

化炭素濃度が検出された場合、その原因が空調能力を超える居室内人員の過密であるにもかかわらず、ビルメンテナンス業者には空調機の更新や居室内人員の調査のための権限がないため、単に外気ダンパーの開度を大きくし、新鮮外気を多く取り入れるなどの回答では、建築物環境衛生管理基準を満たせない低湿度状態の場合がある。加湿装置の能力不足に原因があるにもかかわらず、ビルメンテナンス業者に加湿器の更新権限がないため、単に加湿用給水バルブを全開にする改善措置の回答では建築物環境衛生管理基準を満たすことはできない。

本来、このような特定建築物の維持管理のための改善については、維持管理権原を有している所有者等の責務である。

しかし、委託された維持管理権原者では経済的な理由、衛生に対する意識の希薄、所有者との意思疎通の不足などにより、いくら当該特定建築物の衛生確保のためであっても、このような多額の費用を要する改修となると、所有者の承諾がなければ改善に踏み切ることができないのが実情である。

#### (4) 建築物衛生行政からみた建築物環境衛生管理技術者の活躍の場

今回行った管理技術者に対する実態・意識に関するアンケート結果からは、「管理技術者には建築物の管理について全般的な権限がなく社内調整が必要」「設備改修の権限がない」「下請けの立場なので、オーナーへは伺いの形でしか提案できない」といった回答が寄せられた。

そこで、ビルメンテナンス業者の努力だけでは建築物環境衛生管理基準を満たすことが難しいのであれば、維持管理権原を有する所有者等が積極的に建築物環境衛生管理基準を遵守するよう行政側から導く必要がある。

例えば建築物衛生法第十一条に基づく立入検査により、指摘があった場合には維持管理権原を有する所有者等が管理技術者の意見を参考に、建築物環境衛生管理基準を満たすことができる措置報告書等を作成し、行政庁へ報告させることである。

東京都は、特定建築物の立入検査等の際には当該建築物に選任されている管理技術者立会いのもと、建築物環境衛生管理基準を満たさない指摘事項について説明するとともに、維持管理権原を有する所有者等が作成した措置報告書を東京都に提出するよう指導している。

管理技術者は、立入検査等の指導内容を十分理解していなければ、維持管理権原を有する所有者等に指摘事項の説明ができないことになるが、その反面、維持管理権原を有する所有者等に対し、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意見具申する格好の場ともなる。

このような制度上の手続きを積極的に進めていくことで、当該特定建築物に選任されている管理技術者が、今まで以上に高く評価されていくものと考えられる。

## 7.2 建築物オーナーからみた建築物衛生法ならびに

建築物環境衛生管理技術者に関する問題点

瀬川昌輝（東京ビルディング協会監事，（株）昌平不動産総合研究所）

### (1) 建築物現状の問題点

法律施行時、即ち昭和45年時点では、建物経営の業界においてビルの経営管理体制は、所有者であるオーナー（今で言うアセットマネジメントとプロパティマネジメントを含め）と維持管理を行うビルメン業者（プロパティマネジメント領域の業務を行っているものを含め）、の2者の存在しかなかったのが実情であった。このため、ビル管法に関わる業務やそれを行う管理技術者の選任についても、実質その2者で協議をすれば事足り、特段選任に関する問題は出てこなかったのが実情といえる。

しかし、現在では、不動産の証券化・金融商品化の広まりにより、REITに代表されるように、ビルの所有と経営の形態は非常に多様且つ複雑な形態を取るようになってきている。又、ビルを維持管理する側も、欧米からのプロパティマネジメントの導入により、ビル経営の現場では、プロパティマネジメント会社が従来のビルメンテナンส์会社の業務領域と重なりながら経営を行っている状況も多く見られるようになってきている。また逆に、多様化した貸しビルに対するニーズに対応するため、専門化されたビルメン業者の出現など、建物経営の現場は複雑化している。このため、ビル管法に関わる業務の実施を一社が一括して行うことは稀になり、管理技術者の選任についても、オーナーや経営を担うPM会社が自社の社員を選任する場合はともかく、ビルメン会社の社員から選任しようとする場合、1社で管理業務を全て受注している場合を除くと、技術管理・清掃・警備、それぞれを受注しているビルメン会社から、全体を統括する管理技術者を選任することは困難になっているのが現状である。

