

19980608

平成10年度厚生科学研究補助金(生活安全総合研究事業)

建築物の多様化に対応した新たな維持管理手法の構築に関する研究

報 告 書

平成 11 年 3 月

財団法人 ビル管理教育センター

平成10年度厚生科学研究費補助金（生活安全総合研究事業）
建築物の多様化に対応した新たなる維持管理手法の構築に関する研究委員会
報告書

目 次

I. 研究の目的	1
II. 研究の計画	1
III. 委員会の構成及び研究課題	2

ビル管理システム検討部会報告

はじめに	6
1. 特定建築物の定義について	7
(1) 現行法における特定建築物の定義	7
(2) ビル衛生管理法制定後の特定建築物の定義の変遷	9
1) 建築物の規模に関して	9
2) 特定用途以外の用途の割合に関して	10
(3) 特定建築物以外の建築物の対応について	10
(4) 規模等の設定	13
1) 延べ床面積の下限值について	13
(5) 結論と提言	19
1) 特定用途以外の建築物	19
2) 3,000㎡未満の建築物	19
3) 8,000㎡未満の学校	19
4) 10%除外規定適用建築物	19
5) 法第5条4項適用の特定建築物	19
2. 建築物環境衛生管理技術者(ビル管理技術者)のあり方について	29
(1) 現行法におけるビル管理技術者の位置づけ	29
1) ビル管理技術者の職務	29
2) ビル管理技術者の専任	31
(2) ビル管理技術者の責務	31
1) ビル管理技術者の役割	32
2) ビル管理技術者の心がまえ	33
(3) ビル管理技術者に求められる管理業務体系	34

ビルの給排水検討部会報告

1. はじめに	37
2. 法的側面および技術的側面からの現状の問題点と対策	37

ビルの空気質管理検討部会報告

第1章 緒言	45
第2章 空調方式の定義	46
1. 空調方式の変遷	46
2. 法の対象となる空調方式の問題点	46
3. ビル衛生管理法対象とすべき空調方式の定義	47
第3章 空調設備の管理（管理項目及びその頻度）の問題点と対策	48
1. 告示や建築物維持管理要領の適用について	48
2. センサーの較正等	48
3. 最小外気導入量や換気量の基準設定	45
第4章 空気質の管理（管理項目、管理基準値、測定方法及び頻度） の問題点と対策	51
1. 室内空気環境測定項目	51
2. 測定実施回数及び測定時間帯	53
3. 測定対象	54
4. 設備更新における図面審査制度の確立	55
第5章 新規設備等導入への対応	58
1. 最近の空調設備における問題事例	58
2. 新規設備導入時の検討事項	60
第6章 VOC等の健康影響と対策	62
1. VOC等の汚染レベル	62
2. 健康影響	63
3. 基準値	64
4. 対策	64
5. 測定方法	65
6. 基準設定に関するプライオリティー	65
第7章 ダクト汚染について	73
1. ダクト汚染の現状	73
2. ダクトクリーニングの現状	74
3. 法規制の必要性	75
第8章 レジオネラ汚染について	96
1. 汚染の背景	96
2. レジオネラ属菌の生息の現状	96
3. 検討事項	98

ビル清掃検討部会報告

はじめに

1. ビル衛生管理法の制度上の課題	1 0 0
(1) 特定建築物に関する課題	1 0 1
1) 用途に関する問題	1 0 1
2) 延べ床面積に関する問題	1 0 1
3) 10%基準特例に関する問題	1 0 1
(2) 建築物環境衛生管理技術者に関する課題	1 0 2
1) 職責に関する問題	1 0 2
2) 再講習に関する問題	1 0 2
3) 維持管理体制の問題	1 0 2
(3) 清掃に関する課題	1 0 2
1) 作業の判断基準に関する問題	1 0 2
2) 清掃技法に関する問題点	1 0 3
3) 清掃作業結果の検証に関する問題	1 0 3
4) 作業環境に関する問題	1 0 3
5) ビル内廃棄物の処理および再資源化に関する問題	1 0 4
(4) 登録制度の法的位置づけと課題	1 0 4
1) 従事者研修の実施体制に関する問題	1 0 4
2) 登録制度運用に関する問題	1 0 4
3) 帳簿書類の保管に関する問題	1 0 5
2. 清掃管理のための評価制度に関する課題	1 0 5
3. ビル内廃棄物の適正処理に関する調査研究	1 1 0
(1) 「ビル衛生管理法」ならびに同施行令、省令等に関する問題	1 1 0
(2) 建築物の種類・業態・規模に応じた廃棄物発生原単位の調査に関する問題	1 1 0
(3) ビル内廃棄物の分別に関する問題	1 1 0
(4) 建築計画及び設計における廃棄物処理の位置付けに関する問題	1 1 1
(5) ビルにおける廃棄物焼却炉の設置状況ならびに稼働状況に関する問題	1 1 1
(6) 関連問題の整理問題	1 1 1
資料 1	1 1 2
資料 2	1 1 9
資料 3	1 2 4

