

ビル衛生管理講習会資料

特集：あなたのビルに立入検査の連絡が入ったら・・・？

平成19年度

はじめに

東京都では、昭和 45 年の「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（通称：ビル衛生管理法、建築物衛生法）施行の翌年（昭和 46 年）に、全国に先駆けて、特定建築物の衛生指導を専門に行うための「ビル衛生検査班」を設置し、以来 30 余年にわたり、法律に基く立入検査や講習会等を通じてビルの衛生指導を実施してきました。

この間、ビルを取り巻く状況は大きく変化し、レジオネラ症やホルムアルデヒド等の新たな健康被害に関わる問題の出現や、中央式給湯設備及び水資源の有効利用を目的に雨水や再生水等を原水とする雑用水使用施設の増加に対応し、衛生を確保するための新たな規定整備が必要になりました。また、ねずみ昆虫等の対策について、従来の「化学的防除」（薬剤散布中心の防除）から、人の健康と環境への負荷を最小限とするため、点検と発生防止対策を中心とする「総合的防除（IPM）」が導入されるなど、防除の方法のみならず考え方も大きく変わりました。

これらの新たな問題に対応すべく、建築物衛生法施行規則が平成 14 年に大幅に改正されたことはご承知のとおりです。また、同法施行令も改正され、いわゆる「10%除外規定」の撤廃により法適用施設数が拡大されました。

本都では、立入検査や講習会、ホームページ等を通じて都内全域のビルに対し、機会あるごとに政省令改正の内容を周知してまいりました。しかし、改正後 5 年目となる現在でも、立入検査の際これら新規の管理項目の不備により指摘を受ける施設が多いのが現状です。

この状況を改善するため、今回の講習会では、東京都が定期的にビルに対して実施している「立入検査」を取り上げ、もしもあなたのビルが立入検査を受けることになった場合を想定して、必要な帳簿書類、衛生設備の適切な管理方法等について解説します。

同時に、政省令改正により新しく盛り込まれた管理項目についても解説します。これにより、貴ビルが年間を通じて必要な施設管理を実施する中で、法令上の必要な措置が適切に講じられているかどうかを確認することができます。

本講習会資料を、貴ビルの今後の衛生管理の参考に活用していただければ幸いです。

目 次

はじめに

第1章 立入検査について

- 1 立入検査の法的根拠 3
- 2 立入検査の種類 4
- 3 検査項目と主な指摘事項 7

第2章 空気調和設備に関するチェックポイント

- 1 帳簿書類 13
- 2 設備の状況 19

第3章 給水・給湯・雑用水設備に関するチェックポイント

- 1 帳簿書類 27
- 2 設備の状況 33

第4章 雑排水・清掃・ねずみ・昆虫等防除・吹付けアスベスト等に関するチェックポイント

- 1 帳簿書類 45
- 2 設備の状況 49

第5章 平成18年度の立入検査結果と指導事項について

- 1 特定建築物の届出件数 59
- 2 立入検査等の実施件数 60
- 3 帳簿書類及び設備の維持管理状況 61
- 4 空気環境測定の結果 67

第6章 飲料水貯水槽等維持管理状況報告書について 71

第7章 ビル衛生管理法に係るQ & A 77

資料

- 1 ビル衛生検査班担当地区 85
- 2 ビル衛生管理法担当窓口 86
- 3 登録制度 88
- 4 変更(廃止)届出用紙、各種記録用紙(例) 90
- 5 建築物環境衛生管理基準 107
- 6 特定建築物立入検査(調査)指導票 108
- 7 排水槽の硫化水素発生防止対策 111
- 8 通知等 113

第1章 立入検査について

1 立入検査の法的根拠

東京都では、建築物衛生法第 11 条第 1 項及び第 13 条第 2 項に基き、特別区内の延べ床面積 10,000 m²を超える特定建築物に対してはビル衛生検査班が、多摩地区内の特定建築物については各保健所環境衛生係が立入検査を実施しています。

立入検査の根拠規定は次のとおりです。

(報告、検査等)

第十一条 都道府県知事は、厚生労働省令で定める場合において、この法律の施行に関し必要があると認めるときは、特定建築物所有者等に対し、必要な報告をさせ、又はその職員に、特定建築物に立ち入り、その設備、帳簿書類その他の物件若しくはその維持管理の状況を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、その居住者の承諾を得なければならない。

(国又は地方公共団体の用に供する特定建築物に関する特例)

第十三条 (略)

- 2 都道府県知事は、この法律の施行に関し必要があると認めるときは、国又は地方公共団体の公用又は公共の用に供する特定建築物について、当該国若しくは地方公共団体の機関の長又はその委任を受けた者に対し、必要な説明又は資料の提出を求めることができる。
- 3 第十二条の規定は、特定建築物が国又は地方公共団体の公用又は公共の用に供するものである場合については、適用しない。ただし、都道府県知事は、当該特定建築物について、同条に規定する事態が存すると認めるときは、当該国若しくは地方公共団体の機関の長又はその委任を受けた者に対し、その旨を通知するとともに、当該維持管理の方法の改善その他の必要な措置を採るべきことを勧告することができる。

《解説》

建築物衛生法は、環境衛生管理基準として空気環境の調整、給排水の管理、清掃及びねずみ・昆虫等の防除について定めています。各ビルがこの基準に照らし適正に維持管理されているかを行政が確認し、具体的な指導を行うために実施するのが立入検査です。

法第 11 条第 1 項は、一般的な特定建築物の所有者等に対して、行政による立入検査権限を示すための根拠となる規定です。

国又は地方公共団体の公用または公共の用に供する特定建築物の場合、立入検査及び改善命令に関する規定は、原則として適用されませんが、これらの施設に対しても衛生確保の観点から、事前に十分な説明を行い、了解を得た上で「立入調査」を実施しています。

また、専ら事務所の用途に供される特定建築物については、都道府県労働局長から要請があった場合にのみ法第 11 条に基く立入検査等を行うことができるとされていましたが、平成 14 年の政省令改正によりその規定が廃止され、他の一般ビルと同様の扱いとなりました。

2 立入検査の種類

東京都では、次の3種類の立入検査を施設の状況等に応じて実施しています。

(1) 一般立入検査

特定建築物の規模、用途にかかわらず、定期的を実施する立入検査で、通常は半日から1日程度で終了します。検査の内容は ア 帳簿書類等の検査、イ 設備の検査、ウ 空気環境測定の3部から成ります。

ア 帳簿書類等の検査

建築物衛生法第10条により備え付けが義務付けられている帳簿書類等の審査で、維持管理状況の適否を帳簿書類等の内容から判断します。

書類審査に必要な帳簿書類は、表1のとおりです。なお、法で定める帳簿類の保存期間は5年間ですが、検査時には通常、過去1~2年分を確認します。

また、平面図、断面図及び設備系統図等の整備状況についても審査します。これらの図面類は、ビルが存在する間は、常時保存しておく必要があります。

イ 設備の検査

空気調和設備、給排水設備等の維持管理状況を、実際に機械室等に立ち入り、設備の実物を見て確認します。

設備の検査で確認する主な場所についてまとめたものを表2に示します。

設備の検査の結果、「建築物環境衛生管理基準」に定める維持管理に支障があると認められる場合は、必要な改善措置を講じるよう指導を行っています。

ウ 空気環境測定

建築物衛生法施行令（政令）に定める空気環境基準のうち、ホルムアルデヒドを除く6項目（浮遊粉じん、一酸化炭素、二酸化炭素、温度、相対湿度、気流）について、建物内の数箇所を選んで空気環境測定を実施します。このとき、必ず外気も測定します。

測定箇所は原則として各階1ポイントとしていますが、選定は過去の空気検査結果を参考に、測定が望ましい場所を優先して選定します。

表 1 検査時に必要な帳簿書類

| 項目 | | 帳簿書類等 | 備考 |
|---------|----|------------------|---|
| 計画 | 1 | 年間管理計画 | |
| 空調設備 | 2 | 空気環境測定記録 | ホルムアルデヒド測定結果・粉じん計の較正記録を含む |
| | 3 | 空調設備の維持管理点検記録 | フィルタ・冷温水コイル・送風機・自動制御装置の点検記録のほか、加湿装置・排水受けの点検・清掃記録を含む |
| | 4 | 冷却塔・冷却水管の点検・清掃記録 | |
| 給水・給湯設備 | 5 | 貯水槽の清掃実施報告 | 受水槽・高置水槽・貯湯槽 |
| | 6 | 飲料水水質検査成績書 | 10項目・15項目・消毒副生成物 |
| | 7 | 残留塩素等の測定記録 | 毎日（給湯については7日以内ごとに1回） |
| | 8 | 給水設備の維持管理点検記録 | |
| 雑用水 | 9 | 雑用水槽の点検・清掃記録 | |
| | 10 | 雑用水の水質検査 | 7日以内ごとに1回（pH、外観、臭気、残塩） 2月ごとに1回（濁度、大腸菌） |
| 排水 | 11 | 汚水・雑排水槽の清掃実施報告書 | |
| | 12 | 排水設備の維持管理点検記録 | グリース阻集器に関するものを含む |
| 清掃 | 13 | 日常・定期清掃の年間計画 | 清掃箇所、内容、頻度が示されたもの |
| | 14 | 日常・定期清掃作業日誌 | |
| 防除 | 15 | ねずみ昆虫等点検記録 | |
| | 16 | ねずみ昆虫等防除作業報告書 | |
| その他 | 17 | 飲料水使用量記録 | |
| | 18 | 防錆剤水質検査 | 2月以内ごとに1回 |
| | 19 | 吹付けアスベスト措置・点検記録 | |

表 2 主な設備検査箇所

| 設備 | 検査箇所 |
|------------|--|
| 空調設備 | 空気調和機（フィルタ、排水受け、冷温水コイル、加湿装置等も確認） 外気取入口、排気口、冷却塔 |
| 給水・給湯設備 | 受水槽、高置水槽、副受水槽、貯湯槽、系統ごとの給水栓末端（残留塩素の確認） |
| 上水が補給される水槽 | 消防用水槽、消防用補助水槽、呼水槽、発電機用冷却水槽 冷却水補給用水槽、膨張水槽、蓄熱槽、還水槽、加湿用補給水槽 など |
| 雑用水設備 | 雑用水受水槽、雑用水高置水槽、系統ごとの雑用水末端（残留塩素の確認） |
| 排水設備 | 汚水槽、雑排水槽 |
| 厨房 | グリースフィルタ、グリース阻集器、食品庫 |
| その他 | 廃棄物保管場所、修景水、散水栓、自動灌水装置 |

(2) 精密立入検査

新たに竣工、又は大規模な改修を行ってから1年程度を経過したビル、もしくは過去の検査結果から詳細な検査が必要と判断されたビルを対象に実施する立入検査で、おおむね3日程度を要します。

検査の内容は、一般立入検査と同様に帳簿書類審査、設備の検査、空気環境測定が中心となります。それ以外に空気環境測定結果等に問題があった場合の原因追求や改善のための調査や、建築物衛生法に基づく管理項目には含まれていませんが、建物の維持管理や居室利用者の健康管理上参考になるとと思われる調査（これらを「特殊調査」と呼びます。内容については3(3)参照。）を必要に応じて実施します。

精密検査における空気環境測定は、建物使用時間中における空気の状態を詳細に把握するため、階の異なる10箇所程度を選び、同一箇所につき1日3回（午前1回、午後2回）の移動測定を実施します。同時に、その中の1箇所に測定器を設置し、検査期間中の空気環境の推移を測定します。

また、築年数の浅いビルや、増改築・大規模改修後間もないビルでは、ホルムアルデヒドについても測定します。

精密検査の標準的スケジュールについて表3に示します。

表3 精密検査の標準的スケジュール

| 検査日 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|-----|----------|--------------|----|----|--------------|--------------|----------|----------|
| 1日目 | | | | | 連続測定 装置設置 | | 帳簿審査 | |
| 2日目 | 移動 測定 | 設備 検査 | | | 移動 測定 | 設備検査 厨房検査 | 移動 測定 | 特殊 調査 |
| 3日目 | 特殊 調査 | 連続測定 装置撤去 | | | | | | |
| 5日目 | | 講評 | | | | | | |

(3) 報告審査他

報告審査は、前述の立入検査とは異なり、ビル管理担当者が持参する建築物衛生法第10条で規定する帳簿書類を審査し、ビル側の管理上の問題点について指導を行うものです。

この審査は、次回の立入検査までの期間が長くなるのを補完する目的で実施しています。

その他、不適の多かった施設の改善状況を確認する検査（改善確認検査）や、大規模な設備変更があった施設の状況を確認する検査などを、必要に応じて実施します。

3 検査項目と主な指摘事項

(1) 検査項目

東京都では、建築物衛生法に基く適切な管理を推進するため、同法第4条に定める建築物環境衛生管理基準に加え、大都市における特殊事情を考慮して都が独自に定めた指導基準を含む63の検査項目を設定し、立入検査の際のチェックポイントとしています。

(108 ページ「特定建築物立入検査（調査）指導票」参照)

各検査項目と、項目ごとの主な指摘事項について、表4及び5に示します。

(2) 主な不適項目とその原因

ア 空調管理

近年、空調管理で不適率が高い項目としては、冷却塔・冷却水管、排水受け・加湿装置等の点検・清掃があげられます。その理由としては、これらは平成14年の建築物衛生法政省令改正で新たに規定された検査項目であることから、管理基準としての認識が管理担当者等に十分浸透していないことが考えられます。

また、設備の省スペース化やビルの利用形態等の多様化により、空調機が天井内に設置されているため維持管理が困難であったり、熱源設備が24時間運転のため冷却水管の清掃が困難であるといったビルが増加していることも不適率が高い原因と思われます。

一方、新たな基準ではないものの、空気環境測定の結果を見ると、二酸化炭素濃度や冬期の相対湿度等が基準を満たさないビルが毎年多く発生しています。原因は、二酸化炭素については外気量の不足や過密人員など、相対湿度については、加湿装置の能力不足・整備不良の他、OA機器の普及により居室内における発熱負荷が増加し、結果として冬期でも冷房運転になってしまうため、加湿装置が十分に機能していないことなどが考えられます。

イ 給水・給湯管理

膨張水槽や消防用補助水槽、自動灌水装置等、上水が補給される非飲用設備からの逆流防止措置に関する不適や、政省令改正により新たに維持管理が義務付けられた中央式給湯設備の管理に関する不適が多く見られました。この理由としては、これらの維持管理に対する施工者・管理者の理解が十分でないことに加え、設備の老朽化や火傷防止の観点から湯温を55℃以上に確保することが難しいこと等に原因があると思われます。中央式給湯設備に該当するか否かの判断に苦慮しているビルもありました。

ウ 雑用水管理、排水管理、その他

雑用水の維持管理もまた、政省令改正で新たに義務付けられた項目であるため、とりわけ水質検査についての不適が多く見られます。不適の理由としては、残留塩素濃度の管理が飲料水よりも難しいことが考えられます。雑用水の設備では、水質検査用の給水栓（検水栓）がないために不適となるビルもあります。

排水管理では、排水槽の清掃やグリース阻集器の管理についての不適が多く見られま

す。排水槽の不適率が高いのは、ビル街の下水臭対策として、東京都では清掃回数を 4 箇月以内に 1 回実施するよう指導しているためと思われます。また、グリース阻集器については、厨房担当者の衛生意識が不十分なことや厨房内の排水管理がテナント任せになっていること等に原因があるものと思われます。

(3) 特殊調査

精密検査時に参考として実施する特殊調査の項目には、次のようなものがあります。

ア N 値・気積調査

居室の使用状況の過密度を数量的に判断する場合、1 人あたりの床面積 ($\text{m}^2/\text{人}$) として示される N 値、もしくは一人当たりの空気容積 ($\text{m}^3/\text{人}$) として示される気積が用いられます。東京都では、ビル設計時に一般事務室の N 値を $5 \text{ m}^2/\text{人}$ として設計するよう指導しています。また、事務所衛生基準規則では、一人当たりの気積が $10 \text{ m}^3/\text{人}$ 以上と定められています。N 値、気積が指導値及び基準値を下回ると、新鮮外気が不足し、二酸化炭素濃度や室温の上昇など、空気環境の悪化をまねきます。

イ 分煙状況調査

たばこの煙は、室内空気中の浮遊粉じんの主たる原因物質です。東京都では従前より、受動喫煙防止のために施設内での分煙化対策を推進しており、また、平成 15 年施行の「健康増進法」でも、多数の者が利用する施設の管理者に対し、受動喫煙防止措置の努力義務が規定されています。このような分煙に対する社会的意識の高まりを受け、喫煙室周辺の空気の流れや喫煙室内の排気量調査等を実施し、分煙措置が効果的に機能しているかを調査します。

ウ 排水槽硫化水素調査

ビルの排水槽は、維持管理が不適切な場合に硫化水素が発生します。硫化水素の発生は悪臭の原因になるとともに、排水管や排水槽本体及びマンホール蓋やポンプ等の付帯設備の腐食・劣化につながります。

排水槽における硫化水素濃度の調査方法は、簡易硫化水素濃度計を用いて排水の水面における瞬間値を測定する方法と、硫化水素濃度連続測定器を槽内に設置し、連続測定を行う方法があります。後者では、排水ポンプの運転時など、槽内の状況による濃度変化を確認することができます。

エ 空気環境不適の場合の原因究明調査

立入検査における空気環境測定の結果が不適であったり、恒常的に不適となる箇所が存在する場合、原因究明のために行う調査です。調査内容は不適項目や設備の状況に応じて、外気導入量調査、吹出風量調査、全熱交換器調査、除じん効率調査、濃度分布調査、加湿調査等のいずれかを選択して実施します。

その他、レジオネラ属菌調査、雑用水調査、ホルムアルデヒド調査、空気中微生物調査等を、必要に応じて実施します。

●検査項目と主な指摘事項

表4 書類審査

| 項目 No. | 検査項目 | 指摘の多い事項 | チェック欄 |
|---------|---------------------|---|-------|
| 空調管理 | 1 年間管理計画の作成、進行管理 | ・排水受けの毎月点検、加湿装置の毎月点検及び毎年清掃が計画されていること | |
| | 2 空気環境の定期測定 | ・新築、大規模改修後はホルムアルデヒド測定を実施していること | |
| | 3 空気環境の測定方法 | ・外気測定を最初に行うこと、浮遊粉じん計の較正を確認していること ・外気のCO ₂ 濃度が適正な値であること(通常は350～500ppm程度) | |
| | 4 空気環境の測定結果 | ・空気環境基準を満たしていること | |
| | 5 空気環境の改善計画 | ・空気環境基準を満たしていないときは対策があること | |
| | 6 空調機の点検・清掃の実施 | ・排水受けの毎月点検を実施していること ・加湿装置の毎月点検および毎年清掃を実施していること | |
| 給水・給湯管理 | 7 冷却塔・冷却水管の点検・清掃の実施 | ・冷却塔の毎月点検、毎年清掃を実施していること ・冷却水管を毎年清掃していること | |
| | 8 貯水槽の毎年清掃 | ・貯水槽も毎年清掃していること | |
| | 9 貯水槽の清掃方法 | ・清掃前後の簡易水質検査は各貯水槽及び末端給水栓で実施していること ・作業者が細菌検査を実施していること | |
| | 10 飲料水の水質検査 | ・給湯水についても実施していること ・系統ごとにも実施していること | |
| | 11 水質が基準に適合していること | ・水質基準を満たしていること | |
| | 12 残留塩素などの測定 | ・給湯水も実施していること ・系統ごとにも実施していること ・色・濁り・臭い・味についても検査していること | |
| | 13 水質が基準に適合していること | ・給水末端で遊離残留塩素が0.1mg/L以上(結合残留塩素は0.4mg/L以上)確保されていること ・給湯水は給湯末端で遊離残留塩素が0.1mg/L以上確保されているか、または、温度が55℃以上であること | |
| | 14 水質が不適な場合の措置 | ・不適であった場合、改善を実施した記録があること | |
| | 15 給水設備の点検・整備 | ・給湯設備についても実施していること | |
| 雑用水 | 16 防錆剤の管理 | ・2月以内ごとに薬剤含有量の水質検査を実施していること | |
| | 17 雑用水設備の点検・清掃 | ・定期点検の記録があること ・清掃の計画があること ・原水が水道水のみの場合も配慮していること | |
| | 18 雑用水の水質検査 | ・残留塩素・pH・臭気・外観について週1回以上検査していること ・大腸菌・濁度について2月以内ごとに検査していること ・水質基準に適合していること | |
| 排水 | 19 排水設備の定期清掃 | ・排水槽は原則4月以内に1回清掃していること | |
| | 20 排水設備の清掃方法 | ・グリース阻集器の清掃記録があること | |
| 清掃 | 21 排水設備の点検・整備 | ・グリース阻集器の点検記録があること | |
| | 22 日常清掃・大掃除の実施 | ・大掃除を6月以内に1回実施していること | |
| | 23 ねずみ・衛生害虫等の生息状況点検 | ・全館で毎月実施していること | |
| 防除 | 24 ねずみ・衛生害虫等の駆除記録 | ・使用薬剤名、濃度、使用量、施工場所、効果判定などの記録があること | |
| | 25 吹付けアスベスト等の点検 | ・施工状況、定期点検などの記録があること | |
| 石綿図面 | 26 平面図・断面図 | ・増改築があったときは増改築後の図面があること | |
| | 27 設備系統図など | ・増改築があったときは増改築後の図面があること | |

表5 現場検査

| 項目 | No. | 検査項目 | 指摘の多い事項 | チェック欄 |
|-------|-----|--------------------------|--|-------|
| 外気 | 28 | 外気取入口への影響 | ・周囲に排気口、冷却塔などが無いこと | |
| | 29 | 隣接ビルへの影響 | ・ビルの排気口、冷却塔などが隣接ビルの外気取入口に影響していないこと | |
| 空調設備等 | 30 | 空調機周囲の状況 | ・空調機械室が物置化していないこと | |
| | 31 | 空調機内部の状況 | ・排水受け、加湿装置、フィルタなどが汚れていないこと | |
| | 32 | ダンパー・自動制御装置などの状況 | ・センサー部分の汚れ等による機能低下がないこと | |
| | 33 | 吹出口・還気口の状況 | ・吹出口、還気口の前面に障害物が無いこと | |
| | 34 | 冷却塔の維持管理状況 | ・冷却塔補給水は原則として飲料水であること、「スケール」「藻」の付着が著しくないこと | |
| | 35 | 便所・湯沸室・駐車場などの換気状況 | ・地下駐車場の出入り口ドアが開放状態でないこと | |
| | 36 | 厨房用グリースフィルタなどの管理 | ・グリースフィルタ、レンジフード内の油よれがひどくないこと | |
| | 37 | 居室内の空気環境 | ・空気環境基準を満たしていること | |
| | 38 | 貯水槽の周囲、ポンプ室等の状況 | ・受水槽室が物置化していないこと、貯水槽の上部に排水管などが敷設されていないこと | |
| | 39 | 貯水槽内部の状況 | ・槽内に著しい汚れや異物が無いこと | |
| 貯水槽等 | 40 | 貯水槽の容量、配管等 | ・給水末端で遊離残留塩素が0.1mg/L以上(結合残留塩素は0.4mg/L以上)確保されていること | |
| | 41 | マンホールの位置・大きさ・立ち上げ・防水・施錠等 | ・屋外設備の場合、二重蓋が望ましい | |
| | 42 | 吐水口空間・排水口空間の確保 | ・給水口とオーバーフロー管との間に吐水口空間が確保されていること ・オーバーフロー管、ドレン管と排水口との間に排水口空間が確保されていること | |
| | 43 | オーバーフロー管、通気管の防虫網 | ・防虫網がなかったり、破損していないこと | |
| 逆流防止 | 44 | 給湯設備等の維持管理状況 | ・遊離残留塩素が0.1mg/L以上、または、湯温が55℃以上確保されていること | |
| | 45 | 飲料以外の設備からの逆流防止 | ・消防用補助水槽、膨張水槽、冷却塔等に吐水口空間が確保されていること ・自動灌水装置に逆流防止措置があること(チャッキ弁は不可) ・消火水槽、冷却水槽等の給水口が水没していないこと | |
| 防錆 | 46 | クロスコネクションがないこと | ・井水等の配管を飲料水の配管に接続していないこと(バルブ接続も不可) | |
| | 47 | 防錆剤等の注入方法・管理状況 | | |
| 雑用水 | 48 | 雑用水の使用用途・誤飲防止表示等 | ・下水道再生水も含め、汚水を原水とする雑用水はトイレ洗浄のみに使用していること | |
| | 49 | 雑用水槽・配管設備・塩素滅菌設備等の整備 | ・給水末端で遊離残留塩素が0.1mg/L以上(結合残留塩素は0.4mg/L以上)確保されていること ・水質検査用の蛇口(検水栓)があること | |
| 排水 | 50 | 修景水等の設備・水質等の維持管理 | ・滅菌装置があること | |
| | 51 | 排水槽の点検・清掃が困難でないこと | ・マンホールの設置場所が更衣室、倉庫などの下でないこと | |
| 付帯設備 | 52 | 悪臭・浮遊物等の発生が著しくないこと | ・スカムの発生が著しくないこと | |
| | 53 | 排水管、トラップ等の詰まり・漏れ・悪臭等 | | |
| 清掃 | 54 | グリース阻集器の有効な設置 | ・3槽式以上の阻集器が設置されていること ・阻集機能が阻害されていないこと(3槽目に油脂分がないこと、ばっ気攪拌していないこと) | |
| | 55 | グリース阻集器の詰まり・悪臭等 | ・汚れが著しくないこと | |
| 廃棄物 | 56 | 清掃用具類の整備、保管状況 | | |
| | 57 | 清掃状況 | | |
| 防除 | 58 | 廃棄物・再利用物の保管場所、付帯設備の確保 | ・密閉保管されていること(出入口が開放状態でないこと、フタ付きの容器に保管していること) | |
| | 59 | 廃棄物・再利用物の保管状況 | ・廃棄物保管場所のドアガラリに防虫網が設置されていること | |
| 石綿 | 60 | 厨房・食品庫・廃棄物保管場所等の防虫・防そ構造 | ・小麦粉、乾麺などが容器に収納されていること | |
| | 61 | 食料品・厨芥類等の保管状況 | ・排水槽にチヨウバエなどが発生していないこと | |
| | 62 | ねずみ・昆虫等の生息状況 | ・はがれ、垂れ下がり、破損等による飛散のおそれがないこと | |
| | 63 | 吹付けアスベスト等の状況 | | |

第2章 空気調和設備に関するチェックポイント

1 帳簿書類

(1) 年間管理計画を作成していますか？

【様式例：93 ページ「年間管理計画票」】

【特定建築物立入検査(調査)指導票：109 ページ 1 帳簿書類等の審査結果—No. 1】

※特定建築物立入検査(調査)指導票：以下「指導票」という。

■ 年間管理計画（環境衛生上の維持管理計画）を作成し、業務の進行管理を行う。

建築物衛生法では、特定建築物の維持管理のために必要な管理項目と頻度を定めています（「建築物環境衛生管理基準」という）。また、それに加えて東京都では、大都市の地域特性を踏まえ、独自の指導基準を設けています。

年間を通じてビルの維持管理を適切に遂行していくために、ビルの設備状況に応じた法及び都の指導基準に規定する管理項目を網羅した「年間管理計画」を作成し、業務の進行管理を行って下さい。

● 「建築物環境衛生管理基準」・・・資料 107 ページ参照

《注 意》

テナントや棟によって管理体制が複数存在するビルの場合であっても、ビル管理技術者はビル全体の維持管理が建築物衛生法に基づき適切に行われていることを監督する立場にあります。従って、自社が管理する区域だけでなく、他社の管理する区域についても、年間管理計画や各報告書等を確認し、ビル全体の管理状況の把握に努めて下さい。

(図 1)

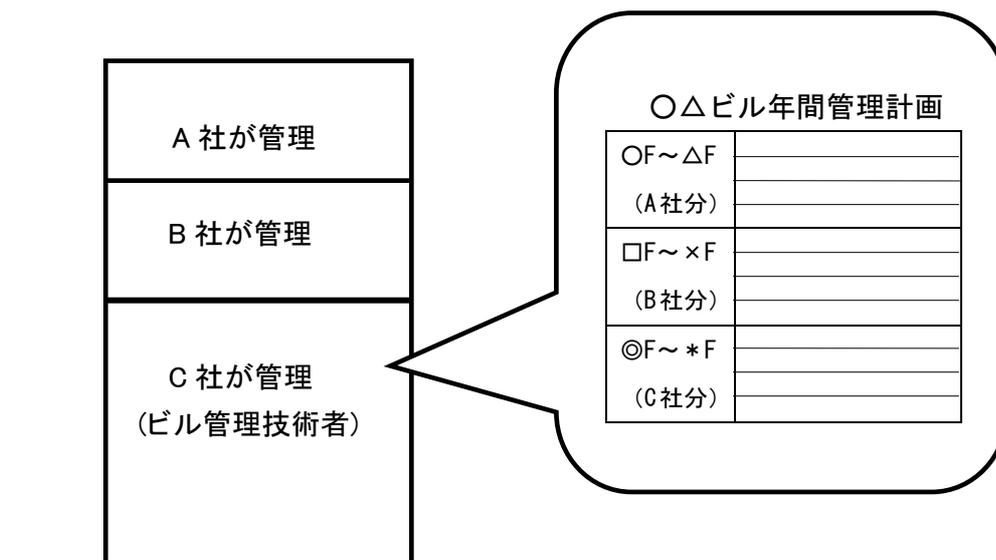


図 1 ビル管理技術者によるビル全体の管理状況の把握

また、当該特定建築物に選任された建築物環境衛生管理技術者は、特定建築物内に地域熱源供給施設（DHC）が設置されている場合は、建築物衛生法に関わる冷却塔や冷却水槽等の維持管理状況についても把握して下さい。

