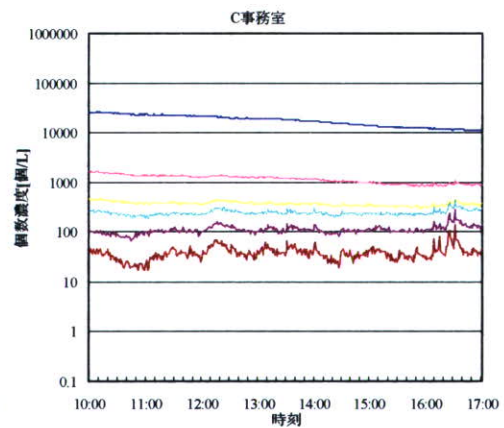
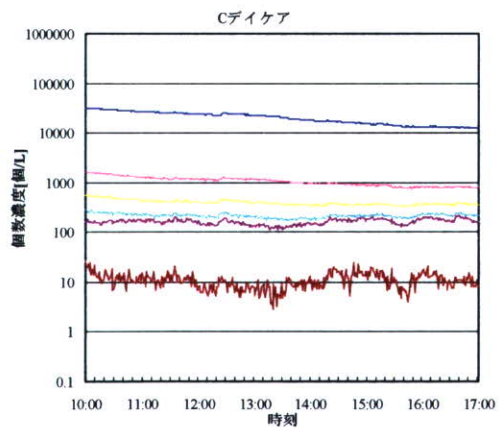
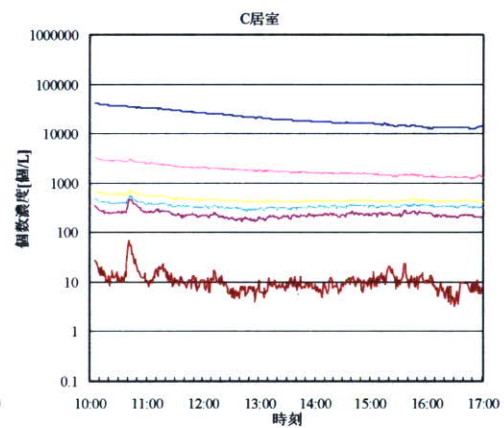
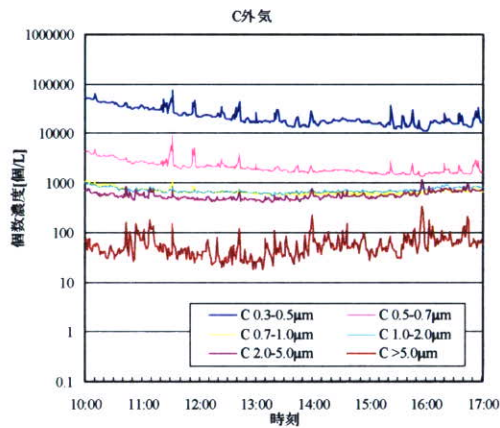
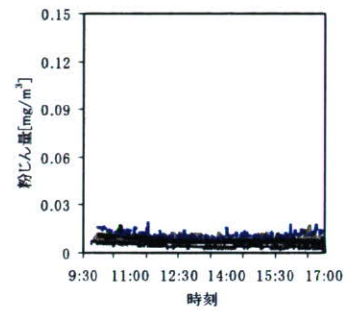
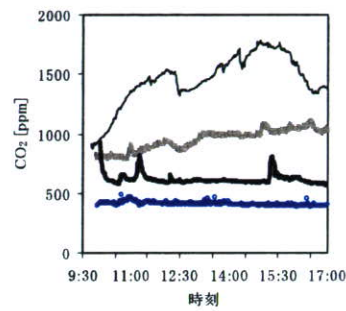
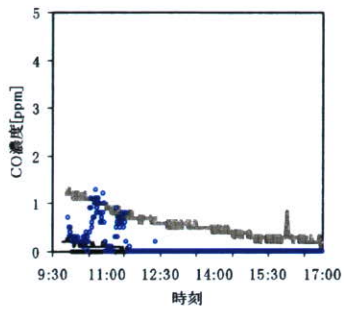
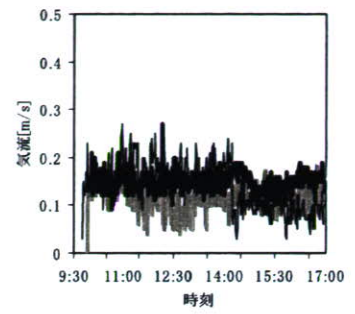
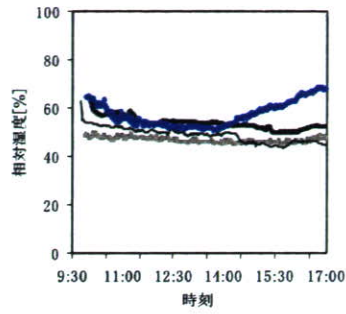
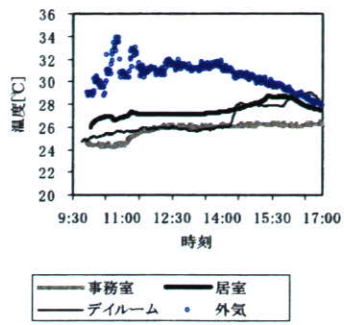
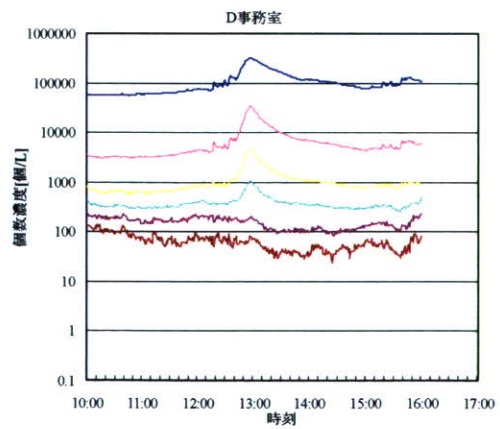
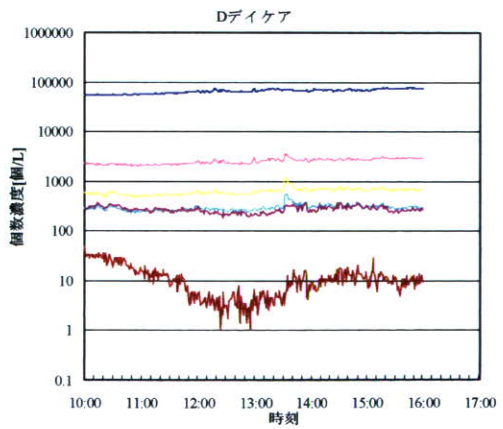
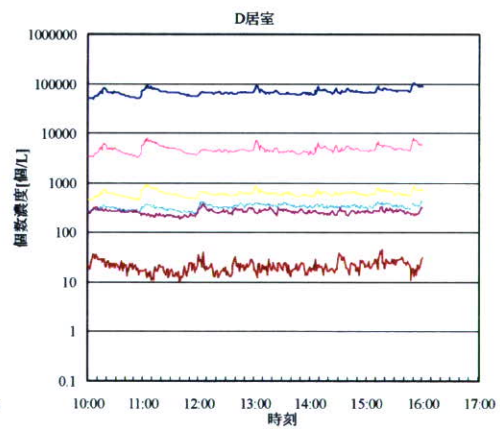
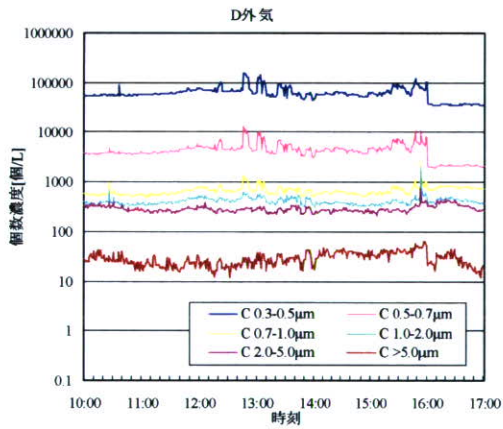
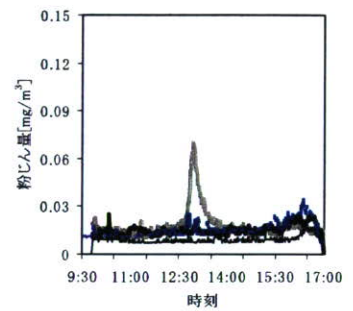
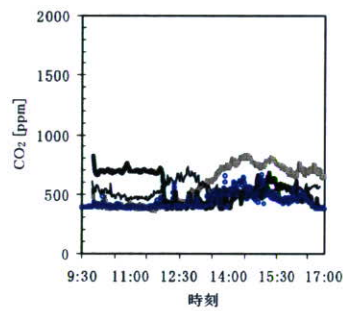
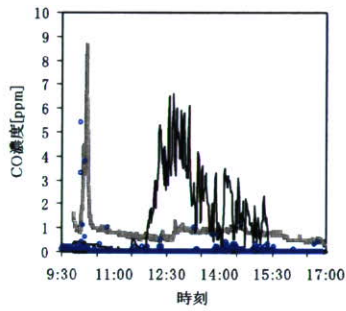
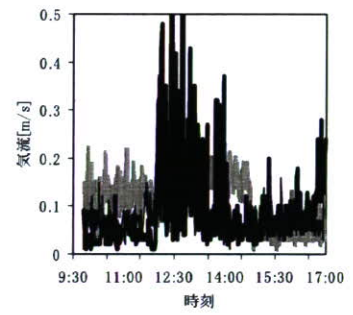
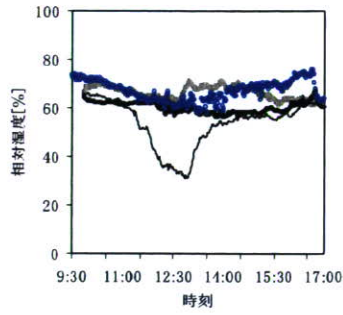
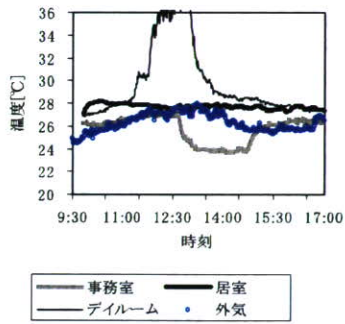


