

令和2年度立入検査結果と指導事項について

令和2年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の建築物衛生法に基づく特定建築物の届出数及び立入検査結果は、次のとおりです。

## 1 特定建築物の届出数

東京都内の特定建築物の令和2年度末における届出数（特定用途別）は表1のとおりです。特定用途別の届出数は事務所が最も多く、次に店舗、学校、旅館の順になっています。なお、特別区内の延べ建築面積10,000 m<sup>2</sup>以下の特定建築物は特別区が、八王子市内、町田市内の特定建築物はそれぞれ市が所管しています。

東京都が所管する特定建築物の年度別新規届出数の推移は、図1のとおりです。平成15年度は、法令改正によって対象が拡大したため、新規届出数が増加しました。

表1 東京都内の特定建築物の届出数

規模等	用途	総数	用途別										
			事務所	店舗	百貨店	学校	旅館	興行場	集会場	遊技場	図書館	博物館	美術館
東京都所管		3,608	2,036	512	49	627	157	96	56	34	20	14	7
内訳	特別区内の 10,000 m <sup>2</sup> 超	2,684	1,660	278	40	450	125	55	35	21	7	9	4
	多摩・島しょ地区の 3,000 m <sup>2</sup> 以上	924	376	234	9	177	32	41	21	13	13	5	3
	特別区内の 3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 以下	4,462	3,169	457	6	296	330	33	90	24	26	18	13
	八王子市内の 3,000 m <sup>2</sup> 以上	186	62	47	0	54	7	3	4	5	2	0	2
	町田市内の 3,000 m <sup>2</sup> 以上	123	24	44	4	30	9	3	2	6	0	0	1
	総数	8,379	5,291	1,060	59	1,007	503	135	152	69	48	32	23

令和3年3月31日現在

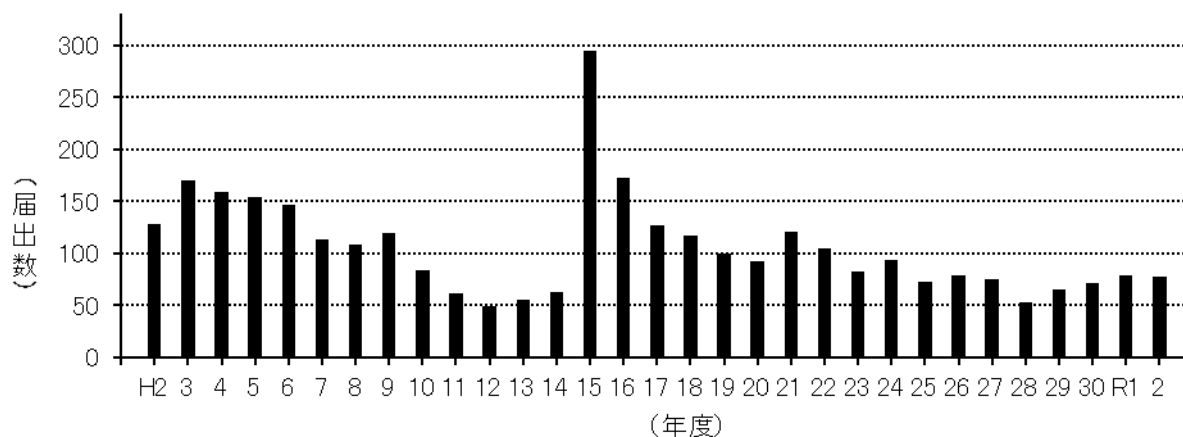


図1 東京都所管の特定建築物 新規届出数の推移 (過去31年間)

(注) 平成11年度以前は、特別区内の延べ建築面積5,000 m<sup>2</sup>を超え10,000 m<sup>2</sup>以下の特定建築物を含む。

## 2 立入検査等の実施件数

### (1) 立入検査等実績

令和2年度に東京都が実施した検査等の実績は、表2のとおりです。

表2 令和2年度 東京都の立入検査等実施件数

	総数	一般 立入検査	精密 立入検査	帳簿書類 審査	特定建築物維持 管理状況報告書	建築確認申請時 図面審査	その他※
特別区・島しょ地区	744	258	36	279	128	38	5
多摩地区	73	51	1	0	—	19	2

※ その他は特殊調査等を含む。

新型コロナウイルス感染症の患者が令和2年1月中旬に国内でも確認され、4月上旬には緊急事態宣言が発令される状況となりました。令和2年度は新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、ビル側の状況に配慮しながら立入検査等を実施したため、例年より立入検査数が減少しました。

