

# 『2017年度版 どこでも学ぶ 管理業務主任者 基本テキスト』 追録（法改正）

日建学院  
(平成29年4月1日現在)

## 【追録】

本書の執筆後に確定した法改正により、記述を訂正等していただく必要が生じました。  
ご面倒でも、以下のように修正・加筆等の上、ご利用していただきますよう、お願いいたします。

### p. 458 3 定期検査・定期報告（第17章 建築基準法 第2節 建築確認制度と保全・報告業務） ③ 特殊建築物等の保全・報告業務

※ 以下の内容に差替え

	建築物 定期調査	建築設備 定期検査	昇降機等 定期検査	防火設備 定期検査
主体	所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）			
調査・検査者	一級建築士・二級建築士			
	建築物調査員	建築設備検査員	昇降機等検査員	防火設備検査員
報告時期	おおむね6ヵ月から3年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期		おおむね6ヵ月から1年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期	
報告先	特定行政庁			

### p. 498 ⑧ 運行管理（第20章 建築設備 第1節 昇降機（エレベーター）設備）

※ 以下の内容に差替え

#### ◆ 昇降機の適切な維持管理に関する指針

##### （1）総則

目的	この指針は、所有者が昇降機を常時適法な状態に維持することができるよう、建築基準法8条1項の規定の趣旨に鑑み、また、同2項の規定により国土交通大臣が定める指針に規定された事項の具体的方策を示すものとして、昇降機の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって昇降機の安全性の確保に資することを目的とする。
用語の定義	この指針において、次の用語の定義は、それぞれに定めるところによる。 ① 昇降機 建築基準法施行令129条の3第1項各号に規定するエレベーター、エスカレーター又は小荷物専用昇降機をいう。 ② 所有者 昇降機の所有者をいう。 ③ 管理者 昇降機の保守・点検を含む建築物の管理を行う者（ただし、昇降機の保守・点検を業として行う者を除く）をいう。 ④ 保守 昇降機の清掃、注油、調整、部品交換、消耗品の補充・交換等を行うことをいう。

	<p>⑤ 点 検 昇降機の損傷、変形、摩耗、腐食、発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守その他の措置が必要かどうかの判断を行うことをいう。</p> <p>⑥ 保守点検業者 所有者からの委託により保守・点検を業として行う者をいう。</p> <p>⑦ 製造業者 昇降機の製造を業として行う者をいう。ただし、製造業者が製造、供給又は指定した部品を保守点検業者がそれ以外の部品に交換した場合は、当該保守点検業者を含む。</p>
<p>基本的考え方</p>	<p>昇降機を常時適法な状態に維持するためには、<b>所有者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれの役割を認識した上で、契約において責任の所在を明確にするとともに、所有者がこの指針に示す内容に留意しつつ昇降機の適切な維持管理を行う</b>ことを旨とする。</p>
<p>関係者の役割</p>	<p>① <b>所有者</b>は、次の責任を有する。</p> <p>(ア) 製造業者による保守・点検に関する情報を踏まえ、<b>昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。</b></p> <p>(イ) 自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守・点検に関する契約（以下「<b>保守点検契約</b>」という）に基づき<b>保守点検業者に保守・点検を行わせること。</b></p> <p>(ウ) 保守点検業者に昇降機の保守・点検、修理等の業務を行わせるに当たっては、<b>保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保するとともに、保守点検業者が安全に業務に従事することができる措置を講じること。</b></p> <p>(エ) 機器の劣化等により<b>昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合</b>その他昇降機の安全な運行を確保するために必要である場合は、速やかに<b>自ら</b>保守その他の措置を講じ、又は<b>保守点検業者に対して</b>当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。</p> <p>(オ) <b>標識の掲示、アナウンス</b>等により昇降機の利用者に対してその<b>安全な利用を促す</b>こと。</p> <p>② 所有者及び保守点検業者は、<b>保守点検契約</b>において、<b>保守点検業者が次の責任</b>を有することを<b>明確にする</b>。ただし、保守点検契約における責任の有無にかかわらず、保守点検業者は次の責任を果たすよう努めなければならない。</p> <p>(ア) 保守点検契約に基づき、所有者に対して<b>保守・点検の結果</b>（不具合情報を含む）を<b>文書等により報告</b>しつつ、<b>適切に保守・点検の業務を行う</b>こと。</p> <p>(イ) 点検の結果、保守点検契約の範囲を<b>超える</b>修理又は機能更新が必要と判断した場合は、当該<b>修理又は機能更新が必要な理由等</b>について、<b>文書等により所有者に対して十分に説明</b>を行うこと。</p> <p>(ウ) 所有者が昇降機の維持管理に関する<b>助言</b>を求めた場合その他必要に応じて、所有者に対して<b>適切な提案又は助言</b>を行うこと。</p> <p>(エ) 昇降機において、<b>安全な運行に支障</b>が生じるおそれのある欠陥の可能性がある場合、<b>速やかに</b>当該昇降機の所有者及び製造業者にその旨を<b>伝える</b>こと。</p> <p>(オ) 不具合情報を収集・検討し、保守・点検が原因となるものがないか、その検討に努めること。</p> <p>③ 所有者及び製造業者は、昇降機の売買契約等において、<b>製造業者が次の責任</b>を有することを<b>明確にする</b>。ただし、売買契約等における責任の有無にかかわらず、製</p>

