

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」

建築物事業登録営業所講習会資料

（建築物排水管清掃業）

平成28年度



東京都健康安全研究センター

目 次

第1章 建築物衛生法※による排水に関する設備の維持管理	
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第2章 建築物事業登録制度	
1 建築物衛生法※の概要	25
2 建築物事業登録制度	29
3 登録基準	34
4 各種届出	38
5 立入検査結果	40
第3章 様式例	
1 新規・再登録申請に関する書類	46
2 変更届・廃止届	57
3 作成及び管理が必要な帳簿書類	61
窓口・問合せ先	64

※ 本書では、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の略称として「建築物衛生法」を使用しています。

第 1 章

建築物衛生法による

排水に関する設備の維持管理

1 建築物衛生法による排水に関する設備の維持管理

(1) 法令等の規定

建築物衛生法では、排水に関する設備の補修や掃除に関し、「建築物環境衛生管理基準」を設定し、次のような維持管理を規定しています。

建築物衛生法第四条

特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該特定建築物の維持管理について権原を有するものは、政令で定める基準（建築物環境衛生管理基準）に従って当該特定建築物の維持管理をしなければならない。

同法施行令第二条

法第四条第一項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

二 給水及び排水の管理は、次に掲げるところによること。

ハ 排水に関する設備の正常な機能が阻害されることにより汚水の漏出等が生じないように、当該設備の補修及び掃除を行うこと。

同法施行規則第四条の三

特定建築物維持管理権原者は、排水に関する設備の掃除を、六月以内ごとに一回、定期的に、行わなければならない。

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（告示第 119 号）

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、さびの発生の状況及び漏水の有無を定期に点検し、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に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。

これに加え、東京都管内では、排水槽等からの悪臭の発生を防止し、汚泥その他の廃棄物の処理を適正に行うため、昭和 61 年に要綱を制定し、独自の取組を行っています。

(昭和 61 年 6 月 25 日 61 清環産第 77 号) 最終改正：平成 16 年 12 月 28 日

(目的)

第一条 この要綱は、建築物における排水槽等の構造、維持管理その他必要な事項を定めることにより、排水槽等からの悪臭の発生を防止し、汚泥その他の廃棄物の処理を適正に行い、もって都民の生活環境の保全を図ることを目的とする。

(清掃及び維持管理の基準)

第五条 排水槽等の清掃に関する基準は、次に定めるとおりとする。

- 一 排水槽は、少なくとも四月ごとに一回定期的に清掃し、槽内の汚泥等残留物質を除去すること。ただし、排水の水質、排水量及び排水槽の容量によっては、清掃の回数を増すこと。
- 二 排水管及び通気管については、必要に応じ内部の異物を除去すること。
- 三 阻集器については、捕集物を使用日ごとに除去し、少なくとも七日ごとに一回清掃を行うこと。
- 四 排水槽等の清掃に当たっては、除去物質の飛散防止、悪臭の発散の防止、消毒等に配慮するとともに、槽内の換気等を行い、作業中の事故防止に努めること。
- 五 清掃に薬品を用いた場合は、下水道施設又は浄化槽の機能を阻害し、若しくは、損傷することのないよう留意すること。

2 排水槽等の維持管理に関する基準は、次に定めるとおりとする。

- 一 排水槽等は、別表に掲げる項目に従い、少なくとも一月ごとに一回定期的に点検し、必要に応じ補修等を行うこと。ただし、阻集器については、使用日ごとに点検を行うこと。
- 二 排水の槽内貯留時間は、おおむね二時間以内とするよう設定すること。ただし、排水調整槽は、この限りでない。
- 三 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)については、悪臭の発生原因となる貯留水の腐敗等を防止するため、適正に運転すること。
- 四 排水槽の正常な機能を阻害するようなものを、槽内に投入又は流入させないこと。

3 建築物の所有者等は、清掃、点検及び整備に関する帳簿書類を作成し、五年間保存するものとする。

(汚泥等の処理)

第六条 排水槽等の清掃時に発生する汚泥、スカム等の廃棄物の処理は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、次により行うものとする。

- 一 汚水槽及びその附帯設備の清掃時に発生する廃棄物並びに合併槽の清掃時に発生する廃棄物及びその附帯設備の清掃時に発生する廃棄物でし尿を含むものについては、一般廃棄物とし、廃掃法施行令第三条の規定によること。
- 二 雑排水槽及びその附帯設備の清掃時に発生する廃棄物並びに合併槽の附帯設備の清掃時に発生する廃棄物でし尿を含まないものについては、産業廃棄物とし、廃掃法施行令第六条の規定によること。

- 2 前項の廃棄物の処理を他人に委託する場合は、次により行うものとする。
- 一 前項第一号に定める廃棄物の処理は、廃掃法第七条第1項の規定による一般廃棄物処理業の許可を有する者に委託すること。
- 二 前項第二号に定める廃棄物の処理は、廃掃法第十四条第1項及び第4項の規定による産業廃棄物処理業の許可を有する者に委託すること。この場合において、同法第十二条第3項の規定により、同法施行令第六条の2に定める基準に従うこと。

(2) 東京都内の特定建築物

東京都内の特定建築物の平成27年度末における届出数（特定用途別）は表1のとおりです。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。

なお、特別区内の延べ建築面積10,000 m²以下の特定建築物は特別区が、八王子市内、町田市内の特定建築物はそれぞれ市が所管しています。

表1 東京都内の特定建築物の届出数

用途 規模等		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
東京都所管		3,375	1,950	470	50	562	130	88	57	32	16	13	7
内 訳	特別区内の 10,000 m ² 超	2,514	1,590	259	41	401	100	50	34	22	5	8	4
	多摩・島しょ地区の 3,000 m ² 以上	861	360	211	9	161	30	38	23	10	11	5	3
特別区内の 3,000 m ² 以上 10,000 m ² 以下		4,334	3,185	432	6	275	234	28	95	23	27	18	11
八王子市内の 3,000 m ² 以上		173	58	42	0	49	7	4	4	5	2	0	2
町田市内の 3,000 m ² 以上		120	22	46	4	29	9	2	2	5	0	0	1
総 数		8,002	5,215	990	60	915	380	122	158	65	45	31	21

平成28年3月31日現在

(3) 立入検査結果 ※特別区内の延べ面積 10,000 m²超の特定建築物

排水に関する設備は、特定建築物内の汚水等を衛生上支障なく、公共下水道に排出するための重要な設備です。不適切な維持管理は、排水管の詰まり、排水槽の悪臭、衛生害虫の発生など、建物の機能や環境衛生を阻害します。とりわけ悪臭対策は、東京 2020 オリンピック・パラリンピックに向けた施策として、競技会場周辺などを重点対策地区として取り組むこととしています（東京都下水道事業 経営計画 2016 97 ページ参照）。

当センターでも、大都市にふさわしい環境衛生を確保するため、定期的に立入検査し、排水に関する設備の適切な維持管理を推進しています。

平成 23 年度から平成 27 年度に実施した立入検査結果を示し、維持管理上の課題を解

説します。

① 帳簿書類の整備状況

建築物衛生法第十条の規定により、設備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を備える必要があります。排水に関する設備の管理に関する項目（清掃の実施、設備点検）は、図 1 に示すとおり、近年 10%以下の比較的低い不適率で推移しています。（検査周期が 5 年程度のため、毎年、検査施設が異なります。以下、同じ。）

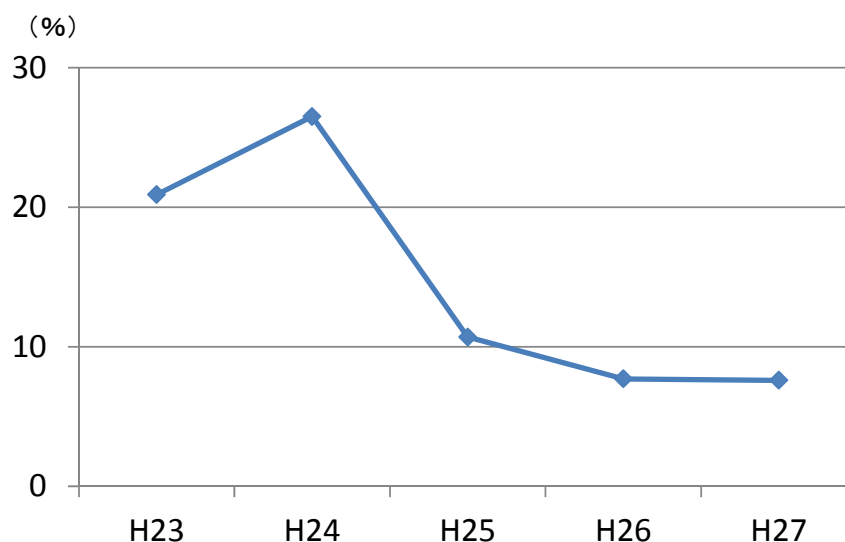


図 1 帳簿書類の整備状況（不適率）

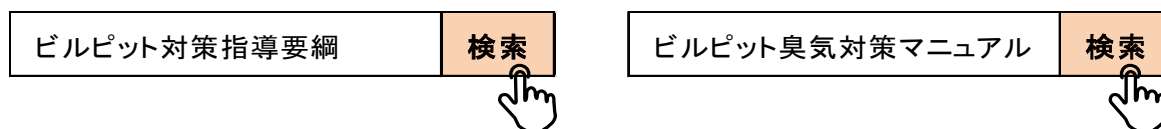
帳簿書類の主な不適事項は、次のとおりです。

・排水設備の点検の不備

⇒ 点検の記録を作成していない施設があります。排水槽・排水ポンプ・満減水警報装置・グリース阻集器等の定期的な点検を実施し、記録（点検実施報告書）を保存する必要があります。

・排水設備の清掃の不備

⇒ 汚染負荷に対して、清掃回数が十分ではない施設がありました。建築物衛生法では、六月以内ごとに一回、定期に実施することとしていますが、東京都は、ビルピットからの悪臭問題を解消するため「ビルピット対策指導要綱」を策定しており、四月以内に一回の排水槽清掃を指導しています。



② 設備の維持管理状況

維持管理が適切に行われないと、設備機器の不具合や故障が発生しやすくなります。定期的な設備の点検、整備、改修等、適正な維持管理に努めてください。

排水管理の不適率は図 2 のとおりです。

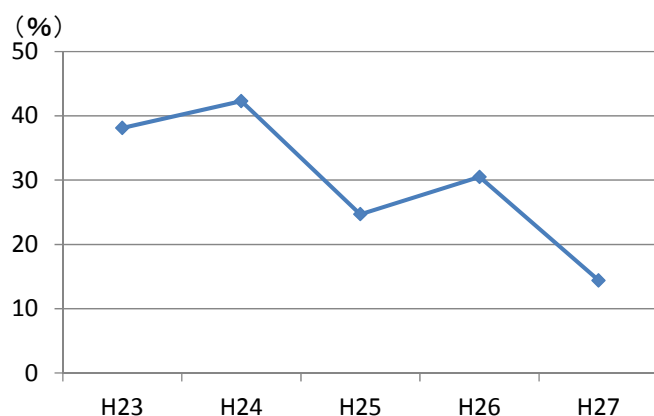


図 2 設備の維持管理状況（不適率）

また、排水槽、グリース阻集器の項目別不適率は、それぞれ図 3、図 4 のとおりです。

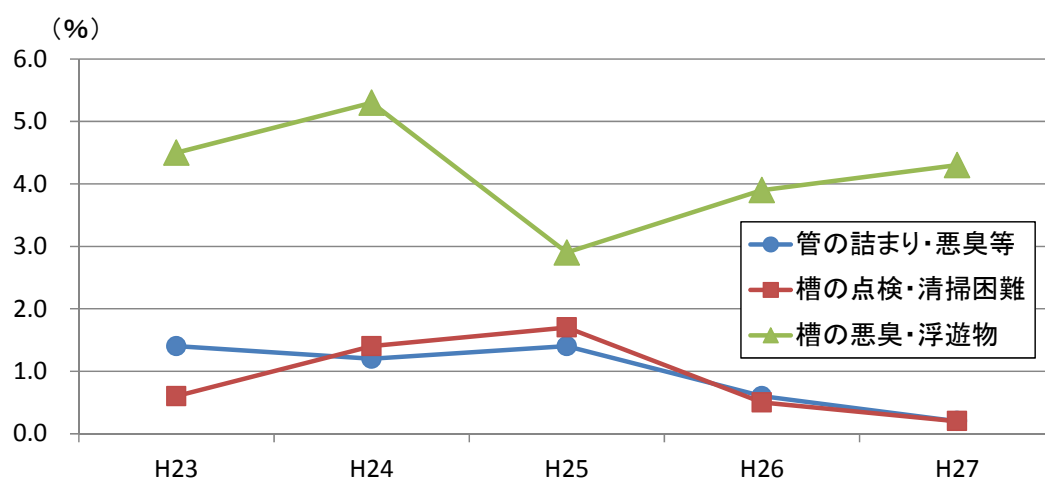


図 3 排水槽の維持管理状況（不適率）

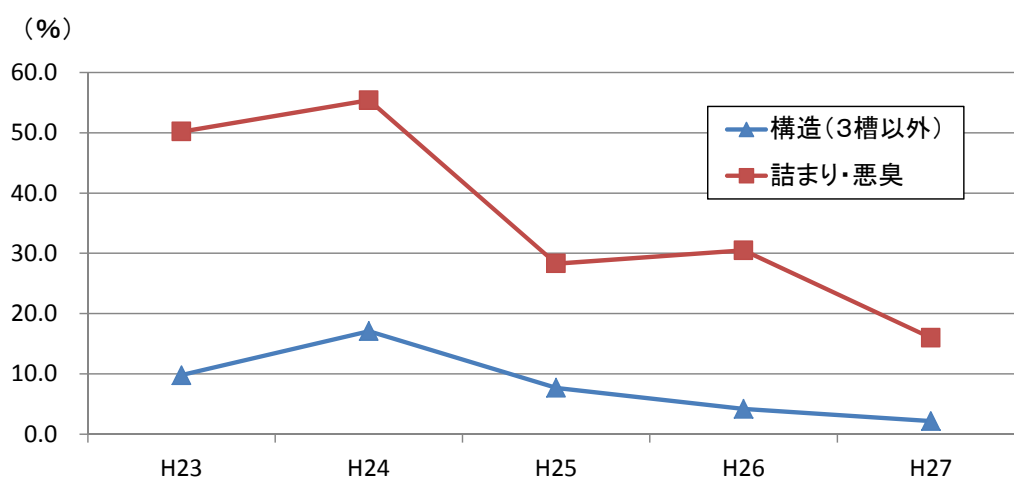


図 4 グリース阻集器の維持管理状況（不適率）

図 4 のとおり、排水に関する設備では、厨房に設置されるグリース阻集器管理の不適が高率で推移しています。立入検査では、その都度、行政指導していますが思うように改善が進まず、長年の課題となっています。