（２）空気環境を定期的に測定していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 2】

- 2月以内ごとに各階ごとに測定点を定め、温度、湿度、気流、二酸化炭素濃度、一酸化炭素濃度、浮遊粉じん濃度等の必要な項目の環境測定を実施する。

新規のビルや建築基準法に定める大規模な修繕又は模様替え等が行われた場合は、使用開始後の6月～9月の間にホルムアルデヒド濃度の測定を各階で行う必要があります。

中央管理方式以外に個別空調方式の空調設備を設けている場合も環境測定の対象となります。（設問（6）参照）

（３）空気環境の測定方法は適切ですか？

【指導票：109 ページ 1-No. 3】

- 測定回数、場所、測定方法、測定器の維持管理等が適切である。

空気環境測定が、次に示す方法で行われていることを確認して下さい。

- ① 外気は最初に測定する（排気ガスの影響を避けるため、なるべく屋上で測定するのが望ましい。）。
- ② 測定場所は各階ごとに、居室中央部の床上75cm以上150cm以下の位置で測定する。
- ③ 測定は、1日の始業後から中間時の間、及び中間時から終業前の間の2回を基本として実施する。
- ④ 空気環境測定結果で不適となった項目について、その原因を調査し、結果を概評に記載する。
- ⑤ 環境測定結果書には、測定場所、時刻、実測値以外に、在室者人員、喫煙者数、結果の概評、グラフ、測定器名等も記載する。
- ⑥ 粉じん計が1年以内に較正されている（較正記録の控えを保管している）。

（４）空気環境が基準に適合していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 4】

- 空気調和設備を設けている場合は表1の①から⑦について、機械換気設備を設けている場合は③から⑦までの項目が基準に適合するよう管理する。

表 1 空気環境管理基準

| | 測定項目 | 管理基準値 | 測定値 |
|-------|-----------|---|-------------|
| 温熱条件 | ①温度 | 17~28℃ | 瞬間値 |
| | ②相対湿度 | 40~70% | |
| | ③気流 | 0.5m/秒以下 | |
| 空気清浄度 | ④浮遊粉じん量 | 0.15mg/m ³ 以下 | 平均値 |
| | ⑤一酸化炭素 | 10ppm 以下 特例として外気で既に 10ppm 以上ある場合は、20ppm 以下 | |
| | ⑥二酸化炭素 | 1000ppm 以下 | |
| | ⑦ホルムアルデヒド | 0.10 mg/m ³ 以下 (0.08ppm 以下) (新築、大規模修繕時の直近 6 月~9 月の間に 1 回実施) | 測定方法 による |

冬期相対湿度が低湿度となっている場合、空気線図（図 2 参照）から外気と室内の絶対湿度差を計算し、加湿装置が適切に作動しているかを確認する必要があります。

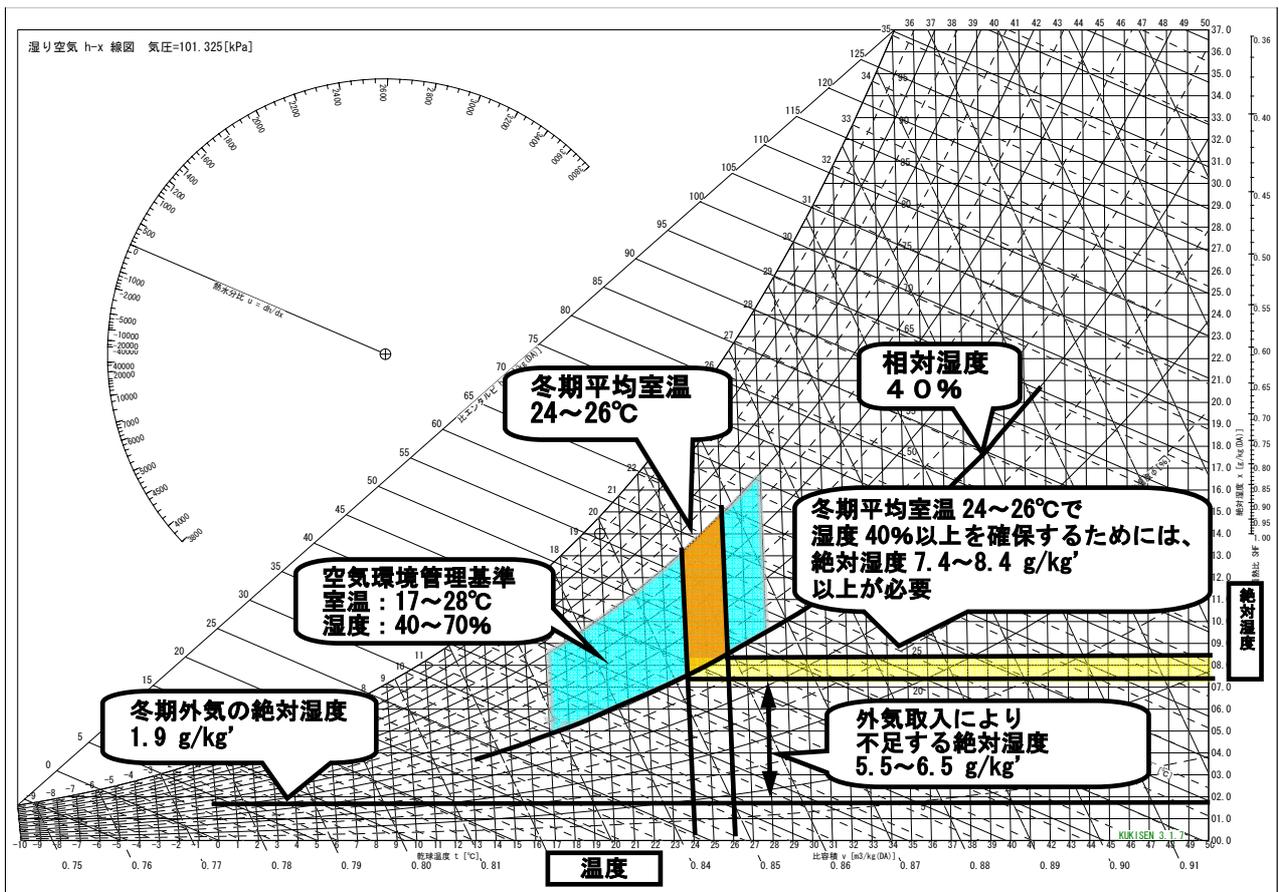


図 2 空気線図

<計算例>

平均室温 24～26℃の場合、相対湿度を 40%以上で確保するためには、絶対湿度で 7.4～8.4 g/kg' となっている必要があり、外気の絶対湿度 1.9 g/kg' を差し引いても加湿装置で 5.5～6.5 g/kg' 分の加湿をしなくてはなりません。

必要加湿量の計算は、以下の方法で確認することができます。この、必要加湿量を基に、加湿効率、飽和効率を考慮した加湿装置の選定を行って下さい。

必要加湿量 L (kg/h) \geq

外気取入量 Q (m³/h) \times 安全率 1.2 \times 比重 1.2 \times 不足分の絶対湿度 (5.5～6.5 g/kg') $\times 10^{-3}$

室内の相対湿度が 25%以下の場合には加湿装置が稼動していない場合があります。また、30%前後の場合は、加湿装置が適切に稼動していない場合があります。

低湿度となっている場合は、室内温度が高過ぎていないか、送風モードで加湿装置が稼動しているか等を確認のうえ、湿度管理について、改善を行う必要があります。

(5) 空気環境が常に不適の場所について、改善計画はありますか？

【指導票：109 ページ 1 No. 5】

- 「特定建築物の所有者等の維持管理について権原を有する者は、建築物環境衛生管理基準に従って、良好な状態を維持するのに必要な措置を講じること。（建築物衛生法第4条関係）」

「建築物環境衛生管理技術者は、当該特定建築物が建築物環境衛生管理基準に従って維持管理できるよう、当該特定建築物の所有者等の維持管理について権原を有する者に対し、改善計画を立案し、意見を述べることができる。（建築物衛生法第6条関係）」

暑さ、寒さの苦情や二酸化炭素濃度が高い、相対湿度が低い等について、ただ単に状況を把握するだけに留めず、その原因究明を行った後、改善策を所有者及び届出者へ提案していくことが必要です。

(6) 各空調機の点検・清掃等を定期的実施し記録を残していますか？

【様式例：94 ページ「空調設備年間管理記録票」】

【指導票：109 ページ 1-No. 6】

- 中央管理方式及び個別空気調和設備等において、異臭、異音、空調機のフィルタの汚れ、加湿減湿装置、空調排水受けの汚れの状況、冷温水コイル、送風機、自動制御装置、空調機室内の状態等の点検・清掃等を定期的に行い、その実施記録を保管する。

平成 14 年 12 月 26 日付健発第 1226006 号の厚生労働省健康局長通知により、建築物

環境衛生管理基準に従って空気環境の調整を行わなければならない設備として、中央管理方式以外の空気調和設備及び機械換気設備が追加されました。

従って、個別方式の空気調和設備等が設けられた建築物についても建築物環境衛生管理基準が適用され、2月に1度の空気環境測定を実施し、空気環境に係る維持管理基準に適合するよう、空気調和設備、機械換気設備の整備・調整が必要となります。

また、平成15年の政省令改正により、空調機内部及び付帯設備について、具体的な点検箇所、項目及び頻度が規定されました。この内容について、図3及び表2に示します。

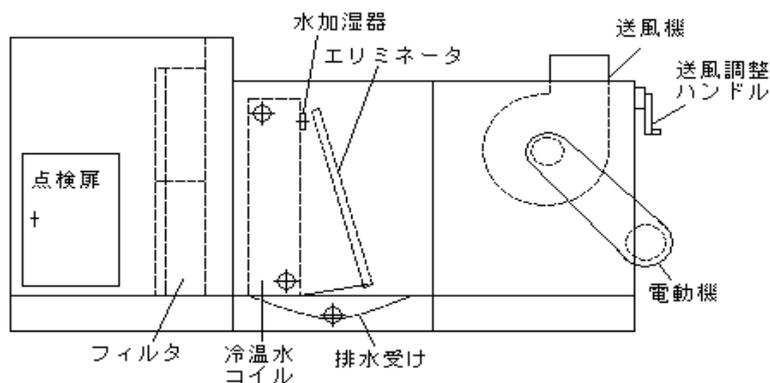


図3 空気調和設備の点検箇所

表2 空気調和設備に必要な管理項目

| 設備名 (図3参照) | 管理項目 | 点検内容 | 頻度 | 根拠 |
|-----------------|----------------|--------------------------------|----------------------------|----|
| 加湿装置 | 清掃 | | 1年以内ごとに1回 | 規則 |
| | 点検 | コイル表面、エリミネータ等の汚れ、スプレーノズルの閉塞状況等 | 使用開始時及び以後1月以内に1回点検、必要に応じ清掃 | |
| 排水受け (ドレンパン) | 点検 | 汚れ、閉塞状況の有無 | 使用開始時及び以後1月以内に1回点検、必要に応じ清掃 | 規則 |
| フィルタ | 点検 交換 | 汚れの状況、前後の気圧差の異常の有無。必要に応じ交換 | 定期 | 告示 |
| 冷温水コイル | 点検 洗浄 交換 | コイル表面の汚れ等の有無 | 定期 | 告示 |
| 吹出口・吸込口 | 点検 清掃 | 汚れの状況等 | 定期 | 告示 |
| 送風機・排風機 | 点検 | 送風量・排風量の測定 作動状況の点検 | 定期 | 告示 |
| 自動制御装置 | 点検 | 隔測温度計の検出部の障害の有無 | 定期 | 告示 |

(告示：資料113 ページ 厚生労働省告示第119号 第一)

空調機の点検記録について、電流値やゲージ圧等の記載はあっても、空調機の排水受け（ドレンパン）・加湿減湿装置の使用月ごとの点検記録及び清掃等についての記載が無い場合があるので、法定項目については漏れのないよう、管理記録票に記載して下さい。

《特に注意してほしい項目》

- ・ 加湿装置、空調排水受けについて、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。（施行規則第3条の18第3、4号）
- ・ 加湿装置の清掃を、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18第5号）

（7）冷却塔・冷却水管の点検・清掃等を適切に実施していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 7】

■ 冷却塔設備に関し点検・清掃・整備の記録を作成・保管する。

冷却塔設備についても、空気調和設備と同様、平成14年の政省令改正により、具体的な点検項目と頻度が規定されました。これらの項目と頻度について、表3に示します。

空気と接触させて冷却水を冷やす冷却塔設備については、冷却塔及び冷却水管内でのスライム生成防止やレジオネラ属菌等による感染症予防のため、毎月の点検実施と1年以内に1回清掃の実施が必要です。

冷却水管の清掃は、開放型冷却塔では、冷却塔と冷温水発生器を結ぶ往還管の冷却水管内の洗浄が必要です。また、密閉型の冷却塔についても、同様に冷却塔内で外気と接触する冷却水の全管路内の洗浄が必要です。

レジオネラ症防止指針では、薬剤による化学的洗浄と冷却塔の使用期間中に冷却水のレジオネラ属菌検査を実施し、レジオネラ属菌抑制効果を確認することが示されています。

表3 冷却塔設備に必要な管理項目

| 設備名 | 管理項目 | 点検内容 | 頻度 | 根拠 |
|------|------|---------------------------------------|----------------------------|----------|
| 冷却塔 | 清掃 | | 1年以内ごとに1回 | 規則 |
| | 点検 | 集水槽、散水装置、充てん材、エリミネータ、ボールタップ等の汚れ及び作動状況 | 使用開始時及び以後1月以内に1回点検、必要に応じ清掃 | 規則 告示 |
| 冷却水 | 点検 | 汚れの状況 | 使用開始時及び以後1月以内に1回点検、必要に応じ換水 | 規則 |
| 冷却水管 | 清掃 | | 1年以内ごとに1回 | 規則 |

（告示：資料113 ページ 厚生労働省告示第119号 第一）

《特に注意してほしい項目》

- ・ 冷却塔及び冷却水について、1月以内ごとに1回、その汚れの状況を点検し、必要に応じ、その清掃および換水等を行うこと。(施行規則第3条の18第2号)
- ・ 冷却塔及び冷却水の水管及びの清掃をそれぞれ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18第5号)

2 設備の状況

(1) 外気取入口への周辺からの影響はありませんか？

【指導票：110 ページ 2 設備の点検結果－No. 28、29】

■ 排気口や冷却塔などが、外気取入口に対して悪影響を与えていないこと。

外気取入口が排気口や冷却塔等の汚染源に近いと、外気に排気等の汚染された空気が混入し、室内空気環境の悪化を招きます(図4)。

空気環境測定で、在室人員に対し室内の二酸化炭素濃度が高くなる原因の一つに、排気を外気取入口から吸い込むことがあります。この場合、二酸化炭素濃度の高い排気を取込むため、外気導入量を増やしても、二酸化炭素濃度の低減は期待できません。

また、レジオネラ属菌で汚染された冷却塔水の飛まつ等が外気取入口から混入すると、在室者がレジオネラ症に感染する危険性があります。

このように、排気口や冷却塔あるいは臭気が発生する通気口が近傍にあり、空気環境の不適や臭気が発生がある場合は、外気取入れ位置の変更等を検討する必要があります。

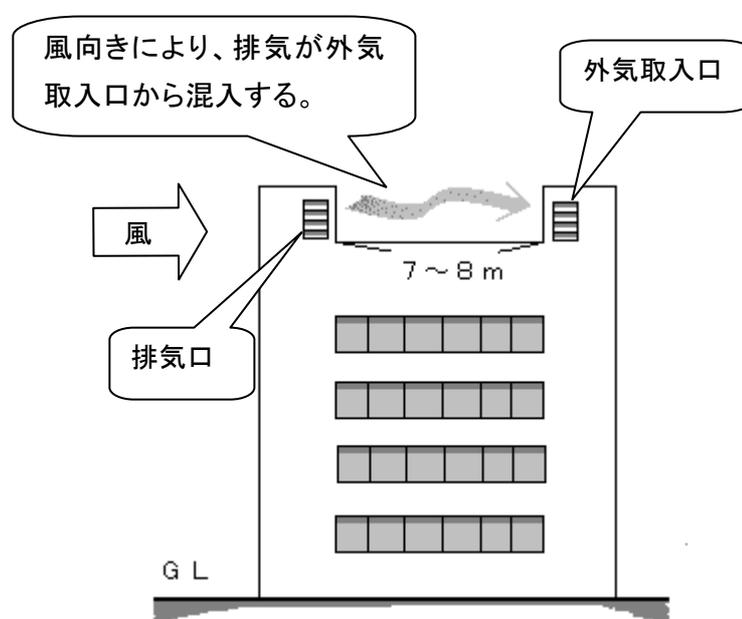


図4 外気取入口への排気の影響

(2) 空調機周囲等は整理整頓され、点検に支障ない状態ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 30】

■ 空調機周囲又は空調機室内が汚れていたり、物置化していないこと。

空調機械室で異音・異臭などの異常は無いでしょうか。

空調機周辺に事務用品やダンボール箱、不要物等が不用意に置かれていると、モータの振動により発火する事故が生じることがあります。また、薬品類や塗料など、揮発性のある物質が空調機内にまぎれて建物内に拡散し、利用者に健康被害を及ぼす場合もあります。空調機室内は倉庫ではありませんので、空調設備の点検等の維持管理に関係の無いものが置かれないように、施錠を行い、常に整理整頓に心がけましょう。

天井埋設型の空調機についても、加湿装置やドレンパン等について使用月ごとの毎月の定期的な点検が必要ですが、点検口や点検スペースが不足しているため維持管理が困難になっていませんか。（施行規則第3条の18第3、4号）

(3) 空調機内部の状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 31】

■ 空調機フィルタ・冷温水コイル・送風機・加湿減湿装置等の維持管理が良好であること。

空調機本体の内部の点検の際には、次のような点について確認して下さい。

ア 空調機本体

空調機内の油、ホコリ等による汚れ、ダクト内断熱材の腐食や汚れはないか。

イ 加湿減湿装置

蒸気式：内部に凝縮水は溜まっていないか。スプレーノズルは詰まっていないか。

水スプレー式：ノズルは詰まっていないか。

エリミネータに均一に噴霧されている

か。エリミネータに汚れはないか。

通風気化式：充填材に汚れや加湿水の偏りはないか。

超音波加湿器：水槽内は汚れていないか。

ウ 排水受け

排水は良好か。汚れていないか(写真1)。

ドレン排水管の防臭トラップは有効に機能しているか

エ フィルタ・集じん部

汚れの状況、目詰まりはないか。前後の気圧差に異常はないか。



写真1 排水不良の排水受け

オ 冷温水コイル

表面の汚れ、腐食等はないか(写真 2)。

カ 送風機

ファンベルトの緩みや必要以上の負荷による電流値異常はないか。

《注 意》

天井埋設型の空調機についても、使用期間中の毎月の定期的な点検が必要です。

点検口や点検スペースが不足しているため維持管理が困難になっていませんか。



写真 2 汚れた冷温水コイル

(4) ダンパー・自動制御装置等の状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 32】

■ ダンパー・自動制御装置等に、汚れや機能不良がないこと。

環境測定結果で、二酸化炭素濃度が常に高い状況にある場合、外気取り入れダンパーやインバータ、VAV（可変風量装置）、CO₂センサー等の自動制御が適切に作動しているか確認する必要があります。

特に、省エネを理由に外気取り入れ量を極端に少なくして、常に二酸化炭素濃度が高くなってしまっている事例やセンサー設置位置と VAV の位置が異なっているため、温熱要求が満足していても、必要以上にアネモから熱供給を行ってしまっている場合があります。

エアバランスや自動制御など複合要素がさまざまに関わる空調管理に対し、単に暑い、寒いといった事象のみの解決策だけを講じるのではなく、空調システムと居室利用状況を十分理解した上での空調管理が必要となってきます。

また、オフィス利用者が空調方式をよく理解せずに勝手に冷暖房の運転調整をしたり、熱交換器の運転モードを変えたりしている例も見受けられるので、空調操作に関する十分なアナウンスが必要です。

(5) 吹出口や還気口の状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 33】

■ 吹出口及び還気口に汚れや障害物がないこと。

天井吹出口の直下で不快な風（ドラフト）を感じるため、吹出口にテープで目張りをするケースをよく見かけます。実は、こうすることにより、別の吹出口での給気量が増加するため、そこにも同じように吹出口を目張りすることとなり、給気量のバランスが崩れてしまい、結果的に給気風量の減少に伴う二酸化炭素濃度の上昇をきたしてしまいます。また、送風機の負担が大きくなることにより、故障の原因にもつながります。

そのための改善策としては、吹出口の風量調節やアネモの調整等のほかに、居室のレイアウトや利用状況等に合わせ、吹出しの風が直接当たらないようにフラップを設置するなどの工夫も必要です(写真 3)。

また、還気口がホコリや障害物等により塞がれてしまい、還気風量が確保できないため、排気を吸込んだり、他のフロアの空調機の空気を吸込んだりしてしまう場合があります。吹出口や還気口の周辺に障害物となるような物を置かないようにする必要があります。



写真 3 吹出口フラップ設置の例

(6) 冷却塔の維持管理は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 34】

- 充填剤や水槽、冷却水等は汚れていないか。ボールタップは正常に動作しているかを確認すること。

冷却塔に供給する冷却水は、水道法第 4 条に規定する水質基準に適合する水が必要となります。

冷却水を外気に触れさせて熱交換を行っているため、充填材にスケールが付着したり、大気中の粉じんにより汚れたり、藻等が発生したりすると、不衛生なだけではなく熱交換効率も低下するため、適切な維持管理が必要です。冷却水の汚れや充填材のスケール付着による偏った冷却水の流れ、水しぶきの周辺への飛散、電気伝導度表示等について確認が必要です。

また、定期的なレジオネラ属菌のモニタリング検査も冷却塔及び冷却水管の清掃状況を把握する上で有効です。

(7) 冷却水及び加湿装置には適切な水を使用していますか？

- 冷却塔及び加湿装置には、水道法第 4 条の水質基準に適合した水を供給すること。
空気調和設備の維持管理の基準について、レジオネラ属菌等の病原体によって居室の

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ることとなっています。

(法施行令第2条第1号ニ)

そのため、冷却塔及び加湿装置に供給する水は、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することが必要です。

原水が上水の雑用水系統を使用している場合、建築物衛生法上の維持管理義務はありませんが、飲用系統に準じた維持管理を行って下さい。

(8) 従業員控室等の換気状況は良好ですか？

【特定建築物立入検査(調査)指導票：110ページ 2設備の点検結果 No.35】

■ 従業員控室・便所・給湯室・駐車場・喫煙室等、局所排気箇所の換気状況を確認すること。

便所や給湯室の換気ガラリは比較的良く清掃されているのですが、その内側部分の還気口に綿ボコリが堆積している場合があります。換気量が減少するだけでなく、ライター等の裸火でいたずらされると、ダクト内火災を起こす危険がありますので、照明を当てて換気ガラリの中を点検し状況によっては清掃を行って下さい。

また、臭気・カビの発生防止のため、従業員控室、喫煙室、ごみ置場等も換気が十分行われている必要があります。

(9) 厨房内のグリースフィルタ等は、汚れていませんか？

【指導票：110ページ 2-No.36】

■ 排気ダクト内への油脂の付着を防止するため、グリースフィルタの清掃を定期的に行うこと。

厨房内には、燃焼器具からの排ガスや調理臭を排気する排気口にグリースフィルタが設置されています。これは、排気ダクト内に油脂分が付着することを防止するもので、フィルタや天蓋、油受け等を定期的に清掃する必要があります。(写真5)

屋上階で厨房排気ダクトの下を確認してみてください。もし、床に油の粒が飛散しているようでしたら、厨房内のグリースフィルタで油を取り切れずに排気されている可能性があります(写真6)。

また、厨房内のガス湯沸かし器の上部にも排気口が設置されていますが、グリルのそばに設置されると、厨房調理の排気までも吸込んでしまい、油とホコリで目詰まりを起こし、瞬間湯沸かし器の排気口に油が垂れている場合も見受けられます。

厨房内であっても定期的に立ち入りを行い、設備が適切に管理されているかの確認を行う必要があります。



写真5 汚れたグリースフィルタ



写真6 厨房排気ダクトの油だれ

(10) 居室内の空気環境等は概ね良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 37】

■ 定期の環境測定結果から、環境管理基準項目が基準値以内に維持管理されていることを確認し、異常があった場合、原因を追究し対策を講じること。

ひとつの事象でも、複雑な原因が関係してくる場合がありますので、さまざまな視点から検討するようにして下さい。例として、特定の空調エリアで炭酸ガスが常に基準を超える場合、原因としては居室人員の過密、外気導入量の不足、フィルタの目詰まり、外気取入口への排気の影響等が考えられます。

第3章 給水・給湯・雑用水設備に関する
チェックポイント

1 帳簿書類

(1) 給水設備の管理は、中央式給湯設備も含めて実施していますか？

【指導票：109 ページ 1 帳簿書類等の審査結果 No. 8～15 (給湯)】

- 貯水槽には「貯湯槽」が含まれ、また、中央式給湯設備については給水栓において飲料水同様の水質検査を実施する。

平成 15 年の政省令改正により、レジオネラ属菌等による水の汚染に伴う健康影響を防止する観点から、人の飲用、炊事用、浴用その他の生活の用（旅館業における浴用を除く。）に供する目的で水を供給する場合は、水道法の水質基準に適合する水を供給することとされました。中央式給湯設備については、他の給水設備と同様に、下の表 1 に示すような維持管理を実施して下さい。

なお、給湯設備の場合も給水末端における残留塩素等の測定が必要ですが、当該給湯設備の維持管理が適切に行われており、かつ、温度が末端で 55℃以上に保持されている場合は、残留塩素の測定を省略することができます（平成 15 年 3 月 14 日健衛発第 0314002 号厚生労働省通知）。

表 1 中央式給湯設備の維持管理

| 管 理 項 目 | 実 施 頻 度 |
|----------|---|
| 清 掃 | 1 年以内ごとに 1 回（貯湯槽がある場合） |
| 水質検査 | 10 項目、15 項目 : 6 月以内ごとに 1 回 消毒副生成物 : 年 1 回（6～9 月） |
| 設備の点検 | 1 月以内ごとに 1 回 |
| 末端の残留塩素等 | 7 日以内ごとに 1 回（残留塩素 0.1mg/L もしくは 55 度以上を確保） |

(2) 貯水槽の清掃を 1 年以内毎に 1 回実施していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 8】

- 貯水槽の清掃は、1 年以内ごとに 1 回、定期に行う。

貯水槽には、受水槽、高置水槽、貯湯槽等があります。清掃実施後は、実施日時、実施者、検便結果、作業工程、点検結果、消毒方法、簡易水質検査等が記載された作業報告書を作成し、5 年間保存して下さい。

(3) 貯水槽の清掃方法が適切ですか？

【指導票：109 ページ 1-No. 9】

- 貯水槽の清掃を、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 年厚生労働省告示第 119 号、以下「告示 119 号」という。）に示される方法に従って実施する。

次のチェックポイントを参考に、清掃方法が告示 119 号の規定に適合しているかを確認して下さい。（資料 113 ページ 厚生労働省告示第 119 号 第二）

- ① 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っているか。
- ② 貯水槽の外観検査及び周辺の清掃を実施しているか。
- ③ 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実施しているか。
- ④ 貯水槽の水張り終了後、給水栓末端及び貯水槽内における水について、次の表の左欄に掲げる事項について検査を行っているか。

| | |
|----------|--|
| 1 残留塩素濃度 | 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。 |
| 2 色度 | 5 度以下であること。 |
| 3 濁度 | 2 度以下であること。 |
| 4 臭気 | 異常でないこと。 |
| 5 味 | 異常でないこと。 |

- ⑤ 貯水槽清掃作業者は、清掃実施日の 6 月以内に健康診断（細菌検査）を実施しているか。

⑤の細菌検査は、赤痢菌、腸チフス菌、パラチフス菌（必要に応じサルモネラ）等について行われていることを確認して下さい。（平成 15 年 10 月 10 日健水発第 1010001 号厚生労働省通知）

また、貯湯槽に関し、特に圧力容器（ストレージタンク）では、労働安全衛生法関係法令により 1 年以内に 1 回の解体、清掃が規定されています。これらの工程等を記載した作業報告書を 5 年間保管して下さい（施行規則第 20 条）。

(4) 水質検査を定期的実施していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 10、11、14】

- 原水の種類に応じて、法令に定める項目と頻度により実施する。

特定建築物の飲料水水質検査項目及び頻度は、水道事業者等から供給する場合（上水道及び専用水道）と地下水等から供給する場合（一部及び全部）で若干異なります。

水質検査項目と頻度について表 2 に示します。

水質検査結果が不適合だった場合は、改善措置を講じた後で再検査を行い、適合することを確認する必要があります。これらの措置に関わる記録を含めて水質検査結果を保管して下さい。

