

共通

- 設備管理業務の品質 P.04
- 設備管理業務における善管注意義務 P.05
- 最近の建築物衛生法改正 P.06
- 共同住宅は特定建築物か P.07
- 建築物環境衛生管理技術者の兼任 P.08
- 行政から既存不適格建築物との指摘 P.09
- プール監視員業務の請負 P.10
- 熱中症の予防対策 P.11
- アスベスト問題と設備管理責任者の対応 P.13

建築

- 外壁タイルの落下防止対策 P.15
- 袖看板等の保守・点検 P.17
- 免震装置の保守・点検 P.19
- エレベーターの防災・安全対策 P.21
- 自動ドアの保守・点検 P.23
- 防火シャッターの安全対策 P.25
- 監視カメラと個人情報保護法 P.27
- 機械式立体駐車場の安全対策 P.29
- 附置義務駐車台数 P.31
- ゴンドラの保守・点検 P.32
- 非常用エレベーターの避難・誘導活用 P.33

電気

- 電気主任技術者の勤務形態 P.34
- 非常駐先、電気主任技術者の選任 P.35
- 高圧電気設備の無停電年次点検 P.36
- 復電による機器故障の予防策 P.37
- 真空遮断器（VCB）の更新と判断基準 P.38
- 蓄電池設備の保守・点検基準 P.40
- 太陽光発電システムの保守・点検 P.41
- ボルトフリー照明器具の制御 P.42
- 埋設ケーブルの屋外マンホール点検 P.43
- PCB 処理と設備管理責任者の対応 P.44

空調

- 室内炭酸ガス濃度と有効換気量 P.46
- 湿度が高く暑いとのクレーム P.48
- 冬期の低湿度と健康 P.50
- 臭気クレームの評価方法 P.51
- 空気環境測定者の法的資格 P.52
- 光散乱式粉じん計の較正義務 P.53
- PM2.5 と設備管理責任者の対応 P.54
- 個別空調機の更新時期 P.56
- フロン法とビル管理 P.58
- ボイラーの常時監視 P.59
- 冷却塔の維持管理 P.60

- 冷却水の水質管理 P.62
- 冷温水の水質管理 P.64
- ステンレスボルトの焼き付き事故 P.65
- 空調用エアフィルタの清掃・交換 P.66
- 空調ダクトの内部清掃・点検基準 P.68
- グリスフィルタの清掃回数 P.69
- ファンベルトの定期点検による省エネ効果 P.70
- 空調用ファン省エネベルトの効果 P.71

衛生

- IPM 方式の施工基準 P.72
- 害虫駆除における薬剤散布の問題 P.74
- 上水及び給湯水の水質検査 P.75
- 残留塩素測定における水温の影響 P.76
- テナント撤退による残留塩素濃度不足 P.77
- 受水槽有効容量の設定 P.78
- 直結給水方式での建物階数制限 P.79
- トイレ洗面台の給湯温度 P.80
- 排水管の凍結防止対策 P.81
- 大便器の詰まり対策 P.82
- 温水洗浄便座の保全 P.83
- 汚水槽の清掃回数減は P.84
- 各種水槽の清掃義務 P.85
- 排水管洗浄の基準は P.86
- 湧水槽に雑排水が流入 P.87

防災

- 最近の消防法改正 P.88
- 統括防火管理者・統括防災管理者制度 P.90
- ホテル・旅館等の新表示制度「適マーク」 P.92
- 優良防火対象物認定表示制度「優マーク」 P.93
- 既存遡及する法令は P.94
- 防火管理者の兼任 P.95
- 消防設備点検試験器具の校正 P.96
- PFOS を含む消火器の保管・処分 P.97
- AED を使用した場合の法的責任 P.99
- トリアージ、DMAT について P.101
- CBRNE 災害・テロ対策と危機管理 P.103

清掃

- 日常的な清掃の基準 P.105
- 大掃除の作業内容 P.106
- 定期及び特別清掃の回数 P.107
- 剥離洗浄後の廃液処理 P.108
- ゴミ袋からインスリン用注射針 P.109
- 薬品取扱いの事故例と対応 P.110
- 蛍光灯の粉碎処分は適法か P.111
- 廃棄物収集運搬業の再委託禁止 P.112



共通



建築



電気



空調



衛生



防災



清掃



共通

設備管理業務の品質



設備管理業務の「品質」について、どのように考えたらよいのでしょうか。

A

契約仕様書が設備管理業務の品質を表すものです。

1. 契約仕様書は業務の品質を表す

通常、設備管理業務は、委託者と受託者の間で委託請負契約が締結され、業務が始まります。契約書では受託者のやるべき業務が仕様書（作業基準表を含む）の中で規定されています。設備管理業務の品質は、この仕様書に記述された内容をしっかり確実に履行することで保持されます。

一方、品質の評価は委託者側が行いますので、受託者は委託者の立場に立って丁寧に業務に取り組むことが重要です。

仕様発注又は性能発注においては、委託者側か受託者側のどちらが仕様書をつくるかの違いだけです。いずれにしても、仕様書は設備品質の代わりのものに違いがありません。従って、仕様書には、委託者の期待する内容が明確に盛り込まれなければなりません。さらに、実施にあたっては、仕様書に記された専門知識と資格を有する技術者が、委託者の要望を踏まえ正しい手順のもとに作業することが不可欠です。

