

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」

特定建築物の届出のしおり

令和7年4月

豊中市保健所

目 次

1	特定建築物とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.2
2	特定建築物の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・	p.5
3	特定建築物使用届出書記入例・・・・・・・・・・	p.7
4	届出者、維持管理権原者に関するQ & Aについて・・・・・・・・	p.14
5	（参考）特定建築物の維持管理について・・・・・・・・	p.16

1 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（昭和 45 年法律第 20 号。以下「法」という。）では、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を定め、建築物における衛生的な環境の確保を図っています。「特定建築物」とは、特定用途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、又は利用し、かつ、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として政令で定められたものをいい、法規制の対象とされています。

◎ 特定建築物の定義

「特定建築物」とは、次の（１）～（５）の要件に該当する建築物のことをいいますが、特に（１）～（３）の３つの要件が判定要素となります。

- （１）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）にいう「建築物」であること。
- （２）「特定用途」に供される建築物であること。
- （３）「延べ面積」の要件を満たすこと。
- （４）「多数の者」が使用又は利用するものであること。
- （５）維持管理について環境衛生上特に配慮が必要なものであること。

（１）建築基準法にいう「建築物」（建築基準法第 2 条第 1 号）について

ア 建築基準法では、土地に定着する工作物のうち、次に掲げるものを「建築物」として定義しています。

- ① 屋根があり、かつ、柱または壁があるもの
- ② ①に附属する門や塀（更地（建物のない土地）を囲ったものは含まない。）
- ③ 観覧のための工作物（屋根のない競技場・野球場などのスタンドも含む。）
- ④ 地下や高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫などの施設（地下街や高架鉄道内の店舗等をいう。）
- ⑤ ①～④に設ける建築設備（給排水、電気、ガス、エレベーター等をいう。）

イ 「建築物」から除外されるもの

- ① 鉄道、軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設（信号所、転てつ所、踏切番小屋等を指し、駅の事務所、待合室等は含まない。）
- ② 跨線橋、プラットホームの上家
- ③ 貯蔵槽（サイロ等）

（２）「特定用途」について

「特定用途」とは法施行令（昭和 45 年政令第 304 号）第 1 条に示される興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校、研修所、旅館等の用途をいいます。

この法は、建築物の環境衛生に関する一般的な性格をもっているため、工場や病院など特殊な環境にある建築物については、他のそれぞれの法律の規制にゆだねられます。

ア 「特定用途」の建築物

特定用途	内 容	備 考
1 興行場	興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に定義する興行場をいい、映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を公衆に見せ、又は聞かせる施設	
2 百貨店	大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗	7の店舗のうち特に大規模なもの、スーパーマーケット、疑似百貨店を含む
3 集会場	会議、社交等の目的で公衆の集合する施設をいい、公民館、市民ホール、各種の会館、結婚式場等	
4 図書館	図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、公衆の利用に供することを目的とする施設	図書館法（昭和25年法律第118号）の適用を受けるものに限定されない
5 博物館 ・美術館	歴史、芸術、民俗、産業、自然科学、美術等に関する資料を収集し、整理し、保存して、公衆の利用に供することを目的とする施設	博物館法（昭和26年法律第285号）の適用を受けるものに限定されない
6 遊技場	設備を設けて、公衆にマージャン、パチンコ、ボーリング、ダンスその他の遊技をさせる施設	体育館その他自らスポーツをするための施設は含まれない
7 店 舗	公衆に対して物品を販売し、又はサービスを提供することを目的とする施設をいい、卸売店、小売店等の物品販売業の他、飲食店、喫茶店、バー、理容所、美容所その他サービス業の店舗を広く含む	
8 事務所	事務をとることを目的とする施設一般をいう。自然科学系の研究所は、特殊な環境にあるものが多いので、工場や作業場が該当しないのと同様に一般的に除外される。ただし研究所内で行われる行為が事実上事務と同視される施設については、名称のいかんを問わず事務所に該当する。なお、銀行等は店舗と事務所の両方の用途を兼ねているものと解される。	
9 学 校	a 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校 b 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園 c 学校教育法第124条に規定する専修学校 d 学校教育法第134条第1項に規定する各種学校（学校教育に類する教育を行う施設） e 各種学校の認可を受けていないもので、各種学校類似の教育を行う施設 f 国・地方公共団体、会社等がその職員の研修を行うための施設（研修所）	延べ面積の要件については、a・bとその他のものc～fとでは取扱いが異なる
10 旅 館	旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第1項に定義する旅館業を営むための施設をいい、旅館、ホテル、簡易宿所および下宿を営む施設	寄宿舍、貸間、共同住宅は含まれない

