

Q&A 一覧

- Q1 管理技術者の選任に関する規定を改正するに至った背景はなにか。..... 1
- Q2 管理技術者の業務とは、具体的にどういったものが該当するのか。..... 2
- Q3 「業務の遂行に支障がない」とは、どういう状況をいうのか。..... 3
- Q4 「業務の遂行に支障がない」と言うことができない事例を、具体的に示してほしい。 4
- Q5 特定建築物所有者等が選任する管理技術者が複数の特定建築物の管理技術者を兼任することとなっても「業務の遂行に支障がないことを確認」する手順について、具体的に示してほしい。..... 4
- Q6 「業務の遂行に支障がないことを確認」する主体はだれか。また、いつ確認する必要があるのか。..... 5
- Q7 維持管理権原者の意見を聴く場合、どのような意見を聴取すればよいのかを具体的に示してほしい。..... 5
- Q8 「業務の遂行に支障がないことを確認」した結果を記載した書面は、いつ作成が必要となり、どのような項目を記載すればよいか。またこの書面の保管方法と保存期限を示してほしい。..... 5
- Q9 今回の制度改正以前から、二棟以上の特定建築物を兼任している管理技術者についても、「業務の遂行に支障がないことを確認」した書面を作成する必要があるのか。..... 6
- Q10 一人の管理技術者が兼任できる特定建築物の棟数に上限はあるのか。..... 6
- Q11 同時に二以上の特定建築物の管理技術者となっても業務の遂行に支障がないことについて、管理技術者を選任する時点で保健所による確認は行われるのか。..... 7
- Q12 一人の管理技術者が複数の特定建築物を兼任した後、いずれかの特定建築物の維持管理状況に問題が発生した場合、どのような対応が必要になるのか。..... 7

Q1 管理技術者の選任に関する規定を改正するに至った背景はなにか。

A1 従前は、特定建築物の所有者(所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者があるときは、当該権原を有する者)(以下「特定建築物所有者等」という。)は、建築物環境衛生管理技術者(以下「管理技術者」という。)の選任に当たって、原則として、一人の管理技術者は同時に二以上の特定建築物の管理技術者にならないようにしなければならないこととしていた。ただし、二以上の特定建築物について、相互の距離、それぞれの用途、構造設備、特定用途に供される部分の延べ面積、特定建築物の所有者、占有者その他の者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(以下「維持管理権原者」という。)が同一である場合など、一人の管理技術者が二以上の特定建築物の管理技術者となってもその職務の遂行に当たって特に支障がないときは、管理技術者を兼任することが認められていた。

今般、建築物衛生管理に関する検討会報告書(令和3年7月公表。以下「報告書」という。)において、「ICTの進展等により、特定建築物の相互の距離や空気調和設備等の類似性、維持管理権原者の同一性等は特定建築物の維持管理に大きな影響を与えないことが確認されたことから、現在の兼任の可否を判断する基準となっている、特定建築物の相互の距離、それぞれの用途、特定用途に供される部分の延べ面積、構造設備、維持管理権原者の同一性については、削除することが適当である」とされたことを踏まえ、

- ・ 一人の管理技術者が同時に他の特定建築物の管理技術者にならないという原則
- ・ 二以上の特定建築物の管理技術者を兼ねることができる場合を限定的に認める規定について削除し、その代わりに、
- ・ 特定建築物所有者等は、選任しようとする者が同時に二以上の特定建築物の管理技術者を兼任することとなるとき、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
- ・ 特定建築物所有者等は、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に、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

を新たに規定したものである。

Q2 管理技術者の業務とは、具体的にどういったものが該当するのか。

A2 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「法」という。)第6条第1項において、特定建築物所有者等は、特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督をさせるため、管理技術者を選任しなければならないと規定しており、その監督の範囲は、「管理基準に従って維持管理がなされているかどうかのほか、照明その他当該特定建築物の環境衛生上の維持管理に関することがらが含まれること。」(昭和46年3月11日環衛第44号厚生省環境衛生局長通知)とされている。

以上を踏まえ、管理技術者の業務を具体的に示すと、以下のとおりである。なお、これらの業務は代表的なものを列举したものであり、特定建築物の用途等に応じて、追加の業務も考えられる。また、特定建築物所有者等は管理技術者に対し、これらの業務を行うために必要な権原を与えることが求められる。

① 管理計画の策定、立案への参画

- ・法令、技術的な根拠、特定建築物の特性、使用者・利用者の要望等も踏まえた上で、日常及び定期(週間・月間・年間など)の計画を策定する。
- ・保全管理業務部門が策定する中長期の改修・設備の更新計画立案に参画する。

