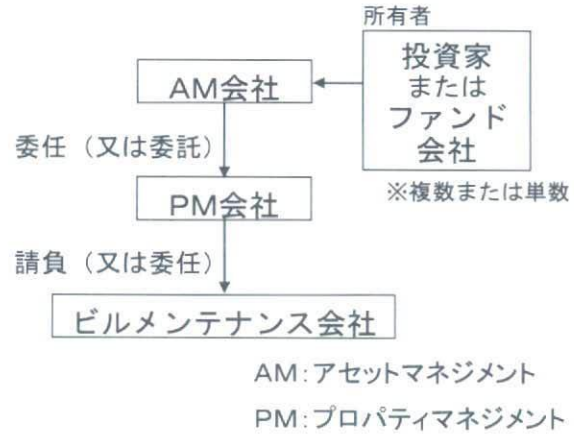


パターン3

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された。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が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。ファンド会社が自ら不動産を購入・所有し、ビルの運営、維持管理をPM会社に任せるパターンもある。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。



5.2 建築物衛生法第3条2号に基づく指導について各自治体での対応

近年、建物の所有・経営形態の多様化・複雑化により、行政等指導権限を持つ者が維持管理に対する権原を有する者を特定できない事態が予想され、建築物衛生法第3条2号に基づく指導について各自治体での対応が懸念される。

そこで、ビルの経営実態の複雑化によって建築物衛生法で生じている問題点を把握するために、いくつかの地方自治体を対象に聞き取り調査を行った。

不動産の証券化は複数のプレーヤーから構成されていることから、聞き取り事項は「当該建築物の管理権原者が特定できているか」「管理技術者が選任されているか」また、これらの実態が確認できた場合は、「改善指導等への対応状況」について実施した。

対象地区は、九州地区の保健所1件、大阪府下の保健所1件ならびに東京都特別区（23区保健所）の計25保健所とした。

その結果、九州地区においては、不動産の証券化について把握しており、管轄する地域の特定建築物についてはAM会社等との契約がなされ、すべて管理権原者が明確であり管理技術者は選任されているとのことであった。

また、証券化された特定建築物については、1棟の建築物を区分所有的に証券化された例はあるが、所謂「複数棟の建築物」や「複数の地域の複数棟の建築物」をパッケージ化して証券化された実態は確認できていないとのことであった。大阪府については全ての特定建築物において管理技術者が選任されていることから調査を行っていないとのことであった。

次に、東京都23区の結果では、1区から証券化に起因すると考えられる事例が報告されたことから、個別に協力依頼を行い聞き取り調査した結果を以下に報告する。

「本区では、特定建築物の届出台帳の届出者名（会社名）から、届出者に『投資法人』や『アセット』、『特定目的会社』等といった名称が含まれたものを証券化物件とみなした他、立ち入り検査等の際に証券化を確認したものをあわせ約30件あり、これは区内に所在する特定建築物の7%に上ることが確認された。」

また、以下のとおり、現在までにあった問題事例及び自治体からの意見があり、証券化

された特定建築物においても届出は行われているが、本来の当該建築物における全部の管理について権原を有している者は不明であり、不適事項等の指導は「何処の」「誰に」行えば改善ができるのか、証券化プレーヤの内から明確に特定できるシステムを早急に構築する必要があるとの要望が出された。

【問題事例】

- ・ 届出者（権原者）が信託銀行名ではあるが、受益権が証券化（外資系証券会社）され実際の維持管理に権原を有する者（民法25条等に規程）が不明であるケースがあった。
- ・ 届出の際は書類の不備が無いため受理するが、その後連絡すると権原者に連絡が取れないケースがある。（受付の際に不適が判明することは少ない。）
- ・ 不動産証券化物件のなかにも、保健所からの指導を遂行するように努力しようとする届出者もいる一方、改善の方向性を約束しないケースもあり、悪質な場合は空返事で対応される例もある。

このような管理物件は消防法による査察でも管理会社のみが立ち会ったケースがあったと聞いている。

- ・ 近年では建物を構造躯体の状態で建築し、各フロアをテナントに貸し、管理責任を負わずケースも見られる。共有部分は入口のみといったケースもある。

【自治体からの意見】

- ・ 清掃等はビルメンテナンス会社に委託していることから、契約内容が確認できれば、正式な所有者（届出者）が明確になると思うが、現状では困難である。
- ・ 自治体は実務的には権原者よりも届出義務者を重視する傾向がある。
- ・ 指導が必要な建築物の衛生上の問題から入居者の健康影響が懸念される。しかし、建築物衛生法上からの被害は明確になりづらい。
- ・ 当区以外の自治体に対して、届出者・所有者に関する情報提供依頼あるいは情報開示請求をすれば証券化物件の推定が可能となり、より実態が解明できると思われる。

証券化は、建築物衛生法以外に消防法における権原者の問題においてもクローズアップされており、AM会社・PM会社・信託銀行等の権原者となりうる者から選任する等の流動的な方法により一時的な解決としている。証券化は、複数のプレーヤー、複数の契約形態が存在し、さらに建築物衛生法においては1棟の建築物に複数の維持管理の専門業者が介在することにより一層複雑化している。消防法における検討を参考に慎重な対応が必要であり、今後、特定建築物の届け出窓口である行政サイドの協力を仰ぎ継続した調査を行う必要がある。

6. まとめ

管理技術者の推定実態数については、総資格取得者数及び平成19年度のデータに基づき、定年制を想定し、選任者の兼任を考慮しない仮定のもと、法に基づく申請等で資格を使用している者は45,730名、使用していない者は19,851名であることが推定された。

