

特定建築物の維持管理について

これらの建物の衛生上の維持管理が不適切であると、感染症やシックビル症候群等、健康障害が生じることがあります。

こうした建物の維持管理に起因する健康影響の問題に対処するとともに、より快適な環境を確保するため、「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、維持管理基準が定められています。

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。

具体的な維持管理に当たっては、年間管理計画表（別添例示）を毎年作成して行う方が便利です。

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。

実施項目	基準	実施頻度
1 浮遊粉じん	0.15mg/m ³ 以下	年6回以上
2 一酸化炭素の含有率	6ppm以下	//
3 二酸化炭素の含有率	1,000ppm以下	//
4 温度	18℃以上28℃以下	//
5 相対湿度	40%以上70%以下	//
6 気流	0.5m/秒以下	//
7 ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下	新築、大規模修繕・模様替の場合、その建物の使用を開始して初めての6/1から9/30の間に実施。

※ 空気調和設備（外気導入、流量・温湿度の調整を行う設備）は上記7項目を実施、機械換気設備（外気導入・流量調整を行う設備、換気扇も含む。）は、温度及び相対湿度を除く5項目を実施する必要があります。

3 空気調和設備の管理

空気調和設備とは、外気導入・流量・温湿度のすべてを調整する設備であり、次の維持管理を実施します。

○ **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，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**

実施箇所	実施事項	実施頻度
冷却塔・冷却水	汚れの点検，必要に応じた清掃・換水等	使用開始時及び使用開始後月1回以上
加湿装置	汚れの点検，必要に応じた清掃	//
排水受け	汚れ及び閉塞の点検，必要に応じた清掃	//

○ **冷却塔，冷却水の水管，加湿装置の清掃**

年1回以上行うこと。

4 飲料水等の管理

給水に関する設備を設けて飲料水等の生活の用に供する水を供給する場合、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。

また、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、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**

実施項目		実施回数
遊離残留塩素の含有率（※）		週1回以上
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（TOC），pH値，味，臭気，色度，濁度	年2回以上 （省略可項目は、水質基準に適合した場合、次の1回は省略できる。）
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	シアノ化物イオン及び塩化シアノ，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	6/1から9/30の間に1回
全項目（51項目）		給水開始前（地下水等の場合）
四塩化炭素，シス-1,2-ジクロロエチレン及びトランス-1,2-ジクロロエチレン，ジクロロメタン，テトラクロロエチレン，トリクロロエチレン，ベンゼン，フェノール類（7項目）		3年に1回以上（地下水の場合）

※ 中央式の給湯設備で供給する給湯水については、末端給水栓で水温が55℃以上である場合は遊離残留塩素の含有率の検査を省略できます。

○ **貯水槽・中央式給湯設備の貯湯槽の清掃**

年1回以上行うこと。

○ **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検査機関の検査を年1回以上受けること。（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、工業用水等）を散水、修景、清掃、水洗便所の洗浄水等に使用する場合、次の措置が必要です。

○ 水質検査の実施

実施項目	水質基準	実施頻度	散水・修景・清掃用水	便所の洗浄水
遊離残留塩素の含有率 (結合残留塩素の含有率)	○. 1 mg/ℓ以上 (○. 4 mg/ℓ以上)	週1回以上	○	○
pH値	5.8以上8.6以下	//	○	○
臭気	異常でない	//	○	○
外観	ほとんど無色透明	//	○	○
大腸菌	不検出	年6回以上	○	○
濁度	2度以下	//	○	—

注 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、汚水等による水の汚染を防止するための必要な措置を行うこと。

6 排水・清掃・ねずみ等の防除

排水からの悪臭、衛生害虫等の発生を防止するため、排水設備の清掃、施設全般の清掃、ねずみ等の防除が必要です。

実施項目	実施内容	実施頻度
排水設備の清掃	雑排水槽、汚水槽、排水管、阻集器等の排水に関する設備の清掃	年2回以上
施設全般の清掃	大掃除の実施	//
ねずみ等の防除	生息調査を行い、必要に応じて措置 (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は、年6回以上実施。)	//

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うとともに，必要に応じたレジオネラ属菌の検査を行うこと。

8 管理技術者の兼任

選任しようとする者が特定建築物の管理技術者を兼任することとなるとき，また，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，その兼任が業務の遂行に支障がないことを確認すること。（令和4年4月1日以降に，兼任が生じる場合に限る。）

9 その他

○ 帳簿書類の管理・保存

- ・ 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。
- ・ 上記8の事項について確認書を作成し，管理技術者が二棟以上の特定建築物を兼任している間，保管すること。
- ・ 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）を永久保存すること。

○ 維持管理状況報告書

上記2～7の実施事項について，毎年前期（4月～9月）及び後期（10月～翌年3月）に分けて各期終了月の翌月10日までに報告すること。

○ 特定建築物届出事項変更届・特定建築物非該当届

次の場合は，変更等があった日から1ヶ月以内に必要な書類を添えて届出が必要です。

- ・ 特定建築物として届け出た事項が変更したとき（構造設備や特定建築物の名称，建築物環境衛生技術管理者等）
- ・ 建築物の用途の変更等により，特定建築物に該当しなくなったとき