

1 特定建築物届出数

港区の特定建築物(延べ建築面積 10,000 m²以下)の令和5年度末における特定用途別届出数は表1のとおりです。

表1 特定建築物の用途別届出数 (令和6年3月末現在)

総数	事務所	店舗	百貨店	学校	旅館	興行場	集会場	遊技場	図書館	美術館
572	488	14	1	16	37	1	10	2	2	1

2 特定建築物の用途別検査施設数

令和5年度におけるみなと保健所による用途別検査施設数は表2のとおりです。

表2 特定建築物の用途別検査施設数 (令和5年度)

	総数	事務所	店舗	学校	旅館	集会場
立入検査	58	51	3	1	2	1
書類審査	33	30	0	1	2	0

- ・立入検査とは、建築物衛生法第11条1項または第13条第2項に基づき施設に立ち入りし、帳簿書類審査と設備維持管理状況を確認します。
- ・書類審査とは、立入検査対象施設の中で、前回の立入検査で指導事項が少ない施設について帳簿書類審査のみを行います。

3 令和5年度検査結果

立入検査又は書類審査で不備・不良の項目があると、改善指導の対象になります。

1. 帳簿書類の審査結果

(1) 帳簿書類審査の指摘率

令和5年度の帳簿書類審査の指摘率は表3のとおりです。

65.6%の施設で何らかの不備・不良の項目があり指摘しました。

表3 帳簿書類審査の指摘率

指摘率	帳簿書類審査実施施設数	不良項目があった施設数
65.6%	90 施設	59 施設

(2) 帳簿書類審査の各項目の指摘率

帳簿書類の審査結果について、各項目の指摘率は図1のとおりです。

空調管理についての指摘率が突出して高くなっています。

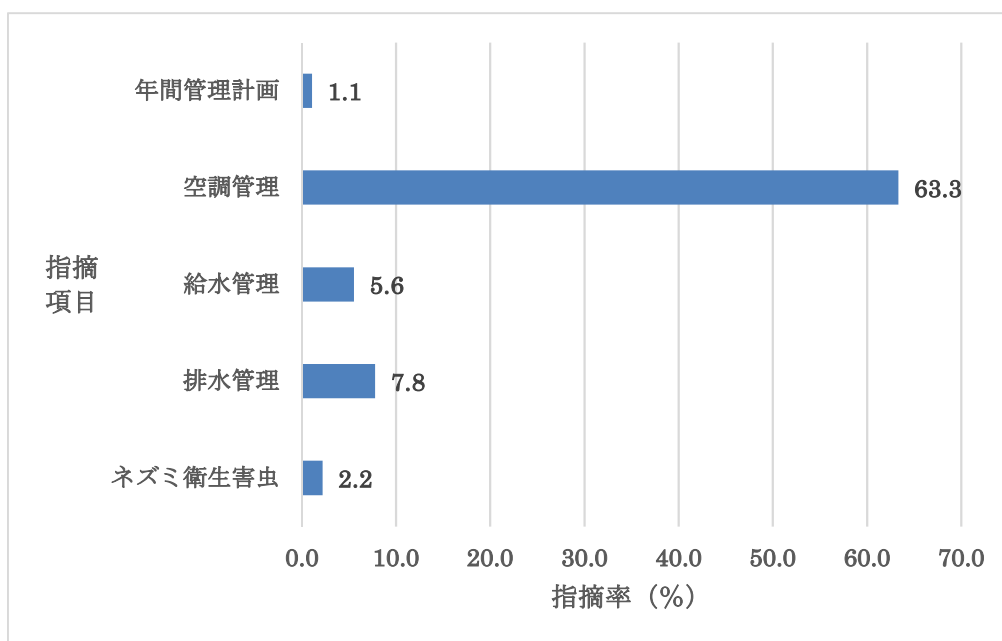


図1 帳簿書類審査の各項目の指摘率

ア 空調管理

指摘率 63.3%

◇ 空気環境基準の適否

指摘率 54.4%

不良施設の指摘内容は、冬期の相対湿度が基準を大きく下回った状態でした。
考えられる主な原因と対応策については「3. 空気環境測定結果」の項をご参照
ください。

◇ 空調設備点検・清掃

指摘率 33.3%

空調設備点検・清掃において、フィルタ・排水受け等の点検・清掃は実施しているものの、加湿装置の点検・清掃を実施していない、又は記録を保管していない施設が多く見られました。

