

蓄積物を除去することが必要である。ちゅう芥は槽内のバスケットに溜まるようになっているので、原則として**使用日毎**に取り除く。放置しておけば腐敗して悪臭を放つことになる。また、1～2カ月に1回程度、槽内の底壁面、トラップ等についてグリースや沈積物を、高圧洗浄等で清掃する。

槽内の蓄積物の除去には、バキュームで引っ張ることが一般に行われている。なお、グリース阻集器で発生する廃棄物も産業廃棄物となるので、専門の業者に委託する。グリース阻集器内は、清掃に便利のように内部の仕切り板が外せるようになっているので、清掃後は正しい位置にセットされているか確認する。

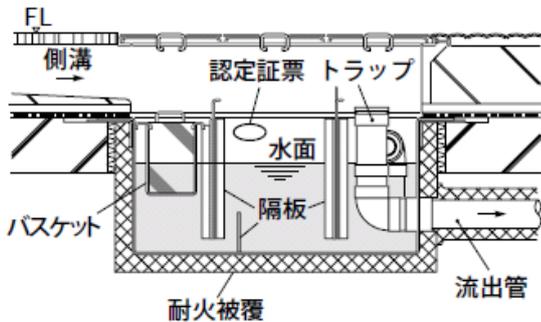


図4-2 グリース阻集器の例

(4) 通気管の保守

通気管の末端には通気網を設けるが、長い年月外気にさらされていれば、腐食したり、脱落したりして鳥の巣になるといったこともあり、定期的に点検することが必要である。

また、通気管が腐食して穴が開いたり、通気弁が故障して開いたままになっていると、建築物内に下水臭が漂うので、1年に1回程度、定期的に、系統ごとに異常がないか点検・確認をする。

削除: 設計段階では、一般に7～10日位の間隔でグリースの除去をすることを前提として容量を決定し、設置しているので、清掃が不十分であればグリースの一部は排水管中に流出することになる。

削除: 毎日

コメント [m17]:

●意見⑤を踏まえ修正。

意見⑤・・・清掃は7日ごとに1回以上とし、また捕集物については使用日ごとに除去をお願いしているところ

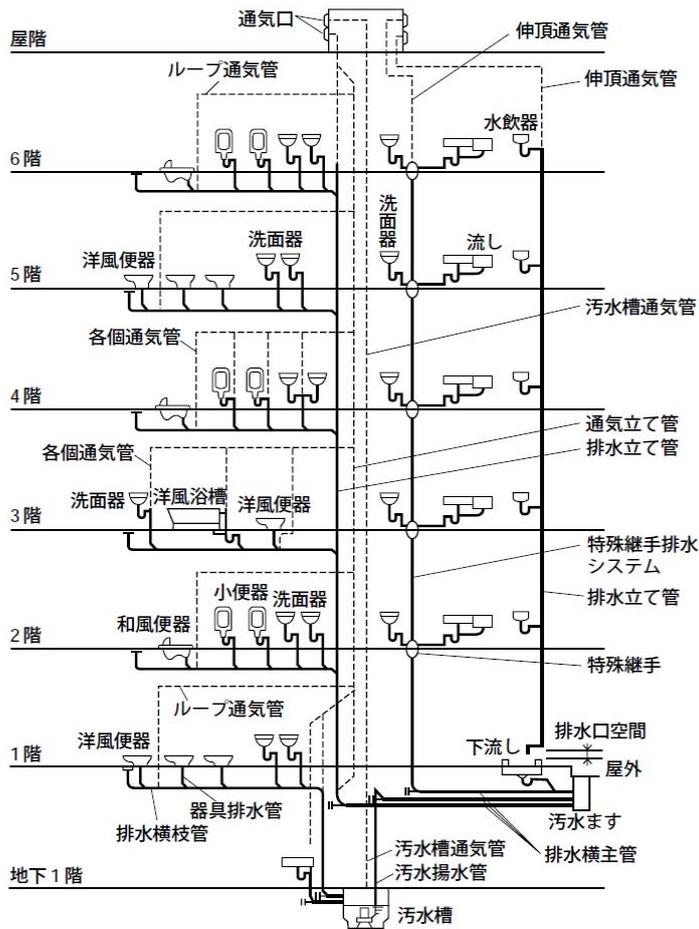


図 4 - 3 排水通気管の例

第5章 清掃の管理

— 清掃の管理 —

<基本的な考え方>

建築物衛生法における建築物環境衛生管理基準の一つとして、清掃は、日常行うもののほか、大掃除を6ヶ月以内ごとに1回定期的に統一的に行うことが定められている。

清掃は、人の健康を守る「衛生性」、人に快適さを与える「美観」、建築物の機能を長持ちさせる「保全性」、建築物各室の安全を確保する「安全性」の維持を目的として、建築物内の汚れやほこり等の異物を取り除くとともに、廃棄物を収集し、廃棄物保管場所まで運搬する維持管理業務である。また、清掃は、ほこりによるアレルギー性疾患並びにねずみ等衛生動物や害虫の発生・生息を防ぐとともに、ウイルスや微生物等による感染症を防ぐ役割も果たしている。