その原因として、「飲食関係施設のグリース阻集器の多くは、入居決定後に入居者によって設置（Ｃ工事）されるため、建築確認申請時にはその構造や位置が不明で、施設管理側が設置状況を十分に把握できないこと」、「テナント賃貸借契約では、グリース阻集器の維持管理は、床清掃などと同様、善管注意義務として賃借人の責任で行う規定になっていること」（自主管理）、「賃借人のなかには、清掃や油脂分の処理などの適切な自主管理を怠っている者があること」、「建築物衛生法で所有者等に維持管理義務があるにもかかわらず、賃貸借契約により自主管理とされているため、委託管理会社の保守管理業務に、厨房内設備の立入り・点検が含まれていないこと」などが挙げられます。

そのため、上記のような現状を踏まえ、法令に従った維持管理ができるよう、関係団体、関係業界に、次のような提案を行っています。

- ・ 賃貸借契約の附帯事項である館内規則に対象設備を明示し、必要に応じて保守管理に必要な立入りや点検ができるようにすること
- ・ 善管注意義務を怠り管理不良や排水管への影響が考えられる場合は、賃借人の負担で設備の清掃や配管洗浄などの保存行為を課すことが可能な規定とすること

グリース阻集器の日常的な維持管理は、厨房の従業者が行うことが多いですが、適正な管理方法の助言・指導や清掃作業記録の確認など、ビル側としての積極的な関わりが求められます。

(4) 立入検査のポイント

東京都の立入検査は、現在、「特定建築物立入検査指導票」による 63 項目について実施しており、排水に関する項目は、帳簿書類の審査結果 3 項目、設備の点検結果 5 項目を設定しています。ここでは、それぞれの項目での不備・不良を例示し、各検査項目に関する適切な管理方法などについて解説します。

① 帳簿書類の審査

排水設備を定期的に清掃していること

ア 不備・不良となる場合

- ・ 排水槽を理由もなく、ビルピット対策指導要綱に規定する四月以内ごとに一回の清掃を実施していない。
- ・ グリース阻集器を定期的に清掃していない。

イ 適切な管理方法

排水槽の清掃は、建築物衛生法施行規則（省令）で六月以内ごとに一回、定期的に実施するよう規定しています。これに加え、東京都管内では「ビルピット対策指導要綱」により、清掃回数の上乗せを求めています。そのため、立入検査では、四月以内に一回の清掃を実施するよう行政指導しています。更に、多量の厨房排水が流入するなど汚染負荷の高い排水槽では、定期点検の状況から判断し、清掃回数を増やす必要があります。

なお、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」の規定に基づき、適正に処理する必要があります。（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 第四 一 4)

汚泥等（ビルピット汚泥）は、表 2 のとおり、し尿を含む一般廃棄物及びし尿を含まない産業廃棄物に分類され、両方の許可を持つ業者に処理を委託する必要があります。

表 2 ビルピット汚泥の分類

廃棄物の種類	ビルピットの種類	委託業者
一般廃棄物	汚水槽	一般廃棄物収集運搬業者 (区市町村長の許可)
	合併槽	
産業廃棄物	雑排水槽	産業廃棄物収集運搬業者 (都知事の許可)
	グリストラップ	

排水設備の清掃方法が適切であること

ア 不備・不良となる場合

排水槽・グリース阻集器の清掃作業報告書（記録）を作成・保管していない。

イ 適切な管理方法

排水槽の清掃方法は、1（1）の「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（告示 119 号）」に示されています。

なお、平成 20 年 1 月に、建築物環境衛生維持管理要領が改定され、排水に関する設備の清掃について、次の方法が示されました。

第 4 排水の管理

1 排水に関する設備の清掃

排水に関する設備の清掃については、次の点に留意して行うこと。

- (1) 排水の状況は建築物の用途等によって異なるので、排水の質と量及び排水槽の容量等に応じて清掃の頻度を増すこと。
- (2) 除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止、消毒等に配慮するとともに、作業中の事故防止に留意すること。
- (3) 蚊、ハエ等の発生の防止に努め、排水に関する設備の清潔を保持すること。
- (4) 排水槽の清掃を行うに当たっては、次の点に留意すること。

ア 清掃に用いる照明器具は防爆型で、作業に十分な照度が確保できるものであること。

イ 排水槽には、爆発性のあるメタンガスや有毒な硫化水素等が充満していることがあるので、火気に注意するとともに、換気を十分行い、安全を確認してから槽内に立ち入ること。また、換気は作業が完全に終了するまで継続して行うこと。

ウ 清掃終了後、水張りを行い、水位の低下の有無を調べ、漏水がないか確認すること。

- (5) 阻集器にあっては、油脂分、汚泥等を除去するとともに、清掃後は内部の仕切板等を正しく装着し、機能の維持を図ること。

また、要領改定と同時期に、特定建築物の良好な環境を維持するための管理方法の一例として、「建築物における維持管理マニュアル」が示されています。

排水槽の清掃

排水槽内の清掃が不十分であると、排水ポンプの損傷や詰まりによる故障が発生するだけでなく、浮遊物等が固着化してポンプが動かなくなったり、悪臭発生の原因となるとともに、有毒な硫化水素が発生することがある。

(1) 作業前の留意事項

過去に、排水槽の清掃中、硫化水素による事故が発生している。このような排水槽の清掃では、酸素欠乏危険作業主任者の資格を有するものが作業を指揮し、最初に酸素濃度が18%以上、硫化水素濃度が10ppm以下であるか確認してから作業を行い、十分換気を行うこと。また、空気呼吸器、安全帯等を使用し、非常時の避難用具等も備えておくことが必要である。

(2) 作業中の留意事項

排水槽の清掃は高圧洗浄法等が利用される。汚泥等はバキュームで吸引し、建築物から排出する。その廃棄については、汚水を含む排水槽の汚泥は一般廃棄物として、その他の汚泥は産業廃棄物として専門業者に処理を依頼する。

厨房排水を含む排水槽では、スカム等が固まりやすく、汚泥も多く残りやすいので、ポンプの運転停止水位はできるだけ下げて、排水ピット内に位置するようにし、かつ排水槽の底はピットに向かって十分なこう配をとるようにすれば、汚泥等は比較的残らずにすむ。排水槽に設けるばっ気・攪拌装置は、悪臭の発生を防止するだけでなく、スカム等の固着化を防止することもできる。

(3) 作業後の留意事項

排水槽の清掃後は、排水水中ポンプにおいて電動機の保護のために水張りを行って、最低水位まで水がたまらない限り、排水ポンプ運転用の電源を入れないようにする。

建築物衛生のページ 厚生労働省

検索



清掃作業報告書は、当センターホームページ「管理記録票のダウンロード」から入手してください。

管理記録票のダウンロード

検索



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

ア 不備・不良となる場合

排水槽等の点検記録を作成・保管していない。

イ 適切な管理方法

排水に関する設備の維持管理は、定期清掃に加え、槽の点検・整備についても、告示 119 号に示す方法に従って定期的に行うように規定されています。

なお、改定要領に示す点検及び補修等は次のとおりです。

排水に関する設備の点検及び補修等

- (1) 排水管及び通気管並びにこれらに取り付けられた防虫網については、定期的に損傷、さび、腐食、詰まり及び漏水の有無を点検し、機能が阻害されていないことを確認すること。寒冷地については、凍結又は積雪によるベントキャップの閉塞等に留意すること。
- (2) トラップの維持管理については、封水深が適切に保たれていること及びトラップ内の沈殿物等による臭気の発生、スケールの有無等を点検し、機能が阻害されていないことを確認すること。
- (3) 排水ポンプについては、臭気の発生原因となる貯留水の腐敗等を防止するため、適正に運転すること。

また、「建築物における維持管理マニュアル」には、排水管の保守について示しています。

排水管の保守

1) 一般排水管の管理

(1) 排水管に起こる障害

厨房用、小便器用、大便器用等の排水管は、閉塞して汚水が完全に流れない状態となる場合が多い。

また、一般には給水・給湯管より少ないが、排水管の内外面の腐食や、伸縮による疲労割れ等も発生する。排水管内の腐食は、鋼管や鋳鉄管ではスケール分の付着した面に発生したり、強酸性の液体を流したりすると発生し、外面の腐食は主に埋設管に発生し、露出配管等の水が溜まりやすい部分にも見られる。伸縮による疲労割れは、硬質塩化ビニル管等の樹脂管に多く発生する。

まれにルーフドレンにごみが詰まって流れが悪くなり、屋上に雨水が溜まったり、豪雨時に屋外の排水管から雨水が逆流して、雨水槽や排水目皿からあふれたりする事故が発生する場合がある。

(2) 点検・診断

点検は、排水管、トラップ類、ます等の損傷、腐食、詰まり、漏水の有無等を目視したり、流れ具合を確認したりするもので、日常から月単位まで、比較的短い周期で行う。

診断は、診断機器を用いて、管内部の詰まり具合や腐食状況等を、定量的に把握して耐用期限を推定する。診断には費用もかかるので、半年から数年周期で行い、診断機器として、内視鏡や超音波厚さ計等が使用されている。

(3) 清掃

主な清掃方法として、スネークワイヤを通す方法と、高圧洗浄による方法がある。

(i) スネークワイヤを通す方法

ピアノ線をコイル状に巻いたものの先端にヘッドを取り付け、機械でワイヤを送り込むものである。固い付着物の除去にも有効である。排水管の内径に適した大きさのヘッドを取り付けて施工しないと管内に付着物が残り、清掃が不十分となる。ワイヤの長さは 25m 以下なので、排水横管では 25m まで、排水立て管ではワイヤの重量から 20m 程度が限界

である。

(ii) 高圧洗浄法

高圧ポンプを装備した高圧洗浄車、ホース、ノズル等からなり、5～30MPaの高圧の水を噴射し、噴射力を利用して洗浄しながらノズルを管内の奥まで送り込む方法である。この方法は、土砂や汚物等の除去には有効であるが、厨房の固いグリースの除去には、スネークワイヤを併用する場合もある。

その他の清掃方法としては、敷地排水管に利用されるロッド法、薬品による洗浄、圧縮空気の衝撃による方法等がある。

2) 雨水管の管理

屋上やベランダのルーフドレン回りは、落葉やごみでふさがりやすく、日常点検して清掃する。また、増改築等でルーフドレンからモルタルが管内に流入したことに気づかず、降雨時に雨水が室内に浸入したりする例もあるので、工事に際してはルーフドレン回りの養生を十分しておかなければならない。敷地雨水排水管では、雨水ますの泥だめを定期的に点検して土砂等を除去する。

下水本管の位置より低い敷地にある建築物や、豪雨時に浸水する恐れのある建築物では、下水本管からの逆流を防止する逆流止め弁や、敷地外からの水の逆流を抑える防潮堤が正しく設置されているか確認し、定期的に作動確認をして非常の場合に備える。

3) 掃除口の点検および確認

掃除口の保守にあたっては、まず掃除口の位置と排水系統を確認する。また、定期的に掃除口を外して必要な時に容易にはずせるように、ネジ部にグリース等を塗っておくとよい。掃除口は床上式を原則とするが、床下式となっている場合は、清掃する際に管内の排水が流出するので、十分養生をしてから掃除口をはずす。また、床下式の掃除口は砲金製がよく、継手の一部である鋼製のプラグがしてある場合は砲金製に取り替える。

排水槽の基本構造を図5に示します。

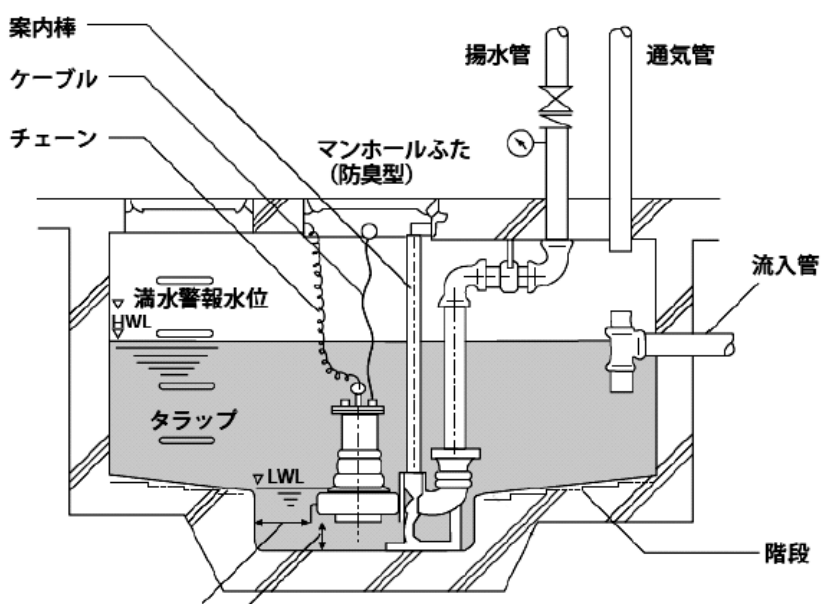


図5 排水槽の構造

排水槽の点検・清掃が困難でないこと

ア 不備・不良となる場合

ポンプ室の物置化により、点検・清掃が困難。

イ 適切な管理方法

ポンプ室を資機材などの保管庫にすると、排水槽マンホール上に物が置かれるなどして、点検・清掃が困難になります。

悪臭及び浮遊物等の発生が著しくないこと。

ア 不備・不良となる場合

清掃回数が不足し浮遊物等が著しい。悪臭が槽外に漏れている。

イ 適切な管理方法

浮遊物・悪臭の発生防止のため、以下の方法を指導・助言しています。

(ア) 貯留時間の短縮

排水中の有機物は、長時間の滞留によって腐敗が進行し、悪臭や衛生害虫の発生源となるため、貯留時間を出来るだけ短くする必要があります。そのため、排水ポンプの始動水位以下であっても、貯留時間がおおむね2時間を超えないようにタイマーを設定するなどして、図6のように水位制御と時間制御の併用とし、槽に滞留する排水を短時間で排除する必要があります。

