



福岡市特定建築物 環境衛生管理の手引き

福岡市保健医療局生活衛生課

目次

空気環境の管理

空気環境（ホルムアルデヒド量を除く。）の測定	2
空気環境（ホルムアルデヒド量）の測定	3
空気調和設備の管理	4

飲料水の管理

飲料水等の検査	6
給水系統の管理	9

雑用水の管理

雑用水の水質検査	12
雑用水槽の管理	13

排水に関する設備の管理	14
-------------	----

清掃等	16
-----	----

ねずみ等の防除	17
---------	----

建築物環境衛生管理技術者の選任	18
-----------------	----

帳簿書類の備付け	19
----------	----

ご相談・問い合わせ先	20
------------	----

空気環境の管理

空気環境の管理は空調機器の区分によって基準等が異なり、冷却塔や加湿器の有無など、機器の特性に応じて必要な作業を行う必要があります。

空気環境（ホルムアルデヒド量を除く。）の測定

測定項目及び基準値等【施行令第2条、施行規則第3条の2】

区分	測定項目	測定頻度	基準値
空気調和設備 ¹	浮遊粉じん量	2月以内ごとに1回	0.15mg/m ³ 以下
	CO含有率		6ppm以下
	CO ₂ 含有率		1000ppm以下
	温度		18～28℃
	相対湿度		40～70%
	気流		0.5m/sec以下
機械換気設備 ²	浮遊粉じん量	2月以内ごとに1回	0.15mg/m ³ 以下
	CO含有率		6ppm以下
	CO ₂ 含有率		1000ppm以下
	気流		0.5m/sec以下

管理のポイント

- 特定建築物の通常の使用時間中に、各階ごとに、居室³の中央部の床上75cm以上150cm以下の位置において測定すること。

【施行規則第3条の2】

- 浮遊粉じん量、CO、CO₂について、1日における測定回数を2回（始業後から中間時及び中間時から終業前までの適切な2時点）として、その平均値を評価対象として差し支えない。【S46 厚生省環境衛生局長通知／昭和46年3月11日環衛第44号】
- 温度、相対湿度、気流は、一日の平均値ではなく、それぞれの測定値について、居室の使用時間中は、常に基準に適合しているかどうかにより評価すること。

【S46 厚生省環境衛生局長通知／昭和46年3月11日環衛第44号】

¹ エア・フィルター、電気集じん機等を用いて外気を浄化し、その温度、湿度及び流量を調整して供給（排出も含む。）することができる機器及び附属設備の総体（浄化、温度調節、湿度調節、流量調節の4つの機能を備えたもの。）

² 外気を浄化し、その流量を調節して供給することができる設備

³ 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継続的に使用する室

- 測定時には、外気導入量の調整等の参考とするため外気取入口に近い位置で外気を同時に測定すること。外気は居室と同じ項目（ただし気流を除く。）について測定し、その結果に異常値がある場合は測定機器・測定方法等の確認を行うこと。

【福岡市指導方針】

- 測定時には、在室人員及び喫煙状況等もあわせて調査すること。 【福岡市指導方針】
- 「2月以内ごとに1回」は必要最小限度の原則を規定しているので、ビルの使用状況及び利用者からの苦情等があった場合には増やすこと。 【福岡市指導方針】
- 浮遊粉じん量の測定機器は、厚生労働大臣の登録を受けた者により、1年以内ごとに1回較正されたものであること。 【施行規則第3条の2】

【H20 建築物環境衛生維持管理要領／平成20年1月25日健発第0125001号】

空気環境（ホルムアルデヒド量）の測定

測定項目及び基準値等【施行規則第3条の2】

区分	測定項目	測定頻度	基準値
新築・増築・大規模の修繕・大規模の模様替を行った階層の居室	ホルムアルデヒド量	工事、模様替え等の完了後、使用を開始した日以後最初に到来する6月1日から9月30日までの間に1回	0.1mg/m ³

管理のポイント

- 基準値である1m³につき0.1mg（0.08ppm）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量の低減策に努め、翌年の測定期間中に1回、再度測定を実施すること。

