

大阪府特定建築物維持管理指導要領

(目的)

第1 この要領は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20条)」(以下「法」という。)第2条に規定する特定建築物の維持管理等に関し、法で規定されている事項を記載するとともに、法の円滑な施行のために必要な留意事項等を定め、もって公衆衛生の向上に資することを目的とする。

(定義)

第2 この要領に使用する用語の意味は、法の定めるところによる。

(建築物環境衛生管理基準)

第3 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、政令で定める基準(以下「建築物環境衛生管理基準」という。)に従って当該特定建築物の維持管理をしなければならない。〔法第4条〕

また、維持管理をするに当たっては、本要領第7「建築物環境衛生管理基準」で定める留意事項等に従うよう努めること。〔留意事項等〕

(特定建築物の届出)

第4 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、当該特定建築物が使用されるに至ったときは、その日から1箇月以内に、厚生労働省令の定めるところにより、当該特定建築物の所在場所、用途、延べ面積及び構造設備の概要、建築物環境衛生管理技術者の氏名その他厚生労働省令で定める事項を保健所長に届け出なければならない。

2 特定建築物所有者等は、前項の規定による届出事項に変更があったとき、又は当該特定建築物が用途の変更等により特定建築物に該当しないこととなったときは、その日から1箇月以内に、その旨を保健所長に届け出なければならない。〔法第5条〕

(建築物環境衛生管理技術者の選任)

第5 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を選任しなければならない。

2 建築物環境衛生管理技術者は、当該特定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るようにするため、必要があると認めるときは、当該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ものに対し、意見を述べることができる。この場合においては、当該権原を有する者は、その意見を尊重しなければならない。〔法第6条〕

建築物環境衛生管理技術者の職務内容は、以下のとおりとする。

ア 維持管理業務計画の立案

イ 維持管理業務の全般的な監督

ウ 環境衛生上の維持管理に関する測定又は検査の実施とその結果の評価及び記録の整備

エ 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施とその結果の評価及び記録の整備

〔留意事項等〕

(帳簿書類)

第6 特定建築物所有者等は、次に掲げる帳簿書類を備えておかなければならない。

- ア 当該特定建築物の平面図及び断面図並びに当該特定建築物の維持管理に関する設備の配置及びシステムを明らかにした図面(永年保存)
- イ 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。)を記載した帳簿書類(5年間保存)
- ウ その他当該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(5年間保存)

[施行規則第20条]

(建築物環境衛生管理基準)

第7 本要領で示す「建築物環境衛生管理基準」は、空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ、こん虫等の防除その他環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定めるものであり、以下のとおりとする。

1 空気環境の管理

(1) 空気環境の調整

ア 空気調和設備又は機械換気設備を設けている場合は、次の表の基準に適合するように空気を浄化し、その温度、湿度又は流量を調節して供給すること。

ただし、機械換気設備については、4、5の基準を適用しない。

(適用設備)

空気調和設備：空気を浄化し、その温度、湿度及び流量を調節(排出を含む。)して供給をすることができる設備

機械換気設備：空気を浄化し、その流量を調節して供給をすることができる設備

1 浮遊粉じんの量	空気1m ³ につき0.15mg以下
2 一酸化炭素の含有率	10ppm以下
3 二酸化炭素の含有率	1000ppm以下
4 温度	1 17度以上28度以下 2 居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。
5 相対湿度	40%以上70%以下
6 気流	0.5m毎秒以下
7 ホルムアルデヒドの量	空気1m ³ につき0.1mg以下

[建築物環境衛生管理基準 施行令第2条]

イ 居室における浮遊粉じんの量が令第2条に定める基準に適合しない場合には、以下に掲げる事項を点検し、必要に応じ、ろ材の取替え、空気清浄装置の補修その他の措置を講じること。

(ア) ろ材又は集じん部の性能検査

ろ材又は集じん部の性能検査は空気清浄装置の通常の状態において行うものとし、その方法は社団法人日本空気清浄協会の「空気清浄装置設置基準(JACANo.3 B-1978)の現場試験法」等適切な方法によること。

(イ) 換気量

機械給気量及びそのうちに含まれる外気量が居室の使用目的や在室者密度等に適応したものであるか否か確認すること。特に居室の用途変更による影響に注意すること。

(ウ) 室内の汚染発生

喫煙状況、暖房器具の使用状況、室内の清掃の状況等が室内の空気汚染に与える影響が大きいので、これらの室内発生活染の対策に注意すること。また、受動喫煙を防止するために必要な措置を講ずるよう努めること。

(エ) 気流経路、漏入外気

室内の気流経路を無視した居室の利用形態に注意するとともに、出入口、窓の気密性を高める等外気漏入の防止に注意すること。

(オ) 測定機器

定期的に点検整備し、浮遊粉じん量の測定に使用される較正機器にあつては1年以内ごとに1回、施行規則第3条の2の規定に基づく厚生労働大臣の登録を受けた者の較正を受けること。

ウ 一酸化炭素、二酸化炭素、ホルムアルデヒド量の基準値を超過した場合は、特定建築物維持管理権原者は空気調和設備又は機械換気設備を調整し、外気導入を増加させるなど室内空気中におけるそれらの物質の低減対策を講じるよう努めること。ただし、ホルムアルデヒドについては、翌年の測定期間中に1回、再度、当該測定を実施すること。