平成10年度厚生科学研究費補助金（生活安全総合研究事業）
建築物の多様化に対応した新たな維持管理手法の構築に関する研究委員会
報告書

I. 研究の目的

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル衛生管理法）」は、より高度な維持管理を目標とすることを指導するという衛生指導法的性格を有しているため、他の衛生関係法令による最低限の規制基準とは異なり、基準に適合しない場合でも、直ちに強制的な措置がとられることはないが、建築物全体を同一の基準に従い、維持管理の立場より環境を管理するものであるため、全般の状況を総合的に判断してはじめて改善命令や使用制限の措置がとられている。

なお、その環境あるいは設備の管理項目は、空気環境管理、給水設備管理、排水設備管理、清掃、ねずみ・害虫類の防除等と多岐に及んでいる。このため、近年の設備施工技術の発展や新材質・機械等の開発により、建築物の維持管理手法も高度化し、従来の管理形態では対応しきれない施設が現れつつある。

これに加え、建築物のリフォーム・リニューアル問題、並びに地球環境問題を考慮した新たな観点からの維持管理のあり方を検討することが急務となっている。

更には、建築物環境設備等の設置完了時における各機器の性能及び維持管理状況を総合的に判断する制度の確立、本法制定以来懸案事項であった共同住宅への対応、照明・揮発性有機物質等による新たな健康影響問題、並びに環境衛生管理基準・ビル管理技術者制度・登録事業制度の見直し等、ビル衛生管理法全般に係わる法体制のあり方を検討することも重要である。

以上、本研究では上述の課題を検討するにあたり、まず現状における設備及び管理形態の問題点を把握し、建築物の新たな維持管理手法を確立する必要があり、この検討結果を受け、建築物環境を統括的に管理するための提言を行うことを目的とした。

II. 研究の計画

本研究は、平成10年度厚生科学研究費補助金（生活安全総合研究事業）によるものであり、平成10年度から平成11年度までの二カ年計画で行う。

Ⅲ. 委員会の構成及び研究課題

平成10年度は、以下に掲げる研究委員会並びに①ビル管理のシステム検討部会、②ビルの給排水検討部会、③ビルの空気質管理検討部会、④ビル清掃検討部会の4検討部会を設置し、各研究課題について検討を図ることとした。

なお、各検討部会の研究成果は、本委員会にて調整後、総括した上で、本研究報告としてとりまとめることとした。

また、平成11年度は、以上の研究課題の他、⑤ねずみ・害虫類の防除検討部会を設置し、検討を図ることとする（表1参照）。

1. 建築物の多様化に対応した新たなる維持管理手法の構築に関する研究委員会

(1) 委員構成

主任研究者	小川 博	（（財）ビル管理教育センター理事長）
委員	猪股 亀三郎	（（社）日本ビルヂング協会連合会常任理事）
”	池田 耕一	（国立公衆衛生院建築衛生学部部长）
”	大坂 隆	（東京都衛生局生活環境部環境指導課長）
”	木村 宏	（日本環境管理学会名誉会長）
”	紀谷 文樹	（東京工業大学大学院総合理工学研究科教授）
”	田中 生男	（（財）日本環境衛生センター常務理事）
”	田辺 新一	（お茶の水女子大学生活科学部生活環境学科助教授）
”	真柄 泰基	（北海道大学工学研究科教授）
”	目黒 克己	（恩賜財団済生会理事）
”	八木 祐四郎	（（社）全国ビルメンテナンス協会会長）

