

## Q86 工事着工前及び工事中の注意点について教えてください。

A 工事期間中は居住者の生活に不便が生じたり、また、近隣にも迷惑がかかることがありますので、きめ細やかな対応が必要です。

また、居住者等の協力がなければ工事ができない箇所がある場合もありますので、工事中に生じる事態を想定し、これを居住者に事前に知らせて理解を得ておくことが必要です。

施工会社は、修繕工事を具体的にどう進めていくかを検討して、その内容を確認するために施工計画書を作成します。管理組合はその提示を受けて、承認することになります。

施工計画書には、次のような内容が記載されます。

- ①工事工程 ②仮設計画 ③工事用道路、駐車、仮排水 ④樹木、芝生養生
- ⑤住民の安全確保 ⑥防災及び緊急時の体制 ⑦交通安全・防犯対策
- ⑧施工要領（使用材料・施工方法・作業中止をする場合）

その他、工事を円滑に進めるために、工事説明会（居住者等の内部向け、必要に応じ近隣等の外部向け）を開催することが望まれます。

また、工事期間中は、全体の工事工程とともに、例えば1週間単位の工事の内容を掲示する等、居住者に対して広報を積極的に行い、工事に対する理解を得ることが大切です（Q87参照）。

### （関連Q & A）

Q1 管理組合としての取組み方を教えてください。

A1 工事の着工前に次のような事項を行います。

①工事のお知らせ：工事の1ヶ月前位に、組合員や居住者に工事に関する説明会を開催したり、工事用掲示板の設置をします。

※ 場合によっては、組合員と関係者顔合わせや互いのコミュニケーション形成するため、着工式等を開催します。

②各戸の準備：各戸のバルコニーの片づけ、自動車の移動、エアコン室外機の着脱や植木の移動など行います。

③共用部分の準備：資材置き場や足場スペースの確保、また使用ができない駐車場の対応などを行います。

④近隣への挨拶：工事に伴う、騒音、悪臭、工事車両に通行などで近隣住民に迷惑が掛かこともありますので、トラブル防止のため工事着工前に挨拶することが望ましいと言えます。

## Q87 工事に関する広報活動はどのように行いますか。

A 修繕工事の性質上、組合員等が普通の生活を続けながら工事が支障なく行われるためには、組合員等の協力は不可欠ですので、工事の進行状況をしっかりとお知らせしてコミュニケーションを十分取ることが必要です。その際には、できるだけタイムリーに、きめ細かく工事の進行状況をお知らせすることが必要です。

具体的には、次のような方法が考えられます。

### 1. 工事情報の収集

管理組合、工事監理者（専門家）、施工会社の現場代理人が定期的に会議を開催する。

主な会議事項は次のとおりです。

- ・ 工事工程の確認
- ・ 工事施工状況の確認
- ・ 居住者等からの苦情
- ・ 設計変更等の協議
- ・ 工事中の安全
- ・ 防犯体制

### 2. 工事情報の伝達方法

工事に関する情報を居住者等に正確伝える方法について、その情報の内容に応じて適宜判断して選択します。これには専門家の助言等を得て行うのが望ましいでしょう。

主なものとしては次のような方法が考えられます。

- ・ 管理組合通信（定期および臨時）
- ・ 工事専用のお知らせ看板
- ・ 各戸ごと配布のチラシ
- ・ 回覧板
- ・ インターネットのホームページでの専用掲示板
- ・ 電子メール など。

Q88 工事完了時点及び完了してから、注意すべきことはどのようなことがありますか。

A 修繕工事が予定どおりすべて終わった場合、その終了を管理組合として正式に確認した上で、工事の竣工日を組合員等の全員に通知することが必要です。また、「工事完了報告会」を開催して、経過報告などをすることが適切です。

工事完了報告会では、工事完了までの経過・決算、新しい設備の使用法・注意点、アフターサービス、定期点検などについて報告します。

準備期間も含めて長い時間と苦勞をかけて行った修繕工事ですが、低下した性能・機能を当初の状態に近い状態に戻すものなので、修繕工事の完了はすぐ次の機能低下の出発点となります。再び保守点検・清掃～経常修繕～計画修繕という行程を行う必要があるということを認識しなくてはなりません。

外壁とか屋上防水など最初の修繕計画にいたるまでの経験を生かして、その時に十分ではなかった点を補うとともに、日常的な点検で発見される不具合への早急な対応を行い、質の良い維持保全を行うことが大切です。

◆  
(関連Q & A)

Q1 工事完了に受け取る書類や保管するものにはどのようなものがありますか。

A1 工事が完了すると工事監理者や施工会社より竣工図書などを受け取ります。

竣工図書は今後の経常修繕や瑕疵処理、次回の計画修繕に必要ですので、保管場所を定めて、新築時の竣工図書と併せて大切に保管しなければなりません。主な竣工図書には、次のものがあります。