このような状況を考えると、喫緊の課題として、現状のビル経営体制に即した管理技術者の選任方法の確立が重要なテーマとなる。

### (2) 実務上の問題点について

ビル管法上、管理技術者として官公庁への報告義務はない。オーナーに報告し、オーナーが関係官庁へ報告する形をとっているが、管理技術者の職務内容として法で定められている文言は、「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監督する」という規定があるにとどまり、法律には具体的に明示されていない。又、法第6条第2項において、「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、当該特定建築物の所有者、占有者その他の者で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出来る。この場合において、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」と規定しているが、権原者がその意見に従って改善等を実施する義務は規定されておらず、ビル経営に真剣に取り組んでいるオーナーをのぞけば、技術者・権原者双方共実際にはなにもしなくても何の罰則もない、という結果になっているのが現状といえよう。

この問題の解決は、オーナーの責任と管理技術者の責任それぞれの明確化、につきると

考えられるが、基本的には維持管理基準の遵守の責任は誰にあるのか、を明確にする必要がある。この問題については委員会の協議の中で出された、オーナー（権原者）の報告義務制度は、一つの解決策と言えよう。

即ち、管理技術者が提起した問題点について、その改善結果もしくは改善策を権原者が監督官庁に報告する義務を負わす、というものである。権原者である我々ビルオーナー側にとって負担となるといえるが、管理コストの20%前後を占めるといわれる管理技術者が担当する業務の重要性を考えたとき、この程度の負担はやむ得ないものといえよう。

### (3) 小規模ビルへの制度の適用について

最後に私見であるが、特定建築物指定基準を1,000㎡以上の建築物に拡大することも検討すべきではないか、と考えている。

本制度に限らず建物に関する規制は、小規模ビルは対象外になっているものが多い。しかし、小規模ビルも対象としている消防法の事例に見られるように、実際に問題となっている事案はこれら小規模ビルに多いと思われる。棟数が非常に多いため、指導・管理が徹底されないことは危惧されるが、規制数値や報告義務の緩和などを採用し、小規模ビルへ適用できる制度にしていくことも、今後の大きな課題と言えるのではないだろうか。

### 7.3 建築物の維持管理実施者側からみた建築物環境衛生管理技術者に関する問題点

興膳慶三（(社) 全国ビルメンテナンス協会）

#### (1) 建築物衛生法の基本精神

建築物衛生法は、性善説の上に立っている。そもそも、多数の人たちが利用する建築物の良好な衛生的環境の維持は、国民の権利と義務を表す社会的合意の一つであり、建築物衛生法はそのために必要な管理事項を基準や制度に表現したものであるとすることができる。特定建築物の届出、建築物環境衛生管理基準への適合、建築物環境衛生管理技術者の選任などの定めを所有者等（管理権原者）が遵守することは、この法律の前提をなすものと考えなければならない。

そして、かかる法律の精神を成立させる背景は、倫理観だけに求められるのではなく、経済性においても説明されなければならない。良好な衛生的環境は、建築物所有者の社会的イメージやテナント確保に直結したり、間接的ではあるが、雇用の確保や生産性の向上に結びついたりする可能性を持っている。

確かに、かつてはこのような経済効果が多少なりとも建築物の環境衛生を維持しようとするインセンティブになったし、現在も否定されているわけではない。しかし、いま、企業経営や不動産経営は、厳しい競争環境の中に置かれ、これらの経済効果もかかる経費の多少によって判断が決定的に変わってしまう現状にある。建築物環境が収支や利潤で語られ、人間の生命環境として最低限守られなければならない基準さえも、市場原理や経済法則の前では弱体化してしまう恐れを、最近の経済的事件を通して感じざるを得ない。行き過ぎは抑えられるような仕組み作りが必要となるであろう。

建築物衛生法を取り巻く環境が、成立した頃とは構造的なところで大きく変化してきている。それは、建築物というハードの面においても、あるいは経済や社会などソフトの面においても変化が急進している。建築物衛生法が対象とする事項には、周辺環境がどんなに変化しようと変わるべきではない事項も含まれている。ただ、そのような事項でも、変えさせないための制度変更が必要な部分もあると思われる。建築物衛生法は、その一つ一つの事項において、変化する時代と対決しながら、あるいはまた融合しながら生き抜いていかなければならない。

#### (2) 建築物環境衛生管理技術者の権限

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（以下「ビル管理技術者」という）を選任し（法第6条第1項）、選任されたビル管理技術者は、維持管理が「管理基準に従って行われるようにするため」所有者等に意見を述べ、所有者等はその意見を尊重するとなっている。

