

住宅品質確保法で定められている「10年の瑕疵担保責任」。 これを履行させるための新しい法律が誕生！

2006年以降、構造計算書偽装問題等に係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新たな法律として「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)」が制定されることになりました。

	2005 H17	2006 H18	2007 H19	2008 H20	2009 H21
建築基準法				6/20 施行 建築確認・検査の 厳格化 (※欄外)	
				6/20 施行 指定確認検査機関業務の 適正化	
建築士法		▲11月 構造計算書 偽装問題発覚		6/20 施行 建築士等の業務の適正化 及び罰則の強化	11/28 施行 建築士の資質・能力の向上
				6/20 施行 建築士、建築士事務所及び 指定確認検査機関の情報開示	11/28 施行 設計・工事監理業務の適正化、 消費者への情報開示
建設業法					5/27 施行 高層な専門能力のある建築士による 構造設計及び放熱設計適正化
宅建業法			12/20 施行 住宅の請負者の瑕疵担保責任 履行の情報開示(書面交付)		11/28 施行 建築工事の施工の適正化
			12/20 施行 住宅の売主の瑕疵担保責任 履行の情報開示(説明・書面交付)		
住宅瑕疵担保履行法				H20/4/1 施行 保険法人の指定	H21/10/1 施行 資力確保の義務化

●構造計算書偽装問題等に係る改正法

「建築確認・検査の厳格化」とは？ 「改正建築基準法」(平成19年6月20日施行)による変更点

- ◎建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法について
指針に基づく厳格な審査、検査の実施
- ◎建築確認の審査期間の延長……21日→35日へ(最大70日まで延長可)
- ◎一定の高さ以上の建築物等の構造計算審査の義務付け(指定機関による)
 - ……[木造]高さ13m超又は軒の高さ9m超
 - ……[鉄筋コンクリート造]高さ20m超等
- ◎3階建て以上の共同住宅について中間検査の義務付け

財団法人住宅保証機構 住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準

平成20年5月22日 制定

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本基準は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第一号及び第二号に掲げる保険契約の申込みを行う住宅（以下、「保険申込住宅」という）の設計施工に関する技術的な基準を定める。

(関係法令)

第2条 保険申込住宅は、第二章、第三章及び第四章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。

(本基準により難い事項)

第3条 第二章、第三章及び第四章に定める条項の一部において、当該事項により難い事項があり、財団法人住宅保証機構（以下、「機構」という）が本基準と同等以上と認めた場合は、本基準の該当する条項を適用しないことができる。

2 前項に定めるもののほか、本基準で予想しない建築材料又は構造方法を用いる住宅について、機構が保険契約上、引受けることができると認めた場合は、本基準を適用しないことができる。

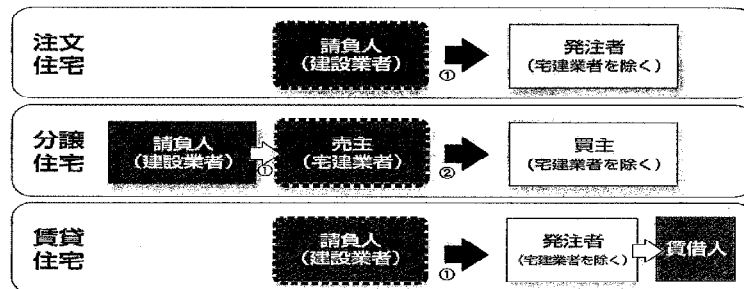
④義務付けされる資力確保の範囲（誰に）

所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す 「建設業者」や「宅建業者」が対象です

新法に基づき資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主または発注者に新築住宅を引き渡す建設業者および宅地建物取引業者（宅建業者）です。ただし、買主または発注者が宅建業者である場合には新築住宅であっても資力確保措置の義務付けの対象とはなりません。

【資力確保の義務づけ対象となる主体】

- 新築住宅の請負人が建設業法の許可を受けた（建設業者）
- 新築住宅の売主が宅地建物取引業法の免許を受けた（宅地建物取引業者）



--- 資力確保措置が義務付けられる事業者

➡ 資力確保措置の義務付け

①住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第94条）
②新築住宅の売主の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第95条）

