



# 特定建築物の 維持管理について

令和3年10月、11月 (オンライン)  
札幌市保健所 環境衛生課 ビル衛生係

# 内 容

---

- 1 特定建築物とは（ビル管理法）
- 2 空調給排水設備等の維持管理
- 3 不適合の多い維持管理事項

ご覧の3点について説明します。

- ① ビル管理法の対象となり、管理が必要となる「特定建築物」とは、どのような建物を指すのか
- ② 建築物の空調や給排水設備の維持管理について、どのような管理基準があるか
- ③ 最後に、不適合が多くみられる管理基準について説明します。

また、一部ではありますが、昨今の新型コロナウイルス感染症に関連した内容もございますので参考としていただければ幸いです。

# 内 容

---

- 1 特定建築物とは（ビル管理法）
- 2 空調給排水設備等の維持管理
- 3 不適合の多い維持管理事項

# 1 特定建築物とは（法律）

建築物における衛生的環境の確保に関する法律  
（建築物衛生法、ビル管理法）  
昭和45年法律第20号

（目的）

多数の人が使用し、又は利用する建築物における衛生的な環境の確保

（内容）

建築物の維持管理上、必要な基準の規定など

**ポイントは、建築物・用途・延べ面積**



特定建築物とは、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」により定義されています。

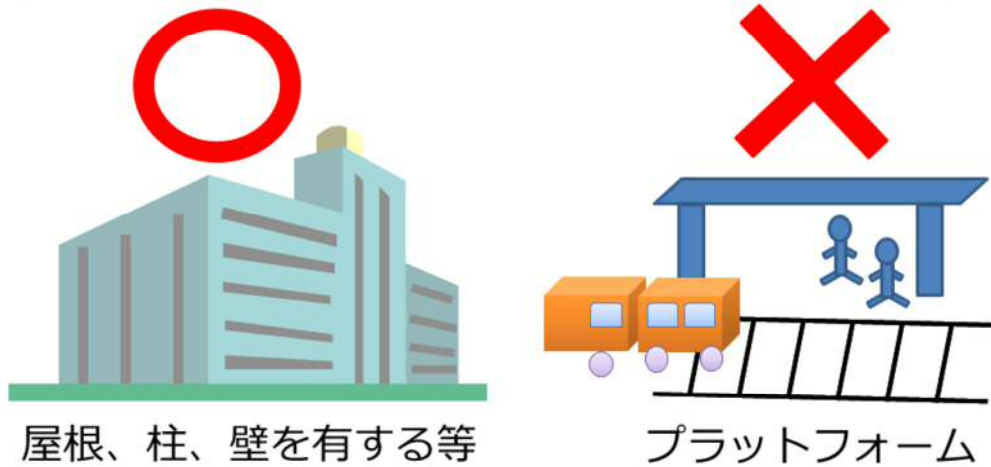
この法律は、「建築物衛生法」や「ビル管理法」と略されますがこの講習会ではビル管理法と呼ばせていただきます。

この法律は、多数の人が使用・利用する建築物の維持管理について環境衛生上必要な事項を定め、建築物における衛生的な環境を確保し、公衆衛生の向上に寄与するといった目的・内容となります。

そして環境衛生上、特に配慮が必要であり、この法律に基づき、適切な維持管理を行わなければいけない建築物を特定建築物と定義しています。

この特定建築物に該当するかのポイントは建築物、用途、延べ面積の3つです。それぞれについて簡単に解説します。

# 1 特定建築物とは（建築物）



建築基準法で定める『建築物』であること



1つめのポイントは建築物であることです。

ここでいう建築物とは建築基準法で定める建築物のことです。すなわち、土地に定着する工作物で、屋根、柱、壁を有する等の条件があります。

駅のプラットフォームの上屋等は建築基準法上、建築物ではないので、こちらについては、特定建築物とはなりません。

# 1 特定建築物とは（特定用途）



興行場



百貨店



集会場



図書館



博物館  
美術館



遊技場



店舗



事務所



学校



旅館

上記のうち1又は2以上に使用



2つめのポイントは、特定の用途に使用されていることです。  
この用途はビル管理法で定められており、ご覧いただいている用途となります。

- ・興行場は、野球場、映画館、劇場など
- ・集会場は公民館、斎場
- ・図書館
- ・博物館、美術館
- ・遊技場～パチンコ店、ボウリング場
- ・店舗～物販店舗や飲食店等広く含まれます。
- ・事務所
- ・学校
- ・旅館等が該当します。

これら特定用途の1つ以上に使用されていることが、特定建築物の条件2つ目です。

## 1 特定用途に該当しないもの



判断に迷う場合は、保健所に確認を



これらは特定用途に該当しない用途です。

共同住宅や病院、研究所及び工場等が示されています。

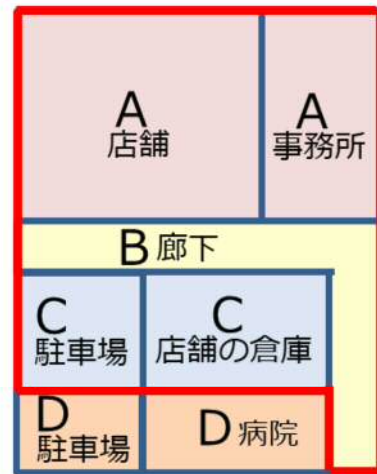
研究所について補足ですが、科学実験などを行う自然科学系統の研究所はご覧のとおり特定用途に該当しません。

