

一、別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの

二～四、略

別表第1

	(イ)
	用途
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(二)	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍その他これらに類するもので政令で定めるもの
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャパレ、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの

(※2) 同法施行令第16条「定期報告を要する建築物」

法第12条第1項の政令で定める建築物は、事務所その他のこれに類する用途に供する建築物(法第6条第1項第一号に掲げる建築物を除く。)のうち、階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物とする。

(※3) 同法施行規則第5条「定期報告」

1. 法第12条第1項の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔において特定行政庁が定める時期とする。
2. 法第12条第1項の規定により報告すべき事項は、建築物の敷地、構造及び建築設備の安全、衛生、防火及び避難に関する事項並びに建築物の用途に関する事項で特定行政庁が定めるものとする。

施行規則第6条

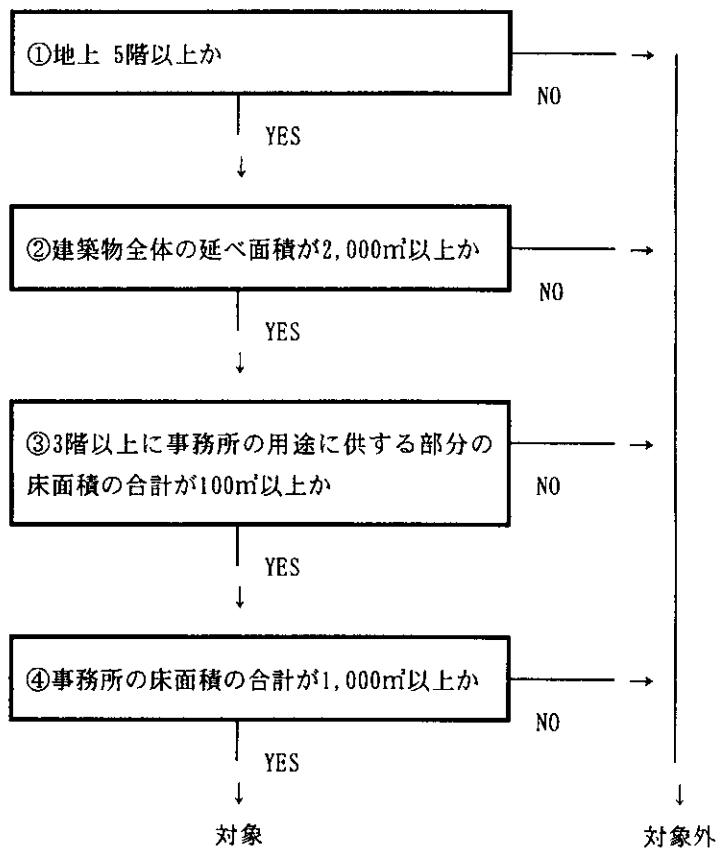
1. 法第12条第2項の規定による報告の時期は、建築設備、法第66条に規定する工

作物又は法第88条に規定する昇降機等の種類、用途、構造等に応じて、おおむね6月から1年までの間隔において特定行政庁が定める時期とする。

2. 法第12条第2項の規定により報告すべき事項は、建築設備等の安全、衛生、防火及び避難に関する事項で特定行政庁が定めるものとする。

○[参考] 東京都建築基準法施行細則

法第12条第1項の政令で定める建築物は、事務所その他のこれに類する用途に供する建築物の対象可否判定フロー



② 特定多数の人数から算出

「多数の人数」の「多数」とは、一般に何人以上を言うのか、水道法で規定している専用水道、簡易専用水道の使用・利用者数を基に推定し、これより、その人数が居室した場合に必要なとする建築物の延べ床面積を算出した。

○水道法第3条「用語の定義」

6. この法律において「専用水道」とは、寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道
その他水道事業の用に供する水道以外の水道であつて、百人を超える者にその居住に必要な水を供給するものをいう。ただし、他の水道から供給を受ける水のみを水源とし、かつ、その水道施設のうち地中又は地表に施設されている部分の規模が政令で定める基準以下である水道を除く。

7. この法律において「簡易専用水道」とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水飲みを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。

○同法施行令第1条の2「専用水道の適用除外の基準」

法第3条第7項ただし書に規定する政令で定める基準は、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が10m³であることとする。

水道法でいう水道事業とは、一般の需要に応じて、水道により水を供給する事業を言い、給水人口が100人以上を対象としている。水道事業者は、安全で豊富な水を低廉で供給する義務が課せられている。

これより水道法では100人以上を多数としていると言い換えることができよう。さらに昭和53年に水道法改正により追加された簡易専用水道は、水道事業者から供給される水を、一旦、受水槽に受けてから使用・利用する施設のうち、受水槽有効容量が10m³を超える施設を対象にその設置者に対して、水の安全確保のための維持管理を義務づけている。