ビル管理技術者がこのような仕事を遂行できるためには、所有者等がまず管理基準に従って維持管理を行うことに積極的とまでは行かなくとも、最低限の義務として受け取っていることが必要である。すなわち、その義務が果たせるように、ビル管理技術者に維持管理業務の監督を委ねるわけである。そのような義務感が所有者等の方になれば、ビル管理技術者の役割は出てこない。ビル管理技術者の役割は、義務履行の監視ではなく、義務履行の推進である。

現在、選任を受けているビル管理技術者の所属は、所有者等、ビルメンテナンス等、その他と3分類できると思われるが、どのような所属であろうが、監督や意見具申など義務履行の推進を怠ってならないのは言うまでもない。ただ、実際の管理業務の受発注に関しての契約当事者が、ビル管理技術者の選任契約の当事者と同一である場合など、ビル管理技術者の義務履行の推進にとって難しさを伴う場面も想像できる。また、環境衛生管理基準を遵守するために設備等の改修、改造などを伴う場合は、所有者等に経済的負荷がかかるわけであり、意見具申の難しさだけではなく、実効性の面からも検討の必要性があるだろう。先に述べた通り、厳しいコスト競争が激化する現状においては、ビル管理技術者の選任に関連して、その所属を制度上の問題として取り上げる必要があるのではないだろうか。

また、状況変化の問題として、所有と経営の分離が進行する中で、不動産経営においても、また建築物管理・運営においても新たな形態が誕生し、これまでのように単純にビル所有者とビルメンテナンスがビル管理契約を結んで、業務を遂行するという枠組みからはみ出す部分も出てきている。これらに対する方策を検討しなければならない。

この他、ビル管理技術者の選任に関連しては、兼任の条件を明確化すること、また、大規模建築物におけるビル管理技術者の選任数の問題なども、検討の対象とすべきであろう。

### (3)登録業の責任者（統括管理者）としてのビル管理技術者

八つの登録業においては、それぞれ人的登録要件として監督者などを置かなければならないことになっているが、ビル管理技術者はそれら監督者等になるための条件のひとつであることから、監督者等になっていることも多い。特に8号登録の建築物総合管理業の統括管理者は、清掃業務、空気測定業務、衛生設備管理業務等々をカバーする業務監督者であると同時に、管理業務を総合的に運営するスーパー・マネジャーのような役割を持つ。1棟のビルの総合管理業務というよりも、登録業者が受託する何棟もの建築物の総合管理業務を統括的にマネージしていく業務であり、きわめて高い知識と経験を有する必要があるのではないかと考えられる。

登録業の監督者等は、それ自体としてはビル管理技術者の問題ではないが、その資格を条件としているが故に、ビル管理技術者の業務内容、保有すべき知識などに影響を与えざるを得ず、業務内容や制度の整理を行い、検討を加える必要があるだろう。

### (4)資格としての問題

- ①講習会による資格取得と国家試験による資格取得の間に存在する問題の整理
- ②再教育（再講習）を検討する。特に選任に際しての何らかの条件を検討してみてもどうか。
- ③現役ビル管理技術者の把握。選任、登録業の監督者等などとしての就業状況。

## 特定建築物における建築物環境衛生管理技術者の実態・意識に関する調査票

※以下の質問については、特定建築物に選任されている建築物環境衛生管理技術者の方にお聞きします。

### I. 特定建築物（調査対象建築物）に関すること

(1) 選任されている特定建築物の名称・所在地を記入して下さい。

名称 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

アンケート回答者 \_\_\_\_\_

連絡先TEL \_\_\_\_\_

(2) 当該特定建築物の用途（種類）を選択肢から選び、○を付けて下さい。また、主たる用途については◎を付けて下さい。

※その他の場合は、建築物の用途を（ ）内に記入して下さい。

- |            |                                 |        |        |        |
|------------|---------------------------------|--------|--------|--------|
| 1. 興行場     | 2. 百貨店                          | 3. 集会場 | 4. 図書館 | 5. 博物館 |
| 6. 美術館     | 7. 遊技場                          | 8. 店舗  | 9. 事務所 | 10. 学校 |
| 11. 旅館・ホテル | 12. その他（                      ） |        |        |        |