《採水上の注意》

水質検査の採水は、給水末端で実施します。例えば、受水槽から高置水槽を経て配水する場合には、高置水槽から最も遠い末端で採水します。循環式の給湯設備の場合は、循環の戻りに近い、水温が最も低くなる末端で採水します。なお、東京都では、このような末端での水質検査を、基本的には系統ごと(各高置水槽ごと)に実施し記録を保管するよう指導しています。

表2 水質検査項目及び検査の頻度

| | 検査項目群 | 検査項目 | 検査頻度 |
|-----------------|------------------|---|--|
| 上水・地下水等で共通の検査項目 | 省略不可項目 (10項目) | 一般細菌、大腸菌、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機炭素(TOC)の量)、pH値、味、臭気、色度、濁度 | 6月以内ごとに1回、定期的 に実施 ※を付けたグループの各項目 については、水質検査結果が 基準に適合していた場合には、 次回に限り省略可 |
| | ※重金属 (4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 (1項目) | 蒸発残留物 | |
| | 消毒副生成物 (11項目) | シアン化物イオン及び塩化シアン、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブロモクロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン(クロロホルム、ジブロモクロロメタン、ブロモジクロロメタン及びブロモホルムのそれぞれの濃度の総和)、トリクロロ酢酸、ブロモジクロロメタン、ブロモホルム、ホルムアルデヒド | 毎年6月1日から9月30日 までの間に1回、定期的 に実施 |
| 地下水等を使用する場合 | 有機化学物質 (7項目) | 四塩化炭素、1,1-ジクロロエチレン、シス-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 | 3年以内ごとに1回定期的 に実施 |
| | フェノール類 (1項目) | フェノール類 | |
| | 全項目 (50項目) | 水道法に基づく水質基準(省略不可項目などを含む全50項目) | 給水設備の使用開始前に 1回実施 |

(5) 給水栓における残留塩素・色・濁り・臭い・味について検査していますか？

【様式例：95 ページ「残留塩素等検査実施記録票」】

【指導票：109 ページ 1-No. 12, 13, 14】

■ 給水栓末端において、法令に定める項目と頻度により遊離残留塩素の含有量等の検査を実施する。

残留塩素は、DPD 法又はそれと同等以上の性能を持つ測定器により測定を行います。測定項目及び頻度について、法律上は、遊離残留塩素について7日以内に1回実施することとされていますが、残留塩素濃度はビル全体の稼動状況により日々変化するため、東京都では、水の色、濁り、臭い、味の測定を含めて、給水系統別の末端で毎日1回、始業前を目途に検査を実施するようよう指導しています。

給水栓において残留塩素が基準に満たない場合、あるいは濃度の変動が著しい場合は、水の停滞や貯水槽の汚染等が考えられますので、速やかに原因を調査し適切な措置を講じる必要があります。

給水栓における水質検査項目と頻度は表3のとおりです。

表3 給水栓における水質検査項目及び頻度

| 検査項目 | 基準 | 検査頻度 | |
|---------------------------------|---|---------------|--------|
| | | 法令 | 東京都の指導 |
| 遊離残留塩素 | 0.1mg/L 以上 (結合残留塩素の場合は0.4mg/L 以上) | 7日以内 ごとに1回 | 毎日 |
| ※中央式給湯設備の場合 遊離残留塩素 もしくは水温 | 給湯設備は残留塩素の保持が困難であるため、設備の維持管理が適切であり、かつ給水栓末端で水温55℃以上に保持されていれば残留塩素濃度の測定を省略できる。 | 7日以内 ごとに1回 | 同左 |
| 色・濁り・臭い・味 | 異常の無いこと | | 毎日 |

(6) 貯水槽・ボールタップ・満減水警報装置等の点検・整備を行っていますか？

【参考：72 ページ「飲料水貯水槽等維持管理状況報告書」】

【指導票：109 ページ 1-No. 15】

■ 貯水槽等飲料水に関する設備の点検・整備を1月以内ごとに1回実施する。

次のチェックポイントを参考に、給水設備の点検・整備を定期的実施して下さい。なお、点検頻度について法令上の規定はありませんが、東京都では、1月以内ごとに1回実施し、年間の点検結果を「飲料水貯水槽等維持管理状況報告書」により報告するよう指導しています(第6章参照)。

- ① 槽周囲・ポンプ室等の物置化、汚れはないか。
- ② 槽壁面の亀裂、密閉状況に異常はないか。
- ③ 水槽内部に濁り、油膜、異物等はないか。
- ④ マンホールの施錠、防水等の状況に異常ないか。破損、さび等はないか。
- ⑤ オーバーフロー管及び通気管の防虫網に破損はないか。
- ⑥ 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器等は正常に機能しているか。
- ⑦ 給水ポンプ、バルブ類は正常に機能しているか。
- ⑧ 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しているか。

(7) 防錆剤を飲料水に使用していますか？

【指導票：109 ページ 1-No.16】

- 防錆剤を注入している場合は濃度を定期的に検査し、使用基準に適合していること。
防錆剤濃度の測定頻度は、定常時は2月以内ごとに1回、注入初期には7日以内ごとに1回です。また、注入装置についても定期的な点検・整備を実施し、共に記録を保管する必要があります。

防錆剤はあくまでも、錆による水質の悪化を抑制するための一時的な措置であり、恒常的に使用してもさびの原因である配管の劣化が回復するものではありません。赤水の根本的な解決のためには、原因である配管の交換や、ライニング等の措置を講じる必要があります。

表4 防錆剤の濃度管理

| | | | |
|---------|--------------------------|--|-----------|
| 定 常 時 | 1 | リン酸塩を主成分とするものは、五酸化リン(P_2O_5)として | 5mg/L 以下 |
| | 2 | ケイ酸塩を主成分とするものは、二酸化ケイ素(SiO_2)として | |
| | 3 | リン酸塩とケイ酸塩の混合物を主成分とするものは、 P_2O_5 と SiO_2 の合計として | |
| 注 入 初 期 | 上記に示す1, 2, 3のいずれの場合においても | | 15mg/L 以下 |

(8) 雑用水は、原水に応じて適切な用途に使用していますか？

【指導票：109 ページ 1-No.17、110 ページ 2-No.48】

- 雑用水は、人の飲用、炊事用、浴用その他人の生活の用に供する以外の用途に使用すること。また、し尿を含む水を原水に使用している場合は、散水、修景及び清掃に使用しないこと。

雑用水（原水が上水の場合を除く）は、トイレ洗浄、散水、修景用等、人が直接摂取

したり触れたりしない用途にのみ使用が可能です。ただし、し尿を含む水を原水として使用する場合は、散水、修景又は清掃目的に使用することはできません。保健衛生上、支障のないように使用して下さい。

(9) 雑用水に関する設備の点検・清掃等を適切に実施していますか？

【様式例：96 ページ「雑用水槽点検記録票」】

【指導票：109 ページ 1-No.17】

■ **設備の状況に応じて定期的に点検・清掃等を実施する。**

雑用水に関する設備の点検・清掃については、法令で実施頻度は定められていませんが、有害物や汚水等によって水が汚染されることがないように実施する必要があります。水槽の状況、内部設備、給水ポンプ及び塩素滅菌機の機能等を定期的に（一般的には、月に1回程度）点検し、必要に応じて補修等を行って下さい。また、点検結果及び原水の種別等に応じて定期的に清掃を実施して下さい。

(資料 114 ページ 厚生労働省告示第 119 号 第三)

(10) 雑用水の水質検査を実施していますか？

【様式例：97 ページ「雑用水残留塩素等検査実施記録票」】

【指導票：109 ページ 1-No.18】

■ **省令第4条の2第1項第1号、第3号から第5号に定める規定に基づき水質検査を実施する。**

雑用水は、省令により、使用用途別に水質検査項目と頻度が定められています。必要な水質検査の種類と頻度は、表5のとおりです。

検査項目のうち遊離残留塩素濃度については、DPD 法等の厚生労働大臣が定める方法（平成 15 年度厚生労働省告示第 318 号）により行って下さい。また pH についてはガラス電極法で測定して下さい。（平成 15 年度厚生労働省告示第 261 号）

検査結果が不適の場合は、改善措置を講じた後に、再検査を実施し、適合していることを確認して下さい。

なお、雑用水の原水が上水のみである場合、建築物衛生法上の維持管理義務はありませんが、循環式設備や散水用の水として使用する際、誤って人が接触したり吸引したりする可能性があるため、水質検査を含めた適切な維持管理が必要です。

《採水上の注意》

水質検査の採水場所は、末端の検水栓(2 設備の状況(12)も参照)で行うことが原則です。検水栓は、雑用水の水質検査を適切かつ継続的に実施するうえで必要な設備なので、もしも検水栓がない場合は早急に設置を検討して下さい。なお、検水栓を末端に設置するまでの間は、使用場所に最も近い貯水槽の出口付近で採水します。

表5 雑用水の用途別水質検査項目と頻度

| 項目 | 基準 | 散水、修景又は清掃の用に供する雑用水 | 水洗便所の洗浄用に供する雑用水 |
|----------|--|--------------------|-----------------|
| pH値 | 5.8以上8.6以下 | 7日以内ごとに1回 | 7日以内ごとに1回 |
| 臭気 | 異常でないこと | | |
| 外観 | ほとんど無色透明であること | | |
| 遊離残留塩素濃度 | 0.1 mg/L 以上であること (結合の場合は 0.4 mg/L 以上) | | |
| 大腸菌 | 検出されないこと | 2月以内ごとに1回 | 2月以内ごとに1回 |
| 濁度 | 2度以下であること | | |

2 設備の状況

(1) 貯水槽の周囲・ポンプ室内は片付けられていますか？

【指導票：110 ページ 2 設備の点検結果—No. 38】

- 貯水槽の周囲・ポンプ室内は点検・整備に支障ないよう、整理整頓され、物置化していないこと。ポンプ等付帯設備が正常に稼動していること。

貯水槽の周囲が物置化していると、日常の点検はもとより、突然の設備故障等緊急時の速やかな対応を妨げる原因となります。

貯水槽点検の際は、物置化されないよう不要物があれば撤去するとともに、ポンプの運転状況等も確認して下さい。同時に、水槽上部に汚染の原因となる配管がないかなども確認して下さい。

(2) 貯水槽本体に汚染の原因となる開口部・亀裂等はありませんか？

【指導票：110 ページ 2—No. 39】

- 貯水槽上部・側面に汚染のおそれのある開口部のないこと。漏水のないこと。

汚染のおそれのある開口部ができる原因としては、外的圧力による亀裂やひび割れ以外に、通気管やオーバーフロー管の破損、マンホール蓋の破損や鍵の閉め忘れ等が考えられます。

点検の際には、水槽表面の開口部の有無を確認するとともに、水槽下部及び床面も点

検し、漏水のないことも確認して下さい。

地下式の貯水槽は、その構造上ヒビ割れや漏水等の点検が困難なことから、年1回の清掃時には、内壁等を十分点検するなど管理に十分な注意が必要です。

(3) 貯水槽内部に異常はありませんか？

【指導票：110 ページ 2-No. 39】

■ 貯水槽内部にさび・沈査・油膜・異物等のないこと。

マンホールを開けて槽内部を点検し、異常がないかどうかを確認します。その結果、もし、異常を発見した場合は、汚染物質が何であるか、汚染の原因は何かを調査し、改善する必要があります。汚染の状況によっては、改善まで給水を停止し、貯水槽の清掃、使用者への周知等を行う必要があります。

貯水槽内部には、漏水によって飲料水が汚染されたり、貯水槽内部の清掃が困難にならないよう、飲料水以外の配管設備を設けないようにする必要があります。

(4) 貯水槽の容量・配管の位置等が適正で、水質は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 40】

■ 受水槽水が停滞していないこと。

給水栓末端で残留塩素濃度を測定し、基準値(0.1mg/L)未満である場合は、貯水槽の容量過大もしくは貯水槽内のショートサーキットによる停滞水の発生が考えられます。

貯水槽の容量が過大であるかどうかの確認は、受水槽の容量に対する1日あたりの水使用量を計算し、受水槽の1日あたりの回転数を出します。理想的な受水槽の回転数は1日あたりおおむね2回程度です。

また、大きな受水槽で、給水口と揚水口が接近した位置にあると、いわゆるショートサーキット(短絡現象)を生じることがあり、給水口から離れた部分の水が停滞することがあります。

容量が過大な場合は、受水槽の水位を下げて有効容量を小さくする、塩素注入装置を設置する等の対応が考えられます。また、ショートサーキットが生じている場合は、給水口と揚水口の位置を離す(対称の位置とする)、迂回壁を設ける等により対応します。

《注 意》

2 槽式の貯水槽で、片側の水槽が優先的に使用されることによりもう片方が停滞水となる場合があります。貯水槽内で停滞水が生じると、水面に油膜が浮いたり、水中を懐中電灯で照らすと水中の濁り物質の影響で光の通路が光って見えることがあります(チンダル現象という)。2 槽式の貯水槽を点検する際は、片側だけを確認せず、必ず両方のマンホールを開けて、懐中電灯で内部を照らして異常の有無を確認して下さい。

2 槽式貯水槽で停滞水が生じてしまった例

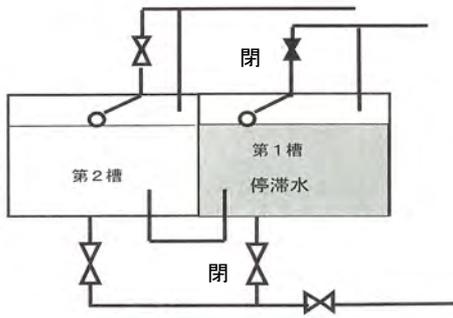


図1 使用水量が少ないので、右側のボールタップバルブを閉めてしまったところ、右側(第1槽)で停滞し、連通管を通じて停滞水が左側(第2槽)に侵入し水質を悪化させた。

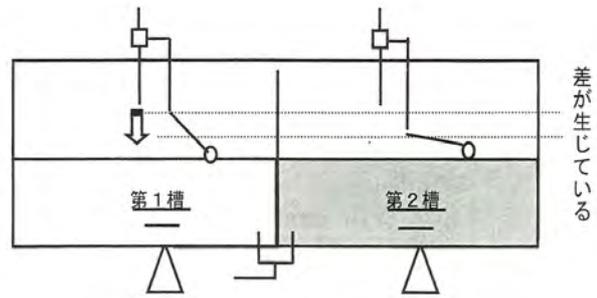


図2 ボールタップの取り付け位置に差があり、右側(第2槽側)が補給水が入りにくいいため停滞し、連通管を通じて停滞水が左側(第1槽)に侵入し水質を悪化させた。

(5) マンホールの状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 41】

■ マンホールの位置・大きさ・立ち上げ・防水・施錠等が良好であること。

マンホールの標準仕様としては、清掃用の器材を槽内に搬入するために、直径(内径)が 60 cm以上で鍵付であり、また、雨水や清掃時の汚水が侵入することを防ぐため、防水パッキンを備えた防水型とするとともに、概ね 10 cm以上立ち上げが必要です。加えて、屋外に樹脂(FRP)製の貯水槽を設置する場合には、二重ぶたを設置して下さい。

日常点検では、施錠の状態、破損の有無、密閉状況等を確認して下さい。

(6) 吐水口空間・排水口空間が確保されていますか？

【指導票：110 ページ 2-No. 42】

■ 受水槽や高置水槽について、吐水口空間と排水口空間が確保され、給水主管の水没やオーバーフロー管又は水抜管の排水管への直結がないこと。

吐水口空間とは、給水管の末端とオーバーフロー管との間の空間を指します(図3)。排水口空間とは、貯水槽のドレン管及びオーバーフロー管と排水受けとの間の空間を指します(図4)。

両者ともに、下流側の上流側への逆流による汚染を防止するために必要な構造です。

また、排水を受ける間接排水管にホップを設ける場合は、ドレン管等との間に 150 mm以上の排水口空間を設けて下さい。

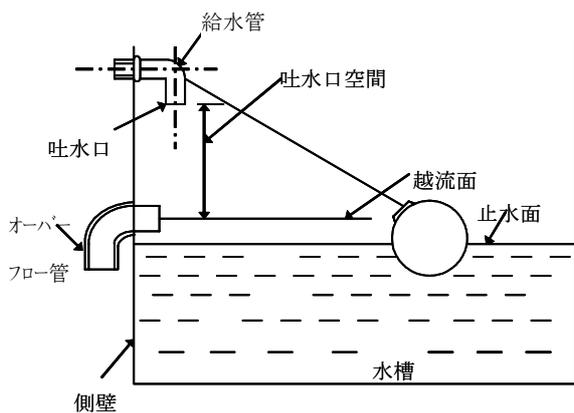


図3 吐水口空間

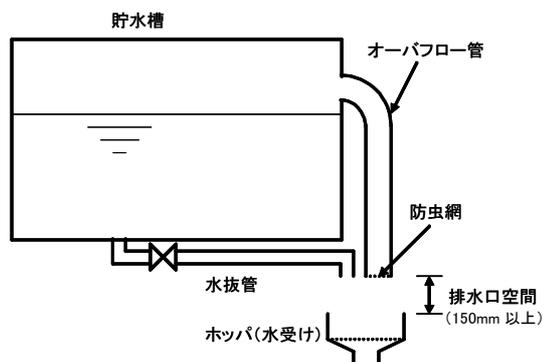


図4 排水口空間

《波よけ設置上の注意》

給水引き込み管をあえて水没させている貯水槽がときどき見られます（写真1）。これは給水時の波立ちによるボールタップの故障や、電極棒の接触による発報を防ぐための措置ですが、吐水口空間が確保されず、逆流のおそれがあるので避けなければなりません。

給水管に波よけを設置する場合は、波よけの上端と給水口間に吐水口空間を確保して下さい（写真2、3）。



写真1 吐水口空間のない波よけ



写真2 吐水口空間のある波よけ



写真3 同左

（7）オーバーフロー管や通気管の防虫網の状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 43】

■ オーバーフロー管や通気管に防虫網が設置され、破損のないこと。

オーバーフロー管の末端開口部と通気管の防虫網は、ステンレス製のものや合成樹脂製のものがありますが、錆びや劣化、カラスのいたずらなどによる破損がしばしばありますので、点検時に確認が必要です。

オーバーフロー管と水抜管が連結されている場合、清掃時に水抜きをすると水槽内や配管の錆が防虫網に付着して腐食・破損する事例が時々見られます。また、これを避けるために清掃時に防虫網を外し、そのまま付け忘れていた例もありますので注意が必要です。

(8) 給湯設備等の維持管理状況は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 44】

■ 中央式給湯設備について、貯湯槽やその
 附属設備等の維持管理状況、末端給湯水の
 残留塩素濃度又は温度が適切であること。

貯湯槽については、末端給水栓で残留塩素濃度が 0.1mg/L 以上あること、又は温度が 55℃以上であることを確認します。

開放式の貯湯槽の維持管理については、飲料水貯水槽と同様です。

立入検査では、末端給湯栓で遊離残留塩素濃度が 0.1mg/L 以上検出されない、又は水温が 55℃以上確保されていないことによる指摘が多くあります。

中央式給湯では、塩素注入装置等を設けないと遊離残留塩素濃度 0.1mg/L 以上を確保するのが困難（図 5）なため、末端給湯温度を 55℃以上に確保するよう管理する場合があります。ただし、高温となるため、やけどに対する注意が必要です。対策としては、掲示等により利用者への注意の徹底や湯・水混合栓の設置による温度調節等があります。

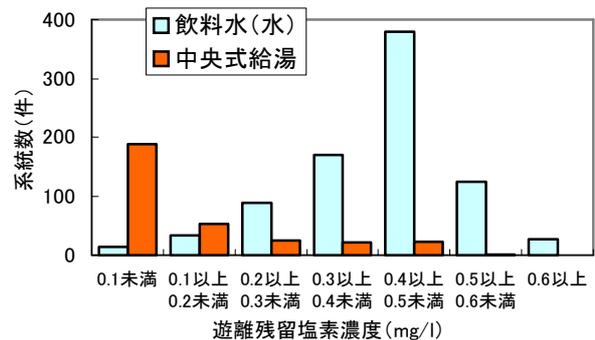


図 5 末端栓における遊離残留塩素濃度
 【東京都福祉保健局調査】

(9) 飲用以外の設備からの逆流のおそれはありませんか？

【指導票：110 ページ 2-No. 45】

■ 冷却塔、膨張水槽、消防水槽、雑用水槽等、上水が補給される非飲用系設備には、逆流防止措置として吐水口空間を確保すること。ただし構造上吐水口空間の確保が困難な場合には、バキュームブレーカ等の負圧破壊性能を有する逆流防止装置を設置すること。

飲用に適さない水が飲用系統の給水管に逆流すると、健康被害の発生につながるため、逆流防止のための措置が必要となります。

上水が補給される非飲用系水槽には、上記以外に、消防用補助水槽、消防用呼水槽、発電機用冷却水槽、冷却水補給用水槽、蓄熱槽、還水槽、加湿用補給水槽等があります。

水槽類以外で上水系への逆流が懸念される設備には、埋設型散水栓や、自動灌水装置等があります。

逆流防止措置としては、吐水口空間の確保が原則ですが、構造上、吐水口空間を確保することが困難な場合には、バキュームブレーカ等の負圧破壊性能を有する装置を設置する必要があります。なお、逆止弁については、負圧破壊性能を有しておらず完全な逆流防止効果は望めません。

図6のように、吐水口空間を設けても、給水栓につないだホースの先端が、水を張ったバケツ等に浸っている場合は、バケツ等に溜まった水が逆流するおそれがあるので注意する必要があります。

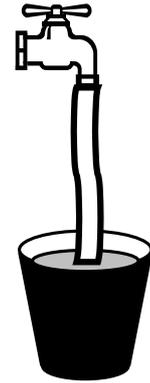


図6 ホースが接続されている給水栓

《バキュームブレーカ》

大便器洗浄弁、散水栓・ホース接続水栓、その他吐水口空間を確保できない場合には、バキュームブレーカを設ける必要があります。

設置位置は、水受け容器の越流面の上方 150 mm 以上とされています。

〔種類〕

ア 大気圧式バキュームブレーカ

通水時以外は圧力のかからない配管部分又は水栓等に設けます。末端が開放されている大便器洗浄弁・ホース接続水栓・ハンドシャワー等と組み合わせて使用されます。

イ 圧力式バキュームブレーカ

常時圧力がかかるが、逆圧のかからない配管部分等に設けます。逆止め弁と負圧発生時に自動的に空気を吸引する空気弁を持つ構造になっています。通水時の出水に支障のない場所に設置します。

ウ 減圧式逆流防止器

3～5F 直結給水や増圧直結給水、緑地帯の灌水装置等に使用されています。二つの逆止弁と差圧により作動する逃し弁を備え、二つの逆止弁が故障したときも、逃し弁より排水し逆流を防ぐ構造になっています。

(10) クロスコネクションはありませんか？

【指導票：110 ページ 2-No.46】

■ 上水の給水・給湯系統（飲料水系統）とその他の系統が、配管・装置により直接接続されていないこと。

クロスコネクションは、(9)の場合と同様に飲料系統の水が汚染されて健康被害を引き起こすおそれがあるため禁止されています。そこで、クロスコネクションを防止するためには、配管工事等を行う際に系統図や配管図を十分確認することはもちろん、配管を色テープなどで識別化することによって視認性をもたせることも重要です。

《クロスコネクションの例》

ア 消防水槽とのクロスコネクション
 単独の消防用補給水槽を設けず、上水の高置水槽で兼用している場合、日常使用されない消防用水の配管が上水配管と接続されているため、クロスコネクションとなります(図7)。

また、消防用水槽を兼ねていた地下式受水槽を撤去し、告示型の受水槽を設置したにもかかわらず、上水高置水槽への配管を残してしまっている場合も同様です。

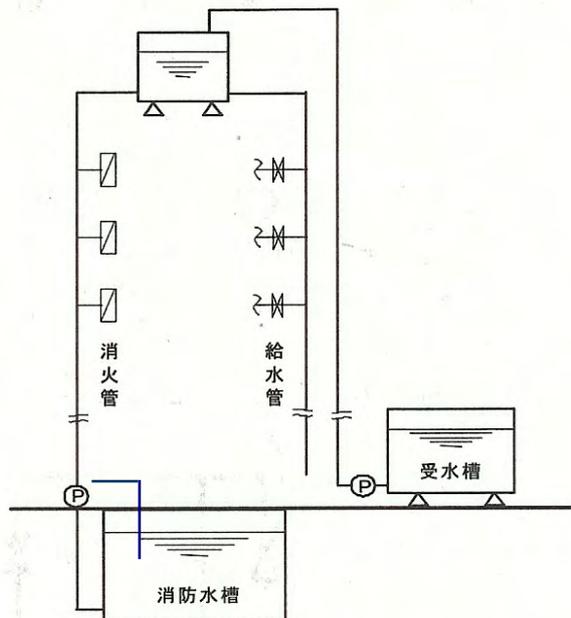


図7 消防水槽とのクロスコネクション

イ 雑用水とのクロスコネクション
 雑用水を使用している場合に、断水時などの緊急用として、上水水槽(高置水槽が多い)と雑用系の配管が接続されている場合、クロスコネクションとなります(図8)。

また、雑用水の代わりに、井水などがそのまま接続されている場合においても同様です。

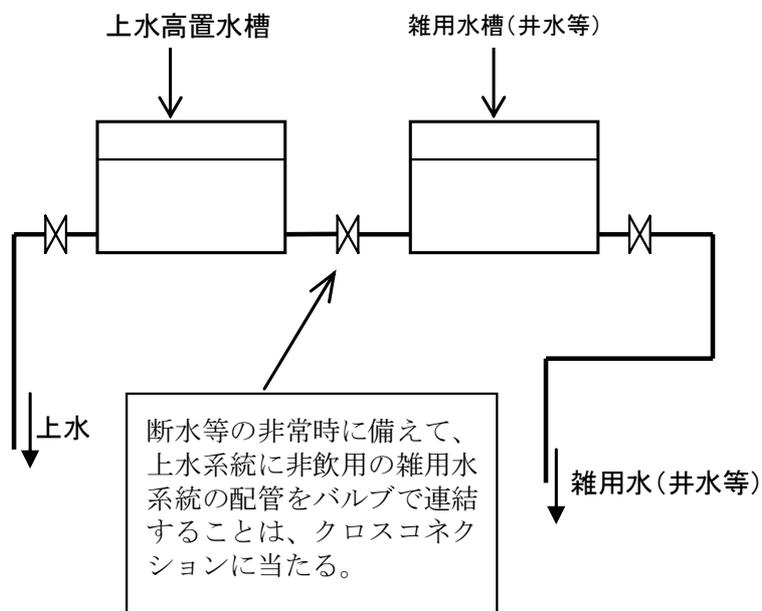


図8 雑用水とのクロスコネクション

(11) 防錆剤の管理状況は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 47】

■ 防錆剤の注入装置の運転状況が適切であり、薬液タンクに施錠があること。

防錆剤の注入装置は、濃度を安定して維持できる性能を有し、かつ水質の汚染をきたさない材質のものを使用する必要があります。いわゆるドブ浸けによる添加方法では、濃度が安定しないため不適切です。設備の点検の際は、注入装置の運転状況とともに、薬液タンクの施錠についても確認して下さい。

(12) 雑用水の誤飲防止措置は適切ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 48】

■ 雑用水の給水栓は、特定の者のみが開閉できる構造とし、誤飲のおそれのある箇所については非飲用の表示をする。

散水用や採水のための給水栓が一般の人も利用する場所に設置されており、誤飲のおそれがある場合は、管理者のみが開閉できるキー式水栓としたり（写真4）、「飲用不可」の表示をする（写真5）等の措置を講じ、誤飲防止に努める必要があります。

雑用水給水栓の誤飲防止対策の例



写真4 キー式水栓



写真5 飲用不可の表示例

(13) 雑用水槽及び付帯設備の維持管理は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 49】

■ 雑用水槽・配管設備・塩素滅菌器等の整備が良好であること。

水槽や配管等の汚れは、残留塩素の消失をまねき、水質の悪化につながります。また、塩素滅菌器の作動不良や塩素剤補充不足があると、水質基準が満たされなくなります。

点検時には、必ず水槽内部の汚れの状況を確認するとともに、塩素滅菌器・ポンプ等付帯設備の運転状況も確認して下さい。また、貯水槽の汚れの状況に応じ適切な頻度で清掃を実施して下さい。

(14) 修景設備等の維持管理は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 50】

- 水を循環して使用する修景設備で、飛沫の発生や人が接触するおそれのある場合は、消毒装置やろ過装置を設けること。(上水を原水とする雑用水を含む。) 修景設備とは、噴水、池、滝など、水を使用して人工的に作られた観賞用の設備をいいます。水を循環して使用すると、浴槽や冷却塔と同様、レジオネラ属菌に汚染される危険性があります。そのため、修景設備は人がいる場所に飛沫が飛ばないように配慮するとともに、消毒設備やろ過装置を設置して、レジオネラ症等の感染症発生防止対策に努める必要があります。