設置者に対する安全・衛生の義務づけは、ビル衛生管理法と性格が同一しており、簡易専用水道としている受水槽有効容量10m³が、何人の使用・利用者に相当するものである

かを推定する。

○受水槽有効容量 10m^3 の利用人数を以下の条件で求める。

・1日1人あたり必要とする水量

建築物の用途別単位給水量（空気調和・衛生工学便覧）

集合住宅 : 200～350 ℓ/日/人

官公庁・事務所 : 60～100 ℓ/日/人

・受水槽水の換水率は1日の使用水量の $4/10\sim 6/10$

結果としては、集合住宅の場合の利用人数は、1人あたりの使用水量を200 ℓ/日、受水槽の換水率 $5/10$ として算出すると、100人となり、事務所の場合は、1人あたり100 ℓ/日、換水率 $5/10$ で200人となる。

ここで求められた人数を「多数」と仮定し、この人数が使用・利用する場合の建築物の規模を算出すると、集合住宅を仮定して求めた100人から、事務所用途の建築物の規模を求めると、 714m^2 となり、同様に事務所と仮定して求めた200人では $1,430\text{m}^2$ となる。

ただし、 1人あたりの床面積： 5m^2 （HASS）

空調比 : 0.7（0.6～0.7（空気調和・衛生工学便覧））

(5) 結論と提言

1) 特定用途以外の建築物

現行の特定用途以外に、病院（医療施設を含む）、社会福祉施設、共同住宅（集合住宅）、寄宿舍を特定用途に該当させる。

2) 3,000㎡未満の建築物

3,000㎡未満の建築物は特定建築物と比較して衛生上の課題も多く見られるなど、多数の使用・利用者の健康影響を鑑み、延べ床面積の規模を引き下げる。法対象とすべき規模としては、昭和59年2月に追加規定された建築基準法施行令第16条の1,000㎡が妥当である。

3) 8,000㎡未満の学校

近年の学校は、8,000㎡未満の建築物にも、空調設備が設置されている等その他の特定用途ビルと構造設備に関してほとんど変わらず、延べ床面積が3,000㎡以上の学校は特定建築物とすべきである。

4) 10%除外規定適用建築物

特定用途部分の延べ床面積が、3,000㎡以上ある建築物は不特定用途部分の割合にかかわらず特定建築物に該当させる。なお、除外規定を適用する場合は、用途を限定し明示する。

5) 法第5条4項適用の特定建築物

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る。

以上、ビル衛生管理法の意図する多数の者が使用・利用する建築物内の衛生確保を充実させるため、特定建築物の規模の拡大等を提言した。しかし、建築物の規模、用途、設備等が多様化し、すべてを同一の管理基準で一律に適用することは、安全面、衛生面あるいは経済面から最善であるとは言い難い場合もある。従って、建築物の多様化、設備等のレベルに応じた維持管理基準を設定する必要があると考える。

そこで、上述の法の規制対象となる建築物の拡大の提言に加え、次のことを提言する。

現行法の特定用途（10用途:但し博物館及び美術館は1用途と数える。）で、かつ、これらに供する延べ床面積が3,000㎡以上ある建築物は、非特定用途面積の占める割合に関係なく、第1種特定建築物と位置づけし、現行法の義務を課すことにする。

用途が共同住宅、病院（医療施設を含む）、社会福祉施設、寄宿舍、あるいは延べ床面積が1000～3,000㎡未満の特定建築物を第2種特定建築物とする。管理形態については原則は現行法に準ずるが、用途の特殊性、経済性を鑑みた上で適用する。具体的には、環境衛生管理項目及び建築物環境衛生管理技術者の形態を次のとおりとする。

①建築物環境衛生管理について

第1種特定建築物・・・・・・・・・・現行法通りとする。

第2種特定建築物・・・・・・・・・・建築物の用途等に応じた管理を設定する。

例えば、

延べ床面積1,000～3,000㎡の特定建築物：原則は現行法通りとするが、経済的観点より
救済措置をとる。

共同住宅、寄宿舍：共有設備、共通管理項目のみ適用

病院(医療施設を含む)：原則は現行法を適用するが、用途の特殊性から新たな管理手法を設定

②建築物環境衛生管理技術者の形態

第1種特定建築物・・・・・・・・・・専任業務とする。

第2種特定建築物・・・・・・・・・・兼任業務を認める。

なお、現行の法律において、建築物環境衛生管理技術者は特定建築物ごとに選任することを原則としており、これを考慮した場合には、上述の形態を取らざるを得ないと考えられる。しかしながら、第1種特定建築物で選任された者が第2種特定建築物を兼務できる否か等組み合わせが異なる場合、あるいは第2種特定建築物の兼任できる数及び兼任条件等、明確にすべき課題も多く、その対応については法の規制対象拡大により増加する建築物数（表－7）並びに建築物環境衛生管理技術者の免状取得者数、建築物環境衛生管理技術者の職務の遂行状況等も関連してくる問題であり、これらを総括して継続的に平成11年度詳細に検討する。

