

# 特定建築物の 維持管理について

札幌市保健所生活環境課 ビル衛生係

特定建築物の維持管理について説明します。

## 内 容

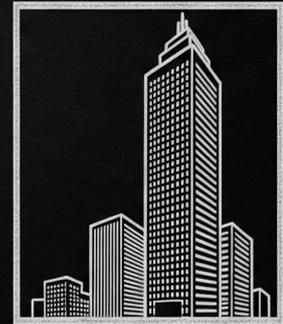
1. 特定建築物とは(建築物衛生法)
2. 建築物環境衛生管理技術者について
3. 建築物環境衛生管理基準について
  - (1) 空気環境の調整
  - (2) 給水・給湯
  - (3) 排水設備
  - (4) 清掃等
  - (5) ねずみ昆虫防除



本講習の流れです。  
建築物衛生法に基づく特定建築物とは。  
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基準について。  
を説明していきます。

## 内 容

1. 特定建築物とは(建築物衛生法)
2. 建築物環境衛生管理技術者について
3. 建築物環境衛生管理基準について
  - (1) 空気環境の調整
  - (2) 給水・給湯
  - (3) 排水設備
  - (4) 清掃等
  - (5) ねずみ昆虫防除



まずは、建築物衛生法における特定建築物とは。

# 特定建築物とは(建築物衛生法)

建築物における衛生的環境の確保に関する法律  
(建築物衛生法、ビル管理法)

【昭和45年法律第20号】

建築基準法で定義された建築物

特定用途に使用されること

延べ面積が3,000㎡以上  
※第一条学校等は8,000㎡以上



「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、通称、建築物衛生法やビル管理法といいます。

本講習では建築物衛生法とさせていただきます。

この法律では、建築物における衛生的な環境の確保を行い、公衆衛生の向上を図ることを目的として、多くの人々が利用する建築物の維持管理に関して必要な事項等が定められています。

この法律の中で、維持管理等の対象としている特定建築物とは、次のように定められています。

第一に、建築基準法で定義された建築物であること。

第二に、特定用途に使用されること。

さらに、その延べ床面積が3000㎡以上(第一条学校等は8000㎡以上)であること。

です。

## 特定用途とは



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

上記のうち1又は2以上に使用



「特定用途」とは、

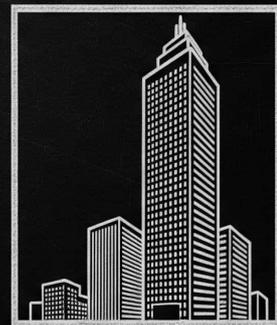
- ・野球場、映画館、劇場などの「興行場」
- ・「百貨店」
- ・公民館や斎場といった「集会場」
- ・「図書館」
- ・「博物館・美術館」
- ・パチンコ店やボウリング場といった「遊技場」
- ・物販店舗や飲食店等の「店舗」
- ・「事務所」
- ・「学校」
- ・「旅館」

以上、このスライドに示す10の用途です。

1つの建築物で2つ以上の用途がある場合、特定用途に使用・付随する延床面積が3000㎡(一部の学校は8000㎡)以上あるかどうかで判断します。

# 内 容

1. 特定建築物とは(建築物衛生法)
2. 建築物環境衛生管理技術者について
3. 建築物環境衛生管理基準について
  - (1) 空気環境の調整
  - (2) 給水・給湯
  - (3) 排水設備
  - (4) 清掃等
  - (5) ねずみ昆虫防除



続いて、建築物環境衛生管理技術者についてです。

# 建築物環境衛生管理技術者の選任

## 【建築物衛生法第6条】

- ・特定建築物の所有者等は建築物環境衛生管理技術者を選任しなければならない
- ・建築物環境衛生管理技術者は、維持管理権原者等に意見を述べることができ、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



## 建築物環境衛生管理技術者に求められること

- ①ビルの建築構造、機械設備の機能等を熟知しておく
- ②管理基準の意義を理解し、測定結果に関して評価する
- ③結果に対する措置に関する知識を身につける
- ④問題点があれば、維持管理権原者等に改善の提言を行う



建築物衛生法では、所有者が建築物環境衛生管理技術者を選任することが義務づけられています。

建築物環境衛生管理技術者には、

- ・ビルの建築構造、機械設備の機能等を熟知しておくこと。
  - ・管理基準の衛生学的な意義、測定結果に関する評価、結果に対する措置に関する一連の知識を身に付けておくこと
- などが求められます。

また、施設の実態を把握している者として、特定建築物における環境衛生上の維持管理に関して、何らかの問題点があれば、維持管理権原者等に改善等の提言を行う必要があります。

なお、当該権原を有する者には、その意見を尊重する義務が課せられています。

# 建築物環境衛生管理技術者の職務



建築物環境衛生管理技術者の具体的な職務としては、

- ・法令やビルの特性等を踏まえた日常及び定期の維持管理計画の策定
  - ・日々の管理業務の実施・監督を通して実態を把握すること
  - ・測定、検査、点検等の結果を踏まえた環境状況の把握や、帳簿書類・図面等の作成、保管
  - ・また、突発的な設備故障や異常が発生した時の原因究明や初期対応を行うこと
  - ・その内容について維持管理権原者へ報告し、設備の更新など中長期的な改善が必要な場合は提言を行うこと
- などが挙げられます。

