

# 安心・安全な 建物の管理の ために

建築物衛生法と  
事業登録制度



財団法人 ビル管理教育センター  
社団法人 全国ビルメンテナンス協会

# 建物の衛生的環境や快適さを保つためには、適切な維持管理が不可欠です。

— 建物は、このように多くの維持管理が必要です。 —

## 建築物飲料水貯水槽 清掃業

飲料水などを貯める貯水槽  
(受水槽・高置水槽など)の  
清掃をします。

## 建築物排水管 清掃業

建物の排水がスムーズに流れるように、  
排水管などの清掃をします。

## 建築物空気環境 測定業

居室の空気環境を測定し、基準が  
守られているか確認します。

## 建築物飲料水水質 検査業

建物に供給される飲料水が水質基  
準を満たしているか検査します。

## 建築物ねずみ昆虫 等防除業

ねずみ・昆虫などの生息調査を行い、  
必要に応じ駆除します。

## 建物の維持管理に関する法律があるのをご存じですか？

我が国では「建築物衛生法」により、一定の大きさや用途をもつ建物について「建築物環境衛生管理基準」に基づき維持管理することが定められています。また、この法律が適用されない建物でも多くの人が利用する場合には、本法にしたがった維持管理を行う努力義務があります。建物の維持管理は、その分野に応じ「都道府県知事に登録」した「専門業者」（ビルメンテナンス業者等）を活用するのが安心・安全です。

### 冷却塔など

### レジオネラ属菌の繁殖防止に 十分注意しましょう!!

普通の建物はもちろん、社会福祉施設・病院など、抵抗力の弱い人が利用する施設は、特に注意が必要です。  
また、風呂・加湿器なども適切に維持管理してください。

### 建築物空気調和用 ダクト清掃業

空気調和設備から供給される空気の通り道（空調ダクト）などの清掃を行います。

### 建築物清掃業

建物の床・壁を清潔な状態に維持し、廃棄物（ゴミなど）を適切に処理します。

### 建築物環境衛生 総合管理業

建築物清掃業・建築物空気環境測定業の業務を始め、空調設備や給排水設備の運転や点検補修、飲料水の残留塩素などの検査、また冷却塔などの点検を行い、建物の衛生的環境の維持管理に必要な業務を総合的に行います。



# 1 建築物衛生法による維持管理とは

建築物衛生法は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の通称であり、建物を利用する多くの人々の健康を守るために、一定の規模と用途を満たす建物を「特定建築物」と定め、建物の所有者などは、法で定められた「建築物環境衛生管理基準」に基づき維持管理することが義務づけられています。

なお、建築物環境衛生管理基準は、居室の空気環境、飲料水の水質、空調給排水設備等の維持管理、清掃及びねずみ・昆虫等の防除などについて定められています。

## 2 建物の環境衛生管理と登録業者

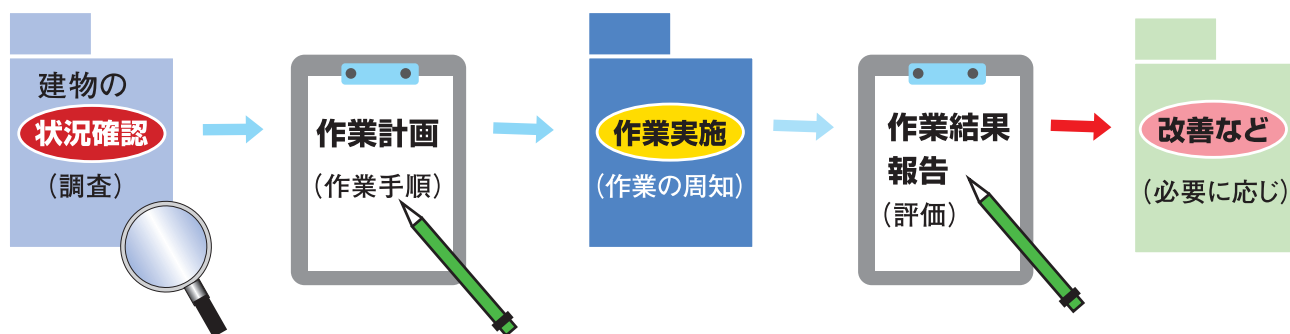
建物の環境衛生管理は、所有者などの自主管理が原則です。しかしながら建物の環境衛生管理は、特別な機械・器具を必要とし、また、十分な知識・経験が必要なことから多くは、専門の登録業者（ビルメンテナンス業者）などに委託して行われています。

