

建物内の環境をより快適に！

特定建築物の維持管理について

1970年代、大規模な建築物が多く建設されるに伴い、建物を利用する機会が増えるとともに、一日の大半を建物の中で過ごす人も増加しました。

しかし、これらの建築物において、空気調和設備や給排水設備の不適切な管理、ねずみ、昆虫等の発生、その他環境衛生上好ましくない事例も指摘されてきました。

そこで、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（略して建築物衛生法）が制定され、特定建築物では、建築物環境衛生管理基準に従った維持管理が義務付けられました。



1 計画的な維持管理 (建築物環境衛生管理技術者)

- 特定建築物に該当する建物では、**建築物環境衛生管理技術者**が統括してその建物の環境衛生上の維持管理を計画的に行うことが義務付けられています。

2 空気環境の調整

- 居室における空気環境については、より快適な空気環境を実現するために次のような基準が定められています。測定は、通常の使用時間中に各階ごとに、居室の中央部の床上75cm以上150cm以下の位置で行います。

項目	基準	検査実施回数	基準が適用される設備の種類	
			空気調和設備 外気導入、流量・温湿度の調整を行う設備	機械換気設備 外気導入・流量調整を行う設備(換気扇も含まれる)
1 浮遊粉じんの量 (平均値)	0.15mg/m ³ 以下	2月以内 ごとに 1回	○	○
2 一酸化炭素の含有率 (平均値)	6ppm以下		○	○
3 二酸化炭素の含有率 (平均値)	1000ppm以下		○	○
4 温度 (瞬間値)	18℃以上28℃以下		○	—
5 相対湿度 (瞬間値)	40%以上70%以下		○	—
6 気流 (瞬間値)	0.5m/秒以下		○	○
7 ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下 (0.08ppm以下)	※	○	○

※ホルムアルデヒドの量は、特定建築物の建築、大規模の修繕・模様替を行ったときは、その建物の使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間に測定してください。

3 空気調和設備の管理

- 空気調和設備とは、外気導入・流量・温湿度の全てを調整する設備であり、次のような維持管理が必要です。

冷却塔、加湿装置に供給する水/

水道法第4条に規定する水質基準に適合すること

冷却塔及び冷却水、加湿装置、空気調和設備内に設けられた排水受けの管理/

冷却塔及び冷却水	汚れの状況の点検、必要に応じた清掃及び換水等	使用開始時及び使用開始した後、1月以内ごとに1回行うこと
加湿装置※	汚れの状況の点検、必要に応じた清掃	
空気調和設備内に設けられた排水受け※	汚れ及び閉塞の状況の点検、必要に応じた清掃	

※レジオネラ属菌等を含むスライム、カビ等の汚れを検知するセンサーがある場合には、月1回の点検実施とみなします。

また、単一の建築物内で同一の設置環境下にある空気調和設備については、運転条件や型式別にグループ化した上で、各階毎にその代表設備を目視により点検等(内視鏡による点検を含む。)することとし、代表設備以外の設備については、給気にかび臭等の異臭がないか等の確認で状況を判断しても差し支えありません。

冷却塔、冷却水の水管、加湿装置の清掃/

1年以内ごとに1回行うこと

4 飲料水等の管理

- 給水に関する設備を設けて人の飲用、炊事用、浴用その他の人の生活の用に供する水を供給する場合は、水道法に定める水質基準に適合している必要があります。

なお、飲料水等の生活の用に供する水を中央式の給湯設備で供給する場合は、給湯水についても同じ基準が適用されます。



水質検査の実施

項 目		検査実施回数
遊離残留塩素の含有率※		7日以内ごとに1回
11項目 (省略不可)	一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素(TOC)の量)、pH値、味、臭気、色度、濁度	6月以内ごとに1回 (省略可項目は水質基準に適合した場合、次の1回を省略可能)
5項目 (省略可)	鉛、亜鉛、鉄、銅、蒸発残留物	
消毒副生成物 (12項目)	アソ化物イオン及び塩化アソ、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブromクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブromジクロロメタン、ブromホルム、ホルムアルデヒド	6月1日から9月30日の間に1回