【H15 厚生労働省生活衛生課長通知／平成15年10月7日健衛発第1007003号】

- 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、1回実施すること。

【H15 厚生労働省生活衛生課長通知／平成15年3月14日健衛発第0314002号】

【H16 厚生労働省健康局長通知／平成16年3月31日健発第0331017号】

- 各測定器ごとの特性等に十分配慮するとともに、測定対象建築物の使用実態等を十分に考慮して実施すること。

【H15 厚生労働省生活衛生課長通知／平成15年健衛発第1007003号】

空気調和設備の管理

作業項目及び作業頻度等【施行規則第3条の18】

作業箇所	作業項目	作業頻度
冷却塔及び冷却水	汚れの状況の点検 (必要に応じ、清掃及び換水等)	・使用開始時 ・使用期間中 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、清掃及び換水等)	・使用開始時 ・使用期間中 1月以内ごとに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 (必要に応じ、清掃等)	・使用開始時 ・使用期間中 1月以内ごとに1回
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
冷却塔、加湿装置に 供給する水	水質検査	・使用開始前 ・1年以内ごとに1回 【福岡市指導方針】

管理のポイント

- 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していること。
【施行規則第3条の18】
- 冷却塔及び加湿装置に供給する水は、飲料水と別系統で、水道水以外の水を供給している場合は、一般細菌、大腸菌、濁度、味、色度、臭気、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、pH値、塩化物イオン、有機物（全有機炭素(TOC)の量）が基準に適合していることを証明する検査を行うこと。
【福岡市指導方針】
- 加湿装置、排水受けについてレジオネラ属菌等を含むスライム、カビ等の汚れを検知するセンサーがついている場合には、常時センサーが汚れを確認していることから、このことをもって、月1回の点検を実施しているとみなすこととする。
【H26 厚生労働省生活衛生課長通知／平成27年3月31日健衛発第0331第9号】
- 単一の建築物内で同一の設置環境下にある空気調和設備については、運転条件や型式別にグループ化した上で、各階毎にその代表設備を目視により点検等（内視鏡による点検を含む。）することとし、代表設備以外の設備については、給気にかび臭等の異臭がないか等の確認をもって、加湿装置、排水受けの状況を判断することで差し支えない
【H26 厚生労働省生活衛生課長通知／平成27年3月31日健衛発第0331第9号】

【告示第一／平成 15 年 3 月 25 日厚生労働省告示第 119 号】

＜空気調和設備の維持管理＞

- 空気清浄装置について、ろ材又は集じん部の汚れの状況及びろ材の前後の気圧差等を定期的に点検し、必要に応じ、ろ材又は集じん部の性能検査、ろ材の取替え等を行うこと。
- 冷却加熱装置について、運転期間開始時及び運転期間中の適宜の時期に、コイル表面の汚れの状況等を点検し、必要に応じ、コイルの洗浄又は取替えを行うこと。
- 加湿減湿装置について、運転期間開始時及び運転期間中の適宜の時期に、コイル表面、エリミネータ等の汚れ、損傷等並びにスプレーノズルの閉塞の状況を点検し、必要に応じ、洗浄、補修等を行うこと。
- ダクトについて、定期的に吹出口周辺及び吸込口周辺を清掃し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 送風機及び排風機について、定期的に送風量又は排風量の測定及び作動状況を点検すること。
- 冷却塔について、集水槽、散水装置、充てん材、エリミネータ等の汚れ、損傷等並びにボルトアップ及び送風機の作動状況を定期的に点検すること。
- 自動制御装置について、隔測温湿度計の検出部の障害の有無を定期的に点検すること。

＜機械換気設備の維持管理＞

- 空気清浄装置について、ろ材又は集じん部の汚れの状況及びろ材の前後の気圧差等を定期的に点検し、必要に応じ、ろ材又は集じん部の性能検査、ろ材の取替え等を行うこと。
- ダクトについて、定期的に吹出口周辺及び吸込口周辺を清掃し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 送風機及び排風機について、定期的に送風量又は排風量の測定及び作動状況を点検すること。

更なるレベルアップの
ために

冷却塔のレジオネラ属菌検査を行いましょ

【レジオネラ症防止指針（第4版）】

冷却塔内部を流れる冷却水はレジオネラ属菌の発生源となりやすいため、レジオネラ属菌殺菌剤やスケール・腐食・スライム防止薬剤の注入及びレジオネラ属菌の定期検査を実施することが望ましい。

定期検査において、100 CFU/100ml 以上のレジオネラ属菌が検出された場合は、直ちに清掃・消毒等の対策を講じ、対策実施後に検出菌数が検出限界（10 CFU/100ml 未満）以下であることを確認することが望ましい。