立入検査及び帳簿書類審査の代替措置として4月の緊急事態宣言時等に特定建築物維持管理状況報告書の提出による維持管理状況の確認を行いました。

### (2) ビル衛生管理講習会

令和2年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大の観点から、ビル衛生管理講習会の開催を中止しました。

このため、「令和元年度立入検査と指導事項について」や「立入検査時に不適率の高かった項目について」を東京都健康安全研究センターのホームページに掲載しました。

### 3 帳簿書類及び設備の維持管理状況（特別区・島しょ地区・多摩地区）

令和2年度に実施した立入検査における帳簿書類及び設備管理に関する不適率は、図2のとおりです。帳簿書類は42.7%、設備管理は32.0%でした。

(注) 不適率：各検査項目において不適のあった施設数 / 各検査項目の該当施設数×100

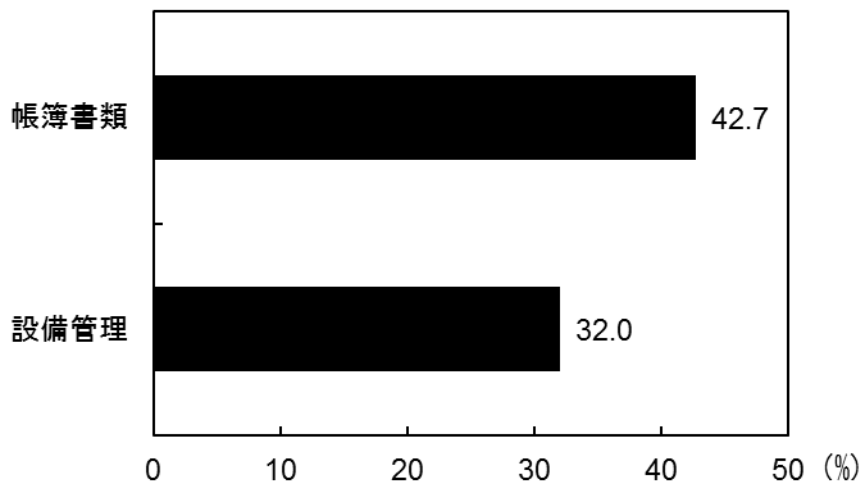


図2 帳簿書類及び設備管理に関する不適率

#### (1) 帳簿書類の整備

帳簿書類について、項目別の不適率は図3のとおりです。

帳簿書類に不備があると、ビル管理者が維持管理の状況や問題点を把握できず、ビルの衛生管理に支障をきたすおそれがあります。立案した年間管理計画に基づき、実施状況を正確に記録できる体制を整えてください。

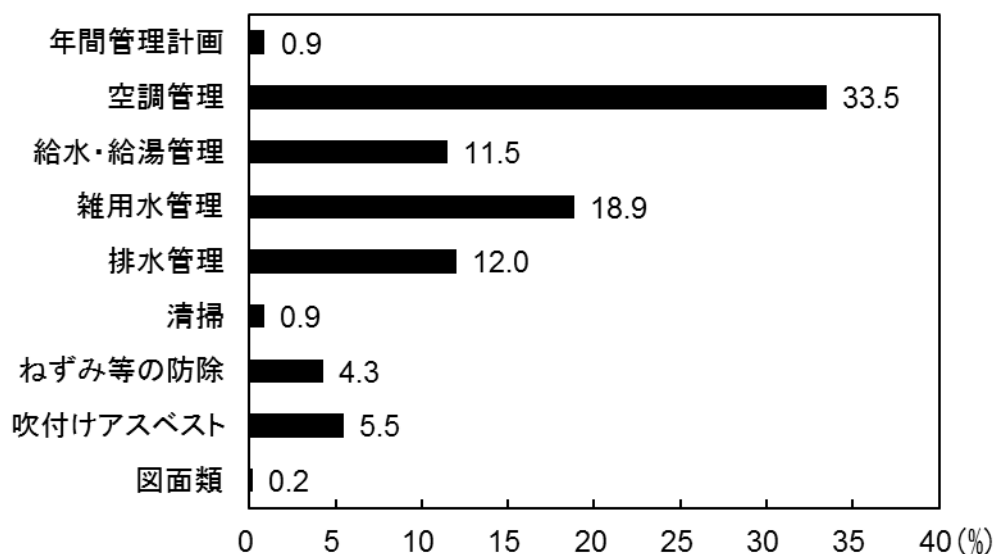


図3 帳簿書類に関する項目別不適率

## ア 空調管理（不適率 33.5 %）

- ・加湿装置・排水受け等の点検・清掃の不備

⇒ テナントビル等で、テナントが専用部の設備を独自に点検・清掃している場合、ビル管理者が状況を把握していない、又は記録を保管していない施設がありました。

加湿装置の清掃について、法令で1年以内ごとに1回と定められていますが、清掃方法が分からずに清掃を行っていない施設がありました。加湿装置の清掃方法は製品によって異なるのでメーカーが推奨している方法で行ってください。

