

プレハブ住宅の供給業務管理規準

2013年3月

社団法人プレハブ建築協会

序

改訂の背景

本規準は S46 年 11 月に制定され、以降改訂を経て現在の姿に至っている。

その目的は「会員が供給する住宅の品質の向上」であり、「プレハブ住宅の健全な発展」「プレハブ住宅の需要拡大」を目指してきた。会員企業における品質向上への取り組みの充実により、所期の目的は果たしたと考えられる。

近年、住生活基本法や長期優良住宅普及促進法等の制定により、良質でストック重視への住宅政策の転換が図られ、今後はお客様満足、企業の社会的責任、環境保護等、住宅事業を取り巻く課題も様々に変化していることに対応して、改訂を重ねている。

今回は、「供給業務管理規準の先進レベル基準」の達成率が、2011 年度末に会員各社平均が 90%以上となったことを受けて、管理規準条文へ先進レベル基準の内容を盛り込むとともに、現状の運用実態に合わせた改定を行う。

(2013年 3月)

目 次

I 総則	1
II 基本方針	1
III 新築住宅の各業務基本事項	2
IV 第三者（代理事業者）が行う業務	6
V 新築住宅の保証規準	7
VI リフォームの業務基本事項	13
VII リフォームの保証規準	16
VIII 教育	17
IX 規準の改廃	17

プレハブ住宅の供給業務管理規準

I 総 則

1. 目 的

この規準は、社団法人プレハブ建築協会（以下 協会という）住宅部会所属の会員各社（以下 会員各社という）における住宅供給業務の基本事項を定め、工業化生産方式による高い技術力と組織力を維持向上させることにより、良質な住まいとサービスを提供し、長期にわたりお客様の高い満足をもたらすことを通じ、プレハブ住宅に対する社会的信頼を高めることを目的とする。

2. 適用の範囲

この規準は、会員各社の行う住宅供給業務（商品開発～販売～設計～製造～物流～施工～アフターサービス、及びリフォーム）に適用する。

なお、この規準の対象とする「住宅」は、工事請負契約により建てられるもの及び売買契約により取引されるものであり、一時的な使用を主な目的とする組立仮設建築物は含まない。

また、一般構法によるマンション等は除くものとする。

3. 規準の遵守

会員各社は、それぞれの立場で、この規準に基づき住宅供給業務を行うとともに、定められた事項について遵守することとする。

II 基本方針

1. 社会的責任の遂行

良質な住まいとサービスの提供により、長期にわたるお客様満足と良質なストックの形成、豊かな住生活の実現を目指す。

2. 法令の遵守と情報開示

建築関連の法令はもとより、商品開発からアフターサービス・リフォームに至るまでに関連するあらゆる法令を遵守すると共に、情報を積極的に開示することにより、広く社会とのコミュニケーションを図る

3. 高品質の追求

各工程で要求される品質を常に明確にし、その確保と向上に取り組むとともに、書面による確認・保管をベースに業務を遂行する。

4. 環境保護への取り組み

「地球環境にやさしい」住宅の提供・街づくりに取り組み、産業廃棄物の削減・適正処理を通じて環境保護に貢献する。

5. 人材教育

高い技術力・組織力のもととなる一人一人の教育を事業活動の中に折り込む。

Ⅲ 新築住宅の各業務基本事項

以下の各業務内容に対して、達成状況判断基準（標準レベル、先進レベル）を別に定める。

1. 商品開発業務

- (1) 商品開発においては関係法令の遵守および環境やエネルギー問題と社会動向を配慮するとともに、お客様の要求事項に基づき、品質目標の設定、安全性の確保を行い、商品毎にさだめられた「要求品質」を満足していることを確認する。
- (2) お客様に対して保証すべき品質および製造・施工が達成しなければならない品質および管理のポイントを「標準類」として規定する。
- (3) メンテナンスを必要とする品質項目に関しては、住宅の長期使用に対応したメンテナンスプログラムを確立し、点検時期および補修方法を設定するとともに、部品・部材の共通化を図る等、メンテナンスの容易性を考慮した開発設計を行う。
- (4) 商品および部材の開発から設計・製造・物流・施工・使用（生活）、ならびに、改修、廃棄、解体、再利用、再資源化を含め、「お客様・地球に優しい」住宅づくりを推進する。
- (5) お客様の満足度、苦情、市場などの情報の収集・分析を行い、商品の開発・改良に反映する。

