

千葉県特定建築物維持管理指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、多数の者が使用し、又は利用する特定建築物等の維持管理について、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号。以下「法」という。）、建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（昭和45年政令第304号。以下「政令」という。）及び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（昭和46年厚生省令第2号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、その他必要な事項について定めることにより、当該特定建築物等における自主管理体制を推進し、その衛生的な環境の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法令等において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 特定用途 政令第1条各号に掲げる用途をいう。
- (2) 特定用途専用部分 特定用途に供される部分のうち、特定用途に附随する部分（廊下、階段、機械室、便所等の共用部分をいう。）及び特定用途に附属する部分（倉庫、駐車場等でそれ自体が独立の機能、目的を有しない部分をいう。）以外の部分をいう。
- (3) 特定建築物所有者等 特定建築物の所有者又は所有者以外の者で、当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者をいう。
- (4) 特定建築物維持管理権原者 特定建築物の所有者、占有者、賃借人又は委託契約に基づくビルメンテナンス業者で、当該特定建築物の維持管理について権原を有する者をいう。
- (5) 建築物環境衛生管理技術者 法第6条第1項の規定により、特定建築物所有者等から選任された建築物環境衛生管理技術者をいう。

(保健所の業務)

第3条 保健所の業務は、法第3条に規定するもののほか、次に掲げるものとする。

- (1) 特定建築物の自主管理体制の確立を促進すること。
- (2) 関係機関との連絡調整を図り、情報交換に努めること。
- (3) 特定建築物以外の建築物で多数の者が使用し、又は利用するものの所有者、占有者その他の者に対し、適正な維持管理に努めるよう相談に応じ、助言を

行うこと。

(特定建築物の維持管理に関する基準)

第4条 特定建築物維持管理権原者は、法第4条に定めるもののほか、次に定めるところにより、当該特定建築物の維持管理をするものとする。

(1) 空気環境の調整及び測定は、次に掲げるところにより行うものとする。

ア 特定用途専用部分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。

イ 測定は、省令第3条の2各号によるものとし、現在までの空気環境の測定結果、建築物の用途や使用状況等によって適宜増加すること。ただし、法第5条第1項又は第2項の届出を行った特定建築物又は既存の特定建築物において、空気調和設備又は機械換気設備を変更した場合の変更部分にあっては、年間の空気環境の変動が明らかになるまでの期間（使用開始後又は変更後からおおむね1年間）は、1月以内ごとに1回、定期的に測定するよう努めること。

ウ 少なくとも1箇所は、外気の空気環境測定（気流を除く。）を行うこと。

なお、測定日が複数に及ぶ場合は、1日につき1箇所は外気を測定すること。

エ 各階の測定箇所数は、別表第1に定めるところによること。

オ 測定は、原則多数の人が使用又は利用している時間帯の特定用途専用部分で実施すること。ただし、空き部屋等、未使用の特定用途専用部分は除くものとする。

カ 省令第3条の2第1項第2号に規定される浮遊粉じんの量、一酸化炭素の含有率及び二酸化炭素の含有率の「一日の使用時間中の平均値」とは、連続測定による算定のほか、始業後から中間時及び中間時から終業前の2時点において測定し、その平均値をもって当該平均値として差し支えない。

キ 浮遊粉じんの量の測定に使用する機器は、1年以内ごとに1回、厚生労働大臣が登録した者の較正を受けること。

ク 温度、相対湿度及び気流の判定は、始業から終業までの時間帯の測定値を用いること。

ケ ホルムアルデヒドの測定は、省令第3条の2第1項第4号に定めるところによる測定をすること。（家具等を大幅に入れ替えた場合を含むものとする。）当該測定の結果、政令第2条第1号の基準に適合しない場合、適切な措置を講じた後、再度当該測定を実施し、基準に適合することを確認すること。

なお、再度当該測定を実施した時期が測定期間（6月1日から9月30日までの期間、以下同じ）以外の場合には、翌年の測定期間中に再度測定を実施し、基準に適合することを確認すること。