表一 1 ビル衛生管理法規定後の改正による特定建築物の延べ床面積等の変遷

政令施行・改正年月 : 施行日	規模 (施行令第1条)		改正の背景 (実務便宜引用)	特定用途と 非特定用途 の割合 (除外規定)	特定建築物届出数		ビル管理技術者 の免状取得者数
	学校教育法第1条規定 の 学校以外の特定用途	学校教育法第1 条規定の学校			総計	法5条4項 適用建築物	
昭和45年10月12日	8,000㎡以上	8,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理が不適切である場合の影響が極めて大きいところを対象にすることが妥当。 空気調和設備を設けている建築物が多く、また、管理機構が複雑になっていること。 ビル管理技術者の選任の義務その他各種の義務が課せられるという事情を考慮。 	5%以上	2,414 (昭和47年末)	7,981 (昭和47年度)	
昭和48年 5月17日 : 昭和48年11月 1日	5,000㎡以上	8,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育法第1条規定の学校の用途に供される建築物は、空気調和設備の設置状況等を鑑みて対象範囲の拡大は行われなかつた。 法第5条4項に基づき通知すべき特定建築物の範囲を定めた(専ら事務所の用途に供される特定建築物)。 	10%以上	3,488 (昭和48年末)	10,381 (昭和48年度)	
昭和50年 7月18日 : 昭和51年 7月 1日	3,000㎡以上	8,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の著しい増加に伴い、利用者数も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条により、延べ面積3,000㎡以上の建築物は主要構造部を木造としてならぬ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おおむね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。 	10%以上	10,690 (昭和51年末)	17,229 (昭和51年度)	
現在	上記と同じ	上記と同じ			31,052 (平成9年1月1日～同10年3月31日)	63,311 (平成9年度)	調査中

表-2 ビル衛生管理法の特定用途と建築基準法、消防法で規定されている建築物の用途例

用途分類	ビル衛生管理法規定用途	建築基準法第12条規定の建築物用途(面積100㎡以上)	消防法第1条の2規定の防火対象物の指定用途：一部略(収容人員①30人②50人)
興行場	興行場 映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸、又は観せ物を公衆に見せ、又は聞かせる施設(興行場法)	劇場、映画館、演芸場、観覧場	劇場、映画館、演芸場、観覧場①
百貨店	百貨店 小売業を営むための店舗の用に供される床面積の合計が500㎡を超える建物(大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律)	百貨店、マーケット	百貨店、マーケット①
集会場	集会場 会議、社交等の目的で公衆の集合する施設。公民館、市民ホール、各種の会館、結婚式場等が該当。	公会堂、集会場	公会堂、集会場①
図書館	図書館 図書、記録その他の必要な資料を収集し、整理し、保存して公衆の利用に供する施設。図書館法に限定しない。	図書館(観覧場、展示場に類する?)	図書館②
博物館	博物館、美術館 歴史、芸術、民俗、産業、自然科学等に関する資料を収集し、整理し、保存して、公衆の利用に供することを目的とする施設。博物館法に限定しない。	博物館、美術館(観覧場、展示場に類する?)	博物館、美術館②
遊技場	遊技場 設備を設けて、公衆にマシン、パチンコ、ボーリング、ダンスその他の遊技をさせる設備。体育館他、自らスポーツをするための施設は含まれない。	ダンスホール、遊技場	ダンスホール、遊技場①
店舗	店舗 公衆に対し、物品を販売し、又はサービスを提供することを目的とする施設。卸売店、小売店等の物品販売業、飲食店、喫茶店、バー、理容所、美容所他、サービス業の店舗	カフェ、キャバレー、ナイトクラブ、バー、物品販売業を営む店舗、待合、料理店	カフェ、キャバレー、ナイトクラブ等① 待合、料理店、飲食店① 物品販売業を営む店舗①
事務所	事務所 事務をとることを目的とする施設一般。	事務所 (5階以上延べ面積1,000㎡以上)	記述用途に該当しない事業所②
学校	学校(研修所を含む) 学校教育法第1条、第82条の2(専修学校)、第83条(各種学校)及び認可を受けない各種学校類似の教育施設並びに国、地方公共団体、会社等がその職員の研修を行う施設。	学校	幼稚園、盲学校、聾学校、養護学校① 学校教育法第1条、第82条の2(専修学校)、第83条(各種学校)及びこれらに類するもの②

