

特定建築物の 維持管理について



三重県

特定建築物とは

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」において、「特定建築物」とは次の表の用途等に供される相当程度の規模を有する建築物で、多数の者が使用し、又は利用するものであり、その維持管理について環境衛生上特に配慮が必要なものです。

用 途	規模（延べ面積）
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、旅館	3,000m ² 以上
学校教育法第1条に規定する学校	8,000m ² 以上
学校教育法第1条に規定する学校以外の教育施設（研修所を含む）	3,000m ² 以上

特定建築物所有者等は、当該特定建築物が使用されるに至ったときは、1ヶ月以内に以下の事項を記載した特定建築物使用届出書を県（地域事務所環境室、四日市市内の特定建築物においては四日市市環境保全課）へ提出する必要があります。

- 特定建築物の名称、所在場所、用途、延べ面積、構造設備の概要
- 特定建築物の所有者等の氏名及び住所
- 建築物環境衛生管理技術者の氏名、住所、免状番号並びに他の特定建築物の建築物衛生管理技術者である場合は、当該特定建築物の名称、所在地
- 特定建築物が使用されるに至った日
- 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者（特定建築物維持管理権原者）の氏名及び住所

届出事項に変更があったときは、その日から1ヶ月以内に、その旨を記載した特定建築物変更届出書を提出する必要があります。

維持管理権原者について

維持管理権原者とは、建築物環境衛生管理基準を守る義務のある方です。

近年、資産の流動化が活発化する中で、建築物の所有及び管理の形態が多様化し、特定建築物の維持管理権原者の特定が困難となっている事例があり、平成22年10月1日以降、個々の特定建築物において特定建築物維持管理権原者を届け出ることとなりました。維持管理権原者が所有者と異なる場合、その維持管理権原者は自らの判断と責任に基づき特定建築物を維持管理するのに必要な一切の権原を所有者から与えられていなければなりません。

建築物環境衛生管理技術者について

建築物環境衛生管理技術者（以下、管理技術者という）とは、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する方です。

特定建築物所有者等（以下、所有者等という）の維持管理の義務がある方は、管理技術者免状を有する者のうちから、管理技術者を選任する必要があります。

所有者等は、管理技術者から維持管理の改善について指摘を受けた場合、それを尊重しなければなりません。

特定建築物の維持管理

●空気環境の調整・測定

建築物の利用者の快適な空気環境を確保するために、次の表の基準に適合するように空気環境を調節しなければなりません。

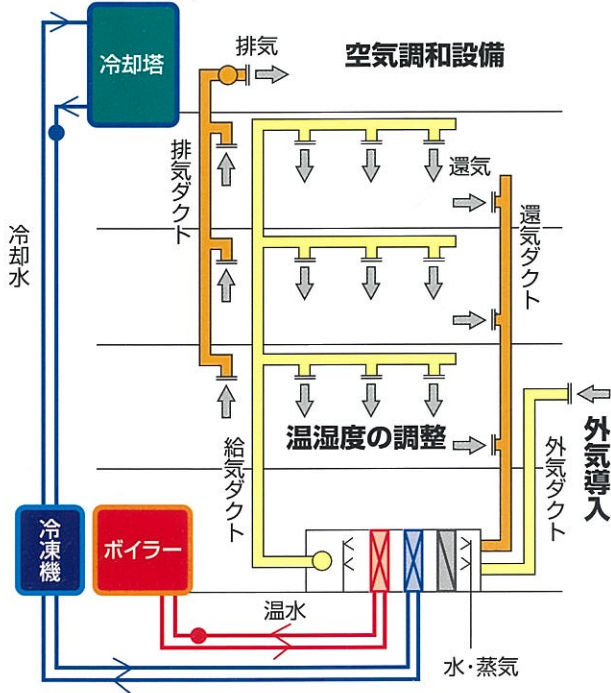
項目	基準	検査回数	空気調和設備	機械換気設備
浮遊粉じんの量(平均値)	0.15mg/m ³ 以下	2月以内 ごとに1回	○	○
一酸化炭素の含有率(平均値)	6 ppm以下		○	○
二酸化炭素の含有率(平均値)	1000ppm以下		○	○
温度(瞬間値)	18℃以上28℃以下		○	
相対湿度(瞬間値)	40%以上70%以下		○	
気流(瞬間値)	0.5m/sec以下		○	○
ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下	※	○	○