2. 販売業務

- (1) 広告宣伝、展示、性能表示は関連法案を遵守し、価格・標準工事範囲の表示などは、客観的事実に基づき、お客様が商品・サービスの特徴・内容を正しく理解し、適切に選択・契約できる内容とする。また、これらの資料は常にチェックし、適正な状態を維持する。
- (2) お客様情報の入手・管理に当たっては、個人情報保護法を遵守し、情報取得並びに情報漏洩防止の為に適切な対応を実施し、常に適正な状態を維持する。
- (3) 商談に当たっては、お客様に対し、自社の技術的特長および販売からアフターサービスまでのシステムを十分説明の上、理解していただくよう節度ある態度で接する。また、お客様の要望を十分にお聞きし、提案内容に反映するとともに消費者契約法を遵守し、お客様の利益を不当に害さないようにする。
- (4) 販売担当者は知識の向上に努め、住宅コンサルタントとして住宅に関する技術ならびに金融・税制など、ハード・ソフト両面の正確な情報提供に努める。また、販売担当者は、協会が認定する「プレハブ住宅コーディネーター」であることが望ましい。
- (5) お客様への説明および打合せを通し、プレハブ住宅のメリットや入居後の点検、メンテナンス情報をご理解頂き、特に重要な合意事項は文書で記録し、両者が保有する。また、下記事項について適切な説明を行い、資金計画を含め、お客様との了解に達した後に契約の締結を行う。

- 1) 住宅性能表示制度（利用促進に努める）
 - 2) 請負の範囲と見積価格または売買の対象と売買価格
 - 3) 建築法規等の規制
 - 4) 契約までの手順
 - 5) 工事監理業務委託契約
 - 6) 契約書記載事項以外の重要事項
 - 7) 工期
 - 8) 支払方法
 - 9) 保証内容、及び住宅瑕疵担保履行法への対応方法（供託または保険）
 - 10) 契約後引渡しまでの工程や手順等諸事項
 - 11) 登記、税金、融資等
- (6) 契約においては、工事請負契約書（分譲住宅の場合は、売買契約書）・契約約款および設計図書を取り交わすとともに、お客様に対し、その記載事項および契約締結後の業務とそれについての留意事項を説明し、了解を得る。併せて、関係法規に基づき、公正な契約を締結しなければならない。

3. 設計業務

- (1) 邸別設計業務は、建築士法に基づく組織体制をもって行うとともに建築基準法などの関係法令を遵守し、必要な設計水準を維持する。
- (2) 設計者は、営業部門を通じた顧客の設計依頼内容について情報漏れが無いことを確認し、建築予定の現況敷地、道路、法的規制、設備、地盤調査および敷地周辺状況等の確認を行い、適切な建築計画をダブルチェックで行う。
- (3) 設計者は、建築関連法規や条例、協定等を遵守し、また、自社の定める設計要綱、標準設計図、標準仕様書等に基づいて個別の設計図書を作成する。特に構造計算等は十分なチェックを行う。
- (4) 設計者は、建築士法に基づき、設計内容についてパースや模型等で適切に説明し、お客様の承認を得る。また、設計図書の変更が生じたときは、図書にその内容を明記して、お客様への説明と関係部署への伝達を行う。
- (5) 建築主の委託により建築確認申請に必要な設計図書を作成し手続きを行う。
手続きの完了、提出内容に変更があった場合等は、必要な連絡を建築主や関係者へ速やかに行う。
- (6) 設計管理部署は、設計業務全般について、記録、分析、図書および資料の管理を行う。
- (7) 必要図書等は保管期間を遵守する。

4. 製造業務（社外工場に対する製造管理業務を含む）

- (1) 製造業務においては、人、設備、原材料、部品、作業方法の管理方法を定めて、工程が管理された状態のもとで、住宅を構成する部材を製造する。また、管理目標値を定め、品質の状態を監視する。併せて、環境管理活動を適切に行う。
- (2) 部材の不適合品を施工現場に流さないよう、品質確認の方法（例：検査および試験の方法、判定基準、検査品および未検査品の識別方法・検査機器の管理）を定めて実施する。また、検査結果を受け、不適合品の未然防止に向けた活動を行う。

- (3) 不適合品が出た場合は、その処理方法、管理方法（例、再加工、特別採用）を定め、確実に実施するとともに、不適合品の原因を調査し、再発防止措置を迅速に行う。
- (4) 工程管理・工程解析を行い、工程改善を行うとともに材料・製品に関する調査を行い、関連部門と連携して品質改善とコスト低減を図る。
- (5) 製造委託先に対して、品質に関する諸活動の指導・支援をし、製造委託品の品質水準の向上および品質保証活動の充実を図る。

5. 購買（調達）業務

- (1) 購買（調達）担当部門は、商品開発部門・品質管理部門などと連携し、定められた購入条件・品質保証力を満たす購買先を選定する。
- (2) 購買先に対しては、取引の基本事項および購入する原材料・部品・部材等の品質保証およびサービスについて取り決めた取引基本契約を結び、必要に応じて品質保証契約を締結する。また、部品・部材採用停止後もアフターサービス部品。部材の対応方法についても取り決めに締結する。
- (3) 購買先に対して、品質に関する諸活動の指導・支援をし、購買品の品質水準の向上および品質保証活動の充実を図る。（購買先から施工現場へ直送する物流品質を含む）
- (4) 購買先に対して、製品の要求事項・レベルを確実に明文化した上で、人・設備・原材料・部品・作業方法の変更を管理している。