施設 B

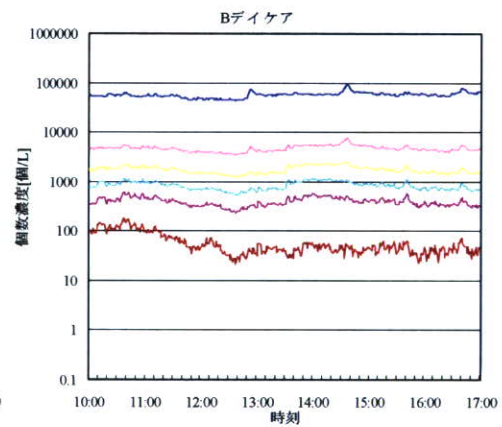
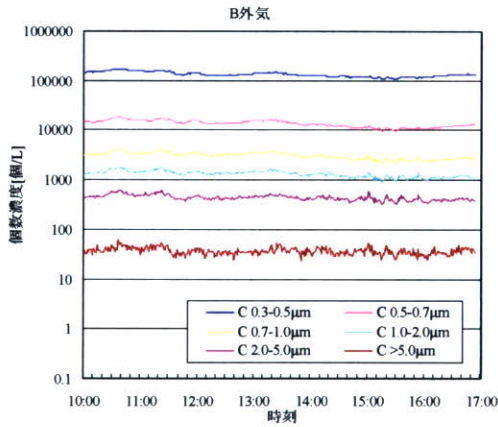
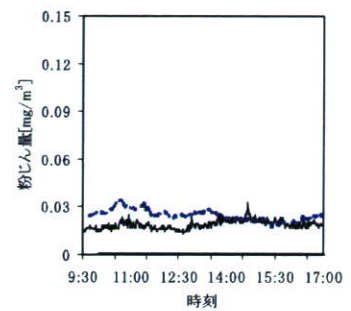
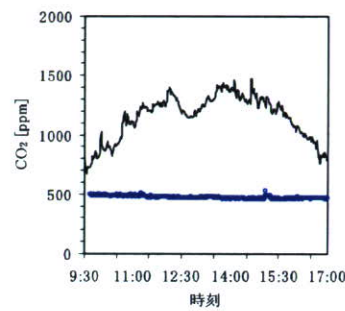
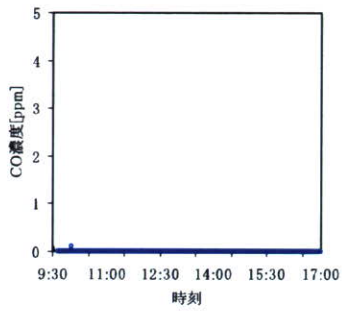
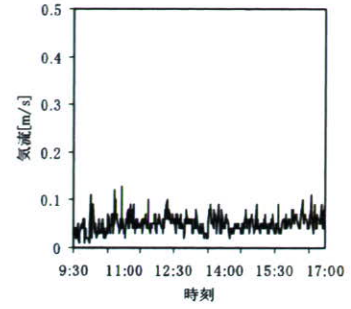
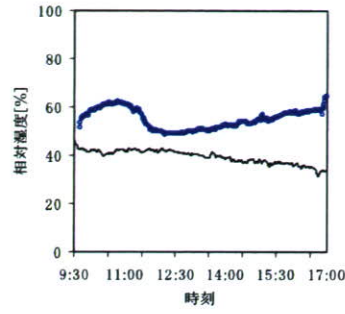
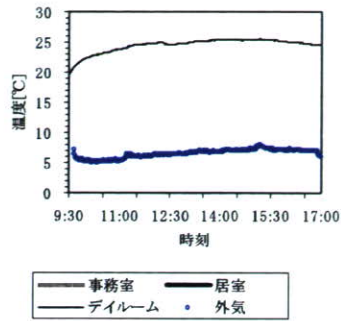