➡ ・空調機（加湿装置を含む）の清掃は、1年以内に1回定期的に行ってください。
※加湿装置の清掃は、天井埋設型の場合もエレメント（モジュール）やドレンパン等の清掃およびスケール除去を実施してください。

・空調機（加湿装置を含む）の点検は、使用開始時及び使用期間中は1ヶ月以内毎に1回実施し、必要に応じ清掃等を行ってください。
※いつ、何をしたか記録が残るようにしてください。

個別空調管理方式の点検に関する通知について下記に掲載します。

※ 個別管理方式の空気調和設備の加湿装置及び排水受けの点検等について
国の通知（平成27年3月31日付、健衛発0331第9号、厚生労働省健康局生活衛生課長通知）では個別管理方式の空気調和設備の加湿装置及び排水受けの点検等について以下の考え方を示しています。

- 1 加湿装置、排水受けについてレジオネラ属菌等を含むスライム、カビ等の汚れを検知するセンサーがついている場合には、常時センサーが汚れを確認していることから、このことをもって、月1回の点検を実施しているとみなすこととする。
- 2 単一の建築物内で同一の設置環境下にある空気調和設備については、運転条件や型式別にグループ化した上で、各階毎にその代表設備を目視により点検等（内視鏡による点検を含む。）することとし、代表設備以外の設備については、給気にかび臭等の異臭がないか等の確認をもって、加湿装置、排水受けの状況を判断することで差支えない。

イ 給水管理

指摘率 5.6%

◇ 残留塩素濃度等検査の未実施

給水栓における残留塩素濃度・色・濁り・臭い・味について検査を実施していない、又は記録を保管していない施設がありました。

➡ ・ 末端給水栓における残留塩素濃度（0.1mg/L 以上）・色・濁り・臭い・味についての検査を毎日、給水系統別に実施し、記録してください。

・ 残留塩素測定を清掃従事者等に委託している場合は、管理者側でも測定値について定期的に確認してください。

・ 中央式給湯については、色・濁り・臭い・味及び残留塩素濃度又は給湯温度を 7 日以内に 1 回、給湯水系別に末端給湯栓で実施し、記録してください。末端給湯栓の水温が 55℃以上保持されている場合は、残留塩素濃度の測定を省略することができます。

ウ 排水管理

指摘率 7.8%

◇ 排水槽清掃の不備

排水槽の清掃について、実施が年 2 回となっており、4 ヶ月以内ごとに 1 回（年 3 回）の清掃が実施されていない施設がありました。排水槽内の清掃が不十分の場合、排水ポンプの損傷や硫化水素による悪臭の原因となる可能性があります。

➡ ・ 排水槽の清掃について、法令では 6 ヶ月以内ごとに 1 回実施するよう定められていますが、東京都では、建築物環境衛生管理指導基準において 4 ヶ月以内ごとに 1 回以上（年 3 回）実施するよう指導しています。

・ 厨房排水が流入する雑排水槽や合併槽など汚染負荷の高い排水槽については、状況に合わせて清掃回数を増やしてください。

・ 希釈洗浄は、汚泥やスカムが処理されないまま下水道に流れるため、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に抵触する可能性があります。手洗い洗浄等スカムや汚泥が少ない排水が流入する雑排水槽は、3 回のうち 1 回は希釈洗浄を認めるケースがあります。しかし、厨房排水等スカムや汚泥が多い排水が流入する雑排水槽、汚水槽や合併槽については 3 回とも本清掃をしてください。

令和 5 年度は給湯設備を設けている施設で、給湯温度または残留塩素の記録の未実施・記録なしの施設がありました。給水管理同等に維持管理するようお願いします。

エ ねずみ等の防除

指摘率 2.2%

ねずみ・衛生害虫の生息状況の点検について、令和 5 年度は 2.2%の施設で指摘を受けていました。しかし所有者やテナント等との契約の関係で、ねずみ・衛生害虫がいない状況の中、薬剤散布をしている施設が多く見受けられます。

