

(1)管理担当者の日常業務について

建築物衛生に関わる管理担当者の日常業務について調査した。結果は、管財と営繕の担当者が併任しているとの回答が5件(17.2%)、営業との併任が2件(6.9%)であった。なお、経理と併任は0件であった。一方で、その他との回答が16件(55.2%)と半数以上であった。複数の建築物を所有している会社においては、建築物の管理運営部門等を設けて担当者を専門職として配置していた(表2-8)。

表 2-8 管理担当者の日常業務

	管財	営繕	資材	経理	営業	人事	その他	不明
件数	5	5	0	0	2	0	16	1
(%)	17.2	17.2	0.0	0.0	6.9	0.0	55.2	3.4

2.2.4 維持管理の実施状況ならびに管理コストについて

(1)空調管理

①空調管理の実施について

空調管理の実施状況については29棟総ての建築物で行われており、自社で管理を実施している「自社管理」が2件(6.9%)に対して、管理を委託している「委託管理」が27件(93.1%)であった(表2-9)。

表 2-9 空調管理の実施について

	件数	(%)
自社	2	6.9
委託	27	93.1
その他	0	0.0
合計	29	100.0

②空調管理にかかる年間予算について

空調管理(設備の維持管理や環境測定等)に要する年間予算については、12件から回答が得られ、100万~500万円未満が5件(17.2%)と最も多く、1000万円以上が4件(13.8%)、100万円未満が3件(10.3%)の順であり、予算額に幅が出た結果となった(表2-10)。

表 2-10 年間予算(空調管理)

	件数	(%)
100万円未満	3	10.3
100万~500万円未満	5	17.2
500万~1000万円未満	0	0.0
1000万円以上	4	13.8
不明	17	58.6
合計	29	100

③空調設備の維持管理状況

空調設備における点検の実施状況については、空調管理の実施状況と同様の結果であり、自社管理が2件(6.9%)に対して、委託管理が17件(58.6%)であった(表2-11)。

表 2-11 維持管理状況(点検)

	自社	委託	合計
実施	2	17	19
未実施	0	10	10
合計	2	27	29

空調設備における清掃の実施状況についても、点検と同様、自社管理が2件(6.9%)に対して、委託管理が17件(58.6%)であった(表2-12)。

表 2-12 維持管理状況(清掃)

	自社	委託	合計
実施	2	17	19
未実施	0	10	10
合計	2	27	29

④空気環境測定の実施状況

空気環境測定の実施状況については、1棟を除く建築物で実施されており、管理体系による内訳では自社管理が2件(7.1%)、委託管理が26件(92.9%)であった(表2-13)。

表 2-13 空気環境測定の実施状況

	自社	委託	合計
実施	2	26	28
未実施	0	1	1
合計	2	27	29

⑤空調管理の実施頻度について

空調管理の実施頻度については、点検は12回/年が14件(48.3%)と最も多く、次いで2回/年が6件(20.7%)、48回/年が5件(17.2%)の順であった。

表 2-14 年間予算(空調管理)

	点検	清掃	空気環境測定
1回/年	2	4	1
2回/年	6	8	0
4回/年	1	3	0
6回/年	1	1	25
12回/年	14	3	2
48回/年	5	0	0
合計	29	19	28

清掃は2回/年が8件(42.1%)と最も多く、次いで1回/年が4件(21.1%)、4回/年と12回/年がそれぞれ3件(15.8%)の順であった。また不明が10件あった。

空気環境測定は、6回/年が25件(89.3%)と最も多く、次いで12回/年が2件(7.1%)、1回/年が1件(3.6%)の順であった(表2-14)。

(2)給水管理

①給水管理の実施について

給水管理の実施状況については29棟のすべての建築物で行われており、自社管理が3件(10.3%)、委託管理が26件(89.7%)であった(表2-15)。

表 2-15 給水管理の実施について

	件数	(%)
自社	3	10.3
委託	26	89.7
その他	0	0.0
合計	29	100.0

②給水管理にかかる年間予算について

給水管理(設備の維持管理や清掃等)に要する年間予算については、13件から回答が得られ、100万円未満が7件(24.1%)と最も多く、次いで100万~500万円未満が6件(20.7%)の順であった(表2-16)。

表 2-16 年間予算(給水管理)

	件数	(%)
100万円未満	7	24.1
100万~500万円未満	6	20.7
500万~1000万円未満	0	0.0
1000万円以上	0	0.0
不明	16	55.2
合計	29	100.0

③給水設備の維持管理状況

給水設備における点検ならびに清掃の実施状況については、実施が22件(75.9%)、未実施が7件(24.1%)であった。点検を実施している回答のうち、管理体系による内訳では自社管理が3件(13.6%)、委託管理が19件(86.4%)であった(表2-17)。

表 2-17 維持管理状況(点検・清掃)

	自社	委託	合計
実施	3	19	22
未実施	0	7	7
合計	3	26	29

④給水管理の実施頻度

給水管理における実施頻度については、点検は12回/年が14件(63.6%)と最も多く、次いで1回/年が6件(27.3%)、2回/年が2件(9.1%)の順であった。

清掃は1回/年が19件(86.4%)と最も多く、次いで2回/年が3件(13.6%)であった(表2-18)。

表 2-18 給水管理の実施頻度

	点検		清掃	
	自社	委託	自社	委託
1回/年	2	4	2	17
2回/年	0	2	1	2
4回/年	0	0	0	0
12回/年	1	13	0	0
合計	3	19	3	19

⑤残留塩素測定の実施状況

給水栓における残留塩素測定の実施状況については、実施が26件(89.7%)、不明が3件(10.3%)であった。実施している回答の管理体系による内訳では、自社管理が3件(10.3%)、委託管理が23件(65.5%)であった(表2-17)。

表 2-19 残留塩素測定の実施状況

	自社	委託	合計
実施	3	23	26
未実施	0	0	0
不明	0	3	3
合計	3	26	29

⑥残留塩素測定の実施頻度

残留塩素測定の実施頻度については、1回/週と7回/週が11件ずつ(42.3%)と最も多く、5回/週との回答が4件(18.2%)であった(表2-20)。

表 2-20 残留塩素測定の実施頻度

	自社	委託	合計
1回/週	2	9	11
5回/週	0	4	4
7回/週	1	10	11
合計	3	23	26

⑦水質検査の実施状況

水質検査については、2件を除く建築物で実施されており、管理体系による内訳では自社管理が3件(11.1%)、委託管理が24件(88.9%)であった(表2-21)。

表 2-21 水質検査の実施状況

	自社	委託	合計
実施	3	24	27
未実施	0	2	2
合計	3	26	29

⑧水質検査の実施項目

水質検査の実施項目については省略不可項目と金属等項目、消毒副生成物項目の総てを実施しているとの回答が10件(37.0%)と最も多く、不明との回答も多かった(表2-22)。

