

大阪市内の特定建築物の維持管理状況について

大阪市保健所環境衛生監視課

1 はじめに

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「建築物衛生法」という。）において、特定建築物の所有者等で当該特定建築物の維持管理について権原を有するものは、建築物環境衛生管理基準（以下「管理基準」という。）に従って当該特定建築物を維持管理しなければならないと規定されている。

大阪市保健所では、平成 15 年度から特定建築物の環境衛生に関する維持管理の実態について報告徴取を実施し、これらの結果を適正な維持管理指導の資料としている。

2 調査結果の概要（詳細結果については P. 3～4 を参照）

今年度徴取した報告をもとに、特定建築物の維持管理状況について調査した結果、不適合であった割合が比較的高値で、過去 4 年間（令和 3 年度～令和 6 年度）の平均値と比較して増加していた主な項目は、次のとおりである。

(1) 温度【不適合率：46.0%（令和 3 年度～令和 6 年度の平均値：40.4%）】

居室における温度については、18℃以上 28℃以下という管理基準が定められている。

温度が不適合である月に 2 月が多かったが、令和 7 年 2 月は例年より 4 度ほど気温が低かったことから気候の影響により不適合の割合が高値であったと考えられる。また、同月にインフルエンザウイルスによる感染症の患者数が前年度の 2 倍に増加し、感染症のリスク要因の一つである「換気の悪い密閉空間」を避けるため、窓開け換気が奨励されたことも不適合率上昇の要因と考えられる。

感染症対策や臭気等の不快要素を取り除くため、外気を導入し居室の換気を徹底することは、当然に空気環境の衛生管理上重要であるが、同様に、居室内の温度も建物利用者が健康で快適に過ごすために必要なものである。効率的な換気を行うには適切な空調機の調整が必要であるため、空気環境測定により居室毎の状況を確認し必要な換気量を検討することが重要である。

(2) 定期清掃回数【不適合率：23.2%（令和 3 年度～令和 6 年度の平均値：13.9%）】

清掃は日常行うもののほか、定期清掃（大掃除）を 6 か月以内ごとに 1 回、定期的に、統一的に行うことが義務付けられている。清掃は、ほこりによるアレルギー性疾患を予防するとともにそ族昆虫の発生・生息を防ぐほか、ウイルスや微生物等による感染症を防ぐ役割も果たしている。

あわせて、清掃用機械及び清掃用器具並びに清掃用資材（洗剤、床維持剤等）の保管庫についても、6 月以内ごとに 1 回、定期的に点検し、必要に応じ、整備、取替え等を行う必要がある。

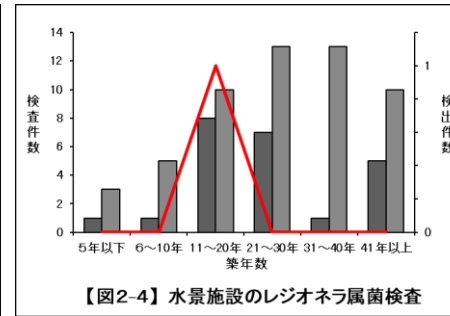
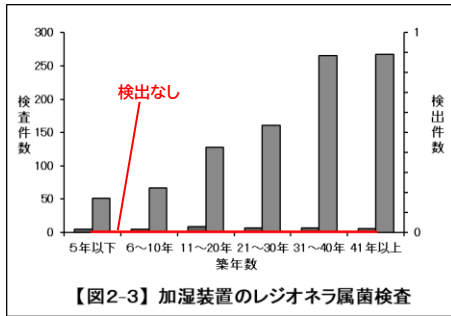
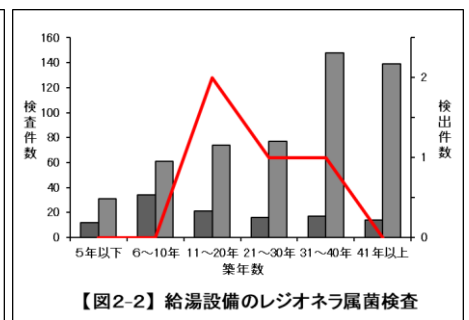
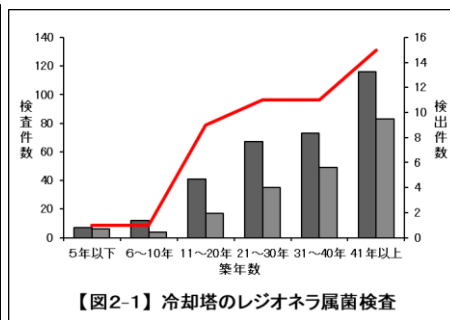
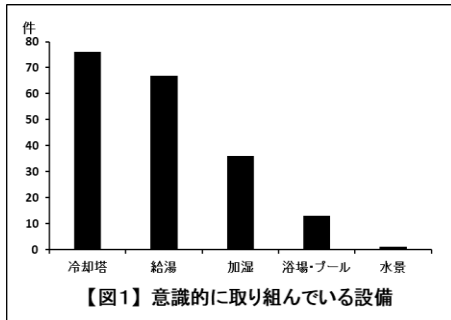
(3) そ族防除回数【不適合率：11.1%（令和 3 年度～令和 6 年度の平均値：8.0%）】