- ➡・引き続き毎月 1 回のねずみ・衛生害虫の生息状況の点検と必要に応じた駆除をお願いします。また東京都では、IPM（※）の考え方を推奨しています。環境的防除に重点を置き、薬剤散布等は、化学物質に過敏に反応する人もいるため、生息が確認されなければ控えるようにお願いします。

※IPM (Integrated Pest Management)：総合的有害生物管理

ねずみ等の防除を行うに当たっては、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、有害生物を制御し、その水準を維持する有害生物の管理対策である総合的有害生物管理の考え方を取り入れた防除体系に基づき実施すること。

「建築物環境衛生維持管理要領」

2. 設備の点検結果

(1) 設備の維持管理状況の指摘率

令和 5 年度の立入検査実施施設における設備の維持管理状況の指摘率は表 4 のとおりです。43.9%の施設で何らかの不備・不良がありました。

表 4 設備の維持管理状況の指摘率

指摘率	立入検査実施施設数	不良項目があった施設数
43.9%	57 施設	25 施設

(2) 設備の維持管理状況の各項目の指摘率

設備の維持管理状況について、各項目の指摘率は図2のとおりです。

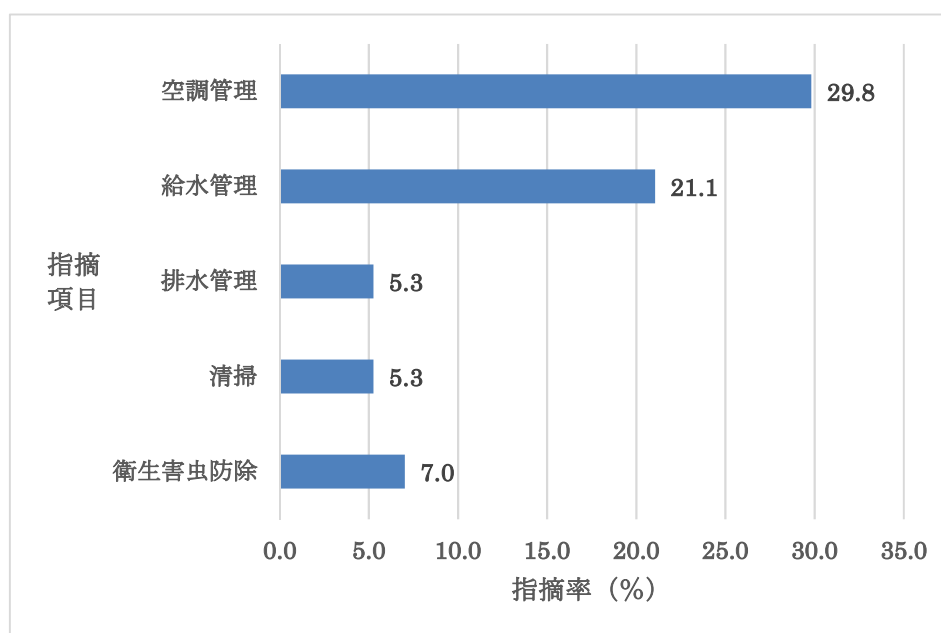


図2 設備の維持管理状況の各項目の指摘率

ア 空調管理

指摘率 29.8%

◇ 空気環境測定結果の不適

指摘率 26.3%

空調設備の維持管理はおおむね良好でしたが、立入検査時に実施した空気環境測定についての指摘がありました。空気環境測定の結果については、10 ページ掲載の「3. 空気環境測定結果」で詳述します。

イ 給水管理

指摘率 21.1%

◇ 飲用系統以外からの逆流防止措置の不備

指摘率 12.3%

飲料水が補給される**非飲用設備（消防用補給水槽等）**において、吐水口空間が確保されておらず、逆流防止措置が講じられていない施設がありました。非飲用系統の水が飲料水の給水管内に逆流すると、飲料水が汚染され健康被害につながるおそれがあり非常に危険です。