〈対象外の例〉

- × 分譲マンションのデベロッパーから建設工事を請け負った建設業者
- × 宅建業者が、別の宅建業者に新築住宅を売却した場合

なぜ、発注者が宅建業者の場合は対象外なのか？

消費者保護の観点からは、一般の買主や発注者を救済することが重要であり、専門知識を有する業者間の取引は法律による資力確保を義務付けてまで保護すべきとは考えられないためです。

なお、「住宅品質確保法」に基づく10年間の瑕疵担保責任自体は、いずれの場合にも適用されます。

第2節 雨水の浸入を防止する部分

(屋根の防水)

第7条 屋根は、勾配屋根とする。

- 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。
 - (1) 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。
 - (2) 上下 (流れ方向) は100mm以上、左右は200mm以上重ね合わせることをとする。
 - (3) 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をとする。
 - (4) 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以上とすることをとする。
- 3 下ぶきの軒先部は、防水テープを用い軒先の雨押さえ金物に密着させることをとする。
- 4 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をとする。

第2款 勾配屋根

(勾配屋根の防水)

第20条 勾配屋根は、第15条から第19条 (第18条を除く。) に掲げる防水措置又は次項に掲げる下ぶき又はこれらと同等以上の性能を有する防水措置を施すことをとする。

- 2 屋根ぶきを行う場合の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。
 - (1) 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。
 - (2) 上下 (流れ方向) 100mm以上、左右200mm以上とする。
 - (3) 谷部または棟部の重ね合せ幅は、谷底及び棟頂部より両方向へそれぞれ250mm以上とする。
 - (4) 屋根面と壁面立上げ部の巻き返し長さは、250mm以上とする。
- 3 軒先部に雨押さえ金物を用いる場合は、下ぶき材を、雨押さえ金物に両面接着防水テープを用いて密着させることをとする。
- 4 天窓の周囲は、各製造所が指定する施工方法に基づき、防水措置を施すことをとする。

6. 屋根工事

6.1 屋根工事一般

- 6.1.1 適用 1. 屋根の下おきは、本章6.2（下おき）による。
2. 屋根葺き工事は、屋根葺き材の種類に応じて、本章6.3（金属板おき）以降の各項による。
ただし、建築基準法に基づき構造計算を行う場合の仕様は、特記による。

6.2 下おき

- 6.2.1 材料 1. アスファルトルーフィングは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以上、又は改質アスファルトルーフィングとする。
2. 合成高分子系ルーフィングは、JIS A 6008（合成高分子系ルーフィングシート）に適合するものとし、種類は特記による。
- 6.2.2 工法 1. アスファルトルーフィングのふき方は次による。
イ. 野地面上に軒先と平行に敷込むものとし、上下（流れ方向）は100mm以上、左右（長手方向）は200mm以上重ね合わせる。
ロ. 留めつけは、重ね合せ部は間隔300mm内外に、その他は要所をタッカー一釘などで留めつける。
ハ. むね部は200mm以上の左右折り掛けとし、むね頂部から左右250mm以上の増し張りする。
ニ. 谷部は下ふき材左右250mm以上の一枚ものを先張りし、その上下ふき材を左右に重ね合わせ、谷底から200mm以上のばす。
ホ. 軒先は軒先水切り金物の上に重ね、両面接着防水テープで密着させる。
ヘ. 壁面との取合い部は、壁面に沿って250mm以上立上げる。
ト. むね板（あおり板）、かわら棒及びびさん木などは、張りつつまない。
チ. しわ又はゆるみが生じないように十分注意して張り上げる。
2. 合成高分子系ルーフィング等のふき方は、各製造所の仕様によることとし、特記による。
3. 屋根まわりの雨漏りの発生しやすい箇所では、1のハ及びニによる増し張りの他、本章6.9（水切り・雨押え）による適切な下ふきの補強を行う。

関係法令

屋根葺き材等の構造安全性に係る法令の適用 屋根葺き材等の外装材の構造安全性に係る建築基準法の規定は、いわゆる仕様規定と構造計算規定からなる。仕様規定については、同法施行令第39条第2項及び同条に基づく昭和46年建設省告示第109号で規定されており、すべての建築物の屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁に適用される。また、構造計算規定は、同法20条で規定された建築物を対象として、具体的な計算方法は同法施行令第82条の5に基づき平成12年建設省告示第1458号及び施工令第82条の6に基づく平成12年建設省告示第1457号第8に規定されている（下表参照）。なお、本仕様書の内容は、前者の仕様規定に基づくものであるため、構造計算を行う建築物の場合は、別途、構造計算により安全性が確認された仕様とすることが必要である。この他、限界耐力計算等による構造計算の方法もある。