表 2-22 水質検査の実施項目

	自社	委託	合計
省略不可+金属等+消毒副生成物	0	10	10
省略不可	2	0	2
金属等+消毒副生成物	0	2	2
省略不可+消毒副生成物	0	1	1
省略不可+その他	0	1	1
不明	1	10	11
合計	3	24	27

⑨水質検査の実施頻度

水質検査の実施頻度については、2回/年が14件(51.9%)と最も多く、3回/年が8件(29.6%)、1回/年が4件(14.8%)の順であった。また12回/年との回答も見られ、委託管理の回答の方が高頻度で実施している傾向が見られた(表2-23)。

表 2-23 水質検査の実施頻度

	自社	委託	合計
1回/年	2	2	4
2回/年	1	13	14
3回/年	0	8	8
12回/年	0	1	1
合計	3	24	27

(3)排水管理

①排水管理の実施について

排水管理の実施状況については、自社管理が3件(10.3%)、委託管理が25件(86.2%)、その他が1件(3.4%)であった(表2-24)。

②排水管理にかかる年間予算について

給水管理(設備の維持管理や清掃等)に要する年間予算については、10件から回答が得られ、100万円未満と100万~500万円未満が3件ずつ(10.3%)、500万~1000万円と1000万円以上が2件ずつ(6.9%)であった(表2-25)。

③排水設備の維持管理状況

排水設備における点検ならびに清掃の実施状況については、実施が21件(72.4%)、未実施が1件(3.4%)であった。点検を実施している回答のうち、管理体系による内訳では自社管理が2件(9.5%)、委託管理が19件(90.5%)であった(表2-26)。

④排水管理の実施頻度

排水管理における実施頻度については、点検は12回/年が16件(76.2%)と最も多く、次いで2回/年が3件(14.3%)の順であった。

清掃は3回/年が9件(42.9%)と最も多く、次いで2回/年が6件(28.6%)の順であった(表2-27)。

(4)清掃

①清掃の実施について

清掃の実施状況については、自社で実施が1件(3.4%)、委託管理が28件(96.6%)であった(表2-28)。

②清掃にかかる年間予算について

清掃(日常清掃ならびに定期清掃)に要する年間予算については、15件から回答が得られ、1000万円未満と1000万~5000万円未満、10000万円以上がそれぞれ5件(17.2%)であった(表2-29)。

表2-24 排水管理の実施について

	件数	(%)
自社	3	10.3
委託	25	86.2
その他	1	3.4
合計	29	100.0

表2-25 年間予算(排水管理)

	件数	(%)
100万円未満	3	10.3
100万~500万円未満	3	10.3
500万~1000万円未満	2	6.9
1000万円以上	2	6.9
不明	19	65.5
合計	29	100

表2-26 維持管理状況

	自社	委託	不明	合計
実施	2	19	0	21
不定期に実施	0	0	0	0
未実施	0	1	0	1
不明	1	5	1	7
合計	3	25	1	29

表2-27 排水管理の実施頻度

	点検		清掃	
	自社	委託	自社	委託
1回/年	1	0	1	0
2回/年	0	3	1	5
3回/年	0	0	0	9
4回/年	0	1	0	1
12回/年	1	15	0	2
不明	0	1	0	3
合計	2	20	2	20

表2-28 清掃の実施について

	件数	(%)
自社	1	3.4
委託	28	96.6
合計	29	100.0

表2-29 年間予算(清掃)

	件数	(%)
1000万円未満	5	17.2
1000万~5000万円未満	5	17.2
5000万~10000万円未満	0	0.0
10000万円以上	5	17.2
不明	14	48.3
合計	29	100

③清掃における契約について

清掃における契約形態を「1；建築物全体でオーナー側が業者と契約」、「2；共用部およびオーナー所有部分に関してオーナーが業者と契約」、「3；各テナントが業者と各々で契約」、「4；その他」に設定して調査したところ、単独では「1」が9件（31.0%）と最も多く、次いで「2」が4件（13.8%）の順であった。また、「2」と「3」の両方を採用しているとの回答も12件（41.4%）あった（表2-30）。

④清掃の実施状況について

清掃を分類すると、日常清掃と定期清掃に大別される。「日常清掃」とは日・週単位の短い周期で日常的に行う清掃で、廊下や階段の床や手摺、トイレ等の共用部分の清掃を言う。「定期清掃」とは月・年単位の長い周期で定期的に行う清掃で、専門の器具や技術を用いて細かい部分まで実施する清掃を言う。

清掃の実施状況では、日常清掃については自社で実施が1件（3.4%）、委託管理が27件（93.1%）、不明が1件（3.4%）であった。

定期清掃についても自社で実施が1件（3.4%）、委託管理が26件（89.7%）、不明が2件（6.9%）と日常清掃と同様の結果であった（表2-31）。

⑤日常清掃の実施頻度について

日常清掃の実施頻度については、7回/週が10件（34.5%）と最も多く、次いで5回/週が8件（27.6%）、6回/週が5件（20.7%）と80%以上の建築物ではほぼ毎日の頻度で日常清掃が実施されているとの回答であった（表2-32）。

⑥定期清掃の実施頻度について

定期清掃の実施頻度については、2回/年が6件（20.7%）と最も多く、次いで6回/年と12回/年が4件ずつ（13.8%）の順であった。

また、52回/年との回答や不明が8件あったことから、管理担当者が日常清掃と定期清掃の違いなどを把握していないと思われた（表2-33）。

表 2-30 清掃における契約

	自社	委託	合計
1	0	9	9
2	0	4	4
3	0	1	1
4	0	2	2
2, 3	1	11	12
3, 4	0	1	1
合計	1	28	29

- ※1. 建築物全体でオーナー側が業者と契約
- 2. 共用部及びオーナー所有部分に関してオーナーが業者と契約
- 3. 各テナントが業者と各々で契約
- 4. その他

