

事例1-(1)-④	
件名	空気調和設備の点検頻度
改善の方向	厚生労働省は、特定建築物に係る個別管理方式の空気調和設備の排水受けの点検頻度について、事業者の負担軽減を図るため、運転条件や汚れを検知するセンサーの有無など、設備の状況に応じた取扱いを認める必要がある。
意見・要望等	近年、個別管理方式の空気調和設備を複数台設置する建築物が増加しているが、設置台数が多いため、1か月に1回の排水受けの点検が行われていない施設が多くみられる。全設備の排水受けを毎月点検するのは事実上困難となっている実態を踏まえ、個別管理方式の空気調和設備の排水受けについては、点検頻度を見直すべきではないか。 (保健所)
府省名	厚生労働省
関係法令名	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。以下、本事例において「建築物衛生法」という。） 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。以下、本事例において「建築物衛生法施行令」という。） 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。以下、本事例において「建築物衛生法施行規則」という。）
調査結果	[制度の概要] 特定建築物（注1）の管理者等は、病原体によって居室の内部の空気が汚染されることを防止するため、空気調和設備（注2）内に設けられた排水受けについて、使用開始時及び使用を開始した後、一月以内ごとに一回、定期的に、その汚れ及び閉塞の状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行わなければならない（建築物衛生法第4条、建築物衛生法施行令第2条第1号ニ及び建築物衛生法施行規則第3条の18第4号）。 また、特定建築物の管理者等は、空気調和設備による空気環境の維持管理状況を確認するため、二月以内ごとに一回、定期的に、浮遊粉じんの量、一酸化炭素の含有率等を測定しなければならない（建築物衛生法施行規則第3条の2第3号イ。以下「空気環境測定」という。）。 （注1）興行場、百貨店、集会場、図書館、店舗、事務所、学校、旅館等のうち、延床面積が3,000平方メートル以上の建築物等（建築物衛生法施行令第1条） （注2）空気を浄化し、その温度、湿度及び流量を調節して供給をすることができる設備（建築物衛生法施行令第2条第1号イ） 空気調和設備は、中央管理方式と個別管理方式（注3）に大きく分けられるが、個別管理方式の空気調和設備については、平成14年の建築物衛生法施行令及び建築物衛生法施行規則の一部改正により、15年4月1日から、維持管理の対象とされ、排水受けの定期点検が義務

付けられた。

(注3) 一般的に、中央管理方式とは、各居室に供給する空気を中央管理室等で制御し、一元的に温度調節等を行う方式であり、個別管理方式とは、熱源と空気調和機とが一体となっており、空気調和設備ごとに温度調節等が可能な方式をいう。

[問題となる実態等]

調査した7特定建築物の管理者及び4ビル管理業者における、調査日現在(平成25年11月)の個別管理方式の空気調査設備の点検方法を調査したところ、表1のとおり、1か月に1回の点検を適切に実施しているのは1事業者のみであった。

その理由として、個別管理方式の空気調和設備の場合、中央管理方式と比べて設置台数が多く、点検・清掃に必要な時間的・金銭的なコストがかさむほか、機種によっては、機器の分解や天井等の内装工事が必要となることなどを挙げており、全ての排水受けについての1か月に1回の点検は事実上困難であるとしている。

当該事業者は、管理する特定建築物に設置している空気調和設備が4台と少ない上、全て排水受けの確認が容易な機種であり、1台当たりの点検時間が5分程度で済むため、1か月に1回の点検が可能であるとしている。

表1 個別管理方式の空気調和設備の点検の状況

事業者	点検頻度	1か月に1回	年1～2回	年1回未満
7特定建築物管理者		1事業者	3事業者	3事業者
4ビル管理業者		0事業者	3事業者	1事業者

(注) 当省の調査結果による。

また、調査した4事業者においては、個別管理方式の空気調和設備の点検・清掃について、表2のとおり、i) 月1回の点検は事実上困難である、ii) 月1回の点検を適切に実施した際の費用が負担であるなどの意見を有している。