飲料水の管理

給水に関する設備（専用水道や簡易専用水道、小規模受水槽、飲用井戸等が対象。水道法第3条第9項に規定する給水装置を除きます。）を設けて、飲料水（炊事用、浴用その他の生活の用に使用する水や温水）を供給する場合は、水質検査や貯水槽の清掃、点検等が必要となります。

飲料水等の検査

検査項目及び基準値等【施行規則第4条】

項目 ⁴	頻度	基準値
遊離残留塩素	7日以内ごとに1回	0.1ppm以上を保持するようにすること。 (著しい汚染の恐れがある場合は、0.2ppm以上)
一般細菌等	詳細は次ページ	詳細は次ページ
防錆剤濃度	・注入初期；7日以内ごとに1回 ・定常時；2月以内ごとに1回 【H20 建築物環境衛生維持管理要領】	「管理のポイント」の防錆剤濃度に関する記述を参照

管理のポイント

- 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、人の飲用に供する水における水質検査に加え、当該給湯水について、給水栓において同様の水質検査を実施すること。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、末端の給水栓での当該水の水温が55度以上に保持されている場合は、水質検査のうち、遊離残留塩素の検査の含有率についての水質検査を省略してもよい。

【H15 厚生労働省生活衛生課長通知／平成15年3月14日健衛発第0314002号】

- 上記に従い、給湯設備で残留塩素の測定を省略した場合は、末端の給水栓での湯温測定を7日ごとに1回定期に実施し、測定日・測定温度を記録すること。

【福岡市指導方針】

- 循環式の中央式給湯設備は、湯槽内の湯温が60度以上、末端の給湯栓でも55度以上となるように維持管理すること。

【H20 建築物環境衛生維持管理要領／平成20年1月25日健衛発第0125001号】

- 給水栓における水に含まれる防錆剤の含有率は、赤水等を防止し得る最低濃度とし、定常時においては、リン酸塩を主成分とするものにあつては五酸化リン(P_2O_5)として5mg/L、ケイ酸塩を主成分とするものとするものにあつては二酸化ケイ素(SiO_2)として

⁴ いずれの項目も、給水栓末端で採水した水について検査すること。

5mg/L、両者の混合物を主成分とするものにあつては五酸化リン及び二酸化ケイ素の合計として5mg/Lを超えてはならないこと。また、注入初期においては、いずれの場合も15mg/Lを超えてはならないこと。

【H15 厚生労働省生活衛生課長通知／平成 15 年 4 月 15 日健衛発 0415001 号】

<水質検査項目 一覧表>

	水質基準項目	6月以内 ごとに 1回	1年に1 回 (6/1~ 9/30)	地下水等使用時のみ		基準値
				3年以内 ごとに1回	給水開始前	
1	一般細菌	○			○	100cfu/mL
2	大腸菌	○			○	検出されないこと
3	カドミウム及びその化合物				○	0.003mg/L 以下
4	水銀及びその化合物				○	0.0005mg/L 以下
5	セレン及びその化合物				○	0.01mg/L 以下
6	鉛及びその化合物	●			○	0.01mg/L 以下
7	ヒ素及びその化合物				○	0.01mg/L 以下
8	六価クロム化合物				○	0.02mg/L 以下
9	亜硝酸態窒素	○			○	0.04mg/L 以下
10	アン化物イオン及び塩化アン		○		○	0.01mg/L 以下
11	硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素	○			○	10mg/L 以下
12	フッ素及びその化合物				○	0.8mg/L 以下
13	ホウ素及びその化合物				○	1.0mg/L 以下
14	四塩化炭素			○	○	0.002mg/L 以下
15	1、4-ジオキサン				○	0.05mg/L 以下
16	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			○	○	0.04mg/L 以下
17	ジクロロメタン			○	○	0.02mg/L 以下
18	テトラクロロエチレン			○	○	0.01mg/L 以下
19	トリクロロエチレン			○	○	0.01mg/L 以下
20	ベンゼン			○	○	0.01mg/L 以下
21	塩素酸		○		○	0.6mg/L 以下
22	クロロ酢酸		○		○	0.02mg/L 以下
23	クロロホルム		○		○	0.06mg/L 以下
24	ジクロロ酢酸		○		○	0.03mg/L 以下
25	ジブロモクロロメタン		○		○	0.1mg/L 以下
26	臭素酸		○		○	0.01mg/L 以下
27	総トリハロメタン		○		○	0.1mg/L 以下
28	トリクロロ酢酸		○		○	0.03mg/L 以下
29	ブロモジクロロメタン		○		○	0.03mg/L 以下
30	ブロモホルム		○		○	0.09mg/L 以下

