

平成23年度
マンション維持修繕技術者
択一式試験

問題用紙

次の注意事項をよく読んでから始めて下さい。

(ご注意)

1. 択一式試験の試験時間は13時15分から15時35分までです。
2. 途中退出は、試験開始から1時間経った時点から認めます。試験監督員から案内があります。
3. これは「択一式試験問題」です。問題は1ページから28ページまで、全50問あります。
4. 試験開始の合図と同時に問題用紙のページ数を確認して下さい。もし、落丁や乱丁がありましたら、ただちに試験監督員に申し出て下さい。
5. 答は、別紙の解答用紙に記入して下さい。
6. 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは正解としません。
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入して下さい。
7. ご提出いただくのは解答用紙のみです。問題用紙はお持ち帰り下さい。

【問題 1】団地形式の共同住宅に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．1955年(昭和30年)に、大都市における中堅所得層の住宅不足の解消のために、日本住宅公団が設立された。
- 2．公団住宅においては、ステンレス流し台の開発とダイニングキッチン形式の普及が図られた。
- 3．団地計画では住棟を南向きに平行に等間隔で配置し、隣棟間隔は4階住戸における冬至の4時間日照を確保することが原則とされた。
- 4．団地形式による公団の分譲団地の第一号は、1956年(昭和31年)に千葉に建設された公団稲毛住宅である。

【問題 2】マンションの建物形式の特徴に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．高さが60mを超える建築物は、構造計算適合性判定を要する建築物として整理され、一般的に超高層建築物と称されている。
- 2．平面形式が階段室型のマンションは、住戸の日照が不均一で、通風が妨げられるなどの難点はあるが、セキュリティの面で有利である。
- 3．階段室と共用廊下を併用することでエレベーターの停止階を減らし、共用廊下がない階もあるマンションをスキップフロア型という。
- 4．下階を商業床や業務床として、上階を住居床とした下駄履きマンションと呼ばれるものを用途複合型という。

【問題3】マンションに用いられる主な構造形式に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．ラーメン構造は、柱と梁、床版を回転が生じない剛接合として建物の骨組みを構成し、荷重や外力に対応する構造形式である。
- 2．鉄骨構造のマンションは、梁や柱型による凹凸がない室内空間を得ることができる。
- 3．鉄筋コンクリート構造は、圧縮強度は低い引張強度にまさるコンクリートを鉄筋の圧縮強度によって補った構造方式である。
- 4．現場打ち工法は、工場や現場構内で製造した鉄筋コンクリート板や柱、梁などを現場で組み立てる工法である。

【問題4】マンションの設備の特徴に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．マンションの共用部分の屋内給水管は、1970年（昭和45年）頃まで、水道用垂鉛めっき鋼管（白ガス管）と垂鉛めっき継手が一般的であった。
- 2．雑排水管とその継手は、初期の頃は、排水用鋳鉄管のワンタッチ接合又は鋳鉄管の鉛コキング接合が使用されていた。
- 3．ガス燃焼機器は、初期のマンションでは、密閉式や半密閉式であったが、その後は開放式、最近では屋内式が一般的である。
- 4．電灯幹線の配線方式は、初期のマンションでは、単相2線式であったが、現在では複相3線式が一般的になっている。

【問題5】建築基準法第8条に基づく維持保全に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．建築物の維持保全に関する計画は、複数の建築物が一団地を形成している場合においても、当該一建築物ごとについて計画を作成しなければならない。
- 2．建築物の利用計画については、建築物又はその部分の用途や、将来の増改築の予定等に関する事項を定める。
- 3．維持保全の実施体制については、維持保全業務の委託や、建築士その他専門技術者の関与等に関する事項を定める。
- 4．占有者に対する指導として、建築物の破損時における通報や、利用制限の遵守等に関する事項を定める。

