

## 2 設備の点検結果

### (1) 空調管理

項目	No	検査項目	判定
外気取入口	28	排気口や冷却塔が、外気取入口に悪影響を与えていないこと。	
	29	排気口や冷却塔が、隣接ビルの外気取入口などに悪影響を与えていないこと。	
空調設備等	30	空調機周囲又は空調機械室内が汚れていたり、物置化していないこと。	
	31	空調機フィルター・冷温水コイル・送風機・加湿減湿装置等の維持管理が良好であること。	
	32	ダンパー・自動制御装置等に、汚れや機能不良がないこと。	
	33	吹出口及び返気口に汚れや障害物がないこと。	
	34	冷却塔に汚れや機能不良がないこと。	
	35	従業員控室・便所・湯沸室・駐車場等の換気状況が良好であること。	
その他	36	厨房グリスフィルター等が、著しく汚れていないこと。	
	37	居室の空気環境等がおおむね良好であること。	

### (2) 給水管理

受水槽・高圧水槽

貯水	38	貯水槽の周囲・ポンプ室等に汚れ・損傷その他の異常がないこと		
	39	貯水槽内部に異常がないこと。		
	水槽	40	貯水槽の容量が適正でショートサーキットがないこと。	
		41	マンホールの位置・大きさ・立ち上げ・防水・施設等が良好であること。	
		42	吐水口空間・排水口空間が確保されていること。	
	等	43	オーバーフロー管・通気管の防虫網の整備が良好であること。	
逆流防止措置等		44	飲用以外の設備（冷却塔・膨張水槽・消防用補給水槽・雑用水受水槽等）からの逆流のおそれがないこと。	
	45	クロスコネクションがないこと。		

項目	No	検査項目	判定
その他	46	防錆剤等の注入方法・管理状況が良好であること。	

### (3) 排水管理

排水槽	47	槽の点検・清掃が困難でないこと。	
	48	悪臭及び浮遊物等の発生が著しくないこと。	
付帯設備	49	排水管、トラップ等の詰まり・漏れ・悪臭の発生・封水切れ・沈殿物等が著しくないこと。	
	50	厨房排水に対してグリス阻集器が設置されていること。	
	51	グリス阻集器の詰まり・悪臭の発生・沈殿物・浮遊物が著しくないこと。	

### (4) 清掃等

清掃	52	清掃用具類が整然と保管され破損等がないこと。	
	53	清掃状況が良好であること。	
廃棄物等	54	廃棄物・再利用物の保管場所とその付帯設備（洗浄、排水、換気）が確保されていること。	
	55	廃棄物・再利用物の保管状況が良好であること。	

### (5) ねずみ・こん虫等の防除

ねずみ・こん虫等の防除	56	厨房・食品庫・廃棄物保管場所等はねずみ・こん虫等の出入を防ぐ構造であること。	
	57	食料品・厨芥類等の保管状況が良好であること。	
	58	ねずみ・こん虫等生息状況 種類 生息場所 ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	

### (6) 雑用水

雑用水	59	使用用途・誤飲防止の表示等が適切であること。	
	60	貯水槽・配管設備等の整備が良好であること。	

### (7) 吹付けアスベスト

吹付けアスベスト	61	吹付けアスベストが利用者等に危険な状態で放置されていないこと。	
----------	----	---------------------------------	--

### 3. ビル内廃棄物の適性処理に関する調査研究

ビル内廃棄物処理に関する問題点の抽出(案) 1999. 3. 15 垂水弘夫

#### (1) 「ビル衛生管理法」ならびに同施行令、省令等に関する問題

廃棄物に関する規定がほとんど見当たらない点がまず問題点として挙げられる。建築物における衛生的環境の確保のためには、ビル内廃棄物の適正な分別、収集、運搬、保管および処理が必要であることを明文化する必要がある。世の趨勢となっている廃棄物のリサイクル、分別回収に整合するビル内廃棄物処理を確立するためには、「分別」という文言を盛り込むべきである。また、法の対象とする建物用途、規模についても社会全体的な廃棄物問題への取り組みという観点から検討する必要がある。