第4章 排水・清掃・ねずみ・昆虫等防除
吹付けアスベスト等に
関するチェックポイント

1 帳簿書類

(1) 排水設備を定期的に清掃していますか？

【指導票：109 ページ 1 帳簿書類等の審査結果—No. 19】

■ 排水槽を4月以内に1回清掃し、記録を保管する。

排水槽の清掃は、建築物衛生法施行規則（省令）で6月以内に1回定期的を実施するように規定されています。ただし、この清掃回数は、最低限の基準であって、トイレ排水や厨房排水が流入するなど汚染負荷の大きい場合には、清掃回数を増やす必要があります。

このため、下水道設備からの悪臭問題を抱える東京都では、「ビルピット対策指導要綱※」に基づき、4月以内に1回の清掃を実施するように指導しています。

● 硫化水素発生防止対策については、資料 111 ページ参照

※ ビルピット対策指導要綱

東京都では、以前から、下水道から発生する「卵が腐ったような臭い」、いわゆるビルピット臭気が問題となっています。これは、排水が、ビルピットに長時間滞留することで発生する、硫化水素による悪臭問題です。この問題に対応するため、昭和 61 年、東京都は、「建築物における排水槽等の構造、維持管理に関する指導要綱」、通称「ビルピット対策指導要綱」を作成し、排水槽清掃を4月以内に1回実施するなどの指導を行っています。

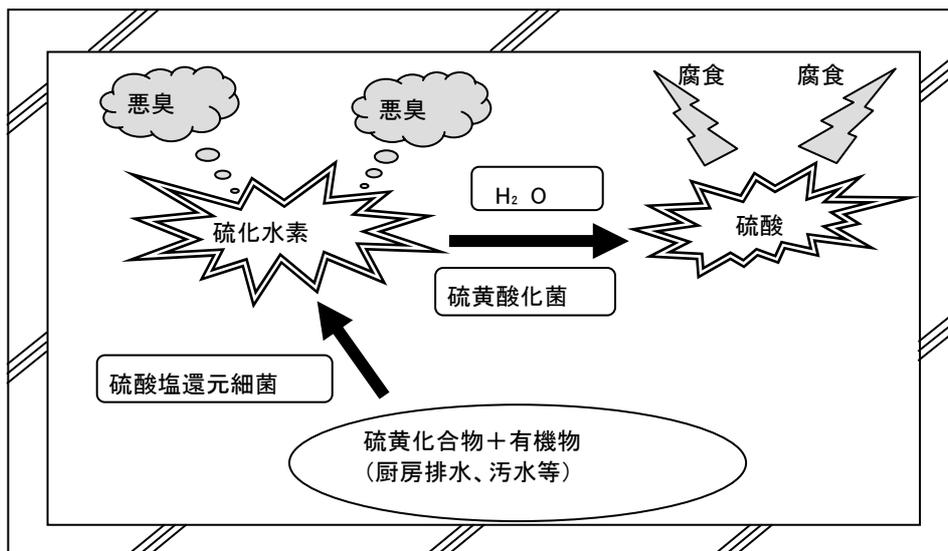


図 1 排水槽の硫化水素発生メカニズム

(2) 排水槽の清掃方法は適切ですか？

【指導票：109 ページ 1-No. 20】

■ 排水槽の清掃を、告示に示される方法で適切に実施し、清掃作業報告書を作成・保管する。

排水槽の清掃は、貯水槽と同様に省令で、告示 119 号に示す方法に従って行うように規定されています。

なお、壁面の損傷や亀裂の有無など、清掃作業時でないとは実施できない点検作業も併せて行います。

次のチェックポイントを参考に、清掃方法が適切かどうか確認して下さい。

- ① 排水槽内の汚水及び残留物質を排除する。
- ② 流入管、排水ポンプ等について、付着した物質を除去する。
- ③ 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。
- ④ 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。

(3) 排水槽・排水ポンプ・満減水警報装置等の点検・整備を行っていますか？

【様式例：98 ページ「排水槽等点検記録表」、100 ページ「グリース阻集器清掃点検記録】

【指導票：109 ページ 1-No. 21】

■ 排水設備の点検・整備を定期的実施する。

排水槽の点検方法についても、貯水槽と同様に、省令で、告示 119 号に示す方法に従って行うように規定されています(資料 115 ページ 厚生労働省告示第 119 号 第四)。

東京都では、(1) に示した内容と同じ理由から、ビルピット対策指導要綱で、排水設備の点検項目及び頻度を示しています。

表 1 を参考に、排水設備の点検・整備を定期的実施して下さい。

なお、点検の頻度は、要綱で、排水槽については 1 月以内に 1 回の点検を、グリーストラップなどの阻集器については使用日ごとの点検（油脂類と網カゴ内の残渣物の除去を含む）と 7 日以内に 1 回の清掃を実施するように指導しています。

表1 ビルピット対策指導要綱に基づく排水槽等の点検項目

| | |
|----------------------|---|
| 排水槽 | ア 浮遊物及び沈殿物の状況 イ 壁面等の損傷、き裂及びさびの発生状況 ウ マンホールの密閉状況 エ 害虫の発生状況 オ 悪臭の有無 |
| 満減水警報装置 | ア 作動状況 イ 電極棒の汚れの状況及び取付け状況 |
| フロートスイッチ又は電極式制御装置 | ア 作動状況 イ 電極棒の汚れの状況及び取付け状況 |
| タイマー | 作動状況 |
| 排水ポンプ | 揚水量 |
| フート弁 | 作動状況 |
| 排水管及び通気管 | 損傷、さび、腐食、詰まり及び漏れの確認 |
| 防虫網 | 損傷、さび、腐食及び漏れの確認 |
| 阻集器 | 沈殿物量、浮遊物量及び詰まりの状況 |
| トラップ | ア 封水深 イ 沈殿物及びスケールの量 ウ 悪臭の有無 |
| ばっ気・攪拌併設装置又は排水用補助ポンプ | 作動状況 |

(4) 日常清掃・定期清掃を実施し、記録を保管していますか？

【様式例：101 ページ「清掃実施計画表」】

【指導票：109 ページ 1-No.22】

■ 清掃作業は、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、統一的に実施する。

ビル全体の対象箇所について、日常及び定期清掃の内容と頻度を記入した清掃実施計画書を作成し、進行管理して下さい。テナントが別個に清掃を実施している場合は、その実施状況をビル管理者として把握しておいて下さい。

清掃作業の基準についても、告示119号で示されています(資料115ページ 厚生労働省告示第119号 第五)。

(5) ねずみ昆虫等の生息状況を定期的に点検し、記録を保管していますか？

【様式例：103 ページ「ねずみ等点検・防除年間計画表」】

【指導票：109 ページ 1-No.23】

■ ねずみ昆虫等の生息状況の点検は、6月以内ごと(発生しやすい箇所については2月以内ごと)に1回、全館で実施し、記録を保管する。

生息状況の点検は、トイレや湯沸し室などの共用部だけでなく、事務所内などの専用部も含め、ビル全体で実施します。専用部内の点検をテナントが個別に実施している場合でも、ビル管理者として実施状況を把握する必要があります。

点検の頻度は、省令で6月以内に1回、排水槽や廃棄物保管場所など発生しやすい場所については、告示119号で2月以内ごとに1回実施することとされています(資料116ページ 厚生労働省告示第119号 第六)。ただし東京都では、1月以内ごとに1回の点検を実施するように指導しています。これは、排水槽の清掃頻度と同様、ビルが密集していることや飲食店が数多く営業しているなどの大都市の事情を考慮したものです。

(6) ねずみ昆虫等の点検結果に基づき必要な措置を行っていますか？

【様式例：104 ページ「ねずみ・衛生害虫等点検記録票」】

【指導票：109 ページ 1-No. 24】

■ ねずみ昆虫の生息が認められた場合は、防除作業を実施し、防除の効果を確認する。

点検の結果、ねずみ昆虫等の生息が認められた場合は、防除作業を実施します。防除の方法には、薬剤を使用した「化学的防除」以外に、ねずみ等の侵入経路を塞ぐ「物理的防除」及び餌や生息場所となる食品類や厨芥類、ごみ等を片付ける「環境的防除」があり、発生場所の状況に応じて適切な手段を組み合わせ実施します。

防除作業は、複数の箇所で発生している場合、それぞれの箇所を単独で実施するよりも、同時に統一的に実施した方が効果的です。

薬剤を使用するときは、作業員及びビル利用者に対する健康被害を防止するため、医薬品・医薬部外品を使用するように省令で規定されています。

また、防除のために使用した薬剤名、濃度、使用量及び処理方法等を、居室ごとに記録し、薬剤の使用状況を明確にします(図2)。

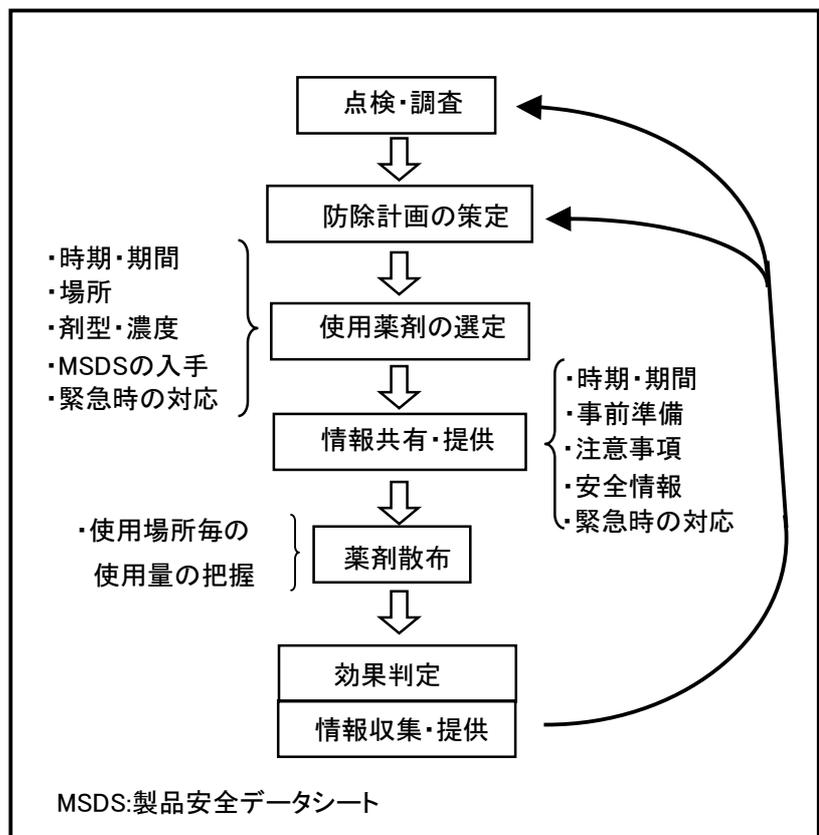


図2 薬剤による防除の流れ

防除作業終了後は、対象に応じて一定の期間内に効果判定を実施します。効果判定は、ハエや蚊は1週間以内、ゴキブリは3週間以内に行います。

なお、テナントが個別に実施している防除作業についても把握し、ビル全体の防除管理に役立てて下さい。

(7) 建築物の平面図・断面図・設備系統図等を整備していますか？

【指導票：109 ページ 1-No. 26、27】

■ 平面図・断面図・設備系統図などの図面類は、常に現場に保存する。

特定建築物で備えるべき帳簿書類は、次のア～ウに示すものです。このうち、**ア**の書類については、第1章で述べたように、立入検査時に確認します。増改築や設備更新などを実施したときは、変更図面を作成します。

なお、設備のトラブルなどに迅速に対応するため、図面類は現場に保管するようにして下さい。

ア 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 ページ、第1章表1参照）

イ 平面図、断面図、空調給排水系統図

ウ その他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

2 設備の状況

(1) 排水槽の点検・清掃が支障なく行えますか？

【指導票：110 ページ 2 設備の点検結果-No. 51】

■ ポンプ室等の物置化により、槽の点検・清掃が困難でないこと。

排水槽のマンホールが設置された部屋を倉庫や更衣室などに使用するのは、できるだけ避けて下さい。やむを得ず使用するときは、マンホールの上とその周囲を点検・清掃に支障ないように整理しておきます。

(2) 悪臭・浮遊物の発生が著しくありませんか？

【指導票：110 ページ 2-No. 52】

■ 悪臭・浮遊物の発生防止のため、貯留時間の短縮、清掃、ばっ気・攪拌併設装置の使用等の措置を講じること。

排水中の有機物は、排水槽での貯留時間が長くなると、悪臭や衛生害虫の発生源になります。排水ポンプの運転水位を調整することやタイマー制御を併用することで、貯留時間を短縮するとよいでしょう（図3）。排水ポンプで排除できない残留汚泥や、壁面などに付着した汚泥は、定期清掃で除去します。また、マンホールのパッキンが劣化すると、臭気が漏れ出してしまうので気をつけて下さい。

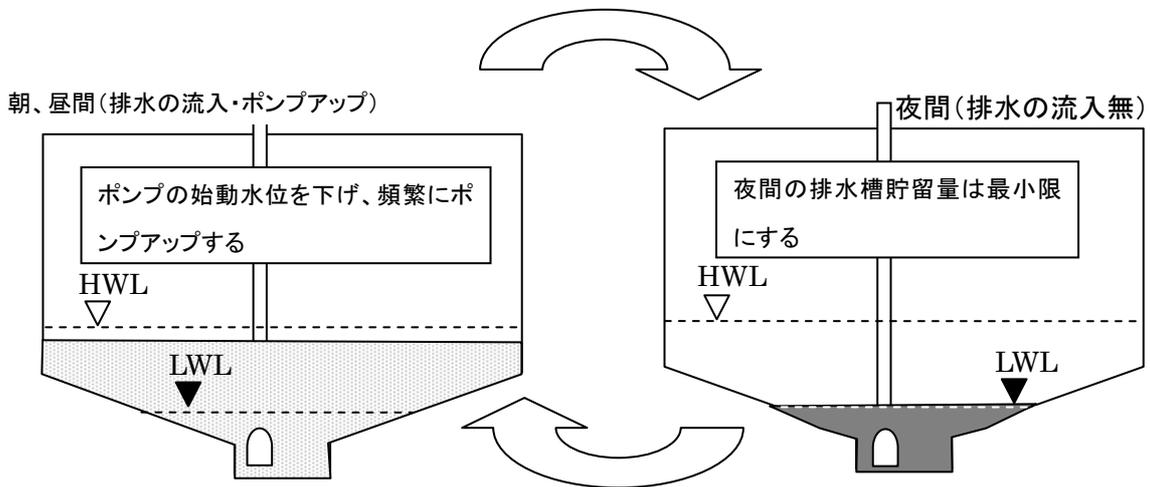


図3 貯留量の縮小・貯留時間の短縮による悪臭防止

なお、排水を頻繁に放流できない排水調整槽や負荷の大きな厨房排水槽などでは、ばっ気・攪拌併設装置を使用することで悪臭の発生を抑制することができます。

(資料 111 ページ 「7 排水槽の硫化水素発生防止対策」参照)

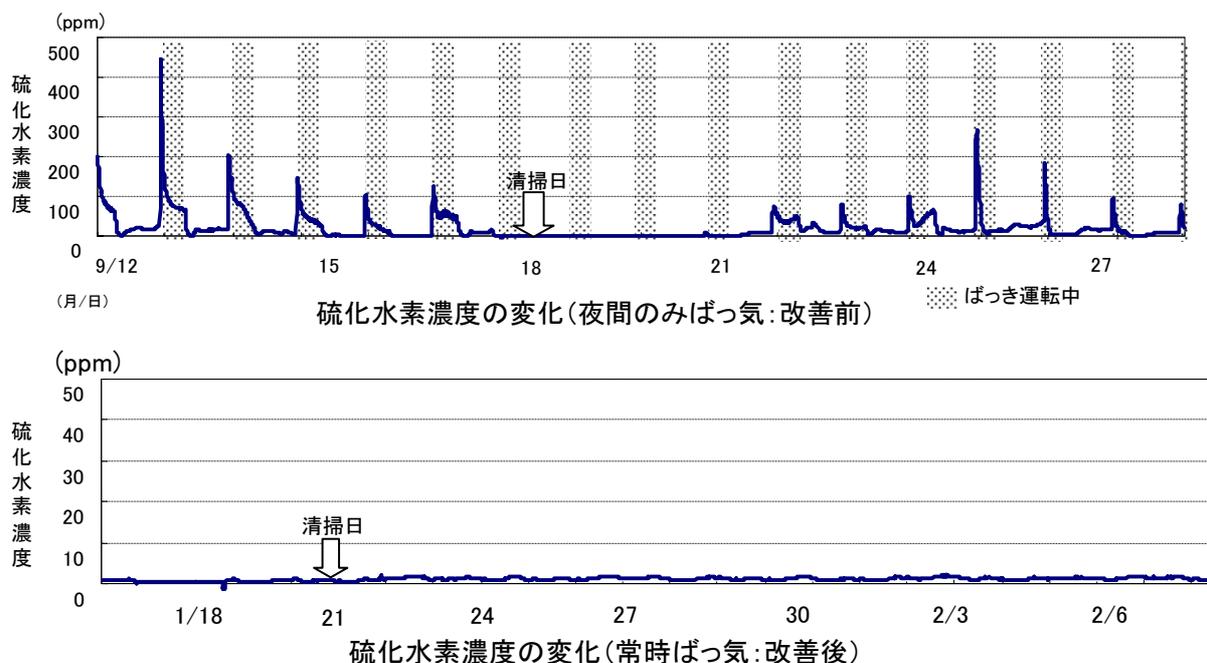


図4 ばっ気・攪拌併設装置の連続運転による硫化水素の低減効果

(3) 排水管及びトラップ等の状態は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 53】

- 排水管及びトラップ等に、詰まり・漏れ・悪臭・封水切れ・沈殿物等が著しく発生していないこと。

排水管やトラップは、長期間使用していると、管内に油脂類が付着したり、誤って流された固形物などが詰まったりすることがあります。定期点検を実施して、必要に応じて内部の異物などを取り除きます。

(4) グリース阻集器は、点検・清掃が容易で、適切な構造になっていますか？

【指導票：110 ページ 2-No. 54】

- グリース阻集器は、点検・清掃に支障ないように、上に調理台や冷蔵庫などの機器を置かないこと。油脂類を有効に分離するための構造になっていること。

グリース阻集器は、点検・清掃に支障のない場所に設置する必要があります。調理台の下や人が頻繁に出入りするような場所は避けます。食器洗浄器など高温の排水が排出される器具のそばも、油脂類の阻集機能に影響を及ぼすおそれがあるので好ましくありません。

また、油脂類を有効に分離・捕集するためには、次のような構造となっている必要があります(図5)。

ア 網カゴ・仕切板・トラップ管が適切に設置されていること

網カゴや仕切板が外れていると、油脂類を有効に分離できません。トラップ管のフタがないと、排水管から悪臭や衛生害虫などが侵入してしまいます。

イ 三槽式以上であること

油脂類を有効に分離するために三槽式以上の阻集器を設置します。

ウ ばっ気装置などが油脂類の分離・捕集機能を阻害していないこと

グリース阻集器の役割は、排水中の油脂類を浮かせて分離することにあるので、ばっ気すると機能を阻害してしまいます。ばっ気装置を設置している場合は、厨房排水が流入しない時間帯に運転するなどの配慮が必要です。

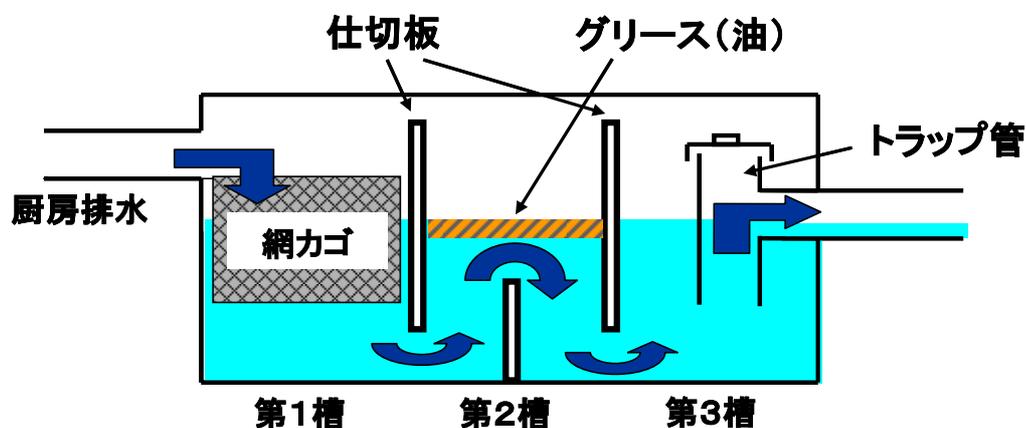


図5 三槽式グリース阻集器の構造

【グリース阻集器へのばっ気装置の設置及び油脂分分解菌などの添加について】

社団法人空気調和・衛生工学会規格「HASS（現 SHASE-S）217-1999 グリース阻集器」では、油脂分を分解する菌などを利用する処理装置について、「油脂分を分離する菌などと阻集グリースやたい積残さとの接触時間が短すぎて油脂分を分解する菌などによる阻集グリースやたい積残さの分解が期待できないこと、さらに、ばっ気装置によって槽内がかくはんされ阻集グリースやたい積残さが流出することなどから、行ってはならない。」とされている。

（５）グリース阻集器に詰まり・悪臭・沈殿物等が著しく発生していませんか？

【指導票：110 ページ 2-No. 55】

■ 詰まり・悪臭・沈殿物・浮遊物等が発生しないよう、適切に清掃を実施していること。

グリース阻集器は、油脂類を分離・捕集する装置です。適切に管理しないと、排水管内に油脂類が付着して排水不良を引き起こしたり、排水先の排水槽が汚れやすくなったりします。阻集器自体が、悪臭や衛生害虫の発生源になることもあります。

したがって、テナントが管理する厨房内のグリース阻集器についても、建物全体の衛生的環境を確保する観点から、ビル管理者が把握・指導する必要があります。

グリース阻集器の維持管理は、次の点に留意して実施して下さい。

ア ネットは目詰まりしていませんか？

ネット内の残さ物は、使用日(営業日)ごとに除去します。残さ物の量が多いときは、除去する回数を増やして下さい。

イ 槽内に溜まった油脂類を適切に除去していますか？

槽内に溜まった油脂類は、ネットの残さ物と同様、使用日(営業日)ごとに除去します。特に第三槽は最終放流槽にあたるので、油脂類ができるだけ溜まらないように気をつけて下さい。

なお、油脂類を除去せずに、湯水で洗い流してはいけません。湯水に溶けた油脂類を排水管や排水槽に移動させることになるので、グリース阻集器本来の役割を果たせなくなってしまいます。

ウ 阻集器内部の清掃を実施していますか？

底部に溜まった沈殿物は、少なくとも7日ごとに1回すくい上げて処理します。清掃を怠ると排水貯留時間が短くなり、油脂類の分離・捕集効果が低下します。

エ ばっ気装置を常時運転していませんか？

ばっ気装置の運転は、営業中には行わず、営業終了後の、阻集器の清掃を実施した後に運転して下さい。また、ばっ気装置を設置するため、阻集器内部の仕切板を取り外すようなことは避けて下さい。

(6) 清掃の実施状況は適切ですか？また、清掃用具類の点検・整備を行っていますか？

【指導票：110 ページ 2-No. 56、57】

- 清掃は建物全体の実施状況を管理監督する。清掃用具類は定期的に点検・整備し、適切に保管する。

エントランスやエレベーターホール、廊下などの共用部だけでなく、事務所や店舗内などの専用部も含めたビル全体の清掃管理を実施して下さい。廃棄物保管場所など汚れの発生が予想される区域については、汚れを持ち出さないための配慮も必要です。

清掃用具類は、点検・整備を定期的に行うとともに、適切に保管して下さい。廃棄物保管場所などに保管するときは、廃棄物などと混在しないように注意が必要です。

(7) 廃棄物・再利用物の保管状況は良好ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 58、59】

- 廃棄物・再利用物は衛生的に保管し、保管場所には給排水設備や換気設備を設ける。

廃棄物・再利用物は、密閉保管が原則です。保管場所が清掃用具類の倉庫などを兼用する場合、出入りが容易なようにドアが開放されたままだったり、清掃用具類に保管スペースを奪われた廃棄物が外部に放置されたりするので注意が必要です。人が頻繁に出入りするために密閉状態が保てないときは、フタ付の容器で密閉保管して下さい。

また、保管場所を衛生的に管理するために、給排水設備や換気設備を設けます。冷蔵庫や冷房設備があると、厨芥類などの臭気対策に有効です。

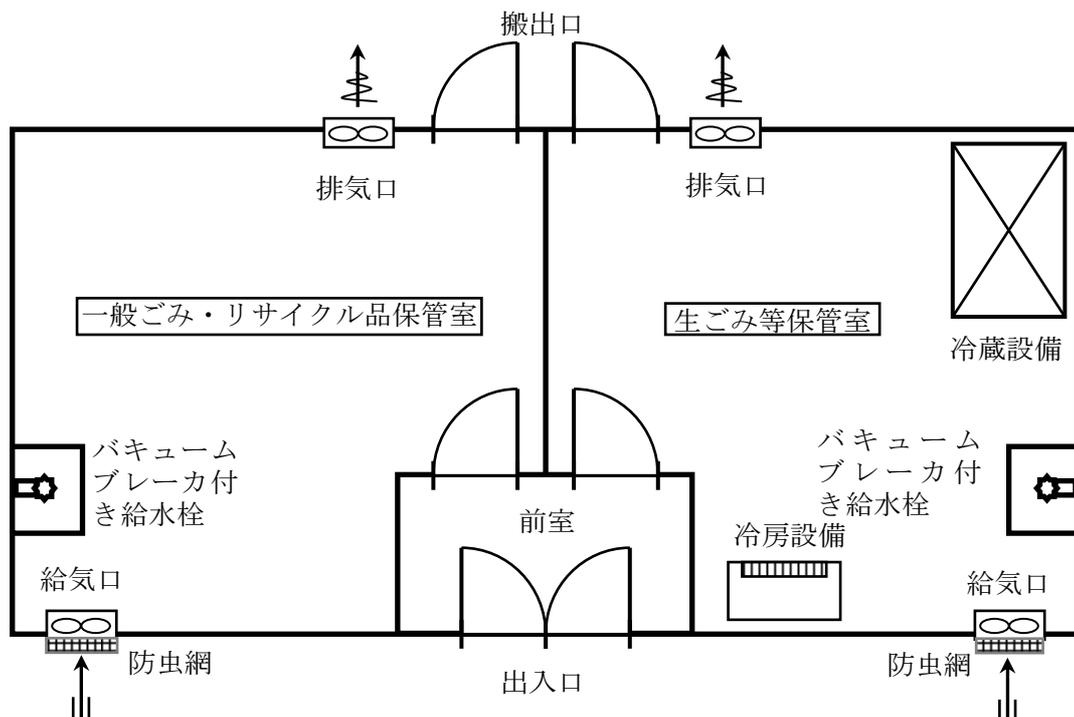


図 6 廃棄物保管場所の構造と付帯

(8) ねずみ・昆虫等の侵入防止対策は万全ですか？

【指導票：110 ページ 2-No. 60、61】

- 厨房・食品庫・廃棄物保管場所等は、ねずみ昆虫等の出入を防ぐ構造になっていること。食料品・厨芥類等は密閉保管されていること。

ねずみ昆虫等が発生しやすい厨房・食品庫・廃棄物保管場所などは、窓やドアガラリに防虫網を設置するなどの対策を実施します（写真1）。

ねずみの侵入防止のためには、配管の壁貫通部分の隙間や天井、壁等の破損による隙間などを塞ぎます。

また、廃棄物・再利用物と同様に、厨房の食材類なども容器に密閉保管して下さい。



写真1 廃棄物保管場所の防虫網

(9) ねずみ・昆虫等がビル内に発生していませんか？

【指導票：110 ページ 2-No. 62】

- 生息状況の点検を定期的実施し、生息又は侵入の形跡が認められたときは、適切に対応すること。

ねずみ・昆虫等は、当該ビルが発生場所になっている以外に、他から荷物とともに持ち込まれることもよくあります。定期的な点検を欠かさず、生息が確認されたら速やかに適切な対応を行って下さい。

ビルで発生するねずみ昆虫等の種類と生息場所は、次のとおりです。

表2 ビルで発生する主なねずみ昆虫等

| 種類 | 主な発生場所 | 特徴 |
|----------|----------------------|---------------------|
| ドブネズミ | 植え込み、地下階、下水溝 | 地面に穴を掘る、泳ぎが得意 |
| クマネズミ | 天井裏、機械室、厨房、食品庫 | 運動能力が高い、警戒心が強い |
| クロゴキブリ | 厨房、食品庫、廃棄物保管場所、排水槽 | 夜間活動性、水をよく飲む |
| チャバネゴキブリ | 厨房、食品庫、給湯室、OA 機器、排水槽 | 夜間活動性、水をよく飲む、低温に弱い |
| チカイエカ | 排水槽、湧水槽、排水枡 | 越冬可能、初回のみ吸血せず産卵可能 |
| ノミバエ | 汚水槽、厨房、食品庫、廃棄物保管場所 | 胸部背面が丸まっている、歩くことが多い |
| ショウジョウバエ | 給湯室、厨房、廃棄物保管場所 | 目が赤い、給湯室のお茶ガラにも発生 |
| チョウバエ | 汚水槽、便所、廃棄物保管場所、給湯室 | 小さな蛾のように見える |