(2) 検討課題

① 基本的研究方針の決定

- ② ビル管理の法体系の問題点とあり方
- ③ 特定建築物の拡大
- ④ ビル管理技術者の資質の向上
- ⑤ 建築物環境衛生管理基準及び登録事業者の問題点と対応
- ⑥ ビル内環境の総合評価

2. ビル管理のシステム検討部会

(1) 検討課題

- ① ビルの管理体系の問題点とあり方
- ② 建築物の適正評価手法（竣工時）
- ③ 特定建築物の拡大
- ④ ビル管理技術者の資質の向上
- ⑤ 登録事業のあり方
- ⑥ ビル内環境の総合評価

3. ビルの給排水検討部会

(1) 検討課題

- ① 貯水槽、給水管の管理（清掃・消毒方法及び頻度、防錆剤等）の問題点と対策
- ② 水質の管理（管理項目及び頻度）
- ③ 新規設備等導入への対応
- ④ 特建以外の給水管理状況
- ⑤ 給水施設別維持管理方法
- ⑥ 登録要件のあり方
- ⑦ 排水槽、排水管の管理（清掃方法及び頻度）
- ⑧ 排水槽等の腐食

4. ビルの空気質管理検討部会

(1) 検討課題

- ① 空調方式の定義
- ② 空調設備の管理（管理項目及びその頻度）の問題点と対策

- ③ 空気質の管理（管理項目、管理基準値、測定方法及び頻度）の問題点と対策
- ④ 新規設備等導入への対応
- ⑤ 登録要件のあり方

5. ビル清掃検討部会

(1) 検討課題

- ① 清掃方法（種類、頻度）の問題点と対策
- ② 清掃の評価手法
- ③ 登録要件のあり方
- ④ 廃棄物の管理（処理方法、保管）の問題点と対策

6. ねずみ・害虫類の防除検討部会

(1) 検討課題

- ① 防除方法（種類、頻度）の問題点と対策
- ② 防除の評価手法
- ③ 登録要件のあり方

表1 建築物の多様化に対応した新たな維持管理手法の構築に関する研究
 - 研究実施フロー -

◎ 建築物の多様化に対応した新たな維持管理手法の構築に関する研究委員会		
主任研究者	小川博	((財) ビル管理教育センター理事長)
委員	猪股亀三郎	((社) 日本ビルディング協会連合会常任理事)
"	池田耕一	(国立公衆衛生院建築衛生学部部長)
"	大坂隆	(東京都衛生局生活環境部環境指導課長)
"	木村宏	(日本環境管理学会名誉会長)
"	紀谷文樹	(東京工業大学大学院総合理工学研究科教授)
"	中野生男	((財) 日本環境衛生センター常務理事)
"	田辺新一	(お茶の水女子大学人間文化研究科助教授)
"	真柄基	(北海道大学工学研究科教授)
"	黒木克己	(恩賜財団済生会理事)
"	八木祐四郎	((社) 全国ビルメンテナンス協会会長)
研究方針の決定、ビル管理の法体系、特定建築物、ビル管理技術者、建築物環境衛生管理基準、登録事業者、ビル内環境の総合評価		
○ ビル管理システム検討部会		
部会長	黒藤克己	ビルの管理體系、特定建築物の拡大、ビル管理技術者の資質向上、登録事業のあり方、ビル内環境の総合評価
委員	安藤池田正耕一	
"	乾猪股正雄	
"	猪股亀三郎	
"	入江健久	
"	大坂隆	
"	木村宏	
"	紀谷文樹	
"	中原隆俊	
"	八木祐四郎	
○ ビルの給排水検討部会		
部会長	真柄泰基	貯水槽、給水管の管理（清掃・消毒方法及び頻度、防錆剤等）、水質の管理（管理項目及び頻度）、新規設備等導入への対応、特建以外の給水管理状況、給排水施設別維持管理方法、登録要件のあり方、排水槽、排水管の管理（清掃方法及び頻度）、排水槽等の腐食
委員	猪股文樹	
"	紀谷上恭助	
"	坂野英義	
"	笹田義春	
"	田崎一幸	
"	関根和哲	
"	早川生司	
専門委員	山崎弘	
"	尾方佑	
○ ビルの空気質管理検討部会		
部会長	池田耕一	空調方式の定義、空調設備の管理（管理項目及びその頻度）、空気質の管理（管理項目、管理基準値、測定方法及び頻度）、新規設備等導入への対応、
委員	石田清治	
"	木ノ内良治	
"	田村新年	
"	松谷津夫	
"	山内照清	
○ ビル清掃検討部会		
部会長	田辺新一	清掃方法（種類、頻度）、清掃の評価手法、登録要件のあり方、廃棄物の管理（処理方法、保管）
委員	猪股正	
"	北川幸	
"	熊谷武生	
"	嶋田孝雄	
"	新奥実雄	
"	垂水弘夫	
"	仲野敏	
"	山本信秀	
"	川本秀	

