

住宅性能保証制度等の設計施工基準等の変遷(昭和57年度[1982]～平成20年度[2008])

一般財団法人住宅保証支援機構

年度	保証・保険制度・組織の創設・改定等	機構の設計施工基準等			住宅金融公庫(住宅金融支援機構)の技術基準等		建築基準法・住宅関連法等の制定・改定
		制定・改定(適用期間:経過措置期間)	主な制定・改定の内容	関連資料・マニュアル等	制定・改定	主な制定・改定内容	
1980年度 (昭和55年度)	「住宅性能保証制度」創設(昭和57年4月)						
1982年度 (昭和57年度)	(財)性能保証住宅登録機構設立	・性能保証住宅設計施工基準(一戸建て・木造軸組住宅)制定 ・性能保証住宅設計施工基準(一戸建て・木造軸組住宅)一北海道地区木造住宅用一の制定	・各部位毎に基準を整備 1. 基礎は無筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造以上 2. 床下換気口は5m以内毎に300mm ² 以上 3. アンカーボルト間隔等 4. 軸組み及び耐力壁に使用する木材の断面寸法100mm以上 5. 床組み及び小屋組みの仕様 6. 屋根工事及び外壁工事(モルタル塗り、サイディング張り、板張り)の仕様	①「性能保証住宅設計施工基準(木造住宅)(枠組壁工法及びプレバブ工法の住宅を除く)」	・昭和57年版仕様書	・軟弱地盤などにおける「鉄筋コンクリート造の布基礎」が初めて規定された。(建築基準法施工令第88条第2項ただし書きの規定により、指定された区域内又は地盤の地耐力が十分でない敷地における)	
1983年度 (昭和58年度)				②「性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート住宅・補強コンクリートブロック造住宅)」			
1984年度 (昭和59年度)		性能保証住宅設計施工基準(一戸建て・枠組壁工法)制定		③「性能保証住宅設計施工基準(木造住宅)(枠組壁工法及びプレバブ工法の住宅を除く)」 ④「性能保証住宅設計施工基準解説書(木造住宅)」 ⑤「性能保証住宅設計施工基準(枠組壁工法住宅)」			
		設計施工付加基準の制定(都道府県単位)	・北海道では木造住宅について別途「北海道地区木造住宅」の設計施工基準を定めている。 ・北海道以外で付加基準を制定したのは石川県、長野県、静岡県、福岡県、宮崎県、沖縄県、愛媛県である。	⑥「性能保証住宅設計施工基準一北海道地区木造住宅用一)(枠組壁工法及びプレバブ工法の住宅を除く)」 * 各都道府県別の付加基準の内容は機関誌「性能保証だよりNO.13(S59.8),NO.21(S60.4),NO.26(S60.11)」を参照			
1985年度 (昭和60年度)		性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート住宅・鉄骨造住宅・補強コンクリートブロック造住宅)制定および改定(鉄骨造住宅のみ制定)		⑦「性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート住宅・鉄骨造住宅・補強コンクリートブロック造住宅)」			
1986年度 (昭和61年度)							「地域優良木材住宅建設促進事業」創設
1987年度 (昭和62年度)		性能保証住宅設計施工基準(一戸建て木造軸組住宅)の改定(S61.12)(* 適用はS62.4より)	1. 基礎は鉄筋コンクリート造の布基礎に改訂 2. 床下換気口は4m以内毎に300mm ² 以上へ改訂 3. 耐力壁直下に原則基礎を設置することを制定	⑧「性能保証住宅設計施工基準木造住宅(解説付)」 * 改定内容詳細は、機関誌「性能保証だよりNO.42(S62.1)」参照	・高耐久性木造住宅の基準等について(公庫理事通達)、金融公庫が、「高耐久性木造住宅」制度を創設。