

Q2 サービス性能

病、木、住のQ2「1.機能性」の評価にあたっては、各建物の共用部（病の診療部分、木のパブリック部分、住の共用部分等）を評価する。専用部分（病の病室、木の宿泊室、住の専有部分）については、＜住居・宿泊部分＞評価に基づいて評価を実施する。

1. 機能性

ここでは、建築のサービス性能のうち、空間の「機能性・使いやすさ」や、より積極的な意味での「居心地・快適性」を評価する。

1.1 機能性・使いやすさ

1.1.1 広さ・収納性

事・学・物・飲・会・工・病・木・住

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・工
レベル1	レベル3を満たさない。
レベル2	（該当するレベルなし）
レベル3	1人当たりの執務スペース ^{注）} が6㎡以上。
レベル4	1人当たりの執務スペース ^{注）} が9㎡以上。
レベル5	1人当たりの執務スペース ^{注）} が12㎡以上。

注）執務スペースとは、オフィス有効面積の内、食堂、医務室、会議室、応接室、個室形式の役員室、書庫室、リフレッシュスペース（1.2.2参照）等の共用スペースを除く、一般執務者の日常の執務のために割り当てられた床面積をいう。したがって、この執務スペースには、ミーティングスペース（日常打合せを行うためのスペース）、OA機器スペース、管理職スペース、通路スペース等が含まれる。

＜住居・宿泊部分＞		
用 途	病	木
レベル1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル3	個室8㎡/床で、かつ多床室6㎡/床以上。	シングル15㎡以上、かつ、ツイン22㎡以上。
レベル4	（該当するレベルなし）	シングル22㎡以上、かつ、ツイン32㎡以上。
レベル5	個室10㎡/床で、かつ多床室8㎡/床以上。	シングル30㎡以上、かつ、ツイン40㎡以上。

□解 説

室内の機能性・使いやすさの第一は広さ・収納性に関わるものである。ここで評価指標とした広さは必ずしも空間の機能や収納性に直結するものではないが、その効果として、什器の配置の自由度、収納スペースの確保をもたらすことは容易に想像できる。レベル3は関連法規に照らしてぎりぎり、または現時点で通常求められるレベルであり、レベル5は過去の事例から判断して非常に広いと思われるレベルである。

リフレッシュ空間を除く執務スペースの床面積を現場で確認する。

評価の際の対象面積は、有効寸法（内法）で計算すること。

※ レベル4以上になる場合は、評価の取り組みが判断できる資料を添付してください。

■文献 30), 31), 32), 33)

1.1.2 高度情報通信設備対応

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・工
レベル1	レベル2を満たさない。
レベル2	OAフロア等 ^{†1} によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が 30 VA/m ² 以上となっている。加えて、通信に関しては、ビル内へ光ファイバーが引き込まれている。
レベル3	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が 30 VA/m ² 以上となっている。加えて、通信に関しては、レベル2をみたすとともに、2.5 坪当たり1台の情報通信機器(電話1台、PC1台)を想定した通信回線が各階に引き込まれている。
レベル4	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が 40 VA/m ² 以上となっている。加えて、通信に関しては、レベル3を満たすとともに、複数の通信事業者の回線がビル内へ引き込まれており、各階への通信事業者用配線スペースが別途、確保されている。また、これらの更新履歴が図面に反映され、保存されている。
レベル5	OAフロア等によりレイアウト変更に対応できるようになっており、かつOA機器用コンセント容量が 50 VA/m ² 以上となっている。加えて、通信に関しては、レベル4を満たすとともに、各階へは Gigabit 通信回線が引き込まれており、別途、フロア間通信のためのテナント EPS が確保されている。また、これらの更新履歴が図面に反映され、保存されている。

＜住居・宿泊部分＞	
用 途	ホ・住
レベル1	レベル2を満たさない。
レベル2	各住戸または各客室に電話、放送に対応した通信回線が引き込まれている。
レベル3	レベル2を満たすとともに、レベル4に満たないインターネットサービスが提供されている。
レベル4	各住戸または各客室に 100Mbit クラスのブロードバンドが利用可能な環境が整備されていること。また、これらの更新履歴が図面に反映され、保存されている。
レベル5	各住戸または各客室に Gbit クラスのブロードバンドが利用可能な環境が整備されていること。また、これらの更新履歴が図面に反映され、保存されている。

□解 説

高度情報化社会において、すべての建築において情報機器の導入は機能的な空間に欠かせないものとなっている。事務所においては単にコンセント容量を増やすなどの対応だけではなく、情報機器の増設やレイアウト変更に伴う情報機器の移動に対して、建築・設備の面からできるかぎりの配慮をしておくことが望ましい。レベル3は現時点で通常求められるレベルであり、レベル5はより積極的に対応していると思われるレベルである。事務所ビルの通信に関して、レベル3以上では、建物内の縦引き配線がなされている必要があり、レベル5ではGigabit通信に対応している必要がある。これらに対応する通信媒体として、光ファイバー、LANケーブルがあるが、光ファイバーについてはNPO光ファイバー普及推進協会による指針が策定されている。なお、2005年6月より光ファイバーケーブルの昇降路内設置が可能となっている。

※ 事・工仕上表等によりOAフロアの採用がわかり、コンセント容量及び情報通信機器の仕様書等の資料及び情報通信設備の回線系統の確認出来る図面等を添付してください。

ホ・住各通信設備の系統図等を添付してください。

また、レベル4以上になる場合は、更新履歴のわかる図面等を添付してください。

^{†1} OAフロア等とは、置き床式のシステムフロアを指す。同等の機能を有する仕組みも評価してよい。

1.1.3 バリアフリー計画

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住



本市基準

＜建物全体・共用部分＞		
用 途	物・飲・会・病・ホ 建物全体の床面積の合計が 2000 ㎡以上の場合	事・学・工・住 および 物・飲・会・病・ホ 建物全体の床面積の合計が 2000 ㎡未満の場合
レベル1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル3	「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」を満たしている。	「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」を満たしている。
レベル4	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たしている。	（該当するレベルなし）
レベル5	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を超えてさらに十分な配慮を行っており、ユニバーサルなデザインとなっている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たしている。
＜住居・宿泊部分＞評価しない。		

