

## 1 建築物環境衛生管理基準とは

特定建築物維持管理権原者（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）は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に規定される「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りません。

この「建築物環境衛生管理基準」は、「空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ、昆虫等の防除その他環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定める」と規定されており、高い水準の快適な環境の実現を目的とした基準です。

したがって、建築物環境衛生管理基準に適合していないという理由だけでは、直ちに行政措置や罰則の対象となるわけではありません。ただし、建築物環境衛生管理基準について違反があり、かつ、その特定建築物内の人の健康を損なうおそれが具体的に予見されるような事態が生じた場合には、都道府県知事は改善命令等を出すことができます。また、事態が緊急性を要する場合には、都道府県知事は、当該事態がなくなるまでの間、関係設備等の使用停止や使用制限を課することができます。

● 特定建築物以外の建築物であっても、多数の者が使用、利用するものについては、建築物環境衛生管理基準に従って維持管理をするように努めなければならない（法第4条第3項）こととされており、いわゆる努力義務が課せられています。

## 2 空気環境の調整

### (1) 空気調和設備を設けている場合の空気環境の基準

建築物衛生法において、空気調和設備とは、「エア・フィルター、電気集じん等を用いて外から取り入れた空気等を浄化し、その温度、湿度及び流量を調節して供給（排出を含む。）ことができる機器及び附属設備の総体」をいいます。すなわち、浄化、温度、湿度、流量の調節の4つの機能を備えた設備のことです。

空気調和設備を設けている場合は、居室において、下表の基準におおむね適合するように、厚生労働大臣が定める「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」に従い、空気調和設備の維持管理に努めなくてはなりません。

※令和3年12月24日の政令等の改正により、基準値の一部が改正されました。

ア 浮遊粉じんの量	0.15 mg/m <sup>3</sup> 以下
イ 一酸化炭素の含有率	(令和4年3月31日まで) 100万分の <u>10</u> 以下 (= <u>10</u> ppm以下) ※特例として外気がすでに10ppm以上ある場合には20ppm以下 (令和4年4月1日以降) 100万分の <u>6</u> 以下 (= <u>6</u> ppm以下) ※特例に関する規定は廃止。
ウ 二酸化炭素の含有率	100万分の1000 以下 (= 1000 ppm以下)
エ 温度	(令和4年3月31日まで) (1) <u>17</u> °C以上 28 °C以下 (2) 居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。 (令和4年4月1日以降) (1) <u>18</u> °C以上 28 °C以下 ※(2)の規定について、変更はありません。
オ 相対湿度	40 %以上 70 %以下
カ 気流	0.5 m/秒 以下
キ ホルムアルデヒドの量	0.1 mg/m <sup>3</sup> 以下 (=0.08 ppm以下)

### (2) 機械換気設備を設けている場合の空気環境の基準

建築物衛生法において、機械換気設備とは、「外から取り入れた空気等を浄化し、その流量を調節して供給することができる設備」をいいます。すなわち、空気調和設備のもつ機能のうち、温度調節

及び湿度調節の機能を欠く設備のことです。

機械換気設備を設けている場合は、居室において、下表の基準におおむね適合するように、厚生労働大臣が定める「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」に従い、機械換気設備の維持管理に努めなくてはなりません。

ア 浮遊粉じんの量	0.15 mg/m <sup>3</sup> 以下
イ 一酸化炭素の含有率	(令和4年3月31日まで) 100万分の 10 以下 (= 10 ppm以下) ※特例として外気がすでに10ppm以上ある場合には20ppm以下 (令和4年4月1日以降) 100万分の 6 以下 (= 6 ppm以下) ※特例に関する規定は廃止。
ウ 二酸化炭素の含有率	100万分の 1000 以下 (= 1000 ppm以下)
エ 気流	0.5 m/秒以下
オ ホルムアルデヒドの量	0.1 mg/m <sup>3</sup> 以下 (= 0.08 ppm以下)

- 「居室」とは、建築基準法第2条第4号の定義と同義であり、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために使用する室をいいます。
- 空気調和設備及び機械換気設備が備える機能の1つである「浄化」とは、外気導入ができるものを前提としています。
- 空気調和設備は、浄化、温度調節、湿度調節、流量調節の機能のうち、1つでも欠けば、当該設備に該当しないこととなりますが、この4つの機能を「複数の設備」で満足している場合にも、これらを一体的に捉え、空気調和設備とみなすことが適当と判断されます。