清掃の目的を達成するためには、清掃作業内容ごとに、日常的に行う清掃（日常清掃）と定期的に行う清掃（定期清掃）を適正に分け、計画的かつ統一的方法により清掃を行わなければならない。

また、建築物の利用者や使用者への衛生的環境の確保だけでなく、清掃従事者や利用者・使用者の安全衛生に注意を払うとともに、自然環境保護の観点から環境負荷低減に寄与する清掃を行う必要がある。

コメント [m18]:

● 委員追加意見。

削除: 庫

<維持管理方法>

1. 作業計画と作業手順書の内容

統一的な方法で、効率的かつ効果的に清掃を行うには、作業計画と作業手順書の整備が不可欠である。また、作業計画と作業手順書は、清掃従事者や建築物の使用状況の変更、清掃状況の点検結果等により、常に見直す必要がある。なお、ここでは清掃用資材と清掃用機械器具を「清掃資機材」という。

1) 作業計画

作業計画は、清掃従事者と清掃資機材を効果的に配置するために作成するものであり、対象となる作業について、いつ、誰が、どの場所を、どのような方法で行うかを示した作業の工程表である。その内容は、建築物の用途や建築資材、劣化状況を考慮した上で、対象作業（場所、作業概要、作業回数）、時間（実施日、作業時間及び時間帯）、清掃従事者（人数、氏名）、作業方法が記載されている必要がある。

2) 作業手順書

作業手順書は、誰でも統一的方法により清掃が行われ、かつ、一定の良好な水準を担保できるように作成されるものであり、対象となる場所について、どの清掃資機材を使用し、どのような方法で行うのかを示したものである。清掃資機材や作業手順方法に不備があると、浮遊粉塵や細菌等の発生を助長する場合がある。したがって、作業手順書の内容は、①対象作業項目②作業手順・作業内容・作業回数③使用清掃資機材の種類と数量④注意事項⑤最終点検を記載する。

コメント [m19]:

● 委員追加意見。

削除: 資材や清掃用機械器具

削除: 清掃用機械器具

削除: も

2. 清掃の点検方法

建築物所有者等は、建築物内の衛生的な環境を良好に保つためには、清掃の実施状況を定期的に点検する必要がある。具体的には建築物の各室を目視で点検し、清掃状態の良否を確認する。また、清掃状態の良否を点検する以外にも、清掃実施前と実施後の中間時期や清掃を行う直前の

点検は、作業計画や作業手順書の見直しを図る観点から意味をなす。特に清掃を専門業者に委託している場合は、委託した清掃が確実かつ適正に履行されているか定期的に点検する必要がある。清掃の点検ポイントは次のとおり。

清掃の点検のポイント

	評価項目	点検のポイント
作業品質	事務室、玄関、階段、トイレ、湯沸室等各室	ほこりや汚れの付着状況、臭気を点検する。また、不適切な作業により建築資材を傷めていないか点検する。
組織品質	作業計画	作業計画どおりに従事者等が適正に配置されているか、また、定期的に見直されているか点検する。
	作業実施	従事者に作業手順書が徹底されているか点検する。
	資機材管理	資機材が過不足なく準備され、資機材が使用別に管理・整備されているか点検する。
	資機材保管庫	整理整頓されているか、特殊洗剤・薬品類が誤って使用されないよう管理されているか点検する。
組織品質 *1	契約書・業務仕様書	契約書・業務仕様書の内容を正確に理解しているか点検する。
	作業実施	契約書・業務仕様書に準拠して業務が履行されているか点検する。
	自主点検	定期的に自主点検し、記録されているか点検する。
	組織管理体制	組織管理体制図が整備され、必要に応じて改定されているか点検する。
	緊急対応体制	緊急対応体制図が整備され、見やすい箇所に掲示されているか、また、従事者に徹底されているか点検する。
	苦情処理体制	苦情処理体制図が整備され、苦情等の発生時に迅速に処理できるか、また、再発防止策がとられているか点検する。
	安全衛生	安全衛生マニュアルが整備され、 従事者に徹底されているか、また、従事者の健康管理ができて いるか点検する。
	従事者研修	定期的に教育が実施されているか点検する。
	接客対応	接客対応マニュアルが整備され、従事者に徹底されているか、また、身だしなみやマナーも点検する。
	従事者控室	整理整頓され、清潔であるか点検する。
	廃棄物処理	廃棄物処理マニュアル等が整備され、従事者に徹底されているか、処理方法は適切か、事故対策が講じられているか点検する。
	館内規則・貸与品等	館内規則が守られ、貸与品等が適切に管理されているか、また、省エネルギーに努めているか点検する。