《ねずみによる経済的被害について》

ビル内で発生したねずみ(近年多いのはクマネズミ。写真2)による被害には、食害による器物の破損や商品の汚損等が知られていますが、特に飲食店などの厨房では、糞尿や体毛、時には死体などが食品に混入し、大問題になることがあります。また、ねずみが電気の配線のある場所に出没したり、電気機器の近くに営巣したりすると、ケーブルをかじって短絡させたり(写真3)、巣が発火して火災が発生するなど、重大な事故につながることもあります(図7)。

大事故ではありませんが、ねずみの発生によりビル利用者がイエダニ被害にあうケースもしばしば見られます。

大事故には至らなくても、ビル内でねずみが一般利用者に目撃されることは、ビルにとって大きなイメージダウンとなり、特に飲食店などが入る店舗ビルでは、徐々に客足が遠のくことで緩慢な経済的被害を招く要因になっていると考えられます。

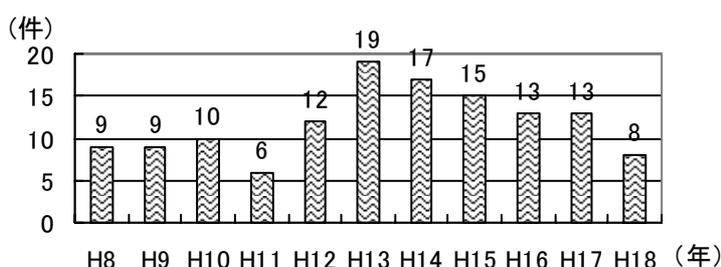


図7 都内のねずみに起因する火災発生件数
(東京消防庁調べ)



写真2 ビル内のクマネズミ
(写真提供:イカリ消毒(株)谷川力氏)



写真3 ねずみにかじられた電気コード
(写真提供:東京消防庁)

(10) 吹付けアスベスト等について、適切に管理していますか？

【様式例：105 ページ「吹付けアスベスト等管理台帳兼記録票」】

【指導票：110 ページ 2-No. 63】

■ 吹付けアスベスト等がある箇所を定期的に点検し、利用者に危険な状態で放置しないこと。

吹付けアスベスト等については、建築基準法及び労働安全衛生法で規制を行っています。建築物衛生法による規制はありませんが、ビルを使用・利用する人の健康を確保するために、ビル内での施工状況を把握するとともに、劣化状況などの点検を実施することが望まれます。

第 5 章 平成 18 年度の立入検査結果と
指導事項について

平成 18 年度（平成 18 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日まで）の建築物衛生法に基づく特定建築物の届出状況及び立入検査結果は、次のとおりです。

1 特定建築物の届出数

東京都の特定建築物の平成18年度末における届出数（特定用途別）を表-1に示します。なお、23区内の延べ床面積10,000m²以下の特定建築物については区が所管していません。特定用途別の届出数は、事務所が最も多く、次に店舗、学校、旅館の順になっています。

東京都所管の特定建築物の新規届出数は、図-1 のとおりです。平成 15 年度の法令改正以降、10%判断で除外されていたビルの届出により増加傾向にあります。

表-1 東京都の特定建築物の届出数

| 用途 | | 総数 | 事務所 | 店舗 | 百貨店 | 学校 | 旅館 | 興行場 | 集会場 | 遊技場 | 図書館 | 博物館 | 美術館 |
|---|-------------------------------------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 規模 | | | | | | | | | | | | | |
| 都所管数 | | 3166 | 1840 | 400 | 62 | 507 | 132 | 91 | 62 | 35 | 14 | 13 | 10 |
| 内 訳 | 特別区内の 10,000m ² 超 | 2210 | 1462 | 195 | 45 | 293 | 91 | 52 | 33 | 19 | 7 | 9 | 4 |
| | 多摩・島しょ地区 の3,000m ² 以上 | 956 | 378 | 205 | 17 | 214 | 41 | 39 | 29 | 16 | 7 | 4 | 6 |
| 特別区内の3,000m ² 以上、 10,000m ² 以下 | | 4156 | 3184 | 361 | 5 | 228 | 185 | 32 | 94 | 18 | 22 | 20 | 9 |
| 総数 | | 7322 | 5024 | 761 | 67 | 735 | 317 | 123 | 156 | 53 | 36 | 33 | 19 |

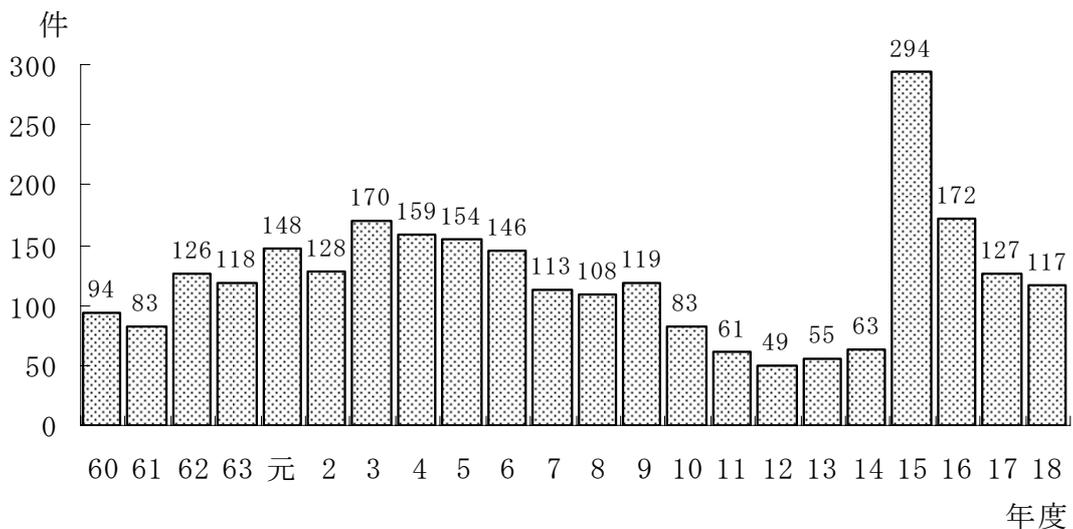


図-1 東京都所管の特定建築物新規届出数の推移

(注) 平成 11 年度以前の件数は、23 区内の延べ床面積 5,000m² を超え、10,000m²

以下の特定建築物を含む。

2 立入検査等の実施件数

(1) 立入検査等実績

平成 18 年度に東京都が実施した検査等の実績は表-2 のとおりです。

表-2 平成 18 年度特定建築物の立入検査等実施件数

| | 総 数 | 一般立入 検査 | 精密立入 検査 | 帳簿書類 審査 | 建築確認申請 時図面審査 | その他* |
|-----------|------|------------|------------|------------|-----------------|------|
| 特別区・島しょ地区 | 1281 | 383 | 79 | 368 | 73 | 378 |
| 多摩地区 | 238 | 141 | 23 | 0 | 40 | 34 |

*その他は特殊調査、一斉検査等を含む

(2) ビル衛生管理講習会

表-3 ビル衛生管理講習会の実施状況（平成 18 年度）

| | 開催日 | 出席者数 | 対 象 会 場 |
|-------|-----------|---------|----------------------------------|
| 第 1 回 | H18.10.5 | 529 名 | 主に区部に所在する特定建築物の管理者等 豊島区立豊島公会堂 |
| 第 2 回 | H18.10.6 | 1,455 名 | 主に区部に所在する特定建築物の管理者等 日比谷公会堂 |
| 第 3 回 | H18.10.13 | 686 名 | 主に市町村部に所在する特定建築物の管理者等 アミュー立川 |
| 合計 | | 2,670 名 | |

(注) 出席者数には対象施設以外の参加者も含まれる。

講習会の出席状況

対象施設数：3,120 施設（講習会開催通知送付施設）

出席施設数：2,299 施設

出席率：73.7%

3 帳簿書類及び設備の維持管理状況

平成 18 年度に実施した立入検査における帳簿書類及び設備管理状況に関する不適率は、図-2 に示すとおりです。なお、参考のため平成 17 年度の結果を併載しました。ほとんどの項目で平成 18 年度の不適率が平成 17 年度より高くなっています。不適率が特に高い項目は、「帳簿書類」、「給水・給湯管理」、「雑用水」の項目でした。

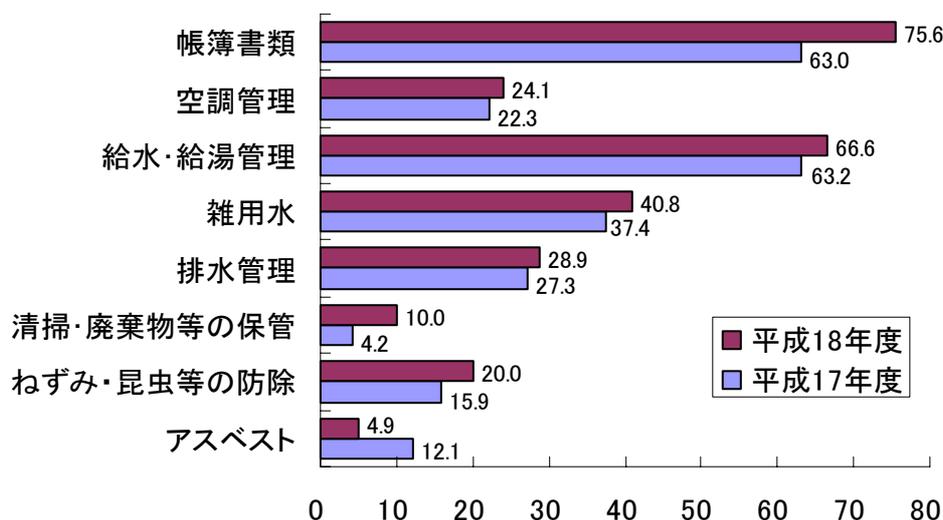


図-2 帳簿書類・設備についての不適率(%)

(1) 備付け帳簿書類の整備状況

備付け帳簿書類の不備について指摘したビルは、立入検査を実施した全施設の 75.6% でした。項目別にみた主な指摘内容を図-3 に示します。

備付け帳簿書類が不備であると管理者が維持管理の実施状況を把握できず、ビルの衛生管理に支障を来すおそれがあります。立案した計画をもとに実施状況を正確に記録できる体制を整えておく必要があります。

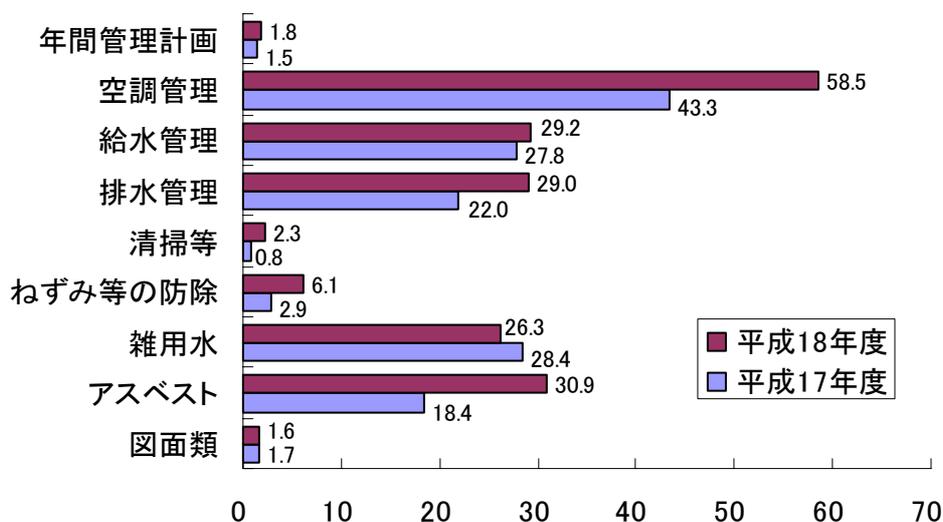


図-3 帳簿書類等についての項目別不適率(%)

ア 空調管理(58.5%)

平成 17 年度に比べ不適率は約 15%増加していました。指摘内容は、主に冷却塔や空調設備の維持管理についてでした。平成 15 年の政省令の改正により義務づけられた、加湿器及び排水受けの点検・清掃、冷却塔・冷却水管の清掃については対応が遅れているビルが見られました。

イ 給水・給湯管理(29.2%)

平成 17 年度とほぼ同程度の不適率でした。飲用に限らず、手洗いやシャワー等、生活の用途に使用される中央式給湯水については、上水と同様の管理が必要ですが、定期的な水質検査の実施及び残留塩素等の測定について多くの指摘がありました。

ウ 雑用水(26.3%)

原水が上水以外の雑用水を利用している施設について、水質検査が適切に行われていないビルが非常に多くみられました。

雑用水については、平成 15 年の政省令の改正で残留塩素濃度等の水質検査が義務付けられました。工業用水や下水処理水(再生水)などを利用している場合も、水質検査等を実施する必要があるので注意してください。

エ 排水管理(29.0%)

排水槽の清掃回数不足及び排水設備の点検、整備記録の不備について指摘がありました。

オ ねずみ・昆虫等の防除(6.1%)

主な指摘内容は生息状況の点検の不備についてでした。点検は行っているが毎月は実施していないというビルが見受けられました。

カ 吹付けアスベスト(30.9%)

吹付けアスベストに関する室内環境維持管理指導指針に基づく、管理台帳及び点検記録が未整備の施設がみられました。封じ込め、囲い込みの措置をした施設でも、点検が必要です。また、点検の結果、破損箇所を確認した場合には速やかに補修を行ってください。

(2) 設備の維持管理状況

ア 空調管理

空調管理で指摘があったビルは検査施設の 24.1%で、昨年度の結果(22.3%)に比べると 1.8 ポイント上がっています。主な内容は図-4 に示すとおりです。

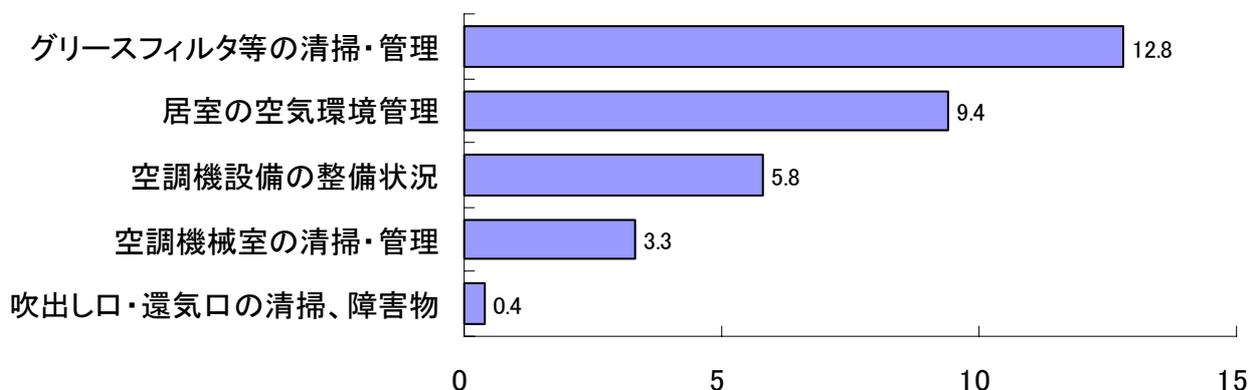


図-4 空調設備についての項目別不適率(%)

(ア) グリースフィルタ等の清掃・管理(12.8%)

厨房設備内のグリル上部の排気口に取り付けられたフィルタ(グリースフィルタ)の清掃が不十分であったビルを指摘したものです。

厨房設備の維持管理は、各テナントが対応していることが多く、管理者がその状況を常に把握することはなかなか難しい問題です。しかし、グリースフィルタの清掃不良は、換気不良やダクト火災などビル全体の安全管理に支障をきたします。ビル管理者は、定期的に厨房を点検して管理状況を確認してください。

(イ) 居室の空気環境管理(9.4%)

空気環境測定の結果、管理基準値を著しく超過、あるいは基準値以内の管理ができていないビルを指摘したものです。

特に、二酸化炭素が 1000ppm を超過したビル、あるいは加湿不足が著しいビルが多く見られました。基準に適合していない原因を究明し、改善措置を講じる必要があります。

(ウ) 空調機設備の整備状況(5.8%)

空調機フィルター・加湿装置・冷温水コイル・排水受けの汚れや、排水受けの排水不良など、空調機を構成する設備の整備不良が多く見られました。

イ 給水・給湯管理

給水・給湯管理で指摘があったビルは検査施設の66.6%で、昨年度(63.2%)に比べ3.4ポイント上がり、高い不適率でした。主な内容は図-5のとおりです。

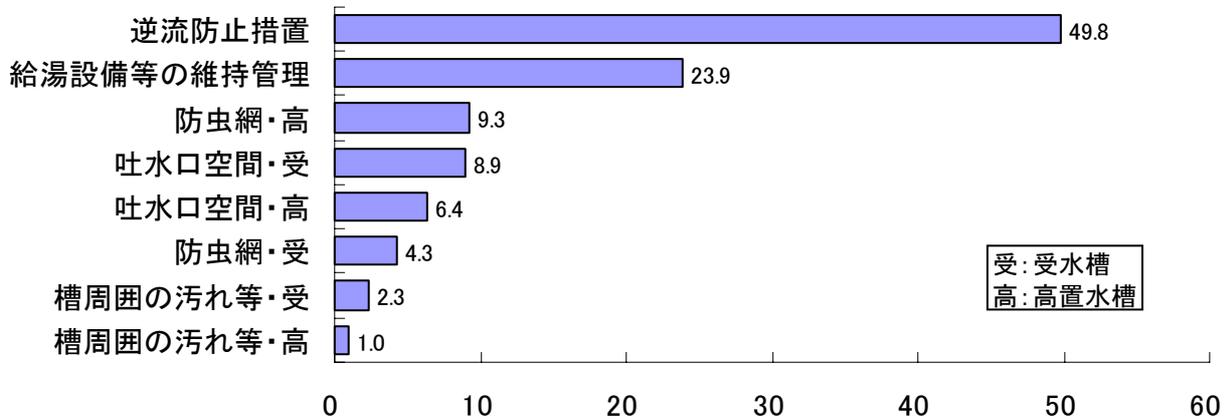


図-5 給水設備についての項目別不適率(%)

(ア) 逆流防止措置(49.8%)

消防用補助水槽、空調用膨張水槽等において、飲料系から給水される吐水口がオーバーフロー管よりも低い位置にあり、吐水口空間が確保されていないことによる指摘が例年多くなっています。また、自動灌水装置について、逆流防止措置が講じられていない例も見られました。

(イ) 給湯設備の管理(23.9%)

中央式の給湯設備について、末端給水栓で残留塩素もしくは温度が基準値以上確保できていない施設が多く見られました。

(ウ) 吐水口・排水口空間の確保(受水槽8.9% 高置水槽6.4%)

飲用受水槽・高置水槽の補給水管(吐水口)に接続された塩化ビニル管が水没し吐水口空間が確保されていないケースが多くみられました。

(エ) 貯水槽周囲・ポンプ室等の汚れ、損傷(受水槽2.3%・高置水槽1.0%)

貯水槽上部に、汚染原因となる開口部や配管の指摘、あるいは貯水槽室が物置化し、点検・整備上支障があるなどの指摘がありました。また、水槽外部がホコリや煤じん、油等で著しく汚れている例も見られました。

ウ 雑用水

雑用水の管理で指摘があったビルは、雑用水設備のある施設の40.8%で、17年度の結果(37.4%)に比べると3.4ポイント上がっています。指摘内容は図-6に示すとおりです。

雑用水検水栓のない施設や、末端で残留塩素濃度が基準値以上確保されていない施設

が見受けられました。給水末端で定期的に残留塩素濃度を測定し、その濃度に応じて適切に塩素注入量を調整することが望まれます。

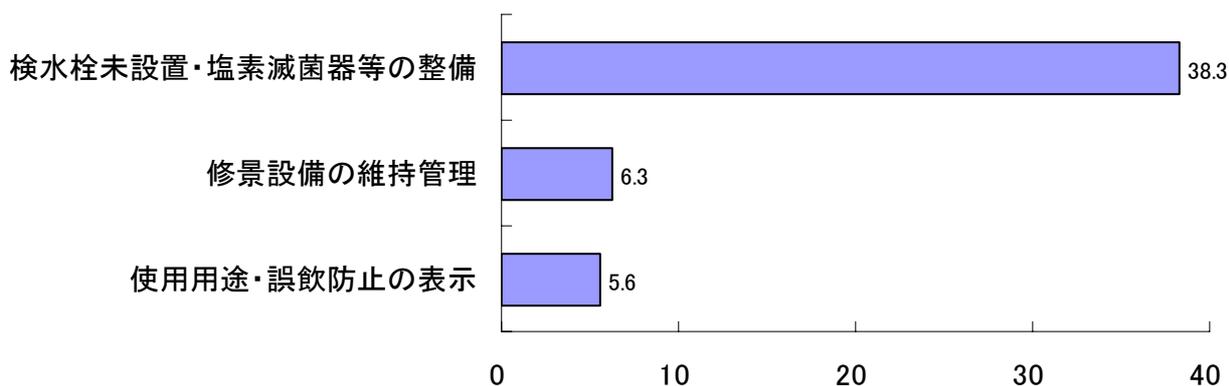


図-6 雑用水についての項目別不適率(%)

エ 排水管理

指摘があったビルは検査施設の 28.9%で、昨年度の結果(27.3%)とほぼ同様の不適率でした。主な指摘内容は図-7 に示すとおりです。

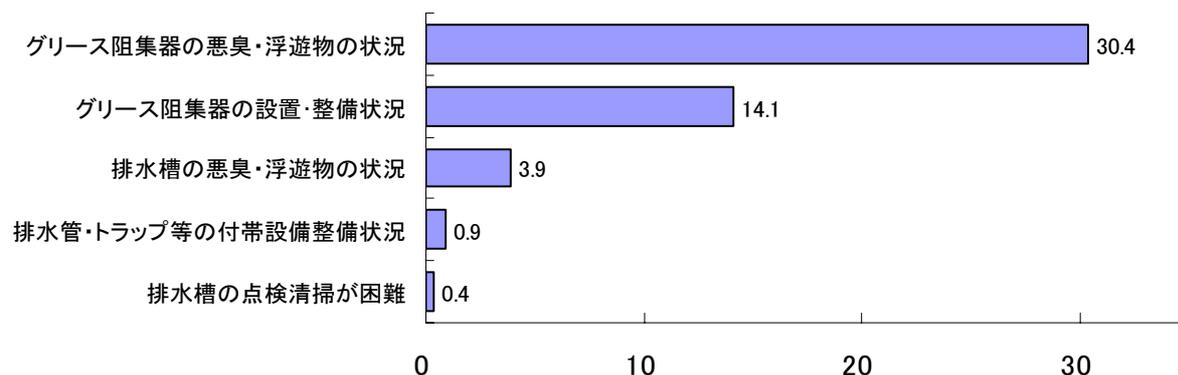


図-7 排水管理についての項目別不適率(%)

(ア) グリース阻集器の悪臭・浮遊物の状況 (30.4%)

グリース阻集器は、日常の管理として「建築物における排水槽等の構造及び維持管理に関する指導要綱」(ビルピット対策指導要綱)に基づき、網カゴに入った厨芥類及び浮いた油分を使用日ごとに除去し、底に溜まった沈殿物の除去や槽全体の清掃は、週に1回以上実施してください。

(イ) グリース阻集器の設置・整備状況(14.1%)

厨房にグリース阻集器が設置されていない施設は、油を直接下水道管に流すことになり、悪臭や水質汚濁の原因となるだけでなく、自ビルの排水管が詰まる原因ともなりますので、3槽式以上の適正な構造・容量のグリース阻集器を、保守点検等が容易に行える位置に設置してください。また、グリース阻集器の整備状況に不備があると、油脂の捕集を十分に行うことができませんので、維持管理を適切に実施してください。

オ 清掃・廃棄物等の保管

清掃・廃棄物等の保管で指摘があったビルは、検査施設の 10.0%でした。主な指摘内

容は図-8に示すとおりです。

専用の廃棄物・再利用物保管場所を持たず、駐車場などにごみを集積しているビルは、衛生面のみならず防火・防犯や美観上も問題です。このようなビルは、早急に廃棄物・再利用物の保管場所を設置する必要があります。

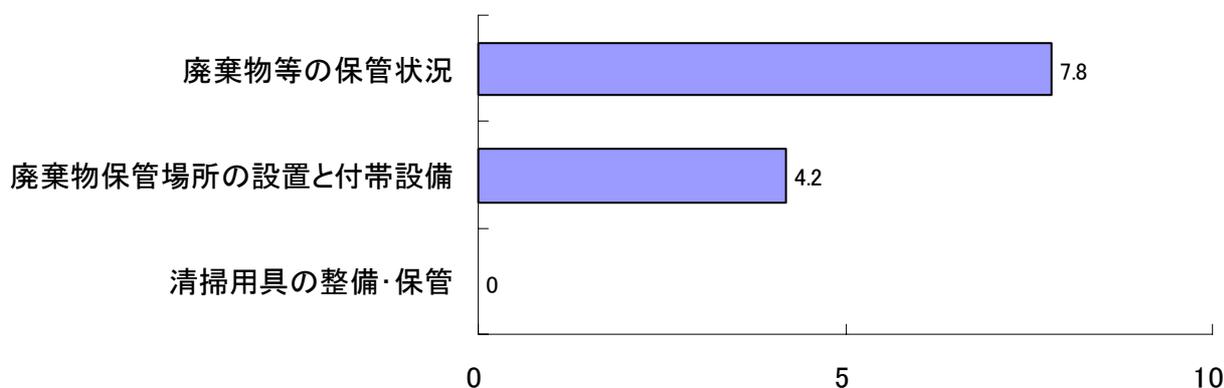


図-8 清掃・廃棄物保管についての項目別不適率(%)

カ ねずみ・昆虫等の防除

ねずみ・昆虫等の防除で指摘があったビルは、検査施設の20.0%でした。主な指摘内容は図-9に示すとおりです。

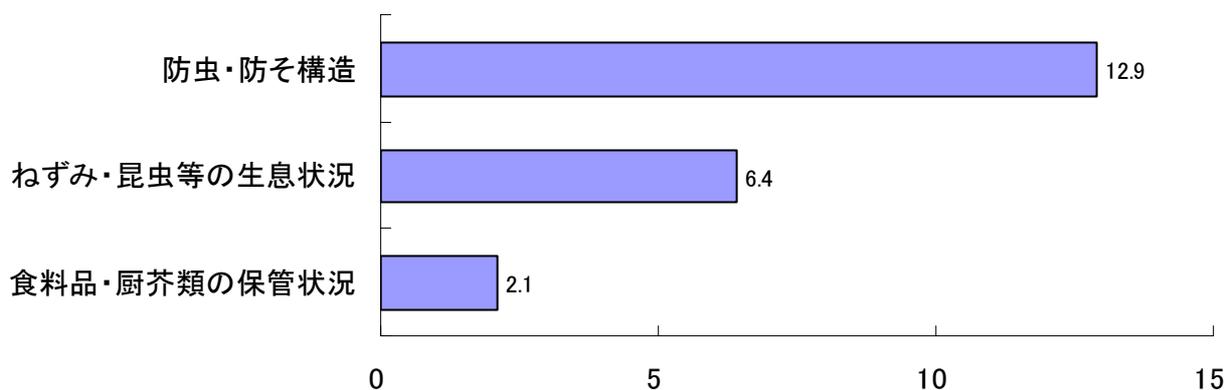


図-9 ねずみ・昆虫等の防除についての項目別不適率(%)

(ア) 防虫・防そ構造(12.9%)

廃棄物集積場所での指摘が目立ちました。構造が不十分である場合、ねずみや昆虫等の侵入及び繁殖を招きます。廃棄物・再利用物保管場所は必ず密閉区画にし、ガラリ、排水口などの開口部には、防虫網を整備してください。また、保管物の早期処分及び施設内外の十分な清掃に努めてください。

(イ) ねずみ・昆虫等の生息状況(6.4%)

排水槽からのチョウバエ発生の指摘が目立ちました。汚水槽、雑排水槽等の管理が不十分であることが原因です。浮遊物(スカム)を長時間貯めないようにするなど、日常の維持管理を適切に行い昆虫等の発生防止に努めてください。

キ 吹付けアスベスト

平成 18 年度に吹付けアスベストで指摘があったビルは、吹付けアスベストがある施設の 4.9%でした。「吹付けアスベスト等に関する室内環境維持管理指導指針(平成元年度)」に基づいた措置が必要なビルが見受けられました。

4 空気環境測定の結果

立入検査で実施した空気環境測定における項目別不適率は図-10 に示すとおりです。空気環境の管理基準に定められている項目の中で、不適率の高い項目は相対湿度(36.2%)及び二酸化炭素濃度(28.4%)です。

