

特定建築物におけるテナント専用区域の管理状況調査

小林 巧, 嶋原 茂, 富田 広造, 高橋 佳代子, 木原 真隆, 大貫 奈穂美

Investigation of Management of Large-scale Buildings by Tenants and Companies

Takumi KOBAYASHI, Shigeru SHIGIHARA, Kouzo TOMITA,
Kayoko TAKAHASHI, Shinryuu KIHARA and Nahomi OHNUKI

特定建築物におけるテナント専用区域の管理状況調査

小林 巧^a, 嶋原 茂^a, 富田 広造^{b,c}, 高橋 佳代子^a, 木原 真隆^a, 大貫 奈穂美^a

全てを同一会社や関連会社が使用している特定建築物と複数のテナントが使用している特定建築物とでは, その維持管理方法が異なり, 複数のテナントが使用している建築物では適切な管理が行われていない場合がある. そこで現状について調査を実施したところ, 設備等の維持管理について, ビルの管理者が関わっていないため, 管理上問題がある施設の存在が明らかとなった.

キーワード: 建築物衛生法, 特定建築物, テナント専用区域, 空気調和設備, 維持管理

はじめに

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律(以下, 建築物衛生法という.)」¹⁾は, 特定建築物の管理について, 環境衛生上良好な状態を維持するために, 建築物環境衛生管理基準により維持管理権原者が統一的行うことを求めている.

最近の東京都の立入検査において, 複数のテナントが使用している建築物のテナント専有部分で, 適切な維持管理が実施されていないことが見受けられる. これは, 特定建築物の管理者が設置機器の正しい操作方法をテナントに説明していない, テナント専有部分の維持管理について把握していないなどの理由によると考えられる. しかし, テナント占有区域の維持管理については実態の調査が行われておらず管理状況が不明である.

そこで, 特定建築物の適正な維持管理についての基礎的な情報を得て, 監視指導に資するために, 事務所が主用途である特定建築物について, テナント専用区域の管理状況を調査し, 空調機等の維持管理状況について若干の知見を得たので報告する.

調査概要

1. 調査期間

平成 22 年 1 月～平成 22 年 10 月

2. 調査施設

東京都が立ち入り検査を行った 23 区内の延べ面積 10,000 m² 超の特定建築物のうち, 主用途が事務所で事務所又は店舗がテナントとして入居している特定建築物 116 施設で調査を行った. テナントの内訳は, 重複を含み事務所 116 施設, 飲食店舗 48 施設, 物販店舗 38 施設であった.

3. 調査方法

1) 聞き取り調査

調査票により検査担当者が聞き取りを実施した.

2) 二酸化炭素濃度の連続測定

カルボテック CMCD-11 (ガステック社製) をテナント事務所内に設置して, 二酸化炭素濃度の連続測定を行った.

結果及び考察

1. 事務所

1) 空気調和設備の発停・調整状況及びアドバイス

テナント事務所における空気調和設備等の管理状況について表 1 に示す.

テナントの使用者が専用区域にある空気調和機の温度の発停・調整を実施していた施設は 40 件で全体の 35% であった. また, 外気調和機や全熱交換器の換気機能を含む空気調和機の運転を実施していた施設は 25 件 (22%) であった. テナント使用者が単に温度の体感による発停・調整だけでなく, 換気運転を行っている施設が少なからず存在することがわかった.

また, ビルの管理者が, テナント使用者に対して空気調和機使用方法のアドバイスを行っていた施設 80 件と行っていない施設 14 件を比較した. 特定建築物内の二酸化炭素濃度は, 建築物環境衛生管理基準²⁾により 1,000 ppm 以下と定められている. 二酸化炭素濃度の不適施設はそれぞれ 8 件 (10%) と 3 件 (21%) で, アドバイスの有無により不適率に若干の差がみられた (表 2).

テナント使用者が空気調和設備の換気スイッチを発停しているビルの二酸化炭素連続測定結果の事例を図 1 に示す. 勤務時間内の温度は, ほぼ 25°C から 26.5°C に保たれており, 建築物環境衛生管理基準で定める 17°C～28°C に適合して良好に管理されていた. それに対して二酸化炭素濃度は, 始業時の約 600 ppm から急速に上昇し, 11 時から 20 時付近まで 1,000 ppm を超過して最大 1,400 ppm に達していた.

室温は, 使用者の体感によってある程度の管理が可能であるが, 二酸化炭素濃度は十分な知識がない使用者に

^a 東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課 163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

^b 東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課 (当時) 163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

^c 現所属: 東京都多摩立川保健所 190-0023 東京都立川市柴崎町 2-21-19

表1. テナント事務所における空気調和設備等の管理状況

調査項目	調査 施設数	維持管理の実態		
		テナントの使用者	ビルの管理者	その他 ¹⁾
		件数 (%) ²⁾	件数 (%)	件数 (%)
空気調和機の温度の発停・調整	116	40 (35)	43 (37)	33 (28)
空気調和機の換気の手発停・調整	116	25 (22)	58 (50)	33 (28)
室内清掃業者との契約締結	114	44 (39)	57 (50)	13 (11)