	法令（告示）の適用	
構造計算による構造安全性の確認を行う場合	仕様規定 昭和46年建設省告示第109号	構造計算規定 平成12年建設省告示第1458号
構造計算を行わない場合		

用語

下おき 屋根ふき材の下地とし、結露水や湿気を防ぐために使われるもので、アスファルトルーフィングふきなどがある。

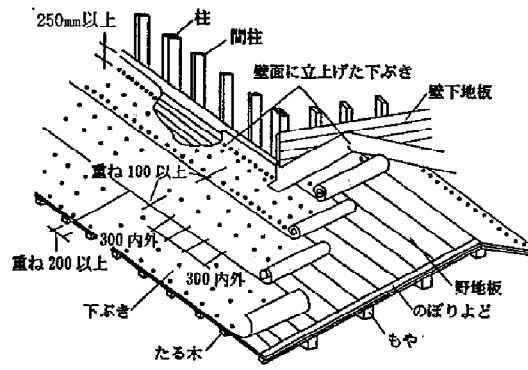
アスファルトルーフィング 有機天然繊維を主原料とした原紙にアスファルトを浸透、被覆し、表裏面に鉱物質粉末を付着させたもの、単位面積質量による種類はアスファルトルーフィング1500（従来の1巻35kg相当）、アスファルトルーフィング940（従来の1巻22kg相当）がある。

改質アスファルトルーフィング アスファルトに合成ゴムや合成樹脂を混合してアスファルトの低温性状や高温性状を改良した改質アスファルトを使用したルーフィングである。一般ルーフィングタイプ、復層基材タイプ及び粘着層付きタイプがある。なお、改質アスファルトルーフィングの品質としてアスファルトルーフィング工業会が推奨するARK規格04-03がある。

合成高分子系ルーフィング 合成ゴムや合成樹脂を主原料とした成型シート、あるいはこれに異種材料を塗布または積層したもの。長さや幅は、アスファルトルーフィングに似たものが多い。

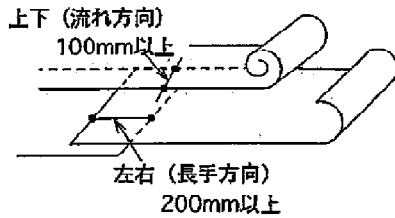
ステーブル ステーブルは、屋根下ふき材、外壁の防水紙、ラス等を留め付けるために用いられるコの字型の接合具で、手打ちのできるものと機械打ちしなければならないものがある。なお、屋根下ふき材を留め付けるためのステーブルの足長さは16mm程度とする。

