

令和7年度 建築物事業登録営業所講習会

建築物事業登録制度について

令和8年3月17日 東京都健康安全研究センター6 ABCD会議室



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

本日の内容

- 1 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改正について
- 2 建築物衛生法の概要
- 3 建築物事業登録制度
- 4 建築物飲料水水質検査業の登録基準
- 5 各種届出
- 6 立入検査結果

1 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 施行規則の改正について

水道法関係の改正

水道法関係の改正

水質基準に関する省令の改正

水質基準（表20の項）にペルフルオロ（オクタン-1-スルホン酸）（別名PFOS）及びペルフルオロオクタン酸（別名PFOA）（以下「PFOS及びPFOA」という。）が追加

基準値は0.00005mg/L (50ng/L)

建築物衛生法施行規則の改正

水道法関係の改正に伴い、**建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下建築物衛生法）施行規則**が改正

特定建築物において

P F O S 及び P F O A を測定するタイミング

地下水や水道水以外の水を飲料水として供給する場合で

・ 給水を開始する前

水道水のみを飲料水として使用している特定建築物は対象外

・ 特定建築物周辺の井戸等における水質の変化その他の事情から判断して、当該飲料水について P F O S 及び P F O A の基準に適合しないおそれがあるとき

建築物衛生法施行規則の改正

特定建築物において、定期で水質検査をする項目は変わらず

特定建築物の定期水質検査のタイミング（従前どおり）

- ①6月以内ごと実施（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年以内ごと実施（有機化学物質等7項目）

資料p8,9

以上の定期水質検査の項目は変更なし
(PFOS及びPFOA等は追加されず)

建築物衛生法施行規則の改正

事業登録関係については改正なし

このため、建築物衛生法における事業登録における基準の変更はなし

➡ 物的要件である機械器具等の所有の条件に変更はなし

資料p15

↓

液体クロマトグラフィー質量分析計の所有は必須ではない（建築物衛生法における飲料水水質検査業の場合）

（注！）水道法20条登録機関の場合は
異なります！

建築物衛生法施行規則の改正

なお、従前どおり委託は可能（※原則は自ら実施）

PFOS及びPFOAの測定を外部委託する等

委託の条件

- ・ あらかじめ受託者の氏名等を通知する
- ・ 受託者の業務が厚生労働省告示第117号の第四の一、二、四及び五の要件を満たしていることを常時把握する
- ・ 検査結果の保存は自ら実施する

建築物衛生法施行規則の改正

その他の要件（作業実施方法等）に変更がある場合、変更届の提出が必要です。

その他の要件（作業実施方法等）とは

申請時に提出して頂いている
水質検査及び水質検査に用いる機械器具その他設備の維持管理の方法を記載した書面

別紙として水質検査一覧表の添付をお願いしている

資料p42~47

建築物衛生法施行規則の改正

別添 水質検査方法一覧表（例）

※ 該当する番号を記入、未実施項目は斜線

※※ 委託する場合○を記入

| 番号 | 検査項目 | 検査方法 ※ | 検査方法一覧 | 委託 ※※ |
|----|---|-----------|--|----------|
| 1 | 一般細菌 | | 1. 標準寒天培地法 | |
| 2 | 大腸菌 | | 1. 特定酵素基質培地法 | |
| 3 | カドミウム及びその化合物 | | 1. フレームレス—原子吸光光度計による一斉分析法 2. 誘導結合プラズマ発光分光分析装置による一斉分析法 3. 誘導結合プラズマ原子吸光光度計による一斉分析法 | |
| 20 | ペルフルオロ（オクタン-1-スルホン酸）（別名PFOS）及びペルフルオロオクタン酸（別名PFOA） | | 1. 固相抽出—液体クロマトグラフ—質量分析法 | |
| 21 | ペルフルオ | | 1. ペルフルオロ—液体クロマトグラフ—質量分析法 | |

「水質基準に関する省令の規定に基づき環境大臣が定める方法」の改正(R8. 1. 28)に伴い更新しました。

資料p5の上側の二次元コードよりDLできます。

建築物衛生法施行規則の改正

その他の要件（作業実施方法等）の変更届の提出は原本確認必要書類の無いの申請のため、**電子申請が便利です。**

p5の下側の二次元コードより電子申請ページにアクセス可

水質検査一覧表のみの変更の場合…

アップロードして頂く書類

- ・ 変更届
- ・ 水質検査一覧表

来所不要です。



2 建築物衛生法の概要

建築物衛生法について

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」

(略称：建築物衛生法)