エ 湿度については、加湿装置の能力を再評価し、必要に応じ設備更新を検討すること。ただし、個別の加湿装置を設置する場合には、管理責任を明確にし、適正な維持管理を行うこと。

〔留意事項等〕

(2) 空気環境の測定方法

ア 特定建築物の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、次の表の各号の左欄に掲げる事項について当該各号の右欄に掲げる測定器(次の表の第2号から第6号までの右欄に掲げる測定器についてはこれと同程度以上の性能を有する測定器を含む。)を用いて行う必要がある。

1 浮遊粉じんの量	ガラスファイバーろ紙(0.3μmのステアリン酸粒子を99.9%以上捕集する性能を有するものに限る。)を装着して相対沈降径がおおむね10μm以下の浮遊粉じんを重量法により測定する機器又は厚生労働大臣の指定した者により当該機器を標準として較正された機器
2 一酸化炭素の含有率	検知管方式による一酸化炭素検定器
3 二酸化炭素の含有率	検知管方式による二酸化炭素検定器
4 温度	0.5度目盛の温度計
5 相対湿度	0.5度目盛の乾湿球湿度計
6 気流	0.2m毎秒以上の気流を測定することができる風速計
7 ホルムアルデヒドの量	2・4-ジニトロフェニルドラゾン捕集-高速液体クロマトグラフィー法により測定する機器、4-アミノ-3-ヒドロキシ-5-メチルピロリジン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

〔施行規則第3条の2〕

イ 空気環境測定箇所は、その建築物の用途・規模等により決めること。ただし、空調系統が同じ場合は測定箇所を省略することができる。

ウ 特定建築物に該当する学校施設において、「学校環境衛生の基準」に基づくホルムアルデヒドの量の測定が行われた場合、その結果を法に基づく測定結果とすることができる。〔留意事項等〕

(3) 空気調和設備に関する衛生上必要な措置

ア 冷却塔及び加湿装置に供給する水を水道法(昭和32年法律第177号)第4条に規定する水質基準に適合させるため必要な措置〔施行規則第3条の3第1項〕

冷却塔及び加湿装置に供給する水は、水道水を利用するよう努めること。〔留意事項等〕

イ 冷却塔及び冷却水について、当該冷却塔の使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごと

に1回、定期的に、その汚れの状況を点検し、必要に応じ、その清掃及び換水等を行うこと。ただし1月を超える期間使用しない冷却塔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。〔施行規則第3条の3第2項〕

(ア) 冷却塔について、集水槽、散水装置、充てん材、エリミネータ等の汚れ、損傷等並びにボールタップ及び送風機の作動状況を定期的に点検すること。〔告示-技術上の基準〕

(イ) 冷却水中のレジオネラ属菌を抑制するため、冷却塔及び冷却水の水管について定期的な清掃を行うとともに、必要に応じ化学的洗浄および殺菌剤添加を併用すること。

実施方法については、「新版レジオネラ症防止指針」を参考にすること。

(ウ) 冷却水中のレジオネラ属菌の検査を定期的実施するよう努めることとする。

レジオネラ属菌が指針値以上検出された場合は、(イ)の措置を行った後、再検査を行い、指針値以内であることを確認すること。〔留意事項等〕

ウ 加湿装置について、当該加湿装置の使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回、定期的に、その汚れの状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない加湿装置に係る当該使用しない期間においては、この限りでない。

〔施行規則第3条の3第3項〕

エ 空気調和設備内に設けられた排水受けについて、当該排水受けの使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回、定期的に、その汚れ及び閉塞の状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない排水受けに係る当該使用しない期間においては、この限りでない。〔施行規則第3条の3第4項〕

オ 冷却塔、冷却水の水管及び加湿装置の清掃を、それぞれ1年以内ごとに1回、定期的に、行うこと。〔施行規則第3条の3第5項〕

清掃方法については、「新版レジオネラ症防止指針」を参考にして行うこと。〔留意事項等〕

(4) 空気調和設備及び機械換気設備の維持管理

ア 空気調和設備の維持管理

(ア) 空気清浄装置について、ろ材又は集じん部の汚れの状況及びろ材の前後の気圧差等を定期的に点検し、必要に応じ、ろ材又は集じん部の性能検査、ろ材の取替え等を行うこと。

〔告示-技術上の基準〕

空気清浄装置については、次の表に掲げる事項について定期的に点検を行い、必要に応じ、整備補修その他の措置を講じること。

装置の種類	点検事項
ユニット形エアフィルタ	ろ材の汚染状況 ろ材の変形、空気の漏れ フィルタチャンバ内部の汚染状況 圧力損失
自動更新形エアフィルタ	装置の作動状況 ろ材の汚染状況 ろ材の変形、空気漏れ フィルタチャンバ内部の汚染状況 圧力損失 タイマー又は差圧検知管の作動状況
静電式空気清浄装置	装置の作動状況 イオン化部及び集じんユニット部の汚染状況 補助フィルタの汚染状況 フィルタチャンバ内部の汚染状況