□解 説

機能的な建築空間は利用する可能性のあるすべての人に開かれている必要がある。

バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）は不特定多数が利用する 2000㎡以上の物・飲・会・病・ホ等に対しては、最低基準として「建築物移動等円滑化基準（最低限のレベル）」が義務付けとなっている。

- ✕ 本市における基準としては、いずれの用途についても「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」を満たしている場合は、レベル3として評価します。
- さらに、レベル4、レベル5については、バリアフリー新法における努力義務として、特段の不自由なく建築物を利用できるようにすることを目的とする「建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）」を参照し、どの程度これを満たすかによって評価を行います。

■文献 36), 37), 38)

1.2 心理性・快適性

1.2.1 広さ感・景観

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

＜建物全体・共用部分＞		
用 途	事	学(小中高)
レベル1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル2	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
レベル3	事務室の天井高 2.5m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	教室の天井高がおおむね 2.7m である。
レベル4	事務室の天井高 2.7m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	(該当するレベルなし)
レベル5	事務室の天井高 2.9m 以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	教室の天井高が 2.7m を超えている。
＜住居・宿泊部分＞ 評価しない。		

□解 説

建築の利用者にとって広く感じる空間、景観が楽しめる空間は心理性・快適性の観点から評価されるべきと思われる。梁形を考慮した平均天井高として評価する。ここで取り上げる天井高さは必ずしも快適性を直接説明するものではないが、その効果として、広さ感、開放感など様々な恩恵をもたらすものと考えられる。レベル3は関連法規に照らしてぎりぎり、または現時点で通常求められるレベルであり、レベル5は過去の事例から判断して非常に高いと思われるレベルである。

CASBEE大阪みらい 既存では、天井の高さを現場で確認する。

1.2.2 リフレッシュスペース

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

＜建物全体・共用部分＞		
用 途	事・工	物
レベル1	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル2	リフレッシュスペースがない。	レベル3を満たさない。
レベル3	リフレッシュスペースが執務スペースの 1% 未満	レストスペースが売り場面積の 2% 以上
レベル4	リフレッシュスペースが執務スペースの 1% 以上	レストスペースが売り場面積の 3% 以上
レベル5	執務スペースの 1% 以上のリフレッシュスペース＋自動販売機等の設置	レストスペースが売り場面積の 4% 以上

□解 説

オフィスワークは、極度の緊張を強いられる場面も多く、情報化に伴いパソコン画面に集中する場面が増え、リフレッシュを行うことが快適なオフィス生活に必要である。オフィスにおけるリフレッシュスペースは新たな活力を生み出す空間でもある。また、物販施設では長時間滞在する利用者も多いため、レストスペースを広く取ることにより快適性は向上すると思われる。

テナントビルにおいては、リフレッシュスペース（運動施設、屋外テラス空間等を含む）の計画と自動販売機等の設置を前提とした設備計画等により各レベルの評価を行うことができるものとする。

なお、リフレッシュスペースには運動施設、屋外テラス空間等を含むものとし、自動販売機等とは、リフレッシュに有効な飲料やスナックを提供する設備を想定しており、同様の機能を提供するサービスやしくみも評価するものとする。

（注）本来執務スペースである部分に、パーティションや植栽などで区画して設ける場合は、1.1.1で評価される執務スペースからは、この面積を除外しなければならない。

✕ 評価の取組みが判断できる資料を添付してください。

■文献 31), 32), 39)

1.2.3 内装計画

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

■ 適用条件

病の共用部は外来待合と診療室の両方を評価する(評価基準は共通)。

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住
レベル1	レベル3を満たさない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	評価する取り組みのうち2つに該当する。
レベル4	評価する取り組みのうち3つに該当する。
レベル5	評価する取り組みのうち4つに該当する。

＜住居・宿泊部分＞	
用 途	病・ホ・住
レベル1	レベル3を満たさない。
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	評価する取り組みのうち2つに該当する。
レベル4	評価する取り組みのうち3つに該当する。
レベル5	評価する取り組みのうち4つに該当する。

NO.	評価する取り組み
1	建物全体のコンセプトが明確にあり、内装計画の段階で、コンセプトを反映するための取り組みが具体的にされている。(たとえばエコロジーをテーマとする場合に天然素材やエコマテリアルを多用する等)
2	建物に求められている機能が明確化されており、内装計画の段階で、その機能を促進するための取り組みが具体的に示されている。(たとえば、ホテル等では、生活空間としてのインテリアを意識して、木や石などの天然素材を導入してリビング的な演出を行うなどの積極的な工夫を行う等。)
3	照明計画と内装計画が一体として計画されるよう、内装計画の段階で、具体的な取り組みがある。(例えば、用途に適した雰囲気演出するための間接照明の採用や光源の色温度の計画を内装計画と合わせて実施している等)
4	モックアップ(実物大模型)やインテリアパースによる内装計画の事前検証を実施している。

□ 解 説

インテリアの計画は一般的な基準があるわけではないので、評価が非常に難しい項目である。しかしながら、魅力的で居心地のよい空間を作るには欠かせない評価項目と思われる。ここでは、建物全体のコンセプトや機能に配慮する具体的な取り組みの有無を評価する。

✗ 評価の取り組みが判断出来る資料を添付してください。

■ 文献 31), 39)

1.3 維持管理

設計時に計画された機能性を維持する建物の重要なポイントとして、建物内部を長期に渡りメンテナンスする計画的な維持管理レベルが挙げられる。維持管理は定期的で適切な設備メンテナンスを行う事で快適性能の維持を期待できる。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下、建築物衛生法と言う）では特定建築物に該当する場合、環境衛生上良好な状態に維持するために必要な措置として、空調管理や給水管理等についての建築物環境衛生管理基準を定めており、さらに、特定建築物に該当しない建築物でも、多数の人が使用・利用する場合は、特定建築物に準じた管理をする努力義務を定めている。ここで言う維持管理とは建築物環境衛生管理基準の対象にあたる清掃管理業務（建築物内部清掃・建築物外部清掃）と衛生管理業務（空気環境、給水、排水、害虫防除、廃棄物処理）の範囲とする。