1) その他は複数テナントがあり、ビルの管理者とテナントの使用者の両方を含む場合

2) %は少数点以下四捨五入

表2. ビル管理者による空気調和機使用法に関するアドバイスの有無と空気環境管理状況

テナント発停可の空調機使用方法のアドバイス	件数	二酸化炭素管理状況	
		適	不適
		件数 (%) ¹⁾	件数 (%)
有	80	72 (90)	8 (10)
無	14	11 (79)	3 (21)
不明	2	-	-
計	96	83	11

1) %は小数点以下四捨五入

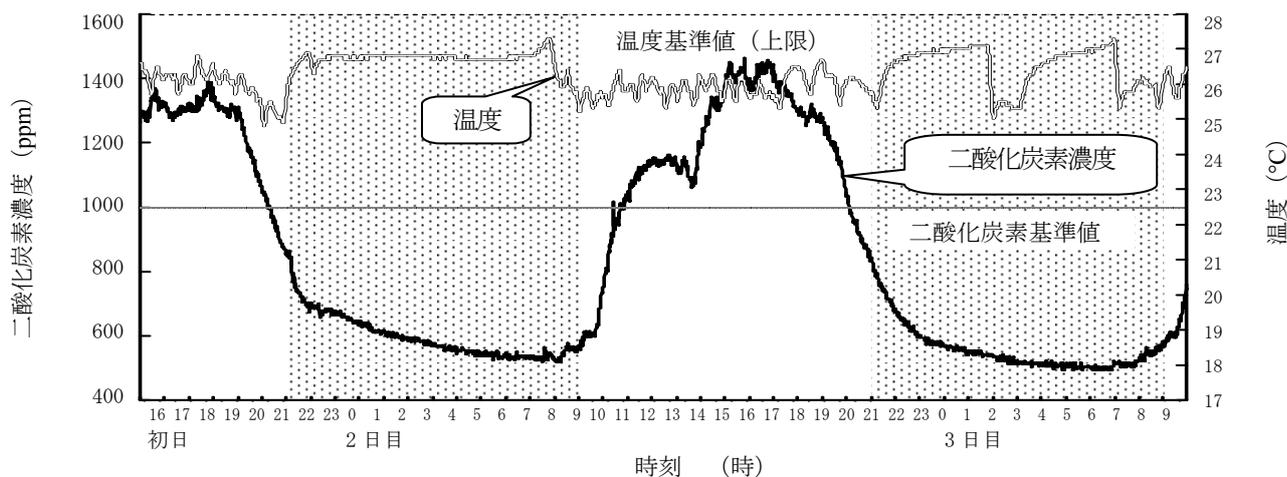


図1. テナント事務所の二酸化炭素連続測定結果

表3. テナント店舗における空気調和設備等の管理状況

調査項目		調査施設数	維持管理の実態		
			テナントの使用者	ビルの管理者	その他 ¹⁾
			件数 (%) ²⁾	件数 (%)	件数 (%)
店舗が所有する空気調和機の維持管理	飲食店舗	48	30 (63)	14 (29)	4 (8)
	物販店舗	34	24 (71)	8 (24)	2 (6)
グリース阻集器の管理	飲食店舗	61	23 (38)	34 (56)	4 (7)
ねずみ等の点検・防除	飲食店舗	61	6 (10)	51 (84)	4 (7)
	物販店舗	38	3 (8)	29 (76)	6 (16)

1) その他は複数テナントがあり、ビルの管理者とテナントの使用者の両方を含む場合

2) %は少数点以下四捨五入

任せられた場合、良好な管理が難しいことを示唆している。

2) 室内清掃業者との契約締結

表1に示すように、テナント使用者が直接清掃業者と契約締結している施設が44件(39%)あり、事務室内の清掃についてはテナント側の自主管理の意識の高さがうかがえる結果となった。その反面、テナントの自主管理に任せているために、ビル全体で統一的な清掃が困難な事例や、ビル管理者がテナントの清掃に全く関与せず、清掃状況を把握していない事例もみられた。

2. 店舗

1) 店舗所有の空気調和機の維持管理

ビルの管理者が空気調和機の点検・清掃等の維持管理に関与していない施設は、飲食店30件(63%)、物販店24件(71%)であり、共に高い割合でビル管理者側が管理に関与していなかった(表3)。このことから、テナントが所有する空気調和機に対し、ビルの管理者が管理に消極的である実態が明らかとなった。

2) 飲食店舗のグリース阻集器の管理

厨房グリース阻集器の点検・清掃をテナントに任せていた施設が23件(38%)あった。厨房の排水は、ビルの排水管や排水槽だけではなく、下水道諸設備への負荷も高いので、適正にグリース阻集器を管理する必要がある。しかし、グリース阻集器の清掃等の管理をテナント任せにしていた施設が多くみられたことは、後述するグリース阻集器管理不適率の高さの一因である可能性がある。

3) 店舗のねずみ等の点検・防除

テナントによる点検・防除が行われている施設は飲食店舗6件(10%)、物販店舗3件(8%)であった。衛生害虫の点検・防除については、飲食、物販共にビル管理者が主体となって行っている実態が明らかとなった。これは、衛生害虫の防除については、ビル管理者が統一的な管理の必要性を他の項目よりもよく認識していること、また、テナント側も一般的にビル全体の防除が必要であることを理解しているためと思われる。

