

特定建築物の維持管理について

ビル管理法では、空気環境の調整や飲料水の管理等について「建築物環境衛生管理基準」を定めています。特定建築物を維持管理する者は、この「建築物環境衛生管理基準」により、特定建築物を維持管理しなければなりません。維持管理のうち点検等の頻度や期間は次のとおりです。

(1) 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)	10ppm 以下		○	○
二酸化炭素の含有率 (平均値)	1000ppm 以下		○	○
温度 (瞬間値)	17℃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

(2) 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。

(2) 飲料水の管理

給水設備を設けて飲用等（炊事用、浴用その他人の生活用）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romok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romोजクロロメタン、ブromoh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。

(3) 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		○	

(4) 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。

(5) 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、適切なお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

(6) 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