施設 C

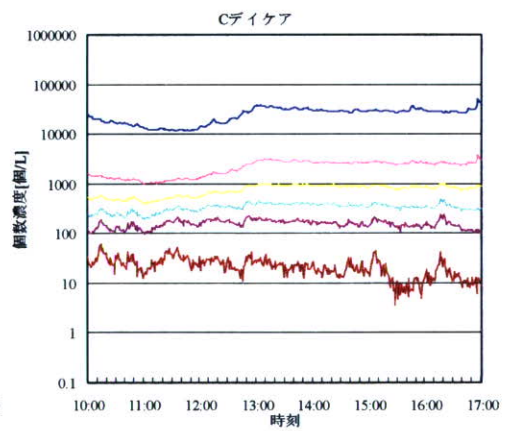
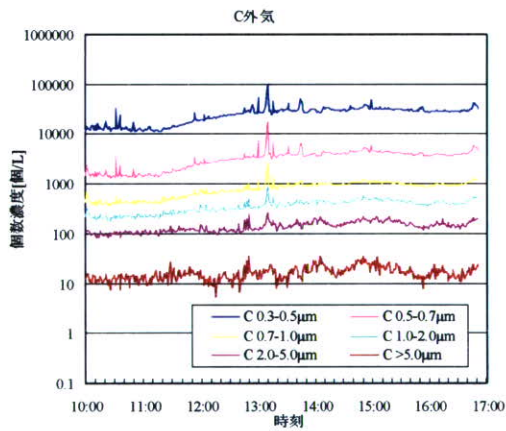
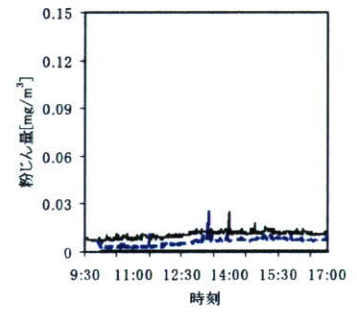
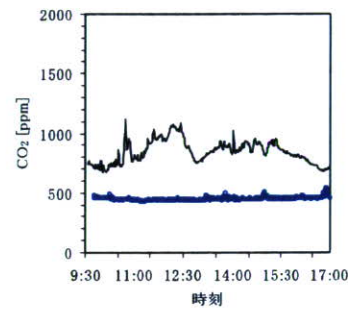
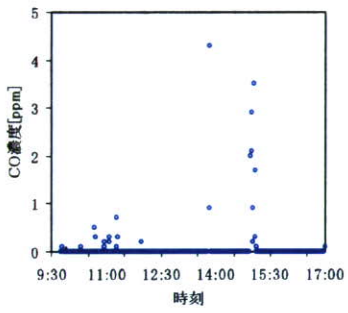
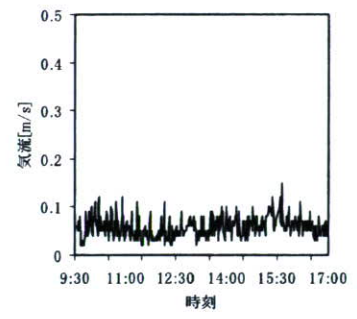
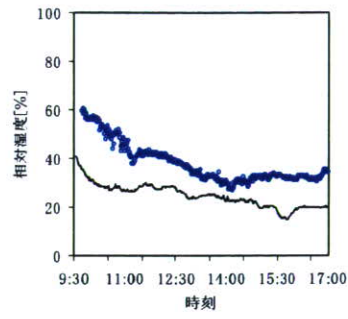
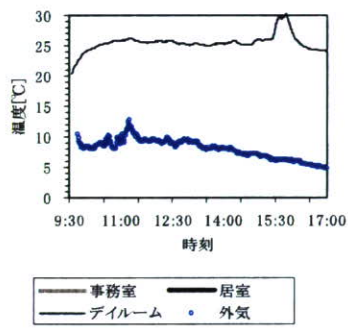


施設 D

社会福祉施設 B, C (冬期)

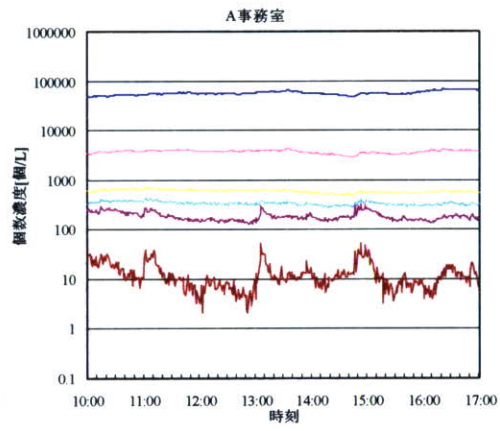
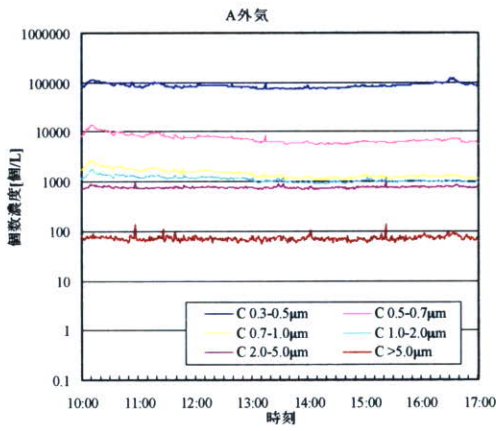
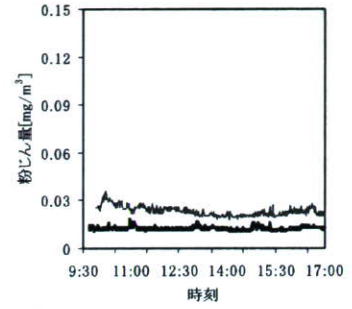
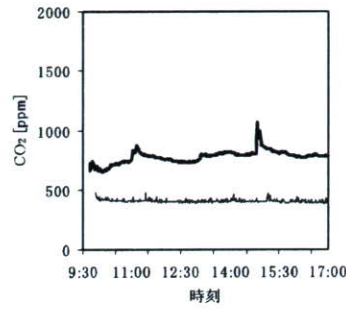
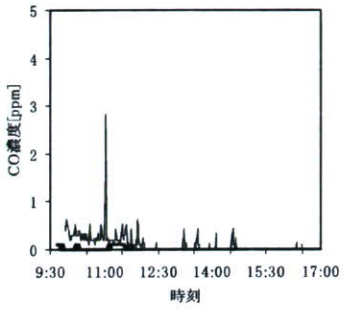
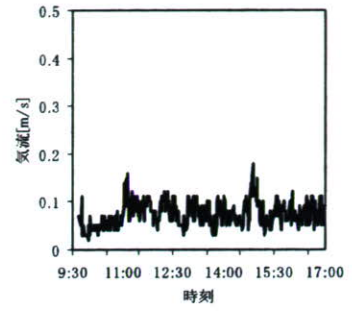
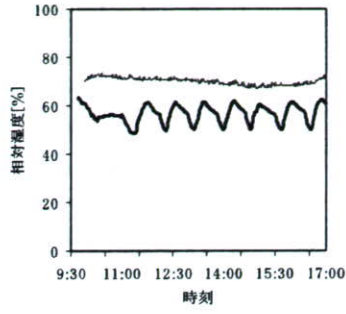
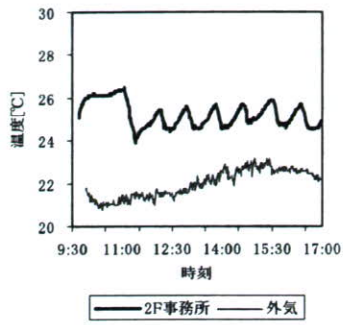


施設 B

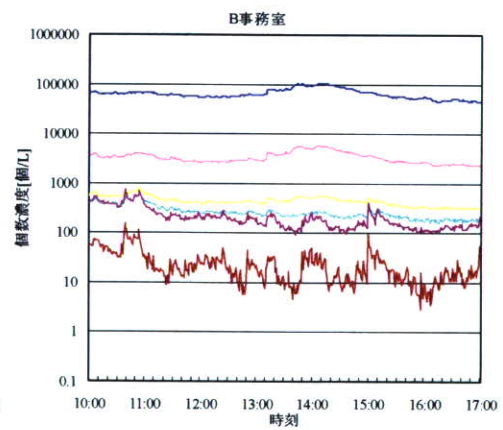
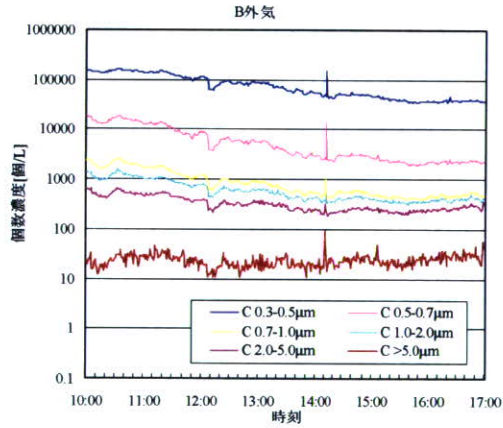
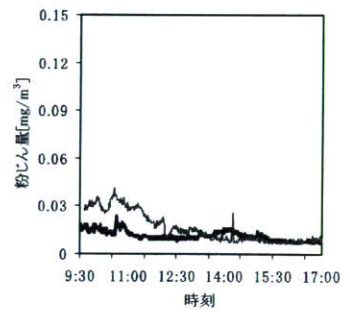
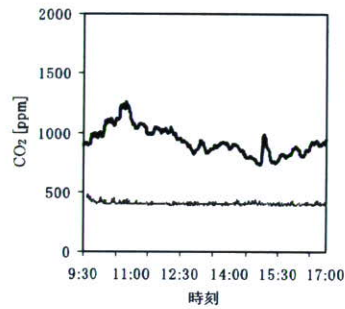
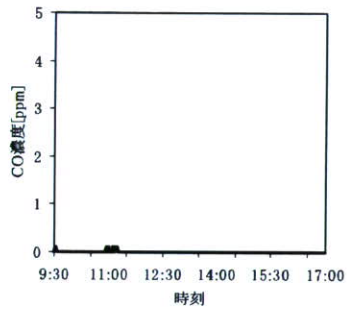
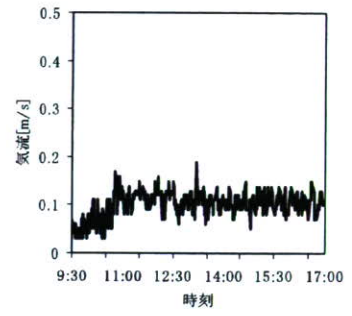
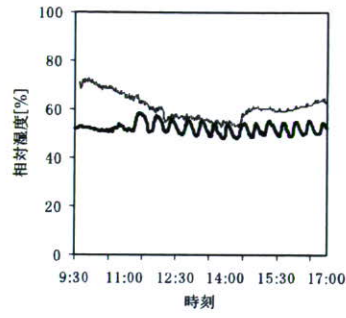
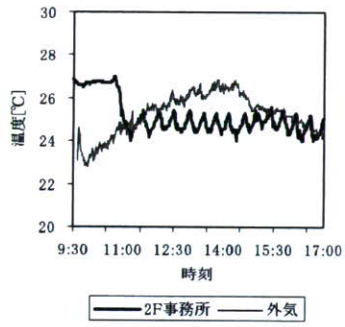


