

# I 建築物衛生法の概要

## 1 根拠法令

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」

(昭和 45 年 4 月 14 日、通称:ビル衛生管理法、厚生労働省公式略称:建築物衛生法)

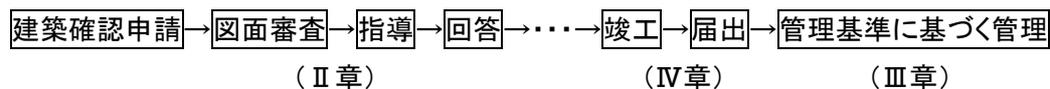
## 2 目的

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を定めることにより、その建築物における衛生的な環境の確保を図り、もって公衆衛生の向上及び増進に資することを目的とする。

## 3 特定建築物とは

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・学校・旅館(計 11 用途)などに用い、そのために使用する延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>(学校教育法第 1 条に規定する学校又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園の用途に用いられるものについては 8,000 m<sup>2</sup>)以上の建築物を特定建築物といいます。

## 4 計画から竣工までの流れ



# II 建築確認申請時における保健所長の審査

## 1 趣旨

建築主事、または指定確認検査機関は、建築基準法第 93 条第 5 項に基づき、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に規定する特定建築物に関して確認の申請書を受理した場合、遅滞なく建築物を所管する保健所長に通知しなければなりません。

保健所長は、建築基準法第 93 条第 6 項に基づき、必要があると認める場合において、特定行政庁、建築主事または指定確認検査機関に対し意見を述べることができます。

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」は同法律に定める特定建築物について環境衛生上の維持管理基準を定めていますが、建築設計上の構造設備に問題がある場合、竣工後の建築物内を良好な環境に維持するのは困難が予想されます。このため、保健所では上記の通知制度を活用して審査・指導を行っています。

申請者、建築主事・指定確認検査機関、保健所の事務の流れを図1に示します。

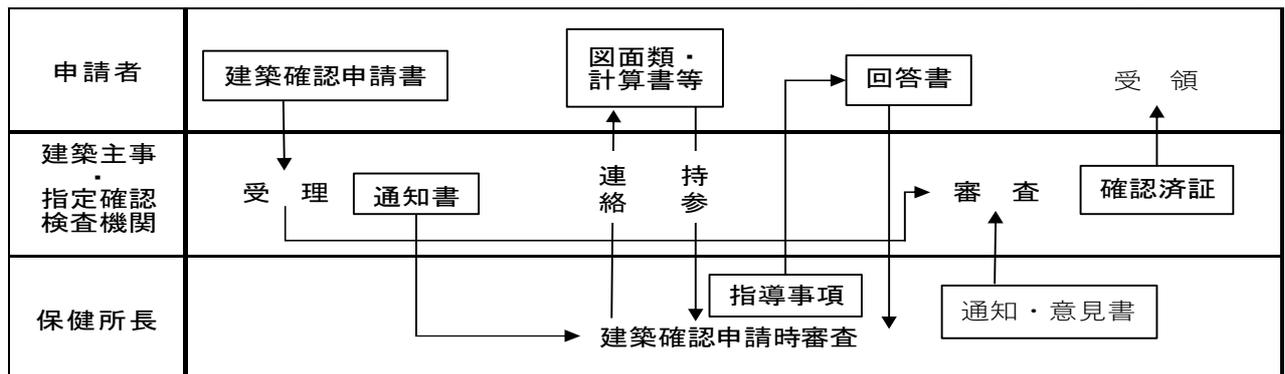


図 1 建築確認申請時審査の事務処理手順

## 2 審査時の必要書類

### 持参図面類

- ①建築物関係:敷地案内図、配置図、平面図、立面図、断面図
- ②空調設備関係:ダクト系統図、配管系統図、詳細図、設備機器の一覧表及び仕様書
- ③給排水関係:配管系統図、貯水槽詳細図、雑用水槽詳細図、設備機器の一覧表及び仕様書
- ④その他:風量計算書、フィルタ除じん効率計算書、加湿計算書、給水量計算書、廃棄物計算書 等

## 3 審査時の指導事項

### 3-1 空気調和設備

#### (1)外気取入口

- ①外気取入口の位置(概ね地上 10m以上)
- ②外気取入口と排気口や冷却塔との間隔(概ね 10m以上)
- ③隣接ビルとの相互の給排気口の位置関係など周囲の状況
- ④駐車場系統と居室系統を分離

