

## 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 m<sup>2</sup>以下)の令和4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5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	487	14	1	15	39	1	10	2	2	1

## 2 特定建築物の用途別検査施設数

令和4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4年度)

	総数	事務所	店舗	学校	旅館	集会場	図書館
立入検査	55	44	3	0	4	3	1
書類審査	35	30	0	1	4	0	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4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4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。

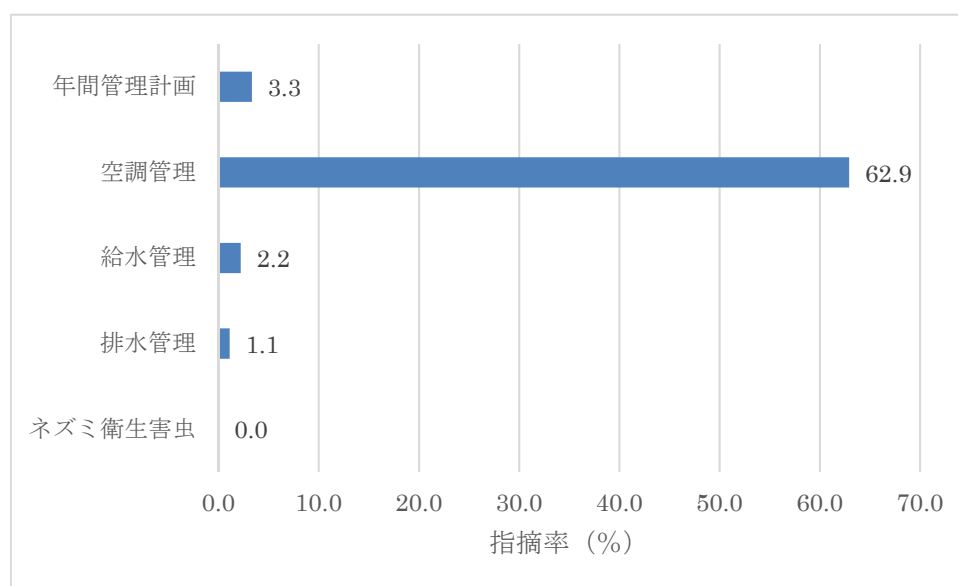


図1 帳簿書類審査の各項目の指摘率

## ア 年間管理計画

指摘率 3.3%

一部の施設で年間の管理計画を作成していませんでした。

- ➡・維持管理項目が足りない、あるいは実施日が未記入による指摘です。「ビル衛生管理の手引き」の77ページのように表にまとめるとわかりやすくなります。また実施日を記入することで適切に進捗管理を行ってください。

## イ 空調管理

指摘率 62.9%

### ◇ 空気環境基準の適否

指摘率 51.7%

不良施設の指摘内容は、冬期の相対湿度が基準をおお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 31.5%

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（蒸気式の場合）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。

次のページ冒頭に個別空調管理方式の点検に関する通知について掲載します。

※ 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。

## ウ 給水管理

指摘率 2.2%

### ◇ 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、給水系統別の実施し、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。

## エ 排水管理

指摘率 1.1%

- ➡ ・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。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。

## オ ねずみ等の防除

ねずみ・衛生害虫の生息状況の点検について、指摘を受けた施設はありませんでした。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4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。34.5%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
34.5%	55 施設	19 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。

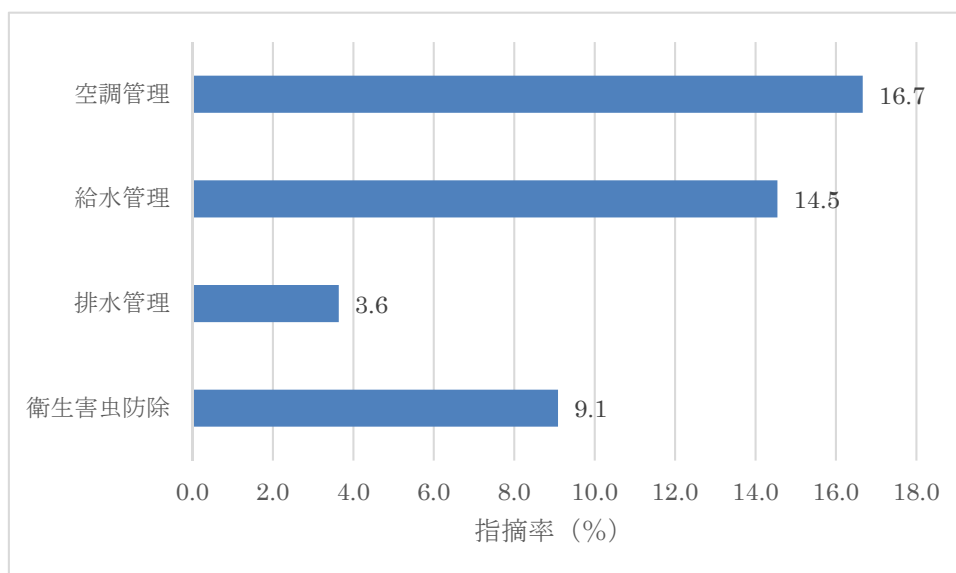


図2 設備の維持管理状況の各項目の指摘率

#### ア 空調管理

指摘率 16.7%

##### ◇ 空気環境測定結果の不適

指摘率 13.5%

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、9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 14.5%