参考図6.2.2-1 下ぶき工法例

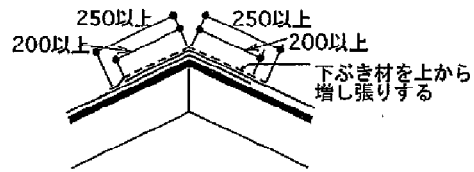


参考図6.2.2-2 下ぶき材の各部位の張り方例

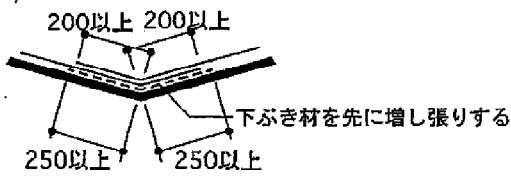
(A) 平部の張り方



(B) 棟部の張り方



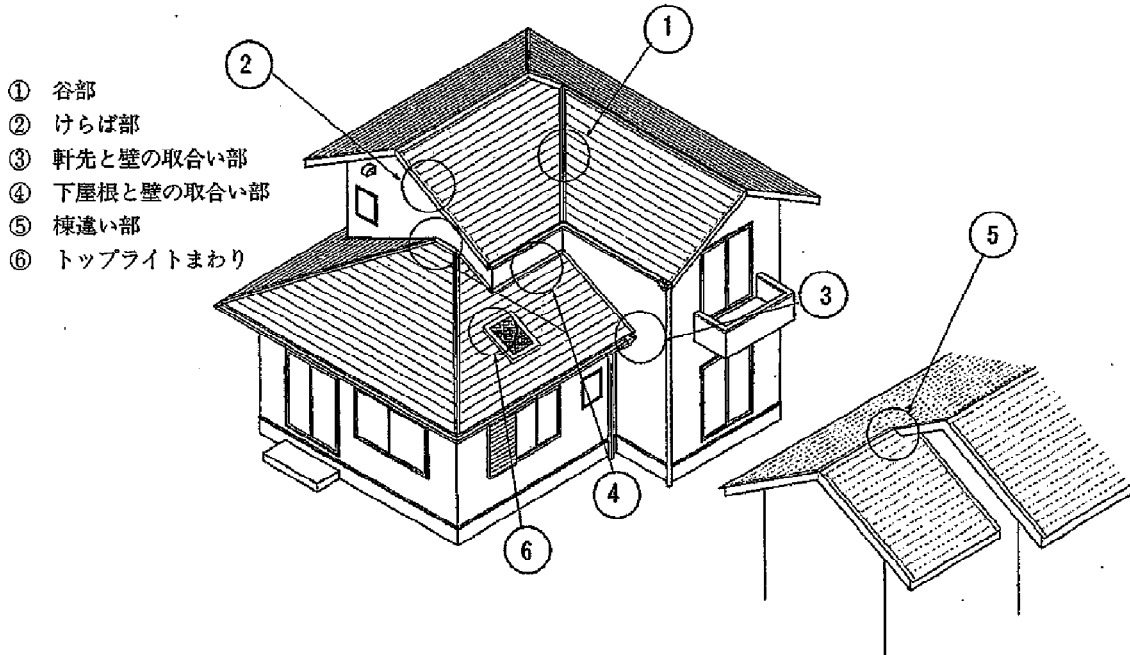
(C) 谷部の張り方



参考図6.2.2-3 ステープル



参考図6.2.2-4 雨漏りの発生しやすい箇所



6.4 粘土がわらぶき

6.4.1 材 料

1. 粘土がわらの品質は、JIS A 5208 (粘土がわら) に適合するもの又はこれと同等以上の性能を有するものとし、形状及び製法による種類は特記による。なお、やく物その他はできない形で、いずれも留めつけ穴付きとする。
2. 雪止めがわら等特殊なかわらとする場合は、特記による。
3. 釘及び緊結線は、次表による。

	種類・長さ (mm)・径 (mm)
釘	銅・ステンレス (長さ45~65径2.4内外)
ビス	ステンレス (長さ45mm~95mm)
緊結線	銅・ステンレス (径0.9以上)

6.4.2 一般工法

1. ふき方は次による。
 - イ、かわらの働き寸法を正確に測定し、袖がわら、軒がわら及びさんがわらを地割に従い目通り正しくむねまでふき上げる。
 - ロ、軒がわら、袖がわらの出寸法を正確に揃え、下端線を通りよく仕上げる。
 - ハ、のしがわらの工法は特記による。特記のない場合は、本むね3段以上、すみむね2段以上とし、良質のふき土又はモルタルで積み上げる。ただし、太丸がわら(直径210mm内外)を用いる場合は、のしがわらを省く。
 - ニ、雪止めがわら等による場合は、特記による。
2. 留めつけ(緊結)は、次による。
 - イ、軒がわら、袖がわら、谷縁がわらは、1枚ごとに、緊結するか、釘又はビスで留めつける。
 - ロ、引掛けさんがわらは、軒及びけらばから、2枚目通りまでを1枚ごとに、釘又はビスで留めつける。その他のさんがわらは、登り2枚目ごとあるいは千鳥に、緊結するか、釘又はビスで留めつける。
 - ハ、むね積みは、のしがわらを互いに緊結し、かんむりがわら又は丸がわらを1枚ごとに、地むねに緊結線2条で締めるか、釘又はビスで留めつける。又はむね補強用金物で緊結する。そして、ふき土又はモルタル押さえとする。
 - ニ、洋形がわらのむね施工でかんむりがわらを施工する場合は、ふき土を詰め地むねより緊結線2条で引き締める、あるいは地むねに釘又はビスで留めつけるか緊結金物を介して地むねに締めつける。
 - ホ、鬼がわらは、その重量に耐えられるよう入念に緊結する。
 - ヘ、むね面戸及び水切面戸部分の構成は、面戸材を使用するか、しっくい塗りとし、下から2片目ののしがわらの内側となるよう施工する。なお、のしがわらは緊結線により固定するものとする。