そ族昆虫の防除については、6 か月以内ごとに 1 回、統一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、そ族昆虫の発生を防止するために必要な措置を講じることが義務付けられている。防除方法については薬剤の不必要な乱用による健康被害がもたらされることのないよう、総合的有害生物管理（IPM）に基づき、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限に留めるような方法で管理対策することが重要となる。

また、近年は大型複合建築物の建設が増加傾向にある。所有者等が居室ごとに異なると防除を進める上で対応が難しいが、テナント事業者等と積極的に協力し実施して欲しい。

3 特定建築物の水利用施設等におけるレジオネラ症防止対策等について

レジオネラ属菌は自然界に広く存在しており、土ぼこり等によって運ばれ、人工的な環境である冷却塔や水景施設等で爆発的に増加する恐れがある。これらの環境下では菌がエアロゾルとして拡散し、人々に感染を引き起こす可能性があり、建築物におけるレジオネラ症防止対策の重要性は非常に高まっている。そこで、レジオネラ症防止対策に関する意識や対応状況についてアンケートを実施し、今年度報告書を徴取した 2,013 施設のうち 92.6%にあたる施設から回答を得たため、その結果を取りまとめた。



【凡例】

- 検査実施有
- 検査実施無
- うち検出

(1) レジオネラ症防止対策に関する意識について【図1】

特定建築物におけるレジオネラ症防止対策の中で意識的に取り組んでいる設備は、世界的にも患者数の多い冷却塔や給湯設備が多かった。

(2) 冷却塔について【図2-1】

冷却塔を設置する施設は近年減少傾向にあるが、その約半数がレジオネラ属菌検査を実施しており、検査頻度は1年に1回が多数を占めており、築年数にかかわらず検出事例があることが分かった。

冷却塔は最もレジオネラ属菌の増殖しやすい設備であり、外気取入口付近に設置された設備や丸形の場合は、さらに厳重な維持管理が必要である。

(3) 給湯設備について【図2-2】

給湯設備の検査実施件数は各築年数で横ばいであった。

湯を循環させる中央式給湯方式は、湯温を貯湯タンク内 60℃以上、給湯栓末端でも 55℃以上に保つことと定められており、温度を意識して維持管理している施設が多く感じられた。シャワーヘッドや水栓のコマ部の点検や分解清掃も定期的に行って欲しい。

(4) 加湿装置について【図2-3】

加湿装置を設置する施設は近年減少傾向にあり、検査を実施している施設も各築年数で10施設にも満たなかった。母数が少ないことから検出された施設はなく、一見して安全に思えるが、加熱しない水噴霧方式を利用している場合は特に注意されたい。

(5) 水景施設について【図2-4】

築11~20年の施設において、わずかではあるが検査実施施設数が増加しており、検査頻度は1年に1回が圧倒的多数を占めていた。

省エネの観点から、夜間や季節によっては間欠運転とする施設が多いが、間欠運転の場合は、水を滞留させずに遊離残留塩素濃度が常に0.2mg/L以上確保できるような措置を講じることが望ましい。