ビル管理システム検討部会
報告書

ビル管理システム検討部会

－委員名簿－

- 部会長 目黒 克己 (恩賜財団済生会理事)
- 委員 安藤 正典 (国立医薬品食品衛生研究所環境化学部部長)
- ” 池田 耕一 (国立公衆衛生院建築衛生学部部長)
- ” 乾 正雄 (武蔵工業大学工学部教授)
- ” 猪股 亀三郎 ((社)日本ビルメン協会連合会常務理事)
- ” 入江 建久 (信州大学教育学部家政教育教授)
- ” 大坂 隆 (東京都衛生局生活環境部環境指導課課長)
- ” 木村 宏 (日本環境管理学会名誉会長)
- ” 紀谷 文樹 (東京工業大学大学院総合理工学研究科教授)
- ” 中原 俊隆 (京都大学大学院医学研究科教授)
- ” 八木 祐四郎 ((社)全国ビルメン協会会長)

はじめに

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル衛生管理法）に謳われる特定建築物の定義、管理基準項目等が社会情勢に追従できず、現在様々な管理上の問題点が発生しているため、本検討部会では、ビル管理システム全般に渡り、現状の問題点と今後のあり方を、法体系を含み検討を行うこととした。

なお、検討課題は以下に掲げる7項目とし、平成10年度は課題2、3について検討を行った。平成11年度は残りの検討課題について検討を進めることとし、課題1は、その他の検討成果をもって、ビル管理体系構想の提案を、最終的に総括することとした。

<検討課題>

課題1．ビルの管理体系の問題点とあり方

平成11年度検討予定

課題2．特定建築物の定義

特定建築物の定義については、その法的運用上の矛盾点を中心として、技術的あるいは具体的な問題点を抽出・整理し、明らかとした後、今後のあり方を検討した。

課題3．建築物環境衛生管理技術者のあり方

建築物環境衛生管理技術者の職務の要点は、ビルの維持管理を環境衛生的に運用されるよう、監督することであるが、形骸化し、建築物環境衛生管理技術者の役割や資質が問題とされているため、今後の建築物環境衛生管理技術者のあり方を検討した。

課題4．登録事業の問題点と対応

平成11年度検討予定

課題5．建築物維持管理設備完成時の機能の適正評価手法

平成11年度検討予定

課題6．ビル内環境の総合評価手法

平成11年度検討予定

課題7．新たなる健康影響対策

- ・①照明について話題提供
- ・①以外

平成11年度検討予定

1. 特定建築物の定義について

(1) 現行法における特定建築物の定義

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「ビル衛生管理法」と称する。）は、多数の者が使用あるいは利用する建築物について環境衛生の観点からの維持管理に関して必要な規制を加えることにより、建築物の使用者、利用者の健康を守ることを目的としている。

従って、法の趣旨からは、多数の者が利用・使用する建築物は全て規制の対象となると言えるが、実効上は建築物の用途及び規模に関して一定の基準を定め、該当する建築物を特定建築物と定義し、規制対象としている。