イ 「特定用途」について注意すべき点

- ① 共同住宅は法第2条第1項に例示されていますが、個人住宅の集合で個人の責任において維持管理が行われる性格のものであることから、法施行令第1条で特定用途とされず、規制対象から除外されています。
- ② 「特定用途」に該当しないものには、共同住宅のほか、工場、作業場（荷捌き場も含む）、病院、寄宿舍、駅舎、寺院、教会等があります。

（３）「延べ面積」について

ア 「延べ面積」の計算方法

特定用途 の 種 別	1 興行場、百貨店、集会場、図書館 博物館、美術館、遊技場 2 店舗、事務所 3 右欄の学校以外の学校 （研修所を含む） 4 旅館	学校教育法第1条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）又は、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園
特定建築物に該当	$A \geq 3,000 \text{ (m}^2\text{)}$	$A \geq 8,000 \text{ (m}^2\text{)}$

	記号	内 容	例 示
特定用途 の算定式	A	特定用途に供される部分の延べ面積 (m ²)	$A = a + b + c$ ($a+b < c$ のとき、 c は特定用途に附属すると判断せず、 B と同じ扱いになる。)
	a	特定用途(そのもの)の部分の延べ面積 (m ²)	事務所の事務室部分、 店舗の売り場の部分など
	b	特定用途に附随する部分(いわゆる共用部分)の延べ面積 (m ²)	廊下、階段、機械室、便所など建築上の共用部分
	c	特定用途に附属する部分の延べ面積 (m ²)	百貨店内の倉庫、銀行内の貸金庫、事務所の書庫、事務所附属の駐車場、新聞社の印刷所等の部分
	B	特定用途に供される部分以外の部分の延べ面積 (m ²) ※ 特定建築物の延べ面積に算定しない。	共同住宅、工場、作業場(荷捌き場も含む)、病院、寄宿舍、駅舎、寺院、教会等の部分
注	1 「延べ面積」とは床面積の合計を言います。 2 「床面積」は、「建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積」（建築基準法）によって算定します。 3 当該建築物の総床面積は、 $A+B$ となります。		

イ 建築物の個数

- 1 個あるいは1棟の建築物ごとに特定建築物となります。
- 具体的な判断は、建築基準法第6条の規定による建築確認の際の個数決定によります。

2 特定建築物の届出

1 提出先 (特定建築物の所在地が豊中市内の場合)

豊中市保健所 保健安全課 生活衛生係
〒561-0881 豊中市中桜塚4丁目11-1
電話：06-6152-7321
FAX：06-6152-7328

2 届出種類と様式及び添付書類

届出書類	根拠条項 届出様式 届出期間	添付書類	提出部数
特定建築物 使用届出書	法第5条 第1項 使用を開始 した日から 1か月以内	1 付近見取り図 2 施設平面図、立面図、断面図 3 空気調和設備の図面、空気等供給方法の図面又は 模式図 4 飲料水設備の図面 5 排水設備の図面 6 廃棄物集積場の図面 7 雑用水道の図面 8 建築物環境衛生管理技術者免状の写し 9 (1) 所有者以外に全部の管理について権原を有する 者がある場合 →当該権原を有することを証する書類※ 9 (2) 所有者以外に特定建築物維持管理権原者が ある場合【(1)に掲げる場合を除く】 →当該権原を有することを証する書類※ 10 その他各種設備機器名簿等必要書類 注1 上記3から7の「図面」とは、平面図・立面図 (系統図)です。 注2 給排水、給排気等は色分けをお願いします。	正本1部 副本1部