なお、管理技術者資格は、登録建築物ねずみ昆虫等防除業、建築物飲料水水質検査業を除く登録業の監督者等として一定期間使用できるが、それらの実態は、登録申請における確認に頼るしか把握する方法はない。

また、これまでの研究成果から「名義貸し」が懸念されており、管理技術者資格等の適正使用にあたっては、個人情報保護法に配慮したうえで、資格者の所在地・選任されている建築物名称（所在地）・登録業における使用状況（登録営業所所在地）等が把握できるデータベースの構築が必要であり、同時に第三者機関による台帳管理（新規入力・更新）を行い、監督官庁への情報の提供および情報の共有が必要であると考えられる。

管理技術者の資質の向上については、管理技術者の職種及び勤務体制から独学による向上は難しく再講習等による資質の向上を望む意見があり、さらにビルオーナーサイドからは、建築物衛生法に基づく業務以外の関連業務への対応についても要望されている。このため建築物衛生法の再履修及び関連法に関する知識、近年の維持管理技術や知識等を中心とした再講習会等による資質の向上が必要と思われる。なお、再講習等の受講修了者については、より発展的な活動を実施するためのネットワーク作りなど何らかの方策の検討も今後の課題と考えられる。

平成19年度の厚生労働省の統計データと過去のデータを比較すると、保健所等の立入検査の実施率の低下が見られ、これは地方分権に伴い保健所の統廃合によるマンパワーの減少が考えられる。この対策として保健所の指導が届かない施設に対する維持管理上の予防措置として、ある程度の知識を教授された管理技術者等による、施設の維持管理簿の検査、簡単な施設検査、水質検査を行うなどの内容により維持管理状況を把握し、衛生上の事故を未然に防止するためへの活用が考えられる。具体的には、現在水道法による「簡易専用水道検査」の登録制度を参考としたシステムの構築による維持管理水準の向上である。また、病院・社会福祉施設等の健康弱者が利用・使用する施設での衛生管理状況が懸念される。これらの施設においては、冬期の集団インフルエンザ感染等が起こるように、室内環境の衛生管理は軽視されがちである。さらに、これらの施設の維持管理者は事務職であることが多いことが明らかになり、より適正な維持管理を行う上で、施設の維持上の問題点、施設改善の必要性等に関するコンサルタントとして「管理技術者」を活用するシステムの構築も今後検討する必要がある。なお、今後本研究で得られた知見に関して、事務職が維持管理業務に対応できるようにマニュアル化し周知させることも対策として有効と考えられる。

19年度研究において懸念された不動産の証券化については、一部に地区において、当該建築物の管理権原者が特定できない、管理技術者が選任されていない、施設の改善指導が行えない等の影響が確認できた。証券化を構成する複数の運用者の中から権原者を明確に特定できる判断基準を早急に構築する必要がある。この構築にあたっては、維持管理権原者については複数存在することがあり得ることから、それぞれの責任分野、いわゆる、維持管理の種類、内容、契約形態を確認し、当面AM会社・PM会社（FM会社）・信託銀行・

投資法人を中心に実態を踏まえ、TMKを構成する企業を加えたなかから状況に合った権原者を特定する作業が必要と考えられ、関係省庁からの指導が必要になると考えられる。

なお、証券化物件については、その物件を売却して利益を得ること、という手法が多く採用されている。そして物件を売却する際は、証券化物件に限らず、その物件に関する詳細な調査（デューデリジェンス）を行い、そこで得た物件評価資料を買い主側に対し提出することが基本である。

この物件評価資料には当然建築物衛生法に関係した管理報告も記載され、物件の価格に影響を及ぼす要素となることから、単に利回りを重視するだけでなく、デューデリジェンスをより重視した売買に移行していけば、これらの問題の解消に寄与するものと思われる。

以上の研究結果から次のこと検討の余地があると考えられる。現在の建築物内の環境衛生上の維持管理業務は、より専門性と細分化が進んでいることから、これら業務を委託されたビルメンテナンス会社などの登録事業者及び選任された管理技術者は、契約書を取り交わしたうえで、業務の適正および明確な実施が必要となる。なお、契約書に記載する主な事項には、①契約の目的、②契約内容、③契約期間、④契約金額、⑤金額の改定、⑥資機材の負担、⑦現場責任者の選任、⑧業務計画と報告、⑨関係諸法令、⑩規律維持、⑪守秘義務、⑫控室・用水・光熱等の提供、⑬損害賠償責任、⑭社会紛争・天災、⑮契約解除、⑯協議事項などがある。特に業務上の対人・対物事故による法律上の賠償責任補償や不測の事態への対応については、今後十分な配慮が必要となる。

その他、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」の施行に伴い、PFI事業におけるリスク分担等を検討する上での留意事項等を示したガイドラインが内閣府に設置された民間資金等活用事業推進委員会から提出されている。これによると、PFI事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、リスクが発生する場合、公共施設等の管理者等と選定事業者の業務分担に基づき協定等において、リスクの範囲及び内容を、できる限り具体的かつ明確に規定することに留意する必要性が提示されている。

以上、建築物の維持管理を円滑に運営するためには、管理の実施状況や同業務に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ契約方法を変更することが予測される。

管理技術者を委託し選任する場合は、建築物環境衛生管理基準の性格（統一性・制御の可能性等）および職務（特定建築物の維持管理に関する業務を全般的に監督）を鑑み、個別的な維持管理業者から選任するのではなく、建築物環境衛生総合管理業等建築物の維持管理全般を管理し得る会社などから選任されることが法の理念に基づく選任方法と言える。

周知の通り、管理技術者には、建築物の環境衛生上の維持管理に関する業務を全般的に監督するという重要な職務が課せられている。このため、管理技術者は、管理基準の遵守を目的として、所有者あるいは使用者に対する連絡調整や日常管理等の地道な業務を積み重ね、衛生的環境の確保のために大きな役割を果たしてきた。

