

**『マンション計画修繕工事の施工管理の知識』【改訂第3版】**

**追 録**

**(2023年4月1日現在)**

**【2023年7月1日発行】**



# 『マンション計画修繕工事の施工管理の知識』【改訂第3版】 追 録

(2023年4月1日現在)

標題書籍（2020年11月1日発行）について、改訂第3版発行後の法令改正、公的資料改訂等により修正を要する箇所が生じたので、当該箇所を次のように修正のうえお使いいただきますよう、お願いいたします。（修正部は、太字にて表示。）

25頁、表2 JIS A 6909-2014における主に外装用建築用仕上塗材の種類表を2022年仕様に差し替え

表2 JIS A 6909 における主に外装用建築用仕上塗材の種類 (公共建築改修工事標準仕様書より)								
種 類	呼 び 名	仕上げの形状	工法 <sup>(注)4</sup>	所要量 (kg/m <sup>2</sup> ) <sup>(注)5</sup>		塗り回数		
薄付け 仕上塗材	外装薄塗材 S i	砂壁状	吹 付 け	下塗材 <sup>(注)1</sup>	0.1 以上	1		
		ゆず肌状		主 材	1.0 以上	2		
		可とう形外装薄塗材 S i	ゆず肌状	ローラー塗り	下塗材 <sup>(注)1</sup>	0.1 以上	1	
			さざ波状		主 材	0.6 以上	1~2 <sup>(注)6</sup>	
		外装薄塗材 E	砂壁状	吹 付 け	下塗材 <sup>(注)1</sup>	0.1 以上	1	
			ゆず肌状		主 材	1.0 以上	2	
			平たん状 凹凸状	こて塗り	下塗材 <sup>(注)1</sup>	0.1 以上	1	
			ゆず肌状 さざ波状	ローラー塗り	主 材	0.6 以上	1~2 <sup>(注)6</sup>	
		可とう形外装薄塗材 E	着色骨材 砂壁状	吹 付 け	下塗材 <sup>(注)1</sup>	0.1 以上	1	
				こて塗り	主 材	1.5 以上	2	
		防水形外装薄塗材 E	砂壁状	吹 付 け	下塗材	0.1 以上	1	
			ゆず肌状		主 材	1.2 以上	2	
			平たん状 凹凸状		こて塗り	下塗材	0.1 以上	1
			外装薄塗材 S	ゆず肌状 さざ波状	ローラー塗り	下塗材	0.1 以上	1
				凹凸状		吹 付 け	増塗材	0.7 以上
			外装厚塗材 C	吹放し 凸部処理	吹 付 け	主材基層	1.0 以上	1~2 <sup>(注)6</sup>
	主材模様					2.0 以上	1	
	平たん状 凹凸状 ひき起こし かき落とし			こて塗り	上塗材 <sup>(注)3</sup>	0.3 以上	2	
下塗材 <sup>(注)1</sup>					0.1 以上	1		
主 材					5.0 以上	1~2 <sup>(注)6</sup>		
		上塗材 <sup>(注)3</sup>	0.3 以上	2				

	外装厚塗材 S i 外装厚塗材 E	吹放し 凸部処理	吹 付 け	下塗材 0.1 以上 主材基層 1.5 以上 主材模様 1.5 以上 上塗材 <sup>(注)2</sup> 0.3 以上	1 1 1 2	
		平たん状 凹凸状 ひき起こし	こて塗り ローラー塗り	下塗材 0.1 以上 主 材 3.0 以上 上塗材 <sup>(注)2</sup> 0.3 以上	1 1~2 <sup>(注)6</sup> 2	
複層 仕上塗材	複層塗材 C E 複層塗材 R E 複層塗材 S i 複層塗材 E	凸部処理 凹凸状	吹 付 け	下塗材 0.1 以上 主材基層 0.7 以上 主材模様 0.8 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1 1 2	
		ゆず肌状	ローラー塗り	下塗材 0.1 以上 主 材 1.0 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1~2 <sup>(注)6</sup> 2	
	可とう形複層塗材 C E	凸部処理 凹凸状	吹 付 け	下塗材 0.1 以上 主材基層 1.0 以上 主材模様 0.5 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1~2 <sup>(注)6</sup> 1 2	
		ゆず肌状	ローラー塗り	下塗材 0.1 以上 主 材 1.0 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1~2 <sup>(注)6</sup> 2	
	防水形複層塗材 C E 防水形複層塗材 R E 防水形複層塗材 E	凸部処理 凹凸状	吹 付 け	下塗材 0.1 以上 増塗材 0.9 以上 主材基層 1.7 以上 主材模様 0.9 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1 2 1 2	
		ゆず肌状	ローラー塗り	下塗材 0.1 以上 主 材 1.0 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 1~2 <sup>(注)6</sup> 2	
	可とう形 改修用 仕上塗材	可とう形改修塗材 E 可とう形改修塗材 R E 可とう形改修塗材 C E	平たん状	ローラー塗り	主 材 0.3 以上 上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	1 2
			さざ波状	ローラー塗り	主 材 0.8 以上	1
ゆず肌状			吹 付 け	上塗材 <sup>(注)7</sup> 0.25 以上	2	

- (注) 1. 下塗材を省略又は専用の下地調整材を用いる場合は、仕上塗材の製造所の指定による。  
2. 上塗材の適用は、特記による。  
3. 上塗材がセメントスタッコ以外の塗材の場合は、特記による。  
4. 工法欄の吹付け、ローラー塗り及びこて塗りは、主材の塗付けに適用する。  
5. 所要量は、被仕上塗材仕上げ面単位面積当たりの仕上塗材（希釈する前）の使用質量とし、製造所の指定による。  
なお、表の所要量は、2回塗りの場合、2回分の使用質量を示す。  
6. 塗り回数は、仕上塗材の製造所の指定による。  
7. 複層塗材の上塗りがメタリックの場合の所要量及び塗り回数は、4.5.6(7) (イ) (a)による。

頁・箇所	修正前	修正後
44 頁 (2) 石綿に係る法規	コメント 石綿等が使用されている建築物等の解体等については、労働者の健康保護、一般環境への汚染防止等の目的から、次の法規により規制されている。	コメント上段に挿入 <b>建築基準法上は、2006 年の法改正にて飛散するおそれのある石綿含有（0.1 パーセントを超える）建材は、使用禁止とされている（法第 28 条の 2 の二号、国交省告示第 1172 号）。</b>
110 頁 第 32 条関係	② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。	② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。 <b>以下を下記に修正</b> <b>1 見直し計画期間が 30 年以上で、か</b>



		<p><b>つ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。</b></p> <p>2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。</p> <p>3 全体の工事金額が定められたものであること。</p> <p>また、長期修繕計画の内容については<b>定期的な見直し</b>をすることが必要である。</p>
<p>113 頁</p> <p>(5) マンションのビジョンの検討</p> <p>(6) 長期修繕計画の周知、保管</p>	<p>ガイドライン改訂前データ</p>	<p><b>ガイドライン改訂後データに修正</b></p> <p>(5) マンションのビジョンの検討</p> <p>マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等について十分に検討すること。</p> <p>また、必要に応じて「マンション耐震化マニュアル（国交省）」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国交省）」等を参考とし、建物及び設備の耐震性、断熱性等の性能向上を図る改修工事の実施について検討を行うこと。特に、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認証が交付されたマンションにおいては、耐震診断を行い耐震改修の実施について検討すること。高経年のマンションの場合は、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国交省）」等を参考とし、必要に応じて建替えも視野に入れて検討を行うこと。</p>

(6) 長期修繕計画の周知、保管、閲覧、開示

管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たっては、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、長期修繕計画について総会で決議すること。また、総会議事録と併せて長期修繕計画を区分所有者に配付するなどの周知をするとともに、区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように保管すること。また長期修繕計画等の管理運営状況の情報を開示すること。

114～116 頁、ガイドライン改訂に伴い修繕周期の例 以下に差し替え

7. 各部位の修繕周期

◆ 修繕周期の例

	推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期
I 仮設	1 仮設工事		
	① 共通仮設	仮設	12～15年
	② 直接仮設	仮設	12～15年
II 建物	2 屋根防水		
	① 屋上防水（保護）	補修、修繕	12～15年
		撤去・新設	24～30年
	② 屋上防水（露出）	補修、修繕	12～15年
		撤去・新設	24～30年
	③ 傾斜屋根	補修、修繕	12～15年
		撤去・葺替	24～30年
	④ 庇・笠木等防水	修繕	12～15年
	3 床防水		
	① バルコニー床防水	修繕	12～15年
② 開放廊下・階段等床防水	修繕	12～15年	
4 外壁塗装等			
① 躯体コンクリート補修	補修	12～15年	

② 外壁塗装（雨掛かり部分）	塗替	12～15年	
	除去・塗装	24～30年	
③ 外壁塗装（非雨掛かり部分）	塗替	12～15年	
	除去・塗装	24～30年	
④ 軒天塗装	塗替	12～15年	
	除去・塗装	24～30年	
⑤ タイル張補修	補修	12～15年	
⑥ シーリング	打替	12～15年	
5 鉄部塗装等			
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	5～7年	
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	5～7年	
③ 非鉄部塗料	清掃、塗装	12～15年	
6 建具・金物等			
① 建具関係	点検・調整	12～15年	
	取替	34～38年	
② 手すり	取替	34～38年	
③ 屋外鉄骨階段	補修	12～15年	
	取替	34～38年	
④ 金物（集合郵便受等）	取替	24～28年	
⑤ 金物（メーターボックス扉等）	取替	34～38年	
7 共用内部			
① 共用内部	張替・塗替	12～15年	
III 設備	8 給水設備		
	① 給水管	更生	19～23年
		取替	34～40年
	② 貯水槽	補修	12～16年
		取替	26～30年
	③ 給水ポンプ	補修	5～8年
		取替	14～18年
	9 排水設備		
	① 排水管	更生	19～23年
		取替	30～40年
	② 排水ポンプ	補修	5～8年
取替		14～18年	
10 ガス設備			
① ガス管	取替	28～32年	
11 空調・換気設備			
① 空調設備	取替	13～17年	

	② 換気設備	取替	13～17年
	12 電灯設備等		
	① 電灯設備	取替	18～22年
	② 配電盤類	取替	28～32年
	③ 幹線設備	取替	28～32年
	④ 避雷針設備	取替	38～42年
	⑤ 自家発電設備	取替	28～32年
	13 情報・通信設備		
	① 電話設備	取替	28～32年
	② テレビ共聴設備	取替	15～20年
	③ インターネット設備	取替	28～32年
	④ インターホン設備等	取替	15～20年
	14 消防用設備		
	① 屋内消火栓設備	取替	23～27年
	② 自動火災報知設備	取替	18～22年
	③ 連結送水管設備	取替	23～27年
	15 昇降機設備		
	① 昇降機	補修 ----- 取替	12～15年 ----- 26～30年
	16 立体駐車場設備		
	① 自走式駐車場	補修 ----- 建替	8～12年 ----- 28～32年
	② 機械式駐車場	補修 ----- 取替	5年 ----- 18～22年
IV 外構・ その他	17 外構・附属施設		
	① 外構	補修、取替	24～28年
	② 附属施設	取替、整備	24～28年
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用		
	① 点検・調査・診断		10～12年
	② 設計等		12～15年
	③ 工事監理		12～15年
	④ 臨時点検（被災時）		-
	19 長期修繕計画作成費用		
	① 見直し		5年

(1) 修繕積立金の額の目安 以下に差し替え

## 8. マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要

本ガイドラインは、令和3年9月に改訂されており、主としてマンションの購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めていただくとともに、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として活用していただくことを目的に作成したものである。

### (1) 修繕積立金の額の目安

このガイドラインで提示する修繕積立金の目安は、マンションごとに様々な要因によって変動することを前提に、あくまでも事例調査から導き出した「目安」とされている。

#### ① 計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法 (㎡当たり月単価)

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)

B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)

X : マンションの総専有床面積 (㎡)

Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

#### ② 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場分を除く)

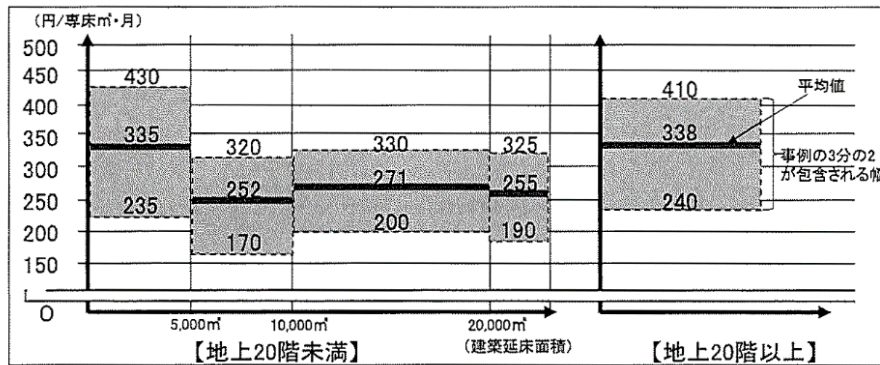
※ 機械式駐車場がある場合は「③機械式駐車場がある場合の加算額」を参照

#### ● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場を除く)

月額の特有面積当たりの修繕積立金額

地上階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【20階未満】	5,000㎡未満	335円/㎡・月	235円～430円/㎡・月
	5,000～10,000㎡未満	252円/㎡・月	170円～320円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	271円/㎡・月	200円～330円/㎡・月
		255円/㎡・月	190円～325円/㎡・月
【20階以上】		338円/㎡・月	240円～410円/㎡・月