#### (2)空気清浄装置等

- ①管理基準値を維持できる性能(フィルタ除じん効率計算書添付)

必要除じん効率は次の設計値を用いて計算を行う。

外気浮遊粉じん濃度	0.1 mg/m <sup>3</sup>
発じん量	一般事務室(7 mg/h・人)、非喫煙居室・店舗等(2 mg/h・人)
設計人数	一般事務室(5 m <sup>2</sup> /人)、店舗・その他(実態に即した数値)
室内浮遊粉じん濃度	0.15mg/m <sup>3</sup>
取入外気量	25 m <sup>3</sup> /h・人 以上

※計算式は空調方式に応じ、表1(P7,8)の計算式を用いる。

- ②フィルタの性能評価は、JIS11 種粉体(粒径 1.6~2.3μm)を使った比色法により行う。

(ただし、喫煙による発じんのある居室については、JIS14 種粉体(粒径 0.76~0.96μm)を使った DOP 法による評価が望ましい。)

#### (3)空気調和機及び関連設備

- ①点検スペースの確保(60 cm以上)及び点検、清掃等の容易な構造
- ②差圧計または静圧測定孔の設置(静圧差が生じる場合)
- ③温湿度検出器の位置(適正に把握できる位置)
- ④風量測定孔の位置
- ⑤吹出口及び吸込口の位置、形状

#### (4)加湿装置

##### ①基準値内に維持できる性能(加湿計算書添付)

###### 設計条件

- ・外気条件: 温度 = 0°C、相対湿度 = 50%、絶対湿度 = 0.0019kg/kg(DA)
- ・室内条件: 温度 = 22°C、相対湿度 = 50%、絶対湿度 = 0.0082kg/kg(DA)
- ・安全率: 1.2
- ・加湿効率:

加湿方式	主空調機加湿	外調機加湿
水スプレー	40%	20%
蒸気	100%	50%
超音波	100%	100%

##### ②設置場所は加熱コイルの下流側

##### ③噴霧方向は空調気流と対面方向とし、噴霧スペースを確保すること

##### ④外気調和機及び個別空調方式における加湿方法についても、必要加湿量が確保できること

##### ⑤加湿に用いる水は水道法に規定する水質検査に適合すること

#### (5)全熱交換機

##### ①熱回収に利用する排気は、居室系統の排気とする

##### ②回転型全熱交換機は排気混入防止装置を設ける

##### ③給排気間に適正な静圧差を確保(送風機の設置、差圧計及び静圧測定孔の設置)

##### ④熱交換エレメントの保護のため、給気側及び排気側それぞれの上流側にエアフィルタを設置

##### ⑤中間期対策(バイパス、間欠運転、回転数制御等)

#### (6)冷却塔

##### ①設置場所(当該建築物の居室開口部や外気取入口、および周辺建築物への影響を考慮)

##### ②冷却水、噴霧水の飛散を抑えた構造

##### ③冷却塔に用いる水は水道水に規定する水質基準に適合すること

#### (7)可変風量空調方式

##### ①必要外気量の確保

##### ②最小風量時の室内負圧対策

##### ③温度、二酸化炭素濃度測定器を有効な位置に設置

### 3-2 給水・給湯・冷水設備

#### (1) 貯水槽(受水槽・高置水槽)

- ①設置場所(衛生上支障なく保守点検が容易な場所)
- ②六面点検が可能なスペースの確保(周囲及び底 60 cm以上、上部 150cm 以上)
- ③貯水槽室を設ける場合は、換気、照明、排水設備の確保
- ④貯水槽への昇降路、転落防止施柵の設置
- ⑤貯水槽の容量:受水槽(1日使用量の 4/10~6/10)、高置水槽(一日使用量の 1/10)・・・計算書添付
- ⑥2槽式
- ⑦消防用水槽との兼用禁止
- ⑧停滞水防止構造(給水口と揚水口の位置、迂回壁の設置)
- ⑨マンホール(直径 60cm 以上で防水型・鍵付、10cm 以上立上げ、二重ぶた等)
- ⑩吐水口空間、排水口空間の確保
- ⑪オーバーフロー管(口径は給水管の 1.4 倍以上、開口部には防虫網取り付け、単独配管)
- ⑫水槽上部及び内部の汚染防止構造
- ⑬水槽底部の排水口、ピット、勾配