1.3.1 総合的な取組み

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

！ 適用条件

建物全体の床面積の合計が500㎡以下の建築物は、一律にレベル3とする。

建築物衛生法の特定建築物の場合と、それ以外の場合で評価方法が異なるので注意すること。

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住
レベル 1	維持管理の環境配慮において、取り組みがなされていない。 （評価ポイント2以下）
レベル 2	維持管理の環境配慮において、取り組みが十分とは言えない。 （評価ポイント3～5）
レベル 3	維持管理の環境配慮において、取り組みが標準的である。 （評価ポイント6～8）
レベル 4	維持管理の環境配慮において、取り組みが標準以上である。 （評価ポイント9～11）
レベル 5	維持管理の環境配慮において、充実した取り組みが行われている。 （評価ポイント12以上）

＜住居・宿泊部分＞評価しない。

✕ 評価の取組みが判断できる資料を添付してください。

I 建築物衛生法における特定建築物の場合に評価する取組み

評価項目	評価内容	評価ポイント
1) 業務仕様	清掃管理および設備管理仕様書の基本方針において環境配慮を明示している。	3
2) 契約形態	安定した品質を維持するために業務契約期間を 2 年以上としている。	1
3) 業務手順	清掃管理と設備管理における業務標準手順書を用意している。	3
4) インспекション	清掃および設備の維持管理状態のインспекション記録がある。	2
5) 計画	外気に接するガラス・照明の清掃を含めた計画書がある。	1
6) 業務員への教育	年 1 回以上の環境等をテーマにしたトレーニングの計画と記録がある。	2
7) EMS	管理者が外部評価による環境マネジメントシステム(EMS)の認証を得ている。	1

II 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合に評価する取組み

評価項目	評価内容	評価ポイント
1) 頻度	施設清掃や設備点検・清掃の箇所別頻度の設定がなされている。	3
2) 役割	施設清掃と設備点検・清掃における各責任者・委託先が決められている。	3
3) 手順	施設清掃と設備点検・清掃における作業手順書やマニュアルを用意している。	3
4) 点検	施設清掃と設備点検・清掃の点検記録がある。	2
5) 実施	施設清掃や設備点検・清掃の実施記録がある。	1
6) 共有	施設清掃と設備点検・清掃の点検結果を共有する機会を設けている。	1

□解 説

維持管理を環境に配慮して実施する場合、長期的な視点から施設所有者側の理解、取り組みが必要であり、維持管理者による業務の適切なマネジメントプロセス構築とその確実な実施によって、はじめてその目的が達成される。本項目においては、建物所有者と維持管理する立場の整合性を評価の対象とする。つまり、建物所有者から発せられる業務仕様、契約形態を維持管理側が確実に計画、実行、点検、修正できる体制にあるかを評価する。

I 建築物衛生法における特定建築物の場合に評価する取組み

1) 業務仕様

施設所有者側が作成する清掃管理および設備管理仕様書の基本方針において、環境配慮内容を明確にしているかを判断する。

この基本方針があって、初めて維持管理側は業務内容の具体的な計画立案が可能となる。

2) 契約形態

業務委託契約書で契約期間を2年以上と明示している場合は取り組みとして評価とする。契約上、別途に設ける解約規定等に関し、ここでは考慮しない。

※維持管理の外部委託契約をしない場合は取り組みとして評価する。

長期的な契約を評価する理由として、短期では契約事業として継続性がないことから、質の高い専門的な

人材確保や、環境配慮された維持管理で使用する資材への大きな投資はリスクが伴うため、消極的にならざるを得ないと考えられるからである。長期契約により、投資リスクを解消し、環境配慮への十分な準備と体勢を構築でき、優秀な人材も投入できる。

3) 業務手順

ここでは清掃管理と設備管理における業務標準手順書の有無を評価する。その内容に関しては主に次の評価項目である1. 3. 2 清掃管理業務にて評価する。

厚生労働省告示(2002年3月26日)の清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準^(文献43)では、清掃作業等の方法について、作業計画及び作業手順書を策定し、それに基づき作業を実施するよう定めている。

4) インспекション

清掃および設備の維持管理状態のインспекション記録の有無を評価する。

厚生労働省告示(2002年3月26日)の清掃作業および清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準^(文献43)では作業計画及び作業手順書の内容及び作業の実施状況について、3月以内毎に1回点検し、適切な処置を講ずるよう定めている。

(社)全国ビルメンテナンス協会ではインспекションの重要性に鑑み、「建築物管理評価資格者制度(品質インспекター制度)」^(文献44)を実施しているが、これは建築物維持管理評価における作業結果及び業務管理体制を評価・改善する専門資格者を養成することによって、ビルメンテナンス企業の品質管理体制の充実を図るとともに、業務委託者(ユーザー)及び建築物施設の利用者・利用者に良好な品質を提供し、建築物の最適な環境及び保全等の確保に寄与することを目的としている。

5) 計画

外気に接するガラス・照明の清掃を含めた年間管理計画書の有無で評価する。

建築物衛生法第10条における帳簿書類としては、建築物環境衛生管理基準を網羅したビル全体の環境衛生に関する総合的管理計画となる年間管理計画書を作成し、5年間保存する必要があるが、外部のガラスと照明に関しては、環境衛生の観点では該当せず、計画項目にはない。しかし、設計時の室内空間のあるべき機能性を維持するためにはガラス・照明の清掃計画が重要であることから、その計画の有無をもって評価する。一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構「建築物の定期報告の解説」平成21年^(文献44)においては反射ガラスの清掃は半年に1回以上、照明の光源(ランプ)、反射板、カバーなどの清掃を年1回以上の実施としている。

6) 業務員への環境教育

年1回以上の環境等をテーマにしたトレーニングの計画と記録の有無にて評価する。

これは、環境配慮された建物を維持管理するための人材育成を目的とし、リサイクル、廃棄物、水、エネルギー、労働安全、室内環境、グリーン購入、化学薬品の正しい取り扱い方、主要機材のメンテナンスや正しい取り扱い方法、正しい清掃手順など、維持管理するために必要な幅広いテーマを対象とするものとする。

7) EMS

管理者が維持管理をしている施設において、外部評価による環境マネジメントシステムの認証の有無を評価する。この項は、環境マネジメントを実行可能な事業体であるか否かを判断するものであり、CASBEE大阪みらい 既存評価対象の施設管理における認証、または他の施設管理の認証でも取り組みとして評価する。