(円/専床㎡・月)



③ 機械式駐車場がある場合の加算額

$$= \text{機械式駐車場の1台あたりの月額修繕工事費 (下表)} \times \text{台数} \\ \div \text{マンションの総専有床面積 (㎡)}$$

【機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費】

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段 (ピット1段) 昇降式	6,450 円/台・月
3段 (ピット2段) 昇降式	5,840 円/台・月
3段 (ピット1段) 昇降横行式	7,210 円/台・月
4段 (ピット2段) 昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベータ方式 (垂直循環方式)	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

頁・箇所	修正前	修正後
125 頁 (2) 外壁タイルの2次診断	(2) 外壁タイルの2次診断	(2) 外壁タイルの2次診断 <b>以下を下記に修正</b> 「外壁タイルの浮き」の2次診断の方法としては、足場を組んで、テストハンマー等でたたいての全面調査 (全面打診法) や「無人航空機による赤外線調査」(国交省 告示第110号改正) が一般的であるが、健全と思われる外壁タイル面のサンプリング接着力試験も、劣化の実態を掌握する上で重要な調査項目である。

133 頁及び 293 頁の「建設業法第 19 条」第 1 項の条文を下記に差し替え

法第 19 条 (建設工事の請負契約の内容)

建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

- 一 工事内容
- 二 請負代金の額
- 三 工事着手の時期及び工事完成の時期
- 四 工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容
- 五 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- 六 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- 七 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- 八 価格等（物価統制令（昭和21年勅令第118号）第2条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- 九 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- 十 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- 十一 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡し
- 十二 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- 十三 工事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- 十四 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- 十五 契約に関する紛争の解決方法
- 十六 その他国土交通省令で定める事項

頁・箇所	修正前	修正後
168 頁 ⑥ 工種別施工計画書	⑥ 工種別施工計画書 工種別施工計画書では、各工事で使用する材料、施工方法、養生、品質管理、検査方法等の詳細を示し、設計意図との食い違いが無いか、また各作業員の施工手順書として活用できる内容とする。 この他、仮設計画図や必要に応じて施工図面、製作図、廃棄物処理計画、再生資源の利用の促進と建設副産物の適	⑥ 工種別施工計画書 工種別施工計画書では、各工事で使用する材料、施工方法、養生、品質管理、検査方法等の詳細を示し、設計意図との食い違いが無いか、また各作業員の施工手順書として活用できる内容とする。 この他、仮設計画図や必要に応じて施工図面、製作図、廃棄物処理計画、再生資源の利用の促進と建設副産物の適

正処理方法、使用材料一覧表、材料カタログなどを盛り込む。

また、発注者から直接請け負った建設工事を施工するために締結した下請契約の総額が4,000万円（建築一式工事にあつては、6,000万円）以上となったときには、施工体制台帳の作成が義務付けられる（建設業法第24条の7、令第7条の4、規則第14条の2）。（P314参照）

正処理方法、使用材料一覧表、材料カタログなどを盛り込む。

また、発注者から直接請け負った建設工事を施工するために締結した下請契約の総額が**4,500万円**（建築一式工事にあつては、**7,000万円**）以上となったときには、施工体制台帳の作成が義務付けられる（**建設業法第24条の8**、令第7条の4、規則第14条の2）。（P314参照）

190 頁 （3） 下地補修工事の施工管理 ①ひび割れ補修 ハ）エポキシ樹脂注入工法 下段修正

（一般的な自動式低圧エポキシ樹脂注入工法の器具取付間隔）

ひび割れ幅	注入用器具取付間隔
0.2～0.5 mm	200～250 mm
0.5～1.0 mm	250～300 mm

エポキシ樹脂系材料 JIS-A-6024（一般用と冬用区分の確認）

**修正後**

ひび割れ幅	注入用器具取付間隔
<b>0.2～1.0 mm</b>	<b>200～300 mm</b>

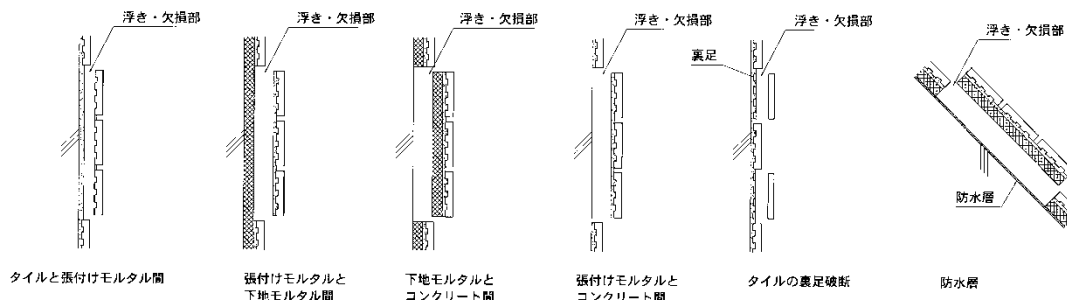
エポキシ樹脂系材料 JIS-A-6024（一般用と冬用区分の確認）

206, 207 頁 2. タイル補修工事 ①浮き部の補修 以下差し替え 表浮きのパターンと対応する補修方法削除

**① 浮き部の補修**

浮きについては、下記のパターンがあり、このパターンや浮き面積により樹脂注入、張り替え等の工法を適宜選定しなければならず、現場管理者の的確な指示が必要となる。

タイル浮きのパターン例



**A. 浮きのパターン**



1) 手張り工法（モルタル下地あり）

- ① コンクリートと下地モルタル界面
- ② 下地モルタルと張付けモルタル界面
- ③ 張付けモルタルとタイル界面

2) 手張り工法（直貼り）

- ① コンクリートと張付けモルタル界面
- ② 張付けモルタルとタイル界面

3) 先付け工法

- ① コンクリートとタイルの界面

B. 工法例

- ① アンカーピンニング 部分モルタル樹脂注入工法
- ② アンカーピンニング 全面モルタル樹脂注入工法
- ③ アンカーピンニング 全面ポリマーセメントスラリー注入工法
- ④ 注入口付アンカーピンニング 部分エポキシ樹脂注入工法
- ⑤ 注入口付アンカーピンニング 全面モルタル樹脂注入工法
- ⑥ 注入口付アンカーピンニング 全面ポリマーセメントスラリー注入工法
- ⑦ 注入口付アンカーピンニング モルタル樹脂注入タイル固定工法
- ⑧ タイル部分張替え工法
- ⑨ タイル張替え工法

頁・箇所	修正前	修正後
<p>208 頁上段コメント及び②タイル部分張替えコメント</p>	<p>補修工法のうち、樹脂注入工事はモルタル浮きに、タイル張替え工法は新築のタイル張りに準じるため、以下にタイル部分張替えを記載する。</p> <p>②タイル部分張替え（P206 別紙6 参照）</p> <p>張付けモルタルからの欠損で下地モルタルが健全な場合、直張りの場合、あるいは1箇所当たりの面積が0.25㎡程度以下で下地モルタルからの剥落欠損の場合に適用する。</p> <p>外装タイル張り用接着剤又はポリマーセメントモルタルを用いて、タイルを張り付ける。張り代が薄い場合には外装タイル張り用接着剤を用い、比較的厚い場合にはポリマーセメントモルタルを用いる。外装タイル張り用接着剤は、(旧)建設省官民</p>	<p>補修工法のうち、樹脂注入工事はモルタル浮きに<b>適用し、タイル張替え工法は新築のタイル張りに準じ、部分的な張替えで下地モルタルを撤去する場合に適用する。</b>以下にタイル部分張替えを記載する。</p> <p>②タイル部分張替え（P206 別紙6 参照）</p> <p><b>下地モルタルが健全な場合及び直張の場合で1箇所当たりの面積が0.25㎡程度以下で張付けモルタルからの欠損の場合に適用し、1箇所当たりの面積が0.25㎡を超える場合は、特記による。</b></p> <p>外装タイル張り用接着剤又はポリマーセメントモルタルを用いて、タイルを張り付ける。張り代が薄い場合には外装タイル張り用接着剤を用い、比較的厚い場合にはポリマーセ</p>

	<p>連帯共同研究「有機質接着剤を利用した外装タイル・石張りシステムの開発」による「外装タイル張り用接着剤の品質基準(案)」に適合するものを用いる。</p>	<p>メントモルタルを用いる。<b>外装タイル張り用接着剤は、JIS A 5557(外装タイル張り用有機系接着剤)に基づく一液反応硬化形の変成シリコーン樹脂系とする。</b></p>
<p>213, 214 頁 (4) 塗装工事の施工管理 ①共通事項 9) 温湿度計による作業管理 コメント</p>	<p>塗装を避けるべきとされている条件は、一般的に気温 5℃以下、湿度 85%以上となっている。また、強風時や降雨・降雪のおそれのある場合も同様である。</p>	<p>塗装を避けるべきとされている条件は、一般的に気温 5℃以下、<b>湿度 85%以上で結露等で塗料の乾燥に不適当な場合</b>となっている。また、強風時や降雨のおそれのある場合も同様である。</p>
<p>217 頁 (3) 防水層の種別とその工法及び特徴 ①アスファルト系防水層 1) 熱工法 コメント</p>	<p>熱工法は、200℃以上の高温で溶融した防水工事用アスファルトを用いてアスファルトルーフィング類(2～3枚)を下地に張り付けて積層し、防水層をつくる工法である。</p>	<p>熱工法は、<b>一般的に上限温度 240～260℃</b>の高温で溶融した防水工事用アスファルトを用いてアスファルトルーフィング類(2～3枚)を下地に張り付けて積層し、防水層をつくる工法である。</p>
<p>223 頁[保護コンクリートのある屋根防水の改修例]リスト 左上 部立上り部 コメント</p>	<p>立上りの保護押えを残す</p>	<p><b>防水あご立上りの保護押えは、健全であれば残す場合もある。</b></p>
<p>232, 233 頁 2) 塩化ビニルシート防水 ニ) 接着状況の確認 コメント</p>	<p>接着剤は、雨掛かりとなるため耐水性のあるメーカー指定のものをを使用することを確認する。 接着剤の塗布量は原則 0.4kg/m<sup>2</sup>とし、接着剤のオープンタイムとの施工計画を綿密に打ち合わせする。また、エア一抜きを十分に行い、転圧荷重 20kg 以上(メーカー指定荷重)でローラー転圧を行わせる。</p>	<p>接着剤は、雨掛かりとなるため耐水性のあるメーカー指定のものをを使用することを確認する。 接着剤の<b>塗布量は原則 0.4kg/m<sup>2</sup>(下地面 : 0.2kg/m<sup>2</sup> シート面 : 0.2kg/m<sup>2</sup>)</b>とし、接着剤のオープンタイムとの施工計画を綿密に打ち合わせする。また、エア一抜きを十分に行い、転圧荷重 20kg 以上(メーカー指定荷重)でローラー転圧を行わせる。</p>

被着体の組合せとシーリング材の種類（公共建築工事標準仕様書より）

被着体の組合せ			シーリング材の種類	
			記号	主成分による区分
金属	金属		MS-2	変成シリコーン系
	コンクリート			
	ガラス		SR-1	シリコーン系
	石、タイル		MS-2	変成シリコーン系
	ALC <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
	押出成形セメント板		MS-2	変成シリコーン系
樹脂製建具	樹脂製建具		MS-2	変成シリコーン系
	コンクリート			
	ガラス		SR-1	シリコーン系
	石、タイル		MS-2	変成シリコーン系
	ALC <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
	押出成形セメント板		MS-2	変成シリコーン系
ガラス	ガラス		SR-1	シリコーン系
石	石	外壁乾式工法の目地	MS-2	変成シリコーン系
		上記以外の目地	PS-2	ポリサルファイド系
コンクリート	プレキャストコンクリート		MS-2	変成シリコーン系
	打継ぎ目地 ひび割れ誘発目地 <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	PS-2	ポリサルファイド系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
	石、タイル		PS-2	ポリサルファイド系
	ALC <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
	押出成形 セメント板 <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
仕上げあり		PU-2	ポリウレタン系	
ALC	ALC <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
押出成形 セメント板	押出成形 セメント板 <sup>(注)1</sup>	仕上げなし	MS-2	変成シリコーン系
		仕上げあり	PU-2	ポリウレタン系
水回り	浴室・浴槽		SR-1	シリコーン系 <sup>(注)3</sup>
	キッチン・キャビネット回り			
	洗面・化粧台回り			
タイル	タイル（伸縮調整目地）		PS-2	ポリサルファイド系
アルミニウム製建具等の工場シール <sup>(注)4</sup>				

(注) 1. 「仕上げあり」とは、シーリング材表面に仕上塗材、塗装等を行う場合を示す。

なお、仕上げを行わない場合は、特記による。

2. 被着体がALCパネルの場合に用いるシーリング材は、JIS A 1439（建築用シーリング材の試験方法）に基づく養生後の引張接着性試験における50%引張応力が0.2N/mm<sup>2</sup>以下の製品を使用する。