#### (2) 給水・給湯・冷水管

- ①クロスコネクションの禁止
- ②給水管等の素材、識別
- ③汚染防止
- ④直結給水栓の設置

#### (3) 逆流防止

- ①吐水口空間の確保、バキュームブレーカの取付け
- ②散水栓等は壁付または立上げ式とする(ホースをつけて使用する場合は、ホース着脱式とする)

#### (4) 中央式給湯(冷水)設備

- ①貯湯槽(容易に清掃できる構造、槽内温度を均一にできる措置、適切な位置に温度計)
- ②加熱装置(レジオネラ属菌の増殖を抑制できる能力。槽内 60℃以上、末端 55℃以上)
- ③膨張管は単独配管とし補給水槽に接続しない

#### (5) 直結増圧給水方式

- ①衛生上支障なく、点検、補修等が容易に行える位置に設置
- ②厚生労働省令に適合した給水用具

(参考:「給水装置の構造及び材質の基準に関する省令」)

### 3-3 雑用水設備

#### ①原水を考慮した使用用途

(し尿を原水とした雑用水は散水や修景用水及び清掃用水としての使用は不可)

#### ②点検・清掃が容易な設置場所と構造、塩素消毒・ろ過装置の設置

#### ③補給水が確保できる構造(上水補給水管には吐水口空間を確保する)

#### ④誤飲防止の構造、表示、他配管との識別

#### ⑤検水栓の設置(遊離残留塩素濃度測定用)

#### ⑥再生処理施設を設ける際は単独区画、専用の給排気設備

#### ⑦手洗付洗浄用タンクへの使用禁止、洗浄装置付便座へは水道水を使用

#### ⑧雨水利用施設

(集水場所、スクリーン、沈砂槽、ろ過装置、余剰雨水の排水設備、点検の容易な構造等)

#### ⑨水景施設(エアロゾルの発生や利用者が接触する場合は消毒・ろ過装置の設置、排水設備)

### 3-4 排水・通気設備

#### (1)排水槽

##### ①容量(計算書)

##### ②汚水、雑用水、湧水の分離

##### ③構造(建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱に準拠)

##### ④排水調整槽や負荷の高い排水槽には、悪臭・腐敗防止対策(ばっ気・攪拌併設装置等)

##### ⑤排水ポンプは2台以上、ポンプ室の換気・照明設備

#### (2)排水管・トラップ

##### ①材質、管径、勾配

##### ②点検口、清掃口の設置

##### ③機器等からの排水は間接排水とし、排水口空間を確保

##### ④雨水排水立て管と汚水排水管、通気管との兼用、連結禁止

##### ⑤トラップは臭気、害虫等の移動を阻止できる適切な構造のものとする

(特に空調機械室内の排水トラップ、受水槽内の床排水トラップ)

#### (3)通気管

##### ①通気方式は適切なものとし、排水トラップが破封しないよう適切に配置する

##### ②通気管の末端開放部には防虫網に設ける

##### ③末端からの悪臭が外気取入口等に悪影響を与える位置には設置しない

#### (4)阻集器

##### ①排水中に油脂、厨芥、ガソリン、土砂等が含まれる場合は有効な位置に設置

##### ②材質・性能、清掃容易な構造、保守点検が容易に行える場所

### 3-5 清掃、廃棄物・再利用物保管場所

#### (1) 清掃

- ① 清掃従事者のための休憩室、更衣室
- ② 資材用倉庫
- ③ 清掃のための給排水設備、電気設備
- ④ ガラス清掃用設備

#### (2) 廃棄物・再利用物保管場所

- ① 清掃事務所の指導に基づいて設置(計算書、設置場所、構造等提出書類の写し)
- ② 付帯設備  
(換気、給排水、バキュームブレーカ付水栓、着脱式ホース、防虫網、照明、必要に応じて冷房・脱臭装置等)

### 3-6 その他

- ① 防虫・防そ構造(窓、通気口、出入口、排水設備等)
- ② 化学物質対策(ホルムアルデヒド等揮発性有機化合物の発散の少ない建材、什器の選択)
- ③ 喫煙対策(受動喫煙の防止措置・・・構造、排気設備、空気清浄機、適正配置等)
- ④ 循環式浴槽(レジオネラ属菌を抑制するための塩素消毒装置等)
- ⑤ 建築構造等(窓に結露が生じた際の結露受け等の必要な措置)
- ⑥ 管理人室等(管理人室、管理用資材置場等)

