

千代田区における住宅の衛生的環境の確保に関する要綱

16千千保生環発第13号

平成16年 8月26日

(目的)

第1条 この要綱は、千代田区における住宅の快適な居住環境を確保するため、住宅の建築及び維持管理に関し環境衛生上必要な事項を定め、建築主等に指導又は助言することにより、環境衛生上の問題を未然に防止することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 人の居住の用に供する建築物又は建築物の部分(人の居住の用以外の用に供する建築物の部分との共用に供する部分を含む。)をいい、老人ホーム等の入居型の施設を含む。
- (2) 住宅類似施設 保育所、通所介護施設その他の入所者が長時間かつ長期にわたり居住に準じた生活を行う施設で保健所長が定めるものをいう。
- (3) 建築 新築、増築、改築及び移転をいう。
- (4) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(建築主等の責務)

第3条 住宅の建築主及び建築又は設計を請け負う者は、住宅の衛生的環境の確保に努めなければならない。

- 2 住宅の建築主又は譲受人及びこれらの者から住宅の維持管理の権限を与えられた者は、住宅の衛生的環境の維持向上に努めなければならない。

(居住者の責務)

第4条 住宅の居住者は、自ら住宅の衛生的環境の維持向上に努めるとともに、前条の規定による建築主等の活動に協力しなければならない。

(建築確認申請に際しての衛生的環境の確保)

第5条 住宅の建築確認を申請したときには、建築主は、環境衛生設備の基準(第8条に規定する項目をいう。以下「環境衛生基準」という。)に関して保健所長の指導を受けるものとする。

- 2 保健所長は、前項の基準について、別に定めるチェック票に従って審査し、指導を行った内容を記録し、その写しを交付する。
- 3 区長は、東京都の建築主事及び指定建築確認審査機関に対し、この要綱に基づく指導に協力するよう求める。

(建築竣工に際しての環境衛生の確保)

第6条 住宅の竣工後、建築主は、チェック票項目内容の実施状況を保健所長に報告するものとする。建築主は、別に定める方法に従って揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、厚生労働省が定める指針値を下回っていることを確認しなければならない。

- 2 保健所長は、前項の報告内容が環境衛生基準を充たしていないときは、是正を求める。また、報告内容に疑義があるときは自らその内容を調査する。
- 3 建築主は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく性能評価を受けるよう努めなければならない。
- 4 住宅の建築を請け負う者は、前3項の規定に基づく確認、調査及び性能評価に協力しなければならない。

(居住等に際しての環境衛生の確保)

第7条 建築主は、他の者を当該住宅に居住させる場合及び当該住宅を譲渡するときは、当該入居者又は譲受人に対し、前条第1項の確認結果及び同条第3項の性能評価結果を開示しなければならない。

(環境衛生基準)

第8条 保健所長は、この要綱に基づく指導に当たって用いる基準として、次に掲げる項目に関して環境衛生基準を定め、公開しなければならない。

- (1) 換気設備
- (2) 内装材料等
- (3) 給水設備
- (4) 排水設備
- (5) 廃棄物等保管場所
- (6) ねずみ、衛生害虫防除
- (7) その他

- 2 前条各号の基準の細目は、別に定める。

(住宅類似施設)

第9条 住宅類似施設については、第3条から前条までの規定を準用する。この場合において「居住」とあるのは「使用」と読み替える。

(区の関連施設)

第10条 区は、自ら建築し、又は売買等により所有権その他の権原を取得する住宅又は住宅類似施設(以下「住宅等」という。)及び区が建築及び運営を補助する住宅等を、環境衛生基準に適合させなければならない。

(委任)

第11条 この要綱の施行に当って必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成16年11月1日から施行する。

千代田区における住宅の衛生的環境の確保に関する要綱施行細目

16千千保生環発第13号

平成16年 8月26日

(趣旨)

第1条 この施行細目は、千代田区における住宅の衛生的環境の確保に関する要綱(平成16年8月26日付千千保生環発第13号。(以下「要綱」という。))の規定に基づき、要綱の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱施行細目で用いる用語の意味は、要綱で使用する用語の例による。

- 2 要綱第2条第2号に定める住宅類似施設は、別表1のとおりとする。
- 3 要綱第6条第1項に定める別に定める方法は、別表2のとおりとする。

(事前指導)