表 2-31 清掃の実施状況

	日常清掃		定期清掃	
	自社	委託	自社	委託
実施	1	27	1	26
未実施	0	0	0	0
不明	0	1	0	2
合計	1	28	1	28

表 2-32 日常清掃の実施頻度

	自社	委託	合計
5回/週	0	8	8
6回/週	0	5	5
7回/週	1	9	10
不明	0	6	6
合計	1	28	29

表 2-33 定期清掃の実施頻度

	自社	委託	合計
1回/年	0	2	2
2回/年	0	6	6
6回/年	0	4	4
12回/年	0	4	4
24回/年	1	3	4
52回/年	0	1	1
不明	0	8	8
合計	1	28	29

(5)ねずみ等の防除

①防除の実施について

清掃の実施状況については、自社で実施が1件(3.4%)、委託管理が28件(96.6%)であった(表2-34)。

②防除にかかる年間予算について

ねずみ等の防除(生息調査を含む)に要する年間予算については、17件から回答が得られ、100万円未満が10件(34.5%)と最も多く、次いで100万~500万円未満が6件(20.7%)、500万~1000万円が1件(3.4%)であった(表2-35)。

③防除における契約について

防除における契約形態を清掃と同様に4カテゴリーに設定して調査したところ、単独では「1」が22件(75.9%)と最も多く、次いで「2」が2件(6.9%)の順であった。

また、「2」と「3」の両方を採用しているとの回答も3件(10.3%)あった(表2-36)。

④防除の実施状況について

平成15年に建築物衛生法施行規則等が改正され、ねずみ等の防除については、「6月以内ごとに1回、定期的に統一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、発生を防止するために必要な措置を講ずること」となっている。

生息状況調査は27件(93.1%)で実施されており、未実施は1件(3.4%)であった。

発生を防止するために必要な措置(以下、表も含め「薬剤等の散布」とする。)については25件(86.2%)で実施されていた(表2-37)。

⑤防除の実施頻度について

生息状況調査は12回/年が21件(75.0%)と最も多く、次いで6回/年が3件(10.7%)の順であった。

薬剤等の散布は2回/年が12件(42.9%)と最も多く、次いで6回/年と12回/年がそれぞれ6回ずつ(21.4%)であった(表2-38)。

表2-34 防除の実施について

	件数	(%)
自社	1	3.4
委託	28	96.6
合計	29	100.0

表2-35 年間予算(防除)

	件数	(%)
100万円未満	10	34.5
100万~500万円未満	6	20.7
500万~1000万円未満	1	3.4
1000万円以上	0	0.0
不明	12	41.4
合計	29	100

表2-36 防除における契約

	自社	委託	合計
1	0	22	22
2	0	2	2
3	0	1	1
4	0	0	0
1, 3	1	0	1
2, 3	0	3	3
合計	1	28	29

- ※1. 建築物全体でオーナー側が業者と契約
- 2. 共用部及びオーナー所有部分に関してオーナーが業者と契約
- 3. 各テナントが業者と各々で契約
- 4. その他

表2-37 防除の実施状況

	生息状況調査		薬剤等散布	
	自社	委託	自社	委託
実施	0	27	1	24
未実施	0	1	0	1
その他	1	0	0	3
不明	0	0	0	0
合計	1	28	1	28

表2-38 防除の実施頻度

	生息状況調査		薬剤等散布	
	自社	委託	自社	委託
2回/年	0	2	1	11
3回/年	0	1	0	0
4回/年	0	1	0	1
6回/年	1	2	0	6
12回/年	0	21	0	6
その他	1	0	0	3
不明	0	0	0	0
合計	1	27	1	27

(6) 廃棄物管理

① 廃棄物管理の実施について

廃棄物管理の実施状況については、自社で実施が1件(3.4%)、委託管理が28件(96.6%)であった(表2-39)。

② 廃棄物管理にかかる年間予算について

廃棄物管理に要する年間予算については、14件から回答が得られ、1000万円以上が6件(20.7%)と最も多く、100万円未満が4件(13.8%)、100万～500万円未満が3件(10.3%)の順であった(表2-40)。

(7) 予算について回答できない理由

今回、空調管理から廃棄物管理までの6項目の維持管理に要する年間予算について質問事項としたが、どの項目についても15件前後の建築物で無回答であった。回答できない理由について調査したところ、以下の6件の回答が得られた。

1. 空調管理についてはビルマネジメントシステムによる統合的な管理を行っており、合理的な予算(空調管理のみの予算)を算出できない。
2. 排水管理については、月次の保守管理業務に含まれているため、該当項目についてのみ予算を示すことはできない。
3. 作業内容、回数、規程等により金額が変わるものもあり、公表すべき事柄ではないため。
4. 業務を包括的に委託しているため。
5. 守秘義務があるため。
6. 空調管理、給水管理、排水管理は建物全体の管理を一括して管理会社に委託しているため個別項目ごとの予算算出は困難。廃棄物は排出量の変動が大きいので個別ビルごとには提示しにくい。

以上の理由から、管理に要する予算については、建築物の管理を一括して委託する総合管理が実施されており、こういった管理体制を採用している場合、維持管理に関する予算の算出は困難と思われた。

2.2.5 管理技術者のあり方等について

建築物衛生法では、当該特定建築物の維持管理が適切に行われるよう、当該特定建築物の所有者等の維持管理について権原を有するものに対し、意見具申ができることが6条の2に規定されている。

表 2-39 廃棄物管理の実施について

	件数	(%)
自社	1	3.4
委託	28	96.6
その他	0	0.0
合計	29	100.0

表 2-40 年間予算(廃棄物管理)

	件数	(%)
100万円未満	4	13.8
100万～500万円未満	3	10.3
500万～1000万円未満	1	0.0
1000万円以上	6	20.7
不明	15	51.7
合計	29	100

第6条の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な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。

そこで管理担当者と管理技術者との業務上の関係について調査を行った。

(1)管理技術者からの意見・提案

①維持管理等に関する意見・提案

管理技術者から意見・提案を受けた経験があるとの回答は19件(65.5%)、意見・提案を受けた経験がないとの回答は10件(34.5%)であった(表2-41)。

表 2-41 維持管理に関する意見・提案

	件数	(%)
経験あり	19	65.5
経験なし	10	34.5
合計	29	100.0

②管理技術者から意見・提案を受けた内容について

意見提案を受けた19件のうち、13件から内容について記述回答が寄せられた。なお、複数の建築物を担当する管理担当者からの回答が重複していることから、実際には9件の回答となる。提案された内容は下記のとおりである。