○昭和45年4月 法律制定

○昭和55年 法律改正

事業登録制度開始

○平成13年 法律改正（平成14年4月1日施行）

排水管清掃業、ダクト清掃業の追加、

一般管理業→総合管理業（6⇒8業種）



建築物衛生法の制定①

戦後の復興

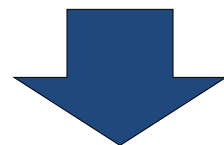
経済発展

建築技術の進歩



大規模ビルで仕事をし、生活する国民が急増

衛生管理の不備・不良による健康被害



ビル内の衛生的環境の確保が重要な課題

建築物衛生法の目的

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」

【法の目的】（法第一条）

多数の者が使用し、又は利用する建築物の維持管理に関し**環境衛生上必要な事項等を定めること**により、その**建築物における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。**

特定建築物（概要）

○ 特定建築物の定義（法第二条）

➤ 規模

延べ面積3,000m²以上

（学校教育法第1条に規定する学校：8,000m²以上）

➤ **特定用途**（11用途）

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

○ 特定建築物の所有者等の義務（法第四条、法第六条）

➤ **建築物環境衛生管理基準**による維持管理

➤ **建築物環境衛生管理技術者**の選任

建築物衛生管理基準（水質検査関係）

飲料水関係

| | | |
|-------------------------|-------------------------------|---|
| ① 6月以内ごとに実施 | 16項目 省略：11項目 | <ul style="list-style-type: none"> ・給水系統別に末端給水栓で実施 ・高置水槽方式の場合は高置水槽の系統別に実施 ・中央式給湯については、貯湯槽等の系統別に末端給湯水栓で実施 |
| 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年以内ごとに実施 | 有機化学物質等7項目 | |

雑用水水関係

| | | |
|-----------|----------------------|---------------|
| 検査頻度\使用用途 | 散水・修景・清掃用 | 水洗便所用 |
| 7日以内ごとに実施 | pH・臭気・外観・残留塩素 | 大腸菌・濁度 |
| 2月以内ごとに実施 | pH・臭気・外観・残留塩素 | 大腸菌 |

3 建築物事業登録制度

維持管理の委託

○空調管理



○給水・給湯管理 (雑用水を含む)

水質検査
残留塩素等の測定
貯水槽の清掃
貯水槽等の点検



○排水管理



○清掃及び廃棄物の処理



○ねずみ昆虫等の防除



**ビルの衛生的な維持管理には専門的な技術や知識が必要
→ビル所有者が維持管理を専門事業者に委託することが多い。**

事業登録制度の目的

事業者の資質の向上

専門事業者の適切な業務の遂行は、建築物の衛生確保に欠かせない。

- 昭和55年5月 事業登録制度を制定
- 昭和56年4月 事業登録制度スタート
 - 知事の登録を受け、**登録の表示**をすることができる。
 - 登録を受けてない者が、登録業者もしくは類似する表示をすることは禁止されている。

事業登録の意義

- **ビルの維持管理（メンテナンス）事業者にとって**
登録の表示により物的、人的等の基準を満たすことを証明
- **特定建築物の管理者にとって**
専門的知識・技能を持つ維持管理事業者の選定が可能
- **特定建築物の利用者にとって**
維持管理事業者の資質向上による快適な環境の確保

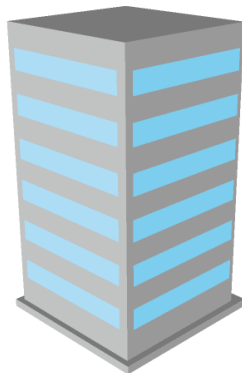
建築物事業登録制度の内容

- 登録は、営業所を管轄する都道府県知事が行う。
- **一定の要件**を満たすことで知事の登録を受けることができる。
- 業務を行ううえで、登録を受ける義務はない。
⇒ **許認可制度ではない。**
- 有効期間は **6年**



営業所

- 客観的に見て営業上の活動の中心・事業活動の根拠地
- 単独で契約の締結を行っている。
- 登録に係る業務を行う等、法律的・事実的行為を行う能力がある。
 - ※ 商業登記法等による登記をしたものに限らない。
 - ※ 単なる作業員控室等は認められない。