#### (2) 建築物の種別・業態・規模に応じた廃棄物発生原単位の調査に関する問題

廃棄物の減量化を推進するためには、建築物の種別（テナントの業態）、規模、分別の程度等に応じた廃棄物の標準的な発生量（原単位）が明確とされている必要がある。ビル自身が目標値を掲げたり、また、自治体が指導する際の基準となるべき数値である。これまでも調査例はあるが、標準値として採用できる程の大規模な調査結果は示されていない。

#### (3) ビル内廃棄物の分別に関する問題

現実問題としてビル内における廃棄物の分別が求められるようになった結果、今後、以下のような点について検討する必要性が生じている。

- イ) 分別ならびに分別の良否に関する責任所在の明確化
- ロ) 責任所在の明確化に関する検討を踏まえた賞罰の制度化
- ハ) 責任所在の明確化に関する検討を踏まえた経費負担
- ニ) 前項ハ) に関連し、ビルメンテナンス従業員の作業増の定量的把握
- ホ) 前項ハ) に関連し、分別収集・保管に伴う使用面積増、処理設備増の定量的把握
- ヘ) 廃棄物処理契約に含まれるべき条項の整理
- ト) 地域の事情により自治体の指導する分別内容・数に相違があり、このことが前項イ)～ヘ) に影響を及ぼす点

(4) 建築計画及び設計における廃棄物処理の位置付けに関する問題

ビル内における廃棄物処理の流れ、すなわち、分別、収集、運搬、保管、処理の各段階で要する作業あるいは状態を衛生的かつ効率的とするような建築計画及び設計が、必ずしも十分になされていないという問題がある。これからのビル設計のためには、特に廃棄物の分別を念頭においた動線、所要面積、設備等に関する設計用資料を整備する必要がある。

(5) ビルにおける廃棄物焼却炉の設置状況ならびに稼動状況に関する問題

地方を含む全国的な問題として、ビルに設置されている小型焼却炉の設置状況（数、規模、割合）ならびに稼動状況（焼却内容、量、時間、汚染質排出濃度）を把握する必要がある。

(6) 関連用語の整理問題

ビル内廃棄物に関連する用語について、定義と使い方を明確にする必要がある。

## ビル内廃棄物の適正処理に関する調査研究

## 1. ビル内廃棄物処理に関する過去の研究

## (1) 過去の実態調査

【実態調査A<sup>1)2)3)</sup>】

調査対象	北海道から九州まで10都道府県の全国に立地し、用途が事務所ビル
回収数	272件
調査時期	1990年10月配布、12月回収

## 調査項目

- 1) ビルの概要  
主用途、従用途、延べ床面積・基準階面積・清掃対象面積、階数、竣工年月・改修年月、ビル管理者の常駐、駐車場の有無
- 2) ごみの処理契約  
ごみ処理責任者の有無、ごみの管理者について、清掃とごみの収集形態、ごみ処理の契約範囲、ごみ排出量の把握方法、契約費の決定方法、業者の選定方法、清掃に係わる曜日別人員数・契約会社数・労働時間、ごみ収集に係わる曜日別人員数・契約会社数・労働時間
- 3) ごみの発生と収集状況  
ごみの発生状況、ごみの収集機材、ビン類・缶類・たばこの吸殻の分別、収集容器の容量・使用回数・数、ごみの輸送主体
- 4) ごみの水平運搬と各階の一時ごみ置き場  
ごみ運搬用機材使用状況、ごみ運搬用機材の容量・使用回数・数、一時ごみ置き場保有状況・広さの評価
- 5) ごみの垂直運搬と処理  
ごみ運搬用機材使用状況、ごみ運搬設備の容量・数、エレベーター共用理由、ダストシユート使用状況・付帯装置、処理設備の概要・意見
- 6) ごみの保管と処分  
最終集積所保有状況・設置階・付帯設備、最終集積所の面積・広さの評価・最大貯留時間、ごみの処分状況、収集車入出・搬出状況、中間処理設備の使用状況・設置階
- 7) ごみの再資源化  
有価物の分別状況・分別段階・分別主体者、分別を行っていない理由
- 8) 臭気・騒音  
設備からの臭気・騒音意識評価