コメント [m20]: 委員追加意見。

(注釈) 作業品質とは清掃作業の結果の状態をいう。組織品質とは清掃を行う管理体制をいう。

*1 清掃を外部委託している場合に点検を行う項目。

3. 清掃に伴う廃液処理

清掃では、汚れを取り除くために水や洗剤を使用する。日常清掃で使用する水や洗剤の量はそれほど多くないが、定期清掃、特に床の表面洗浄と剥離洗浄で出される廃液は、多くの水とともに洗剤と床維持剤（ワックス）が含まれるため、自然環境保護の観点から排出する際に注意を要

する。表面洗浄は、床に施された床維持剤の表面に付着した汚れを洗剤で取り除く作業、剥離洗浄は、剥離剤・洗剤を用いて床維持剤ごと汚れを取り除く作業である。

これらの廃液を排出する際は、建築物自体への規制や廃液自体の成分等により、水質汚濁防止法や下水道法等の関係法令の他、地方自治体の条例に従い、適正に排出しなければならない。(社)全国ビルメンテナンス協会が表面洗浄と剥離洗浄の廃液成分を調べた結果、①水素イオン濃度(pH)、②生物化学的酸素要求量(BOD)、③化学的酸素要求量(COD)、④浮遊物質(SS)、⑤ノルマルヘキサン抽出物質、⑥亜鉛については、剥離剤や洗剤に含まれる界面活性剤や溶剤等の有機物、床維持剤、土砂、ほこり等による影響が大きいため、不適切な処理を行った場合、排出基準値を超えるおそれがあることから、特に注意が必要である。

廃液の処理方法として、下水道(もしくは浄化槽)への排出や産業廃棄物としての排出があるが、下水道へ排出する場合は、法律・条例に基づき下水排除基準を厳守すること、浄化槽へ排出する場合は、浄化槽の処理能力を確認すること等が必要である。

4. 廃棄物の適正処理

廃棄物の処理に当たっては、減量(減容)、再利用、再使用が求められており、法律や条例により分別が義務化されている。今日では、廃棄物が多様化しており、廃棄物の収集・運搬業務の一環として清掃従事者が事後的に分別を行うよりも、所有者等が分別ができるような環境を整備し、利用者へ分別を促すなどして、発生時点で分別を行うことが、安全・衛生・効率の観点から必要である。

なお、廃棄物の収集・運搬用具は、安全で衛生的な用具を使用するとともに、定期的に入入れを行い清潔維持に努めなければならない。また、廃棄物保管場所は、**分別に対応できる十分な面積を確保するとともに、**ねずみ等衛生動物の発生源や温床にならないよう、整理整頓・清潔維持に努め、定期的に清掃を実施する。

コメント [m21]:

●意見①を踏まえ修正。

意見①・・・「また、廃棄物保管場所は、分別に対応できる十分な面積を確保するとともに、ねずみ・・・」とすることが望ましい。

第6章 ねずみ等の防除

— I P M（総合的有害生物管理）の施行方法 —

<基本的な考え方>

平成15年4月から施行された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（以下「施行規則」という。）では、ねずみ等の防除に関して、①6月以内ごとに1回、定期的に统一的に調査を実施し、当該調査の結果に基づき、ねずみ等の発生を防止するため必要な措置を講ずること、②ねずみ等の防除のため殺そ剤または殺虫剤を使用する場合は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いることなどが導入された。さらに、空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準（平成15年3月25日厚生労働省告示第百十九号）では、食料を取扱う区域並びに排水槽、阻集器及び廃棄物の保管設備の周辺等特にねずみ等が発生しやすい箇所について、2月以内ごとに1回、その生息状況等を調査し、必要に応じ、発生を防止するための措置を講ずることなどが定められた。

このように、ねずみ・害虫等（以下「ねずみ等」という。）の対策は、人や環境への影響を極力少なくする防除体系のもとに実施することが求められていることから、ここでは、調査方法とそれに基づく効果判定法等など Integrated Pest Management（総合的有害生物管理）（以下 I P M という。）による防除体系を示す。なお、特定建築物におけるねずみ等の対策のための I P M とは、建築物において考えられる有効・適切な技術を組み合わせながら、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限にとどめるような方法で、環境基準を目標に有害生物を制御し、そのレベルを維持する有害生物の管理対策をいう。

