

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。