

特定建築物の維持・管理 について

村山保健所 生活衛生課 営業衛生担当

今日の説明内容

1 特定建築物とは

2 建築物環境衛生管理基準

2-1 空気環境の調整

2-4 排水の管理

2-2 給水(飲料水)の管理

2-5 清掃等

2-3 給水(雑用水)の管理

2-6 ねずみ等の防除

3 建築物環境衛生管理技術者

4 帳簿書類の備付け

5 特定建築物に係る届出

6 立入検査における指導事項

1 特定建築物とは

1-1 特定建築物について

■ 根拠法

建築物における衛生的環境の確保に関する法律
(建築物衛生法、ビル管理法)

■ 目的

多数の者が使用し、又は利用する建築物の維持管理に関し、環境衛生上必要な事項等を定めることで、その建築物における衛生的な環境の確保を図る。

(法第1条)

1-2 特定建築物の定義(要件)

(法第2条及び法施行令第1条)

- 建築基準法で定める建築物であること
- 以下の用途(特定用途)の1つ又は2つ以上に使用されていること
 - ・ 興行場 ・ 百貨店 ・ 集会場 ・ 図書館 ・ 店舗
 - ・ 博物館、美術館 ・ 遊技場 ・ 事務所 ・ 学校
 - ・ 旅館
- 特定用途に使用される延べ面積が3,000m²以上であること(学校等は8,000m²以上)

1-3 特定建築物の所有者等の責務1

特定建築物の所有者等は、政令で定める基準（「建築物環境衛生管理基準」）に従って特定建築物を維持管理しなければならない。（法第4条）

特定建築物における空調・給排水等の設備の維持管理は、厚生労働大臣が定める技術上の基準（「空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準」）に従う必要がある。

（法施行規則第4条の3第2項）

所有者、占有者
維持管理権原者

維持管理する義務



1-3 特定建築物の所有者等の責務2

特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行なわれるよう監督をさせるため、厚生労働省令の定めるところにより、建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから

「建築物環境衛生管理技術者」を選任しなければならない。(法第6条)



管理技術者の選任



1-3 特定建築物の所有者等の責務3

厚生労働省令の定めるところにより、特定建築物の維持管理に関し環境衛生上必要な事項を記載した帳簿書類を備えておかなければならない。

(法第10条)

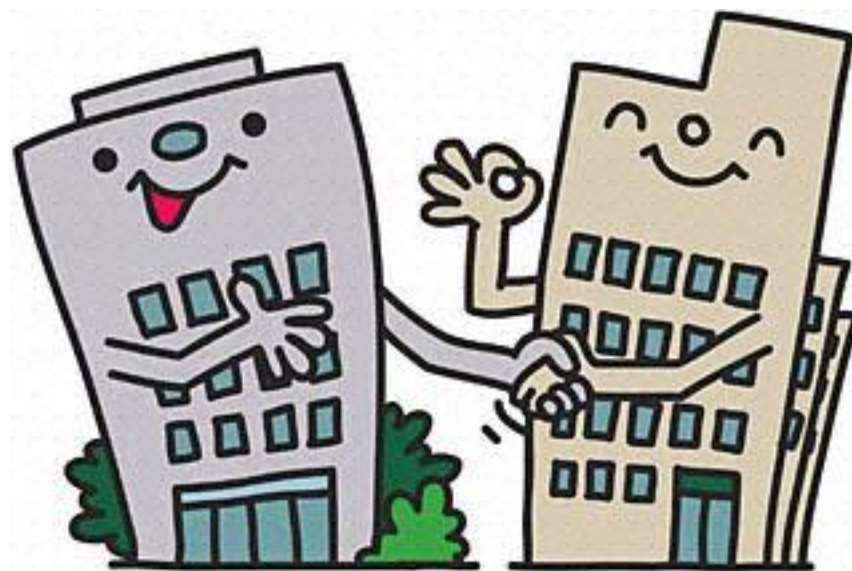


2 建築物環境衛生管理基準

建築物環境衛生管理基準

(法第4条第1項)

- 1 空気環境の調整
- 2 給水(飲料水)の管理
- 3 給水(雑用水)の管理
- 4 排水の管理
- 5 清掃等
- 6 ねずみ等の防除



特定建築物以外の建築物で、多数の者が使用し又は利用する建築物の所有者等は、建築物環境衛生管理基準に従って当該建築物の維持管理をするように努めなければならない (法第4条第3項)