《※当該権原を有することを証する書類について》

- (1) 届出者が所有者以外の者の場合、管理行為(保存行為、利用行為、改良行為)のすべての業務や建築物環境衛生管理基準に従って行う維持管理の全ても含む維持管理業務を行う権利(権限)を有し、当該行為が所有者の承認を得ずに行えることが明記されていること。
- (2) 維持管理権原者が所有者以外の者の場合、建築物環境衛生管理基準に従って行う維持管理の全てを含む維持管理業務を行う権利(権限)を有し、当該行為が所有者の承認を得ずに行えることが明記されていること。

◎書類例

- ・破産法第74条により破産管財人として選定された者が当該権利を有する場合は、当該者が破産管財人に選定されたことを証する書類
- ・契約に基づき当該権原を有する場合は、当事者間での権利・権限の変動を示す契約書の抜粋

届出書類	根拠条項 届出様式 届出期間	添付書類	提出部数
特定建築物 届出事項 変更届出書	法第5条 第3項 変更した日から1か月以内	① 建築物の用途、面積の変更の場合 →変更部分を朱書きした新旧対照平面図 ② 建築物の主要設備の変更の場合 →変更部分を朱書きした設備機器名簿 設備の設置が記載された平面図等 ③ 建築物環境衛生管理技術者の変更の場合 →建築物環境衛生管理技術者免状の写し ④ 特定建築物維持管理権原者の変更の場合 →所有者以外に特定建築物維持管理権原者が ある場合（⑤に掲げる場合を除く）は、当該 権原を有することを証する書類 ⑤ 所有者等の変更の場合 →所有者以外に全部の管理について権原を有する 者がある場合は、当該権原を有することを証 する書類	正本1部
特定建築物 非該当届出 書	法第5条 第3項 非該当となっ た日から1か 月以内	特になし	正本1部

* 届出書の様式については、豊中市ホームページからダウンロードできます。
（様式ホームページアドレス）

<http://www.city.toyonaka.osaka.jp/kurashi/moushikomi/soshiki/moushikomi11/kankyousei/tokuteikenchikubutsu.html>

* 管理技術者が他の特定建築物の管理技術者を兼務している場合、届出受付時に確認書の有無を確認させていただきます。確認書を作成の上、当該届出をしてください。

3 特定建築物の届出書類記入方法（例）

様式第1号(第2条関係)

1枚目記入例

特定建築物使用届出書

〇〇〇〇年 〇月 〇日

豊中市長 様

住 所 豊中市〇〇町△△-□

氏 名 株式会社□□

代表取締役 〇〇〇〇

押印不要

特定建築物所有者等（法人にあつては、主たる事務所の所在地、その名称及び代表者の氏名）

電 話 〇6-〇〇〇〇-△△△△

特定建築物を使用しますので、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第5条第1項の規定により次のとおり届け出ます。

1 特定建築物の概要

特定建築物の所在場所		豊中市〇〇〇町□□番地			
特定建築物の名称		(フリガナ) マルマルマルビル 〇〇〇 ビル 電話 06-〇〇〇〇-□□□□			
特定建築物維持管理権原者 (法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)		住所	豊中市〇〇町△△-□		
		氏名	(フリガナ) カブ シカ イヤシカクカ ダ イョウトリマリアク マルマルマル 株式会社□□ 代表取締役 〇〇〇〇 電話 06-〇〇〇〇-△△△△		
建築物環境衛生管理技術者		住所	〇〇市□□町△-×		
		氏名	(フリガナ) トヨナカ タロウ 豊中 太郎	勤務先 □×〇 (株)	
			免状番号	第 〇〇〇〇〇 号	兼務の状況
兼務する特定建築物	所在場所	特定用途部分の一部でも使用開始に至った年月日を記入して下さい。			
	名称				
特定建築物使用開始(該当)年月日		〇〇〇〇 年 〇月 〇〇日			
特定建築物の用途 (主たる用途)		事務所、遊技場、店舗、興行場 (事務所)			
特定用途部分延べ面積		9,400 m ² 面積の大きい特定用途から順次記入し、() 内に一番面積の大きい特定用途を記入して下さい。			