表-2 ビル衛生管理法の特定用途と建築基準法、消防法で規定されている建築物の用途例(つづき)

用途分類	ビル衛生管理法規定用途	建築基準法第12条規定の建築物用途(面積100㎡以上)	消防法第1条の2規定の防火対象物の指定用途:一部略(収容人員①30人②50人)
旅館	旅館 旅館業法第2条第1項に定義する旅館業を営むための施設(ホテル、旅館、簡易宿所、下宿営業)。寄宿舍、貸間、共同住宅などは含まない。	ホテル、旅館	ホテル、旅館、宿泊所①
医療施設	—	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)	病院、診療所、助産所①
共同住宅	—	共同住宅、寄宿舍、下宿	共同住宅、寄宿舍、下宿②
社会福祉施設	—	児童福祉設備等	老人福祉施設、有料老人ホーム、老人保健福祉、救護施設、更正施設、児童福祉施設(母子寮、児童厚生施設を除く)、身体障害者更正援護施設、精神薄弱者援護施設、精神障害者社会復帰施設①
スポーツ施設	—	体育館、ボウリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	該当しない事業所②
戸建住宅	—	—	—
展示場	—	展示場	展示場①
研究室	—	—	該当しない事業所②
公衆浴場	—	—	蒸気浴場、熱気浴場① 上記以外の公衆浴場②
アミューズメントパーク	—	—	該当しない事業所②
神社仏閣	—	—	神社、寺院、教会②
倉庫	—	倉庫	倉庫②
駐車場	—	自動車車庫、自動車修理工場	自動車車庫、駐車場、飛行機・回転翼航空機の格納庫②
工場	—	—	工場②
作業場	—	—	作業場② 映画スタジオ、テレビスタジオ
水族館	—	—	該当しない事業所②
植物園	—	—	該当しない事業所②
駅舎等	—	—	車両の停車場、船舶・航空機の発着場(旅客の乗降、待合いの用に供する建築物に限る)②
地下街	—	—	地下街①

表－3 特定建築物以外の建築物の維持管理状況実態調査(立入調査)

帳簿書類等の状況（不適率）

平成9年度特定建築物以外のビルの衛生的課題に関する調査研究報告書（抜粋）

維持管理項目	10%除外	3000㎡未満	対照値
①年間管理計画に関して	18.6%	37.7%	2.0%
②空調管理に関して	58.1%	94.3%	5.8%
③給水管理に関して	72.1%	92.5%	17.3%
④排水管理に関して	25.6%	26.4%	10.7%
⑤清掃に関して	2.3%	3.8%	0.5%
⑥ねずみ・昆虫等の防除に関して	30.2%	64.2%	6.6%
⑦雑用水管理に関して	2.3%	0.0%	1.2%
⑧吹き付けアスベスト管理に関して	2.3%	1.9%	7.7%

※対照値：平成8年度東京都食品環境指導センターが行った特定建築物の立入調査結果

(10%除外規定適用建築物)

- ・特定建築物と比べ全体的に高い不適率であった。
- ・ビル衛生管理法で規定されている、検査・測定項目、頻度、保存期間が関わる管理項目では、特に高い不適率となっている。

(延床面積3000㎡未満の建築物)

- ・特定建築物あるいは10%除外規定適用建築物と比べ、全体的に高い不適率になっており、ビル衛生管理法で規定されている、検査・測定項目、頻度、保存期間が関わる管理項目では、特に高い不適率となっている。

表－４ 特定建築物以外の建築物の維持管理状況実態調査(立入調査)

設備等の点検結果の状況（不適率）

平成９年度特定建築物以外のビルの衛生的課題に関する調査研究報告書（抜粋）

設備点検項目	10%除外	3000㎡未満	対照値
①外気取入れ口に関して	11.6%	7.5%	0.4%
②空気調和設備等に関して	30.2%	32.1%	12.0%
③居室内空気環境等に関して	16.3%	24.5%	1.7%
④貯水槽等に関して	25.6%	54.7%	17.5%
⑤逆流防止措置に関して	20.9%	18.9%	19.8%
⑥防錆剤注入方法・管理に関して	7.0%	1.9%	2.9%
⑦排水槽に関して	4.7%	13.2%	5.4%
⑧排水槽の付帯設備に関して	23.3%	18.9%	26.1%
⑨清掃等に関して	0.0%	7.5%	1.4%
⑩廃棄物等に関して	4.7%	35.8%	7.8%
⑪ねずみ・昆虫の防除に関して	27.9%	24.5%	5.8%
⑫雑用水に関して	0.0%	0.0%	3.1%
⑬吹付けアスベストに関して	0.0%	1.9%	2.3%