- ・冷却塔・冷却水管の点検・清掃の不備

⇒ 法令に従った点検・清掃を実施していない、又はその記録を保管していない施設がありました。冷却塔・冷却水管内部でのスライム生成によるレジオネラ属菌の発生を抑制するため、使用期間中1月以内ごとに1回の点検と1年以内ごとに1回の清掃が必要です。また、冷却塔の清掃をしているが、冷却水管の清掃をしていない施設がありました。冷却塔本体の清掃と合わせて冷却水管の清掃が必要です。

## イ 給水・給湯管理（不適率 11.5 %）

- ・給湯水の水質検査、残留塩素濃度測定、設備の点検・整備の不備

⇒ 給水設備と比較して、給湯設備に関する不適が多い傾向がありました。中央式給湯設備は、定期的な水質検査、設備の点検・清掃、末端の残留塩素濃度測定等、飲用水の設備と同様の維持管理が必要です。なお、設備が適切に維持管理されており、かつ給湯末端で温度が55℃以上に保持されている場合、残留塩素濃度の測定を省略できます。

- ・給水設備の残留塩素等測定結果の不備

⇒ 受水槽の回転数低下等により残留塩素が消失し遊離残留塩素濃度が基準値（0.1 mg/L）を下回る施設が多くありました。これは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響による在宅ワークの推進や空きテナントの発生等を要因として在館人員が減少することで使用水量が減少した可能性が考えられます。残留塩素濃度低下時には受水槽の有効容量を小さくするなど、受水槽の回転数を上げる対策が必要です。

## ウ 雑用水管理（不適率 18.9 %）

- ・雑用水水質検査の不備

⇒ 残留塩素濃度、pH等の検査を行っていない施設がありました。原水として水道水のみを使用する場合を除き、残留塩素濃度・pH・臭気・外観を7日以内ごとに1回、大腸菌・濁度（用途に応じて）を2月以内ごとに1回、検査する必要があります。

- ・雑用水設備の点検・清掃の不備

⇒ 点検・清掃を実施していない施設がありました。雑用水設備の点検・清掃は、法令で実施頻度は定められていませんが、汚れの蓄積によって水質が悪化しないよう

に管理しなくてはなりません。槽内・給水ポンプ・塩素滅菌器等の設備を定期的（一般的には月1回程度）に点検し、必要に応じて清掃・整備等を行ってください。

## エ 排水管理（不適率 12.0 %）

### ・排水設備の清掃の不備

⇒ 汚染負荷に対して、清掃回数が十分ではない施設がありました。東京都では、下水道設備からの悪臭問題を解消するために「ビルピット対策指導要綱」を策定しており、4月以内ごとに1回の排水槽清掃を指導しています。

### ・排水設備の点検の不備

⇒ 点検の記録を作成していない施設がありました。排水槽だけでなく、排水ポンプ・満減水警報装置・グリース阻集器等についても、定期的な点検が必要です。

## （2）設備の維持管理

設備の維持管理について、項目別の不適率は図4のとおりです。

維持管理が適切に行われないと、設備機器の不具合や故障が発生し、さらには衛生上の事故につながるおそれがあります。日常から設備の点検、整備、改修等、適正な維持管理に努めてください。