【1 枚目記入要領】

1 届出者について

届出義務者は原則として特定建築物の所有者ですが、所有者以外にその特定建築物の全部の管理について権原を有する者がいるときは、その者が届出義務者となります。（詳細はこの「届出のしおり」p.14のQ&Aを参照してください。）

また、共有又は区分所有の場合は、各共有者又は区分所有者がそれぞれ届出義務者となります。この場合には、それぞれ別の届出書でなく、連名で一通の届出書を提出して下さい。

なお、届出義務者が法人の場合は、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名を記入して下さい。

2 特定建築物の所在場所

特定建築物が所在する場所を記入して下さい。

3 特定建築物の名称

一般に使われている名称があればその名称を、ない場合は、その特定建築物を特定するに足る名称を記入して下さい。また、その建築物の電話番号を記入して下さい。

4 特定建築物維持管理権原者の氏名等

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の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）、電話番号を記入して下さい。届出者（所有者等）と同じであっても省略せず記入して下さい。

維持管理権原者が複数の場合は、複数の者全て記入して下さい。その場合、別紙に記載、添付しても結構です。

5 建築物環境衛生管理技術者の氏名等

選任した建築物環境衛生管理技術者の住所、氏名、勤務先、免状番号および兼務の状況について記入して下さい。

複数の特定建築物を一人の建築物環境衛生管理技術者が兼務する場合は、兼務状況は有とし、兼務している特定建築物の所在場所及び名称を記入してください。また、以下の点について確認等を行い、その結果を記載した書面を作成・保存してください。

ア 選任しようとする者が、同時に2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の確認

イ 現に選任している者が、新たに他の特定建築物の管理技術者を兼ねようとするときに行う、アと同様の確認

ウ ア及びイの確認を行う場合において、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ときは、当該特定建築物維持管理権原者への意見聴取

なお、建築物衛生管理業の監督者とは全く兼務することができませんのでご注意ください。

6 特定建築物使用開始年月日

特定建築物の全部が使用されるに至った年月日をいうのではなく、一部でも特定用途のために使用されるに至った年月日を記入して下さい。

7 特定建築物の用途

特定建築物の用途は法施行令第1条各号に掲げる区分による用途（特定用途）を記入して下さい。記入例のように複数の特定用途に供される場合は、全ての用途を列記して下さい。