【問題6】マンション標準管理規約（単棟型）の定めによれば、専有部分と共用部分の区分に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．専有部分と共用部分の区分は、費用の負担関係と連動するものである。
- 2．雨戸や網戸は、専有部分に含まれる。
- 3．バルコニー、ベランダ、パイプスペース、メーターボックスは専有部分である。
- 4．管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とする。

【問題 7】維持保全業務における日常点検や定期点検に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．日常点検とは、毎日及び1か月に数回程度行う、建築基準法による外観目視点検である。
- 2．定期点検とは、毎月不定期に行う点検、数か月に1回行う点検、1年に1回行う点検などで、法定点検を除いたものである。
- 3．日常点検・定期点検の継続により、設備機器の外部・内部環境条件に対応した最適制御を行う。
- 4．点検業務のつど、調整や補修などの適切な処置を施して劣化を防止する。

【問題 8】マンション標準管理規約（単棟型）の定めによれば、長期修繕計画に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．計画期間は25年程度以上とし、新築時においては30年程度とすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅することとなる。
- 2．長期修繕計画の内容については、おおむね5年程度ごとの定期的な見直しをすることが必要である。
- 3．長期修繕計画の作成に際しては、管理組合として、必ず劣化診断を行う。
- 4．長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費は、管理組合の財産状態等に応じて、管理費又は修繕積立金のどちらからでも充当できる。

【問題9】長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
- 2．計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠は、見直しを前提としているので必ずしも明確にする必要はない。
- 3．計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。
- 4．収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

【問題10】計画修繕における専門家の役割に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．管理会社が調査診断や修繕設計・監理業務を行う場合は、管理委託契約範囲内として受託することが望ましい。
- 2．設計監理業務には、施工会社選定補助や工事説明会の補助等が含まれる場合がある。
- 3．施工会社は、単に施工技術だけでなく組合折衝、区分所有法、管理規約等の知識を得ておく必要がある。
- 4．施工会社の選定方式には、見積合わせ方式、特命随意契約方式、競争入札方式等がある。

【問題11】コンクリートに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．まだ固まらない状態にあるコンクリートを、現場打ちコンクリートという。
- 2．混和材料を用いないコンクリートを、フレッシュコンクリートという。
- 3．モルタルは、コンクリートから細骨材（砂）を除いたものである。
- 4．現在、建築工事に用いられるコンクリートは、そのほとんどが工場で生産される。

【問題12】コンクリートの中性化に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．コンクリートの中性化は、鉄筋の腐食と強い関係がある。
- 2．一般的にコンクリートは、pH 7以下になると中性化と称している。
- 3．コンクリート中の鉄筋の腐食には、二酸化炭素と塩素が必要である。
- 4．屋内では、中性化領域が鉄筋位置に到達すると急速に鉄筋の腐食が生ずる。

【問題 13】 コンクリートの補修工法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．ひび割れ補修で注入する樹脂は、シリコーン樹脂である。
- 2．軽微なはがれや浅い欠損を充填して補修する材料には、ポリマーセメントモルタルが用いられる。
- 3．エフロレッセンス補修方法には、表面をはつり取り修復する方法と、空疎部にエポキシ樹脂を加圧充填する方法がある。
- 4．中性化抑止のため表面に塗布する薬剤は、ウレタン樹脂系が多い。

【問題 14】 コンクリートの劣化・調査診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．非破壊試験によるかぶり厚さの調査方法としては、電磁レーダー法、電磁誘導法があげられる。
- 2．コンクリート強度を反発硬度法により測定を行う場合、試験位置は仕上げ材が施されていない打ち放し部分とする。
- 3．コンクリートの凍害には、スケーリングやポップアウトなどの劣化形態がある。
- 4．空洞やジャンカなどの欠陥は、調合設計に対して実際の単位水量が少なすぎる場合などに発生しやすい。