第3条 要綱第5条に定める指導は、住宅の建築確認申請時及び建築途中で要綱第8条に定める環境衛生基準に関わる内容に変更が生じた場合に、次条に定める環境衛生設備等の基準に基づいて実施する。

- 2 要綱第5条第2項のチェック票は、別記様式のとおりとする。

(環境衛生設備等基準)

第4条 要綱第8条第1項に定める環境衛生基準のうち環境衛生設備等に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 換気設備

- ア 外気取入口は、地上から適当な高さを保ち、自動車の排ガス等の影響を受けない位置とする。
- イ 外気取入口と、排気口及び冷却塔(隣接ビルのもを含む。)との間には十分な距離をとる。
- ウ 排気口や空調室外機等は、隣接ビルに悪影響を及ぼさない位置に設ける。
- エ 駐車場系統の外気取入口は専用とし、居室系統との兼用はしない。
- オ 台所には点検、清掃の容易なグリスフィルター付の局所排気設備を設ける。
- カ リビング、ダイニング、寝室、浴室、トイレ等の各部屋には、常時運転することができる機械換気設備を設ける。
- キ 各居室等の空気が停滞することなく、有効に換気が行われるような位置に給気口を設ける。
- ク 給排気用ダクトは必要風量を送風できるように配置し、吸湿せず、かつ空気を汚染しない材質のものを使用する。
- ケ 空気調和機は保守点検が容易に出来、かつ適正な能力が維持出来るものを設ける。
- コ 全熱交換器を設ける場合は、室内空気の衛生確保のため、利用排気は原則、居室排気とし、ショートサーキットを防ぐ対策をとる。また、熱交換エレメント保護のため給排気の上流側にはフィルターを設ける。
- サ 加湿装置を設ける場合は室内の相対湿度を適正に維持できる能力のものを選定し、加湿に用いる水は飲用系統から給水する。

(2) 内装材料等

ア 揮発性有機化合物の室内濃度が厚生労働省が設定した指針値を下回るように内装材料等の選定及び施工には留意すること。

イ 床材はダニなどの温床になりにくい材質のものにし、畳を使用する場合は、ダニ対策に留意すること。

ウ カビ等の発生を防ぐため、結露対策を施すこと。

(3) 給水設備

ア 貯水槽等

(ア) 貯水槽は衛生上支障がなく、保守点検が容易に行え、関係者以外のものが立ち入ることができない場所に設置する。また、地下ピット内に受水槽を設置する場合は、昇降が容易に行える設備を設ける。

(イ) 貯水槽室には換気設備及び照明設備を設け、かつ、床面の排水が適正に行える構造設備とする。

(ウ) 貯水槽の周囲は六面(側面及び上下)からの保守点検が容易に行えるよう、十分な空間を確保する。

(エ) 高置水槽を塔屋や屋上等高所に設ける場合は柵、階段等を設け、保守点検が安全かつ容易に行えるようにする。

(オ) 受水槽の容量は1日使用水量の10分の4から10分の6、高置水槽の容量は10分の1を標準として選定する。

(カ) 停滞水を防止するため、受水槽の給水口と揚水口とは対称位置に設ける。高置水槽についても同様の措置を講ずる。

(キ) 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。

(ク) 貯水槽の材質が樹脂製で屋外に設ける場合は、藻類の繁殖を防止できる構造とし、マンホールは二重蓋とする。

(ケ) オーバーフロー管の口径は給水管の1.4倍以上とし、オーバーフロー管との間には吐水口空間を確保する。

(コ) オーバーフロー管及び水抜管は分離させると共に、それぞれ間接排水とし、排水口空間を設ける。

(サ) オーバーフロー管及び通気管の開口部には、耐食性の防虫網を設ける。

(シ) 貯水槽の上部には排水管等汚染のおそれのある管を通さない。

イ 給水管

(ア) 給水設備は、当該給水設備以外の管やその他の設備とは直接連結させない。

(イ) 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。

(ウ) 給水管は他の配管設備と明瞭に識別できる措置をとる。

(エ) 給水管は、排水槽、貯油槽等の内部を貫通させたり、その直下に埋設しない。

ウ 逆流及び誤飲の防止等

(ア) 給水設備を各種の設備器具等に接続する場合には、有効な吐水口空間を確保する。吐水口空間を適正に確保できない場合には、バキュームブレーカを取付ける等、逆流防止のための措置をとる。