施設 C

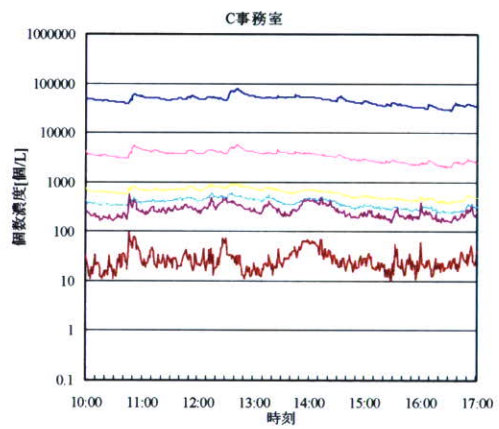
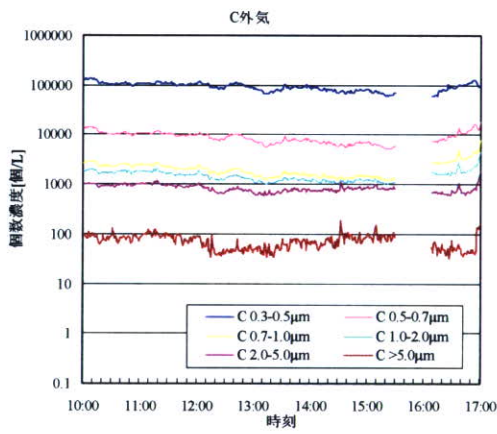
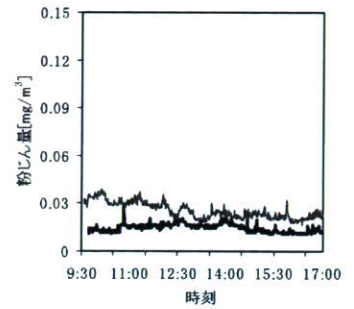
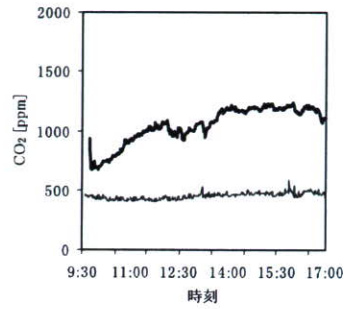
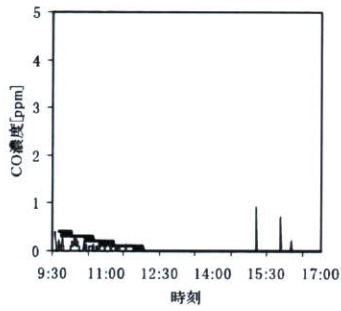
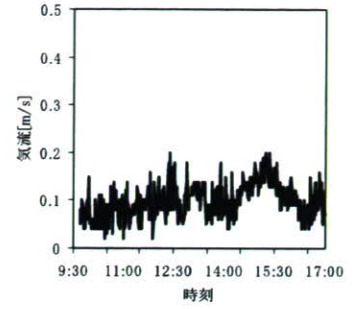
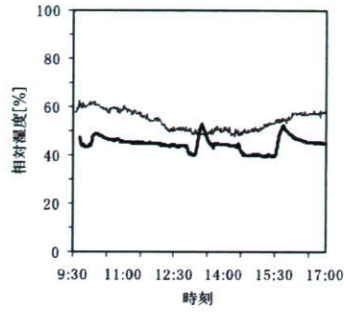
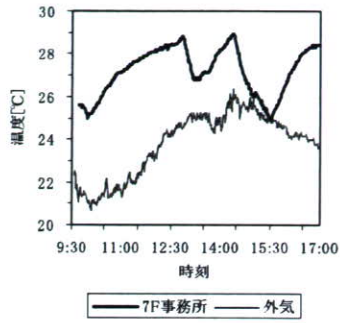
小規模事務所 A~E



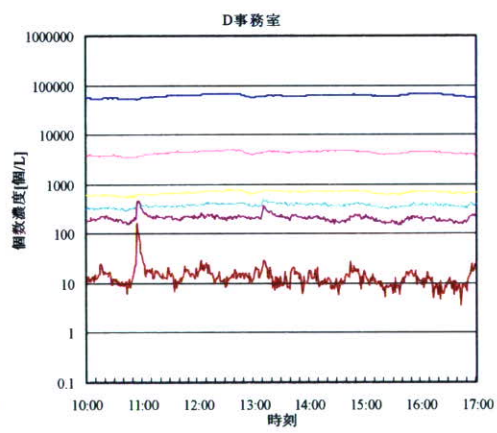
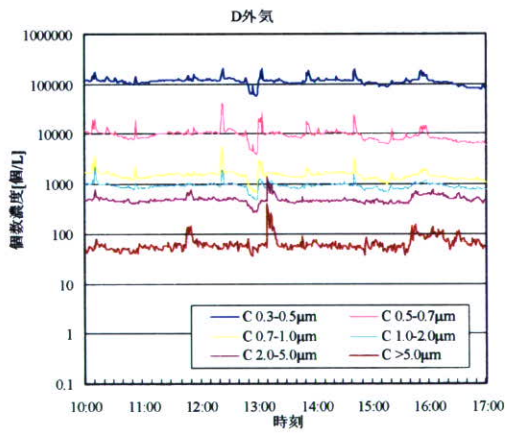
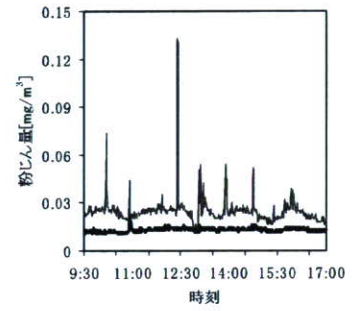
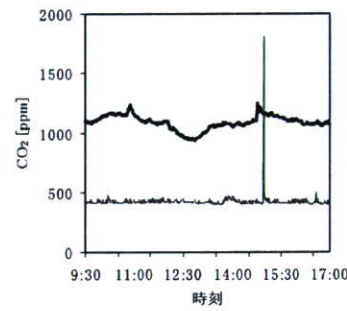
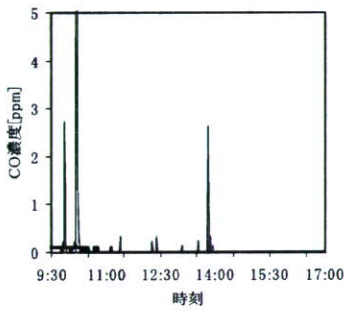
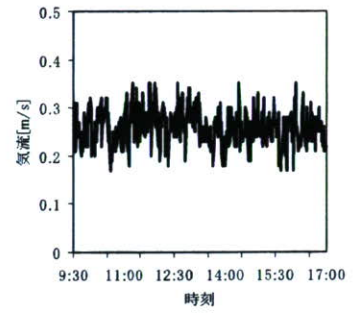
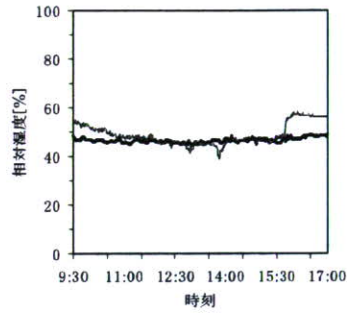
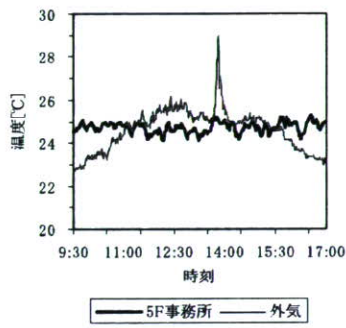
施設 A