環境マネジメントシステムには、環境省が策定したエコアクション21や、国際規格のISO14001があり、その他では、全国規模のものにはエコステージ、KES・環境マネジメントシステム・スタンダードがある。

II 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合に評価する取り組み

1) 頻度

施設側で作成している施設・設備の点検・清掃頻度表の有無を確認し、取り組みと評価する。

ここで言う箇所別とは、施設清掃では床・トイレ・ガラス・照明・ゴミ庫、厨房など、設備清掃では空気調和設備、貯水槽、排水、加湿装置、冷却塔などを言う。

2) 役割

施設清掃と設備点検・清掃における各責任者・委託先を明記した責任者一覧の有無を確認し、取り組みと評価する。

3) 手順

施設清掃と設備点検・清掃における作業手順書やマニュアルの有無を確認し、取り組みと評価する。

4) 点検

施設清掃と設備点検・清掃の過去1年の点検実施表の有無を確認し、取り組みと評価する。

5) 実施

施設清掃と設備点検・清掃の過去1年の実施記録の有無を確認し、取り組みと評価する。

6) 共有

過去1年のミーティング議事録、回覧板などの有無を確認し、取り組みと評価する。施設清掃と設備点検・清掃の点検結果を元に問題点や改善点など共有する機会を設けることで、初期段階で対処でき、長期に渡る建材の保護を可能とする。

■文献 42), 43), 44)

1.3.2 清掃管理業務

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

! 適用条件

建物全体の床面積の合計が500㎡以下の建築物は、一律にレベル3とする。
建築物衛生法の特定建築物の場合と、それ以外の場合で評価方法が異なるので注意すること。

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	清掃管理業務の取り組みにおいて、取り組みが十分とは言えない。 (評価ポイント 0～1)
レベル3	清掃管理業務の取り組みにおいて、取り組みが標準的である。 (評価ポイント 2～4)
レベル4	清掃管理業務の取り組みにおいて、取り組みが標準以上である。 (評価ポイント 5～8)
レベル5	清掃管理業務の取り組みにおいて、充実した取り組みが行われている。 (評価ポイント 9 以上)

＜住居・宿泊部分＞評価しない。

✕ 評価の取り組みが判断できる資料を添付してください。

I 建築物衛生法における特定建築物の場合に評価する取組み

評価項目	評価内容	評価ポイント
1) 汚染源対策	十分な長さのエントランスマットを設置している。（外部、内部含む 5m以上）	1
2) 清掃方法	① 清掃業務において効果的な方法を採用している。	3
	② 清掃業務において環境影響の少ない方法を採用している。	3
3) 清掃資材	① 環境ラベル取得製品の採用。（エコマーク、グリーンマークなど）	1
	② 清掃用ケミカルの i 床用保護剤、ii 床用洗浄剤（カーペット含む）、iii トイレ用洗浄剤、iv ガラス用洗浄剤の 4 製品に関して、環境負荷と安全に配慮した製品を採用している。（解説の判定表を参照。）	2
4) 感染症対策	清掃業務において感染症対策に配慮した方法を採用している。	1
5) 安全対策	清掃業務において安全に配慮した方法を採用している。	2

II 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合に評価する取組み

評価項目	評価内容	評価ポイント
1) 汚染源対策	ある程度の長さのエントランスマットを設置している。	1
2) 清掃方法	① トイレ、共用部、厨房、玄関マットは毎日、清掃を実施する事としている。	2
	② 希釈をする洗浄剤の希釈方法を明記している。	1
3) 清掃資材	① 環境ラベル取得製品を採用している。（エコマーク、グリーンマークなど）	1
	② 清掃資材専用の保管スペースがある。	2
	③ トイレ、共用部、厨房などの清掃に使用するケミカルの 2 種類以上について MSDS（化学物質安全データシート）を保管している。	1
4) 感染症対策	① トイレ清掃では除菌剤配合洗剤を使用している。	1
	② 感染防止を考慮した嘔吐物の処理方法がある。	1
5) 安全対策	手袋、メガネ、マスクなどの保護具の着用を促している。	2

□解 説

I 建築物衛生法における特定建築物の場合に評価する取組み

1) 汚染源対策

建物外部、内部を問わず、合計5m以上の十分な長さのエントランスマットとグレーチングの有無を設置写真の添付にて評価する。

室内の汚れの85%以上が外部からの土砂の浸入によるものであり、マットは6歩の歩行で90%以上の土砂を除去できると報告されている。そこで、これに相当する以上(5m)の設備の設置を判断基準とした。これによって、建物内部への汚染の侵入を防げ、より快適な機能性を維持できる。

参考: エントランスマットの適正な長さを求める指標

全体のマットの長さ(メートル): 外部環境指数 × 通行環境指数

【外部環境指数】

超郊外の建築物	1.2
郊外型の建築物	1.0
都市部の建築物	0.9

【通行環境指数】

極多(10,000人以上)	13.0
多(7,000人～10,000人)	10.0
普通(4,000人～7,000人)	8.0
少(2,000人～4,000人)	6.0
極少(2,000人未満)	4.5

※上記人数は1日当たりの推定歩行量数

2) 清掃方法

① 清掃業務において効果的な方法が採用されているか否かを維持管理契約時の清掃業務提案書、または清掃業務手順書に明示された部分から以下の3つの方法のいずれかの採用を基本とする。