3. 防かびタイプの1成分形シリコーン系とする。

4. 現場施工のシーリング材と打継ぎが発生する場合の工場シーリング材を示す。

頁・箇所	修正前	修正後
238 頁 3) 施工状況の確認 イ) 既存シール材撤去状況の確認 コメント	イ) 既存シール材撤去状況の確認 既存シール材は全撤去を原則とし、既存施工部位により 3 面接着の有無及び最低シーリング厚みの確保のためのバックアップ材寸法を決定する。	イ) 既存シール材撤去状況の確認 既存シール材は全撤去を <b>原則とするが、やむを得ず一部の既存シールを残す場合には、ボンドブレイカーにて絶縁を徹底とする。</b> また、既存施工部位により 3 面接着の有無及び最低シーリング厚みの確保のためのバックアップ材寸法を決定する。
291, (302) 頁 令第 2 条	法第 3 条第 1 項第二号の政令で定める金額は、4,000 万円とする。ただし、同項の許可を受けようとする建設業が建築工事業である場合においては、6,000 万円とする。	法第 3 条第 1 項第二号の政令で定める金額は、 <b>4,500 万円</b> とする。ただし、同項の許可を受けようとする建設業が建築工事業である場合においては、 <b>7,000 万円</b> とする。
<b>291、292 頁 法第 7 条修正</b>		
<p>法第 7 条（許可の基準）</p> <p>国土交通大臣又は都道府県知事は、許可を受けようとする者が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、許可をしてはならない。</p> <p>一 <b>建設業に係る経營業務の管理を適正に行うに足る能力を有するものとして国土交通省令で定める基準に適合する者であること。</b></p> <p>二 その営業所ごとに、次のいずれかに該当する者で専任のものを置く者であること。</p> <p>イ 許可を受けようとする建設業に係る建設工事に関し学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)による高等学校(旧中等学校令(昭和 18 年勅令第 36 号)による<b>実業学校を含む。第 26 条の 7 第 1 項第二号ロにおいて同じ。</b>)若しくは中等教育学校を卒業した後 5 年以上又は同法による大学(旧大学令(大正 7 年勅令第 388 号)による大学を含む。<b>同号ロにおいて同じ。</b>)若しくは高等専門学校(旧専門学校令(明治 36 年勅令第 61 号)による専門学校を含む。<b>同号ロにおいて同じ。</b>)を卒業した(同法による専門職大学の前期課程を修了した場合を含む。)後 3 年以上実務の経験を有する者で在学中に国土交通省令で定める学科を修めたもの</p> <p><b>ロ 以下変更なし</b></p>		
頁・箇所	修正前	修正後
295 頁 ルール 1：見積条件の明確化と適正な見積期間 コメント	建設業法では、下請契約に関しても法第 19 条建設工事の請負契約の内容に則り、工事内容、工事着手及び工事完成の時期、前金払又は出来形部分に対する支払の時期及び方法等の 14 の項	建設業法では、下請契約に関しても法第 19 条建設工事の請負契約の内容に則り、工事内容、工事着手及び工事完成の時期、前金払又は出来形部分に対する支払の時期及び方法等の <b>16 の項</b>

目をもって、見積条件として提示しなければならぬ。	目をもって、見積条件として提示しなければならぬ。
--------------------------	--------------------------

**295, 296 頁 ルール 2 : 内訳を明らかにした見積り 以下修正**

合理的な根拠もなく、原価にも満たない安い代金で、下請業者に工事をむりやり押しつけた場合には、建設業法第 19 条の 3（不当に低い請負代金の禁止）に違反することがある。自らが行った「工事の種別」ごとの「経費の内訳」の査定方法をまた、「工事の工程」ごとの作業日数等を明らかにして下請業者にきちんと説明し、両者合意のもとで契約を行う。

**工事の種別とは？**

切土、盛土、型枠工事、鉄筋工事のような「工事の別」及び本館、別館のような「目的物の別」をいいます。

**経費の内訳とは？**

労務費、材料費、共通仮設費、現場管理費、機械経費、**法定福利費等の別**をいいます。

**法定福利費とは？**

**建設業者が、義務的に負担しなければならない社会保険や労働保険の保険料が含まれた必要経費を法定福利費**といいます。

**296 頁 ルール 5 : 不当に低い請負代金と指値発注の禁止 表題ルール 6 に変更及びコメント修正**

**ルール 6 : 不当に低い請負代金と指値発注の禁止**

下請工事の施工において、無理な手段、期間等を下請負人に強いることは、手抜き工事、不良工事等の原因となり、経済的基盤の弱い中小零細企業の経営の安定を阻害することになる。建設業法では、建設工事の注文者が自己の取引上の地位を不当に利用して、請負人に不当に低い請負代金を強いることを禁止している。また、下請代金の額の交渉において元請負人が自らの希望額を下請負人に提示（指値）することも禁じられている。

元請負人が下請負人に契約額を提示する場合には、自らが提示した額の積算根拠を明らかにして、下請負人と十分に協議を行う。この不当に低い請負代金の禁止規定は変更契約にも適用される。

頁・箇所	修正前	修正後
296 頁 ルール 3 : 書面契約の締結 枠内 ②、③	②下段 ……重要事項（14 項目） ③下段 ……重要事項（14 項目）	②下段 ……重要事項（16 項目） ③下段 ……重要事項（16 項目）

**297 頁 ルール 8 : 工期 表題ルール 5 に変更及びコメント修正**

**ルール 5 : 工期**

建設工事の請負契約の当事者である元請負人と下請負人は、当初契約の締結に当たって適正な工期を設定し、元請負人は工程管理を適正に行い、できる限り工期に変更が生じないように努めなければならない。

また、長時間労働の是正のため、契約締結に際し注文者は、工事を施工するために著しく短い工期で契約を締結することが禁じられている。

工期に変更が生じた場合は、当初契約を締結したと同様に、工期変更に係る工事の着工前に変更の内容を書面にて署名・捺印を行い、相互に交付しなければならない。

この場合、下請負人の責めに帰すべき理由がない工期の変更や、工期変更に起因する工事の費用の増加については、元請負人がその費用を負担する。

頁・箇所	修正前	修正後
297 頁 ルール 6, ルール 7, ルール 8 表題ルール番号 修正	ルール 6 : 不当な使用資材等の購入強制の禁止 ルール 7 : やり直し工事 ルール 8 : 工期	<b>ルール 7</b> : 不当な使用資材等の購入強制の禁止 <b>ルール 8</b> : やり直し工事 <b>ルール 5</b> : 工期
299 頁 ルール 4 表題ルール番号 修正、 ルール 4 挿入	ルール 4 : 特定建設業者に係る下請代金の支払期日の特例	<b>ルール 3-2</b> : 特定建設業者に係る下請代金の支払期日の特例  <b>ルール 4 : 支払手段</b> 元請負人は、下請代金の支払いはできる限り現金によるものとし、少なくとも労務費に相当する部分については、現金で支払うよう適切な配慮をしなければならない。また、下請代金を手形で支払う際には、現金化にかかる割引料等のコストや手形サイトにも配慮とする。

300, 301 頁 ルール 7 : 帳簿の備付け・保存及び営業に関する図書の保存 コメント修正

建設業者は、営業所ごとに営業に関する事項を記録した帳簿及び添付書類を備付け、建設工事ごとに5年間保存とされている。(則第28条第1項参照)

帳簿に記録する事項

- ①. 営業所の代表者の氏名及びその者が営業所の代表者となった年月日
- ②. 注文者と締結した建設工事の請負契約に関する事項
- ③. 発注者と締結した住宅の新築工事の請負契約に関する事項
- ④. 下請負人と締結した建設工事の下請契約に関する事項

また発注者から直接建設工事を請け負った場合の施工体系図等については、建設工事ごとに10年間保存とされている。(則第28条第2項参照)

下請取引に関する建設業法との関係における独占禁止法や強制加入方式をとっている社会保険・労働保険においても建設業法同様に順守する必要がある。

#### 社会保険・労働保険の加入ルール

建設業の許可の基準として、適切な社会保険・労働保険に加入していることが要件となっている。これにより建設業の許可を新規に取得する場合に社会保険等の加入がチェックされる。又5年ごとの更新の際にも社会保険等への加入有無がチェックされ、建設業許可を取得した業者においても取得後に社会保険等に加入していないことが発覚した場合には、許可取消しの対象となる。

- イ. 社会保険（健康保険、厚生年金保険）の加入義務については、法人の場合人数に関わらず加入する。個人事業の場合は、労働者が5人以上の場合必ず加入する（5人未満は、任意加入）。
- ロ. 労働保険（労災保険、雇用保険）の加入義務については、法人、個人に関わらず労働者を1人でも雇用した場合は、必ず加入する。雇用保険に関しては、1週間の労働時間が20時間以上で31日以上雇用見込の者のみが加入対象となり、1週間の労働時間が20時間未満の者は加入できない。

#### 301, 302 頁 法第 26 条 修正

##### 法第 26 条（主任技術者及び監理技術者の設置等）

建設業者は、その請け負った建設工事を施工するときは、当該建設工事に関し第7条第二号イ、ロ又はハに該当する者で当該工事現場における建設工事の施工の技術上の管理をつかさどるもの（以下「主任技術者」という。）を置かなければならない。

2 発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者は、当該建設工事を施工するために締結した下請契約の請負代金の額（当該下請契約が2以上あるときは、それらの請負代金の額の総額）が第3条第1項第二号の政令で定める金額以上になる場合においては、前項の規定にかかわらず、当該建設工事に関し第15条第二号イ、ロ又はハに該当する者（当該建設工事に係る建設業が指定建設業である場合にあっては、同号イに該当する者又は同号ハの規定により国土交通大臣が同号イに掲げる者と同等以上の能力を有するものと認定した者）で当該工事現場における建設工事の施工の技術上の管理をつかさどるもの（以下「監理技術者」という。）を置かなければならない。

3 公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設若しくは工作物に関する重要な建設工事で政令で定めるものについては、前2項の規定により置かなければならない主任技術者又は監理技術者は、工事現場ごとに、専任の者でなければならない。ただし、監理技術者にあつては、発注者から直接当該建設工事を請け負った特定建設業者が、当該監理技術者の行うべき第26条の4第1項に規定する職務を補佐する者として、当該建設工事に関し第15条第二号イ、ロ又はハに該当する者に準ずる者として政令で定める者を当該工事現場に専任で置くときは、この限りでない。

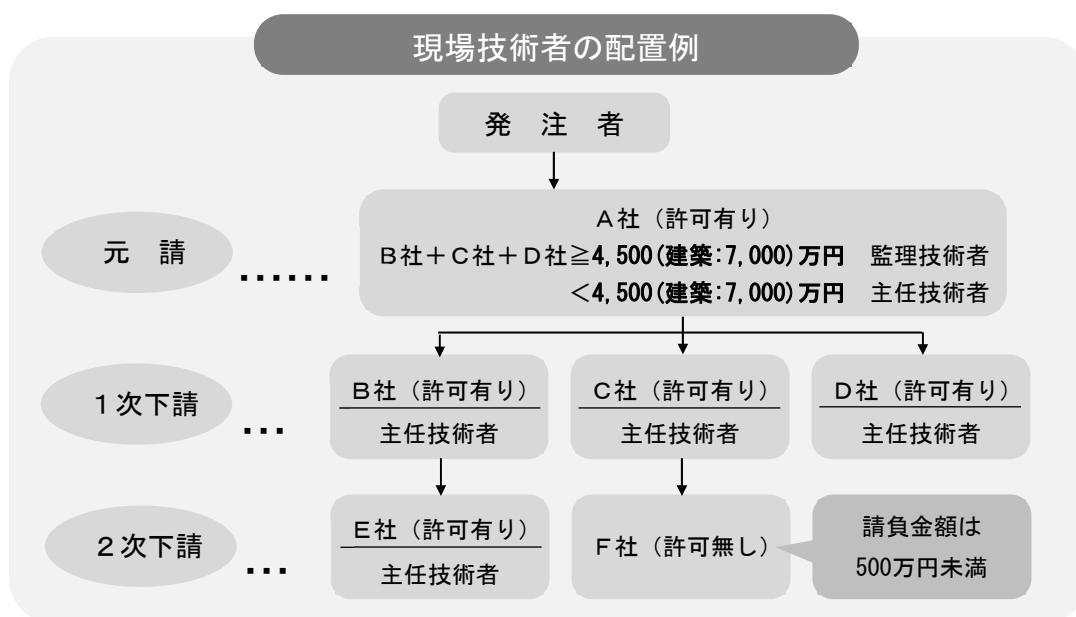
4 前項ただし書の規定は、同項ただし書の工事現場の数が、同一の特例監理技術者（同項ただ

し書の規定の適用を受ける監理技術者をいう。次項において同じ。)がその行うべき各工事現場に係る第26条の4第1項に規定する職務を行つたとしてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないものとして政令で定める数を超えるときは、適用しない。

5 第3項の規定により専任の者でなければならない監理技術者(特例監理技術者を含む。)は、第27条の18第1項の規定による監理技術者資格者証の交付を受けている者であつて、第26条の5から第26条の7までの規定により国土交通大臣の登録を受けた講習を受講したもののうちから、これを選任しなければならない。

6 前項の規定により選任された監理技術者は、発注者から請求があつたときは、監理技術者資格者証を提示しなければならない。

302 頁 現場技術者の配置例図 修正



頁・箇所	修正前	修正後
302 頁 ルール1：工事現場への主任技術者・監理技術者の配置 以下 監理技術者： 1級国家資格者 コメント	監理技術者：1級国家資格者 発注者から直接工事を請け負い（元請）、そのうち4,000万円（建築一式工事の場合は6,000万円）以上を下請契約して施工する場合は、主任技術者にかえて監理技術者を置かなければならない。当初主任技術者の配置でよかった工事が、工事途中の変更で下請代金がこの金額を超えるような場合の、現場技術者の配置例を以下に挙げる。	監理技術者：1級国家資格者 発注者から直接工事を請け負い（元請）、そのうち <b>4,500万円</b> （建築一式工事の場合は <b>7,000万円</b> ）以上を下請契約して施工する場合は、主任技術者にかえて監理技術者を置かなければならない。当初主任技術者の配置でよかった工事が、工事途中の変更で下請代金がこの金額を超えるような場合の、現場技術者の配置例を以下に挙げる。
304 頁 則第7条の3	則第7条の3	則第7条の3（ <b>法第7条第二号ハの知識及び技術又は技能を有するものと</b>



