

(6) 使用、利用者に対する協力、広報、啓発活動に関すること

ゴミの分別について協力をお願いしているが、要求どおりの分別とまではならないため、改めて雑用室で分別しているのが実情である。

館内禁煙の協力をお願いしている。喫煙場所を提供している建築物もあるが維持管理に課題があるとの意見があった。一方、テナントからの要望により館内完全禁煙にし、かつたばこ自動販売機も撤去したとの発言があった。

5. まとめ

アンケート調査及びヒアリング調査の結果から「特定建築物における維持管理組織（特に所有者等）」に関する事、及び「テナントの賃貸部分の維持管理」に関する事を中心にとまとめた。また、ここで用いた専門用語についても解説した。

(1) 専門用語

- ① AM (Asset Management ; アセットマネジメント) : 不動産のポートフォリオの管理を業務とし、所有する不動産の利回りを上げ、保有効率を最善化させることを目的とする経営管理をいう。
- ② PM (Property Management ; プロパティマネジメント) : 管轄する不動産から得られる純営業収益を増加させて、その物件の価値を高めることを業務目的とする、物件の運営・維持管理保全と監督をいう。具体的な業務としては、物件の運営管理、リース契約の管理など、テナントへ最高のサービスを提供することが挙げられる。
①、②出典: 昌平不動産総合研究所監修「米国不動産用語辞典」
- ③ ビルメンテナンス: 建築物管理(けんちくぶつかんり)は、ビル管理、ビルメンテナンスとも呼ばれ、建築物を使用し維持管理するため各種業務を行うことまたはそれを請け負う事業のことである。
③出典: フリー百科事典『ウィキペディア (Wikipedia)』
- ④ I PM (Integrated Pest Management ; 総合的有害生物管理) : 特定建築物におけるねずみ等の対策のためのI PMとは、建築物において考えられる有効・適切な技術を組み合わせて利用しながら、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限にとどめるような方法で、環境基準を目標に有害生物を制御し、そのレベルを維持する有害生物の管理対策をいう。

⑤ 建築物衛生における規程

「所有者」: 特定建築物の所有者(又は当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者がいるときは、当該権原を有する者)であり、特定建築物の都道府県知事への届出(法第5条)、建築物環境衛生管理技術者の選任(法第6条第1項)及び届出(法第5条)、環境衛生上必要な帳簿書類の具備(法第10条)等を義務としている。

「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あり、建築物環境衛生管理基準

に従い特定建築物の維持管理を実施（法第4条第1項）、建築物環境衛生管理技術者からの維持管理上必要な意見を尊重（法第6条第2項）、維持管理方法の改善等の行政からの指導（法第12条）等を義務としている。

「建築物環境衛生管理技術者」：所有者が建築物環境衛生管理技術者免状を有する者から選任した者であり、維持管理が環境衛生上適正に行なわれるように監督（法第6条第1項）、維持管理上必要とする場合の特定建築物維持管理権原者への意見（法第6条第2項）等を義務としている。

（2）特定建築物の管理体系

建築物衛生法で規定する〔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」について、特定建築物においてどのような体系で運用されているかを改めて確認するため、所有者が明確な特定建築物を対象に実態の把握と課題の整理を行なった。

1) 「所有者」について

① アンケート調査の結果は次のとおりである（表6）。

ア. 特定建築物の所有者について、「法人代表者」、「区分所有者」及び「個人所有者」の合計が全体の96.7%（119件）である。

イ. 4件の特定建築物は、「ファンド（投資信託）会社」、「共有使用者の代表者」としており、これは投資対象の建築物で名義上の所有者である。

なお、証券化した建築物の実数は、今回の調査においては法人代表者に分類されるため不明である。

② 上記の結果からみると、アンケートの調査対象が社団法人日本ビルディング協会連合会及び地区協会の役員が所有する建築物に限定したことを考慮しても、大部分の特定建築物においては、所有者が法人代表者等である。

しかし、「ファンド（投資信託）会社」など投資対象の建築物で名義上の所有者の場合があった。なお、今回の調査では証券化した特定建築物の管理権原者の詳細は把握できなかった。

2) 「特定建築物維持管理権原者」について

① アンケート調査の結果は次の通りである。（表7）

ア. 特定建築物維持管理権原者は、「所有者」又は「所有者の職員」としている特定建築物は92.7%（114件）と多くを占めている。

イ. 7.3%（9件）の特定建築物の内訳は、所有者関係以外の「PM（プロパティマネジメント）会社」（6件）、「ビルメンテナンス会社」（3件）である。

また、パイロット調査においても「PM（プロパティマネジメント）会社」が5件と多くなっている。

② 上記の結果からみると大部分の特定建築物管理権原者は特定建築物の所有者である。しかし、特定建築物の7.3%において所有者から建築物の維持管理の権原を契約等により所有者以外に委ねられていることを示している。建築物の証券化など

