

## 保健所が行う建築物の事前図面指導について

五味 武人（東京都港区赤坂保健所）

### 1. 建築物衛生と保健所の関わり

建築物内において安全に過ごすためには、その建物が構造上の安全性、防火・防災・耐震などの安全確保の条件を満足していることが必要である。そのために建築基準法や消防法による法規則があり、建物の最小限必要な要件を建築前に確認し、事故の防止につなげている。

しかし、健康で快適な生活のためには、建築物そのものも大切であるが、その建築物をどう維持管理していくかがより重要である。建築物の衛生的な環境を確保するために、保健所がどのような関わりを持っているかを、最初に紹介しよう。

具体的には「水道法」及び「建築物の衛生的環境の確保に関する法律（以下ビル管理法という）」を、保健所は所管している。

「水道法」では、一定規模の受水槽（建物の中に設置される給水用のタンク）を持つ建築物の所有者・管理者に対して、水槽の定期清掃等の管理義務を課している。

また、「ビル管理法」では、延べ床面積の大きい、特定用途のビルに対して、ビル全体の衛生を確保するための管理義務を定めている。

上記の法律の対象は規模の大きいものに限定され、規模の小さなものには規制が及ばない。そこで法規制の及ばない小規模の給水施設等に対しては、自治体が独自の要綱等を定めて対応しているケースが多い。

これらの法律及び要綱に基づいて、保健所は建築物衛生と関わり、施設の所有者・管理者に対し衛生的に建物を維持管理するよう、指導・助言を行っている。

しかし、実際の現場には多くの問題が生まれているのである。

### 2. 維持管理しにくい建物がいっぱい

写真1は、屋上の塔屋上にある飲料水のタンクを点検するためのハシゴである。約5 mの高さで、とても安全とは言えない。この他にも塔屋への入り口が極端

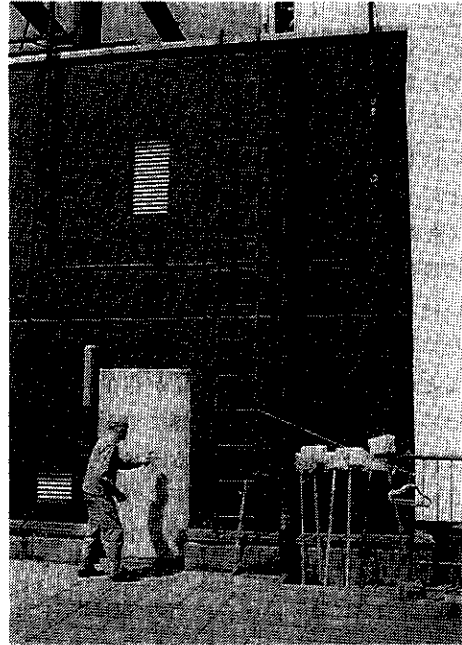


写真1



写真2

に狭い例、タラップ等が不備で昇りにくい例を見ることが出来る。

写真2は現在増加している、地下ピット式の受水槽室への入り口となるマンホールである。このようなケースでは階段を設けず、上部から垂直タラップで降りていく構造が、残念ながら一般的である。しかしマンホールの設置場所がエレベーターのすぐ前であったり、人の多く通行する通路にあるため、点検等でマンホールを開けた場合に危険である例や、先程の屋上と同様、垂直タラップが4 m以上、高いものは10m近くもある例が見られる。

写真3は、建物内に置くスペースがないため、ポリバケツが路上に置かれている例である。ネコやカラスのエサの提供場所になっているケースもある。

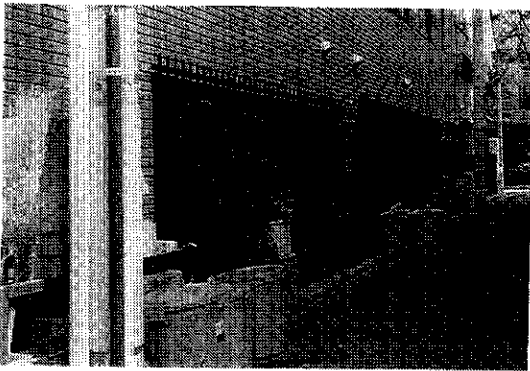


写真3

これらの例は、十分な維持管理を阻害するものといえる。また、実際に維持管理に携わる人は屈強な若者ではなく、写真1のように高齢者の方が多いのである。

明らかな問題点がありながら、実際に建築後の建物について、安全や衛生の面から改善される例は、施工の困難さや経費の関係でほとんどない。そしてそのしわよせは、全て「管理」に押しつけられていく。

水道法及び関係の要綱等で、管理者は定期的に給水施設の点検を行うよう指導されることが多いが、目の眩む高さの水槽に昇る点検を、万一管理者が怠ったとしても、強く責めることは出来ないだろう。そして「管理」で生じた無理は最終的に居住者・利用者にはね返ることになる。