見出し挿入、 法 26 条の 3 条名変更	法第 26 条の 3（主任技術者及び監 理技術者の職務等）	認められる者）  <b>法第 26 条の 4</b> （主任技術者及び監理技 術者の職務等）
-----------------------------	----------------------------------	---

**305頁 ルール 2：主任技術者・監理技術者の専任が必要な工事 コメント及び令第27条修正**

マンションの計画修繕工事では、請負代金が **4,000 万円**（建築一式工事の場合は **8,000 万円**）以上の工事に係る主任技術者又は監理技術者は、その工事現場に専任しなければならないとされている。

この専任とは、他の工事現場の「主任技術者」若しくは「監理技術者」又は「営業所の専任技術者」との兼務を認めないことを意味するが、次のような場合は 2 以上の工事を同一の監理技術者等が兼任できる。

- ① 密接な関係のある 2 以上の工事を、同一の建設業者が、同一の場所または近接した場所において施工する場合は、同一の専任の主任技術者がこれらの工事を管理することができる。  
（令第 27 条第 2 項）この規定は専任の監理技術者には適用されない。
- ② 同一あるいは別々の発注者が、同一の建設業者と締結する契約工期の重複する複数の請負契約に係る工事であって、かつ、それぞれの工事の対象となる工作物等に一体性が認められるもの（当初の請負契約以外の請負契約が随意契約により締結される場合に限られる。）については、全体の工事を同一の監理技術者が掌握し、技術上の管理を行うことが合理的であるため複数の工事を一の工事とみなして、同一の監理技術者等が当該複数工事全体を監理することができる。
- ③ **また、法第 26 条第 3 項に基づく監理技術者を補佐する者を置く場合にも、監理技術者の専任配置と見なされるが、その現場数は、2 である。**

令第 27 条（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）

法第 26 条第 3 項の政令で定める重要な建設工事は、次の各号のいずれかに該当する建設工事で工事 1 件の請負代金の額が **4,000 万円**（当該建設工事が建築一式工事である場合にあつては **8,000 万円**）以上のものとする。

**第三号 カ 抜粋**

**三号 カ 共同住宅、寄宿舎又は下宿**

- 2 前項に規定する建設工事のうち密接な関係のある二以上の建設工事を同一の建設業者が同一の場所又は近接した場所において施工するものについては、同一の専任の主任技術者がこれらの建設工事を管理することができる。

306 頁 表【建築一式工事以外の場合】下請契約金額修正及び 307 頁ルール 3：専門技術者の配置が必要な工事 コメント修正

【建築一式工事以外の場合】

許可工事業種：タイル・塗装・防水・内装仕上・電気通信・建具・消防施設等指定建設業種以外

許可の種類	下請契約金額	配置する技術者	技術者の資格要件
特定建設業	4,500 万以上	監理技術者	1 級国家資格又は※実務経験
	4,500 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験
一般建設業	4,500 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験

※実務経験：主任技術者資格要件＋指導監督実務経験（2 年）

許可工事業種：建築・管・電気等の指定建設業種

許可の種類	下請契約金額	配置する技術者	技術者の資格要件
特定建設業	4,500 万以上	監理技術者	1 級国家資格
	4,500 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験
一般建設業	4,500 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験

【建築一式工事の場合】

許可工事業種：タイル・塗装・防水・内装仕上・電気通信・建具・消防施設等指定建設業種以外

許可の種類	下請契約金額	配置する技術者	技術者の資格要件
特定建設業	7,000 万以上	監理技術者	1 級国家資格又は※実務経験
	7,000 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験
一般建設業	7,000 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験

※実務経験：主任技術者資格要件＋指導監督実務経験（2 年）

許可工事業種：建築・管・電気等の指定建設業種

許可の種類	下請契約金額	配置する技術者	技術者の資格要件
特定建設業	7,000 万以上	監理技術者	1 級国家資格
	7,000 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験
一般建設業	7,000 万未満	主任技術者	1・2 級国家資格又は実務経験

**ルール 3：専門技術者の配置が必要な工事**

一式工事に含まれる専門工事や附帯工事を的確に施工するためには、当該専門工事等に係る主任技術者と同程度の技術者により施工上の管理を行うことが必要であるため、当該工事に関し主任技術者の資格を有する「専門技術者」を配置しなければならないこととされている。なお、自ら専門技術者を置くことができないときには、当該専門工事等の許可業者に下請負させなければならない。

ただし、自ら施工しようとする「一式工事の内容の一部である専門工事」又は「建設業者が請け負った工事に附帯する工事」が、**500 万円に満たない工事（令第 1 条の 2 第 1 項の軽微な建設**

工事)の場合は、専門技術者の配置を行わなくてもよいこととなっている。

また、当該現場の主任技術者又は監理技術者が「専門技術者」の資格要件を備えている場合には、兼務が可能である。

307, 308 頁 ルール 4 : J V 工事における技術者配置 表題変更及びコメント修正

#### ルール 4 : 共同企業体 ( J V ) 工事における技術者配置

マンションの計画修繕工事では、複数社で共同企業体形式をとる場合があるが、この場合でも共同企業体のすべての構成員が、施工方式や下請金額に応じた主任技術者等の技術者を工事現場に配置しなければならないとされている。

共同企業体は施工方式により、甲型企业体 ( 共同施工方式 ) と乙型共同企業体 ( 分担施工方式 ) があり、それぞれの場合で主任技術者等の配置方法が異なる。

【甲型共同企業体】 企業同士があらかじめ定めた出資割合 ( 例えば、 A 社 40%、 B 社 30%、 C 社 30% ) に応じて、それぞれ材料費、労務費、人材、技術などを出資して、共同で施工に当たる方式。

【乙型共同企業体】 共同出資によらず、工事を工区や業種別などに分割して、それぞれを分担して責任施工する方式。

甲型の場合で、下請代金の総額が 4,500 万円 ( 建築一式 : 7,000 万円 ) 以上の場合、代表者が監理技術者を、他の構成員が主任技術者を配置する。

乙型の場合で、下請代金の総額が 4,500 万円 ( 建築一式 : 7,000 万円 ) 以上の場合、分割した工区毎にそれぞれの構成員が請負工事金額、下請金額により主任技術者、監理技術者を配置する。

309 頁 ルール 7 施工体制台帳・施工体系図の作成が必要となる工事 コメント修正及び、法 24 条の 7 ( 施工体制台帳及び施工体系図の作成等 ) ⇒ 条名 法第 24 条の 8 に変更、310 頁 令第 7 条の 4 条文修正

#### ルール 7 施工体制台帳・施工体系図の作成が必要となる工事

発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者が、一定金額以上の下請契約を締結して施工する場合には、施工体制台帳や施工体系図の作成を義務づけ、これを通じて特定建設業者が、施工体制を的確に把握し、建設工事の適正な施工に努めるとともに、下請負人に対する適切な指導等を行うことを求めている。この施工体制台帳の作成を義務付けられた建設業者を「作成建設業者」という ( 則第 14 条の 2 )。

施工体制台帳等は、発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者と一次下請業者との間で締結した請負代金 ( 税込み ) の総額が 4,500 万円 ( 建築一式 : 7,000 万円 ) 以上となった場合に公共工事、民間工事を問わず必ず作成しなければならない。

#### 法第 24 条の 8 ( 施工体制台帳及び施工体系図の作成等 )

令第 7 条の 4 ( 法第 24 条の 8 第 1 項の金額 )

法第 24 条の 8 第 1 項の政令で定める金額は、 4,500 万円とする。ただし、特定建設業者が発注者から直接請け負った建設工事が建築一式工事である場合には、 7,000 万円とする。

310 頁 施工体系図の作成 コメント修正及び枠内「各地方整備局等が行った監督処分等の状況」修正

施工体系図は、施工体制台帳の要約版ともいえるもので、各下請負人の施工分担関係が一目で分かるようにした図のことである。

工事の期間中、工事現場の工事関係者が見やすい場所及び公衆の見やすい場所に掲示しなければならない。

下記は、国土交通省の令和3年度における建設業法令遵守推進本部の活動結果及び通報等の概要である。

●令和3年度に各地方整備局等が行った監督処分等の状況

- 許可取消 0件
- 営業停止 9件 [主任技術者等の不設置等 2件、労働安全衛生法違反 2件、贈賄 2件、公契約関係競売等妨害 2件、会社法違反 1件]
- 指示 6件 [労働安全衛生法違反 4件、営業所専任技術者の不設置等 2件]
- 勧告 78件 [下請代金の見積・決定について 48件、下請契約の締結について 7件、追加・変更契約について 1件など]

※ 「大臣許可業者」に対する監督処分・勧告の件数

※ 1件の監督処分、勧告に複数の項目が含まれることがあるため、監督処分・勧告件数とその内訳の件数とは必ずしも一致しない。

311 頁 ルール8：特定建設業者に課せられる下請負人に対する指導義務 以下表修正

法令の規定	内 容
建設業法	下請負人の保護に関する規定、技術者の設置に関する規定等すべての規定が対象とされているが、特に次の項目に注意すること。 (1) 建設業の許可 (3条) (2) 一括下請負の禁止 (22条) (3) 下請代金の支払 (24条の3・6) (4) 検査及び引渡し (24条の4) (5) 主任技術者及び監理技術者の設置等 (26条、26条の2)
建築基準法	(1) 違反建築の施工停止命令等 (9条1項、10項) (2) 危害防止の技術基準等 (90条)
宅地造成等規制法	(1) 設計者の資格等 (9条2項) (2) 宅地造成工事の防災措置等 (14条2項・3項・4項)
労働基準法	(1) 強制労働の禁止 (5条) (2) 中間搾取の排除 (6条) (3) 賃金の支払 (24条) (4) 最低年齢 (56条) (5) 坑内労働の禁止及び坑内業務の就業制限 (63条、64条の2) (6) 監督上の行政措置 (96条の2 2項、96条の3 1項)
職業安定法	(1) 労働者供給事業の禁止 (44条) (2) 罰則 (暴行、虚偽の広告等による職業紹介の禁止) (63条一号、65条八号)
労働安全衛生法	(1) 使用停止命令等 (危険・健康障害の防止) (98条1項)
労働者派遣法	(1) 業務の範囲 (建設労働者の派遣の禁止) (4条1項二号)

314 頁 (9) 適正な施工体制台帳等の作成のために 以下ポイント枠内修正

ポイント

作成建設業者（注）は、施工体制台帳・施工体系図の作成等を通じ施工体制の的確な把握を行い、必要に応じて、下請負人に対する適切な指導に努めなければならない（施工体制台帳及び施工体系図の作成等 → 建設業法第 24 条の 8）

注：『作成建設業者』とは、発注者から直接工事を請け負い、**4,500 万円**以上（建築一式：**7,000 万円**以上）の下請契約をして工事を施工する特定建設業者をいう。

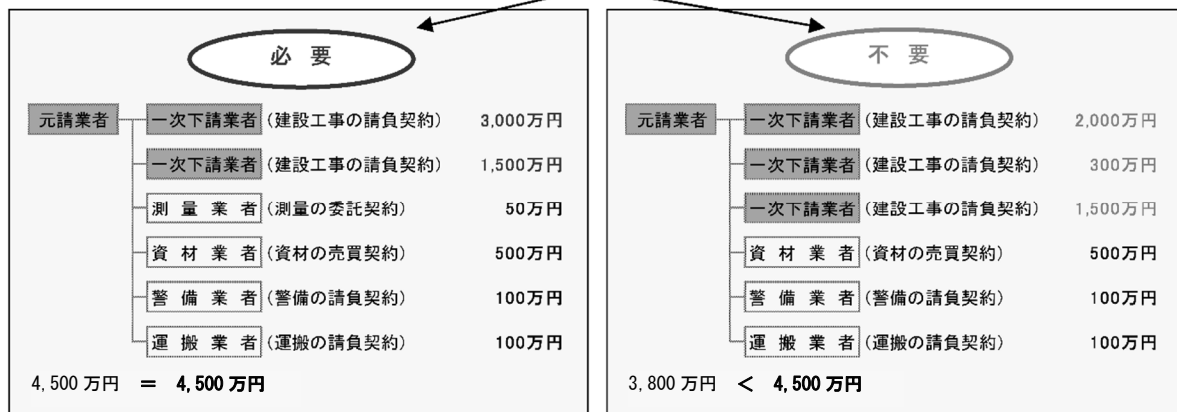
315 頁 ②「施工体制台帳・施工体系図」を整備しなければならない工事

コメント及び「施工体制台帳・施工体系図」表修正

施工体制台帳等は、発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者と一次下請業者が締結した「建設工事の請負代金（税込み）」の総額が**4,500万円**（ただし、建築一式工事は**7,000万円**）以上となった場合に公共、民間を問わず必ず作成しなければならない。

