

ビル衛生管理の建築確認申請時審査に係る指導要領

平成6年12月7日 6衛生指第338号 生活環境部長通知
最終改正 平成24年2月29日 23健研建第83号

第1 目的

この要領は、特定建築物の建築確認申請時審査に係る指導について必要な事項を定め、適正かつ統一性のある指導を行うことにより、特定建築物の良好な衛生的環境を確保し、もって都民の健康的で快適な生活に寄与することを目的とする。

第2 定義

この要領における用語の意味は、次に定めるところによる。

- 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）第2条に規定する建築物をいう。
- 2 「特定建築物の建築確認申請時審査に係る指導」とは、「建築基準法」（昭和25年法律第201号）第93条第5項に規定する建築主事又は指定確認検査機関からの通知に基づいて行う指導をいう。
- 3 「法令」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）、「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）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45年厚生省令第2号）をいう。

第3 空気調和設備

1 外気の取り入れ

(1) 取入外気量

外気の二酸化炭素濃度を踏まえ、室内空気質を法令に定める管理基準値内に維持するために必要な外気量を室内に導入する。

(2) 外気取入口

外気取入口は、取入外気の汚染を防止するため、排気口や排熱、冷却塔、厨房排気、自動車の排ガスなどの汚染源との間に十分な距離をとる。また、個別方式の空気調和機を設置する場合は、給気と排気の短絡（ショートサーキット）を防止する措置を講ずる。

なお、当該建築物に他の建築物が隣接しているときは、相互の空気汚染等の防止を考慮した位置に外気取入口及び排気口を設ける。

(3) 駐車場系統との分離

居室系統の外気取入口及び排気口は、汚染空気の流入を防止するため、駐車場系統の外気取入口及び排気口と兼用しない。

(4) 自走式駐車場からの汚染防止

地下階等屋内に自走式駐車場を設ける場合、駐車場内の空気が居室等に流入しない構造とする。

(5) 給排気ダクトの分離

排気用ダクトと給気用ダクトは別シャフトに設けることが望ましい。

(6) 縦ダクトによる外気の取り入れ

屋上等から外気を取り入れ、縦ダクトで各階に供給する場合、各階空気調和機等への外気量が十分に確保できるようにする。

(7) 個別方式の空気調和機の外気の取り入れ

個別方式の空気調和機を設置する場合、外気量を適正に取り入れられる構造とする。

2 空気調和機及び関連設備

(1) 設置場所及び構造

空気調和機は、その周辺に十分な点検スペースを確保し、加湿装置、排水受け、送風機、排風機、空気清浄装置及び全熱交換器等の清掃並びに保守点検が容易に行える場所に設ける。また、点検、清掃等の作業が容易に行える構造とする。特に、空気調和機を天井に埋設する場合は、適切な位置に十分な大きさの点検口を設置する等の措置を講ずる。

(2) 差圧計

エアフィルタの目詰まり状況を監視できるように、その前後の適切な位置に差圧計または静圧測定孔を設ける。

(3) 制御センサ

遠隔監視、自動制御などのため、居室などに温湿度検出器を設けるときは、温湿度を適正に把握できる位置に設ける。

(4) 風量測定孔

外気取入量、還気量、給気量などの風量を測定できるよう、有効な位置に風量測定孔などを設ける。

(5) 個別方式の空気調和機の運転制御

個別方式の空気調和機は、外気の取り入れ等適正に運転管理ができるようにする。特に、中間期においても、必要な外気を確保できるよう有効な措置を講ずる。

(6) 風道（エアダクト）

風道には、系統ごとに点検、清掃等を行えるよう適切な位置に点検口などを設ける。

(7) 吹出口・吸込口

吹出口及び吸込口は、室内空気質が均一となるようにその位置及び形状を選定する。

3 空気清浄装置

空気清浄装置は、室内浮遊粉じんの量を法令に定める管理基準値内に維持するのに必要な性能を有するものを設ける。

4 加湿装置

(1) 性能

加湿装置は、相対湿度を法令に定める管理基準値内に維持するのに必要な性能を有するものを設ける。特に、個別方式の空気調和機器を導入する場合には、中間期及び通年冷房への対策を考慮し、適切な装置を設置する。