- コ 測定は、建築物環境衛生管理技術者、厚生労働大臣の定めるところにより建築物の空気環境の測定に関する講習の課程を修了した者又は建築物環境衛生管理技術者の監督の下でその他の者が行うこと。
 - サ 空気環境測定結果が基準に適合しない場合、建築物環境衛生管理技術者は、その原因を調査し適切な措置を講ずること。また、必要に応じ、測定箇所や頻度を増やすこと。
 - シ 建築物環境衛生管理技術者は、空気調和設備又は機械換気設備を、1月以内ごとに1回、定期に点検すること。
- (2) 空気調和設備等に関する衛生上必要な措置は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 冷却塔及び加湿装置に供給する水は、原則として水道水を利用するものとし、水道水以外を利用する場合は、水道法（昭和32年法律第177号）第4条に規定する水質基準に適合させるために必要な措置を講ずること。ただし、省令第4条の規定による水質検査を実施し、その結果が基準に適合している場合には、水道法第4条に規定する水質基準に適合しているものとみなす。
 - イ 冷却塔及び冷却水について、当該冷却塔の使用開始前及び開始後1月以内ごとに1回の頻度で、その汚れの状況を点検し、必要に応じ換水等を行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない冷却塔に係る当該使用しない期間においては、この限りでない。
 - ウ 冷却塔及び冷却水のレジオネラ属菌の検査については、次の(ア)～(ウ)に掲げるところによること。
 - (ア) 冷却塔の使用開始後、7日を超えない期間に1回及び使用中について1回以上行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない冷却塔に係る当該使用しない期間においては、この限りでない。
 - (イ) 通年使用する冷却塔及び冷却水については、施設及び設備の使用状況から、「第5版レジオネラ症防止指針」（公益財団法人日本建築衛生管理教育センター）により感染危険度のスコア化を行い、検査頻度を決定すること。ただし、定期的な点検・清掃等の効果を確認する観点から、1年以内ごとに1回以上行うことが望ましい。
 - (ウ) 検査の結果、レジオネラ属菌が検出された場合は、「第5版レジオネラ症防止指針」（公益財団法人日本建築衛生管理教育センター）を参考

に清掃、消毒等の対策を講じ、対策実施後に再度レジオネラ属菌の検査を実施し、検出限界以下であることを確認すること。

- エ 加湿装置は、使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回、定期的に、その汚れの状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行うこと。また、必要に応じ、レジオネラ属菌の検査を行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない加湿装置に係る当該使用しない期間においては、この限りでない。
 - オ 空気調和設備内に設けられた排水受けは、当該排水受けの使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回、定期的に、その汚れの状況及び閉塞状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行うこと。ただし、1月を超える期間使用しない排水受けに係る当該使用しない期間においては、この限りでない。
 - カ 上記エ及びオについて、個別管理方式の空気調和設備の加湿装置及び排水受けであって、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は、これをもって1月以内ごとに1回点検を実施しているものとみなして差し支えない。
 - キ 上記エ及びオについて、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の場合は、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。）を行い、代表設備以外の設備については、給気にカビ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して差し支えない。
 - ク 冷却塔、冷却水の水管及び加湿装置の清掃を、それぞれ1年以内ごとに1回、定期的に、行うこと。
- (3) 給水（飲料水）に関する衛生上必要な措置は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 色及び濁り並びに遊離残留塩素は、原則として飲料水を供給する給水系統ごとの末端で毎日検査すること。給水系統ごとの末端の数は高置水槽の個数とし、必要に応じ受水槽から圧力ポンプで給水される系統数を足すものとする。
 - イ 遊離残留塩素の測定は、D P D法又はこれと同等以上の精度を有する方法により行うこと。
 - ウ 定期水質検査は、別表第2に定めるところにより行い、採水場所は、原則として飲料水を供給する給水系統ごとの末端とすること。給水系統ごとの末端の数は、上記アを参照すること。
 - エ 水質検査結果が水質基準に適合しない場合、建築物環境衛生管理技術者