なお、下請代金の額が **4,500 万円**（建築一式：**7,000 万円**）以上となる工事を発注者から直接請け負うためには特定建設業の許可が必要である。

「施工体制台帳・施工体系図」



324 頁 令第 4 条 以下コメント及び ⑦安全衛生推進者等 コメント修正

1) 衛生管理者を選任すべき数

労働者数が	50人以上	200人以下	: 1人
	200人を超え	500人以下	: 2人
	500人を超え	1,000人以下	: 3人
	1,000人を超え	2,000人以下	: 4人
	2,000人を超え	3,000人以下	: 5人
	3,000人を超える場合		: 6人

ただし、労働者数が 1,000 人を超える場合は、専任者が**少なくとも最低 1 人**必要となる（規則第 7 条第 1 項第五号）。また、2 人以上の衛生管理者を選任する場合で、そのうち 1 人が労働衛生コンサルタントである場合には、他方の者は事業場に専属の者でなくてもよい（規則

第7条第1項第二号ただし書)。

2) 衛生管理者の資格要件

以下の業種の区分に応じて、それぞれの資格を有する者を選任しなければならない。

- ・農林畜水産業、鉱業、建設業、製造業（物の加工業を含む。）、電気業、ガス業、水道業、熱供給業、運送業、自動車整備業、機械修理業、医療業及び清掃業については、第1種衛生管理者免許若しくは衛生工学衛生管理者免許を有する者
- ・それ以外の業種については、第1種衛生管理者免許、第2種衛生管理者免許を有する者
- ・その他、医師、歯科医師、**労働衛生コンサルタント**及び厚生労働大臣が定める者が衛生管理者の資格を有する。

⑦ 安全衛生推進者等

全業種において、労働者**常時 10人以上** 50人未満の事業場ごとに衛生推進者を選任し、衛生に係る業務を担当させなければならない。ただし、安全管理者を選任すべき業種にあつては安全衛生推進者を選任しなければならない。

職務の内容としては、職場点検に関する事、健康診断・健康保持増進のための措置に係る事務に関する事、安全衛生教育に関する事、その他労働災害の防止対策に関する事などがあげられ、**選任すべき事由が発生した日から14日以内に選任しなければならない。**

333頁 ⑩ 監督等 1) 計画の届出 条名及びコメント修正

1) 計画の届出等

イ) 大規模な建設工事（法第88条第2項、**則第89条**）

事業者は、建設業に属する事業の仕事のうち、重大な労働災害を生ずるおそれがある特に大規模な仕事で、以下に定めるものを開始しようとするときは、その計画を当該仕事の開始の日の30日前までに、厚生労働大臣に届け出なければならない。

- ・高さが300m以上の塔の建設の仕事
- ・堤高（基礎地盤から堤頂までの高さをいう。）が150m以上のダムの建設の仕事
- ・最大支間500m（吊り橋にあつては1,000m）以上の橋梁の建設の仕事
- ・長さが3,000m以上のずい道等の建設の仕事
- ・長さが1,000m以上3,000m未満のずい道等の建設の仕事で、深さが50m以上のたて坑（通路として使用されるものに限る。）の掘削を伴うもの
- ・ゲージ圧力が0.3Mpa以上の圧気工法による作業を行う仕事

ロ) 一定規模以上の建設工事等（法第88条第3項、**則第90条**）

事業者は、建設業その他政令で定める業種に属する事業の仕事で、以下に定めるものを開始しようとするときは、その計画を当該仕事の開始日の14日前までに、労働基準監督署長に届け出なければならない（法第88条第2項の省令で定める仕事を除く）。

- ・高さ31mを超える建築物又は工作物（橋梁を除く。）の建設、改造、解体又は破壊の仕事
- ・最大支間50m以上の橋梁の建設等の仕事

- ・ 最大支間 30m以上 50m未満の橋梁の上部構造の建設等の仕事  
(人口が集中している地域内における道路上若しくは道路に隣接した場所又は鉄道の軌道上若しくは軌道に隣接した場所で行われるものに限る。)
- ・ ずい道等の建設等の仕事
- ・ 掘削の高さ又は深さが 10m以上である地山の掘削の作業を行う仕事
- ・ 圧気工法による作業を行う仕事
- ・ 建築物、工作物又は鋼製の船舶に吹き付けられている石綿等の除去、封じ込め又は囲い込みの作業を行う仕事
- ・ 建築物、工作物又は船舶に張り付けられている石綿等の除去、封じ込め又は囲い込みの作業を行う仕事
- ・ ダイオキシン類対策特別措置法施行令別表第一第五号に掲げる廃棄物焼却炉（一定規模以上）を有する廃棄物の焼却施設に設置された廃棄物焼却炉、集じん機等の設備の解体等の仕事
- ・ 掘削の高さ又は深さが 10m以上の土石の採取のための掘削の作業を行う仕事
- ・ 坑内掘りによる土石の採取のための掘削の作業を行う仕事

334 頁 ⑨書類の保存等 法第 103 条（書類の保存等） 第 2 項、3 項 挿入

事業者は、厚生労働省令で定めるところにより、この法律又はこれに基づく命令の規定に基づいて作成した書類（次項及び第 3 項の帳簿を除く。）を、保存しなければならない。

**2 登録製造時等検査機関、登録性能検査機関、登録個別検定機関、登録型式検定機関、検査業者、指定試験機関、登録教習機関、指定コンサルタント試験機関又は指定登録機関は、厚生労働省令で定めるところにより、製造時等検査、性能検査、個別検定、型式検定、特定自主検査、免許試験、技能講習、教習、労働安全コンサルタント試験、労働衛生コンサルタント試験又はコンサルタントの登録に関する事項で、厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。**

**3 コンサルタントは、厚生労働省令で定めるところにより、その業務に関する事項で、厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。**

336 頁 ⑨石綿除去関係 表備考欄 修正

申請・届出の名称	届出先	提出者	提出期間	備考
工事計画届	労働基準監督署長	施工者	作業開始 14 日前	安衛法※第 88 条 3 項
建築物解体等作業届	労働基準監督署長	施工者	作業開始前	石綿則※第 5 条
特定粉じん排出等作業届	都道府県知事	発注者	作業開始 14 日前	大防法※ <b>第 18 条の 17</b>
工事事前届	都道府県知事	発注者	着工 7 日前	建設リサイクル法 ※第 10 条

371, 372 頁 法第 24 条の 7 第 1 項修正及び第 3 項挿入

法第 24 条の 7 (重要事項の説明等)

建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士(次項及び第 3 項において「管理建築士等」という。)をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払の時期
- 五 契約の解除に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするときは、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

**3 管理建築士等は、第 1 項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該建築主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該管理建築士等は、当該書面を交付したものとみなす。**

372 頁 法第 24 条の 8 第 2 項修正

法第 24 条の 8 (書面の交付)

建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

- 一 第 22 条の 3 の 3 第 1 項各号に掲げる事項
- 二 前号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

**2 建築士事務所の開設者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該委託者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該建築士事務所の開設者は、当該書面を交付したものとみなす。**



## 法第 1 条

労働者災害補償保険は、業務上の事由、**事業主が同一人でない二以上の事業に使用される労働者（以下「複数事業労働者」という。）の二以上の事業の業務を要因とする事由**又は通勤による労働者の負傷、疾病、障害、死亡等に対して迅速かつ公正な保護をするため、必要な保険給付を行い、あわせて、業務上の事由、**複数事業労働者の二以上の事業の業務を要因とする事由**又は通勤により負傷し、又は疾病にかかった労働者の社会復帰の促進、当該労働者及びその遺族の援護、労働者の安全及び衛生の確保等を図り、もつて労働者の福祉の増進に寄与することを目的とする。

## 法第 2 条（用語の定義）

※計画修繕に関するものを抜粋

- 一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
- 二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、**共同住宅**、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- 三 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 四 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- 五 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小はり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。
- 六 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物（延べ面積の合計が500㎡以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（口において「隣地境界線等」という。）から、1階にあつては3m以下、二階以上にあつては5m以下の距離にある建築物の部分をいう。ただし、次のイ又は口のいずれかに該当する部分を除く。
  - イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分
  - ロ 建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分

以下略

④ 特殊建築物定期調査報告

共同住宅については、安全上、防火上又は衛生上特に重要であり、地階又は3階以上の階及び床面積の合計が200㎡以上の建築物（ただし、国土交通大臣が定めるものを除く。報告の対象は、サービス付高齢者向け共同住宅に限定。）及び**特定建築物**で特定行政庁が指定するものは、定期的に1級建築士、2級建築士、建築物調査員資格者に調査をさせて、特定行政庁に報告しなければならない。

**特定建築物の定義：法「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」**

**第2条（定義）において特殊建築物の中の一部の政令で定める建築物とされている。**

※ 法第12条第1項の定期報告における外壁のドローン等搭載による赤外線調査

改正された令和4年の告示110号にて、従来の地上設置の赤外線調査に加え、ドローン等搭載による外壁（タイル・石貼り、モルタル塗り等）の赤外線調査も有効と明記された。

頁・箇所	修正前	修正後
386 頁 令第22条の3 見出し変更	令第22条の3（遮音性能に関する技術的基準）	令第22条の3（ <b>長屋又は共同住宅の界壁の遮音構造等</b> ）

**法第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）**

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は塀で、高さ2m以下のもの又は準防火地域内にある建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。

## 内容 修正

専有部分の床面積の拡大	居室増築又はバルコニーの屋内化	(*) 避難上有効なバルコニー	
		項目	内容
		大きさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2㎡以上とすること（安全に避難できる設備の部分の面積を除く）</li> <li>・ 奥行きは 75cm 以上とすること</li> </ul>
		位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 直通階段と概ね対称の位置に設けること</li> <li>・ その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設けること</li> <li>・ 側面が道路又は幅員 75cm 以上の敷地内の通路に面し、<b>かつタラップ等避難上有効な設備を有すること</b></li> </ul>
		出入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口の戸は幅 75cm 以上、高さ 180cm 以上とすること</li> <li>・ 下端の床からの高さは 15cm 以下とすること</li> </ul>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること</li> <li>・ 構造耐力上安全であること</li> <li>・ 十分外気に開放されていること</li> <li>・ <b>2m 以内にある外壁は耐火構造（準耐火建築物は準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は防火設備（防火戸など）を設けること（共同住宅の住戸に付属するものは除く）</b></li> </ul>		
出典：国交省住宅局建築指導課監修「建築物の防火避難規定の解説 2016」より			

## 以下全面差し替え

## 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

## 1 目的

この指針は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、防犯に配慮した共同住宅の新築（建替え含む。以下同じ。）、既存の共同住宅の改修の企画・計画・設計を行う際の具体的な手法等を指針として示すことにより、防犯上の高い良質な住宅ストックの形成を図ることを目的とする。

## 2 適用範囲等

- (1) この指針は、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象とする。
- (2) この指針は、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項等を具体化するに当たって参考となる手法等を示すものであり、事業者、所有者又は管理者等に対し、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。
- (3) この指針は、「共同住宅に係る防犯上の留意事項」を踏まえ、具体的な手法等を一般的に示すものである。対象とする住宅の諸条件によっては、

- ①本指針に示す各項目の適用の必要がない場合
- ②本指針に示す内容とは異なる手法等をとる必要がある場合
- ③本指針に示す項目以外の防犯上の配慮を必要とする場合がある。

また、指針の適用に当たっては、避難計画等との関係に配慮すると共に、既存の共同住宅の改修においては、建築関係法令等との関係、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を踏まえ、本指針に示す項目の適用について検討する必要がある。

(4) この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとする。

### 3 共同住宅の企画・計画・設計に当たっての基本項目

#### (1) 防犯性の向上のあり方

#### (2) 防犯に配慮した企画・計画・設計の基本原則

- 1) 周囲からの見通しを確保する（監視性の確保）
- 2) 居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る（領域性の強化）
- 3) 犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる（接近の制御）
- 4) 部材や設備等を破壊されにくいものとする（被害対象の強化・回避）

#### (3) 防犯上配慮すべき部位

頁・箇所	修正前	修正後
405 頁 【建築基準法の一部を改正する法律（法律第 67 号）】下段 ◇その他 イ) 宅配ボックス…	イ) 宅配ボックス容積率規制の合理化（延べ面積の 10 分の 1 を限度として容積率非算入）	イ) 宅配ボックス容積率規制の合理化（延べ面積の <b>100 分の 1</b> を限度として容積率非算入）

#### 416 頁 ④対象建設工事の基準 表規模の基準 修正

規模の基準	
工事の種類	規模の基準
建築物の解体工事	床面積の合計 80㎡以上
建築物の新築・増築工事	床面積の合計 500㎡以上
<b>床面積の合計500㎡以上の新築工事等に該当しない工事（リフォーム工事等）</b>	請負代金の額 1億円以上
建築物以外の工作物の工事（土木工事等）（注1）	請負代金の額 500万円以上