8 主たる用途

7の用途の内、1番延べ面積が大きい用途を記入してください。

9 特定用途部分延べ面積

届出書3枚目において算定された延べ面積を記入して下さい（別紙記入例参照）。

2 特定建築物の構造設備の概要

中央管理方式の空気調和設備	空気調和主方式	空調方式の分類	中央空調方式			併用空気調和方式	ファンコイルユニット
		制御範囲	全体制御				
		空気調和機の種類	エアハンドリングユニット				
	装置名	機械名	型式	性能	台数	設置場所	
	空気ろ過装置	○製電気集じん機	2段荷電式	粉じん捕集率 90%	○	地下1階機械室	
		○(株)製パッケージ	○○型	粉じん捕集率 50%	○	事務所、喫茶店	
	暖房	○○(株)製	○○型	○ kcal/h	○	地下1階機械室	
	冷房	○○(株)製	○○型	○ kcal/h	○	地下1階機械室	
	空気加湿装置	○○(株)製	通風気化式	○ kg/h	○	事務所、喫茶店	
	空気除湿装置	なし					
機械換気設備	自動制御装置	○○(株)製	○○型	送風温度換気	○	事務所	
	冷却塔	○○(株)製	水冷式		○	屋上	
		冷却水水源の種類			上水・井戸水・工業用水・その他()		
飲料水設備	吸気側	○○(株)製		○○ m ³ /h	○○	各階	
	排気側	○○(株)製		○○ m ³ /h	○○	各階	
	水源の種別	■上水 □井戸 □その他()			給水方式	受水槽(高置水槽方式)	
	受水槽	容量	○○ m ³	設置場所	地下1階	材質	FRP製(地上式)
	高置水槽	有効容量	○○ m ³	設置場所	屋上	材質	FRP製(地上式)
	揚水ポンプ	台数	○ 台	能力	○○ m ³ /分		
	滅菌機	有(型式)・無		処理能力	l/時		
	給湯設備	中央式(循環式・貯湯式)・局所式(瞬間式・貯湯式)					
排水設備	貯湯槽	○○ m ³		○○ m ³		m ³	
	汚水槽	容量	○○ m ³	設置場所	地下1階	揚水ポンプ台数	○ 台
	雑排水	有効容量	○○ m ³	設置場所	地下1階	揚水ポンプ台数	○ 台
	湧水槽	容量	○○ m ³	設置場所	地下1階	揚水ポンプ台数	○ 台
汚物処理	し尿処理方式	□ 直接放流 ■ 浄化槽(○○○ 人槽)					
	処理方法	各室から分別収集後、集積場に保管し業者が回収処分(毎日回収)					
	集積場	厨芥用	○箇所	○ m ²	雑芥用	○箇所	○○ m ²
雑用水道	焼却炉	型式			焼却能力	t/時	
	雑用水道設備	■有 □無		使用水源	□排水 □井戸水 ■雨水 □その他()		
	使用目的	■散水 □修景 □清掃 ■水洗便所					
	必要水量	○○ m ³ /日		ろ過器	□有 ■無	滅菌機	■有 □無
雑用水道	雑用水槽	有効容量	○○ m ³	設置場所	地下1階機械室		

【2枚目記入要領】

当該建築物の構造設備の概要について、各項目につき記入例を参考に記入してください。なお、これらの設備等について必要な図面を添付して下さい。

1 空気調和設備（中央管理方式のみでなく、個別管理方式の場合も記入が必要です。）

（1）空気調和方式

空気調和方式には種々の分類方法がありますが、貴施設の空気調和方式が明確にわかるように記入して下さい。もし併用している空気調和方式があれば、それについても併記して下さい。

《例》

- ・空調方式の分類：中央空調／中央換気／個別空調／個別換気 など
- ・制御範囲：全体制御／ゾーン制御／個別制御 など
- ・空気調和機の種類：エアハン／ファンコイル／誘引ユニット／ビルマルチ／パッケージなど

（2）空気調和関係装置

空気調和に関係する装置別に機械名、型式、性能、台数、設置場所の各項目について記入して下さい。性能が異なる装置を複数使用している等、該当する欄に全てを記入できない場合は、概要には可能な範囲を記入し、詳細は添付した機器リスト等でわかるようにして下さい。

（3）冷却水水源の種類

冷却水に使用している水源の種類を選択して下さい。

2 機械換気設備

吸気側・排気側について、各々、機械名、型式、性能、台数、設置場所の各項目を記入して下さい。全熱交換器を使用している場合、吸排気いずれにも計上し、台数欄には吸気・排気のみのもものと合計した台数を記入して下さい。また、「内 全熱交換器〇〇台」とわかるよう内訳も記入して下さい。

3 飲料水設備

（1）給水方式

水道直結方式（直圧）／受水槽方式（高置水槽方式、加圧ポンプ方式）／その他該当する方式を記入して下さい。

（2）受水槽及び高置水槽

容量は有効容量を、材質はFRPやステンレスなどを記入し、地上式／地下式／半地下式なども併せて記入して下さい。

（3）貯湯槽

複数設置している場合、全ての貯湯槽の容量を列記して下さい。

4 排水設備

該当設備がある場合は記入して下さい。

5 汚物（廃棄物）処理

（1）処理方法

廃棄物の処理の流れがわかるように記入して下さい。

（2）集積場

厨芥用、雑芥用で分け、それぞれの箇所数と面積を記入して下さい。

6 雑用水道

設備の有無、その他該当する部分を記入して下さい。

階数	床面積	居室数	特定用途			
			面積			
地下 1階	2000 m ²	0	機械室	倉庫	駐車場	(便所、その他)
			500 m ²	400 m ²	1000 m ²	100 m ²
1階	2000 m ²	6	事務所	物品販売店	理容所	(便所、その他)
			800 m ²	800 m ²	100 m ²	300 m ²
2階	2000 m ²	7	パチンコ店	ボーリング店	喫茶店	(便所、その他)
			800 m ²	800 m ²	100 m ²	300 m ²
3階	2000 m ²	5	映画館	飲食店	(便所、その他)	
			1300 m ²	400 m ²	300 m ²	
4階	2000 m ²	8	事務所	機械室	(便所、その他)	
			900 m ²	300 m ²	200 m ²	
計	10000 m ²	26	延べ面積			9,400 m ²