表1 空調方式の例と除じん効率

形式	空調方式	関係式	
		室内浮遊粉じん濃度	除じん効率
①		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta)}{Q_i + Q_r \eta}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i - C Q_i}{C Q_r + C_i Q_i}$
②		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta) (1 - \eta_i)}{Q_i + Q_r \eta}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C Q_i}{C Q_r + C_i Q_i (1 - \eta_i)}$
③		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i)}{Q_i + Q_r \eta}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C Q_i}{C Q_r}$
④		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta)}{Q_i + Q_r \eta + Q_{r'} \eta_c}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i - C (Q_i + Q_r \eta_c)}{C Q_r + C_i Q_i}$ $\eta_c = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta) - C (Q_i + Q_r \eta)}{C Q_{r'}}$
⑤		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta) (1 - \eta_i)}{Q_i + Q_r \eta + Q_{r'} \eta_c}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C (Q_i + Q_{r'} \eta_c)}{C Q_r + C_i Q_i (1 - \eta_i)}$ $\eta_c = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) (1 - \eta) - C (Q_i + Q_r \eta)}{C Q_{r'}}$
⑥		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i)}{Q_i + Q_r \eta + Q_{r'} \eta_c}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C (Q_i + Q_{r'} \eta_c)}{C Q_r}$ $\eta_c = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C (Q_i + Q_r \eta)}{C Q_{r'}}$
⑦		$C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i)}{Q_i + Q_{r'} \eta_c}$	$\eta_c = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta_i) - C Q_i}{C Q_{r'}}$
⑧		$C = \frac{G + C_i Q_i}{Q_i + Q_{r'} \eta_c}$	$\eta_c = \frac{G + C_i Q_i - C Q_i}{C Q_{r'}}$
⑨		$C = \frac{G + C_i Q_i}{Q_i + Q_r \eta}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i - C Q_i}{C Q_r}$

形式	空調方式	関係式	
		室内浮遊粉じん濃度	除じん効率
⑩		$C = \frac{G + C_i Q_i}{Q_i + Q_r \eta + Q_r' \eta_c}$	$\eta = \frac{G + C_i Q_i - C(Q_i + Q_r' \eta_c)}{C Q_r}$ $\eta_c = \frac{G + C_i Q_i - C(Q_i + Q_r \eta)}{C Q_r'}$
⑪		<p>室内浮遊粉じん濃度</p> $C = \frac{G + C_i Q_i (1 - \eta) + C_i Q_i' (1 - \eta_c)}{Q_i + Q_i' + Q_r \eta + Q_r' \eta_c}$ <p>除じん効率</p> $\eta = \frac{G + C_i (Q_i + Q_i' - Q_i' \eta_c) - C(Q_i + Q_i' + Q_r' \eta_c)}{C Q_r + C_i Q_i}$ $\eta_c = \frac{G + C_i (Q_i + Q_i' - Q_i \eta) - C(Q_i + Q_i' + Q_r \eta)}{C Q_r' + C_i Q_i'}$	

Qi	: 外気導入量	G	: 室内発じん量
Qr	: 還気量	η	: メインフィルタの除じん効率
Qr'	: 室内機・WTA還気量	ηi	: 外気処理用フィルタの除じん効率
Ci	: 外気浮遊粉じん濃度	ηc	: 室内機・WTAフィルタの除じん効率
C	: 室内浮遊粉じん濃度	Qi'	: WTAの外気導入量

ウォールスルー(WTA)：外壁を貫通させて設置する空調機。主にペリメータの空調を担当し、外気の取り入れ、排気、吸熱、放熱等を行う。

### Ⅲ 特定建築物の管理

#### 1 建築物環境衛生管理基準

特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該特定建築物の維持管理について権原を有する者は、当該特定建築物の維持管理を義務づけられています。(法第4条)