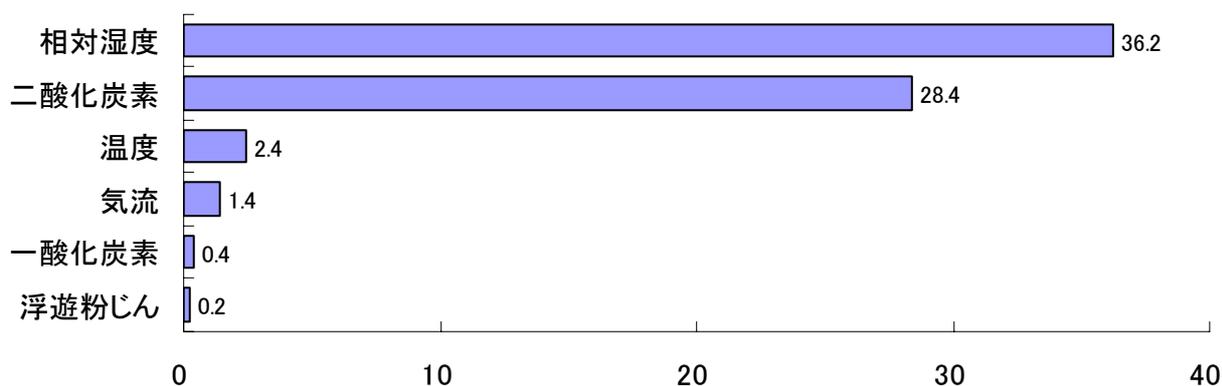


図-10 空気環境測定についての項目別不適率(%)

(1) 相対湿度

暖房期(12~3月)に限れば 81.5%の不適率であり、冬期に特に高い傾向があります。実際の温度条件(室温、給気温度等)で加湿装置の能力を空気線図等で再評価し、必要に応じて加湿装置の更新も検討しなければなりません。また、加湿装置の使用前後には整備・清掃を行い、加湿能力を最大限に引き出すことも必要です。

(2) 二酸化炭素濃度

不適原因の多くは、居室内の人員数に見合った外気導入が行われていないことにあります。二酸化炭素濃度が管理基準値を超過しているビルでは、外気導入量の調査や居室内人員についての過密度調査を行うなど、基準値超過の原因を追求し、改善に努めてください。

第6章 飲料水貯水槽等維持管理状況報告書について

飲料水貯水槽等維持管理状況報告書（旧：給水設備自主点検記録票）

（１）飲料水貯水槽等維持管理状況報告書

東京都では、毎年、ビルの所有者・管理者から給水設備の自主点検の記録「飲料水貯水槽等維持管理状況報告書」の提出を求めています。水道法に基づく簡易専用水道の検査については、「飲料水貯水槽等維持管理状況報告書」の提出及び東京都の立入検査をもって、受検したものとみなしています。

（２）内容について

人の飲用、炊事用、浴用その他人の生活用に水を供給する場合は、水道法の水質基準に適合する水を供給することが規定されたため、給湯設備についても、貯湯槽の点検、清掃等適切な維持管理を実施することが必要になりました。

このため中央式の給湯設備等がある場合、その有無について記入します。

また、毎月の点検や水質検査、清掃等を実施し記録を残してください。

（３）報告について

飲料水貯水槽等維持管理状況報告書には、毎月の点検結果を記入するとともに、過去1年分の水質検査結果の写し及び11月分の残留塩素濃度等の記録を添付し、毎年12月にビル衛生検査係又は所管の保健所へ報告してください。

なお、ビル衛生管理法第5条第4項に該当する「もっぱら事務所の用途に供される特定建築物」についても、平成15年度より報告が必要となりました。

ア 報告書送付先

(ア) 特別区内の延べ面積が10,000m²を超える特定建築物及び島しょ地区のすべての特定建築物

⇒担当のビル衛生検査係（85頁）

(イ) 特別区内の延べ面積が10,000m²以下の特定建築物

⇒所管の特別区保健所（86頁）

(ウ) 多摩地区内のすべての特定建築物

⇒所管の保健所（87頁）

イ 送付する書類

(ア) 飲料水貯水槽等維持管理状況報告書（様式は72頁）

(イ) 水質検査結果の写し

前年の12月から報告年の11月までに至る1年間に実施した飲料水水質検査結果について（防錆剤及び中央式給湯水の検査結果も含む）

(ウ) 残留塩素等の検査実施記録票の写し

報告書提出月の前月である11月分のみ（中央式の給湯設備がある場合には、その記録票も含む）。

ウ 報告期日

毎年12月1日から同月15日まで

エ 郵送の方法

延べ床面積が10,000m²を超える特定建築物及び島しょ部のすべての特定建築物は、必ず普通郵便で郵送してください（都庁への送付は、書留、速達、翌日郵便等は不可）。

殿

年 月 日

届出者住所

届出者氏名

〔法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名〕

飲料水貯水槽等維持管理状況報告書

ビル名：

担当者 氏 名：

所在地：

電 話：

1 毎月点検（受水槽・高置水槽等）

受水槽有効容量：

| 項 目 | | 点検月日 | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| | | 12月 日 | 1月 日 | 2月 日 | 3月 日 | 4月 日 | 5月 日 | 6月 日 | 7月 日 | 8月 日 | 9月 日 | 10月 日 | 11月 日 |
| 槽周囲・ポンプ室等の物置化、汚れ | | | | | | | | | | | | | |
| 槽壁面の亀裂、密閉状況 | | | | | | | | | | | | | |
| 水の濁り、油類、異物等 | | | | | | | | | | | | | |
| マン ホール | 施 錠 | | | | | | | | | | | | |
| | 破損、防水、さび等 | | | | | | | | | | | | |
| オーバーフロー管、通気管の防虫網 | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | ボールタップ、満減水装置 | | | | | | | | | | | | |
| | ポンプ、バルブ類 | | | | | | | | | | | | |

2 貯水槽等の清掃及び水質検査

| 項 目 | | 実施月 | | | | | | | | | | | |
|------------|--|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|
| | | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
| 貯水槽等の清掃実施日 | | | | | | | | | | | | | |
| 水質検査実施日 | | | | | | | | | | | | | |
| 防錆剤濃度検査実施日 | | | | | | | | | | | | | |

3 年2回点検（受水槽・高置水槽等）

4 飲用等の設備の有無

| 項 目 | | 点検月日 | |
|---------------------------------|----------------------------|------|-----|
| | | 月 日 | 月 日 |
| 点検、清掃が容易で衛生的な場所か | | | |
| 槽又は上部に汚染の原因となる配管、設備等の有無 | | | |
| 停滞水 防止構造 | 適 正 な 容 量 | | |
| | 連 通 管 の 位 置、 受水口と揚水口の位置 | | |
| マンホールの位置、大きさ、立ち上げ | | | |
| 吐水口空間、排水口空間の確保 | | | |
| 飲用以外の用途との兼用 又は設備からの逆流のおそれの有無 | | | |
| クロスコネクションの有無 | | | |

| 設備の種類 | 有無 | 設備の種類 | 有無 |
|-------|-----|----------|-----|
| 給湯設備 | 有・無 | 浴用専用給水設備 | 有・無 |
| 冷水設備 | 有・無 | 炊事用給水設備 | 有・無 |

【送付先】

多摩地区に所在するビルの届出者の方
ビル所在地を所管する保健所あてに報告してください。

区部及び島しょに所在するビルの届出者の方
〒163-8001 新宿区西新宿 2-8-1
都庁第一本庁舎 40階南側
健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課
ビル衛生検査第 班

※特別区内に所在する延べ床面積 10,000 m²以下の施設については所管の保健所あてに報告してください。

凡 例

- 良
- レ 不 備
- △ 不十分
- / 設備無

備考

(注) 1及び3については、凡例を参考にいずれかの記号を記載してください。4については、有又は無のいずれかに○を付けてください。

※1年間に実施した水質検査成績書の写し及び11月分の残留塩素等の検査実施記録票の写しを添付してください（中央式給湯水についても同様に添付してください）。

(日本工業規格A列4番)

東京都知事 殿

年 月 日

記入の留意点

届出者住所

届出者氏名

〔法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名〕

中央式の給湯設備等も含む。
(2, 3についても同じ)

飲料水貯水槽等維持管理状況報告書

ビル名 :

担当者 氏 名 :

所在地 :

電 話 :

1 毎月点検（受水槽・高置水槽等）

受水槽有効容量 :

Table with 13 columns for months (12月 to 11月) and rows for inspection items like '槽周囲・ポンプ室等の物置化、汚れ', 'マンホール', 'オーバーフロー管', etc.

2 貯水槽等の清掃及び水質検査

Table with 13 columns for months (12月 to 11月) and rows for '貯水槽等の清掃実施日', '水質検査実施日', '防錆剤濃度検査実施日'.

中央式の給湯設備等がある場合のみ「有」に記入する。

浴用や炊事に専用^レの水槽を持つ給水設備の有無

3 年2回点検（受水槽・高置水槽等）

Table with columns for '点検月日' and rows for '点検、清掃が容易で衛生的な場所か', '設備の有無', '適正な容量', etc.

中央式の冷水設備の有無

飲用等の設備の有無

Table with columns for '設備の種類' and '有無', rows for '給湯設備', '冷水設備', '浴用専用給水設備', '炊事用給水設備'.

【送付先】

多摩地区に所在するビルの届出者の方... 区部及び島しょに所在するビルの届出者の方... ※特別区内に所在する延べ床面積 10,000 m²以下の施設については所管の保健所あてに報告してください。

凡 例

- 良
レ 不備
△ 不十分
/ 設備無

備考

ビル所在地を担当している班 (85頁) あてにお送りください。

(注) 1及び3について添付の書類についても同封してください。4について

※1年間に実施した水質検査成績書の写し及び11月分の残留塩素等の検査実施記録票の写しを添付してください (中央式給湯水についても同様に添付してください)。

第7章 ビル衛生管理法に係るQ&A

1 空調管理

(1) 冷却水管の清掃方法について

Q: 冷却水管を1年に1回以上清掃するようにとの指導を受けましたが、どのように清掃を行えばよいですか。

A: 平成14年に法施行規則(省令)が改正され、「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、定期に行うこと。」(第3条の18第5号)と規定されました。しかし、清掃方法については、省令や告示にも具体的な規定はありません。この規定が設けられたのは、主としてレジオネラ属菌等の病原体対策のためですから、基本的には薬剤(過酸化水素、グルタールアルデヒド等)を用いて水管内部を化学的に洗浄し、管内壁に生成した生物膜等を除去した後、水を入れ換えるなどの対応が有効であると考えられます。

(2) 冷却塔への補給水について

Q: 冷却塔への補給水は、水道水以外の井水等でもよいですか。

A: 冷却塔に供給する水は、省令により水道法第4条に規定する水質基準に適合することとされていますので、都では原則として水道水を使用するよう指導しています。井水等を使用することもできますが、水質検査の実施等飲用水と同様の維持管理を行う必要があります。また、水道水であっても飲用系の上水系統とは別に冷却塔用補給水槽を設けて供給する場合には、水槽の清掃や水質検査等の管理を行うことが望まれます。

なお、省令改正前から井水等を使用している場合は、当面、水質基準項目のうち、省略不可項目(10項目)、重金属(4項目)及び蒸発残留物(1項目)について、1年に1回は使用期間中に水質検査を行い、できるだけ早く水道水へ切り替えるようにして下さい。

(3) 冬期の湿度管理について

Q: 冬場、湿度が最も低い時期になると、既設の空調用加湿器では相対湿度が40%未満となってしまうことがあり、ビル衛生管理法の基準を守れません。どうしたらよいですか。

A: 実際の温度条件(室温、給気温度等)で加湿器の能力を空気線図等で再評価し、能力不足が相当程度ある場合は、十分な能力のある加湿器への変更や別付けの加湿器の設置について検討が必要です。また、加湿器の使用前後には装置の整備・清掃を行い、加湿能力を最大限に引き出せるようにして下さい。

(4) 大規模改修後の空気環境測定について

Q: 大規模な改修工事を行いました。工事後1年間は空気環境測定を毎月1回実施する必要がありますか。

A: 法令上は毎月測定の義務はありませんが、空調設備等が全く変わってしまった場合については、必要に応じてしばらく毎月測定をすることが望まれます。なお、省令では

建築基準法第2条に規定される大規模の修繕や大規模の模様替(建築確認の必要な修繕・模様替)を行った場合、ホルムアルデヒドについて、使用開始以後最初に到来する6月1日から9月30日までの間に1回、特定用途部分について各階ごとに1か所測定を行う必要があります。しかし、ホルムアルデヒドは、建材だけでなく什器から放散されることもありますので、テナントの入退居等に伴う小規模の模様替えの際にも、測定を実施することが望まれます。

(5) 居室内の二酸化炭素濃度が不適な場合の原因について

Q: 恒常的に二酸化炭素濃度が基準値を超えている居室があります。考えられる原因について教えてください。

A: 二酸化炭素濃度が基準値を超えるのは「在室人員に対し必要な外気量が確保されていないため」です。その原因は、主として次のものが挙げられます①空調機が停止している(個別空調の場合に特に多い)②空調機の能力に対し在室人員が過剰である③ショートサーキット等により新鮮な外気が空調機に取り入れられていない④空調機のフィルタの目詰まりが著しい⑤空調機の給気・排気・還気各ダンパの開度調節が不良⑥VAV制御を有している空調機について、VAV制御系の不良⑦二酸化炭素濃度センサーにより運転制御をしている空調機のセンサー整備不良⑧全熱交換器について、送風機の整備不良等により外気に排気が混入している。

二酸化炭素濃度が基準値を超えている場合、原因が1つではなく、要因が複合的に関与して発生している場合もありますので、様々な角度からの原因究明が必要です。

2 給水・給湯、雑用水の管理

(1) 給水末端が特定用途以外の場所にある場合について

Q: 特定用途以外の場所に給水末端があるのですが、末端での検査が必要ですか。

A: 省令では、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以上(または、結合残留塩素で0.4mg/l以上)とすることと規定されています。このため、遊離残留塩素濃度が最も低下すると考えられる給水栓での測定結果が0.1mg/l以上であることを確認することで、全ての給水栓においても遊離残留塩素濃度が確保されているとして、末端で検査を実施します。特定用途以外の場所に給水末端がある場合、特定用途の部分における末端で測定を実施し、必ずしも特定用途以外の場所の給水末端で測定する必要はありませんが、上記の理由から、給水末端で測定を実施すれば、特定用途を含むビル全体の遊離残留塩素濃度の状況を確認できるため、可能であれば給水末端で検査することが望ましいと考えられます。

(2) 給湯設備関係の水質検査、維持管理について

Q: 給湯水についても飲料水と同様に水質検査を行う必要がありますか。

A: 平成14年の政省令改正により、飲用目的だけでなく、炊事用、浴用(旅館業法の許

可を受けている施設における浴用を除く)、手洗いその他人の生活用に水を供給する場合も、飲用水を供給する設備の範囲に含め、水道法の水質基準に適合する水を供給することが規定されました。このため、中央式の給湯設備(機械室等に加熱装置を設け、配管で必要な場所に給湯するもの。貯湯槽がない場合で循環しているものや、場合によっては、循環式でなく一方通行のものも含まれます)を設け、上記の用途に使用される給湯水を供給している場合にも、飲用給水設備と同様に水質検査を実施しなければなりません。

なお、中央式給湯水の遊離残留塩素濃度・色・にごり・臭気・味の水質検査については、7日以内ごとに1回実施します。ただし、設備の維持管理が適切に行われており、かつ、末端の給湯栓の水温が55℃以上に保持されている場合は、遊離残留塩素濃度の検査のみを省略することができます。

Q:循環式給湯設備で、冬期のみ使用している場合、水質検査は必要ですか。

A:使用前にストレージタンクの清掃とフラッシング(高温殺菌又は配管等の化学洗浄等をいう)及び水質検査を実施するとともに、15項目の検査を給湯の使用期間中である、おおむね1月から3月までに行ってください。一方、加熱装置を停止している場合であっても、給水栓より飲料水が供給される場合は、通常の飲料水と同等の検査が必要になります。

Q:給湯水について、レジオネラ属菌検査の実施は必要ですか。

A:給湯水のレジオネラ属菌は、省令で規定されている飲料水水質検査項目に含まれていませんが、省令の給湯水管理基準を満たしていなかった場合等、必要に応じて実施することが望まれます。

(3)雑用水の水質検査用検水栓の設置について

Q:雑用水の給水末端に検水栓を設置する必要はありますか。

A:飲用水の場合と同様、残留塩素濃度が最も低下すると考えられる給水末端で検査を行う必要があります。このとき、便器から採水すると、不衛生であるだけでなく、省令で規定されている検査項目である大腸菌を正確に測定することができない恐れがありますので、雑用水の給水末端に検水栓を設置する必要があります。

3 排水管理

(1)排水槽の清掃回数について

Q:排水槽の清掃について、都指導の年3回以上のうち、1回は希釈洗浄でもよいですか？

A:機械室の排水などのように浮遊物(スカム)、沈殿物等の負荷が無い場合には希釈洗浄でも可能です。しかし、厨房排水が流入する雑排水槽や汚水槽、合併槽など負荷

の高い排水槽については年3回以上、本清掃を実施して下さい。

(2) ばっ気・攪拌装置の設置について

Q: 汚水槽や雑排水槽に、ばっ気・攪拌併設装置等を必ず設けなくてはなりませんか。

A: 必ず設けなければならないものではありません。ビルピット対策指導要綱では、「悪臭の発生原因となる貯留水の腐敗等があり、又はその恐れがある排水槽については、ばっ気・攪拌併設装置又は排水用補助ポンプ(スラリーポンプ)を設けること。」としています。臭いや硫化水素の発生又はそのおそれがある場合は、設置を検討して下さい。なお、新規に排水調整槽を設ける場合には、ばっ気・攪拌併設装置の設置が必要となります。

(3) グリース阻集器について

Q: 厨房のグリース阻集器はどのような構造でなくてはなりませんか。

A: グリース阻集器は、排水中に含まれる夾雑物及び油脂分を有効に分離できる機能を有していなければなりません。また、厨房排水が排水管へ流れ込む箇所になりますので、排水管からの悪臭を遮断できる構造とする必要があります。したがって、3槽以上に分かれていて、1槽目には網カゴが付いていること、トラップ管が整備されていることが必要です。また、点検・清掃が容易にできる位置・場所に設置されていることが維持管理上特に大切です。

Q: グリース阻集器の清掃はどのくらいの頻度で行う必要がありますか。

A: 網カゴ内の捕集物と阻集器にたまったスカム及び油脂類は使用日ごとに除去し、阻集器内部の清掃や汚泥の除去は少なくとも7日ごとに1回行って下さい。また、ビル管理者は、各テナント等が管理するグリース阻集器の清掃状況についても、定期的に点検を行ったり点検記録を確認するなど、管理状況についてある程度把握しておくことが望まれます(99ページ参照)。

Q: グリース阻集器へのばっ気装置の設置が有効と聞いたのですが。

A: 現在、ばっ気装置等の設置について法令等による規制はありません。しかし、社団法人空気調和・衛生工学会規格「SHASE-S(旧HASS)217-1999 グリース阻集器」では、厨房使用時に、油脂分を分解する菌等を利用して阻集グリース及びたい積残さを処理する阻集器の試験を実施した結果、「油脂分を分離する菌等と阻集グリースやたい積残さの接触時間が短すぎて油脂分を分解する菌等による阻集グリースやたい積残さの分解は期待できないこと、さらに、ばっき装置によって槽内が攪拌され阻集グリースやたい積残さが流出すること等から、使用は不適切。」との問題点が指摘されています。

グリース阻集器の役割は、排水中の油脂を浮かせて分離することですので、ばっ気装置を使用することによって、グリース阻集器内で油脂が浮くのを妨げたり、分離した油脂を攪拌したりすると、油脂を排水管に流してしまうこととなります。このことから東京都では、立入検査の際、ばっき装置を営業中に運転している施設に

は、グリース阻集器の機能が阻害されるため運転しないよう指導しています。ただし、グリース阻集器に排水が流入しない時間帯であればばっき装置の使用に支障はないので、ばっき装置は油脂の流出が少ない営業時間終了後に運転するとともに、グリース阻集器の清掃を継続して実施するようにして下さい。

4 ねずみ等防除

(1) 点検頻度について

Q:ねずみ・昆虫等の生息状況等の点検は、どのくらいの頻度で実施する必要がありますか。

A:東京都では、生息状況等の点検を毎月 1 回実施するよう指導しています。

(2) 薬剤散布について

Q:ねずみ・昆虫等の防除を行う場合、薬剤を必ず使用しなくてはなりませんか。

A:「防除」には、「発生及び侵入の防止」と「駆除」の 2 つの意味があります。したがって、環境対策等によりねずみ等の発生及び侵入の防止が適正で、毎月の生息状況等の点検の結果、ねずみ等の生息が認められなければ、薬剤散布等による駆除を行う必要はありません。

5 その他

(1) ビル管理技術者の兼任について

Q:ビル管理技術者の兼任が認められるようになったと聞きましたが、どのような場合に認められますか。

A:ビル管理技術者については、ビルごとに選任しなければならないという原則は変わっていません。ただし、一定の条件のもとで、特例的に兼任が認められることはあります。その条件としては「職務遂行に支障が無いこと」、「統一的管理性が確保されていること」、の 2 点です。

「職務遂行に支障が無いこと」というのは、具体的には、ビル相互の距離が近いことや、兼務するビルの合計面積が概ね 50,000m² 程度であることなどが目安となります。ただし、立入検査の結果、指示事項があるビルや管理技術者がビルの設備等について把握できていないような場合は、職務遂行に支障が無いとは言えませんので、兼任は困難です。

また、「統一的管理性が確保されていること」とは、ビルの所有者や維持管理権原者が同一で、空調・給排水設備やビルの用途等が同一であることなどがあげられます。

なお、新規ビルについては、管理技術者がビルの設備等を十分に把握するためには

相当の時間が必要となり、「職務遂行に支障が無いこと」とは言えないと考えられますので、原則、兼任は認めていません。

(2) 指定管理者による届出について

Q: 指定管理者制度により、公の施設の指定管理者となりましたが、施設の設置者である自治体に代わって、特定建築物の届出者となることができますか。

A: 届出者は、特定建築物の全部の管理について権原を有する者でなければなりません。この管理権原者は、通常所有者ですが、建物の全部を丸借りしている者等の場合があります。地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者については、管理権原者である例は少ないものと考えられますが、管理に係る権利を条例等の規定によりどの程度まで有しているかは一様ではありません。したがって、自治体の担当部署との間でどちらが法律上管理権原者であるのかを明確にした上で届出を行って下さい。

(3) 受動喫煙防止について

Q: 受動喫煙の防止について、ビル衛生管理法での基準はありますか。また、受動喫煙を防止するための最も有効な手段は何ですか。

A: 受動喫煙防止対策は、健康増進法において、施設管理者に対しての努力義務として規定されており、ビル衛生管理法での基準はありません。

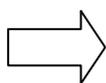
近年は、受動喫煙を防止するため、既に多くのビルで禁煙・分煙を行っています。分煙を行う場合には、空気清浄機だけではあまり効果が期待できませんので、密閉区画とした喫煙室を確保し、空調機への還気をせず、屋外に単独排気するような方法が望まれます。最も有効な受動喫煙防止対策は全面禁煙です。次に喫煙場所を屋外に限定するのが有効で、費用もかからない方法です。

なお、喫煙室の消火器、防火ダンパー等の消防設備については、最寄りの消防署にお問合せ下さい。

資 料

1 ビル衛生検査班担当地区

東京都福祉保健局
健康安全室環境水道課



東京都健康安全研究センター
広域監視部建築物監視指導課

平成 19 年 4 月 1 日

平成 19 年 4 月 1 日現在

| 担当班名（内線番号） | | 担 当 区 域 |
|---------------------|-------------------------|---|
| 建築物監視指導課 ビル衛生検査係 | ビル衛生検査第 1 班 (34 255) | 千代田区・大田区・目黒区 島しょ地区 |
| | ビル衛生検査第 2 班 (34 252) | 港 区・品川区・世田谷区 |
| | ビル衛生検査第 3 班 (34 253) | 中央区・文京区・台東区・墨田区 江東区・葛飾区・江戸川区 |
| | ビル衛生検査第 4 班 (34 254) | 新宿区・渋谷区・中野区・杉並区 豊島区・北 区・荒川区・板橋区 練馬区・足立区 |

お問い合わせ先

東京都健康安全研究センター広域監視部

建築物監視指導課ビル衛生検査係（第 1～4 班）

新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 都庁第一本庁舎 40 階南側

電話 03(5320)5988（直通） ファクシミリ 03(5388)1505

建築物監視指導課ホームページ

（届出様式、管理記録票（例）等がダウンロードできます。）

<http://www.tokyo-eiken.go.jp/kenchiku/bldg/index.html>

（主な掲載内容）

- ・ビル衛生管理法関連の情報
- ・各種届出様式
- ・管理記録票（様式例）
- ・特定建築物に関わる衛生情報、統計資料
- ・ビル衛生管理法に基づく事業登録業者営業所一覧

2 ビル衛生管理法担当窓口

特別区所管保健所

平成19年7月現在

| 区名 | 担当窓口 | 電話番号 | 郵便番号 | 所在地 | |
|------|-----------------------------|----------------------|-----------|-----------------------------|-------------|
| 千代田区 | 千代田区保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3291-3644 | 101-0054 | 神田錦町 3-10 | |
| 中央区 | 中央区保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3541-5938 | 104-0044 | 明石町 12-1 | |
| 港区 | みなと保健所 生活衛生課 生活衛生相談係 | 5114-3004 | 106-8515 | 六本木 5-16-45 | |
| 新宿区 | 新宿区保健所 衛生課 生活衛生係 | 5273-3845 | 160-0022 | 新宿 5-18-21 | |
| 文京区 | 文京保健所 生活衛生課 環境衛生担当 | 3812-7111 内 2827 | 112-0003 | 春日 1-16-21 (シビックセンター 8階) | |
| 台東区 | 台東保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3847-9437 | 110-0015 | 東上野 4-22-8 | |
| 墨田区 | 墨田区保健所 生活衛生課 生活環境係 | 5608-6939 | 130-8640 | 吾妻橋 1-23-20 (区役所 5階) | |
| 江東区 | 江東区保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3647-5862 | 135-0016 | 東陽 2-1-1 | |
| 品川区 | 品川区保健所 衛生課 環境衛生 | 3788-7011 | 142-0063 | 荏原 2-9-6 | |
| | 品川区保健センター 衛生課 環境衛生 | 3474-2224 | 140-0001 | 北品川 3-11-22 | |
| 目黒区 | 目黒区保健所 生活衛生課 住まいの衛生係 | 5722-9500 | 153-8573 | 上目黒 2-19-15 (総合庁舎 3階) | |
| 大田区 | 大田区保健所 生活衛生課 生活衛生担当 | 5764-0694 | 143-0015 | 大森西 1-12-1 (地域行政センター 4階) | |
| 世田谷区 | 世田谷保健所 生活保健課 環境衛生第2係 | 5432-2905 | 154-8504 | 世田谷 4-22-35 | |
| 渋谷区 | 渋谷区保健所 生活衛生課 環境衛生係 | 3463-1211 内 2583 | 150-8010 | 宇田川町 1-1 (区役所 5階) | |
| 中野区 | 中野区保健所 生活衛生分野 | 3382-6663 | 164-0001 | 中野 2-17-4 | |
| 杉並区 | 杉並保健所 生活衛生課 環境衛生担当 | 3391-1991 | 167-0051 | 荻窪 5-20-1 | |
| 豊島区 | 池袋保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3987-4176 | 170-0013 | 東池袋 1-20-9 | |
| 北区 | 北区保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3919-0376 | 114-0001 | 東十条 2-7-3 | |
| 荒川区 | 荒川区保健所 生活衛生課 環境衛生 | 3802-3111 内 426 | 116-8502 | 荒川 2-11-1 | |
| 板橋区 | 板橋区保健所 生活衛生課 環境衛生 建築物衛生グループ | 3579-2335 | 173-0004 | 板橋 2-61-7 | |
| 練馬区 | 練馬区保健所 生活衛生課 | 練馬分室 環境衛生 | 3992-1183 | 176-0011 | 豊玉上 6-8-2 |
| | | 石神井分室 環境衛生 | 3996-0633 | 177-0041 | 石神井町 7-3-28 |
| 足立区 | 足立保健所 生活衛生課 住居衛生係 | 3880-5375 | 120-0011 | 中央本町 1-5-3 | |
| 葛飾区 | 葛飾区保健所 生活衛生課 環境衛生担当係 | 3607-4142 | 125-0042 | 金町 4-18-19 (金町保健センター内) | |
| 江戸川区 | 江戸川保健所 生活衛生課 環境衛生第一係 | 3658-3177 内 41,42 | 133-0052 | 東小岩 3-23-3 | |