今回の調査結果から、レジオネラ症の感染源として報告の多い冷却塔や給湯設備に対する意識が高く、築年数は検査頻度に影響していなかった。また、冷却塔については、レジオネラ属菌の検出件数が多いことから感染リスクが高いことが明らかであるため、検査を実施していない施設においても重点的に設備点検を行い、汚れや劣化が見られる場合は清掃や冷却水の換水等の対策が求められる。

レジオネラ症の感染防止対策を効果的に実施するためには、給水・給湯管理者や建築物衛生担当者、さらに施設所有者を含めた関係者間の連携が重要であるため、常に情報共有を行い、適切な維持管理に努めていただきたい。

特定建築物維持管理状況調査結果

調査期間並びに対象施設数

調査実施年度	調査対象年度	対象施設数	報告率
令和3年	令和2年	2,263	91.4%
令和4年	令和3年	2,282	91.6%
令和5年	令和4年	2,281	91.3%
令和6年	令和5年	2,293	92.0%
令和7年	令和6年	2,309	90.2%

- ・調査実施期間
令和3年～令和6年 : 5月～翌年3月末
令和7年 : 6月～11月30日
- ・対象施設数
調査実施年度の前年度末における届出施設数

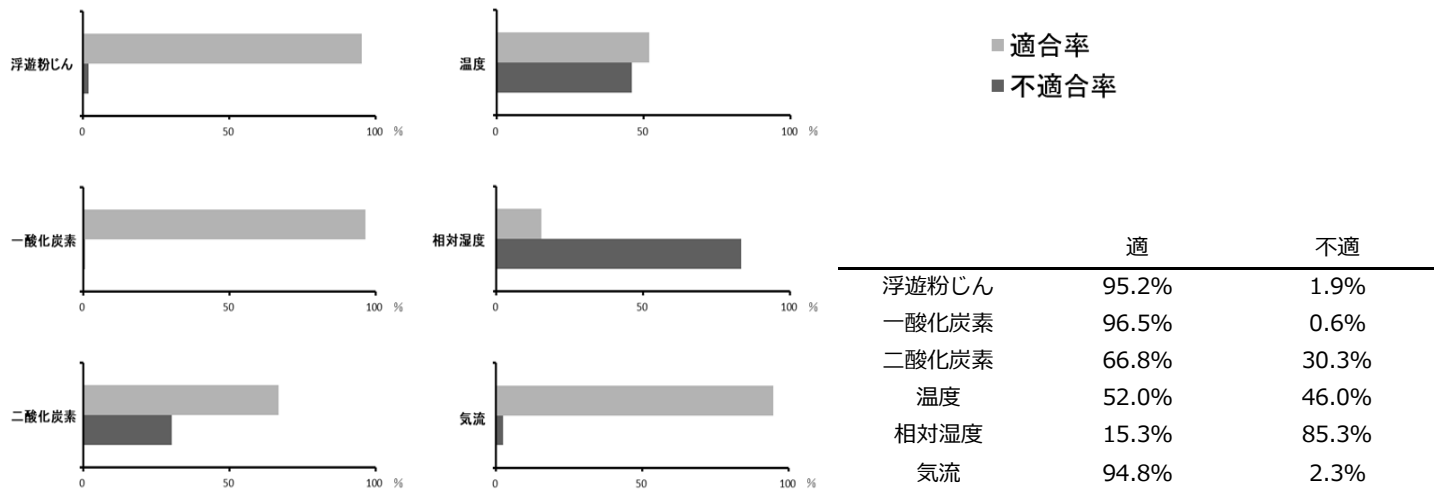
維持管理状況（不適合率の推移）

令和7年11月30日現在

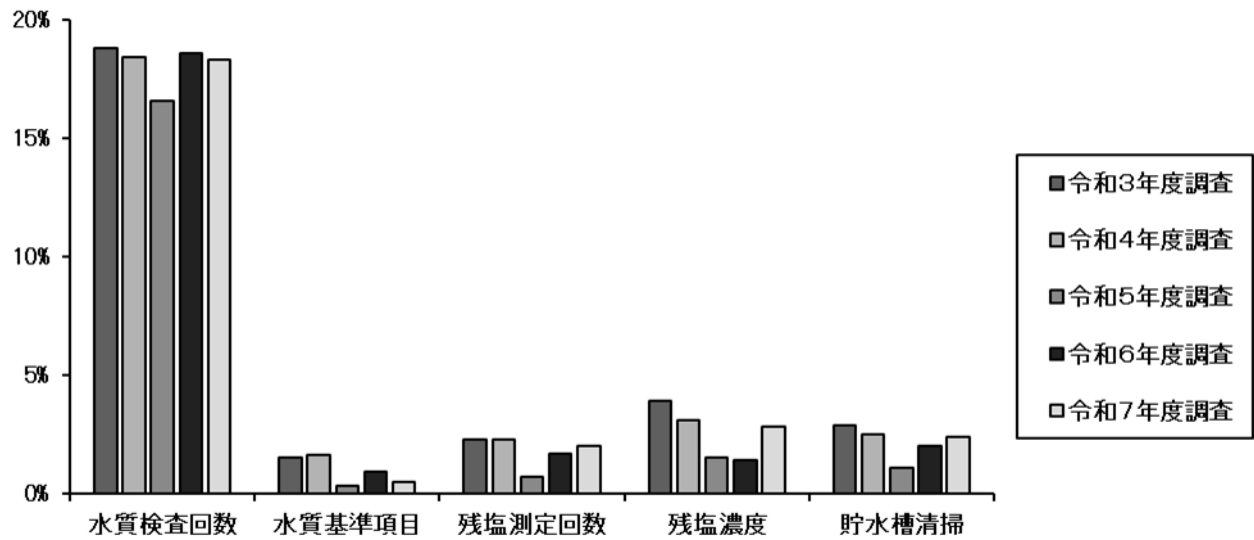
	令和3年度調査	令和4年度調査	令和5年度調査	令和6年度調査	令和7年度調査
空気環境測定回数	5.2%	5.5%	3.1%	3.2%	2.6%
浮遊粉じん濃度	2.3%	1.8%	2.2%	1.6%	1.9%
一酸化炭素濃度	0.1%	0.4%	0.4%	0.3%	0.6%