表2 建築物環境衛生管理基準

		実施回数等	
		施行規則(厚生労働省令)等	東京都の指導
空調管理	空気環境の測定	2月以内ごとに1回、各階で測定 (ホルムアルデヒドについては、建築等を行った場合、使用開始日以降最初の6月～9月の間に1回)	空気環境の定期測定の場所については、原則として各階ごとに、居室の用途、面積に応じて選定する。 なお、測定結果に問題点があった場合は、原因究明のため測定および適切な是正措置を講ずる。
	浮遊じん測定器	1年以内ごとに1回の較正	
	冷却塔・加湿装置・空調排水受けの点検等	使用開始時及び使用開始後1月以内ごとに1回点検し、必要に応じ清掃等を実施	
	冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃	1年以内ごとに1回実施	
給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)	貯水(湯)槽の清掃	1年以内ごとに1回実施	
	水質検査	①6月以内ごとに実施(16項目、11項目) ②毎年6～9月に実施(消毒副生成物) ③地下水等使用施設: 3年以内ごとに実施(有機化学物質等7項目)	飲料水の定期水質検査については、原則として給水系統別に末端給水栓で実施する。高置水槽方式の場合には高置水槽の系統別に末端給水栓で実施する。 また、中央式給湯については、貯湯槽等の系統別に末端給湯水栓で実施する。
	残留塩素等の測定	7日以内ごとに1回実施	飲料水の水質管理については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度を毎日、給水系統別に末端給水栓で実施する。 また、中央式給湯水については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度または、給湯温度を7日以内ごとに1回、給湯水系統別に末端給湯水栓で実施する。
	防錆剤の水質検査	2月以内ごとに1回実施	
雑用水の水質管理	散水・修景・清掃の用に供する雑用水の検査	7日以内ごとに1回実施 pH・臭気・外観・残留塩素 2月以内ごとに1回実施 大腸菌・濁度	
	水洗便所の用に供する雑用水の検査	7日以内ごとに1回実施 pH・臭気・外観・残留塩素 2月以内ごとに1回実施 大腸菌	
排水管理		排水に関する設備の清掃を、6月以内ごとに1回実施	排水槽(雨水貯留槽、湧水槽を除く)の清掃は、4月以内ごとに1回以上実施する。 グリース阻集器は使用日ごとに捕集物・油脂を除去し、7日以内ごとに1回清掃を行う。

「飲料水貯槽等維持管理状況報告書」  
により毎年報告を行う

清掃及び廃棄物処理	日常清掃のほか、6月以内ごとに1回、大掃除を定期的に統一的に実施	
ねずみ等の点検・防除	6月以内ごとに1回(特に発生しやすい場所については2月以内ごとに1回)、定期的に統一的に調査し、当該結果に基づき必要な措置を講ずる	生息状況等の点検を毎月1回実施し、その状況に応じた適切な防除を実施する。
吹付けアスベスト等		「吹付けアスベスト等に関する室内環境維持管理指導指針」に従って、吹付けアスベスト等の管理台帳を作成して適正な管理を行う。

表3 空気環境の管理基準

	項目	管理基準値	測定器(注3)	備考
瞬間値 (注1)	温度	18℃以上 28℃以下 冷房時には外気との差を著しくしない	0.5℃目盛の温度計	機械換気の場合は適用しない
	相対湿度	40%以上 70%以下	0.5℃目盛の乾湿球温度計	機械換気の場合は適用しない
	気流	0.5m/秒以下	0.2m/秒以上を測定できる風速計	
平均値 (注2)	浮遊粉じん量	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下	規則第3条に規定する粉じん計(注4)	光散乱法などの測定器を使用
	二酸化炭素(CO <sub>2</sub> )	1000ppm 以下	検知管方式	
	一酸化炭素(CO)	6ppm 以下		
	ホルムアルデヒド	0.1mg/m <sup>3</sup> (0.08ppm) 以下	(注5)	新築・大規模修繕後の6/1～9/30の期間内に実施

注1 瞬間値とは、1日2回又は3回の個々の測定値について適否を判断

注2 平均値とは、1日2回又は3回の測定値を平均したもので適否を判断

注3 粉じん計以外の測定機については、表中の測定器か同等以上の性能を持つものを使用

注4 粉じん計は、厚生労働大臣登録機関の較正を1年以上に受けたものを使用

注5 ホルムアルデヒドの測定器については、2、4-ジニトロフェニルヒドラジン捕集-高速液体クロマトグラフ法により測定する機器、4-アミノ-3-ヒドラジノ-5-メルカプト-1, 2, 4-トリアゾール法により測定する機器又は厚生労働大臣が別に指定する測定器

表4 水質検査の項目(水道水のみを使用する場合)