【問題15】劣化診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．ALCパネルの調査診断及び修繕計画の際には、取り付け工法を把握することが必要である。
- 2．空洞、ジャンカ等の欠陥部の測定は、紫外線等を用いた測定器が使われる。
- 3．塩化物イオン量の分析方法には、採取材料を蒸留水で溶解して塩化物イオンを測定する方法と、50℃の温水で可溶性塩化物イオンを抽出して分析する方法とがある。
- 4．アルカリ骨材反応によるひび割れは、収縮性のひび割れであり、一般的には亀甲状となる。

【問題16】タイル仕上げに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．コンクリート下地に直接タイルを張る工法は、直張りと呼ばれており、近年マンションは直張りが多くなっている。
- 2．タイル下地モルタルは、現場調合のモルタルに代わって、あらかじめセメント、砂、混和剤等を工場で配合した既製調合モルタルが広く普及している。
- 3．マスク張りは、モザイクタイルには適用できない工法である。
- 4．密着張りは、現在外装タイル施工法で最も採用割合が高い。

【問題 17】 タイル仕上げの補修方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．タイル張り仕上げのひび割れ補修は、タイルを撤去して、モルタルあるいはコンクリートのひび割れ補修後、タイルを張り替える。
- 2．張り付けモルタルからの欠損で、下地モルタルが健全な場合、タイルの部分張り替え工法が適用できる。
- 3．タイル部分張り替え工法で張りしろが厚い場合には、接着剤を用いて、張り付ける。
- 4．下地モルタルから欠損している場合には、新築同様のタイル張り替え工法を採用する。

【問題 18】 塗装材料の組成において、最も不適切なものはどれか。

- 1．塗膜を形成する主要素は、合成樹脂と無機質結合材の 2 種類である。
- 2．合成樹脂の種類は、熱を加えると硬化する熱硬化性タイプと熱を加えると軟化する熱可塑性タイプがある。
- 3．顔料の種類には、無機顔料と有機顔料に大別できる。
- 4．無機結合材の代表例として、ポルトランドセメントや消石灰があげられる。

【問題 19】 塗料中に含まれる有機溶剤に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．塗料中に含まれる有機溶剤は乾燥過程で全て蒸発するので問題はなくなる。
- 2．有機溶剤は、施工中の安全衛生管理上の有機中毒予防規則において、第一種、第二種そして第三種に分類し規制されている。
- 3．第一種から第三種の有機溶剤のうちで、第一種が最も安全である。
- 4．有機溶剤の種類によらず、施工中の防火管理規定は同一のものが適用される。

【問題 20】 既存塗膜の調査診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．調査診断には、修繕対象となる塗装された部位等に関する事前調査が必要である。
- 2．調査診断は、書面による事前調査後、現地において現物の現地調査を行う。
- 3．外壁面の現地調査は、最も劣化が激しくなる南面調査で代表させればよい。
- 4．現地調査の調査表は、主に修繕設計のための情報を得ることを目的として記載する。

【問題21】 鋼材面の塗膜劣化に関する次の記述のうち、最も適当なものはどれか。

- 1．鋼材面の塗膜の劣化は、鉄面に接触する塗膜の内部より生ずる。
- 2．鋼材面のさびは白色のさびが発生してから赤さびへと進行する。
- 3．塗装された鋼材面のさびは、塗膜の連続性が失われ、鉄鋼面が直接大気に触れた状態から発生する。
- 4．鋼材面の塗膜の目的は、鋼材の美装が中心で、さび止めは二次的なものである。

【問題22】 アスファルト防水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．防水工事用アスファルトは、工事現場で280 程度に加熱溶融して使用する。
- 2．防水工事で使用するアスファルトは、天然アスファルトである。
- 3．防水工事で使用する通称ストレッチルーフィングとは、JISの名称であるストレッチアスファルトルーフィングフェルトのことである。
- 4．アスファルト防水工事には、改質アスファルトシートを併用する仕様もある。