二酸化炭素濃度	20.2%	17.7%	21.7%	27.9%	30.3%
温度	32.5%	37.8%	43.8%	41.7%	46.0%
相対湿度	78.2%	79.0%	78.2%	82.5%	85.3%
気流	2.3%	2.0%	2.7%	2.3%	2.3%
水質検査回数	18.8%	18.4%	16.6%	18.6%	18.3%
水質基準項目	1.5%	1.6%	0.3%	0.9%	0.5%
残塩測定回数	2.3%	2.3%	0.7%	1.7%	2.0%
残塩濃度	3.9%	3.1%	1.5%	1.4%	2.8%
貯水槽清掃	2.9%	2.5%	1.1%	2.0%	2.4%
排水設備清掃	14.8%	10.6%	12.6%	12.4%	11.8%
定期清掃回数	11.6%	12.9%	9.6%	12.0%	23.2%
そ昆虫防除回数	8.6%	7.4%	6.2%	6.5%	11.1%
帳簿の管理	11.4%	26.3%	10.7%	17.5%	12.4%
冷却塔清掃	1.7%	4.1%	1.5%	2.8%	2.9%
加湿装置清掃	9.4%	9.6%	3.6%	9.3%	12.6%
※中央給湯設備					
水質検査回数	22.9%	20.2%	21.3%	16.4%	18.0%
水質基準項目	3.9%	1.6%	1.9%	2.8%	1.3%
残塩測定回数	23.2%	21.7%	25.0%	25.3%	26.4%
残塩濃度	5.2%	1.9%	1.6%	1.6%	3.9%
貯湯槽清掃	16.9%	12.2%	12.9%	14.5%	10.6%

※中央給湯設備を設置している施設数を母数とする。

参考1: 空気環境管理の適否



参考2: 水質管理の不適合率



参考3: 中央給湯設備管理の不適合率

