

マンション維持修繕技術ハンドブック

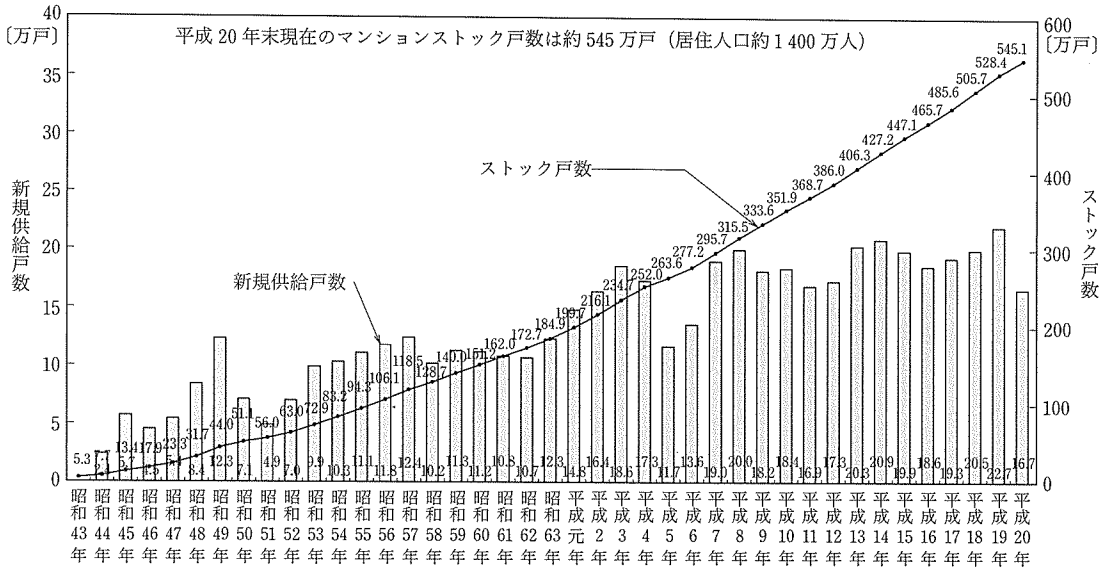
最新改訂情報

—p. 1—

現 行

図 1.1.1.1 → 削除

改 正



- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等をもとに推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等をもとに、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建物で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成 17 年国勢調査による 1 世帯当たり平均人員 2.55 をもとに算出した。

図 1.1.1.1 マンションの年間供給戸数とストック戸数の推移 (平成 19 年 3 月末現在, 国土交通省資料による)

—p. 14 19 行目～23 行目—

現 行

〔4〕 超高層住宅

建基法施行令第 36 条で、高さが 60 m を超える集合住宅を超高層と定義し、構造計算方法を別に定め、国土交通大臣の認定を受けたものとしている。RC 造では 120 m 程度、SRC 造で 150 m 程度が高さの限界とされている。一方、超高層住宅での居住性(建物の揺れや生活環境など)に関しては研究課題も多いといわれている。

改正

〔4〕 超高層住宅

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」として整理されており、一般的にこの60mを超える集合住宅を超高層と称している。RC造では120m程度、SRC造で150m程度が高さの限界とされている。一方、超高層住宅での居住性（建物の揺れや生活環境など）に関しては研究課題も多いといわれている。

解説

平成19年6月20日改正建築基準法が施行され、これまで旧建基法施行令第36条3項において高さが60mを超える建築物を法令上「『超高層建築物』という」としていたが、高さが60mを超える建築物に係る規程を建築基準法第20条第一号に位置付ける際に、このような定義を置かない規程ふりとされた。しかしながら、実態上の扱いには変更はなく、混乱を避ける意味で、国土交通省監修の解説書では、従前どおり高さが60mを超える建築物を「超高層建築物」と呼称することとしている。

—p. 51—

現行

表2.1.5.1 → 削除

改 正

表 2.1.5.1 マンション管理業務に関連する資格

区 分	対象設備	適用法令	取扱い有資格者	職務内容
建物関係	建築物 建築設備	建築基準法 建築士法 建築士法	特殊建築物等調査資格者 建築設備検査資格者 建築士（1級・2級） 設備設計一級建築士	特殊建築物の調査 特殊建築物の設備検査 建築物の設計又は工事監理 大規模建築物の建築設備の設計又は工事監理に係る意見具申
搬送関係	エレベーター	建築基準法・施行規則	昇降機検査資格者	昇降機の定期点検整備
給排水関係	受水槽・高置水槽 水質（専用水道） （簡易専用水道） し尿浄化槽 廃棄物	水道法 水道法 浄化槽法 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	水道技術管理者 地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた機関 浄化槽設備士 浄化槽整備士 浄化槽管理士 廃棄物処理施設技術者	専用水道施設の管理 水道施設の検査等 浄化槽の整備及び工事 浄化槽の管理 一般廃棄物処理施設又は産業廃棄物処理施設の維持 管理に関する技術上の業務
電気関係	受変電設備 非常用照明	電気事業法・規則 電気工事士法 建築基準法	電気主任技術者（第1・2・3種・許可主任技術者） 電気工事士（第1・2種） 認定電気工事従事者 建築設備検査資格者	電気工作物の管理・維持運用，電圧により資格制限 一般電気工作物及び自家用電気工作物の電気工事（資格により制限あり） 一般電気工作物及び自家用電気工作物の簡易電気工事 非常照明の点検
防災関係	防火管理 消防用設備等 危険物	消防法 消防法 消防法・総務省令 消防法	防火管理者（甲種・乙種） 消防設備士（甲種・乙種） 消防設備点検資格者（特殊・第1・2種） 危険物取扱者（甲種・乙種・丙種）	収容人数50人以上 消防設備の設置・維持工事及び消防設備の定期点検整備（資格により範囲に制限あり） 消防設備の定期点検（資格により範囲に制限あり） 火災等危険性の高い物品の取扱者（資格により範囲に制限あり）
空調関係	ボイラー	労働安全衛生法 高圧ガス保安法	ボイラー技士（特級・1級・2級） 冷凍機械保安責任者（第1・2・3種）	ボイラー，圧力容器の取扱い（容量により資格制限あり） 高圧ガス製造施設の取扱い（容量により資格制限あり）

—p. 52 下から 11 行目～最下行—

現 行

〔2〕 検査項目 → 全削除

改 正

〔2〕 建築物の定期報告

（a） 定期調査・検査の項目，方法，基準の明確化

定期調査・検査の業務基準，日本工業規格の検査標準の建築基準法上の位置付けを明確にするため，平成 20 年 4 月 1 日に建築基準法施行規則の一部が改正され，国土

交通大臣が定める項目ごとに国土交通大臣の定める方法により調査・検査を行い、国土交通大臣の定める基準により是正の必要性等を判断することとされた。

具体的な調査・検査の項目並びに項目ごとの調査・検査の方法、是正の必要性等の判定基準は、特殊建築物等、昇降機、遊戯施設、建築設備ごとに告示で定められた。

そうした、調査・検査結果表の添付を義務づけるとともに、その中で検査項目ごとの担当調査・検査資格者や調査・検査を代表する立場の資格者を明確にし、調査・検査の結果、「要是正」や「要重点点検」と判定された項目に対する改善策の具体的内容等、前回の調査・検査以降に発生した不具合について報告することとされた。

要重点点検	次回の調査・検査までに「要是正」に至る恐れが高い状態であり、所有者等に対して日常の保守点検において重点的に点検するとともに要是正の状態に至った場合は速やかに対応することを促すもの。
要 是 正	修理や部品の交換等により是正することが必要な状態であり、所有者等に対して是正を促すもの。

(b) 調査方針

防火・避難、構造安全に関する関係を重点的に、人身事故災害の防止に努める。また法令の適否の追及だけでなく、今日の使用状態が安全かどうかを技術的に判断する。

(c) 調査内容

(i) 一般事項

- a. 所有者、管理者の変更の有無
- b. 増改築の有無
- c. 模様替え等構造耐力上主要部分の変更の有無
- d. 関連図書の整備状況

(ii) 敷地関係

- a. 地盤、建築物の沈下、傾斜等
- b. 塀、よう壁の傾斜等
- c. 敷地内通路及びその管理状況

(iii) 構造関係：基礎、土台、躯体、柱、梁、床等、天井、窓枠、サッシ、ガラス、外壁、広告塔、吊り看板、屋上、屋根等

(iv) 防火関係

- a. 外壁の防火構造、耐火構造の防火区画、防火戸
- b. 内装材料及び仕上げ方法等
- c. 避難通路、階段等
- d. 排煙設備

(v) その他：避雷設備、煙突等

(d) 調査方法と留意点

調査は目視及び打診、設計図書等の確認を中心とするが、以下のものについて留意する。

(i) 外装仕上げ材等（タイル、石貼り、モルタル等）：部分打診により異常が認められた場合にあつては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する。但し、竣工後、外壁改修後若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマー

による打診等を実施した後十年を超え、かつ三年以内に落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施していない場合にあつては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する（三年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合を除く）。

(ii) 防火設備（防火戸、シャッター等）：防火戸にあつては、各階の主要な防火戸の閉鎖時間をストップウォッチ等により測定し、戸の重量により運動エネルギーの状況を確認するとともに、必要に応じて閉鎖する力をテンションゲージ等により測定する。各階の主要な防火シャッター及びその他の防火設備にあつては、閉鎖又は作動を確認する。但し、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあつては、当該記録により確認する。

(iii) その他、作動確認又は三年以内に実施した建築設備定期検査記録の確認が必要な設備

- ・換気設備
- ・排煙設備
- ・非常用エレベーター
- ・非常用の照明設備

(iv) 石綿等を添加した建築材料（石綿の重量が建築材料の重量の0.1%を超えるもの）：設計図書、分析機関による分析結果、目視等により確認する。

(v) 免震構造建築物の免震層及び免震装置：目視により確認するとともに、三年以内に実施した点検の記録がある場合にあつては、当該記録により確認する。

(vi) 耐震診断・耐震改修の実施：昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前の基準で建築された建築物については、耐震診断を実施しているか、また、耐震診断の結果、耐震改修が必要と判断された場合に耐震改修を実施しているか、あるいは今後の実施予定をヒアリングにより調査する。

—p. 53 11行目～21行目—

現 行

〔2〕 検査項目 → 全削除

改 正

〔2〕 建築設備等の定期報告

(a) 建築設備等の定期報告の主な改正点

建築設備等の定期報告も平成20年4月1日に建築基準法施行規則の一部が改正され、大きな改正点は、これまで重要項目以外は抽出検査（数回で検査対象を一巡するよう留意）としていたものを、原則として全数検査とし、国土交通大臣が定める項目（換気量測定、排煙風量測定など）は、三年間で一巡することを前提に実質的に1/3の抽出で可とした。

また、検査結果の報告の際に、次のものを添付することを義務付けた。

- ・換気設備 → 換気状況評価表と換気風量測定表
- ・排煙設備 → 排煙風量測定記録表

- ・非常用の照明装置 → 照度測定表
- (b) 調査内容
 - (i) 一般事項
 - a. 所有者, 管理者
 - b. 検査による指摘の概要, 改善予定
 - c. 各設備の概要
 - (ii) 換気設備
 - a. 機械換気設備の外観・性能
 - b. 自然換気設備の取り付け状況・性能
 - c. 防火ダンパー等の状況
 - (iii) 排煙設備
 - a. 排煙機の外観・性能
 - b. 排煙口の外観・性能
 - c. 排煙風道の状況・性能
 - d. 防煙壁の状況・区画
 - e. 自家用発電装置の外観・性能
 - f. エンジン直結排煙機の外観・性能
 - (iv) 非常用照明装置
 - a. 非常用照明の作動・点灯時間
 - b. 照度測定 (避難上必要となる部分のうち最も暗い部分の水平床面において30分点灯後の照度が, 白熱灯で1ルクス以上, 蛍光灯で2ルクス以上あることを低照度測定用照度計で測定する)。
 - c. 非常用照明の分電盤・配線の状況
 - d. 蓄電池・充電器の外観・性能
 - e. 自家用発電装置の外観・性能
 - (v) 給水設備及び排水設備
 - a. 給水配管の劣化・区画貫通・保温・支持金物等の状況
 - b. 給水タンクの状況
 - c. 給湯設備の状況
 - d. 排水槽・排水再利用配管設備の状況
 - e. 衛生器具・排水トラップ・阻臭器・排水管の状況

—p. 53 下から7行目～最下行—

現 行

〔2〕 検査項目

定期報告書の例 (ロープ式) を図 2.1.5.1 に示す。

この定期報告は1年に一回となるが, (財)日本建築設備・昇降機センターによる「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」及び日本工業規格 (JIS-A 4302-2006) 「昇降機の検査標準」(図 2.1.5.2 の項目) に基づいて, おおむね1月以内ごとに保守会社による保守点検が行われており, 国土交通省でもこれに準じて安全な運行管理を図るよう関係先に通知している。