〔留意事項等〕

(イ) 冷却加熱装置について、運転期間開始時及び運転期間中の適宜の時期に、コイル表面の

汚れの状況等を点検し、必要に応じ、コイルの洗浄又は取替えを行うこと。

(ウ) 加湿減湿装置について、運転期間開始時及び運転期間中の適宜の時期に、コイル表面、エリミネータ等の汚れ、損傷等及びスプレーノズルの閉塞の状況を点検し、必要に応じ、洗浄、補修等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕

a 加湿装置については、運転期間開始時及び運転期間中、清潔に保つとともに、次の事項に従って点検すること。

(a) スプレーノズルの閉そく状況を点検し、必要に応じ、清掃、部品の取替えを行うこと。

(b) エリミネータにあつては、さびや損傷の有無を点検し、必要に応じ、洗浄、部品の取替えを行うこと。

(c) 噴霧状態を点検し、適正な水圧、蒸気圧を維持するようポンプ類を調節すること。

(d) 水系路又は蒸気路の蒸発残留物のたい積の状況を点検し、必要に応じ、清掃すること。

b 減湿装置については、運転期間開始時及び運転期間中、清潔に保つとともに、次の事項に従って点検すること。

(a) スプレーノズルの閉そくの状況、またはコイル表面のよごれの状況を点検し、必要に応じ、清掃、部品の取替えを行うこと。

(b) エリミネータにあつては、さびや損傷の有無を点検し、必要に応じ、洗浄、部品の取替えを行うこと。

(c) ドレン受けその他を常に清潔に保ち、ドレン水の流出が妨げられないようにすること。

〔留意事項等〕

(エ) ダクトについて、定期的に吹出口周辺及び吸込口周辺を清掃し、必要に応じ、補修等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕

ダクトについては、定期的に吹出口、吸込口及びそれらの周辺を掃除するほか、次の事項に従って点検するよう努めること。

a 漏気の原因となるダクトのき裂、ボルトの緩み、パッキン・リベットの状態等を点検し、必要に応じ、部品の取替え、補修等を行うこと。

b ダンパーの作動状態を点検し、必要に応じ、整備、補修等を行うこと。

c 厨房ダクト・フード、グリス・フィルタは随時これらを点検し、油脂、汚れを十分に除去すること。

d ダクトの内部についても可能な限り清掃すること。〔留意事項等〕

(オ) 送風機及び排風機について、定期的に送風量又は排風量の測定及び作動状況を点検すること。

〔告示-技術上の基準〕

送風量、排風量の確認は、ダクト中に設けられた風量測定装置による方法、性能曲線図を用い、電動機電流値の変動により確認する方法等、当該送風機、排風機に応じた方法で行うこと。

〔留意事項等〕

(カ) 自動制御装置について、隔測温湿度計の検出部の障害の有無を定期的に点検すること。

〔告示-技術上の基準〕

自動制御装置については、経年変化に対する調整及び設定温(湿)度と室内の温(湿)度との差の点検も行うこと。〔留意事項等〕

イ 機械換気設備の維持管理

(ア) 空気清浄装置について、ろ材又は集じん部の汚れの状況及びろ材の前後の気圧差等を定期的に点検し、必要に応じ、ろ材又は集じん部の性能検査、ろ材の取替え等を行うこと。

〔告示-技術上の基準〕

空気清浄装置については、次の表に掲げる事項について定期的に点検を行い、必要に応じ、整備、補修その他の措置を講じること。

装置の種類	点検事項
ユニット形エアフィルタ	ろ材の汚染状況 ろ材の変形、空気の漏れ フィルタチャンバ内部の汚染状況 圧力損失
自動更新形エアフィルタ	装置の作動状況 ろ材の汚染状況 ろ材の変形、空気漏れ フィルタチャンバ内部の汚染状況 圧力損失 タイマー又は差圧検知管の作動状況
静電式空気清浄装置	装置の作動状況 イオン化部及び集じんユニット部の汚染状況 補助フィルタの汚染状況 フィルタチャンバ内部の汚染状況

〔留意事項等〕

(イ) ダクトについて、定期に吹出口周辺及び吸込口周辺を清掃し、必要に応じ、補修等を行うこと。
〔告示-技術上の基準〕

ダクトについては、定期的に吹出口、吸込口及びそれらの周辺を掃除するほか、次の事項に従って点検すること。

- a 漏気の原因となるダクトのき裂、ボルトの緩み、パッキン・リベットの状態等を点検し、必要に応じ、部品の取替え、補修等を行うこと。
- b ダンパーの作動状態を点検し、必要に応じ、整備、補修等を行うこと。
- c 厨房ダクト・フード、グリス・フィルタは随時これらを点検し、油脂、汚れを十分に除去すること。
- d ダクトの内部についても可能な限り清掃すること。
〔留意事項等〕

(ウ) 送風機及び排風機について、定期に送風量又は排風量の測定及び作動状況を点検すること。

〔告示-技術上の基準〕

送風量、排風量の確認は、ダクト中に設けられた風量測定装置による方法、性能曲線図を用い、電動機電流値の変動により確認する方法等、当該送風機、排風機に応じた方法で行うこと。

〔留意事項等〕

(エ) 自動制御装置について、隔測温湿度計の検出部の障害の有無を定期に点検すること。

〔告示-技術上の基準〕

自動制御装置については、経年変化に対する調整及び設定温(湿)度と室内の温(湿)度との差の点検も行うこと。
〔留意事項等〕

(5) 施行規則第20条の帳簿書類には、空気環境の測定、設備の点検、整備を実施した年月日、場所、実施者名、測定結果(測定器に関する事項を含む。)作業内容等を記載して5年間保存すること。
〔留意事項等〕