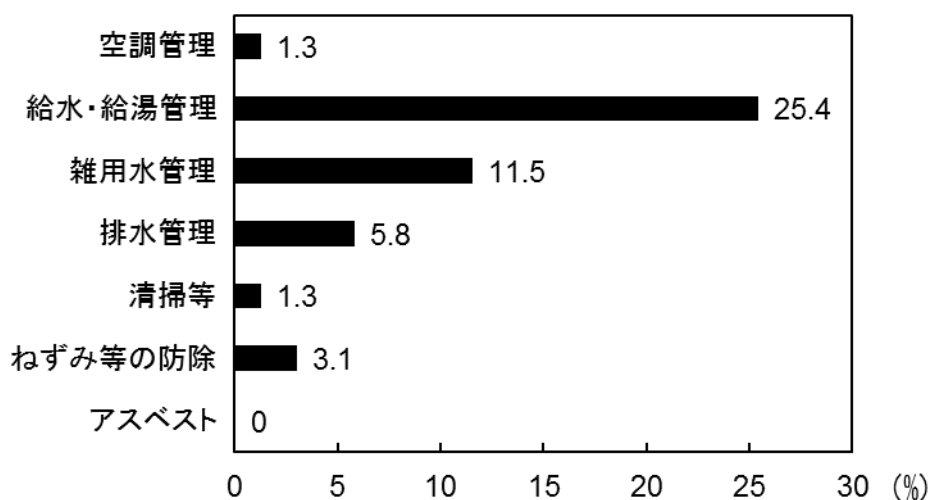


図4 設備管理に関する項目別不適率

## ア 空調管理

空調管理について、検査項目別の主な不適率は図5のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

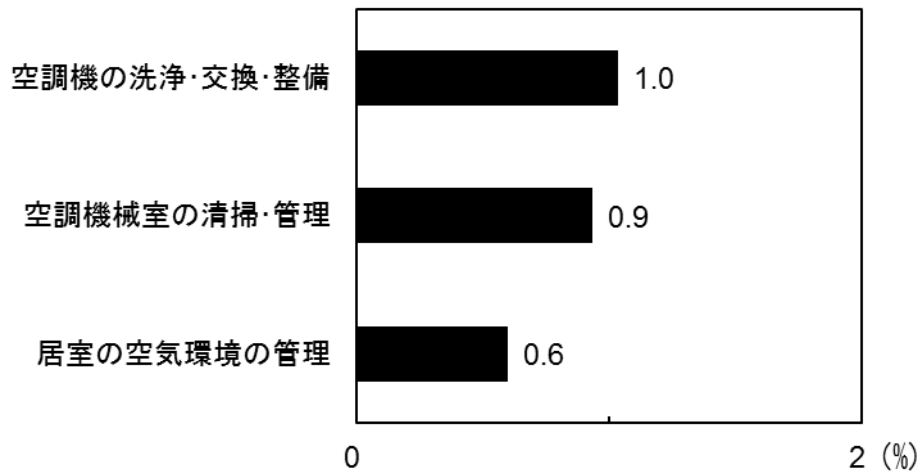


図5 空調管理に関する検査項目別不適率

### ◇空調機の洗浄・交換・整備（不適率 1.0 %）

- ・空調機フィルタ、加湿装置、排水受けの汚れや、排水不良などの整備不良がみられる。

⇒ フィルタ、加湿装置、排水受けの点検・整備を適切に実施してください。加湿装置及び排水受けは、使用開始時及び使用開始後1月以内ごとに1回実施する点検によって状況を把握し、必要に応じて清掃等を行ってください。なお、加湿装置の清掃は1年以内ごとに1回実施する必要があります。

## イ 給水・給湯管理

給水・給湯管理について、検査項目別の主な不適率は図6のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

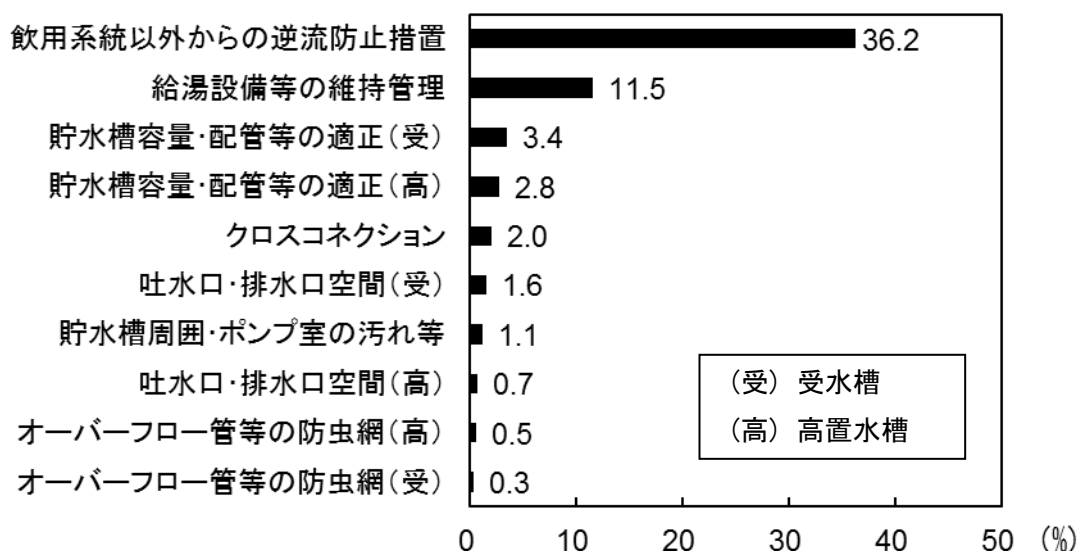


図6 給水・給湯管理に関する検査項目別不適率

#### ◇飲用系統以外からの逆流防止措置（不適率 36.2 %）

- ・飲料水が補給される非飲用設備（冷却塔・膨張水槽・消防用水槽・自家発電機用冷却水槽・蓄熱槽・雑用水槽等）において、飲料水の吐水口が水没、又は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。