が進むことにより、今後この形態は増加することが推測できる。

アンケート調査の結果で、ビルメンテナンス会社が特定建築物維持管理権原者であると回答していることについては、ビルメンテナンス会社がPM（プロパティマネジメント）の業を行なっているものと推察される。一般に、ビルメンテナンス会社が特定建築物維持管理権原者となることはない。

3) 「建築物環境衛生管理技術者」について

特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行なわれるように監督するために、所有者が選任した建築物環境衛生管理技術者の所属は、「所有会社」が48.8%（60件）、それ以外が51.2%（63件）（「ビルメンテナンス会社」（50件）、「PM（プロパティマネジメント）会社」（11件）、「その他」（2件））となっており、ほぼ半々の割合となっている。ただし、パイロット調査では、全てが「ビルメンテナンス会社」の所属となっている。（表8）

4) 特定建築物の管理体系のまとめ

特定建築物の管理体系の中で特定建築物の所有者、維持管理権原者及び管理権原者の所属についてまとめると次のとおりである。

- ① 建築物衛生法の制定（1970年）当初は、特定建築物維持管理権原者は、所有者又は所有者に所属する権原を有する者が担当することを前提に規定が設けられたと考える。これは法第12条規定の改善命令等（・・・特定建築物の一部の使用若しくは関係設備の使用を停止し、若しくは制限することができる。）を受ける者としての責任の重さからも窺うことができる。

今回の調査では、大部分の特定建築物における所有者と維持管理権原者はこの前提の通りであるが、数%の特定建築物が所有者関係以外に維持管理権原を委託している。

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て特定建築物の所有者が「ファンド（投資信託）会社」や「海外の法人」となり、投資対象など建築物の名義上の所有者となっている例がある。この現実をみると、特定建築物の維持管理権原者を明確にすること及び所有者と維持管理権原者との関係を明確にすることが課題である。

- ② 特定建築物においては所有者から維持管理権原者が契約等により委ねられて実態に即した維持管理が行われるのであれば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になることは特段問題ではない。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少ない。その理由は、刑事罰というリスク管理の限界、管理の権限に見合う予算を持ってないことなどが挙げられている。

今回の調査では、証券化された特定建築物についての詳細は把握できなかった。このため、これらの建築物における所有者と維持管理権原者に関する実態調査を行う必要性が強く指摘された。

- ③ 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、環境等幅の広

い視点で行われる調査であるが、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必要がある。この結果、維持管理権原者の役割と責務が明確になり建築物の衛生管理の適正化に資することができる。この点については、すでに、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共に管理権原者を自社の代表としている目的会社（TMK）もある。

- ④ 平成19年度報告書及び今回の調査により、建築物の所有者が建築物の所有形態により、建築物衛生法で意図する建築物全体の維持管理権原者である所有者（ビルオーナー等）の他に、単に投資対象とした建築物の名義上の所有者（信託銀行、投資法人など）等、多様化が進んでいる。この新しい状況に対応するために、所有者と特定建築物維持管理権原者の関係を明確にすることが課題である。

（3）テナントの賃貸部分の維持管理形態

テナントの賃貸部分の維持管理については、「維持管理権限の範囲」、「維持管理権限の委譲」「維持管理の業務の種類別の契約状況」について整理した。

1) 維持管理権原の範囲

テナントの賃貸部分における設備の点検等の維持管理の責任は、その設備が建築物の所有者の資産か又はテナントの資産のいずれかによって異なる。

建築物の所有者資産の場合には、建築物の所有者が維持管理を実施する。テナントの資産はテナント自らに維持管理責任がある。

いずれにしても、テナント賃貸部分の維持管理権原の範囲については、契約等により明確にする必要がある。

2) テナントへの維持管理権原の委譲について

建築物衛生法では維持管理権原について、契約により委任している場合は、テナントが占有部分等の維持管理について権原者となることは可能であると考えられる。

しかし、テナントの賃貸部分における維持管理権原の委譲については、課題もあるため、今後具体的に課題を整理して検討する必要がある。

3) テナント賃貸部分の具体的な維持管理の状況について

特定建築物のテナント賃貸部分の維持管理状況について、「清掃」、「廃棄物の処理」、「空気の調整」、「空気設備の維持管理」、「給水設備の維持管理」、「排水設備の維持管理」及び「ねずみ・昆虫等の防除」の7種類の業務について行ったアンケート調査結果は次の通りである。（表16）