1. 設備改修、不具合の改善
2. 空調設備、遠隔監視システムの導入提案
3. 設備の更新について、不具合の改修について、清掃業務の最適化、設備点検業務の最適化
4. 設備の更新、改善
5. 設備の更新計画について
6. 電気・空調・給排水・昇降設備における不具合発生に対する対策案
7. 点検仕様、設備の更新、不具合の改善
8. 設備の更新、設備の不具合改善
9. 空調設備等の整備、更新、空気環境改善のための改良。加湿能力向上のための改修。受水槽回転率アップのための改修

提案された内容を見ると、設備の改修・改善や更新の打診から管理業務を効率よく円滑に行うための提案等さまざまな内容であった。

③意見・提案後について

建築物の維持管理等に関する意見・提案を管理技術者から受けて、意見に従って改善したとの回答が19件(100%)であった。2.2.2(4)で述べたように建築物環境衛生管理技術者の専門的立場からの提案が評価された結果であり、管理技術者の意見・提案に対して維持管理権原者が法に基づく提案を尊重した結果と考えられる。(表2-41)。

表 2-41 意見・提案後の措置等

	件数	(%)
改善した	19	100.0
改善しなかった	0	0.0
合計	19	100.0

2.2.6 管理技術者の業務ならび管理技術者への要望について

建築物の環境衛生管理業務に従事している管理技術者の業務内容について、管理担当者がどこまで従事すべき業務内容かを判断するために、「維持管理業務計画及び評価」、「空気調和管理」、「給排水管理」等の10種の業務内容をカテゴリーとし、該当すると思う業務内容について調査を実施した。

また、併せて今後行って欲しい業務ならびに管理技術者への要望に関する調査を実施した。

①管理技術者の業務内容について

管理担当者が、管理技術者が行うべき業務内容と考える業務内容については、「維持管理業務計画及び評価」が28件(96.6%)と最も多く、次いで「空気調和管理」と「給排水管理」が27件(93.1%)「ねずみ・昆虫等の防除」が26件(89.7%)であった(表2-42)。

また、消防や電気の点検、防災・警備に関する業務については40%弱が、経営に係る会議については20%弱の管理担当者が管理技術者の業務と考えていた(表2-42)。

②管理技術者へ要望する業務等について

管理技術者へ今後行って欲しい業務について自由回答による意見を求めるとともに、管理技術者への要望する事項として「法的管理監督範囲の拡大」、「立入検査への対応知識」、「資質の向上」の3項目として調査を実施した。

その結果、管理技術者に行って欲しい業務として、

- ・ エネルギー管理や省エネに関する施策等の提案を望む意見
- ・ 建築物の不具合箇所の原因究明による予防保全ならびに建築物の長寿命化を図るための施策や設備機器の中長期更新計画等に関するLCC(ライフサイクルコスト)を意識した維持管理業務
- ・ アスベスト管理に関連業務

の3点が挙げられた。

また、管理技術者への要望する事項については、法的管理監督範囲の拡大が8件(27.6%)と最も多く、立入検査への対応知識が7件(24.1%)、管理技術者の資質の向上を望むとの回答が6件(20.7%)であった(表2-43)。

表 2-42 管理技術者の業務内容

	件数	(%)
維持管理業務計画及び評価	28	96.6
空気調和管理	27	93.1
給排水管理	27	93.1
ねずみ・昆虫等の防除	26	89.7
消防点検	10	34.5
電気点検	11	37.9
防災・警備に関する業務	11	37.9
店舗内の修繕	0	0.0
経営に係る会議	5	17.2
その他	0	0.0
全数	29	100.0

表 2-43 管理技術者へ要望する業務

	件数	(%)
法的管理監督範囲の拡大	8	27.6
立入検査への対応知識	7	24.1
資質の向上	6	20.7
その他	8	27.6
合計	29	100.0

2.3 クロス集計

2.3.1 管理統率者の所属と意見・提案システムとの関係について

維持管理の統率者がオーナー以外の回答であった23件を対象に、その統率者と管理技術者からの意見・提案を具申するシステムとの関係について解析した。

自社社員が管理統率している場合は管理技術者と直接対話する場を設けるか、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に回答が集まっていたのに対し、特にマネジメント会社から管理統率者が選任されている場合は、管理技術者ではなく依頼会社の者（営業担当）から報告を受けるシステムが採用されていた。マネジメント会社は設備等の維持管理の専門ではなく、資産運用の専門であることから、依頼会社の現場サイド（管理技術者）の意見具申よりも営業担当者からの意見提案を望んでいると推察された（表 2-44）。

表 2-44 管理統率者の所属と意見・提案システム

	管理統率者の所属		
	自社社員	メンテナンス会社	マネジメント会社
管理技術者と直接対話する場を設ける	4		
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	5	3	
依頼会社の者から直接報告を受ける		3	6
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
その他			1
報告を受けることはない			

2.3.2 管理項目別における延床面積と年間予算との関係

延床面積と年間予算との関係を管理項目別に集計した結果を図 2-1 に示す。

すべての管理項目で右上がりのグラフ、つまり、延床面積に応じて年間予算が増加する傾向がみられた。特に清掃と防除についてはその傾向が顕著であることから、延床面積に応じて増加するためと思われる。

