

設備管理責任者 のための 法令管理手法 目次

第1章 法令遵守の重要性

- 1. 法令管理の重要性 P.2
 - (1) ビルメンテナンス業務における法令管理
 - (2) 変化する設備管理業務への要求事項
- 2. 選任者にかかる責任 P.6
 - (1) 選任義務とは (2) 選任者の届出義務と掲示義務
 - (3) 選任者の職務と責任 (4) 事故発生等の選任者への責任
- 3. 法令違反のリスク P.12
 - (1) 法令違反のリスク

第2章 法令遵守の管理手法

- 1. 法令遵守管理の基本的な考え方 P.16
 - (1) 法令遵守とコンプライアンス
 - (2) 法令遵守事項を大別した管理手法
 - (3) ビルメンテナンス側で管理する法令届出・報告範囲の確認
 - (4) テナント造作工事に関わる管理手法
- 2. 各種法定届出・報告 P.24
 - (1) 建築設備の設置届・変更届・廃止届、特定建築物の管理
 - (2) 選解任届の管理
 - (3) 法定の定例報告の管理
 - (4) 事故報告
- 3. 法定点検のポイント P.36
 - (1) 電気設備
 - (2) 消防用設備
 - (3) 建築物環境衛生管理基準に関わる検査・点検・作業
 - (4) フロン排出抑制法に関わる空調設備点検
 - (5) 建築基準法に関わる定期調査・検査報告

4. 新法、改正時のチェック P.48

- (1) 新法、改正時のチェックについて
- (2) なぜ新法、改正法令を確認する必要があるのか
- (3) 改正法令確認の頻度
- (4) 新法、改正法令をどのように確認していくのか
- (5) 改正法令の管理
- (6) 改正法令の注意事項
- (7) 改正法令の周知

第3章 法令管理の実際

1. 労働安全の基準について P.56

- (1) 労働安全に係る法体系
- (2) 労働者の法的義務
- (3) 災害が発生した場合
- (4) 安全作業の実際
- (5) 労働安全衛生教育
- (6) リスクアセスメント

2. 建設工事の施工管理と廃棄物管理 P.67

- (1) 建設工事と建設業
- (2) 建設工事に伴う廃棄物

巻末資料 建物の維持・管理に関する法令及び必要資格一覧 P.78

ダウンロード資料

- (1) ビルの主な届出・報告管理台帳 本書籍での掲載なし
- (2) 改正法令管理台帳（記載例） P.53に掲載

上記のダウンロード資料は（公社）東京ビルメンテナンス協会のHP内の「刊行物購入ページ」の本書籍の欄より下記に記載してあるパスワードを入力することでデータをダウンロードができますのでご利用ください。

パスワード：



第1章



第2章



第3章



巻末資料

1. 法令管理の重要性

(1)ビルメンテナンス業務における法令管理

ビルメンテナンス業務への要求事項は建物の用途や規模などによってそれぞれ違いがありますが、多くの場合、法令に基づく適正な維持管理を行うことが求められます。また施設の利用者が安全で衛生的な環境の中、快適に利用できるようにすることも求められます。

これらの要求事項を維持していくため、日常の点検についての計画と実施、法定点検の計画と実施、設備機器の整備計画や修繕計画の立案、実施及び確認を行うことが業務の中心となります。これらの業務を通じてビルに関係する方々が得られる代表的な効果は以下のとおりです。

- 法令を遵守しているというビルオーナー、入居者の社会的責任
- 建物・設備の機能維持による利用者の安全、衛生的な環境
- 建物・設備の機能維持による利用者の快適性
- 良好な環境での執務による利用者の生産性向上

これらの効果に向かって、法令を遵守する活動を進めるためには、まず建物や設備機器に関する専門知識、そしてそれらの運用に対して法令でどう規程されているかを知る必要があります。

また、設備管理責任者としては設備技術や法的知識だけではなく、周辺業務（環境基本法、建築基準法など）の法的要求事項も把握し、ビルオーナーに対して環境基準への適合、工事の際に求められる内容の準拠などについても提言できるようにしておく必要があります。