i 汚染度別の清掃方法の採用

・ 汚染源を重・中・軽などのエリア別で把握し、各汚染度別の作業量を算出し、的確で効率的な作業を実施している。

ii 室内環境の汚染前に除去する予防的清掃方法の採用

€ 床面、壁面に対する日常的な粉塵除去(ダストコントロール)を重視した清掃方法である。

€ 中間的な軽い洗浄で汚染を蓄積させない清掃方法である。

€ 日常的な研磨による防汚剤・保護剤再塗布の延長が可能である。

€ 粉塵を的確に除去できると同時に高性能なフィルター装備により室内環境に影響を及ぼさないバキューム機能機材の採用をしている。

iii 清掃用機材の性能維持による確実な汚染除去と周囲(居住者・利用者)への悪影響防止のための清掃用機材保守スケジュールの明記

② 清掃業務において環境影響の少ない方法が採用されているか否かを維持管理契約時の清掃業務提案書、または清掃業務手順書に明示された部分から確認する。

環境影響の少ない方法として、次の3つの方法のいずれかの採用を基本とする。

i 清掃による洗浄汚水の安全な廃水箇所、方法、根拠の明記

€ 廃棄物として取り扱う場合はマニフェスト管理する。

ii 希釈を必要とする洗浄剤の希釈方法の明記

€ 居住者・利用者がいる時間に使用する日常清掃用ケミカルの確実な希釈方法の採用をしている。

€ 希釈装置付きの資材の採用をしている。

iii 水・電気・廃棄物などの資源消費を考慮した清掃方法の採用

€ 年間の総洗浄汚水量のより少ないカーペット清掃である。

- ㊦ 耐久性が高い防汚剤（床用保護剤、床用防汚剤など）の採用による、洗浄周期延長が可能な清掃方法である。
- ㊦ 単位面積当たりの環境影響の減少可能な大型またはバッテリー清掃機器の使用をしている。
- ㊦ 使用後に廃棄物の少ない清掃資材・機器の採用をしている。
- ㊦ 環境負荷を数値（CO2排出量など）として明確にできる清掃資材・機器の採用をしている。

平成26年度の「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の環境物品等の調達の推進に関する基本方針（基本方針）における役務・庁舎管理等・清掃の判断基準^{（文献45）}では、「環境負荷低減に資する技術を有する適正な事業者であり、清掃方法等について、より環境負荷低減が図られる具体的提案が行われること」、また配慮事項の中では、「清掃に用いる洗剤（洗浄剤）、ワックス（床用保護剤）等は、使用量削減又は適正量の使用に配慮されていること」、「建物の状況に応じた清掃の適切な頻度を提案するよう努めていること」、「清掃に当たって使用する電気、ガス等のエネルギーや水等の資源の削減に努めていること」と定めている。

3) 清掃資材

- ① 環境ラベル（エコマーク、グリーンマークなど）取得製品の採用を製品カタログの添付にて確認する。採用点数等に関しては問わない。

平成26年度の「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の環境物品等の調達の推進に関する基本方針（基本方針）における役務・庁舎管理等・清掃の配慮事項では、清掃において使用する物品の調達に当たっては、特定調達品目に該当しない場合であっても、資源採取から廃棄に至るライフサイクル全体についての環境負荷の低減に努めることを定めている。

【環境ラベル】の情報取得に関して

- i 財団法人日本環境協会監修のエコマーク商品総合情報サイト「グリーンステーション」

<http://www.greenstation.net/>

- ii 環境への負荷が少ない製品やサービスの優先的購入を進める全国ネットワーク「グリーン購入ネットワーク」ホームページ

<http://www.gpn.jp/>

- iii 環境省ホームページ 総合環境政策局「環境ラベル等データベース」

<http://www.env.go.jp/policy/hozen/green/ecolabel/index.html>

- ② 施設にて使用する清掃用ケミカルの中から、i 床用保護剤、ii 床用洗浄剤（カーペット用洗剤含む）、iii トイレ用洗浄剤、iv ガラス用洗浄剤の4製品を選択し、環境負荷と安全に配慮した製品である事を添付されたMSDSと下記の表から判定する。用途が重複する製品はそれぞれ1製品として扱う（2つの用途に重複している場合、2製品としてカウントする）。

清掃用ケミカル判定表：下記の項目を満たすこと。

評価項目	判定基準	
水素イオン濃度 (pH)	原液＝pH5～pH9である事。	
シックハウス配慮	i 床用保護剤	厚生労働省策定の「室内濃度に関する指針値」対象物質である揮発性有機化合物（VOC）を原料に含まない事。原料に含まれる場合は、JIS K 3920（フローポリッシュ試験方法）-24（皮膜からの放散成分分析）を実施し、その分析値が室内濃度指針値以下である事。
	ii 床用洗浄剤	厚生労働省策定の「室内濃度に関する指針値」対象物質である揮発性有機化合物（VOC）を原料に含まない事。
	iii トイレ用洗浄剤	
	iv ガラス用洗浄剤	
急性経口毒性	LD50：＞2,000mg/kgである事。	
VOC濃度	製品が定める最も高濃度希釈時のVOC含有率が洗浄剤＜1% 床用保護剤＜7%である事。（沸点260℃未満のVOC対象）	

有害性が判明している化学物質	特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律(PRTR法)の「第一種指定化学物質」と「第二種指定化学物質」が指定割合以下である事。
----------------	---

この評価は、国内外の規制、海外の環境配慮清掃管理用ケミカル規定の項目などを参考とした。

主な採用基準の根拠としては【水素イオン濃度(pH)】水質汚濁防止法の海域排水基準^(文献46)、【シックハウス配慮】厚生労働省室内濃度指針値一覧^(文献47)、【急性経口毒性】GHS(化学品の分類および表示に関する世界調和システム)^(文献48)、【VOC濃度】Green Seal^(文献49)、【化学物質排出把握管理促進法】化学物質排出把握管理促進法(PRTR把握物質)^(文献50)を参照した。

平成26年度の「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」(グリーン購入法)の環境物品等の調達の推進に関する基本方針(基本方針)における役務・庁舎管理等・清掃の清掃管理用ケミカルに関する判断基準では指定化学物質、清掃に使用する床維持剤(床用保護剤)、洗浄剤等の揮発性有機化合物の含有量が厚生労働省の定める室内濃度指針値以下であること、配慮基準では、洗剤を使用する場合は、清掃用途に応じ適切な水素イオン濃度(pH)のもの(原液でpH5～pH9)が使用されていること、清掃に使用する床維持剤(床用保護剤)等については可能な限り(PRTR法指定物質)を含まないものが使用されていることと定めている。

海外では清掃用ケミカルの環境配慮レベルを規定、評価する第3者機関(アメリカ=Green Seal、カナダ=Environmental Choice Program、EU=Eco-Label)があり、環境配慮された清掃用ケミカルでは、その使用を強く推奨されている。