- ・ 建築設計・監理業務委託契約書
- ・ 工事請負書・工事費内訳書・色彩計画書・施工計画書
- ・ 工事完了届・工事記録写真・竣工写真
- ・ 使用材料の一覧表・施工会社連絡先一覧表
- ・ 居住者向け広報資料

Q89 工事の完了はどのように確認するのですか。また、工事代金はいつ支払うのですか。

A 工事が完了した時は、施工会社の立会のもと、管理組合及び工事監理者により検査を実施し確認しますが、細部及び専有部分廻り（バルコニー等の専用使用部分含む）については、多くの組合員等の参加協力によりチェックし検査を行うようにします。

また、管理組合として、

- ①工事完了報告会を行う
- ②資料の整備・保管をする

ことなどについても適切に行う必要があります。

工事代金の支払方法については、最終の工事代金だけでなく、契約の時点で、全ての工事代金の支払方法（支払い時期と金額、方法）をきちんと決めておく必要がありますので、その契約どおりに支払うことになります。

最終工事代金の支払時期については、原則として、全ての工事の完了確認を取ってから支払うことになります。

工事完了の確認は、工事が最終段階に入った時に次の検査を行います。

- ・施工者検査（社内検査）
- ・工事監理者検査
- ・管理組合（居住者）検査

なお、検査に時に、不具合が発見された場合は施工会社に通知して、速やかに改善させます。

最終工事金代金は、工事中の追加変更や実費精算等の増減を含めた金額となりますので、当初の工事請負契約書に記載ある最終支払金額とは一致しない場合もあるため注意が必要です。

## Q90 工事完了後のアフターサービスと瑕疵担保責任はどう違いますか。

A アフターサービスとは、売買、請負等の契約において、当該契約に基づいて物件の欠陥箇所の補修を無償で行うもので、いわば契約と当事者間における契約に基づく約定の責任であり、売主や請負業者が営業政策上又は消費者サービスの観点から行うものです。

一方、瑕疵とは、通常有すべき品質・性能に欠けるところがあるか、又は当事者が表示した品質・性能が備わっていないことを言います。買主が瑕疵を知らずに、又は知り得なかった瑕疵については、売主の責任は過失がなくても負わなければなりません。このような瑕疵は通常「隠れた瑕疵」と言われています。法律が規定する売主の「瑕疵担保責任」は、私法の一般法である民法に規定されているほか、民法の特別法である「宅地建物取引業法」等関係法令に規定されています。

このようにアフターサービスと瑕疵担保責任との相違は、前者が売買等の契約に基づく、いわば約定の責任であるのに対し、後者は、法律の規定に基づく言わば法定の責任であるということができます。分譲業者は、両者の責任を重ねて負うこととなります。

### ●参 考

#### 〈法律が規定する売主の瑕疵担保責任〉

民法（566条・570条）	瑕疵担保責任を認めるのは「隠れた瑕疵」。買主は隠れた瑕疵の事実を知った時から1年以内に請求する必要あり。
宅地建物取引業（第40条）	売主が業者の場合、瑕疵担保責任の期間を引渡しから2年以上となる特約を除き、民法の規定よりも買主に不利な特約をしてはならない。
住宅の品質確保の促進に関する法律（第87条）	新築の場合、売主は引渡しから10年間、基本構造部分について瑕疵担保責任を負うことを義務付け。買主は発見から1年以内に請求。（20年以内に伸長することも可）
消費者契約法（第8条）	消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約。目的物に隠れた瑕疵がある時に、その瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項は無効。

〈「瑕疵担保責任」と「アフターサービス」の違い〉

	責任の性質	責任の対象	責任の種類	責任を負う期間
瑕疵担保責任	法律により売主に当然に負わされる法定責任	売買契約時の目的物の瑕疵	「隠れた瑕疵」に限られる	品確法 10年 宅建業法 2年 民法 1年
アフターサービス	アフターサービス責任を負う旨の約束をしたことにより売主が負う約定責任	契約で定めた期間内に生じた瑕疵・欠陥	「隠れた瑕疵」に限定されないのが通常	部位別に1年から10年の期間が定められている。

※ 瑕疵担保による損害賠償請求権は、引渡しの日から10年で消滅時効にかかる（H13.11最高判）。

※ 建物として基本的な安全性を損なう瑕疵があり、居住者らの生命、身体が侵害された場合、不法行為による賠償責任を負う（H19.7.6最高判）。

## Q91 修繕履歴とは具体的にどのようなものですか。

- A 修繕工事の検討に当たっては、設計図書はもちろんですが、それまでに実施された修繕工事の時期・内容や図面、法定点検などの報告書、調査・診断の報告書などが時系列に整理して保管されていると大変役に立ち、効率的かつ効果的な検討を行うことができます。必ず大切に保管してください。

管理組合が行う業務を定めている標準管理規約第32条第6号には、修繕等の履歴情報の整理及び管理等が掲げられています。この条文のコメント⑥によれば、修繕履歴は次のようなもので、整理して後日参照できるように管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するために有効な情報と説明しています。