6. 物流業務

- (1) 物流担当部門は、荷扱いおよび保管など、物流での品質の劣化、損傷を防止する。購買先から施工現場へ直送する場合は、その購買先に対して品質管理の徹底をする。
- (2) 運送、保管業者に対して契約内容を明確にし、取引基本契約を締結するとともに、教育または指導を行う。また、安全・環境等関連する法規を遵守させる。

7. 工事監理業務

- 工事監理者は、工事着手より引渡し（工事監理報告書提出）までの期間について、以下の業務を行う。尚、詳細内容は、別に定める「プレハブ住宅版工事監理ガイドライン」による。
- (1) 設計図書どおりに施工されているか確認し、結果・記録を保証期間以上保管する。
 - (2) 中間検査及び、完了検査時に行政または指定確認検査機関へ工事監理状況を報告する。
 - (3) 性能表示制度の建設評価申請をした物件は住宅性能評価機関への工事監理報告を行う。
 - (4) 建築主に工事監理報告書を提出する。

8. 工事管理業務

- (1) 工事管理業務は、建設業法に基づく組織体制もって行うとともに、建設業法・廃棄物処理法・電気工事士法など関係法令を遵守して行う。
- (2) 工事を行うに当たり、予め定めた基準に基づき施工業者を選定し、工事請負基本契約を締結の上、登録業者として定める。
- (3) 工事管理者または工事担当者（補助者）は、契約書や設計図書の内容を十分に把握して施工管理を行う。

- (4) 工事管理者または工事担当者（補助者）は、設計図書と建設地現況との照合を十分に行い、施工の難易度および特記事項に留意して、合理的な施工計画をたてる。
- (5) 工事管理者または工事担当者（補助者）は、工程毎に定められた「標準作業要領・手順」等のルールに基づき施工され、各工程での品質を確実なものとなるように施工管理を行う。
- (6) 工事管理者または工事担当者（補助者）は、予め定められた工程・項目・方法に基づき施工品質を確認し、その記録を保管する。
- (7) 「建築物等の鉄骨の組立等作業主任者」もしくは「木造建築物の組立作業主任者」および「足場の組立等作業主任者」など、工事に必要な資格者を定めるとともに、現場や業者の状況等について十分に検討を行い、安全衛生管理対策をたてる。
- (8) 産業廃棄物の処理等については、収集運搬業者・処理業者の選定・契約・確認を適切に行うとともに、マニフェストの運用・保存を徹底し、リサイクル率向上など廃棄物を低減するように努める。

9. 工事検査業務

- (1) 定められた検査員は、「工事検査基準」に基づき、公正かつ厳正に工事検査を行う。
検査は、最低限次の工程（①～④）に達したときに行う。
 - ①基礎（コンクリート打設前）
 - ②架構体および屋根（軸組、小屋組、組立後）
 - ③仕上げ前
 - ④竣工（全般）
- (2) 検査不合格のときは、当該部分の手直しを工事管理者に命じ、手直し後に再検査を行い、是正の確認を確実に行う。
- (3) 検査合格後、検査記録は保証期間保管する。

10. 住宅履歴管理業務

- (1) 住まいの安全性や快適性を確保し、建物の資産価値の維持、向上を図るための基盤となる個別の住宅履歴情報を管理する。
〔住宅履歴情報：CS品質委員会にて別に定める〕
- (2) 施工手順書等、設計規準書、お手入れマニュアル等、メンテナンスに必要な共通情報は、保証期間内は保存し、アフターサービスに活用する。また、保証期間後でも建物の滅失が確認されるまでお客様が保管される情報について、代理で保管や提供することができる。

11. アフターサービス業務

- (1) 引渡後のアフターサービス（有償無償を含む）に関し、内容・組織を明確にする。
※アフターサービス組織は24時間受付の体制が望ましい。
- (2) アフターサービス部門は、建物の資産価値を長期に維持し、お客様が安全かつ快適に生活ができる為のサポートを目的とし、以下のサービスの体制・内容を構築し、不具合には、迅速に対応する。
 - ①保守・点検 ②維持管理の助言及び啓発 ③メンテナンス ④住まい全般の相談・受付

- (3) 定期点検については、引渡後2年間に3回以上無償で実施し、また、2年以降についても資産価値維持のための診断制度（有償可）を準備する。
※点検は、社内外の認定・資格制度に基づく資格保有者による訪問対応が望ましい。
- (4) メンテナンスを適切に実施できる施工体制をもつとともに、適切な時期にお知らせする。
- (5) 商品開発業務からアフターサービス業務までの全業務に渡り、お客様の声を集め、継続的な商品開発・改良や業務の改善につながる情報を関連部署に伝え、共有化する。
※お客様の声については、幅広く効率的に集めると共に、直接対話等による情報吸上げ体制がある方が望ましい。
- (6) 災害時に対応、処置を迅速に出来るよう、手順や体制を準備し、維持しておく。また重大災害時には全社をあげて対応できる緊急体制を整備し、被災地域のお客様リストを整備する。
- (7) 住宅内事故に対する安全を確保する。また、消費生活用製品安全法に基づき、対応する。