⇒ 飲用に適さない水が、飲料水の給水管内に生じた負圧により逆流すると、飲料水が汚染され、健康被害につながるおそれがあります。

飲料水を非飲用設備に給水する場合、逆流防止措置が必要です。地下式水槽への給水は、床上で吐水口を開放する間接給水方式とするか、吐水口空間の確保できる補給水槽を設置、又はバキュームブレーカ、減圧式逆流防止器等の負圧破壊性能を有する装置を設置します。

- ・飲料水を利用する埋設型散水栓・自動灌水装置において、逆流防止措置が講じられていない。

⇒ 埋設型散水栓は、給水口が地面の下にあるため、排水不良で泥水等に水没してしまうことがあります。自動灌水装置では、接続されたチューブ内の滞留水が逆流するおそれがあります。これらについても逆流防止措置が必要です。

なお、立上げ型や壁付け型散水栓は、給水口が地上にあるため水没するおそれはありませんが、水を張ったバケツ等に接続されたホースの先端が浸っている場合、溜まり水が逆流するおそれがあります。散水栓のホースは、使用時以外は取り外してください。

#### ◇給湯設備等の維持管理（不適率 11.5 %）

- ・中央式給湯設備において、末端給湯水の遊離残留塩素濃度が基準値（0.1 mg/L）未満、かつ、水温が 55℃未満である。

⇒ 中央式給湯設備は、給湯水の残留塩素が消失しやすいため、飲料水と同様の水質管理に加え、レジオネラ属菌対策が必要です。なお、設備の維持管理が適切、かつ末端給湯水が水温 55℃以上に保持されていれば残留塩素濃度測定を省略できます。

#### ◇貯水槽容量・配管等の適正（不適率 受水槽 3.4 % 高置水槽 2.8 %）

- ・給水末端の残留塩素濃度が基準値（遊離 0.1 mg/L、結合 0.4 mg/L）未満となっている。

⇒ 水の使用量の減少、貯水槽の容量が過大、あるいは（給水口と揚水口の間）ショートサーキットにより受水槽内で停滞水が発生すること等により、残留塩素濃度が低下して塩素消毒効果が十分でなくなります。使用実態に合わせて有効容量を調節して水の回転数を上げる必要があります。あるいは、ショートサーキットが発生している場合は受水槽内に迂回壁を設置し停滞水の発生を防止する等の措置をとる必要があります。

特に令和2年度では、新型コロナウイルスの感染拡大の影響による在宅ワークの推進や空きテナントの発生等を要因としてビルの在館人員が減少することで水の使用量が減少した可能性があります。水の使用量を考慮して管理を行う必要があります。