しかし、人文・社会学系統の研究所は使用状況を考慮し、事務所用途に該当し、特定用途となりますので、ご注意ください。

判断に迷う場合は、保健所ビル衛生係までご相談ください。

# 1 特定建築物とは（延べ面積）

- A 特定用途  
(店舗、事務所等)
- B 特定用途に**附随**する部分  
(廊下、エレベーター等共用部)
- C 特定用途に**附属**する部分  
(店舗の倉庫、駐車場等)
- D 特定用途以外  
(病院等)



**$A + B + C \geq 3,000\text{m}^2$**   
※一部の学校等は8,000m<sup>2</sup>



最後となる3つ目のポイントは、延べ面積です。

面積条件だけ見ると、算定部分が3,000m<sup>2</sup>(平方メートル)以上、となります。  
例外として、学校教育法第1条で定める小中学校等や、幼保連携型の認定こども園等については、8,000m<sup>2</sup>(平方メートル)以上となります。

では、具体的にどの部分の面積が算定範囲に含まれるかですが、店舗や事務所等の特定用途に該当する部分は算定面積に含まれます。

それでは、共用部の廊下や、駐車場部分などはどうでしょうか？  
これらの部分は、特定用途に『附随』する、あるいは『附属』する部分と区分され、一般的には、算定面積に入ります。

ただし、算定面積から除外される場合もあり、例として、建物全体が専ら倉庫業として使用されており、店舗で販売する商品を保管するための倉庫ではない場合、あるいは、特定用途以外の専有駐車場(この例では、病院の専有駐車場)である場合等です。

また、特定用途の面積に対して、明らかにC部分が大きいときは、算定対象とならない場合があります。  
この点についても判断が難しい場合は、保健所ビル衛生係までご相談ください。



# 1 特定建築物の定義（ビル管理法）

- ・ 建築基準法で定める建築物である
- ・ 特定用途の1又は2以上に使用されている
- ・ 特定用途に使用される延べ面積が3,000m<sup>2</sup>以上  
(専ら第1条学校等は8,000m<sup>2</sup>以上)

札幌市内の特定建築物(R2年度末) 計 1094施設



それでは、ビル管理法に基づく管理の対象となる特定建築物の3つの要件をまとめます。

- ・ 建築基準法上の建築物であること
- ・ 特定用途に使用されること
- ・ それらの延べ面積がご覧の値以上であること

ただし、本日お話ししているのは一般的な内容になりますので、特定建築物に該当する／しないの判断に迷った場合は、面積表などをご用意の上、当係までご相談いただければと思います。

下の棒グラフは、令和2年度末時点の札幌市内の特定建築物数です。

総数は1094施設あり、事務所を筆頭に店舗、学校、旅館等が多くみられます。札幌市内では近年は、再開発計画や建物の高層化などにより施設数は増加傾向です。

維持管理に携わる皆様にご協力いただく機会がますます増えるかと思いますが、今後とも建築物衛生へのご理解とご協力をお願いいたします。

# 1 特定建築物とは（主な届出）

## 特定建築物届書（使用開始後1か月以内）

- ・ 特定建築物の使用を開始したとき
- ・ 増築や用途変更により特定建築物に該当したとき

## 特定建築物変更届書（変更後1か月以内）

- ・ 所有者（法人・本社住所・代表者等）
- ・ 維持管理権原者（法人・本社住所・代表者等）
- ・ 環境衛生管理技術者
- ・ 構造設備（空調・給排水設備、延べ面積、等）

## 特定建築物廃止届書（廃止後1か月以内）

- ・ 特定建築物に該当しなくなったとき

## その他の届出

防錆剤使用届書      特定建築物事前協議書

未届・虚偽届出は罰則あり

こちらは特定建築物に関し必要な届出です。主な届出をご案内します。

1つ目、特定建築物届書です。特定建築物に該当する建物の使用開始後や、既存建築物が増築や居室の用途変更により特定建築物に該当となった際の届出です。使用開始後、1か月以内に行う必要があります。

2つ目、特定建築物変更届書です。これは、保健所への届出事項に変更が生じた際の届出です。

主な対象事項は所有者、維持管理権原者、環境衛生管理技術者、建物の構造設備などです。所有者や維持管理権原者は、法人が変わる場合だけでなく、本社住所や代表者が変更となった場合も対象です。

3つ目は、特定建築物廃止届書です。特定建築物の使用を廃止した際や、建物の用途変更により特定建築物に該当しなくなった際の届出です。廃止後、1か月以内に行う必要があります。

これらは、届出を行わなかったり、虚偽の届出を行った場合は罰則規定があります。建築物所有者は、届出もれがないか、用途変更により新たに特定建築物に該当している建物がないか、の確認をお願いします。

その他、防錆剤の使用を開始した場合は、防錆剤使用届書という届出もあります。

また、届出ではありませんが、事前協議という審査もあります。

事前協議は、特定建築物に該当する建物を建築・増築する前や、大規模な設備改修等に先立って行うもので、計画図面をもとに、給水設備の構造や空調設備の換気量等

が適切かを保健所にて審査し、建物使用後の維持管理の向上に努めるものです。