- ① 80%以上のテナントの場合には、清掃と廃棄物の処理を除く5種類の維持管理について、建築物の所有者が委託契約をそれぞれの業者と行っている。

清掃については、約60%のテナントが、所有者が契約しているビルメンテナンス会社と契約しており、約40%のテナントでは、建築物の所有者が業者と契約し直接、テナント賃貸部分の清掃を行なっている。

廃棄物の処理については、約70%のテナントでは建築物の所有者が業者と契約

している。

- ② 特に、空気環境の調整については平成14年10月の施行令の改正以来それまで中央管理法式に限定していた空気調和設備等を個別方式まで拡大した。また、アンケート調査結果からも、業務の種類によって維持管理契約の状況も異なっている。これらのことから、テナント賃貸部分における維持管理の個別の業務毎に手法を検討する必要がある。

(4) テナントの管理基準遵守義務等

今回のアンケート調査結果では、特定建築物123件中に「規程等の定めが有る」との回答した特定建築物は56.9%である。内容は、「ゴミの分別処理」が59件と最も多く、次いで「防そ、防虫」が17件である。その他としては、「清掃業者の指定」、「エアフィルター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」などが挙げられている。パイロット調査では、7件全てが規定等は「有る」との回答しており、上記と同様の内容となっている。(表17、資料3、資料5)

テナントの賃貸部分の建築物衛生法に則った維持管理には、テナントの協力は必要不可欠なものであり、その実行の一つの手段としてテナントとの賃貸借契約事項(含館内細則等)に管理基準の遵守義務等の規程等を盛り込むことが考えられる。今後は、建築物維持管理権原者とテナントとの「管理基準遵守義務に関する契約」のモデルの作成等及びその周知徹底などについて具体的な方法を検討する必要がある。

(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の関係で発生する問題点について、調査した特定建築物において共に約6%が問題有りとの回答があり、その内容としては「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」などが挙げられている。

パイロット調査では、問題点は、テナントの関係が7件中3件、使用用途の関係が1件であり、内容は、「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。」、「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」を挙げている。(表18、資料3、資料5)

テナント賃貸部分の維持管理について、テナントに委ねて行われる場合があるため、テナントに対して業務毎に適切な管理手法を提示する必要がある。

(6) 維持管理を外部委託する際の登録業者の活用

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の活用が契約条項などで定めている建築物は20.3%、定めは無いが活用しているがとの回答が5.7%となっている。パイロット調査では、全て建築物において定めがない。(表19、資料3、資料5)

建築衛生法に基づく都道府県知事等の登録業者の活用に関する広報活動を積極的に

行う必要がある。

(7) 衛生確保のための使用者・利用者への協力

今回のアンケート調査結果では、使用者・利用者に対して協力を依頼している建築物は43.1%となっており、パイロット調査でも7件のうち4件が行なっている。その内容は、「ゴミの分別関係」、「防そ、防虫関係」、「空気の調整関係」、「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」などが挙げられている。

(表 20、資料 3、資料 5)

使用者、利用者の協力を得ることは、更なる快適な環境を創造する上で重要なことであり、建築物の衛生的環境の確保に関する啓発活動を推進する必要がある。

6. 今後の課題

今回行なったアンケート調査及びヒアリング(聞き取り)調査は、調査対象が限定され、かつ、対象調査数は少ないとはいえ、本調査は研究の主題である「特定建築物における維持管理権原等」の現在における問題点を浮き彫りにしており、それらをふまえ下記事項を今後の課題として提示する。

1 所有者と特定建築物維持管理権原者の位置付けを整理する。

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ており、特定建築物における維持管理権原の所在を適切に把握すること、及び所有者と維持管理権原者の位置付けを整理する必要がある。

2 テナントの賃貸部分を適切に維持管理するため、特定建築物維持管理権原者とテナントが協調して維持管理できる方法を検討する。

テナントの賃貸部分の維持管理には、テナントの協力は必要不可欠なものであり、テナントとの賃貸借契約事項(含館内細則等)に管理基準の遵守義務等の規程等を盛り込むなど、具体的な方法を検討する必要がある。

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、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を併せて整理する必要がある。

3 証券化された特定建築物について、所有者と特定建築物維持管理権原者に関する実態調査を行う必要がある。

3-2 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がありますか。該当するものに○印をつけ、「□. ある」場合はその内容を具体的に記述してください。

イ. 特にない。

□. ある。

その内容

例：ゴミの分別収集

3-3 テナントとの関係、テナントの使用用途（食堂等）の関係で、建築物衛生法に基づいて維持管理を行うに際して、問題点等がありますか、該当するものに○印をつけ、「□. ある」場合はその内容を具体的に記述してください。

イ. 特にない。 （ a. テナントとの関係 b. 使用用途の関係 ）

□. ある。 （ a. テナントとの関係 b. 使用用途の関係 ）

その内容

4. 所有者若しくはPM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、建築物衛生法に定められている登録業者の活用について契約条項などで定めていますか。該当するものに○印をつけ、「□. 定めている」場合はその内容を具体的に記述してください。