2 給水の管理

(1) 給水に関する設備(水道法(昭和32年法律第177号)第3条第9項に規定する給水装置を除く。)を設けて人の飲用その他の厚生労働省令で定める目的のために水を供給する場合は、厚生労働省令で定めるところにより、同法第4条の規定による水質基準に適合する水を供給する

こと。

〔施行令第2条第2項〕

令第2条第2号イの厚生労働省令で定める目的（人の飲用その他の厚生労働省令で定める目的）は、人の飲用、炊事用、浴用その他の生活の用（旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項の規定による許可を受けた者が経営する施設（第4条の2において「旅館」という。）における浴用を除く。）に供することとする。〔施行規則第3条の4〕

(2) 飲料水に関する衛生上必要な措置等

ア 給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を0.1mg/l(結合残留塩素の場合は、0.4mg/l)以上に保持するようにすること。ただし、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の給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率は、0.2mg/l(結合残留塩素の場合は、1.5mg/l)以上とすること。

イ 貯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

ウ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する水道又は同条第6項に規定する専用水道から供給を受ける水のみを水源として前条に規定する目的のための水（以下「飲料水」という。）を供給する場合は、当該飲料水の水質検査を次に掲げるところにより行うこと。

(ア) 水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101号。以下「水質基準省令」という。）の表中1の項、2の項、6の項、10の項、31の項、33の項、34の項、37の項、39の項及び45の項から50の項までの項の上欄に掲げる事項について、6月以内ごとに1回、定期に行うこと。

(イ) 水質基準省令の表中9の項、21の項から30の項までの項の上欄に掲げる事項について、毎年、測定期間中に1回行うこと。

エ 地下水その他の前号に掲げる水以外の水を水源の全部又は一部として飲料水を供給する場合は、当該飲料水の水質検査を次に掲げるところにより行うこと。

(ア) 給水を開始する前に、水質基準省令の表の上欄に掲げるすべての事項について行うこと。

(イ) 水質基準省令の表中1の項、2の項、6の項、10の項、31の項、33の項、34の項、37の項、39の項及び45の項から50の項までの項の上欄に掲げる事項について、6月以内ごとに1回、定期に行うこと。

(ウ) 水質基準省令の表中9の項、21の項から30の項までの項の上欄に掲げる事項について、毎年、測定期間中に1回行うこと。

(エ) 水質基準省令の表中13の項、15の項から20の項までの項及び44の項の上欄に掲げる事項について、3年以内ごとに1回、定期に行うこと。

オ 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めるときは、水質基準省令の表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。

カ エに掲げる場合においては、特定建築物の周辺の井戸等における水質の変化その他の事情から判断して、当該飲料水について水質基準省令の表の上欄に掲げる事項が同表の中欄に掲げる基準に適合しないおそれがあるときは、同表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。

キ 遊離残留塩素の検査及び貯水槽の清掃を、それぞれ7日以内、1年以内ごとに1回、定期に行うこと。

ク 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させること。〔施行規則第4条〕

ケ 中央式給湯設備を設けている場合は、当該給湯水について、給水栓においてウ、エに規定する水質検査及び残留塩素の測定を行うこと。

ただし、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、水質検査のうち、遊離残留塩素の含有率についての水質検査を省略しても良いこととする。

コ 施行規則第4条第1項及び第3項に規定する残留塩素の測定及び水質検査は次の点に留意して行うこと。

- (ア) 残留塩素の測定は、DPD法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。
- (イ) 水質検査は、水質基準に関する省令に定める方法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。
- (ウ) 水質基準に関する省令の表中6の項、31の項、33の項、34の項及び39の項の上欄に掲げる事項については、水質検査の結果水質基準に適合していた場合には、その次の回の水質検査においては省略しても差し支えないこと。 [留意事項等]

(3) 貯水槽（貯湯槽を含む。以下同じ。）等飲料水に関する設備の維持管理

ア 貯水槽の清掃

- (ア) 受水槽の清掃を行った後、高置水槽、圧力水槽等の清掃を行うこと。 [告示-技術上の基準]
- (イ) 作業者は常に健康状態に留意するとともに、おおむね6月以内ごとに健康診断を受けるようにし、健康状態の不良の者は作業に従事しないこと。
- (ウ) 作業衣及び使用器具は、貯水槽の掃除専用のものとする。また、作業に当たっては、作業衣及び使用器具の消毒を行い、作業が衛生的に行われるようにすること。
- (エ) 貯水槽内の照明、換気等に注意して事故防止を図ること。 [留意事項等]
- (オ) 貯水槽内の沈殿物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を洗浄等により除去し、洗浄を行った場合は、用いた水を完全に排除するとともに、貯水槽周辺の清掃を行うこと。
- (カ) 貯水槽の清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上貯水槽内の消毒を行い、消毒終了後は、消毒に用いた塩素剤を完全に排除するとともに、貯水槽内に立ち入らないこと。 [告示-技術上の基準]
- (キ) 消毒薬は有効塩素 50～100mg/l の濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液またはこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いること。 [留意事項等]
- (ク) 貯水槽の水張り終了後、給水栓及び貯水槽内における水について、次の表の上欄に掲げる事項について検査を行い、当該各号の右欄に掲げる基準を満たしていることを確認すること。基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずること。