	<p>造業者は次の責任を果たすよう努めなければならない。</p> <p>(ア) 製造した昇降機の<b>部品等</b>を、当該昇降機の販売終了時から起算して当該昇降機の<b>耐用年数を勘案して適切な期間供給</b>すること。</p> <p>(イ) 適切な維持管理を行うことができるように、所有者に対して<b>維持管理に必要な情報又は機材を提供又は公開</b>するとともに、問い合わせ等に対応する体制を整備すること。</p> <p>(ウ) 製造した昇降機において、<b>安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥</b>〔当該製造業者の責めに帰すべき事由に基づく欠陥に限る。(エ)も同じ〕が<b>判明</b>した場合は、<b>速やかに当該昇降機の所有者に対してその旨を伝え、無償修理その他の必要な措置</b>を講じるとともに、当該昇降機の所有者に対して講じた措置の内容を<b>文書等により報告</b>すること。</p> <p>(エ) 不具合情報を収集・検討し、安全な運行に支障が生じるおそれのある欠陥が原因となるものがないか、その検討に努めること。</p>
--	---

(2) 昇降機の適切な維持管理のために所有者がなすべき事項

定期的な 保守・点検	<p>① <b>所有者</b>は、自ら適切に保守・点検を行う場合を除き、<b>保守点検契約</b>に基づき、<b>昇降機の使用頻度等</b>に応じて、<b>定期的</b>に、<b>保守・点検を保守点検業者に行わせる</b>。</p> <p>② <b>所有者</b>は、保守点検業者に保守・点検を<b>委託</b>する場合は、保守点検業者が昇降機の保守・点検を適切に行うことができるよう、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書等、その他<b>保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等</b>を、保守点検業者に<b>閲覧</b>させ、又は<b>貸与</b>する。</p> <p>③ <b>所有者</b>は、保守点検業者に保守・点検に関する<b>作業報告書</b>を提出させる。なお、所有者が自ら保守・点検を行う場合は、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成する。</p>
不具合の 発生時の対応	<p>① <b>所有者</b>は、昇降機に<b>不具合</b>が発生したことを<b>確知</b>した場合は、<b>速やかに</b>当該昇降機の<b>使用中止その他の必要な措置</b>を講じ、又は保守点検業者に対して当該措置を講じさせる。</p> <p>② <b>所有者</b>は、保守点検業者に不具合に関する<b>作業報告書</b>を提出させる。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が不具合に関する作業記録を作成する。</p> <p>③ <b>所有者</b>は、不具合情報を<b>公益性</b>の観点から<b>製造業者等に提供</b>するなど有効活用することに協力するよう努める。</p>
事故・災害の発生時の対応	<p>① <b>所有者</b>は、<b>人身事故が発生</b>した場合は、<b>応急手当その他必要な措置</b>を速やかに講じるとともに、<b>消防及び警察に連絡</b>する。</p> <p>② <b>所有者</b>は、①の人身事故が昇降機における<b>死亡・重傷又は機器の異常等が原因である可能性のある人身事故</b>に相当する場合は、「<b>昇降機事故報告書</b>」により<b>速やかに特定行政庁に対して報告</b>するものとし、当該報告書の作成に当たって<b>必要に応じて保守点検業者の協力</b>を求める。</p> <p>③ <b>所有者</b>は、警察・消防・特定行政庁等の<b>公的機関又は保守点検業者等が行う現場調査に協力</b>するとともに、現場調査の<b>結果を公益性</b>の観点から<b>製造業者等に提供</b>するなど有効活用することに協力する。</p> <p>④ <b>所有者</b>は、事故・災害が原因で昇降機の<b>運行に影響を及ぼすような故障</b>が発生した場合は、当該昇降機の<b>使用中止</b>し、点検及び必要な修理によりその<b>安全性が確認されるまで使用を再開しない</b>。</p> <p>⑤ <b>所有者</b>は、保守点検業者に事故・災害に関する<b>作業報告書</b>を提出させる。なお、所有者が自ら保守を行う場合は、所有者が事故・災害に関する作業記録を作成する。</p>