2-1 空気環境の調整

2-1-1 空気調和設備と機械換気設備

(法施行令第2条第1項第1号)

空気調和設備	外から取り入れた空気等を浄化し、温度、湿度及び流量を調節して供給(排出を含む。)することができる機器及び附属設備の総体
機械換気設備	空気を浄化し、その流量を調節して供給することができる設備

- 浄化、温度調節、湿度調節、流量調節の4つの機能を「複数の設備」で満たしている場合は、これらを一体的に捉え、空気調和設備とみなす

「浄化」とは、外気導入ができることが前提

2-1-2 空気環境の測定

(法施行令第2条第1項)

項目	基準	空気調和設備	機械換気設備	測定頻度
1 浮遊粉じんの量	0.15mg/m ³ 以下	○	○	2か月以内 ごとに1回
2 一酸化炭素の含有率	6ppm(100万分の6)以下	○	○	
3 二酸化炭素の含有率	1000ppm(100万分の1000)以下	○	○	
4 温度	18℃以上28℃以下	○	※1	
5 相対湿度	40%以上 70%以下	○	※1	
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	○	○	※2

※1 機械換気設備でも参考のため、温度及び相対湿度も測定することが望ましい。

※2 新築、大規模修繕及び大規模模様替え時、使用開始後の直近の6月1日から9月30日までに1回 (平成15年4月1日から適用) (法施行規則第3条の2)

2-1-3 空気環境の測定方法等1

- 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**において測定すること。(法施行規則 第3条の2)
- 測定点は原則として各階ごとに1か所以上だが、各階の**居室の用途、面積等に応じて測定箇所数を設定**することが望ましい。

2-1-3 空気環境の測定方法等2

- 浮遊粉じんの量、一酸化炭素及び二酸化炭素の含有率は、**1日における測定回数を2回**（始業時から中間時及び中間時から終業前までの適切な2時点）として、**その平均値で評価**

（昭和46年3月11日 厚生省環境衛生局長通知）

- 温度、相対湿度、気流は、**使用時間中は常に基準に適合しているかどうかにより評価すること。**

（昭和46年3月11日 厚生省環境衛生局長通知）

- ※ 少なくとも1日2回（始業時から中間時及び中間時から終業前までの適切な2時点）以上測定し、それぞれの値が基準に適合しているかで評価

2-1-3 空気環境の測定方法等3

- ホルムアルデヒド量が基準値を超過した場合は、ホルムアルデヒド量の低減策に努め、翌年の測定期間中に1回、再度測定すること。

(平成15年10月7日 厚生労働省生活衛生課長通知)

2-1-4 空気調和設備の維持管理

(法施行規則第3条の18)

作業箇所	点検内容	対応(措置)	頻度
冷却塔及び冷却水	汚れの状況	必要に応じ、清掃及び換水等を実施	使用開始時及び開始後1か月以内ごとに1回
加湿装置	汚れの状況	必要に応じ、清掃を実施	
空気調和設備内の配水受け	汚れ及び閉塞の状況	必要に応じ、清掃等を実施	
冷却塔、冷却水の水管及び加湿装置	清掃		1年以内ごとに1回

※1 1月を超える期間使用しない冷却塔・加湿装置・排水受けに係る当該使用しない期間においては、この限りではない。(法施行規則第3条の18)

※2 加湿水の補給水槽がある場合には、定期的に清掃すること。(建築物環境衛生維持管理要領)

2-2 給水(飲料水)の管理

2-2-1 飲用水と雑用水

(法施行令第2条第1項第2号)

飲用水	人の飲用、炊事用、浴用その他人の生活の用に供する水
雑用水	飲用水以外の目的の水で、散水、修景用又は清掃用の水、水洗トイレ用等に使用する水道水以外の水(雨水、井戸水等)。

※飲用水及び雑用水とも「旅館」における浴用に供する水を除く

肌に触れる水は全て「飲料水」

2-2-2 飲料水の水質検査

- 給水に関する設備（貯水槽・貯湯槽等）を設けて、飲料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水を供給する必要がある。
(法施行令第2条第1項第2号)



2-2-3 水質検査項目及び基準値

(法施行規則第4条第1項)

(平成15年3月14日 厚生労働省健康局生活衛生課長通知)