しかし、18年度、19年度研究において建築物衛生法の対象外とされる小規模なビルや一般の集合住宅や病院、社会福祉施設などは、本法適用外または法体系が異なるため、その維持管理の状況が十分に把握されておらず、また特定建築物と比較すると維持管理上の問題点があることが明らかになった。

昭和 59 年のビル管理研究会の報告「今後のビル管理行政の適正な推進について」では、特定建築物に準じた、より積極的な維持管理を行う「準特定建築物」として位置付けることが提示されている。さらに、平成 17 年度以降の厚生労働科学研究においては、特定建築物の対象外とされている医療施設、社会福祉施設等の居住環境の現状や維持管理の状況について調査を行った結果、建築物環境衛生管理基準と比較して不適率の高い項目が確認されており、これらの施設への建築物衛生法の適用、または、固有の管理基準の設定による維持管理体制の確立も今後の課題と考えられる。

7. 提言

①管理技術者に関するデータベースの構築

〔理由〕

管理技術者の名義貸し・重複使用の防止、都道府県を跨いで重複使用の防止等の観点から最小限度必要な個人情報をデータベース化した検索システムを構築する。その際、個人情報保護法による守秘義務を厳守することは当然のことである。

②管理技術者の再講習の必要性

〔理由〕

新しい技術や知識、建築物制度の変更などに対応できるような再講習の実施を行う必要がある。管理技術者、所有者ともにその必要性を指摘している。

一部の自治体では、管理技術者及び設置者等を対象とした情報提供を行っているところもあり、これを全国に拡大する必要がある。開催日数は1日程度とし、法制度の再履修、トピック的な問題や事例について講義やセミナー等を行う。

③有資格の管理技術者の有効活用

〔理由〕

有資格の管理技術者のうち約30%弱が建築物維持管理業務に従事していないことが明らかになっている。また、近年保健所等による立入検査率の低下傾向がみられる。

そこで、これらの管理技術者を保健所の指導のもとに特定建築物の検査や特定建築物以外（病院、社会福祉施設、小規模建築物など）の検査の代行またはコンサルタント的業務を分担させ、保健所の立入り検査の補完的役割を持たせる制度を構築する。この際「簡易専用水道検査」の登録システムを参考とする。

④建築物の新しい経営形態に係わる指導の必要性

〔理由〕

近年の建築物の証券化等により、維持管理の権限者が特定出来ないケースが生じて来ている。このため行政庁により建築物の新しい経営形態（J-REIT、SPC等）に対応した維持管理権原者を明確にした建築物衛生法の解釈（解説）・指導が必要である。

⑤特定建築物に準じた維持管理の導入について

〔理由〕

特定建築物以外の病院、社会福祉施設の居住空間は、病人や弱者（老人など）の利用する環境であり、特に空気環境（CO²、湿度、温度、浮遊微生物など）の維持管理が適切に行われる必要がある。

このため、一定規模以上の施設については特定建築物に準じた「準特定建築物」として位置づけ、管理技術者による指導、助言が受け入れられるような体制を整備することが望まれる。

IV-2-2 特定建築物における維持管理権原等に関する調査

1. 研究目的と背景

近年、建築物が所有と経営の分離や証券化などにより多様化しているため、特定建築物の維持管理業務を外部に委託することが多くなっている。更に建築物衛生法における空気調和設備として個別空調方式が法規制の対象に含まれるなどの他、用途の違いなどにより管理形態が複雑化している。

これらの実態を把握し、テナントとの関係を含めて維持管理に関する下記課題を整理することを目的とし、次の研究課題に沿って調査を行う。

- 研究課題
- (1) 特定建築物における特定建築物維持管理権原者の実状把握
 - (2) 建築物環境衛生管理技術者の選任に係る実状把握
 - (3) テナントとの賃貸借契約における衛生管理条項の実状把握

2. 調査方法

以下の研究委員会を構成し、アンケート調査及びヒアリング（聞き取り）調査により実状を把握し、課題を整理した。

研究委員会の構成

- | | | |
|-----|-------|--|
| 委員長 | 三橋 博巳 | ：日本大学理工学部建築学科教授 |
| 委員 | 猪股 徳臣 | ：社団法人日本ビルディング協会連合会理事 |
| 〃 | 河村 守康 | ：社団法人日本ビルディング協会連合会監事 |
| 〃 | 小林 茂彦 | ：三菱地所株式会社ビル管理企画部副長 |
| 〃 | 瀬川 昌輝 | ：社団法人日本ビルディング協会連合会
(社団法人東京ビルディング協会理事) |
| 事務局 | 高柳 保 | ：(財)ビル管理教育センター調査研究部技術審議役 |

3. アンケート調査

3. 1 調査概要

(1) 調査対象と調査方法

アンケート調査は、建築物の所有者を会員とする社団法人日本ビルディング協会連合会の協力のもと、本連合会及び地区協会の各役員が所有する建築物に限定して行った（本調査）。また、所有形態を異とする不動産証券化された建築物について、社団法人不動産証券化協会に協力を依頼しアンケート方式により同様の内容について調査を行った（パイロット調査）。

調査は、「特定建築物の維持管理権原等に関する調査票」を作成し、調査対象とした 263

件に対して、本調査票を郵送する方法で実施した。

また、パイロット調査は、社団法人不動産証券協会が会員から10件を選定し行われた。

(2) アンケート調査票

調査に使用した調査票を資料1に示す。調査票は、建築物の概要の他、建築物衛生法に規定される「所有者」、「特定建築物維持管理権原者」及び選任した「建築物環境衛生管理技術者」の組織体系、テナントの賃貸部分の維持管理の状況、使用者・利用者に対する協力体制等が具体的に把握できる内容で、かつ回答者に負担がかからないことを考慮に入れ、検討し作成した。