また、空調管理など設備の維持管理項目は、散らばりが目立つことから設備更新計画等により、小規模でも高額の前算があったと推察される。

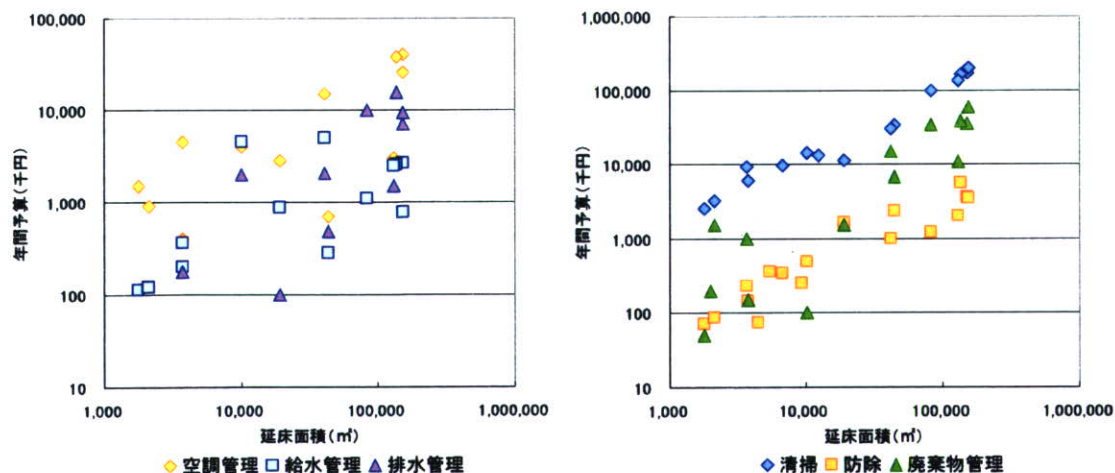


図 2-1 管理項目別における延床面積と年間予算との関係

(社)東京ビルディング協会が調査を実施し、発行されている「平成16年度ビル管理実態調査のまとめ」では、建築物の有効面積あたりの平均管理費等の調査を行っており、243棟の建築物の衛生清掃にかかる費用については平均2,908円/年となっている。これを延床面積別で見ると、20,000㎡未満の建築物では2,700円/㎡程度であったのに対し、3,000㎡未満や20,000㎡以上の建築物では3,000円/㎡以上と多少の差が見られたが、ほぼ延床面積に関係なく同程度の管理費が要することが分かる(表2-45)。

表2-45 建築物の有効面積あたりの平均管理費等

	管理費 (円/㎡)	平均要員数 (名)
3,000㎡未満	3,009	1.9
3,000㎡～5,000㎡未満	2,712	2.4
5,000㎡～10,000㎡未満	2,384	5.0
10,000㎡～20,000㎡未満	2,726	7.0
20,000㎡～50,000㎡未満	3,068	19.3
50,000㎡以上	3,098	28.5

2.3.3 建築物環境衛生管理基準に規定される維持管理頻度と実施状況について

建築物衛生法では、特定建築物を環境衛生上良好な状態に維持するために必要な措置として、空調管理や給水管理等についての建築物環境衛生管理基準(以下、「管理基準」とする。)が定められている。

今回の調査結果(維持管理頻度)と管理基準を比較した。

空調管理では、空気環境測定については2ヶ月以内ごとに1回実施することが規定されているが、特定建築物以外の建築物1件で未実施であった。

給水管理では、残留塩素濃度測定については1週間以内ごとに1回、東京都では毎日実施することが規定されているが、週1回のみ実施が5件、不明が3件あった。水質検査については半年に1回実施することが規定されているため年2回ないし3回と回答のはずが、年1回が4件、不明が2件あった(特定建築物:年1回2件、不明1件)。また、年12回との回答も1件あった。

排水管理では、排水槽の清掃を6ヶ月以内ごとに1回実施することが規定されているが、年1回が1件、不明が3件あった(特定建築物:不明2件)。

清掃では、日常清掃のほか、6ヶ月以内ごとに1回大掃除を定期的に統一的に実施することが規定されているが、年1回が2件、不明が8件あった(特定建築物:年1回2件、不明7件)。また、毎週実施(年52回)などの回答も見られた。

ねずみ・昆虫等の防除では、6ヶ月以内ごとに1回(特に発生しやすい場所については2ヶ月以内ごとに1回)、定期的に統一的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずることが規定されているが、生息状況調査については総ての建物で適切に実施されていた。

以上の結果から、管理担当者は建築物衛生法で求められている管理事項についてその詳細を把握していないのではと推察された。

(別紙)

建築物の維持管理状況調査

本調査票は3枚組になっております。1枚目は建築物オーナーにご回答願います。
2枚目以降は管理担当者※の方にご回答願います。

(※本調査において管理担当者とは、直接、建築物の設備等の管理を行う技術の方ではなく、庶務課や会計課、営繕課等で管理の事務部門について詳しい方を言います)

建築物オーナーの氏名： _____

アンケートご回答者名： _____

建築物の概要についてご記入願います。

建築物名称： _____

建築物所在地： _____

建築年：昭和・平成 _____ 年 _____ 月 _____ 延べ床面積： _____ m²

建築物用途（該当するものに○、主たる用途に◎）

1.興行場 2.遊技場 3.店舗 4.事務所 5.その他（ _____ ）

問1 以下の法令についてご存じですか。該当する番号に○を付けてください。

	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
建築物衛生法（ビル管法）	1	2	3	4
水道法	1	2	3	4
消防法	1	2	3	4
建築基準法	1	2	3	4
労働安全衛生法	1	2	3	4
廃棄物処理法	1	2	3	4
省エネ法	1	2	3	4

問2 建築物衛生法上、届け出ている貴建築物の維持管理権原者はオーナーですが、実際に維持管理を統率されている方は誰ですか。

1. オーナーである
2. オーナーではない
(1.自社の社員が担当・ 2.メンテナンス会社に依頼・ 3.マネジメント会社に依頼)

問3 問2を「オーナーではない」と回答された方におうかがいします。

維持管理に関する意見提案はどのようなシステムを取られておりますか。

1. 管理技術者と直接対話する場を設ける
2. 管理を統率している者から説明を受けた自社社員等より報告を受ける
3. 依頼会社の者から直接報告を受ける
4. 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
5. その他（ _____ ）
6. 報告を受けることはない

問4 建築物環境衛生管理技術者の業務についてどう思いますか。

1. 建築物の環境衛生維持管理業務について、良くやっている
2. 建築物の環境衛生維持管理業務について、不満はある
3. どのような業務をしているか分からない

以降の設問は、管理担当者※の方にご回答願います。

管理担当者名： _____

[日常の業務：1.管財・2.営繕・3.資材・4.経理・5.営業・6.人事・7.その他()]

問5 人件費を除く維持管理に要するコストまたは委託費とその内容および各々の項目におけるオーナーに係る年間予算についてご回答願います。

また、予算についてご回答できない場合はその理由を簡単にご記述願います。

[1]空調管理 1. 自社 2. 委託 3. その他() 年間予算 _____ 千円

(1)維持管理 1.実施【点検(回/年)・清掃(回/年)】・2.未実施

(2)空気環境測定 1.実施(回/年) ・ 2.未実施

[2]給水管理 1. 自社 2. 委託 3. その他() 年間予算 _____ 千円

(1)維持管理 1.実施【点検(回/年)・清掃(回/年)】・2.未実施

(2)残留塩素測定 1.実施(回/週) ・ 2.未実施

(3)水質検査 1.実施(回/年) ・ 2.未実施

[1.省略不可項目・2.金属等項目・3.消毒副生成物項目・4.その他()]