◇貯水槽における吐水口空間の確保

指摘率 5.3%

飲用の受水槽または高置水槽において、十分な吐水口空間の確保ができていない施設がありました。

- ➡・設備点検時等に各種水槽（飲用系・非飲用系）の吐水口空間が確保されているかを確認し、必要に応じて対策を講じてください。下記に吐水口空間の確保の図と必要な吐水口空間の距離について記載いたします。

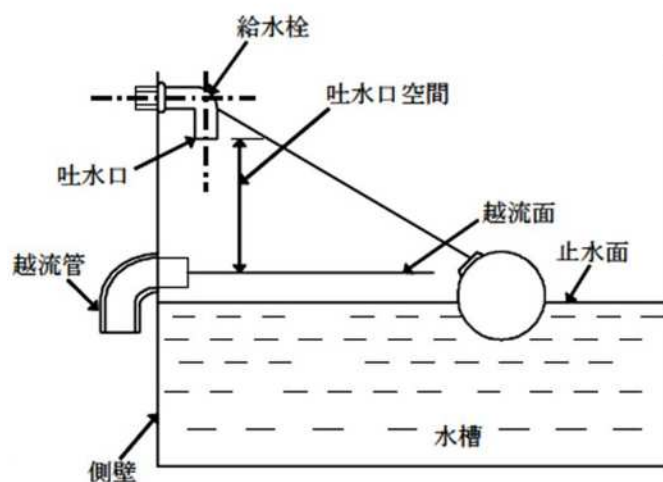


図3 吐水口空間の解説図

表5 吐水口空間の距離

給水管の呼び径	近接壁から吐水口の中心までの 水平距離	越流面から吐水口最下端までの 垂直距離（吐水口空間）
13mm以下	25mm以上	25mm以上
13mmを超えて20mm以下	40mm以上	40mm以上
20mmを超えて25mm以下	50mm以上	50mm以上

◇ その他給水設備の留意事項について

貯水槽室が物置化している施設がありました。具体的には、空調設備のフィルターやテナントの資材が保管されているケースが多くありました。

- ➡ ・貯水槽の点検に支障が出ないように、貯水槽周囲には物を置かず、整理整頓してください。

ウ 排水管理

指摘率 5.3%

排水管理の指摘内容は、排水槽内の浮遊物が著しい状況による指摘です。

- ➡ ・帳簿書類審査での指摘のとおり、年3回（4か月以内1回）の清掃を行い、排水槽内の浮遊物がなくなるようにしてください。特に飲食店がテナントに入っていると排水槽への負荷量が大きくなるため、清掃回数を増やさないといけない場合があります。排水槽内の状況についてよく確認しましょう。

エ 衛生害虫防除

指摘率 7.0%

◇ 防虫防そ構造の不備

指摘率 5.3%

廃棄物保管場所が密閉構造（防虫・防そ構造）になっていない、またはドアガラリ等の防虫網が破れている施設がありました。

また、廃棄物保管庫が密閉構造になっていても、ドアが常開になっている施設がありました。

- ➡ ・密閉式の廃棄物保管設備の設置や廃棄物保管庫のドアガラリ等の防虫網の設置・補修等、施設の状況に応じて改善策をご検討ください。
 - ・廃棄物保管庫のドアは常閉にしましょう。