3.2 アンケートの回収状況

アンケートの回収状況は、発送数が263件に対し、136件の回答があり、回収率としては51.7%となっている。また、パイロット調査として協力依頼した不動産証券化しているビルからは、7件の回答が得られた。

回答が得られた136件の全国の地区別回答状況を表1に示す。関東地区と中部地区での回答が約50%を占めてはいるが、各地区から回答を得られている。なお、パイロット調査の7件は関東地区が6件、近畿地区が1件となっている。

表1 調査地区別回答件数

	件数	(%)
北海道地区	11	8.1
東北地区	9	6.6
関東地区	34	25.0
中部地区	33	24.3
近畿地区	21	15.4
中国地区	10	7.4
四国地区	6	4.4
九州地区	12	8.8
合計	136	100.0

3.3 調査結果

アンケート調査票の集計結果を、本調査は資料3及び資料4に、パイロット調査は資料5にそれぞれ一覧表に示した。

調査票の設問毎に集計した結果を以下に示す。

3.3.1 建築物の属性

(1) 延べ床面積

調査建築物の延べ床面積の集計結果を表2に示す。「10,000～50,000㎡未満」が63件(46.3%)と最も多く、次いで「5,000～10,000㎡未満」(22件:16.2%)、「3,000～5,000㎡未満」(20件:14.7%)、「50,000～100,000㎡未満」(13

表2 建築物延べ床面積

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
3,000㎡未満	12	8.8	0	0.0
3,000～5,000㎡未満	20	14.7	0	0.0
5,000～10,000㎡未満	22	16.2	1	14.3
10,000～50,000㎡未満	63	46.3	4	57.1
50,000～100,000㎡未満	13	9.6	0	0.0
100,000㎡以上	5	3.7	2	28.6
未記入	1	0.7		
合計	136	100.0	7	100.0

いる。

なお、「3,000 m²未満」の12件の建築物は、特定建築物の対象外となるため、次の調査項目からは除外して集計を行なった。また、これらの回答結果は一覧表を作成し本章末に参考として添付した。

パイロット調査の7件の延べ床面積は、「5,000～10,000 m²未満」が4件、「5,000～10,000 m²未満」が1件、「100,000 m²以上」が2件となっている。

(2) 築年数

調査特定建築物の築年数の集計結果を表3に示す。「40～49年」が30件(24.6%)と最も多く、次いで「30～39年」(27件:22.0%)、「10～19年」(23件:18.7%)、「20～29年」(23件:18.7%)、「10年未満」(12件:9.8%)、「50年以上」(8件:6.4)の順となっている。築後10年～49年の各範囲において建築物件数がほぼ同じ割合となっていた。

パイロット調査では、「10年未満」及び「10～19年」が各2件、「20～29年」、「30～39年」、「40～49年」がそれぞれ1件となっている。

(3) 建築物の用途

調査特定建築物の用途の集計結果を表4に示す。建築物の用途が複合している場合は、複数回答としているため延べ数で表した。その結果、合計件数は208件となり、「事務所」の116件(55.8%)と「店舗」の69件(33.2%)で全体の約90%を占めている。他に「興行場」が8件(3.8%)、「ホテル」が6件、「遊技場」が1件で、予備校、診療所などの「その他」が8件となっている。なお、調査特定建築物の123件のうち、主とする用途が「事務所」である建築物は113件(91.9%)、「店舗」は10件(8.1%)であった。

また、単一用途としている建築物は54件(43.9%)あり、その用途は「事務所」(48件)と「店舗」(6件)

表3 特定建築物の築年数

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
10年未満	12	9.8	2	28.6
10～19	23	18.7	2	28.6
20～29	23	18.7	1	14.3
30～39	27	22.0	1	14.3
40～49	30	24.4	1	14.3
50年以上	8	6.4	0	0.0
合計	123	100.0	7	100.0

表4 特定建築物の用途

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
事務所	116	55.8	7	70.0
興行場	8	3.8	0	0.0
遊技場	1	0.5	0	0.0
店舗	69	33.2	3	30.0
ホテル	6	2.9	0	0.0
その他	8	3.8	0	0.0
合計	208	100.0	10	100.0

表5 単一用途と複合用途の割合

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
単一用途	54	43.9	4	57.1
複合用途	69	56.1	3	42.9
合計	123	100.0	7	100.0

となっている。その他は複合用途(69件:56.1%)

であった（表5）。

一方、パイロット調査では、建築物の用途は「事務所」が7件、「店舗」が3件であり、「事務所」を単一用途としている建築物が4件、「店舗」との複合が3件である。

3.3.2 特定建築物の管理体系

(1) 所有者について

調査特定建築物における所有者（建築物衛生法の規定で特定建築物の都道府県知事への届出、建築物環境衛生管理技術者の選任・届出、環境衛生上必要な帳簿書類の具備などの義務者であり、特定建築物の管理権原の全てを有する者）の集計結果を表6に示す。

表6 特定建築物の所有者

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
法人代表者	103	83.7	4	57.1
個人所有者	1	0.8	0	0.0
区分所有者の代表者	15	12.2	0	0.0
ファンド会社	3	2.4	1	14.3
その他	1	0.9	2	28.6
合計	123	100.0	7	100.0

「法人代表者」が103件(83.7%)と最も多く占め、次いで「区分所有者」が15件(12.2%)、「ファンド会社」が3件(2.4%)の順で、「個人所有者」、「その他」が各1件であり、「その他」は共有所有者の代表者と回答されている。