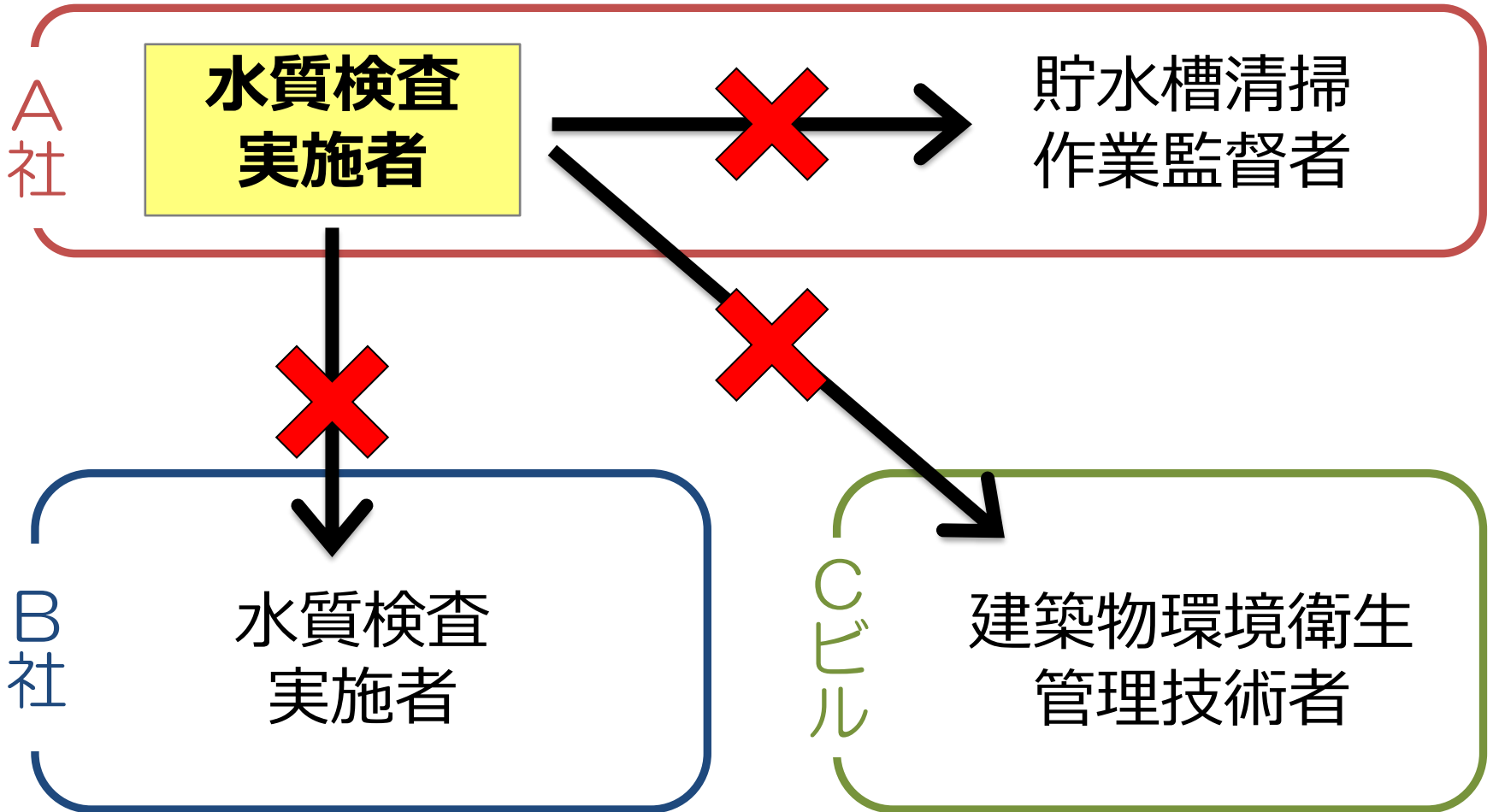


都内の登録営業所数

| | 業 種 | 営業所数 |
|-----------|--------------------|-------------|
| 1号 | 建築物清掃業 | 464 件 |
| 2号 | 建築物空気環境測定業 | 123 件 |
| 3号 | 建築物空気調和用ダクト清掃業 | 22 件 |
| 4号 | 建築物飲料水水質検査業 | 40 件 |
| 5号 | 建築物飲料水貯水槽清掃業 | 747 件 |
| 6号 | 建築物排水管清掃業 | 170 件 |
| 7号 | 建築物ねずみ昆虫等防除業 | 281 件 |
| 8号 | 建築物環境衛生総合管理業 | 344 件 |
| | 合 計 | 2,191 件 |