木造の償還期間30年に延長 ・高耐久性木造住宅特記仕様書	1. 基礎(布基礎の構造は一体の鉄筋コンクリート構造、地盤面から布基礎の立ち上がりは400mm以上など) 2. 床下換気(有効換気面積300mm ² 以上の床下換気口を間隔4m以内毎に設ける) 3. 柱の小径 4. 軒の出を90cm以上 5. 外壁工法(外壁仕上げが板張りの場合、仕上げ面から外部に直接通気が可能な工法、あるいは外壁内に通気層を設け壁内通気が可能な工法) など	建築基準法施行令の改正(S62.11.16施行):告示第1920号 1. 木造建築物等に係る制限の合理化 (1)木造建築物に係る高さ制限の合理化 (2)防火壁設置義務の合理化 (3)準防火地域内の建築物の防火制限の合理化 (4)小屋裏隔壁の設置義務の合理化ほか * この改正により3階建戸建木造住宅の建築が可能になった。

年度	保証・保険制度・組織の創設・改定等	機構の設計施工基準等			住宅金融公庫(住宅金融支援機構)の技術基準等		建築基準法・住宅関連法等の制定・改定
		制定・改定(適用期間:経過措置期間)	主な制定・改定の内容	関連資料・マニュアル等	制定・改定	主な制定・改定内容	
1988年度 (昭和63年度)	・併用住宅の性能保証を開始。(制度拡充) ・「共同住宅保証制度委員会」が「共同住宅等設計施工基準に係る基本的考え方」を機構へ答申(S63.5.12)	性能保証住宅設計施工基準(一戸建て木造軸組住宅)の改定(S63.9~H元.3)	1. 布基礎の根入れ深さを120mmから240mmへ改訂 2. 金属板ぶきの水切鉄板の規定を削除 3. 瓦ぶき等の壁との取り合い部分の規定を廃止	⑨「性能保証住宅設計施工基準木造住宅(解説付)」(昭和63年度改訂) * 改定内容詳細は、機関誌「性能保証だよりNO.63」参照	・高規格住宅を創設		
1989年度 (平成元年度)		・一戸建て鉄筋コンクリート住宅・鉄骨造住宅・補強コンクリートブロック造住宅の設計施工基準の改定(H2.1.1)(H元.~H2.6) ・「共同住宅性能保証制度要項」制定(H2.3)	・住宅金融公庫の共通仕様書等と表現と異なる部分を合わせるとともに使いやすいものにするのが主な狙い。また鉄筋の種類について規格が改正されたため。さらに学会基準JASS8防水工事が改訂されたこと。木造住宅の設計施工基準に合わせるなど改定の理由である。	・改定設計施工基準の資料不明 * 改定内容詳細は、機関誌「性能保証だよりNO.76(H元.11)」参照	断熱構造化工事の義務化		
1990年度 (平成2年度)		性能保証住宅設計施工基準(木造住宅)の改定(H2.7~H10.4)	1. 屋根下ぶきの指定材料及び金属仕上げ材の仕様を追加 2. 谷ぶきの材料の指定を追加 3. サイディング張りの下地の仕様を追加	⑩「性能保証住宅設計施工基準木造住宅(解説付)」(平成2年改訂) * 改定内容詳細は機関誌「性能保証だよりNO.85(H2.8)」参照			
		性能保証住宅設計施工基準(枠組壁工法)の改定(H2.7~H10.4)	・主な改訂は以下のとおりである。 1. 建設省告示第56号の改正に合わせる 2. 住宅金融公庫の仕様の改訂に合わせる	⑪「性能保証住宅設計施工基準枠組壁工法(解説付)」(平成2年改訂) * 改定内容詳細は機関誌「性能保証だよりNO.84(H2.7)」参照			
		性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート住宅・鉄骨造住宅・補強コンクリートブロック造住宅)の制定(H2.7~H10.4)	性能保証制度内容が『RC造・SRC造・CB造』への拡大に伴う設計施工新基準の制定。	改定設計施工基準の資料不明			
