

建築物環境衛生管理基準について

(R4.4.1～)

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の対象となる特定建築物は、環境衛生の観点から維持管理について必要な規制を加え、建築物の利用者や利用者の健康を守ることを目的に「建築物環境衛生管理基準」に従い維持管理することが義務付けられています。

1 空気環境の調整

空気調和設備や機械換気設備を設置している場合、居室において下表の基準におおむね適合するように、「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」に従い、維持管理を行う必要があります。

※空気調和設備：エアフィルター、電気集塵等により外気を浄化し、その温度、湿度及び流量を調節して供給することができる設備の総体をいいます(複数の設備の組み合わせで浄化、温度調節、湿度調節、流量調節の4つの機能を満たす場合も該当します)。

機械換気設備：空気を浄化し、その流量を調節して供給することができる設備。

(1) 空気環境について

項目	基準		測定頻度
浮遊粉じん	0.15 mg/m ³ 以下	平均値	2ヵ月以内ごとに1回 機械換気設備※については、温度及び相対湿度の基準は適用されません。
一酸化炭素	6ppm 以下	平均値	
二酸化炭素	1000ppm 以下	平均値	
温度	18℃以上 28℃以下		
相対湿度	40%以上 70%以下		
気流	0.5m/秒以下		
ホルムアルデヒド	0.1 mg/m ³ 以下 (=0.08ppm 以下)		新築・大規模改修・模様替えの後、使用を開始した時点から直近の 6/1-9/30 の間に1回。基準不適の場合は翌年再測定。

(2) 空気調和設備の管理

① 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ること。

② 冷却塔、冷却水、加湿装置、空気調和設備内に設けられた排水受の管理

実施箇所	実施事項	頻度
冷却塔・冷却水	汚れの点検、必要に応じた清掃・換水等	使用開始時及び使用開始後 1月以内ごとに1回
加湿装置	汚れの点検、必要に応じた清掃	
排水受け	汚れ及び閉塞の点検、必要に応じた清掃	
冷却塔、冷却水の水管、加湿装置の清掃		1年以内ごとに1回

2 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管理が必要です。

※給水に関する設備：受水槽、井水を汲み上げて建物に飲料水を供給する設備など

(1) 水質管理

給水栓末端において水道法に定める水質基準に適合している必要があります。中央式の給湯設備で供給する場合は、給湯水についても同じ基準が適用されます。

項目		実施回数	水源
遊離残留塩素の含有率		7 日以内ごとに1回 ※中央式給湯設備で末端給水栓の水温が 55℃以上である場合は省略できます。	水道 専用水道 地下水
11 項目 (省略不可項目)	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、pH 値、味、臭気、色度、濁度	6 ヶ月以内ごとに 1 回	
5 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	6 ヶ月以内ごとに 1 回 (1 回目の検査結果が基準に適合すれば 2 回目省略可能)	
消毒副生成物 (12 項目)	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romokklorometan、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブromोजiklorometan、ブromoholm、ホルムアルデヒド	6/1-9/30 の間に年 1 回	
全項目 (51 項目)		給水開始前	地下水
有機化合物 (7 項目)	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	地下水

(2)貯水槽・中央式給湯設備貯湯槽の清掃

1 年以内ごとに 1 回定期に行う。

(3)簡易専用水道(貯水槽の有効容量が10m³を超える施設)の法定検査

登録機関の検査を年 1 回以上受けること。(水道法第 34 条の 2)

3 雑用水管理

水道水以外の水(再生水、雨水、地下水、工業用水、河川水、特設水道水など)を散水、修景、清掃、水洗便所の洗浄水等に使用する場合に管理が必要です。散水、修景、清掃に使用する場合は、し尿を含む水を原水として使用できません。

(1)水質管理

実施項目	水質基準	頻度	用途
遊離残留塩素	0.1ppm(結合 0.4ppm)	7 日以内ごとに 1 回	散水、修景、清掃、水洗便所
pH 値	5.8 以上 8.6 以下		
臭気	異常でない		
外観	ほとんど無色透明		
大腸菌	不検出	2 ヶ月以内ごとに 1 回	散水、修景、清掃
濁度	2度以下		

(2)雑用水槽の点検・清掃

水槽内の沈積物質、浮遊物質、壁面付着物質、異物侵入等を点検し、必要に応じ清掃を行うこと。

4 排水設備(排水槽、トラップ、阻集器、排水ポンプ、排水管等)の管理

排水設備の正常な機能が阻害されないように設備を管理する必要があります。

実施内容	頻度
点検・設備の補修	定期に行うこと
掃除	6ヵ月以内ごとに1回

5 清掃

実施内容	頻度
日常清掃	原則毎日
大掃除 定期清掃(日常清掃以外に行うワックスがけ、カーペットクリーニング、窓清掃など)	6ヵ月以内毎に1回(計画的かつ他の管理業務と統一的に行う)

6 ねずみ等の防除

建築物環境衛生管理基準では、ねずみ等の防除には IPM による防除体系の概念を取り入れています。特定建築物におけるねずみ等の防除は、ねずみ等の生息場所及び侵入経路並びに被害の状況について十分に調査したうえで発生防止措置を行い、用いる殺鼠剤・殺虫剤についても、「医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律」の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を使用しなければなりません。

実施事項	頻度
ねずみ、昆虫等の発生場所、生息場所及び侵入経路の調査 ねずみ、昆虫等の発生による被害状況の調査	6ヵ月ごとに一回以上
発生しやすい場所の調査 (食料品を扱う区域、排水槽、阻集器、廃棄物保管場所の周辺など)	2ヵ月ごとに1回以上

7 帳簿書類の備付け

書類	保存期限
管理基準に関する帳簿書類 空気環境、給排水の管理、清掃・ねずみ昆虫防除に関して行った措置、測定・検査結果、設備点検、整備状況等について記載した帳簿書類	5年
建築物の構造設備に関する図面 平面図、断面図、設備の配置及び系統図、機器一覧表など	永年
建築物環境衛生管理技術者の選任に関する書面	当該建築物環境衛生管理技術者を選任している期間
その他維持管理に関する帳簿書類 照明・騒音防止等の管理基準の定めがないものについての管理状況について記載した帳簿書類	5年