（注1）建築物以外の解体工事または新築工事等。

頁・箇所	修正前	修正後
419 頁 ② PRTR制度 420 頁 上段 3) 対象物質	3) 対象物質 人や生態系への有害性（オゾン層破壊性を含む）があり、環境中に広く存在する（暴露性がある）と認められる物質として選定されたもの（第1種指定化学物質：政令で462物質を指定）。	3) 対象物質 人や生態系への有害性（オゾン層破壊性を含む）があり、環境中に広く存在する（暴露性がある）と認められる物質として選定されたもの（第1種指定化学物質：政令で <b>515物質</b> を指定）。
420 頁 ③ SDS制度 420, 421 頁 3) 対象物質	3) 対象物質 以下のイ)・ロ)の双方が対象（合計562物質）。 イ) 第1種指定化学物質（462物質） 人や生態系への有害性（オゾン層破壊性を含む）があり、環境中に広く存在する（暴露性がある）と認められる物質として選定されたもの（PRTR制度の対象物質と同じ）。 ロ) 第2種指定化学物質（100物質） 第1種指定化学物質と同様の有害性があるが、暴露性がそれより低いと見込まれる物質として選定されたもの。	3) 対象物質 以下のイ)・ロ)の双方が対象（合計 <b>649物質</b> ）。 イ) 第1種指定化学物質（ <b>515物質</b> ） 人や生態系への有害性（オゾン層破壊性を含む）があり、環境中に広く存在する（暴露性がある）と認められる物質として選定されたもの（PRTR制度の対象物質と同じ）。 ロ) 第2種指定化学物質（ <b>134物質</b> ） 第1種指定化学物質と同様の有害性があるが、暴露性がそれより低いと見込まれる物質として選定されたもの。
<b>448 頁 上段 避難器具 以下修正</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難器具（令第25条）：2階以上で収容人員30人以上のもの又は3階以上で直通階段が2以上設けられていない収容人員が10人以上のもの</li> <li>・ <b>避難口・通路誘導灯</b>（令第26条）：地階、無窓階、11階以上の階</li> <li>・ <b>誘導標識</b>（令第26条）：<b>別表第一（一）項から（十六）項の防火対象物</b></li> </ul> ※ただし、省令の特例基準により緩和される設備があるため確認を要する。		

457 頁 上段 表内 代表的な物質欄⇒代表的な品名欄として内容修正、

下段 第4類（引火性液体）指定数量 表 一部修正

類別	性質	特性	代表的な品名
第1類	酸化性固体	そのもの自体は燃焼しないが、他の物質を強く酸化させる性質を有する固体であり、可燃物と混合したとき、熱、衝撃、摩擦によって分解し、極めて激しい燃焼を起こさせる。	塩素酸塩類、過塩素酸塩類 無機過酸化物、亜塩素酸塩類
第2類	可燃性固体	火炎によって着火しやすい固体又は比較的低温（40℃未満）で引火しやすい固体であり、出火しやすく、かつ、燃焼が速く消火することが困難である。	硫化リン、赤リン 硫黄、鉄粉
第3類	自然発火性物質及び禁水性物質	空気にさらされることにより自然に発火し、又は水と接触して発火し、若しくは可燃性ガスを発生する。	カリウム、ナトリウム アルキルアルミニウム アルキルリチウム
第4類	引火性液体	液体であって引火性を有する。	特殊引火物、第一石油類 アルコール類、第二石油類
第5類	自己反応性物質	固体又は液体であって、加熱分解などにより、比較的低い温度で多量の熱を発生し、又は爆発的に反応が進行する。	有機過酸化物、 硝酸エステル類 ニトロ化合物、ニトロソ化合物
第6類	酸化性液体	そのもの自体は燃焼しない液体であるが、混在する他の可燃物の燃焼を促進する性質を有する。	過塩素酸、過酸化水素 硝酸、その他政令で定めるもの

第4類（引火性液体）指定数量

		第1石油類 非水溶性 ガソリン	第2石油類 非水溶性 灯油	第3石油類非 水溶性 重油クレオソ ート	アルコール類 メチルアルコ ール	備考
許可 (消防法によ る)	製造所 貯蔵所 取扱所	200ℓ以上	1,000ℓ以上	2,000ℓ以上	400ℓ以上	指定数量 の1
届出 (市町村条例に よる)	少量危険物貯 蔵取扱所	40ℓ以上～ 200ℓ未満	200ℓ以上～ 1,000ℓ未満	<b>400ℓ以上～ 2,000ℓ未満</b>	80ℓ以上～ 400ℓ未満	指定数量 1/5以上
防火義務の順守	塗装(小規模) 一般家庭の灯 油ガソリンな ど	40ℓ未満	—	—	—	

481 頁 ①概要 1) 規制措置 コメント修正

1) 規制措置（義務）

イ. 対象は、非住宅の床面積 300 m<sup>2</sup>以上の建築物であり、新築時等のエネルギー消費性能基準に対して省エネ基準適合義務及び適合判定義務が生じる。

ロ。新築時等のエネルギー消費性能基準の適否に関して、設計の際に建築士は、建築主に対して説明の義務が生じる。

481 頁 法第 6 条 修正

法第 6 条（建築主等の努力）

建築主（次章第一節若しくは第二節又は附則第 3 条の規定が適用される者を除く。）は、その建築（建築物の新築、増築又は改築をいう。以下同じ。）をしようとする建築物について、建築物エネルギー消費性能基準（第 2 条第 2 項の条例で付加した事項を含む。第 29 条及び、第 32 条第 2 項を除き、以下同じ。）に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 建築主は、その修繕等（建築物の修繕若しくは模様替、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。第 34 条第 1 項において同じ。）をしようとする建築物について、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その所有し、管理し、又は占有する建築物について、エネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない

481 頁 法第 6 条の後に法第 11 条及び令第 3 条 挿入

法第 11 条（特定建築物の建築主の基準適合義務）

建築主は、特定建築行為（特定建築物（居住のために継続的に使用する室その他の政令で定める建築物の部分（以下「住宅部分」という。）以外の建築物の部分（以下「非住宅部分」という。）の規模がエネルギー消費性能の確保を特に図る必要があるものとして政令で定める規模以上である建築物をいう。以下同じ。）の新築若しくは増築若しくは改築（非住宅部分の増築又は改築の規模が政令で定める規模以上であるものに限る。）又は特定建築物以外の建築物の増築（非住宅部分の増築の規模が政令で定める規模以上であるものであって、当該建築物が増築後において特定建築物となる場合に限る。）をいう。以下同じ。）をしようとするときは、当該特定建築物（非住宅部分に限る。）を建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない。

2 前項の規定は、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定とみなす。

令第 3 条（住宅部分）

法第 11 条第 1 項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

- 一 居間、食事室、寝室その他の居住のために継続的に使用する室（当該室との間に区画となる間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。次条第 1 項において同じ。）がなく当該室と一体とみなされる台所、洗面所、物置その他これらに類する建築物の部分を含む。）
- 二 台所、浴室、便所、洗面所、廊下、玄関、階段、物置その他これらに類する建築物の部分であって、居住者の専用に供するもの（前号に規定する台所、洗面所、物置その他これらに類する建築物の部分を除く。）
- 三 集会室、娯楽室、浴室、便所、洗面所、廊下、玄関、階段、昇降機、倉庫、自動車車庫、自転車駐車場、管理人室、機械室その他これらに類する建築物の部分であって、居住者の共用に供するもの（居住者以外の者が主として利用していると認められるものとして国土交通大臣が定めるものを除く。）

法第 19 条（建築物の建築に関する届出等）

建築主は、次に掲げる行為をしようとするときは、その工事に着手する日の 21 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、当該行為に係る建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画を所管行政庁に届け出なければならない。その変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときも、同様とする。

- 一 **特定建築物以外の建築物であってエネルギー消費性能の確保を図る必要があるものとして政令で定める規模以上のものの新築**
  - 二 建築物の増築又は改築であってエネルギー消費性能の確保を図る必要があるものとして政令で定める規模以上のもの（特定建築行為に該当するものを除く。）
- 2 項、3 項 4 項 略

令第 7 条（所管行政庁への届出の対象となる建築物の建築の規模）

法第 19 条第 1 項第一号の政令で定める規模は、床面積の合計が 300㎡であることとする。

2 法第 19 条第 1 項第二号の政令で定める規模は、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が 300㎡であることとする。

法第 29 条（建築物エネルギー消費性能向上計画の認定）⇒法第 34 条に条名変更、条文一部修正及び第 3 項、4 項挿入

法第 34 条（建築物エネルギー消費性能向上計画の認定）

建築主等は、エネルギー消費性能の向上に資する建築物の新築又はエネルギー消費性能の向上のための建築物の増築、改築若しくは修繕等（以下「エネルギー消費性能の向上のための建築物の新築等」という。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、エネルギー消費性能の**一層**の向上のための建築物の新築等に関する計画（以下「建築物エネルギー消費性能向上計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 建築物エネルギー消費性能向上計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の延べ面積、構造、設備及び用途並びに敷地面積
- 三 エネルギー消費性能の**一層**の向上のための建築物の新築等に係る資金計画
- 四 その他国土交通省令で定める事項

3 建築主等は、第 1 項の規定による認定の申請に係る建築物（以下「申請建築物」という。）以外の建築物（以下「他の建築物」という。）のエネルギー消費性能の**一層**の向上にも資するよう、当該申請建築物に自他供給型熱源機器等（申請建築物及び他の建築物に熱又は電気を供給するための熱源機器等（熱源機器、発電機その他の熱又は電気を発生させ、これを建築物に供給するための国土交通省令で定める機器であって空気調和設備等を構成するものをいう。以下この項において同じ。）をいう。）を設置しようとするとき（当該他の建築物に熱源機器等（エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして国土交通省令で定めるものを除く。）が設



置されているとき又は設置されることとなるときを除く。)は、建築物エネルギー消費性能向上計画に、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を記載することができる。

- 一 他の建築物の位置
- 二 他の建築物の延べ面積、構造、設備及び用途並びに敷地面積
- 三 その他国土交通省令で定める事項

4 建築主等は、次に掲げる場合においては、第1項の規定による認定の申請をすることができない。

- 一 当該申請をしようとする建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物が他の建築物エネルギー消費性能向上計画に他の建築物として記載されているとき。
- 二 当該申請をしようとする建築物エネルギー消費性能向上計画に係る他の建築物が他の建築物エネルギー消費性能向上計画に他の建築物として記載されているとき(当該申請をしようとする建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物が当該他の建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物と同一であるときを除く。)

482 頁 ⑤省エネ性能向上計画認定と容積率の特例(緩和)コメント修正、  
法35条(認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例)⇒  
法第40条に条名変更及び第2項挿入、令第11条挿入

⑤ 省エネ性能向上計画認定と容積率の特例(緩和)

新築又は改修等の計画がエネルギー消費性能向上計画の基準に適合すること等について、所管行政庁の認定を受けると**通常の建築物の床面積を超える部分を10%を上限として不算入となり**、容積率の特例を受けることができる。

**法第40条**(認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例)

建築基準法第52条第1項、第2項、第7項、第12項及び第14項、第57条の2第3項第二号、第57条の3第2項、第59条第1項及び第3項、第59条の2第1項、第60第1項、第60条の2第1項及び第4項、第68条の3第1項、第68条の4、第68条の5(第二号イを除く。)、第68条の5の2(第二号イを除く。)、第68条の5の3第1項(第一号ロを除く。)、第68条の5の4(第一号ロを除く。)、第68条の5の5第1項第一号ロ、第68条の8、第68条の9第1項、第86条第3項及び第4項、第86条の2第2項及び第3項、第86条の5第3項並びに第86条の6第1項に規定する建築物の容積率(同法第59条第1項、第60条の2第1項及び第68条の9第1項に規定するものについては、これらの規定に規定する建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。)の算定の基礎となる延べ面積には、同法第52条第3項及び第6項に定めるもののほか、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における政令で定める床面積は、算入しないものとする。

- 2 認定建築物エネルギー消費性能向上計画に第34条第3項各号に掲げる事項が記載されている場合における前項の規定の適用については、同項中「建築物の床面積のうち、」とあるのは、「申請建築物の床面積のうち、当該認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申

請建築物及び他の建築物を」とする。

令第11条（認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例に係る床面積）

法第40条第1項の政令で定める床面積は、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるもの（当該床面積が当該建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の10分の1）とする。

2 法第40条第2項の規定により同条第1項の規定を読み替えて適用する場合における前項の規定の適用については、同項中「建築物の床面積のうち」とあるのは「申請建築物の床面積のうち」と、「建築物の延べ面積」とあるのは「認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物及び他の建築物の延べ面積の合計」とする。

483, 484 頁 法第2条修正、令第3条の3挿入

法第2条（定義等） 要約

1～11項 略

12 この法律において「特定工事」とは、特定粉じん排出等作業を伴う建設工事をいう。

13 この法律において「水銀等」とは、水銀及びその化合物をいう。

14, 15項 略

16 この法律において「有害大気汚染物質」とは、継続的に摂取される場合には人の健康を損なうおそれがある物質で大気汚染の原因となるもの（ばい煙（第1項第一号及び第三号に掲げるものに限る。）、特定粉じん及び水銀等を除く。）をいう。

17 この法律において「自動車排出ガス」とは、自動車（道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車のうち環境省令で定めるもの及び同条第3項に規定する原動機付自転車のうち環境省令で定めるものをいう。以下同じ）の運行に伴い発生する一酸化炭素、炭化水素、鉛その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある物質で政令で定めるものをいう。

令第3条の3（特定建築材料）

法第2条第11項の政令で定める建築材料は、吹付け石綿その他の石綿を含有する建築材料とする。

485 頁 ③粉じんに関する規制 コメント修正及び法第18条の14 見出し、条文修正

③ 粉じんに関する規制

粉じんには、一般粉じんと特定粉じんがあり、一般粉じんとは、物の破碎、選別その他の機械的処理又はたい積に伴い発生し、又は飛散する物質で特定粉じん以外の粉じんをいい、特定

粉じんとは、粉じんのうち、石綿その他の人の健康に係る被害を生ずるおそれがある物質をいう。この**特定粉じん**を吸い込むと塵肺という病気の原因となる。

現場での対策としては、粉じんの要因となる原料のメーカーや取扱業者にはSDSなどの資料により、現場の作業員に危険性、有害性、対処方法の周知をさせる（防塵マスクの着用等）。