さらに、その改修・更新計画にも参画することが望ましく、建築物の衛生的な環境を保持するために、建築物環境衛生管理技術者に求められる役割は非常に大きいものと言えます。

## 内 容

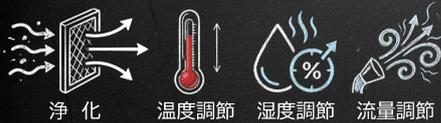
1. 特定建築物とは(建築物衛生法)
2. 建築物環境衛生管理技術者について
3. 建築物環境衛生管理基準について
  - (1) 空気環境の調整
  - (2) 給水・給湯
  - (3) 排水設備
  - (4) 清掃等
  - (5) ねずみ昆虫防除



ここからは、建築物環境衛生管理基準について、  
(1)空気環境の調整  
(2)給水・給湯設備  
(3)排水設備  
(4)清掃等  
(5)ねずみ昆虫防除  
の順に説明します。

## (1) 空気環境の調整

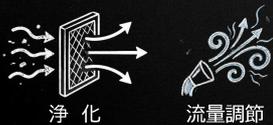
### ◆ 空気調和設備とは



・「浄化」「温度調節」「湿度調節」「流量調節」の4つの機能を有する

・複数の設備で満たす場合も、「空気調和設備」とみなす

### ◆ 機械換気設備とは



・「浄化」「流量調節」の2つの機能を有する

上記以外は、「その他換気」

建築物衛生法において、「空気調和設備」とは、外から取り入れた空気を「浄化」し、その「温度」、「湿度」、「流量」の調節が行える設備を言います。「浄化」「温度調節」「湿度調節」「流量調節」の4つの機能のうち1つでも欠ければ空気調和設備に該当しないこととなります。ただし、この4つの機能を複数の設備で満足している場合もこれらを一体と捉え、「空気調和設備」とみなします。

「機械換気設備」とは、外気の浄化と流量の調節はできますが、温度や湿度の調節機能を持たないものです。外気の取入れがないなど、空気調和設備にも機械換気設備にも該当しない設備は、「その他換気」として分類します。

これら空気環境の調整設備は、中央管理方式だけでなく、居室ごとに空調換気扇を設置するなどの個別方式も対象となります。

# (1) 空気環境の調整

各階ごとに居室で、通常の使用時間に測定

種類	測定項目	基準値	測定回数	判定
空気調和設備	温度	18~28℃	2か月以内ごとに1回測定	1日2回測定 各測定値が適合
	相対湿度	40~70%		
機械換気設備	気流	0.5m/sec以下		1日2回測定 平均値が適合
	浮遊粉じん	0.15mg/m <sup>3</sup> 以下		
	一酸化炭素	6ppm以下		
	二酸化炭素	1000ppm以下		
	ホルムアルデヒド	0.1mg/m <sup>3</sup> 以下	新築・増築、大規模修繕・模様替え後、直近の6~9月に1回	通常の使用時間に測定 その測定値が適合

空気調和設備及び機械換気設備の場合は、スライドのような2か月以内ごとに1回、定期的な空気環境の測定が法律で義務付けられています。

特定建築物の通常の使用時間中に、各階ごとに、居室において計測を行います。なお、測定場所は、ビルの規模、空調方式、室内の使用実態及び居室の仕切り等を配慮して選定します。

ホルムアルデヒドの計測は、新築、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを完了し、その使用を開始した時点から直近の6月から9月までの間に1回計測します。

もし、管理基準を超過した場合は、外気導入量を増加させるなど、室内空気中におけるホルムアルデヒドの量の低減策に努める必要があります。

さらに、翌年の6月から9月に1回、再度測定をして、改善状況を確認することが必要です。

# 維持管理の方法について

## 空調設備の維持管理について

項目	定期点検	点検内容	措置
冷却塔、冷却水	使用開始時に1回	汚れの状況	必要に応じ清掃、換水等
加湿装置	使用期間中は1か月以内ごとに1回		必要に応じ清掃等
空調設備内の排水受け		汚れ、閉塞の状況	

項目	定期清掃
冷却塔、冷却水の水管、加湿装置	1年以内ごとに1回

空気調和設備を設けている場合は、病原体によって居室内部の空気が汚染されることを防止するための措置を講じなければなりません。

具体的には、ここに示したとおりです。使用開始時と試用期間中は1か月以内ごとに1回、汚れの状況を点検し、必要に応じて清掃を行います。また、念に1回は定期的に清掃が必要です。

特に冷却塔の維持管理に関しては、過去にレジオネラ菌による集団感染も発生しており、「事例紹介」の講習資料でも説明しておりますのでご確認ください。