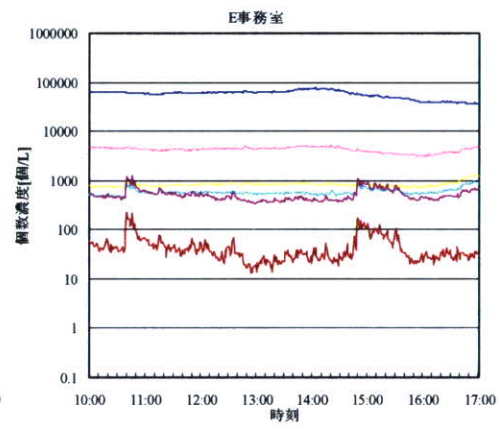
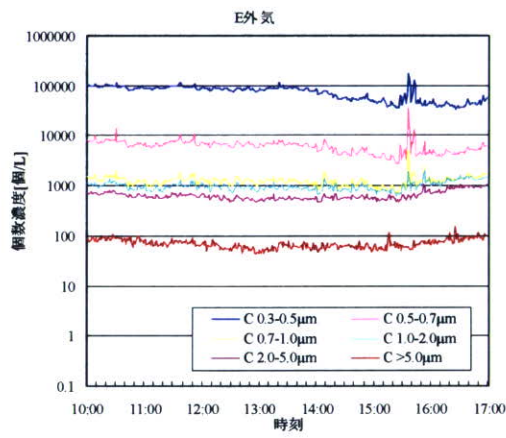
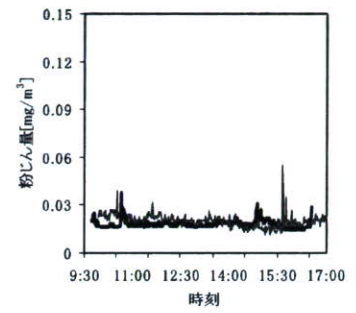
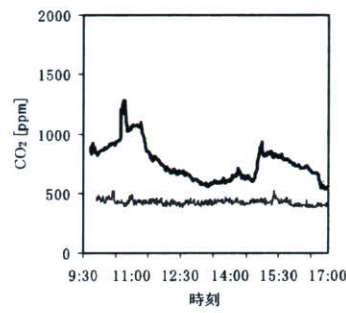
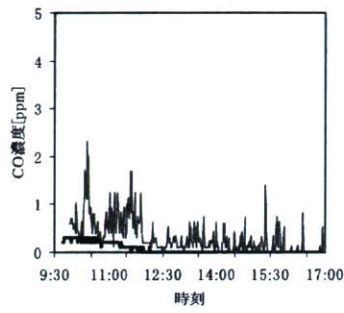
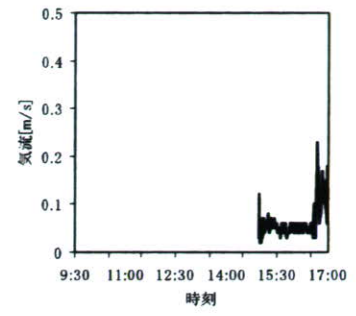
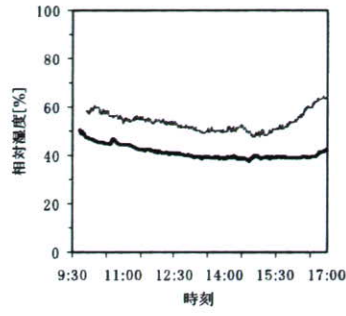
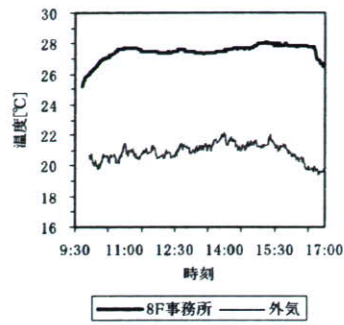
施設 B



施設 C

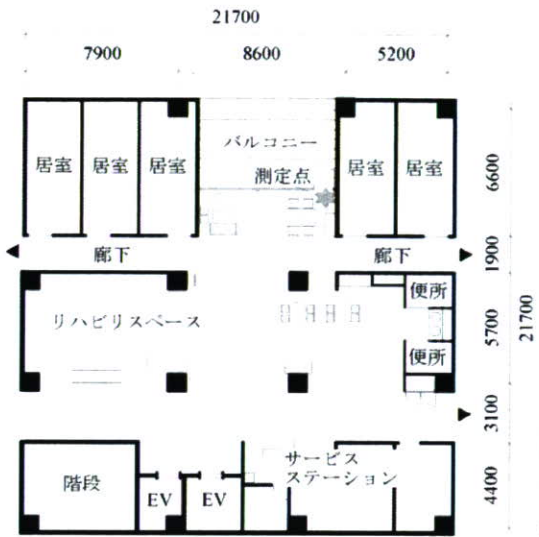


施設 D

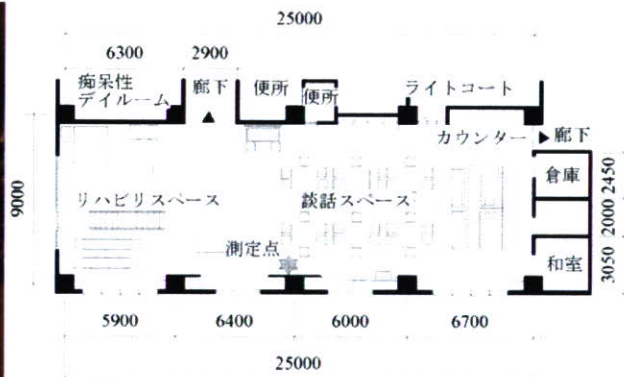


施設 E

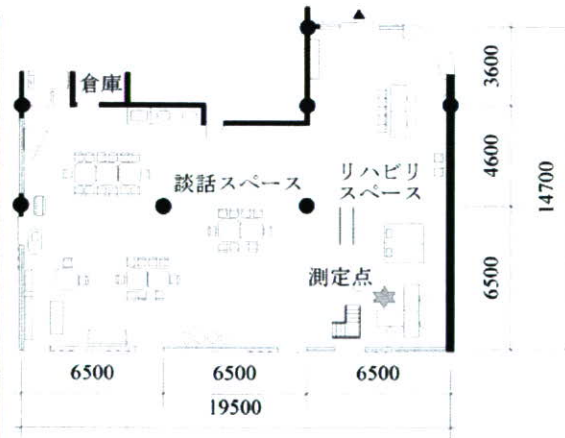
社会福祉施設デイケア (SCALE 1:300)



