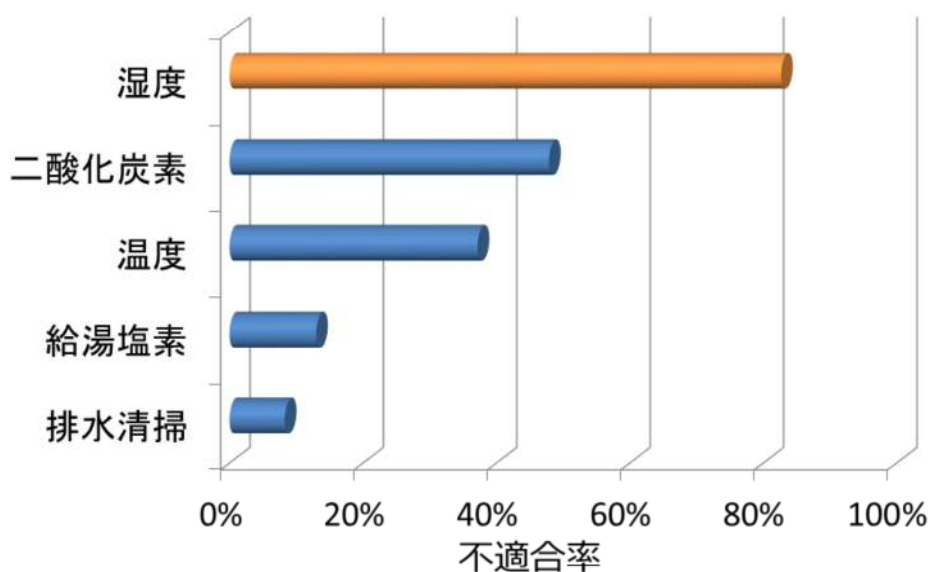


内 容

- 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

3 不適合の多くみられる項目



R元年度 札幌市内の特定建築物持管理報告書より

こちらは令和元年度の札幌市内における特定建築物について、皆様から頂いている報告書をもとに、維持管理基準に不適合であった項目をまとめた表です。

ご覧のとおり、湿度の不適合率が最も高く、約80%の施設で管理目標値を外れていました。

設計値自体の不足に加えて、建築物の結露等の関係で加湿量の調整が難しいとの声が聴かれました。

また、二酸化炭素の不適合率も約50%と高く、コールセンターや事務所等、当初の設計人数に対して過剰の人員が配置されて、換気量が不足している等の理由が考えられました。

温度については、スーパーの生鮮食品売り場や、空調の電源を入れていない等による不適合が多く、一部、近年の省エネ推奨の影響もあるのか、やや不適合率が高めでした。

その他、給湯システムの残留塩素濃度(温度管理)を適切に行っていない事例や事務所ビル等で排水管清掃等の定期清掃を適切に行っていない事例等が見られました。

3 加湿装置の点検頻度不足



- ①汚れセンサーによる確認
- ②代表設備を目視点検し、
他は給気の異臭等を確認

平成27年3月31日付け健衛発0331第9号
「特定建築物に係る**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」