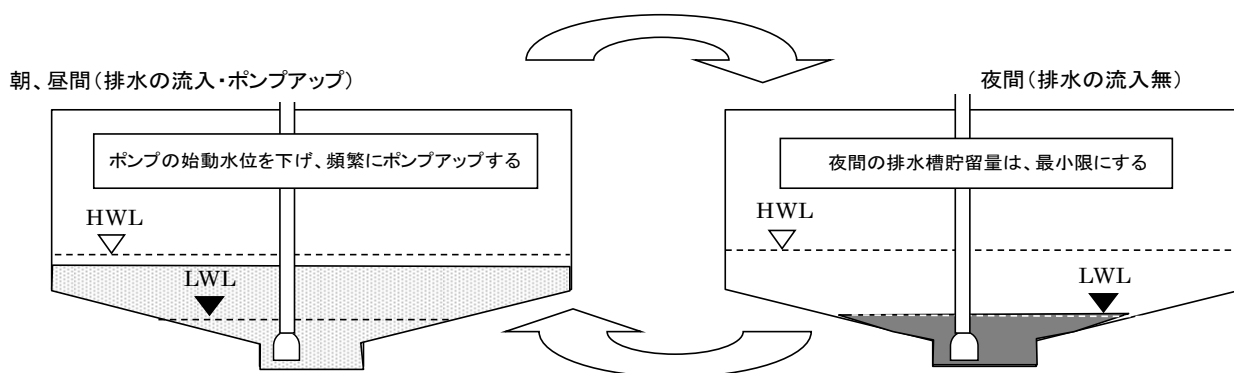


図6「貯留量の縮小」と「貯留時間の短縮」

【貯留時間の短縮策①】排水ポンプの運転水位を調整する

排水ポンプの稼動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（図7）。

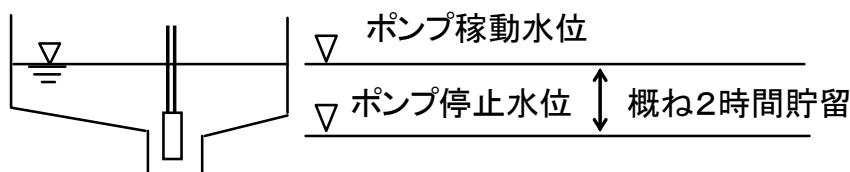


図7 運転の水位調整

【貯留時間の短縮策②】排水ポンプをタイマー制御とする

排水ポンプの稼動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（図 8）。

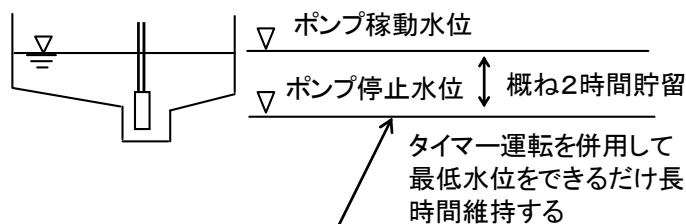


図 8 運転のタイマー制御

【貯留時間の短縮策③】吸込みピットを設ける

槽内を底上げし、排水ポンプに向かって下り傾斜を作ることによって、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（図 9）。

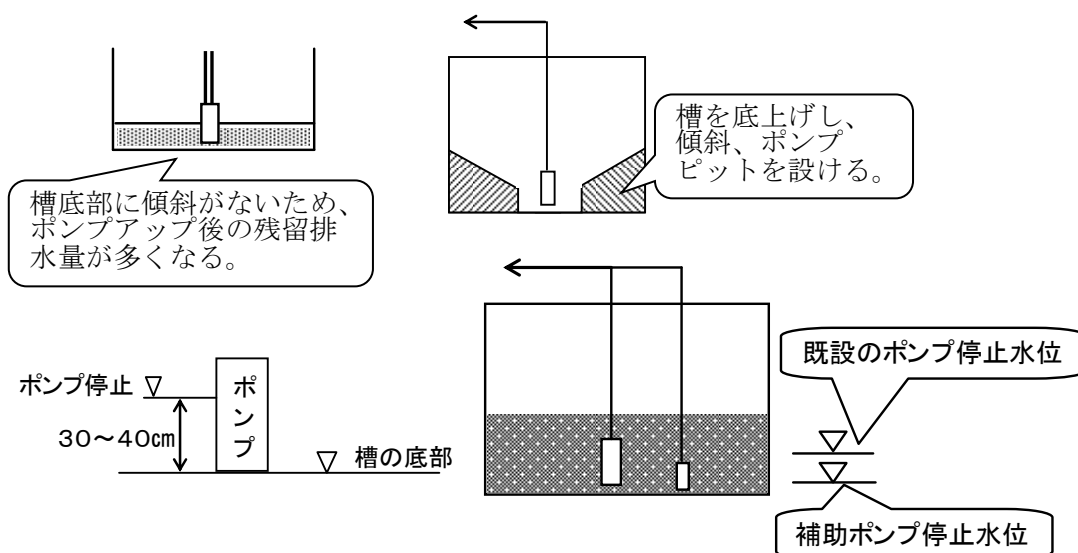


図 9 吸込みピット

（イ）スカムや汚泥の除去

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。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、マンホールのはしは、ゴムパッキン式等の防臭型のもとしはします。パッキンが劣化すると臭気が漏れ出してしはしまうので、定期的な交換が必要ではします。

（ウ）流入排水負荷の軽減化

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はします。特に、厨房排水には油脂類や厨芥類が多量に含まれていはるので、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はします。

（エ）ばっ気・攪拌併設装置の使用

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。特に、排水を頻繁に放流できない排水調整槽や負荷の高い厨房排水槽などでは、悪臭・腐敗やチョウバエなどの害虫の発生防止のために有効です。

排水調整槽は、下水道への放流時間を調整するために設ける槽で、下水道の処理能力との調整を図る目的で設置されています。排水調整槽は、昼間に発生した排水を下水道の能力に余裕のある夜間まで貯留することが多いため、容量が大きく、長時間排水が滞留することにより、腐敗及び悪臭の発生等の問題が生じやすく、そのため、排水調整槽には、ばっ気・攪拌併設装置を設けることとしています。ばっ気・攪拌併設装置の設置、運転にあたっては、次の点に留意します。

【ばっ気・攪拌併設装置①】

排水槽の構造等に適したばっ気・攪拌併設装置を設置します(図 10)。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。

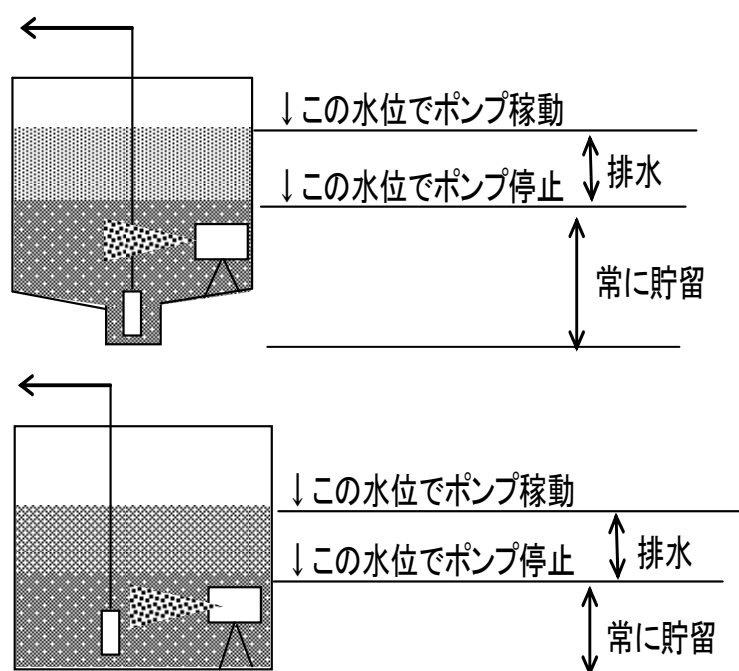


図 10 効果的なばっ気・攪拌併設装置

【ばっ気・攪拌併設装置②】

槽全体に空気が拡散し、ばっ気・攪拌の効果が槽全体に行き渡るように、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、連通口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。

【ばっ気・攪拌併設装置③】

ばっ気・攪拌併設装置の使用については、間欠運転とするのではなく、点検、清掃、整備などの場合を除き、原則“24 時間連続運転”とします。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。

ばっ気・攪拌併設装置を設置していても効果が見られない場合、運転時間が十分でないことが考えられます。図 11 のグラフは、間欠運転時には硫化水素濃度が高い値で検出されていましたが、24 時間の連続運転に変えたところ、硫化水素の発生が改善された事例です。このように、ばっ気・攪拌併設装置の運転時間の見直しが必要になります。

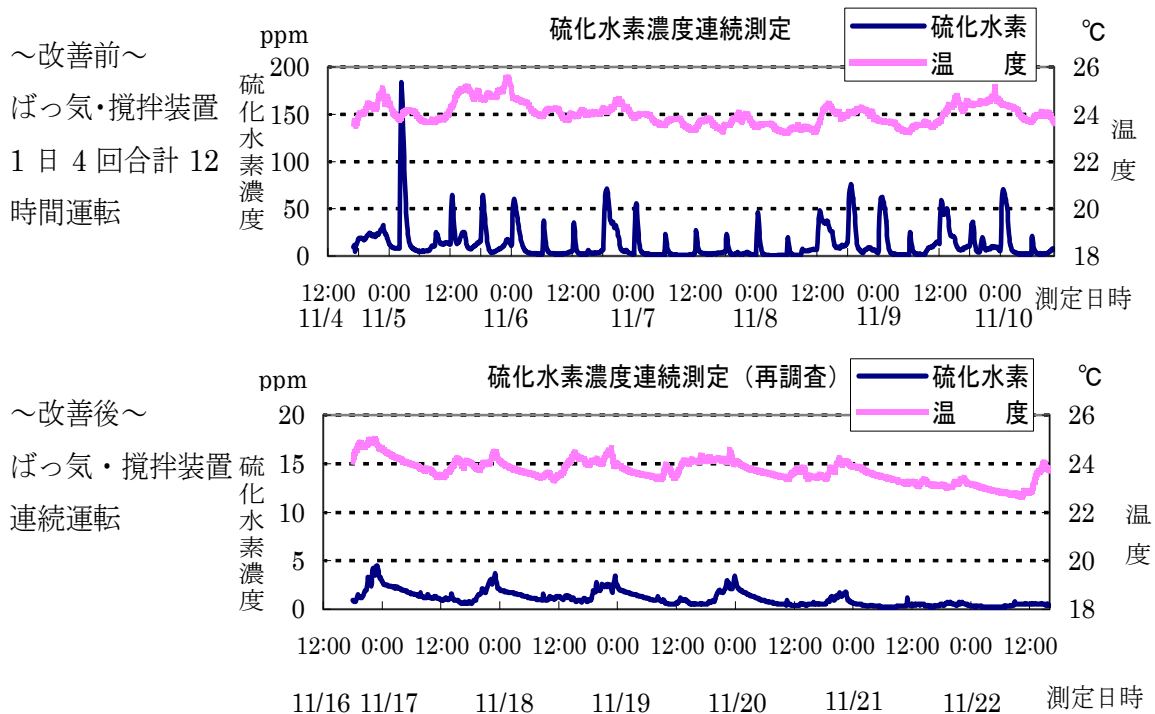


図 11 ばっ気・攪拌併設装置の連続運転による硫化水素の低減効果

排水管、トラップ等の詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しく少ないこと

ア 不備・不良となる場合

詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しい。

イ 適切な管理方法

排水管及びトラップ等に、詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しく発生していないことを、定期的を確認することが重要です。排水管及びトラップ等は、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ることがあります。また、通気管等も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。

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。

ア 不備・不良となる場合

設置していなかったり、負荷に応じた構造でない（原則として 3 槽式以上）。

イ 適切な管理方法

厨房排水には、調理に伴う油脂や厨芥物が多く含まれており、これらを有効に分離し処理するためには、十分な容量・性能を備えたグリース阻集器の設置が必要です。

グリース阻集器の上部及び周辺は、点検・清掃に支障のない状態にしておく必要があります。上部に調理台や冷蔵庫などの機器が置かれると、日常の点検・清掃等の妨げになります。また、油脂類を有効に分離・捕集するには、次のような機能が必要となります。(図 12)

(ア) 原則として 3 槽式以上であること

油脂類を有効に分離するために、原則として 3 槽式以上の阻集器を設置します。

(イ) 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。

(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。

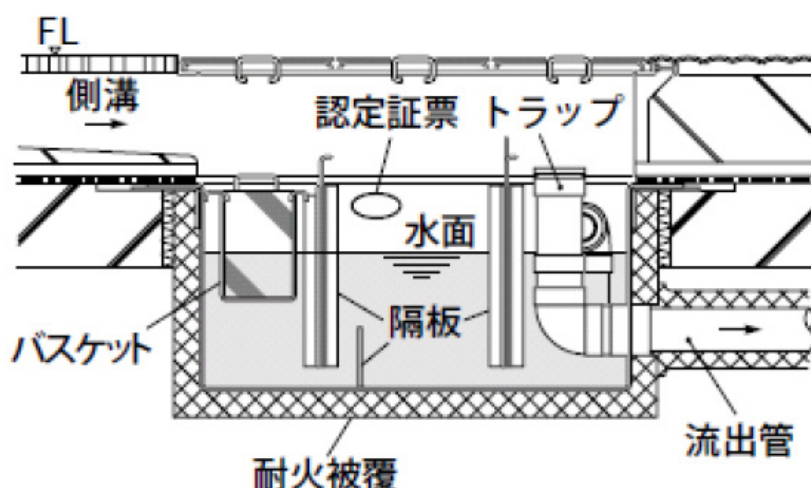


図 12 3 槽式グリース阻集器の構造

グリース阻集器に関する「建築物における維持管理マニュアル」の記述は、次のとおりです。

グリース阻集器の管理

グリース阻集器は排水中のちゅう芥やグリースを阻集するものであるから、定期的に清掃して蓄積物を除去することが必要である。ちゅう芥は槽内のバスケットに溜まるようになっているので、原則として使用日毎に取り除く。放置しておけば腐敗して悪臭を放つことになる。また、1～2 カ月に 1 回程度、槽内の底壁面、トラップ等についたグリースや沈積物を、高圧洗浄等で清掃する。槽内の蓄積物の除去には、バキュームで引っ張ることが一般に行われている。

なお、グリース阻集器で発生する廃棄物も産業廃棄物となるので、専門の業者に委託する。グリース阻集器内は、清掃に便利のように内部の仕切り板が外せるようになっている

ので、清掃後は正しい位置にセットされているか確認する。

なお、槽内にばっ気装置を設置している場合がありますが、グリース阻集器の規格では、ばっ気装置の追加設置を認めていません。

SHASE-S217-2008（空気調和・衛生工学会規格）

・油脂分を分解する菌又はオゾンなどを利用するばっ気装置の追加設置の禁止

既設の阻集器に油脂分を分解する菌を投入してばっ気したり、オゾンをばっ気したりする処理装置を追加して設置すると、ばっ気装置によって阻集器内がかくはんされ、分離浮上している阻集グリース及びたい積残さが流出することになる。したがって、ばっ気装置を追加設置してはならない。

・油脂分を分解して、排水として流すタイプの油処理剤は使用しない

使用済み食用油と混ぜて排水として流すタイプの処理剤、グリース阻集器内の油脂分を分解して排水として流すタイプの処理剤などは、油脂分を乳化させ分散しているだけで、油脂分は分解されることなく排水されるので使用してはならない。

東京都下水道局 排水設備要綱（第3章 屋内排水設備）

阻集器に、ばっ気を行う装置等の後付け機器を設置すると、ばっ気により阻集器内で攪拌された油脂が排水管内に流出するおそれがある。そのため、阻集器と一体として SHASE-S217 の認定を受けた製品を除き、ばっ気装置は設置しないこと。

