方針の説明を行った場合の当該説明に係る書類については、建築士法第20条第3項の規定による報告書の参考資料として整備する。

4. 「設計図書に照らした施工図等の検討」の方法

(1) 基本的な考え

設計図書に照らした施工図等の検討は、設計図書の定めにより、工事施工者が作成し、提出する施工図（躯体図、工作図、製作図等をいう。）、製作見本、見本施工等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告するとともに、設計図書の定めにより、工事施工者が提案又は提出する工事材料、設備機器等（当該工事材料、設備機器等に係る製造者及び専門事業者を含む。）及びそれらの見本が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、建築主に報告することとされているが、その具体的な方法等は(2)によることが考えられる。

(2) 具体的な方法等の例示

工事監理者は、設計図書の定めにより施工図等の検討を行う場合、以下のいずれかの方法又は併用することにより施工図、製作見本、見本施工、工事材料（見本を含む）、設備機器（見本を含む）等（以下「施工図等」という。）の検討を行う。

- ① 設計図書と施工図等とを直接照合する方法
- ② 工事監理者以外の建築士等が設計図書と施工図等とを直接照合した結果を、工事監理者が確認する方法
- ③ 施工図等が設計図書と自動的に整合が確保されるシステムが構築されていることを工事監理者が確認する方法

(3) 留意事項

次に掲げる事項に留意すること。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において工事施工者が対象建築物にか

かわらず共通使用する仕様書（個別の賃貸共同住宅の設計図書に含まれるものを除く。）、施工マニュアル等の図書等は本ガイドラインで扱う施工図に含まれるものとする。

- ・ 一定程度規格化された賃貸共同住宅において、当該規格化されていない部分がある場合には、設計図書に照らした施工図の検討を行う必要性を設計図書に定めることが適切であると考えられる。

（４） 建築主への報告記録の整備

工事監理者は、「設計図書に照らした施工図等の検討」を実施した場合、その実施方法及び実施結果を建築主に報告するとともに、その結果を記録し、建築士法第 20 条第 3 項の規定による報告書の参考資料として、「工事と設計図書との照合及び確認」として整備する。

5. 「工事と設計図書との照合及び確認」に係る補足

工事監理ガイドライン（平成 21 年 9 月 1 日国土交通省住宅局建築指導課）の「4. 確認項目及び確認方法の例示一覧」「（2）留意事項」の「③具体的な確認方法欄」について、工事監理の対象が賃貸共同住宅である場合には、以下のとおりとする。

「③ 「具体的な確認方法」 欄

複数の確認方法が併記されている場合には、これらの確認方法のいずれか一つ又は複数の方法の組み合わせにより確認を行うこと。なお、何れの方法を採用するかについては、工事の状況や工事監理の対象となる建築物の特性に応じて、工事監理者が合理的であると判断した方法を選択すること。

なお、材料の確認において、工場で組み立て済みのパネルを確認する場合、目視による立会い確認等だけではなく、工場による検査記録や工場が発行する規格証明書などにより、パネル内部の構成が設計図書のとおりであるかの書類確認を行うことが合理的であると考えられる。

また、賃貸共同住宅については、建築基準法における防火・遮音関連規定への適合について、最近の施工不良事例に鑑み、界壁、外壁及び天井等に特に注意して確認を行うこと。」