◇ ねずみ・昆虫等の生息状況

指摘率 3.5%

汚水槽にチョウバエの発生が見られる施設がありました。

- ➡ ・浮遊物（スカム）が長時間溜まっていると、チョウバエが発生する原因になります。必要に応じて排水槽の清掃回数を増やすなど、適切な維持管理に努めてください。

3. 空気環境測定結果

(1) 空気環境測定結果の指摘率

令和5年度の立入検査時に実施した空気環境測定の指摘率は表6のとおりです。
26.3%の施設で何らかの不良がありました。

表6 空気環境測定結果の指摘率

指摘率	空気環境測定実施施設数	不良項目があった施設数
26.3%	57 施設	15 施設

(2) 空気環境測定の各項目の指摘率

空気環境測定結果について、各項目の指摘率は図4のとおりです。

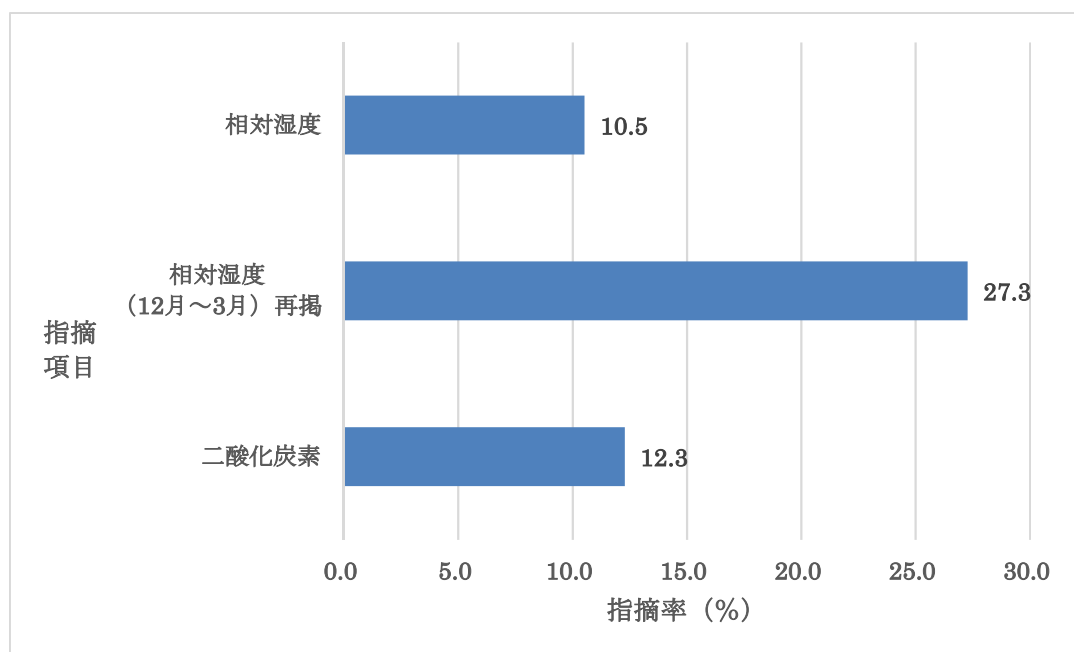


図4 空気環境測定結果の各項目の指摘率

ア 相対湿度

指摘率 10.5% (12月～翌年3月の指摘率 27.3%)

昨年同様、指摘率は低いものの、10.5%の施設で相対湿度が基準を下回っていました。外気が乾燥する冬の時期に限定すると指摘率は 27.3%に上昇します。空気が乾燥すると感染症が蔓延しやすくなるので、冬期の低湿度対策をお願いします。

加湿不足の主な原因として、

- ・加湿装置が空調機（PAC）と連動しており、フロア利用者が空調を停止することにより加湿装置が稼働していない
 - ・加湿装置の点検・清掃の不備により加湿能力が低下している
- などが挙げられます。

- ➡・現状の加湿装置の点検・メンテナンス・正しい運用を行ってください。
- ・フロア利用者が温度調節のために空調機を操作した結果、加湿装置が停止してしまうことがないように、テナントに「適切な空調機の利用」を周知しましょう。
 - ・暖めた空気に加湿を行うことで効率的に相対湿度を上げることができます。
- 冬期は適切に暖房運転をさせ、加湿装置が動くようにしましょう。
- ・場合によっては、加湿装置の更新が必要なケースもあります。

最近多く立入検査時に見られるのが、**PC等の機器からの排熱による温熱効果で居室内温度の上昇により空調機が冷房運転となり、加湿装置が機能しないケース**です。このような状態でも加湿装置が機能するよう対策を講じてください。

イ 二酸化炭素

指摘率 12.3%

令和5年度は昨年に比べ、指摘率が上昇しました。外気導入量不足の原因として、下記の点に注意してください。

- ・節電等の理由により、フロア利用者が外気を供給する空調機の運転を止めていないか。
- ・換気設備の点検・清掃の不備により換気機能が低下していないか。
- ・外気導入量に対して、在室人数が多すぎないか。

- ➡・居室内の人員に応じた外気導入量を確保できるよう、適切な保守管理を行ってください。
- ・「外気を供給する空調機」と「エアコン」の違いをフロア利用者が理解するよう周知してください。