削除：・害虫

<維持管理方法>

1. I P Mの実施にあたって

1) I P M に組み入れるべき要素は以下の通り。

(1) 生息実態調査

的確に発生の実態を把握するため、生息密度調査法に基づき生息実態調査を実施する。

(2) 標準的な目標水準

標準的な目標水準を設定し、対策の目標とする。

(3) 人や環境への配慮

防除にあたっては、人や環境に対する影響を可能な限り少なくするよう配慮する。特に、薬剤を用いる場合にあっては、薬剤の種類、薬量、処理法、処理区域について十分な検討を行い、日時、作業方法等を建築物の利用者に周知徹底させること。

(4) 有効かつ適切な防除法の組み合わせ

まず、環境整備を含めた発生源対策、侵入防止対策等を行う。発生源対策のうち、環境整備等については、発生を防止するという観点から、建築物維持管理権原者の責任のもとで実施する。

また、当該区域の状況に応じて、薬剤やトラップの利用、侵入場所の閉鎖などの防虫・防鼠工事を組み合わせる。

(5) 評価

対策の評価を I P M 導入の効率について、標準的な目標水準に照らして行い、有害生物の密度と経済的效果等の観点から実施する。

評価は IPM 導入の効率について、標準的な目標水準に照らして行い、有害生物の密度と経済的効果等の観点から実施する。

2) IPM の手順について

IPM を行う場合は以下の手順で実施する。

- (1) 実施する建築物または区域で、実施のための組織作りをし、全体を統括する責任者を決め、各担当者と役割分担を決定する。
- (2) 該当建築物または該当場所の標準的な目標水準を設定する。特に問題がなければ、IPM 実施モデルに示す水準値を採用するが、区域ごとに異なる水準値が必要な場合には、関係者が協議の上、所定的水準値を参考に新たな水準値を設定する。ただし、所定的水準値から大きく逸脱した値を設定しないようにする。
- (3) 調査を実施し、得られた結果がどの水準値（快適・警戒・措置水準）に該当するかを明らかにする。調査はまず、十分な知識を有する技術者が全体について目視を行い、次いで、問題があると思われる場所について、トラップを用いた捕獲調査等客観的に判断できる調査を行う。目視調査の際、あらかじめアンケート用紙を当該区域の管理者などに配布し、被害状況に関する回答を得て参考にすると良い。
- (4) 調査を行った場所についてそれぞれに必要な措置を実施する。調査結果が出た後、措置を実施する日まで、あまり長い期間をあげないこと。措置の内容は標準的な目標水準に示された内容とする。措置水準を超えた区域については、環境整備を基本とした発生源対策や侵入対策を行うほか、薬剤やトラップを使用して防除作業を実施する。薬剤を使用する場合は、散布する範囲をできるだけ限定し、リスクの少ない製剤や方法を優先させる。
- (5) 薬剤を使用する場合は、事前に当該区域の管理者や利用者の了解を得て実施し、処理前後 **少なくとも 3 日間はその旨の掲示を行う。****また、日常的に乳幼児がいる区域については、薬剤による処理を避ける。**
- (6) 措置を行った場所については、効果判定を行い、水準を達成しているかどうかを確認する。達成していない場合、原因を調査したうえで再度措置を行う。
- (7) 以上の経過については全て記録をとり保存する。

記録には **防除作業を実施した** 日時、場所、実施者、調査の方法と結果、決定した水準、措置の手段、実施場所、評価結果を含める。結果はできるだけ詳細に記述する。

コメント [m22]:

●意見⑨等を踏まえ修正。
意見⑨…事前通知は「少なくとも一週間前」に変更し、周知する内容として「日時、作業方法、実施場所、使用薬剤名、健康影響の例と注意事項」を記載して、実施後は「一週間後」まで掲示しておくこととする。と変更する

コメント [m23]:

●意見⑭等を踏まえ修正。
意見⑭…特に、乳幼児、児童が利用する施設では、配置・施行場所に留意する旨加筆する。

2. 標準的な目標水準

ねずみ・害虫対策で生息密度が 0 になることを目指すのは、僅かな発生場所や潜伏場所の見落とし、対策後の防除対象区域外からの侵入等、防除を請け負う側にとっては継続した防除活動が必要になるなど、経済的、精神的な負担が大きい。一方、建築物の利用者にとっては、害虫等が僅かに生息したとしても、それほど大きな障害となることはなく、逆に 0 を求めるあまり、徒に過度の薬剤使用を招き、その弊害を受けてきた過去の例が多い。このようなことから快適環境の確保という法の趣旨を踏まえれば、許容水準ともいべき目標を設定し、それを目標に管理することが妥当である。これを標準的な目標水準として設定した。

ここでは調査から得られる捕獲指数をもとに、水準を 3 段階に分けて値を示し、それぞれに必要な措置を定めた。

- ①「快適水準」：法の精神に定められた「良好な状態」をいう。

施行規則及び告示に基づき、6 か月以内に一度、発生が多い場所では 2 か月