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。

ア 不備・不良となる場合

詰まり・悪臭の発生・沈殿物・浮遊物が著しい。

イ 適切な管理方法

グリース阻集器は、流し台や調理器等からの排水中に含まれている油脂類を分離除去するために設置されています。しかし、管理が不十分な場合、排水管が詰まったり排水槽内に汚泥やスカムが過度に発生し、悪臭やゴキブリ・チョウバエなどの衛生害虫発生の原因となったりする場合があります。（図 13、図 14）

（ア）営業日（グリース阻集器使用日）ごとの清掃の実施

① 1 槽目の受けカゴ内の捕集物の除去

単に溜まったものを捨てるだけではなく、網目の詰まりを取り除いてください。受けカゴに使い捨てネットを設置して、営業時間終了後に交換するのも有効です。

② 2 槽目以降に浮上した油脂類の除去

浮上した油脂類は、金網などですくい取り、産業廃棄物として処分してください。最終槽に油脂類が溜まる時には、清掃頻度や清掃方法の見直しが必要です。

③ 清掃時のお湯の使用についての注意

清掃の際に大量のお湯を流す行為は、分離した油脂類を流出させる要因となるので

控えてください。

(イ) 7日(1週間)ごとの阻集器内部(底部)の清掃の実施

網カゴではとりきれずに底に溜まった沈殿物は、少なくとも7日ごとに1回すくい上げて除去します。残渣物は、産業廃棄物(ビルピット汚泥)として処分します。

(ウ) 網カゴ、仕切板、トラップ管等の設備の確認

① 仕切板などの設置の確認

トラップ管のフタ、網カゴや仕切板等、掃除後の設置し忘れに注意します。

② 破損の確認

グリース阻集器自体のフタの損傷や壁面の腐蝕・き裂等の有無を確認します。



図 13 管理不良の事例



図 14 管理良好の事例

※排水に関する設備の立入検査結果の詳細は、平成25年度ビル衛生管理講習会資料に掲載しています。

平成25年度ビル衛生管理講習会資料

検索



なお、法令、維持管理基準、様式、Q & Aなど、東京都のビル管理に関する情報は、こちらからどうぞ。

建築物衛生のページ 東京都

検索



6. 排水用鋼管・鋳鉄管の腐食による漏水事例

○森本量、難波信二、佐藤昭仁、齊藤将一（一般社団法人 全国管洗浄協会）

1. はじめに

近年の建築設備においては排水用硬質ポリ塩化ビニル管や排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管などの普及により、排水管の耐食性・施工性は向上しているが、配管用炭素鋼鋼管や排水用鋳鉄管などの配管設備も多く残存している。本報告では、排水用鋼管の腐食による破損・漏水の排水管清掃時における事故事例の調査結果を報告するとともに、破損に至る経緯（耐用年数）および破損部位について考察し、維持管理上の要点を提案する。

2. 調査

排水管の維持管理を行っている当協会員 216 社に、排水管清掃時に排水管が破損した事例をアンケート調査した。回答は 99 社、181 件であった。

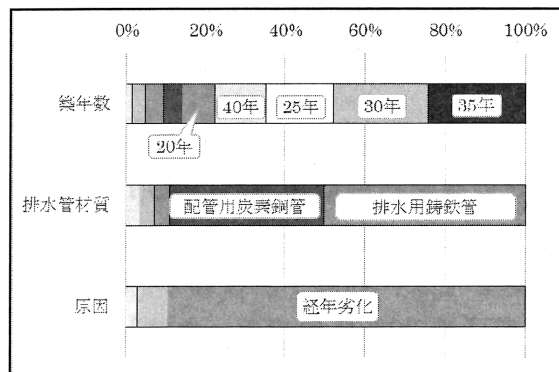


図 1 排水設備に関する漏水要因

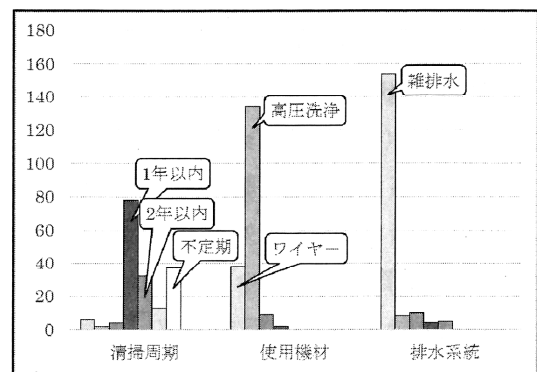


図 2 排水管清掃に関する漏水

3. 調査結果と考察

3.1 排水設備の漏水要因

図 1 に、排水設備に関する漏水要因を示す。清掃作業中に排水管の破損による漏水事故の発生について、「有る」の回答は 64 社、「無い」の回答は 35 社であった。対象建築物の築年数では、20 年以上の建物が 115 件（63%）と最も多かった。漏水した排水管材は、配管用炭素鋼鋼管が 70 件、排水用鋳鉄管が 91 件であり、これらを併せると全体の約 89% となっていた。漏水事例は 181 物件、排水管部位としては 223 箇所あった。漏水の原因としては、写真 1 と写真 2 に示すような経年劣化とみられるものがほとんどであった（162 件）。

3.2 排水管清掃の漏水要因

図 2 に、排水管清掃に関する漏水要因を示す。清掃作業者の実務経験年数は、ほとんどが 5 年以上の経験を有し、20 年以上が 58 名であり、熟練作業者 90% であった。清掃周期については、2 年以内が 110 件（60%）であり、半数が 1 年以内に定期清掃を行っていた。写真 3 に示すような錆・ヘドロによる管閉塞状況が 37 件（20%）あった。このような状況では定期清掃が行えない。漏水のあった清掃方法は、高圧洗浄法が 134 件、ワイヤー式清掃法が 38 件あり、全体の 95% を占めていた。それらは老朽化したネジ部やエルボ曲り箇所洗淨具が触れて排水配管を破損させたとみなされる。空圧式清掃法や薬品洗淨法による漏水は約 5% であったが、その漏水は配管劣化に起因するものではなかった。排水系統

別では、集合住宅の雑排水系統が 85%、次いで営業用厨房排水系統 5% が特筆される。

3.3 流し排水管の漏水箇所

漏水箇所の排水管部位としては雑排水系統が 79% と、最も多かった。漏水部位としては、図 3 に示すように、排水横枝管から排水立て管合流部継手までが 193 箇所あり、そのうち流し系統のみで 161 箇所あった。同部位の漏水箇所としては、ネジ部の腐食欠損が 89 箇所、排水直管部が 44 箇所、排水継手が 28 箇所あった。雑排水系統の流し排水系統では、漏水箇所が排水立て管合流までの排水横枝管に集中していた。汚水系統や流し系統と同時に清掃する浴室・洗面・洗濯系統については事例が少なく、管材の経年劣化よりも油脂類による腐食の加速などが関係すると思われる。

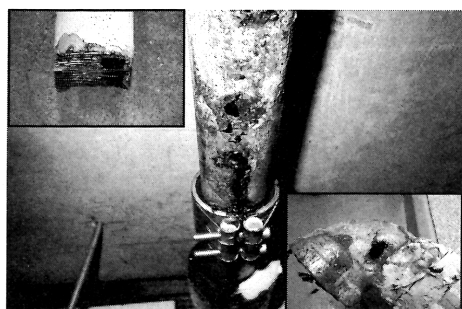


写真 1 排水横枝管の腐食破損

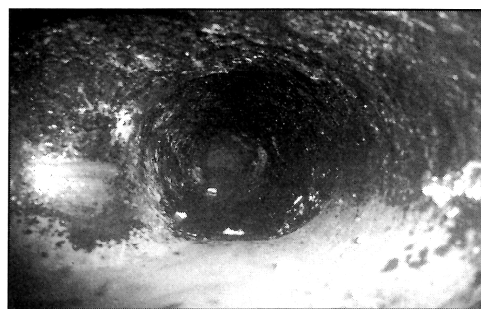


写真 2 厨房系統横枝管の腐食状況

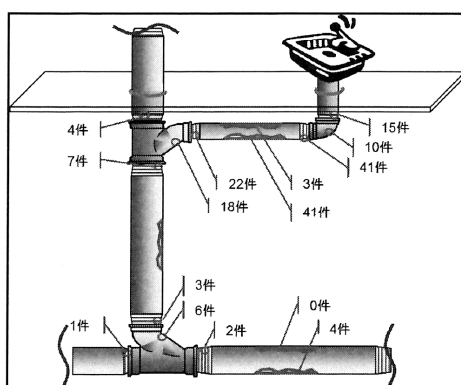


図 3 流し排水管の漏水箇所



写真 3 定期清掃不可の排水管

4. まとめ

排水用鋼管は経年劣化や勾配不良、排水の雑汚物により腐食が進行するが、本アンケート調査により、排水管の管材による経年劣化が漏水の主な要因であったことが明らかとなった。また、破損状況から推測される改修周期は、既往文献¹⁾の「管材種による配管の修繕周期」とされている配管用炭素鋼鋼管：15～20 年、排水用鋳鉄管：30～40 年と概ね合致していた。高圧洗浄などで管内に付着した油脂類を除去することにより排水配管を維持管理するが、排水系統や配管部位ごとに耐用年数を考慮することが重要である。建築物用途に応じて、内視鏡等調査による点検により現状を把握し、定期清掃することにより適切に維持管理を行い、漏水に至る前に排水管の更生工事や更新工事を実施することが必要であると考えられる。

【謝辞】

本調査にご協力いただいた方々に、記して感謝の意を表す。

【参考文献】

- 1) 国土交通省：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」2010

最少の経費で最良のサービスを安定的に提供するために

ビルピット臭気対策の推進

目的

お客さまの快適な生活を支えるため、ビルピット臭気を減少させ、快適な都市環境の形成に貢献します。

取組方針

- ・臭気苦情への適切な対応を行うとともに、臭気対策の重点化対策地区を定め予防保全対策に取り組めます。
- ・都・区の関係部署との連携を強化し、効果的な対策を推進します。

■ これまでの主な取組

▶ビルピット臭気苦情件数

下水道局には毎年多くの臭気苦情が寄せられますが、これらの多くは、地下室にあるビルの排水槽(ビルピット)が原因です。

下水道局苦情受付件数 (H22～H26)		区域				
	H22	H23	H24	H25	H26	
苦情件数	2,094	1,744	1,413	1,574	1,277	
臭気苦情件数	1,263	968	1,099	1,070	1,060	
ビルピット臭気苦情件数*	1,014	761	834	819	804	

※原因が特定できなかったが、ビルピットが原因と考えられる件数を示す。

▶ビルピット臭気への対応

- ・臭気発生を未然に防ぐ予防保全対策として、副都心など東京を代表する地域のうち、臭気苦情の多い重点化対策地区(7地区)を選定し、平成25～27年度の3か年で244ビルを調査して対策が必要なビルに改善を要請しました。
- ・当局に寄せられた苦情に対しては、速やかな現地調査により原因を特定し改善を要請しました。
- ・原因が特定できない場合、発生源ビルが特定できても対策が講じられるまで時間を要する場合は、道路管理者と調整し雨水ますに防臭装置を設置しました。

■ 課題

- ▶対象地区・対象ビルの見直し
 - ・重点化対策地区のうち、未改善のビルに対しては引き続き調査・改善要請を継続することに加え、東京2020オリンピック・パラリンピック開催控え、多くのお客さまが訪れる場所等を考慮して、対策を見直す必要があります。
- ▶減少しないビルピット臭気苦情
 - ・改善要請によるビル側の協力で、ビルピット臭気対策を講じられても、新たなビルからの臭気発生などにより、苦情件数は、あまり減少していません。
- ▶関連部署との連携
 - ・関係4局(都市整備局・福祉保健局・環境局・下水道局)及び各区と連携し臭気対策に取り組んでいますが、さらに連携を強化して対策を推進する必要があります。

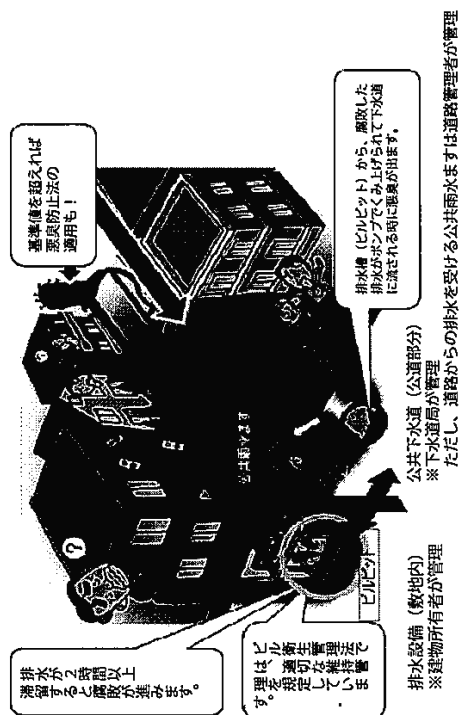
■ 5か年の主な取組

▶重点化対策地区の拡大

- ・従来の重点化対策地区(7地区)での取組は、継続して実施します。
- ・さらに、多くのお客さまが訪れる10地域(観光地・繁華街等)のうち、従来からの対策実施地区等を除く5地区と、区部の合流地区にある8か所の東京2020オリンピック・パリンピック競技会場周辺を対象に臭気の発生状況等を調査し、対策の必要性を検討します。
- ・増加する旅行者へ快適な滞在を提供するため、上記の調査・検討を踏まえて、従来より地区を拡大して予防保全対策を実施します。

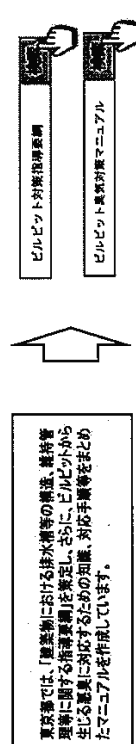
▶ビルピット設計者向けのビルピット技術指針の作成

- ・新規に建設するビルからのビルピット臭気の発散が生じないようにするため、設計・施工者等の実務に資する技術上の指針を作成し周知を図ります。



▶関係部署との連携強化

- ・ビルピットからの臭気をなくするためには、定期的な清掃や、排水を長時間溜めない運転などビル管理者による適切な維持管理が重要のため、臭気の発生源の調査を行い、改善の要請を行っていきます。
- ・悪臭防止法や、ビル衛生管理法に基づく指導を適切に実施できるように、都・区の関係部署と一層連携してビルピット臭気対策を効果的に進めていきます。



第 2 章

建築物事業登録制度

- 1 建築物衛生法の概要
- 2 建築物事業登録制度
- 3 登録基準
- 4 各種届出
- 5 立入検査結果

1 建築物衛生法の概要

(1) 目 的（法第1条）

建築物衛生法は、多数の人が使用又は利用する建築物の維持管理について、環境衛生上必要な事項を定めることによって、その建築物の衛生的な環境を確保し、公衆衛生の向上及び増進に資することを目的としています。

(2) 特定建築物の定義（法第2条、法施行令第1条）

特定建築物とは、興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校、旅館の用途に供される部分の延べ面積が 3,000 m²以上（学校教育法第1条に規定する学校では 8,000 m²以上）の建築物をいいます。