項目	検査頻度	基準値
遊離残留塩素	7日以内ごとに1回	平常時:0.1mg/L以上 緊急時:0.2mg/L以上
一般細菌等	「別表1」のとおり	「別表1」のとおり
防錆剤濃度	注入初期:7日以内ごとに1回 定常時 :2月以内ごとに1回	厚生労働省の定める基準による

※ 緊急時:供給する水が病原生物に著しく汚染されるおそれがある場合又は病原生物に汚染されたことを疑わせるような生物若しくは物質を多量に含むおそれがある場合

2-2-4 遊離残留塩素の測定方法

(法施行規則第4条第1項)

測定対象	測定方法
飲料水 中央式給湯設備の 給湯水 ※	給水栓末端で採取した水で測定 給水系統が複数ある場合は各系 統の末端で測定

※ 給湯設備の維持管理が適切に行われており、かつ、末端の給水栓における当該水の水温が55度以上に保持されている場合は、省略可。
(平成15年3月14日 厚生労働省健康局生活衛生課長通知)

2-2-5 貯水(湯)槽の清掃

(法施行規則第4条第1項)

清掃対象	清掃頻度
貯水槽・貯槽湯	1年以内ごとに1回

※ 貯水槽、高置水槽又は圧力水槽の清掃は、原則として
受水槽の清掃と同じ日に行うこと。 (建築物環境衛生維持管理要領)



受水槽



高置水槽

2-2-6 飲料水に関する設備の点検・補修

- 厚生労働大臣が定める技術上の基準（「空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準」）に従い、これらの設備の維持管理に努めなければならない。

（法施行規則第4条第2項）

《 空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準 》

- ・貯水槽等飲料水に関する設備の点検・補修等
- ・飲料水系統配管の維持管理

2-2-7 給湯設備の維持管理

- レジオネラ属菌等による水の汚染に伴う健康影響を防止するため、給湯設備についても貯湯槽の点検、清掃等適切な維持管理を実施することが必要。

(平成15年3月14日
厚生労働省健康局生活衛生課長通知)



貯湯槽

- 循環式の中央式給湯設備は、湯槽内の湯温が60℃以上、末端の給湯栓でも55℃以上となるように維持管理すること。

(建築物環境衛生維持管理要領)

2-2-8 受水槽の法定検査 (簡易専用水道)

- 受水槽の有効容量の合計が10m³を超える簡易専用水道については、毎年1回以上定期に厚生労働大臣の登録機関による法定検査を受ける必要がある。

(水道法施行規則第56条)

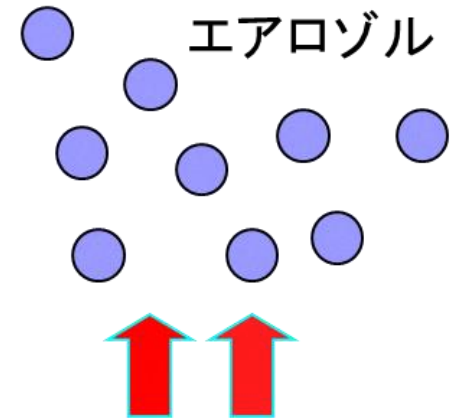
レジオネラ症防止対策

レジオネラ症防止対策1

■ レジオネラ属菌

レジオネラ属菌は、自然環境中に広く生息しており、自然界ではそれほど増えないが、特定建築物では、冷却塔の冷却水、給湯設備、加湿装置など、水が循環又は停滞して微生物が増殖しやすい環境にレジオネラ属菌が入り込むと、増殖が進み、急激に菌数が増えることがある。

特に、**冷却水の温度は細菌やアメーバなどの微生物の増殖に適しているため、注意が必要。**



冷却塔

レジオネラ症防止対策2

■ レジオネラ症

レジオネラ属菌に汚染された水の飛沫(エアロゾル)を、人が吸入し、細菌が肺に入り込むことで、レジオネラ症を発症することがあり、主な症状は肺炎(レジオネラ肺炎)で、1週間程の潜伏期の後に、悪寒、高熱、全身倦怠感などが起こり、胸痛、呼吸困難などの呼吸器症状を伴い、重篤な場合、死に至る。