は、その原因を調査し措置を講ずること。

オ 飲料水を供給する貯水槽の清掃は、1年以内ごとに1回、定期に実施すること。

カ 建築物環境衛生管理技術者は、報告書等（必要に応じて作業に立会うこと）により、貯水槽の清掃作業が環境衛生上適切に実施されていることを確認すること。また、貯水槽の清掃後、給水栓及び貯水槽における水について、速やかに色、濁り、臭い、味、残留塩素の検査を実施させること。

キ 建築物環境衛生管理技術者は、貯水槽内部の状況等に応じて、清掃頻度増加の判断を行うこと。

ク 建築物環境衛生管理技術者は、給水に関する設備を1月以内ごとに1回、定期に点検し、これらの設備の維持管理を行うこと。

ケ 人の飲用その他の目的のために、中央式の給湯設備を設けている場合は、上記ア～クについて実施することとし、当該給湯設備の末端の給水栓における給湯水の水温を、55度以上に保つように努めること。

なお、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給湯水の水温が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できるものとする。

コ 人の飲用その他の目的のために、中央式の給湯設備以外の給湯設備を設けている場合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。

(4) 給水（雑用水）に関する衛生上必要な措置等は、次に掲げるところによるものとする。

ア 給水栓における水に含まれる遊離残留塩素濃度を0.1mg/L以上に保持すること。ただし、供給する水が病原微生物に著しく汚染される恐れがある場合又は病原微生物に汚染されたことを疑わせるような生物又は物質を多量に含むおそれがある場合の給水栓における水に含まれる遊離残留塩素濃度は、0.2mg/L以上とすること。

イ 雑用水の水槽の点検等は、6月以内ごとに1回、定期に実施し、その清掃は、1年以内ごとに1回、定期に実施し、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の措置を講ずること。

ウ 水質基準は、次の表の左欄に掲げる水質項目について、同表の右欄に掲げる基準に適合すること。ただし、水洗便所の用に供する水にあつては、5の項を除く。

水質項目	基準
1 pH値	5.8～8.6
2 臭気	異常でないこと。
3 外観	ほとんど無色透明であること。
4 大腸菌	検出されないこと。
5 濁度	2度以下であること。

- エ 前表に掲げる水質項目のうち、pH値、臭気及び外観については、7日以内ごとに1回、大腸菌及び濁度については、2月以内ごとに1回、定期的に水質検査を行うこと。ただし、水道法に規定される専用水道及び水道事業者から直接給水を受ける水道（直結栓）から供給を受ける水のみを水源として供給する場合はこの限りではない。
- オ 水質検査を行う場合の採水場所は、原則として使用場所に最も近い貯水槽の出口付近等とすること。
- カ スケール、スライム等の発生防止に努めること。
- キ 必要に応じ、誤飲・誤使用防止のため、配管に「雑用水」、水栓に「飲用禁止」の表示をする等の措置を講ずること。
- ク 散水、修景（噴水等）又は清掃の用に供する水にあつては、し尿を含む水（下水等処理した再利用水を含む。）を原水として用いないこと。
- ケ 水洗便所の用に供する水にあつては、手洗い付のタンクを使用しないこと。
- (5) 防錆剤に関する必要な措置は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 特定建築物所有者等は、飲料水給水設備に用いる防錆剤に関してその使用を開始し、変更し、又は廃止するときは、防錆剤届（様式第1号）に次の（ア）～（ウ）に掲げる図書（変更の場合は、当該変更に係るものに限る。）を添付し、保健所長に届け出ること。
- （ア）防錆剤仕様書
- （イ）防錆剤注入装置等仕様書及び系統図（機器表、フローチャート等の図面等を含む。）
- （ウ）建築物環境衛生管理技術者免状又は防錆剤管理責任者修了証書
- イ 給水用に防錆剤を使用する場合は、給水栓における水に含まれる防錆剤の含有率を、注入初期においては7日以内ごとに1回、定常時においては2月以内ごとに1回検査すること。又、防錆剤管理責任者は、飲料水中の防錆剤濃度を簡易分析器により、毎日測定するよう努めること。簡易分析器については、「給水用防錆剤の手引き」（日本給水用防錆剤協会）を参考とすること。