パイロット調査では、「法人代表者」が4件、「ファンド会社」が1件、「その他」が2件である。なお、「その他」は、投資法人、信託銀行と回答している。

(2) 特定建築物維持管理権原者について

調査特定建築物における特定建築物維持管理権原者（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者で、建築物環境衛生管理基準に従って維持管理を行う義務を有する。）の集計結果を表7に示す。

表7 特定建築物維持管理権原者

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
所有者	103	83.7	2	28.6
所有者の職員	11	8.9	0	0.0
PM(プロパティマネジメント)会社	6	4.9	5	71.4
ビルメンテナンス会社	3	2.5	0	0.0
その他	0	0.0	0	0.0
合計	123	100.0	7	100.0

「所有者」が維持管理権原者である建築物が103件(83.7%)、「所有者の職員」が11件(8.9%)であり、所有者関係が全体の92.6%を占めている。所有者関係以外では「PM(プロパティマネジメント)会社」が6件、「ビルメンテナンス会社」3件であり7.4%となっている。

パイロット調査では、「所有者」が2件であり、「PM(プロパティマネジメント)会社」が5件である。

(3) 選任の建築物環境衛生管理技術者の所属について

調査特定建築物において、所有者から選任された建築物環境衛生管理技術者の所属の集計結果を表8に示す。

「所有会社」に所属する者からの選任が60件

(48.8%)と最も多く、次いで「ビルメンテナンス

会社」から50件(40.7%)、「PM(プロパティマネジメント)会社」から11件(8.9%)、「その他」から2件(1.6%)となっている。従って、所有者関係からの選任とそれ以外からの選任は、ほぼ半々の割合となっている。

パイロット調査では、全ての建築物7件が「ビルメンテナンス会社」から選任されている。

表8 選任ビル管理技術者の所属

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
所有会社	60	48.8	0	0.0
PM(プロパティマネジメント)会社	11	8.9	0	0.0
ビルメンテナンス会社	50	40.7	7	100.0
その他	2	1.6	0	0.0
合計	123	100.0	7	100.0

3.3.3 テナントの賃貸部分の維持管理形態

アンケート集計するにあたり、選択肢の「その他」で賃貸料、共益費などで所有者が実施(外部委託)と記述されている場合は、「テナントから建築物所有者(又はPM)へ委託」として扱った。また、テナント部分の用途が多様しており、それに応じた設備が設置されるなど、維持管理形態が異なる場合は複数回答としたため、回答数は延べ数で集計し整理を行なった。

(1) 清掃について

テナントの賃貸部分における清掃の維持管理について集計した結果を表9に示す。

清掃は、「テナントから建築物所有者(又はPM)へ委託」(以下、「建築物所有者へ委託」)

が51件(39.8%)であり、「テナントからビルメンテナンスへの直接契約」が71件(55.5%)で、「その他」としてテナントが実施等の6件(4.7%)となっている。約6割の建築物において、テナントの賃貸部分の清掃はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が1件の他は、全て「ビルメンテナンスへの直接契約」(6件)となっている。

表9 テナントの賃貸部分の維持管理
—清掃—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	51	39.8	1	14.3
ビルメンテナンスへの直接契約	71	55.5	6	85.7
その他	6	4.7	0	0.0
合計	128	100.0	7	100.0

(2) 廃棄物について
テナントの賃貸部分における廃棄物の維持管理について集計した結果を表 10 に示す。

廃棄物の処理は、「建築物所有者へ委託」が 91 件 (71.1%) であり、「ビルメンテナンスへの直

接契約」が 32 件 (25.0%) で、「その他」としてテナントが実施等の 5 件 (3.9%) となっている。3 割弱の建築物において、テナントの賃貸部分の廃棄物の処理はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が 4 件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が 5 件となっている。

(3) 空気の調整について

テナントの賃貸部分における温度、湿度、換気等の空気の調整について集計した結果を表 11 に示す。

空気の調整は、「建築物所有者へ委託」が 108 件 (84.4%) であり、「ビルメンテナンスへの直接契約」が 6 件 (4.7%) で、「その他」としてテナントの実施が 14 件 (10.9%) となっている。

個別空調方式の普及等により、2 割弱の建築物においてテナントの賃貸部分の空気の調整はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が 4 件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が 2 件、「その他」が 1 件となっている。

(4) 空調設備の維持管理について

テナントの賃貸部分における空調設備の維持管理について集計した結果を表 12 に示す。

空調設備の維持管理は、「建築物所有者へ委託」が 112 件 (84.8%) であり、「ビルメンテナ

表 10 テナントの賃貸部分の維持管理
—廃棄物の処理—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	91	71.1	4	44.4
ビルメンテナンスへの直接契約	32	25.0	5	55.6
その他	5	3.9	0	0.0
合計	128	100.0	9	100.0

表 11 テナントの賃貸部分の維持管理
—空気の調整—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	108	84.4	4	57.1
ビルメンテナンスへの直接契約	6	4.7	2	28.6
その他	14	10.9	1	14.3
合計	128	100.0	7	100.0

表 12 テナントの賃貸部分の維持管理
—空調設備の維持管理—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	112	84.8	6	85.7
ビルメンテナンスへの直接契約	14	10.6	1	14.3
その他	6	4.6	0	0.0
合計	132	100.0	7	100.0

ンスへの直接契約」が14件(10.6%)で、「その他」が6件(4.6%)となっている。

空気の調整と同様、2割弱の建築物においてテナントの賃貸部分の空調設備の維持管理はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が6件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が1件となっている。