※対照値：平成8年度東京都食品環境指導センターが行った特定建築物の立入調査結果

- ・10%除外規定適用建築物、延床面積3000㎡未満の建築物とも、特定建築物に比べ、全体的に高い不適率になっており、設備機器等の点検では、空調管理に関する項目(①外気取入れ口、②空気調和設備等、③居室内空気質)及び⑪ねずみ・昆虫の防除について特定建築物と比較し不適率が大きくなっている。
- ・なお、10%除外規定適用建築物では、④貯水槽等についても、特定建築物と比較し不適率が大きくなっている。

表－5 特定建築物以外の建築物の維持管理状況実態調査(立入調査)

室内空気環の状況（不適率）

平成9年度特定建築物以外のビルの衛生的課題に関する調査研究報告書（抜粋）

空気環境管理項目	冬期調査結果			夏期調査結果	
	10%除外	3000m ² 未満	対照値	10%除外	対照値
温度	2.5%	2.2%	0.1%	0.0%	4.6%
相対湿度	80.8%	71.1%	62.0%	2.2%	0.9%
気流速度	0.3%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
炭酸ガス濃度	10.0%	22.8%	8.1%	6.5%	5.6%
一酸化炭素ガス濃度	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
浮遊粉じん濃度	1.3%	3.1%	0.6%	0.0%	0.0%

※対照値：平成8年度東京都食品環境指導センターが行った特定建築物の立入調査結果

(10%除外規定適用建築物：冬期)

- ・温度に関して特定建築物と比較して、上下限の幅が大きく(18.0℃：対照値9.2℃)、また全体的に低温度の傾向(調査建築物27.8℃～9.8℃、平均値23.2℃：対照値28.5～19.3℃、平均24.4℃)であった。
- ・特定建築物と同様に相対湿度及び炭酸ガス濃度の不適率が高い値となっている。
- ・対照値との比較では、温度、相対湿度の不適率が高く、特に相対湿度の不適率の差が大きい。これは法規制がないため、立入検査や図面審査等による指導等の有無が影響していると考えられる。
- ・夏期の調査は東京都のみの実施であるが、実測値、不適率とも特定建築物との差は見られなかった。

(延床面積3000m²未満における建築物：冬期)

- ・空気環境は、対照値との比較では、温度と炭酸ガスに差がみられ、温度は最高値と最低値の差が大きく(16.9℃：対照値9.2℃)、炭酸ガスについては全体的に高濃度(2400～400ppm、平均値860ppm：対照値1650～370ppm、平均750ppm)となっていた。
- ・高不適率は、相対湿度及び炭酸ガス濃度。対照値との比較では、温度、相対湿度、炭酸ガス及び浮遊粉じんに不適率が高く、特に炭酸ガスは、対照値の約2倍の不適率。
- ・冬期調査結果に比べて、全ての項目で不適率が減少している。

表－6 特定建築物以外の建築物における建築物環境衛生
維持管理監督者(仮称)の配置等の状況について

平成9年度特定建築物以外のビルの衛生的課題に関する調査研究報告書(抜粋)

監督者有無	10%除外	3000m ² 未満	配置・所属分類		10%除外	3000m ² 未満
有	80件 (87.0%)	143件 (83.6%)	配 置	専任	56件 (60.9%)	35件 (20.5%)
				兼任	24件 (26.1%)	54件 (31.6%)
				不明・未記入	12件	82件
			所 属	自社	35件 (38.0%)	61件 (35.7%)
				委託	47件 (51.1%)	78件 (45.6%)
				不明・未記入	10件	32件
無	8件 (8.7%)	19件 (11.1%)				
未記入		9件				

(10%除外規定適用建築物)

- ・ 特定用途部分における建築物環境衛生維持管理監督者(仮称)が所属(自社管理、委託管理)の違いにより衛生確保のための維持管理に有意の差(40項目/有意水準5%)は認められなかった。
- ・ 特定用途(非特定用途と設備が同一系統の場合も含む)部分における衛生的環境の確保を行うために維持管理上の実施計画等を統括的に行う監督者を専任している建築物は60%であり、兼任も合わせると87%の建築物において監督者が置かれていることがわかった。

(3000m²未満の建築物)

- ・ 10%規定により除外された建築物の監督者総数とほぼ同じ程度、監督者が置かれているが、専任の割合は1/3程度であった。

表一七 特定建築物以外の建築物数（推定値）

平成9年度特定建築物以外のビルの衛生的課題に関する調査研究報告書

建築物分類		建築物数
非 特 定	10%除外規定適用建築物数（推定）	3,200件
	延べ床面積3000㎡未満の建築物数（推定） （延べ床面積1000～2000㎡の建築物） （延べ床面積2001～3000㎡未満の建築物）	43,599件 (17,542件) (26,057件)
	特定建築物届出数(平成7年)	29,154件