ビルオーナー、利用者に対し、ビルに関する法的知識・専門知識で対応していくことが、主たる業務。



ビルに係る法令
(一部のみ掲載)

- ・建築物衛生法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・環境基本法
- ・廃棄物処理法
- ・警備業法
- ・建築基準法
- ・電気事業法
- ・消防法
- ・省エネ法
- ・労働基準法

など

図1.1-1 ビルの管理業務と法令

(2)変化する設備管理業務への要求事項

設備管理業務の主たる内容としては設備機器の運転操作や監視、運転データの記録、機器運転状態の点検、法定点検、故障修繕、整備、報告書類等の作成及び提出のほか、外部委託業者の管理や顧客対応です。また害虫防除などの環境衛生管理に分類される業務も設備管理業務の範ちゅうとなることもあります。

最近では、上記の設備管理業務に対する要求も変化してきており、管理する建築物のリニューアル（内装・外装工事など）や修繕工事（管工事、電気工事など）の依頼も増え、建築・設備工事業の登録を行い、積極的に工事を受託する企業も増加しています。

建物に常駐管理している設備管理責任者の皆さん自身が工事を行うことや工事監理をする場合もあると思います。

詳細は第3章にまとめますが、安全管理など労働安全衛生法等の遵守すべき法令があり、建物内の修繕や建築・設備工事等の受託に関しては、工法や工事監理者の専任など建築基準法等の法令に則った対応が必要となります。

（特に都内の官公庁の建物で工事に携わる場合は注意を要します。都所管の建物・設備などの工事の場合、都標準の工事仕様書に準拠する必要があります。それは建築・土木・電気設備・機械設備等の各工事について用意され、3年毎に改訂されています。業務の中でそのような工事に携わる機会のある方は目を通していただきたいと思います。）

設備に関する事故、特に死亡事故等が発生するたびに関連する法規も日々改正されていきます。そうした法改正で顕著なものは消防法でしょう。これまでも雑居ビルの飲食店での火災事故や大きなホテルでの火災による死亡事故などがあり、その都度規制が強化され、罰則規程も増えてきました。こうした法改正に伴い、防災設備の点検や定期点検報告業務をはじめ、防火管理者業務の受託なども増加してきているようです。

このように我々ビルメンテナンス会社に依頼される仕事は大きく変化しており、その業務範囲も広がってきています。それとともに業務量も増加しています。気をつけるべきことは業務量に比例して設備管理技術者の抱えるリスクが増加することです。負うべき責任が大きくなっていることを受け止め、関係する法令を確実に読み解き、自分たちの業務が法令を遵守しているかを検証するなど、常に係る法令と向き合っていかなくはなりません。

1. 法令遵守管理の基本的な考え方

(1) 法令遵守とコンプライアンス

ビルの施設管理や運営にかかわる法令は、建築物や建築設備に関するもの、建築物衛生法の事業登録などの事業に関するもの、防災・環境・労働安全に関するものなど多岐にわたっています。

それらの法令を継続的に遵守することが我々ビル管理のプロとして、ビルオーナー（所有者）や契約先からコンプライアンス（compliance）の基本的な要求事項として求められています。

このコンプライアンスという言葉は、従来の法令遵守に代わって多く聞かれるようになってきました。

企業におけるコンプライアンスとはどういうことなのか？

その考え方について整理すると次のような考え方になります。

「企業コンプライアンスとは、コーポレートガバナンス（企業統治）の基本原理のひとつで、企業が法令や内規、地域協定、倫理規定に加え社会的責任に従って活動すること、またそうした概念を指す」としています。

このような考え方になった背景には、従来の法令遵守の企業活動だけでは企業の不祥事が収まらないことから、現在ではコンプライアンス遵守の考え方が社会的に求められるようになったものです。

