

建築物環境衛生管理基準について、給水・給湯設備以降を説明します。

## (2)給水・給湯の管理

### ① 給水

水道法第4条の水質基準  
に適合する水を供給

#### ◆飲料水



飲用



手洗い



浴用



炊事用



洗浄装置付便座用



その他生活の用に供する水

人の肌に触れる水

#### ◆雑用水



散水



修景用水



清掃用水



水洗便所用の水

飲料水以外の目的の水

まず、給水の管理です。

建築物衛生法において、飲用、浴用や手洗い、洗浄装置付便座などの水には飲料水、つまり、水道法第4条の水質基準に適合する水を供給しなければなりません。ここで重要なのは、飲み水だけでなく、人の肌に触れる水はすべて飲料水としての管理が必要ということです。

飲料水以外の、散水や、噴水や滝といった修景用の水、清掃用水や水洗便所の流し水は、雑用水に分類されます。

# 給水の管理(飲料水)

## ◆日常の管理

検査項目 (末端給水栓)	水道水		地下水等	基準値
	床置受水槽	床下受水槽		
残留塩素	7日以内ごとに 1回	毎日	毎日	遊離で0.1mg/L以上 (結合は0.4mg/L以上)
色、濁り、味、臭い				異常がないこと

- ◆貯水槽(湯)清掃 年1回以上
- ◆防錆剤濃度の測定 2か月以内ごとに1回(定常時)
- ◆法定検査(簡易専用水道) 年1回以上
- ◆定期水質検査

市水道直結の施設を除く施設で必要になる、飲料水の維持管理に必要な項目です。

日常の管理として、残留塩素と外観検査が必要です。

外観検査は色、濁り、味、においの4項目を確認します。

検査頻度は、水道水を水源とする床置受水槽は7日以内ごとに1回です。

床下受水槽や地下水を使用している施設では、飲料水の汚染リスクが高いため、札幌市の指導要綱において毎日の点検を求めています。

貯水槽の清掃は年1回以上行います。

防錆剤を使用している場合は定期的に防錆剤濃度の検査が必要です。

また、受水槽の有効容量が10m<sup>3</sup>を超える簡易専用水道については、水道法に基づき年1回以上定期的に国土交通大臣及び環境大臣の登録機関による法定検査の受検義務があります。

定期水質検査についてはのちほど詳しく説明します。

## ②給湯の管理(中央式給湯)

### ◆日常の管理

検査項目 (末端給水栓)	頻度	基準値
残留塩素または温度	7日以内ごとに1回	遊離で0.1mg/L以上(結合は0.4mg/L以上) または55℃以上
色、濁り、味、臭い		異常がないこと

### ◆貯湯槽清掃 年1回以上

### ◆定期水質検査

給湯水についても、レジオネラ属菌等による水の汚染に伴う健康被害を防止する観点から、飲用等の肌に触れる水に使用する場合は、水質基準に適合する水を供給することとされています。