- (6) 排水に関する衛生上必要な措置は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 建築物環境衛生管理技術者は、報告書等（必要に応じて作業に立会うこと）により、排水槽の清掃作業が6月以内ごとに1回、定期的に、環境衛生上適切に実施されていることを確認すること。
 - イ 阻集器については、捕集物を使用日ごとに除去し、油脂分等を7日以内ごとに1回、定期的に除去すること。また、阻集器の内部について、6月以内ごとに1回、定期的に清掃を行うこと。（2～3か月に1回行うことが望ましい。）
 - ウ 建築物環境衛生管理技術者は、排水の質と量及び排水槽の容量等に応じて、清掃頻度増加の判断を行うこと。
 - エ 建築物環境衛生管理技術者は、排水設備を1月以内ごとに1回、定期的に点検すること。
- (7) 清掃は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 日常清掃の及びにくい箇所の大掃除は、6月以内ごとに1回、定期的に、行うこと。
 - イ 建築物環境衛生管理技術者は、報告書等（必要に応じて作業に立会うこと）により、定期清掃作業が環境衛生上適切に実施されていることを確認すること。
 - ウ 建築物環境衛生管理技術者は、建築物の用途や使用状況等に応じて、清掃頻度増加の判断を行うこと。
- (8) 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（以下「ねずみ等」という。）の防除は、次に掲げるところによるものとする。
- ア 建築物環境衛生管理技術者は、報告書等（必要に応じて作業に立会うこと）により、防除作業が環境衛生上適切に実施されていることを確認すること。
 - イ 防除作業終了後、防除の効果を調査すること。効果判定は、捕獲器等の器具を用いた生息調査、糞、虫体、足跡等の証跡調査、無毒餌を用いた喫食調査のほか、建築物の利用者の意見、目視等を参考として総合的に行うこと。
 - ウ 建築物環境衛生管理技術者は、建築物の用途や使用状況に応じて、ねずみ等の生息状況等を6月以内ごとに1回、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は、その生息状況を2月以内ごとに1回、定期的に、統一的に調査を実施し、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。

エ 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使用すること。

(9) 特定建築物維持管理権原者は、建築物の維持管理に係る業務を委託する場合は、法第12条の2の規定による登録を受けている者を活用することが望ましい。

(特定建築物届等の作成部数)

第5条 千葉市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則（平成8年千葉市規則第1号。以下「市細則」という。）第2条第1項の規定による特定建築物届（様式第1号）、第3条第1項の規定による特定建築物変更届（様式第2号）及び第3条第3号の規定による特定建築物非該当届（様式第3号）は、正副2部作成するものとする。ただし、省令第20条第1項第2号の規定により帳簿書類として備え付けることとされている市細則第2条第2項第1号及び第3号から第5号の図面については、副本への添付を省略することができる。市細則第3条第2項の図面についても同様とする。

(特定建築物届等受理後の検査)

第6条 保健所長は、次の各号に掲げる届出があった場合には、速やかに法第11条第1項の規定による立入検査を実施し、届け出た内容に相違ないことを確認すること。ただし、国又は地方公共団体の公用又は公共の用に供する特定建築物にあつては、千葉市特定建築物等立入検査実施要領の定めるところにより立入調査を実施し、届け出た内容に相違ないことを確認すること。

(1) 法第5条第1項

(2) 法第5条第2項

(3) 法第5条第3項の規定による届出のうち、主たる用途又は特定用途の延べ床面積の変更に係るもの

(建築物環境衛生管理技術者の選任)

第7条 建築物環境衛生管理技術者は、省令第5条に規定するところにより選任するほか、法第12条の2第1項の登録の要件である監督者等（建築物清掃業にあつては清掃作業監督者、建築物空気環境測定業にあつては空気環境測定実施者、建築物空気調和用ダクト清掃業にあつてはダクト清掃作業監督者、建築