【問題23】シート防水及び塗膜防水等のメンブレン防水の施工方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．厚さ1mmのゴムシートを両面テープで下地に張り付ける。
- 2．厚さ2mmの塩化ビニルシートを固定金物で下地に止付ける。
- 3．通気緩衝シートの上にウレタン防水材を塗布する。
- 4．防水用ガラスマットを補強材として、防水用ポリエステル樹脂を塗布する。

【問題24】シーリング材の防水機能に影響する劣化現象として、最も不適切ものはどれか。

- 1．シーリング材の被接着面からのはく離
- 2．シーリング材の白亜化（チョーキング）
- 3．シーリング材の軟化
- 4．シーリング材の変形

【問題25】 屋根・外壁の防水改修に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．断熱材のある露出アスファルト防水層の改修に、塩化ビニル樹脂系シート防水・絶縁工法を適用する。
- 2．既存の防水層やシーリング材を撤去した下地には、改修材料の接着性を確保するためのプライマー塗りなどの下地処理が必要である。
- 3．外壁ALC接合目地のシーリング材を改修するに際し、ALCパネルの目地部周辺に大きな欠損部がある場合は、その部分を予めセメントモルタルで補修整形しておく。
- 4．シーリング材が充てんされている外壁コンクリートのクラック誘発目地の改修に、シーリング材再充てん工法を適用する。

【問題26】 サッシの性能に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．耐風圧性の等級が大きいほど高い風圧に耐えられる。
- 2．水密性の等級が大きいほど漏水危険率が高い。
- 3．遮音性の等級が大きいほど遮音性が高い。
- 4．断熱性の等級が大きいほど断熱性能が高い。

【問題27】 玄関ドアの改修工法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．かぶせ工法は、既存枠を利用し、新規建具に取り替える工法であり、カバー工法・持ち出し工法に分類される。
- 2．カバー工法は、既存枠内に新規建具を取り付ける工法で、原則として乾式工法なので工期が短縮できるが、若干開口寸法が小さくなる。
- 3．持ち出し工法は、既存枠の外側に新規建具を取り付ける工法で、一般的なカバー工法より開口寸法を大きくできる。
- 4．はつり工法は、躯体壁をはつり、既存枠を取り去って、新規建具を取り付ける工法であるが、居住者や近隣への影響は他の工法と同じである。

【問題28】 付帯金物類に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．集合郵便受け箱の大きさは、郵便法施行規則により規定されている。
- 2．自転車置き場の容量は、地元自治体の開発指導要綱などにより、収容台数が規定されている場合が多い。
- 3．室名札の形状は、建築基準法施行令で決められている。
- 4．BL保険では、施工瑕疵による賠償もカバーされる。

【問題29】 内装に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．マンションで使用される床暖房設備には、電気式のものと同温水式のものがある。
- 2．木造床組は、一般的にコンクリートスラブにモルタル塗りこて仕上げのこをいい、その上に直接仕上材を張る工法が木造床組工法である。
- 3．直天井下地は、インサート又はアンカーにつり木を釘止めし、野縁を格子に組む下地で、安価で施工性が良い。
- 4．床の仕上材として、マンションの専有部分において最も多く利用されているものは、タイルカーペットである。

【問題30】 配管設備の劣化詳細診断方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．水道用垂鉛めっき鋼管の診断方法の一つとして、超音波厚さ計による方法があげられる。
- 2．銅管の診断方法の一つとして、ファイバースコープによる方法があげられる。
- 3．排水鋳鉄管の診断方法の一つとして、サンプリングにより抜管する方法があげられる。
- 4．排水用ライニング鋼管の立て管の診断方法の一つとして、腐食モニターによる方法があげられる。

【問題31】 飲料用水槽の一般構造要件に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．耐震構造で、かつ風圧、水圧及び必要により土圧、積雪に耐える構造とする。
- 2．有効内径60 cm以上のマンホールを設け、マンホール面は10 cm以上立ち上げ、マンホールふたは防水密閉形とする。
- 3．先端に防虫網を付けたオーバーフロー管及び通気口を設ける。
- 4．貯水槽の底部は、200分の1以上のこう配を設け、最低部にピット又は溝を設け、そこへ水抜き管を設置する。