改正

〔2〕 検査項目

昇降機設備定期検査も平成20年4月1日の建築基準法施行規則の改正により、おおむね JISA 4302-2006（昇降機の検査標準）の基準を告示に規定することにより、判定基準の法令上の位置づけが明確にされた。検査項目は、ロープ式や油圧式などそれぞれに書式が定められており、定期検査報告書及び定期検査報告概要書に調査結果表及び関係写真を添えて提出する。ロープ式の検査結果表の1例を図2.1.5.1に示す。

別記第一号（A4）

検査結果表
（第1第1項第1号に規定する昇降機）

当該検査に関与した検査者		氏名		検査者番号	
		代表となる検査者	その他の検査者		
昇降機番号					
番号	検査項目	検査結果			担当検査者番号
		指摘なし	要重点点検	要是正	
1	機械室				
(1)	機械室への通路及び出入口の戸				
(2)	機械室内の状況並びに照明装置及び換気設備				
(3)	機械室の床の貫通部				
(4)	救出装置				
(5)	開閉器及び遮断器				
(6)	接触器、继电器及び速転制御用プリント基板				
(7)	ヒューズ				
(8)	受電盤及び制御盤	絶縁：電動発電機主回路（300V以下・300V超） 電動機主回路（300V以下・300V超） 制御回路等の300Vを超える回路 制御回路等の150Vを超え300V以下の回路 制御回路等の150V以下の回路	MΩ MΩ MΩ MΩ MΩ		
(9)	接地				
(10)	階床遊転機				
(11)	減速歯車				
(12)	綱車及び巻胴	溝の摩耗又は綱車と主索のトラクションイ、製造者が検査方法を指定しているもので、製造者設計基準値と比較して判定するもの （要是正となる基準値： mm） ロ、製造者が検査方法を指定しているもので、イに該当しないもの （要是正となる基準： ） ハ、製造者が検査方法を指定していないもの（綱車と主索の滑りにより判定するもの）	mm		
(13)	軸受				
(14)	巻上機 ブレーキ	保持力 イ、ブレーキをかけた状態でトルクレンチにより確認 ロ、無積載運転時のブレーキの制動距離により確認 ハ、ブレーキをかけた状態でモーターにトルクをかけ確認 ニ、かごに積載荷重の1.25(1.5)倍の荷重を加え確認 パットの残存厚み イ、製造者が検査方法を指定しているもので、製造者設計基準値と比較して判定するもの （要重点点検となる基準値： mm） （要是正となる基準値： mm） ロ、製造者が検査方法を指定しているもので、イに該当しないもの （要重点点検となる基準： ） （要是正となる基準： ） ハ、製造者が検査方法を指定していないもの 前回の定期検査時（右 mm） （左 mm）	右 mm 左 mm		
(15)	ぞらせ車				
(16)	電動機				
(17)	電動発電機				
(18)	駆動装置等の耐震対策				
(19)	速度（定格速度： m/min）		上昇 m/min 下降 m/min		

図 2.1.5.1 検査結果表（その1）

2 共通										
(1)	調速機	かご側	過速スイッチの作動速度 (定格速度の %)		n/min					
			キャッチ作動速度 (定格速度の %)		n/min					
(2)		つり合おもり側	キャッチ作動速度 (かご側キャッチ作動速度の %)		n/min					
(3)	主索	径：最も摩損した主索No() (直径 mm 未摩損直径 mm)			%					
		素線切れ及びびびり：最も摩損した主索No() 素線切れ：なし・平均的に分布・特定の部分に集中 錆：なし・少ない・著しい 破断面積の元の素線の断面積に対する比率：70%超・70%以下	破断総数	本						
			1ストランドの最大破断数	本						
		主索本数(本) 要重点点検の主索No()、要是正の主索No()								
(4)	主索の張り									
(5)	主索及び調速機ロープの端止め金具部									
(6)	主索の緩み検出装置									
(7)	主索の巻過ぎ検出装置									
(8)	はかり装置									
3 かご室										
(1)	かご室の両壁、天井及び床									
(2)	かごの戸及び敷居									
(3)	かごの戸のスイッチ									
(4)	ドアセフティ									
(5)	床合わせ補正装置及び着床装置									
(6)	車止め、光電装置等									
(7)	かご操作盤及び表示器									
(8)	操縦機									
(9)	外部への連絡装置									
(10)	かご内の停止スイッチ									
(11)	用途、積載量及び最大定員の標識									
(12)	停電灯装置									
(13)	かごの床先と昇降路壁及び出入口の床先との水平距離									
4 かご上										
(1)	かご上の停止スイッチ									
(2)	頂部安全距離確保スイッチ									
(3)	上部ファイナルリミットスイッチ及びリミット(強制停止)スイッチ									
(4)	頂部編車									
(5)	調速機ロープ									
(6)	非常救出口									
(7)	かごのガイドシュー及びローラー									
(8)	かごつり車									
(9)	ガイドレール及びブラケット									
(10)	下アインターロックスイッチ									
(11)	乗り場の戸及び敷居									
(12)	昇降路における壁及び囲い									
(13)	昇降路内の耐震対策									
(14)	移動ケーブル及び取付部									
(15)	つり合おもり各部									
(16)	つり合おもり非常止め装置 形式：早きき式・次第きき式・スラックロープ式									
(17)	つり合おもりのつり車									
(18)	かごの戸の開閉機構									
(19)	かご停									
5 乗り場										
(1)	乗り場ボタン及び表示器									
(2)	非常解錠装置									
6 ビット										
(1)	緩衝器及び緩衝材									
(2)	張り車									
(3)	ビット床									
(4)	下部ファイナルリミットスイッチ及びリミット(強制停止)スイッチ									
(5)	底部安全距離確保スイッチ									
(6)	かご非常止め装置 形式：早きき式・次第きき式・スラックロープ式									
(7)	かご下編車									
(8)	つり合ロープ、鎖及び取付部									
(9)	つり合おもり底部すき間	緩衝器形式：ばね式・油入式・緩衝材 制御方式：交流(2)段制御・その他 前回の定期検査時()			mm					
(10)	移動ケーブル及び取付部									
(11)	ビット内の耐震対策									
(12)	かご停									
7 非常用エレベーター										
(1)	かご呼び戻し装置									
(2)	一次消防運転									
(3)	二次消防運転	二次消防運転時の速度			n/min					
(4)	標識及び表示器									
(5)	予備電源切換回路									
(6)	その他									
8 その他										
(1)	乗り場の戸の遮煙構造									
9 上記以外の検査項目										

図 2.1.5.1 検査結果表 (その2)

現 行

表 2.1.5.5 → 削除

改 正

表 2.1.5.5 水質検査項目と検査基準（水質基準に関する省令：平成 15 年厚生労働省令第 101 号平成 21 年一部改正）

番号	省令番号	項 目	基準値	検査回数	検査回数の減	省略の可否	原水 39項目
1	1	一般細菌	100 個/ml	1 回/月	省略不可	—	●
2	2	大腸菌	検出されないこと			—	●
3	36	塩化物イオン	200 mg/l			連続的に計測及び記録している	●
4	44	有機物(全有機炭素(TOC)の量)	3 mg/l			場合	●
5	45	pH	5.8~8.6			↓	●
6	46	味	異常でないこと			検査頻度	●
7	47	臭気	異常でないこと			1 回/3 か月	●
8	48	色度	5 度			—	●
9	49	濁度	2 度			—	●
10	9	シアン化物イオン及び塩化シアン	0.01 mg/l	1 回/3 か月	省略不可	—	●
11	20	クロロ酢酸	0.02 mg/l			—	—
12	21	クロロホルム	0.06 mg/l			—	—
13	22	ジクロロ酢酸	0.04 mg/l			—	—
14	23	ジブロモクロロメタン	0.1 mg/l			—	—
15	25	総トリハロメタン	0.1 mg/l			—	—
16	26	トリクロロ酢酸	0.2 mg/l			—	—
17	27	プロモジクロロメタン	0.03 mg/l			—	—
18	28	プロモホルム	0.09 mg/l			—	—
19	29	ホルムアルデヒド	0.08 mg/l	—	—	—	
20	10	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	10 mg/l	1 回/3 か月	水源の水質が大きく変わるおそれが少ない場合 であって、過去3年間の検査結果がすべて基準値の1/5以下の場合 ↓ 検査頻度 1 回/年 すべての基準値の1/10 以下の場合 ↓ 検査頻度 1 回/3 年とすることができる	—	●
21	12	ホウ素及びその化合物	1.0 mg/l			「ホウ素」については、原水が海水の場合は省略できない	●
22	24	臭素酸	0.01 mg/l			「臭素酸」については、オゾン処理の場合及び次亜塩素酸消毒の場合は省略できない	●
23	3	カドミウム及びその化合物	0.01 mg/l			●	
24	4	水銀及びその化合物	0.0005 mg/l			●	
25	5	セレン及びその化合物	0.01 mg/l			●	
26	7	ヒ素及びその化合物	0.01 mg/l			●	
27	11	フッ素及びその化合物	0.8 mg/l			●	
28	34	ナトリウム及びその化合物	200 mg/l			●	
29	35	マンガン及びその化合物	0.05 mg/l			●	
30	37	カルシウム、マグネシウム等	300 mg/l			●	
31	38	蒸発残留物	500 mg/l			●	
32	39	陰イオン界面活性剤	0.2 mg/l			●	
33	42	非イオン界面活性剤	0.02 mg/l			●	
34	43	フェノール類	0.005 mg/l			●	
35	6	鉛及びその化合物	0.01 mg/l			●	
36	8	六価クロム化合物	0.05 mg/l			●	
37	30	亜鉛及びその化合物	1.0 mg/l			●	
38	31	アルミニウム及びその化合物	0.2 mg/l			●	
39	32	鉄及びその化合物	0.3 mg/l			●	
40	33	銅及びその化合物	1.0 mg/l			●	
41	13	四塩化炭素	0.002 mg/l			●	
42	14	1,4-ジオキサン	0.05 mg/l			●	
43	15	シス-1,1-ジクロロエチレン	0.04mg/l			●	
44	16	ジクロロメタン	0.02 mg/l	●			

表 2.1.5.6 (つづき)

番号	省令 番号	項目	基準値	検査回数	検査回数の減	省略の可否	原水 39項目
45	17	テトラクロロエチレン	0.01 mg/l				●
46	18	トリクロロエチレン	0.03 mg/l				●
47	19	ベンゼン	0.01 mg/l				●
48	40	ジェオスミン	0.00001 mg/l				●
49	41	2-メチルイソボルネオール	0.00001 mg/l	1回/月	藻類の発生が少 ないことが明ら かな期間を除く	停滞水を水溜とす る場合は藻類の発 生状況も勘案する	●

—p. 64—

現 行

表 2.1.5.11 → 削除

改 正

表 2.1.5.11 消防設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法

消防用設備等の種類	点検の内容及び方法	点検の期間
消火器具、消防機関へ通報する火災報 知設備、誘導灯、誘導標識、消防用 水、非常コンセント設備、無線通信補 助設備及び共同住宅用非常コンセント 設備	機器点検 (一) 消防用設備等に附置される非常電源 (自家発電設備に限る)又は動力消防ポン プの正常な動作 (二) 消防用設備等の機器の適正な配置、 損傷等の有無その他主として外観から判別 できる事項 (三) 消防用設備等の機能について、外観 から又は簡易な操作により判別できる事項	6か月
屋内消火栓設備、スプリンクラー設 備、水噴霧消火設備、泡消火設備、二 酸化炭素消火設備、ハロゲン化物消火 設備、粉末消火設備、屋外消火栓設 備、動力消防ポンプ設備、自動火災報 知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電 火災警報設備、非常警報器具及び設 備、避難器具、排煙設備、連結散水設 備、連結送水管、非常電源(配線の部 分を除く)、総合操作盤、パッケージ 型消火設備、パッケージ型自動消火設 備、共同住宅用スプリンクラー設備、 共同住宅用自動火災報知設備、住戸用 自動火災報知設備並びに共同住宅用非 常警報設備及び共同住宅用連結送水管	総合点検 消防用設備等の全部若しくは一部を作動さ せ、又は当該消防用設備等を使用すること により、当該消防用設備等の総合的な機能 を消防用設備等の種類等に応じ、別に告示 で定める基準に従い確認すること	1年
配線	総合点検	1年

(注) 特殊消防用設備等にあつては、法第17条第3項に規定する設備等設置維持計画によるものとする。

—p. 73 下から4行目～最下行—

現 行

4 長期修繕計画の作成事例 (文献3)

ここでは、社団法人高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター発行の「長期修繕計画案作成の手引き(平成18年版)」より事例等を抜粋して掲載しているので参照されたい。

改正

4 長期修繕計画の作成事例（文献 3）

ここでは、社団法人高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター発行の「長期修繕計画案作成の手引き（平成 18 年版）」より事例等を抜粋して掲載しているのを参照されたい。