一	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は0.2mg/l以上。 結合残留塩素の場合は1.5mg/l以上。
二	色度	5度以下であること。
三	濁度	2度以下であること。
四	臭気	異常でないこと。
五	味	異常でないこと。

[告示-技術上の基準]

- a 残留塩素の測定は、DPD法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。
- b 水質検査は、水質基準に関する省令に定める方法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。 [留意事項等]
- (ケ) 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45

年法律第137号)、下水道法(昭和34年法律第79号)等(以下「関係法令」という。)の規定に基づき、適切に処理すること。

イ 貯水槽等飲料水に関する設備の点検及び補修等

- (ア) 貯水槽の内面の損傷、劣化等の状況を定期的に点検し、必要に応じ、被覆その他の補修等を行うこと。
- (イ) 塗料又は充てん剤により被覆等の補修を行う場合は、塗料又は充てん剤を充分乾燥させた後、水洗い及び消毒を行うこととし、貯水槽の水張り終了後、アの(ク)と同様の措置を講ずること。
- (ウ) 貯水槽の水漏れ並びに外壁の損傷、さび及び腐食の有無並びにマンホールの密閉状態を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (エ) 水抜管及びオーバーフロー管の排水口空間並びにオーバーフロー管及び通気管に取り付けられた防虫網を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (オ) ポールタップ、フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び塩素滅菌器の機能等を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (カ) 給水ポンプの揚水量及び作動状況を定期的に点検すること。
- (キ) 貯湯槽について、循環ポンプによる貯湯槽内の水の攪拌及び貯湯槽底部の滞留水の排出を定期的に行い、貯湯槽内の水の温度を均一に維持すること。〔告示-技術上の基準〕

ウ 飲料水系統配管の維持管理

- (ア) 管洗浄等の作業期間中に仮設配管による給水を行う場合は、飲料水の汚染が起これぬように注意すること。〔留意事項等〕
- (イ) 管の損傷、さび、腐食及び水漏れの有無を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (ウ) 衛生器具の吐水口空間の保持状況を確認することにより、逆サイホン作用による汚水等の逆流又は吸入のおそれの有無を定期的に点検し、必要に応じ、適切な措置を講ずること。〔告示-技術上の基準〕
- (エ) 給水栓において残留塩素が検出されない場合若しくは残留塩素量の変動が著しい場合はクロスコネクション等の疑いがあるので、速やかに原因を解明し、適切な措置を講ずること。また、その措置が講じられるまでの間毎日、残留塩素の測定を行うこと。〔留意事項等〕
- (オ) 管洗浄について、次の各号に定めるところに従い行うこと。
 - a 管洗浄を行う場合は、洗浄に用いた水、砂等を完全に排除し、かつ、これらに関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。
 - b 管洗浄の終了後、給水を開始しようとする時は、アの(ク)と同様の措置を講ずること。

エ 防錆剤の使用は、赤水等の対策として飲料水系統配管の布設替え等が行われるまでの応急対策とし、使用する場合は、適切な品質規格及び使用方法等に基づき行うこと。

〔告示-技術上の基準〕

- (ア) 防錆剤の注入方法は、液状の防錆剤をポンプにより給水量に応じて注入する方法又は給水管途中にバイパスを設け、固体状の防錆剤を自然溶解させて給水量に応じて注入する方法によること。
- (イ) 給水栓における水に含まれる防錆剤の含有率は、赤水等を防止し得る最低濃度とし、定常時においては、リン酸塩を主成分とするものにあつては五酸化リン(P_2O_5)として5mg/l、ケイ酸塩を主成分とするものにあつては二酸化ケイ素(SiO_2)として5mg/l、両者の混合物を主成分とするものにあつては五酸化リン及び二酸化ケイ素の合計として5mg/lを超えてはならないこと。また、注入初期においては、いずれの場合も15mg/lを超えてはならないこと。

(ウ) 防錆剤の品質規格は次の表のとおりとすること。

項目		種類		1 種		2 種		3 種		
				1号	2号	1号	2号	1号	2号	
主成分	リン酸塩 〔五酸化リン (P_2O_5)として〕	51%以上かつ 表示値 $\pm 1\%$ 以内		11%以上 かつ表示 値 $\pm 0.5\%$ 以内				両成分を 合計して 51%以上 かつ表示 値 $\pm 1\%$ 以内	両成分を 合計して 11%以上 かつ表示 値 $\pm 0.5\%$ 以内	
	ケイ酸塩 〔二酸化ケイ素 (SiO_2)として〕					62% 以 上かつ表 示 値 \pm 1%以内	13%以上 かつ表示 値 \pm 0.5%以内			
外観及び性状		無色、白色又は わずかに着色 した固体状の もの		無色透明 の液体		無色又は わずかに 着色した 固体状の もの		1 種 2 号 に同じ	1 種 1 号 に同じ	1 種 2 号 に同じ
主成分以外の金属等	ヒ素 カドミウム 鉛 水銀 不溶分	2mg/kg 以下 2mg/kg 以下 15mg/kg 以 下 0.2mg/kg 以 下 0.05%以下		固体換算 して 1 種 1 号に同 じ		1 種 1 号 に同じ		固体換算 して 1 種 1 号に同 じ	1 種 1 号 に同じ	固体換算 して 1 種 1 号に同 じ