当該建築物の総床面積と
なるようにして下さい

各階の特定用途に供される部分
(A)の延べ面積(上記の欄に記入
された面積)の合計となるように
して下さい

受付

【3枚目記入要領】

特定建築物の各階の内容について、記入例を参考に、階数、床面積※1、居室※2数、特定用途別の内訳及びその面積を詳細に記入して下さい。

注)

※1 床面積（定義；建築基準法施行令第2条第3号）

建築物の各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

※2 居室（定義；建築基準法第2条第4号）

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をいう。

◎延べ面積

特定建築物の届出に関して使われる「延べ面積」とは、特定用途に供される部分の床面積の合計をいうもので、建築基準法でいう延べ面積（1つの建築物における各階の床面積の総合計）とは定義が異なります。

4 届出者、維持管理権原者に関するQ&Aについて

Q.1 特定建築物の届出義務者はどのような人が対象となりますか。

A.1 原則として特定建築物の所有者ですが、その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所有者に代わって届出義務者となります。

Q.2 「特定建築物の全部の管理について権原を有する者」とはどのような人ですか。

A.2 特定建築物の全部について、民法第25条等に規定する管理行為をすることができる法律上の地位にある者をいいます。

民法上の管理行為とは、次のものをいうとされています。

- (1) 保存行為…財産の滅失毀損を防ぎ、その現状を維持するための行為
(例：家屋の修繕のような事実的行為及び家屋の修繕契約のような法律的行為)
- (2) 利用行為…財産をその性質に従って有利に利用する行為
- (3) 改良行為…財産の性質を変じない範囲内でその価値を増加する行為
(例：家屋に造作をつけることのような事実的行為及び家屋に造作をつける契約のような法律的行為)

具体的には、特定建築物全体を賃借し、かつ、当該特定建築物の全部の管理についての権限を所有者から与えられている占有者や、破産法の規定により破産管財人に選定された者等法令に基づき特定建築物を管理する権利を有する者などが該当します。

Q.3 届出義務者になると、どのような義務が発生しますか。

A.3 例えば、建築物環境衛生管理技術者の選任（法第6条第1項）、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の備えつけ・保存（法第10条）、立入検査や報告への対応等（法第11条第1項）の義務が発生します。

Q.4 特定建築物維持管理権原者とはどのような人が対象となりますか。

A.4 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で、実質上、維持管理を行い、あるいは、適正な維持管理を行うべき立場にある者となります。

Q.5 「所有者以外の特定建築物維持管理権原者」とはどのような人ですか。

A.5 破産法第74条により破産管財人として選定された者が当該権利を有する場合や、契約に基づき当該権原を有する場合は、建築物環境衛生管理基準に従って行う維持管理の全てを含む維持管理業務を行う権利（権限）を有し、当該行為が所有者の承認を得ずに行えるのであれば対象となります。

Q.6 所有者との私法上の契約などにより維持管理の権限を与えられた者（特定建築物維持管理権原者）が、その権限の範囲により複数存在することはありますか。

A.6 一つの特定建築物に複数の特定建築物維持管理権原者が存在することはあります。例えば、所有者が清掃に関する維持管理業務を、所有者との私法上の契約などにより維持管理の権限を与えられた者が清掃以外に関する維持管理業務を、そ

れぞれ分担して実施する場合は、特定建築物維持管理権原者が二者存在することとなります。

Q.7 特定建築物維持管理権原者になると、どのような義務が発生しますか。

A.7 例えば、環境衛生維持管理基準の遵守義務（法第4条第1項）、建築物環境衛生管理技術者からの意見の申出を尊重し維持管理すること（法第6条2項）、改善命令等に従うこと（法第12条）などの義務が発生します。