・10%除外規定適用建築物及び延べ床面積3000㎡未満の建築物は総計で約46,800件と推定された。これは平成7年における特定建築物の届出数の1.6倍にあたる。

※ただし、延べ床面積が3000㎡以上の特定用途以外に供されている建築物数は調査されていない。

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

（1）現行法におけるビル管理技術者の位置づけ

1）ビル管理技術者の職務

ビル管理技術者とは、厚生大臣指定講習会の課程を修了あるいは建築物環境衛生管理技術者試験に合格し、厚生大臣から免状を交付された者であって、特定建築物の所有者等から当該特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督するために選任された者である。

○法第4条「建築物環境衛生管理基準」

1. 特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該建築物の維持管理について権原を有するものは、政令で定める基準に従って当該特定建築物の維持管理をしなければならない。

○法第5条「特定建築物の届け出」

1. 特定建築物の所有者（所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有するものであるときは、当該権原を有する者）（以下「特定建築物所有者等」という。）は当該特定建築物が使用されるに至ったときは、その日から1箇月以内に厚生省令で定めるところにより、当該特定建築物の所在場所、用途、延べ面積及び構造設備の概要、建築物環境衛生管理技術者の氏名その他厚生省令で定める事項を都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。）に届け出なければならない。

2～4項：省略

○法第6条「建築物環境衛生管理技術者の選任」

1. 特定建築物所有者等は、当該特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督させるため、厚生省令の定めるところにより、建築物環境衛生管理技術者を選任しなければならない。
2. 建築物環境衛生管理技術者は、当該特定建築物の維持管理が建築物環境衛生管理基準に従って行われるようにするため必要があると認めるときは、当該特定建築物の維持管理について権原を有するものに対し、意見を述べることができる。この場合においては、当該権原を有する者は、その意見を尊重しなければならない。

ビル管理技術者の職務は、当該特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督をすることであり、その範囲は、建築物環境衛生管理基準に従って維持管理がなされているかどうかを監督するほか、照明その他建築物全般にわたる環境衛生上の維持管理に関する事項が含まれる。

具体的には、以下の事項が挙げられる。

- ①維持管理業務計画の立案
- ②維持管理業務の全般的な監督
- ③環境衛生上の維持管理に関する測定又は検査の実施とその結果の評価
- ④環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施とその結果の評価

なお、ビル管理技術者は、当該特定建築物の維持管理が管理基準に従って行われるようにするために必要があるときは、維持管理権原者に対して意見を述べるができることとされている。

○建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の施行について

(昭和46年3月11日 環衛第44号 厚生省環境衛生局長通知)

第5「建築物環境衛生管理技術者について」

1. 特定建築物所有者等は、特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督させるため、建築物環境衛生管理技術者（管理技術者）を選任しなければならないこととされたこと。

一、管理技術者の職務

管理技術者の職務は、当該特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督をすることであること。その監督の範囲は、管理基準に従って維持管理がなされているかどうかのほか、照明その他当該特定建築物の環境衛生上の維持管理に関することがらが含まれること。また、特定建築物所有者等による選任によって当該特定建築物における環境衛生上の維持管理を監督する権限が付与されるものであること。

なお管理技術者は、当該特定建築物の維持管理が管理基準に従って行われるようにするために必要があるときは、維持管理の権原を有する者に対して意見を述べることができ、維持管理の権原を有する者は、法律上の義務として、その意見を尊重しなければ

ばならないこととされたこと。

2) ビル管理技術者の専任

ビル管理技術者は、特定建築物ごとに専任することが原則であるが、例外的に相互の距離、用途及びそれらの延べ面積、構造設備、特定建築物所有者等の状況等に一定の条件が揃う場合には兼任が認められている。

○施行規則第5条「建築物環境衛生管理技術者の選任」

1. 特定建築物所有者等は、特定建築物ごとに建築物環境衛生管理技術者を選任しなければならない。
2. 前項の選任を行うに当たっては、一の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者が、同時に他の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者とならないようにしなければならない。ただし、二以上の特定建築物について、相互の距離、それぞれの用途、構造設備、令第1条各号に掲げる用途に供される部分の延べ面積、特定建築物所有者等又は当該特定建築物の維持管理について権限を有する者の状況等から一人の建築物環境衛生管理技術者が当該二以上の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者となってもその職務を遂行するに当たって特に支障がないときは、この限りでない。