(エ) 給水用の防錆剤の使用について十分な知識及び技能を有する防錆剤管理に係わる管理者（以下「防錆剤管理責任者」という。）を選任すること。防錆剤管理責任者は、防錆剤の注入及び管理に関する一切の業務を行うものであること。

防錆剤管理責任者の資格は次のいずれかに該当するものとする。

- a 建築物環境衛生管理技術者免状を有する者。
- b 厚生労働省健康局生活衛生課長通知に規定される基準に適合する防錆剤管理責任者のための講習を修了した者。

(オ) 施行規則第 20 条の帳簿書類には、防錆剤の濃度の検査に関しては、採水の日時及び場所、検査日時、検査結果、検査の実施者及び方法等を、注入装置に関しては、点検、整備、補修等を実施した年月日、実施者名、作業内容等をそれぞれ、記載すること。

(4) 施行規則第 20 条の帳簿書類には、次の事項を記載して 5 年間保存すること。

- ア 飲料水等の水質検査及び残留塩素の測定に関しては、採水の日時及び場所、検査の日時、検査結果、実施者名及び方法等
- イ 貯水槽の清掃及び管洗浄に関しては、清掃等を実施した年月日、実施者名、作業内容、点検及び補修状況、使用消毒剤名等 [留意事項等]

3 雑用水の管理

(1) 給水に関する設備を設けて令第 2 条第 2 号イに規定する目的（飲用等）以外の目的のために水供給する場合は、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。 [施行令第 2 条第 2 号ロ]

(2) 雑用水に関する衛生上必要な措置等

令第2条第2号口に規定する措置は、次の各号に掲げるものとする。ただし、旅館における浴用に供する水を供給する場合又は第3条の4に規定する目的以外の目的のための水(旅館における浴用に供する水を除く。以下「雑用水」という。)を水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する水道若しくは同条第6項に規定する専用水道から供給を受ける水のみを水源として供給する場合は、この限りでない。

ア 給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を0.1mg/l(結合残留塩素の場合は、0.4mg/l)以上に保持するようにすること。ただし、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の給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率は、0.2mg/l(結合残留塩素の場合は、1.5mg/l)以上とすること。

イ 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
ウ 散水、修景又は清掃の用に供する水にあつては、次に掲げるところにより維持管理を行うこと。

(ア) し尿を含む水を原水として用いないこと。

(イ) 次の表の各号の左欄に掲げる事項が当該各号の右欄に掲げる基準に適合するものであること。

1 pH値	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	検出しないこと
5 濁度	2度以下であること

(ウ) (イ)の表の第1号から第3号までの左欄に掲げる事項の検査を7日以内ごとに1回、第4号及び第5号の左欄に掲げる事項の検査を2月以内ごとに1回、定期に、行うこと。

エ 水洗便所の用に供する水にあつては、次に掲げるところにより維持管理を行うこと。

(ア) ウの(イ)の表の第1号から第4号までの左欄に掲げる事項が当該各号の右欄に掲げる基準に適合するものであること。

(イ) ウの(イ)の表の第1号から第3号の左欄に掲げる事項の検査を7日以内ごとに1回、第4号の左欄に掲げる事項の検査を2月以内ごとに1回、定期に、行うこと。

オ 遊離残留塩素の検査を、7日以内ごとに1回、定期に、行うこと。

カ 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知つたときは、直ちに供給を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を使用者又は利用者に周知すること。

〔施行規則第4条の2〕

キ 施行規則第4条の2に規定する残留塩素の測定及び水質検査は次の点に留意して行うこと。

(イ) 残留塩素の測定は、DPD法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。

(ア) 水質検査は、水質基準に関する省令に定める方法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。
〔留意事項等〕

(3) 令第2条第2号口の規定により給水に関する設備を設けて雑用水を供給する場合は、人の健康に係る被害が生ずることを防止するため、厚生労働大臣が別に定め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。ただし、旅館における浴用に供する水を供給する場合又は雑用水を水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する水道若しくは同条第6項に規定する専用水道から供給を受ける水のみを水源として供給する場合は、この限りでない。

〔施行規則第4条の2〕

(4) 雑用水槽等雑用水に関する設備の維持管理

ア 雑用水槽の清掃

- (ア) 雑用水槽の清掃は、雑用水槽の容量及び材質並びに雑用水の水源の種別等に応じ、適切な方法により、定期に行うこと。
- (イ) 雑用水槽内の沈でん物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を洗淨等により除去し、洗淨を行った場合は、用いた水を完全に排除すること。
- (ウ) 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。

イ 雑用水槽等雑用水に関する設備の点検及び補修等

- (ア) 雑用水槽の内面の損傷、劣化等の状況を定期に点検し、必要に応じ、被覆その他の補修等を行うこと。
- (イ) 雑用水槽の水漏れ並びに外壁の損傷、さび及び腐食の有無並びにマンホールの密閉状態を定期に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (ウ) 水抜管及びオーバーフロー管の排水口空間並びにオーバーフロー管及び通気管に取り付けられた防虫網を定期に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (エ) ボールタップ、フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び塩素滅菌機の機能等を定期に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (オ) 給水ポンプの揚水量及び作動状況を定期に点検すること。