なお、全熱交換器を設置する場合は、潜熱交換効率を考慮して、必要な加湿量を確保する。

(2) 噴霧方向

噴霧式加湿装置にあつては、蒸気や水の噴霧方向は気流と対向方向とし、かつ十分な噴霧スペースを確保する。

(3) 使用水の水質

加湿に用いる水は、水道法に規定する水質基準に適合するものとする。また、加湿方式に応じた水処理装置を設置する。

5 全熱交換器

(1) 利用する排気

熱回収に利用する排気は、居室系統の排気とする。

(2) 中間期対策

熱交換器を必要としない中間期対策用に、バイパスダクト等を設ける。

(3) 送風機及び差圧計等

静圧を保持または確保するため、次の措置を講ずる。

ア 給気側と排気側の間に適正な静圧差が確保できるように、適切な位置に送風機を設ける。

イ 回転型全熱交換器にあっては、給気側と排気側の間の静圧差を測定するため、有効な位置に差圧計または静圧測定孔を設ける。

6 冷却塔等

(1) 設置場所

冷却塔及び蒸発式凝縮器の設置場所は、当該建築物の居室開口部や外気取入口及び他の建築物への影響等のない位置に設置する。

(2) 構造及び設備

ア 冷却塔等は、点検、清掃、消毒、冷却水の入れ替え等の作業が容易に行える構造とする。また、薬剤注入装置を設置する。

イ 冷却塔は、冷却水・散布水の飛散を極力抑えた構造とする。また、開放式冷却塔の場合は、冷却水が飛散しにくい直交流型の設置が望ましい。

(3) 使用水の水質

冷却塔に用いる水は、水道法に規定する水質基準に適合するものとする。

7 可変風量方式及び二酸化炭素自動制御

(1) 温度、二酸化炭素濃度等の変動により、送風量が最小になった場合でも、必要外気量を確保し、良好な空気環境を維持できるシステムとする。

(2) 送風量が最小になった場合、排気等の影響によって室内が負圧とならないシステムとする。

(3) 温度、二酸化炭素濃度等を測定する機器は、空調系統ごとに有効な位置に設置する。

第4 飲料水設備

1 貯水槽

(1) 貯水槽の容量

貯水槽の容量は次による。

ア 受水槽の容量は1日使用量の10分の4から10分の6を標準とする。

イ 高置水槽の容量は1日使用量の10分の1を標準とする。

(2) 設置場所

ア 貯水槽は衛生上支障なく、かつ保守点検が容易に行える場所に設置する。やむを得ずピット内に設ける場合には、点検、清掃等が安全に行えるよう、手掛かり、階段、踊り場等を設ける。