(3) 建築物環境衛生管理基準等（法第4条・都の指導基準）

建築物衛生法では、特定建築物を環境衛生上良好な状態に維持するために必要な措置として、空調管理や給水管理等について建築物環境衛生管理基準を定めています。

また、東京都では、地域特性を踏まえ、法令等に定めるもののほか、独自に「建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく事務処理要綱」を定め、「建築物環境衛生管理指導基準」を設けています。

建築物衛生法第4条に基づく「建築物環境衛生管理基準」と、東京都が定める「建築物環境衛生管理指導基準」を P.27 の表1にまとめました。

(4) 建築物環境衛生管理技術者（法第6条）

特定建築物の所有者（所有者以外に全部の管理について権原を有する者があるときは、その権原を有する者）は、その特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるように監督させるため、建築物環境衛生管理技術者免状を有する者のうちから、建築物環境衛生管理技術者を選任しなければなりません。ただし、既に他の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者に選任されている場合は、原則として、選任することができません。

また、都道府県知事の建築物事業登録を受けている登録業者の監督者等との兼任もできません。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく事務処理要綱
(抜粋)

(建築物環境衛生管理指導基準)

第3 特定建築物の監視、指導に当たっては、法令等に定めるもののほか、必要に応じ別に定める建築物環境衛生管理指導基準に従って指導するものとする。

建築物環境衛生管理指導基準

- 1 空気環境の定期測定の方法については、原則として各階ごとに、居室の用途、面積に応じて選定する。
なお、測定結果に問題点があった場合は、原因究明のための測定及び適切な是正措置を講ずる。
- 2 飲料水の定期水質検査については、原則として給水系統別に末端給水栓で実施する。高置水槽方式の場合には高置水槽の系統別に末端給水栓で実施する。
また、中央式給湯水については、貯湯槽等の系統別に末端給湯水栓で実施する。
- 3 飲料水の水質管理については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度を毎日、給水系統別に末端給水栓で実施する。
また、中央式給湯水については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度又は、給湯温度を7日以内に1回、給湯水系統別に末端給湯栓で実施する。
- 4 排水槽（雨水貯留槽、湧水槽を除く。）の清掃については、原則として4月以内ごとに1回以上実施する。
- 5 ねずみ等の生息状況の点検については、原則として月に1回以上実施する。

表 1 建築物環境衛生管理基準等

		法施行規則（厚生労働省令）等	東京都の指導基準等	
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）	空気環境の定期測定の場所については、原則として各階ごとに、居室の用途、面積に応じて選定する。 なお、測定結果に問題点があった場合は、原因究明のための測定及び適切な是正措置を講ずる。	
	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月以内ごとと実施 （16項目、11項目） ②毎年6～9月に実施 （消毒副生成物12項目） ③地下水等使用施設： 3年以内ごとと実施 （有機化学物質等7項目）	飲料水の定期水質検査については、原則として給水系統別に末端給水栓で実施する。高置水槽方式の場合には高置水槽の系統別に末端給水栓で実施する。 また、中央式給湯水については、貯湯槽等の系統別に末端給湯水栓で実施する。	「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。
	残留塩素等の測定	7日以内ごとに1回実施	飲料水の水質管理については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度を毎日、給水系統別に末端給水栓で実施する。 また、中央式給湯水については、色、濁り、臭い、味及び残留塩素濃度又は、給湯温度を7日以内ごとに1回、給湯水系統別に末端給湯栓で実施する。	
	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		排水に関する設備の掃除を、6月以内ごとに1回実施	排水槽（雨水貯留槽、湧水槽を除く。）の清掃については、原則として4月以内ごとに1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。	ねずみ等の生息状況の点検については、原則として月に1回以上実施する。	

※ 建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱（ビルビット対策指導要綱）の規定

◎ 水道水のみを使用する建築物の水質検査項目

グループ	検査項目	検査頻度
省略不可項目 (11 項目)	一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（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 定期的実施 ※をつけたグループ 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 可能
※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 (12 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、塩素酸	毎年 6 月 1 日から 9 月 30 日までの間に 1 回実施

◎地下水などを使用する建築物の水質検査項目

グループ	検査項目	検査頻度
省略不可項目 (11 項目)	一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（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 定期的実施 ※をつけたグループの 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、 次回に限り省略可能
※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 (12 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、塩素酸	毎年 6 月 1 日から 9 月 30 日までの間に 1 回 実施
有機化学物質 (6 項目)	四塩化炭素、シス-1,2-ジクロロエチレン及びトランス-1,2-ジクロロエチレン、ジクロロメタン、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、ベンゼン	3 年以内ごとに 1 回 定期的実施
フェノール類 (1 項目)	フェノール類	
全項目(51 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 51 項目)	竣工後、給水設備の 使用開始前に 1 回実施

2 建築物事業登録制度

(1) 事業登録制度の法制化及び改正

特定建築物における、清掃や飲料水貯水槽清掃、飲料水水質検査及びねずみ昆虫等の防除などの維持管理は、特別な機械器具を使用し、作業方法についても十分な知識や経験が必要とされます。このため建築物の所有者自らが管理を行うよりも、業務の一部を専門の業者に委託する状況が多くなり、建築物の環境衛生上の維持管理を行う事業者に対しても、より適切な業務の遂行能力が求められるようになってきました。

このような事情を背景に、これらの事業者の位置づけを明確にするとともに、その資質の向上を図ることを目的として、建築物の環境衛生上の維持管理を業とする 6 業種について、都道府県知事の登録制度を設けるなど、建築物衛生法の改正が行われました（昭和 55 年 5 月 10 日公布、同日施行）。

その後、20 年以上が経過し、建築物の環境衛生管理の技術的水準の向上や専門化などを背景として平成 13 年 12 月に法改正が行われ、新たに 2 業種（建築物空気調和用ダクト清掃業、建築物排水管清掃業）の追加と、1 業種（建築物環境衛生一般管理業から建築物環境衛生総合管理業）の変更等が行われました。また、併せて登録要件の追加、変更も行われました（平成 13 年 12 月 14 日公布、平成 14 年 4 月 1 日施行）。

(2) 事業登録制度の概要

登録制度は、建築物の環境衛生上の維持管理を行う事業者の資質の向上を目的としたものであり、登録を受けるか否かは任意とされています。したがって、登録を受けなくとも、その業務が制限されることはありません。但し、登録を受けた事業者は、登録の表示ができる一方、登録を受けない事業者は、登録又はこれに類似する表示を行うことが禁止されています。

登録は、営業所ごとに、その営業所を管轄する都道府県知事が行います。登録を受けるためには、その営業所において事業を行うための機械器具等の設備、事業に従事する者の資格及びその他の要件が一定の基準を満たしていることが必要となります。

この登録基準は、機械器具その他の設備に関する基準（物的要件）、事業に従事する者の資格に関する基準（人的要件）及び作業の方法や機械器具の維持管理方法などに関するその他の事項に関する基準（その他の要件）に大別されます（図 1）。

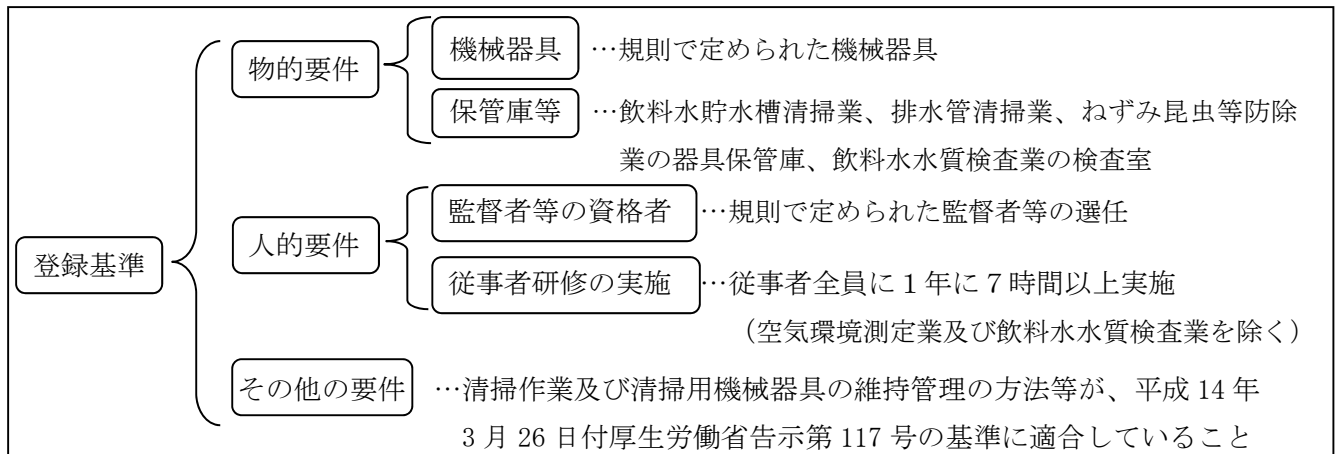


図1 登録基準の要件

ア 営業所

登録は、事業区分に応じ営業所ごとに行われます。営業所とは、客観的に見て営業上の活動の中心とみられる一定の事業活動の根拠地であり、かつ、そこにおいて単独で契約の締結をし、登録に係る業務を行う等の法律的、事実的行為を行う能力を有しているところです。

したがって、商業登記法等による登記をした営業所に限るものではありません。ただし、建築物内の単なる作業員控室等を営業所として登録することはできません。

なお、登録申請は営業所の所在地を管轄する都道府県知事に行い、東京都では、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担当が窓口となっています（P.64 参照）。

イ 登録の有効期間

登録の有効期間は、登録の日から6年間です（表2）。この期間を超えて登録業者である旨の表示をしようとするときには、再登録を受けなければなりません。

有効期間の終了が近づいている営業所は、有効期間が終了する前に、余裕を持って再登録申請の準備を行うようにしてください（P.39 参照）。

なお、有効期間を過ぎた後に申請した場合は、再登録申請とはならず、新規の登録申請の扱いになります。それまでの登録番号は使用できなくなり、新たな番号へと変更されることになります。

表2 登録番号と有効期間の例

	例 1	例 2	例 3
登録番号	東京都 60 排第〇〇〇号	東京都 27 排第〇〇〇号	東京都 21 排第〇〇〇号
有効期間	平成 27 年 10 月 2 日から 平成 33 年 10 月 1 日まで	平成 27 年 9 月 28 日から 平成 33 年 9 月 27 日まで	平成 21 年 9 月 2 日から 平成 27 年 9 月 1 日まで
説 明	昭和 60 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 27 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。

ウ 登録の表示

登録を受けると、登録に係る営業所について、登録業者である旨の表示を行うことができます。一方、登録を受けずに法に定める表示又はこれに類似する表示を行うことはできません。

また、登録は営業所ごとに行われますから、登録を受けた営業所以外の営業所について、登録営業所であると誤認させるような表示も同様にできません。

登 録 表 示 （ 例 ）

- 良い例 → 登録建築物排水管清掃業、東京都〇〇排第〇〇〇号
- × 悪い例 → 認可、許可、東京都指定排水管清掃業

エ 登録対象業種

登録が受けられる業種とその業務内容について表 3 に示しました。

表 3 登録業種

業 種		業 務 内 容
1 号	建 築 物 清 掃 業	建築物における床等の清掃を行う事業（建築物の外壁や窓の清掃、給排水設備のみの清掃を行う事業は含まない。）
2 号	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
3 号	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
4 号	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、「水質基準に関する省令」に掲げる事項を厚生労働大臣が定める方法により水質検査を行う事業
5 号	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
6 号	建 築 物 排 水 管 清 掃 業	建築物の排水管の清掃を行う事業
7 号	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
8 号	建築物環境衛生総合管理業	建築物における清掃、空気調和設備及び機械換気設備の運転、日常的な点検及び補修（以下「運転等」という。）並びに空気環境の測定、給水及び排水に関する設備の運転等並びに給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の検査並びに給水栓における水の色、濁り、臭い及び味の検査であって、特定建築物の衛生的環境の維持管理に必要な程度のものを併せ行う事業

オ 業種別の登録営業所数

東京都における、業種別の登録営業所数は次のとおりです（表４）。

表４ 業種別の登録営業所数（平成 28 年 3 月 31 日現在）

登 録 業 種	営 業 所 数
建 築 物 清 掃 業	402
建 築 物 空 気 環 境 測 定 業	167
建 築 物 空 気 調 和 用 ダ ク ト 清 掃 業	25
建 築 物 飲 料 水 水 質 検 査 業	49
建 築 物 飲 料 水 貯 水 槽 清 掃 業	932
建 築 物 排 水 管 清 掃 業	176
建 築 物 ね ず み 昆 虫 等 防 除 業	312
建 築 物 環 境 衛 生 総 合 管 理 業	347
合 計	2,410

※ 登録営業所の一覧（所在地、名称、電話番号等）については、
当課ホームページで公開しています。

(URL:http://www.tokyo-eiken.go.jp/k_kenchiku/touroku/)

カ 作業監督者等の兼務の禁止について

登録業種の種類に関わらず、登録申請の際に、監督者等※の選任をしていただきます。ただし、(ア)～(ウ)のいずれの場合については、当該の登録業に専念する必要上、監督者等として選任することはできません（兼任は認められません。）(図 2)。兼任者でないことを資格者本人に十分に確認した上、申請を行ってください（次ページ「建築物における衛生的環境の確保に関する事業の登録について 2 留意事項」を確認してください。）。

(ア) 同じ業種について複数の営業所を登録し、その中で既に監督者等として登録されている場合

(イ) 他の業種で監督者等として登録されている場合

(ウ) 建築物環境衛生管理技術者として選任されている場合

※ 「監督者等」とは申請時に選任が必要な資格者のことで、業種ごとに異なります（表 5）。

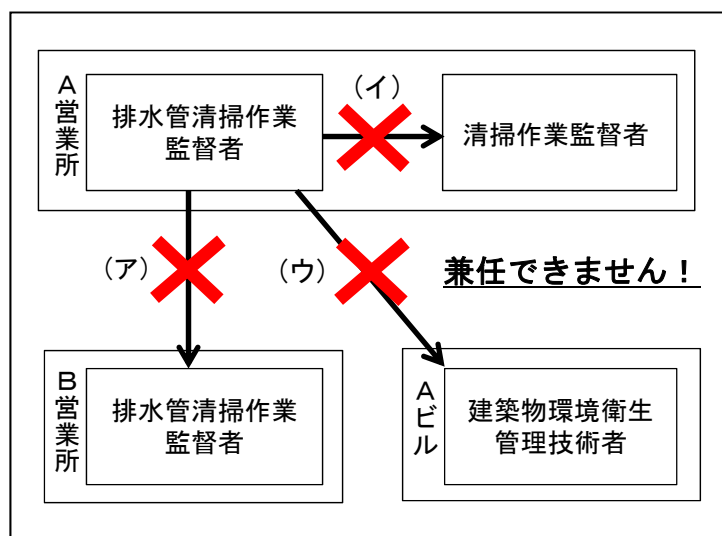


図 2 兼任禁止についてのイメージ図

表5 各業種における「監督者等」

登 録 業 種	監 督 者 等
建築物清掃業	清掃作業監督者
建築物空気環境測定業	空気環境測定実施者
建築物空気調和用ダクト清掃業	空気調和用ダクト清掃作業監督者
建築物飲料水水質検査業	水質検査実施者
建築物飲料水貯水槽清掃業	貯水槽清掃作業監督者
建築物排水管清掃業	排水管清掃作業監督者
建築物ねずみ昆虫等防除業	ねずみ昆虫等防除作業監督者
建築物環境衛生総合管理業	統括管理者、清掃作業監督者、 空気環境測定実施者、空調給排水管理監督者