(2) ビル管理技術者の責務

近年の建築物は、規模がますます大型化し、また技術の進歩に伴い各設備も多種・多様化が進行している。今後土地の有効利用等から、建築物の大型、高層化が更に拡大するであろう。当然としてそれらの建築物内に居住する人は多人数となり、また、居室の使用・利用の目的も多用途化が進み、形態も更に複雑となることが考えられる。このような状況のなかで、ビル管理技術者の役割である安全で衛生的な環境の確保するための維持管理は更に重要度が増すこととなり、ビル管理技術者に期待するものは大きくなる。

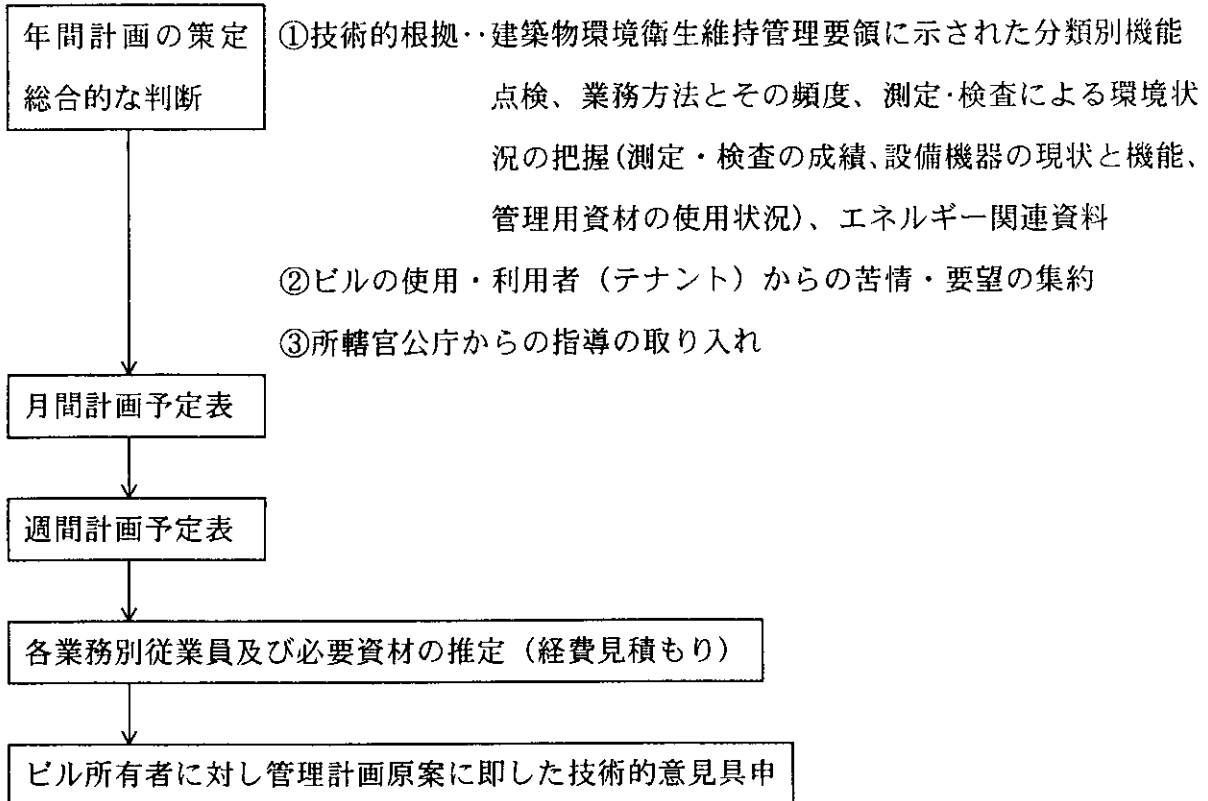
現状におけるビル管理技術者の資格は、講習会の修了あるいは試験合格で一度取得すると更新制度等が無いためにそのまま永続するが、建築物の大型化、高機能化が進むなかで、これら建築物の維持管理を監督するためには更なる知識ならびに技術の習得が必要であり、ビル管理技術者自ら資質を向上させることが肝要となる。

以下に、ビル管理技術者の役割及び心構えについて具体的に記述する、

1) ビル管理技術者の役割

a. 管理計画の策定または立案への参画

管理計画の策定



b. 業務実施の監督及び測定・検査による環境状況の把握

- ・管理業務の要点と点検上の留意点・・・管理要領
- ・業務上の重要な視点
- ・各分野の設備の正常な性能の維持管理及び定期的な点検・清掃
- ・測定・検査の機器・試薬の性能留意
- ・基準値との照合
- ・管理基準にない事項の評価方法の策定(ビル所有者との協議による)

c. 不適切な状況の原因究明と改善

- ・問題点(管理基準不適合、環境状況の悪化)