イ 貯水槽を屋外に設ける場合は、柵等の防護設備を設ける。また、遮光について十分配慮する。

ウ 高置水槽を設ける場合は、保守点検が安全に行えるよう階段及び転落防止柵を設ける。

(3) 点検スペース

貯水槽の周囲は六面（天井、底部、周囲）からの保守点検が容易に行えるよう、十分なスペースを確保する。

(4) 貯水槽室の付帯設備

貯水槽室には換気設備及び照明設備を設け、かつ床面の排水に支障のない構造とする。

(5) 2槽式

貯水槽は、給水に支障なく清掃が行えるよう、原則として2槽式とする。

(6) 清掃

貯水槽は、点検、清掃等が容易な構造とする。特に底部には、100分の1を標準とする勾配並びに吸込みピット等を設け、完全に水抜きができる構造とする。

(7) 消防用水槽

貯水槽は消防用水槽と兼用しない。

(8) 停滞水防止構造

常に衛生的な水を確保するために、次の措置を講ずる。

ア 貯水槽の給水口と揚水口は対称位置に設ける。

イ 貯水槽の容量が大きい場合はう回壁を設ける。

(9) マンホール

マンホールの構造は次による。

ア マンホールの直径は60cm以上で防水型、鍵付とし、衛生上有効に立ち上げる。

イ 貯水槽を屋外に設置する場合は、マンホールは密閉かつ堅固な構造とし、樹脂製のものにあつては二重ぶた等とする。

(10) 槽上部及びふたの勾配

貯水槽の天井及びふたは、汚水等の滞留を防止するため適当な勾配をとる。

(11) 吐水口空間の確保

上水配管への逆流を防止するために、オーバーフロー管と給水管末端との吐水口空間を十分に確保する。

(12) 排水口空間等

オーバーフロー管及び水抜管は分離させると共に、それぞれ排水口空間を確保する。

(13) 汚染防止の措置

ア 貯水槽の上部には排水管等汚染のおそれのある設備を設けない。

イ 貯水槽内部には飲料水以外の配管設備を設けない。

(14) 防虫網

オーバーフロー管及び通気管の開口部には耐蝕性の防虫網を設ける。

(15) 非常用給水栓

貯水槽を設置する場合には、原則として、災害時等に槽内の水を利用できるようにするため、非常用の給水栓を設ける。

2 給水管

(1) 配管スペース

配管スペースは、点検、補修等が容易に行えるように十分な広さを確保する。

(2) クロスコネクションの禁止

給水設備は、当該給水設備以外の管や設備とは直接連結させない。

(3) 給水管の材質

給水管は、水質に悪影響を与えない材質のものを使用する。

(4) 給水管の識別

給水管は、他の配管設備と明瞭に識別できる措置をとる。

(5) 汚染防止

給水管は、汚染された液体や物質中を貫通させたり、その直下に埋設してはならない。

(6) 直結給水栓の設置

建築物には、飲料水の安全確認や貯水槽の清掃を支障なく行えるよう原則として直結給水栓を設ける。

3 逆流の防止

(1) 吐水口空間等

雑用水槽、消防水槽等の非飲用系統に上水を給水する場合には、有効な吐水口空間を確保する。なお、有効な吐水口空間の確保ができない場合には、逆流防止性能や負圧破壊性能を有する機器の設置等、逆流防止のための有効な措置を講ずる。

(2) 散水栓等

散水栓等は床埋込みとせず、原則として壁付または立上げ型とする。また、自動灌水装置やホース等を常時接続する給水栓には、逆流防止性能や負圧破壊性能を有する機器の設置等、逆流防止のための有効な措置を講ずる。

4 給湯設備

(1) 給湯設備の方式

使用頻度の低い給湯設備は、中央式とせず局所式とする。

(2) 中央式給湯設備

中央式給湯設備は点検、清掃等が容易な場所に設置する。また、構造については、以下の措置を講ずる。

ア 貯湯槽には、清掃用の排水弁や槽内の湯の温度を均一にするための装置を設けるとともに適切な位置に温度計を取り付ける。

イ 加熱装置は、レジオネラ属菌の増殖を抑制できる能力（槽内60℃以上、末端栓55℃以上）を有するものとする。

ウ 配管系統は、循環水の温度を均一に保持するため定流量弁等を設置する。また、配管はできるだけ短くするなど、湯の停滞を防止する措置を講ずる。

なお、返湯温度を把握するため温度計を取り付ける。

エ 配管材料は、高温水や塩素消毒に耐える材質のものとする。

オ 開放型補給水槽は、飲料水貯水槽と同等の構造とする。

(3) 膨張管

中央式給湯設備の膨張管は単独配管とし、高置水槽及び補給水槽に接続しない。

5 直結増圧給水方式

増圧給水設備は、衛生上支障なく、かつ保守点検が容易に行える場所に設置する。

6 飲用井戸等の水源及びその付帯設備

(1) 設置場所

設置場所は、みだりに立ち入ることができないよう、周囲に柵等を設けるとともに、浄化槽等、汚染のおそれのある設備や汚水等の流入による外部からの汚染を防ぐことができる構造とする。