12. お客様相談対応業務

- (1) お客様からのあらゆる相談、提案、苦情等（以下「相談等」とする）の対応部門は、内容的に受け止め、関係者と相互に連携し、誠実・迅速に対応する。
- (2) 関係者が相談等への対応の進捗状況を追跡・確認するため、プロセス全体の情報を共有化する。
- (3) 相談等を受けた場合は、内容を確認し、発生原因の調査、分析と再発防止策に努める。
- (4) お客様の声への対応履歴はデータベース化し、同一事案等への対応に活用する。

IV 第三者（代理事業者）が行う業務

1. 契約

会員各社は、住宅供給業務に関し、工事請負・分譲売買・販売・設計・施工・製造・物流・アフターサービス業務の全部または一部（以下「代理業務」という）をグループ会社その他の第三者（以下「代理事業者」という）に委ねるにあたり、代理事業者が代理業務を適切に実施できるよう、相互の責任の所在、および代理業務の役割分担などを明確にした契約を当該代理事業者と締結するものとする。

2. 代理業務

会員各社は、代理事業者に代理業務を行わせるにあたり、本規準に定める事項を代理事業者に遵守させるものとする。

V 新築住宅の保証規準

1. 適用の範囲

この規準で定める保証規準は、会員各社（会員各社の代理事業者を含む）が、建築主との工事請負契約または売買契約により供給する新築住宅について、瑕疵があった場合に適用する。

2. 保証内容の明示

保証の内容は、契約前に説明するとともに、工事請負契約約款、不動産売買契約書、または保証書に、その項目と期間を明示しなければならない。

3. 保証の内容

会員各社は、保証の内容について、別表の内容を基本として、実態に即して決定するとともに、別表の各項目について保証期間内に瑕疵があったと認めた場合は、各社の保証内容に基づき、当該部位の取替え、または、補修を行う。

4. 保証期間の起算日

保証期間の起算日は、住宅の引渡し日とする。

5. その他

別表の保証内容に示す範囲以外の工事の保証については、会員各社で必要に応じて設定するものとする。

別 表

[保証内容] <注> ① 本保証における「著しい」とは本来持つべき機能を有しない場合、又は通常処理が必要と思われる程度を言う。
 ② “適用の除外” 欄には、瑕疵として扱わない事例を示す。

<長期保証の内容>

対 象 部 位		保証の対象となる現象	適 用 の 除 外	保証期間
構造耐力上主要な部分	基 礎	・ 不同沈下、基礎コンクリートのひび割れ・欠損の著しいもの	・ 基礎コンクリートの構造上支障のない軽微なひび割れ及び白華	※ 10年
	柱、梁、小屋組、土台、斜材	・ 傾斜、ひび割れ、欠損、腐食、破断、変形、たわみの著しいもの	・ 構造上支障のないもの	
	壁(外壁、内部耐力壁)	・ 傾斜、ひび割れ、欠損、破断の著しいもの	・ 構造上支障のないもの	
	床	・ 傾斜、破断、変形、たわみの著しいもの ・ 振動の著しいもの	・ 構造上支障のないもの ・ 床自体の重量や家具、人等の荷重による構造上支障のないもの ・ 重量物の設置等、設計時想定外の荷重によるもの	
	屋 根	・ 欠損、変形、たわみの著しいもの	・ 構造上支障のないもの ・ 屋根面の歩行、に起因するもの ・ 設備機器やベランダの設置等、屋根面上の設計時想定外の荷重によるもの	
雨水の浸入を防止する部分	屋根、外壁	・ 屋内への雨漏り ・ 雨漏りによる室内部材の汚損(かび、しみ等)、仕上材のはがれの著しいもの	・ 屋根面の歩行等本来の目的以外の使用に起因するもの ・ 暴風雨、豪雨などによる建具からの一時的な雨水の浸入(換気扇、換気孔から浸入を含む) ・ 家具、調度等の汚損(かび、しみ等) ・ 樋など排水部分のメンテナンス不良に起因するもの ・ 建物の使用に影響のない長雨時や大雨、大雪時等の野地板への軽微な透水および屋外面の水たまり ・ 重量物の設置等、設計時想定外の荷重によるもの	※ 10年
	屋根又は外壁開口部に設ける戸、わくその他建具			
	屋根、外壁の内部、屋内にある雨水の排水管			
虫害	防蟻処理を行った部分	ヤマトシロアリ又はイエシロアリの発生による蝕害、損傷	・ ヤマトシロアリ・イエシロアリ以外の被害 ・ 引渡し後、土壌を変更する工事を行ったもの、または浸水、崖崩れなどで土壌に変更があったもの ・ 入居者が購入した家具等の木製品や外部から移った虫による被害	10年