単純な場合・・・軽易な補修・改善、部品交換

要改善な場合・・・原因究明の調査手法の確立・実施・結果評価、ビル所有者への改善提案、改善後の適正評価（点検・測定）

d. ビル環境衛生管理に関する図面・帳簿書類

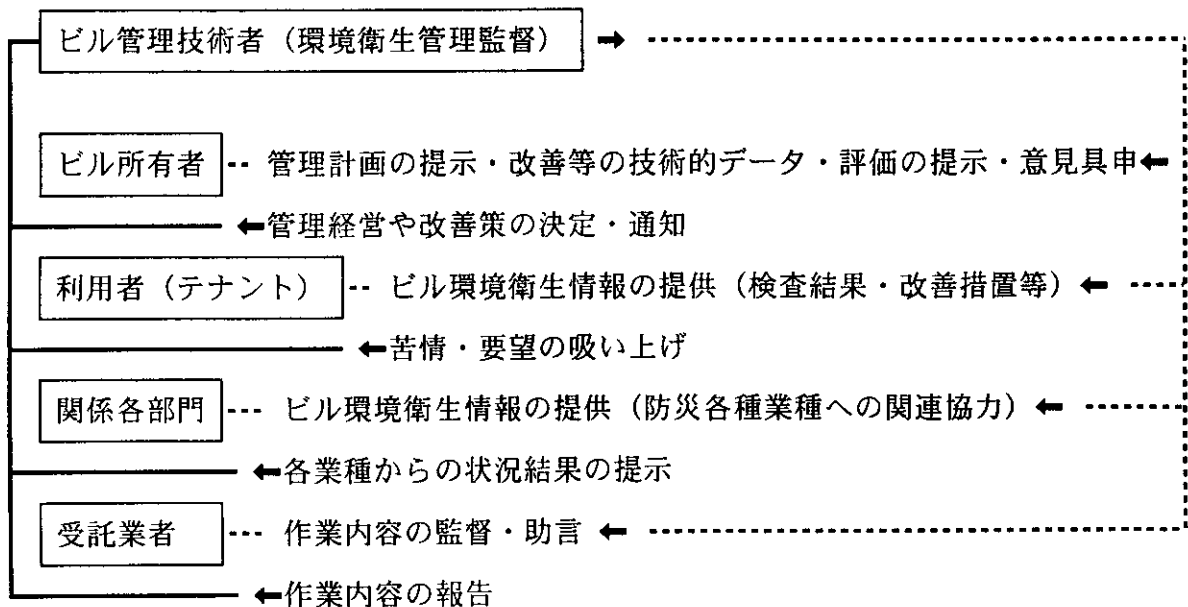
- ・管理業務の計画立案・点検・改善を記す図面・帳簿書類の整備
- ・帳簿書類は保存期間（5年間）
- ・長期的総合経営の観点より重要事項は経年的記録の保存

2) ビル管理技術者の心がまえ

a. 管理組織における協調と交流

- ・ビル経営組織の設営並びに連絡会議の定期的実施

ビル管理技術者は、環境管理目標や業務計画の理解を求めめるため、測定や検査成績・改善措置について説明を行う。また、ビルの維持管理の重要性を認識させる。



b. 業務への取り組みと体制の整備

- ①ビルの実状に即した維持管理の取り組み
- ②技術的根拠並びに経済的事業に基づく改善措置の積極的提案
- ③従業員の配置、業務能率の向上等ビル管理業務体制の整備・監督

c. 測定・検査・調査の技術上の留意点と資料の整備

①測定・検査・調査についての技術並びに評価判定の専門知識の習熟

②測定・検査・調査の基礎資料の収集・・・ビルの構造設備図面・帳簿、利用者の諸条件(人員、性別、年齢、業務、行動)、近隣環境の諸要素(年間気象変化、大気汚染、交通情報、上下水道、廃棄物処理)

d. 継続的な自己研修

ビル環境衛生管理に関連する医学、衛生学、建築工学、環境工学、物理、化学、生物学、心理学、社会学等の全般の知識と技術への精通。

(3) ビル管理技術者に求められる管理業務体系(図-1)

ビル管理技術者のあり方としては、地位の向上及び資質の向上が必要である。

地位の向上としては、

- ・ビル経営組織への参加、並びに連絡会議の定期的実施
- ・管理内容の利用者への情報交換の実施

資質の向上については、

- ・生涯学習の機会を設ける
- ・測定・検査・調査についての技術並びに評価判定の専門知識の習熟

例) 再講習会の設置、技術的集会・シンポジウムの開催

- ・測定、検査、調査の基礎資料の収集

例) 技術専門雑誌の定期配布、技術的集会、シンポジウムの開催