東京都福祉保健局所管保健所

| 名 称 | 担当窓口 | 電話番号 | 郵便番号 | 所 在 地 | 担当市町村名 |
|------------|----------------------------------|--------------|----------|-----------------|---|
| 西多摩保健所 | 生活環境 安全課 環境衛生 (第二)係 | 0428(22)6141 | 198-0042 | 青梅市東青梅 5-19-6 | 青梅市、福生市 羽村市、瑞穂町 奥多摩町 あきる野市 日の出町、檜原村 |
| 南多摩保健所 | | 042(371)7661 | 206-0025 | 多摩市永山 2-1-5 | 日野市、多摩市 稲城市 |
| 町田保健所 | | 042(722)0621 | 194-0021 | 町田市中町 2-13-3 | 町田市 |
| 多摩立川保健所 | | 042(524)5171 | 190-0023 | 立川市柴崎町 2-21-19 | 立川市、昭島市 国分寺市、国立市 東大和市 武蔵村山市 |
| 多摩府中保健所 | | 042(362)2334 | 183-0022 | 府中市宮西町 1-26-1 | 府中市、小金井市 調布市、狛江市 武蔵野市、三鷹市 |
| 多摩小平保健所 | | 0424(50)3111 | 187-0002 | 小平市花小金井 1-31-24 | 小平市、西東京市 東村山市、清瀬 市、東久留米市 |
| 島しょ 保健所 | 生活環境係 | 04992(2)1436 | 100-0101 | 大島町元町馬の背 275-4 | 大島町、新島村 利島村、神津島村 |
| | | 04994(2)0181 | 100-1102 | 三宅村伊豆 1004 | 三宅村、御蔵島村 |
| | | 04996(2)1291 | 100-1511 | 八丈町三根 1950-2 | 八丈町、青ヶ島村 |
| | | 04998(2)2951 | 100-2101 | 小笠原村父島字清瀬 | 小笠原村 |

市所管保健所

| | | | | | |
|---------|---------------------|--------------|----------|--------------|------|
| 八王子市保健所 | 生活衛生課 環境衛生 担当 | 042(645)5111 | 192-0083 | 八王子市旭町 13-18 | 八王子市 |
|---------|---------------------|--------------|----------|--------------|------|

3 登録制度

(1) 登録制度とは

ビルの維持管理業務には、専門的な知識・技能が必要となることから、ビルの清掃、空気環境測定、水質検査、貯水槽の清掃、ねずみ・昆虫等の防除などは、専門業者に委託して行うことが多くなっています。

こうした専門業者は、ビル衛生管理法に基づいて営業所ごとに、所在地の都道府県知事の登録を受けることができます。登録されたものを登録業者（登録営業所）と呼びます。

(2) 登録営業所とは

ア 業務内容により次のような業種があります。

| 業 種 | 業 務 の 内 容 |
|-------------------------------------|--|
| 建 築 物 清 掃 業 | 建築物における床等の清掃を行う事業 (外壁や給排水設備のみの清掃を行う事業は含まない。) |
| 建 築 物 空 気 環 境 測 定 業 | 建築物における空気環境 (浮遊粉じんの量、一酸化炭素の含有率、二酸化炭素の含有率、温度、相対湿度、気流)の測定を行う事業 |
| 建築物空気調和用ダクト清掃業 | 建築物の空気調和用ダクトの清掃を行う事業 |
| 建築物飲料水水質検査業 | 建築物における飲料水について、厚生労働省令に基づく方法により水質検査を行う事業 |
| 建築物飲料水貯水槽清掃業 | 受水槽、高置水槽等建築物の飲料水の貯水槽の清掃を行う事業 |
| 建築物排水管清掃業 | 建築物の排水管の清掃を行う事業 |
| 建築物ねずみ昆虫等防除業 | 建築物におけるねずみ、昆虫等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防除を行う事業 |
| 建築物環境衛生総合管理業 | 建築物における清掃、空気環境の測定、残留塩素等の検査並びに空気調和設備、給水設備、排水設備等の運転、日常的な点検及び補修を併せて行う事業 |
| 建築物環境衛生一般管理業 (平成20年3月31日までの経過措置) | 建築物内の清掃、空気環境の測定、残留塩素等の検査を併せて行う事業 |

- イ 登録業者以外の者が、同様の業務を行うことは制限されませんが、登録を受けずに登録を受けた旨の表示又はこれに類する表示をすることは禁止されています。
- ウ 機械器具その他の設備、事業に従事する者の資格及び作業の方法等に関する基準が、厚生労働省令で定められています。
- エ 都道府県の職員による立入検査を受けています。
- オ 必要事項を記入した作業報告書を提出するよう、指導を受けています。

(3) 登録証明書について

登録営業所には、登録番号、有効期間（6年間）等が記載された登録証明書が交付されています。

登録番号と有効期間の例（建築物飲料水貯水槽清掃業の場合）

| | 例 1 | 例 2 | 例 3 |
|------|--|--|--|
| 登録番号 | 東京都 58 貯第〇〇〇号 | 東京都 15 貯第〇〇〇号 | 東京都 58 貯第〇〇〇号 |
| 有効期間 | 平成 14 年 7 月 13 日から 平成 20 年 7 月 12 日まで | 平成 15 年 7 月 13 日から 平成 21 年 7 月 12 日まで | 昭和 58 年 7 月 13 日から 昭和 61 年 7 月 12 日まで |
| 説明 | 昭和 58 年に初めて登録を受けて、その後登録を重ねている営業所です。 | 平成 15 年に初めて登録した営業所です。 | 新たな登録を受けていない場合は、登録営業所ではありません。 |

(4) 登録営業所の数（平成 19 年 3 月 31 日現在）

| 業 種 | 件 数 |
|-----------------------------|-------|
| 建 築 物 清 掃 業 | 406 |
| 建 築 物 空 気 環 境 測 定 業 | 177 |
| 建 築 物 空 気 調 和 用 ダ ク ト 清 掃 業 | 21 |
| 建 築 物 飲 料 水 水 質 検 査 業 | 61 |
| 建 築 物 飲 料 水 貯 水 槽 清 掃 業 | 995 |
| 建 築 物 排 水 管 清 掃 業 | 121 |
| 建 築 物 ね ず み 昆 虫 等 防 除 業 | 328 |
| 建 築 物 環 境 衛 生 総 合 管 理 業 | 253 |
| 建 築 物 環 境 衛 生 一 般 管 理 業 | 121 |
| 計 | 2,483 |

(5) 登録営業所一覧は

東京都のホームページで御覧になれます。

http://www.tokyo-eiken.go.jp/kenchiku/k_touroku/tourokusearch.htm

(6) 登録制度についての問い合わせ先は

東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課建築物衛生係
（都庁第一本庁舎 40 階 南側 電話 03-5320-4392 ダイヤルイン）

4 変更（廃止）届出用紙、各種記録用紙（例）

ビル衛生管理法第5条第3項の規定による変更（廃止）の届出用紙及び立入検査票、各種記録用紙（例）を掲載しましたので、ご活用ください。

| | (ページ) |
|-----------------------|-------|
| ・特定建築物変更（廃止）届 | 91 |
| ・年間管理計画表（例） | 93 |
| ・空調設備年間管理記録票（例） | 94 |
| ・残留塩素等検査実施記録票（例） | 95 |
| ・雑用水槽点検記録票（例） | 96 |
| ・雑用水残留塩素等検査実施記録票（例） | 97 |
| ・排水槽等点検記録票（例） | 98 |
| ・グリーストラップの適正管理 | 99 |
| ・グリース阻集器清掃点検記録（例） | 100 |
| ・清掃実施計画表（例） | 101 |
| ・ねずみ等点検・防除年間計画表（例） | 103 |
| ・ねずみ・衛生害虫等点検記録票（例） | 104 |
| ・吹付けアスベスト等管理台帳兼記録票（例） | 105 |

お知らせ

- ・特定建築物変更（廃止）届
- ・飲料水貯水槽等維持管理状況報告書（旧 給水設備自主点検記録票）
- ・立入検査指導事項措置報告書
- ・各種点検記録等の様式例

は、東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課のホームページからもダウンロードできます。ご利用ください。

《建築物衛生のページ》

<http://www.tokyo-eiken.go.jp/kenchiku/bldg/index.html>

平成 年 月 日

東京都知事殿

届出者住所

氏 名

電 話 ()

〔 法人にあつては、その名称、主たる事務所
の所在地、代表者の氏名 〕

特定建築物変更（廃止）届

下記のとおり変更（廃止）したので「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第5条第3項の規定により届けます。

記

- 1 特定建築物の名称
- 2 特定建築物の所在場所
- 3 特定建築物の用途
- 4 変 更 事 項

旧

新

- 5 変更（廃止）年月日 年 月 日

- 6 変更（廃止）理由

添 付 書 類

構造設備の変更の場合は、その説明図

| | | |
|--|--|--------|
| | | 保健所收受印 |
| | | |

記入の留意点

平成 年 月 日

東京都知事殿

届出者住所
氏 名

押印は不要です。

変更時は、変更後（現在）
の届出者を記入する。

電 話 （ ）

〔 法人にあっては、その名称、主たる事務
所の所在地、代表者の氏名 〕

特定建築物変更（廃止）届

下記のとおり変更（廃止）したので「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第5条第3項の規定により届けます。

記

- 1 特定建築物の名称
- 2 特定建築物の所在場所
- 3 特定建築物の用途
- 4 変 更 事 項

複数の変更事項がある場合は、列挙する。内容が多い場合は別紙に記載してもよい。

旧
新

建築物衛生管理技術者の変更時は、管理技術者の住所も記入する。また、兼務の有無、兼務場所の名称と住所を記入する。

5 変更（廃止）年月日

平成 年 月 日

6 変更（廃止）理由

添 付 書 類

構造設備の変更の場合は、その説明図

建築物衛生管理技術者の変更時は、免状(原本)を持参すること。

保健所收受印

変更届は、所在地の保健所に2部（控えが必要な場合は3部）ご提出ください。

年間管理計画表（ 年度）（例）

年 月 日作成

| 維持管理項目 | | 頻度 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 備考 |
|--------|----------------------|-----------------|-------|---|---|---|---|---|----|----|----|---|---|-------|-------------------------|
| 空調設備 | 空調機内外の点検・整備 | 定期 | | | | | | | | | | | | | 告示 |
| | 排水受けの点検(清掃) | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 加湿装置の点検・整備 | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 加湿装置の清掃 | 1回/1年 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 冷却塔・冷却水水管の清掃 | 1回/1年 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 冷却塔の点検・整備 | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 空気環境測定 | 1回/2月 | | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | 粉じん計校正 | 1回/年 | | | | | | | | | | | | | 要領 |
| 給水設備 | 貯水槽 (貯湯槽含む) 設備 | 受水槽・高置水槽清掃 | 1回/1年 | | | | | | | | | | | | 規則 |
| | | 給水設備点検・整備 | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | 指導 |
| | | 貯湯槽内の攪拌・排出 | 定期 | | | | | | | | | | | | 告示 |
| | 水質 検査 | 15(10)項目 | 1回/6月 | | | | | | | | | | | | 規則 地下水 指導 |
| | | 消毒副生成物 | 1回/年 | | | | | | | | | | | | |
| | | 有機化学物質 | 1回/3年 | | | | | | | | | | | | |
| | | 全項目 50 項目 | 使用前 | | | | | | | | | | | | |
| | 配管 | 遊離残留塩素等 | 毎日 | | | | | | | | | | | | |
| | | 管損傷・水漏れ等点検 | 定期 | | | | | | | | | | | | 告示 |
| | | 汚水等逆流、吸入点検 | 定期 | | | | | | | | | | | | 告示 |
| 雑用水 | 防錆剤の水質検査 | 1回/2月 | | | | | | | | | | | | 告示 | |
| | 雑用水槽の点検・清掃 | 定期 | | | | | | | | | | | | 告示 | |
| | 水質 | pH・臭気・外観・遊離残留塩素 | 1回/7日 | | | | | | | | | | | | 規則 |
| 濁度・大腸菌 | | 1回/2月 | | | | | | | | | | | | 規則 | |
| 排水設備 | 汚水槽・雑排水槽の清掃 | 1回/4月 | | | | | | | | | | | | 指導 | |
| | 排水槽等の点検 | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | 指導 | |
| | グリストラップの点検・清掃 | 使用日毎 | | | | | | | | | | | | 指導 | |
| | 浄化槽の清掃 | 1回/6月 | | | | | | | | | | | | 浄化槽法等 | |
| ね | 生息状況調査等 | 1回/1月 | | | | | | | | | | | | 指導 | |
| 清掃 | 日常清掃 | 毎日 | | | | | | | | | | | | 規則 | |
| | 大掃除 | 1回/6月 | | | | | | | | | | | | 規則 | |
| | 清掃機械・器具点検 | 定期 | | | | | | | | | | | | 告示 | |
| ア | 吹付けアスベストの点検 | 定期 | | | | | | | | | | | | 指導 | |

規則：ビル衛生管理法施行規則(省令)
告示：厚生労働省告示第119号
要領：建築物環境衛生維持管理要領

空調設備年間管理記録票 (例)

年 月 日作成

| 機器名 | 点検項目 | 月 頻度 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 |
|---------------------|-------------------------------------|---------|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 空調機 | 送風機・排風機の運転状態 | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| | エアフィルタの汚れ | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| | 冷温水コイルの汚れ | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| | 排水受け | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| 加湿装置 | 加湿減湿装置の運転状態 コイル表面・エリミネータ・スプレノズル等 | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| | 加湿装置の清掃 | 1/年 | | | | | | | | | | | | |
| | 加湿水 貯留槽の清掃と全換水 | 使用前 | | | | | | | | | | | | |
| 吹出口・ (各階) 還気口 | 吹出・吸込口付近の清掃 | 定期 | | | | | | | | | | | | |
| | ダンパーの作動状況 | 定期 | | | | | | | | | | | | |
| | 厨房ダクト・フード、グリッドフィルタ | 随時 | | | | | | | | | | | | |
| 自動制御装置 | 調整・点検 | 定期 | | | | | | | | | | | | |
| | 設定温湿度と室内温湿度の差 | 定期 | | | | | | | | | | | | |
| | 隔測温湿度計の検出部の障害物等 | 定期 | | | | | | | | | | | | |
| 冷却塔 | 充填剤・エリミネータ等の状態・ ボールタップ・送風機の作動状況 | 1/月 | | | | | | | | | | | | |
| | 冷却塔・冷却塔水管の清掃 | 1/年 | | | | | | | | | | | | |
| | 冷却水の点検 (色・スライム等) | 1/週 | | | | | | | | | | | | |
| 備考 | | | | | | | | | | | | | | |

上記の項目を参考に各ビルの空調システムに合わせ記録票を作成してください。

残留塩素等検査実施記録票 (例)

飲料水・給湯水

| | |
|-----|------|
| ビル名 | |
| 実施月 | 年 月分 |

| 点 検 日 時 | | | 検 査 者 | 検査場所 () | | | | | 備 考※ |
|---------|----|-----|-------|-------------|---|----|----|---|------|
| 日 | 曜日 | 時 刻 | | 遊 離 残留塩素 | 色 | 濁り | 臭気 | 味 | |
| 1 | | : | | | | | | | |
| 2 | | : | | | | | | | |
| 3 | | : | | | | | | | |
| 4 | | : | | | | | | | |
| 5 | | : | | | | | | | |
| 6 | | : | | | | | | | |
| 7 | | : | | | | | | | |
| 8 | | : | | | | | | | |
| 9 | | : | | | | | | | |
| 10 | | : | | | | | | | |
| 11 | | : | | | | | | | |
| 12 | | : | | | | | | | |
| 13 | | : | | | | | | | |
| 14 | | : | | | | | | | |
| 15 | | : | | | | | | | |
| 16 | | : | | | | | | | |
| 17 | | : | | | | | | | |
| 18 | | : | | | | | | | |
| 19 | | : | | | | | | | |
| 20 | | : | | | | | | | |
| 21 | | : | | | | | | | |
| 22 | | : | | | | | | | |
| 23 | | : | | | | | | | |
| 24 | | : | | | | | | | |
| 25 | | : | | | | | | | |
| 26 | | : | | | | | | | |
| 27 | | : | | | | | | | |
| 28 | | : | | | | | | | |
| 29 | | : | | | | | | | |
| 30 | | : | | | | | | | |
| 31 | | : | | | | | | | |

実施方法：(DPD 法・)

※必要に応じて給湯水の温度を記入

雑用水槽点検記録票 (例)

点検 (受水槽・高置水槽・副受水槽等)

受水槽有効容量：

年 作成

| 項 目 | 点検月日 | 月 | 日 | 月 | 日 | 月 | 日 | 月 | 日 | 月 | 日 | 月 | 日 |
|------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 | 月 日 |
| 水槽内面の損傷、劣化等の状況 | | | | | | | | | | | | | |
| 水漏れ、外壁の損傷、さび、腐食 | | | | | | | | | | | | | |
| マンホール密閉状況 | | | | | | | | | | | | | |
| オーバーフロー管、水抜管の防虫網 | | | | | | | | | | | | | |
| ボールタップ、満減水警報装置 | | | | | | | | | | | | | |
| 塩素滅菌器の機能等 | | | | | | | | | | | | | |
| 給水ポンプの揚水量、作動状況 | | | | | | | | | | | | | |
| 配管 | 管、バルブの損傷 | | | | | | | | | | | | |
| | さび、腐食 | | | | | | | | | | | | |
| | スライム・スケールの付着 | | | | | | | | | | | | |
| | 吐水口空間の保持状況 | | | | | | | | | | | | |
| 貯水槽清掃実施日 | | | | | | | | | | | | | |
| 水質検査実施日 | | | | | | | | | | | | | |

備考：

凡 例

- 良
- レ 不備
- △ 不十分
- / 設備無

雑用水残留塩素等検査実施記録票(例)

年 月分

| 点 検 日 時 | | | 検 査 者 | 検査場所* () | | | | 備 考 |
|---------|----|-----|-------|-------------|------|-----|-----|-----|
| 日 | 曜日 | 時 刻 | | 遊 離 残留塩素 | pH 値 | 臭 気 | 外 観 | |
| 1 | | : | | | | | | |
| 2 | | : | | | | | | |
| 3 | | : | | | | | | |
| 4 | | : | | | | | | |
| 5 | | : | | | | | | |
| 6 | | : | | | | | | |
| 7 | | : | | | | | | |
| 8 | | : | | | | | | |
| 9 | | : | | | | | | |
| 10 | | : | | | | | | |
| 11 | | : | | | | | | |
| 12 | | : | | | | | | |
| 13 | | : | | | | | | |
| 14 | | : | | | | | | |
| 15 | | : | | | | | | |
| 16 | | : | | | | | | |
| 17 | | : | | | | | | |
| 18 | | : | | | | | | |
| 19 | | : | | | | | | |
| 20 | | : | | | | | | |
| 21 | | : | | | | | | |
| 22 | | : | | | | | | |
| 23 | | : | | | | | | |
| 24 | | : | | | | | | |
| 25 | | : | | | | | | |
| 26 | | : | | | | | | |
| 27 | | : | | | | | | |
| 28 | | : | | | | | | |
| 29 | | : | | | | | | |
| 30 | | : | | | | | | |
| 31 | | : | | | | | | |

*原則として末端給水栓とするが、ない場合は使用場所に最も近い貯水槽の出口付近とする。

濁度・大腸菌については、別途に1回/2月ごと検査を実施する（使用用途が水洗便所の場合は大腸菌のみ）。

排水槽等点検記録票 (例)

年 作成

| 点検項目 | | 点検月日 | | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 | 月 |
|----------|------------------|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 | 日 |
| 排水槽 | 浮遊物及び沈殿物の状況 | | | | | | | | | | | | |
| | 壁面等損傷、亀裂及び錆の発生状況 | | | | | | | | | | | | |
| | マンホールの密閉状況 | | | | | | | | | | | | |
| | 害虫の発生状況 | | | | | | | | | | | | |
| | 悪臭の有無 | | | | | | | | | | | | |
| 付帯設備 | 満減水警報装置 | | | | | | | | | | | | |
| | フロートスイッチ | | | | | | | | | | | | |
| | 電極式制御装置 | | | | | | | | | | | | |
| | タイマー | | | | | | | | | | | | |
| | 排水ポンプ | | | | | | | | | | | | |
| | フート弁 | | | | | | | | | | | | |
| | 排水管及び通気管 | | | | | | | | | | | | |
| | 防虫網 | | | | | | | | | | | | |
| | グリース阻集器 | | | | | | | | | | | | |
| | トラップ | | | | | | | | | | | | |
| | 曝気装置 | | | | | | | | | | | | |
| | 攪拌装置 | | | | | | | | | | | | |
| 排水用補助ポンプ | | | | | | | | | | | | | |
| 排水槽清掃実施日 | | | | | | | | | | | | | |

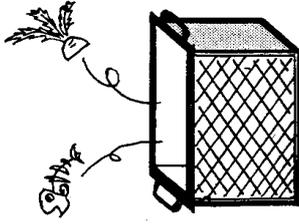
備考

記入例

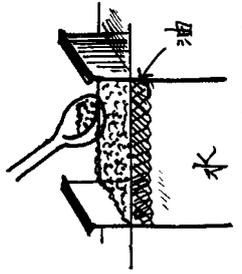
| | |
|------|-------|
| ○ 良 | △ 不十分 |
| ∨ 不良 | / 設備無 |

1 受カゴ内と浮いた油は毎日

1 槽目の受カゴは野菜クズなどのゴミを取るためのものです。他の用途には使用しないでください。
 少なくとも1日1回は取り外して清掃してください。

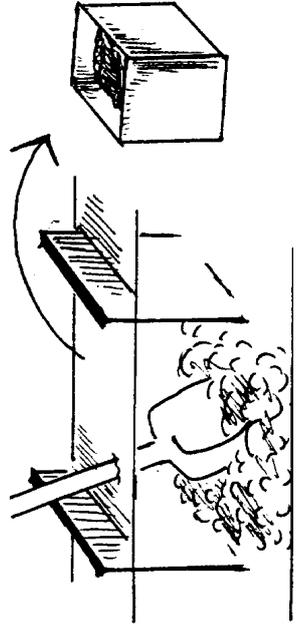


また、排水中の油分（グリース）は、2 槽目以降に浮いてたまるので、毎日すくい上げて処理してください。

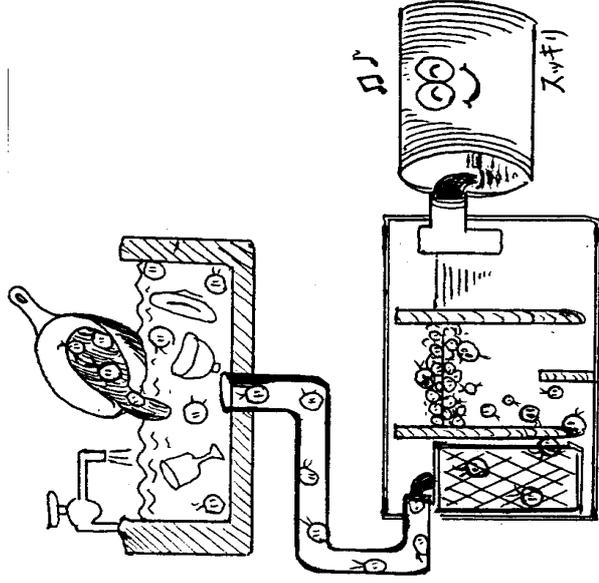


2 沈殿物の清掃は週に1回以上

底にたまった沈殿物は週に1回以上すくい上げて処理してください。



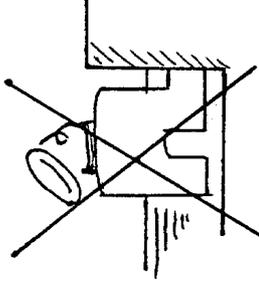
グリーストラップの適正管理



調理場からの排水には多量の油が含まれていて、そのまま流すと排水管が詰まることがあります。グリーストラップを適正に機能させて排水中の油分を上手に取り除いてください。

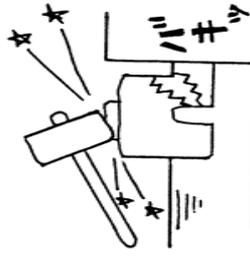
4 キャップを外さない

トラップ管に付いているキャップは臭気止めなので、清掃時以外は取り外さないでください。



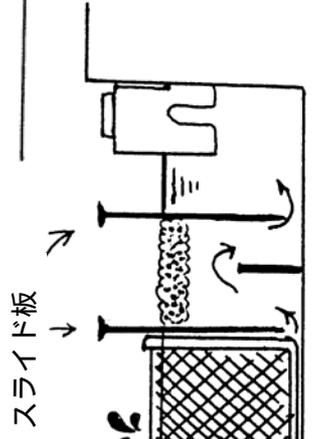
5 トラップ管に注意

トラップ管に強い衝撃を与えると破損することがあるので注意してください。



3 スライド板は正しく差し込む

スライド板は把手がついている部分を上に確実に差し込んでください。正しく差し込まなかったり、通常の使用時に外していると、グリースが効率良く取れないことがあります。



清掃実施計画表 (例)

平成 年度分

| | 区域 | 共用区域 | | | | | | | 専用区域 | | | | | 管理区域 | | | | |
|------|-------------|-------|----|----|-----|--------|-------|--------|------|-----|---------|-------|----|------|----|------|--|--|
| | 作業箇所 | 玄関ホール | 廊下 | 階段 | 給湯所 | 便所・洗面所 | 屋上・屋外 | エレベーター | 事務室 | 役員室 | 会議室・応接室 | 事務機械室 | 食堂 | 書庫 | 外壁 | 窓ガラス | | |
| 清掃作業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 日常清掃 | 床の掃き拭き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | じゅうたん掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁面(低所)ほこり払い | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 机上掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 窓枠・窓台ほこり払い | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 吸い殻処理 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 紙屑、ごみ処理 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 茶殻、厨芥処理 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 階段手すり拭き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 流し場掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 衛生陶器掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 汚物入れ掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 鏡まわり掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 衛生消耗品掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | マット掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 定期清掃 | 床面ワックス塗装 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 金属磨き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高所ほこり払い | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁、大理石磨き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 扉、間仕切り掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | マット洗浄 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 排水溝掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 金属外装磨き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ガラス、金属類の掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特別清掃 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

清掃実施計画表（作成例）

平成 年度分

| | 区域 作業箇所 | 共用区域 | | | | | | | 専用区域 | | | | | 管理区域 | | | | |
|------------------|-------------|-----------|--------|--------|-------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|------------------|--|--|
| | | 玄関 ホール | 廊 下 | 階 段 | 給 湯 所 | 便 所 ・ 洗 面 所 | 屋 上 ・ 屋 外 | エ レ ベ ー タ ー | 事 務 室 | 役 員 室 | 会 議 室 ・ 応 接 室 | 事 務 機 械 室 | 食 堂 | 書 庫 | 外 壁 | 窓 ガ ラ ス | | |
| 日 常 清 掃 | 清掃作業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床の掃き拭き | 4/日 | 2/日 | 2/日 | 2/日 | 2/日 | 2/日 | 2/日 | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | じゅうたん掃除 | | | | | | | | | 1/日 | | | | | | | | |
| | 壁面(低所)ほこり払い | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | 机上掃除 | | | | | | | | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | 窓枠・窓台ほこり払い | | | | | | | | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | 吸い殻処理 | 1/日 | | | | 1/日 | | | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | 紙屑、ごみ処理 | 1/日 | | | | 1/日 | | | | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | 1/日 | | | |
| | 茶殻、厨芥処理 | | | | 1/日 | | | | | | | | | 1/日 | | | | |
| | 階段手すり拭き | | | 2/日 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 流し場掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 衛生陶器掃除 | | | | | 1/日 | | | | | | | | | | | | |
| | 汚物入れ掃除 | | | | | 1/日 | | | | | | | | | | | | |
| | 鏡まわり掃除 | | | | | 1/日 | | | | | | | | | | | | |
| | 衛生消耗品掃除 | | | | | 1/日 | | | | | | | | | | | | |
| | マット掃除 | | | | | 1/日 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 定 期 清 掃 | 床面ワックス塗装 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | | | | | | 2/月 | | 2/月 | 2/月 | 2/月 | 2/月 | | | |
| | 金属磨き | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | | | |
| | 高所ほこり払い | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | 3/月 | | | |
| | 壁、大理石磨き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 扉、間仕切り掃除 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | 1/週 | | | |
| | マット洗淨 | 1/週 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 排水溝掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 金属外装磨き | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ガラス、金属類の掃除 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特 別 清 掃 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

作業箇所・清掃作業別に
清掃の頻度を記入します。

(例) 1/日、2/日、1/週、1/月など

ねずみ等点検・防除年間計画表 (例)

年 月作成

| 点検項目 | | 点検月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------------|----------------|----------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| ねずみ等生息状況の点検 | 各階 | 事務室 | | | | | | | | | | | | |
| | | 給湯室 | | | | | | | | | | | | |
| | | トイレ | | | | | | | | | | | | |
| | 厨房 | 食品保管場所 | | | | | | | | | | | | |
| | | グリーストラップ | | | | | | | | | | | | |
| | 排水槽 | 汚水槽 | | | | | | | | | | | | |
| | | 雑排水槽 | | | | | | | | | | | | |
| | | 湧水槽 | | | | | | | | | | | | |
| | | 雨水槽 | | | | | | | | | | | | |
| | 廃棄物の保管場所 | | | | | | | | | | | | | |
| | リサイクル室 | | | | | | | | | | | | | |
| | 防虫・防そ構造及び設備の点検 | | | | | | | | | | | | | |
| | 防除 | 全館 | | | | | | | | | | | | |
| 重点 | | | | | | | | | | | | | | |
| 効果判定 | | | | | | | | | | | | | | |