(5) 給水設備の維持管理について

テナントの賃貸部分における給水設備の維持管理について集計した結果を表13に示す。

給水設備の維持管理は、「建築物所有者へ委託」が108件(84.4%)であり、「ビルメンテナ

ンスへの直接契約」が16件(12.5%)で、「その他」が4件(3.1%)となっている。

2割弱の建築物において、テナントの賃貸部分の給水設備の維持管理はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が4件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が1件、「その他」設備無しが2件となっている。

表13 テナントの賃貸部分の維持管理
—給水設備の維持管理—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	108	84.4	4	57.1
ビルメンテナンスへの直接契約	16	12.5	1	14.3
その他	4	3.1	2	28.6
合計	128	100.0	7	100.0

(6) 排水設備の維持管理について

テナントの賃貸部分における排水設備の維持管理について集計した結果を表14に示す。

排水設備の維持管理は、「建築物所有者へ委託」が107件(82.3%)であり、「ビルメンテナ

ンスへの直接契約」が18件(13.8%)で、「その他」が5件(3.9%)となっている。

2割弱の建築物において、テナントの賃貸部分の排水設備の維持管理はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が4件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が1件、「その他」設備無しが2件となっている。

表14 テナントの賃貸部分の維持管理
—排水設備の維持管理—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	107	82.3	4	57.1
ビルメンテナンスへの直接契約	18	13.8	1	14.3
その他	5	3.9	2	28.6
合計	130	100.0	7	100.0

(7) ねずみ、昆虫等の防除について

テナントの賃貸部分におけるねずみ、昆虫等の防除について集計した結果を表15に示す。ねずみ、昆虫等の防除は、「建築物所有者へ委託」が107件(84.3%)であり、「ビルメ

ンテナンスへの直接契約」が18件(14.2%)で、「その他」が2件(1.5%)となっている。

2割弱の建築物において、テナントの賃貸部分のねずみ、昆虫等の防除はテナントに一任していることが推察できる。

パイロット調査では、「建築物所有者へ委託」が6件、「ビルメンテナンスへの直接契約」が1件となっている。

(8) 総括表

テナントの賃貸部分における「(1) 清掃」～「(7) ねずみ、昆虫等」の維持管理形態の現状の総括表を表16に示した。

表15 テナントの賃貸部分の維持管理
—ねずみ、昆虫等の防除—

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
建築物所有者(又はPM)へ委託	107	84.3	6	85.7
ビルメンテナンスへの直接契約	18	14.2	1	14.3
その他	2	1.5	0	0.0
合計	127	100.0	7	100.0

表16 テナントの賃貸部分の維持管理

— 総括表 —

(%)

	本調査				パイロット調査			
	建築物所有者(又はPM)へ委託	ビルメンテナンスへの直接契約	その他	計	建築物所有者(又はPM)へ委託	ビルメンテナンスへの直接契約	その他	計
清掃	39.8	55.5	4.7	100.0	14.3	85.7	0.0	100.0
廃棄物の処理	71.1	25.0	3.9	100.0	44.4	55.6	0.0	100.0
空気の調整	84.4	4.7	10.9	100.0	57.1	28.6	14.3	100.0
空調設備の維持管理	84.8	10.6	4.6	100.0	85.7	14.3	0.0	100.0
給水設備の維持管理	84.4	12.5	3.1	100.0	57.1	14.3	28.6	100.0
排水設備の維持管理	82.3	13.8	3.9	100.0	57.1	14.3	28.6	100.0
ねずみ、昆虫等の防除	84.3	14.2	1.5	100.0	85.7	14.3	0.0	100.0

3.3.4 テナントの管理基準遵守義務等

建築物衛生法上の衛生的環境を確保するために、テナントとの賃貸借契約事項(含館内細則等)に管理基準(建築物衛生法)の遵守義務等の規程等の有無について集計した結果を表17に示す。調査特定建築物123件のうち、規程等が「有る」の回答が70件(56.6%)となっており、内容としては、「ゴミの分別処理」が59件と最も多く、次いで「防そ、防虫」が17件と多く、その他、「清掃業者の指定」、「エアフィルターの清掃等の空調設備

の管理」、「グリーストラップの清掃等排水設備の管理」、「共用部分の清潔保持」、「禁煙・喫煙場所の指定」などを挙げている。

パイロット調査では、7件全てにおいて規程等が「有る」との回答となっている。内容としては、「ゴミの分別処理」、「室内清掃」、「グリーストラップ等の定期清掃」、「殺そ、殺虫害虫駆除」に関するものとなっている。

表 17 賃貸借契約事項に建築物衛生管理基準の遵守義務等の規程の有無

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
特に無い	53	43.1	0	0.0
有る	70	56.9	7	100.0
合計	123	100.0	7	100.0

3.3.5 テナントの賃貸部分の維持管理上の問題点

建築物衛生法に基づいて維持管理を行うに際して、テナントとの関係、テナントの使用用途（食堂等）の関係で問題点等の有無について集計した結果を表 18 に示す。

問題点が「有る」の回答は、テナントの関係が 9 件（7.3%）、使用用途の関係が 7 件（5.7%）となっている。内容としては「飲食店等におけるグリスフィルター、グリーストラップの確実な清掃と頻度」、「防そ、防虫関係」、「個別空調の維持管理関係」、「什器等による気流障害」などを挙げている。

パイロット調査では、問題点が「有る」の回答は、テナントの関係が 7 件中 3 件（42.9%）、使用用途の関係が 1 件（14.3%）となっている。内容は、テナントの関係では、「個別空調のためテナント内の温度、換気、気流等の一体管理ができない」、「冬期の湿度 40%維持は結露等の問題がある。」、使用用途の関係では、「飲食店等におけるグリスフィルター、グリーストラップの確実な清掃」が挙げられている。