定期検査等	<p>① <b>所有者</b>は、定期検査等（建築基準法12条3項の規定に基づく定期検査又は同4項の規定に基づく定期点検をいう）を行う資格者（一級建築士・二級建築士・昇降機検査資格者）の求めに応じて、製造業者が作成した保守・点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書等、その他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために<b>必要な文書等</b>を、定期検査等を行う資格者に<b>閲覧</b>させ、又は<b>貸与</b>する。</p> <p>② <b>所有者</b>は、<b>定期検査報告済証の掲示</b>など定期検査等を行った旨の表示その他昇降機の安全性に関する必要な情報提供（戸開走行保護装置又は地震時管制運転装置を設置した場合は、その旨の表示を含む）に努めるものとする。</p>
文書等の保存・引継ぎ等	<p>① <b>所有者</b>は、<b>製造業者が作成した保守・点検に関する文書等</b>及び昇降機に係る<b>建築確認・検査の関係図書等</b>を当該<b>昇降機の廃止まで保存</b>する。</p> <p>② <b>所有者</b>は、<b>過去の作業報告書等、定期検査報告書等の写し</b>その他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を<b>3年以上保存</b>する。</p> <p>③ <b>所有者</b>は、所有者が変更となる場合は、①②の文書等を保守点検業者に閲覧させ、又は貸与することができるようにし、次の所有者に引き継ぐ。</p> <p>④ <b>所有者</b>は、建築物の維持管理に関する計画、<b>共同住宅の長期修繕計画等</b>において、<b>昇降機に関する事項を盛り込む</b>とともに、その使用頻度、劣化の状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。この場合、所有者は、必要に応じて製造業者又は保守点検業者の助言その他の協力を求める。</p> <p>⑤ <b>所有者</b>は、自ら又は保守点検業者に依頼して、エレベーターの機械室及び昇降路の出入口の戸等のかぎ、モーターハンドル、ブレーキ開放レバーその他の非常用器具並びに維持管理用の器具を、場所を定めて第三者が容易に触ることができないよう<b>厳重に保管</b>するとともに、使用に当たって支障がないよう<b>適切に管理</b>する。</p>

### (3) 保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項

保守点検業者の選定の考え方	<p>目的を達するためには、昇降機に関する豊富な知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者による適切な保守・点検が必要不可欠であることから、<b>所有者</b>は、<b>保守点検業者の選定に当たって、価格のみによって決定するのではなく</b>、必要とする情報の提供を保守点検業者に求め、専門技術者の能力、同型又は類似の昇降機の業務実績その他の<b>業務遂行能力等を総合的に評価</b>する。</p>
保守点検業者に対する情報提供	<p>① <b>所有者</b>は、保守点検業者の選定に当たっては、あらかじめ、保守点検業者に対して委託しようとする業務の内容を提示するとともに、保守点検業者の求めに応じて、「文書等の保存・引継ぎ等」の項目の①・②の文書等を閲覧させる。</p> <p>② <b>所有者</b>は、保守点検業者の選定に当たっては、可能な限り、保守点検業者に対して保守・点検の業務を委託しようとする昇降機を目視により確認する機会を提供する。</p>
保守点検業者の知識・技術力等の評価	<p><b>所有者</b>は、保守点検業者の昇降機に関する知識・技術力等を評価する際には、「保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト（別表2（省略））」を参考としつつ、必要に応じて、保守点検業者に関係資料の提出を求め、又は保守点検業者に対するヒアリング等の実施に努める。</p>

### (4) 保守点検契約に盛り込むべき事項

保守点検契約に盛り込むべき事項	<p>① <b>所有者</b>は、保守点検業者と保守点検契約を締結する際には、契約金額等の契約に関する一般的な事項に加えて、「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト（別表3（省略））」を参考としつつ、昇降機の適切な維持管理の確保に努める。</p> <p>② <b>所有者</b>は、保守点検契約に付随する仕様書として、点検の項目又は頻度、部品の修理又は交換の範囲、緊急時対応等に関する技術的細目が規定されていることを確認する。</p>
-----------------	---

p. 633 第6節 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）  
（第22章 建築環境）

**※ 新設**

建築物のエネルギー消費量が著しく増加していることを考慮し、そのエネルギー消費性能を向上させるため、建築物省エネ法が公布されました。以下、マンションに関連する内容に限定して内容を説明します。

**1 一定以上の規模のマンションに対する届出義務**

マンションにおいて、新築・増築等にかかる床面積が300㎡以上になる場合は、工事着手の21日前までに、エネルギー消費性能の確保のための構造・設備に関する計画を所管行政庁に届け出なければなりません。

所管行政庁は、この計画が所定の基準に適合しない場合、必要に応じて、計画の変更等の措置を取るよう指示することができます。また、この指示に従わない場合には、指示に係る措置を命令することもできます。

**2 容積率特例**

建築主等は、新築や省エネ改修工事を行う場合、その内容が所定の基準に適合している旨の所管行政庁の認定を受けることができます。そして、この認定を受けた場合は、容積率等の特例を受けることができます。

**3 エネルギー消費性能の表示**

建築物の所有者は、建築物が所定の基準に適合している旨の所管行政庁の認定を受けることができ、この認定を受けると、「基準適合認定マーク」を表示することができるようになります。

「基準適合マーク」は、省エネ性能が高いことを示す客観的な指標となるため、資産価値が高いマンションであることを外部に表示することに役立つものとなります。