### (3) 空気環境の測定方法

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 75cm 以上 150cm 以下の位置において、次の表に掲げる測定器を用いて行います。なお、イ～カの測定器についてはこれと同程度以上の性能を有する測定器を用いて測定することを可としております。

項目	測定器	測定回数
ア 浮遊粉じんの量 <sup>*1</sup>	グラスファイバーろ紙 (0.3マイクロメートルのステアリン酸粒子を99.9パーセント以上捕集する性能を有するものに限る。) を装着して相対沈降径がおおむね10マイクロメートル以下の浮遊粉じんを重量法により測定する機器又は厚生労働大臣の登録を受けた者 <sup>*2</sup> により当該機器を標準として較正された機器	2ヶ月以内ごとに1回
イ 一酸化炭素の含有率 <sup>*1</sup>	検知管方式による一酸化炭素検定器	
ウ 二酸化炭素の含有率 <sup>*1</sup>	検知管方式による二酸化炭素検定器	
エ 温度	0.5度目盛の温度計	
オ 相対湿度	0.5度目盛の乾湿球湿度計	
カ 気流	0.2メートル毎秒以上の気流を測定することができる風速計	
キ ホルムアルデヒドの量	2・4-ジニトロフェニルヒドラジン捕集-高速液体クロマトグラフ法により測定する機器、4-アミノ-3-ヒドラジノ-5-メルカプト-1・2・4-トリアゾール法により測定する機器又は厚生労働大臣が別に指定する測定器 <sup>*3</sup>	新築、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを完了し、その使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間に1回

※1 浮遊粉じんの量、一酸化炭素の含有率及び二酸化炭素の含有率は、1日の使用時間中の平均値をもって基準と比較することとされています。

※2 登録較正機関：公益財団法人日本建築衛生管理教育センター（三田分室） (<http://www.jahmec.or.jp/>)

※3 厚生労働大臣が指定するホルムアルデヒドの測定器 (<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/seikatsu-eisei10/03.html>)

● ホルムアルデヒドの量の測定結果が管理基準を超過した場合は、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、室内空気中におけるホルムアルデヒドの量の低減策に努める必要があります。さらに、翌年の測定期間中に1回、再度、当該測定を実施することが必要です。

(4) 空気調和設備に関する衛生上必要な措置

空気調和設備を設けている場合は、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じなければなりません。

《具体的措置》

項目	措置内容	措置回数
冷却塔及び加湿装置に供給する水	水道法第4条に規定する水質基準に適合させるための措置	—
冷却塔、冷却水	汚れの状況の点検 ※必要に応じて清掃及び換水等を行う。	使用開始時及び使用期間中1ヶ月以内ごとに1回 (1ヶ月を超える期間使用しない場合を除く)
	冷却塔、冷却水の水管の清掃	1年以内ごとに1回
加湿装置	汚れの状況の点検 ※必要に応じて清掃及び換水等を行う。	使用開始時及び使用期間中1ヶ月以内ごとに1回 (1ヶ月を超える期間使用しない場合を除く)
	清掃	1年以内ごとに1回
空気調和設備内に設けられた排水受け	汚れ及び閉塞の状況の点検 ※必要に応じて清掃及び換水等を行う。	使用開始時及び使用期間中1ヶ月以内ごとに1回 (1ヶ月を超える期間使用しない場合を除く)

### 3 給水の管理

(1) 飲料水の管理

水道法第3条第9項に規定する給水装置以外の給水に関する設備を設けて、人の飲用、炊事用、浴用その他の生活用のために水を供給する場合（旅館における浴用を除く。）は、水道法第4条の水質基準に適合する水を供給しなければなりません。

そして、下表の衛生上必要な措置が定められております。その他、厚生労働大臣が定める「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」に従い、維持管理に努めなくてはなりません。

措置内容	措置回数
ア 給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を百万分の0.1（結合残留塩素の場合は、百万分の0.4）以上に保持するようにすること。 ※ 供給する水が病原生物に著しく汚染されるおそれがある場合、病原生物に汚染されたことを疑わせるような生物若しくは物質を多量に含むおそれがある場合は、給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を百万分の0.2（結合残留塩素の場合は、百万分の1.5）以上とすること。	検査：7日以内ごとに1回
イ 貯水槽の点検など、有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するため必要な措置	清掃：1年以内ごとに1回
ウ 飲料水の水質検査	定期 (飲料水の水質検査について参照)
エ 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めたときは、水質基準省令の表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。	その都度
オ 飲料水に健康被害のおそれがあることを知った時の給水停止及び関係者への周知	直ちに