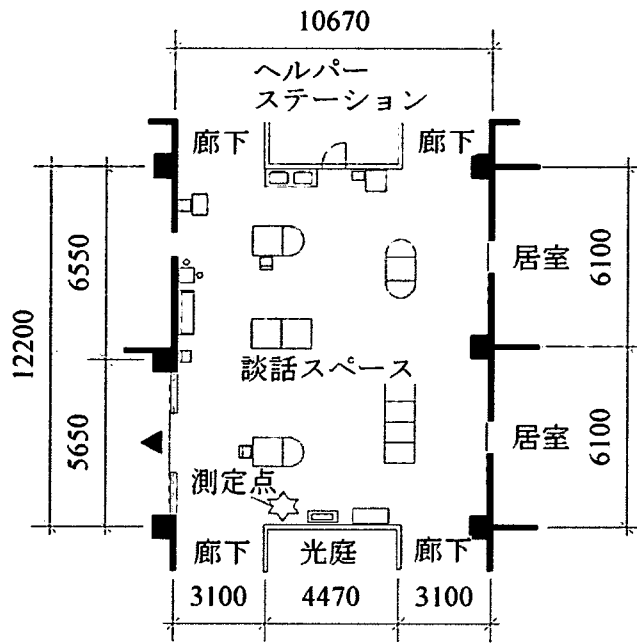
施設 A



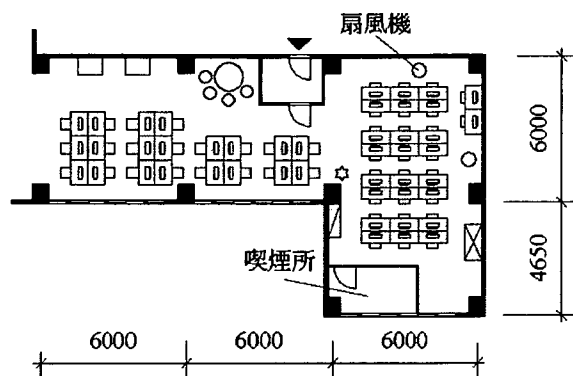
施設 B



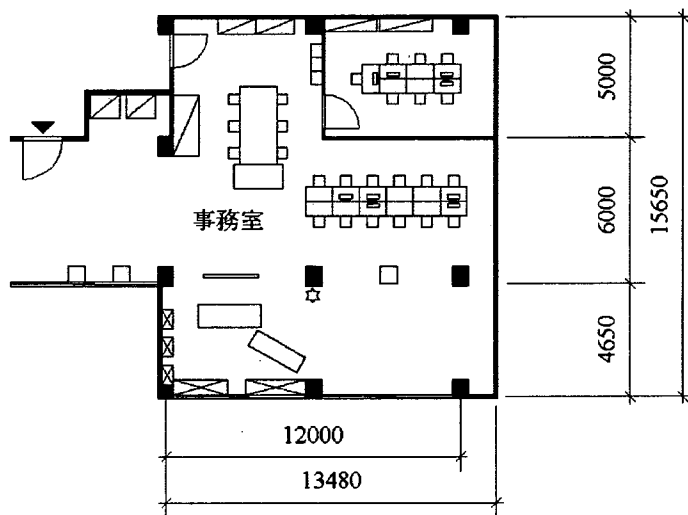
施設 C



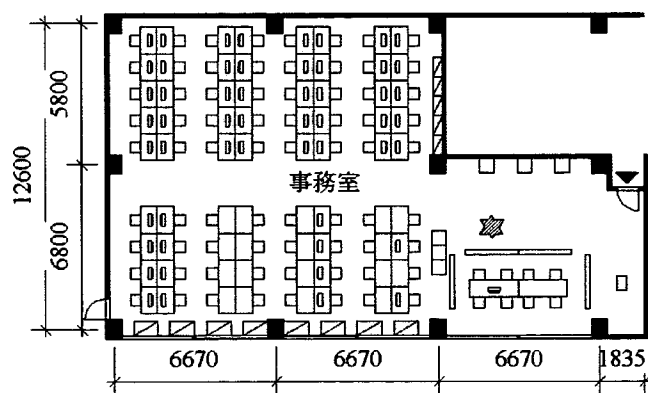
小規模事務所



1F 事務室

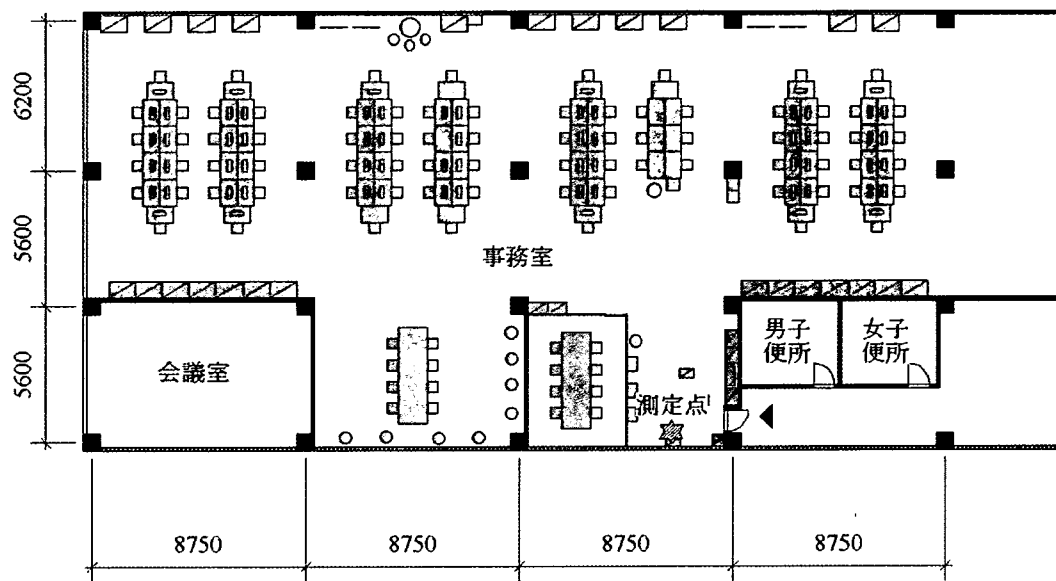


2F 事務室

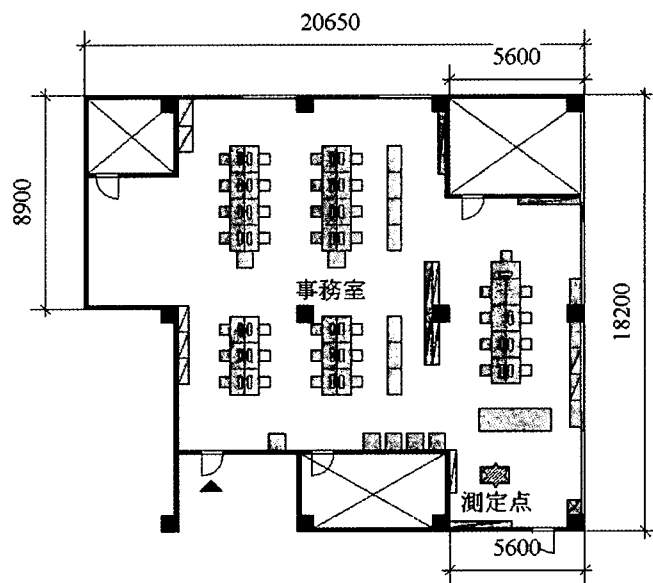


4F 事務室

施設 A

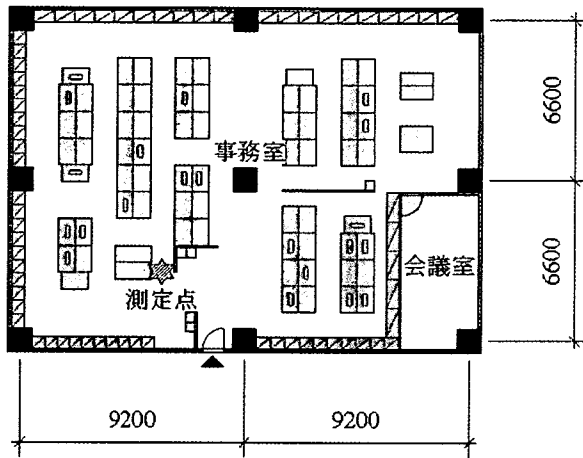


2F 事務室

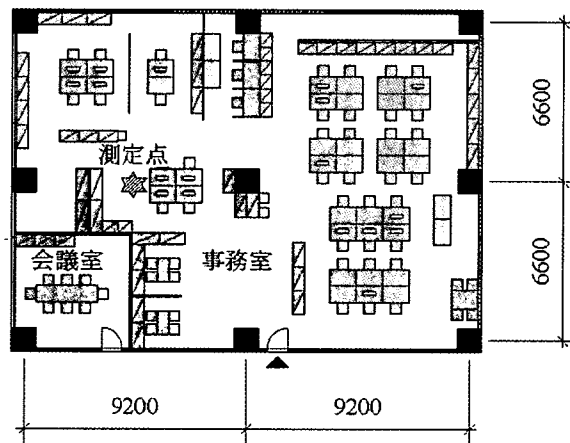


3F 事務室

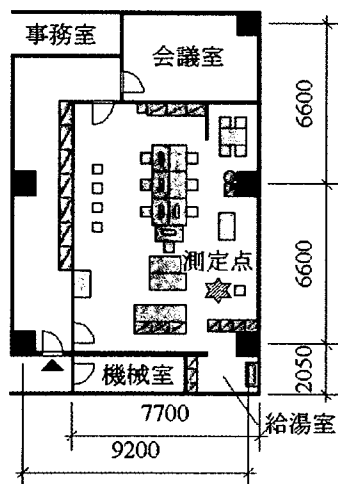
施設 B



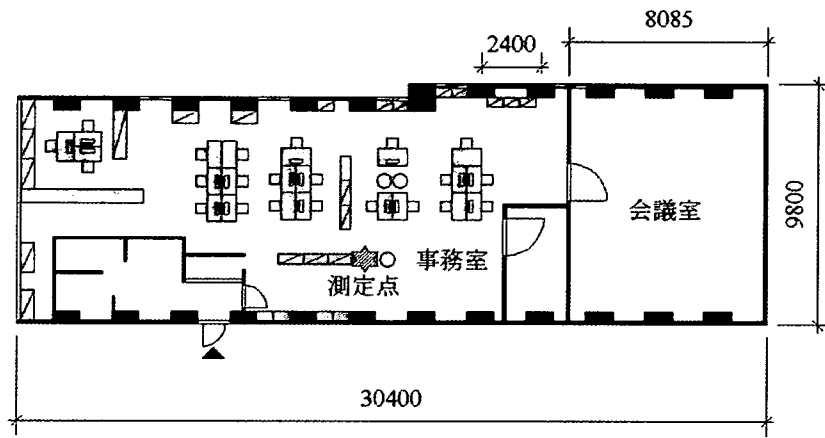
6F 事務室



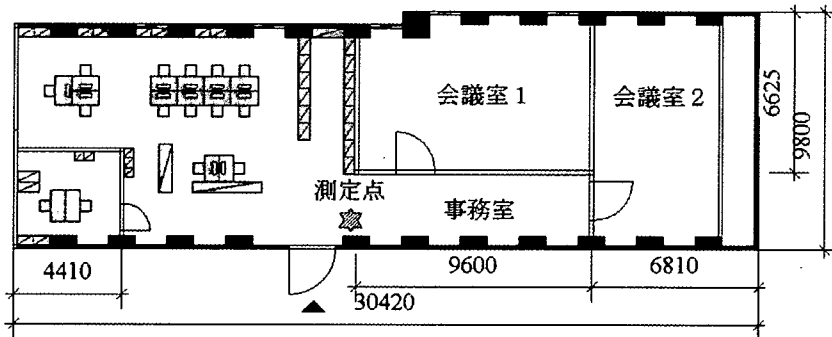
