

特 定 建 築 物 に 該 当 す る
建 築 物 を 建 て る 予 定 の
建 築 主 の 方 へ



2026年4月

問合せ先(平日 8時30分～12時、13時～17時)			
川崎区役所衛生課	044-201-3222	宮前区役所衛生課	044-856-3270
幸区役所衛生課	044-556-6681	多摩区役所衛生課	044-935-3306
中原区役所衛生課	044-744-3271	麻生区役所衛生課	044-965-5164
高津区役所衛生課	044-861-3322		

目 次

特定建築物事前審査について	… 1
---------------	-----

- 1 特定建築物とは
- 2 特定建築物事前審査の目的
- 3 審査手順
- 4 審査内容

届出について	… 4
--------	-----

- 1 特定建築物維持管理権原者の主な義務
- 2 特定建築物所有者等の主な義務
- 3 建築物環境衛生管理技術者の職務
- 4 届出について
 - (1)届出義務者
 - (2)届出事項
 - (3)変更等の届出

参考資料「川崎市特定建築物事前審査指導事項等」	… 6
-------------------------	-----

特定建築物事前審査について

1 特定建築物とは

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て、環境衛生上必要な事項を定めることにより、その建築物の衛生的な環境を確保することが「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の目的です。その対象となる建築物が「特定建築物」であり、以下のように定められています。

【建築物における衛生的環境の確保に関する法律】（以下「法」という。）

第二条 この法律において「特定建築物」とは、興行場、百貨店、店舗、事務所、学校、共同住宅等の用に供される相当程度の規模を有する建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第二条第一号に掲げる建築物をいう。以下同じ。）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るものをいう。

2 前項の政令においては、建築物の用途、延べ面積等により特定建築物を定めるものとする。

【建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令（政令）】（以下「政令」という。）

第一条 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「法」という。）第二条第一項の政令で定める建築物は、次の各号に掲げる用途に供される部分の延べ面積（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第二条第一項第三号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が 3, 0 0 0 平方メートル以上の建築物及び専ら学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第一条に規定する学校の用途に供される建築物で延べ面積が 8, 0 0 0 平方メートル以上のものとする。

- 一 興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館または遊技場
- 二 店舗又は事務所
- 三 学校教育法第 1 条に規定する学校以外の学校（研修所を含む）
- 四 旅館

※延べ面積の計算の仕方

1 つの建築物を次の 4 つの部分に区分して計算します。

- A 専ら特定用途に供される部分（例：事務所、店舗の専用部分）
- B A に付随する部分（いわゆる共用部分）（例：廊下、階段、洗面所）
- C A に付属する部分（例：百貨店内の倉庫、事務所付属の駐車場）
- D 専ら特定用途以外の用途に供される部分（例：独立の診療所の専用部分）

* B は A と「密接不可分」の関係にあり、C は A と「機能的一体」をなしている（C は A と分離して取り扱うほど独立した機能・目的を有するものではない。）

* それぞれの床面積の合計を「A : $a \text{ m}^2$ 、B : $b \text{ m}^2$ 、C : $c \text{ m}^2$ 、D : $d \text{ m}^2$ 」とすると「 $a + b + c \geq 3, 000 \text{ m}^2$ 」であれば、特定建築物と判断されます。