6.4.3 谷ふき及び壁との取合い

1. 谷ふき板は、銅板、ステンレス及び塗装溶融亜鉛めっき鋼板を用い、全長通しふきとする。底を谷形に折り、両端は、両側谷縁ごとに立上げ、段付けとし、釘打ち又はつり子留めとする。
2. 谷ふきの軒先及びむねぎわは、次による。
 - イ、付け子又は捨板に引っ掛け、軒どい内に折り下げ、むねぎわは、築地むねおおい下などに立上げ、深くさし込み、いずれも耳を折り返し釘打ち又はつり子留めとする。
 - ロ、谷が両側からつき合う場合は、ふき板を峠でつかみ合わせるか馬乗り掛けにする。
3. 流れ方向の壁際に設けるすて谷は、谷ふき板を雨押え板下端まで立上げ、間隔600mm内外に釘留めする。谷ふき板の谷縁側は、1による。
4. 水上部分の壁面と取り合う場合で雨押え包み板を立上げる場合は、本章6.3.8(壁との取合い)の1のロ及びチに準ずる。

用語

粘土がわら 粘土を主原料として混練、成形し焼成したもので、J形粘土がわら、S形粘土がわら、F形粘土がわらの3種類に大別される。又、焼成方法により、ゆう薬がわら、いぶしがわら及び無ゆう薬がわら(素焼きがわらを含む。)に分類される。

なお、やく物には、軒がわら、袖がわら、のしがわら、かんむり(かんぶりともいう。)がわらなどがある。

関係法令

粘土がわら等のふき方と留めつけ かわらのふき方には、土ふき工法、引掛けせん工法、直葺工法があり、それぞれの地域の気候、特性に合わせて施工されている。昨今、阪神・淡路大震災等における瓦落下の多発、更には、建築基準法の性能規定化等を背景として、関連の業界では、より耐震性及び耐風性に配慮した施工方法が提案されたり、一体形の棟がわらが製造される等の動きがある。一例として、(社)全日本瓦工事業連盟等より発行された「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」(監修：独立行政法人建築研究所)では、法令に準拠した構造性能を確認するための標準試験方法、構造計算規定への対応方法並びに法令の仕様規定より優れた標準施工方法等が紹介されている。また同ガイドラインでは、ふき方の原則を建築基準法の構造計算規定に示された性能を有していることを適正な試験により確認した方法とすべきだとしており、棟がわらについても、水平加速度1G程度の地震力により落下しない工法を採用すべきだとしている。なお、本仕様書では、建築基準法に基づく構造計算を行わない場合を前提として、同法施行令第39条第2項に基づく仕様標準(昭和46年建設省告示第109号)をやや上回る留めつけ仕様としている。