給湯設備には、局所・瞬間湯沸かし式や局所・貯湯式、中央式など様々な構造のものが存在します。

中央式の給湯設備を設けている場合は、給湯水の汚染が特に懸念されるため、ここに記載している維持管理が必要です。

なお、遊離残留塩素については、末端給水栓で水温が55℃以上を保持されている場合は、検査省略することが可能です。

貯湯槽がある場合は、年1回以上の清掃を行う必要があります。

## 給水・給湯の定期水質検査について

💧 一般飲用11項目＋金属5項目（※）：6か月以内ごとに1回

※検査結果が水質基準に適合した場合、次回に限り省略可

💧 消毒副生成物12項目：6～9月の間に1回以上

### 実施に関する注意事項

- ・ 原則、系統ごとに実施
- ・ 末端給水栓で実施
- ・ 他法令の検査とまとめることも可能だが、項目に注意

⚠️ **結果に異常があった場合は飲用禁止措置を取り、保健所へ連絡を！**

ここでは、給水、給湯の定期水質検査について説明します。

いずれも、一般飲用11項目と金属5項目をあわせた16項目について、6ヶ月以内ごとに1回検査が必要です。

このうち、金属5項目については、省略規定があり、検査結果が適合した場合、次回に限り省略することができます。

また、消毒副生成物と呼ばれる、塩素消毒によって生じる副産物についても1年に1回以上の検査が必要です。

消毒副生成物は、水温が高くなると生成されやすくなります。よって、条件の厳しい夏場、6～9月に実施します。

水質検査は、原則、系統ごとに末端給水栓で採水し検査を実施します。

また、専用水道施設における水道法に基づく検査など、複数の法令で水質検査を求められ、検査項目が複雑になることもあります。検査漏れが生じないよう年間計画を作成することが効果的です。

もし、検査結果に異常があった場合は、速やかに飲用禁止措置を取り、保健所まで連絡をお願いします。

### ③雑用水の管理

水道水、専用水道水は規制対象外



#### ◆日常の管理

検査項目	散水、修景、清掃用	水洗便所用	基準値
残留塩素	7日以内ごとに1回		遊離で0.1mg/L以上(結合は0.4mg/L以上)
pH			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

#### ◆水質検査

検査項目	散水、修景、清掃用	水洗便所用	基準値
大腸菌	2か月以内ごとに1回		検出されないこと
濁度	2か月以内ごとに1回		2度以下

続いては、雑用水の管理についてです。

水源が水道水や専用水道水の場合は規制対象外となります。

雨水や、専用水道以外の地下水を使用するなどの場合は、ここに示したとおり、用途に応じた日常の管理と水質検査が必要です。

日常の管理において、飲料水とは異なり味の検査は不要ですが、代わりにpHを測定して記録を残してください。

## 冷却塔・加湿装置に供給する水の管理

維持管理項目	飲料水と別系統で 水源が飲料水以外の場合	飲料水と別系統で 水源が飲料水の場合
残留塩素※1	1回／週	1回／年 (設備使用開始時、清掃時等に実施)
外観等※1※2	1回／週	—
水質検査※1	1回／6か月 飲料水16項目※3	1回／年 大腸菌・一般細菌
補給水槽の点検	1回／年	1回／年
補給水槽の清掃	適宜	適宜

- ※1 蒸気加湿装置のみに給水する単独の系統の場合は不要
- ※2 色、濁り、臭い、味又はpHの4項目
- ※3 16項目のうち金属5項目は検査結果適合時に次回省略可

飲料水に準じた管理を！



冷却塔・加湿装置に供給する水の管理について説明します。

厚生労働省の「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」(H15.7.25厚生労働省告示264号)のなかで、冷却塔や加湿装置に使用する水は水道法第4条に規定する水質基準に適合するよう必要な措置を講ずるよう求められています。

これをもとに、札幌市では、ここに示した方針で指導を行っています。

冷却塔・加湿装置に供給する水が、飲料水と別系統か、その水源が飲料水と同じか別かによって、求める検査項目と頻度が異なります。

補給水槽を介して加湿装置等に供給されている場合は、飲料水とは別系統となりますので、今一度ご確認ください。

### (3)排水設備の管理

◆排水設備の清掃:6か月以内ごとに1回

↳ 汚水槽、雑排水槽、排水管、阻集器等

- ・汚泥等は法令に基づき適切に処理
- ・排水管清掃・・・各施設の実情に合わせた適切な方法を選択
- ・阻集器・・・曝気装置は禁止

◆帳簿書類の記載:実施日、作業内容、実施者名等を記載

テナント部分も含めたビル全体の管理が必要です



次は、排水の管理についてです。

建築物衛生法では、排水設備の清掃は6ヶ月以内ごとに1回実施する必要があります。

排水設備とは、汚水槽、雑排水槽、排水管、阻集器等を指します。

清掃に伴い生じた汚泥等は、関係法令に基づき適切に処理してください。

排水管清掃には、水や空気の圧力を用いたり、ワイヤ・ロッドを用いる物理的方法、薬品等を用いる化学的洗浄など様々な方法があります。法令上、清掃方法の定めはありませんので、各施設の実情にあわせた適切な方法を選択してください。

