

特定建築物の衛生管理について

特定建築物とは

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」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、又は利用されるものであり、その維持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、	3,000 ㎡以上
学校教育法第 1 条に規定する学校	8,000 ㎡以上
学校教育法第 1 条に規定する学校以外の教育施設（研修所を含む）	3,000 ㎡以上

特定建築物所有者等は、当該特定建築物が使用されるに至ったときは、1 か月以内に以下の事項を記載した特定建築物使用届出書を長野市食品生活衛生課へ提出する必要があります。

- 特定建築物の名称、所在場所、用途、延べ面積、構造設備の概要
- 特定建築物の所有者等の氏名及び住所
- 建築物環境衛生管理技術者の氏名、住所、免状番号並びに他の特定建築物の建築物衛生管理技術者である場合は、当該特定建築物の名称及び所在場所を記載した確認書
- 特定建築物が使用されるに至った日
- 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（特定建築物維持管理権原者）の氏名及び住所

【維持管理権原者について】

維持管理権原者とは、建築物環境衛生管理基準を守る義務のある者です。近年資産の流動化が活発する中で、建築物の所有及び管理の形態が多様化し、特定建築物の特定が困難となっている事例があり、平成 22 年 10 月 1 日以降、個々の特定建築物において特定建築物維持管理権原者を届け出ることとなりました。維持管理権原者が所有者と異なる場合、その維持管理権原者は自らの判断と責任に基づき特定建築物を維持管理するのに必要な一切の権原を所有者から与えられていなければなりません。



建築物の環境衛生管理基準等

1 計画的な維持管理

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。

【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（以下、管理技術者という。）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者です。

特定建築物所有者等（以下、所有者等という。）の維持管理の義務がある者は、管理技術者免状を有する者のうちから、管理技術者を選任する必要があります。所有者等は、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、それを尊重する義務が課せられています。

2 空気環境の調整・測定

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。以下の表の基準に適合するように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
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/sec以下		○	○
7 ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下 (0.08ppm以下)	新 築 ・ 増 築、大規模 修繕・模様 替え時、直 近の6～9 月に1回	○	○

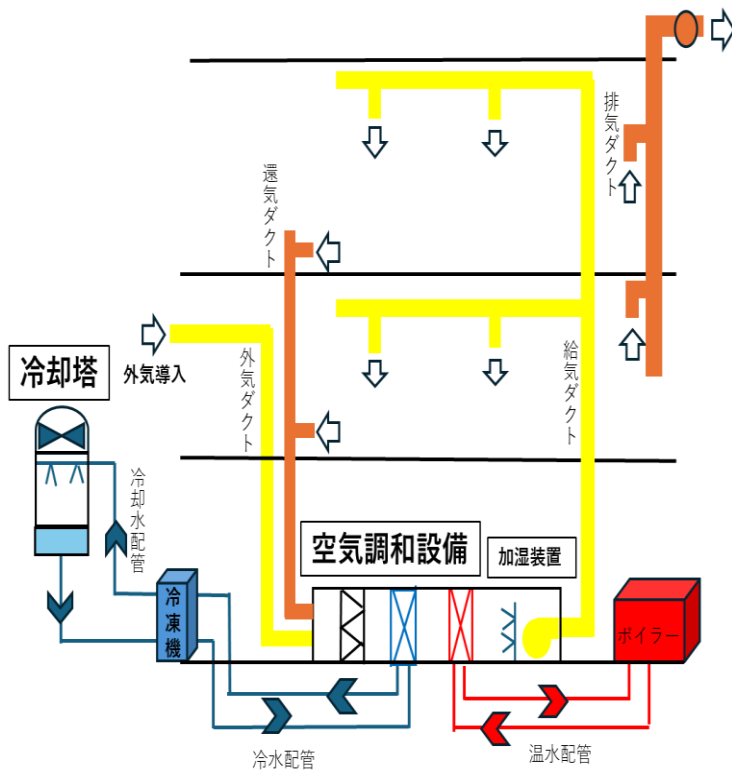
* ホルムアルデヒドの量は、特定建築物の建築、大規模の修繕・模様替を行ったときは、その建物の使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間に測定すること。