ます。

## ウ 雑用水管理

雑用水の管理について、検査項目別の不適率は図7のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

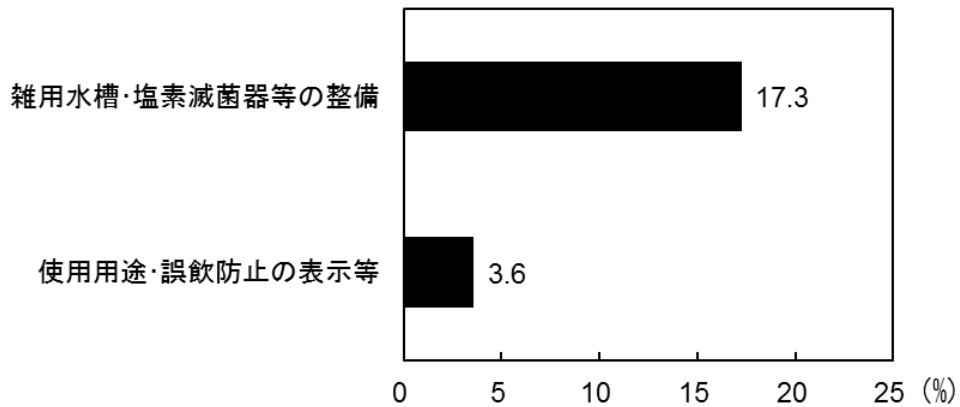


図7 雑用水管理に関する検査項目別不適率

### ◇雑用水槽・塩素滅菌器等の整備（不適率 17.3 %）

- ・雑用水の検水栓が設置されていない。  
⇒ 水質検査を行うために、採水が容易で排水可能な場所に検水栓を設置してください。便器からの採水は、雑用水由来ではない汚れを拾ってしまうおそれがあります。また、誤飲防止のため、検水栓は一般の利用者が使用できないよう鍵付きの水栓にする等の措置を講じてください。
- ・雑用水末端の残留塩素濃度が基準値（遊離 0.1 mg/L、結合 0.4 mg/L）未満である。  
⇒ 雨水を利用する場合、原水の水質が安定しないため、残留塩素の消費量は大きく変動します。また、水槽・配管等の汚れも残留塩素の消失につながります。さらに、塩素滅菌器の作動不良や塩素剤の補充不足も基準を下回る原因になります。  
末端で定期的に残留塩素濃度を測定し、適宜、塩素注入量を調整してください。また、適切な頻度で付帯設備を点検し、水槽の汚れに応じた清掃を行ってください。  
なお、遊離残留塩素が検出されにくい場合、塩素剤の不足以外に、以下の可能性が考えられます。
  - ① 雑用水槽の容量が過大のため、残留塩素が消失している。
  - ② 塩素剤（次亜塩素酸ナトリウム）が長期保管により劣化している。
  - ③ 水中のアンモニア等と反応し、結合残留塩素が生成している。原因として③が考えられる場合、結合残留塩素濃度も確認してください。

## エ 排水管理

排水管理について、検査項目別の不適率は図8のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

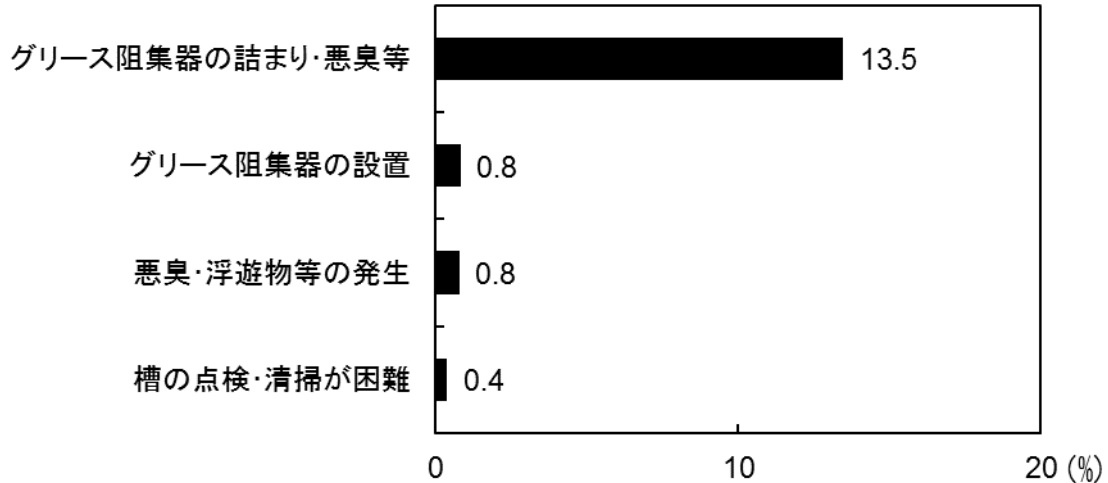


図8 排水管理に関する検査項目別不適率

### ◇グリース阻集器の詰まり・悪臭等（不適率 13.5 %）

- ・グリース阻集器の沈殿物、浮遊物が著しい。

⇒ グリース阻集器は、油脂を分離・捕集する装置です。適切に管理しないと、排水管内に油脂が付着して排水不良を起こしたり、流入先の排水槽の汚染負荷を高めたりします。また、阻集器自体が悪臭や衛生害虫の発生源にもなります。

日常管理として、網カゴ内の残渣物や槽内の油脂を、使用日ごとに除去します。特に最終槽については、油脂ができるだけ溜まらないようにします。また、底部に溜まった沈殿物の除去、槽全体の清掃を週に1回以上実施します。