## 3 登録制度とは何か

建築物衛生法における「登録制度」とは、建物の維持管理を行う専門業者（ビルメンテナンス業者等）が8つの事業分野ごとに、都道府県知事の登録を受けられる制度です。ただし、登録する際の基準は厚生労働省令（6頁参照）で定められており、「人的基準」は、その作業を行うに十分な知識・技術がある監督者等と従事者を資格者として置き、「物的基準」は、作業を行うために必要な機械・器具を保有することなどの厳しい基準が定められています。

## 4 登録業者が行う維持管理作業の流れ

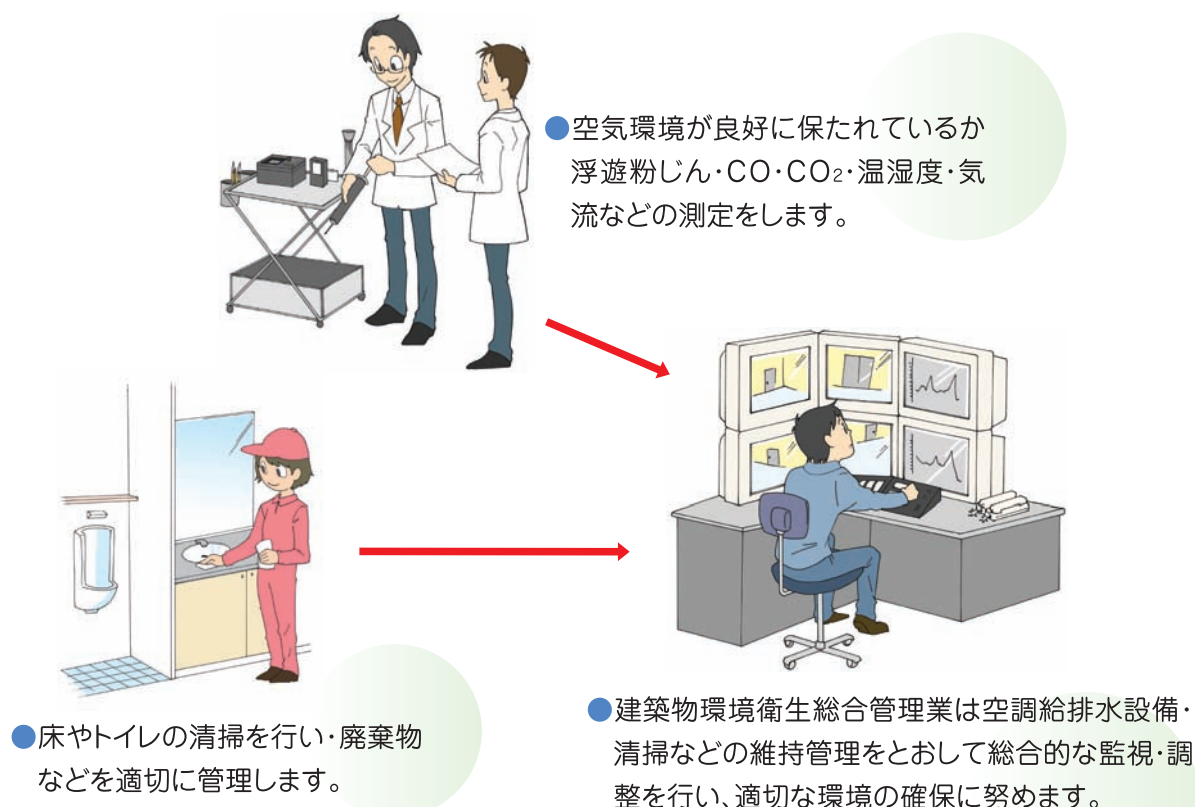
登録業者は、建築物環境衛生管理基準に基づき実施計画を立案し、必要に応じ建物の利用者、居住者などに周知します。次に、実際に作業を行い、作業終了後は報告書を作成し、担当者（建築物環境衛生管理技術者など）に提出します。なお、提出された報告書などは、建築物衛生法の適用を受ける建物にあっては5年間保存の義務があり、保健所などの立入検査の際に示す重要な書類になります。



# 5 登録業者の実際について

## 建築物 環境衛生 総合管理業

建物や共同住宅などを総合的に管理する専門業者です。維持管理に際し、統括管理者・空調給排水管理監督者・空気環境測定実施者・清掃作業監督者を始めとして、それぞれの専門分野の従事者が定められた機械器具を使用し、建物の設備機器の運転、維持管理に努めます。さらに「貯水槽清掃」「ねずみ・昆虫等防除」を行うことにより「建築物環境衛生管理基準」を満たすことができます。なお、「排水管清掃」「空調和用ダクト清掃」などを行うことにより、一層の建物衛生管理の充実が図れます。