（登録業者：建築物清掃業、建築物空気環境測定業、建築物空気調和用ダクト清掃業、建築物飲料水水質検査業、建築物飲料水貯水槽清掃業、建築物排水管清掃業、建築物ねずみ昆虫等の防除業、建築物環境衛生総合管理業）

イ. 特に定めていない。

□. 定めている。

その内容

資料2 「アンケート回答データ集計のための分類区分パターン」
 アンケートの回答データは、各回答を下表により数値化し、集計を行った。(別表1～別表3「アンケート回答結果一覧表」)

大項目	対象設問項目番号	分類内容	区分番号1	区分番号2	区分番号3	区分番号4	区分番号5	区分番号6	区分番号7	区分番号8
1	建築物の属性	1 ① 都道府県(3箇所)	北海道地区	東北地区	関東地区	中部地区	近畿地区	中国地区	四国地区	九州地区
		1 ② 築年(6区分)	10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40～49年	50年以上		
		1 ③ 延べ床面積(6区分)	3000㎡未満	3000～5000未満	5000～10000未満	10000～50000未満	50000～100000未満	100000以上		
		1 ④ 建築物の主用途(6区分)	事務所	興行場	遊技場	店舗	ホテル	その他		
		1 ⑤ 建築物の副用途(6区分)	事務所	興行場	遊技場	店舗	ホテル	その他		
2	特定建築物の維持管理体制	2 ① 所有者(4区分)	法人代表者	個人所有者	区分所有代表者	ファンド会社	その他			
		2 ② 維持管理権原者(5区分)	所有者	所有者の職員	PM会社	BM会社	その他			
		2 ③ 管理技術者数の所属(4区分)	所有会社	PM会社	BM会社	その他				
3-1	テナントの賃貸部分の維持管理	3-1 ① 清掃(3区分)別	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ② 廃棄物(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ③ 空気の調整(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ④ 空調設備維持管理(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ⑤ 給水設備維持管理(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ⑥ 排水設備維持管理(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
		3-1 ⑦ ねずみ、昆虫等の防除(3区分)	所有者へ委託	BMへ直接契約	その他					
3-2	テナントとの賃貸借契約事項に管理基準の遵守義務等の規程等の有無	3-2 (延べ数)規程等の有無(2区分)	無	有						
		3-2 テナントの賃貸部分の維持管理を行う上での問題点の有無	無	有						
3-3	テナントとの関係での有無(2区分)	3-3 ① テナントとの関係での有無(2区分)	無	有						
		3-3 ② 使用用途の関係での有無(2区分)	無	有						
4	維持管理を外部と委託契約結ぶ場合、登録業者の活用を契約条項などに定める有無	4 契約条項などの有無(2区分)	定めていない	定めている						
		4 衛生確保のために使用者、利用者への協力の有無	無	有						
5	特定建築物の衛生確保のために使用者、利用者への協力の有無	5 協力の有無(2区分)	無	有						
		5 協力の有無(2区分)	無	有						

資料3 「アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（1）」

No.	1.建築物の概要					2.維持管理権原等			3-1.テナント賃貸部分の維持管理							3-2.管理		3-3.維持管理上の		4.登録業者活用の有無	5.利用者等への協力の有無
	①所在地	②築後年数	③延床面積	④主用途	⑤副用途	①所有者	②維持管理権原者の有無	③ビル管理技術者の有無	①清掃	②廃棄物	③空気の調整	④空調設備維持管理	⑤給水設備維持管理	⑥排水設備維持管理	⑦防除	①テナント	②使用用	3-2.管理基準遵守事項等の有無	3-3.維持管理上の問題点の有無		
1	1	1	4	1	4	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
2	1	2	2	1		1	1	3	2	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
3	1	6	2	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	5	4	1		1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	5	4	1	4	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	6	4	1	4	1	4	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	4	4	1	4	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
8	1	5	4	1	4	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
9	1	1	5	1		1	1	3	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	2
10	1	3	4	1		3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
11	1	5	4	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	2	5	4	1		1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	1
13	2	2	2	4		1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
14	2	3	2	1		1	1	1	3	3	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1
15	2	2	2	1	4	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
16	2	4	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
17	2	1	4	1	6	1	5	3	2	1	1	2	1	2	1	2	2	1	2	1	2
18	2	5	3	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
19	2	4	4	1	4	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
20	3	4	4	1	4	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	3	3	4	4		3	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	3	2	4	1	3	4	1	1	2	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2
23	3	4	2	1	4	1	1	4	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
24	3	4	4	1	4	1	1	1	2	3	2	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2
25	3	5	4	4		1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2
26	3	5	5	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
27	3	4	4	1	4	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
28	3	5	4	1	4	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
29	3	2	3	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
30	3	2	4	1		1	4	3	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	1	1	2
31	3	5	3	1	4	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
32	3	6	5	1		1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	2
33	3	5	4	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
34	3	4	6	1	4	1	1	1	2	1	1	3	2	2	1	1	2	2	1	1	1
35	3	6	4	1		1	1	4	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2