7F 事務室



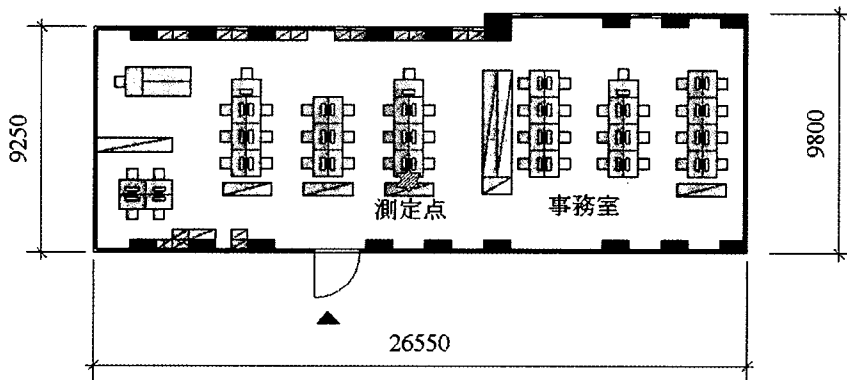
8F 事務室
施設 C



3F 事務室

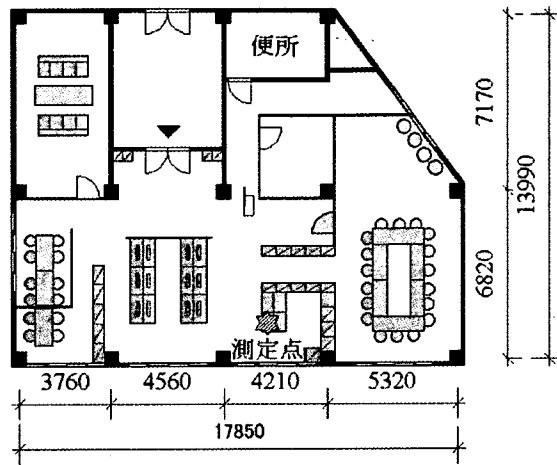


4F 事務室

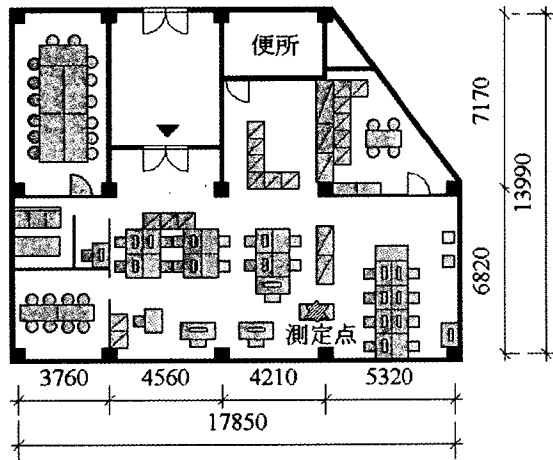


5F 事務室

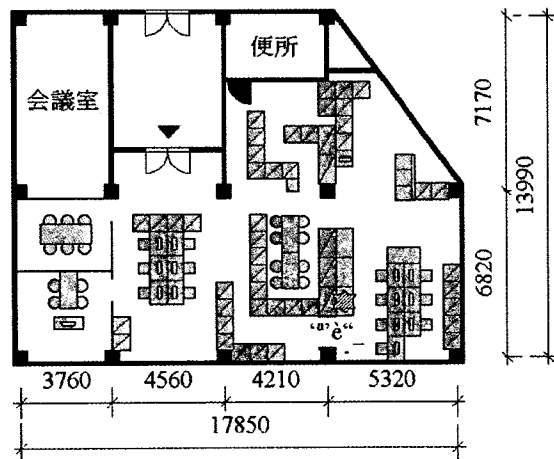
施設 D



2F 事務室



3F 事務室



8F 事務室
施設 E

IV-2 建築物環境衛生管理技術者の実態に関する調査

1. 研究目的と背景

平成 19 年研究において建築物環境衛生管理技術者の業務従事等の実態に関する現状・問題点等に関して有資格者 10,000 名を対象にアンケートを実施した。その結果、約半数の人が建築物環境衛生管理技術者として選任されていた。一方、建築物管理に従事していないとの回答も 30%あった。また、延床面積 3,000 m²未満の建築物に従事しているとの回答が 18%あったことから建築物の所有者や占有者などの所謂、権原者の建築物の維持管理に関する考え方に温度差が窺えた。