○法第2条「定義」

1. この法律において「特定建築物」とは、興行場、百貨店、店舗、事務所、学校、共同住宅等の用に供される相当程度の規模を有する建築物で、多数の者が使用し、又は利用し、かつ、その維持管理について環境衛生上特に配慮が必要なものとして政令で定めるものをいう。
2. 前項の政令においては、建築物の用途、延べ面積等により特定建築物を定めるものとする。

特定建築物の要件の一つである用途は、法で「興行場、百貨店、店舗、事務所、学校、共同住宅等」と規定され、一般的な環境規制になじむものが対象とされている。具体的には施行令において興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、旅館、学校教育法第1条に規定する学校（小学校、中学校等）及び規定以外の学校（含む研修所）の12種類の用途（以下「特定用途」という。）が規定されている。なお、共同住宅に関しては、法中で謳われてはいるが、施行令において規定されておらず、特定用途以外の用途に分類される。

また、もう一つの要件である建築物の規模については、施行令において、延べ床面積として、学校教育法第1条に規定する学校の建築物は8,000㎡以上、それ以外の特定用途に供される建築物は3,000㎡以上と規定されている。ただし、特定用途以外の用途に供される部分の延べ面積が10%を超える建築物（以下「10%除外規定適用建築物」という。）は、

特定建築物から除外される。

特定用途以外の用途としては、工場、作業場、病院、社会福祉施設、共同住宅、寄宿舍、駅舎、寺院、教会等が挙げられる。

○施行令第1条「特定建築物」

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第2条第1項の政令で定める建築物は、次の各号に掲げる用途に供される部分の延べ面積が3,000㎡以上の建築物(もっぱらこれらの用途以外の用途に供される部分の延べ面積が10%を超えるものを除く。)及びもっぱら学校教育法第1条に規定する学校の用途に供される建築物で延べ面積が8,000㎡以上のものとする。

1. 興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館又は遊技場
2. 店舗、事務所
3. 学校教育法第1条の規定する学校以外の学校(含む研修所)
4. 旅館

また、建築物用途がもっぱら事務所に供され、不特定多数の者が利用あるいは使用しない建築物は、当該事務所に働く労働者の健康の保持のみが問題であり、労働衛生上の問題である。そのため、労働安全衛生法、事務所衛生規則などに基づく労働衛生行政と環境衛生行政との二重行政の弊を避けるため、報告、立入検査、改善命令等衛生確保のために行われる指導等は、労働衛生行政が司ることとなっている。

○法第5条「特定建築物についての届出」

4. 都道府県知事は、特定建築物のうち政令で定めるものについて前3項の規定による届出を受けたときはその旨を都道府県労働基準局長に通知するものとする。

○施行令第2条の2「法第五条四項の政令で定める特定建築物」

法第5条4項の政令で定める特定建築物は、もっぱら事務所の用途に供される特定建築物とする

○法第11条「報告、検査等」

都道府県知事は厚生省令で定める場合において、この法律の施行に関し必要があると認めるときは、特定建築物の所有者等に対し、必要な報告をさせ、又はその職員に

特定建築物に立ち入り、その設備、帳簿書類その他の物件若しくはその維持管理の状況を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、その居住者の承諾を得なければならない。

○施行規則第21条「報告、検査等」

法第11条第1項の厚生省令で定める場合は、法第5条第4項の政令で定める特定建築物以外の特定建築物にあつては、都道府県知事が必要と認める場合、同項の政令で定める特定建築物にあつては、法第11条第1項の規定による権限を行使することにつき都道府県労働基準局長から要請があつた場合とする。

(2) ビル衛生管理法制定後の特定建築物の定義の変遷

ビル衛生管理法制定後の改正による特定建築物の規模等の変遷を表-1に示した。

1) 建築物の規模に関して

昭和45年10月ビル衛生管理法施行時は、維持管理が不適切な場合に影響が極めて大きい建築物を対象とし、建築物環境衛生管理技術者（以下「ビル管理技術者」と称する。）の選任の義務その他の各種の義務が課せられるという事情等を理由に、特定建築物は延べ床面積8,000㎡以上とした。昭和48年5月の改正で学校教育法第1条規定の学校用途以外の特定用途の建築物について5,000㎡に引き下げられ、昭和50年7月に3,000㎡以上（学校教育法第1条規定の学校用途は除く。）と順次、法対象施設の拡大が図られた。その後は改正が行われず、現在に至っている。