建築物における衛生的環境の確保に関する事業の登録について（抜粋）
（平成14年3月26日 健衛発第0326001号 厚生労働省健康局生活衛生課長通知）

2 留意事項

（1）登録業全体について

- ウ 同一の者を2以上の営業所又は2以上の業務の監督者等として登録を受けることは認められないものであること。
- エ 同一の営業所において、2以上の事業区分にわたって登録を受けようとする場合、同一の機械器具等又は同一の監督者等をもって2以上の事業の登録要件に該当するものとすることはできないものであること。
- オ 監督者等が建築物環境衛生管理技術者免状の交付を受けている場合、この者が営業所の監督者等と特定建築物における建築物環境衛生管理技術者を兼務することはできないものであること。これは、登録営業所における監督者等は、建築物における環境衛生上の維持管理に関する業務の監督を行うのに対して、建築物環境衛生管理技術者は、選任されている特定建築物における維持管理の状況について監督を行うことが職務とされており、両者の職務内容からみてこれを兼務することが適切でないためである。

3 登録基準

事業者が登録を受けるためには、その営業所において、以下の登録基準を満たす必要があります（他の業種の基準については当課ホームページをご覧ください。P.64 参照）。

（１）機械器具その他の設備に関する基準（物的要件）

ア 次の機械器具を有すること

（ア）内視鏡（写真を撮影することができるものに限る。）

＊ケーブルの長さが 15m 程度以上のものに限る。

（イ）高圧洗浄機、高圧ホース及び洗浄ノズル

（ウ）ワイヤ式管清掃機

（エ）空圧式管清掃機

（オ）排水ポンプ

イ 機械器具を適切に保管することのできる専用の保管庫を有すること

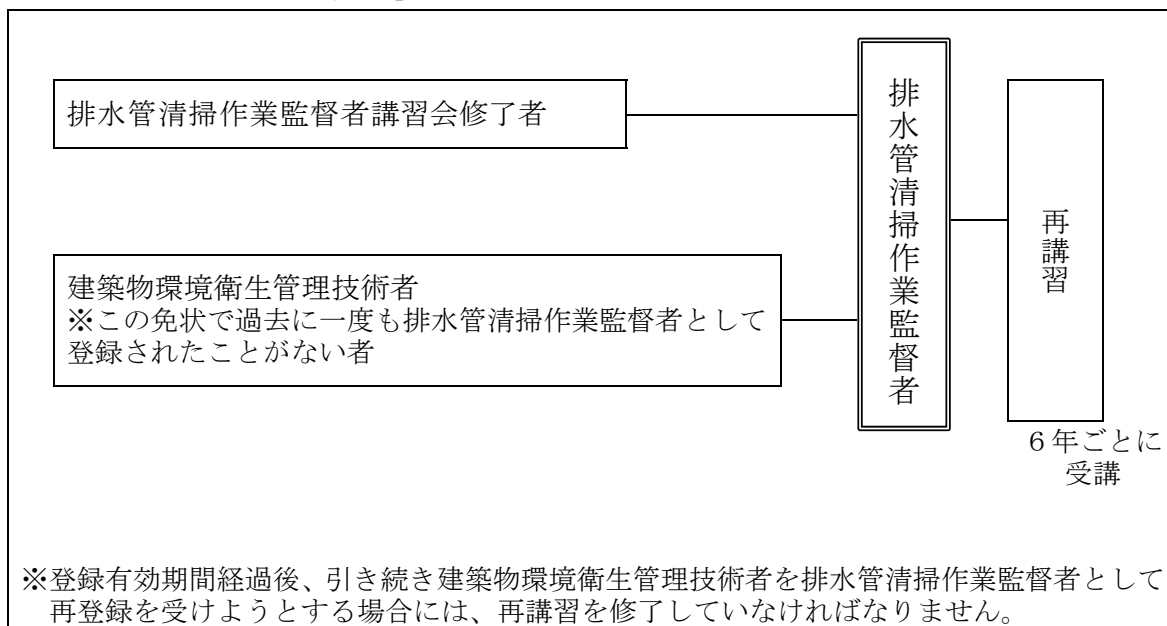
ウ 機械器具は、排水管の清掃に専用のものであること

（２）事業に従事する者の資格に関する基準（人的要件）

ア 排水管清掃作業監督者

営業所に、排水管清掃作業監督者の資格を有するものが一人以上選任されていなければなりません。この監督者は、他の営業所や他の業種の監督者、特定建築物で選任された建築物環境衛生管理技術者との兼任は認められません（P.32、図 2 参照）。

※「排水管清掃作業監督者」の資格を有する条件



イ 清掃作業従事者

排水管清掃作業に従事するすべての者（アルバイト、パート含む）は、事業者又は厚生労働大臣の登録を受けた団体が実施主体となって定期的に行う研修を、年間 7 時間以上受けなければなりません。

また、研修の内容は最新の情報などを盛り込むとともに、受講者の技能の程度に応じたものにしてください。

以下のカリキュラム例を参考にしてください。

<カリキュラムの考え方>

1. 7 時間以上を確保する。
2. 科目ごとの講義時間は、研修内容により適切な時間を設定する。
3. 2 年目以降のカリキュラムは、研修内容から取捨選択し、設定する。

1 年目カリキュラム

研修科目	研修内容	時間
機械器具の種類と使用方法 — 点検診断・検査 —	点検診断・検査の目的と用語の定義／ 清掃業務と点検診断・検査／点検診断 の対象と項目／点検診断方法と評価基 準／検査の項目・方法・評価基準	60 分
機械器具の種類と使用方法 — 清掃実務 —	排水管洗浄の対象範囲と用語の定義／ 排水管洗浄方法／排水器具・器具排水 管の洗浄方法／高圧洗浄の作業方法／ 高圧洗浄の原理／高圧洗浄装置／排水 管の清掃 ※必要に応じて実技訓練を行う。	120 分
安全及び衛生	排水管清掃作業における労働安全及び 関係法令／衛生管理及び関係法令／ト ラブル事例と対策	60 分
建築物の環境衛生行政	排水設備衛生管理の意義と適用範囲／ 関係法令／排水設備の機能維持項目／ 排水設備の特性と清掃／排水管設備衛 生管理業務の概要と清掃周期	60 分
作業従事者の責任と任務	作業従事者の自覚／作業上の注意事項 ／作業マナー	60 分
排水設備概論	排水設備設計・維持管理の基本事項／ 排水不良、管閉塞の原因と特性	60 分

2 年目以降カリキュラム

研修科目	研修内容	時間
機械器具の種類と使用方法 — 点検診断・検査 —	排水管調査の方法と報告書の作成事例 ／内視鏡最新機器の現状及び使用方法	90 分
機械器具の種類と使用方法 — 清掃実務 —	機械的洗浄方法— 高圧洗浄方法、ワイヤ式、圧縮式、ロッド式の使用方法和注意事項／化学的洗浄方法— アルカリ性洗浄剤、酸性洗浄剤の使用方法和注意事項／ディスポーザ付マンションと一般マンションの清掃方法と注意事項 ※必要に応じて実技訓練を行う。	150 分
安全及び衛生	排水管清掃作業における労働安全及び関係法令／衛生管理及び関係法令／トラブル事例と対策	60 分

上記科目は必修、他は以下のカリキュラムから選択する。

建築物の環境衛生行政	排水設備衛生管理の意義と適用範囲／関係法令／排水設備の機能維持項目／排水設備の特性と清掃／排水管設備衛生管理業務の概要と清掃周期	60 分
作業従事者の責任と任務	作業従事者の自覚／作業上の注意事項／作業マナー	60 分
排水設備概論	排水設備設計・維持管理の基本事項／排水不良、管閉塞の原因と特性	60 分
排水槽及びグリース阻集器の清掃方法概論	排水槽及びグリース阻集器の維持管理方法／廃棄物の適正処理／トラブル事例と対策	60 分
業務管理一般論	機械的洗浄方法及び化学的洗浄方法における事前作業及び事後作業の重要性／標準作業仕様	60 分

(3) 清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準（その他の要件）

自社の作業方法や機械器具の維持管理方法等が、厚生労働省告示第 117 号（平成 14 年 3 月 26 日、P.37 参照）「清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準」（以下、「告示第 117 号」という。）に全て適合している必要があります。

新規登録申請及び再登録申請の際には、「その他の要件」を満たしているかどうかの審査を行うため、上記の事項を記載した書類を提出していただきますが、記載内容が不十分であるために、再提出の扱いになる事例が見受けられます。

告示第 117 号の基準に全て適合することを確認してください。

○厚生労働省告示第 117 号

清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準（抜粋）

第六 規則第二十八条の三第六号に規定する厚生労働大臣が別に定める基準は、同号に規定する方法が次のいずれにも該当することとする。

- 一 排水管の清掃は、排水管の管径、長さ及び材質並びに排水の種類に応じ、適切な方法により行うこと。
- 二 排水管の清掃の前後における排水管内部の閉塞の状況を内視鏡により点検し、清掃の効果を確認すること。
- 三 敷地内のマンホールを開放して作業を行う場合は、安全標識を使用する等、十分な安全対策を講ずること。
- 四 排水管の清掃終了後、掃除口周辺の清掃を行い、排水管の継ぎ目等から漏水がないこと、トラップの封水が適切に保たれていること等を確認すること。
- 五 排水管の清掃作業を行うための機械器具その他の設備について、定期的に点検し、必要に応じ、整備又は修理を行うこと。
- 六 排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理は、原則として自ら実施すること。これらの業務を他の者に委託する場合は、あらかじめ、受託者の氏名等を建築物維持管理権原者に通知するとともに、受託者から業務の実施状況について報告を受けること等により、受託者の業務の方法が一から五までに掲げる要件を満たしていることを常時把握すること。
- 七 建築物維持管理権原者又は建築物環境衛生管理技術者からの排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理に係る苦情及び緊急の連絡に対して、迅速に対応できる体制を整備しておくこと。

4 各種届出

(1) 変更届 (様式はP.57参照)

表6の事項に変更が生じた場合には、その日から30日以内に変更届を提出してください。手数料、押印は必要ありません。

表6 変更届が必要な主な事項

変 更 事 項	添 付 書 類 等
申請者の名称、所在地 代表者氏名	法人の場合は、登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 (原本、発行日から3か月以内のもの)
営業所の名称 営業所責任者氏名	—
営業所の所在地	営業所付近の見取図
保管庫の所在地	保管庫の見取図
機械器具	名称、型式、台数を記載した書類
排水管清掃作業監督者 (再講習受講を含む)	排水管清掃作業監督者の資格を証する書類 (原本)
その他の要件	作業及び作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理 の方法を記載した書面 (作業マニュアル等)

注 意

- ・これらの変更をした場合、変更後も登録の基準を満たさなくてはなりません。
- ・変更事項の内容により営業所等の現場確認検査を行うことがあります。
- ・登録証明書の修正、再発行は行いません。
(排水管清掃作業監督者の資格を証する書類は原本確認後、返却します。)

(2) 廃止届 (様式はP.59参照)

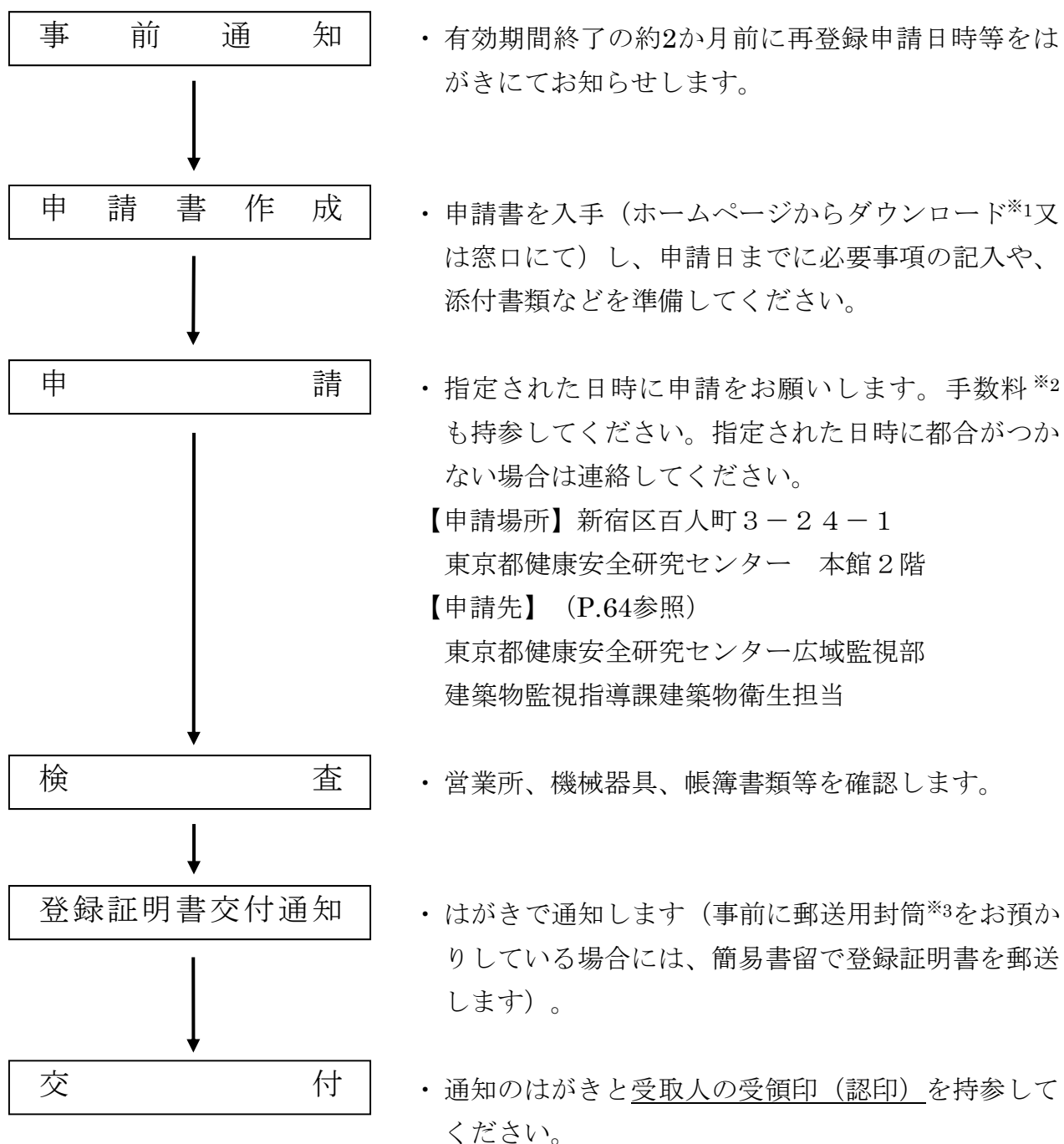
登録に係る業務を廃止したときは、その日から30日以内に廃止届を提出してください。