(3) 当該特定建築物の延べ床面積を記入して下さい。

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

(4) 当該特定建築物の階数（地下・地上階）を記入して下さい。

①地下階      \_\_\_\_\_ 階

②地上階      \_\_\_\_\_ 階

(5) 当該特定建築物は、自社ビルか、それともテナントビル（貸しビル）かを記入して下さい。

\_\_\_\_\_ ビル

(6) (5) でテナントビルと答えた方にお聞きします。入っているテナント数を記入して下さい。

\_\_\_\_\_件

(7) 当該特定建築物の築年数を記入して下さい。また、実施していれば、直近の大規模改修の年度も記入して下さい。

築 \_\_\_\_\_ 年 ( \_\_\_\_\_ 年竣工 )

大規模改修 \_\_\_\_\_ 平成・昭和 \_\_\_\_\_ 年

## II. 建築物環境衛生管理技術者（以下、管理技術者）に関すること

(1) 選任されている管理技術者（あなた）の年齢を記入して下さい。

\_\_\_\_\_歳

(2) 管理技術者（あなた）の免状の取得方法について選択肢から選び、○を付けて下さい。

1. 国家試験合格で取得      2. 講習会修了で取得

(3) 管理技術者（あなた）の免状の取得年月日について記入して下さい。

昭和  
平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 免状交付

(4) あなたが、当該建築物において管理技術者として選任されている経験年数について記入して下さい。

\_\_\_\_\_年

(5) あなたが、管理技術者免状以外に取得している資格（ビルメンテナンス関連資格）について選択肢から選び、該当するものすべてに○を付けて下さい。（複数回答可）

※その他の場合は、資格名を（ ）内に記入して下さい

1. ビルクリーニング技能士
2. ビル設備管理技能士
3. ボイラー技士
4. 冷凍機械責任者
5. 電気主任技術者
6. 一級建築士
7. 衛生管理者
8. 防火管理者
9. 危険物取扱者
10. 消防設備点検資格者
11. 消防設備士
12. その他（ \_\_\_\_\_ ）

(6) 管理技術者（あなた）と特定建築物の所有者（権原者）との関係について選択肢から選び、○を付けて下さい。

※その他の場合は、（ ）内に記入して下さい

1. 所有者（権原者）と直接雇用関係にあり、管理技術者に選任されている。
2. 所有者（権原者）と勤務している会社が契約関係にあり、当該ビルの管理技術者に選任されている。
3. その他（ \_\_\_\_\_ ）

(7) 複数の特定建築物において、管理技術者に選任されている方は、その兼任件数を記入して下さい。また、その建築物の内、3つの所在地（住所）についても記入して下さい。

\_\_\_\_\_件

- ① \_\_\_\_\_
- ② \_\_\_\_\_
- ③ \_\_\_\_\_



(8) 選任された特定建築物に勤務する（現場に在駐する）頻度について選択肢から選び○を付けて下さい。

※その他の場合は、（ ）内に記入して下さい

1. 常駐
2. 週に数回程度
3. 月に数回程度
4. 年に数回程度
5. その他（ ）

(9) 選任されている管理技術者（あなた）以外に当該ビルに勤務している管理技術者免状を取得している人の人数を記入して下さい。

\_\_\_\_\_人

(10) 当該建築物の維持管理に関わる一日の平均的な従事者数（清掃、設備の点検・管理、またそれに関わる一般事務を行う者）を記入して下さい。

約\_\_\_\_\_人

(11) あなたが、日常管理業務で参考にしている図書・出版物があれば選択肢から選び、○を付けて下さい。

※その他の場合は、本の名称を（ ）内に記入して下さい

1. 特になし
2. 建築物の環境衛生管理（上下巻）【管理技術者講習会テキスト】
3. ビル管理関係法令集（第一法規出版）
4. 季刊誌「ビルと環境」
5. その他（ ）

### Ⅲ. 登録業者に関すること

(1) あなたの勤務している特定建築物の維持管理について業務委託を行っている場合は、次の選択肢から選び、○を付けて下さい。(該当無しの場合は、無記入)

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| 1. 清掃業務(床清掃、ビル内廃棄物管理等) | 2. 空気環境測定業      |
| 3. 空気調和用ダクト清掃業務        | 4. 飲料水水質検査業     |
| 5. 飲料水貯水槽清掃業務          | 6. 排水管清掃業務      |
| 7. ねずみ・昆虫等防除業務         | 8. 空調・給排水設備管理業務 |
| 9. その他( )              |                 |
| 10. 分からない              |                 |