近年は REIT 等の不動産証券化の広まりなどにより、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。さらに、建築物の維持管理は室内環境衛生に関する測定・ビル設備のメンテナンス・清掃・防除などに関して複数の管理会社との委託契約により遂行されるケースが多く、これら全体を統括する管理技術者を選任することが難しくなっている。

また同様に所有形態の複雑化により、本来、所有者が務めるべき管理権原者を誰が務めるか等の問題が表面化してきており、早急に解決する必要があると考える。

そこで、今年度は建築物の経営形態の変化に関する現状分析を行った上で、オーナー側の視点から建築物環境衛生管理技術者の業務等における問題点を抽出し、双方のあり方についての整理・解析を実施し改善策等について検討を行った。

2. 建築物の維持管理状況調査

建築物所有者およびビルの運営上の維持管理担当者（経理課、会計課、管財課など）に対して、ビルオーナー側における建築物環境衛生管理技術者の役割等に関する認識実態調査を実施し、経営・運営形態等からの維持管理上の問題点を解明するためにアンケート調査を実施した。

2.1 調査方法

本調査を実施するにあたり、(社)東京ビルディング協会の管理委員会の委員ならびに中小ビル経営者研究会の委員、大阪ビルディング協会の会員等、あわせて 40 名程度に別紙調査票を配布し、郵送による方法で調査を実施した。

2.2 調査結果

17 名 29 棟より建築物に関する回答が得られた。以下に集計結果を示す。

2.2.1 建築物の属性

(1) 築年数

建築物の築年数は 30～39 年経過したものが 8 件 (27.6%) と最も多く、次いで 10～19 年と 20～29 年がそれぞれ 7 件ずつ (24.1%) の順であった。本調査では竣工されてから 10 年以上経過した建築物が多い結果となった (表 2-1)。

最も古い建築物は昭和 27 年、最も新しい建築

表 2-1 建築物の築年数

	件数	(%)
10年未満	5	17.2
10～19	7	24.1
20～29	7	24.1
30～39	8	27.6
40～49	1	3.4
50年以上	1	3.4
合計	29	100.0

物は平成 16 年であった。

(2)延床面積

建築物の延べ床面積については、10,000～50,000 m²未満が 11 件 (37.9%) と最も多く、次いで 100,000 m²以上が 7 件 (24.1%)、5,000～10,000 m²未満が 4 件 (13.8%) の順であり、本調査は延べ床面積が 10,000 m²以上と比較的大きい建築物が多い結果となった。

最も大きい建築物は 132,821 m²であった。また 29 件中 3 件は、建築物衛生法適用除外の延床面積は 1,797 m²、2,000 m²、2,110 m²であった (表 2-2)。

表 2-2 延床面積

	件数	(%)
3,000m ² 未満	3	10.3
3,000～5,000m ² 未満	3	10.3
5,000～10,000未満	4	13.8
10,000～50,000未満	11	37.9
50,000～100,000未満	1	3.4
100,000m ² 以上	7	24.1
合計	29	100.0

(3)建築物用途

建築物の用途については、該当する用途を複数回答にて求めたところ、事務所が 25 件 (86.2%) と最も多く、次いで店舗が 19 件 (65.5%) の順であった。しかし、最近の建築物は 1 用途で使用している建築物は少なく、本調査では 6 件のみであり、その内訳は事務所が 5 件、店舗が 1 件であった (表 2-3)。

表 2-3 建築物用途

	件数	(%)
興業場	1	3.4
遊技場	0	0.0
店舗	19	65.5
事務所	25	86.2
その他	4	13.8
合計	49	100.0

2.2.2 維持管理を統率している管理権原者について

今回の調査では、建築物オーナーに対して建築物衛生管理に関する法令の認知や建築物環境衛生管理技術者の業務について等の調査を行った。

(1)法令の認知について

建築物の運営・管理を行う上で関連性が高いと考えられる「建築物衛生法」、「水道法」、「消防法」、「建築基準法」、「労働安全衛生法」、「廃棄物処理法」、「省エネ法」の 7 法令についての認知度を調査した。結果は、全ての法律を 90% 程度のオーナーが「詳しく知っている」または「ある程度知っている」との回答であり、予想以上に認知が高いことが分かった。

表 2-4 建築物オーナーの法令の認知について

	詳しく知っている	ある程度知っている	聞いたことがある	知らない	未記入	合計
	件数 (%)	件数 (%)	件数 (%)	件数 (%)	件数 (%)	件数 (%)
建築物衛生法	11 37.9	16 55.2	1 3.4	0 0.0	1 3.4	29 100.0
水道法	10 34.5	17 58.6	1 3.4	1 3.4	0 0.0	29 100.0
消防法	11 37.9	17 58.6	1 3.4	0 0.0	0 0.0	29 100.0
建築基準法	10 34.5	17 58.6	2 6.9	0 0.0	0 0.0	29 100.0
労働安全衛生法	10 34.5	16 55.2	2 6.9	0 0.0	1 3.4	29 100.0
廃棄物処理法	10 34.5	17 58.6	2 6.9	0 0.0	0 0.0	29 100.0
省エネ法	11 37.9	15 51.7	1 3.4	1 3.4	1 3.4	29 100.0

建築物の維持管理を統率にしている者については、オーナー自らが6件(20.7%)、オーナー以外の者が23件(79.3%)であった。オーナー以外の者の回答の内訳は、自社社員が9件(31.0%)であるのに対して、メンテナンス会社が6件(20.7%)、マネジメント会社が8件(27.6%)であり、およそ半数の建築物で他の会社に維持管理の統率等を含め委託を実施していることが判明した(表2-5)。

表 2-5 維持管理の統率者

	件数	(%)
オーナー	6	20.7
自社社員	9	31.0
メンテナンス会社	6	20.7
マネジメント会社	8	27.6
合計	29	100.0

(3)維持管理に関する意見提案の方法

建築物の維持管理において建築物管理技術者からの具体的な意見提案の方法について調査した結果、依頼会社の者(営業担当等)から建築物オーナーへ直接報告を受けるとの回答が9件(39.1%)と最も多く、次いで依頼会社の管理統率者(管理技術者)から説明を自社社員が受け、その後報告を受けるとの回答が7件(30.4%)、オーナーが管理技術者と直接対話する場を設けるとの回答が5件(21.7%)であった(表2-6)。

表 2-6 維持管理に関する意見提案のシステムについて

	件数	(%)
管理技術者と直接対話する場を設ける	5	21.7
管理統率者から説明を受けた自社社員等から報告を受ける	7	30.4
依頼会社の者から直接報告を受ける	9	39.1
依頼会社の者から説明を受けた自社社員等より報告を受ける	1	4.3
その他	1	4.3
報告を受けることはない	0	0.0
合計	23	100.0

(4)建築物環境衛生管理技術者の業務について

建築物環境衛生管理技術者の業務への取り組みに関する調査では、回答数29件(100%)が「良くやっている」であった(表2-7)。

この結果から、本調査における建築物においては、それぞれのオーナーが管理技術者により建築物が衛生的に管理されていると評価されている結果と考えられる。

表 2-7 管理技術者の業務について

	件数	(%)
良くやっている	29	100.0
不満はある	0	0.0
業務内容を把握していない	0	0.0
合計	29	100.0

2.2.3 維持管理を行う上での事務部門担当者について

建築物の維持管理に関わる者のうち、技術系を除く、主に管理・運営等の事務部門に関わる者(以後、「管理担当者」とする)について聞き取り調査を実施した。