ウ 雑用水系統配管等の維持管理

- (ア) 管及びバルブの損傷、さび、腐食、スライム又はスケールの付着及び水漏れの有無を定期に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (イ) 衛生器具の吐水口空間の保持状況を確認することにより、逆サイホン作用による汚水等の逆流又は吸入のおそれの有無を定期に点検し、必要に応じ、適切な措置を講ずること。
- (ウ) 管洗淨を行う場合は、洗淨に用いた水、砂等を完全に排除し、かつ、これらに係法令の規定に基づき、適切に処理すること。 [告示-技術上の基準]

(5) 施行規則第20条の帳簿書類には、次の事項を記載して5年間保存すること。

- ア 雑用水の水質検査及び残留塩素の測定に関しては、採水の日時及び場所、検査(又は測定)の日時、検査(又は測定)結果、実施者名及び方法等
- イ 雑用水槽の清掃及び維持管理に関しては、清掃等を実施した年月日、実施者名、作業内容、点検及び補修状況、使用消毒剤名等 [留意事項等]

4 排水の管理

- (1) 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。 [施行令第2条第2号八]

(2) 排水に関する設備の掃除等

特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該建築物の維持管理について権原を有する者(次項において「特定建築物維持管理権原者」という。)は、排水に関する設備の掃除を、6月以内ごとに1回、定期に、行わなければならない。 [施行規則第4条の3]

(3) 排水に関する設備の維持管理

ア 排水に関する設備の清掃

- (ア) 排水の状況は建築物の用途等によって異なるので、排水の質と量及び排水槽の容量等に応じて清掃の頻度を増やすこと。
- (イ) 除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止、消毒等に配慮するとともに、作業中の事故防止に留意すること。
- (ウ) 蚊、ハエ等の防止に努め、排水に関する設備の清潔を保持すること。
- (エ) 排水槽の清掃に用いる照明器具は防爆型で、作業に十分な照度が確保できるものであること。
- (オ) 排水槽にはメタンガス等が充満していることがあるので火気に注意するとともに、換気を行い、安全を確認してから槽内に立ち入ること。〔留意事項等〕
- (カ) 排水槽内の汚水及び残留物質を排除すること。
- (キ) 流入管、排水ポンプ等について、付着した物質を除去すること。
- (ク) 排水管、通気管及び阻集器について、内部の異物を除去し、必要に応じ、消毒等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕
- (ケ) 清掃終了後、水張りを行い、水位の低下の有無を調べ、漏水がないかを確認すること。〔留意事項等〕
- (コ) 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。〔告示-技術上の基準〕

イ 排水に関する設備の点検及び補修等

- (ア) トラップについて、封水深が適切に保たれていることを定期的に確認すること。〔告示-技術上の基準〕
また、トラップ内の沈殿物等による悪臭の発生、スケールの有無等を点検し、機能が阻害されていないことを確認すること。〔留意事項等〕
 - (イ) 排水管及び通気管について、損傷、さび、腐食、詰まり及び漏れの有無を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
 - (ウ) 排水槽及び阻集器について、浮遊物質及び沈殿物質の状況、壁面等の損傷又はき裂、さびの発生の状況及び漏水の有無を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
 - (エ) フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び排水ポンプの機能等を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕
- (4) 浄化槽については、「浄化槽法(昭和58年法律第43号)」、「大阪府浄化槽維持管理指導要領(昭和60年11月1日施行)」等の規定に基づき維持管理を行うこと。
- ア 浄化槽法第11条の定期検査を受検すること。
 - イ 清掃及び保守点検を行うこと。
- (5) 施行規則第20条の帳簿書類には、清掃、点検及び整備を実施した年月日、作業内容、実施者名等を記載して5年間保存すること。〔留意事項等〕

5 清掃

- (1) 厚生労働省令で定めるところにより、掃除を行い、廃棄物を処理すること。〔施行令第2条第3号イ〕
- (2) 清掃等及びねずみ等の防除
令第2条第3号イに規定する掃除は、日常行うもののほか、大掃除を、6月以内ごとに1回、定期的に、統一的に行うものとする。〔施行規則第4条の5〕

(3) 清掃並びに清掃用機械器具等及び廃棄物の処理設備の維持管理

ア 清掃

- (ア) 建築物の清掃は当該建築物の用途、使用状況、建築資材等を考慮した年間作業計画及び作業手順書を策定し、当該計画書及び手順書に基づき、清掃作業を行うこと。
- (イ) 日常行う清掃については、当該建築物内の清潔の保持に努めるとともに、関係法令の規定に従い、清掃によって生じた廃棄物を適切に処理すること。
- (ウ) 清掃に用いる洗剤、床維持材の使用にあつては床仕上材等の建築資材等の特性に適合したものをを用い、その使用及び管理を適正に行うこと。〔留意事項等〕
- (エ) 床面の清掃について、日常における除じん作業のほか、床維持剤の塗布の状況を点検し、必要に応じ、再塗布等を行うこと。
- (エ) カーペット類の清掃について、日常における除じん作業のほか、汚れの状況を点検し、必要に応じ、シャンプークリーニング、しみ抜き等を行うこと。洗剤を使用した時は、洗剤分がカーペット類に残留しないようにすること。
- (オ) 日常的に清掃を行わない箇所の清掃について、6月以内ごとに1回、定期的に汚れの状況を点検し、必要に応じ、除じん、洗浄等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕
日常的に清掃を行わない箇所として、家具の背後、階段の裏、内壁の高所、天井等日常の清掃の及びにくい箇所及び照明器具、ブラインド、カーテン等の清掃を実施すること。〔留意事項等〕
- (カ) 建築物内で発生する廃棄物の分別、収集、運搬及び貯留について、衛生的かつ効率的な方法により速やかに処理すること。