※保証年数を延長できる(品確法で定める最長期間20年まで)点検・メンテナンスの仕組みを整備している。

<短期保証の内容 1>

対象部位		保証の対象となる現象	適用の除外	保証期間	
構造耐力上主要な部分以外の下地及び仕上	基礎	仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタル等仕上材のひび割れ、はがれ、欠損の著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・軽微なひび割れ又は白華 ・基礎表面の軽微な気泡 	2年
	床、階段	下地材及び仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・床鳴りの著しいもの ・仕上材の変質、ひび割れ、はがれ、継ぎ目の隙間の著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計荷重以上の重量物設置に起因するもの ・軽微な床鳴り ・居住者が水を長時間こぼした状態で放置したことに起因するもの ・開閉可能な窓等の閉め忘れに起因するもの ・直射日光による日焼け等の仕上材の変質 ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの 	
	外壁(外装面)	下地材及び仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、はがれ、浮きの著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・軽微なひび割れ（ヘアクラック等） ・汚れ、藻の付着等による変色 	2年
	屋根	屋根葺材	<ul style="list-style-type: none"> ・破損、はがれ、ずれ、脱落 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根面の歩行および飛来物等に起因するもの ・設備機器、ベランダの設置等、屋根面上の設計時想定外の荷重によるもの 	2年
	内壁	下地材及び仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、はがれ、浮き、継ぎ目の隙間の著しいもの ・仕上材の変質の著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの ・開閉可能な窓等の閉め忘れに起因するもの ・直射日光による日焼け等の仕上材の変質 	
	天井	下地材及び仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・たわみの著しいもの ・仕上材の変質、ひび割れ、はがれ、継ぎ目の隙間の著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者が重量の大きい照明器具や設備機器を天井に設置した場合等、設計時想定外の荷重に起因するもの ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの 	
	建具	ドア、窓等の内部及び外部建具	<ul style="list-style-type: none"> ・取付不良、作動不良 ・反り、隙間の著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・作動に影響しない反り、木材の軽微なひび割れによるもの ・冷暖房機器等の局所的又は過度な使用に起因するもの ・ガラスの割れ 	
	塗装	仕上面	<ul style="list-style-type: none"> ・白華、亀裂、はがれの著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・軽微な亀裂 ・歩行部分 	
	浴室等の水廻り部分	目地、防水層及び水廻り部分と一般部分の接合部	<ul style="list-style-type: none"> ・水漏れ ・水漏れによる室内仕上面の汚損 	<ul style="list-style-type: none"> ・家具、調度等の汚損(かび、しみ等) ・凍結に起因するもの 	
共通(結露等)	下地材及び仕上材	<ul style="list-style-type: none"> ・結露水のしたたりの著しいもの ・結露水による汚損、かびの著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域特性、立地条件、換気不足、水蒸気を大量に発生するような住まい方によるもの ・サッシ、ガラス及び浴室、便所、洗面所、非採暖室等の結露 ・屋外に面する部位の結露 		
外部部材	種、金物、バルコニー、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・材料の変質、変形、割れ、反り、隙間、ゆるみの著しいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・その地域の条例による設計最深積雪量以上の積雪に起因するもの ・凍結、枯葉等のつまりに起因するもの 	2年	
内部造作	造り付け戸棚、収納家具、カーテンレール等		<ul style="list-style-type: none"> ・作動に影響しない扉の反り、変形、ゆるみによるもの ・設計時想定外の荷重に起因するもの ・水などに濡れたまま収納したことに起因するもの 		

<短期保証の内容 2>

対象部位		保証の対象となる現象	適用の除外	保証期間	
※付帯設備	給水、給湯、排水設備	配管、し尿浄化槽	・漏水、排水不良、腐食、破損	<ul style="list-style-type: none"> ・異物のつまり、凍結に起因するもの ・水栓の過剰な締付に起因するもの ・止水部分のパッキン等の消耗品の劣化に起因するもの ・使用圧力の高いこと等によるウォーターハンマーに起因するもの ・薬品、塩素系洗剤などの継続的排水又は原液の排水に起因するもの ・高温水の継続的排水に起因するもの ・水との化学反応で固定化するものの排水に起因するもの ・使用上支障とならない軽微なさび 	
		水栓	・取付不良、作動不良、破損		
	キッチン、サニタリー設備	厨房機器、衛生機器、浴槽、防水パン	・取付不良、漏水、排水不良、破損、作動不良		
	電気、情報設備	100V/200V 電気配線 TV 配線、電話配管	・短絡、漏電、破損		<ul style="list-style-type: none"> ・落雷等の自然現象に起因するもの ・地域の供給電圧事情に起因するもの (低電圧・高電圧供給による作動不良)
		コンセント、スイッチ、TV ターミナル 電話アウトレット 分電盤、エレベータ 照明器具、熱源器具	・作動不良、短絡、漏電、破損		
	ガス設備	ガス配管、ガス栓	(供給業者の定めによる)		・供給業者の定めによる
		ガス器具	(製造メーカーの定めによる)		・製造メーカーの定めによる
	灯油設備	灯油配管	・腐食、破損、漏油		
		灯油タンク 灯油器具	(製造メーカーの定めによる)		・製造メーカーの定めによる
	換気設備	換気ダクト	・腐食、破損、漏気		
給気扇、排気扇 屋外フード		(製造メーカーの定めによる)	・製造メーカーの定めによる		