資料3 「アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（2）」

No.	1.建築物の概要					2.維持管理権原等			3-1.テナント賃貸部分の維持管理							3-2.管理 基準遵 守事項 規程等 の有無	3-3.維持管理上の 問題点の有無		4.登録業 者活用 の有無	5.利用者 等への 協力の 有無
	① 所在地	② 築後 年数	③ 延床 面積	④ 主用 用途	⑤ 副用途	① 所有者	② 維持 管理権 原者の 人数	③ ビル 管理技 術者の 人数	① 清掃	② 廃棄物	③ 空気 調整	④ 空調 設備 維持 管理	⑤ 給水 設備 維持 管理	⑥ 排水 設備 維持 管理	⑦ 防除		① テナント	② 使用用		
36	3	1	6	1	4	1	1	2	1	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	
37	3	5	6	1	4	1	1	2	1	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	
38	3	1	5	1		3	2	3	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	2	
39	3	1	4	1		3	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	2	2	
40	3	2	2	1		4	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
41	3	4	4	1		1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
42	3	4	4	4		1	1	3	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	
43	3	4	4	1	4	6	1	3	2	3	1	2	2	2	1	1	1	1	2	
44	3	3	4	1	4		1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	
45	3	3	2	1		1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	2	2	
46	3	6	4	1		1	1	3	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
47	3	3	3	1		4	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
48	3	2	6	1	2	4	5	1	2	1	3	1	2	1	2	1	1	1	1	
49	4	1	3	1	4		1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
50	4	5	2	1	4		2	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
51	4	5	3	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
52	4	5	4	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
53	4	6	4	1		1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
54	4	4	5	4	5	1	3	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
55	4	3	5	4	1		3	1	3	2	1	1	1	1	2	1	1	2	2	
56	4	4	3	1	4		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
57	4	3	3	1	4		1	4	3	3	3	3	3	3	1	1	1	1	1	
58	4	2	4	1	4		3	1	3	2	1	1	1	2	1	1	1	1	2	
59	4	1	4	1	2	4		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
60	4	4	5	4	6		3	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	
61	4	5	4	1		1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
62	4	5	4	1		1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	
63	4	2	3	1	4		1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
64	4	5	5	1	4	5		4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	
65	4	3	4	1		1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
66	4	2	4	1		1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
67	4	4	2	4		1	1	1	3	3	3	3	3	2	1	1	1	1	2	
68	4	2	4	1	4		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
69	4	5	5	1	4		1	1	3	1	2	1	1	1	2	1	1	2	1	
70	4	5	4	1	4		1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	

資料3 「アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（3）」

No.	1.建築物の概要					2.維持管理権原等			3-1.テナント賃貸部分の維持管理							3-2.管理基準遵守事項等の有無	3-3.維持管理上の問題点		4.登録業者活用の有無	5.利用者等への協力の有無
	①所在地	②築後年数	③延床面積	④主用途	⑤副用途	①所有者	②維持管理権原者の有無	③ビル管理技術者の有無	①清掃	②廃棄物	③空気調整	④空調設備維持管理	⑤給水設備維持管理	⑥排水設備維持管理	⑦防除		①テナント	②使用用途		
71	4	2	3	1		3	1	3	2	2	3	1	1	1	1	1	1	2	2	
72	4	6	3	1		1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
73	4	3	4	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
74	4	5	5	1	2	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
75	4	3	4	1		1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
76	4	4	2	1		1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
77	4	4	3	1	4	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	
78	4	5	4	1	4		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
79	4	3	4	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
80	5	4	4	1		1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	
81	5	3	4	1		1	1	3	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	1	
82	5	3	2	1	4		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
83	5	4	4	1		1	1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
84	5	5	2	1		1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
85	5	3	2	1	4		1	1	2	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	
86	5	3	4	1		3	1	3	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	
87	5	5	5	1	4		1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
88	5	3	4	1	4		1	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	2	2	
89	5	4	3	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
90	5	4	2	1	4		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
91	5	2	4	1	4		3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
92	5	1	5	1	2	4		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93	5	2	4	1	2		1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
94	5	2	4	1	4	6		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
95	5	3	3	1	4		1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
96	5	1	3	1	4		1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
97	6	1	4	1	4	6		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	
98	6	4	4	1	4		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
99	6	2	6	1	4	5		1	2	3	3	3	3	1	3	2	1	1	1	
100	6	2	4	1	6		3	1	1	1	3	1	1	1	1	2	1	2	2	
101	6	3	4	1			1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
102	6	2	4	1	6		1	3	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	
103	6	2	4	1			3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
104	6	6	4	1	2	4		1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	
105	6	2	4	1	4		1	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	