(イ) 散水栓を設置する場合には、床埋込みとせず、壁付き又は立上げ型とする。

(ウ) 汚染事故の代替水確保のため、直結給水栓を1か所以上設置する。

(4) 排水設備

ア 排水槽

- (ア) 汚水、雑排水、湧水は原則として各々分離した槽とする。
 - (イ) 排水が長時間滞留することがない容量とする。また、必要に応じて排水ポンプを始動するためのタイマーを設置する。
 - (ウ) 排水槽底部に排水ピットを設け、10分の1から15分の1の勾配をとる。また、槽内の入隅部は汚染等の除去が容易に行える構造とする。
 - (エ) 排水ポンプは2台以上設置する。
 - (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が容易に行える場所に設ける。また、槽内部のマンホール直近の部分にフックを取付ける。
 - (カ) 外気に直接開放した通気装置を設ける。通気装置の末端開放部は適正な位置に立上げ、耐蝕性の防虫網を設ける。
- イ 排水ポンプ室には換気設備を設ける。
- ウ 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。
- エ 排水中に油脂、厨芥、ガソリン、土砂等が含まれる場合には、保守点検が容易に行える場所に阻集器を設ける。
- オ 排水トラップは有効な封水深を確保し、排水管内の臭気、ねずみ・衛生害虫等の移動を有効に防止することができる構造とする。

(5) 廃棄物保管場所

- ア 収集、搬出入が容易に行える場所に十分な広さのものを設ける。
- イ 区画を設け、防虫、防鼠構造で、床、壁は不浸透材料とする。
- ウ 保管場所の清掃及び保管容器等の洗浄に必要な給排水設備を設ける。
- エ 換気及び照明設備を設ける。

(6) ねずみ・衛生害虫防除

ねずみ・衛生害虫の進入が考えられる場所には、開口部に防虫、防鼠のための金網、鉄格子等を設ける。

(7) その他

- ア 清掃及び管理に必要な施設、設備を設ける。
- イ 雑用水を利用する場合は、使用用途を限定し、安全・衛生管理できる体制、設備を設ける。

(環境衛生維持管理基準)

第5条 要綱第8条第1項に定める環境衛生基準のうち環境衛生の維持管理に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 換気設備

- ア 外気取入口は、自動車排ガス、排煙等の影響を受けないう点検する。
- イ 居室の使用目的、在室人員に応じて適正な量の外気を取り入れ、二酸化炭素濃度が1000ppm以下と

なるようにする。

- ウ 室内空気環境については、温度は夏場25～28度(外気との温度差7℃以内)、冬場17～22℃を目安に、湿度は30～60%の間を目安とし必要な場合は加湿、除湿を行なう。一酸化炭素濃度は10ppm以下を保つよう熱源等からの発生を極力抑え、浮遊粉じんについては $0.15\text{mg}/\text{m}^3$ 以下を維持するため、床清掃や喫煙時には窓開けなどを行なう。
- エ 空気清浄装置、加湿器、除湿器、ダクト等は定期的に点検し、必要な補修を行う。特に加湿器の水は衛生的な水を使用し、かつこまめに交換する。
- オ 給気口、換気口、排気口を点検し、汚れや障害物があれば除去する。
- カ 台所のグリスフィルター、フード、ファン等は定期的に清掃する。

(2) 内装材料等

- ア リフォーム時や家具類を購入するときには、揮発性有機化合物の影響のない材料を選定する。
- イ 別表2の揮発性有機化合物について、室内濃度測定を必要に応じて行う。

(3) 給水設備

- ア 貯水槽は毎年1回以上定期的に清掃する。
- イ 水質検査を毎年1回以上定期的に実施する。
- ウ 末端給水栓における水の色、濁り、臭い、味等の検査を毎日1回行うとともに、残留塩素濃度測定を定期的に行う。
- エ 毎月1回以上定期的に施設を点検し、異常があれば必要な補修、清掃、設備の更新等の措置をする。
- オ 地震、大雨等により設備、水質に悪影響を及ぼすおそれのある事態が発生したときは、臨時的点検を行う。
- カ 吸水管の損傷、錆及び水漏れについては、目視による点検のほか残留塩素濃度及び使用水量の推移等を参考にして、異常があれば必要な補修を行う。
- キ 家庭用浄水器はカートリッジの取替え等それぞれの製品の取扱い方法を遵守する。
- ク 給水栓にホース等を接続して使用するとき、逆流させないように注意する。