また、平成 20 年 6 月に国土交通省から「長期修繕計画標準様式」「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」が公表され、長期修繕計画の標準様式や作成方法について指針が示されたことで、今後、長期修繕計画の標準化が図られることを期待したい。

—p. 163—

現行

表 3.2.1.9 → 削除

改正

表 3.2.1.9 既存タイルと補修工法の適合の目安

タイル種類	張付 工法	補修工法								
		i	ii	iii	iv	v	vi	vii	viii	ix
50 角タイル タイル寸法 45×45 標準目地幅 5	a	○	○	○	×	×	×	×	○	○
	b	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	c	×	×	×	×	×	×	×	○	○
50 二丁タイル タイル寸法 95×45 標準目地幅 5	d	○	○	○	×	×	×	×	○	○
	e	○	○	○	×	×	×	×	○	○
	a	○	○	○	○	○	○	○	○	○
小口タイル タイル寸法 108×60 標準目地幅 6～10	b	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	c	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	d	○	○	○	○	○	○	○	○	○
二丁掛タイル タイル寸法 227×60 標準目地幅 6～10	e	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	a	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	b	×	×	×	○	○	○	○	○	○
三丁掛タイル タイル寸法 227×90 標準目地幅 6～12	c	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	d	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	e	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四丁掛タイル タイル寸法 227×120 標準目地幅 6～12	a	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	b	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	c	×	×	×	○	○	○	○	○	○

(注) a：密着張り工法 b：(改良) 積上げ張り工法 c：先付け工法 d：(改良) 圧着張り工法 e：マスク張り工法
○：適合 ×：不適 —：対象外

—p. 170—

現行

表 3.2.2.10 JIS A 6906 における主に外装用建築用仕上塗材の種類（文献 12）

表 3.2.2.10 JIS A 6909 における主に外装用建築用仕上塗材の種類 (文献 12)

現 行

表 3.2.2.29 外装塗り仕上材の劣化による補修・修繕の要否の判定 (文献 14)

塗装材 種別	要求性能	躯体の保護性能を重視する場合の 補修・修繕規模		外観を重視する場合の補修・修繕 規模	
	劣化現象	部分修繕	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕
全塗膜	変退色・光沢低下・ 白亜化・汚れ	—	—	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上
全塗膜	ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
複層・ 厚塗材	(上塗りの変化) ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
複層・ 厚塗材	(主材の変化) ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在				
全塗膜	層間付着				
全塗膜	下地との付着性 (素地から)				

表 3.2.2.29 外装塗り仕上材の劣化による補修・修繕の要否の判定 (文献 14)

塗装材 種別	要求性能	躯体の保護性能を重視する場合の 補修・修繕規模		外観を重視する場合の補修・修繕 規模	
	劣化現象	部分修繕	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕
全塗膜	変退色・光沢低下・ 白亜化・汚れ	—	—	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上
全塗膜	ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
複層・ 厚塗材	(上塗りの変化) ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
複層・ 厚塗材	(主材の変化) ふくれ・割れ・はが れ・それらの混在				
全塗膜	層間付着				
全塗膜	下地との付着性 (素地から)				

現 行

表 3.2.2.30 金属部材部分塗装の劣化による補修・修繕の要否の判定

要求性能 劣化現象	素地の保護性能を重視する場合の補修・修繕規模		外観を重視する場合の補修・修繕の規模	
	部分修繕	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕
変退色・光沢低下・白亜化・汚れ	—	—	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上
ふくれ・割れ・はがれ・それらの混在	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
さび発生 (さび発生率) ^(注)	デグリー 1 以上 面積 3 cm ² /m ² 以上	デグリー 2 以上 面積 30 cm ² /m ² 以上	—	—

(注) さびデグリーの発生の診断基準は下表のとおりである。

さび発生率	デグリー
発錆なし	0
0.03%以下	1
0.03~0.3%	2
0.3~1%	3
1~3%	4
3~10%	5

正

表 3.2.2.30 金属部材部分塗装の劣化による補修・修繕の要否の判定

要求性能 劣化現象	素地の保護性能を重視する場合の補修・修繕規模		外観を重視する場合の補修・修繕の規模	
	部分修繕	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕
変退色・光沢低下・白亜化・汚れ	—	—	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上
ふくれ・割れ・はがれ・それらの混在	デグリー 3 以上 面積 20%未満	デグリー 3 以上 面積 20%以上	デグリー 2 以上 面積 20%未満	デグリー 2 以上 面積 20%以上
さび発生 (さび発生率) ^(注)	デグリー 1 以上 面積 3 cm ² /m ² 以上	デグリー 2 以上 面積 30 cm ² /m ² 以上	—	—

(注) さびデグリーの発生の診断基準は下表のとおりである。

さび発生率	デグリー
発錆なし	0
0.03%以下	1
0.03~0.3%	2
0.3~1%	3
1~3%	4
3~10%	5

現 行

④ シーリング → 全削除

改 正

④ シーリング

現在の主な材料については、JIS A 5758 建築用シーリング材に規定されている。

又、このシーリング材を充てる目地の設計に関しては、日本建築学会 JASS 8 4 節 シーリング工事に示されている。これによると、シーリングジョイントに要求される性能は、屋外部材としての要求性能と水密性の長期信頼性などがある（表 3.3.1.3）。又、大きな動き（ムーブメント）のある目地をワーキングジョイント、動きが小さいか又は生じない目地をノンワーキングジョイントとして区分しており、ムーブメントの種類と主な目地をまとめると、表 3.3.1.4 に示すとおりである。

表 3.3.1.3 シーリングジョイントに要求される性能

外装材の種類	主な目地の種類	目地に要求される性能								
		水気 密 性	水の 密 性	汚 染 防 止	層間変位 ムーブメント 追従性	温 度 ムーブメント 追従性	湿 ムーブメント 追従性	気 圧 ムーブメント 追従性	硬化収縮 ムーブメント 追従性	耐風圧性
カーテンウォール	金属パネル間(ユニット間)目地									
	PCa パネル間目地	○	○	○	○	○	—	—	—	
	ガラス回り目地									
	窓枠回り目地 方位・無目ジョイント									
各種外装パネル	金属パネル間目地	○	○	○	○	○	—	—	—	
	窓外枠回り目地									
	ALC パネル間目地									
	GRC パネル間目地									
	押出成形セメント板パネル間目地	○	○	○	○	○	○	○	—	
	窯業系サイディングパネル間目地 窓外枠回り目地									
金属製具	ガラス回り目地	○	○	○	○	○	—	—	○	
	ガラス間目地	○	○	○	○	—	—	—	○	
	建具用部材間目地	○	○	○	○	○	—	—	—	
	建具回り目地									
	水切・皿板目地	○	○	○	—	○	—	—	—	
笠 木	金属製笠木目地	○	○	○	—	○	—	—	—	
	石材笠木目地	○	○	○	—	—	—	—	—	
	PCa 笠木目地									
コンクリート壁	壁式 PCa パネル間目地									
	打継ぎ目地									
	ひび割れ誘発目地	○	○	○	—	—	—	—	—	
	タイル目地									
	石目地 窓外枠回り目地									

【凡例】 ○：適用 —：一般的には適用外
 （出典：日本建築学会「JASS8 4節シーリング工事」より）

表 3.3.1.4 ムーブメントの種類と主な目地（文献1）

目地の区分	ムーブメントの種類	主な目地の種類
ワーキングジョイント	温度ムーブメント	金属部材の部材間目地 ・金属カーテンウォールの各種目地 ・金属外装パネルのパネル間目地 { 塗装鋼板 ほろろう鋼板 アルミニウムパネル等 ・金属笠木の目地 ・金属製建具の目地 { サッシまわり目地 水切り・皿板等の目地 プレキャストコンクリートパネルのパネル間目地 ガラスまわり目地
	層間変位ムーブメント	多孔質部材の部材間目地（セメント系部材） ・プレキャストコンクリートパネルのパネル間目地 ・ALCパネル構法のパネル間目地 { ロッキング構法 スライド構法 (カバープレート構法) ・プレキャストコンクリート笠木の目地 ・GRC、セメント押し成形板の板間目地 ガラスまわり目地
	風による部材のたわみ	ガラスまわり目地
	湿気ムーブメント	セメント系ボード類のボード間の目地（押し成形板を含む） 窯業系サイディングのパネル間目地
	硬化収縮ムーブメント	窯業系サイディングのパネル間目地
	ノンワーキングジョイント	[ムーブメントが小さいか、又は生じない] コンクリート外壁の各種目地 ・鉄筋コンクリート造のサッシまわり目地 ・鉄筋コンクリート造の打継ぎ目地 ・鉄筋コンクリート造の収縮目地（き裂誘発目地） ・プレキャストコンクリートパネルの打込みサッシまわり目地 ・湿式による石張り及びタイル張りの目地 ・プレキャスト鉄筋コンクリート造の目地 ALCパネル構法のパネル間目地 { 挿入筋構法 ボルト止め構法

集合住宅のような建物の目地の場合はほとんどがノンワーキングジョイントに該当すると考えられる。

JASS 8 4節シーリング工事から、シーリング材の種類並びに適用目地等に関する概略を抜粋すると、表 3.3.1.5 に示すとおりである。

又、施工はシーリング材を特殊なガンで充てんし、ならずだけであるが、その前に目地の形状や寸法の確認、テープ養生処置、適正プライマーの塗布等の準備作業が必要である。これらの施工技能に関しては、メンブレン防水と同様に技能労働者の能力を適正に評価する「技能検定制度」に、シーリング施工という職種も組み入れられており、一定水準（1級、2級）の技能を持つ多くのシーリング施工技能士が育成されている。

表 3.3.1.5 構法・部位・構成材とシーリング材の適切な組合せ (文献1)

目地の区分	構法・部位・構成材			シリコン系 ³⁾		変成シリコン系		ポリサルファイド系		アクリルウレタン系		ポリウレタン系		アクリル系	
				2成分形 低モジュラス ⁴⁾	1成分形		2成分形	1成分形	2成分形	1成分形	2成分形	1成分形	2成分形	1成分形	1成分形
					高・中モジュラス ⁵⁾	低モジュラス ⁴⁾									
カーテンウォール	ガラス・マリオン方式	ガラス回り目地		○		○									
		方立無目ジョイント		○											
	金属パネル方式	ガラス回り目地		○		○									
		パネル間目地		○ ⁶⁾			○								
	PCa パネル方式	石打込みPCa	PCa パネル間目地					○		○					
		タイル打込みPCa	窓枠回り目地					○		○					
吹付塗装PCa		ガラス回り目地		○ ⁶⁾			○ ⁶⁾		○						
各種外装パネル	ALCパネル(スライド、ロッキング構法) ¹⁾	ALCパネル間目地	塗装あり ²⁾							○	○	○	○ ⁷⁾		
		窓枠回り目地	塗装なし			○	○	○							
	塗装アルミニウムパネル(強制乾燥・焼付塗装)	パネル間目地		○ ⁶⁾			○ ⁶⁾								
	塗装鋼板・ほうろう鋼板パネル	パネル間目地、窓枠回り目地					○		○						
	GRC、押出成形セメント板	パネル間目地	塗装あり ²⁾							○	○				
		窓枠回り目地	塗装なし				○		○						
窯業系サイディング	パネル間目地	塗装あり ²⁾											○ ⁹⁾		
	窓枠回り目地	塗装なし				○ ⁸⁾	○		○				○ ⁹⁾		
金属製建具	ガラス回り	ガラス回り目地		○	○	○			○						
	建具回り	水切・皿板目地		○ ⁶⁾			○								
		建具間目地					○								
工場シール	シーリング材受け							○							
笠木	金属製笠木	笠木間目地		○ ⁶⁾			○								
	石材笠木	笠木間目地					○		○						
	PCa 笠木	笠木間目地					○		○						
コンクリート壁	RC壁、壁式PCa	打継ぎ目地・ひび割れ誘発目地	塗装あり ²⁾							○	○	○			
		窓枠回り目地	塗装なし			○	○	○							
	石張り(湿式)(石打込みPCa、石目地を含む)	石目地							○	○					
		窓枠回り目地					○	○	○						
		タイル目地					○ ¹⁰⁾	○	○	○					
	タイル張り(タイル打込みPCaを含む)	タイル下躯体目地									○	○			
窓枠回り目地					○	○	○								
外装パネル	ALCパネル(ボルト止め構法) ¹⁾	ALCパネル間目地	塗装あり ²⁾							○	○	○	○		
			塗装なし			○	○	○							
		窓枠回り目地	塗装あり ²⁾								○	○	○		
			塗装なし			○	○	○							

[注] この表は一般的目安であり、実際の適用にはシーリング材製造所に問い合わせを行い、十分に確認することが必要である。表中で○印を付していないものでも事前検討すれば適用可能なものもあるため、「外壁接合部の水密指針および施工に関する技術指針・同解説」を参照されたい。