1991年度 (平成3年度)	・昭和55年に北海道で住宅性能保証制度が創設されて以来10年経過。関係機関・団体、登録事業者等の意見、要望を勘案の上、戸建住宅性能保証制度の見直しを行った。見直しの主な内容は以下のとおり 1. 屋根防水10年保証実施 2. 住宅登録料の改定(一般住宅登録料引き下げ、高性能住宅保険免責額50万円に引き下げ、団地住宅にかかる割引制度導入)(H3.4.1)	性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート住宅・鉄骨造住宅・補強コンクリートブロック造住宅)の改訂(H4.2~H4.1)	・従来の木造のみから別途S造RC造CB造用基準の制定	⑫「性能保証住宅設計施工基準(鉄筋コンクリート造住宅、鉄骨造住宅、補強コンクリートブロック造住宅)」(平成3年度改訂) * 改定内容詳細は機関誌「性能保証だよりNO.93(H3.4)」参照			・木造軸組倍率を定める告示の一部を改正。主な改正点は以下の2点 1. 真壁仕様の壁を追加 2. 新しい構造用面材を追加
1992年度 (平成4年度)		共同住宅等設計施工基準の制定		H4年度版の設計施工基準の資料不明			告示第590号制定(木造3階建共同住宅)
1993年度 (平成5年度)	新築分譲の共同住宅等へ制度拡充	共同住宅等性能保証制度の制定、共同住宅等設計施工基準の改定(H5.4~H10.3)	・分譲共同住宅への対応拡大に伴う基準制定。 ・第一章総則編を中心に改訂。	「共同住宅等保証制度」(共同住宅等性能保証制度の概要、共同住宅等設計施工基準等を含む) * H4年度版とH5年度版との比較表は機関誌「性能保証だよりNO.115(H5.4)」参照			
1994年度 (平成6年度)	制度の大幅改正				・高耐久性木造住宅での基礎パッキンの仕様を公庫の承認を取得(H6.11)		
1995年度 (平成7年度)					[高齢者対応構造工事(バリアフリー住宅)の割増融資基準の改定(H7.6)]		・長寿社会対応住宅設計指針および補足基準の策定(H7.6)阪神 ・淡路大震災(H7年1月)
1996年度 (平成8年度)					木造住宅工事共通仕様書改定(H8年度版)	1. 阪神淡路大震災における耐震性の観点から仕様書を見直した。 2. 規制緩和の一環として改正された公庫建設基準等に関連して、仕様を改定した。	保険業法改正

年度	保証・保険制度・組織の創設・改定等	機構の設計施工基準等			住宅金融公庫(住宅金融支援機構)の技術基準等		建築基準法・住宅関連法等の制定・改定	
		制定・改定(適用期間:経過措置期間)	主な制定・改定の内容	関連資料・マニュアル等	制定・改定	主な制定・改定内容		
1997年度 (平成9年度)	制度の改正。賃貸共同住宅への制度拡充(「賃貸共同住宅性能保証制度」の実施)	性能保証住宅設計施工基準RC造SRC造S造(共同住宅)の改定(H9.4~H10.3)	平成5年に制定された共同住宅用RC造、SRC造を見直し、制度対象「S造」認定に伴う基準の追加	・改定設計施工基準の資料不明 ・機構ホームページ開設				
		性能保証住宅設計施工基準木造住宅・枠組壁工法住宅(共同住宅)の制定(H9.4~H10.3)	賃貸共同住宅への対応拡大に伴う木造・枠組壁工法新基準制定(住宅保証制度の賃貸共同住宅等への制度拡充に伴い新たな技術基準の制定の必要性が生じた。)	・改定設計施工基準の資料不明				
1998年度 (平成10年度)		性能保証住宅設計施工基準(一戸建て木造住宅)の改定(H10.4~H12.3、経過措置期間:H12.4~H12.9)	建築基準法改正、公庫工事共通仕様書の改訂等にもなう技術基準の見直しが必要になった。また事業者や検査員からの要望への対応、保険事故調査結果のフィードバックの必要性が生じた。(阪神大震災後の仕様の見直し等による改訂) ・バルコニー防水に関する基準の追加 ・ベタ基礎に関する標準仕様の追加(配筋表) ・サイディング仕上(建築用シーリング材耐久区分7020→8020へ変更)の仕様 ・モルタル塗のメタルラス仕様の追加 ・地盤改良の必要項目追加 ・3階建追加基準	⑬「性能保証住宅設計施工基準木造住宅(戸建・解説付)」(平成10年度版) ・「住宅保証だより第172号(増刊号)」に⑬を掲載 *改定内容詳細及び平成2年度改定版と平成10年度との比較表は機関誌「住宅保証だよりNO.169(H9.10),NO.170(H9.11),NO.182(H10.10)」を参照	耐久性基準における基礎断熱工法の取り扱い(H10.10)		建築基準法改正による確認検査機関の創設(建築確認検査の民間開放)	