## 建 清 掃 業

建物の清掃は、日常清掃、定期清掃、大掃除などがあり、さらに廃棄物（ゴミなど）を適切に処理して清潔な空間の維持管理に努めます。作業は法に基づいた資格者のもとに計画的かつ統一的行われます。



清掃は、作業計画と作業手順書に基づき、定期的かつ継続的に行なうことで衛生的に良好な水準が維持できることから、一般に年間を通じた契約に基づき行われます。

建築物空気  
環境測定業

建物の居室における浮遊粉じん・CO（一酸化炭素）・CO<sub>2</sub>（二酸化炭素）・温度・相対湿度・気流・（ホルムアルデヒド）などの空気環境について測定し、建築物環境衛生管理基準が満たされているか、適切に空調設備が運転されているかを確認し、問題がある場合は改善策などを提案します。

建築物ねずみ  
昆虫等防除業

ねずみ・昆虫等の生息実態調査（生息の有無・生息密度調査）を定期的・計画的に行い、建物の全体について効果的な作業計画を策定し、発生源の対策、侵入防止策、薬剤やトラップの使用などの適切な防除方法を組み合わせて実施します。



ねずみ・昆虫の防除は、ただ薬剤を散布することではありません。ゴキブリなどの生息状況を調査し、一定の生息が確認されてから駆除方法を選定し対処します。

また、日頃から建物へ害虫が侵入しないような対策も重要です。



建築物飲料水  
貯水槽清掃業

多くの建物や共同住宅の飲み水は、いったん貯水槽に貯められ蛇口から給水されますが、貯水槽は長く使用すると汚れてきます。建築物衛生法では、すべての貯水槽について1年以内に1回の清掃が義務づけられています。

また、水道法では、10m<sup>3</sup>を超える貯水槽について同様な清掃を義務づけています。したがって、共同住宅などの10m<sup>3</sup>を超える貯水槽も1年以内に1回の清掃が必要です。

なお、衛生確保の観点から、10m<sup>3</sup>未満の貯水槽においても清掃を義務づけている自治体もあります。

建築物排水管  
清掃業

排水管は、使用時間や状況により汚れや油が付着し円滑な排水が阻害されます。また、嫌な臭いが発生する場合があります。これらを取り除くための清掃を行います。

建築物空調用  
ダクト清掃業

空調用のダクトは、長年使用することにより埃や油がダクト内に付着し、空気汚染や、最悪の場合は、火災の原因にもなることがあります。これらを取り除くための清掃を行います。

建築物飲料水  
水質検査業

建築物の飲料水等の水質については、「水質基準に関する省令」に基づき検査を行います。

## 建築物衛生法（通称）

この法律は、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図り、もって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。（法第一条 抜粋）

## 登録制度及び登録基準

建築物の維持管理は、特別な機械器具、十分な知識・経験が必要となるため、一般には、専門の事業者 に委託し行われています。従って、事業者の資質の向上が建物の衛生確保に繋がることから、昭和56年に登録制度（都道府県知事への登録）が発足しました。

	物 的 基 準	人 的 基 準	
	機 械 器 具	監 督 者 等	従 事 者
1.建築物清掃業	(1) 真空掃除機 (2) 床みがき機	清掃作業監督者	従事者は、研修を修了したものであること
2.建築物空気環境測定業	(1) 浮遊粉じん測定器 (5) 湿度計 (2) 一酸化炭素検定器 (6) 風速計 (3) 二酸化炭素検定器 (7) 空気環境の測定に必要な器具 (4) 温度計	空気環境測定実施者	
3.建築物空気調和用ダクト清掃業	(1) 電気ドリルおよびシャーまたはニブラ (2) 内視鏡（写真を撮影することができるものに限る） (3) 電子天秤または化学天秤 (5) 集じん機 (4) コンプレッサー (6) 真空掃除機	ダクト清掃作業監督者	従事者は、研修を修了したものであること
4.建築物飲料水水質検査業	(1) 高圧蒸気滅菌器、乾熱滅菌器、乾燥器およびふ卵器 (2) フレームレス 原子吸光度計 または誘導結合プラズマ発光分光分析装置 (3) 光電分光光度計または光電光度計 (4) ガスクロマトグラフ (5) 蒸留装置および還流冷却装置 (6) 電子天秤および化学天秤	水質検査実施者	
5.建築物飲料水貯水槽清掃業	(1) 揚水ポンプ (4) 換気ファン (2) 高圧洗浄機 (5) 防水型照明器具 (3) 残水処理機 (6) 色度計、濁度計および残留塩素測定器	貯水槽清掃作業監督者	従事者は、研修を修了したものであること
6.建築物排水管清掃業	(1) 内視鏡（写真を撮影することができるものに限る） (2) 高圧洗浄機、高圧ホースおよび洗浄ノズル (3) ワイヤ式管清掃機 (4) 空圧式管清掃機 (5) 排水ポンプ	排水管清掃作業監督者	従事者は、研修を修了したものであること
7.建築物ねずみ昆虫等防除業	(1) 照明器具、調査用トラップおよび実体顕微鏡 (2) 毒じ皿、毒じ箱および捕そ器 (3) 噴霧機および散粉機 (4) 真空掃除機 (5) 防毒マスクおよび消火器	防除作業監督者	従事者は、研修を修了したものであること
8.建築物環境衛生総合管理業	(1) 真空掃除機 (2) 床みがき機 (3) 空気環境測定業の機械器具 (4) 残留塩素測定器	統括管理者 清掃作業監督者 空調給排水管理監督者 空気環境測定実施者	清掃作業従事者および 空調給排水管理従事者は、研修を修了したものであること