- 50%引張応力0.2 N/mm²以下の材料を使用する。
- シーリング材への表面塗装については事前確認することが必要である。
- SSG 構法に適用される構造シーラントは、ここでは対象外とする。SSG 構法に適用するシーリング材は、JASS17(ガラス工事)に従う。
- 50%引張応力0.2 N/mm²未満
- 高モジュラス：50%引張応力0.4 N/mm²以上、中モジュラス：50%引張応力0.2 N/mm²以上0.4 N/mm²未満
- 汚染の可能性があるので注意を要する。
- 経時でシーリング材が硬くなり、柔軟性が低下するものもあるので事前検討を十分に行う。また、スライド構法の横目地、窓枠回り目地には適用できない。
- サイディングを用途とする応力緩和型を使用する。
- サイディングを用途とした材料を使用する。
- 薄層部が残らないよう注意する。

(出典：日本建築学会「JASS8 4節シーリング工事」より)

追 加

5 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準

2008年に上記法律に基づく住宅性能評価に新たに「防犯に関すること」が加えられた。

以下にその評価方法基準を示す。

住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に規定する評価方法基準（抜粋）

10 防犯に関すること

10-1 開口部の侵入防止対策

(1) 適用範囲

新築住宅及び既存住宅について適用する。

(2) 基本原則

イ 定義

① 「侵入が可能な規模の開口部」とは、住戸の内部に通じる開口部のうち、次のaからcまでに掲げる大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な開口部をいう。

a 長辺が400mm、短辺が250mmの長方形

b 長径400mm、短径300mmの楕円

c 直径が350mmの円

② 「侵入を防止する性能」とは、通常想定される侵入行為による外部からの侵入を防止するために、次のa及びbに掲げる基準に適合する性能をいう。

a 騒音の発生を可能な限り避ける侵入行為に対しては、5分以上侵入を防止する性能。

b 騒音を伴う侵入行為に対しては、騒音を伴う打撃回数7回を超えて侵入を防止する性能。この場合において、侵入行為に要する合計時間は1分以内であることとする。

③ 「クレセント等」とは、クレセント（ロック付きクレセントに限る.）、補助錠その他の締り金物をいう。

④ 「バルコニー等」とは、バルコニー、屋上その他これらに類するものをいう。

⑤ 「侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部」とは、次の表の(い)項に掲げる開口部の種類に応じ、(ろ)項に掲げるいずれかの対策が講じられているものをいう。

	(い)	(ろ)
(1)	開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用される開口部	イ 次のa又はbのいずれかに掲げる戸及び錠が使用されていること。 a 侵入を防止する性能を有することが確かめられた戸(①のaからcまでに掲げる大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な部分を有するもの)にあっては、侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス(ウィンドウフィルム)を貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確

		<p>かめられたものを含む。)が使用されているものに限る。)に、2以上の錠が装着されたもの。この場合において、1以上の錠は、侵入を防止する性能を有することが確かめられたものであり、かつ、デッドボルトが鎌式のものであること。また、1以上の錠は、戸に穴を開けて手を差し込んでもサムターンを操作できない仕様のものであること。</p> <p>b aに掲げるものと同等の性能を有することが確かめられた戸及び錠</p> <p>ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッターその他の建具が設置されていること。</p>
(2)	開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用されない開口部	<p>イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたサッシ(2以上のクレセント等が装着されているものに限る。)及びガラス(ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。)が使用されていること。</p> <p>ロ (1)のイに掲げる対策が講じられていること。</p> <p>ハ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。</p>
(3)	開閉機構を有しない開口部	<p>イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス(ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。)が使用されていること。</p> <p>ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。</p>

ロ 評価事項

この性能表示事項において評価すべきものは、住戸の内部に通じる開口部について、侵入防止対策上有効な措置が講じられていることとする。

(3) 評価基準(新築住宅)

評価対象住戸の侵入が可能な規模の開口部が、次に掲げる基準に適合しているかによること。

イ 一戸建ての住宅

次のaからcまでに該当する開口部について、それぞれそのすべてが侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部であるかによること。

- a 住戸の出入口
- b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、バルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、バルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)
- c a及びbに掲げるもの以外のもの

ロ 共同住宅等

① 建物出入口の存する階の住戸

次のaからcまでに該当する開口部について、それぞれそのすべてが侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部であるかによること。

- a 住戸の出入口
- b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、共用廊下、共用階段若しくはバルコニー等から当該開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)

c a及びbに掲げるもの以外のもの

② ①に掲げる階以外の階の住戸

次のaからcまでに該当する開口部について、それぞれそのすべてが侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部であるかによること。

a 住戸の出入口

b 地面から開口部の下端までの高さが2m以下、又は、次の(i)若しくは(ii)から開口部の下端までの高さが2m以下であって、かつ、(i)若しくは(ii)から開口部までの水平距離が0.9m以下であるもの(aに該当するものを除く。)

(i) 共用廊下又は共用階段

(ii) バルコニー等((i)に該当するものを除く。)

c a及びbに掲げるもの以外のもの

(4) 評価基準(既存住宅)

次に掲げる基準に適合していること。

① 目視により確認された評価対象住戸の現況又は評価対象住戸の図書等に記載された内容が、(3)に掲げる基準に適合していること。

② 明らかに侵入を防止する性能に影響を及ぼす劣化事象等が目視により認められないこと。

—p. 338 1行目—

現 行

け補強等がある(図3.7.3.1)。

改 正

け補強等がある(図3.7.3.1)。

また、2007年6月に国土交通省が「マンション耐震化マニュアル」を公表しているので、参考にされたい。

—p. 446—

現 行

図4.4.1.1 → 削除

年代 管種	昭 和			平 成		備 考
	40	50	元	10		
亜鉛めっき鋼管 (白ガス管)	[Shaded area decreasing from 40 to 50]					・鋼管の外面に亜鉛めっきを施したもの (JIS G 3452)
ポリエチレン 被覆鋼管 (PLP 鋼管)		[Shaded area increasing from 50 to 10]				・鋼管にポリエチレンを2層に外面被覆を施したもの (JIS G 3452 又は JIS G 3457)
ポリエチレン 被覆鋼管 (PLS 鋼管)			[Shaded area from 10 to 元]			・鋼管にポリエチレン外面被覆を施したもの (JIS G 3452)
ポリエチレン管 (PE 管)				[Shaded area increasing from 元 to 10]		・ガス用ポリエチレン管 (JIS K 6774)

図 4.4.1.1 埋設ガス配管材料の変遷 (文献 2)

— p. 453 —

表 4.5.1.1 消防用設備等の種類

設備の名称		主な消防用設備
消防の用に 供する設備	消火設備	消火器, 簡易消火用具 (水バケツ, 水槽, 乾燥砂, 膨張ひる石又は膨張真珠岩), 屋内消火栓設備, 屋外消火栓設備, スプリンクラー設備, 水噴霧消火設備, 二酸化炭素消火設備, ハロゲン化物消火設備, 泡消火設備, 粉末消火設備, 動力消防ポンプ設備
	警報設備	自動火災報知設備, ガス漏れ火災警報設備, 漏電火災警報器, 消防機関へ通報する火災報知設備, 非常警報器具 (警鐘, 携帯用拡声器, 手動式サイレンその他), 非常警報設備 (非常ベル, 自動式サイレン, 放送設備)
	避難設備	すべり台, 避難はしご, 救助袋, 緩降機, 避難橋その他避難器具, 誘導灯, 誘導標識
消防用水		防火水槽又はこれに代わる貯水池その他の用水
消火活動上必要な施設		排煙設備, 連結送水設備, 連結送水管, 非常コンセント設備, 無線通信補助設備

改正

表 4.5.1.1 消防用設備等の種類

設備の名称		主な消防用設備
消防の用に供する設備	消火設備	消火器，簡易消火用具（水バケツ，水槽，乾燥砂，膨張ひる石又は膨張真珠岩），屋内消火栓設備，屋外消火栓設備，スプリンクラー設備，水噴霧消火設備， <u>不活性ガス消火設備</u> ，ハロゲン化物消火設備，泡消火設備，粉末消火設備，動力消防ポンプ設備
	警報設備	自動火災報知設備，ガス漏れ火災警報設備，漏電火災警報器，消防機関へ通報する火災報知設備，非常警報器具（警鐘，携帯用拡声器，手動式サイレンその他の非常警報設備（非常ベル，自動式サイレン，放送設備））
	避難設備	すべり台，避難はしご，救助袋，緩降機，避難橋その他避難器具，誘導灯，誘導標識
消防用水		防火水槽又はこれに代わる貯水池その他の用水
消火活動上必要な施設		排煙設備，連結送水設備，連結送水管，非常コンセント設備，無線通信補助設備

—p. 456—

現行

表 4.5.1.5 → 削除

改正

表 4.5.1.5 消防用設備等の設置基準（文献2）

種類	設置規模			設置基準	その他の適用	その他の設置基準	備考
	条文	延べ床面積 (m ²)	床面積 (m ²)	延べ面積又は 床面積 (m ²)			
消火器・簡易消 火用具	令10	150以上	地階，無窓階， 3階以上の部分 50以上	規6 100以下 消火能力 1 (200)		規6 変電設備 設置場所 () 耐火構造	規8 緩和 規定
屋内消火栓設備	令11	700以上 (1400以上) (2100以上)	地階，無窓階， 4階以上の部分 150以上 (300以上) (450以上)			() 耐火構造 又は準耐火構造 で内装制限 [] 耐火構造 で内装制限	令11 設置 免除
スプリンクラー 設備	令12				11階以上（規則 に定める部分を 除く）	31mを超える階 （都条例）	
泡消火設備 不活性ガス消火設備 ハロゲン化物消火設備 粉末消火設備	令13		地階，2階以上 200以上 1階 500以上 屋上 300以上				屋内 駐車場
連結送水管設備	令29	5階以上で 6000以上 (地階を除く)	7階以上 (地階除く)				
自動火災報知 設備	令21	500	地階，無窓階 300以上 地階，2階以上 の駐車部分 200 以上 11階以上全部				
ガス漏れ火災 警報器	令21の 2		地階部分 1000以上			3階以上共同住 宅(国交省告示)	
漏電火災警報器	令22	150			契約電流 50 A を超えるもの		鉄網入 り壁構 造
消防機関へ通報す る火災報知設備	令24	1000			令23の3項 電 話があれば省略		
非常警報器具又 は非常警報設備					800人以上	自動火災報知設 備又は放送設備 のあるとき緩和 規定	
誘導灯・誘導標 識	令26				地階，無窓階 又は11階以上		
非常コンセント 設備	令29 の2				11階以上 (地階を除く)		
避難器具	令25				2階以上又は 地階で，収容人 員が30人以上	3階以上のうち 避難階又は地上 直通階段が二つ 以上設けられて いない階で収容 人員が10人以上 のもの	
消防用火災 警報器	令5の 7						

(注) 「令」は消防法施行令, 「規」は消防法施行規則をいう。

—p. 461 5行目～11行目—

現 行

(2) 不活性ガス消火設備及びハロゲン化物消火設備

不活性ガス消火設備には、炭酸ガス消火設備、窒素消火設備、IG-55（イナージェン）消火設備、IG-541（アルゴナイト）消火設備がある。いずれも酸素濃度の希釈作用により消火するものである。

ハロゲン化物消火設備では、従来使用されていたハロン 1301, 1211, 2402 はオゾン層破壊物質であるため、使用が限定されている。最近開発された HFC-23, HFC-227 ea はオゾン層破壊係数が 0 である。

改 正

(2) 不活性ガス消火設備及びハロゲン化物消火設備

不活性ガス消火設備には、炭酸ガス消火設備、窒素消火設備、IG-55（アルゴナイト）消火設備、IG-541（イナージェン）消火設備がある。いずれも酸素濃度の希釈作用により消火するものである。

ハロゲン化物消火設備では、従来使用されていたハロン 1301, 1211, 2402 はオゾン層破壊物質であるため、使用が限定されている。最近開発された HFC-23, HFC-227 ea はオゾン層破壊係数が 0 である。

—p. 462 下から 8 行目～p. 467 4 行目—

現 行

〔1〕 自動火災報知設備 → 全削除

改 正

〔1〕 自動火災報知設備

(a) 自動火災報知設備の設置基準

自動火災報知設備は、消防法上で消防用設備等の警報設備として規定されており、火災発生前の異常現象（煙・炎の発生、異常な温度上昇）をとらえて警報を発し、火災の予防、早期発見に役立てるために設置する設備である。集合住宅（消防法では共同住宅）では設置に要する費用の軽減やその他通報設備の機能と複合させるなど特例が設けられているので注意を要する。

集合住宅では一般的に、法令化された総務省令第 40 号（旧消防法施行令第 21 条の共同住宅特例基準 220 号通知）に対応し、共同住宅用自動火災報知設備に適合した基準で設置されている。しかし、特例基準が適用できる防火対象物は、下記の条件（消防庁告示第 2, 3 号「特定共同住宅等の位置、構造及び設備」「特定共同住宅等の構造類型」等）を満たした建物である。その要点は下記の①～④に集約できる。