（学校教育法第 1 条に規定する学校にあっては「 $a + b + c \geq 8, 000 \text{ m}^2$ 」）

なお、「 $a + b < c$ 」のとき、C は A に付属すると判断せず、D として扱います。

2 特定建築物事前審査の目的

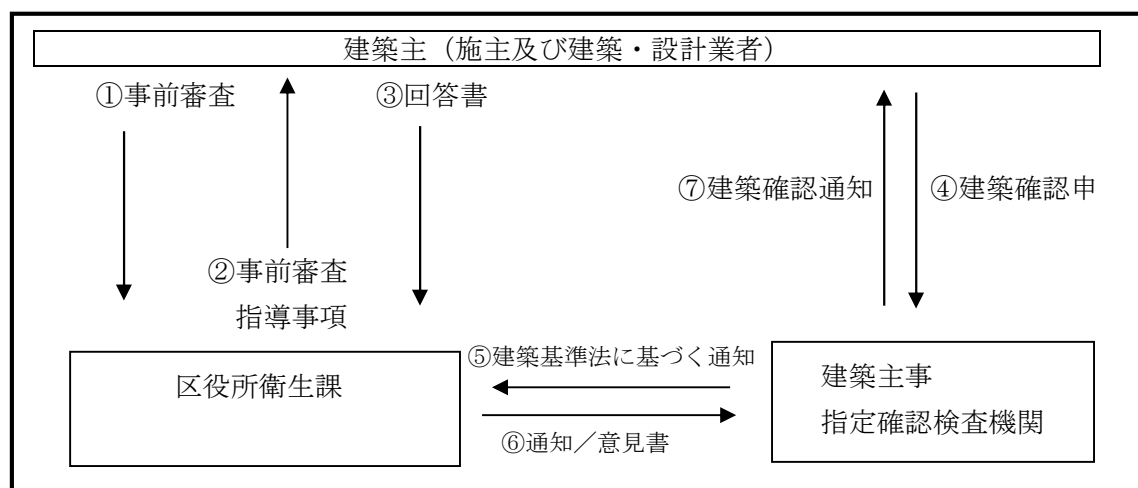
川崎市特定建築物事前審査及び指導に関する事務手続き要領に基づく特定建築物事前審査は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「建築物衛生法」という。）の管理基準を遵守できるよう、建築確認申請前に実施する構造設備の衛生に関する事前審査制度です。また、この審査は、建築基準法第93条第5項及び同条第6項に規定する建築主事等から保健所長への通知、それに対する保健所長からの意見制度を円滑に行うために実施します。

【建築基準法第93条】

- 5 建築主事又は指定確認検査機関は、第31条第2項に規定する尿尿浄化槽又は建築物における衛生的環境の確保に関する法律第2条第1項に規定する特定建築物に該当する建築物に関して、第6条第1項の規定による確認の申請書を受理した場合、第6条の2第1項の規定による確認の申請を受けた場合又は第18条第2項の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、これを当該申請又は通知に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する保健所長に通知しなければならない。
- 6 保健所長は、必要があると認める場合においては、この法律の規定による許可又は確認について、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に対して意見を述べることができる。

3 審査手順

業主、建築主事・指定確認検査機関、区役所衛生課の事務の流れは以下のとおりです。



4 審査内容

建築物衛生法に規定する特定建築物に該当すると判断された場合には、空気調和設備、給水設備、雑用水設備、排水設備、清掃、廃棄物・再利用物保管場所、その他環境衛生関係に関する事項について審査します。

審査時に必要な設計図書類は次のとおりです。

(1) 一般図面

案内図、配置図、立面図、断面図、平面図

(2) 空気調和設備関係図面

系統図、ダクト図、設備機器一覧表

(3) 給排水設備関係図面

配管系統図、貯水槽・雑用水槽・排水槽関係詳細図、設備機器一覧表

(4) 計算書

外気導入量計算書、除じん効率計算書、加湿量計算書、飲料水（湯）使用水量計算書、
雑用水使用水量計算書、排水量計算書、廃棄物・再利用物保管場所面積算定書

(5) その他市長が必要と認める書類

届出について

1 特定建築物維持管理権原者の主な義務

※維持管理権原者とは・・・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限を有する者

- (1) 建築物環境衛生管理基準に従い、当該特定建築物を維持管理する
- (2) 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
- (3) 都道府県知事等が発出する維持管理の方法の改善命令等に従う