資料3 「アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（5）」

3-2. 管理基準遵守事項の規程等の有無		
No.	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容
1	2	・ゴミの分別収集 ・指定場所へ廃棄
7	2	・清掃月報 ・提出ゴミの分別収集
8	2	・ゴミの分別収集
9	2	・防虫防そ ・環境測定 ・専用部の清掃
10	2	・ゴミの分別収集
13	2	・ゴミの分別収集
15	2	・ゴミの分別収集
16	2	・ゴミの分別収集
17	2	・ゴミの分別収集 ・空調設備の運転管理 ・防そ、防虫
18	2	・ゴミの分別収集
24	2	・ゴミの分別収集
25	2	・ゴミの分別収集 ・省エネルギー、省資源化
26	2	・ゴミの分別収集
28	2	・ゴミの分別収集
30	2	・ゴミの分別収集
32	2	・ゴミの分別収集 ・多量のゴミ、粗大ゴミは、管理室への連絡
33	2	・ゴミの分別収集 ・危険物の持ち込み禁止 ・動物の飼育の禁止
34	2	・ゴミの分別収集 ・清掃の実施 ・危険物、悪臭発生物の持ち込み禁止 ・油類、劇薬等の排水設備への廃棄禁止
36	2	・ゴミの分別収集 ・害虫防除
37	2	・ゴミの分別収集 ・害虫防除
38	2	・ゴミの分別収集
42	2	・ゴミの分別収集、委託業者の指定 ・法の順守 ・防そ、防虫
43	2	・清掃
44	2	・ゴミの分別収集
48	2	・ゴミの分別収集 ・厨芥ゴミの取扱い ・粗大ごみの取扱い ・床ケカーペットの汚損 ・防そ、防虫
49	2	・ゴミの分別収集 ・管内禁煙
55	2	・ゴミの分別収集 ・グリーストラップの定期清掃 ・節水、節電
58	2	・法の順守 ・空調の運転、清掃、塵芥処理
59	2	・ゴミの分別収集
61	2	・ゴミの分別収集 ・臭気の発散
63	2	・ゴミの分別収集 ・害虫駆除 ・産業廃棄物
64	2	・ゴミの分別収集 ・店舗部分の衛生管理
65	2	・清掃業者との清掃契約の締結 ・害虫の生息調査実施と必要に応じた駆除・消毒
66	2	・ゴミの分別収集
67	2	・ごみ処分規程 ・害虫防除規程 ・水質管理規定
69	2	・ゴミの分別収集 ・臭気の発散
70	2	・ゴミの分別収集 ・動物の飼育の禁止 ・臭気・騒音の発生する行為の禁止
77	2	・ゴミの分別収集 ・整理整頓及び清掃の実施 ・防そ、防虫（発生防止と駆除）
86	2	・ゴミの分別収集 ・害虫駆除
87	2	・ゴミの分別収集 ・清掃及び塵芥処理 ・共用施設の清潔・整頓 ・動物の飼育 ・臭気・騒音の発生する行為の禁止
88	2	・ゴミの分別収集 ・室内清掃の実施 ・害虫駆除
89	2	・室内清掃、塵芥、ゴミ等の処理
90	2	・ゴミの分別収集、排出日の指定
91	2	・室内環境測定 ・ネズミ、ゴキブリ駆除
92	2	・ゴミの分別収集
93	2	・湯沸かし室、便所での清潔性維持 ・室内清掃方法
94	2	・ゴミの分別収集
95	2	・ゴミの分別収集
96	2	・ゴミの分別収集
99	2	・ゴミの分別収集 ・グリーストラップ、エアフィルターの清掃
100	2	・ゴミの分別収集 ・喫煙場所の設定 ・空調時間帯のスケジュール運転
101	2	・ゴミの分別収集、減量化 ・個別暖房器具の使用不可

資料3 アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（6）

102	2	・ゴミの分別収集 ・喫煙場所の制限 ・共用部の環境整備
104	2	・ゴミの分別収集
105	2	・害虫駆除
106	2	・ゴミの分別収集
110	2	・ゴミの分別収集 ・室内清掃 ・害虫駆除、消毒
111	2	・指定業者による室内清掃 ・ゴミの分別収集、粗大ゴミ等はテナント対応
112	2	・ゴミの分別収集
113	2	・ゴミの分別収集 ・指定業者による室内清掃
114	2	・ゴミの分別収集
115	2	・ゴミの分別収集
116	2	・ゴミの分別収集 ・空調温度設定の協力案内
117	2	・ゴミの分別収集
119	2	・ゴミの分別収集
120	2	・ゴミの分別収集 ・調査及び測定の協力 ・指定業者による定期的な清掃(室内、排水設備、ダクト) ・指定業者による定期的な防そ、防虫(実施の際は事前届出)
121	2	・ゴミの分別収集 ・害虫駆除 ・清掃契約
122	2	・ゴミの分別収集 ・害虫防除 ・共用部の禁煙