*

空気調和設備とは 空気を浄化し、流量・温度・湿度の調整を行う設備のことです。
機械換気設備とは 空気を浄化し、流量調整を行う設備(換気扇も含まれる)のことです。

3 空気調和設備の衛生管理

空気調和設備とは、浄化、温度、湿度、流量のすべてを調節する機能を備えた設備のことです。空気調和設備を設けている場合は、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していなければなりません。

○冷却塔及び冷却水、加湿装置、空調設備内の排水受け

使用開始時及び使用開始した後、1月以内ごとに1回、汚れの状況の点検、必要に応じた清掃等を行うこと※

※ただし、当該設備を一月を超える期間使用しない場合、この限りではない。

○冷却塔、冷却水の水管、加湿装置

1年以内ごとに1回清掃を行うこと（定期清掃）

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は、水道法第4条に定める水質基準に適合している必要があります。

飲料水とは・・・

- (1) 人の飲用
- (2) 炊事用
- (3) 浴用（旅館の大浴場を除く。）
- (4) 人の生活の用（給湯機のお湯を含む。）
 - ア 手洗い用
 - イ 洗浄装置付便座用（ウォシュレット等）
 - ウ その他

なお、給湯水についても飲料水等の生活の用に供する水については同じ基準が適用されます。

維持管理基準は次のとおりです。



水質検査の実施

項 目		検査回数
遊離残留塩素※1		7日以内ごとに1回※2
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
5項目 (省略可)	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	6月以内ごとに1回※3
消毒副生成物	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※4
7項目	四塩化炭素、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※5

※1 建築物内において消化器系伝染病が流行しているとき、広範囲の断水後給水を開始するとき、給水設備の大規模な工事が行われたときは遊離残留塩素の基準は 0.2ppm（結合残留塩素の場合 1.5ppm）とします。

※2 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、省略することができます。

※3 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。

※4 6月1日から9月30日の間に行います。

※5 地下水を水源として利用する場合です。

水質検査については、供給される給水栓の末端で採取した水を検査しなければなりません。

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。清掃後は、貯水槽内の消毒を行い、その後で飲料水を供給する給水栓末端及び貯水槽の水質検査を行う必要があります。

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

国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた検査機関の検査を毎年1回以上受ける必要があります。（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、人の健康に係る被害が生ず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。



水質検査の実施

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 0.1mg/L 以上 (結合残留塩素の場合 0.4mg/L 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		○	—

※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講じる必要があります。

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。

また、浄化槽の機能を維持し、適正な放流水質を確保するために保守点検・清掃及び検査が浄化槽法において義務付けられています。

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※1		
浄化槽の維持管理 (浄化槽法)	保守点検		県浄化槽保守点検業登録業者に委託して実施すること	1回／週 ～1回／3月
	清掃		市町村長許可業者に委託して実施すること	1年以内 ごとに1回
	定期検査 (浄化槽法第11条)		県指定検査機関に依頼して実施すること	

※ 1 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うとともに、**必要に応じたレジオネラ属菌の検査**を行ってください。

（実施に当たっては『第 4 版 レジオネラ症防止指針（公財）日本建築管理教育センター』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
- 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**永年**保存すること
- 建築物環境衛生管理技術者が同時に2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、当該2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、特定建築物所有者等が、確認した結果（特定建築物維持管理権原者に意見の聴取を行った場合は当該意見の内容も含む。）を記載した書面を**当該管理技術者の兼務期間中**保存すること

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、都道府県知事の登録を受けることができる制度があります。

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）

問い合わせ先

長野市保健所食品生活衛生課

〒380-0928 長野市若里六丁目6番1号

電話 026-226-9970

FAX 026-226-9981

Email h-seikatu@city.nagano.lg.jp

URL <https://www.city.nagano.nagano.jp/n107000/contents/p002290.html>

令和8年8月発行