● 「水道法第3条第9項に規定する給水装置」とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいいます。したがって、井水を汲み上げて建築物内にこれらの水を供給する設備はもとより、水道事業者から供給された水をいったん貯水槽に入れてこれを供給する場合には、その貯水槽からの設備は、「水道法第3条第9項に規定する給水装置以外の給水に関する設備」に当たります。

(2) 飲料水の水質検査について

● 水道又は専用水道から供給する水のみを水源として飲料水を供給する場合

検査回数	6ヶ月以内に1回	1年以内に1回 (6月1日～9月30日)
検査項目	一般細菌 大腸菌 鉛及びその化合物※ 亜硝酸態窒素 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 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※ 塩化物イオン 蒸発残留物※ 有機物 (全有機炭素 (TOC) の量) pH値 味 臭気 色度 濁度	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 ジブロモクロロメタン 臭素酸 総トリハロメタン 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
備考	● 給水栓における水の色、濁り、におい、味その他の状態より供給する水に以上を認めたとき→必要な項目について検査 ※の項目は、水質検査の結果、水質基準に適合していた場合は、その次の回の水質検査時に省略可能。	

● 地下水、その他上表に掲げる水以外の水を水源の全部又は一部として飲料水を供給する場合

検査回数	6ヶ月以内ごとに1回	1年以内ごとに1回 (6月1日～9月30日)	3年以内ごとに1回
検査項目	一般細菌 大腸菌 鉛及びその化合物※ 亜硝酸態窒素 硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素 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※ 塩化物イオン 蒸発残留物※ 有機物 (全有機炭素 (TOC) の量) pH値 味 臭気 色度 濁度	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 ジブロモクロロメタン 臭素酸 総トリハロメタン 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	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 フェノール類
備考	● 給水開始前→水道水質基準に関する省令の全項目 (51項目) ● 給水栓における水の色、濁り、におい、味その他の状態より供給する水に以上を認めたとき及び、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、水質基準に適合しないおそれがあるとき→必要な項目について検査 ※の項目は、水質検査の結果、水質基準に適合していた場合は、その次の回の水質検査時に省略可能。		

- 給湯水等についても、レジオネラ属菌等による水の汚染に伴う健康影響を防止する観点から、その水が人の飲用、炊事用、浴用その他の生活の用に供する目的で供給される場合には、水道水質基準に適合する水を供給することとされており、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す。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しますが、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、当該給湯水について、給水栓における水質検査を実施することが必要です。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としております。

(3) 雑用水の管理

水道法第3条第9項に規定する給水装置以外の給水に関する設備を設けて、雑用水（散水、修景、清掃、水洗便所の用に供する水）として、雨水、下水処理水等を使用する場合（水道水を用いる場合は、対象外。）は、下表の衛生上必要な措置を行い供給しなければなりません。

その他、厚生労働大臣が定める「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」に従い、維持管理に努めなくてはなりません。