2 特定建築物所有者等の主な義務

※所有者等とは・・・所有者又は当該特定建築物の全部の管理について権限を有する者

- (1) 都道府県知事（川崎市にあっては川崎市長）への届出
- (2) 建築物環境衛生管理技術者の選任
- (3) 建築物環境衛生管理基準の遵守
- (4) 建築物の維持管理に関する帳簿書類の備え付け
- (5) 都道府県知事等による立入検査への対応

3 建築物環境衛生管理技術者の職務

環境衛生上の維持管理に関する業務を全般的に監督

- (1) 維持管理業務計画の立案
- (2) 維持管理業務の全般的な監督
- (3) 環境衛生上の維持管理に関する測定又は検査の実施と結果評価
- (4) 環境衛生上の維持管理に必要な各種調査の実施と結果評価

4 届出について

特定建築物の所有者等は、その特定建築物が使用されるに至ったときは、その日から1ヶ月以内に、以下の事項を都道府県知事（川崎市にあっては川崎市長。提出先は所在地を管轄する区役所衛生課）に届け出なければなりません。

(1) 届出義務者

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（例えば丸借り人、事務管理者、破産管財人等）があるときは、その者が届出義務者となります。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が、連名で1通の届出書を提出してください。

(2) 届出事項

- ① 特定建築物の名称
- ② 特定建築物の所在場所
- ③ 特定建築物の用途
- ④ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令第一条各号に掲げる用途に供される部分の延べ面積

- ⑤ 特定建築物の構造設備の概要
 - ⑥ 特定建築物の維持管理権原者の氏名及び住所（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）
 - ⑦ 特定建築物の所有者等の氏名及び住所（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）
 - ⑧ 建築物環境衛生管理技術者の氏名、住所及び免状番号並びにその者が他の特定建築物の建築物環境衛生管理技術者である場合にあっては、当該特定建築物の名称及び所在場所
 - ⑨ 特定建築物が使用されるに至った年月日
- （３） 変更等の届出

上記の届出事項に変更があったとき、又はその特定建築物が用途の変更等により特定建築物に該当しなくなったときは、その日から１ヶ月以内にその旨の届出を行ってください。

また、現在使用している建築物が、用途の変更や増築等により特定建築物に該当することになった場合にも、その日から１ヶ月以内に上記の届出を行う必要があります。

川崎市特定建築物事前審査指導事項等

この参考資料の用語は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法施行令及び同法施行規則によるものとし、必要に応じて同法施行規則に基づく関係の厚生労働大臣告示によるものとします。

(空気調和設備)

1 外気の取り入れ

(1) 1人当たりの外気量

居室における二酸化炭素濃度を、法令に定める管理基準値である1000ppm 以下に維持するため、必要な外気量は設計人員 1 人当たり25m³/h以上とする。

(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・排熱・冷却塔・厨房排気・自動車排ガス等の汚染源との間に十分な距離をとる。また、隣接の建築物との相互の空気汚染防止にも配慮し、適切な位置に外気取入口及び排気口を設置する。

(3) 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置する場合、駐車場の空気が居室等に流入しない構造とする。

(4) 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。

(5) 個別空調方式の外気取り入れ

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、その周囲に十分な点検スペースを確保し、加湿装置・排水受け等の清掃及び保守点検が容易に行える場所に設置する。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) 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置するときは、温湿度を適正に把握できる位置に設置する。

(3) 個別空調方式の運転制御

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。

3 空気清浄装置

(1) 性能

エアフィルタは、室内浮遊粉じん量を法令に定める管理基準値である、0.15mg/m³ 以下に維持するのに必要な性能を有するものを設置する。

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である、40%以上に維持するのに必要な性能を有するものを設置する。また、中間期及び冬期冷房への対策も考慮し、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(蒸気式及び水噴霧式)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

加湿装置に供給する水は、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、原則として居室系統の排気とする。

(2)送風機

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置する。

(3)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置する。

6 冷却塔等

(1)設置場所

冷却塔の設置場所は、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、原則として冷却水が飛散しにくい直交流型を設置する。