4) 感染症対策

清掃業務において感染症対策に配慮した方法を採用しているか否かを清掃業務手順書に明示された部分から確認する。

感染症対策に配慮した方法として、次の3つのいずれかの採用を基本とする。

i トイレ使用資材の専用化

㊦ トイレを汚染区域として考え、汚染区域で使用する資材は固定し、交差汚染防止のために他のエリアでは使用しない決まりとなっている。

ii トイレルーム設備の除菌

㊦ ドアノブ、洗面台、便座、手すりなど病原体が集まり、繁殖可能な表面に対して除菌剤配合洗浄剤を使用して、拭き作業を行っている。

iii 嘔吐物、汚物からの感染対策処理

㊦ ウィルス類による感染性胃腸炎などの拡散防止対策を実施している。

5) 安全対策

清掃業務において安全に配慮した方法を採用しているか否かを清掃業務手順書に明示された部分から確認する。

安全に配慮した方法として、次の3つの方法のいずれかの採用を基本とする。

i 居住者・利用者へ影響を与えない清掃時間の設定と作業時、作業後の換気実施。

㊦ 月1回より長い期間が空く、特別な清掃作業は居住者・利用者へ影響を与えない時間帯を選択している。

㊦ 月1回より長い期間が空く、特別な清掃作業の床用保護剤塗布作業や各種洗浄作業終了後には早期利用のための送風と室内空気質の早期改善のための換気を行っている。

ii 安全保護具の使用

㊦ 月1回より長い期間が空く、特別な清掃を実施する場合、作業者は手袋・保護メガネを装着している。

iii 立ち入り禁止などの作業案内板の設置。

㊦ 居住者・利用者が居合わせる日常の清掃作業を安全に行うために、作業時は明確な作業案内を設置する。

Ⅱ 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合に評価する取組み

1) 汚染源対策

ある程度の長さのエントランスマットとグレーチングの有無を設置写真の添付にて取組みと評価する。
ここで言う、ある程度の長さとは96ページの「参考：エントランスマットの適正な長さを求める指標」を参考にし、下限を1.5mの長さとする。

2) 清掃方法

① 1.3.1「総合的な取組み」の「1) 頻度」で取組み評価に使用した、施設側で作成している施設・設備の点検・清掃頻度表から、トイレ、共用部、厨房、玄関マットは毎日、清掃を実施する事を確認し、取組みと評価する。

② 1.3.1「総合的な取組み」の「Ⅲ 手順」で取組み評価に使用した、施設清掃の作業手順書やマニュアルから、希釈をする洗浄剤の希釈方法を明記している事を確認し、取組みと評価する。

3) 清掃資材

① 環境ラベル(エコマーク、グリーンマークなど)取得製品の採用を製品カタログの添付にて確認する。採用点数等に関しては問わない。

【環境ラベル】の情報取得に関して

i 財団法人日本環境協会監修のエコマーク商品総合情報サイト「グリーンステーション」

<http://www.greenstation.net/>

ii 環境への負荷が少ない製品やサービスの優先的購入を進める全国ネットワーク「グリーン購入ネットワーク」ホームページ

<http://www.gpn.jp/>

iii 環境省ホームページ 総合環境政策局「環境ラベル等データベース」

<http://www.env.go.jp/policy/hozen/green/ecolabel/index.html>

② 清掃資材専用の保管スペースがある場所を設置写真・図面の添付にて取組みと評価する。

③ トイレ、共用部、厨房などの清掃に使用する洗剤類のケミカルの2種類以上について、MSDS(化学物質安全データシート)の提出で確認し、取組みと評価する。

※可能であれば、i 床用保護剤、ii 床用洗浄剤(カーペット用洗剤含む)、iii トイレ用洗浄剤、iv ガラス用洗浄剤の4製品に関し、98ページの「清掃用ケミカル判定表」に合致する事が望ましい。

4) 感染症対策

① 1.3.1「総合的な取組み」の「3) 手順」で取組み評価に使用した、施設清掃の作業手順書やマニュアルから、トイレ清掃では除菌剤配合洗剤の使用を明記されている事を確認し、取組みと評価する。

② 1.3.1「総合的な取組み」の「3) 手順」で取組み評価に使用した、施設清掃の作業手順書やマニュアルから、感染防止を考慮した嘔吐物の処理方法がある事を確認し、取組みと評価する。

5) 安全対策

1.3.1「総合的な取組み」の「3) 手順」で取組み評価に使用した、施設清掃の作業手順書やマニュアルから、手袋、メガネ、マスクなどの保護具の着用を促している事を確認し、取組みと評価する。

■文献 45), 46), 47), 48), 49), 50)

1.3.3 衛生管理業務

事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住

適用条件

建物全体の床面積の合計が500㎡以下の建築物は、一律にレベル3とする。
建築物衛生法の特定建築物の場合と、それ以外の場合で評価方法が異なるので注意すること。

＜建物全体・共用部分＞	
用 途	事・学・物・飲・会・工・病・ホ・住
レベル 1	(該当するレベルなし)
レベル2	3つの設備管理業務の取り組みポイントで-1点(レベル2)の取り組みがひとつでもある場合
レベル3	3つの設備管理業務の取り組みポイントが 0 点
レベル4	3つの設備管理業務の取り組みポイントが 1～2 点
レベル5	3つの設備管理業務の取り組みポイントが 3 点

＜住居・宿泊部分＞評価しない。

評価方法：下記の空調管理、ねずみ等の点検・防除、給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)の3つの衛生管理の項目をそれぞれ評価し、総ポイント数で評価する。ただし、各項目でひとつでも-1(レベル2)があれば、その他がどのような点数でも評価はレベル2とする。

✕ 評価の取組みが判断できる資料を添付してください。

I 建築物衛生法における特定建築物の場合に評価する取組み

1) 空調管理の評価

該当する維持管理内容	ポイント
建築物環境衛生管理基準の空調設備において不適項目がある。	-1(レベル2)
建築物環境衛生管理基準を満たし、フィルターの定期的な点検・清掃を行っている。	0
建築物環境衛生管理基準を満たした以上に、特別な対策を行っている。	1

2) ねずみ等の点検・防除の評価

該当する維持管理内容	ポイント
建築物環境衛生管理基準の害虫駆除において不適項目がある。	-1(レベル2)
建築物環境衛生管理基準を満たし、6ヶ月に1回の点検および防除を行っている。	0
建築物環境衛生管理基準を満たした以上に、特別な対策を行っている。	1