- ・ 大規模修繕工事、計画修繕工事および設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用および工事施工者等
- ・ 設備の保守点検、建築基準法第12条第1項および第2項の特殊建築物等の定期調査報および建築設備（昇降機を含む）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告書の法定点検などの維持管理の情報

---

### ● 関連法等

標準管理規約 第32条第6号及び同条コメント

Q92 現在の建築基準法の耐震基準を満たしている建築物は、どの程度の大きさの地震に耐えられますか。

A 現行の耐震基準（新耐震基準）は、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建築物に適用されていますが、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

一方で、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた旧耐震基準のマンションは、大規模地震に対する耐震性能が劣っている可能性があります。

特に、L字型やコの字型、セットバックなど平面形状や断面形状が不整形なマンション、上層階と下層階で鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄筋コンクリート造など構造形式が異なるマンション、ピロティを有するマンションなど構造上のバランスが不利なマンションは注意する必要があります。

また、昭和46年以前に建設されたマンションは柱の帯筋（鉄筋コンクリート柱の軸方向主鉄筋を取り囲むように、一定の間隔で帯状に巻く横方向の鉄筋）間隔が広いことから注意が必要です。

旧耐震基準で建設されたマンションは、今後、安全に安心して暮らしていくために、耐震診断により大規模地震に対する耐震性能を確認する必要があります。

---

●参考 マンション耐震化マニュアル（平成19年6月国土交通省）



### Q93 マンションの耐震性を確認するにはどうすれば良いですか。

A 建築基準法の改正前（昭和56年5月31日以前）の旧耐震基準で建築されたマンションについては、耐震診断により安全性を確認することが必要です。

耐震診断は、建物の図面や現地での調査に基づき、その建物が保有する耐震性能を数値で評価するもので、建物の強さ（地震力に耐える「頑丈さ」）、建物の粘り（地震力を逃がす「しなやかさ」）、建物状況（建物の平面形、断面形）、経年状況（建物の老朽化の度合い）を考慮して決められます。

耐震診断は、一般的には構造設計のできる一級建築士事務所等で、耐震診断のノウハウのある専門家に調査委託します。耐震診断費用は当該マンションの構造・規模及び設計図書や構造計算書の有無などにより異なります。

なお、耐震診断は、柱・梁、床・壁などの構造部分だけでなく、高置水槽や受変電設備などの設備関係のチェックも必要です。

また、その結果により、耐震改修工事等の実施に向けての対応（資金計画、長期修繕計画の見直しなど）を管理組合の専門委員会などで検討することも必要となります。耐震診断の結果に基づき、迅速に資金の手当てや合意形成ができ、必要な耐震改修工事が行われるのが望ましいことは言うまでもありません。

建築基準法の改正後（昭和56年6月1日以降）の新耐震基準で建築されたマンションは、大規模な地震に対する耐震性を有していると考えられますが、構造計算書偽装事件もあって、耐震性に対する不安を感じている場合は、まずは売主にお問い合わせください。

念のため、構造計算書の再計算をしておきたい場合は、耐震診断と同様に専門家に相談し依頼することが考えられます。

- 
- 参考 ・マンションの耐震性等についてのQ&A（平成17年12月 国土交通省）  
（→HP [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071208\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071208_2_.html)）
  - ・マンション耐震化マニュアル（平成19年6月国土交通省）

Q94 「耐震改修促進法」はマンションも対象になりますか。

A この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から、国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修を促進するための措置を講じ、建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉を確保に資することを目的として平成7年10月27日に制定、同年12月25日に施行され、更に平成17年10月28日に改正が行われました（施行：平成18年1月）。

改正耐震改修促進法では、国土交通大臣が建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本方針を定め、これに基づき、地方公共団体が耐震改修促進計画を定めることとされています。

北海道においては、住宅や建築物の耐震化の目標、この促進を図るための施策、建築物に対する安全性の向上に関する啓発・知識の普及などの事項を定めた「北海道耐震改修促進計画」を平成18年12月に策定しました。

この計画において、マンションを含む住宅の耐震化率を平成18年度の約76%から平成27年度には9割とすることとしています。今後、それぞれの市町村においても、耐震改修促進計画が策定される予定です。

また、改正耐震改修促進法においては、北海道耐震改修促進計画で定めた「地震時に通行を確保すべき道路」の沿道に接する一定高さの建築物（分譲マンション含む）で、かつ、現行の耐震基準に満たないものは、特定建築物として、「所有者が耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならない。」とされています。

ご自分のマンションが特定建築物に該当するか否かは、お住まいの地方公共団体の耐震改修促進法担当窓口にお尋ねください。

◆ ●参考： 建築物の耐震改修の促進に関する法律

(<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H07/H07H0123.html>)

○「建築物の耐震改修の促進に関する法律の施行について」（国土交通省）

([http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070125\\_4\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070125_4_.html))

○「北海道耐震改修促進計画」（北海道）

(<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/kenchikuanzen.htm>)