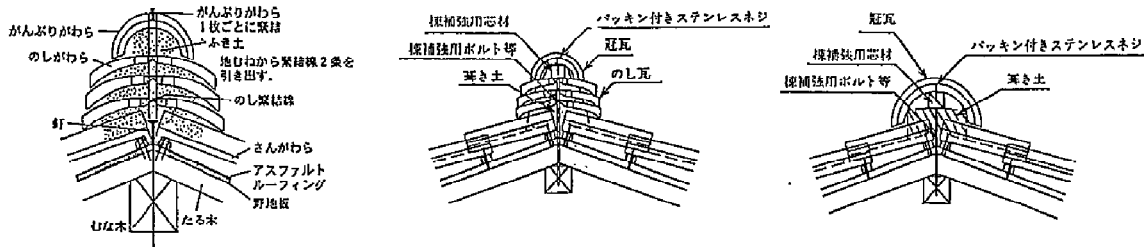
施工方法

風の強い地域の場合 特に強風が予想される地域、又は軒高さが7~8mを超える場合には平部の全部のかわらを緊結する。

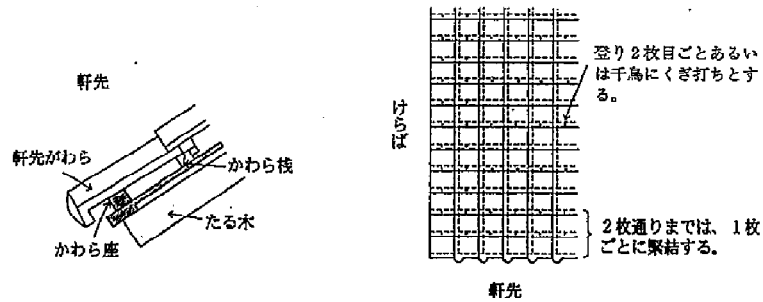
屋根勾配が急な場合 屋根勾配が5寸を超える急勾配の場合は、かわらの釘の打ち増しを行う。

雪止かわら 雪止かわらは、屋根上からの落雪を防止する目的でさんがわらに混ぜて施工するもので、積雪深さに応じてその使用量と位置を決定する。

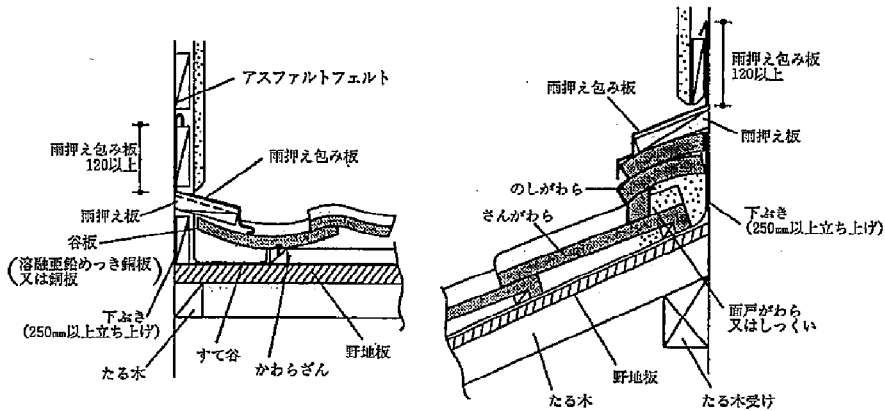
参考図6.4.2-1 むねの納まり



参考図6.4.2-2 軒先及びけらばの留めつけ



参考図6.4.3 粘土がわらぶきの壁との取合い



6.5 プレスセメントがわらぶき

- 6.5.1 材 料 1. プレスセメントがわらの品質は、JIS A 5402（プレスセメントがわら）に適合するもの、又はこれと同等以上の性能を有するものとする。なお、やく物その他は出来合い形とし、いずれも留め付け穴付きとする。
2. 釘及び緊結線は、本章6.4.1（材料）の3による。
- 6.5.2 工 法 プレスセメントがわらの工法は、次のイからハによる。なお、イからハに定めのない事項は本章6.4（粘土がわらぶき）による。
- イ. 棧がわらは、1枚ごとに釘又はビスで留め付け、むね時までふき詰める。
- ロ. 谷縁がわらは、1枚ごとに釘又は緊結線2条ずつで留め付ける。
- ハ. むねおおいは、ふき土又はモルタルを飼い、なじみよく伏せ渡し、1枚ごとに地むねに取り付けた緊結線2条ずつで引き締め、こうがい釘差しあるいは、むね補強用金物で緊結し、ふき土又はモルタル押えとする。
- 6.5.3 谷ぶき及び壁との取合い 本章6.4.3（谷ぶき及び壁との取合い）による。

用語

プレスセメントがわら セメントに細骨材を混和し、加圧成型したもので、平形、平S形、和形、S形、平板及び波形棧がわらに分類される。

6.6 住宅屋根化粧スレートぶき

- 6.6.1 材 料 住宅屋根化粧スレートの品質は、JIS A 5423（住宅屋根化粧スレート）に適合するもの、又はこれと同等以上の性能を有するものとする。
- 6.6.2 工 法 屋根化粧スレートによる屋根一般部分は、次による。
- イ. ふき板の切断及び孔あけは、押切りカッターによる。
- ロ. ふき足及び重ねの長さは、JIS A 5423（住宅屋根化粧スレート）の規定による。
- ハ. ふき板は、1枚ごとに所定の位置に専用釘で野地板に留めつける。
- ニ. 強風地域や特に対風耐力を必要とする場合は、接着剤若しくは釘による増し留めを行うものとし、特記による。
- ホ. 特殊工法によるものは、各製造所の仕様によるものとし、特記による。