② 業務実施の監督と実態の把握

- ・管理計画に基づいた業務の進行管理と監督、建築物環境の実態や特性などを把握する。
- ・設備管理業務や清掃・衛生管理業務等を専門業者に委託している場合は、当該専門業者との緊密な連絡・協力体制を構築する。
- ・保健所が実施する立入検査等に立ち会う。

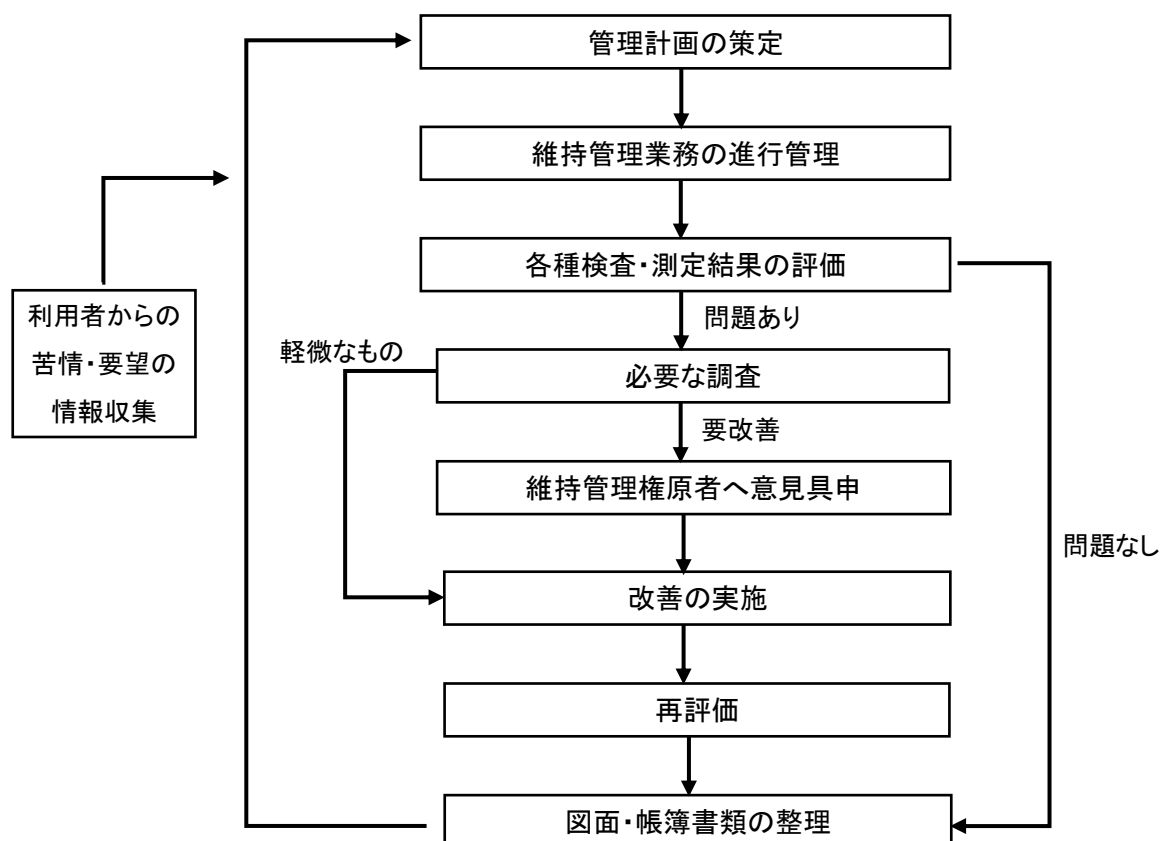
③ 測定、検査、点検等による環境状況の把握と改善

- ・空気環境や飲料水の水質などの測定や検査、各種の設備点検結果について、法令で定める基準等を満たしているかの確認、判断及び評価を行い、問題が生じている場合、原因の特定を行う。
- ・原因が特定された場合は、改善策の企画立案を行い、必要に応じて、維持管理権原者等へ意見を申し出る。
- ・改善が終了した後は、改善確認の測定・検査を行い、問題点が改善したことを確認し、結果を維持管理権原者等に報告する。

④ 帳簿書類、設備に関する図面等の整備

- ・年間管理計画や定期的に実施する空気環境測定結果等の整理及び保存等を行う。

(参考)建築物環境衛生管理技術者の業務フロー



Q3 「業務の遂行に支障がない」とは、どういう状況をいうのか。

A3 管理技術者の業務はQ2のとおりであり、「業務の遂行に支障がない」とは、特定建築物所有者等から管理技術者に対し、これらの業務を行うために必要な権原が付与され、かつ管理技術者がこれらの業務を確実に遂行することにより、当該特定建築物が建築物環境衛生管理基準に従って適正に維持管理されている状況をいう。