表 18 テナント或いはテナントの使用用途の関係において、建築物衛生法に基づく維持管理を行う際の問題点の有無

	本調査				パイロット調査			
	テナントの関係		使用用途の関係		テナントの関係		使用用途の関係	
	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)	件数	(%)
特に無い	114	92.7	116	94.3	4	57.1	6	85.7
ある	9	7.3	7	5.7	3	42.9	1	14.3
合計	123	100.0	123	100.0	7	100.0	7	100.0

3.3.6 維持管理を外部委託する際の登録業者の活用

所有者若しくはPM（プロパティマネジメント）会社側が、特定建築物の維持管理に関して外部の専門業者と委託契約を結ぶ場合に、建築物衛生法に定めている登録業者について、契約条項などで定めているか否かについて集計した結果を表 19 に示す。

規程等に「定めている」との回答は、25件（20.3%）となっている。また、規程等での定めは無いが、活用しているとの回答が7件あった。パイロット調査では、7件全てが、登録業者の活用に関しては「特に定めていない」との回答となっている。

表 19 外部委託契約する場合に、登録業者の活用について契約条項などの定めの有無

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
特に定めていない	98	79.7	7	100.0
定めている	25	20.3	0	0.0
合計	123	100.0	7	100.0

3.3.7 衛生確保のための使用者・利用者への協力

建築物衛生法上の衛生的環境を確保するために、特定建築物の使用者、利用者に対して何らかの協力依頼を行っている否かについて集計した結果を表 20 に示す。

協力依頼を「行っている」との回答は、53件（43.1%）とな

っている。行っている内容として記述されていた49件では、「ゴミの分別関係」が30件と最も多く、次いで「防そ、防虫関係」が13件、「空気の調整関係」が9件となっており、その他、「禁煙、分煙」、「節水、節電（空調・照明等）」、「共用部の整理、整頓、清潔保持」などを挙げている。

パイロット調査では、7件のうち3件が「行なっている」との回答であり、内容としては、「ゴミの分別」、「空気の調整管理」、「管理のための入室許可」となっている。

表 20 衛生的環境の確保にあたり、使用者・利用者に対する協力依頼の有無

	本調査		パイロット調査	
	件数	(%)	件数	(%)
特になし	70	56.9	3	42.9
行なっている	53	43.1	4	57.1
合計	123	100.0	7	100.0

4. ヒアリング調査

4.1 調査概要

(1) 調査対象と調査方法

今回のヒアリング調査は、所有者及び大規模不動産会社社員として建築物衛生法の実務に精通している本研究委員会委員を対象に、調査者及び被調査者が一同に介した会議形式を採用し、事前に作成したヒアリング項目に従い実施した。

(2) ヒアリング項目（資料6）

ヒアリング項目は、建築物衛生法に規定する所有者、特定建築物維持管理権原者及び建築物環境衛生管理技術者の組織体系に関すること、テナントの賃貸部分の維持管理に関すること、使用者・利用者への協力要請に関すること等、アンケート調査項目に準じて作成した。

4.2 結果

ヒアリング調査の概要を以下に記す。

(1) 特定建築物における維持管理組織と役割に関すること

1) 所有者と管理権原者

- ① 不動産の証券化などにより特定建築物の所有形態が多様化し、複雑な様相を示してきている。また、「特定建築物の所有者が海外の法人となる場合にどうするのか」などの意見もある。一般に所有者と管理権原者は同一と考えられているが、いずれにしても現状に対応するためには、管理権原者の明確化が課題である。
- ② 不動産の売買におけるデューデリジェンスは、法律、経営、建築、環境等、幅広い視点で行われる詳細な調査であるが、この調査項目に建築物衛生法に関することを明文化することにより、権原者の役割と責務が明確となり建築物の衛生管理の適正化に資することができる。既にデューデリジェンスに建築物衛生法に基づく管理データを記載するとともに、管理権原者を自社の代表者としている特定目的会社（TMK）もある。このような管理業務が適正に行なわれている現状を広く紹介することが重要である。

2) 特定建築物維持管理権原者の所属と役割

- ① 特定建築物維持管理権原者の所属について、アンケート調査結果においてPM（プロパティマネジメント）会社としている回答があるが、消防法では、アセットマネジメント（AM）までを権原者として適用しているがPM（プロパティマネジメント）会社は一般に認められていない。

しかし、特定建築物においては、所有者から維持管理権原が契約等により委ねら

れ、実態に即した維持管理がなされているのであれば、PM（プロパティマネジメント）会社が特定建築物維持管理権原者となることに特段問題はないと考える。

消防法と同じように厳格にする必要はなく、建築物の環境衛生を確保することが目的であれば、証券化した建築物などでは、PM（プロパティマネジメント）会社まで特定建築物維持管理権原者を拡大したほうがより良い環境が確保できる可能性が高い。

- ② 一方、PM（プロパティマネジメント）会社が特定建築物維持管理権原者になる例は非常に少ない現実がある。その理由として、刑事罰というリスク管理の限界、管理の権原に見合う予算が持てないなどが問題点として挙げられた。
- ③ アンケート調査で、特定建築物維持管理権原者をビルメンテナンス会社としている回答があるが、所有者がビルメンテナンス会社に維持管理権原を委ねることは考え難いため、特定建築物維持管理権原者になることはあり得ないという意見があった。ビルメンテナンス会社が業務にPM（プロパティマネジメント）を行っている場合があり、回答のあった特定建築物はこれに該当するのではないかとということであった。