個別管理の空調設備は、点検を簡略化できる



ここからは、維持管理上、不適合が多くみられる事項について、個別に何点か説明します。

まずは、加湿装置の点検頻度不足についてですが、先にご説明しましたが、点検は使用開始時に行い、その後は1か月に1回行う必要があります。

しかし、写真のような天井埋込式の設備について、その管理のしにくさから、点検が未実施である、又は点検頻度が不足している事例が散見されます。

個別管理方式の空調設備については、ご覧の通知が出ており、

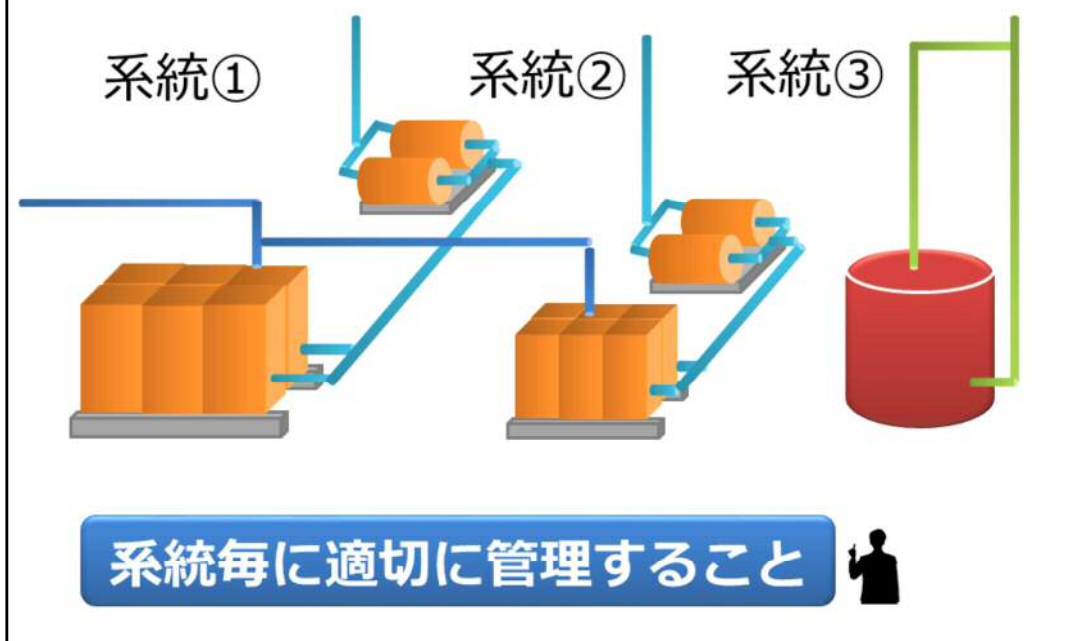
①汚れ感知センサー等がある場合は、その確認をもって月1回の点検に代えることができます。

②センサー等がない場合は、運転条件や型式別にグループ化した代表設備を目視点検し、他は給気の異臭などを確認することで、点検に代えることができます。

このような方法についても、ご検討ください。

また、定期立入検査時の確認項目にもなりますので、実施日時や作業内容の記録等も、忘れずに行ってください。

3 給水（給湯）系統毎の管理



また、給水管理について、給水の系統毎に実施されていない事例が散見されます。

貯水槽等で水を受けたのちに給水している範囲を1系統として捉え、貯水槽が2個あり、別途、給水しているようであれば2系統と数えます。

それぞれ、水源となる水は同じであっても、貯水槽内における水の滞留や、特定の貯水槽が汚染される可能性等も考慮し、系統毎に管理・検査を行ってください。

なお、中央式の給湯設備がある場合は、そちらも水とは別の1系統として数え、給湯の系統ごとに定期水質検査及び日常の温度記録や外観検査等が必要となります。

中央式の給湯設備が、低層階系統や高層階系統など、独立して複数系統ある場合も、系統ごとに管理・検査を行う必要があります。

3 中央式給湯の管理

▲給湯水の残留塩素等、外観検査未実施

維持管理項目	給湯末端温度	
	55℃以上	55℃未満
残留塩素測定	—	0.1 mg/L以上
温度記録	○	—
外観検査 (色、濁り、臭い、味)	○	○

残留塩素又は温度の記録を



それから、中央式給湯の管理における不適合事例ですが、給湯水について、残留塩素濃測定や外観検査を行っていない事例が散見されます。

残留塩素濃度の検査は、給湯の末端温度が55℃以上の場合は省略可能となりますが、代わりに温度の測定・記録を行ってください。

また、省略可能なのは残留塩素のみであり、色、濁りなどの外観検査については省略できませんので、ご注意ください。

なお、給湯末端温度が55℃未満の場合は、塩素濃度を0.1mg/L以上確保する必要があります。

残留塩素又は温度のいずれかにおいて、外観検査を含めた適切な記録をとるようにお願いします。

参考リンク

- 札幌市「特定建築物」

https://www.city.sapporo.jp/hokenjo/f3seikatu/buil_tokken.html

- 厚生労働省「建築物衛生のページ」

<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000132645.html>

- 厚生労働省法令等データベースサービス

<https://www.mhlw.go.jp/hourei/>

札幌市公式ホームページ
サイト内検索

特定建築物

検索

最後になりますが、具体的な維持管理方法などは、札幌市ホームページ「特定建築物」のページの他、厚生労働省のホームページに各種情報が掲載されています。今後も、法改正や厚生労働省からの通知、維持管理の留意事項などの情報提供を行っていきますので、ぜひご活用ください。

アンケートのお願い

アンケートにご協力ください

- ホームページ上のアンケートフォームより回答をお願いします。
- 5分程で回答できる内容です。
- 本講習会への感想などもアンケートより回答できます。