なお、昭和50年の3,000㎡以上に引き下げられた背景として、以下の事項が挙げられている。

- ・建築物の著しい増加に伴い、利用者数が大幅に増大したこと等から、建築物の環境衛生に対する関心が一層高まってきたこと。
- ・小規模な建築物において、衛生管理の問題が少なくない実態にあることが把握されるに至ったこと。
- ・建築基準法第21条において、延べ床面積3,000㎡以上の建築物は主要構造部を木造としてはならない旨の規定があること。
- ・ビル衛生管理法施行規則第8条において指定講習会の受講資格としての実務経験が、

概ね3,000㎡を超える建築物における維持管理の実務とされていること。

2) 特定用途以外の用途の割合について

特定建築物として、全体あるいは大部分を同一の基準で規制するためには、一般的な衛生規制になじまない他の用途部分がある程度以上存在しないことが必要という理由から、特定用途以外の用途の床面積の割合を規定し、その割合を超える建築物は法対象から除外している。ビル衛生管理法施行時は、その割合は5%であったが、昭和48年の改正で10%と改正された。これらの数値を規定するあたりの根拠は乏しく、特定用途に供される部分が大部分であるということから、社会通念、建築物の実態等から9割以上が妥当であろうことにとどまっている。

(3) 特定建築物以外の建築物の対応について

現行法の特定建築物に該当しない以下①～⑤の建築物について、衛生上の問題点等課題の抽出を行った。

- ①特定用途以外の建築物
- ②3,000㎡未満の建築物
- ③8,000㎡未満の学校
- ④10%除外規定適用建築物
- ⑤法第5条4項適用の特定建築物

①特定用途以外の建築物

ビル衛生管理法で規定される特定用途及び建築基準法、消防法で安全性を重視し対象としている用途について表-2に示した。

病院や社会福祉施設は、一般ビルに比べ衛生上の問題の発生が多く見受けられるケースもあり、弱者対策の意味からも特定用途とすべきである。また、共同住宅、寄宿舎についても特定多数ではあるが、一つの建築物内で長時間にわたり生活しており、管理が不十分な場合には、多数の人が影響を受けることになる。居室内の管理の強要は、プライベートな問題も含んでおりかなり困難が伴うが、給排水衛生設備、廃棄物処理施設、共用部分の清掃等については、衛生上統一的な維持管理が可能であることから特定用途とすべきである。

また、郵便局の取り扱いであるが、店舗もしくは事務所として特定用途とすべきである。
なお、駅舎、教会、寺院などは、その使用形態から現行では規制の必要性はないものとする
考える

②3,000㎡未満の建築物

延べ床面積が3,000㎡未満の建築物は、法的規制がかからないため衛生上の問題が多いとの指摘がされている。平成7～9年度に厚生科学研究費補助金により実施した3,000㎡未満の建築物の維持管理状況調査においても、特定建築物と比較して、帳簿書類、設備の点検及び空気環境等全般に不適率が高く、年間計画の作成、空調管理・給水管理が不適切に管理されているほか、別途経費を要する検査・測定等の不適率が高くなっていると報告されている（表－3，4，5）。従って、建築物の延べ床面積の規模を引き下げて法対象とすべきである。

ただし、現行の環境衛生の管理に関する義務を全て負わせるのではなく、国が指導指針などを定めるなど新たな規制手法を設定する必要がある（準則を示すなど）。

また、規模引き下げとは別に、現行法においても、学校のような施設においては同一の敷地内に複数の建築物があり、かつ、これらの管理が同一でなされている場合には、各々の床面積を合計し、法対象とする等の取り扱いが必要である。

事故例；長崎総合科学大学の給水設備管理不備による赤痢患者集団発生（平成10年5月）

参考：東京都では、「ヘルスマネジメント推進ビル」制度を設け、小規模ビルの衛生水準の確保に努めている。

③8,000㎡未満の学校の建築物

近年の学校は、他の特定用途に供される建築物と構造設備に関してはほとんど変わらず、学校のみ延べ床面積が8,000㎡以上を特定建築物とする意義はないと考えられることから、3,000㎡以上の学校は特定建築物として対象にすべきである。