かかりやすい人は、高齢者などの抵抗力の弱い人。

■ 対策

- ◇冷却塔、冷却水、加湿装置の点検、清掃を適切に行うこと。
- ◇給湯設備の維持管理を適切に行うこと。
- ◇冷却水系のレジオネラ属菌抑制には、定期的な清掃(物理的清掃)を行うとともに化学的洗浄と殺菌剤添加とを併用することが望ましい。

(建築物における維持管理マニュアル)

2-3 給水(雑用水)の管理

2-3-1 給水(雑用水)の管理

- 給水に関する設備を設けて、雑用水(散水、修景、清掃、水洗便所の用に供する水)として、井戸水、雨水、下水処理水等を供給する場合は、厚生労働省令で定めるところにより、人の健康に係る被害が生ずることを防止するための措置を講ずること。(法施行令第2条第1項)



2-3-2 雑用水の水質検査

(法施行規則第4条の2第1項)

項目	検査頻度		基準値
	散水、修景、 清掃用	水洗便所用	
1 pH値	7日以内ごとに1回		5.8以上8.6以下であること。
2 臭気			異常でないこと。
3 外観			ほとんど無色透明であること。
4 大腸菌	2月以内ごとに1回		検出されないこと。
5 濁度	2月以内ごとに1回		2度以下であること。

2-3-3 残留塩素の測定

(法施行規則第4条の2第1項)

測定頻度	基準		測定方法
	平常時	緊急時 ※	
7日以内ごとに 1回	0.1mg/L 以上	0.2mg/L 以上	給水栓末端で採取 した水で測定

※ 供給する水が病原生物に著しく汚染されるおそれがある場合又は病原生物に汚染されたことを疑わせるような生物若しくは物質を多量に含むおそれがある場合

2-4 排水の管理

2-4-1 排水の管理

- 排水に関する設備の正常な機能が阻害されることにより汚水の漏出等が生じないように、当該設備の補修及び掃除を行うこと。(法施行令第2条)
- 厚生労働大臣が定める技術上の基準(「空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準」)に従い、排水に関する設備の補修、掃除その他当該設備の維持管理に努めなければならない。
(法施行規則第4条の3第2項)

2-4-2 排水設備の清掃

(法施行規則第4条の3第1項)

作業項目	作業頻度
排水に関する設備の清掃	6月以内ごとに1回

※ 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。

(空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準)

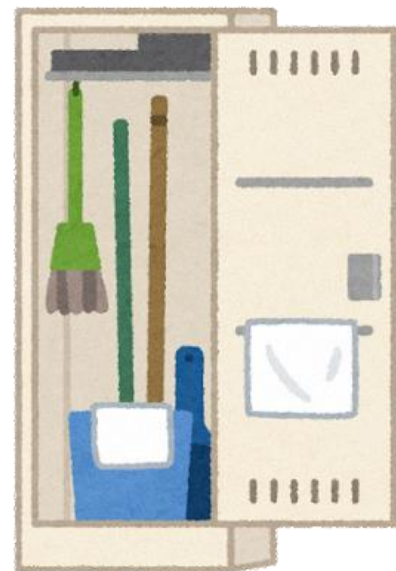
排水に関する設備	排水槽、流入管、排水ポンプ 排水管、通気管、阻集器 等
----------	--------------------------------

2-5 清掃等

2-5 清掃等

(法施行規則第4条の5第1項)

作業	頻度
日常行う清掃	随時(日常)
大掃除	6月以内ごとに1回



2-6 ねずみ等の防除

2-6 ねずみ等の防除

(法施行規則第4条の5第2項)

作業内容	頻度
生息状況等調査 (ねずみ等の発生場所、生息場所、 侵入経路、ねずみ等による被害の 状況調査)	6月以内ごとに1回
ねずみ等の発生を防止するため 必要な措置	生息状況等調査結果に 基づき、随時実施

- 食料を取扱う区域並びに排水槽、阻集器及び廃棄物の保管設備の周辺等特にねずみ等が発生しやすい箇所について、2月以内ごとに1回、その生息状況等を調査し、必要に応じ、発生を防止するための措置を講ずること。

(空気調和設備等の維持管理及び清掃に係る技術上の基準)

3 建築物環境衛生管理技術者

3-1 建築物環境衛生管理技術者の選任

特定建築物所有者等は、当該特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行なわれるように監督をさせるため、厚生労働省令の定めるところにより、建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから建築物環境衛生管理技術者（以下「管理技術者」という。）を選任しなければならない。