(2) (1) で○を付けた方にお尋ねします。上記の業務委託を行っている業者は都道府県知事登録を行っている登録業者ですか、選択肢から選び、○を付けて下さい。

- |              |                |
|--------------|----------------|
| 1. 全て登録業者と契約 | 2. 全て登録業者以外と契約 |
| 3. 一部登録業者と契約 |                |
- ※登録業者との業務委託を(1)の選択肢番号を以下( )内に記入  
( )

### Ⅳ. 管理技術者に対する意識アンケート調査

(1) 現在の勤務において、選任されている管理技術者(あなた)の視点から問題になると思われる点があれば選択肢からすべて選び、○を付けて下さい。(複数回答可)

1. 建築物が大きく、選任されている管理技術者(あなた)だけでは、現状の維持管理に関する十分な指示・監督等が困難である。
2. 複数の業者と契約しているため建築物を統一的に管理することが困難である。
3. 衛生管理業務以外の業務(仕事)もたくさんあり大変である。
4. 管理技術者(あなた)に与えられた権限が十分ではなく、維持管理に関する指示・監督・提案等が困難な場合がある。
5. 管理技術者(あなた)の知識以上の技術レベルで維持管理が行われており、十分な管理監督が困難な状況にある。
6. その他( )
7. 特に問題なし

(2) (1) で選択肢1に○を付けた方にお尋ねします。実際十分な維持管理を行うには、管理技術者が何人くらい必要だと思いますか。選択肢から選び、○を付けて下さい。

- |       |       |       |         |
|-------|-------|-------|---------|
| 1. 2人 | 2. 3人 | 3. 4人 | 4. 5人以上 |
|-------|-------|-------|---------|

(3) (1) で選択肢 2 に○を付けた方にお尋ねします。状況をもう少し詳しく記入して下さい。

---

---

---

(4) (1) で選択肢 3 に○を付けた方にお尋ねします。衛生管理業務以外の業務（仕事）とは、具体的にどのような業務でしょうか。記入して下さい。

---

---

---

(5) (1) で選択肢 4 に○を付けた方にお尋ねします。具体的に、どのような権限を持つことが出来れば、十分な指示・監督等が出来ると思いますか。記入して下さい。

---

---

---

(6) (1) で選択肢 5 に○を付けた方にお尋ねします。管理技術者の知識以上の技術レベルとは、具体的にどのような技術等でしょうか。記入して下さい。

---

---

---





## V. 管理技術者のタイムスタディに関すること【別添】

### 《選択肢一覧の詳細》

空気調和管理業務：建築物環境衛生管理基準等に従って空気調和設備の年間、月間の点検設備計画を作り、毎月記録する。

空気環境測定、設備点検管理等の実務も含む。

- ①空気調和設備等の運転操作
- ②空気清浄度装置の維持管理
- ③加湿、減湿装置の維持管理
- ④風道の維持管理
- ⑤送風機等の維持管理
- ⑥測定器の点検、整備

給水管理業務：給水設備の状況とその点検結果、水質検査結果、貯水（湯）槽の清掃実施結果、防錆剤や給湯水の管理について記録する。

給水設備の点検管理等の実務も含む。

- ①貯水槽の清掃
- ②貯水槽等給水に関する設備の点検・補修
- ③給水系統配管の維持管理
- ④防錆剤の使用・濃度検査
- ⑤水質検査の実施、残留塩素の測定

清掃管理業務：日常および大掃除の実施計画とその点検記録、廃棄物処理計画とその排出等について記録する。

清掃業務の実施も含む。

- ①日常および定期清掃の実施
- ②清掃用具、保管庫の管理

ねずみ、昆虫等の防除管理業務

：定期点検計画と防除の実施等を記録する。

ねずみ等防除業務も含む。

- ①建築物利用者への周知徹底、器具の保管
- ②効果判定と必要に応じた再防除

図面類のチェック：建築物の配置図、各階の平面図、空気調和設備の系統図、給排水設備の系統図、貯水槽・排水槽の詳細図等のチェックを行い、設備・構造等の評価を行う。

建築物の安全管理に関する確認

：建築物内の防犯・防災設備の状況とその点検結果を記録する。

照明、騒音、その他、環境衛生上必要な調査の実施、分析

：照度、騒音、振動等の測定結果を記録し、その評価を行う。  
測定実施も含む。

打ち合わせ会議　：建築物内の維持管理計画についての内部（関係部署）打ち合わせを行う。  
う。

外部の関係機関、団体に出向いての打ち合わせ

：外注業者、保健所、業界団体等への訪問、相談、打ち合わせを行う。

ご回答ありがとうございました。

12月27日までに返信用封筒に入れて返送して下さい。