(4) 排水設備

- ア 排水槽内及び排水ポンプ等の付帯設備は毎月点検し、必要に応じて補修をする。
- イ 排水槽は4ヶ月以内ごとに1回定期的に清掃する。また、槽内の汚染状況に応じて清掃回数を増やす。
- ウ 排水槽内に排水が長時間滞留することがないように、水位の調整等を行う。
- エ 阻集器の捕集物は使用日ごとに除去し、定期的に清掃する。
- オ 排水トラップの封水深が適切に確保されているか確認し、必要に応じて適切な措置を講ずる。
- カ 台所流し、トイレ等から油脂、異物等排水管に悪影響を及ぼすおそれのあるものを流さない。

(5) 廃棄物等保管場所

- ア 定期的に点検、清掃を行い、清潔に保つとともに、必要に応じて殺虫消毒する。
- イ 廃棄物は分別して保管し、保管場所以外の場所に置かない。

(6) ねずみ・衛生害虫防除

- ア ねずみ・衛生害虫が発生又は生息しやすい建物内外の場所について、定期的かつ統一的に調査を実施し、調査結果に基づきねずみ・衛生害虫の発生を防止するための措置を講ずる。
- イ 殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、医薬品又は医薬部外品を用いる。
- ウ ねずみ・衛生害虫の餌となる食料品等は密閉容器に保管し、放置しない。
- エ 生ごみ等は放置せず、速やかに廃棄する。
- オ 畳の上にじゅうたんを敷く等、畳の湿気を高めることはなるべく避ける。
- カ 家具類の配置及び押入等の収納については、後部又は収納部の通気ができるような配置及び収納に心がける。

(7) その他

- ア 貯水槽の清掃記録、水質検査結果書等の管理書類は一括管理し、5年間保存する。
- イ 建築物の現状を反映した図面を整備し保管する。

(区の関わる住宅又は住宅類似施設における揮発性有機化合物の基準)

第6条 区が建築する住宅又は住宅類似施設(以下「住宅等」という。)の揮発性有機化合物については、「VOC等の室内の化学物質抑制対策特記仕様書」の定めるところによる。

- 2 前項の規定は、区に譲渡又は貸与することを予定して建築される住宅等について、準用する。既存の住宅等で、区が所有権その他の権原を取得しようとするものについては、区は、取得前に、所有者に対し別表第2に規定する本測定による濃度測定を実施するよう求めるものとする。
- 3 第1項の規定は、区が建築及び運営に関して補助を行う住宅等について準用する。
- 4 住宅等以外で居室を有する区の施設については、当該居室について第1項及び第2項の例による。

別表1 (第2条第2項関係)

施設の種別
学校、幼稚園
保育園(無認可のものを含む。)、児童館
高齢者施設その他の福祉施設、病院
宿泊施設

別表2 (第2条第3項関係)

測定対象物質 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンとする

測定場所 住宅及び住宅類似施設の居室

測定方法 1. 簡易測定

測定対象の建築物に含まれる住戸又は住宅類似施設を、内装材の種類やその使用量に関して類似するグループに分類し、各グループ内での濃度の分布傾向を把握するために、測定場所を複数選定して測定する。測定場所は、居間及び寝室(住宅類似施設においては、長時間滞在する居室)から選定する。

測定は、厚生労働省の示す標準測定法に準じ、30分換気後5時間閉鎖した後に測定する。

2. 本測定

1のグループごとに、簡易測定の結果がすべて指針値以内であれば、各グループにおいて最も高濃度であった居室を最低1カ所選定して、本測定を実施する。もしも、指針値を超える居室があった場合は、超えた居室すべてにおいて本測定を実施し、濃度の低減のために必要な措置を講じ、再度本測定を実施する。

本測定は、パッシブ法と同等以上の精度を有する方法で行う。