その際に、営業所の登録証明書の原本を持参してください。

(3) 再登録申請 (様式はP.46～52参照)

登録の有効期間は6年です。6年を超えて引き続き登録を受けようとする場合には、新たに登録 (再登録) を受けなければなりません。申請は、次ページの要領に従って行うようにしてください。

再登録の申請方法



※1 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に様式を掲載しています。

（検索サイトで「東京都の事業登録制度」と検索してください。）

URL : http://www.tokyo-eiken.go.jp/k_kenchiku/touroku/

※2 建築物排水管清掃業：40,000 円

※3 郵便番号、宛先、宛名を明記した角形2号の封筒（A4判の用紙が折らずに入るもの）に450円分の切手を貼付してください。

5 立入検査結果

東京都では、建築物衛生法第 12 条の 5 に基づき登録申請が行われた際や営業所、機械器具などの変更の届出が行われた際に、監視指導を含めた立入検査を実施しています。

検査は、建築物事業登録営業所立入検査指導書（P.42 参照）に記載されている登録要件、帳簿・書類等の整備状況、設備などの維持管理状況、その他の各検査項目について行っています。

過去（平成 22 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで）に実施した 277 件の立入検査結果において、不適率が高い項目は図 3 のとおりです。

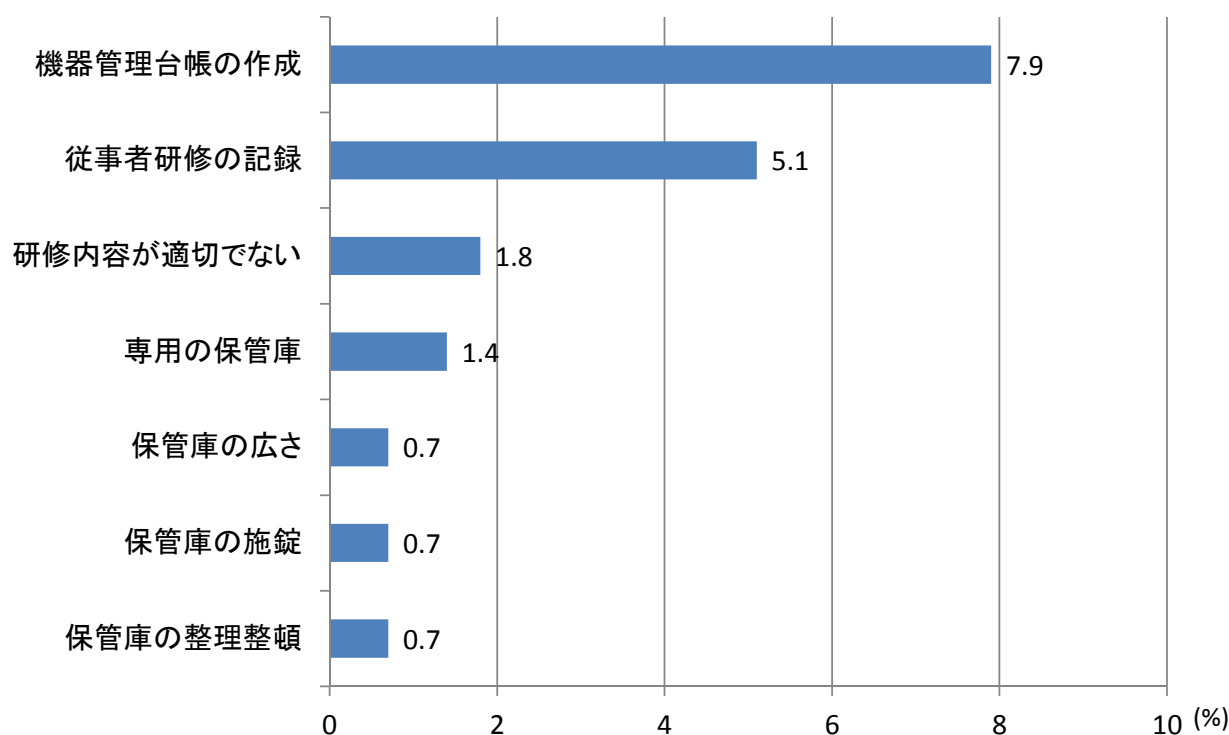


図 3 立入検査における項目別不適率

(1) 機器の管理

不適率が特に高かった項目は、「機器管理台帳」に関するもので、「作成していない」が 7.9 %でした。登録基準のひとつに「作業の方法や機械器具の維持管理方法などに関するその他の事項に関する基準（その他の要件）」がありますが、その内容は、厚生労働省告示第 117 号第 6 の基準に適合している必要があります。そのなかで「排水管の清掃作業を行うための機械器具その他の設備について、定期的に点検し、必要に応じ、整備又は修理を行うこと」と定められていることから、東京都では、機器管理台帳を作成し、機械器具の点検記録を残すよう指導しています。所有する機械器具について、一台ずつ台帳を作成し、名称・型式・購入年月日や定期的なメンテナンスの記録を記載してください。

(2) 従事者研修

次に不適率が高かった項目は、「研修の実施記録がない」が 5.1 %、「研修内容が適切でない」が 1.8 %でした。従事者に対する研修を実施していても、時間や内容が不十分であったり、実施後に記録を残していなかったりする事例が見受けられました。事業者は、作業に従事する者全員を対象として、1 年に 1 回以上（7 時間以上）、平成 25 年に厚生労働省から示された通知※を参考に研修を実施し、その実施記録を作成・保管してください。

(3) 保管庫

続いて不適率が高かった項目は、「専用の保管庫でない」が 1.4%であり、「保管庫の広さが十分でない」「保管庫が施錠されていない」「保管庫が整理整頓されていない」がそれぞれ 0.7%でした。

保管庫は、排水管清掃に使用する機械器具のみを収納し、独立して施錠できる構造であることが必要です。

※「建築物における衛生的環境の確保に関する事業の登録について」の一部改正について（平成 25 年 1 月 21 日 健衛発 0121 第 1 号）

帳簿・書類等の整備状況		項目	No.	検査項目	判定	備考
	報告書	機器管理台帳	1	機器管理台帳を作成し、保存してある。		
			2	内容が適切に記載されている。（点検・その他）		
			3	報告書を作成し、控を保存してある。		
			4	内容が適切に記載されている。（監督者名、補助者名、点検状況、作業工程、その他）		
	従事者研修		5	従事者研修を実施している。		
			6	従事者研修実施記録を作成し、保存してある。		
			7	実施方法が適切である。（時間・受講者・内容・指導者・その他）		
	機械器具等		8	機械器具等は専用のものを使用している。		
			9	機械器具等の点検・整備をしている。		
	設置場所		10	機械器具、作業衣等は衛生的なものを使用している。		
			11	搬入搬出に便利で機能的である。		
	構造設備		12	安全で衛生的な場所である。		
			13	広さが適切である。		
	維持管理		14	施錠がしてある。		
			15	専用の保管庫として使用している。		
	自動車を保管庫としてしている場合		16	壁、屋根、床等が破損していない。		
			17	整理整頓されており、清潔である。		
	車両	特装车	18	車庫が適切である。		
			19	自動車が機器等を衛生的に保管できる構造である。		
	通搬車（専用・兼用）		20	専用の保管場所が適切である。（位置、構造、維持管理、その他）		
			21	機器等を長時間車に積載していない。		
			22	荷台等が清潔である。		
			23	車庫又は駐車場が適切である。		
			24	付属品部品が適切に管理されている。		
			25	車、収納箱が適切に管理されている。		
	安全対策		26	作業の安全と衛生対策が十分である。		
			27	登録の表示が適切である。		
その他		作業手順	28	作業手順が適切である。（工程、委託方法、連絡体制）		

3 指導事項

判定欄の見方

☐…完備・良好

☒…不備・不良

☐…一部不備・不十分

排

検査年月日	平成	年	月	日
監視員				
立会者				

建築物事業登録営業所立入検査指導書

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の5に基づく立入検査結果は次のとおりです。

営業所名称	区・市・郡	町	丁目	番	号
営業所所在地					
登録番号	東京都	排	第	号	
検査の区分	新規・再登録・変更・監視・他（ ）				

1 検査結果（登録要件）					
項目	No.	検査項目	判定	備考	
物的要件	1	機械器具がある・申請内容と一致している・他の営業所と兼用していない・排水管の清掃に専用していない（内視鏡、高圧洗浄機、高圧ホース、洗浄ノズル、ワイヤ式管清掃機、空圧式管清掃機、排水ポンプ）			
	2	保管庫が適正である・申請内容と一致している・他の営業所と兼用していない・（専用、汚水・泥が入らない、水切り・水抜き、広さ、鍵、床及び側壁の不浸透性）			
人的要件	3	排水管清掃作業監督者がいる・兼任していない・再講習修了証がある。			
	4	従事者研修を実施している。			
その他	5	申請した営業所所在地に営業所が実在している。			
	6	作業及び作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理の方法が基準（告示）に適合している。			

第 3 章

様式例

- 1 新規・再登録申請に関する書類
- 2 変更届・廃止届
- 3 作成及び管理が必要な帳簿書類

1 新規・再登録申請に関する書類

新規登録又は再登録を申請する場合は、申請書（P.46～52）を作成し、必要な書類を添付して提出してください。

また、「作業及び作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理の方法」については、作成例（P.53～56）を参照して作成してください。

2 変更届・廃止届

申請内容に変更が生じた場合は変更届（P.57）を作成し、必要な書類を添付して提出してください。また、事業登録を廃止する場合は、廃止届（P.59）を作成し、登録証明書の原本を添付して提出してください。

3 作成及び管理が必要な帳簿書類

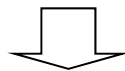
営業所に備えておく帳簿書類の様式例を掲載（P.61～63）していますので、参考にしてください。

◎ 申請書、変更届、廃止届及び帳簿書類※の様式はホームページからダウンロードできます。

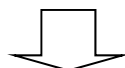
※ 「機器管理台帳」及び「排水管清掃作業従事者研修実施記録表」

「建築物監視指導課のページ（東京都の事業登録制度）」
http://www.tokyo-eiken.go.jp/k_kenchiku/touroku/

検索サイトで「東京都の事業登録制度」を検索



「新規申請・再登録申請」「変更届・廃止届」「帳簿書類の様式例」



「MS-Word」、「MS-Excel」又は「PDF」の形式で様式がダウンロードできます。

				保存期間	常 1 年	分類記号	G 0 1 0 1 0 0			引継ぎ	
健 研 建 登 第 号					処 理 経 過	施 行	平成	年	月		日
浄 書	浄書照合	公印照合・押印	回付・施行上の注意			決 定	平成	年	月		日
						起 案	平成	年	月		日
					収 受	平成	年	月	日		
あて先					発信者名	知 事			発 送		
課	決 定 権 者 (課 長)	審 査 (文書取扱主任)	審 議 (課長代理)	起案	健康安全研究センター			起 案 者			
					広 域 監 視 部						
					建 築 物 監 視 指 導 課						
次のとおり申請があったので調査したところ、調査復命書のとおりであるので、案により登録証明書を交付する。											

平成 年 月 日

東京都知事 殿

郵便番号

住 所

申 請 者

氏 名

電 話 ()

(法人の場合は、その名称、所在地、代表者の氏名)

建 築 物 排 水 管 清 掃 業 登 録 申 請 書

下記のとおり建築物排水管清掃業の登録を受けたいので、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第 1 2 条の 2 第 1 項の規定により申請します。

記

1 営業所の名称 電 話 ()

2 営業所の所在地 郵便番号

3 営業所の責任者氏名

4 添付書類

(1) 排水管清掃作業監督者の資格を証する書類

(2) 排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理の方法を記載した書面

(3) 法人の場合は登記簿謄本又は履歴事項全部証明書

収 受 印	料金収納印	番 号 ・ 区 別		処 理 経 過			
		新・再 の区分	新 ・ 再	謄 本 照 合		登 録 入 力	
		登 録 番 号		収 受 入 力		登録簿	
				收受簿		通 知 送 付	

排水管清掃作業監督者

(太枠内のみ記入してください)

氏名				生年月日	昭和 平成 年 月 日		
最初(該当に○) の資格	排水管清掃作業監督者講習会修了者		番 号				照合
	建築物環境衛生管理技術者		取得年月日	. .			
講習直近の 記録	監督者講習 修了証番号	排再第 号	照合	排再第 号	照合	有効期限	. .
	取得年月日	. .		排再第 号			

氏名				生年月日	昭和 平成 年 月 日		
最初(該当に○) の資格	排水管清掃作業監督者講習会修了者		番 号				照合
	建築物環境衛生管理技術者		取得年月日	. .			
講習直近の 記録	監督者講習 修了証番号	排再第 号	照合	排再第 号	照合	有効期限	. .
	取得年月日	. .		排再第 号			

氏名				生年月日	昭和 平成 年 月 日		
最初(該当に○) の資格	排水管清掃作業監督者講習会修了者		番 号				照合
	建築物環境衛生管理技術者		取得年月日	. .			
講習直近の 記録	監督者講習 修了証番号	排再第 号	照合	排再第 号	照合	有効期限	. .
	取得年月日	. .		排再第 号			

氏名				生年月日	昭和 平成 年 月 日		
最初(該当に○) の資格	排水管清掃作業監督者講習会修了者		番 号				照合
	建築物環境衛生管理技術者		取得年月日	. .			
講習直近の 記録	監督者講習 修了証番号	排再第 号	照合	排再第 号	照合	有効期限	. .
	取得年月日	. .		排再第 号			

(6号 2/5)

従事者研修の実施状況

[illegible]

營 業 所		營 業 所	
名 稱		所 在 地	

機械器具等設備の概要

機械器具名	名 称 ・ 型 式	台 数	購入年月日
内視鏡			
高圧洗浄機 高圧ホース 洗浄ノズル			
ワイヤ式管清掃機			
空圧式管清掃機			
排水ポンプ			