特に石綿（アスベスト）の除去作業には、**事前調査（石綿含有建材有無に関係なく実施）**、作業基準、届出の義務が課せられている。

#### 法第18条の14（特定粉じん排出等作業の作業基準）

特定粉じん排出等作業に係る規制基準（以下「作業基準」という。）は特定粉じんの種類、**特定建築材料の種類**及び特定粉じん排出等作業の種類ごとに、特定粉じん排出等作業の方法に関する基準として、環境省令で定める。

486, 487 頁 粉じんに関する規制改訂に伴い一部修正、差し替え

則第16条の4修正、法第18条の15（特定粉じん排出等作業の実施の届出）⇒法第18条の17に条名変更、条文修正、則第10条の4条文修正、法第18条の18（作業基準の遵守義務）⇒法第18条の20に条名変更、条文修正

#### 則第16条の4（作業基準）

石綿に係る法第18条の14の作業基準は、次のとおりとする。

一 特定工事の元請業者又は自主施工者は、当該特定工事における特定粉じん排出等作業の開始前に、次に掲げる事項を記載した当該特定粉じん排出等作業の計画を作成し、当該計画に基づき当該特定粉じん排出等作業を行うこと。

イ 特定工事の発注者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

ロ 特定工事の場所

ハ 特定粉じん排出等作業の種類

ニ 特定粉じん排出等作業の実施の期間

ホ 特定粉じん排出等作業の対象となる建築物等の部分における特定建築材料の種類並びにその使用箇所及び使用面積

ヘ 特定粉じん排出等作業の方法

ト 第10条の4第2項各号に掲げる事項

二 特定工事の元請業者又は自主施工者は、当該特定工事における特定粉じん排出等作業を行う場合は、公衆の見やすい場所に次に掲げる要件を備えた掲示板を設けること。

イ 長さ42.0cm、幅29.7cm以上又は長さ29.7cm、幅42.0cm以上であること。

ロ 次に掲げる事項を表示したものであること。

（1）特定工事の発注者及び元請業者又は自主施工者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

（2）当該特定工事が届出対象特定工事に該当するときは、法第18条の17第1項又は第2項の届出年月日及び届出先

(3) 第10条の4第2項第三号並びに前号ニ及びヘに掲げる事項

三 特定工事の元請業者、自主施工者又は下請負人は、特定工事における施工の分担関係に応じて、当該特定工事における特定粉じん排出等作業の実施状況（別表第7の1の項中欄に掲げる作業並びに6の項下欄イ及びハの作業を行うときは、同表の1の項下欄ハ、ニ、ヘ及びトに規定する確認をした年月日、確認の方法、確認の結果（確認の結果に基づいて補修等の措置を講じた場合にあつては、その内容を含む。）及び確認した者の氏名を含む。）を記録し、これを特定工事が終了するまでの間保存すること。

四 特定工事の元請業者は、前号の規定により各下請負人が作成した記録により当該特定工事における特定粉じん排出等作業が第一号に規定する計画に基づき適切に行われていることを確認すること。

五 特定工事の元請業者又は自主施工者は、当該特定工事における特定建築材料の除去、囲い込み又は封じ込め（以下この号において「除去等」という。）の完了後に（除去等を行う場所を他の場所から隔離したときは、当該隔離を解く前に）、除去等が完了したことの確認を適切に行うために必要な知識を有する者に当該確認を目視により行わせること。ただし、解体等工事の自主施工者である個人（解体等工事を業として行う者を除く。）は、建築物等を改造し、又は補修する作業であつて、排出され、又は飛散する粉じんの量が著しく少ないもののみを伴う軽微な建設工事を施工する場合には、自ら当該確認を行うことができる。

六 前各号に定めるもののほか、別表第7の中欄に掲げる作業の種類ごとに同表の右欄に掲げるとおりとする。

#### 法第18条の17（特定粉じん排出等作業の実施の届出）

特定工事のうち、特定粉じんを多量に発生し、又は飛散させる原因となる特定建築材料として政令で定めるものに係る特定粉じん排出等作業を伴うもの（以下この条及び第18条の19において「届出対象特定工事」という。）の発注者又は自主施工者（次項に規定するものを除く。）は、当該特定粉じん排出等作業の開始の日の14日前までに、環境省令で定めるところにより、次に掲げる事項を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 当該届出対象特定工事の発注者及び元請業者又は自主施工者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 二 当該届出対象特定工事の場所
- 三 当該特定粉じん排出等作業の対象となる建築物等の部分における当該政令で定める特定建築材料の種類並びにその使用箇所及び使用面積
- 四 当該届出対象特定工事に係る第18条の15第1項第二号ロからニまで及び第三号ロに掲げる事項

2 災害その他非常の事態の発生により前項に規定する特定粉じん排出等作業を緊急に行う必要がある場合における当該特定粉じん排出等作業を伴う届出対象特定工事の発注者又は自主施工者は、速やかに、同項各号に掲げる事項を都道府県知事に届け出なければならない。

**3 前2項の規定による届出には、当該特定粉じん排出等作業の対象となる建築物等の配置図その他の環境省令で定める事項を記載した書類を添付しなければならない。**

則第10条の4（特定粉じん排出等作業の実施の届出）

法第18条の17第1項及び第2項の規定による届出は、様式第3の5による届出書によつてしなければならない。

2 法第18条の17第3項の環境省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 特定粉じん排出等作業の対象となる建築物等の概要、配置図及び付近の状況
- 二 特定粉じん排出等作業の工程を明示した特定工事の工程の概要
- 三 特定工事の**元請業者又は自主施工者**の現場責任者の氏名及び連絡場所
- 四 下請負人が特定粉じん排出等作業を実施する場合の当該下請負人の現場責任者の氏名及び連絡場所

法第18条の20（作業基準の遵守義務）

特定工事の**元請業者若しくは下請負人又は自主施工者**は、当該特定工事における特定粉じん排出等作業について、作業基準を遵守しなければならない。

頁・箇所	修正前	修正後
487 頁 ④ 有害大気汚染物質対策の推進 法第18条の37（事業者の責務）⇒18条の42に条名変更	法第18条の37（事業者の責務）	<b>法第18条の42</b> （事業者の責務）

**501, 502 頁 ②定義 法第2条 修正**

法第2条（定義）抜粋

この法律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 高齢者、障害者等 高齢者又は障害者で日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限をうけるものその他日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者をいう。
- 二 移動等円滑化 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上することをいう。

**三～十五号 略**

**十六** 建築主等 建築物の建築をしようとする者又は建築物の所有者、管理者若しくは占有者をいう。

**十七** 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第一号に規定する建築物をいう。

**十八** 特定建築物 学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル事務所、共同住宅、老人ホームその他の多数の者が利用する政令で定める建築物又はその部分をいい、これらに附属する建築物特定施設を含むものとする。

**十九** 特別特定建築物 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する特定建築物であって、移動等円滑化が特に必要なものとして政令で定めるものをいう。

**二十** 建築物特定施設 出入口、廊下、階段、エレベーター、便所、敷地内の通路、駐車場その他の建築物又はその敷地に設けられる施設で政令で定めるものをいう。

**二十一** 建築 建築物を新築し、増築し、又は改築することをいう。

**二十二** 所管行政庁 建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

### **二十三～二十九号 略**

**三十** 建築物特定事業 次に掲げる事業をいう。

イ 特別特定建築物（法第14条第3項の条例で定める特定建築物を含む。ロにおいて同じ。）の移動等円滑化のために必要な建築物特定施設の整備に関する事業

ロ 特定建築物（特別特定建築物を除き、その全部又は一部が生活関連経路であるものに限る。）における生活関連経路の移動等円滑化のために必要な建築物特定施設の整備に関する事業

### **三十一、三十二号 略**

502 頁 ③特別特定建築物の建築主等の基準適合義務等

法第14条 第7項挿入

法第14条（特別特定建築物の建築主等の基準適合義務等）

**7** 建築主等は、その所有し、管理し、又は占有する新築特別特定建築物の利用者に対し、高齢者、障害者等が当該新築特別特定建築物における高齢者障害者等用施設等を円滑に利用するために必要となる適正な配慮についての広報活動及び啓発活動を行うよう努めなければならない。

## ④既存住宅における評価対象住宅の範囲

■性能表示事項の適用(既存住宅) 表性能表示項目 5、6(6-1欠番)、8(欠番)、9、10 修正

## ⑤紛争処理体制 フロー図修正

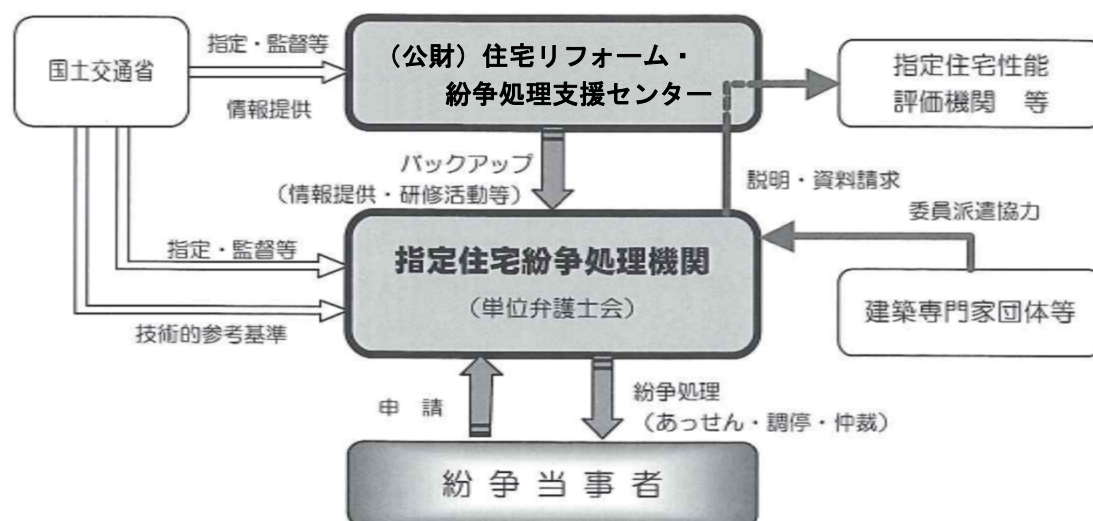
## ■性能表示事項の適用(既存住宅)

性能表示項目		戸建て	共同住宅
個別性能：1～10 他 現況検査による劣化状況			
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	○	○
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	○	○
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止 及び損傷防止）	○	○
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	○	○
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	○	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	○	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	○	○
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	-	○
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	-	○
	2-4 脱出対策（火災時）	○	○
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	○	○
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	○	○
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	-	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	○	○
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	○	○
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	-	○
	4-3 更新対策（共用排水管）	-	○
	4-4 更新対策（住戸専用部）	-	○
5 温熱環境、エネルギー消費量に関すること	<b>5-1 断熱等性能等級</b>	○	○
	<b>5-2 一次エネルギー消費量等級</b>	○	○
6 空気環境に関すること	<b>6-2</b> 換気対策（局所換気対策）	○	○
	<b>6-3</b> 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○
	<b>6-4</b> 石綿含有建材の有無等	○	○
	<b>6-5</b> 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	○	○

7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	○	○
	7-2 方位別開口比	○	○
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	-	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	○	○
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	○	○
	特定現況検査により認められる劣化等の状況 （腐朽等・蟻害） 対象：木造住宅	○	○

### ⑤ 紛争処理体制

性能評価を受けた住宅に関わるトラブルに対しては、第三者的な立場の弁護士、建築士などによって構成される指定住宅紛争処理機関を整備し、紛争処理の円滑化、迅速化を図っている。





①概要 コメント修正

②対象となるマンション コメント修正

① 概要

平成7年に施行された耐震改修促進法とは、特定建築物（建基法第12条第1項で定義する建築物）に対して、地震に対する安全性の向上を図る目的で制定された法律であり、その時点では、分譲マンションは対象となっていないが、平成18年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、「指定道路に面する倒壊により通行の妨げとなる建築物」が対象とされたことで、分譲マンションも一部適用を受けることになった。