なお、報告書において、「職務の遂行に支障がない」とは、建築物環境衛生管理基準に従って特定建築物の維持管理をしていることを意味する。よって、例えば空気環境の調整が建築物環境衛生管理基準に従って適正に維持管理されていない特定建築物の管理技術者は、「職務の遂行に支障がない」とはいえず、同時に他の特定建築物を兼務することは適当ではない。」とされているので、参考とされたい。

Q4 「業務の遂行に支障がない」と言うことができない事例を、具体的に示してほしい。

A4 例えば、以下のような場合が想定されるが、これに限らず、Q3に記載した状況が確認出来ない場合は、「業務の遂行に支障がない」と言うことはできないと考えられる。

- ・ ある特定建築物の管理技術者に選任されようとする者が既に別の特定建築物の管理技術者に選任されている場合であって、当該者が、既に管理技術者に選任されている特定建築物が、建築物環境衛生管理基準に従って適正に維持管理されていない場合
- ・ ある特定建築物の管理技術者に選任されようとする者が既に別の特定建築物の管理技術者に選任されている場合であって、当該者が、既に管理技術者として選任されている特定建築物の特定建築物所有者等から常駐を求められており、新たに別の特定建築物の管理技術者として従事する時間が確保できない場合
- ・ 管理技術者がビルメンテナンス会社と雇用契約を締結しており、既に選任されている特定建築物の特定建築物所有者等から常駐を求められていないものの、管理技術者以外の業務に従事する時間、当該管理技術者の所定労働時間等を勘案すると、新たに別の特定建築物の管理技術者として従事する時間が確保できないと考えられる場合
- ・ ある特定建築物の管理技術者として選任されている者が新たに他の特定建築物の管理技術者を兼任しようとしている場合であって、新たに当該者を管理技術者として選任しようとする特定建築物所有者等から既に当該者を管理技術者として選任している特定建築物所有者等に対し、管理技術者として従事する時間が妥当であると判断するために必要な情報(住所、用途、構造設備、延べ面積、建築物衛生管理に関するICT等の導入状況等)が示されない場合

Q5 特定建築物所有者等が選任する管理技術者が複数の特定建築物の管理技術者を兼任することとなっても「業務の遂行に支障がないことを確認」する手順について、具体的に示してほしい。

A5

- ・ 既に他の特定建築物の管理技術者に選任されている者を自らの特定建築物の管理技術者に選任しようとする場合など、選任しようとする者が同時に二棟以上の特定建築物の管理技術者となるとき
- ・ 既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任しようとするとき

は、それぞれの特定建築物所有者等において、それぞれの特定建築物の維持管理について「業務の遂行に支障がないことを確認」する必要があるが、具体的な確認方法として

は、例えば、別紙1の手順に従うことが考えられる。

Q6 「業務の遂行に支障がないことを確認」する主体はだれか。また、いつ確認する必要があるのか。

A6 管理技術者を選任する義務を負う者は特定建築物所有者等であることから、「業務の遂行に支障がないことを確認」する主体は特定建築物所有者等である。また、「業務の遂行に支障がないこと」の確認は、

- ・新たに管理技術者として選任しようとする者が同時に二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼任することとなる時
- ・既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任することとなる時

のいずれ場合にも行う必要がある。このため、特定建築物所有者等は、管理技術者から兼任についての申し出を待つのではなく、管理技術者に対し、定期的に兼任状況に変更がない旨を確認することが望ましい。

Q7 維持管理権原者の意見を聴く場合、どのような意見を聴取すればよいのかを具体的に示してほしい。

A7 新たに選任されようとする特定建築物と現在選任されている特定建築物との相互の距離、それぞれの用途、構造設備、延べ面積、建築物衛生管理に関するICT等の導入状況、それぞれの特定建築物における管理技術者として従事する時間、現在選任されている特定建築物の直近の維持管理状況（保健所の指摘等の有無等）等を勘案し、二以上の特定建築物の管理技術者として、業務の遂行に支障がないか等について、維持管理権原者の意見を聴取することが考えられる。

Q8 「業務の遂行に支障がないことを確認」した結果を記載した書面は、いつ作成が必要となり、どのような項目を記載すればよいか。またこの書面の保管方法と保存期限を示してほしい。

A8 Q6のとおり、特定建築物所有者等は、

- ・ 新たに管理技術者として選任しようとする者が同時に二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼任することとなる時、
- ・ 既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任することとなる時