		・性能保証住宅設計施工基準(一戸建て枠組壁工法)の改定(H10.4~H12.3、経過措置期間:H12.4~H12.9)	・住宅金融公庫枠組壁工法住宅共通仕様書改正に伴う改訂 ・躯体工事・床下張材の防水措置項目追加 ・構造用合板の適合規格団体追加 ・垂木打ち釘を構造計算とする項目を追加 ・バルコニー防水項目制定	⑭「性能保証住宅設計施工基準枠組壁工法住宅(戸建)」(平成10年度版) *改定内容詳細は機関誌「住宅保証だよりNO.169(H9.10)」を参照				
		・性能保証住宅設計施工基準(共同住宅等の木造住宅・枠組壁工法)の改定	・共同住宅の基礎の項目を追加	・「性能保証住宅設計施工基準木造住宅・枠組壁工法住宅(共同住宅等)」(平成10年度版)				
		・性能保証住宅設計施工基準(共同住宅等のRC造・SRC造・S造)の改定	・共同住宅の基礎の項目を追加	・「性能保証住宅設計施工基準鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造(共同住宅等)」 *H5年度版とH10年度版との比較表は「住宅保証だよりNO.169(H9.10),NO.170(H9.11)」参照				
1999年度 (平成11年度)	住宅品質確保促進法成立(H11.6)							

年度	保証・保険制度・組織の創設・改定等	機構の設計施工基準等			住宅金融公庫(住宅金融支援機構)の技術基準等		建築基準法・住宅関連法等の制定・改定
		制定・改定(適用期間:経過措置期間)	主な制定・改定の内容	関連資料・マニュアル等	制定・改定	主な制定・改定内容	
2000年度 (平成12年度)	制度大幅改正。住宅完成保証制度を創設(H12)	・設計施工基準の大幅改正 ・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様(品確法対応)(H12年6月):構造別の基準をプレハブ住宅を除く木造住宅、CB造・RC造(SRC造含む)、S造を網羅した基準に改正した。(H12.4~H13.3、経過措置期間:H13.4~H13.10)	・10年保証(金属屋根等一部10年未満のものであったものをすべて10年保証にした。 ・公庫仕様並みであったものを地盤基礎や防水に関する基準等、保証対象とする住宅の最小限の技術要件に限定した。すなわち「構造耐力上主要な部分」、「雨水の浸入を防止する部分」に基準を限定した。」 ・品確法の施行に関連して設計施工基準を整備し、さらに基準と標準仕様の二部構成とした。今回の改正で構造・工法別に5冊あった設計施工基準を1冊にまとめた。また戸建と共同住宅の基準を一冊に統一した。 ・布基礎及びべた基礎を改訂 ・バルコニーの防水を改訂 ・サイディング等の外壁を改訂 ・軸組み等の構造部分の規定を廃止(建築基準法にゆだねる) ・地盤調査基準の項目追加 ・陸屋根防水工法の項目追加(戸建/共同の工法別一覧表) ・その他施工内容の詳細や情報等の削除	⑮性能保証住宅設計施工基準・性能保証住宅標準仕様(平成12年度版) ・「住宅保証だより(第205号)特別号」にも⑮を掲載 *改定内容詳細は、住宅保証だよりNO.200(H12.3),NO.210(H12.11)参照			・住宅品質確保促進法施行(H12.4) ・住宅性能表示制度(H12.10) ・改正建築基準法の施行(H12.6) ・告示1347号(H12.5):(布基礎、べた基礎、杭基礎の仕様基準制定):床下換気口の補強の必要性を規定