（法第6条）



3-2 管理技術者の職務1

- 環境衛生上の維持管理に関する業務を全般的に監督する。

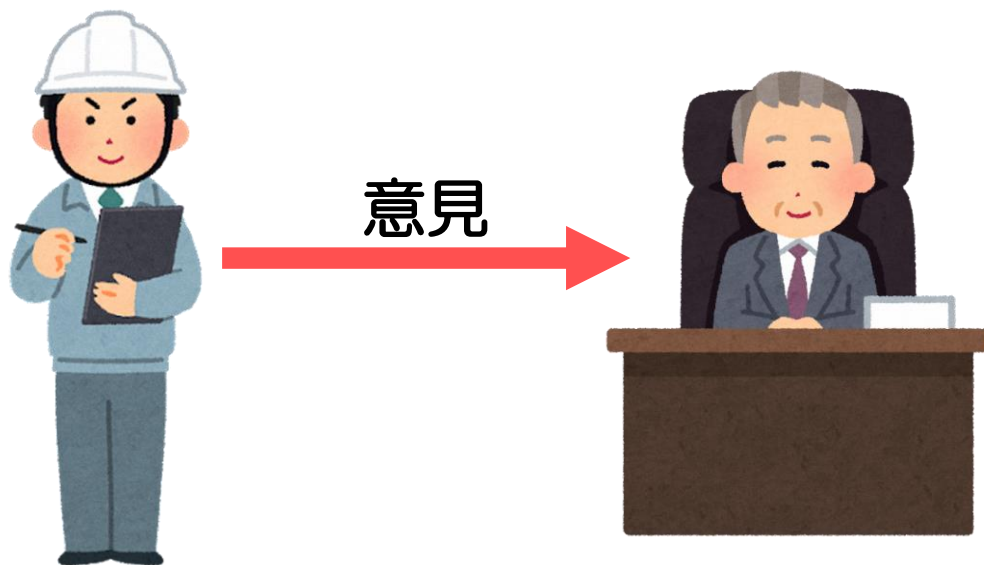
具体的には次のようなものが考えられる。

- ①管理業務計画の立案
- ②管理業務の指揮監督
- ③建築物環境衛生管理基準に関する測定
または検査結果の評価
- ④環境衛生上の維持管理に必要な各種調査
の実施

3-2 管理技術者の職務2

- 管理技術者は、維持管理が管理基準に従って行われるようにするため、必要があると認めるときは、特定建築物所有者等に対して意見を述べることができ、これらの者はその意見を尊重しなければならないこととされている。

(法第6条第2項)



3-3 管理技術者の兼任

- 監理技術者が同時に2以上の特定建築物の管理技術者を兼ねる(兼任する)場合は、特定建築物所有者等は、管理技術者が兼務してもその業務の遂行に支障がないことを確認し、その結果を記載した書面(確認書)を備えておく必要がある。

(法施行規則第5条)