グループ名	検査項目	検査頻度
省略不可項目(11項目)	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回定期的を実施  ※を付けたグループの各項目については、水質検査結果が基準に適合していた場合には、次回に限り省略可能
※重金属(4項目)	鉛及びその化合物、亜鉛及びその化合物、鉄及びその化合物、銅及びその化合物	
※蒸発残留物(1項目)	蒸発残留物	
消毒副生成物(12項目)	シアン化物イオン及び塩化シアン、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、塩素酸	毎年6月1日から9月30日までの間に1回、定期的を実施

## 2 帳簿等の管理(備え付け義務のある書類等)

特定建築物の所有者(所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者があるときは、当該権原を有する者)(以下「特定建築物所有者等」という。)は当該特定建築物の維持管理についての帳簿書類の備え付けを義務づけられています。(法第10条)

帳簿書類(表5)については5年間、図面類(表6)については、永久保存してください。機器・設備一覧表(表7)は法定上の規定はありませんが、適正な保守管理を行う上で保存しておくことが望ましいです。

①新たに建築物環境衛生管理技術者(以下「管理技術者」という)として選任しようとする者が同時に二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼任することとなるとき、②既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と兼任することとなるときは、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類(表8)を作成し、当該管理技術者が二棟以上の特定建築物の管理技術者を兼ねている間は保管してください。

帳簿書類は書面による作成及び保管に代えて、電磁的記録による作成及び保管を行うことが可能です。

表5 維持管理に関する帳簿書類

項目		内容	実施記録
年間管理計画		・建築物環境衛生管理基準を網羅した、ビル全体の環境衛生に関する総合的管理計画及び進行管理	・年間管理計画
空調設備管理		・排水受け、フィルタ等空調設備の年間・月間の点検整備計画 ・冷却塔・冷却水管の点検・清掃 ・加湿装置の点検・清掃 ・空気環境測定計画 ・改善調査計画	・排水受け、フィルタ等空調設備の点検整備記録 ・冷却塔・冷却水管の点検・清掃記録 ・加湿装置の点検・清掃記録 ・空気環境測定記録 ・改善調査報告書
給水設備管理	飲料水	・飲料水設備の年間・月間の点検整備計画 ・飲料水設備自主点検の計画 ・貯水槽(貯湯槽を含む)の清掃 ・飲料水の水質検査(中央式給湯(冷水)を含む) ・その他、中央式給湯(冷水)設備、防錆剤、塩素注入装置などを使用する場合は、これらの管理計画 ・中央式給湯水の残留塩素・温度管理	・飲料水設備の管理状況記録 ・貯水槽(貯湯槽を含む)の清掃報告書(記録) ・水質検査結果書(中央式給湯(冷水)を含む) ・残留塩素等の測定記録(中央式給湯(冷水)を含む) ・防錆材の維持管理記録 成分、薬品名、使用量、水質検査 注入装置の点検整備
	雑用水	・雑用水設備の年間・月間の点検整備計画 ・雑用水設備自主点検の計画 ・雑用水の清掃 ・雑用水の水質検査	・雑用水設備の管理状況記録 ・雑用水槽の清掃報告書 ・水質検査結果書 ・残留塩素等の測定記録
排水設備管理		・排水設備の年間・月間の点検整備計画 ・排水槽の清掃計画 ・グリーストラップの点検整備計画	・排水設備の点検記録 ・排水槽の清掃報告書 ・浄化槽の維持管理記録 放流水の水質検査 塩素消毒剤使用量 ・グリーストラップの点検整備記録
清掃 廃棄物処理		・日常清掃及び大掃除の計画 ・清掃に関する設備の点検整備計画 ・廃棄物処理計画	・日常清掃記録、大掃除記録 ・清掃に関する設備の点検整備記録 ・廃棄物処理記録
ねずみ等の 防除		・生息状況の点検計画 ・生息が認められる場合の防除計画	・生息状況点検記録 ・防除実施記録、防除効果の調査記録

その他、 維持管理に 関する必要事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各ビルの状況に応じた計画</li> <li>・吹付けアスベストの管理計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付けアスベストの維持管理記録</li> </ul>
--------------------------	---	--

表6 図面類

建築図面	配置図 平面図 立面図 断面図
設備図面	空調設備の縦系統図 空調設備の平面系統図 空調設備の詳細図 給水(湯)、排水設備の縦系統図 給水(湯)、排水設備の平面系統図 貯水槽の詳細図 排水槽の詳細図