3-3. 維持管理上の問題点の有無

No.	テナントの関係		使用用途の関係	
	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容
9	2	・グリストラップの清掃回数	1	
12	2	・テナント資産設備に管理権限がおよば	1	
17	2	・冬季湿度の管理基準維持	1	
22	2	・個別空調の維持管理がなされていない ・排水設備の維持管理がなされていない	1	
24	1		2	・飲食店専用の排水管、空調、グリスフィルタ類の清掃整備を指導
29	1		2	・来店客いる時間の空気環境測定ができない ・店舗の害虫駆除等が別対応となり、統
32	2	・防虫駆除の薬剤散布協力 ・気流障害となる什器、ロッカー等配置、窓開放	2	・防虫駆除の薬剤散布協力 ・気流障害となる什器、ロッカー等配置、窓開放
36	2	・グリストラップ清掃が十分でない	1	
37	2	・グリストラップ清掃が十分でない	1	
38	1		2	・パッケージ空調機のドレンパン点検
91	2	・グリストラップ ・排気ダクトの清掃等	2	
93	2	・殺鼠、殺虫	1	
122	1		2	・飲食店舗の害虫防除

5. 利用者等への協力の有無

No.	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容
2	2	・ゴミの分別
8	2	・ゴミの分別
9	2	・ゴミの分別
13	2	・空気の管理(湿度、二酸化炭素) ・害虫駆除
17	2	・空気環境測定、防除作業時の入室協力 ・冬季の個別空調運転で暖房、冷房の混在運転している場合に適正運転を依頼(減湿防止)
18	2	・ゴミの分別
22	2	・ゴミの分別 ・個別空調の維持管理
24	2	・ゴミは分別し、指定場所へ廃棄
25	2	・ゴミの分別 ・グリストラップの衛生状態の維持(清掃日誌の活用)
26	2	・共用湯沸室の整理・整頓 ・衛生環境の確保
28	2	・ゴミの分別 ・分煙
30	2	・ゴミの分別

資料3 アンケート回答結果一覧表（本調査：特定建築物）（7）

32	2	・環境測定、防除作業の入室許可など
35	2	・ゴミの分別
36	2	・暖房設備点検時に注意喚起
37	2	・暖房設備点検時に注意喚起
38	2	・グリストラップの清掃 ・害虫駆除
39	2	・入室の許可(空気環境調査、ゴキブリ生息調査など)
42	2	・清掃・廃棄物処理 ・設備の使用上の留意点 ・防そ、防虫
43	2	・ゴミの分別 ・喫煙室での喫煙
44	2	・ゴミの分別
47	2	・空調(換気)の使用について指導
51	2	・喫煙室の利用
54	2	・ゴミの分別
55	2	・ゴミの分別 ・節水、節電
58	2	・ゴミの分別方法の説明及び実績調査報告 ・ねずみ、昆虫等の発生源対応
61	2	・ゴミの分別 ・臭気の発散
64	2	・清掃時の入室許可 ・店舗部分の定期的タテ等清掃
67	2	・ゴミの分別、減量化協力 ・全館一斉害虫防除
68	2	・ゴミの分別
71	2	・ゴミの分別 ・共用部での禁煙
72	2	・ゴミの減量、分別 ・害虫調査と駆除 ・空調の省エネ
73	2	・不要な窓の開閉 ・喫煙場所の指定
74	2	・ねずみ生息調査(トラップ、毒餌)の設置協力 ・防除作業時の食器類の片付け
86	2	・ゴミの分別収集 ・節水、節電
88	2	・ゴミの分別、減量化協力
89	2	・塵芥、ゴミ等の処理 ・室内清掃
91	2	・ゴミの分別、リサイクル
93	2	・湯沸かし室、便所での清潔性維持
97	2	・共用部での禁煙、指定喫煙場所での喫煙
100	2	・ゴミ処分置場の館内規則(分別置場等) ・ゴミになる弁当等の持ち込み規制 ・空調温度設定の管理、湿度基準 ・省エネに対する空調動力、照明の節減
102	2	・ゴミの分別
105	2	・ゴミの分別
110	2	・館内細則の遵守
112	2	・ゴミの分別
113	2	・動物の館内持ち込み、飼育の禁止 ・共用部での喫煙の禁止 ・外周部窓の開閉原則禁
115	2	・年2回の定期的な殺虫消毒
116	2	・文書掲示等により協力依頼
120	2	・ゴミの分別 ・清潔、整頓 ・防そ、防虫作業 ・調査及び測定の協力
122	2	・ゴミの分別収集 ・害虫防除 ・共用部の禁煙