	水質基準項目（続き）	6月以内 ごとに 1回	1年に1回 (6/1~ 9/30)	地下水等使用時のみ		基準値
				3年以内 ごとに1回	給水開始前	
31	ホルムアルデヒド		○		○	0.08mg/L 以下
32	亜鉛及びその化合物	●			○	1.0mg/L 以下
33	アルミニウム及びその化合				○	0.2mg/L 以下
34	鉄及びその化合物	●			○	0.3mg/L 以下
35	銅及びその化合物	●			○	1.0mg/L 以下
36	ナトリウム及びその化合物				○	200mg/L 以下
37	マンガン及びその化合物				○	0.05mg/L 以下
38	塩化物イオン	○			○	200mg/L 以下
39	カルシウム、マグネシウム等（硬度）				○	300mg/L 以下
40	蒸発残留物	●			○	500mg/L 以下
41	陰イオン界面活性剤				○	0.2mg/L 以下
42	ジェオスミン				○	0.00001mg/L 以下
43	2-メチルイソボルネオール				○	0.00001mg/L 以下
44	非イオン界面活性剤				○	0.02mg/L 以下
45	フェノール類			○	○	0.005mg/L 以下
46	有機物（全有機炭素（TOC）の	○			○	3mg/L 以下
47	pH 値	○			○	5.8 以上 8.6 以下
48	味	○			○	異常でないこと
49	臭気	○			○	異常でないこと
50	色度	○			○	5 度以下
51	濁度	○			○	2 度以下

●：基準に適合していた場合は、次回の検査を省略可能

給水システムの管理

作業項目及び作業頻度【施行規則第4条】

作業項目	頻度
貯水槽の清掃	1年以内ごとに1回

管理のポイント

- 作業者は常に健康状態に留意するとともに、おおむね6箇月ごとに、病原体がし尿に排せつされる感染症の罹患の有無（又は病原体の保有の有無）に関して、健康診断を受けること。また、健康状態の不良なものは作業に従事しないこと。

【H20 建築物環境衛生維持管理要領／平成20年1月25日健衛発第0125001号】

- 施行規則第20条に規定する帳簿書類（貯水槽の清掃に関するもの）として、清掃作業従事者（監督者含む）の腸内細菌検査結果（清掃前6ヶ月以内のもの）の写しを備えておくこと。【福岡市指導方針】
- 清掃作業従事者（監督者含む）の腸内細菌検査項目は、赤痢菌・サルモネラ・腸管出血性大腸菌の3項目とする。【福岡市指導方針⁵】

技術上の基準

【告示第二／平成15年3月25日厚生労働省告示第119号】

<貯水槽の清掃>

- 受水槽の清掃を行った後、高置水槽、圧力水槽等の清掃を行うこと。
- 貯水槽内の沈でん物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を洗浄等により除去し、洗浄を行った場合は、用いた水を完全に排除するとともに、貯水槽周辺の清掃を行うこと。
- 貯水槽の清掃終了後、塩素剤を用いて二回以上貯水槽内の消毒を行い、消毒終了後は、消毒に用いた塩素剤を完全に排除するとともに、貯水槽内に立ち入らないこと
- 貯水槽の水張り終了後、給水栓及び貯水槽内における水について、次の表の左欄に掲げる事項について検査を行い、当該各号の右欄に掲げる基準を満たしていることを確認すること。基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずること。

⁵ 水道法第21条、水道法施行規則第16条、平成8年8月6日健水第237号厚生省水道整備課長通知、平成15年10月10日健水発第1010001号厚生労働省水道課長通知に基づき設定

なお、腸管出血性大腸菌は0-157をはじめとするベロ毒素産生性の大腸菌であるが、ベロ毒素産生性か否かについては、菌型の確認だけでは判断が困難であるので、検査においては分離した大腸菌からベロ毒素産生性を確認すること。