3) 給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)の評価

該当する維持管理内容	ポイント
建築物環境衛生管理基準の給水設備において不適項目がある。	-1(レベル2)
建築物環境衛生管理基準を満たしている。	0
建築物環境衛生管理基準を満たした以上に、特別な対策を行っている。	1

Ⅱ 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物の場合に評価する取組み

1) 空調管理の評価

該当する維持管理内容	ポイント
空調管理は何も実施していない。	-1(レベル 2)
建築基準法施行細則第 8 条(建築設備等の定期報告)に基づく換気設備定期点検を年 1 回実施し、改善している。 ※特定行政庁が規定する特殊建築物に該当しない場合は取り組み「0 点」として評価する。	0
建築物環境衛生管理基準レベルの空調管理を実施し、記録を保管している。	1

2) ねずみ等の点検・防除の評価

該当する維持管理内容	ポイント
ねずみ等の点検・防除は何も実施していない。	-1(レベル 2)
各建築物に適用されている法律、規則、基準などに則り、ねずみ等の点検・防除を定期的に実施している。 ※法律、規則、基準などがない建築物の場合は年 1 回のねずみ等の点検・防除を実施している。	0
建築物環境衛生管理基準レベルのねずみ等の点検・防除を実施し、記録を保管している。	1

3) 給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)の評価

該当する維持管理内容	ポイント
給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)は何も実施していない。	-1(レベル 2)
「水道法」に基づき、受水槽の清掃や水質の外部検査を年 1 回実施し、改善している。 ※直結式給水で受水槽がない場合は取り組み「0 点」として評価する。	0
建築物環境衛生管理基準レベルの給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)を実施し、記録を保管している。	1

□解 説

Ⅰ 建築物衛生法における特定建築物を評価する取組み

1) 空調管理の評価

特別な対策として、①フィルターの交換の計画や記録、②熱交換機の洗浄の計画や記録、③ダクトの点検および清掃の計画や記録、あるいは室内浮遊微生物管理の実施記録を評価する。

■参考

建築物衛生法の建築物環境衛生管理基準^(文献51)において、冷却塔・加湿装置・空調排水受けの点検等について使用開始時及び使用開始後1月以内ごとに1回点検し、必要に応じ清掃等を実施。また、冷却塔・冷却水管・加湿装置の清掃については1年以内ごとに1回としている。建築物衛生法第10条における空調設備維持管理に関する帳簿書類^(文献52)としては空調設備点検整備記録、冷却塔の清掃記録、加湿装置の清掃記録、空気環境測定記録、改善調査報告書を5年間保存の必要がある。

定期的な空調設備の清掃は稼働効率の向上による省エネルギー効果が認められる。また、フィルターやダクトは施設利用者・居住者への微生物汚染などの要因が考えられ、施設性能維持、施設利用者への健康配慮の両面からも重要な項目である。

2) ねずみ等の点検・防除の評価

特別な対策としては、①IPMIに基づく生息環境調査及び環境改善提案の有無、②ゴキブリ指数などの管理基準を設けた生息密度管理の有無、③重点区域を設定して発生数に見合った頻度での点検・駆除の実施の有無をいう。

■参考

建築物衛生法の建築物環境衛生管理基準^(文献51)において、ねずみ等の点検・防除については6月以内ごとに1回(特に発生しやすい場所については2月ごとに1回)、定期的に、統一的に調査を実施し、当該結果に基づき必要な措置を講ずるとしている。ねずみ等の防除に関する帳簿書類^(文献52)としては、生息状況点検記録、防除実施記録、防除効果の調査記録を5年間保存する必要がある。

IPM(Integrated Pest Management)=総合的病害虫管理^(文献51)とは、病害虫の防除に関し、利用可能な全ての防除技術を利用し、経済性を考慮しつつ、適切な手段を総合的に講じる防除手法の事。これにより、人の健康に対するリスクと環境への負荷を軽減あるいは最小限にする事ができる。

3) 給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)の評価

特別な対策としては、①各地方公共団体による条例、指導などによる建築物衛生管理基準以上の内容実施、②安全な飲料水の提供の為に給水管洗浄の実施計画、③給湯室への浄水機の設置をいう。

■参考

建築物衛生法の建築物環境衛生管理基準^(文献51)において、給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)については①貯水(湯)槽の清掃を1年以内ごとに1回、②水質検査を6月以内ごと実施する10項目と毎年6～9月に実施する消毒副生成物の12項目、さらに地下水等使用施設の場合は3年以内ごと実施する有機化学物質等8項目、③残留塩素等の測定を7日以内ごとに1回、④防錆(ぼうせい)剤の水質検査を2ヶ月に1回としている。建築物衛生法第10条における給水設備維持管理に関する帳簿書類^(文献52)としては飲料水においては飲料水設備の管理状況記録、貯水槽の清掃報告書、水質検査結果書、残留塩素等の測定記録、中央式給湯(冷水)設備の水質検査結果書、防錆剤の維持管理記録、中央式給湯水の温度管理記録を5年間保存する必要がある。

平成24年度 特定建築物 項目別不適率上位20 (「厚生労働省 衛生行政報告例」^(文献53)より編集)

1	空調管理	相対湿度	54.1%
2	空調管理	温度	32.1%
3	空調管理	二酸化炭素の含有率	23.2%
4	飲料水	中央式給湯設備 給湯水質検査実施 3)	16.9%
5	空調管理	加湿装置の汚れ点検(1月以内ごと)	15.3%
6	その他	帳簿書類の備付け	15.3%
7	飲料水	貯湯槽の清掃	14.9%
8	空調管理	排水受けの汚れ、閉塞の状況点検	14.8%
9	空調管理	加湿装置の清掃(1年以内ごと)	13.8%
10	飲料水	中央式給湯設備 給湯水の遊離残留塩素含有率の検査実施	12.7%
11	空調管理	冷却塔、冷却水の水質清掃(1年以内ごと)	9.2%
12	空調管理	冷却塔、冷却水の汚れ点検(1月以内ごと)	8.9%
13	雑用水	雑用水の水槽点検	7.7%
14	その他	ねずみ等の防除	7.4%
15	雑用水	水質検査実施	7.1%
16	空調管理	ホルムアルデヒド量の測定実施	7.0%
17	雑用水	遊離残留塩素の含有率の検査実施	6.3%
18	飲料水	水質検査実施 2) 3)	5.3%
19	雑用水	遊離残留塩素の含有率	4.9%
20	飲料水	中央式給湯設備 給湯水の遊離残留塩素含有率	4.1%

