

施工に関する適切な情報開示のあり方

マンションの引渡し段階において、情報提供のあり方に見直すべき点はないか

- マンションは長期にわたって存続・使用されるため、将来の修繕や災害等の不測の事態に備え、居住者・管理組合側に対し、施工に関する情報が幅広く保有されていることが有益
- マンション管理や修繕等が適切になされる体制を確保する観点から、居住者・管理組合への情報提供について見直すべき点はないか

○マンション管理適正化法に基づく情報提供(建物等に関する11種類の図書)

- ①付近見取図 ②配置図 ③仕様書(仕上げ表を含む。) ④各階平面図 ⑤二面以上の立面図
- ⑥断面図又は矩計図 ⑦基礎伏図 ⑧各階床伏図 ⑨小屋伏図 ⑩構造詳細図 ⑪構造計算書

○実態では、企画・設計段階から施工完成までに作成される建築許認可関係書類(中間・完了検査関係書類等)、施工関係書類(主要な下請企業を含むメーカーリスト、くい施工報告書等)、工事監理関係書類等が幅広く提供。くい施工報告書は一般に中間検査書類に含まれる

○地盤情報は、通常、⑩構造詳細図に含まれる。

○マンション管理適正化法に規定される11種類の図書(仕様書等)について、どのような内容を示す書類であるか、どの程度の情報密度であるべきかについて、周知徹底すべきではないか

建設業者による施工に関する情報の保存のあり方について見直すべき点はないか。

- 現行の建設業法では、請負契約の内容を整理・保存し、適切な進行管理を行う観点から書類保存が義務づけ
- 他方、施工が適正になされたことに関し、施工記録等の保存に関する規定は特に設けられていない

| | | | |
|------------------------|----|--|---|
| 現行の建設業法における 保存義務の対象 | | ①帳簿・添付書類 | ②図書 |
| | 元請 | <ul style="list-style-type: none"> ○帳簿記載事項 <ul style="list-style-type: none"> ・営業所に関する事項 ・注文者や下請との請負契約に関する事項 等 ○添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・契約書又はその写し ・施工体制台帳 【保存期間 5年】 | <ul style="list-style-type: none"> ○建設工事の完成図 ○建設工事の内容に関する注文者との打合せ記録 ○施工体系図 <p style="text-align: center;">【保存期間 10年】</p> |
| | 下請 | <ul style="list-style-type: none"> ○帳簿記載事項 <ul style="list-style-type: none"> ・営業所に関する事項 ・元請や下請との請負契約に関する事項 等 ○添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・契約書又はその写し 【保存期間 5年】 | |

- 既存住宅ストックの有効活用の観点から、施工に関する情報が不足することにより、適切なリフォームを行うことが困難となる事態は避けるべき
あわせて、施工の内容について事後的に確認できる体制の構築が必要

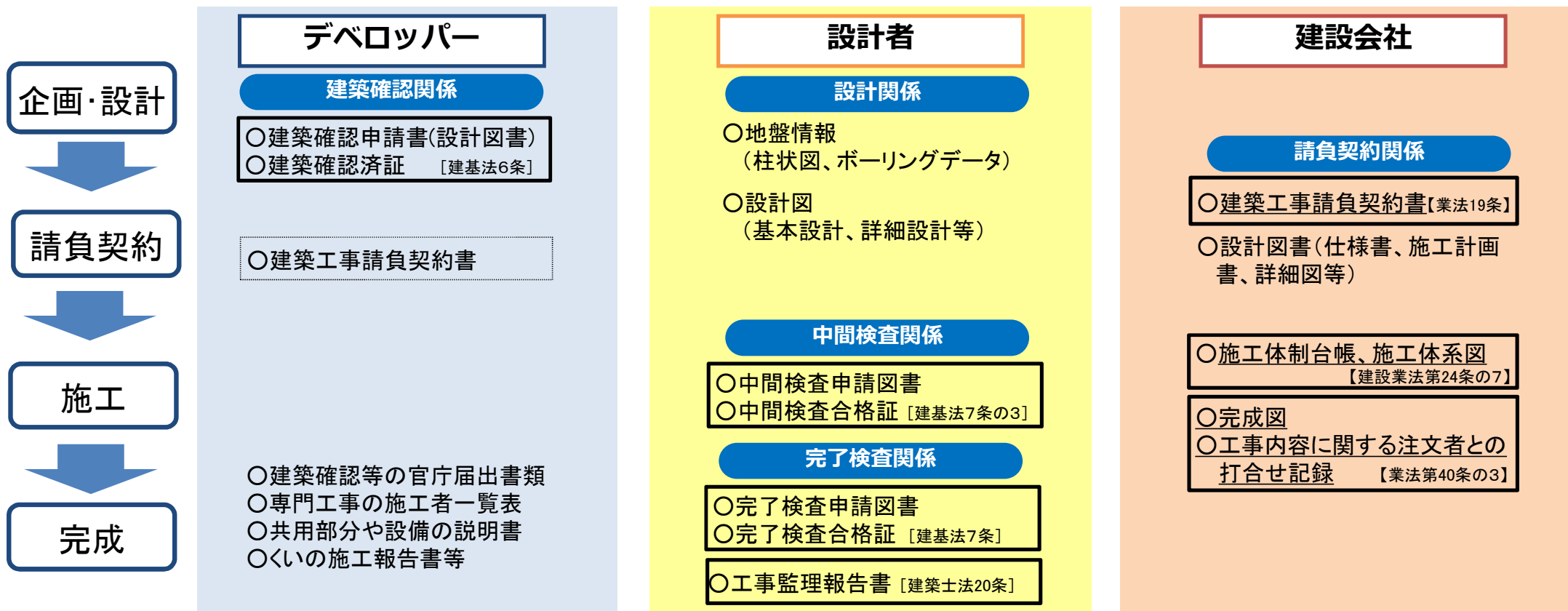
⇒施工の内容の事後確認や、修繕時の情報提供等に資するため、重要工程において作成された施工に関する情報について、建設業者が一定期間保存することを規定する必要はないか