### 3. 建築確認申請時の保健所における図面指導

それでは、建築後の改善が困難であるなら建築前の段階で設計者に対し、指導を行えば効果的ではないか。この発想から生まれたのが、本稿で中心に述べる「建築確認申請時の保健所における図面指導」である。

建築基準法第93条第4項によって、「ビル管理法」に該当する建築物（特定建築物）については、建築確認申請時に建築主事は管轄の保健所長に通知することとなっている。また同条第5項で、必要なときに保健所長は建築主事に対し意見を述べる事が出来るとされている。

この規定を受けて、東京都では建築部局と協議の上、「ビル衛生管理の建築確認申請時指導要領」を定めて、建築確認申請時の図面審査を実施してきている。昭和46年から内容の改正を行いながら現在に至り、ビルの空調・給排水・廃棄物保管の各設備につき詳細な部分まで、設計者の説明を受けた上で、衛生確保のための審査を行っている。

しかし、この審査の対象になっているのは特定建築物に限られ、集合住宅や延べ床面積が3000m<sup>2</sup>に満たない建築物は対象にならない。もちろん、集合住宅や小規模な建物に審査が不必要だからではない。むしろ法律の適用がないだけに、集合住宅や小規模な建物の方が衛生的な問題は多いのである。

そこで、東京都特別区の中でいくつかの区が、特定建築物以外の建物についても同様に、保健所において給排水等の衛生施設やゴミ保管設備に関して、建築確認申請時の指導を始めている。

### 3. 特別区の事前図面審査制度

現在特別区で行われている、建築確認申請時の図面審査は表1のとおりである。

現在、その指導は建物の主たる設備の範囲で、特に集合住宅では共用設備にとどまっている。今後、指導に必要なデータが整えば、集合住宅の各住戸内の構造設備に関する事項（例：カビ・ダニの発生防止構造）等まで、指導が発展すると思われる。また特別区で進められている「住宅条例」の制定に伴う「住宅水準の設定」とつながる動きもある。

制度を区の要綱・指針等で規定しているのは、現在3区であるが、いくつかの区でこの審査制度の実施が検討されている。具体化の目処のたった区も出てきて

表1 特別区における「建築確認申請時の図面指導」実施状況

区名	実施の根拠となる要綱等の名称	要綱等の制定日	図面指導の対象となる建築物	指導項目
文京区	東京都文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱	昭和62年 1月1日	用途地域と建物規模で決定 商業地域 敷地面積500m <sup>2</sup> 以上 又は延床面積2000m <sup>2</sup> 以上 近隣商業地域 敷地面積500m <sup>2</sup> 以上 又は延床面積1500m <sup>2</sup> 以上 上記以外の地域 敷地面積400m <sup>2</sup> 以上 又は延床面積1000m <sup>2</sup> 以上	給水設備 ゴミ保管場所
杉並区	杉並区建築物環境衛生指導指針	昭和63年 6月1日	延床面積1500m <sup>2</sup> 以上	給水設備 排水設備 換気設備 廃棄物処理 雑用水道 その他
港区	小規模建築物の建築確認申請時衛生指導要領	平成2年 7月1日	指導項目が建物規模によって異なる 空調設備・換気設備 延床面積1000m <sup>2</sup> 以上 給水設備 受水槽有効容量1 m <sup>3</sup> 以上 排水設備 排水槽を設ける施設 ゴミ保管場所 延床面積500m <sup>2</sup> 以上 又は飲食店舗を含む施設	空調設備 換気設備 給水設備 排水設備 ゴミ保管場所

\* 現実の指導は、要綱等が制定される前から行われている例もある。

いることから、大きな拮かりが予想される。

#### 4. 設計と現実の大きなギャップ

建築確認申請時に指導を行った施設の中から、抽出して調査を行ったところ、興味深い結果を得ることが出来た。

例えば、水槽へ給水するための給水管と、オーバーフロー管との間に、逆流防止のため「吐水口空間」を取らなければならないことは、設計の常識である。図面審査時でも確保されている場合が多く、はっきりしない場合も、設計者に指摘すれば100%理解が得られる事項である。

しかし、完成した建物を抽出調査してみると、四分の一の施設で「吐水口空間」が確保されていなかった。設計の常識が、施工に反映されない典型的な例であり、このような事項はいくつもある。

調査の際に出会うひどい例になると、水槽の上に昇ろうとして周りを見たが、タラップがない、聞くと竣工時からないという例。周囲と調和を取るため、地下ピット内の水槽室へのマンホールを石で作る、その結果管理人一人では、マンホールが重たくて開けられない例など、管理上は考えられない建物が見られる。

設計の常識としている事項も、現実には施工されていない実態を、認識する必要がある。また、意匠の重視が現実には大きな問題として、管理者に跳ね返ることがあることも忘れてはならない。