(令和7年3月末現在)

水質検査実施者の兼務は禁止



4 建築物飲料水水質検査業 の登録基準

建築物飲料水の登録要件

1 物的要件

- (1) 機械器具
- (2) 検査室

2 人的要件

水質検査を行う者が「水質検査実施者」（※後のスライドで解説）であること。

3 その他の要件

作業方法や機械器具等の維持管理方法が、厚生労働大臣が別に定める基準に適合していること。

1 物的要件

機械器具

- ① 高圧蒸気滅菌器及び恒温器
- ② 次の機械器具のうちいずれか一つ
(フレームレスー原子吸光光度計・誘導結合プラズマ発光分光分析装置・誘導結合プラズマー質量分析装置)
- ③ イオンクロマトグラフ
- ④ 乾燥器
- ⑤ 全有機炭素定量装置
- ⑥ pH計
- ⑦ 分光光度計又は光電光度計
- ⑧ ガスクロマトグラフー質量分析計
- ⑨ 電子天びん又は化学天びん

※原則登録を受けようとする者が所有していなければならない。

※他の営業所と兼用はできない。

保管庫

- ① 実験台、流し台、作業台、測定台及び薬品戸棚等の配置が、水質検査実施者の作業にふさわしい配置となっている。
- ② 実験台等の上の機械器具の配置に余裕があり、使用しやすい配置となっている。
- ③ ドラフトチャンバーが設置されている。
- ④ 必要な換気扇、水栓、ガス栓及びコンセントが設けられている。
- ⑤ 細菌学的検査を行う場所と理化学的検査を行う場所は区画されていることが望ましい。
- ⑥ 天びん台など必要な部分に防震装置が施されている。

2 人的要件（水質検査実施者）

- 学校教育法に基づく大学（短期大を除く）
- 旧大学令に基づく大学
- 旧専門学校令に基づく専門学校

理学、医学、歯学、薬学、保健学、衛生学、工学、農学若しくは獣医学の課程又はこれに相当する課程を修めて卒業

- 臨床検査技師
- 衛生検査技師

- 同等以上の知識及び性能を有すると認められる者（詳細資料p16）

- 学校教育法に基づく短期大学
- 学校教育法に基づく高等専門学校

生物学、若しくは工業化学の課程又はこれに相当する課程を修めて卒業

水質検査又はその他の理化学的若しくは細菌学的検査の実務に1年以上従事（ただし技術士は実務経験不要）

水質検査又はその他の理化学的検査若しくは細菌学的検査の実務に2年以上従事

3 その他の要件

水質検査方法

試薬・標準物質の保管方法

機械器具の維持管理方法

検査室の整理・清掃方法

業務を委託する場合の実施状況の把握方法

緊急の連絡等に対する体制等（作業手順等）

作業手順をまとめた書類の提出が必要



告示第117号に合致しているか確認

別添として、水質検査一覧表（資料p43～）の提出をお願いしている

5 各種届出

各種届出(変更届)

| 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、登記事項証明書（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 |
| 検査室の所在地 | 建物付近の見取図、検査室の建物内の平面図、 検査室内の案内図 |
| 機械器具 | 名称、型式、台数を記載した書類 |
| 水質検査実施者 | ※水質検査実施者の資格を証する書類（原本）、 実務従事者証明書（様式はp33参照） |
| その他の要件 | 水質検査及び水質検査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 |

各種届出(変更届)

水質検査実施者の資格を証する書類（卒業証書、卒業証明書等）について、特定の課程（**理学、医学、歯学、薬学、保健学、衛生学、工学、農学、獣医学**）を修めたことが確認できない場合、あわせて**履修証明書等**を求め場合があります。来所前に事前にご連絡・ご確認いただけると手続きがスムーズです。