※各付帯設備は、水道、電気、ガスの供給主体、又は、製造メーカーの定めがある場合は、保証の対象となる現象例・適用の除外・保証期間はそれによるものとする。

虫害	防虫処理を行った部分 (木質部)	ヒラタキクイムシの発生による蝕害、損傷	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒラタキクイムシ以外の被害 ・入居者が購入した家具等の木製品や外部から移った虫による被害 	2年
----	------------------	---------------------	--	----

住宅本体とあわせて、外部工作等を請負った場合に適用する保証は、以下のとおりとする。

対 象 部 位		保証の対象となる現象	適 用 の 除 外	保証期間
外部工作物	門扉、フェンス、ガレージ カーポート	損傷、腐食、腐朽、反り、変形等の著 しいもの	<ul style="list-style-type: none"> ・設計想定外の負荷に起因するもの ・通常予想される使用上において問題のないもの 	2年
	コンクリートブロック（CB）造の塀	沈下、欠損、ひび割れの著しいもの	<ul style="list-style-type: none"> ・白華又はコンクリートの構造上支障のないもの、 ・通常想定される使用において支障のないもの 	5年
	CB以外の組積造の塀、擁壁、地下車庫			10年
植栽	植木、芝生類	枯れ	<ul style="list-style-type: none"> ・通常予測される散水・消毒・施肥状態と著しく異なる管理に起因するもの ・自然現象、自然災害等によるもの 	1年

〔適用除外〕

保証期間内でも、次の事例は瑕疵とは扱わず適用除外とさせていただきます。

●＜建築主（お客様）の住まい方、取り扱い等に関する内容＞

1. 請負者又は売主が関与しない増改築、改装、取付、補修、地盤改良工事等に起因するもの。（お引渡し後、屋根や外壁にバルコニー（ベランダ含む）、物干し、アンテナ、太陽光発電装置、水槽、物置等を設置する行為を含む）
2. 建築主（お客様）の支給材料及び機器類の不具合、あるいはこれらに起因するもの。
3. し尿浄化槽、防災防犯警報機器、エレベーター等保守契約を必要とするものについて、専門業者と保守契約を締結しなかったことによる場合。
4. 「住まいの手引（建物及び設備の取扱い説明書）」等に表示された住まい方、取り扱い方、維持管理方法によらない場合、又は通常の住まい方と異なる使用・管理に起因するもの。（定期点検の実施、又はその結果に基づく補修を建築主が実施しない場合を含む）
5. 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の保証項目以外の項目で、別荘など常時居住していなかったことにより発生したもの
6. 入居者・所有者又は第三者の故意又は過失によるもの。
7. 建物の使用上影響のない居住性に関するもの。
8. 使用上差し支えない軽微な不具合（傷・色違い等）で、それを補修するのに多額の費用が発生するもの。
9. 保証期間経過後、請負者又は売主に申し出があったもの、又は、保証該当事項の発生後すみやかに申し出がなかったもの。

●＜自然現象・自然災害等に関する内容＞

10. 火災・爆発等予期しない外来事故によるもの
11. 地震、暴風雨、積雪、凍結等の自然現象・自然災害に起因したもの。
12. 落雪、落氷等に起因する損傷、機能不良、漏水によるもの。
13. 敷地周辺にわたる地盤の変動、地割れ、土砂崩れ、又は、周辺環境、公害等に起因するもの。
14. 周辺の建設工事、又は、周辺地域の恒常的な振動に起因するもの。
15. 周辺環境の塩分によって生じた腐食、腐朽、錆び等の損傷によるもの。（塩害）
16. 自然の磨耗、さび、かび、コケ、藻、変質、変色、等
17. 植物の根等の成長、及び鳥、コウモリ、ネズミ等小動物や虫の害に起因する損傷、機能不良、二次的被害。
18. 基礎コンクリート、仕上げモルタル等の構造上支障のない軽微なひび割れ。

●＜その他の内容＞

19. 契約時、実用化されていた技術では予防することが不可能な現象、又はこれが原因で生じた事故による場合。
20. 生じた時期の特定できない仕上げ材のキズ等
21. 上記以外で、設計・施工上の瑕疵がない場合。

※ 製造メーカーの保証がある場合はその保証によることとし、本規準に基づく保証は適用されないものとする。

VI リフォームの業務基本事項

<適用の範囲>

- ・本規準は、プレハブ住宅会社（自社）が供給した新築住宅を、自社（※1 関係会社を含む）のリフォーム部門がリフォーム工事を行なう場合に適用する。
（自社が独自の技術で、自社の供給した住宅以外のリフォーム工事を行なう場合は適用しない。）
- ・確認申請を必要とするリフォーム工事については、新築の供給業務管理規準に準ずる。また、少額の軽微な改修等については、本基準の適用外とする。
- ・製造、購買、物流、苦情対応業務は、新築の供給業務管理規準による。