Ⅱ 建築物衛生法における特定建築物に該当しない建築物を評価する取組み

1) 空調管理の評価

実施記録や実施を証明できる書面から判定する。

■参考

建築基準法では、所有者等に維持保全の義務（法第8条）を規定し、特に百貨店・旅館等、大勢の人が利用する一定規模以上の特殊建築物、建築設備（換気設備、排煙設備、非常用照明、給水設備）、昇降機等の所有者（管理者）は、その点検・診断のために専門知識を有する資格者に定期的に調査・検査させ、その結果を特定行政庁に定期報告する制度（建築基準法第12条1項及び3項）^{（文献⁵⁴）}が設けられている。定期報告が必要な建物の用途や規模・報告頻度は、各県や特定行政庁によって異なる。例えば、東京都の場合、百貨店等物品販売業であれば、3階以上でその用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡以上、旅館等は3階以上で2000㎡以上、事務所は1000㎡以上となっている。

2) ねずみ等の点検・防除の評価

実施記録や実施を証明できる書面から判定する。

■参考

建築物衛生法の他にも、ねずみ昆虫等の防除を行い清潔にすること、ならびにそれに類する内容を含む法律・規則・基準には、主要なものだけでも次のようなものがある。

法律・規則・基準名	内容
興行場法第2条、第3条 関係基準準則 （平成2年10月22日 衛 指第177号）	入場者の衛生に必要な措置基準準則 施設におけるねずみ、昆虫を駆除するため定期的に巡回点検及び駆除作業を実施すること。また、駆除の実施記録は二年以上保存すること。
労働安全衛生法： 事務所衛生基準規則	6ヵ月以内ごとに1回、定期に、統一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、ねずみ、昆虫等の発生を防止するため必要な措置を講ずること。
医療法： 医療機関におけるねずみ 及び昆虫等の防除におけ る安全管理について 平 成16年11月17日厚生労 働省通知	医療機関におけるねずみ及び昆虫等の防除作業については、建築物衛生法、その他政省令の趣旨を踏まえ、以下の点に特に留意し、これらの規定に準じた適切な防除作業を行うよう努めること。
食品衛生法： 食品等事業者が実施すべ き管理運営基準に関する 指針	年2回以上、そ族及び昆虫の駆除作業を実施し、その実施記録を1年間保管すること
食品衛生法： 大量調理施設衛生管理マ ニュアル	施設における、ねずみ、こん虫等の発生状況を1月に1回以上巡回点検するとともに、ねずみこん虫の駆除を半年に1回以上（発生を確認した時にはその都度）実施し、その実施記録を1年間保管すること
学校保健安全法： 学校環境衛生基準	毎学年 1 回定期に行うが、どの時期が適切かは地域の特性を考慮した上、学校で計画立案し、実施する。
学校給食法： 学校給食衛生管理基準	ねずみ及び衛生害虫の発生状況を1ヶ月に1回以上点検し、発生を確認したときには、その都度駆除をすることとし、必要な場合には、補修、整理整頓、清掃、清拭、消毒等を行い、その結果を記録すること。

3) 給水・給湯管理(飲用・炊事用・浴用等)の評価

実施記録や実施を証明できる書面から判定する。

■参考

「水道法の一部を改正する法律」(法律第100号:平成13年7月4日公布、平成14年4月1日施行)により水道法が改正され、従来まで管理責任が明確になっていなかった 10m^3 以下の小規模貯水槽についても、清掃や検査など適正な管理が求められている。

貯水槽の管理方法

※貯水槽水道設置者は、有効容量により、次のように管理する事

	簡易専用水道 (受水槽の有効容量が 10m^3 超)	小規模貯水槽水道 (受水槽の有効容量が 10m^3 以下)
管理基準の根拠	水道法 第34条の2 水道法施行規則 第55条、56条	各自治体の供給規定(条例・要綱など)
管理内容	・水槽の清掃(1年以内ごとに1回) ・水槽の点検、汚染防止処置の実施 ・必要に応じ水質検査の実施 ・指定検査機関による管理状況の検査(年1回) ・供給する水が人の健康を害する恐れがあることを知った時には、直ちに給水を停止し、関係者に周知する。	簡易専用水道の管理基準に準ずる。 (詳細は各自治体により異なる)

■文献 51), 52), 53), 54)

■測定ガイド：機能性

■用途の測定項目及び測定機器

	事	学	物	飲	会	工	病	木	住
建物全体・共用部分									
・執務スペース	○	—	—	—	—	○	—	—	—
・天井高さ	○	○	—	—	—	—	—	—	—
・在室者数	○	—	—	—	—	○	—	—	—
・窓・机配置確認	○	—	—	—	—	—	—	—	—
・リフレッシュ空間面積	○	—	○	—	—	—	—	—	—
・内装計画確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○
・維持管理内容確認	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住居・宿泊部分									
・執務スペース	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・天井高さ	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・在室者数	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・窓・机配置確認	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・リフレッシュ空間面積	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・内装計画確認	—	—	—	—	—	—	○	○	○
・維持管理内容確認	—	—	—	—	—	—	—	—	—

- ・執務スペース：リフレッシュ空間を除く執務スペースの床面積を現場で図面と比較して面積を確認する。
- ・天井高さ：天井の高さを現場で確認する。
- ・在室者数：机の数をカウントする。
- ・窓・机配置確認：すべての座席が窓の見える位置に配置されているかを確認する。
- ・リフレッシュ空間床面積：リフレッシュ空間の床面積を現場で図面と比較して面積を確認する。
- ・内装計画確認：内装への配慮の度合いを目視で評価する。
- ・維持管理内容確認：各評価の解説文にある取組みを示す関係書類・記録類にて確認する。（取り組み部分に付箋を入れて、提出。）
- ・正確な現状図面や現状写真があり、正確な読み取りが可能であれば、図面や写真による確認も可。

■測定計画

- 測定日：特に指定しない
- 測定時刻：特に指定しない
- 測定点：代表的な居室