[3]排水管理 1. 自社 2. 委託 3. その他() 年間予算 _____ 千円

(1)維持管理 1.実施【点検(回/年)・清掃(回/年)】・2.未実施

3.不定期に実施(最近の実施年月： 年 月)

[4]清 掃 1. 自社 2. 委託 3. その他() 年間予算 _____ 千円

(1) 契約について (複数回答可)

1 建築物全体でオーナー側が業者と契約

2 共用部及びオーナー所有部分に関してオーナーが業者と契約

3 各テナントが業者と各々で契約

4 その他()

(2) 清掃の実施について

(日常清掃) 1.実施(回/週) ・ 2.未実施

(定期清掃) 1.実施(回/年) ・ 未実施

[5]ねずみ・昆虫等の防除

1. 自社 2. 委託 3. その他未実施等()

年間予算 _____ 千円

(1) 契約について (複数回答可)

1 建築物全体でオーナー側が業者と契約

2 共用部及びオーナー所有部分に関してオーナーが業者と契約

3 各テナントが業者と各々で契約

4 その他()

(2) 防除の実施について

- 1) 生息状況点検について (実施・未実施・その他 ())
実施している場合の回数 (回/年)
- 2) 薬剤等の散布 (実施・未実施・その他 ())
実施している場合の回数 (回/年)

[6]廃棄物管理 (医療廃棄物を除く廃棄物の分別・保管について)

1. 自社 2. 委託 3. その他未実施等 ()
年間予算 _____ 千円

(予算についてご回答できない理由)

問6 維持管理業務や設備について管理技術者から意見・提案されたことはありますか。

1. ある 2. ない

問7 問6で「1. ある」と回答した方にお聞きします。その内容について下記に簡単に記載してください。 (例:設備の更新について、設備の不具合の改善について 等)

問8 問6で「1. ある」と回答した方にお聞きします。意見・提案を受け入れて改善を行いましたか。

1. 改善した
2. 改善しなかった その理由:()

問9 管理技術者の業務について該当すると思われる業務に○を付けてください。
(複数回答)

1. 維持管理業務計画及び評価 2. 空気調和管理 3. 給排水管理
4. ねずみ・昆虫等の防除 5. 消防点検 6. 電気点検 7. 防災・警備に関する業務
8. 店舗内の修繕 9. 経営に係る会議 10. その他 ()

問10 管理技術者が今後行って欲しい業務などありましたらご記入願います。

問11 管理技術者へ要望 (管理技術者を御存知の場合) するものがありますか。

1. 法的管理監督範囲の拡大 2. 立入検査への対応知識 3. 資質の向上
4. その他 ()

アンケートにご協力頂きありがとうございました。

3. ビルの経営実態の現状

3.1 最近の建築物の維持管理形態の動向

法制定当時の建築物の維持管理形態は、ビルの所有者と維持管理を専門に行うビルメンテナンス会社との直接的な契約の基に実施されていた。

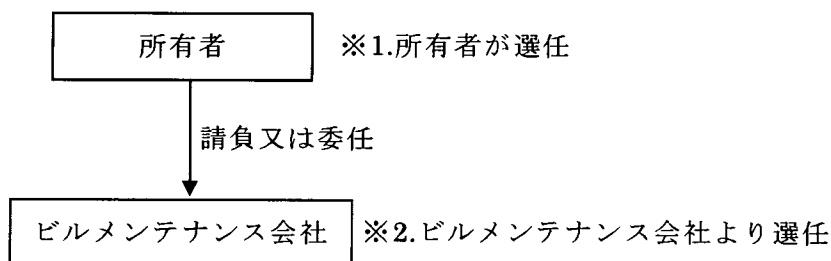
また、管理技術者の選任についても、ビルの所有者が選任する場合と契約されたビルメンテナンス会社が選任するケースが多くを占めていた。