営 業 所		営 業 所	
名 称		所 在 地	

登録を受けている他事業の登録番号

東京都	第	号	東京都	第	号	東京都	第	号
東京都	第	号	東京都	第	号	東京都	第	号

営業所付近の見取図

ビル名称		階 数	
線	駅より	{ 徒歩 バス	分又は 行 下車、徒歩 分

保管庫の見取図

保管庫の所在地	
線	駅より { 徒歩 分又は バス 行 下車、徒歩 分
保管庫付近の見取図、保管庫の建物内の平面図、保管庫内の器具の配置図	

営 業 所		営 業 所	
名 称		所 在 地	

作業実施方法等（例）

年 月 日現在

作業班		監督者等	使用する機械器具
作業班編成			
作業手順			

作業実施方法等（例）

年 月 日現在

業務を委託する際の手順及び委託した業務の実施状況の把握方法	
苦情及び緊急の連絡に対する体制	

【その他の要件（作業実施方法等）の作成例】

排

（排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具
その他の設備の維持管理の方法を記載した書面）

「作業実施方法等」は、厚生労働省告示第 117 号の内容（◎で表記）を含めて作成してください。ただし、告示の文言を必ず含んだ上、点線で示す部分には貴営業所の具体的な作業実施方法も記載する必要があります。その他、注意事項等を（ポイント）に示してありますので、参考にしてください。なお、同様の内容を含んでいれば、既存の貴営業所のマニュアル等でも構いません。

作業実施方法等

会社名 _____

I 作業班編成

作業班名	監督者	使用する機械器具

ポイント

登録されている監督者を含めてください。1 班体制でも構いません。

（例 1）

作業班名	監督者	使用する機械器具
1 班	建築 太郎	高圧洗浄機、高圧ホース、洗浄ノズル 等
2 班	建物 花子	ワイヤ式管清掃機、空圧式管清掃機 等

（例 2）

作業班名	監督者	使用する機械器具
山田班	山田 琵琶留男	高圧洗浄機、内視鏡、排水ポンプ 等
鈴木班	鈴木 美留子	高圧洗浄機、内視鏡、排水ポンプ 等
高橋班	高橋 尾瑠人	高圧洗浄機、内視鏡、排水ポンプ 等

II 作業手順

1 作業工程（排水管清掃の効果の確認方法に関する事項を含む）

◎（告示第 117 号 第六の一）

排水管の清掃は、排水管の管径、長さ及び材質並びに排水の種類に応じ、適切な方法により行う。

◎（告示第 117 号 第六の二）

排水管の清掃の前後における排水管内部の閉塞の状況を内視鏡により点検し、清掃の効果を確認する。

◎（告示第 117 号 第六の三）

敷地内のマンホールを開放して作業を行う場合は、安全標識を使用する等、十分な安全対策を講ずる。

◎（告示第 117 号 第六の四）

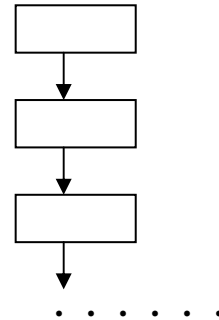
排水管の清掃終了後、掃除口周辺の清掃を行い、排水管の継ぎ目等から漏水がないこと、トラップの封水が適切に保たれていること等を確認する。

具体的な作業工程

（例 1）

- 1) ○○○
- 2) ○○○
- 3) ○○○
- 4)

（例 2）



ポイント

排水管清掃作業について、貴営業所の具体的な作業工程を記述してください（点線内）。

2 機械器具等の点検の方法

◎（告示第 117 号 第六の五）

排水管の清掃作業を行うための機械器具その他の設備について、定期的に点検し、必要に応じ、整備又は修理を行う。

具体的な点検方法

ポイント

点検頻度も記述してください。

3 保管庫の管理責任者の氏名

管理責任者氏名 ○ ○ ○ ○

ポイント

監督者である必要はありません。

4 作業報告作成の手順

具体的な作成手順

ポイント

清掃作業後の報告書の作成手順及び報告書の記載内容を、具体的に記述してください。

(例) 清掃作業終了後、次の内容を含む報告書を作成し、発注者に提出する。

- ・設備等点検診断結果書
- ・作業内容
- ・監督者名等
- ・作業後の漏水等点検結果
- ・清掃前後の排水管内部の写真

この際、控えを作成し保存する。

Ⅲ 業務を委託する際の手順及び委託した業務の実施状況の把握方法

◎ (告示第 117 号 第六の六)

排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理は、原則として自ら実施する。これらの業務を他の者に委託する場合は、あらかじめ、受託者の氏名等を建築物維持管理権原者に通知するとともに、受託者から業務の実施状況について報告を受けること等により、受託者の業務の方法が告示 117 号第六の一から五までに掲げる要件を満たしていることを常時把握する。

(業務を委託しない場合)

(例) 自社にて実施するので委託はなし。

(業務を委託する場合)

(例) 基本的に自社にて実施する。ただし、以下のとおり委託する場合がある。

1 委託を受ける者の氏名等

- (1) 委託を受ける者の氏名 (法人にあつては名称) : ○○株式会社
- (2) 委託をする業務の範囲 : 排水管清掃作業全般、等
- (3) 業務を委託する期間 : 1 年間、繁忙期のみスポット契約 等

2 建築物の所有者等への通知の方法

建築物の所有者に対して、事前に文書をもって通知する

3 業務の実施状況の把握方法

実施報告書の確認及び当社の監督者の立会いを実施する

ポイント

「委託はなし。」と書かれていても、実際には委託されている場合が見受けられます。少しでも委託する可能性があるなら、委託する場合の書き方で記述してください。

作業員の一部分が、協力会社から参加する場合は委託ではありません。

2について：1の(1)～(3)を、建築物の維持管理について権原を有する者に、事前に通知する方法を記述してください。

3について：委託を受ける者も、告示第117号第六の一から五に掲げる要件を満たしている作業方法で行わなくてはなりません。作業が実施されていることを把握する方法を記述してください。

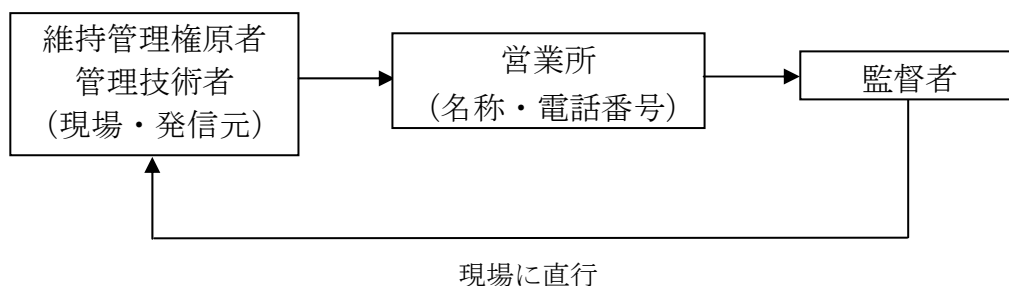
IV 苦情及び緊急の連絡に対する体制

◎（告示第117号 第六の七）

建築物維持管理権原者又は建築物環境衛生管理技術者からの排水管の清掃作業及び排水管の清掃作業に用いる機械器具その他の設備の維持管理に係る苦情及び緊急の連絡に対して、迅速に対応できる体制を整備する。

連絡体制について、フロー図などでわかりやすく記述してください。

（例）



ポイント

迅速に対応する体制がとられているかを確認するものなので、簡潔に図などで示してください。最後に発信元に戻る体制にしてください。

個人の携帯電話の番号は記載しないでください。

平成 年 月 日

東京都知事 殿

申請者 住所 〒

氏名

電話 ()

(法人の場合は、その名称、所在地及び代表者の氏名)

建築物事業登録変更届

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項の規定による登録に関し、下記のとおり変更しましたので、同法施行規則第33条第1項の規定により届け出ます。

記

1 営業所名称

2 営業所の所在地 〒 東京都

電話 ()

3 登録区分 清掃業・空気環境測定業・空気調和用ダクト清掃業・飲料水水質検査業・
飲料水貯水槽清掃業・排水管清掃業・ねずみ昆虫等防除業・環境衛生総合管理業

4 登録番号 東京都 第 号

5 変更事項

旧

新

6 変更年月日 平成 年 月 日

○ 添付書類

- ・営業所、機械器具保管庫及び検査室の所在地の変更の場合は、その案内図
- ・機械器具保管庫及び検査室の構造設備の変更の場合は、その建物内の平面図及び機械器具等の配置図

○ 持参書類(コピー不可、確認後に返却します。)

- ・監督者等の変更の場合は、資格を証する書類
- ・法人の名称、所在地及び代表者の変更の場合は、登記簿謄本又は履歴事項全部証明書

収 受 印	処 理 経 過	
	謄本照合	
	入 力	
	登 録 簿	

記入例

第9号様式

平成 00 年 00 月 00 日

東京都知事 殿

届出年月日を記入してください。

申請者 住所 〒000-0000

氏名 株式会社0000 代表取締役 0000

電話 00 (000) 0000

(法人の場合は、その名称、所在地及び代表者の氏名)

建築物事業登録変更届

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項の規定による登録に関し、下記のとおり変更しましたので、同法施行規則第33条第1項の規定により届け出ます。

記

1 営業所名称 株式会社0000 西新宿営業所

2 営業所の所在地 〒000-000 東京都新宿区西新宿〇丁目〇番〇号
電話 03 (0000) 0000

該当の登録区分を○で囲んでください。

3 登録区分 清掃業・空気環境測定業・空気調和用ダクト清掃業・飲料水水質検査業・
飲料水貯水槽清掃業・排水管清掃業・ねずみ昆虫等防除業・環境衛生総合管理業

4 登録番号 東京都 000 第 000 号

5 変更事項 【変更した事項について記入してください(例:申請者代表者の変更)】

旧 【変更前について記入してください】

新 【変更前について記入してください】

変更した年月日を記入してください。

6 変更年月日 平成 00 年 00 月 00 日

○ 添付書類

- ・営業所、機械器具保管庫及び検査室の所在地の変更の場合は、その案内図
- ・機械器具保管庫及び検査室の構造設備の変更の場合は、その建物内の平面図及び機械器具等の配置図

○ 持参書類(コピー不可、確認後に返却します。)

- ・監督者等の変更の場合は、資格を証する書類
- ・法人の名称、所在地及び代表者の変更の場合は、登記簿謄本又は履歴事項全部証明書

収 受 印	処 理 経 過	
P.32 に詳しく書いてあります。 必ずご覧下さい。	本照合	
	入 力	
	登 録 簿	

		平成	年	月	日
東京都知事 殿					
申請者 住所 〒					
氏名					
電話 ()					
(法人の場合は、その名称、所在地及び代表者の氏名)					
建築物事業登録廃止届					
建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項の規定による登録に係る事業を廃止しましたので、同法施行規則第33条の規定により届け出ます。					
記					
1 営業所名称					
2 営業所の所在地 〒 東京都					
電話 ()					
3 登録区分 清掃業・空気環境測定業・空気調和用ダクト清掃業・飲料水水質検査業・飲料水貯水槽清掃業・排水管清掃業・ねずみ昆虫等防除業・環境衛生総合管理業					
4 登録番号 東京都 第 号					
5 廃止年月日 平成 年 月 日					

添付書類
・登録証明書

収 受 印	処 理 経 過	
	台 帳	
	入 力	
	登 録 簿	

記入例

第10号様式

平成 00 年 00 月 00 日

東京都知事 殿

届出年月日を記入してください。

申請者 住所 〒000-0000

新宿区西新宿〇丁目〇番〇号

氏名 株式会社0000 代表取締役 0000

電話 03 (0000) 0000

(法人の場合は、その名称、所在地及び代表者の氏名)

建築物事業登録廃止届

建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項の規定による登録に係る事業を廃止しましたので、同法施行規則第33条の規定により届け出ます。

記

1 営業所名称 株式会社0000 西新宿営業所

2 営業所の所在地 〒000-000 東京都新宿区西新宿〇丁目〇番〇号
電話 03 (0000) 0000

該当の登録区分を○で囲んでください。

3 登録区分 清掃業・空気環境測定業・空気調和用ダクト清掃業・飲料水水質検査業・
飲料水貯水槽清掃業・排水管清掃業・ねずみ昆虫等防除業・環境衛生総合管理業

4 登録番号 東京都 000 第 000 号

5 廃止年月日 平成 00 年 00 月 00 日

廃止した年月日を記入してください。

添付書類

・登録証明書

登録証明書を添付してください。

収 受 印	処 理 経 過	
	台 帳	
	入 力	
	登 録 簿	

機 器 管 理 台 帳

年 月 日作成

一般名称		整 理 番 号	
商 品 名		購 入 年 月 日	年 月 日
型 式		製 造 番 号	
製 造 元		購 入 価 格	
購 入 先	TEL ()		
性 能 等	<付属部品>		
保 守 ・ 点 検 等 管 理 状 況			
年 月 日	内 容	担 当 者	
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			
年 月 日			

排水管清掃作業従事者研修実施記録表(例)

年 第 回
対象者： 研修 1 年目の従事者

研 修 日 時 (年間7時間以上を確保)	年 月 日 : ~ :	場 所	
指 導 者	氏名及び資格 (団体名)		
内 容	(1) 清掃作業に用いる機械器具の使用 方法 ア 点検診断・検査 イ 清掃実務	備 考 テキスト名 ()	
	右記項目中で実施した ものには○印をつける 研修に使用した資料は 添付する		
参 加 従 事 者 氏 名			
欠 席 従 事 者 氏 名			月 日 補講済
営 業 所 責 任 者	(氏 名)		印

排水管清掃作業従事者研修実施記録表(例)

年 第 回

対象者： 研修2年目以降の従事者

研 修 日 時 (年間7時間以上を確保)	年 月 日 : ~ :	場 所	
指 導 者	氏名及び資格 (団体名)		
内 容 (1)及び(2)の科目は必修とし、(3)の科目は選択とする。 右記項目中で実施したものには○印をつける 研修に使用した資料は添付する	(1) 清掃作業に用いる機械器具の使用方法 ア 点検診断・検査 イ 清掃実務	備 考 テキスト名 ()	
	(2) 清掃作業の安全と衛生		
	(3) その他 ア 建築物の環境衛生行政 イ 作業従事者の責任と任務 ウ 排水設備概論 エ 排水槽及びグリース阻集器の清掃方法概論 オ 業務管理一般論		
参 加 従 事 者 氏 名			
欠 席 従 事 者 氏 名			月 日 補講済
営 業 所 責 任 者	(氏 名) 印		

窓口・問合せ先

建築物事業登録に関する窓口・問合せ先

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建築物衛生担当

所在地：〒169-0073

新宿区百人町3-24-1 東京都健康安全研究センター 本館2階

電話：03-5937-1058

FAX：03-5937-1099

URL：http://www.tokyo-eiken.go.jp/k_kenchiku/touroku/

(検索サイトで「東京都の事業登録制度」と検索)



※ JR 中央・総武線 大久保駅 北口 徒歩約 10 分

※ JR 山手線 新大久保駅 徒歩約 15 分

登録番号（２８）３９

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」
建築物事業登録営業所講習会資料

平成２８年１２月発行

編集・発行 東京都健康安全研究センター広域監視部
建築物監視指導課建築物衛生担当
新宿区百人町三丁目２４番１号 東京都健康安全研究センター 本館２階
電話番号 ０３－５９３７－１０５８（直通）

印刷 正和商事株式会社
新宿区中落合一丁目６番８号
電話番号 ０３－３９５２－２１５４

リサイクル適性 

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。