### ◇ 貯水槽周囲の汚れ

指摘率 9.1%

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。

### ◇ 飲用系統以外からの逆流防止措置の不備

指摘率 3.6%

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。

- ➡・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。  
(図3と8ページ冒頭の表5で吐水口空間の図面と必要な吐水口空間を示します。)

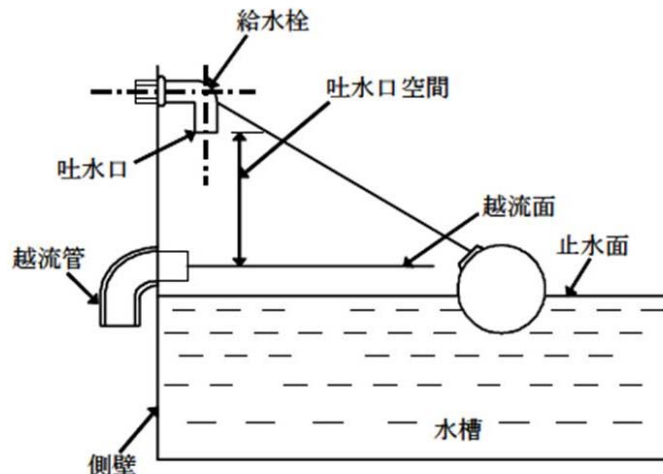


図3 吐水口空間の解説図

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

貯水槽内部に異物を確認した施設、高置水槽のふたが未施錠の施設がありました。

- ➡ ・貯水槽は飲用で使われるため、清掃点検時に異物を必ず取り除いてください。飲料水貯水槽維持管理状況報告書のとおり、毎月1回の点検をお願いします。また高置水槽を設置している施設は、マンホールに施錠をしてください。

ウ 排水管理

指摘率 3.6%

排水管理の指摘内容は、飲食店に設置されているグリース阻集器の汚れに関するものです。

- ➡ ・飲食店が入っている施設の多くは、グリース阻集器の維持管理をテナントに任せている傾向があります。グリース阻集器の維持管理について施設管理側でも把握するようにしてください。

エ 衛生害虫防除

指摘率 9.1%

◇ ねずみ・昆虫等の生息状況

指摘率 5.5%

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、昆虫等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。



#### ◇ 防虫防そ構造の不備

不良率 3.6%

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。

### 3. 空気環境測定結果

#### (1) 空気環境測定結果の指摘率

令和4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。13.5%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
13.5%	52 施設	7 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。

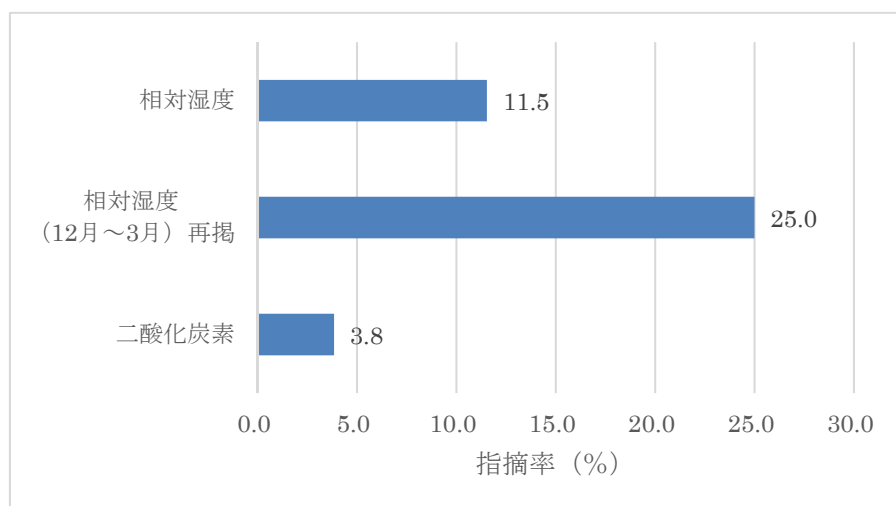


図4 空気環境測定結果の各項目の指摘率

## ア 相対湿度

指摘率 11.5%

例年に比べ指摘率は下がりましたが、11.5%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 25.0%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。

## イ 二酸化炭素

指摘率 3.8%

令和4年度は新型コロナウイルス感染症対策のために窓開けを実施したため、指摘率は少ないと思われます。

しかし下記の点に注意して外気導入量が不足にならないようお願いします。

- ・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る
- ・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る
- ・外気導入量に対して、在室人数が多い  
などが挙げられます。

- ➡・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。