3) 建築物環境衛生管理技術者の所属と役割

建築物環境衛生管理技術者が、所有会社、PM（プロパティマネジメント）会社或いはビルメンテナンス会社から選任されることは、建築物環境の維持管理を管理・監督するという役割からいって問題はなく、アンケート調査でも「所有者以外の所属」が5割を占めている。証券化した建築物では、全ての回答はビルメンテナンス会社であったが、所有形態上、所有会社からの選任は難しく、選任状況（所属）に関するアンケート調査結果に問題は無いという意見であった。

(2) テナントの賃貸部分の維持管理に関すること

1) 維持管理権原の範囲について

テナントへの賃貸部分の維持管理について、設備の点検等維持管理に関しては、その設備が建築物所有者の資産か、テナントの資産かによって異なり、建築物所有者資産は当然、所有者が維持管理を実施しているが、テナント資産はテナント自らの管理責任があり維持管理権原者からは指示することはできない。

しかし、テナントが設備を設ける場合は、事前に申請があり、それに対して所有者の許可を必要としていることから維持管理権原者の管理責任は免れないため、許可する前提として設備の維持管理を含めた条件を示している。その場合に維持管理の権原は誰となるのかそこまでは定めていない。

2) テナントへの維持管理権原の委譲について

建築物衛生法では、管理権原について契約上、明記していればテナントが維持管理権原者になることは可能であるが、どこまで権原をテナントに委譲できるかが問題であり、今後の課題であるとのことであった。

テナントが設備を追加した場合やパーティションを設置した場合、テナントの都合により維持管理権原者が責任を全面的に負えない場合がある。例えばディーリングルームなどで温度を基準以下の設定に希望された場合は、貸主としてそれに従わざるを得ないことがある。

このような場合、或いはテナントが設備を追加した場合などには、「消防法で規定するテナント設備はテナントの管理責任としている」ように、管理権原をテナントに移譲することが一つの方法であると同時に課題である。何れにしても、維持管理権原者はテナントと協調して維持管理を遂行することが重要である。

(3) テナントの賃貸部分の維持管理の種類別の状況

1) 清掃

テナントの賃貸部分の清掃については、所有者指定業者へ委託するとして館内細則等に定めているのが通例である。テナントの特性として所有者の指定業者以外の清掃業者に委託する場合は例外的に認めているが、権原者の責任等の問題から、その場合には業者名等の提出を要求している。また、清掃時間、清掃人数、名簿等の提出を乞う場合もある。

日常清掃について、清掃内容、清掃頻度等の義務までは課しておらず、日常清掃の仕様はテナントに一任している。

2) 廃棄物

テナント部分で発生する一般廃棄物は、建築物の一般廃棄物として処分している。また、医療施設の廃棄物処理はテナントの直接契約により医療法の指定業者で行われている。

3) 空気の調整

空調が中央管理方式の場合は維持管理権原者の責任で調整しているが、テナントが独自に個別空調を設置した場合や、特殊用途の部屋の場合の調整をどうするかは課題である。

建築物衛生法の空気環境の維持について、管理基準の遵守は維持管理権原者の責任となるが、全てのテナントの賃貸部分についての履行は現実的には困難である。

今後、館内細則等に個別空調を認める場合などに空気の調整に関する事項を定め提示することなどが考えられるが、現在はそこまで行われている建築物は無いと思われる。

また、テナントが空気の調整を行うとした場合に空気環境測定はどうするのかなどの課題を整理する必要がある。

4) 空調設備の維持管理

空調設備の点検等維持管理は、一般的にその設備が建築物所有者の資産か、テナントの資産かによって異なり、資産区分に応じて行われている。

5) 給水設備の維持管理

空調設備の維持管理と同様、資産区分に応じて行われている。

6) 排水設備の維持管理

空調設備の維持管理と同様、資産区分に応じて行われている。

飲食店のグリストラップの管理に関して、細則等で定められた方法により実施することとしているが、中には不適切な管理が原因で臭気の発生、排管のつまりなどの問題が発生している。契約上はテナントの責任としているが、作業報告書の提出を義務付けるなど対策が必要である。

7) ねずみ、昆虫等の防除

防除方法が、薬剤等の定期的な散布から、I P M（総合的有害生物管理）方式に変更されたが、テナントによっては従前の方法に慣れているため、なかなか理解してくれずI P M方式が浸透するまでには時間が要するとの意見があった。

また、これまで防除はテナントとの個別契約を主体に行われてきたが、建築物全体への移行契約を進めている事例もある。

ねずみ、昆虫等の建築物外からの侵入を未然に防止することは重要であり、ゴキブリの侵入（卵鞘の付着）経路の一つとされる食品等の梱包材などの処理等、防止対策の検討が必要である。

(4) テナントとの賃貸借契約事項（含館内細則）に関すること

1) 建築物環境衛生管理基準の遵守義務等の規程等の有無

清掃、廃棄物及びねずみ、昆虫等の防除に関しては細則等で定めている。また、管理上必要な入室の許可義務などを定めている。ただし、入室するときは、緊急の場合を除き事前告知としている。

2) 建築物衛生法の登録業者を活用する規定等の有無

特定建築物の維持管理を外部の専門業者と委託契約を結ぶ場合は、契約条項等に定めはないが、選考する基準の一つとして建築物衛生法に定める登録業者であることを書類等で確認している。従って登録業者以外の活用はないのが現状である。

(5) テナントの賃貸部分を維持管理する場合の問題点等に関すること

テナントの賃貸部分の維持管理上発生した問題点としては、個別空調機のフィルターの清掃、レターン口の清掃、レターンガラリの清掃、レターンガラリの物品による閉塞、厨房設備の点検・清掃、厨房の排気ダクトの清掃、グリストラップの清掃などがある。

空気環境測定時の入室には協力的であるが、個人情報関係・守秘義務の関係から入室に際して誓約書の提出を要求される場合がある。