#### 5. 小さな配慮がやさしい設計へ

少しの配慮が建物を維持管理しやすいものにしていく。例えば地下ピット式の受水槽室へのタラップについて見てみよう。

本来は、点検用の階段を設けることが当然望ましい

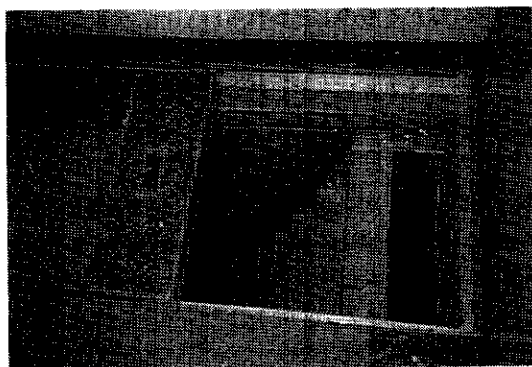


写真4

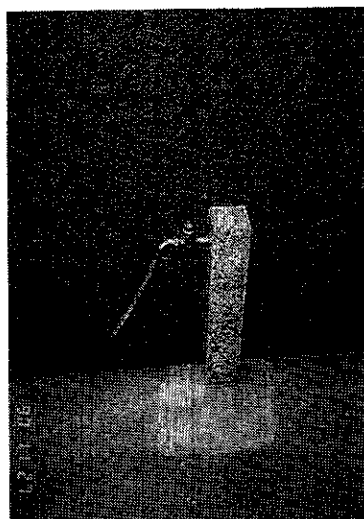


写真6

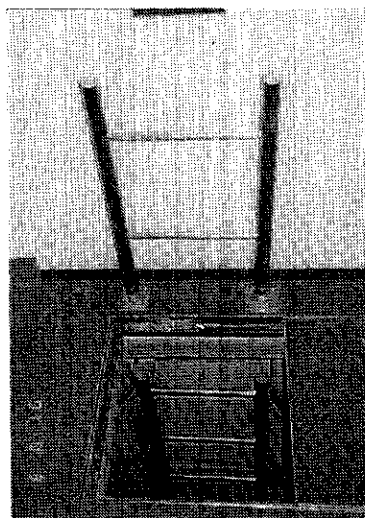


写真5

(写真4)。現実には、階段の設置例は高置水槽を含めて増加しているが、まだまだ少ない。また、マンホール上部に専用の手掛を設けた例もある(写真5)。このくふうで格段にトラップの昇降は容易になる。

植栽への水まきに使う散水栓は今まで一般に床面へ埋め込む形で設けられてきた。この埋め込み型の散水栓の多くは、ボックス内に水が滞留して非衛生的であり、逆流の危険性もある。

散水栓も立ち上げれば、水の滞留はなくなる(写真6)。給水施設の安全性が高くなったといえる。

建物は建築された後数十年使用され、その間、常に細かい管理が必要となる。長い目でみた居住・利用は、維持管理(管理者)が支えるのであって、管理しやす

い建物が良好な居住・利用に結び付く。そのため、管理する側の視点から、設備を見直す必要がある。細かい工夫や配慮で、その建物が維持管理に「優しい建物」か、「冷たい建物」かが決まってくるのである。

#### 6. 事前指導の効果

事前指導を行ったため、当初の設計に比べ改善の見られた例も少なくない。

地下ピットへのトラップを改善した例、散水栓を立ち上げた例、ゴミ集積場所を設置した例等の改善事例が見られた。

これに加え「設計の進んだ今回の建物については変更は難しいが、今後の設計には指導内容を積極的に組み入れて設計したい」という、設計者の維持管理に対する認識を変えていく効果も大いに認められた。

設計者の意識の変革を促すことから、今後事前指導の効果は、より高まっていくことと思われる。

#### 7. おわりに

事前審査制度を支える思想は、大規模の建築物と同様の水準にまで、小規模の建物の衛生設備を充実させるという考えである。なぜなら、専任の管理者がいる大規模建築物より無人管理の、あるいは専門的知識に乏しい管理人が管理する小規模な建築物のほうが、より管理しやすくあるべきだからである。行政の取組は、ともすれば大きな規模のものの優先になりがちだが、小さな現場の声を見落とさないようにしたい。

本稿では実例を通して事前図面指導の意味を中心に述べ、「水道法」・「ビル管理法」の内容、及び事前図面指導の指導基準等についての解説は避けた。必要に応じ、各法令及び前記の表1にある各区の要綱等の内容を参照していただきたい。

管理者や居住者・利用者の声が、設計にフィードバックされるシステムは、まだ十分に確立されていない。現場のニーズを設計者に伝達する一つのパイプとして、事前審査制度は今後ますます、保健所を設置する

自治体に拡がるものと思われる。

また、現在行っている共用設備の指導に加えて、集合住宅におけるカビ・ダニ等の住戸内部の問題に対応する可能性も追及されていくことだろう。

現状を嘆くだけでなく、現状を変えるために地道な努力を行うことが必要である。よりよい建物・住宅を作るため、事前審査制度を設計者・管理者・居住者・利用者・行政が共に座り、知恵を出し合うテーブルとして活用していきたい。