- ① 主要構造が耐火構造とされている。
- ② 共用部分の壁及び天井の仕上げが不燃・準不燃材料で仕上げられている。
- ③ 住戸と他の住戸及び住戸と共用部分とが、開口部のない耐火構造の床または壁で防火区画（令 8 区画）されていること、但し、住戸と共用部分を防火区画している壁には、一定の防火措置を講じた出入口、窓などの開口部を設けることがで

きる。

④ 光庭のうち、特定光庭に面する開口部には防火措置がとられている。

(b) 集合住宅の構造と自火報設備の設置基準

集合住宅の構造と設置機器の関係は、二方向避難、開放廊下の条件に適合する型で(i)～(iv)に分類され、それ以外のものは特例が適用できない。もちろん、前項(a)の①～④の建築構造上の要件を満足している必要がある。

(i) 二方向避難*¹及び開放廊下*²型の場合

地階を除く階数が5階までの建物で開口部面積*³4m²以下の場合、共同住宅用非常警報設備と住戸に住宅用自火報設備または、共同住宅用自動火災報知設備を設置する。

6階から10階までの建物は、共同住宅用非常警報設備と住戸に住宅用自火報設備を設置する。

11階以上の場合、内装制限*⁴を施したものは共同住宅用自火報設備を設置する。それ以外のものは10階以下の部分は共同住宅用自火報設備、11階以上の部分は住宅用スプリンクラー設備を設置する。

(ii) 二方向避難の場合

地階を除く階数が5階までの建物で開口部面積4m²以下の場合、共同住宅用非常警報設備と住戸に住宅用自火報設備または、共同住宅用自動火災報知設備を設置する。

6階から10階までの建物で開口部面積4m²以下の場合、共同住宅用自火報設備を設置する。

11階以上の建物で開口部面積4m²以下の場合、10階以下の部分は共同住宅用自火報設スプリンクラーの部分は住宅用スプリンクラー設備を設置する。

(iii) 開放型廊下の場合

地階を除く階数が5階までの建物で開口部面積4m²以下の場合、共同住宅用非常警報設備と住戸に住宅用自火報設備または、共同住宅用自動火災報知設備を設置する。

11階から14階までの建物で内装制限を施した場合は、共同住宅用自火報設備を設置する。それ以外のものは10階以下の部分は共同住宅用自火報設備、11階以上の部分は住宅用スプリンクラー設備を設置する。

15階以上の建物で内装制限を施した場合は、14階以下の部分は共同住宅用自火報設備、15階以上の部分は住宅用スプリンクラー設備を設置する。それ以外のものは10階以下の部分は共同住宅用自火報設備、11階以上の部分は住宅用スプリンクラー

*1 二方向避難：住戸、共用室及び管理人室について、地上または安全な避難のための経路を2以上確保することにより、出火場所がどこであっても、少なくとも一つの経路を使って安全に避難できること。

一般には、通常の入出口である共用廊下方向へできる他に、ベランダなど逆方向にも避難できる避難経路が確保されていること。

*2 開放廊下：共用廊下、階段室が直接外気に開放され、かつ住戸等の火災時に発生する煙を有効に外気に排煙できる構造のこと。一般的には外廊下、外階段などとも言う。

*3 開口部面積：住戸と共用部との間の開口部（出入口・窓など）の合計が4m²以下（共用室は8m²以下）で1つの開口部が2m²以下であるもの。

*4 内装制限等：住戸と管理人室の壁等が不燃又は準不燃材料である場合。

共用室の壁等が不燃又は準不燃材料で、他の部分との開口部が規則第13条第1項口の規定に適合し、規則第13条第1項への規定に適合する防火扉が設けられている場合。

設備を設置する。

(iv) 非二方向避難及び非開放型廊下の場合

10階建以下の建物で開口部面積 4 m^2 以下の場合、共同住宅用自火報設備を設置する。

11階以上の建物で開口部面積 4 m^2 以下の場合、10階以下の部分は共同住宅用自火報設備、11階以上の部分は住宅用スプリンクラー設備を設置する。

特例が適用できる建物か否か、また適用できるとすればその型がどれであるかの判定は、消防庁告示第2号「特定共同住宅等の位置、構造及び設備」や消防庁告示第3号「特定共同住宅等の構造類型」によって判定する。図4.5.1.5に特例基準適用フローを示す。

次頁の表4.5.1.9に新基準（消防庁告示第18号）に対応する設備構成を示す。

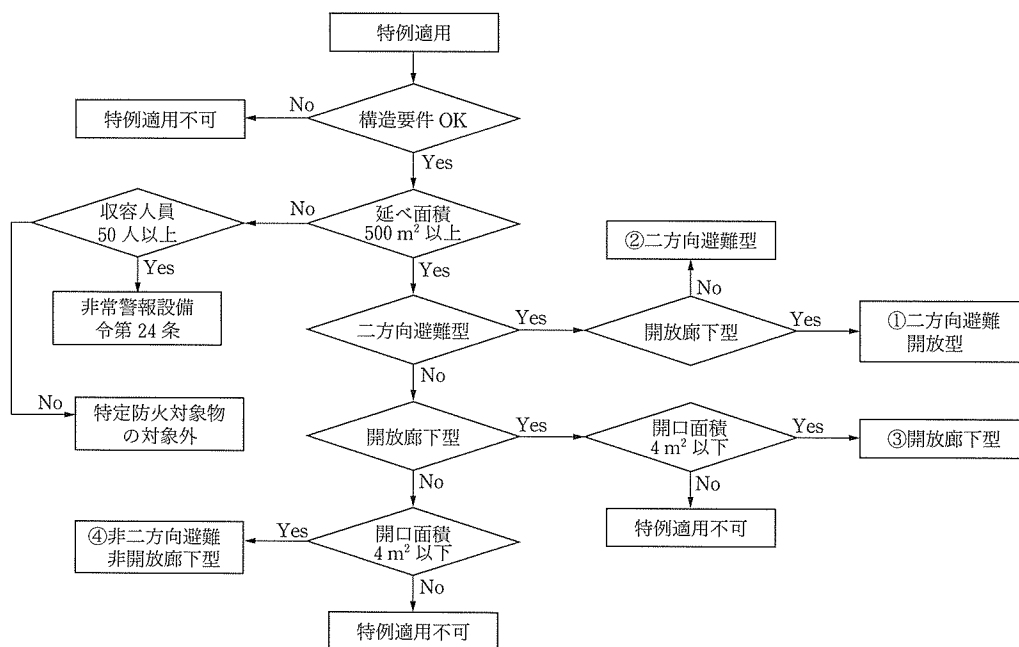


図 4.5.1.5 220号通知の特例基準適用フロー

(C) 改正された共同住宅用火災報知設備の設置基準

新基準（消防庁告示第18号「共同住宅用自動火災報知設備の設置及び維持に関する技術基準」）では、当該基準を適用する共同住宅等を「特定共同住宅等」と呼称し、消防法施行令第29条の4に基づき、「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」として「通常用いられる消防用設備等」に代えて設置できる設備の基準を定めている。

これは、現在各地域の共同住宅特例通知として運用されているものを省令及び関係告示に定め、全国的に統一的な運用を図るとともに、検査、点検報告及び消防設備士の工事または、整備等に関する消防法令の関係規定を適用し、より適切な維持管理の確保を図るため、特例通知に沿って制定したとされている。

したがって、新基準は従前の220号通知同様に、その適用を選択するのは建築主側であることに変わりはない。

表 4.5.1.9 設置基準の設備構成 (消防法 消防庁告示第 18 号)

階	① 二方向避難及び開放廊下型		② 二方向避難	③ 開放廊下型		④ 非二方向避難及び非開放廊下型
15 階以上	共同住宅用自火報*2 内装制限実施	共同住宅用スプリンクラー 共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下	共同住宅用スプリンクラー (11 階以上) 共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下	共同住宅用スプリンクラー (15 階以上) 共同住宅用自火報*3 内装制限実施	共同住宅用スプリンクラー*4 共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下	共同住宅用スプリンクラー*4 共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下
11~14 階				共同住宅用自火報 内装制限実施		
6~10 階	住戸用自火報及び 共同住宅用非常警報設備又は 共同住宅用自火報知設備*1 開口部面積 4 m ² 以下		同 右	共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下		共同住宅用自火報 開口部面積 4 m ² 以下
5 階建以下			同 右	住戸用自火報設備及び 共同住宅用非常警報設備又は 共同住宅用自火報知設備*1 開口部面積 4 m ² 以下		

*1 どちらか一方の設備を選択できる。

*2 11 階以上において、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる。

*3 11 階~14 階の部分においてのみ、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる。

*4 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した階のみ屋内消火栓設備が免除できる。

(1) 設置基準改正のポイント

新基準の要点は、住戸内感知器の義務化と共同住宅特例通知の全国的な統一の観点で、下記の 2 項に集約できる。

(i) 住戸内感知器の義務化

220 号特例通知では非常警報設備のみ設置で可とされ、住戸内に感知器が設置されない建築構造 (下記の 2 タイプの低層共同住宅) について、今回住戸用自動火災報知設備の設置 (住宅用防災機器 (住警器) の設置義務化 (消防法第 9 条の 2) に関連) が義務化された。

① 2 方向避難・開放型の建物で、地階を除く階数が 5 階建て以下で全ての住戸等の共用部分に面する開口部が 4 m² 以下の共同住宅

② 2 方向避難型または開放型の建物で、地階を除く階数が 2 階建て以下で全ての住戸等の共用部分に面する開口部が 4 m² 以下の共同住宅

(ii) 共同住宅特例通知の全国的な統一

改正のポイントは、次頁の早見表表 4.5.1.9-2 に示す。

また、建築延べ面積が 500 m² 未満で自動火災報知設備のつかない共同住宅および戸建住宅では住宅用火災警報器等が必要となった (住警器の消防法改正)。

(iii) 共同住宅用自動火災報知設備 (告示第 18・19 号関連)

従前の 220 号特例通知による、共同住宅用自動火災報知設備、住戸用自動火災報知設備および共同住宅用非常警報装置の新告示基準等によるものとの主な機器と性能の比較を用語の意味も含め 13 頁の表 4.5.1.9-3 に示す。「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」を選択する場合は、特に表の網掛け部分 に

表 4.5.1.9-2 改正の要点早見表

特定共同住宅等の種類 5 項口 もしくは令 8 区画された 5 項 口の部分に限る建築構造の要 件を満たすもの※	構造 類型	二方向避難型			開放型			二方向避難 開放型		非二方向避難 非開放型	
	階数	5 階建 て以下	6 階～10 階建て 以下	11 階建 て以上	5 階建 て以下	6 階～10 階建て 以下	11 階建 て以上	10 階建 て以下	11 階建 て以上	10 階建 て以下	11 階建 て以上
必要とされる防 火安全性能を有 する消防の用に 供する設備等	住戸用消火器及び 消火器具	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	住戸用自火報設備 及び共同住宅用非 常警報設備	○ 注 2			○ 注 2			○ 注 2			
	共同住宅用自動 火災報知設備		○	○		○	○		○	○	
	共同住宅用スプリン クラー設備 11 階以 上の部分			○			○ 注 3		○ 注 4		○
通常用いられる 消防用設備等(上 記○印を一式設 置することによ り免除できる設 備)	消火器具	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	自動火災報知設備	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	屋外消火栓設備	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	動力消防ポンプ設備	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	屋内消火栓			● 注 1	●	●	●	●	●		● 注 1
	スプリンクラー設備			●			●		●		●
	非常警報器具又は 非常警報設備	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	避難器具	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	誘導灯及び誘導標識				●	●	●	●	●		

(改正早見表の見方)

- 表中、○印(白抜き)を設置することで、●印(黒塗り潰し)設備が免除できる(但し、「通常用いられる消防用設備等」において、空欄(無印部分)は消防法通り設置の有無を決定する)。また、都合のよい設備だけを選択することはできない。
- 注 1: 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した階のみ屋内消火栓設備が免除できる。
- 注 2: どちらか一方の設備を選択できる。
- 上記表にある設備のほか、共通項目として、「共同住宅用連結送水管、共同住宅用非常コンセント設備」があり、この 2 つの設備は、通常の設置基準に代えて、階段室型の場合、階段が 3 以内ごとに、歩行距離 50 m 以下となるよう設置することができる。
- ※建築構造の要件とは: 4 つの構造類型について、主要構造が耐火構造、共用部分の壁及び天井の仕上げが準不燃材料、住戸等は開口部の無い耐火構造の床又は、壁で区画する、住戸等と共用部分を区画する壁の開口部の防火性能、非開放型の住戸等の開口部の制限(1 の住戸につき 4 m² 以下(1 の開口部は 2 m² 以下)共用室にあっては 8 m² 以下)、床又は壁を貫通する配管等の制限及び特定光庭、避難光庭がある場合は、それぞれの基準を満足したもの。但し、共同住宅用スプリンクラー設備を設置したものを除く。
- 注 3: 11 階～14 階の部分においてのみ、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる。この場合、15 階以上の階には設置が必要となる。
- 注 4: 11 階以上において、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる(延べ面積が、2100 m² 以上(耐火構造内装制限あり)の屋内消火栓設備設置義務となるケース等が「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」とすることが一般的には、コストメリットが出てくる場合がある)。