2001年度 (平成13年度)	中古住宅保証制度を創設 *制度内容の詳細は、「住宅保証だよりNO.219(H13.8),NO.220(H13.9),NO.221(H13.10)」を参照	・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様の改定(H13.4~H16.3、経過措置期間:H10.4~H16.10)	建築基準法の改定に伴う改訂(共同、3階以上戸建の構造計算義務化)(告示等で明確に制定されたものは機構の基準から削除) ・屋根防水下ぶき材巻き返し長さの変更 ・外壁サイディングの通気胴縁基準の改正 ・外壁モルタル仕上工法の材料基準制定 ・補強コンクリートブロック造の基準削除 ・材料・仕様の変化等による改訂 ・事故事例のフィードバックによる改訂 ・外壁材、屋根材の基準項目を追加 ・平12建告第1347号(基礎関係)仕様規定への対応 ・標準仕様の充実(防水仕様のバリエーションの追加)等 ・基礎関係の寸法規定が建設省告示第1347号(H12.5.23)で制定されたため基準より廃止	⑯「性能保証住宅設計施工基準・性能保証住宅標準仕様」(平成13年度版) *改定内容詳細は、「住宅保証だよりNO.216(H13.5)」参照	性能表示基準に関連した公庫技術の改訂(木造住宅工事共通仕様書の改訂)	1.住宅性能表示基準に対応した公庫技術基準改正への対応 2.木造住宅の継ぎ手・仕口に係る仕様等の充実 3.業界団体等からの意見及び要望に係る検討等	平成13年度国土交通省告示第1540号(H13.10)(枠組み壁工法技術基準)、同第1541号(H13.10)(壁・床版の構造方式)制定
		・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様(沖縄県版)の改定		⑰「性能保証住宅設計施工基準・性能保証住宅標準仕様(沖縄県版)」(平成13年度版)			
2002年度 (平成14年度)	・一戸建て住宅等に係る一定規模以上の増改築工事への制度拡充。 ・既存住宅保証制度創設(制度呼称変更)(H15.2)	沖縄県限定RC造基準(防水)の制定(H14.10)(H14.10~H16.3、経過措置期間:H16.4~H16.9)	・沖縄県ではRC造の住宅が主流であることから、地元団体等の要望を受け性能保証住宅設計施工基準沖縄県版を制定した。 ・平成13年設計施工基準を基に沖縄基準を追補して作成。(①木造住宅及びRC造住宅:外部開口部建具の水密性等級を指定②RC造住宅:屋根防水にコンクリート金ゴテ仕上げの一部を新設)		公庫融資の対象の新築住宅について耐久性基準の義務化		
2003年度 (平成15年度)		・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様(沖縄県版)の改定		⑰「性能保証住宅設計施工基準・性能保証住宅標準仕様(沖縄県版)」(平成15年度版)	工事共通仕様書の改定 証券化支援業務()開始(H15.10)		

年度	保証・保険制度・組織の創設・改定等	機構の設計施工基準等			住宅金融公庫(住宅金融支援機構)の技術基準等		建築基準法・住宅関連法等の制定・改定
		制定・改定(適用期間:経過措置期間)	主な制定・改定の内容	関連資料・マニュアル等	制定・改定	主な制定・改定内容	
2004年度 (平成16年度)		北海道限定基準(一戸建て木造の屋根防水・M型村落雪屋根)の制定(H16.4)(H16.10~)	北海道限定無落雪屋根基準の制定 ・無落雪屋根(M型無落雪屋根及びフラットルーフ)は、北方地域に多く見られる特殊な屋根工法であるが、適切な施工方法が必要となるため、北海道版として作成。	⑲「性能保証住宅設計施工基準 北海道版<無落雪屋根(M型)>」			