資料 4 「アンケート回答結果一覧表（本調査：延べ床面積 3000 m²未満の建築物）」

No.	1.建築物の概要					2.維持管理権原等			3-1.テナント賃貸部分の維持管理							3-2.管理 基準遵守 規程等 の有無	3-3.維持管理上の 問題点の有無		4.登録業 者活用の 有無	5.利用者 等への 協力の 有無
	① 所在地	② 築後 年数	③ 延床 面積	④ 主用 用途	⑤ 副用途	① 所有者	② 維持 権原者の 名前	③ビル 管理技 術者の 名前	① 清掃	② 廃棄物	③ 空気の調 整	④ 空調設備 維持管理	⑤ 給水設備 維持管理	⑥ 排水設備 維持管理	⑦ 防除		① テナント	② 使用用		
1	2	5	1	1		1	1	3	1	1	2	1	2	2	1	1	2	1		
2	3	3	1	1		2	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2		
3	3	4	1	1		1	1	1	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1		
4	3	3	1	1	4	1	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	2		
5	3	4	1	4		1	1	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1		
6	3	3	1	4		1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
7	4	3	1	1		1	1		2	3	1	1	1	1	1	1	1	1		
8	4	5	1	1	6	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2		
9	5	3	1	1	4	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1		
10	5	6	1	1	4	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
11	5		1	4		1	1	4	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2		
12	5	4	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
13	6	4	1	1	4	1	2	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1		

資料 5 「アンケート回答結果一覧表（パイロット調査）（1）」

No.	1.建築物の概要					2.維持管理権原等			3-1.テナント賃貸部分の維持管理							3-2.管理 基準遵守 規程等 の有無	3-3.維持管理上の 問題点の有無		4.登録業 者活用の 有無	5.利用者 等への 協力の 有無
	① 所在地	② 築後 年数	③ 延床 面積	④ 主用 用途	⑤ 副用途	① 所有者	② 維持 権原者の 名前	③ビル 管理技 術者の 名前	① 清掃	② 廃棄物	③ 空気の調 整	④ 空調設備 維持管理	⑤ 給水設備 維持管理	⑥ 排水設備 維持管理	⑦ 防除		① テナント	② 使用用		
S1	3	2	4	1		1	1	3	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1		
S2	3	3	4	1		5	3	3	2	2	3	1	1	1	1	2	2	2		
S3	3	1	4	1	4	5	3	3	2	1	2	1	3	3	1	2	1	1		
S4	3	2	6	1	4	1	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2		
S5	3	4	6	1	4	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1		
S6	3	1	4	1		4	3	3	2	1	2	1	3	3	1	2	2	1		
S7	5	5	3	1		1	3	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1		

資料5 「アンケート回答結果一覧表（パイロット調査）（2）」

3-2.管理基準遵守事項の規程等の有無				
No.	「有」の場合の記述内容			
	1:無 2:有			
S1	2	館内細則 専用室内は転借人自身清掃 床は必要に応じ、手入れ、常に清潔を維持 茶殻は所定場所の専用容器 ゴミは分別し、ゴミ保管庫へ廃棄		
S2	2	清掃の日常定期清掃に関する事 害虫駆除に関する事 ゴミ処理に関する事 保健衛生に関する事		
S3	2	ゴミの分別収集		
S4	2	管理会社側の指定業者による清掃契約義務(館内細則) 管理上必要な場合の入室の許可(賃貸借契約)		
S5	2	店舗区画でのグリストラップ、オイルトラップ、ヘアトラップの月1回の定期清掃 定期的な殺虫、殺その実施(事務所階年2回、店舗階月1回)		
S6	2	ゴミの分別収集		
3-3.維持管理上の問題点の有無				
No.	テナントの関係		使用用途の関係	
	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容	1:無 2:有	「有」の場合の記述内容
S2	2	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。	2	飲食店のグリースフィルターとグリースト ラップの定期的清掃の必要性
5.利用者等への協力の有無				
No.	「有」の場合の記述内容			
	1:無 2:有			
S1	2	館内細則規定により協力		
S2	2	テナント内の空調設備は、中央監視ができないため、テナントに温度調整のうえ、全台運転する ように依頼している		
S4	2	毎月、管理に伴う入室の予定をテナントへメールで通知、承諾を得た後に確実な管理作業を		
S5	2	ゴミの分別		