しかし、近年では、不動産の証券化にともない、より複雑な契約体系が存在する。

そこで、ビルメンテナンス会社から見た、いくつかの契約パターンと選任される管理技術者の所属について紹介する。

なお、これらのパターンは契約内容により選任する管理技術者の所属が変わるため、契約するうえで選任するケースが高い会社等を※で示した。

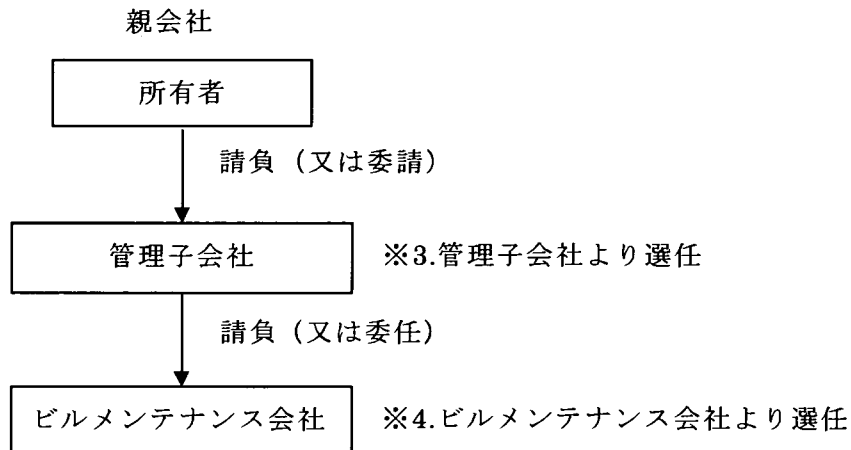
①



建築物衛生法で想定している最も原則的な契約形態であり、所有者とビルメンテナンス会社とが直接契約するパターンである。

建築物環境衛生管理技術者（以下、管理技術者と略す。）は所有者から選任される場合とビルメンテナンス会社から選任される場合がある。

②

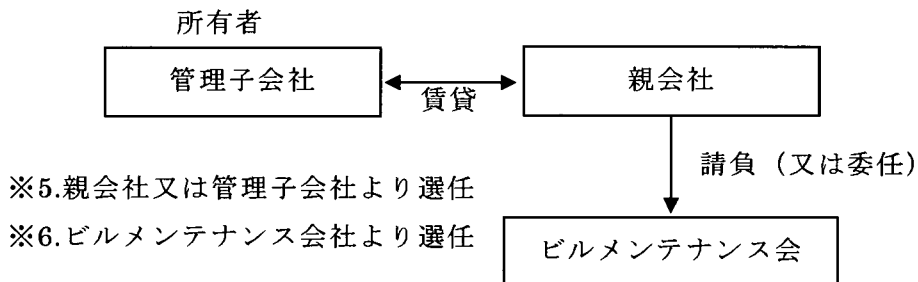


親会社（所有者）が管理子会社を設立し、管理子会社とビルメンテナンス会社とが契約するパターンである。

管理対象となるビルは親会社が使用している場合が多く、実質的な権原は親会社が所有しているものと推測される。

管理技術者は管理子会社から選任される場合とビルメンテナンス会社から選任される場合とがある。

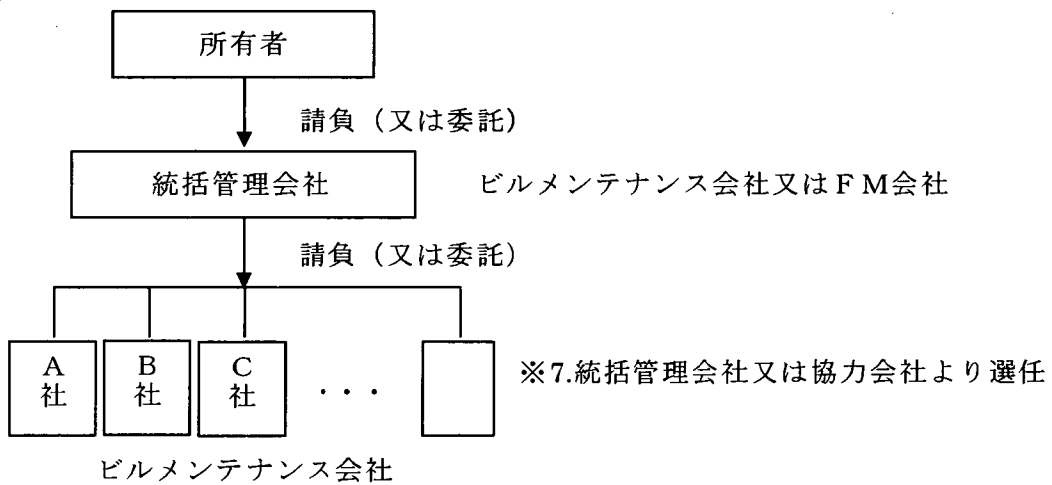
②'



パターン②と似ているが少し変形した面がある。ビルの所有者が子会社で使用しているのが親会社という形態であり、ここでは親会社とビルメンテナンス会社と契約している形態を示してあるが、管理子会社と契約という形態もある。

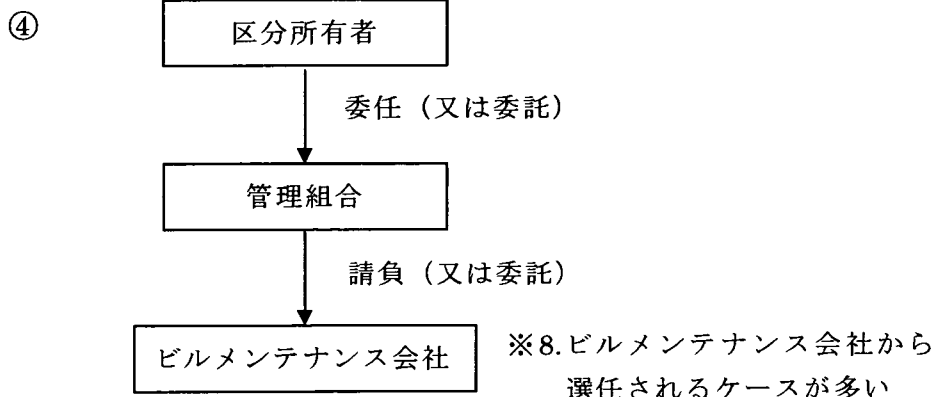
管理技術者は親会社又は管理子会社から選任する場合と、ビルメンテンス会社から選任する場合とがある。実質的な権原がどこに存在するのか判断しにくい場合も少なくない。

③



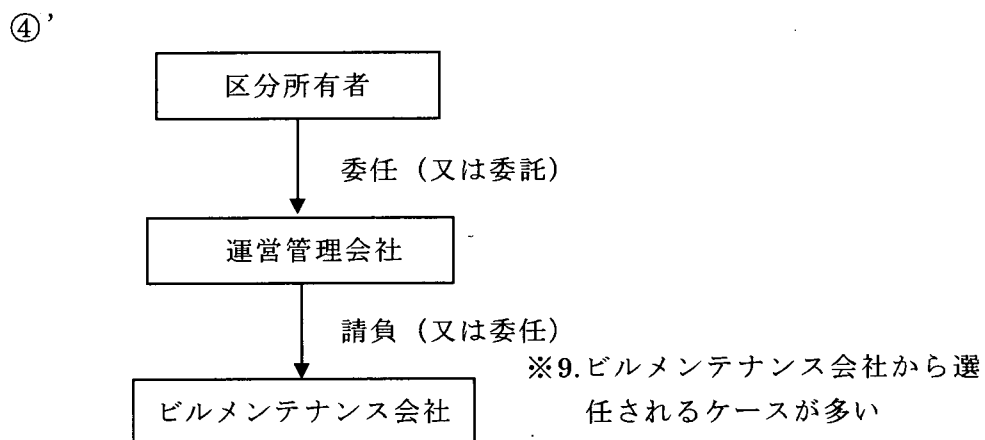
大型のビルに適用されることが多い形態であるが、『窓口の一本化』を図るため、統括管理会社を定め、さらにその下で各業務を担当する協力会社が複数存在して、管理業務全体を運営するものである。

管理技術者は一般的には統括管理会社から選任するが、統括管理会社がマネジメント専門会社であるような場合はその下で協力する会社（一般的に設備管理を担当する）から選任する場合もある。また、所有者が分割所有などで複数であることも少なくない。