		・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様の改定(H16.4~H20.5、経過措置期間H20.6~H21.3)	・前回改訂から3年経過、現行基準が実際に普及している仕様に対応しているか、具体化されていない仕様はないか等を中心に見直した。 ・現地調査要領の具体化 ・地盤の許容応力度について計測を行うべき地盤についての具体化 ・基礎形式の具体的な選択方法の明示 ・基礎の立上り部分の高さの規定化(300mm以上を基準として規定) ・(木造住宅)屋根について、勾配屋根とする旨の明示。陸屋根の取り扱い付加 ・(木造住宅)バルコニーについて、FRP防仕様及び勾配等を規定化 ・(木造住宅)ルーフバルコニーについて10㎡を超え登録不可 ・(木造住宅)外壁について、乾式と湿式に分類し、ALCパネル仕様を追加 ・(木造住宅)屋根の天窓とモルタル塗り外壁における塗り回数の規定化 ・(鉄筋コンクリート造住宅)陸屋根における防水工法の整理 ・建築基準法・公庫仕様書・JIS・JASS等との整合性による改定	⑲「性能保証住宅設計施工基準/性能保証住宅標準仕様」 ・住宅保証だより251号(特別号)に⑲を掲載 *設計施工基準内容詳細は、機関誌「住宅保証だより NO251(H16.3),NO.252(H16.4),NO.253(H16.5)」を参照 ・「性能保証住宅制度現場審査マニュアル(木造軸組工法、枠組壁工法、築用)」(平成16年10月改定) ・「性能保証住宅制度現場審査マニュアル(木造軸組工法、枠組壁工法、増改築用)-特定団体検査員用-」(平成16年10月改定) ・「現地調査チェックシート、基礎設計のためのチェックシート使用マニュアル」(平成16年作成版)	証券化支援業務()によるローンプラットフォーム35に名称変更(H16.12)		
		・性能保証住宅設計施工基準/標準仕様(沖縄県版)の改定(H16.4~)	平成16年度設計施工基準改定に伴い改訂版作成。	⑳「性能保証住宅設計施工基準/性能保証住宅標準仕様」(沖縄県版)			
2005年度 (平成17年度)							FRP防水材工業会独自仕様書作成
2006年度 (平成18年度)	地盤保証制度創設(H18.5)			「住宅性能保証制度戸建住宅現場審査マニュアル(木軸・2×4RC・S・増改築)」(H18年10月改定)			
2007年度 (平成19年度)				地盤情報サービスの供用開始			平成13年度告示1540号改正:壁倍率変更、壁線区画面積拡大(72m ²)等
2008年度 (平成20年度)	住宅瑕疵担保履行法の施行(H20.4.1)住宅瑕疵担保責任保険法人の指定を受ける。	「まもりすまい保険」設計施工基準の制定(H20.6~H21.6)	平成20年国土交通省より保険法人として認可を受けたため、今後瑕疵担保履行法に基づく基準として、一部修正、変更。 ・「現地確認チェックシート」による地盤調査の要否判断を規定化 ・ベタ基礎配筋表及び構造計算の義務化 ・バルコニー手摺り壁、外壁全体について、透湿防水シートの使用制限 ・地盤調査について、計測箇所・調査内容の記述追加 ・地盤調査の目的明確化 ・天窓周囲の防水規定の追加 ・基礎底盤部の規定追加 ・地盤補強について、杭、改良工事の施工内容具体化	⑳「住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準「まもりすまい保険」(H20年版(暫定版))」 ㉑「住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準「まもりすまい保険」(H20年版)」 ・住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」戸建住宅 現場検査マニュアル(木軸・2×4RC・S・増改築)-特定団体検査員用-」(H20年10月)			