(2) 消毒設備等

塩素消毒設備等、水道法に規定する水質基準に適合することができる設備を設置する。

第5 雑用水設備

1 使用基準

雑用水は、雑用水の原水を考慮して、水洗便所、散水、修景、清掃等の用途に使用し、用途に応じた水質を確保する。

2 構造設備等

(1) 設置場所及び塩素消毒設備等

雑用水貯水槽等の給水設備は、点検、清掃等が容易に行える設置場所及び構造とする。また、雑用水の処理過程には、塩素消毒設備やろ過装置等を設置する。

(2) 補給水

雑用水は、水量の不足に備え、他からの補給水が確保できる構造とする。ただし、他から雑用水が補給を受ける設備にあつてはこの限りではない。

なお、飲用系から補給する場合は、間接給水等、飲用系に逆流しない構造とする。

(3) 誤飲防止

雑用水を供給する全ての給水栓は、誤飲、誤使用を防止できる構造とする。

(4) 配管の識別

雑用水の給水管は、他の配管との識別を明確にするため、その旨を色別等で表示する。

(5) 水質検査に供する検水栓

雑用水システムの末端には、法令に規定する水質検査を適正に実施することのできる位置に検水栓を設ける。また、検水栓には、水質検査にあたり、配管内の滞留水を除くための排水設備を設置する。

(6) 臭気等の対策

再生処理施設を設ける時は、臭気等が他に影響を与えぬよう区画し、専用の給排気設備を設ける。

(7) 便所

雑用水を用いる便器には、手洗い付きの洗浄用タンクを使用しない。また、洗浄装置付便座を使用する場合は、洗浄装置には飲料水を使用する。

3 雨水利用

(1) 雨水の集水場所

雨水の集水場所は、原則として屋根及び人の出入りのない屋上とする。

(2) 雨水の集水及び処理施設

集水場所には、集水時に落葉等の混入を防止できる構造とする。また、砂等が混入する場合は、必要に応じて初期雨水の排除設備やスクリーン、沈砂槽、塩素消毒設備、ろ過装置を設置する。