のそれぞれのタイミングにおいて、「業務の遂行に支障がないことを確認」した結果を記載した書面を作成・保存する必要がある、当該書面には以下(1)から(7)の項目を記載することが望ましい(別紙2の様式例を参照)。なお、当該書面は、当該管理技術者を選任して

いる間は保管する必要がある、また、他の帳簿書類と同様、紙媒体に限らず電磁的記録に保存することも差し支えない。また、当該書面の保管する際には、Q5において、当該管理技術者を選任している(選任しようとする)他の特定建築物所有者等から提供される書面を添付したうえで保管することが望ましい。

(1) 特定建築物所有者等の氏名

(2) 書面を作成した年月日

(3) 管理技術者の氏名、住所及び免状番号

(4) 選任される特定建築物の名称、所在場所、選任される年月日

(5) 選任される特定建築物ごとの管理技術者として従事する時間(当該特定建築物への移動時間も含む。)

(※ 当該時間は、それぞれの特定建築物の用途、構造設備、延べ面積、建築物衛生管理に関するICT等の導入状況等を勘案して妥当であるかを判断すること。)

(6) 管理技術者以外の業務がある場合は当該業務に従事する時間

(7) 特定建築物所有者等以外に維持管理権原者がある場合は、当該維持管理権原者の氏名及び意見を聴取した年月日

(※維持管理権原者の意見は本書面とは別に作成し、必ず本書面と一緒に保存すること。)

Q9 今回の制度改正以前から、二棟以上の特定建築物を兼任している管理技術者についても、「業務の遂行に支障がないことを確認」した書面を作成する必要があるのか。

A9 今回の制度改正以前においては、二棟以上の特定建築物について、相互の距離、それぞれの用途、構造設備、特定用途に供される部分の延べ面積、維持管理権原者が同一である場合など、一人の管理技術者が二棟以上の特定建築物の管理技術者となってもその職務の遂行に当たって特に支障がないときは、管理技術者を兼任することが認められていたものであることから、今回の改正に伴って「業務の遂行に支障がないことを確認」した書面を改めて作成する必要はないが、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場合には、当該書面を作成することとなる。

Q10 一人の管理技術者が兼任できる特定建築物の棟数に上限はあるのか。

A10 当該管理技術者を選任している(選任しようとする)特定建築物所有者等が、それぞれの特定建築物の維持管理について当該管理技術者が「業務の遂行に支障がないことを確認」できる場合は、一人の管理技術者が兼任できる特定建築物の棟数の制限はないが、Q3に記載した状況を担保できる棟数を超える特定建築物の管理技術者を兼任することは適当ではない。特定建築物所有者等(特定建築物所有者等以外に維持管理権原者がある場合は、当該維持管理権原者)は、法第4条第1項において、建築物環境衛生管

理基準に従って特定建築物の維持管理をしなければならないこととされていることを踏まえ、一人の管理技術者がQ3に記載した状況を担保できる棟数を超過して兼任することのないよう、注意する必要がある。

Q11 同時に二以上の特定建築物の管理技術者となっても業務の遂行に支障がないことについて、管理技術者を選任する時点で保健所による確認は行われるのか。

A11 Q6のとおり、管理技術者が同時に二以上の特定建築物の管理技術者を兼任しても業務の遂行に支障がないことを確認する主体は特定建築物所有者等であるが、特定建築物所有者等は、法第5条に基づく都道府県知事(保健所を設置する市又は特別区にあっては市長又は区長。以下同じ。)への届出において、当該特定建築物の管理技術者が他の特定建築物を兼任している場合は、当該特定建築物の名称及び所在地について届け出る必要がある。

また、Q8のとおり、特定建築物所有者等は、管理技術者が同時に二以上の特定建築物の管理技術者を兼任しても業務の遂行に支障がないことの確認結果を記載した書面を備えておくことが必要となり、都道府県知事は、特定建築物への立入検査等を行う場合には、当該書面のほか、空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃並びにねずみ等の防除の状況(測定又は検査の結果並びに当該措置に関する設備の点検及び整備の状況を含む。)を記載した帳簿書類等も確認したうえで、当該特定建築物について環境衛生上必要な指導等を行うこととなる。

Q12 一人の管理技術者が複数の特定建築物を兼任した後、いずれかの特定建築物の維持管理状況に問題が発生した場合、どのような対応が必要になるのか。

A12 管理技術者が二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼任することとなった後、当該管理技術者が選任されている特定建築物において環境衛生上の問題が発生した場合は、当該管理技術者の業務の遂行に支障が生じている可能性があり、管理技術者の職務が「特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督」することであることに鑑みれば、引き続き当該二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼任することは適当ではないと考えられ、保健所の指摘等に適切に御対応いただくことになる。