その概念は次の図2.1-1のようになります。

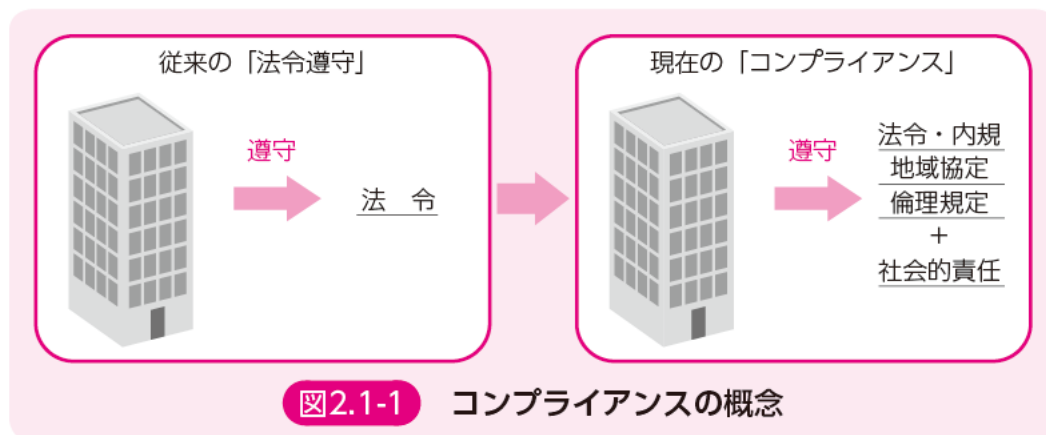


図2.1-1 コンプライアンスの概念

これは法令遵守に加え社会的規範などのルールにも従って公正・公平に企業活動をするということが社会的にも求められており、それを理解することです。

そして、コンプライアンスの土台に則った法令遵守を基本として施設管理の業務を遂行することが、ビルオーナーや契約先そして我々ビルメンテナンス会社自体にとってもたいへん重要なことになるわけです。

万が一、我々ビルメンテナンス側の不注意や失念により重大な法令違反が発生した場合、所轄官庁から

改善命令や罰則をビルオーナーや管理権原者が受けることになり、ビルオーナーや契約先あるいは施設関係者に多大なご迷惑をかけることになります。

そして、会社や当事者個人の信用失墜、改善にかかる労力や損害発生負担、あるいは管理契約の解約などの大きなリスクに発展することもあります。

したがって、法令遵守管理はリスク管理としても重要事項になることを十分認識し、職場のチーム全員がコンプライアンスを基本理念とした法令遵守重視の施設管理の業務を遂行する必要があります。

(2)法令遵守事項を大別した管理手法

施設管理に係わる法令は多岐にわたり、これを一元的に管理することはたいへんな労力がかかり、なかなか難しいことになります。また、施設管理の実態に合わせた法令遵守管理が実務上望まれます。