テナントが管理する厨房のグリース阻集器についても、建物全体の衛生的環境を確保する観点から、ビル管理者が管理状況を把握・指導する必要があります。

### ◇グリース阻集器の設置（不適率 0.8 %）

- ・上部に物が置かれているため、点検が困難となっている。

⇒ グリース阻集器の上部に調理台や冷蔵庫等の機器が置かれると、日常の点検・清掃等の妨げになります。

- ・網カゴ・仕切板・トラップ管が適切に設置されていない。

⇒ 網カゴや仕切板が外れていると、油脂を十分に分離できません。また、トラップ管の蓋が外れていると、排水管から悪臭や衛生害虫が侵入します。

#### ◇排水槽の悪臭・浮遊物等の発生（不適率 0.8 %）

- ・排水槽内で浮遊物や悪臭が発生している。
- ⇒ 排水槽内の浮遊物や悪臭の発生の多くは、油脂の流入や排水の停滞による腐敗等が原因です。グリース阻集器の管理不良による油脂の流入が、排水槽内の硫化水素発生の大いなる原因になっています。また、排水の長時間滞留を防ぐため、流入排水量や排水貯留時間・ポンプアップの頻度等を確認し、改善策を検討してください。また、浮遊物（スカム）は衛生害虫（チョウバエ等）の発生源になります。

#### オ 清掃等

清掃・廃棄物等の管理について、検査項目別の不適率は図9のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

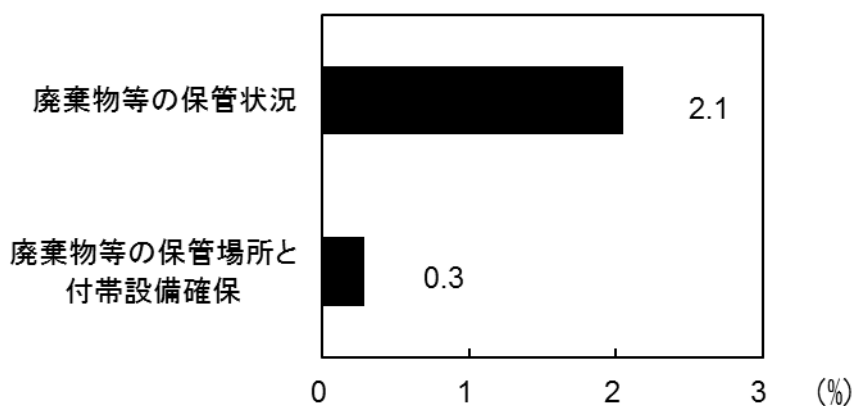


図9 清掃等に関する検査項目別不適率

#### ◇廃棄物等の保管状況（不適率 2.1 %）

- ・厨芥等が、密閉保管されていない。
- ⇒ 廃棄物や再利用物は、密閉保管が原則です。特に生ごみ類は、臭気によりねずみや衛生害虫を誘引します。保管場所の出入りが頻繁であったり、扉が開放されている時間が長い場合は、蓋付きのごみ箱で密閉保管してください。また、冷蔵庫や冷房設備があると、厨芥類等の臭気対策に有効です。

## カ ねずみ等の防除

ねずみ等の防除について、検査項目別の不適率は図10のとおりです。以下のような指摘事例がありました。

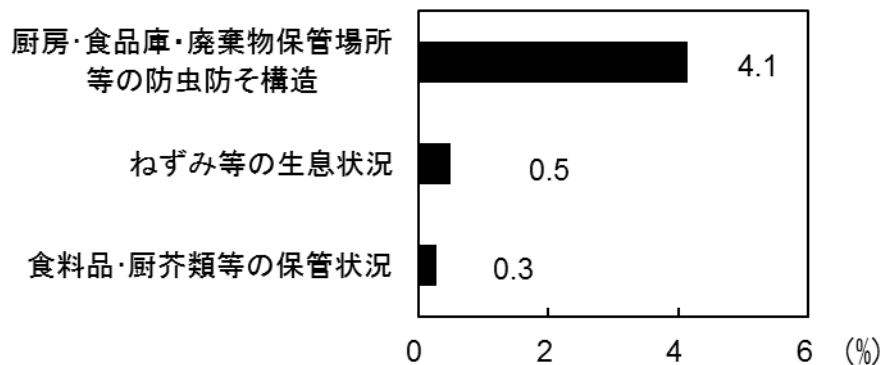


図10 ねずみ等の防除に関する検査項目別不適率

### ◇防虫・防ぞ構造（不適率 4.1 %）

・廃棄物保管場所のガラリ、給排気口等の開口部に防虫網が設置されていない、又は破損している。

⇒ 衛生害虫が発生しやすい廃棄物保管場所・厨房・食品庫等は、ドアガラリや窓に防虫網を設置するなどの侵入防止対策を講じます。防虫網に破損がないか、定期的に確認してください。