(注)1 図面は竣工図を保存します。

(注)2 増改築や設備変更を行ったときは、図面の変更や追加記入が必要です。

(注)3 破損や汚れを考慮して、図面のコピーを作成します。

(注)4 図面類はすべて永久保存です。

表7 機器・設備一覧表

事項	内容
空調機器一覧表	空調機・冷凍機などの設置場所 形 式 能 力 系 統
給排水(衛生)設備一覧表	貯水槽(貯湯槽を含む)・排水槽の構造 ポンプの設置場所 形 式 能 力
各種設備一覧表	廃棄物保管場所・再利用対象物保管場所の構造など

(注)1 機器・設備一覧表は、法規上の規定はありませんが、適正な保守管理を行う上で必要です。

(注)2 機器・設備一覧表は、一般に空調設備関係図面、給排水設備関係図面に記載されています。

(注)3 機器や設備の変更、更新に際しては、その都度訂正してください。

表8 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類

事項	内容
確認書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定建築物所有者等の氏名</li> <li>2. 書面を作成した年月日</li> <li>3. 管理技術者の氏名、住所及び免状番号</li> <li>4. 選任される特定建築物の名称、所在場所、選任される年月日</li> <li>5. 選任される特定建築物ごとの管理技術者として従事する時間(当該特定建築物への移動時間も含む)</li> <li>6. 管理技術者以外の業務がある場合は当該業務に従事する時間</li> <li>7. 特定建築物所有者等以外に維持管理権原者がある場合は、当該維持管理権原者の氏名及び意見を聴取した年月日</li> </ol> <p>(※維持管理権原者の意見は本書面とは別に作成した場合は、必ず本書面と一緒に保管すること)</p>

### 3 立入検査・改善命令等

都道府県知事(保健所設置市、特別区においては市長、区長)は必要があると認めるときは、特定建築物の所有者等に必要な報告をさせ、または職員に立入検査や質問をさせることができます。

また、立入検査を行い、当該建築物の維持管理が建築物環境衛生管理基準に従って行われておらず、かつ人の健康を損なう恐れがあるなど不適當な状態が認められるときは、維持管理権原者に対して改善命令等を行うことができます。

## IV 特定建築物の変更・廃止

### 1 届出が必要なとき

- ①新規：新築及び増築あるいは、用途変更で特定建築物に該当した場合  
飲用水に防錆材を使用する場合
- ②変更：建物名称、所有者、届出者、維持管理権原者、構造設備、用途等の届出事項に変更があった場合、建築物環境衛生管理技術者を変更した場合
- ③廃止：廃止、用途変更等で特定建築物に該当しなくなった場合

### 2 届出に必要な書類

- ①新規：特定建築物届書  
特定建築物概要・構造設備の概要  
建築物環境衛生管理技術者の免状の本証と写し  
(飲料水に防錆材を使用する場合、特定建築物給水用防錆剤使用開始届（\*）  
及び防錆剤管理責任者を証明する書類を提出願います。)
- ②変更：特定建築物変更（廃止）届
  - ア 建築物環境衛生管理技術者を変更した場合  
氏名、住所、選任年月日、兼任の有無を記入し、建築物環境衛生管理技術者の免状の本証と写しを持参願います。
  - イ 構造設備を変更した場合  
構造設備の変更に関する説明図書類を持参願います。
  - ウ 防錆剤の種類や防錆剤届出事項変更届（\*）を提出願います。
- ③廃止：特定建築物変更（廃止）届

(注) 1 (\* ) の書類は保健所窓口にあります。

(注) 2 延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える建物については、各 2 部提出してください。

(注) 3 新規・変更で、特定建築物の所有者以外に特定建築物維持管理権原者がある場合はその権原を有することを証する書類を添付していただきます。

(別途ご相談ください)

### 3 届出の期限

事由が発生してから 1 月以内

#### 4 所有者・届出者・維持管理権原者

##### (1) 特定建築物の所有者

建築物における衛生的環境の確保に関する法律(以下「法」という。)第5条の規定により、特定建築物の所有者(所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者がいるときは、当該権原を有する者)(以下「特定建築物所有者等」という。)が特定建築物に関して、法令に規定する事項を届け出ることが定められています。すなわち、届出者となることが、規定されています。

