

特定建築物の維持管理について



倉敷市役所本庁舎

倉敷市

◆はじめに

「建築物における衛生的確保に関する法律」（以下「建築物衛生法」という。）では、特定用途に供する一定規模以上の建築物を「特定建築物」として、さまざまな維持管理基準が定められています。このパンフレットは、特定建築物の衛生管理に携わる方々のために、管理基準を中心に日常管理を行う上で、注意することなどをまとめたものです。このパンフレットを活用いただき、建築物環境衛生の一層の向上に努められますようお願いいたします。

特定建築物とは

「建築物衛生法」において、「特定建築物」とは次の表の用途等に供される相当程度の規模を有する建築物で、多数の者が使用し、又は利用するものであり、その維持管理について環境衛生上特に配慮が必要なものです。

用 途	規 模（延べ面積）
興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、旅館	3,000m ² 以上
第一条学校等*	8,000m ² 以上
第一条学校等以外の学校（研修所を含む）	3,000m ² 以上

* 学校教育法第一条に規定する学校又は就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園

特定建築物維持管理権原者について

「特定建築物維持管理権原者」とは、「特定建築物」の所有者、占有者その他の者で特定建築物の維持管理の権原を有する者で、建築物衛生法に基づき、建築物環境衛生管理基準を守らなければならない責務があります。

建築物環境衛生管理技術者について

「建築物環境衛生管理技術者」とは、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する方です。

特定建築物所有者等は、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りません。

特定建築物所有者等は、「建築物環境衛生管理技術者」から維持管理の改善について指摘を受けた場合、それを尊重しなければなりません。



特定建築物の維持管理

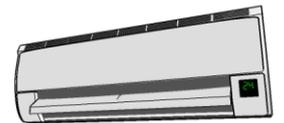
◆空気環境の調整・測定

建築物の利用者の快適な空気環境を確保するために、次の表の基準に適合するよう空気環境を調節しなければなりません。

項目	基準	検査回数	空気調和設備	機械換気設備
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	○	○
一酸化炭素の含有率 (平均値)	6ppm 以下		○	○
二酸化炭素の含有率 (平均値)	1000ppm 以下		○	○
温度(瞬間値)	18℃以上 28℃以下		○	
相対湿度(瞬間値)	40%以上 70%以下		○	
気流(瞬間値)	0.5m/sec 以下		○	○
ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下	*	○	○

* 特定建築物の建築、大規模な修繕・模様替えを行ったときは、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日の間中に1回

◆空気調和設備の衛生措置



空気調和設備とは外気を導入し、浄化・温度・湿度・流量を調節する機能を備えた設備で、機械換気設備とはそのうち浄化・流量を調節する機能を備えた設備です。

冷却塔及び加湿装置に供給する水は、水道法第4条に規定する水質基準に適合させるために、点検・清掃等が義務付けられています。

	措置	回数
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*
加湿装置	汚れの状況の点検、必要に応じた清掃等	
排水受け	汚れ及び閉塞の状況の点検、必要に応じた清掃	
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

*ただし、当該設備を1月を超える期間使用しない場合、この限りではない。

◆飲料水の管理

給水設備を設けて飲用等(炊事用、浴用その他の生活用)に供する水を供給する場合は、水道法に規定する水質基準に適合する水を供給しなければなりません。

項 目	回 数
残留塩素	7日以内ごとに1回*1
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	6月以内ごとに1回
鉛、亜鉛、鉄、銅、蒸発残留物	6月以内ごとに1回*2
シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド	1年以内ごとに1回*3
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	3年以内ごとに1回*4
貯水槽の清掃	1年以内ごとに1回

*1 中央式の給湯設備を設けている場合、当該給湯設備の維持管理が適切に行われており、かつ、末端の給水栓の水温が55℃以上に保持されている場合、省略することが出来ます。

*2 水質基準に適合した場合、次の1回を省略することが出来ます。

*3 6月1日から9月30日の間に行います。

*4 地下水を水源として利用する場合、必要な検査です。



◆雑用水の管理

飲用等の目的以外の水(雑用水)を散水、修景用水、清掃用水等に用いる場合は、人の健康に係る被害が生じることを防止するため、次の表の基準に適合していなければなりません。

項 目	基 準	検査回数	散水・修景・清掃用水	便所の洗浄水
残留塩素	遊離残留塩素 0.1ppm 以上 (結合残留塩素 0.4ppm 以上)	7日以内ごとに1回	○	○
pH値	5.8以上8.6以下		○	○
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		○	



◆排水の管理

排水については、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、6月以内ごとに1回、排水槽、排水管、阻集器等を清掃しなければなりません。