表2 個別管理方式の空気調和設備の点検・清掃に関する事業者の意見

事業者の区分	点検・清掃の頻度	意見の内容
特定建築物管理者	年2回	<ul style="list-style-type: none"> ・年2回の保守点検で適切に維持管理が可能 ・年中無休のテナントビル等の場合、<u>月1回の点検実施は事実上困難ではないか。</u>
特定建築物管理者	年1～2回	<ul style="list-style-type: none"> ・2か月に1回の空気環境測定で衛生的な空気環境が確保されているか確認可能 ・個別管理方式の場合、100台以上設置されている場合もあり、<u>それらを全て月1回点検するのは現実的ではない。</u>
ビル管理者	年1回未満	<ul style="list-style-type: none"> ・個別管理方式の空気調和設備の分解には、100項目近い作業が必要となるため、通常は、2～8年に1回程度の点検である。 ・<u>排水受けの点検・清掃を行う場合、1台当たり2万円程度を請求することになる。</u>
特定建築物管理者	年1回未満	<ul style="list-style-type: none"> ・フィルター清掃は随時行っているが、排水受けの点検は未実施（過去に、機器の不調で室内機を分解した際に、排水受けの点検を行ったものがある程度） ・排水受けの点検を行う場合、1台当たり2～3万円の費用負担があるため、テナントビルの賃料の値上げによる入居企業の退去につながる可能性がある。

(注) 当省の調査結果による。

このうち、表3のとおり、管理する特定建築物に68台の個別管理方式の空気調和設備があり、点検・清掃を行うためには、天井の内装工事が必要で、月1回の実施は困難であるとする事業者もみられた。

表3 個別管理方式の空気調和設備の月1回の点検が困難であるとする例

(特定建築物の概要)

延床面積	13,726㎡
個別管理方式の空気調和設備の設置台数	計68台

(個別管理方式の空気調和設備の排水受けの点検・清掃状況等)

点検・清掃の頻度	平成21年度以降、点検・清掃を未実施 ※点検・清掃はビル管理者へ委託
月1回の点検・清掃を実施していない理由	ビル管理者は、空気調和設備を点検・清掃するためには、天井の内装工事が必要となるため、月1回実施することは事実上困難であるとしている。
月1回の点検・清掃を実施していないことによる支障	特定建築物の管理者は、空気調和設備の不具合は発生しておらず、居室内部の空気の汚染や居住者の健康被害等も発生していないことから、特段の支障はないとしている。
点検・清掃に要する負担	ビル管理者は、仮に点検を実施する場合には、天井の内装工事を必要とする機種の場合、内装工事担当及び点検・清掃担当の計4名体制で、1台当たり1日～2日は必要であるとしている。

(注) 当省の調査結果による。

一方、調査した5市町村では、個別管理方式の空気調和設備について、表4のとおり、特定建築物の管理者等に対して全ての排水受けについて1か月に1回の点検を求めている。

表4 5市町村における特定建築物の管理者等に対する指導状況

指導状況	市町村数
空気調和設備は、運転時間や設置場所で汚れ具合が異なるため、これらの <u>運転条件が同じものや型式別にグループ分けし、各グループの代表設備を点検するよう指導している。</u>	2
空気調和設備の排水受けの汚れを検知するセンサーがついているものについては、 <u>3か月に1回の目視点検でも差し支えないことを指導している。</u>	1
個別管理方式の空気調和設備については、衛生上の問題等が発生していないことから、 <u>1か月に1回、全空気調和設備の排水受けを点検するよう指導は行っていない。</u>	2

(注) 当省の調査結果による。

厚生労働省は、レジオネラ属菌など甚大な健康被害につながるおそれがある病原体によって居室内の空気が汚染されることを防止するための措置の一つとして1か月に1回の点検を求めているが、空気調和設備の排水受けの点検・清掃の未実施等を原因とした健康被害の状況把握はしていない。

また、上記のとおり、調査した7特定建築物の管理者及び4ビル管理業者においては、全ての排水受けについて1か月に1回の点検を実施している事業者は1事業者しかなく、個別管理方式の空気調和設備については、点検そのものが事実上困難な実態も見受けられるところである。さらに、市町村では、i) 運転条件や型式別にグループ化した上でその代表設備のみを抜き取り点検する、ii) 汚れを検知するセンサーがついている場合には点検頻度を緩和するなどの指導が行われている。

このような実態も踏まえ、特定建築物の個別管理方式の空気調和設備の排水受けの点検頻度については、空気環境の悪化による人体への影響等が発生しない範囲内で、設備の状況等に応じた取扱いを認める余地があると考えられる。

(参考)

表5 特定建築物の推移

年度	平成22	23	24
特定建築物数	41,977	43,137	43,236

(注) 厚生労働省の資料に基づき当省が作成した。