《貯水槽清掃後の水質検査項目と水質基準(給水栓及び貯水槽内における水)》

1	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2ppm 以上 結合残留塩素の場合は 1.5ppm 以上
2	色度	5 度以下であること。
3	濁度	2 度以下であること。
4	臭気	異常でないこと。
5	味	異常でないこと。

- 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、下水道法等（以下「関係法令」という。）の規定に基づき、適切に処理すること。

＜貯水槽の点検及び補修等＞

- 貯水槽の内面の損傷、劣化等の状況を定期的に点検し、必要に応じ、被覆その他の補修等を行うこと。
- 塗料又は充てん剤により被覆等の補修を行う場合は、塗料又は充てん剤を十分乾燥させた後、水洗い及び消毒を行うこととし、貯水槽の水張り終了後、給水栓及び貯水槽内における水について、次の表の左欄に掲げる事項について検査を行い、当該各号の右欄に掲げる基準を満たしていることを確認すること。基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずること。

《貯水槽の点検、補修後の水質検査項目と水質基準(給水栓及び貯水槽内における水)》

1	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2ppm 以上。 結合残留塩素の場合は 1.5ppm 以上。
2	色度	5 度以下であること。
3	濁度	2 度以下であること。
4	臭気	異常でないこと。
5	味	異常でないこと。

- 貯水槽の水漏れ並びに外壁の損傷、さび及び腐食の有無並びにマンホールの密閉状態を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 水抜管及びオーバーフロー管の排水口空間並びにオーバーフロー管及び通気管に取り付けられた防虫網を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- ボールタップ、フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び塩素滅菌器の機能等を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 給水ポンプの揚水量及び作動状況を定期的に点検すること。

＜貯湯槽の清掃、点検及び補修等＞

- 上記「貯水槽の清掃、点検及び補修等」に準じる。
- 貯湯槽について、循環ポンプによる貯湯槽内の水の攪拌及び貯湯槽底部の滞留水の排出を定期的に行い、貯湯槽内の水の温度を均一に維持すること。

＜飲料水系統配管の管理＞

- 管の損傷、さび、腐食及び水漏れの有無を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 衛生器具の吐水口空間の保持状況を確認することにより、逆サイホン作用による汚水等の逆流又は吸入のおそれの有無を定期的に点検し、必要に応じ、適切な措置を講ずること。
- 管洗浄を行う場合は、洗浄に用いた水、砂等を完全に排除し、かつ、これらに関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。
- 管洗浄の終了後、給水を開始しようとするときは、給水栓及び貯水槽内における水について、次の表の左欄に掲げる事項について検査を行い、当該各号の右欄に掲げる基準を満たしていることを確認すること。基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずること。

《配管洗浄後の水質検査項目と水質基準(給水栓及び貯水槽内における水)》

1	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は 0.2ppm 以上。 結合残留塩素の場合は 1.5ppm 以上。
2	色度	5 度以下であること。
3	濁度	2 度以下であること。
4	臭気	異常でないこと。
5	味	異常でないこと。

- 防錆剤の使用は、赤水等の対策として飲料水系統配管の布設替え等が行われるまでの応急対策とし、使用する場合は、適切な品質規格及び使用方法等に基づき行うこと。

防錆剤の使用について

【H20 建築物環境衛生維持管理要領】

- 防錆剤の注入装置は、濃度を安定して維持できる性能を有するもので、かつ、水質の汚染をきたさない材質のものを使用すること。また、運転状況及び性能を定期的に点検し、必要に応じ、整備、補修等を行うこと。
- 飲料水用の防錆剤の使用について十分な知識及び技能を有する防錆剤管理に係る責任者（以下、「防錆剤管理責任者」という。）を選任すること。防錆剤管理責任者は、防錆剤の注入及び管理に関する一切の業務を行うものであること。
- 防錆剤の使用を開始した日から1月以内に、使用開始年月日、当該特定建築物の名称及び所在場所、使用する防錆剤の種類、防錆剤管理責任者の氏名及び住所を当該特定建築物の所在場所を管轄する保健所長を経由して都道府県知事又は政令市長に届け出ること。また、使用する防錆剤の種類又は防錆剤管理責任者に関する届出事項を変更したときは、その日から1月以内にその旨同様届出ること。