表 4.5.1.9-3 共同住宅用自動火災報知設備の改正点

項 目			220号特例通知(旧基準)	省令第40号・告示第18・19号(新基準)
用 語			住棟受信機	同左 建物全体を集中監視する。
			P型又はGP型3級受信機	共同住宅用受信機→名称が変更になった。 住戸用受信機→名称が変更になった。 (ガス漏れの有無は必須ではない。)
			スピーカ	音声警報装置→名称が変更になった。
P型3級受信機が必要な部分			住戸・共用室・管理人室	同左→但し、管理人室に住棟受信機が設置される場合は管理人室が除かれる。
感知器が必要な部分	住戸等	住戸	厨房, 居室, 収納室(4m ² 以上), 階段	厨房, 居室, 収納室(4m ² 以上)→メゾネットタイプの階段への設置義務がなくなった。但し, 品確法取得時に必要であるため階段への煙感知器設置を標準とする。 告示第19号においても同じ。
		住戸以外	共用室, 管理人室, 倉庫(4m ² 以上)	同 左
感知器の種類	共用階段		煙感知器又は差動式スポット型2種, 定温式スポット型特種(公称作動温度が60度又は65度のもの)	煙感知器→熱感知器は認められない。 告示第19号においても同じ。
音声警報(火災警報)の範囲			階段室型: 5層以下を1ブロックとした出火ブロック及び直上ブロック	5層以下を1ブロックとした出火ブロック及び直上ブロック並びにエレベータ昇降路(カゴ内)→カゴ内へも認定品のスピーカが必要。
その他			配線の基準, 電源の取り方等は概ね変更なし	

注意を要する。

(d) 共同住宅用または共同住宅用自火報設備

(1) 共同住宅用または住戸用自火報設備の特殊機能

- ① 住戸内の感知器等を戸外から試験できる自動試験または遠隔試験機能付とする。
- ② 地区警報は、音響警報とし、感知器作動時は当該住戸のみ警報音を発報し、感知器動作後受信機の火災確認ボタンを押すか、自動的に約2分経過すると音声警報で近隣の住戸に火災警報を発報する2段階警報方式とする。
- ③ 住戸内の住戸用自火報機(住宅情報盤)は、住戸用受信機による住戸完結型で、音響警報を発するものとする。
- ④ 住戸用自火報設備は戸外点検中継器を設備する。
- ⑤ 共同住宅用自火報受信機は管理人室等で集中監視できるシステム型とする。

(2) 感知器の設置場所

- ① 住戸内の厨房, 居室, 収納室, 階段
- ② 共用室, 管理人室, 倉庫, 電気室, 機械室, その他これに類する部屋
- ③ 直接外気に開放されていない共用部

(3) 感知器の種類

住戸内の感知器は、遠隔試験機能対応型感知器とする。但し、住戸以外の場所に設ける感知器は一般型感知器とする。

(e) 自動火災報知設備の構成機器

自動火災報知設備を構成する主な機器は、下記のとおりである。

(1) 受信機

受信機は感知器・発信機からの信号を受信し、火災の発生を知らせる火災表示を行うとともに受信機及び地区音響装置を鳴動させることにより火災の発生を知らせる。種類は建物の規模や表示方法、信号伝送方法の違いによりP型1級、2級、3級、R型に区別され、ガス漏れ警報との兼用型でGP型1級、2級、3級、GR型がある。

受信機では、警戒区域*という単位で火災発生を表示する。

(2) 発信機・地区音響装置

発信機は、火災の発生を手動で受信機に通報し、ベルを鳴動させることにより火災を報知する。P型1級発信機は受信機が受信したことを確認できる表示灯を有しており、又携帯用電話機を用い、受信機との間で通話連絡をとることができる。

(3) 感知器

感知器は、火災に伴って発生する熱、煙、炎を感知し、信号を受信機に送信する。又、感知器には、熱感知器、煙感知器、炎感知器等がある。

(i) 感知器種類の選定

集合住宅に使用される主な感知器は、スポット型感知器及び煙式感知器で、表4.5.1.10により選定する。

表 4.5.1.10 感知器の種類

設置場所	感知器の種類
居室，一般事務室，(下記以外の場所)	差動式スポット (2種)
厨房，湯沸し室，ボイラー室，発電機室，多量に蒸気を発生する場所	定温式スポット (1種)*1
押入れ，寒冷地の倉庫及び車庫	定温式スポット (特種)
階段，傾斜路，廊下，通路，エレベーターの昇降路*2，パイプシャフト*3，地階，無窓階及び11階以上の居室	煙式 (2種)

*1 腐食性ガス等が発生するおそれのある場所には、耐酸型又は耐アルカリ型、可燃性ガス等の滞留するおそれのある場所には防爆型、多量の蒸気を発生する場所には防水型の感知器を設置する。

*2 エレベーター昇降路の頂部とエレベーター機械室との間に開口部がある場合、エレベーター機械室の上部に煙感知機を設置すれば省略できる。

*3 水平断面積が1m²未満の場合は省略できる。

(ii) スポット型感知器設置個数

スポット型感知器の警戒可能面積は、消防法施行規則第23、24条に詳細が示されているが、感知区域ごとに決めた感知器の種類及び取付け面の高さに応じて定められ、その主なものは表4.5.1.11に示すとおりである。

又、感知器の床面積当りの取付け個数は、次頁の計算式で求めることができる。但し、廊下に設ける煙感知器は、歩行距離30m以下ごとに1個とし、階段に設けた場合は、垂直距離15m以下ごとに1個を設けるものとする。

* 警戒区域：火災の発生した区域を他の区域と区別して識別することのできる最小単位の区域で、消防法施行令第21条及び消防法施行規則第23条に詳細が示されているが、消防法上の警戒区域が600m²以下と規定されており、建築基準法上の防火区画500m²以下と異なった面積規定になっている。又、次のような基準がある。

① 警戒区域は、防火対象物の二つ以上の階にわたらないこと。

② 一つの警戒区域の面積は600m²以下とし、その一辺の長さは50m以下とする。

表 4.5.1.11 感知器の取付け面の高さ制限と感知床面積

感知器の種類		差動式スポット 補償式スポット		定温式スポット			煙 式		光電式分離型		差動式 分布型
		1種	2種	特種	1種	2種	1・2種	3種	1・2種	1種	
4 m 未満	耐火	90 m ²	70 m ²	70 m ²	40 m ²	20 m ²	150 m ²	50 m ²	○		布設長さ 20 m 以上 100 m 以下
	非耐火	50 m ²	40 m ²	40 m ²	30 m ²	15 m ²	150 m ²	50 m ²	○		
4～ 8 m 未満	耐火	45 m ²	30 m ²	35 m ²	30 m ²	—	75 m ²	—	○		
	非耐火	30 m ²	25 m ²	25 m ²	15 m ²	—	75 m ²	—	○		
8～15 m 未満	耐火	—	—	—	—	—	75 m ²	—	○		
	非耐火	—	—	—	—	—	75 m ²	—	○		
15～20 m 未満		—	—	—	—	—	(1種) 75 m ²	—	—	○	

$$\text{感知器設置個数 } N = \frac{\text{感知区域面積 (m}^2\text{)}}{\text{設置する感知器の感知床面積 (m}^2\text{)}}$$

(4) 受信機の電源

受信機の常用電源としては商用電源が用いられる。この回路は共用部分電盤分岐回路から単独回路とし、当該回路には火災報知設備の専用回路である旨の表示をする。又、停電時においてもその動作を確保するため、常用電源のほかに非常電源（蓄電池等）を付置しなければならない。

—p. 480 22 行目～25 行目—

現 行

又、消防法第 17 条の 3 の 3 には当該防火対象物における消防用設備等について、自治省令で定めるところにより、定期的に消防設備士免状の交付を受けている者、又は自治大臣が認める資格を有する者（消防設備点検資格者等）に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならないと定められている。

改 正

又、消防法第 17 条の 3 の 3 には当該防火対象物における消防用設備等について、総務省令で定めるところにより、定期的に消防設備士免状の交付を受けている者、又は総務省令で定める資格を有する者（消防設備点検資格者等）に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならないと定められている。

—p. 488 8 行目～9 行目—

現 行

④ 建物の大規模修繕に該当する既存遡及（消防法第 17 条の 2）の改修（特定防火対象物の場合）のため。

改 正

④ 建物の用途変更で消防法第 17 条 3 項の 2 に該当する既存遡及の改修のため。

現 行

表 4.7.1.4 → 削除

改 正

表 4.7.1.4 地中線供給方式の種類

区 分	方 式	供給方式	適用範囲	受電容量（変圧器容量）
③④	借室方式・借棟方式	供給用変圧器 図 4.7.1.4 参照	集合住宅一般に適用	制限なし
②	集合住宅用変圧器 方式	地上用変圧器 図 4.7.1.2 参照	動力+電灯=100 kVA 以下	動力相 30 kVA 電灯動力共用相 80 kVA
⑤		集合住宅用変圧器 図 4.7.1.3 参照	動力+電灯=130 kVA 以下	動力相 30 kVA 電灯動力共用相 130 kVA
			動力+電灯=250 kVA 以下	動力相 50 kVA 電灯動力共用相 250 kVA
⑥	借柱方式	客先施設柱方式	汎用変圧器*	100 kVA 以下（V-V 結線）
			都市型変圧器 動力+電灯=125 kVA 以下	動力相 50 kVA 電灯動力共用相 125 kVA

* 汎用変圧器の場合は、電柱 1 基当たり 2 台まで。合計容量は 105（30+75）kVA 以下。

—p. 582 13 行目～16 行目—

現 行

地震時に地震計で初期微動（P 波）や本震（S 波）を感知して、自動的にエレベーターを最寄り階に着床させる機能である。2005 年 7 月の千葉県北西部地震による閉込め等を契機として、新築建物の昇降機への地震時管制運転装置の義務づけや超高層建物の長周期の揺れ等の対応策が進められている。

改 正

地震時に地震計で初期微動（P 波）や本震（S 波）を感知して、自動的にエレベーターを最寄り階に着床させる機能である。

—p. 583 20 行目（**2**の前行）へ追加—

追 加

（g）安全対策の強化

2009（平成 21）年 9 月 28 日に施行された建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成 20 年政令第 290 号）で、2005（平成 17）年 7 月の千葉県北西部地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故、2006（平成 18）年 6 月に発生したシンドラ一社製エレベーターの戸開走行事故等に対して、新規に設置するものについて安全対策が強化された。

政令改正の概要は以下の通りである。

（1）戸開走行保護装置の設置義務付け（令第 129 条の 10 第 3 項第 1 号関係）

エレベーターの駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口

の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに自動的にかごを制止する安全装置の設置を義務付ける。

(2) 地震時管制運転装置の設置義務付け（令第129条の10第3項第2号関係）

エレベーターについて、地震等の加速度を検知して、自動的にかごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開くことなどができるとする安全装置の設置を義務付ける。

(3) その他

上記のほか、エレベーターの安全対策の強化を図るため、エレベーターのかご、主要な支持部分、昇降路並びに駆動装置及び制御器の構造のうち、一定の部分にあっては、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの等とすることなど、エレベーターの安全に係る技術基準の明確化等を行う。

—p. 637 3行目～8行目—

現 行

① 概 要

区分所有法は昭和37年に制定され、昭和58年に全面的に改正されている。

平成14年12月11日には、「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、建物の区分所有等に関する法律が一部改正されることとなった。なおこの法律は、同法施行規則とともに、平成15年6月1日に施行されている。

改 正

① 概 要

区分所有法は昭和37年に制定され、昭和58年に全面的に改正されている。

平成14年12月11日には、「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、建物の区分所有等に関する法律が一部改正されることとなった。なおこの法律は、同法施行規則とともに、平成15年6月1日に施行されている。また、平成20年4月30日に「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」が施行され、民法の法人の規定が変更になったことに合わせて、管理組合法人の規定が改正された。

—p. 642 7行目～p. 643 7行目—

現 行

⑫ 管理組合法人 → 全削除

改 正

⑫ 管理組合法人

(1) 意義、成立（法第47条、法第48条）

管理組合は、一定の成立要件を備え、設立手続を経ることによって、法人化することができる。法人化のメリットとして、代表者の個人名義ではなく、管理組合法人名義で権利を取得することができることや、団体財産と個人財産の区別が明確化される

こと、法人登記がされることによって管理組合法人の組織内容が公示され、第三者との取引の安全を図ることができる。

管理組合は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人になる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつその主たる事務所の所在地において登記することによって法人となることができる（法第47条）。