※1 関係会社：グループ会社、リフォーム子会社、販売会社などをいう

1. リフォーム機器・部材ならびに工法開発業務

- (1) リフォーム工事に採用する機器・部材ならびに工法の開発においては、関係法令を遵守するとともに、品質目標の設定、安全性の確保を行い、「要求品質」を満足していることを確認する。
- (2) お客様に対して保証すべき品質および製造・施工が達成しなければならない品質および管理のポイントを「標準類」として規定する。
- (3) メンテナンスを必要とする品質項目に関しては、その建物のメンテナンススケジュールに従い、点検時期および補修方法を設定すると共に容易なメンテナンスを考慮した開発設計を行う。
- (4) 開発・設計・製造・施工および使用（生活）、ならびに、廃棄、解体、再利用、再資源化を含め、「お客様・地球に優しい」住宅リフォームを推進する。
- (5) お客様の満足度、苦情、市場などの情報の収集・分析を行い、機器・部材ならびに工法の開発・改良に反映する。

2. 販売業務

- (1) 広告宣伝、展示、性能・価格・工事範囲の表示などは、客観的事実に基づき、お客様が商品・サービスの特徴・内容を正しく理解し、適切に選択・契約できる内容とする。
- (2) お客様情報の入手・管理に当たっては、個人情報保護法を遵守する。
- (3) 商談にあたっては、お客様に対し、契約からアフターサービスまでのシステムを十分説明の上、理解していただくよう誠実に対応する。また、お客様の要望を十分にお聞きし、提案内容に反映するとともに消費者契約法・特定商取引法などを遵守し、お客様の利益を不当に害さないようにする。
- (4) 販売担当者は知識の向上に努め、リフォームのコンサルタントとして工事・商品・技術ならびに金融・税制などハード・ソフト両面の正確な情報提供に努める。
- (5) お客様への説明及び打合せを通し、特に重要な合意事項は文書で記録し、両者が保有する。また、下記事項について適切な説明を行い、資金計画を含め、お客様との了解に達した後に契約の締結を行う。

- 1) 住宅性能表示制度（必要に応じて、既存住宅の制度の利用促進に努める）
 - 2) 請負の範囲と見積り価格または売買の対象と売買価格
 - 3) 建築法規などの規制
 - 4) 契約までの手順
 - 5) 工事監理業務委託契約（対象となる工事の場合）
 - 6) 契約書記載事項以外の重要事項
 - 7) 工期
 - 8) 支払方法
 - 9) 保証内容
 - 10) 契約後、完成・引渡までの工程や手順等諸事項
 - 11) 登記、税金、融資等
- (6) 契約においては、工事請負契約書・契約約款及び必要に応じて設計図書を取り交わすとともに、お客様に対し、その記載事項および契約締結後の業務とそれについての留意事項を説明し、了解を得る。併せて、関係法規に基づき、公正な契約を締結しなければならない。

3. 設計業務

- (1) 邸別設計業務は、建築士法、建築基準法などの関係法令を遵守する。
- (2) 設計者は、建築予定の現況敷地、道路、法的規制、設備、地盤調査および敷地周辺状況等の確認を行い、適切な建築リフォーム計画を行う。
- (3) 設計者は、建築関連法規や条例、協定等を遵守し、また自社の定める設計要綱、標準設計図、標準仕様書等に基づいて、必要に応じて個別の設計図書を作成する。
- (4) 設計者は、建築士法に基づき、設計内容について適切に説明し、お客様の承認を得る。
また、設計図書の変更が生じたときは、図書にその内容を明記して、お客様への説明と関係部署への伝達を行う。
- (5) 設計業務を伴うリフォーム工事全般について、記録、図書および資料の管理を行う。
- (6) 建築士法等に定めがある工事について、必要図書等は、定められた期間保管する。

4. 工事監理業務

工事の難易度に応じて工事監理者を選定し、工事監理者は、工事着手より工事完了までの期間について以下の業務を行なう。

- (1) 設計図書（設計図書に類するものの他、指示書等も含む）どおり施工されているか確認する。

5. 工事管理業務

- (1) 工事管理業務は、建設業法・廃棄物処理法など関係法令を遵守する。
- (2) 工事は、工程毎に定められた「標準作業書」に基づき施工し、各工程での品質を確実なものとする。
- (3) 工事を行うにあたり、予め定めた基準に基づき施工業者を選定し、工事請負基本契約を締結の上、登録業者として定める。
- (4) 定められた工事管理者または工事担当者は、契約書や設計図書（設計図書に類するものの他、指示書等も含む）の内容を十分に把握して施工管理を行う。