6.7 アスファルトシングルぶき

- 6.7.1 材 料 1. アスファルトシングルは、品質及び性能が明示されたものとし、特記による。
2. 釘は、各アスファルトシングル専用の釘とし、材質および形状は、各製造所の仕様による。
3. 接着剤は、各アスファルトシングル専用の接着剤とし、材質及び品質は各製造所の仕様による。
- 6.7.2 工 法 1. アスファルトシングルは、1枚ごとに所定の位置に各専用釘で野地板に留めつけ、重ね部分は各専用接着剤を用いる。
2. 軒先は、軒先水切りの先端から半分程度ひかえた位置まで下ぶき材を張りつけ、アスファルトシングルは軒先水切りの先端まで張りつける。
3. 強風地域等においては、接着剤もしくは釘による増し留めを行うものとし、特記による。
4. 特殊工法によるものは、各製造所の仕様によるものとし、特記による。

用語

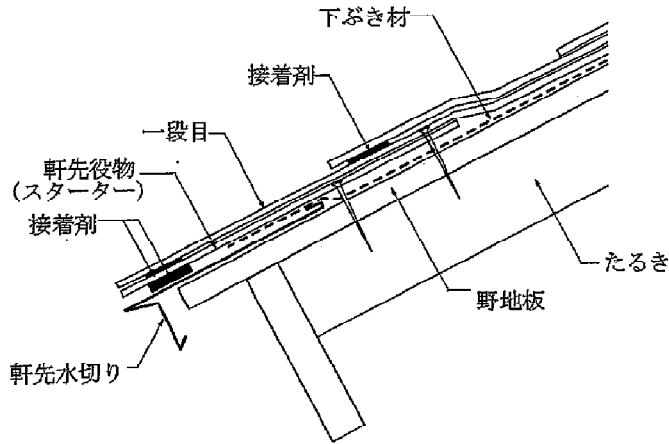
住宅屋根化粧スレート 住宅屋根化粧スレートは主としてセメント、けい酸質原料、石綿以外の繊維質原料、混和材料などを用いて加圧、成形したもので、主として野地板の上につかれる。外表面に彩色したり、小さいわ状の凹凸をつけたものがある。

アスファルトシングル 主としてガラス繊維を原料とした基材にアスファルトを含浸、塗布し、表面は比較的粒子の粗い顔料等で焼き付け塗装した鉱物質粒子または天然砕石など、意匠と主層の保護を目的とした材料で覆い、裏面は鉱物質細粒などを散着した砂付きルーフィングを一定形状に裁断したものとする。

留意事項

品質及び接着性能 アスファルトシングルは、防水性、耐風圧性、耐久性、防火性等について、品質の確かなものを選択する。また、施工性向上の観点や飛散防止等性能確保の観点から、あらかじめシングルのタブ上部等に接着剤が塗布されている商品が多いが、その接着性能が著しく低い商品を使用すると、台風などの突風によって剥がれなどが発生する可能性が高まるので、特に注意が必要である。

参考図6.7.2 アスファルトシングルぶきの納まり



6.8 むね・壁との取合い・軒先・けらば及び谷ぶき

6.8.1 材 料 むね、壁との取合い、軒先、けらば及び谷ぶきなどの各部分で特殊なものは、各製造所の仕様によるものとし、特記による。

なお、これらの部分で金属板を用いる場合は、本章6.3.1(材料)によるものとし、厚さは0.35mm以上とする。

6.8.2 工 法 1. 所要の寸法形状に加工したものを、要所釘留め、シーリング処理を行なう。
2. 壁際の立上げは、壁に沿って60mm以上とする。
3. 特殊工法による場合は、各製造所の仕様によるものとし、特記による。

6.9 水切り・雨押え

6.9.1 材 料 材料は本章6.3.1(材料)によるものとし、厚さは0.35mmとする。

6.9.2 工 法 1. 所要寸法に裁ち、板端はすべて折り返し、要所に釘打ちシーリング処理とする。
2. 壁際立上がりは、下地材裏に60mm以上立上げ、雨仕舞い良く施工する。