なお平成14年改正により、従前の「区分所有者30人以上」との要件は撤廃されている。

この法人は、管理組合法人と称し、名称中に必ず「管理組合法人」の文字を使用しなければならない（法第48条）。

（2） 理事・監事（法第49条～法第52条）

管理組合法人には、理事及び監事を置かなければならない（法第49条、法第50条）

理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがない時は、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。理事は管理組合法人を代表する。理事が数人あるときでも、各自管理組合法人を代表する。管理規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定めたり、数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定めることができる。また、管理規約の定めに基づいて、理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることも可能である（法第49条）。理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる（法第49条3項）。

監事は、法人の内部にあって、理事の業務執行状況や法人の財産状況を監督するものである（法第50条3項）。監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼務することはできず（法第50条2項）、また、管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する（法第51条）。

（3） 管理組合法人の事務の執行（法第52条）

管理組合法人の事務は、区分所有法に定めるもののほか、すべて集会の決議によって行われる（法第52条）。管理組合法人の事務とは、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うに必要な一切の事務である。管理組合法人の事務のうち、保存行為については、理事が決定することができる。

（4） 区分所有者の責任（法第53条、法第54条）

管理組合法人の財産をもってしても、債務を完済することができない場合は、各区分所有者は、原則としてその有する専有部分の床面積の割合に応じて、その債務の弁済の責任を負う（法第53条）。また、区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、同一の責任を負う（法第54条）。

（5） 解散、残余財産の帰属（法第55条、法第56条）

管理組合法人の解散事由は、建物の全部の滅失、建物の専有部分がなくなったこと、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議、の3つである（法第55条）。管理組合法人の解散事由は、この3つに限られる。

解散した管理組合法人は、精算の目的の範囲内において、その精算の結了に至るまではなお存続するものとみなし、破産手続き開始の決定による解散の場合を除き、原則として理事が清算人となる（法第55条2項・3項）。

解散した管理組合法人の財産は、管理規約の別段の定めがある場合を除いて、区分

所有者が有する専有部分の床面積の割合に応じて、各区分所有者に帰属する（法第56条）。

管理組合法人の解散及び精算は、裁判所の監督に属する（法第56条2項）。

—p. 655 21 行目（5.1.3 管理規約の前行）へ追加—

追 加

11 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（省令第35号）（国土交通省）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）の一部を次のように改正する。

第87条第1項中「もの」を「金銭又は有価証券」に改め、同条第2項から第6項までを次のように改める。

2 法第76条に規定する国土交通省令で定める方法は、次の各号に掲げる場合に依り、それぞれ当該各号に定める方法とする。

一 修繕積立金等が金銭である場合 次のいずれかの方法

イ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

ロ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金（金銭に限る。以下この条において同じ。）を保管口座に預入し、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収された前項に規定する財産（金銭に限る。以下この条において同じ。）を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された前項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

ハ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法

二 修繕積立金等が有価証券である場合 金融機関又は証券会社に、当該有価証券（以下この号において「受託有価証券」という。）の保管場所を自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分させ、かつ、当該受託有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させる方法

3 マンション管理業者は、前項第1号イ又はロに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

一 修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産がマンションの区分所有者等からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等（以下この条において「管理組合等」という。）を名義人とする収納口座に直接預入さ

れる場合又はマンション管理業者若しくはマンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産を徴収しない場合

二 マンション管理業者が、管理組合等を名義人とする収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理しない場合

4 マンション管理業者は、第2項第一号イからハまでに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合は、この限りでない。

5 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月（以下この項において「対象月」という。）における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。この場合において、当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から二月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。

6 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 収納口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第1項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

二 保管口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは第1項に規定する財産の残額（第2項第一号イ若しくはロに規定するものをいう。）を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

三 収納・保管口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

—p. 690 2行目（*参考の前行）へ追加—

追 加

(14) 建築基準法施行規則の一部を改正する省令及び関連する告示
(平成20年4月1日)

a) 省令改正等の概要

- ① 定期調査及び定期検査の項目、事項、調査・検査の方法及び結果の判定基準の明確化：これまで建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及びこれに基づく命令の規定において具体的な方法等が明確にされていなかった法第12条第1項に規定する調査（以下単に「調査」という。）及び同条第3項に規定する検査（以下単に「検査」という。）について、今回の省令改正等により、国土交通大臣が定める項目及び事項ごとに国土交通大臣の定める方法により調査又は検査を行い、国土交通大臣の定める基準により是正又は重点的な点検の必要

性を判定することとした。

なお、昇降機及び遊戯施設の一部の検査事項については、「要是正」及び「要重点点検」の基準を、これら以外の項目等については「要是正」の基準を示した。

- ② 報告内容の充実：報告の際に必要な書類について、以下のように改めた。
- ・昇降機及び遊戯施設のそれぞれについて報告書及び報告概要書の様式を定めた。
 - ・調査・検査の項目ごとの調査者・検査者及び代表となる調査者・検査者を明記することとした。
 - ・調査又は検査の結果指摘のあった項目に対する改善に関する事項、前回の検査以降に発生した不具合等に関する事項等を追加した。
 - ・調査結果表又は検査結果表の添付を義務付けた。
 - ・一部の調査項目及び検査事項（以下「調査項目等」という）について、写真等の関係資料の添付を義務付けた。

b) 特殊建築物等の調査

- ① 調査及び報告：外装仕上げ材等のうちタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況（定期調査告示別表四項（11）関係）調査者の手の届く範囲のテストハンマーによる打診等により異常が認められた場合及び竣工、外壁改修等の後10年を超えてから最初の調査である場合は、歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等（以下「全面打診等」という）により確認することとした。但し、当該調査の実施後3年以内に外壁改修若しくは全面打診等が行われることが確実である場合又は別途歩行者等の安全を確保するための対策が講じられている場合は、全面打診等を行わなくても差し支えないこととした。

「歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」とは、当該壁面の前面かつ当該壁の高さの概ね2分の1の水平面内に、公道、不特定又は多数の人が通行する私道、構内通路、広場を有する壁面（但し、壁面直下に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の強固な落下物防御施設（屋根、ひさし等）が設置され、又は植込み等により影響角（タイル等のはく落の危険のある外壁の各部分について、縦2、横1の割合のこう配で引き下した斜線と壁面とのなす角）が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分を除く）をいう。

「3年以内に外壁改修若しくは全面打診等が行われることが確実である場合」とは、例えば法第8条第2項の規定による維持保全計画等において外壁改修又は全面打診等の時期が明確にされており、かつ、これまでも当該維持保全計画等に従って外壁改修又は全面打診等が行われている場合等をいう。

なお、3年以内に外壁改修又は全面打診等が行われることが確実であるとして全面打診等を実施しなかった場合にあっても、調査者の手の届く範囲の打診等は必要となる。

- ② 石綿等を添加した建築材料の調査状況（施行規則別記第36号の2の4様式第三面7欄イ関係）：石綿等を添加した建築材料（石綿の重量が建築材料の重量の0.1%を超えるもの）設計図書、分析機関による分析結果、目視等により確認し、措置予定の有無を調査することとした。

③ 結果の報告に当たって添付すべき資料：調査の結果の報告の際には、第二1(1)に掲げるもののほか、配置図及び平面図に指摘のあった箇所（特記した箇所を含む。）並びに撮影した写真の位置等を明確にした調査結果図の添付を義務付けることとした。

c) 昇降機の検査

① 検査及び報告：これまでの日本工業規格の検査項目を告示で定めると共に、以下の項目について検査を充実させることとした。

・パッドの残存厚みの状況（当該状況の検査方法を製造者が指定している場合に限る）並びに巻上機綱車の溝の摩耗又は綱車と主索のトラクションの状況（昇降機定期検査告示別表第一一項目（14）、別表第二一項目（10）、別表第四四項目（19）、別表第六二項目（19）、別表第九一項目（8）及び別表第十一項目（11）並びに別表第一一項目（12）、別表第二一項目（8）、別表第六二項目（8）及び別表第十一項目（9）関係）

・パッドの残存厚みの状況（当該状況の検査方法を製造者が指定していない場合に限る）及びつり合おもり底部のすき間の状況（昇降機定期検査告示別表第一一項目（14）、別表第二一項目（10）、別表第四四項目（19）、別表第六二項目（19）、別表第九一項目（8）及び別表第十一項目（11）並びに別表第一六項目（9）別表第二五項目（10）、別表第四六項目（7）、別表第六六項目（9）及び別表第十五項目（3）関係）

② 国土交通大臣の認定の取扱：昇降機及び遊戯施設については、構造方法等の認定申請の際に検査の方法を記載した図書の添付を必要とし、検査においては、当該図書に記載された方法により検査を行うこととした。これを受け、平成20年4月1日以降に認定申請のあった昇降機及び遊戯施設に係る認定書に、検査の方法が記載された図書を添付することとした。

d) 建築設備等の検査

① 報告の時期：報告の時期は、施行規則第6条第1項の規定により、概ね6月から1年の間隔において特定行政庁が定める時期とされているが、国土交通大臣が定める検査の項目に係る結果の報告については、概ね1年から3年の間隔において特定行政庁が定める時期とし、当該項目として、施行規則第6条第3項にいう建築設備等の一部の項目を建築設備等定期検査告示の第一に示した。このため、例えば国土交通大臣が定める検査の項目について3年ごとの4月に、他の項目について毎年4月に報告するよう定めた場合は、国土交通大臣が定める検査の項目に係る設備の一部について、3年に一度全数を検査し報告することのほか、毎年一定数を抽出した上で検査し報告することが可能となる。この場合、3年で全数が検査されることを確認するため、施行規則別記第36号の4様式第一面4二欄、同様式第二面20欄等において、抽出検査を行った旨を明記するとともに、当該項目に係る全ての設備と、このうちどの設備を抽出し検査したのかを記載したリスト等の資料を添付し、3年間で全ての設備が検査されていることを示す必要がある。

② 結果の報告に当たって添付すべき資料：次の各号に掲げる検査事項に応じ当該各号に定める資料の添付を義務付けることとした。

・各系統の換気量及び各室の換気量（建築設備等定期検査告示別表第一一項目（10）及び（11）関係）法第28条第2項又は第3項に基づき換気設備が設けら

れた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く）の換気状況評価表（建築設備等定期検査告示別表 1）

- ・機械換気設備の換気量（建築設備等定期検査告示別表第一二項（12）関係）
換気設備を設けるべき調理室等の換気風量測定表（建築設備告示等定期検査別表 2）
- ・排煙機の排煙風量，機械排煙設備の排煙口の排煙風量，特殊な構造の排煙設備の排煙口の排煙風量及び特殊な構造の排煙設備の給気送風機の排煙風量（建築設備等定期検査告示別表第二一項（9），（18），（39）及び（51）関係）排煙風量測定記録表（建築設備等定期検査告示別表 3）
- ・照度（建築設備等定期検査告示別表第三二項（3）関係）非常用の照明装置の照度測定表（建築設備等定期検査告示別表 4）

—p. 704 下から 13 行目～10 行目—

現 行

さらに，平成 7 年 10 月 5 日消防予 220 号（以下，「220 号通知」という）が通知され，平成 8 年 10 月 1 日から運用されている。今後は 220 号通知に一本化されるが，遡及処置はなく 49，170 号通知に関しては既存不適格扱いになる。

また，この通知の細目を定めるものとして，消防予 145 号通知がある。

改 正

さらに，平成 7 年 10 月 5 日消防予 220 号（以下，「220 号通知」という）が通知され，平成 8 年 10 月 1 日から運用されていたが，平成 19 年 4 月 1 日より 220 号通知が廃止されると共に，「特定共同住宅等に必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（平成 17 年総務省令 40 号）が施行された。

特定共同住宅とは，令別表第一（五）項口に掲げる防火対象物であって，火災の発生又は延焼のおそれが少ないものとして，その位置，構造及び設備について消防庁長官が定める基準に適合するものであり，この特定共同住宅等において，火災の拡大を初期に抑制する性能（以下「初期拡大抑制性能」という）を主として有する通常用いられる消防用設備等に代えて用いることができる必要とされる初期拡大抑制性能を主として有する消防の用に供する設備等を，特定共同住宅等の種類及び通常用いられる消防用設備等の区分に応じ，必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等として定めている。

なお，平成 17 年消防予第 188 号通知「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令等の運用について」において，旧特例を適用されている既存の共同住宅等についての遡及はしないものとされている。

但し，消防法及び石油コンビナート等災害防止法の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 65 号）の一部が平成 18 年 6 月 1 日に施行され，住宅への住宅用防災機器の設置が順次義務付けられていることから，「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」（平成 7 年 10 月 5 日付け消防予第 220 号，以下「特例通知」という）による特例を認める場合であっても，省令第 3 条及び省令第 4 条に規定する共同住宅用自動火災報知設備又は住戸用自動火災報知設備の設置を指導することが望

ましいとしている。

—p. 705 最下行に追加—

追 加

(4) 総務省令 40 号の概略

「用語の意義」と「共同住宅用スプリンクラー設備」、「共同住宅用自動火災報知設備」、「住戸用自動火災報知設備及び共同住宅用非常警報設備」等の設備概要と技術基準の一部を示し、それらを設置した場合に免除される「通常用いられる消防用設備等」を構造や階数により定めた。