備考

上記の項目を参考に、各ビルの現状に合わせた計画表を作成してください。

ねずみ・衛生害虫等点検記録票（例）

建築物名称 _____

| | | | | | | | |
|-----------|-----|---------------------------------|------|---|-----|-------|---------|
| 点 検 年 月 日 | | 年 月 日 () | | | 点検者 | | |
| 点 検 区 分 | | 定期、駆除後、重点(場所、対象種)、その他 () | | | | | |
| 場 所 | | 種 別 及 び 生 息 状 況 | | | | | 管 理 状 況 |
| 階 | 名 称 | ねずみ | ゴキブリ | カ | ハエ | チョウバエ | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 生 息 状 況 | | (－) いない、(+)いる、(++)多い、(+++) 大変多い | | | | | |
| 処 理 経 過 | | | | | | | |
| 特 記 事 項 | | | | | | | |

吹付けアスベスト等管理台帳兼記録票（記入例）

| 施設名 | 施設所在地 | | 施設所有者 | | 施設届出者 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| | △△区〇〇1-1-1 | 延べ床面積 | 建築年月 | 管理担当者部課名(電話) | |
| 東京〇〇ビル | △△区〇〇1-1-1 | 〇〇〇〇m ² | 昭和39年3月 | 記入例 施設課 担当者 △△ (03-AAAA-BBBB) | 機械室：1回/6ヶ月 倉庫：1回/6ヶ月 (16年10月より1回/1年) 居室：1回/1ヶ月 (15年7月より点検なし) |
| 施設の用途 | 構造 | 鉄骨 | 〇〇〇〇m ² | | 目視による点検及び アスベスト繊維濃度測定 |
| 事務所 | | | | | |
| 場所 | 1階 機械室 | 地下2階 倉庫 | 7階 居室 | | 場所 |
| 調査機関 (種類、含有率等) | 株〇〇〇〇センター | 同左 | 同左 | | 点検日 |
| 調査日 | 15年4月2日 | 15年4月2日 | 15年4月2日 | | 15年4月2日 |
| 完成図書による確認 | 済 | 済 | 済 | | 15年5月1日 |
| アスベストの有無 | あり | あり | あり | | 15年6月2日 |
| 使用部位 | 天井 | 壁 | 天井 | | 15年7月15日 |
| 使用面積 | 〇〇〇.〇m ² | 〇〇〇.〇m ² | 〇〇〇.〇m ² | | 15年10月2日 |
| 種類等 | アスベスト、岩綿 (クリンタイト) | アスベスト、岩綿 (クリンタイト) | アスベスト、岩綿 (クリンタイト) | | 16年4月1日 |
| ※含有率 | アスベスト5% | アスベスト5% | アスベスト30% | | 16年10月7日 |
| 表面状態(目視) | 損傷なし | 損傷あり | 損傷あり | | 16年10月9日 |
| ※アスベスト 繊維濃度 | △本/L | △本/L | △本/L | | 17年4月8日 |
| 判定結果 | D | C | A | | 17年10月3日 |
| 工法 | | 封じ込め | 除去 | | |
| 工事完了年月日 | | 16年10月9日 | 15年7月15日 | | |
| 工事施工業者 | | 株〇〇〇〇 | 株〇〇〇〇 | | |
| その他工事記録 | | 施工後の繊維数濃度 〇本/L | 施工後の繊維数濃度 〇本/L | | |
| 備考 | 点検による管理 | 点検による管理 | 点検による管理 | | |
| 調査診断 | 点検記録 | | | | |
| 処理状況 | 備考欄 | | | | |

(注) 判定結果は、「吹付けアスベスト等に関する室内環境維持管理指導指針」の第4(2)による判定結果を記入する。

※ については、分析や測定を実施した場合のみ記入する。

5 建築物環境衛生管理基準

建築物衛生法第4条に基づく「建築物環境衛生管理基準」は、下表のとおりです。
 なお、東京都では地域特性を踏まえ、独自の「指導基準」を設けています。

| | | 実 施 回 数 等 | |
|-------------------------|--|--|---------------------------------|
| | | 施行規則（厚生労働省令）等 | 東京都の指導 |
| 空調管理 | 空気環境の測定 | 2月以内ごとに1回、各階で測定 (ホルムアルデヒドについては、建築等を行った場合、使用開始日以降最初の6月～9月の間に1回) | |
| | 浮遊粉じん測定器 | 1年以内ごとに1回の較正 | |
| | 冷却塔・加湿装置・空調排水受けの点検等 | 使用開始時及び使用開始後1月以内ごとに1回点検し、必要に応じ清掃等を実施 | |
| | 冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃 | 1年以内ごとに1回実施 | |
| 給水・給湯管理 (飲用・炊事用・浴用等) | 貯水(湯)槽の清掃 | 1年以内ごとに1回実施 | |
| | 水質検査 | ①6月以内ごと実施 (15項目、10項目) ②毎年6～9月に実施 (消毒副生成物11項目) ③地下水等使用施設： 3年以内ごと実施 (有機化学物質等8項目) | 給水・給湯系統別に実施する。 |
| | 残留塩素等の測定 | 7日以内ごとに1回実施 | 給水は毎日、給水系統別に実施する(給湯は7日以内ごとに1回)。 |
| | 防錆剤の水質検査 | 2月以内ごとに1回実施 | |
| 雑用水の水質管理 | 散水・修景・清掃の用に供する雑用水の検査 | 7日以内ごとに1回実施 pH・臭気・外観・残留塩素 2月以内ごとに1回実施 大腸菌・濁度 | |
| | 水洗便所の用に供する雑用水の検査 | 7日以内ごとに1回実施 pH・臭気・外観・残留塩素 2月以内ごとに1回実施 大腸菌 | |
| 排水管理 | 排水槽等の清掃は、6月以内ごとに1回実施 | 排水槽の清掃は、年3回以上実施する。 グリース阻集器は使用日ごとに捕集物・油脂を除去し、7日以内ごとに1回清掃を行う。 | |
| 清掃および廃棄物処理 | 日常清掃のほか、6月以内ごとに1回、大掃除を定期的に統一的に実施 | | |
| ねずみ等の点検・防除 | 6月以内ごとに1回(特に発生しやすい場所については2月以内ごとに1回)、定期的に統一的に調査し、当該結果に基づき必要な措置を講ずる。 | 生息状況等の点検を毎月1回実施し、その状況に応じた適切な防除を実施する。 | |
| 吹付けアスベスト等 | | 吹付けアスベスト等の項参照 | |

「飲料水貯水槽等維持管理状況報告書」により毎年報告を行う。

1 帳簿書類等の審査結果

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 | |
|---------------------------------|--|--|----|----|
| 年間計画 空 調 管 理 | 1 | 年間管理計画(環境衛生上の維持管理計画)を作成し、業務の進行管理を行っていること。 | | |
| | 2 | 空気環境を定期的に測定していること。 | | |
| | 3 | 空気環境の測定方法が適切であること。(回数・場所・測定器等) | | |
| | 4 | 空気環境が基準に適合していること。(温度・湿度・気流・CO・CO ₂ ・粉じん・ホルムアルデヒド) | | |
| | 5 | 空気環境が常に不適な場所については改善の計画があること。 | | |
| | 6 | フィルタ・冷温水コイル・排水受け・加湿減湿装置・送風機・自動制御装置等の点検・清掃等を行っていること。 | | |
| | 7 | 冷却塔・冷却水管の点検・清掃等を適切に行っていること。 | | |
| 給 水 ・ 給 湯 管 理 | 8 | 貯水槽(受水槽・高置水槽・貯湯槽等)を1年以内ごとに1回、清掃していること。 | 給水 | 給湯 |
| | | | | |
| | 9 | 貯水槽の清掃方法が適切であること。 | | |
| | 10 | 水質検査を定期的に行っていること。 | | |
| | 11 | 水質が基準に適合していること。 (不適項目:) | | |
| | 12 | 給水栓における残留塩素・色・濁り・臭い・味について検査していること。 | | |
| | 13 | 給水栓における残留塩素・色・濁り・臭い・味について基準に適合していること。 | | |
| | 14 | 水質が不適であった場合の措置が適切であること。 | | |
| | 15 | 貯水槽・ボールタップ・満減水警報装置・給水ポンプ等の点検・整備を行っていること。 | | |
| 16 | 防錆剤を注入している場合は濃度を定期的に検査し、使用基準に適合していること。 | | | |

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|--------------------------------------|-----|--|----|
| 雑用水 | 17 | 雑用水に関する設備の点検・清掃等を適切に行っていること。 (原水:) (用途:) | |
| | 18 | 雑用水の水質検査を定期的に行っていること。 | |
| 排 水 管 理 | 19 | 排水設備を定期的に清掃していること。 | |
| | 20 | 排水設備の清掃方法が適切であること。 | |
| | 21 | 排水槽及びポンプ、満減水警報装置・グリース阻集器等の附帯設備を定期的に点検していること。 | |
| 清掃 | 22 | 日常清掃・大掃除を実施していること。 | |
| ね ず み 等 の 防 除 | 23 | 生息状況の点検を定期的に行っていること。 | |
| | 24 | 点検に基づき必要な措置が行われていること。 | |
| 吹 付 け ア ス ベ ス ト | 25 | 吹付けアスベストのある場合は、点検を実施していること。 | |
| 図 面 類 | 26 | 建築物の平面図及び断面図を整備していること。 | |
| | 27 | 設備の系統図等を整備していること(空調及び給排水の系統図・貯水槽及び排水槽の詳細図・主要な機器の型式、性能及び配置を示す書類)。 | |

判定欄のみかた …完備・良好 …不備・不良 …一部不備・不十分 …要注意 …該当せず

2 設備の点検結果

(1) 空調管理

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|--------|-----|--|----|
| 外気取入口 | 28 | 排気口や冷却塔が、外気取入口に悪影響を与えていないこと。 | |
| | 29 | 排気口や冷却塔が、隣接ビルの外気取入口などに悪影響を与えていないこと。 | |
| 空調和設備等 | 30 | 空調機周囲又は空調機械室内が汚れていたり、物置化していないこと。 | |
| | 31 | 空調機フィルタ・冷温水コイル・送風機・加湿減湿装置等の維持管理が良好であること。 | |
| | 32 | ダンパ・自動制御装置等に、汚れや機能不良がないこと。 | |
| | 33 | 吹出口及び還気口に汚れや障害物がないこと。 | |
| | 34 | 冷却塔の維持管理が良好であること。 | |
| | 35 | 従業員控室・便所・湯沸室・駐車場等の換気状況が良好であること。 | |
| その他 | 36 | 厨房グリースフィルタ等が、著しく汚れていないこと。 | |
| | 37 | 居室の空気環境等がおおむね良好であること。 | |

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|-----|-----|--|----|
| 雑用水 | 48 | 使用用途・誤飲防止の表示等が適切であること。 (原水:) (用途:) | |
| | 49 | 雑用水槽・配管設備・塩素滅菌器等の整備が良好であること。 | |
| | 50 | 修景水等の設備・水質等の維持管理が良好であること。 | |

(3) 排水管理

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|------|-----|---|----|
| 排水槽 | 51 | 槽の点検・清掃が困難でないこと。 | |
| | 52 | 悪臭及び浮遊物等の発生が著しくないこと。 | |
| 附帯設備 | 53 | 排水管、トラップ等の詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しくないこと。 | |
| | 54 | 厨房排水に対してグリース阻集器が有効な場所に設置されていること。 | |
| | 55 | グリース阻集器の詰まり・悪臭の発生・沈殿物・浮遊物が著しくないこと。 | |

(2) 給水・給湯管理

| 項目 | No. | 検査項目 | 受水 | 高置 |
|---------|-----|--|----|----|
| | | | 槽 | 水槽 |
| 貯水槽等 | 38 | 貯水槽の周囲・ポンプ室等に汚れ・損傷及び付帯設備の異常がないこと。 | | |
| | 39 | 貯水槽内部に異常がないこと。 | | |
| | 40 | 貯水槽の容量・配管等が適正で水質が良好であること。 | | |
| | 41 | マンホールの位置・大きさ・立ち上げ・防水・施錠等が良好であること。 | | |
| | 42 | 吐水口空間・排水口空間が確保されていること。 | | |
| | 43 | オーバーフロー管・通気管の防虫網の整備が良好であること。 | | |
| | 44 | 給湯設備等の維持管理が良好であること。 | | |
| 逆措流置防等止 | 45 | 飲用以外の設備(冷却塔・膨張水槽・消防用水槽・雑用水槽等)からの逆流のおそれがないこと。 | | |
| | 46 | クロスコネクションがないこと | | |
| 防錆剤 | 47 | 防錆剤等の注入方法・管理状況が良好であること。 | | |

(4) 清掃等

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|------|-----|---|----|
| 清掃 | 56 | 清掃用具類が整然と保管され破損等がないこと | |
| | 57 | 清掃状況が良好であること。 | |
| 廃棄物等 | 58 | 廃棄物・再利用物の保管場所とその附帯設備(洗浄・排水・換気)が確保されていること。 | |
| | 59 | 廃棄物・再利用物の保管状況が良好であること。 | |

(5) ねずみ等の防除

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|------|-----|---|----|
| ねずみ等 | 60 | 厨房・食品庫・廃棄物保管場所等は、ねずみ・昆虫等の出入を防ぐ構造であること。 | |
| | 61 | 食料品・厨芥類等の保管状況が良好であること。 | |
| | 62 | ねずみ・昆虫等生息状況 種類 生息場所 () () () () () () | |

(6) 吹付けアスベスト

| 項目 | No. | 検査項目 | 判定 |
|--------|-----|---------------------------------|----|
| 吹アス付スト | 63 | 吹付けアスベストが利用者等に危険な状態で放置されていないこと。 | |

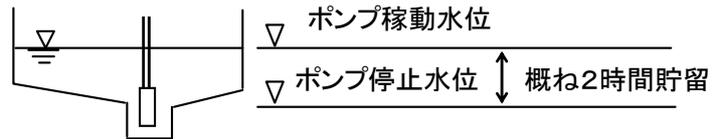
7 排水槽の硫化水素発生防止対策

(1) 排水の貯留時間を短くする

貯留した排水を、硫化水素が発生する前に排除することで、硫化水素の発生を防ぎます。具体的には、次のような対策がありますが、排水調整槽の場合は、排水を一定時間以上貯留すること自体を目的としているため、こうした対策を採用することは困難です。

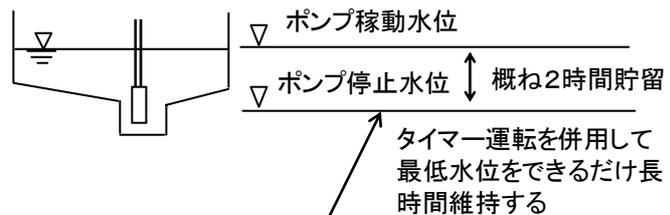
ア 排水ポンプの運転水位を調整する

排水ポンプの稼働水位および停止水位を低く設定することで、排水の貯留時間を短縮します。排水の残留量をできるだけ少なくするため、排水ポンプの吸込み口はできるだけ低い位置に設置します。



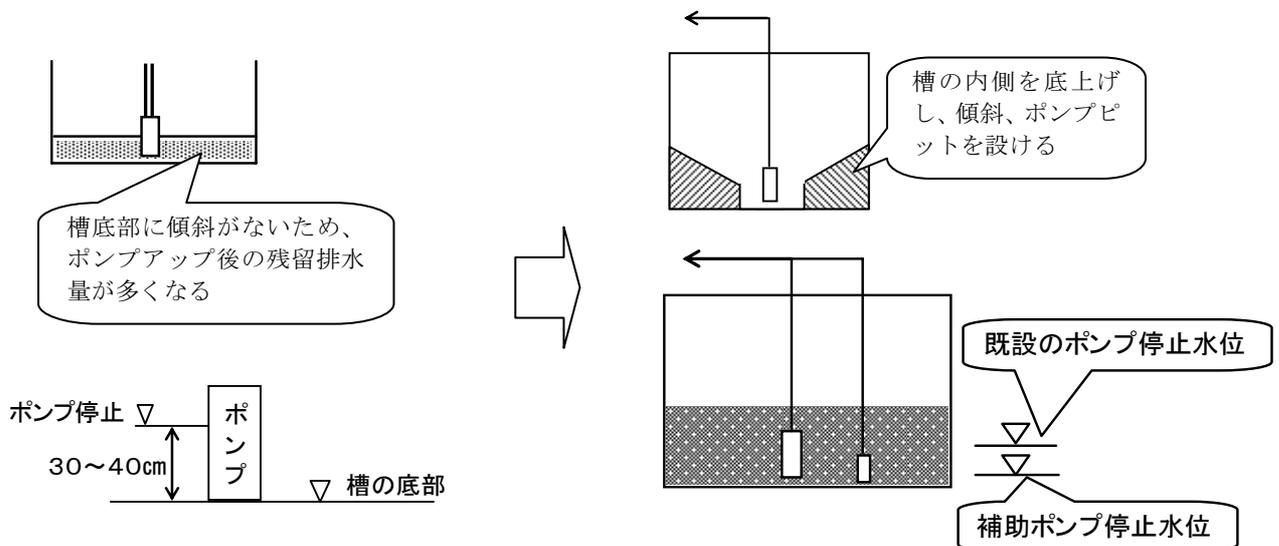
イ 排水ポンプをタイマー制御とする

排水ポンプの稼働を水位制御のみでなく、タイマー運転も併用することで、最低水位をできるだけ長時間維持します。



ウ 吸込みピットを設ける

槽の内側をポンプに向かって底上げすることで、底部に吸込みピットを設けます。ポンプアップ後の残留排水量を少なくするとともに、床面に傾斜を持たせることで、固形物の排除が容易になります。ピットが設けられないときは、さらに低い水位まで排除できる補助ポンプを設置します。



(2) ばっ気・攪拌併設装置を設置する

排水槽内にばっ気・攪拌併設装置を設置することで、排水中に空気を送り、嫌気性細菌である硫酸塩還元細菌の活動を抑えます。ばっ気・攪拌併設装置の設置、運転に当たっては、次の点に留意します。

ア 排水槽の構造等に適したばっ気・攪拌併設装置を設置する

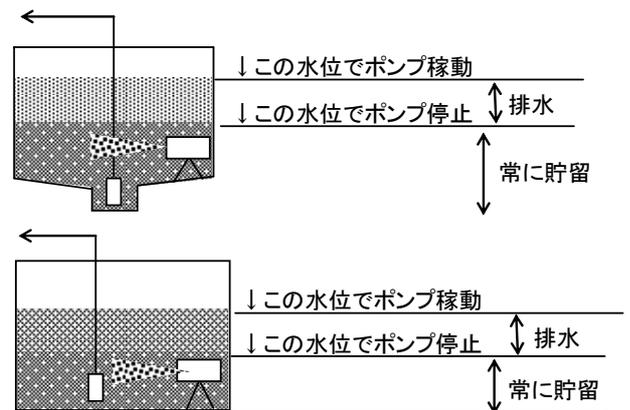
ばっ気・攪拌併設装置には、いろいろな種類があります。排水に吹き込む空気の導入方法や攪拌の方式等が異なるので、排水槽の形状や施工条件等を考慮しながら、最も適した装置を選択します。

イ 槽全体に空気が行き渡るようにする

ばっ気・攪拌の効果が槽全体に行き渡るよう、装置の設置方法に配慮します。排水槽が複数の区画に区切られている場合には、連通孔でつながっていても、区画ごとに装置を設置する必要があります。

ウ 連続運転する

装置の運転時間をできるだけ長くとります。また、排水の貯留量が少なくなっても運転が可能なように、散気管等をできるだけ低い位置に設置します。



(3) スカムや汚泥を除去する

多量の有機物が含まれているスカムや汚泥は、硫化水素の発生原因になります。また、堆積したスカムや汚泥の内部が嫌気状態になると、硫化水素の生成域になるおそれもあります。このため、定期清掃を実施して、スカムや汚泥を除去します。また、ばっ気・攪拌併設装置を効果的に運転することで、スカムや汚泥の発生・堆積を防ぎます。

(4) 流入排水の汚濁負荷を軽減する

硫化水素の原因物質となる有機物等の汚濁負荷を軽減します。特に、厨房排水には油分や厨芥類が多量に含まれているので、グリース阻集器等を適切に管理・活用して、流入排水の汚濁物質をできるだけ除去します。

8 通知等

○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)

第一 空気調和設備及び機械換気設備の維持管理は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 空気調和設備の維持管理

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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へいそくの状況を点検し、必要に応じ、洗浄、補修等を行うこと。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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に点検すること。
- 7 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。

二 機械換気設備の維持管理

一の 1、一の 4 及び一の 5 の規定に従い行うこと。

第二 飲料水に関する設備の維持管理は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 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

1 貯水槽の清掃

- (一) 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。
- (二) 貯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。
- (三) 貯水槽の清掃終了後、塩素剤を用いて二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。
- (四) 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、当該各号の下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百万分の〇・二以上。結合残留塩素の場合は百万分の一・五以上。
- 二 色度 五度以下であること。
- 三 濁度 二度以下であること。

四 臭気 異常でないこと。

五 味 異常でないこと。

(五) 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(昭和四十五年法律第百三十七号)、下水道法(昭和三十四年法律第七十九号)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。

2 貯水槽等飲料水に関する設備の点検及び補修等

(一) 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。

(二) 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十分乾燥させた後、水洗い及び消毒を行うこととし、貯水槽の水張り終了後、1の(四)と同様の措置を講ずること。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 貯湯槽について、循環ポンプによる貯湯槽内の水の攪拌かくはん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。

二 飲料水系統配管の維持管理

1 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。

2 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。

3 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。

(一) 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、これらを関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。

(二) 管洗浄の終了後、給水を開始しようとするときは、一の1の(四)と同様の措置を講ずること。

4 防錆せい剤の使用は、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。

第三 雑用水に関する設備の維持管理は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 雑用水槽等雑用水に関する設備の維持管理

1 雑用水槽の清掃

(一) 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、定期的に行うこと。

(二) 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こと。

(三) 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。

2 雑用水槽等雑用水に関する設備の点検及び補修等

- (一) 雑用水槽の内面の損傷、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。
- (二) 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的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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。

二 雑用水系統配管等の維持管理

- 1 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的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 2 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。
- 3 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。

第四 排水に関する設備の維持管理は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 排水に関する設備の清掃

- 1 排水槽内の汚水及び残留物質を排除すること。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

二 排水に関する設備の点検及び補修等

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

第五 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は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 清掃

- 1 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。
- 2 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。

3 日常的に清掃を行わない箇所の清掃について、六月以内ごとに一回、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。

4 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。

二 清掃用機械器具等清掃に関する設備の点検及び補修等

1 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。

2 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。

第六 ねずみ等の防除は、次に定める基準に従い行うものとする。

一 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。

二 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。

三 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。

四 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、これらによる作業員並びに建築物の使用者及び利用者の事故の防止に努めること。

五 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。

○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ついて

(平成 14 年 12 月 26 日健発第 1226006 号 厚生労働省健康局長通知)

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（平成 14 年政令第 309 号）が平成 14 年 10 月 11 日に、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の一部を改正する省令（平成 14 年厚生労働省令第 156 号）が平成 14 年 12 月 3 日にそれぞれ公布され、平成 15 年 4 月 1 日から施行することとされたところであるが、改正の趣旨及び内容は下記のとおりであるので、御了知の上、その施行に遺憾のないようお願いするとともに、関係機関及び関係団体等に対する周知方お願いする。

記

第 1 改正の趣旨

今回の改正は、建築物における衛生的環境の確保を図るため、特定建築物の範囲を拡大するとともに、建築物環境衛生管理基準の内容について室内空气中のホルムアルデヒドの量の基準を追加する等の措置を行うものであること。

第 2 改正の主な内容

1 特定建築物の範囲の見直し特定用途に供される部分の延べ面積が 3 千平方メートル以上の建築物のうち、専ら特定用途以外の用途に供される部分の延べ床面積が特定用途に供される部分の延べ床面積の 10 パーセントを超える建築物を、特定建築物の対象に追加することとしたこと。

2 建築物環境衛生管理基準の見直し

(1) 空気調和設備及び機械換気設備の維持管理基準の見直し

イ 建築物環境衛生管理基準に従って空気環境の調整を行わなければ成らない設備として、中央管理方式以外の空気調和設備及び機械換気設備を追加することとしたこと。

ロ 室内の空気環境の調整を行わなければならない物質の基準に「ホルムアルデヒドの量」を追加するとともに、特定建築物の建築等（建築基準法に規定する建築、大規模の修繕、大規模の模様替えをいう。）を行ったときは、当該建築等を完了し、その使用を開始した日以後最初に到来する測定期間（6 月 1 日から 9 月 30 日までの期間をいう。）中に 1 回、ホルムアルデヒドの量を測定することとしたこと。

ハ ホルムアルデヒドの量の基準値は、1 立方メートルにつき 0.1 ミリグラム以下としたこと。

ニ 空気調和設備を設置している場合は、病原体によって居室の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ずることとしたこと。

(2) 給水装置の維持管理基準の見直し

イ 人の飲用、炊事用、浴用その他の人の生活の用に供する目的で水を供給する場合は、水道法の水質基準に適合する水を供給することとしたこと。

ロ イの目的以外の目的のために水（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の措置を講ずることとしたこと。

(3) 清掃及びねずみ等の防除

イ 日常行う清掃のほか、大掃除を 6 月以内ごとに 1 回、定期的に、統一的行うこととしたこと。

ロ ねずみ等の発生場所、生息場所などについて、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としたこと。

ハ 殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法上の製造販売の承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いることとしたこと。

3 その他

(1) 建築物環境衛生管理技術者免状の交付を申請する際に、添付書類の一つとして戸籍の謄本又は抄本を提出することとされているが、これに代えて住民票の写し又は外国人登録証明書の写しでも可能とすることとしたこと。

(2) 専ら事務所の用途に供される特定建築物については、都道府県労働局長から要請があった場合に法第 11 条に基づく立入検査等を行うことができることとされているが、これを廃止し、都道府県知事が必要と認める場合に立入検査等を行うことができることとしたこと。

○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 日健発第 0314002 号 厚生労働省健康局生活衛生課長通知)

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(平成 14 年政令第 309 号)が平成 14 年 10 月 11 日に、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の一部を改正する省令(平成 14 年厚生労働省令第 156 号)が平成 14 年 12 月 3 日にそれぞれ公布され、平成 15 年 4 月 1 日から施行することとされているところであり、その改正の趣旨及び内容については、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ついて(平成 14 年 12 月 26 日健発第 1226006 号厚生労働省健康局長通知)により、既に示しているところであるが、今般、本改正政令等の施行に関する留意事項を下記のとおりとし、平成 15 年 4 月 1 日から適用することとしたので、円滑な運用につき配慮をお願いする。

なお、この通知は、地方自治法(昭和 22 年法律第 245 条の 4 第 1 項に規定する技術的助言である。

1 ホルムアルデヒドの量の測定について

室内空気中のホルムアルデヒドの量については、WHO(世界保健機構)の空気質ガイドライン等において、短期間の吸入暴露による鼻咽頭粘膜への刺激作用を考慮し、その指針値は「30 分間の平均値で 1 立方メートルにつき 0.1 ミリグラム」と定められているところである。

(1) 今回の建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令等の一部改正(以下「今回の政令等の改正」という。)においても、同指針値を考慮し、「ホルムアルデヒドの量」に関する基準を設定したところである。

については、その測定は次のとおり実施することとする。

(2) 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 75 センチメートル以上 150 センチメートル以下の位置において、1 回実施し、測定の際の試料採取時間は 30 分間とすること。

当該測定の結果が基準値である 1 立方メートルにつき 0.1 ミリグラムを超過した場合は、特定建築物維持管理権限者は空気調和設備又は機械換気設備を調整し、外気導入量を増加させるなど、室内空気におけるホルムアルデヒドの量の低減策に努めるとともに、翌年の測定期間中に 1 回、再度、当該測定を実施すること。

2 飲料水等の水質検査について

今回の政令等の改正において、レジオネラ属菌等による水の汚染に伴う健康影響を防止する観点から、人の飲用、炊事用、浴用その他の人の生活の用に供する目的で水を供給する場合は、水道法の水質基準に適合する水を供給することとされたところであり、給湯設備についても貯湯槽の点検、清掃等適切な維持管理を実施することが必要であること。

なお、給湯設備には、局所・瞬間湯沸し式、局所・貯湯式、中央式など様々な構造のものが存在するが、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、現行の人の飲用に供する水における水質検査に加え、当該給湯水について、給水栓において同様の水質検査を実施すること。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。

3 雑用水の水質検査について

今回の政令等の改正において、2の目的以外の目的のために水(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の措置を講ずることとされ、散水、修景、清掃の用に供する水については、遊離残留塩素の含有率、pH 値、臭気、外観、大腸菌及び濁度について、また、水洗便所の用に供する水については、遊離残留塩素の含有率、pH 値、臭気、外観及び大腸菌について、その検査が義務付けられたところである。

これらの項目のうち、残留塩素の含有率については、DPD 法又はこれと同等以上の精度を有する方法により、また、pH 値、臭気、外観、大腸菌及び濁度については、水質基準に関する省令(平成4年厚生省令第69号)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水質検査を実施すること。

平成 19 年 10 月

登録番号 (19) 9

平成 19 年度 ビル衛生管理講習会資料

発行 東京都健康安全研究センター広域監視部建築物監視指導課
新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
都庁第一本庁舎 40 階南側
電話 03-5320-5988 (ダイヤルイン)

印刷 有限会社 進栄プリント
渋谷区代々木一丁目 38 番 19 号
電話 03-3379-5525