なお、阻集器について、札幌市では曝気装置の設置は禁止されていますのでご注意ください。

また、テナント部分に阻集器がある場合は、テナントが独自に管理している場合も多いと思います。

しかし、ビル所有者や維持管理権原者はテナント部分も含め、法令に基づく頻度で清掃を行う責務があります。テナントから維持管理に関する記録の提出を求めするなど、ビル全体としての把握と適切な実施に努めてください。

建築物衛生法施行規則に基づく帳簿書類には、清掃や点検の実施日、作業内容などを記録して保管してください。

## (4)清掃等

### ◆日常清掃と定期清掃(大掃除)

大掃除: 6か月以内ごとに1回

普段、手の届かない場所の清掃

### ◆廃棄物の分別、収集、運搬、貯留

安全で衛生的かつ効率的に行い、速やかに処理する

廃棄物は密閉区画された保管場所に整理整頓し清潔に保管

生ゴミは密閉保管すること

### ◆帳簿書類の記載: 清掃実施日、作業内容、実施者名等を記載

テナント部分も含めたビル全体の管理が必要です



続いて、清掃等についてです。

清掃については、日常的に行うものと、定期的に行うものがあります。

建築物衛生法では、定期的な清掃として、6か月以内ごとに1回、ビル全体の清掃実施することとされています。

具体的な掃除内容の定めはありませんが、換気口や照明器具、シャッター、内壁面、天井等、普段、手の届かない場所を中心に実施してください。

また、建築物内で発生する廃棄物の分別等について、安全で衛生的かつ効率的に行い、速やかに処理することが求められます。利用者に対しても、分別を促してください。

廃棄物はネズミ等の侵入を防止するため、密閉区画された保管場所に整理整頓し、清潔に保管します。また、生ゴミについては蓋付きの容器などで密閉保管することが必要です。

## (5)ねずみ等の防除

◆ねずみや昆虫等の調査:6か月以内ごとに1回

食品を扱う区域等は2か月以内ごとに1回



【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】

(H15.3.25付け厚生労働省告示第119号)

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、二月以内ごとに一回、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。

- ・発生場所及び侵入経路、被害状況について統一的に実施
- ・調査結果に基づき、必要な措置を都度実施

最後は、ねずみ等の防除です。

6か月以内ごとに1回の頻度で生息調査を実施します。具体的には対象生物の発生の有無、発生がある場合は生息場所や侵入経路の調査、また、被害状況の確認等を行います。

それらの調査結果に基づき、必要な措置を取ることとなります。

防除作業や建築物の使用人の薬剤による健康被害や、ねずみ等が薬剤耐性をもつことを防ぐため、毎回薬剤を大量に乱用することがないようにします。

なお、食品を取り扱う区域や廃棄物の保管庫周辺等のねずみ等が発生しやすい場所は、2か月以内ごとに1回生息調査を実施し、適切な措置を講じてください。

# 講習会のおわりに



## アンケートにご協力ください

- ホームページ上のアンケートフォームより回答をお願いします
- 本講習会への感想や次回以降の要望などのご意見もアンケートからお聞かせください



## 特定建築物維持管理報告書の提出について

- 毎年5月末日までに、前年度分の維持管理状況の報告をお願いします。

以上で、特定建築物の維持管理に関する内容は終了です。  
ここで2点お知らせです。

①アンケートへのご協力をお願いします。

ホームページのアンケートフォームよりご回答をお願いします。

②特定建築物の維持管理報告書について。

前年度分の維持管理報告書は、5月31日までに、窓口・郵送・オンラインのいずれかの方法によりご提出をお願いします。