(3)使用水の水質

冷却塔に供給す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)必要外気量の確保

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)温度、二酸化炭素濃度測定器の設置場所

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。

(飲料水設備)

1 貯水槽の容量

(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日使用水量の4/10から6/10を標準とする。

イ 高置水槽の容量は1日使用水量の1/10を標準とする。

(2)設置場所

ア 貯水槽は衛生上支障なく、かつ点検、清掃、補修等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、補修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、遮光について十分に配慮する。

ウ 高置水槽を設ける場合、点検、清掃、補修等が安全に行えるよう階段及び転落防止柵を設ける。

(3)点検スペース等

貯水槽の周囲は六面(天井面、床面、壁面)からの点検、清掃、補修等が容易に行えるよう、十分なスペースを確保する。

(4)2槽式

貯水槽は、清掃時にも支障なく給水できるよう、原則として2槽式とする。

(5)停滞水防止構造

常に衛生的な水を確保するため、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。

(6)マンホール(蓋)

マンホール(蓋)の構造等は次による。

ア マンホールの直径は60cm 以上とし、マンホール蓋は防水型・鍵付で、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、マンホール蓋は密閉かつ堅固な構造とし、樹脂製のものにあっては二重蓋等とする。

(7)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間の吐水口空間を十分に確保する。

(8)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ともに、それぞれに排水口空間を確保する。

(9)非常用給水栓

貯水槽を設置する場合には、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)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。

(2)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、有効な吐水口空間を確保できない場合には、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、次の措置を講ずる。

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。

(雑用水設備)

1 使用基準

(1) 水源・原水・用途・水質基準

上水以外を水源とする雑用水にあつては、塩素系薬剤による消毒を行い遊離残留塩素濃度を保持する。さらに、水洗便所、散水、修景、清掃の用に供する水については、用途に応じた水質を確保する。なお、再生(処理)水を散水、修景、清掃の用途に使用する場合は、し尿を含む水を原水として用いてはならない。

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、補修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、塩素消毒設備及び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、広域循環方式等で他から再生水等の供給を受ける設備を有している場合はこの限りではない。なお、飲用系から補給する場合は、間接給水等により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、その旨を色別等に表示する。

(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、検水栓設置場所には、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) 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設置しない。また、洗浄装置付便座を設置する場合は、洗浄装置には飲料水を供給する。

3 雨水利用

(1) 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、処理施設に必要な設備は次による。

ア 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、スクリーン、沈砂槽、ろ過装置等の設備を設ける。

イ 塩素消毒設備を必ず設ける。

ウ 余剰雨水を排除する設備を設ける。

4 修景設備

(1) 消毒装置・ろ過装置の設置

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、たとえ水源が上水であっても、塩素消毒装置及びろ過装置を設ける。

(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、原則として小規模な排水槽を除き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、次に示す構造及び設備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程度の位置に設ける。

ウ 排水ピットに向けて1/10から1/15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以上としマンホール蓋は防臭型とする。また、槽ごとに点検、清掃、補修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。

2 排水ポンプ

(1) 排水ポンプ

排水ポンプは、2台以上設ける。

排水ポンプには、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 排水管

(1)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 阻集器

(1)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、かつ器内の点検、清掃、補修等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。

(清掃、廃棄物保管場所)

1 清掃

(1)休憩室・更衣室

清掃従事者等のための専用の休憩室、更衣室を設ける。

(2)資機材倉庫

専用の資機材倉庫を設ける。

2 廃棄物・設置場所

(1)面積及び設置場所

廃棄物の種類に応じ、分別して保管するのに十分な広さを有し、収集及び運搬が容易で、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。

(2)構造設備

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。

(その他の審査事項)

1 喫煙場所

(1)分煙対策

喫煙場所を設置する場合には、すき間のないように区画した上で、適切な排気対策を講じ、たばこ煙が居室等に流出しない構造とする。

2 管理人室等

(1)管理人室

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

管理用資材置場等を確保する。