3-4 管理技術者が兼任するまでの流れ

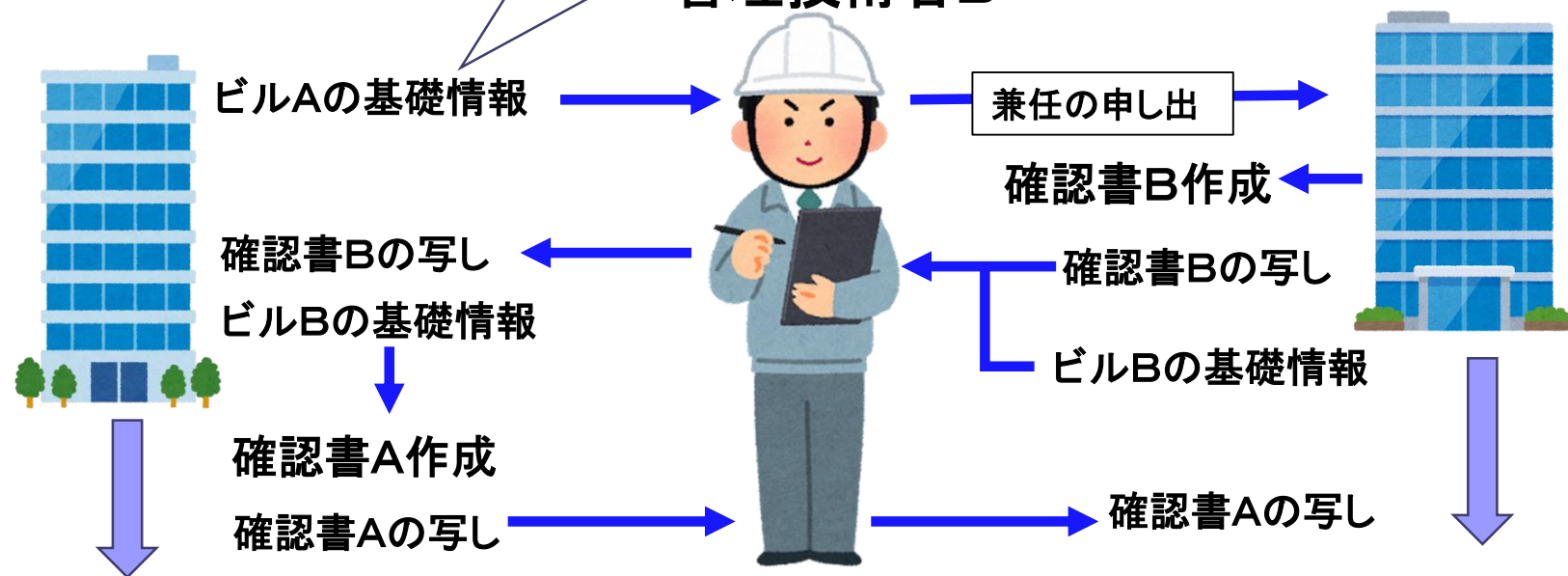
ビルBの管理技術者である管理技術者Bを、ビルAの管理技術者として新たに選任(兼任)する場合

基本的情報(住所、用途、構造設備、延べ床面積等)
管理技術者として従事するのに要する時間 等

ビルA・所有者A

管理技術者B

ビルB・所有者B



所管保健所に
変更届提出

所有者が同一の場合も確認書の作成が必要

所管保健所に
変更届提出

4 帳簿書類の備付け

4-1 備えておくべき帳簿書類1

(法10条及び法施行規則第20条)

帳簿概要	保存期間
<p>1 維持管理に関する帳簿書類</p> <p>空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ等の防除の状況を記載した書類 ※ 測定・検査の結果、設備の点検・整備の状況も記載する。 (詳細「別表2」参照)</p>	5年保存
<p>2 図面等</p> <p>特定建築物の平面図、断面図、維持管理に関する設備の配置・系統を明らかにした図面 (詳細「別表2」参照)</p>	永年保存

4-2 備えておくべき帳簿書類2

(法10条及び法施行規則第20条)

帳簿概要	保存期間
<p>3 環境衛生管理技術者の兼任に関する書類</p> <p>管理技術者の兼任に際し作成した確認書及び他の建築物所有者が作成した兼任に係る確認書の写し</p> <p>※ 維持管理権原者への意見聴取を行った場合は、その意見の内容を含む。</p>	管理技術者が兼任している間
<p>4 その他</p> <p>その他特定建築物の維持管理に関し、環境衛生上必要な事項を記載した書類</p>	5年保存

5 特定建築物に係る届出

5 主な届出

(法5条)

届出	届出期限
特定建築物届	使用開始後1か月以内
特定建築物届出事項変更届	変更後1か月以内
特定建築物廃止届	廃止後1か月以内
その他	
防錆剤使用開始届	使用開始後1か月以内
防錆剤使用開始届出事項 変更届	変更後1か月以内

※ 未届・虚偽の届出には罰則規定がある。(法第16条)

《参考》防錆剤の使用について

- 防錆剤は、赤水等の対策として飲料水系統配管の敷設替え等が行われるまでの応急対策として使用が認められている。
(平成15年4月15日厚生労働省健康局生活衛生課長通知)
- 使用する場合は、防錆剤の注入方法や給水栓における水に含まれる防錆剤の含有率等について基準が定められている。
(平成15年4月15日厚生労働省健康局生活衛生課長通知)
- その他、一定の資格要件を満たした防錆剤管理責任者の選任、保健所への使用開始届の提出、2月以内ごとに1回(注入初期は7日以内ごと)防錆剤濃度の検査を行う必要がある。
(建築物環境衛生維持管理基準)