【問題32】 給水用配管材料に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．水道用亜鉛めっき鋼管は、残留塩素の多い水質では赤水の問題があり、酸・アルカリに弱い。
- 2．水道用ステンレス鋼管にはSUS304とSUS316があり、屋内配管では通常SUS316が使用される。
- 3．水道用硬質ポリ塩化ビニル管は耐食性、耐電食性が高く、直射日光や凍結にも強い。
- 4．水道用架橋ポリエチレン管は傷がつきやすいが、耐食性に優れ、溶剤に強い。

【問題33】 パネル型又は一体型の受水槽・高置水槽を更新する修繕設計に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．1日使用水量の10分の2から10分の3を、新設受水槽容量算定の基準とした。
- 2．既存受水槽は分割されていなかったため、中間仕切付き受水槽を選定した。
- 3．耐震クラスA以上の仕様として、設計標準震度1.0の高置水槽を選定した。
- 4．屋内設置のステンレス鋼板製受水槽には、防露対策を講じないこととした。

【問題34】 トラップに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．トラップの目的は、排水管から臭気や衛生害虫が、器具を通して室内に侵入することを、封水により防止することである。
- 2．わんトラップは、トラップ内を乾燥させる必要があるので、清掃後は数時間わんを外しておくことが必要である。
- 3．Pトラップ又はSトラップは、洗面器で使われることが多い。
- 4．封水の深さは、告示により50mm以上100mm以下と定められている。

【問題35】排水配管の劣化調査箇所に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．使用頻度の高い箇所を選定した。
- 2．堆積物がたまりにくい箇所を選定した。
- 3．排水が流れにくい箇所を選定した。
- 4．通気の悪い箇所を選定した。

【問題36】排水管更生工法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．この工法は、雑排水管には適用できるが、污水管には適用できない。
- 2．現在適用可能な工法は、サンドブラスト研磨ライニング法のみである。
- 3．この工法を適用する場合は、事前の調査・診断業務は不要となり、低コスト化が見込める。
- 4．この工法に対して、(財)建築保全センター、(一財)日本建築センターでは、「建築物等の保全技術審査証明書」の交付を行っている。

【問題37】 マンションのガス設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．中圧供給方式は、比較的ガス使用量の少ない家庭用のガス機器を対象としている。
- 2．屋内設置のガバナールームには、第2種の換気を必要とする。
- 3．ガス配管の埋設配管に白ガス管を使用している場合は、約20年が取替えの目安である。
- 4．ガス管の改修工事では、樹脂管を使用することはできない。

【問題38】 マンションのガス設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．ガス配管の資産区分は、原則は地境によって分かれており、敷地の内側はマンション所有者の資産になる。
- 2．SEダクト・Uダクトが採用されている場合には、改修で機器を大きなものに変更しても、既存ダクトがそのまま再使用できる。
- 3．ガス栓は、過流出防止機構付ガス栓への取替えが望ましい。
- 4．ガスの修繕工事は露出配管となるケースが多いので、事前に入居者又はオーナー等の了解が必要である。

【問題39】 マンションの防災・防犯設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．防災設備とは、消防法と建築基準法において、火災・地震等の災害時に、警報・避難・消火・防火等に使用される設備の総称である。
- 2．防犯設備とは、共用部、外周部の防犯監視、出入口管理と住居への侵入警報等のことである。
- 3．火災は4種類に大別され、B火災は油火災のことである。
- 4．スプリンクラー設備は、火災の初期消火に有効で、マンションには通常乾式開放型が用いられる。