特定建築物： i. 建基法第6条第1項第一号に掲げる建築物

- ・ 特殊建築物で200㎡を超える建築物

ii. 建基法令第16条第2項に掲げる建築物即ち令第14条の2に規定される建築物

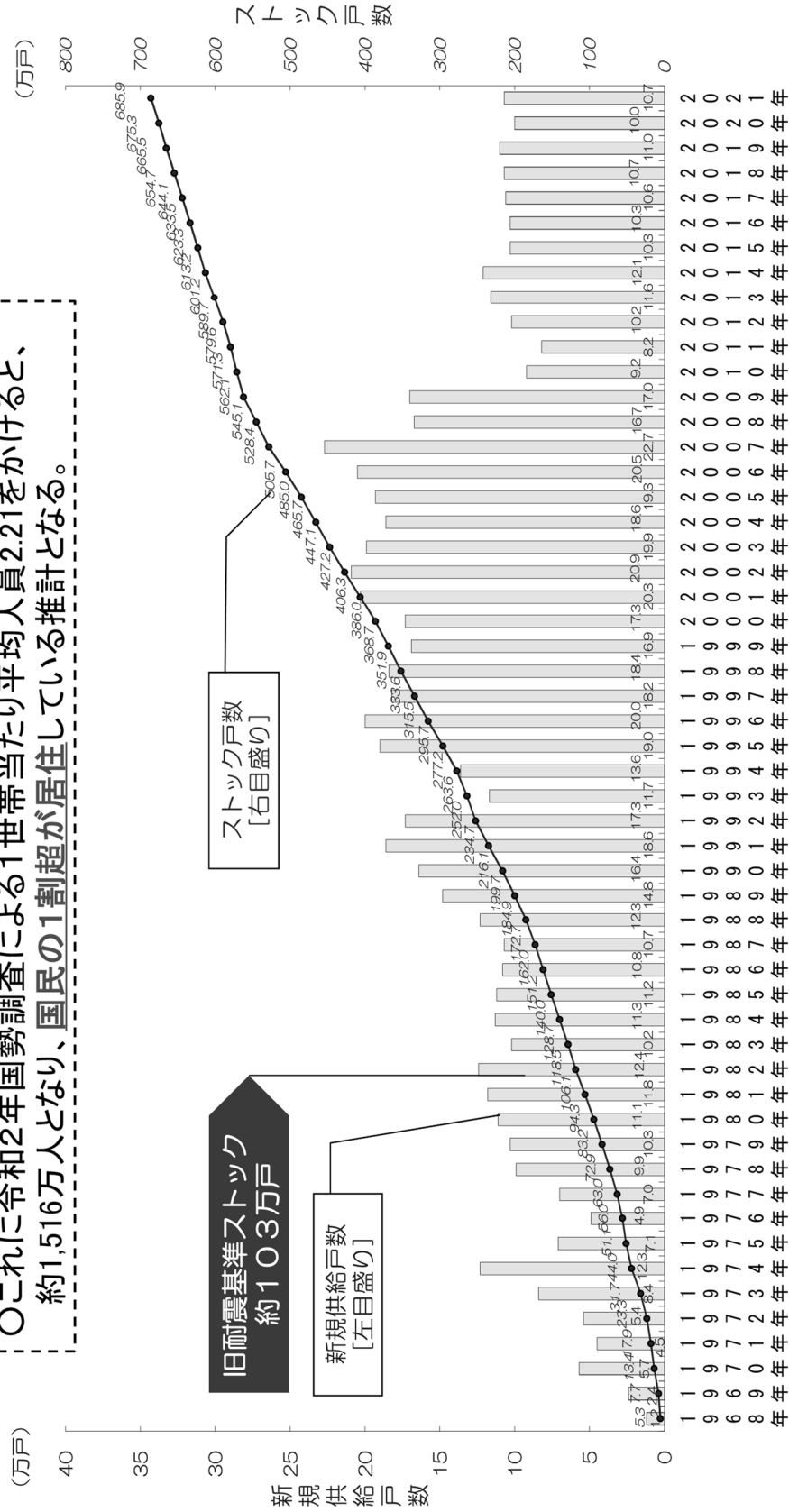
- ・ 事務所その他これに類する用途に供する建築物で、5階以上かつ1,000㎡を超える建築物
- ・ 特殊建築物のうち3階以上でその用途に供する部分が100㎡を超え200㎡以下の建築物

② 対象となるマンション

旧耐震基準で建築された分譲マンションの数は、約104万戸といわれており、2021年度の全体ストック戸数約686万戸の約15%に当たる。また、この耐震改修促進法の対象となる旧耐震基準の建物とは、都道府県が作成する耐震改修促進計画で指定された緊急輸送道路等に面した、倒壊等により道路を閉塞させるものが対象となっている

# 分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約685.9万戸(2021年末時点)。  
 ○これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、  
 約1,516万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、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・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 4. 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

② 指定保険法人（法第17条、19条）

この法律により指定されている保険法人（令和5年4月現在6社）は、役員を選任及び解任、業務規程、事業計画等すべて国土交通大臣の認可事項とされており、保険法人自体の健全性が損なわれるようなことがあった場合には、指定が取り消され、その保険等の業務の全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がせることにより、指定保険法人全体での担保を確保している。

523, 524 頁 ④マンション大規模修繕工事の保険対象部位

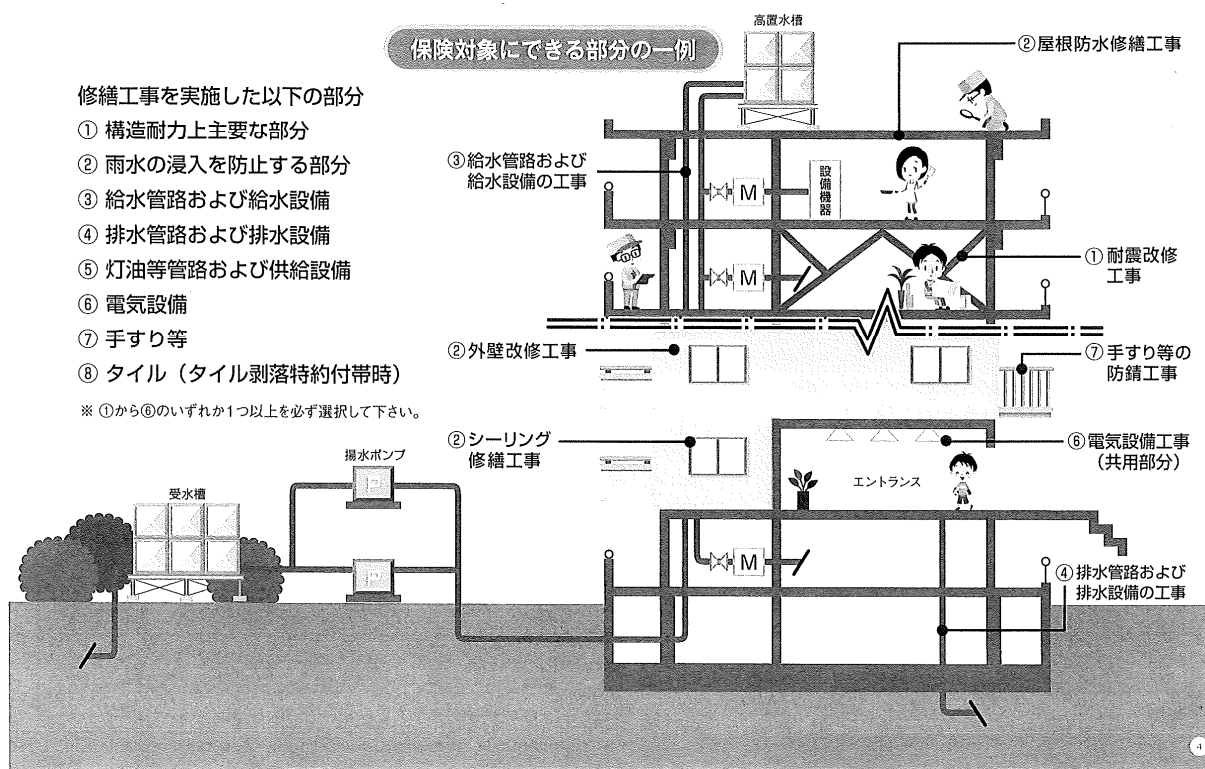
保険対象部位事例図表 差し替え

1. 保険対象にできる部分

修繕工事を実施した以下の部分

- ① 構造耐力上主要な部分
- ② 雨水の浸入を防止する部分
- ③ 給水管路および給水設備
- ④ 排水管路および排水設備
- ⑤ 灯油等管路および供給設備
- ⑥ 電気設備
- ⑦ 手すり等
- ⑧ タイル（タイル剥落特約付帯時）

※ ①から⑧のいずれか1つ以上を必ず選択して下さい。



2. 特約

付帯する主な特約は次のとおりです。

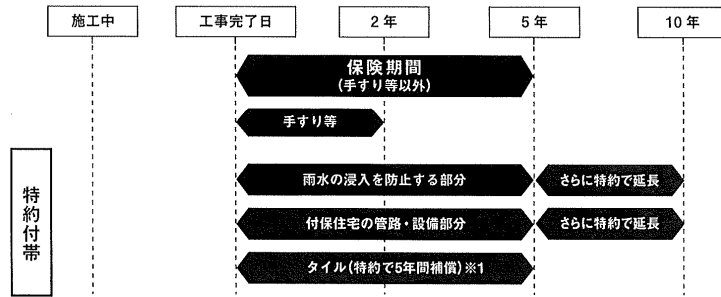
屋上防水工事に係る保険期間延長特約	保険対象工事のうち屋上部分についての保険期間を10年に延長します
外壁等防水工事に係る保険期間延長特約	保険対象工事のうち外壁等部分についての保険期間を10年に延長します
タイル剥落に係る特約(5年)※1	保険対象工事のうちタイル剥落を保険対象工事に含めます(保険期間5年間)
管路・設備等工事に係る保険期間延長特約(10年)	保険対象工事のうち管路・設備等部分について保険期間を10年に延長します
中性化・塩害対策工事に係る保険期間延長特約	構造耐力上主要な部分のうち鉄筋の腐食によるコンクリート欠損部分の保険期間を10年に延長します

※1 タイル剥落特約(10年)もご用意しています。詳細・付帯条件等については当社までお問い合わせください。

### 3. 保険期間

工事請負契約で約定した全ての工事を完了した日から5年間(※2)  
(ただし、手すり等は2年間)

(※2)各種(屋上防水・外壁等防水・管路・設備部分に関する)  
特約が付帯された場合、それぞれ対象部分の保険期間は  
10年間となります。



537 頁 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法） コメント修正，法第1条挿入及び以下コメント修正

土地の高度利用化の進展に伴いマンションの重要性が増大している状況に対応するためマンション管理士及び管理業務主任者の登録制度が創設され、マンション管理業者の登録制度と共に国や地方公共団体の措置を定めた法律が平成12年に制定されている。また、令和4年の法改正にて基本方針の策定、マンション適正化推進計画の作成及びマンションにおける良好な居住環境の確保が図られている。

#### 法第1条（目的）

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

その内容を大別すると、

- ◇ 管理組合による管理の適正化を推進するための施策
- ◇ マンション管理士の資格の活用
- ◇ マンション管理業の適正化のための措置
- ◇ マンションの管理の支援のための専門的な組織の指定
- ◇ マンション管理計画の認定

となる。

### 法第3条（基本方針）

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- 六 次条第1項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3、4項 略

### 法第3条の2（マンション管理適正化推進計画）

都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3～6項 略

③ マンションの管理計画認定制度

国が定める基本方針に基づく管理の適正化の推進を図るための施策に関する計画を各地方公共団体は作成し、適正な管理計画を有するマンションを認定する。また、各行政は、管理適正化のために必要な指導・助言等を管理組合に対して行う。

法第5条の3（管理計画の認定）

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

539 頁 標準管理規約 第35条 修正

マンション標準管理規約 第35条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

**外部専門家を役員として選任できることとする場合**

2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

541, 542 頁 ①法律の目的と定義 コメント修正及び法第1条、法第2条 修正

① 法律の目的と定義

今後の老朽化マンションの急増に対して、**敷地分割も含めた**区分所有者による良好な居住環境を備えた**マンションの建替え**を円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るためのマンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする**新たな法制度の設立が、この法律である。**

法第1条（目的）

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、**マンション敷地売却事業及び敷地分割事業**について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、**老朽化したマンションの損壊**その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

法第2条（定義等）

この法律において、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 マンション 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
- 二 マンションの建替え 現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
- 三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。
- 四 マンション建替事業 この法律（第3章を除く。）で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。
- 五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。
- 六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
- 七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
- 八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。
- 九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地

売却に関する事業をいう。

十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。

十一 敷地分割 団地内建物（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第69条第1項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物所有者（区分所有法第65条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

十二 敷地分割事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業をいう。

十三 分割実施敷地 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。

十四 区分所有権 区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。

十五 区分所有者 区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。

十六 専有部分 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。

十七 共用部分 区分所有法第2条第4項に規定する共用部分をいう。

十八 マンションの敷地 マンションが所在する土地及び区分所有法第5条第1項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。

十九 敷地利用権 区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権をいう。

二十 借地権 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。

二十一 借家権 建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権をいう。

2 区分所有法第70条第1項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、**団地内建物の全部を除却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第3項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。**

544 頁 ⑥基本方針の策定 コメント以下に法第4条挿入

#### 法第4条（基本方針）

国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項



四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者（借家権を有する者をいう。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項

六 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項

七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

九 敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項

十 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第3条第1項に規定する基本方針との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

544, 545 頁 ⑦マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正（平成26年12月24日施行）の次に

⑧マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正（令和3年12月20日施行）挿入

⑧ マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正（令和3年12月20日施行）

令和2年6月24日に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正」が公布され令和3年12月20日に施行されている。改正の趣旨は、マンションの老朽化の抑制が目的であり、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向け除去の必要性に係る認定対象が耐震性不足のものに加え以下のマンションが拡充されている。

イ. 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるもの

ロ. 火災に対する安全性に係る建築基準法又は命令、条例の規定に適合していないもの

・ 4/5以上の同意により、敷地の売却が可能

・ 建替え時の容積率特例

ハ. バリアフリー性能が確保されていないもの

ニ. 給水、排水、その他の配管設備の損傷、腐食が著しく衛生上有害となるもの

・ 建替え時の容積率特例

⑧-1. 法第102条第1項及び第103条の要除却認定を受けた建替えマンションは、一定の敷地面積、市街地環境の整備改善を条件に特定行政庁の許可で一定の容積率の制限

の緩和が受けられる。

- ⑧ー 2. 決議合意者は、決議合意者等の4分の3以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンションおよびその敷地の売却を行う組合を設立できる。
- ⑧ー 3. この組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できる。
- ⑧ー 4. 耐震改修を伴う大規模修繕の決議要件が、4分の3以上から過半数に緩和された。