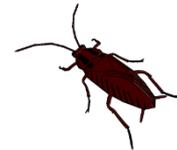


◆清掃、ねずみ・昆虫等の防除

人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物の侵入を防止し、駆除するためには、清掃によって建築物全体について環境衛生上良好な状態を維持し、適切なごみ処理をしなければなりません。

		回数
清掃	大掃除を6月以内ごとに1回、定期的に統一的に行うこと	6月以内ごとに1回
ねずみ・昆虫等の防除	定期的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずること	6月以内ごとに1回*

* 食料品を扱う区域等のねずみ等が特に発生しやすい箇所については、2月以内ごとに1回



◆その他（帳簿書類の備付け）

建築物の衛生環境の実態を知り、その衛生環境を良好に維持出来るようにするため、次の表の帳簿書類を備付けなければなりません。

帳簿書類	保存期間
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（これらの措置に関する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。）	5年間
建築物の構造・設備に関する図面	永年
その他維持管理に関し環境衛生上必要な事項	5年間



設備等の点検について

設備等の点検は、維持管理業務の中で大切なものです。以下に主な設備の点検項目と点検の際のチェックポイントをまとめましたので、点検業務の参考としてください。

◆空調設備

点検項目	チェックポイント
外気取入口	◇排気、煙突、有毒ガス、厨房排気等が外気取入口に悪影響を与えていないか。
空気調和設備等	◇空調機周囲又は空調機械室内が汚れていたり、物置化していないか。 ◇ファン、空気清浄装置、加湿器等は正常に作動しているか。 ◇空調機フィルタ・冷温水コイル・送風機・加湿減湿装置等の維持管理は良好であるか。 ◇ダンパ・自動制御装置等に、汚れや機能不良がないか。 ◇吹出口及び還気口に汚れや障害物がないか。 ◇冷却塔の維持管理が良好であるか。(冷却塔本体の破損、冷却水の汚れ、沈殿物等の有無) ◇従業員控室・便所・湯沸室・駐車場等の換気状況が良好であるか。
その他	◇居室の空気環境等がおおむね良好であるか。

◆給水設備

点検項目	チェックポイント
貯水槽等	◇貯水槽の周囲・ポンプ室等に汚れ・損傷及び付帯設備の異常がないか。 ◇貯水槽内部に錆・沈殿物・異物・浮遊物・油膜等はないか。 ◇マンホールの位置・大きさ・立ち上げ・防水・施錠等が良好であるか。 ◇吐水口空間・排水口空間が確保されているか。 ◇オーバーフロー管・通気管の防虫網は破損していないか。
塩素滅菌器	◇ポンプは正常に作動しているか。ポンプや注入管等からの液漏れはないか。
逆流防止措置等	◇飲用以外の設備(冷却塔・膨張水槽・消防用水槽・雑用水槽等)からの逆流のおそれはないか。 ◇クロスコネクションはないか。
防錆剤	◇防錆剤等の注入方法・管理状況が良好であるか。

◆雑用水設備

点検項目	チェックポイント
雑用水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ◇使用用途・誤飲防止の表示等が適切であるか。 ◇外壁の損傷、腐食、漏水等はないか。 ◇吐水口空間・排水口空間が確保されているか。 ◇オーバーフロー管・通気管の防虫網は破損していないか。 ◇塩素滅菌器は正常に作動しているか。

◆排水設備

点検項目	チェックポイント
排水槽	<ul style="list-style-type: none"> ◇浮遊物、沈殿物の状況、悪臭、害虫等は発生していないか。 ◇壁面等の損傷、亀裂、漏水等はないか。 ◇マンホール等から臭気はもれていないか。
付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ◇排水管、トラップ等の詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しくないか。 ◇厨房排水に対してグリース阻集器が有効な場所に設置されているか。 ◇グリース阻集器の詰まり・悪臭の発生・沈殿物・浮遊物が著しくないか。

◆清掃等

点検項目	チェックポイント
清掃管理	<ul style="list-style-type: none"> ◇清掃用具類が整然と保管され破損等がないか。 ◇清掃状況は良好であるか。
廃棄物等	<ul style="list-style-type: none"> ◇保管庫、保管容器は清潔か。著しい臭気、害虫等の発生はないか。 ◇所定の場所以外にごみを放置していないか。 ◇厨芥類は蓋付密閉容器に保管しているか。

◆ねずみ等の防除

点検項目	チェックポイント
ねずみ等	<ul style="list-style-type: none"> ◇厨房・食品庫・廃棄物保管場所等は、ねずみ・昆虫等の出入を防ぐ構造であるか。 ◇食料品・厨芥類等の保管状況が良好であるか。 ◇発生、生息状況の調査を行い、適切な方法により防除しているか。

倉敷市保健所 生活衛生課

〒710-0834

倉敷市笹沖170

電話 (086) 434-9830