通常用いられる消防用設備等に代えて用いることができる必要とされる初期拡大抑制性能を主として有する消防の用に供する設備等は、次の表の上欄に掲げる特定共同住宅等の種類及び同表中欄に掲げる通常用いられる消防用設備等の区分に応じ、同表下欄に掲げる必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等を定めている。

特定共同住宅等の種類		必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等				通常用いられる消防用設備等 (左記○印(白抜き)を一式設置することにより免除出来る設備)								
5 項口もしくは令 8 区画された 5 校項口の部分に限る建築構造の要件を満たすもの※		住戸用 消火器 及び 消火器具	住戸用 自動火災 報知 及び 共同 住宅用 非常 警報 設備	共同 住宅用 自動 火災 報知 設備	共同 住宅用 スプリ ンク ラー 設備 11 階 以上の 部分	消火 器具	自動 火災 報知 設備	屋外 消火 栓 設備	動力 消防 ポン プ 設備	屋内 消火 栓	スプリ ンク ラー 設備	非常 警報 器具 又は 非常 警報 設備	避難 器具	誘導灯 及び 誘導 標識
二方向 避難型	5 階建て以下	○	○注 2			●	●	●	●			●	●	
	6 階～10 階建て以下	○		○		●	●	●	●			●	●	
	11 階建て以上	○		○	○	●	●	●	●	●注 1	●	●	●	
開放型	5 階建て以下	○	○注 2			●	●	●	●	●		●	●	●
	6 階～10 階建て以下	○		○		●	●	●	●	●		●	●	●
	11 階建て以上	○		○	○注 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●
二方向避難 開放型	10 階建て以下	○	○注 2			●	●	●	●	●		●	●	●
	11 階建て以上	○		○	○注 4	●	●	●	●	●	●	●	●	●
非二方向避 難非開放型	10 階建て以下	○		○		●	●	●	●			●	●	
	11 階建て以上	○		○	○	●	●	●	●	●注 1	●	●	●	

(表の見方)

- 表中、○印(白抜き)を設置することで、●印(黒塗り潰し)設備が免除できる(但し、「通常用いられる消防用設備等」において、空欄(無印部分)は消法通り設置の有無を決定する)。
- 注 1: 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した階のみ屋内消火栓設備が免除できる。
- 注 2: どちらか一方の設備を選択できる。
- 上記表にある設備の他、共通項目として、「共同住宅用連結送水管、共同住宅用非常コンセント設備」がある。この 2 つの設備は、通常の設置基準に代えて、階段室型の場合、階段が 3 以内ごとに、歩行距離 50 m 以下となるよう設置することができる。
- ※建築構造の要件とは: 4 つの構造類型について、主要構造が耐火構造、共用部分の壁及び天井の仕上げが準不燃材料、住戸等は開口部の無い耐火構造の床又は、壁で区画する。住戸等と共用部分を区画する壁の開口部の防火性能、非開放型の住戸等の開口部の制限(1 の住戸につき 4 m² 以下(1 の開口部は 2 m² 以下)共用室にあっては 8 m² 以下)、床又は壁を貫通する配管等の制限及び特定光庭、避難光庭がある場合は、それぞれの基準を満足したもの、但し、共同住宅用スプリンクラー設備を設置したものを除く。
- 注 3: 11 階～14 階の部分においてのみ、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる。この場合、15 階以上の階には設置が必要となる。
- 注 4: 11 階以上において、内装制限かつ、共用室の開口部に防火戸が設けられている場合に免除ができる。

—p. 710 9行目 (5.2.4 電気事業法の前行) へ追加—

追 加

- 12 消防法施行令の一部を改正する政令 (政令第 179 号) (総務省)
- 13 消防法及び消防組織法の一部を改正する法律 (法律第 41 号) (総務省)
- 14 消防法施行令の一部を改正する政令 (政令第 215 号) (総務省)
- 15 消防法施行令の一部を改正する政令 (政令第 301 号) (総務省)
- 16 消防法の一部を改正する法律 (法律第 34 号) (総務省)

—p. 718 2行目 (5.2.8 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の前行) へ追加—

追 加

- 6 エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律 (法律第 47 号) (経済産業省)
- 7 エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令の一部を改正する政令 (政令第 386 号) (国土交通省)
- 8 エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備及び経過措置に関する政令 (政令第 40 号) (経済産業省)
- 9 エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令の一部を改正する政令 (政令第 162 号) (経済産業省)

—p. 729 36行目 (5.3.2 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の前行) へ追加—

追 加

- 6 建築士法施行令及び建設業法施行令の一部を改正する政令 (政令第 186 号) (国土交通省)

建築士法施行令の一部改正関係

- 1 一級建築士免許証又は一級建築士免許証明書の書換え交付又は再交付の際の手数料の額を 5900 円とすることとした。(第 1 条関係)
- 2 構造設計一級建築士証又は設備設計一級建築士証の交付の際の手数料の額を 14300 円とし、書換え交付又は再交付の際の手数料の額を 5900 円とすることとした。(第 2 条関係)
- 3 中央指定登録機関による一級建築士の登録手数料の額を 19200 円とすることとした。(第 3 条関係)
- 4 一級建築士試験の受験手数料の額を 19700 円とすることとした。(第 4 条関係)
- 5 登録講習機関の登録の有効期間を 5 年とすることとした。(第 6 条関係)
- 6 その設計等の業務が再委託の制限の対象となる多数の者が利用する建築物を共同住宅とし、当該建築物の規模を階数が三以上で、かつ、床面積の合計が 1000 平方メートル以上とすることとした。(第 8 条関係)

建設業法施行令の一部改正関係

- 1 一括下請負の禁止の対象となる重要な建設工事として、共同住宅を新築する建

設工事を定めることとした。(第6条の3関係)

2 専任の主任技術者又は監理技術者を必要とする建設工事の種類について所要の規定を整備することとした。(第27条関係)

建築士法等の一部を改正する法律(平成18年法律第114号)附則第3条第12項の政令で定める日は、平成21年5月27日とすることとした。

この政令は、建築士法等の一部を改正する法律の施行の日(平成20年11月28日)から施行することとした。

7 建設業法施行規則の一部を改正する省令(省令第84号)(国土交通省)

1 発注者から直接建設工事を請け負った建設業者(作成特定建設業者を除く。)は一及び二に掲げるもの又はその写し、作成特定建設業者は一から三までに掲げるもの又はその写しを省令で定める図書とする。(法第40条の3)

一 建設工事の施工上の必要に応じて作成し、又は発注者から受領した完成図(建設工事の目的物の完成時の状況を表した図をいう。)

二 建設工事の施工上の必要に応じて作成した工事内容に関する発注者との打合せ記録(請負契約の当事者が相互に交付したものに限る。)

三 施工体系図

2 前項一から三までに掲げる図書が電子計算機に備えられたファイル又(新設)は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ当該営業所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって前項一から三までの図書に代えることができる。

3 上記1及び2に規定する図書の保存期間は、請け負った建設工事ごとに、当該建設工事の目的物の引渡しをしたときから10年間とする。

—p. 742 5行目(5.3.5 労働者災害補償保険法の前行)へ追加—

追加

14 労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令の一部を改正する政令(政令第281号)(厚生労働省)

1 石綿を含有するものの、代替が困難であるため、労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令(平成18年政令第257号)により、当分の間、製造等の禁止の規定を適用しないこととされた物(以下「適用除外製品等」という。)のうち、同令の施行の際現に存する本邦にある鉄鋼業の用に供する施設の設備の接合部分に使用される石綿を含有するガスケット等、代替が可能となった一部の製品について、適用除外製品等ではないものとした。(附則第3条関係)

2 1により、適用除外製品等ではないものとされた製品のうち、この政令の施行の日において現に使用されているものについては、同日以後引き続き使用されている間は、製造等の禁止の規定は適用しないこととした。

3 この政令は、平成19年10月1日から施行することとした。

15 労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令(政令第375号)(厚生労働省)

1 第二類物質に、ホルムアルデヒドを追加するとともに、第三類物質のうち、ホルムアルデヒドを削除することとした。ただし、事業者は、ホルムアルデヒドを製造

し、又は取り扱う業務に労働者を従事させる場合には、当該労働者に対し特殊健康診断を行うことを要しないこととした。（第22条及び別表第三関係）

2 この政令は、平成20年3月1日から施行することとした。

16 労働安全衛生法施行令等の一部を改正する政令（政令第349号）（厚生労働省）

一 労働安全衛生法施行令の一部改正関係

1 名称等の表示の対象となる物の範囲の拡大

労働安全衛生法（昭和47年法律第57号。以下「法」という。）第57条第1項の規定により、名称等を表示しなければならない物として、ニッケル化合物（ニッケルカルボニルを除き、粉状の物に限る。2及び4において同じ。）並びに砒（ひ）素及びその化合物（アルシン、三酸化砒（ひ）素及び砒（ひ）化ガリウムを除く。2及び4において同じ。）を追加することとした。（第18条関係）

2 健康診断を行うべき有害な業務の範囲の拡大

（一）法第66条第2項前段の規定により、事業者が行う健康診断の対象業務として、ニッケル化合物並びに砒（ひ）素及びその化合物を製造し、又は取り扱う業務並びに石綿等の取扱い又は試験研究のための製造に伴い石綿の粉じんを発散する場所における業務（石綿等を取り扱い、又は試験研究のため製造するものを除く。）を追加することとした。（第22条第1項関係）

（二）法第66条第2項後段の規定により、事業者が行う健康診断の対象業務として、ニッケル化合物並びに砒（ひ）素及びその化合物を製造し、又は取り扱う業務並びに石綿等の製造又は取扱いに伴い石綿の粉じんを発散する場所における業務（石綿等を製造し、又は取り扱うものを除く。）を追加することとした。（第22条第2項関係）

3 健康管理手帳を交付する業務の範囲の拡大

法第67条第1項の規定により、都道府県労働局長が健康管理手帳を交付する業務に、石綿等の製造又は取扱いに伴い石綿の粉じんを発散する場所における業務（石綿等を製造し、又は取り扱うものを除く。）を追加することとした。（第23条関係）

4 特定化学物質の見直し

労働安全衛生法施行令（昭和47年政令第318号）別表第三第二号に規定する第二类物質に、ニッケル化合物並びに砒（ひ）素及びその化合物を追加することとした。（別表第三関係）

二 労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令の一部改正関係

次に掲げる物について、労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令（平成18年政令第257号。以下「改正令」という。）附則第3条に規定する適用除外製品等ではないものとした。（附則第3条関係）

1 石綿ジョイントシートガスケッチングから切り出した石綿（アモサイト及びクロシドライトを除く。以下同じ。）を含有するガスカートであって、次のいずれかに該当するもの

（一）改正令の施行の際現に存する本邦にある化学工業の用に供する施設（以下「既存化学工業施設」という。）の設備（配管を含む。以下同じ。）の接合部分（100度以上200度未満の温度の流体である物を取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

(二) 既存化学工業施設の設備の接合部分（ゲージ圧力三メガパスカル以上の流体である物を取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

(三) 改正令の施行の際現に存する本邦にある鉄鋼業の用に供する施設（3において「既存鉄鋼業施設」という。）の設備の接合部分（450度以上の温度の硫酸ガスを取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

(四) 潜水艦（本邦において製造されるものに限る。4の（二）において同じ。）に使用されるもの

2 石綿を含有するうず巻形ガスケットであって、既存化学工業施設の設備の接合部分（次に掲げる物であって、300度以上400度未満の温度の流体であるものを取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

(一) 水素イオン濃度指数が2.0以下又は11.5以上の状態である物

(二) 金属ナトリウム

(三) 黄りん

(四) 赤りん

(五) クロム酸及びその塩

(六) 塩化水素ガス

(七) 塩素ガス

(八) 弗(ふつ)化水素ガス

(九) 弗(ふつ)素ガス

(一〇) 沃(よう)素ガス

3 石綿を含有するメタルジャケット形ガスケットであって、既存鉄鋼業施設の設備の接合部分（熱風炉から高炉に送り込まれる1000度以上の温度の熱風を取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

4 石綿を含有するグランドパッキンであって、次のいずれかに該当するもの

(一) 既存化学工業施設の設備の接合部分（クロム酸及びその塩であって、300度以上400度未満の温度の流体であるものを取り扱う部分に限る。）に使用されるもの

(二) 潜水艦に使用されるもの

三 二の1から4までに掲げる物のうち、平成20年12月1日（同1の（一）に掲げる物にあつては、平成21年1月1日）において現に使用されているものについては、同日以後引き続き使用されている間は、法第55条の規定は適用しないこととした。

四 この政令は、平成21年4月1日から施行することとした。ただし、二（同1の（一）に掲げる物に係る部分を除く。）は平成20年12月1日から、二（同1の（一）に掲げる物に係る部分に限る。）は平成21年1月1日から施行することとした。