機械器具

名称、型式、台数を記載した書類

水質検査実施者

※水質検査実施者の資格を証する書類（原本）、
実務従事者証明書（様式はp33参照）

その他の要件

水質検査及び水質検査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

各種届出（再登録申請）

事前通知

申請書作成

申請

立入検査

登録証明書交付通知

交付



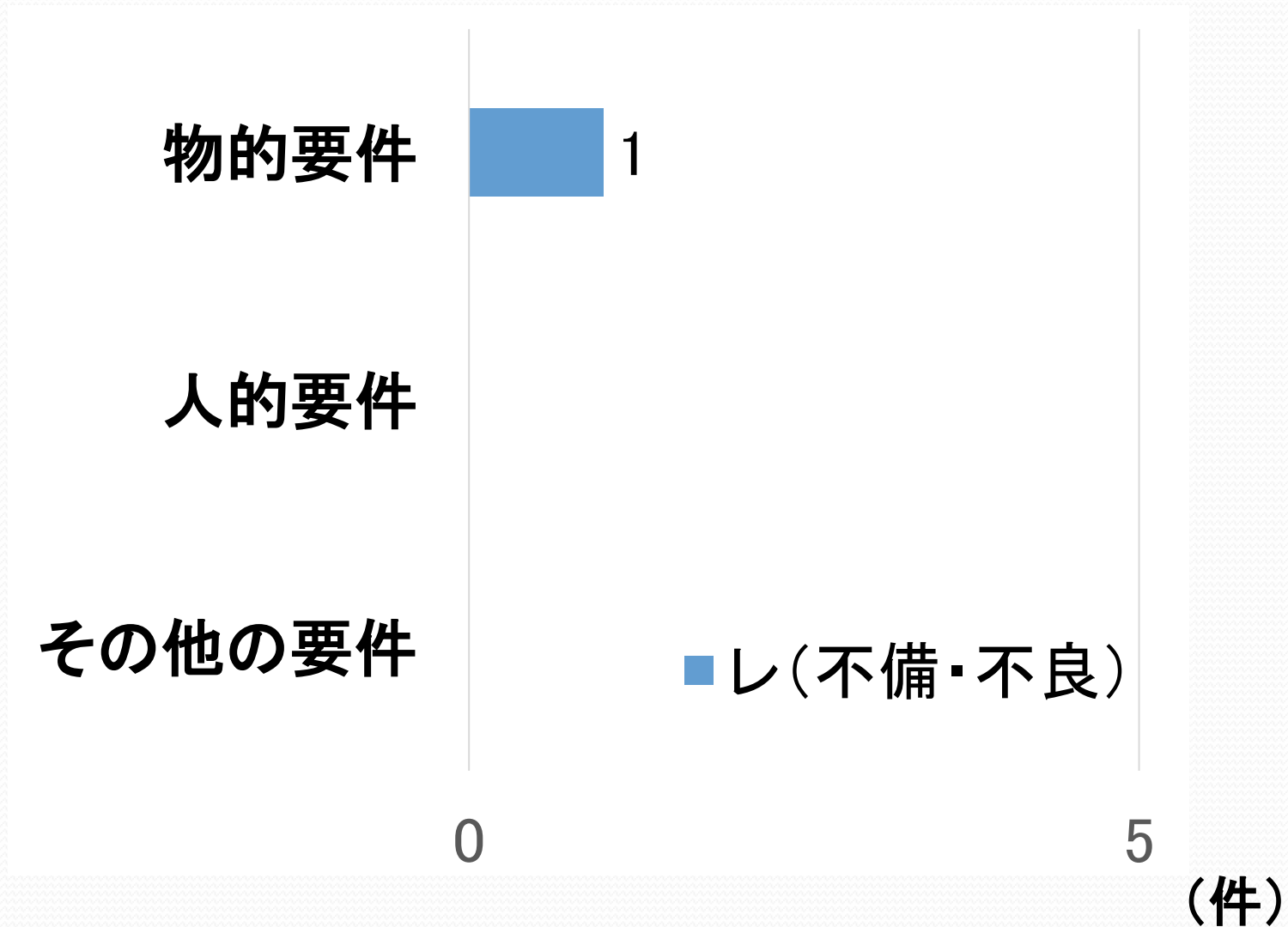
6 立入検査結果

建築物事業登録立入検査について

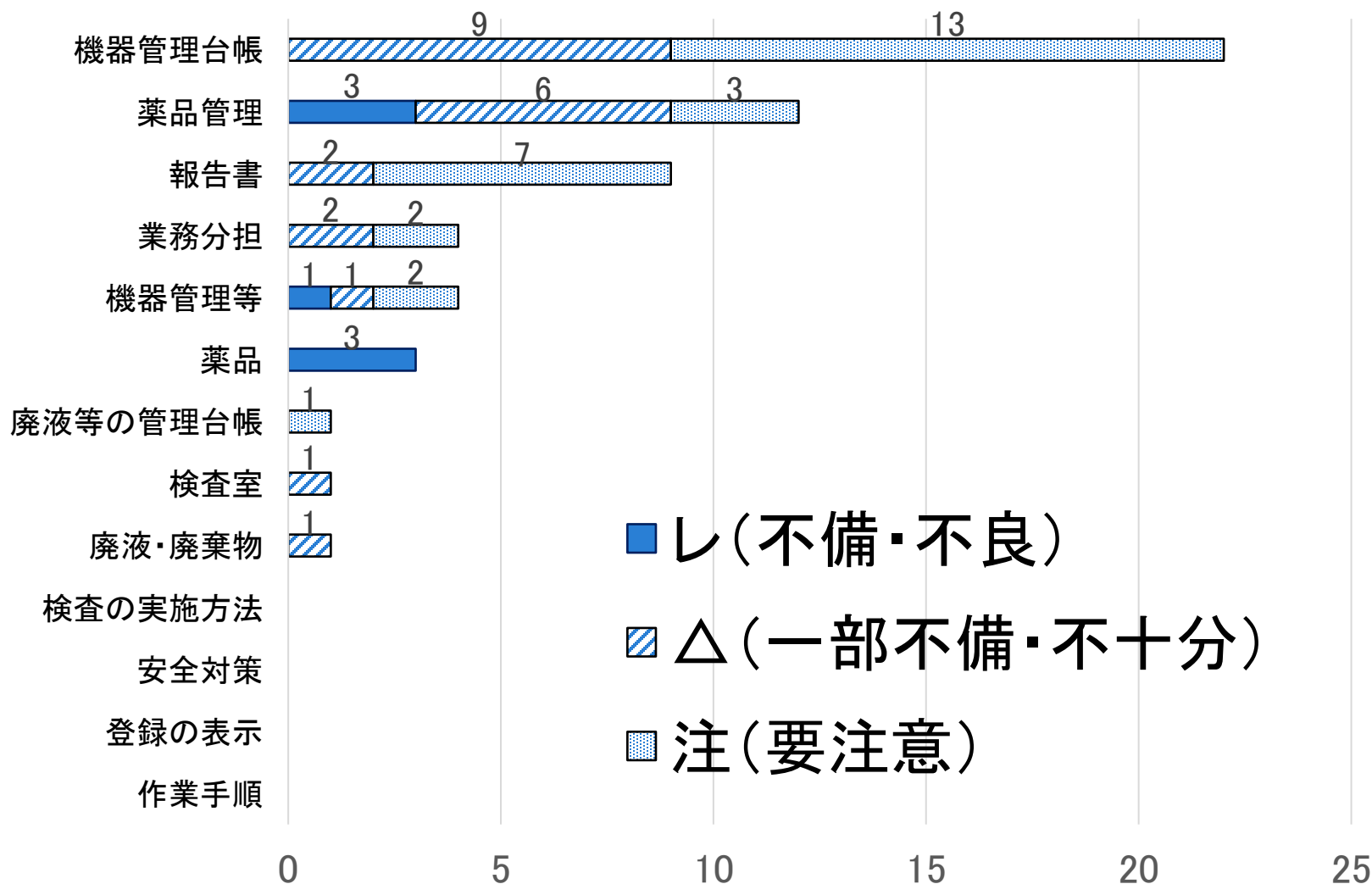
立入検査で確認する事項

| 帳簿書類 | 物的要件 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">□ 機器管理台帳□ 水質検査結果書□ 業務分担表□ 薬品管理台帳□ 廃液・廃棄物処理記録 | <ul style="list-style-type: none">□ 機械器具□ 検査室 |

立入検査結果（登録要件）



立入検査結果（監視結果）



建築物事業登録に関する 窓口・問い合わせ

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

〒169-0073 新宿区百人町3-24-1
本館2階
電話番号: 03-5937-1058

 東京都健康安全研究センター
Tokyo Metropolitan Institute of Public Health



当課のホームページ

事業登録や法令改正等に関する情報をお知らせしています。

建築物監視指導課のページ

検索



https://www.tmiph.metro.tokyo.lg.jp/k_kenchiku





ご清聴ありがとうございました