(3) 余剰雨水の排除

雨水利用施設には、雨水集水の際に生じる余剰雨水を排除するため、公共下水道等への有効な排水設備を設ける。

4 修景施設

(1) 修景施設のうち、水を循環して使用し、かつエアロゾルの発生や建築物の利用者が接触するおそれがある場合には、消毒装置やろ過装置を設ける。

(2) 修景用水の貯水部分には、排水設備を設ける。

第6 排水設備

1 排水槽

(1) 汚水、雑排水槽等の分離

汚水と雑排水は、汚染・汚濁負荷が高く水質が異なるため、理由なく合併してはならない。また、湧水についても分離した槽とする。

(2) 槽の容量

排水槽の容量は、悪臭発生等の防止のため過大としない。

(3) 槽の構造

排水槽は、以下の構造基準を満たすものとする。

ア 槽の内部は、不浸透性の耐水材質を使用し、漏水しない構造とする。

イ 槽の底部には、吸込みピットを設け、吸込みピットはポンプケーシングの外側及び底部からの間隔を20cm程度とする。

ウ 排水ピットに向けて10分の1から15分の1の勾配をとる。

エ 槽内の入隅部は、汚物等の除去が容易に行える構造とする。

オ マンホールは、直径60cm以上で防臭型とし、各槽ごとに点検、清掃等が容易に行える位置に2か所以上設ける。

カ 排水槽は、臭気の漏れない構造とし、外気に直接開放した通気装置を設け、末端開口部には耐蝕性防虫網を取り付ける。

(4) 排水流入管

排水槽へ排水を流入するための配管は、吸込みピットへ支障なく流入し、滞留物が堆積しないように設置する。

(5) 悪臭・腐敗防止

排水調整槽や負荷の高い排水槽には、ばっ気・攪拌併設置等、悪臭・腐敗防止のための有効な措置を講ずる。

2 排水ポンプ

(1) 排水ポンプは、2台以上設ける。

(2) 排水ポンプの始動水位が規定水位以下となるような制御装置及び規定時間内で運転するためのタイマーを設置する。

(3) ポンプ室には、換気装置及び照明装置を設ける。

3 排水管

(1) 管材質・勾配

排水管は、排水を衛生的かつ円滑に排出できるよう適正な管材質と適切な管径及び勾配を有するものとする。

(2) 点検口・掃除口

排水管は、掃除口を設ける等、保守点検が容易に行える構造とする。

(3) 排水口空間

機器等からの排水は、間接排水とし、排水口空間を確保する。

(4) 雨水排水立て管

雨水排水立て管は、汚水排水管もしくは通気管と兼用することなく、またはこれらの管に連結しない。

4 排水トラップ

トラップは、排水管内の臭気・害虫等の移動を有効に阻止することができる構造とする。

5 通気管

- (1) 排水トラップが破封しないよう、通気管を適正に設置し、その開口部には防虫網を設ける。
- (2) 通気管は、汚水の流入等により通気が妨げられないようにする。

6 阻集器

(1) 阻集器の設置

排水中に油脂、厨芥、ガソリン、土砂等が含まれる場合は、有効な位置に阻集器を設ける。

(2) 阻集器の構造

阻集器は、排水中から油脂、厨芥、ガソリン、土砂等を有効に分離する性能を有する3槽式以上とし、かつ器内の清掃が容易に行える構造とする。

なお、飲食店舗等で、厨房用阻集器を設置する場合は、当該機器を設置することに支障のない床構造とする。

(3) 設置場所

阻集器は、日常の油脂の採取、清掃等の保守点検が容易に行える場所に設ける。

第7 清掃、廃棄物・再利用物保管場所

1 清掃

- (1) 清掃従事者のための専用の休憩室、更衣室を設ける。
- (2) 専用の資機材倉庫を設ける。
- (3) 清掃作業のための給水、排水施設及び電気設備を設ける。
- (4) ガラス清掃を行うための施設、設備を設ける。

2 廃棄物・再利用物保管場所

- (1) 廃棄物・再利用物の種類に応じ、分別して保管するのに十分な広さを有するものとする。
- (2) 収集、運搬が容易で、かつ作業の際に周囲に影響を与えない場所に設置する。また、収集や運搬の経路についても、衛生的な状況が保てるようにする。
- (3) 衛生的に支障のない構造とし、必要な換気、給水、排水等の設備を設ける。

第8 防虫・防そ構造

1 防虫構造

窓や通風口には、網戸を設置する等、衛生害虫が建築物内部に侵入しないような構造とする。

2 防そ構造

- (1) ねずみが建築物内部に侵入しないような構造とする。
- (2) 給排水管、配電管等を床、天井、側壁等を貫通させる場合には、その接点に座金を取り付ける。
- (3) 出入口ドアの下部の隙間は、ねずみが通過できない幅に金属板等を張った自動開閉装置を設ける等、防そに有効な措置を講じる。
- (4) 排水口、排気口等が外部と接する場所には、耐蝕性で堅固な金属網等の防そに有効な措置を講ずる。

第9 その他の審査事項

1 喫煙場所

喫煙場所を設置する場合には、区画した上で、適切な排気対策を講じ、喫煙場所の空気が居室等に流出しない構造とする。

2 建築構造等

窓面等に結露が生じた場合のために、結露受け等の必要な措置を講ずる。

3 管理人室等

- (1) 維持管理の上で必要な専用の管理人室を設ける。
- (2) 管理用資材置場等を確保する。

附 則

この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。