2. 設備管理業務の進め方

設備管理業務の進め方については、「計画」、「実施」、「検査」、「見直し」の4つの要素、いわゆるP-D-C-Aを完全に回すことが条件となります。

- ◆ **【計画】**：委託者が求めている「要求品質」を明確にし、法令を遵守した「維持保全計画書」「作業計画書」「作業要領」「検査要領」などを作成します。
- ◆ **【実施】**：定められた作業要領に記述された運転操作や点検方法により、必要な技能を持った担当者が実施します。また、保守・故障の場面での保全記録を活用するとともに、記録を保存します。
- ◆ **【検査】**：あらかじめ定められた手順・方法に従って、工程内検査及び作業終了後の最終検査を行い、不具合が発見された場合は、あらかじめ定められた方法に基づいて是正処置を行います。
- ◆ **【見直し】**：業務実施途上に発生した不具合や1年が終了した後に維持保全データの分析から得られた知見をベースに、品質が委託者の要望に十分に込えているかを評価し、仕様書の見直しと併せ「作業要領」「検査要領」などを見直すものです。

3. 設備現場インスペクションシートの活用

(公社) 東京ビルメンテナンス協会では、設備管理業務の品質管理のマニュアルとして「設備管理責任者のための品質管理」を作成しています。マニュアルの巻末に「設備管理現場インスペクション例」が記載されています。これを各管理建物に合わせてカスタマイズするなどして活用してください。



共通

設備管理業務における善管注意義務



設備管理業務として民法第 644 条における善管注意義務とはどのように解釈できますか。



単に契約上の受託業務を処理するだけでなく、プロとして社会の常識として当然要求される仕事を提供することです。

1. 設備管理業務委託契約書には

設備管理業務委託契約書には、「業務の履行」という項目があります。(公社)全国ビルメンテナンス協会が標準として制定した標準契約書には、次のような条文があります。『乙は、本契約の履行にあたり、関係諸法令及び諸規則並びに甲が定める管理規定を遵守し、仕様書に定める範囲及び基準を誠実かつ善良なる管理者の注意義務をもって履行しなければならない』。この委託契約は請負、委託の中間形態の契約と解されるので、受託者として完全な仕事の履行（民法第 632 条）と、受託業務の本旨に従った善良なる管理者の注意（民法第 644 条）の義務を定めたものです。

2. 善管注意義務とは

この善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）というのは、『委任を受けた人の、職業、地位、能力などにおいて、社会通念上、要求される注意義務』です。受託会社は、単に受託業務をこなすだけでなく、その道のプロとして要求される平均的な注意を尽くす必要があるということです。従って、受託会社は、プロとして一般的にこれくらいは払うであろうと思われるレベルの注意をもって業務にあたらなければなりません。

3. 注意義務違反の事例

善良な管理者の注意義務を怠る例としては次のようなものがあげられます。

- ・対象設備などの損傷、危険性、不具合などを知らずに所有者に通知しなかった。
- ・修理、補修を依頼していたが、失念より放置してしまい事故につながった。
- ・管理事務についての報告が、期日どおりにされていない。
- ・点検をマニュアルどおりに行っていない。

※善管注意義務を怠った管理業務は、民法上過失があったと見なされます。状況によっては損害賠償や契約解除などが可能となり、案件の重大性と頻度の大小によって解釈が変わります。業務に取り組む前に契約書の内容をよく確認してください。



共通

最近の建築物衛生法改正



最近の建築物衛生法改正について教えてください。



CO 濃度と温度範囲の管理基準値等が変更になりました。

1. 建築物衛生法の趣旨

建築物衛生法は、1970（昭和 45）年 4 月に公布され、同年 10 月 13 日から施行されました。この法律では、不特定多数の人が利用する興行場、百貨店、店舗、事務所、学校等の用に供される建築物で、相当程度の規模を有するものを「特定建築物」と定義しています。

その特定建築物の維持管理権原者（特定建築物の所有者、占有者等の維持管理について権原を有する者）に対して、環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な基準（建築物環境衛生管理基準）に従って維持管理することを義務付けること等により、より高い水準の衛生的な維持管理の実現を求めています。

2. 最近の改正

最近の本法律の主な改正は次のとおりです。

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の一部を改正する省令の施行について
（令和 3 年 12 月 24 日公布、令和 4 年 4 月 1 日施行）

◆空気調和設備を設けている場合の空気環境基準の変更。

一酸化炭素の含有率 百万分の 6 以下 （旧は百万分の 10 以下）

温 度 18 度以上 28 度以下 （旧は 17 度以上 28 度以下）

◆特定建築物の管理技術者が同時に他の特定建築物の管理技術者とならなければならないことを原則とする規定及び二以上の特定建築物について一定の要件の下で管理技術者を兼ねることを認める規定について削除することとし、二以上の特定建築物の管理技術者を兼ねる場合は、当該二以上の特定建築物の管理技術者となってもその業務の遂行に支障がないことを確認しなければならないこと。選任時のみならず、現に選任している管理技術者が、新たに他の特定建築物の管理技術者を兼ねようとするときについても同様の確認を行うこと。確認を行う場合において、当該特定建築物について当該特定建築物所有者など以外に特定建築物維持管理権原者があるときは、あらかじめ、当該特定建築物維持管理権原者の意見を聴かなければならないこと。

3. 建築物衛生法の空気環境基準と事務所衛生基準規則の比較解説

WHO のガイドライン（2018）において、室内温度の低温側基準について 18℃以上に示されていることを踏まえ、建築物衛生法の居室における温度等の基準の改正が行われたが、一酸化炭素の基準については WHO/EURO（2010）の一般公衆向け基準が根拠とされており、事務所衛生基準規則の一酸化炭素の基準は変更されていない。

項 目	建築物衛生法	事務所衛生基準規則
空気調和設備の一酸化炭素	6ppm 以下	10ppm 以下
空気調和設備の二酸化炭素	1000ppm 以下	0.1%（1000ppm）以下
温 度	18℃～28℃	18℃～28℃