再開発ビルなどで区分所有者が複数いる場合に管理組合を設立し、管理組合はビルメンテナンス会社と契約する形態である。

管理技術者はビルメンテナンス会社から選任されるケースが多い。また、大型のビルでは、パターン③のように統括管理会社を置く場合もある。

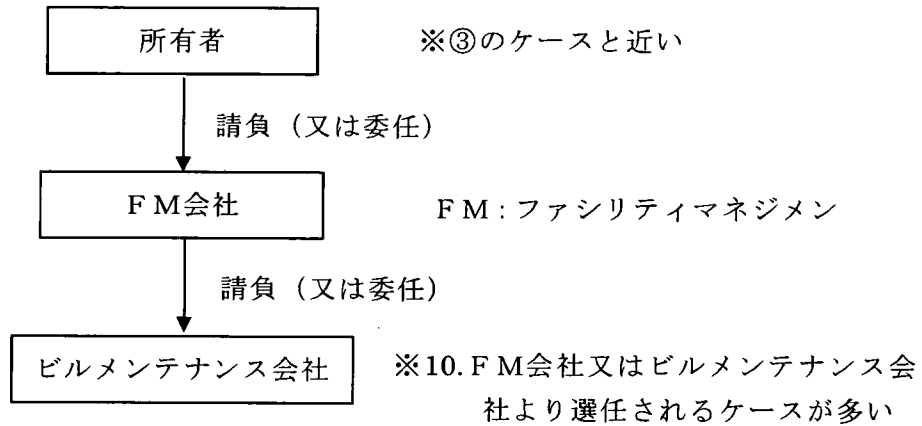


区分所有者が複数存在するような大型ビルなどで、新たに管理運営会社を設立し、ビルメンテナンス会社と契約する形態である。

区分所有者の中に不動産者などがある場合は管理機能を持った管理運営会社になるが、そうでない場合もある。場合によっては管理運営機能を一括してアウトソーシングするケースもある。

管理技術者はビルメンテナンス会社から選任するケースが多い。またパターン③のように統括管理会社を置くケースも少なくない。

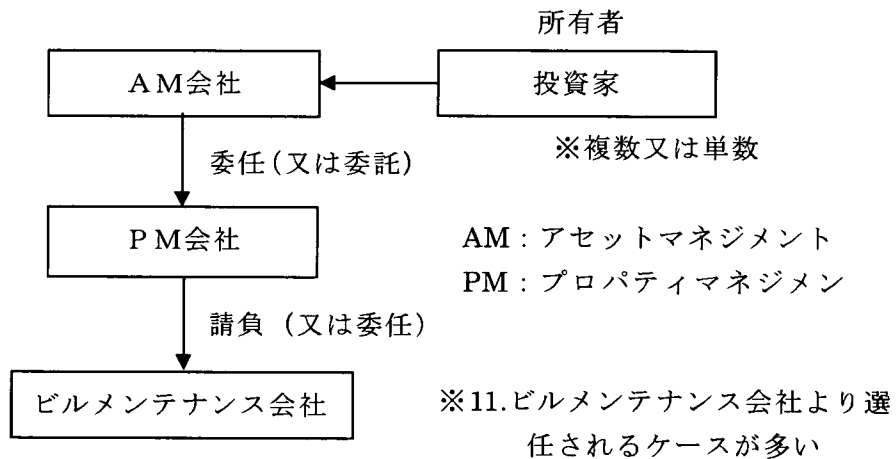
⑤



パターン③のケースに近い。FM会社は統括管理会社の契約とはかなり異なる契約形態であり、請負の範囲や権限の範囲も幅広いのが一般的である。

管理技術者はFM会社又はビルメンテナンス会社から選任されるが、FM会社はマネジメントに徹するケースが多い。

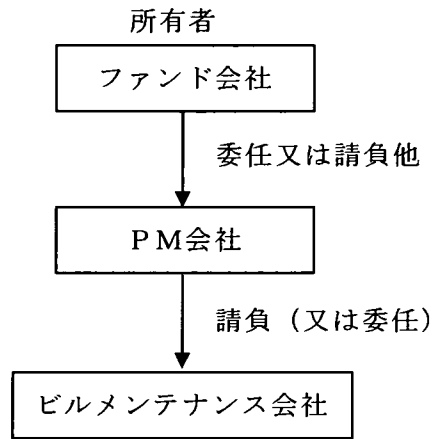
⑥



不動産の証券化およびJ-REITの創設により『所有と経営の分離』が起こりこのようなパターンが創出した。実際の所有者は投資家であるが、AM会社が資産運用を任せられ、ビルの運営維持管理は、PM会社に任されている形態で、PM会社とビルメンテナンス会社契約しているものである。所有者の顔は全く見えない状況であり、権原の存在も解りにくい。

管理技術者はビルメンテナンス会社より選任されるケースが多い。

⑦

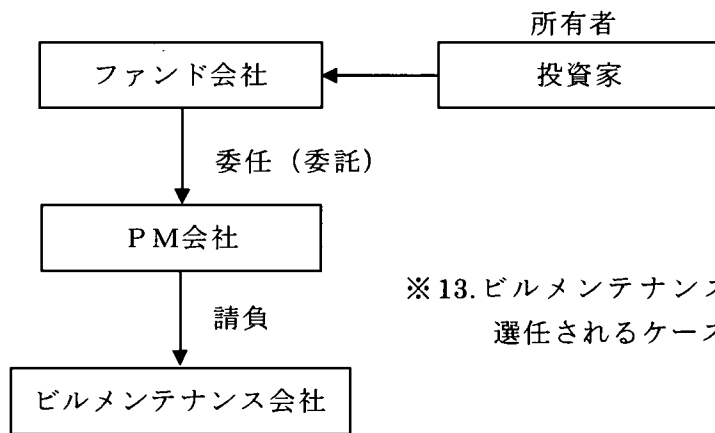


※12.ビルメンテナンス会社より選任されるケースが多い

資金運用するファンド会社が自ら不動産を購入したケースで、ファンド会社が所有者である。ビルの運営、維持管理をPM会社に任せているというパターンである。

管理技術者はビルメンテナンス会社から選任されるケースが多いが、管理技術者を有しているPM会社もあるのでPM会社から選任するケースもある。

⑦'



※13.ビルメンテナンス会社より選任されるケースが多い

パターン⑥と似た形態で、実際の所有者は投資家（資金提供）で、ファンド会社が表向きの業務を任されているものである。

前記⑦の変形であると解釈される。