【問題40】 マンションの換気・空調設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．マンションで採用される換気は、第1種機械換気方式が多い。
- 2．給気が不十分な場合に、必要換気量を確保するには、換気扇の排気能力を大きくする。
- 3．エアコンは10年前より高性能で高効率化しており、更新では新機種との交換が有利である。
- 4．エアコン室外機の設置については、騒音対策として密閉のカバーで覆うのが良い。

【問題41】(社)日本電気協会の内線規程によれば、住宅面積に応じた主開閉器の定格電流設定において最も不適切なものはどれか。

(電気方式は、単相3線式200/100V)

- 1 . 50 m² (15 坪) 以下 30A
- 2 . 70 m² (20 坪) 以下 40A
- 3 . 100 m² (30 坪) 以下 50A
- 4 . 170 m² (50 坪) 以下 70A

【問題42】住宅照明の省エネルギー化に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 . 住宅照明用のLEDランプは、全く発熱しないので、エネルギー使用量は非常に少なくなる。
- 2 . Hf型の蛍光ランプは、通常の方式のものより高効率である。
- 3 . 昼光センサーや人感センサーを用いると省エネルギー効果が期待できる。
- 4 . 白熱電球は、使用するエネルギーの大部分が熱になるため、省エネルギー化には向かない。

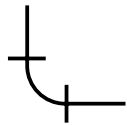
【問題43】 JIS基準によれば、集合住宅における共用部分の照明の明るさの数値として、最も不適切な組み合わせは、次のうちどれか。

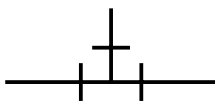
- 1 . 管理事務室 200 ~ 500Lx
- 2 . 構内広場 2 ~ 5Lx
- 3 . 非常階段 30 ~ 75Lx
- 4 . 廊下 400 ~ 750Lx

【問題44】 マンションのエレベーター設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 . リニアモーターエレベーターは、モーターを昇降路内のおもり側に配置しているため、機械室が必要である。
- 2 . エレベーターの走行速度は最大走行速度を定格速度と呼び、45 m/min以下を中速エレベーターと呼んでいる。
- 3 . 保守契約には、FM(フルメンテナンス)契約とPOG(パーツ、オイル、グリース)契約の2種類があり、メンテナンス費用はFM契約の方が安価である。
- 4 . エレベーターの税法上の法定耐用年数は17年であるが、適正に保守点検が行われていれば、20 ~ 25年の使用は可能である。

【問題45】 次の給排水・消火設備に関する製図記号と名称の組合せのうち、最も不適切なものはどれか。

1 .  ベンド

2 .  チーズ

3 .  散水栓

4 .  上水給水管

【問題46】規約共用部分及び附属施設に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．玄関ホールの一 corner をローパーティションで囲み、管理組合の各種会議目的で用いる打合せコーナーとした上で、その場所を規約共用部分として定めることができる。
- 2．マンションの建物の中にある集会室などの規約共用部分について、各共有者（区分所有者）の持分の割合は、各区分所有者が有する専有部分の床面積によるのではなく、必ず規約で定めなければならない。
- 3．専有部分と規約共用部分以外の建物の部分は、法定共用部分であり、この部分の一部（例えば、屋外のバルコニー）に、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利を付けることができる。
- 4．共用部分以外の附属施設である屋外集会場についての各共有者（区分所有者）の持分は、分譲時の契約及び現在の規約に別段の定めがない場合には、各区分所有者が有する専有部分の床面積の割合による。