※中央式の給湯設備で供給する給湯水については、末端給水栓において水温が55度以上確保されている場合、遊離残留塩素の含有率の検査を省略することができます。

貯水槽・中央式給湯設備の貯湯槽の清掃

1年以内ごとに1回行うこと

簡易専用水道（貯水槽の有効水量が10m³を超える施設）の法定検査

厚生労働大臣の登録を受けた検査機関の検査を1年以内ごとに1回受けること
(水道法第34条の2)

5 雑用水の管理

- 特定建築物内で水道水以外の水（雨水、下水処理水、工業用水など）を散水、修景、清掃、水洗便所の洗浄用水などに使用するときは次の措置が必要です。

水質検査の実施

	水質基準	検査実施回数	散水・修景・清掃用水※	便所の洗浄水
遊離残留塩素の含有率	0.1mg/L以上 (結合残留塩素の場合は0.4mg/L以上)	7日以内ごとに1回	○	○
pH値	5.8以上8.6以下であること		○	○
臭気	異常でないこと		○	○
外観	ほとんど無色透明であること		○	○
大腸菌	検出されないこと	2月以内ごとに1回	○	○
濁度	2度以下であること	1回	○	—

※散水、修景、清掃用水には、し尿を含む水の処理水は使用できません。

雑用水槽の点検

雑用水の水槽の点検等有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するため必要な措置をとること

6 排水・清掃・ねずみ等の防除、浄化槽の維持管理

- 排水からの悪臭、衛生害虫などの発生を未然に防ぐため、排水設備の清掃、清掃、ねずみ等の防除が必要です。

項 目		実施回数
排水設備の清掃	雑排水槽、汚水槽、排水管、阻集器などの排水に関する設備の清掃を行うこと	6月以内 ごとに1回
清 掃	大掃除（定期清掃）を行うこと	
ねずみ等の防除	生息調査を行い、必要に応じて措置すること （ただし、食料品を扱う区域並びに排水槽、阻集器、廃棄物保管庫の周辺等特にねずみ等が発生し易い箇所については2月以内ごとに1回）	

7 レジオネラ属菌の防止対策

- 建物内の感染源となり得る各種設備（冷却塔、給湯設備、加湿器、循環式浴槽等）については、計画的な維持管理を行ってください。

※特に、冷却塔はレジオネラ属菌の生息しやすい空調設備のため注意しましょう。冷却塔及び水管の洗浄時には必要に応じ化学的洗浄を行ったり、殺菌剤等を添加するようにしましょう。また、冷却塔の使用期間中にレジオネラ属菌抑制効果確認のため、冷却水中のレジオネラ属菌検査を実施するよう努めましょう。（実施に当たっては『第4版 レジオネラ症防止指針（公益財団法人日本建築衛生管理教育センター）』を参照にしてください。）

8 その他

帳簿書類/

上記2～7の事項について帳簿書類を作成し、5年間保存すること

建築物環境衛生管理技術者が二以上の特定建築物の管理技術者を兼務する場合、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（確認書）を作成し、兼務している間は保存すること。（※）

施設・設備の図面類（建物の平面図、断面図、維持管理に関する設備の配置・系統図）を備えておくこと

（※維持管理権原者の意見を確認書とは別に作成した場合は、必ず確認書と一緒に保存すること。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。）

事業登録制度/

- 建物の環境衛生管理を業として営んでいる者で、その設備機器及び従事者が一定の基準に適合する場合、知事の登録を受けることができる制度があります。吹田市内の事業所にあつては、吹田市保健所で申請・届出の受付のみ行っています。（事業の登録は大阪府知事が行います。）

特定建築物以外の建物の維持管理/

- 特定建築物以外の建物であっても多数の者が使用・利用するものは、『建築物環境衛生管理基準』（上記2～6の事項）に従って維持管理をするように努めることが求められています。（建築物衛生法第4条第3項）

保健所への届出/

- 特定建築物の名称の変更、所有者、所有者等、維持管理権原者の変更、建築物環境衛生管理技術者の変更、建築物環境衛生管理技術者が二以上の特定建築物の管理技術者を兼務した場合、所有者等（届出者）は、吹田市保健所へ届出をする必要があります。

届出の用紙は、吹田市保健所で配布しており、吹田市ホームページからもダウンロードできます。

吹田市 特定建築物に関すること

検索