そこで、各法令に共通する事項を整理し、大別することでポイントが掴めるようになり、日々の業務と折り合わせることで比較的容易に管理することができます。

その大別する項目は次の図2.1-2のイメージになります。

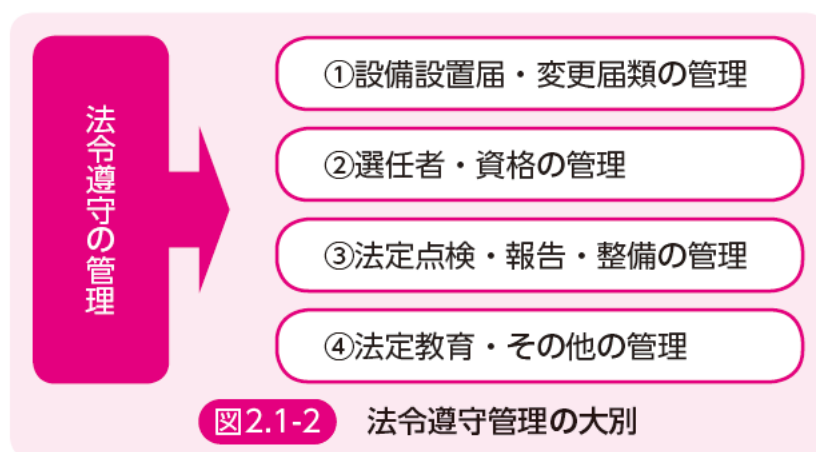


図2.1-2 法令遵守管理の大別

この4つに大別した項目の法令遵守管理の概要は次のようになります。

① 建築設備の設置届・変更届・廃止届や特定建築物届及び代表者変更類の管理

この設置届や代表者変更などの届出管理は、ビルオーナー（設置者・管理権原者）などが届出等について法的な義務を負っている項目です。

ビルオーナーが管理しているビルもあれば、ビルメンテナンス会社に一部あるいは建築設備等についてほぼ全部を委託しているビルとがあり、さまざまです。

届出の例としては、特定建築物届や建築設備の電気工作物使用開始届、ボイラー・第一種圧力容器の設置届、高圧ガス製造施設等の設置許可、騒音規制法・振動規制法の特定施設の設置の届出、ゴンドラ設置届、消防（防災）計画作成届などがあります。

なお、ビル総合管理からビルマネジメントへ業態を拡大する場合には、この領域の届出管理が不可欠になります。

また、書類の保管について竣工図面や建築設備の設置届や開始届（竣工時の引き渡し書類に含まれる）などはビルが存続する限り保管が義務付けされています。これらの重要書類の原本保管はビル所有者に

1. 労働安全の基準について

設備管理責任者の使命として、労働災害、第三者災害を発生させないための労働安全衛生法を中心とした関係法規の遵守及び、職場における労働者と施設利用者等の安全と健康の確保に努めなければなりません。

ここでは、法令で定めた安全基準・安全確保の義務と法定教育に関して、設備管理責任者が留意する「遵守すべき事項」について紹介します。

(1)労働安全に係る法体系

安全に関しての法令は1972（昭和47）年、労働基準法から独立分離する形で『労働安全衛生法（以下：安衛法）』として制定されました。この法令は職場における労働者の安全と健康を確保する、快適な職場環境を形成することを目的として、労働災害防止のための危害防止基準の確立、責任体制の明確化、自主的活動の推進など総合的・計画的に安全衛生活動を推進することを求めています。また労働安全衛生法施行令（以下：安衛令）は安衛法の規程に基づき制定された政令であり、労働安全衛生規則（以下：安衛則）は安衛法及び安衛令を実施するために作業の基準や業務上の規制を定めています。