【問題47】 専有部分及び専用使用部分への立入りに関する次の記述のうち、マンション標準管理規約の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンション大規模修繕工事に向けた準備の一環としてバルコニーの手すりの劣化調査を行うため、バルコニーの専用使用権者（区分所有者）に対し、管理組合がバルコニーへの立入りを求めた場合には、区分所有者は正当な理由なくこの求めを拒否することはできない。
- 2．通常の使用に伴う管理状況を調べる一環としてバルコニーを調査するため、バルコニーの専用使用権者（区分所有者）に対し、管理組合がバルコニーへの立入りを求めた場合には、区分所有者は正当な理由がなくともこの求めを拒否することができる。
- 3．給水管本管の取替工事とともに、本管と構造上一体となっている専有部分に属する枝管の取替工事を行う場合には、これら一連の工事を実施することについて総会で特別決議を行えば、個々の区分所有者の承諾を得ることなく、工事の実施のため当然に専有部分に立ち入ることができる。
- 4．給水管本管の取替工事を実施したが、特定の区分所有者が正当な理由なく専有部分への立入りを拒否したことにより、工事が一部残ったため、後日、残った部分の工事を再開するに際し、工事施工者が管理組合に対し、割高となった工事費用の差額を請求したときは、管理組合はこの差額を当該区分所有者に請求することができる。

【問題48】管理組合（発注者）から工事を請け負った工事施工者（建設業者）が負う瑕疵担保責任と、当該工事施工者が行うアフターサービスに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．アフターサービスについて、建設業許可を受けた工事施工者（管理組合とアフターサービスの特約が付いた工事請負契約をした者）が、その履行を怠った場合には、この工事施工者は建設業法にも違反したことになる。
- 2．工事完成・引渡後に発見された施工上の瑕疵についての担保責任は、この工事を請け負った工事施工者側に明らかな故意又は過失がない場合には、生じない。
- 3．アフターサービスの特約が締結されていれば、この特約の対象となる部位において後日発見された瑕疵については、工事施工者への修補請求が免除される。
- 4．管理組合が、工事施工者に対して相当の期間を定めて瑕疵担保請求をした場合において、工事施工者はその期間内に修補しないときは、管理組合は瑕疵の修補に代えて損賠賠償請求をすることができる。

【問題49】マンション大規模修繕工事の計画から実施に関わる者に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．設計者は、建築士法第2条第5項に定める建築物の建設工事の実施のために必要な図面及び仕様書を作成する者であり、建築基準法第2条第14号に定める大規模の修繕に相当するか否かに関わらず、マンション大規模修繕工事では建築士の資格を有する者が設計者として従事しなければならない。
- 2．建設業法第26条に定める監理技術者又は主任技術者は、施工の技術上の管理をつかさどる者であり、管理組合（発注者）から工事を請け負った工事施工者（建設業者）との直接的且つ恒常的な雇用関係があることが必要とされる。
- 3．現場代理人は、建設業法第19条の2の規定によれば、契約の履行に関し工事現場の運営、取締りを行う者であり、マンション大規模修繕工事のような公共性のある施設に関する重要な工事では、専任の者を置かなければならない。
- 4．工事監理者は、建築基準法第2条第11号の規定によれば、自らの責任において工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているか否かを確認し、且つ、この確認業務と共に管理組合から委託された業務を行う者である。

【問題50】防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（平成13年3月国土交通省策定、平成18年4月国土交通省一部改正）に関する次の記述での（ A ）から（ E ）に入る数値の組合せとして、最も適切なものはどれか。

共用出入口

共用出入口は、道路等から見通せることが必要であり、共用玄関の照明設備は、内側の床面において概ね（ A ）lx以上、その外側の床面においては、極端な明暗が生じないように配慮しつつ概ね（ B ）lx以上の平均水平面照度を確保できるものとする。また、共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面において概ね（ C ）lx以上の平均水平面照度を確保できるものとする。

共用廊下・共用階段

共用廊下・共用階段は、関連している箇所から見通せることが必要であり、その照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において概ね（ D ）lx以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

駐車場

駐車場は、道路等、共用玄関又は居室の窓から見通しが確保された位置に配置し、その照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において概ね（ E ）lx以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

	（ A ）	（ B ）	（ C ）	（ D ）	（ E ）
1 .	100	75	50	50	5
2 .	50	20	20	20	3
3 .	50	40	40	30	7
4 .	70	40	30	30	10