※ 特定建築物の建築、大規模な修繕・模様替えを行ったときは、その建物の使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間

●空気調和設備の衛生措置

空気調和設備とは外気を導入し、浄化・温度・湿度・流量の調節する機能を備えた設備で、機械換気設備とはそのうち浄化・流量を調節する機能を備えた設備です。

冷却塔及び加湿装置に供給する水は、水道法第4条に規定する水質基準に適合させるために、点検・清掃等が義務付けられています。



	措置	回数
冷却塔及び冷却水	汚れの状況の点検 必要に応じた清掃 及び換水等	使用開始 時及び使用 開始した 後、1 月以内 ごとに1回 ※
加湿装置	汚れの状況の点検 必要に応じた清掃 等	
排水受け	汚れ及び閉塞の状 況の点検 必要に応じた清掃	
冷却塔、 冷却水の 水管及び 加湿装置	清掃	1年以内 ごとに 1回

※ ただし、当該設備を一ヶ月を超える期間使用しない場合、この限りではない。

●飲料水の管理

給水設備を設けて飲用等（炊事用、浴用その他の生活用）に供する水を供給する場合は、水道法に規定する水質基準に適合する水を供給しなければなりません。



項	目	検査回数
残留塩素※1		7日以内ごとに1回※2
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(TOC)、pH値、味、臭気、色度、濁度、亜硝酸態窒素		6月以内ごとに1回
鉛、亜鉛、鉄、銅、蒸発残留物		6月以内ごとに1回※3
シアン化物イオン及び塩化シアン、塩素酸、クロロ酢酸、クロロホルム、ジクロロ酢酸、ジブromokロロメタン、臭素酸、総トリハロメタン、トリクロロ酢酸、ブromोजクロロメタン、ブromオホルム、ホルムアルデヒド		1年以内ごとに1回※4
四塩化炭素、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、フェノール類		3年以内ごとに1回※5

- ※1 建築物内において消化器系感染症が流行しているとき、広範囲の断水後給水を開始するとき、給水設備の大規模な工事が行われたときは遊離残留塩素の基準は0.2ppm（結合残留塩素の場合1.5ppm）とします。
- ※2 末端の給水栓の水温が55℃以上に保持されている場合は、省略することが出来ます。
- ※3 水質基準に適合した場合、次の1回を省略することが出来ます。
- ※4 6月1日～9月30日の間に行います。
- ※5 地下水を水源として利用する場合です。

水質検査については、供給される給水栓の末端で採取した水を検査しなければなりません。

貯水槽の清掃は1年以内ごとに1回行わなければなりません。清掃後は、貯水槽内の消毒を行い、その後で飲料水を供給する給水栓末端及び貯水槽内の水質検査を行う必要があります。

●雑用水の管理

飲用等の目的以外の水（雑用水）を散水、修景用水、清掃用水等に用いる場合は、人の健康に係る被害が生ずることを防止するため、次の表の基準に適合していなければなりません。

項目	基準	検査回数	散水・修景・清掃用水	便所の洗浄水
残留塩素	遊離残留塩素 0.1ppm 結合残留塩素 0.4ppm	7日以内 ごとに1回	○	○
pH値	5.8以上8.6以下		○	○
臭気	異常でないこと		○	○
外観	ほとんど無色透明であること		○	○
大腸菌	検出されないこと	2月以内 ごとに1回	○	○
濁度	2度以下		○	—



雑用水槽については、水槽内の沈積物質、浮遊物質、壁面等の付着物質の他、水槽への異物侵入等を点検し、必要に応じて清掃等を行ってください。

●排水の管理

排水については、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、6月以内ごとに1回、排水槽、排水管、阻集器等を清掃しなければなりません。