物飲料水水質検査業にあつては水質検査実施者、建築物飲料水貯水槽清掃業にあつては貯水槽清掃作業監督者、建築物排水管清掃業にあつては排水管清掃作業監督者、建築物ねずみ昆虫等防除業にあつては防除作業監督者、建築物環境衛生総合管理業にあつては統括管理者、清掃作業監督者、空調給排水管理監督者及び空気環境測定実施者をいう。)と兼務しないものとする。

(帳簿書類の備付等)

第8条 特定建築物所有者等は、当該特定建築物に係る次に掲げる帳簿書類を備え付けるものとする。

- (1) 建築物の配置図
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の写し
- (3) 建築物の平面図、断面図及び立面図
- (4) 空気調和設備に係る図面及び機器表
- (5) 飲料水設備に係る図面及び機器表
- (6) 建築物環境衛生管理技術者が二以上の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者を兼任する場合にあつては、兼任しても業務の遂行に支障がないことの確認の結果(特定建築物維持管理権原者への意見の聴取を行った場合は当該意見の内容を含む。)を記載した書面
- (7) 維持管理年度計画
- (8) 空調設備の点検・整備の記録
- (9) 空気環境測定結果
- (10) 給水設備の点検・整備の記録
- (11) 排水設備の点検・整備の記録
- (12) 水質検査結果
- (13) 遊離残留塩素の測定記録
- (14) 日常及び定期清掃記録
- (15) 廃棄物処理記録
- (16) ねずみ等の防除実施記録及び生息状況点検記録
- (17) その他維持管理に関し市長が必要と認める書類

2 特定建築物所有者等は、前項各号に掲げる帳簿書類のうち、第1号から第5号に掲げるものにあつては永年、第6号に掲げるものにあつては当該建築物環境衛生管理技術者を選任している間、第7号から第17号に掲げるものにあつては、5年間保存するものとする。

(維持管理状況の報告)

第9条 保健所長は、必要があると認めるときは、特定建築物所有者等又は建築物環境衛生管理技術者に対し、特定建築物維持管理状況について報告を求めることができる。

2 前項の規定により報告を求められた者は、特定建築物維持管理状況報告書(様式第2号)に必要な帳簿書類の写し等を添付して、保健所長に提出するものとする。

(事故等の報告)

第10条 特定建築物所有者等又は特定建築物維持管理権原者は、事故等の発生により当該特定建築物の利用者又は使用者の健康を害するおそれがあると認められたとき又は当該特定建築物の設備に起因すると見られる疾病が発生したときは、関係者への周知等必要な措置を講ずるとともに、速やかに保健所長にその旨を報告しなければならない。

(事前協議)

第11条 特定建築物を建築しようとする者は、建築確認申請を行う前に、当該特定建築物の構造設備に係る次に掲げる事項について保健所長と協議するものとする。

- (1) 空気調和設備に関する事項
- (2) 給水設備に関する事項
- (3) 排水設備に関する事項
- (4) 廃棄物保管設備に関する事項
- (5) その他保健所長が必要と認める事項

2 既存の特定建築物であっても、建築確認申請を要する増改築等を行う場合は、保健所長と協議するものとする。

附則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成11年5月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附則

(施行日)

1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日から起算して6年間は、この要綱による改正後の千葉市特定建築物維持管理指導要綱の規定中「登録建築物環境衛生総合管理業者」とあるのは「登録建築物環境衛生総合管理業者又は建築物における衛生的環境の確保に関する法律の一部改正をする法律（平成13年法律第156号）附則第3条の規定によりなおその効力を有することとされる同法による改正前の建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第6号に掲げる事業を行う登録建築物環境衛生一般管理業者」とする。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。ただし、様式第1号及び様式第2号の改正規定及び次項の規定は、平成26年6月1日から施行する。

2 前項ただし書きの規定の施行の際現にこの要綱による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附 則

この要綱は、令和元年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。