5 (参考) 特定建築物の維持管理について

特定建築物維持管理権原者は、法に規定される「建築物環境衛生管理基準」に従って特定建築物の維持管理をする必要があります。

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」について定められています。

1 空気環境の調整

(1) 居室における空気環境の基準および測定回数

項目	基準	測定回数	基準が適用される設備の種類	
			空気調和設備※1	機械換気設備※2
ア 浮遊粉じんの量（平均値）	0.15 mg/m ³ 以下	2 か月以内 ごとに 1 回	○	○
イ 一酸化炭素の含有率（平均値）	6 ppm 以下		○	○
ウ 二酸化炭素の含有率（平均値）	1000 ppm 以下		○	○
エ 温 度（瞬間値）	①18℃以上 28℃以下 ②※3		○	—
オ 相 対 湿 度（瞬間値）	40%以上 70%以下		○	—
カ 気 流（瞬間値）	0.5 m/秒以下		○	○
キ ホルムアルデヒドの量	0.1 mg/m ³ 以下 (=0.08 ppm 以下)	※4	○	○

※1 空気調和設備…空気を浄化（＝外気導入）し、その温度、湿度及び流量を調節して供給・排出することができる設備

※2 機械換気設備…空気を浄化（＝外気導入）し、その流量を調節して供給・排出することができる設備（換気扇も含まれる）

※3 ②について…居室における温度を外気温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。

※4 ホルムアルデヒドの量は、特定建築物の建築、大規模な修繕又は模様替（以下、「建築等」）を行った場合に、その建築等を行った階層の居室において、建築等が完了し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回測定してください。

(2) 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内の空気が汚染することを防ぐための措置を講ずる必要があります。

《具体的な措置》

項目	措置の内容	措置の回数
冷却塔および加湿装置に供給する水	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すること	—
冷却塔、冷却水	汚れ状況の点検 （必要に応じた清掃、換水等の実施）	使用開始時及び使用期間中1か月以内ごとに1回（1か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	汚れ状況の点検 （必要に応じた清掃等の実施）	使用開始時及び使用期間中1か月以内ごとに1回（1か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	汚れおよび閉塞状況の点検 （必要に応じた清掃等の実施）	使用開始時及び使用期間中1か月以内ごとに1回（1か月を超える期間使用しない場合を除く）

2 給水の管理

(1) 飲料水の管理

水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 9 項に規定する給水装置※¹ 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（旅館における浴用を除く。）のための水（以下、「飲料水」）を供給する場合は、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。

※1 「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。

⇒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から水を供給する場合は、その貯水槽以下の設備は、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。

また、下表に示す衛生上必要な措置が定められています。

措置の内容	措置の回数
給水栓からの水の遊離残留塩素の含有率を 0.1 mg/L（結合残留塩素の場合は 0.4 mg/L 以上）に保持すること	7 日以内ごとに 1 回検査
貯水槽の点検など、有害物、汚水等による水の汚染を防止する措置	1 年以内ごとに 1 回貯水槽の清掃
定期的水質検査の実施	(2) 参照
水の色、濁り、臭い、味その他の状態から水に異常を認めた場合、臨時の水質検査の実施	その都度
飲料水に健康被害の恐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

(2) 飲料水の水質検査について

水道また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、下表に示す水質検査を実施してください。

項目	検査回数
11 項目（省略不可） 一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物（全有機炭素（TOC）の量）、pH 値、味、臭気、色度、濁度	6 か月以内ごとに 1 回 （省略可項目は、水質基準に適合した場合、次の 1 回を省略可能）
5 項目（省略可） 鉛、亜鉛、鉄、銅、蒸発残留物	
消毒副生成物 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rom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romジクロロメタン、ブromホルム、ホルムアルデヒド	6 月 1 日から 9 月 30 日の間に 1 回