雑用水の管理

雑用水とは、飲用等（飲用、炊事用、浴用その他の生活の用）以外の目的で使用される水のことをいいます。具体的には、建築物内で発生した排水の他、雨水、再生水（下水処理水）、工業用水等で、便所の洗浄水、散水、水景用水、栽培用水、清掃用水等の用途に使用されるものがあり、その用途によって水質検査項目や検査頻度が異なります。

雑用水の水質検査

検査項目及び検査頻度等（散水、修景、清掃の用に供する水）【施行規則第4条の2】

項目	頻度	基準値
pH値	7日以内ごとに1回	5.8以上8.6以下
臭気	7日以内ごとに1回	異常でないこと。
外観	7日以内ごとに1回	ほとんど無色透明であること。
大腸菌	2月以内ごとに1回	検出されないこと。
濁度	2月以内ごとに1回	2度以下であること。
遊離（結合）残留塩素	7日以内ごとに1回	遊離残留塩素：0.1ppm以上 ⁶ 結合残留塩素：0.4ppm以上 ⁷

検査項目及び検査頻度等（水洗便所の用に供する水）【施行規則第4条の2】

項目	頻度	基準値
pH値	7日以内ごとに1回	5.8以上8.6以下
臭気	7日以内ごとに1回	異常でないこと。
外観	7日以内ごとに1回	ほとんど無色透明であること。
大腸菌	2月以内ごとに1回	検出されないこと。
遊離（結合）残留塩素	7日以内ごとに1回	遊離残留塩素：0.1ppm以上 ⁶ 結合残留塩素：0.4ppm以上 ⁷

管理のポイント

- 散水、修景又は清掃の用に供する水には、し尿を含む水を原水として用いないこと。

【施行規則第4条の2】

⁶ 採水は給水栓末端で行うこと。

⁷ 病原生物に著しく汚染されるおそれがある場合又は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、遊離残留塩素 0.2ppm 以上、結合残留塩素 1.5ppm 以上とすること。

雑用水槽の管理

作業項目及び作業頻度【福岡市指導方針】

作業項目	頻度
雑用水槽の清掃	雑用水の水源の種別等に応じて建築物環境衛生管理技術者の判断により適切な方法で定期に行うこと。（1年以内ごとに1回（目安））

技術上の基準

【告示第三／平成15年3月25日厚生労働省告示119号】

<雑用水槽の清掃>

- 雑用水槽の清掃は、雑用水槽の容量及び材質並びに雑用水の水源の種別等に応じ、適切な方法により、定期に行うこと。
- 雑用水槽内の沈でん物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を洗浄等により除去し、洗浄を行った場合は、用いた水を完全に排除すること。
- 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。

<雑用水槽等雑用水に関する設備の点検及び補修等>

- 雑用水槽の内面の損傷、劣化等の状況を定期的に点検し、必要に応じ、被覆その他の補修等を行うこと。
- 雑用水槽の水漏れ並びに外壁の損傷、さび及び腐食の有無並びにマンホールの密閉状態を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 水抜管及びオーバーフロー管の排水口空間並びにオーバーフロー管及び通気管に取り付けられた防虫網を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- ボールタップ、フロートスイッチ又は電極式制御装置、満減水警報装置、フート弁及び塩素滅菌器の機能等を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 給水ポンプの揚水量及び作動状況を定期的に点検すること。

<雑用水系統配管等の維持管理>

- 管及びバルブの損傷、さび、腐食、スライム又はスケールの付着及び水漏れの有無を定期的に点検し、必要に応じ、補修等を行うこと。
- 衛生器具の吐水口空間の保持状況を確認することにより、逆サイホン作用による汚水等の逆流又は吸入のおそれの有無を定期的に点検し、必要に応じ、適切な措置を講ずること。
- 管洗浄を行う場合は、洗浄に用いた水、砂等を完全に排除し、かつ、これらに関係法令の規定に基づき、適切に処理すること。

排水に関する設備の管理

排水に関する設備としては、建築物内から発生した排水を貯留する排水槽の他、排水管、通気管、トラップ、排水管のつまりを防ぐ阻集器等があります。これら設備の管理が不十分であると、悪臭の発生や衛生害虫の侵入、排水の漏出等を招き、建築物内部の環境が損なわれるおそれがあります。