特定建築物の全部の管理とは、特定建築物の滅失・毀損を防止し、その価値を維持し、それを利用及び改良することの全てを指すもので、権利等に基づきこれら全てをなし得る者が、特定建築物の全部の管理について権原を有する者となります。

したがって、当該特定建築物所有者から契約により特定建築物の全部の管理の権限を与えられていなければ、特定建築物所有者等にはなり得ません。

##### (2) 特定建築物の届出者

一般的には、特定建築物の所有者が全部の管理について権原を有している場合、又は特定建築物の全部の管理について権原を有する者が存在しない場合には、当然、所有者が届出者になります。

よって、届出者として、所有者以外の者が届け出る場合には、所有者から特定建築物の全部の管理の権限を付与する内容の契約が締結されていることが必要です。

##### (3) 特定建築物の維持管理権原者

所有者、占有者その他の者で特定建築物の維持管理について権原を有する者(「特定建築物維持管理権原者」)は、法第4条第1項において、特定建築物衛生管理基準に従い、当該特定建築物を維持管理することが義務付けられています。

当該特定建築物を管理する権利を有する者は、その与えられた権利に基づき、適切に維持管理することが可能であることから、実態として特定建築物の維持管理の権利を有する者が、特定建築物維持管理権原者となります。

特定建築物の所有者以外に占有者が存在する場合であっても、占有者を特定建築物維持管理権原者として届け出るには、所有者から占有者に当該特定建築物の維持管理に関する一切の権限を付与する内容の契約が締結されていることが必要です。

##### (4) 法人代表者の氏名

法施行規則第1条の規定に「法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名」を届け出ることが規定されています。この代表者とは、法人を代表する権限を有する法人代表者を指しています。

なお、国又は地方公共団体自治体の公用又は公共の用に供する特定建築物については、国有財産法、地方自治法等の法令において権限委任に関する規定に準じた届出をするようお願いいたします。

## 5 建築物環境衛生管理技術者

法第6条において、特定建築物所有者等は、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をさせるため、建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから特定建築物環境衛生管理技術者を選任しなければならないと規定されています。建築物環境衛生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、建築物維持管理権原者に対して意見を述べることができ、この場合建築物維持管理権原者はその意見を尊重しなければならないことになっています。

なお、建築物環境衛生管理技術者を選任する際には、特定建築物ごとに建築物環境衛生管理技術者を選任します。建築物環境衛生管理技術者が二以上の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者を兼ねる場合、特定建築物所有者等について次のように規定されています。

- ア 選任しようとする者が同時に二以上の特定建築物環境衛生管理技術者を兼ねることとなる場合には、当該二以上の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者となってもその業務の遂行に支障がないことを確認しなければならない。
- イ 選任時のみならず、現に選任している建築物環境衛生管理技術者新たに他の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者を兼ねようとするときについても、アと同様の確認を行うこと。
- ウ ア及びイの確認を行う場合において、当該特定建築物について当該特定建築物所有者以外に特定建築物維持管理権原者があるときは、あらかじめ、当該特定建築物維持管理権原者の意見を聴かなければならない。

## V 届出用紙・各種記録用紙

変更(廃止)届、飲料水貯水槽等維持管理状況報告書、各種管理記録用紙を記載しましたので、ご活用ください。

なお、各種記録用紙については、あくまで例示です。使用する場合は、各ビルの実情に合わせて作成して下さい。

- ・特定建築物変更(廃止)届
- ・特定建築物変更(廃止)届(記入要領)
- ・飲料水貯水槽等維持管理状況報告書
- ・飲料水貯水槽等維持管理状況報告書(記入要領)
- ・残留塩素等検査実施記録票(例)
- ・年間管理計画表(例)
- ・空気調和機等設備点検記録票(例)
- ・雑用水槽点検記録票(例)
- ・排水槽等点検記録票(例)
- ・グリーストラップ清掃点検記録(例)
- ・清掃実施計画表(例)
- ・ねずみ等点検・防除記録表(例)

建築物衛生法に関する手続きのてびき

平成19年10月改訂

平成27年3月改訂

令和4年 月改訂

印刷物規格表第1類
-----------

印刷番号 ( ) 号
------------

編集・発行 江東区保健所生活衛生課環境衛生係

江東区東陽2-1-1

TEL (3647) 5862

印刷所 睦美マイクロ株式会社

江東区東陽5-7-12

TEL (5690) 7275