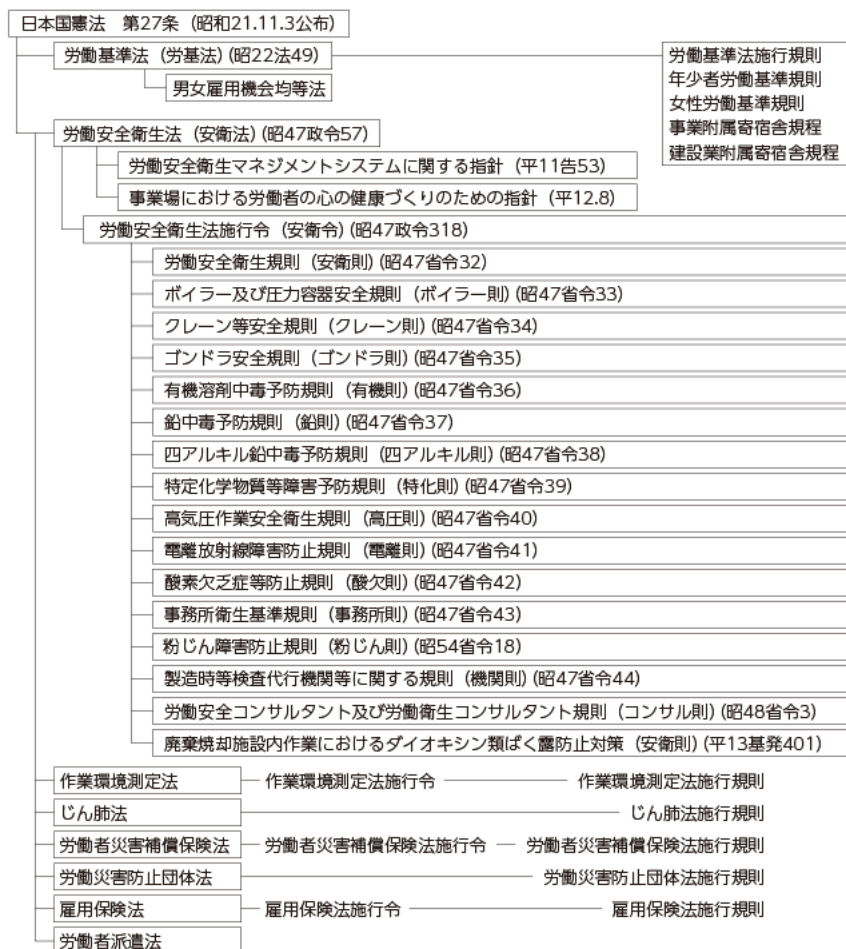


図3.1-1

安全衛生法規体系図

(2)労働者の法的義務

安衛法では労働者は、事業者が行った措置や指示を守らなければならない義務が規定されています。こうした義務を守らなかったために、災害を起こせば安衛法第120条の罰金が科せられたり、労災保険の保険給付の全部又は一部の支給制限が行われたり、過失相殺割合で賠償額を減額される等の罰則、不利益があります。設備管理責任者としては以下の6種の義務を理解しておき、共に働く方々の安全・衛生に最大限の注意を払うべきです。

表3.1-1 法的義務

No.	法的義務	内容
1	安全状態を保つ義務 (労働安全衛生法26条, 32条, 33条, 120条)	・労働者は安全装置等について、取りはずし、又はその機能を失わせないこと。必要があるときは予め事業者の許可を受け、発見したときは事業者に申し出る義務（安衛則29条） ・労働者は、作業場の清潔に注意し、廃棄物を定められた場所以外に捨てないようにしなければならない義務（安衛則620条）
2	安全措置の義務	・車両系建設機械を使用する際の使用上の義務（安衛則151条の1～83）
3	保護具の着用使用義務	・安全帯等の使用義務（安衛則520条） ・保護帽の着用義務（安衛則539条） ・安全靴等の使用義務（安衛則558条） ・呼吸用保護具等の使用義務（安衛則593条）保護衣、保護眼鏡、呼吸用保護衣等 ・皮膚障害防止用保護具等の使用義務（安衛則594条）保護手袋、履物等 ・騒音障害防止用保護具の使用義務（安衛則595条）耳栓等
4	危険な行動の禁止義務	・危険物がある場所における火気の使用禁止（安衛則279条） ・火気使用場所の火災防止義務（安衛則291条） ・昇降設備の使用義務（安衛則526条） ・高所からの物体投下による危険防止義務（安衛則535条） ・立ち入り禁止義務（安衛則585条）有害物を取扱う場所等
5	無資格就労の禁止義務 (安衛法61条)	・クレーンの運転その他の業務で当該業務に就くことができる者以外の者は当該業務の禁止義務 ・当該業務に従事するときは免許証その他の資格を証する書面を携帯義務
6	車両系建設機械運転者の自己安全義務と誘導・合図に従う義務	・適正な運転速度を超えての運転禁止義務（安衛則156条） ・運転位置から離れる場合の措置義務（安衛則160条）バケット、ジッパーを地上におろす義務、逸走防止義務・転落等の危険が予測される場所に誘導者を配置した場合その誘導者に従う義務（安衛則157条） ・接触等の危険が予測される場所に誘導者を配置した場合その誘導者に従う義務（安衛則158条） ・配置された誘導員の行う合図に従う義務（安衛則158条） ・移動式クレーンでの作業は一定の合図を定め合図者を指名しなければならない。作業者はその合図に従う義務（クレーン則71条）