作業項目及び作業頻度【施行規則第4条の3】

作業項目	頻度
排水設備の清掃	6月以内ごとに1回

管理のポイント

【福岡市指導方針】

- 常に悪臭の発生を防止し、掃除の際には除去物質等の飛散及び悪臭の発生を防止すること。
- 排水設備の正常な機能を阻害するようなものを投入しないこと。
- 汚水の槽内滞留時間を短縮するために、排水ポンプの始動水面をできるだけ低く設定すること。
- ねずみ等の防除には、常に留意し防除設備の点検、整備をすること。
- 排水設備の掃除後は、消毒をすること。
- 付属設備機器の点検、整備をすること。
- 漏水がないか点検すること。
- 雨水槽及び湧水槽の清掃については、槽内の汚れや衛生害虫の発生状況等の状況を調査し、清掃の必要がないと判断した場合は、その記録を作成することで清掃を省略してもよい。ただし、調査により汚れ、衛生害虫等の発生が確認された場合は早急に清掃、消毒を実施すること。

技術上の基準

【告示第四／平成15年3月25日厚生労働省告示119号】

<排水に関する設備の清掃>

- 排水槽内の汚水及び残留物質を排除すること。
- 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。
- 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。
- 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。

＜排水に関する設備の点検及び補修等＞

- 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を確認すること。
- 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。
- 排水槽及び阻集器について、浮遊物質及び沈澱物質の状況、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。
- 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。

清掃等

作業項目及び作業頻度【施行規則第4条の5】

作業項目	頻度
日常行う清掃	随時
大掃除	6月以内ごとに1回

管理のポイント

- 一般ごみ、厨芥等を格納する容器、集積場所等の点検、掃除をすること。

【福岡市指導方針】

技術上の基準

【告示第四／平成15年3月25日厚生労働省告示119号】

<清掃>

- 床面の清掃について、日常における除じん作業のほか、床維持剤の塗布の状況を点検し、必要に応じ、再塗布等を行うこと。
- カーペット類の清掃について、日常における除じん作業のほか、汚れの状況を点検し、必要に応じ、シャンプークリーニング、しみ抜き等を行うこと。洗剤を使用した時は、洗剤分がカーペット類に残留しないようにすること。
- 日常的に清掃を行わない箇所の清掃について、6月以内ごとに一回、定期的に汚れの状況を点検し、必要に応じ、除じん、洗浄等を行うこと。
- 建築物内で発生する廃棄物の分別、収集、運搬及び貯留について、衛生的かつ効率的な方法により速やかに処理すること。

<清掃用機械器具等清掃に関する設備の点検及び補修等>

- 真空掃除機、床みがき機その他の清掃用機械及びほうき、モップその他の清掃用器具並びにこれら機械器具の保管庫について、定期的に点検し、必要に応じ、整備、取替え等を行うこと。
- 廃棄物の収集・運搬設備、貯留設備その他の処理設備について、定期的に点検し、必要に応じ、補修、消毒等を行うこと。

ねずみ等の防除

ねずみ・害虫等の防除において薬剤の使用は効果的ではありますが、乱用や不適切な使用を行うと、人や環境へ与える影響が懸念されることから、I P M（総合的有害生物管理）⁸により防除を行います。

作業項目及び作業頻度【施行規則第4条の5】

作業項目	頻度
生息状況等調査 ⁹	6月以内ごとに1回
防除	必要に応じて

管理のポイント

- 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、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第14条又は第19条の2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。

【施行規則第4条の5】

技術上の基準

【告示第六／平成15年3月25日厚生労働省告示119号】

- ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにこれらによる被害の状況を調査し、当該調査の結果に基づき、建築物全体について効果的な作業計画を策定し、適切な方法により、防除作業を行うこと。
- 食料を取扱う区域並びに排水槽、阻集器及び廃棄物の保管設備の周辺等特にねずみ等が発生しやすい箇所について、2月以内ごとに1回、その生息状況等を調査し、必要に応じて、発生を防止するための措置を講ずること。
- 防そ防虫網その他の防そ防虫設備の機能を点検し、必要に応じて、補修等を行うほか、ねずみ等の侵入を防止するための措置を講ずること。
- 殺そ剤又は殺虫剤を用いる場合は、使用及び管理を適切に行い、これらによる作業員並びに建築物の利用者及び利用者の事故の防止に努めること。
- ねずみ等の防除作業終了後は、必要に応じて、強制換気や清掃等を行うこと。