※全ての登録業については、「その他基準」として、作業の方法機械器具その他の設備の維持管理の方法が、厚生労働省が告示で定める基準に適合していること。

※4.の業においては検査室、5.6.7においては保管庫が設備されていること。

※同一の監督者等で2つ以上の営業所・業種での登録はできない。また特定建築物に選任されている建築物環境衛生管理技術者が監督者等を兼務することは認められない。



## 建築物環境衛生管理基準

相当程度の規模を有する建築物で多数の者が利用、使用する「特定建築物」の所有者、占有者等は「建築物環境衛生管理基準」に従って維持管理することが義務づけられています。また「建築物環境衛生管理技術者」を選任して、その維持管理に当たらせることとしています。

1. 清掃及び廃棄物処理		●日常清掃のほか、6ヶ月以内ごとに1回大掃除を定期的に統一的に実施	
2. 空気環境の調整	空気環境の測定	●2ヶ月以内ごとに1回、各階で測定（浮遊粉じん・CO・CO <sub>2</sub> ・温度・相対湿度・気流） ●建築物（新築時など）の使用開始日以降最初の6月～9月の間に1回（ホルムアルデヒド）	
	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ヶ月以内ごとに1回点検し、必要に応じ清掃等を実施	
	冷却塔・冷却水の水管・ 加湿装置の清掃	●1年以内ごとに1回	
3. 給水・給湯管理	残留塩素等の測定	●7日以内ごとに1回	
	水質検査	●6ヶ月以内ごと実施（15項目、10項目） ●毎年6～9月に実施（消毒副生成物12項目） ●3年以内ごと実施（有機化学物質等7項目） ※地下水等使用施設	
	貯水（湯）槽の清掃	●1年以内ごとに1回	
	防錆剤の水質検査	●2ヶ月に1回	
	雑用水の 水質管理	散水・修景・清掃用	●7日以内ごとに1回（pH・臭気・外観・残留塩素） ●2ヶ月以内ごとに1回（大腸菌・濁度）
		水洗便所用	●7日以内ごとに1回（pH・臭気・外観・残留塩素） ●2ヶ月以内ごとに1回（大腸菌）
4. 排水管理		●排水槽の清掃は、6ヶ月以内ごとに1回	
5. ねずみ等の防除		●6ヶ月以内ごとに1回（特に発生しやすい場所については2ヶ月以内ごとに1回）、定期的に統一的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずる	

## 登録制度の活用に向けて

小さな建物や集合住宅・病院・社会福祉施設などは、建築物衛生法の適用から除外されているため空調設備などの維持管理は所有者に任されています。しかし、近年、社会福祉施設や浴場施設などで見られるレジオネラ症の発生や、空調設備に起因する感染症など、建物に係わる健康問題が注目されています。また、設備・機器などの維持管理が不十分であれば、性能などが低下し、適切な室内環境を確保することが困難になります。

そのため、今後、建築物衛生法適用以外の建物、施設などにおいても、専門性と技術が保証された登録業者により、建築物衛生法に準じた維持管理が行われることが期待され、今後、より一層の登録制度の活用が望まれます。

●発行所：財団法人 ビル管理教育センター <http://www.bmec.or.jp>  
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 TEL 03(3214)4627  
社団法人 全国ビルメンテナンス協会 <http://www.j-bma.or.jp>  
〒116-0013 東京都荒川区西日暮里5-12-5 TEL 03(3805)7560

△△ビルメン株式会社

〒XXX-XXXX 東京都新宿区西新宿X-XX ○○ビル TEL XX (XXXX) XXXX