結 語

本調査の結果より、テナント専用区域については、建築物衛生法に定められている設備の維持管理等について、本来主導となるべきビルの管理者が関わっていない施設が存在が明らかとなった。

空気調和設備については、温度は体感により、ある程度適正な調整が可能であるが、換気についてはテナント側に全て任せられた場合には適正な調整ができないことが危惧される。しかし、今回、ビル管理者がテナントに使用方法のアドバイスを行った場合には、空気環境管理の不適率が少ない傾向が明らかになった。空気調和設備の発停をテナントに任せている場合は、ビル管理者が十分なアドバイスをするように指導する必要がある。また、店舗所有の空気調和機については、ビル管理者の関与が特に低くなっている。

今後、設備管理実態と空気管理状況の調査を合わせて解析する必要がある。

グリース阻集器の維持管理については、都の行う立入検査で、清掃不足等による不適率が例年比較的高い項目である。平成22年度は、特別区・島しょ地区の特定建築物で不適率14.3%であった³⁾。グリース阻集器は設置場所がテナント店内厨房であるため、ビル管理者が実際に清掃等を管理するのが困難な場合も多い。このような施設では、テナント側が積極的に自主管理し、ビル管理者が状況を確認することが望ましい。しかし、管理を全てテナント任せにしている場合、テナント側がグリース阻集器管理の重要性を十分に認識していないビルでは、管理状況が不適となる可能性がある。今後、テナント側への管理の重要性や管理方法の周知など、管理者側のアドバイスの有効性と不適率との関係を、例数を増やして検討する必要がある。

なお、平成22年度に、建築物衛生法施行規則の一部改正が行われ⁴⁾、10月1日より新たに特定建築物の維持管理権原者を届け出ることとなった。この改正により、特定建築物の維持管理の責任を明確にでき、テナント管理の実態が改善されることが期待できる。

今回の調査結果を、建築物衛生法本来の趣旨であるビル使用者の健康を確保するための指導に役立てたい。

ま と め

平成23年9月28日1月から10月に特定建築物のテナント専用区域の管理状況について把握し、今後の監視指導に資することを目的として調査を行ったところ以下の結果を得た。

1. テナントの使用者が専用区域にある空気調和機の温度の発停・調整を実施していた施設は40件で全体の35%であった。また、外気調和機や全熱交換器の換気機能を含む空気調和機の運転を実施していた施設は25件(22%)であった。
2. ビルの管理者が、テナント使用者に対して空気調和機使用方法のアドバイスを行っていた施設80件と行っていない施設14件を比較したところ、二酸化炭素濃度の不適施設はそれぞれ8件(10%)と3件(21%)で、アドバイスの有無により不適率に若干の差がみられた。
3. テナント使用者が直接清掃業者と契約締結している施設が44件(39%)あった。
4. ビルの管理者が空気調和機の点検・清掃等の維持管理に関与していない施設は、飲食店30件(63%)、物販店24件(71%)であった。
5. 厨房グリース阻集器の点検・清掃をテナントに任せていた施設が23件(38%)あった。
6. テナントによる点検・防除が行われている施設は飲食店舗6件(10%)、物販店舗3件(8%)であった。
7. テナント専用区域の維持管理等について、ビルの管理者が関わっていない施設が存在が明らかとなった。

文 献

- 1) 厚生労働省：建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）。
- 2) 厚生労働省：建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（昭和45年政令第304号）第2条「建築物環境衛生管理基準」。
- 3) 東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課：平成22年度ビル衛生検査講習会資料。
- 4) 厚生労働省：建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則（昭和46年厚生省令第2号）の一部を改正する省令（平成22年厚生労働省令第66号）。

Investigation of Management of Large-scale Buildings by Tenants and Companies

Takumi KOBAYASHI^a, Shigeru SHIGIHARA^a, Kouzo TOMITA^{b,c}, Kayoko TAKAHASHI^a,
Shinryuu KIHARA^a and Nahomi OHNUKI^a

Building maintenance and management differs between buildings occupied by the same or related companies and those occupied by plural tenants. Cases of inappropriate management are often observed in the latter. We investigated the current state of maintenance and management of buildings used by plural tenants. As a result, the existence of problems with management of the facilities became clear. The main cause was thought to be a lack of participation of building managers in the operation and maintenance of facilities in tenant-occupied areas.

Keywords: low for maintenance of sanitation in buildings, large-scale building, district only for tenant, air conditioning equipment, operation and maintenance

^a Department of Regional Food and Pharmaceutical Safety Control, Tokyo Metropolitan Institute of Public Health, 2-8-1, Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-8001, Japan

^b Department of Regional Food and Pharmaceutical Safety Control, Tokyo Metropolitan Institute of Public Health, at the time when this work was carried out.

^c Present Address: Tokyo Metropolitan Tama-tachikawa Public Health Center, 2-21-19, Shibasaki-cho, Tachikawa-shi, Tokyo 190-0023, Japan