措置内容	措置回数										
<p>ア 給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を百万分の0.1（結合残留塩素の場合は、百万分の0.4）以上に保持するようにすること。</p> <p>※ 供給する水が病原生物に著しく汚染されるおそれがある場合、病原生物に汚染されたことを疑わせるような生物若しくは物質を多量に含むおそれがある場合は、給水栓における水に含まれる遊離残留塩素の含有率を百万分の0.2（結合残留塩素の場合は、百万分の1.5）以上とすること。</p>	検査：7日以内ごとに1回										
<p>イ 雑用水の水槽の点検など、有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するため必要な措置</p>	随時										
<p>ウ 散水、修景、清掃用水の維持管理</p> <p>(ア) し尿を含む水を原水として使用しないこと。</p> <p>(イ) 次の基準に適合すること。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>pH値</td> <td>5.8以上8.6以下</td> </tr> <tr> <td>臭気</td> <td>異常でないこと</td> </tr> <tr> <td>外観</td> <td>ほとんどが無色透明であること</td> </tr> <tr> <td>大腸菌</td> <td>検出されないこと</td> </tr> <tr> <td>濁度</td> <td>2度以下</td> </tr> </table>	pH値	5.8以上8.6以下	臭気	異常でないこと	外観	ほとんどが無色透明であること	大腸菌	検出されないこと	濁度	2度以下	<p>●検査：7日以内ごとに1回 →pH値、臭気、外観</p> <p>●検査：1回/2月以内ごとに1回 →大腸菌、濁度</p>
pH値	5.8以上8.6以下										
臭気	異常でないこと										
外観	ほとんどが無色透明であること										
大腸菌	検出されないこと										
濁度	2度以下										
<p>エ 水洗便所用水の維持管理</p> <p>次の基準に適合すること。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>pH値</td> <td>5.8以上8.6以下</td> </tr> <tr> <td>臭気</td> <td>異常でないこと</td> </tr> <tr> <td>外観</td> <td>ほとんどが無色透明であること</td> </tr> <tr> <td>大腸菌</td> <td>検出されないこと</td> </tr> </table>	pH値	5.8以上8.6以下	臭気	異常でないこと	外観	ほとんどが無色透明であること	大腸菌	検出されないこと	<p>●検査：7日以内ごとに1回 →pH値、臭気、外観</p> <p>●検査：1回/2月以内ごとに1回 →大腸菌</p>		
pH値	5.8以上8.6以下										
臭気	異常でないこと										
外観	ほとんどが無色透明であること										
大腸菌	検出されないこと										
<p>オ 雑用水に健康被害のおそれがあることを知った時の給水停止及び関係者への周知</p>	直ちに										

● 雑用水とは、建築物内の発生した排水の再生水の他、雨水、下水処理水、工業用水等を、便所の洗浄水、水景用水、栽培用水、清掃用水等として用いる水のことで。

● 水洗便所用水への供給水が、手洗いやウォシュレット等に併用される場合は、飲料水としての適用を受けることとなります。

## 4 排水の管理

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等の漏出等が生じないように、設備の補修及び掃除を行わなくてはなりません。

- 排水設備の清掃を6ヶ月以内ごとに1回行う。

その他、厚生労働大臣が定める「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」に従い、排水に関する設備の補修、掃除その他の設備の維持管理に努めなくてはなりません。

## 5 清掃等

掃除、廃棄物の処理を下記のとおり行わなくてはなりません。

- 掃除を日常に行う。
- 大掃除を6月以内ごとに1回、定期的に、統一的行う。

その他、厚生労働大臣が定める「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」に従い、掃除、掃除用機器等及び廃棄物処理設備の維持管理に努めなくてはなりません。

## 6 ねずみ等の防除

ねずみ等（ねずみ、昆虫その他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）の発生及び侵入の防止並びに駆除については、下表のとおり行わなくてはなりません。

その他、厚生労働大臣が定める「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」に従い、ねずみ等の防除に努めなくてはなりません。

措置内容	措置回数
ア ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ等による被害の状況について統一的に調査を実施すること。	6ヶ月以内ごとに1回
イ アの調査結果に基づき、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。	その都度
ウ ねずみ等の防除のため殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。	

- 「ねずみ、昆虫その他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」とは、ねずみ、ゴキブリ、ハエ、蚊、ノミ、シラミ、ダニ等のいわゆる衛生害虫のように病原微生物を媒介する動物のことです。
- 「防除」とは、「予防」と「駆除」の両方を含めた言葉です。ねずみ等が発生・侵入しないようにすることで被害を事前に防止することが「予防」であり、建築物内に生息するねずみ等を殺滅するための処理が「駆除」です。

### 【 I P M (Integrated Pest Management / 総合的有害生物管理) 】

建築物衛生法に基づく建築物環境衛生管理基準における「ねずみ等の防除」には、I P Mによる防除体系の概念を取り入れています。

I P Mとは、「害虫等による被害が許容できないレベルになることを避けるため、最も経済的な手段によって、人や財産、環境に対する影響が最も少なくなるような方法で、害虫等と環境の情報をうまく調和させて行うこと」と定義されており、生息状況調査を重視した防除体系のことです。

ねずみ等の防除は、薬剤の不必要な乱用による健康被害が、防除作業者のみならず、建築物の使用・利用者にもたらされることのないよう留意する必要があります。

したがって、特定建築物におけるねずみ等の防除は、ねずみ等の生息場所及び侵入経路並びに被害の状況について十分に調査した上でねずみ等の発生を防止するための必要な措置を行い、用いる殺そ剤、殺虫剤についても、薬事法上の製造販売の承認を得たものを用いなければなりません。