6 立入検査における指導事項

村山保健所管内の特定建築物の状況

特定用途	特定建築物数		立入検査実績
		立入検査対象数	
興行場	5	0	0
百貨店	4	3	1
集会場	0	0	0
図書館	0	0	0
店舗	38	38	10
博物館・美術館	0	0	0
遊技場	0	0	0
事務所	20	5	3
学校	7	0	0
旅館	20	19	8
その他	9	3	0
計	103	68	22

※1 特定建築物数及び立入検査対象数は令和5年12月31日現在(休止中建築物を含む)

※2 立入検査実績は、令和3年度から令和5年度までの合計件数

立入検査における指導事項

指導項目	店舗	事務所	旅館	計
空気環境	3	2	0	5
空調設備の管理	2	7	4	13
飲料水の管理	1	0	2	3
給湯水の管理	3	0	18	21
雑用水の管理	2	0	0	2
排水設備の管理	0	1	2	3
清掃	2	0	3	5
帳簿書類不備	8	3	14	25
変更届未提出	4	1	5	10
その他(管理技術者)	1	1	1	3
計	26	15	49	90

具体的な指導内容1

区分	指導事項	店舗	事務所	旅館	計
空気環境	居室の湿度が基準以下	1	2	0	3
	居室の二酸化炭素濃度が基準超	1	0	0	1
	ホルムアルデヒド量の測定未実施	1	0	0	1
空調設備の 管理	加湿装置の点検未実施	0	1	0	1
	加湿装置の点検等不備	1	1	0	2
	ドレンパン(排水受け)の点検未実施	0	1	1	2
	ドレンパンの点検等頻度不足	1	1	0	2
	冷却水管の清掃未実施	0	1	2	3
	冷却水の点検未実施	0	1	0	1
	冷却塔の清掃未実施	0	0	1	1
冷却塔の点検未実施	0	1	0	1	

具体的な指導内容2

区分	指導事項	店舗	事務所	旅館	計
飲料水の管理	水質検査未実施	0	0	1	1
	残留塩素測定未実施	0	0	1	1
	残留塩素測定方法不備	1	0	0	1
給湯水の管理	水質検査未実施	1	0	5	6
	貯湯槽の清掃未実施	1	0	4	5
	残留塩素測定未実施	1	0	5	6
	残留塩素測定頻度不足	0	0	2	2
	残留塩素濃度基準以下	0	0	2	2
雑用水の管理	水質検査(一部項目)未実施	1	0	0	1
	残留塩素濃度基準以下	1	0	0	1
排水設備の管理	排水設備の掃除未実施	0	1	1	2
	排水設備の掃除回数不足	0	0	1	1

具体的な指導内容3

区分	指導事項	店舗	事務所	旅館	計
清掃	大掃除の実施回数不足	2	0	3	5
帳簿書類 不備	空気環境測定記録の一部帳簿書類不備	0	1	0	1
	空調設備点検・整備関係の帳簿書類不備	0	0	3	3
	空調設備点検関係の帳簿書類不備	3	0	0	3
	加湿装置点検関係の帳簿書類不備	0	0	1	1
	貯水槽清掃関係の帳簿書類不備	0	0	1	1
	排水設備掃除関係の帳簿書類不備	1	0	1	2
	排水管理関係の帳簿書類不備	0	0	1	1
	ねずみ等防除関係の帳簿書類不備	1	0	1	2
	日常清掃・大掃除関係の帳簿書類不備	0	0	1	1
	日常清掃関係の帳簿書類不備	1	0	1	2
	大掃除関係の帳簿書類不備	2	2	4	8

具体的な指導内容4

区分	指導事項	店舗	事務所	旅館	計
変更届未提出	空調設備変更に係る届出	3	1	3	7
	空調設備・代表者変更に係る届出	1	0	0	1
	館内設備・空調設備・代表者変更に係る届出	0	0	1	1
	管理技術者変更に係る届出	0	0	1	1
その他 (管理技術者)	管理技術者の業務遂行不十分	1	1	1	3

その他「参考資料」

- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則
- 空気調和設備等の維持管理及び清掃等に関する技術上の基準
(平成15年3月25日厚生労働省告示第119号)
- 建築物における衛生的環境の維持管理について
【建築物環境衛生維持管理要領】
(平成20年1月25日厚生労働省健康局長通知)
- 建築物における維持管理マニュアルについて
【建築物における維持管理マニュアル】
(平成20年1月25日厚生労働省健康局生活衛生課長通知)

ご清聴ありがとうございました