イ 清掃用機械器具等清掃に関する設備の点検及び補修等

- (ア) 真空掃除機、床みがき機その他の清掃用機械及びほうき、モップその他の清掃用器具並びにこれら機械器具の保管庫について、定期的に点検し、必要に応じ、整備、取替え等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕
点検は6月以内ごとに1回、定期に実施すること。
- (イ) 保管庫内が整とんされ、清潔で、ねずみ等が生息あるいは出入していないこと。〔留意事項等〕
- (ウ) 廃棄物の収集・運搬設備、貯留設備その他の処理設備について、定期的に点検し、必要に応じ、補修、消毒等を行うこと。〔告示-技術上の基準〕
点検は6月以内ごとに1回、定期に実施すること。

- (4) 施行規則第20条の帳簿書類には、清掃、点検及び整備を実施した年月日、作業内容、実施者名等を記載して5年間保存すること。〔留意事項等〕

6 ねずみ等の防除

- (1) 厚生労働省令で定めるところにより、ねずみ等の発生及び侵入の防止並びに駆除を行うこと。〔施行令第2条第3号口〕
- (2) 防除を行う動物
令第2条第3号の厚生労働省令で定める動物は、ねずみ、昆虫その他の人の健康を損なう事態を生じさせるおそれのある動物(以下「ねずみ等」という。)とする。〔施行規則第4条の4〕

(3) ねずみ等の防除

ア 令第2条第3号ロに規定するねずみ等の発生及び侵入の防止並びに駆除は、次の各号の定めるところによる。

(ア) ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ等による被害の状況について、6月以内ごとに1回、定期的に、統一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、ねずみ等の発生を防止するため必要な措置を講ずること。

(イ) ねずみ等の防除のため殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法(昭和35年法律第145号)第14条又は第19条の2の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。〔施行規則第4条の5〕

イ ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにこれらによる被害の状況を調査し、当該調査の結果に基づき、建築物全体について効果的な作業計画を策定し、適切な方法により、防除作業を行うこと。

(ア) 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。

(イ) 防そ防虫網その他の防そ防虫設備の機能を点検し、必要に応じ、補修等を行うほか、ねずみ等の侵入を防止するための措置を講ずること。〔告示-技術上の基準〕

(ウ) 防除作業を行うに当たっては、日時、作業方法等を建築物の利用者に周知徹底すること。〔留意事項等〕

(エ) 殺そ剤又は殺虫剤を用いる場合は、使用及び管理を適切に行い、これらによる作業者並びに建築物の利用者及び利用者の事故の防止に努めること。〔告示-技術上の基準〕

a 作業者は適切な防護具を使用する等事故防止に努めること。

b 火災に対する予防措置を講じるとともに、什器等の汚染防止に努めること。

c 補そ器の使用に当たっては、人に危害を及ぼさないようにすること。

d 食餌剤(毒餌剤)の使用に当たっては、誤食防止を図るとともに、使用后直ちに回収すること。

e 薬剤散布後、安全が確かめられるまで入室を禁じる等建築物の利用を制限すること。

〔留意事項等〕

f ねずみ等の防除作業終了後は、必要に応じ、強制換気や清掃等を行うこと。

〔告示-技術上の基準〕

g 作業衣、使用器具は防除作業専用のものとし、他のものと区別して保管、洗濯等を行い、汚染防止に努めること。

h 防除作業終了後の効果判定において、防除の効果が認められない場合はその原因を確かめ、事後の作業計画の策定の参考とするとともに、必要に応じ、再度防除作業を行うこと。

(4) 施行規則第20条の帳簿書類には、調査及び防除作業を実施した年月日、作業内容、実施者名、使用薬剤、効果判定等を記載して5年間保存すること。〔留意事項等〕

(附則)

この要領は、平成16年4月14日から施行する。

(参考)

【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日法律第20号
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令」 昭和45年10月12日政令第304号
「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」 昭和46年1月21日厚生省令第2号

【告示 - 技術上の基準】

「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」
平成15年3月25日厚生労働省告示第119号

【通知】

「建築物における衛生的環境の維持管理について」
昭和58年3月18日環企第28号厚生省環境衛生局長通知
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令の一部を改正する政令等の施行に関する留意事項について」
平成15年3月14日健衛発0314002号厚生労働省健康局生活衛生課長通知
「貯水槽の水張り終了後に行う水質検査等に関する留意事項について」
平成15年4月22日健衛発第0415001号厚生労働省健康局生活衛生課長通知
「ホルムアルデヒドの量の測定に関する留意事項の変更について」
平成15年10月7日健衛発第1007003号厚生労働省健康局生活衛生課長通知

【指針】

「厚生省生活衛生局企画課監修 新版レジオネラ症防止指針(財団法人ビル管理教育センター)」
平成11年11月発行

【関係法令等】

「浄化槽法」 昭和58年5月18日法律第43号
「大阪府浄化槽維持管理指導要領」 昭和60年11月1日施行