

建築物における維持管理マニュアル

平成20年1月

建築物環境衛生維持管理要領等検討委員会

【目次】

<u>はじめに</u>	2
<u>第1章 空気環境の調整</u>	3
I 個別空調方式の維持管理方法	3
・ 基本的な考え方	3
・ 維持管理方法	4
II 冷却塔及び冷却水の維持管理方法	20
・ 基本的な考え方	20
・ 維持管理方法	20
<u>第2章 飲料水の管理</u>	31
中央式給湯設備の維持管理方法	31
・ 基本的な考え方	31
・ 維持管理方法	31
<u>第3章 雑用水の管理</u>	34
雑用水設備の維持管理方法	34
・ 基本的な考え方	34
・ 維持管理方法	34
<u>第4章 排水の管理</u>	38
排水設備の維持管理方法	38
・ 基本的な考え方	38
・ 維持管理方法	38
<u>第5章 清掃</u>	44
清掃の管理	44
・ 基本的な考え方	44
・ 維持管理方法	44
<u>第6章 ねずみ等の防除</u>	47
I P M（総合的有害生物管理）の施工方法	47
・ 基本的な考え方	47
・ 維持管理方法	47

1. はじめに

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「建築物衛生法」という。）の規制対象となる特定建築物については、特定建築物の所有者等は、環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な基準（建築物環境衛生管理基準）に従って、その建築物を維持管理しなければならないこととされている。建築物の維持管理にあたっては、建築物衛生法はもとよりその他の関連法令等を遵守し、環境衛生の向上に努めることが重要である。

建築物衛生法上、特定建築物については、建築物環境衛生管理技術者（以下「管理技術者」という。）を選任しなければならないこととされており、管理技術者は当該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することとされている。しかし、近年、高度化・複雑用途化している建築物が多くなっているため、管理技術者等の実務者は、それらの設備に関する最新の知見やその留意点を把握した上で、適切な維持管理を行うことが求められている。

また、平成15年4月1日に建築物衛生法政省令改正が施行され、空気環境の調整に係る基準において、従前の中央管理方式の限定が廃止された他、雑用水の維持管理基準やねずみ等防除における生息状況調査等新たな規定が導入された。

このように、近年の建築物を取り巻く環境の変化やそれに対応した制度改正により、建築物を衛生上適切に維持管理することがより一層求められている。そこで、本マニュアルでは、近年の知見を整理することで、管理技術者等の実務者を対象として、政省令改正の際に新たに導入された事項を中心に、建築物の良好な環境を維持するための管理方法の一例を示すこととした。

なお、建築物所有者が管理技術者との意思疎通を十分に図ることや建築物所有者側が管理基準に従って維持管理を積極的に行う意識を持つことなどにより、それぞれの建築物の特性にあった適切な管理が推進されることが望まれる。よって、建築物所有者等においても、本マニュアルを参考にし、衛生的環境の確保に努めていただきたい。