(例) 施工計画書・施工要領書、完了検査において必要とされている図書・書類 等

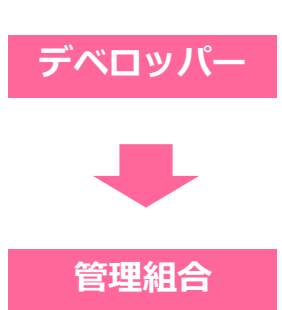
※保存期間や、基礎ぐい告示における施工記録の保存に関する規定との関係について整理する必要

設計～施工・完成に係る各種図書等の作成

※□は法令上義務づけ



引渡し段階



○マンション管理適正化法に基づく情報提供(建物等に関する11種類の図書)

①付近見取図 ②配置図 ③仕様書(仕上げ表を含む。) ④各階平面図 ⑤二面以上の立面図 ⑥断面図
又は矩計図 ⑦基礎伏図 ⑧各階床伏図 ⑨小屋伏図 ⑩構造詳細図 ⑪構造計算書

○実態では、企画・設計段階から施工完成までに作成される建築許認可関係書類(中間・完了検査関係書類等)、
施工関係書類(主要な下請企業を含むメーカーリスト、くい施工報告書等)、工事監理関係書類等が幅広く提供

※地盤情報は通常⑩構造詳細図に含まれる。くい施工報告書は一般に中間検査書類に含まれる

【売買段階におけるデベロッパーからマンション購入者への施工内容の情報提供】

- マンション購入者の関心は、建物は適正に施工されているか、瑕疵があったときに売り手やゼネコンが責任をもってくれるかということにある。施工の詳細な内容や施工企業の情報のニーズは必ずしも高いとはいえない。
 - (・地盤情報は、求められれば提供している。通常はモデルルームやパンフレットで説明しており、それで足りている。)
 - (・詳細な図面は、建築に詳しい購入者等であれば提供を求められることがあるが、通常そこまでは求められない。)
- 売る側としては、購入者から求められた情報について、提供できる情報はできる限り提供するよう、販売現場の判断で柔軟に対応しているのが実態。

【デベロッパーから管理組合に対する情報提供】

- マンション管理法に基づく11種類の情報の他にも、建築確認等の官庁届出書類、専門工事の施工者情報(主要な下請企業や設備メーカー等の「メーカーリスト」)、取扱説明書等、幅広く資料を引き渡している。
- 個々の購入者に情報のニーズがあるかは疑問。通常は管理組合が書庫で保管し、居住者は存在自体を知らないことが多い。
- 管理組合に幅広く書類を引き渡しておく意義は、将来「何かあったとき」に備えて手元に置いておくということが大きい。
- 地盤情報については、柱状図やボーリングデータが(11種類の一つである)「構造詳細図」に含まれているはず。

【施工に関する詳細な情報提供】

- 将来の補修、リノベーション、瑕疵対応の際に、詳細な図面は必要。マン管法の11種類の書類で基本的に対応は可能と思われるが、(実態はより多くの資料を渡している)提供すべき資料を追加する余地はある。制度化されても円滑に対応できる現場が多いのではないか。
- 建築物が長期間存在し続けることを考えると、例えば、施工に関する詳細な情報や、施工に関わった企業情報等が居住者(管理組合)サイドにまとまっている必要があるのではないか。
- 古いマンションで、新築時の元請が廃業している場合など、新築時の施工内容が確認できない弊害が出ている。1次や2次といった主要な下請企業を含むメーカーリストが居住者サイドにあれば有益。