### ◇ねずみ・昆虫等の生息状況（不適率 0.5 %）

・排水槽、廃棄物保管場所等にねずみ・昆虫等の生息又は侵入の形跡がある。

⇒ 排水槽は、臭気により誘引された昆虫等の侵入を防止するため、通気管に防虫網を設置する等の対策を実施します。廃棄物保管場所は整理整頓を行い、定期的に清掃して清潔の維持に努めます。なお、厨房やトイレを含め、ねずみ・昆虫等の発生リスクが特に高い場所・設備については、I P M（※）に基づき、環境対策を中心に適切な防除を行います。

#### ※ I P M（Integrated Pest Management）

特定建築物におけるねずみ等の対策のための I P M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。

「建築物における維持管理マニュアル（厚生労働省）」

### ◇食料品・厨芥類等の保管状況（不適率 0.3 %）

・開封済みの食材が密閉保管されていない。

⇒ 厨房等で開封済みの食材を放置すると、衛生害虫の餌場となる危険性が高まるため、食材等は密閉保管をしてください。厨房や廃棄物保管場所等を含めたビル全体で衛生害虫等の防除に努める必要があります。

### (3) 空気環境測定の結果

立入検査で実施した空気環境測定における項目別の不適率は、図 11 のとおりです。空気環境の管理基準のうち、不適率の高い項目は相対湿度（18.9%）でした。

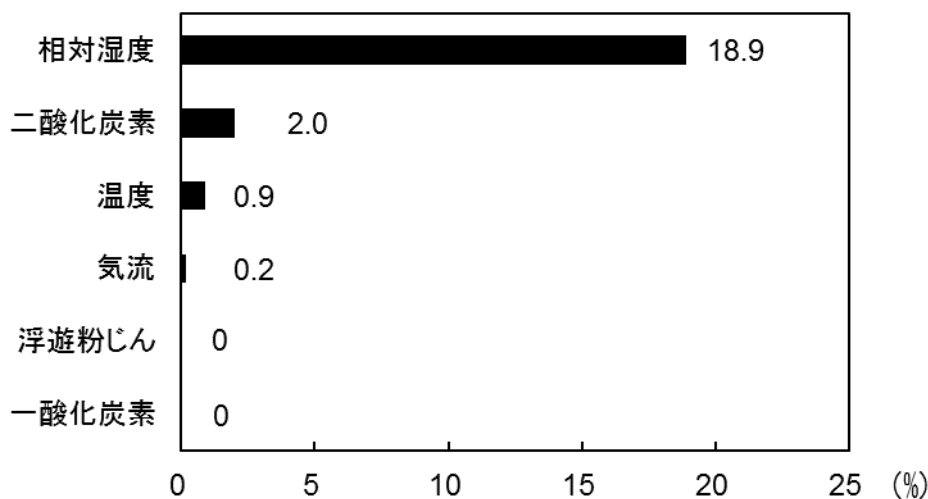


図 11 空気環境測定に関する項目別不適率

#### ◇相対湿度（不適率 18.9%）

・冬期（暖房期：12～3月）で不適となる傾向があった。

⇒ 主な原因として、

- 1 冬期でも室内の温度が高く、空調が冷房運転になるため加湿装置が稼働しない
- 2 加湿装置の点検・清掃の不備による加湿能力の低下
- 3 空調機の老朽化等による加湿能力の不足

などが挙げられます。

管理が難しい場合は、加湿装置について稼働状況の確認や空気線図等による能力の再評価を行い、適切な保守管理、機器の追加・更新を検討してください。

#### ◇二酸化炭素（不適率 2.0%）

・令和元年度の不適率 12.9%より大幅に減少した。

⇒ 新型コロナウイルスの感染リスク低減のために行われたテレワーク等による居室の在室率の減少や換気の増加によって、例年に比べて不適率が減少したと考えられます。

・外気導入量の不足により、基準を超過する施設があった。

⇒ 主な原因として、

- 1 個別制御式空調の居室で、利用者が全熱交換器の運転を停止させている
- 2 省エネ・省コストを目的とした外気導入の抑制
- 3 設計時の外気導入量に対して、在室人員が過密
- 4 CO<sub>2</sub>センサーなど自動制御装置の整備不良、送風機的能力低下
- 5 給気口と排気口の接近による排気混入

などが挙げられます。

空調機の運転状況、外気導入量や居室内の人員の過密度について確認し、適切

な保守管理等を行ってください。また、居室利用者等に対し、空調の操作方法に関する周知をしてください。