- (5) 工事管理者または工事担当者は、図書（設計図書に類するものの他、指示書等も含む）と建設地現況との照合を十分に行い、施工の難易度及び特記事項に留意して、合理的な施工計画をたてる。
- (6) 「建築物等の鉄骨の組立等作業主任者」もしくは「木造建築物の組立作業主任者」及び「足場の組立作業主任者」を必要とするリフォーム工事については、必要に応じて各々の主任者を定めるとともに、現場の状況、業者の状況等について十分に検討を行い、安全衛生管理対策をたてる。
- (7) 産業廃棄物の処理等については、収集運搬業者・処理業者の選定・契約・確認を適切に行うとともに、マニフェストの運用を徹底し、リサイクル率向上に努める。
- (8) 工事管理者または工事担当者は、予め定められた工程・項目・方法に基づき施工品質を確認する。

6. 工事検査業務

- (1) 検査員は、「工事検査規準」に基づき、公正かつ適切に工事検査を行う。
但し、その他自主検査等の帳票による書類で確認することが出来る場合は、それに代えることが出来る。
※自主検査記録・帳票：施工店による自主検査、等
- (2) 検査不合格のときは、当該部分の手直しを施工業者等に命じ、手直し後に再検査を行う。
- (3) 検査合格後、建築士法等の定めのある工事については、検査記録は設計図書などとともに必要期間保管する。

7. 住宅履歴管理業務

- (1) 自社（関係会社を含む）で、住まいの安全性や快適性を確保し、建物の資産価値の維持、向上を図るため基盤となる個別の住宅履歴情報を管理する。
- (2) 新築時の個別情報およびその後実施したメンテナンス・リフォームの個別情報は原則、建物の滅失が確認されるまで保管することが望ましい。

8. アフターフォロー業務

- (1) リフォーム工事後のフォローに関し、内容・組織を明確にする。
- (2) リフォーム工事後は、建物の資産価値を長期に維持し、お客様が安全且つ快適に生活できる為、以下のサポートを実施する。
①各エリア担当による定期訪問 ②維持管理の助言、提案 ③不具合の調査・補修
④リフォーム全般の相談・受付
- (3) アフターフォロー業務は、各社の定めに従い実施する。
- (4) 長期にわたる優良住宅維持の為にメンテナンスプログラムに沿った案内と提案を実施する。
- (5) 住宅内事故に対する安全を確保する。また、消費生活製品安全法に基づき対応する。

VII リフォームの保証規準

1. 適用の範囲

この規準で定める保証規準は、会員各社（関係会社を含む）が、建築主との工事請負契約（注文・請書契約も含む）により行うリフォーム工事について、瑕疵があった場合に適用する。

2. 保証内容の明示

保証の内容は、契約前に説明するとともに工事請負契約約款、または保証書に、その項目、内容と期間を明示する。

3. 保証の内容

保証の内容については、会員各社（関係会社を含む）が、夫々設定し、それらの保証期間内に瑕疵があったと認めた場合、保証内容に基づき、当該部分の取替え、または補修を行う。

4. 保証期間の起算日

保証期間の起算日は、リフォーム工事の完了が、お客様により確認された日とする。

以上

VIII 教育

会員各社は住宅供給業務水準の維持向上を図るため、業務に携る担当者が与えられた責任・権限を果たすのに必要な教育内容を明確にするとともに、計画的に、または必要都度、教育を行うものとする。

- (例)・住宅関連法（長期優良住宅普及促進法、消費生活用製品安全法・・・）
- ・住宅関連業界情報（住宅履歴情報、点検・メンテナンススケジュール・・・）

IX 規準の改廃

1. この規準の改廃案は、住宅部会 C S品質委員会（品質小委員会、C S小委員会）が作成する。
2. この規準の改廃は、住宅部会総会の承認を得た後、理事会においてこれを定める。
3. この規準は、年1回 内容を確認し必要に応じて見直しを行う。
4. この規準は、理事会の承認時から効力を生じるものとする。

プレハブ住宅の供給業務に関する自主管理規準

営業業務管理規準

昭和46年11月	第1版印刷発行	
昭和47年9月	改訂	平成12年5月改訂
昭和52年5月	改訂	平成13年4月改訂
昭和57年6月	改訂	平成15年5月改訂

工場品質管理規準

昭和46年11月	第1版印刷発行	
昭和54年4月	改訂	平成12年5月改訂

工事施工管理規準

昭和46年11月	第1版印刷発行	
昭和47年9月	改訂	平成12年5月改訂
昭和52年5月	改訂	平成13年4月改訂
昭和57年6月	改訂	

プレハブ住宅の供給業務管理規準

平成18年5月	第1版印刷発行
平成20年5月	改訂
平成23年5月	改訂
平成24年4月	改訂
平成25年3月	改訂

発 行 成	社団法人プレハブ建築協会 住宅部会
	CS品質委員会
	品質小委員会
	CS小委員会
	住宅ストック分科会

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町2-3-13
M&Cビル5階
TEL : 03-5280-3121