◎ 給湯水等についても、飲料水として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、中央式（貯湯式／循環式）、局所式（瞬間式／貯湯式）など様々な構造のものがありますが、中央式の給湯設備では給湯水の汚染が特に懸念されるため、水質検査の実施が必要です。遊離残留塩素の含有率の検査及び上記（2）の水質検査を実施してください。なお、末端給水栓において水温が 55℃以上確保されている場合は、遊離残留塩素の含有率の検査を省略することができます。

また、（中央式、局所式にかかわらず）貯湯槽がある場合は、貯湯槽の清掃を 1 年以内に 1 回実施して下さい。

(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、水洗便所の洗浄用等に使用する水）として水道水以外の水（雨水、下水処理水、工業用水等）を使用する場合は、下表の措置が必要です。

措置の内容			措置回数	散水、修景、 清掃用水※1	水洗便所の 洗浄用水※2
水 質 検 査 の 実 施	遊離残留塩素 の含有率	0.1 mg/L 以上 ※結合残留塩素の場合は0.4 mg/L 以上	7 日以内ごとに 1 回	○	○
	p H 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 か月以内ごと に 1 回	○	○
	濁 度	2 度以下		○	—
雑用水の水槽の点検など、有害物、汚水等による水の 汚染を防止する措置			随時		
雑用水に健康被害の恐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		

※1 散水、修景、清掃用水には、し尿を含む水を原水として用いることはできません。

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

3 排水の管理

排水に関する設備（雑排水槽、汚水槽、排水管、阻集器など）の正常な機能が阻害されることにより汚水等の漏出が生じないように、設備の補修及び掃除を行ってください。

《必要な措置》

◎排水に関する設備の掃除を、6か月以内ごとに1回実施する。

4 清掃等

清掃、廃棄物の処理について、下記の措置が必要です。

《必要な措置》

◎掃除を日常に行う。

◎日常行うもののほか、大掃除を、6か月以内ごとに1回、統一的に行う。

※大掃除の内容例：床面のワックス塗布、カーペットのクリーニング・しみ抜き、
その他日常的に清掃を行わない箇所の清掃など

5 ねずみ等の防除

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」）の発生及び侵入の防止並びに駆除について、下表の措置が必要です。

措置の内容	措置の回数
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状況について統一的に調査を実施すること	6か月以内ごとに1回※
調査に基づいたねずみ等の発生防止の措置	その都度
殺そ剤、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または医薬部外品を用いること	—

※ 食料品を扱う区域並びに排水槽、阻集器、廃棄物保管庫の周辺等特にねずみ等が発生しやすい場所については、2か月以内ごとに1回実施して下さい。

6 その他

(1) 簡易専用水道の法定検査

飲料水設備として簡易専用水道（貯水槽の有効容量が10m³を超えるもの）を設置している場合は、水道法第34条の2で規定される法定検査（厚生労働大臣の登録を受けた検査機関の検査）を毎年1回以上受検して下さい。

(2) 浄化槽

排水処理設備として浄化槽を設置している場合は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）において義務付けられた保守点検・清掃及び検査の実施が必要です。

項目		頻度
保守点検	豊中市浄化槽保守点検業登録業者に委託して実施すること	1回/週～1回/3ヵ月 （浄化槽の規模や処理方式により回数が異なる）
清掃	市長村長許可業者に委託して実施すること	1年以内ごとに1回
定期検査 （浄化槽法第11条）	大阪府知事の指定検査機関（（一社）大阪府環境水質指導協会）に依頼して実施すること	

(3) レジオネラ菌の防止対策

建築物内のレジオネラ症の感染源となりうる各種設備（冷却塔、給湯設備、加湿器、循環式浴槽等）については、計画的な維持管理を行うとともに、必要に応じたレジオネラ属菌の検査を実施して下さい。（維持管理の実施に当たっては、『第4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）』を参照してください。）

(4) 帳簿書類の備え付け

特定建築物所有者等は、空気環境の調整〔1〕、給水及び排水の管理〔2、3〕、清掃〔4〕並びにねずみ等の防除〔5〕の状況（測定または検査の結果並びに設備の点検、整備の状況など）について帳簿書類に記載し、5年間保存する必要があります。