⁸ 建築物において考えられる有効・適切な技術を組み合わせて利用しながら、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限にとどめるような方法で、環境基準を目標に有害生物を制御し、そのレベルを維持する有害生物の管理対策

⁹ 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の調査

建築物環境衛生管理技術者の選任

特定建築物の所有者（所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者があるときは、当該権原を有する者）（以下「特定建築物所有者等」という。）は、当該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をさせるため、施行規則第5条で定めるところにより、建築物環境衛生管理技術者（以下「管理技術者」という。）を選任してください。

また、管理技術者が同時に二以上の特定建築物の管理技術者を兼ねる（兼任する）場合は、特定建築物所有者等は、管理技術者が兼任してもその業務の遂行に支障がないことを確認し、当該結果を記載した書面（確認書）を備えておく必要があります。

管理技術者が兼任する場合の実施項目等【施行規則第5条、施行規則第20条】

時期等	実施項目
選任時	兼任してもその業務の遂行に支障がないことを確認し、当該結果を記載した書面を備えておくこと。
現に選任している管理技術者が新たに兼任する場合	兼任してもその業務の遂行に支障がないことを確認し、当該結果を記載した書面を備えておくこと。
上記の確認を行う場合において、特定建築物所有者等以外に特定建築物維持管理権原者がいる場合	あらかじめ、当該特定建築物維持管理権原者の意見を聴き、当該結果を記載した書面を備えておくこと。

帳簿書類の備付け

建築物の衛生環境を良好に維持するためには、維持管理に関する帳簿書類や竣工、増改築時の図面類を備えておく必要があります。

図面類は永年保存、維持管理に関する帳簿書類は5年間保存してください。

増改築や設備の更新等を行った場合は、関係書類の変更や追加をしてください。

帳簿書類と保存期間【施行規則第20条】

種 類	帳簿書類	保存期間
図面類 (竣工図)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平面図、断面図 ・ 維持管理に関する設備[*]の配置及び系統を明らかにした図面 ※空調設備、給水設備、雑用水設備、排水設備 等	永年保存
維持管理に関する 帳簿書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃並びにねずみ等の防除の状況（これらの措置に関する測定又は検査の結果並びに当該措置に関する設備の点検及び整備の状況を含む。）を記載した帳簿書類 ・ その他当該特定建築物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 	5年保存
管理技術者の 兼任に関する 書類（確認書）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選任しようとする者が同時に二以上の特定建築物の管理技術者を兼任する場合に、当該二以上の特定建築物の管理技術者となってもその業務の遂行に支障がないことを確認した結果を記載した書面（当該特定建築物について当該特定建築物所有者等以外に特定建築物維持管理権原者がある場合は、当該特定建築物維持管理権原者への意見聴取の内容を含む。） 	兼任している期間

ご相談・問い合わせ先

建築物の所在地を管轄する区の保健福祉センター（保健所）衛生課環境係にご連絡ください。

	所在地	電話番号 FAX 番号	メールアドレス
東 区 衛生課	東区箱崎 2 丁目 54-27	092-645-1112 092-645-1114	eisei.HIWO@city.fukuoka.lg.jp
博多区 衛生課	博多区博多駅前 2 丁目 8-1 博多区役所 6 階	092-419-1125 092-434-0007	eisei.HAWO@city.fukuoka.lg.jp
中央区 衛生課	中央区舞鶴 2 丁目 5-1 あいれふ 6 階	092-761-7351 092-761-8280	eisei.CWO@city.fukuoka.lg.jp
南 区 衛生課	南区塩原 3 丁目 25-3	092-559-5161 092-559-5149	eisei.MWO@city.fukuoka.lg.jp
城南区 衛生課	城南区鳥飼 5 丁目 2-25	092-831-4219 092-843-2662	eisei.JWO@city.fukuoka.lg.jp
早良区 衛生課	早良区百道 1 丁目 18-18	092-851-6602 092-822-5733	eisei.SWO@city.fukuoka.lg.jp
西 区 衛生課	西区内浜 1 丁目 4-7	092-895-7094 092-891-9894	eisei.NWO@city.fukuoka.lg.jp

福岡市特定建築物環境衛生管理の手引き

平成15年 5月6日策定

平成22年 7月1日改訂

平成26年10月1日改訂

平成27年 4月1日改訂

令和 3年 2月8日改訂

令和 4年10月6日改訂

令和 6年 3月 29日改訂