また、浄化槽を設置している場合は、次の表の浄化槽の維持管理を行わなければなりません。

	回数
保守点検	1週～6月以内ごとに1回※1
清掃	1年以内ごとに1回※2
法定検査	1年以内ごとに1回※3

※1 詳細は環境省関係浄化槽法施行規則に規定（浄化槽の処理方法、種類によって異なります。）

※2 全ばっき方式の浄化槽ではおおむね6月以内ごとに1回

※3 新たに設置したときは、使用開始後3ヶ月を経過した日から5ヶ月の間

●清掃、ねずみ・昆虫等の防除

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侵入を防止し、駆除するためには、清掃によって建築物全体について環境衛生上良好な状態を維持し、適切なごみ処理をしなければなりません。

		回数
清掃	大掃除を6月以内ごとに1回、定期的に、統一的に行うこと	6月以内ごとに1回
ねずみ・昆虫等の防除	定期的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずること	6月以内ごとに1回※

※ 食料品を扱う区域等のねずみ等が特に発生しやすい箇所については、2月以内ごとに1回



●その他

帳簿書類の備付け

建築物の衛生環境の実態を知り、その衛生環境を良好に維持出来るようにするため、次の表の帳簿書類を備付けなければなりません。

帳簿書類	保存期間
空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃及びねずみ・昆虫等の防除に関する措置、測定・検査の結果、設備の点検、整備状況等	5年間
建築物の構造・設備に関する図面	永久
その他維持管理に関し環境衛生上必要な事項	5年間

建築物における衛生的環境の確保に関する事業の登録

建築物の環境衛生上の維持管理を専門に行う事業者が一定の人的、物的要件を満たす場合に都道府県知事の登録を受けることが出来る制度です。

建築物清掃業

建築物内の床、壁等の清掃を行う事業です。

建築物空気環境測定業

衛生管理基準に定める7項目の空気環境の測定を行う事業です。

建築物空気調和用ダクト清掃業

各居室に空気を供給又は排気するためのダクトの清掃を行う事業です。

建築物飲料水水質検査業

水道法第4条に規定する水質基準に適合する水が供給されているかどうか検査する事業です。

建築物飲料水貯水槽清掃業

建築物内に飲料水を供給するための受水槽、高置水槽などの貯水槽の清掃を行う事業です。

建築物排水管清掃業

建築物内において発生した排水を建築物外へ排出するための排水管の清掃を行う事業です。

建築物ねずみ昆虫等防除業

建築物におけるねずみ、ハエ、ゴキブリ等（ハチ、シロアリは対象外）の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です。

建築物環境衛生総合管理業

建築物において、清掃、空気環境の調整及び測定、給排水の管理等を併せて行う事業です。



問い合わせ先

三重県

名 称	所 在 地	電 話 番 号	管 轄 市 町
桑名地域防災総合事務所 環境室(環境課)	桑名市 中央町5-71	0594-24-3624	桑名市、いなべ市、 木曾岬町、東員町
四日市地域防災総合事務所 環境室(環境保全課)	四日市市 新正4-21-5	059-352-0593	菟野町、朝日町、 川越町
鈴鹿地域防災総合事務所 環境室(環境課)	鈴鹿市 西条5-117	059-382-8675	鈴鹿市、亀山市
津地域防災総合事務所 環境室(環境保全課)	津市桜橋 3-446-34	059-223-5083	津市
松阪地域防災総合事務所 環境室(環境課)	松阪市 高町138	0598-50-0530	松阪市、多気町、 明和町、大台町
伊賀地域防災総合事務所 環境室(環境課)	伊賀市 四十九町2802	0595-24-8078	伊賀市、名張市
南勢志摩地域活性化局 環境室(環境課)	伊勢市 勢田町622	0596-27-5405	伊勢市、鳥羽市、志摩市、 玉城町、度会町、大紀町、 南伊勢町
紀北地域活性化局 環境室(環境課)	尾鷲市 坂場西町1-1	0597-23-3469	尾鷲市、紀北町
紀南地域活性化局 環境室(環境課)	熊野市 井戸町371	0597-89-6917	熊野市、御浜町、 紀宝町

四日市市

四日市市環境部 (環境保全課)	四日市市 諏訪町1-5	059-354-8188	
--------------------	----------------	--------------	--

三重県環境生活部 大気・水環境課

〒514-8570 三重県津市広明町13
 TEL:059-224-3145 FAX:059-229-1016
 ホームページ「三重の環境」 <http://www.eco.pref.mie.lg.jp>