④10%除外規定適用建築物

10%除外規定適用建築物の大型化が進み、また特定用途部分の延べ床面積が非常に大きいにもかかわらず法の規制対象とならないことは、特定用途部分を使用あるいは利用している多数の者の安全・衛生に関して危惧されるとともに、衛生行政の指導等が行われないこ

とは不合理である。

平成7～9年度に実施した10%除外規定適用建築物の維持管理状況調査によれば、ビル衛生管理法において規定されているいくつかの項目について測定あるいは検査が行われ、また、維持管理に関する帳簿等の保管も行われており、実際にはビル衛生管理法等に準じて維持管理がなされていることがわかった（表－3）。

また、ビル衛生管理法では、「建築物全体を同一の基準で規制するためには、一般的な衛生規制になじまない他の用途部分がある程度以上存在しないこと」となっているが、本報告によれば、特定用途部分と非特定用途部分のある建築物において、空調設備の7割、給排水設備の3割が独立して設置され、これらの維持管理も同一設備の如何にかかわらず空調設備に関しては約5割の建築物が特定用途部分と非特定用途部分で独立した管理が実施されている（表－6）。これらからも、特定用途部分の床面積が法対象規模以上の建築物については非特定用途部分の割合の多少にかかわらず、特定用途部分を法の規制対象とすべきである。また、除外規定を適用する場合には用途を限定すべきである。

⑤法第5条4項適用の特定建築物

もっぱら事務所の用途に供される特定建築物については、一義的には労働安全衛生法に基づく事務所衛生基準規則に基づき衛生的環境の確保が図られることになっているが、実際には、ビル管理技術者を選任していない、あるいは管理基準を遵守していないビルが多いことから、ビル衛生管理法施行規則第21条の規定を改正し、環境衛生行政が指導できる法体系とすべきである。

(4) 規模等の設定

1) 延べ床面積の下限值について

① 他の法律（建築基準法）との比較

特定建築物の規模を延べ床面積3,000㎡と規定するにあたっての理由の一つに、建築基準法第21条第2項「延べ面積が3,000㎡を超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を木造としてはならない。」が挙げられているが、ビル衛生管理法は多数の者が使用し又は利用する建築物の維持管理に関する一般法的な性格からして、木造建築物か否かを問われるものでなく、人工的な空間で多数の者が使用・利用する建築物は衛生的あるいは安全性の確保の観点から法の対象とする必要がある。

○建築基準法第21条「大規模の建築物の主要構造部」

1. 高さ13m又は軒の高さが9mを超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を木造としてはならない。ただし、構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について安全上及び防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物（政令で定める用途に供するものを除く。）は、この限りでない。
2. 延べ面積が3,000㎡を超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を木造としてはならない。
3. 高さ13m又は軒の高さが9mを超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を石造、レンガ造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、特別の補強をし、かつ、構造計算によって、その構造が安全であることを確かめた場合においては、この限りでない。

そこで、特定建築物の規模を設定するにあたり、建築基準法の規定のうち、参考となる上記を除いた条項の検討を行った。

準用可能な条項としては、建築基準法第12条で建築物の所有者に対し、建築物及び建築設備の状況の定期的な検査及び報告の義務が挙げられる。この対象としている建築物が用途及び規模を限定した特殊建築物（法第6条）と事務用途で階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物（施行令第16条）とされている。

○同法第12条「報告、検査等」

1. 第6条第1項第1号(※1)に掲げる建築物その他政令(※2)で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。事項において同じ。）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、建設省令(※3)で定めるところにより、定期にその状況を1級建築士若しくは2級建築士又は建設大臣が定める資格を有する者に調査させて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
2. 昇降機及び第6条第1項第1号(※1)に掲げる建築物その他前項の政令(※2)で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、建設省令(※3)で定めるところにより、定期に、1級建築士若しくは2級建築士又は建設大臣が定める資格を有する者の検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(※1)同法第6条「建築物の建築等に関する申請及び確認」

1. 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模な模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（建設省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模な修繕若しくは大規模な模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。