【実態調査B<sup>4)</sup>】

調査対象	東京、大阪に本社のある建設会社及び設計事務所を中心に無作為に選定
回収数	177件
調査時期	1991年10月配布、同年11月～12月回収

## 調査項目

- 1) ビル内廃棄物処理の考慮の有無
- 2) ビル内廃棄物を考慮する段階
- 3) ビルの設計において廃棄物処理を考慮する方
- 4) ビル内廃棄物処理に関して考慮されている項目
- 5) 自社の基準

【実態調査C<sup>4)</sup>】

調査対象	全国の県庁所在地及び政令指定都市における環境関係部課
回収数	34件
調査時期	1991年12月配布、1992年1月～2月回収

調査項目

- 1) 役所内での対応
- 2) 建設指導課での対処
- 3) 相談の頻度(年間・月間)
- 4) 確認申請の時点での打ち合せ
- 5) ビルの新築時の相談内容
- 6) 指導項目
- 7) 役所内での基準

【実態調査D<sup>5)</sup>】

調査対象	東京、神奈川、千葉に所在するなるべく竣工年度の新しい事務所ビル
回収数	東京都内119棟、神奈川県内26棟、千葉県内13棟(計158棟)
調査時期	1992年7月～10月

調査項目

- 1) ビルの概要  
名称、所在地、竣工年月、階数、延床面積、基準階面積、収集面積、用途内訳、在館人数
- 2) 従事体制  
ビルメンテナンス従業員、日労働時間、週労働時間
- 3) 発生状況  
廃棄物の種類、排出量
- 4) 分別状況  
分別の種類、分別段階、容器、分別の程度
- 5) 一時ごみ置き場  
設置数、面積、広さの感覚
- 6) 運搬設備  
エレベーターの利用、エレベーターの大きさ
- 7) 処理設備  
設置の有無
- 8) 最終集積所  
箇所数、面積、広さの評価、設置の屋内外の別、収集車の出入りの可否、搬出頻度
- 9) ビルメンテナンス従業員専用休憩室  
有無、面積、男女の別、和洋の別、広さの感覚、設置設備

【実態調査E<sup>6)7)8)</sup>】

調査対象	北海道から九州まで14都道府県の全国に立地し、建物用途を次のように14分類し、調査を行った。 一般事務所(その他一般・商社・広告宣伝・報道(電波)・報道(活字)・コンピューターセンター・金融・出版)、百貨店・大型物品販売、劇場・ホール・集会場、宿泊施設、教育施設、飲食店、集合住宅
有効回答	227件
調査時期	1993年8月～12月配布・回収

## 調査項目

- 1) ビルの概要  
名称、所在地、地上階数、地下階数、延床面積、基準階面積、建物用途、従用途、竣工年月、在館人員数、収容人員数
- 2) 契約関係  
ごみ収集・処理の契約範囲、収集作業の範囲、収集頻度、契約費の基準
- 3) 従事体制  
ビルメンテナンス従業員数、日労働時間、週労働時間、収集面積、収集形態
- 4) 廃棄物発生状況  
廃棄物の種類、排出量
- 5) 分別状況  
分別が発生段階のごみ、分別が搬出時のごみ、分別容器の有無、容器の識別方法、分別の程度、分別作業場所、作業場所は適当かどうか、適当でない場合の希望作業場所
- 6) 搬出状況  
委託業者、搬出の状況、ごみの単価
- 7) 一時ごみ置き場  
設置状況、面積、広さの感覚、必要な面積の増減
- 8) 運搬設備  
エレベーターの種別設置基数、利用数、かご面積、台車の大きさ
- 9) 処理設備  
設置の有無、今後の設置希望設備
- 10) 最終集積所  
設置の屋内外の別、面積、広さの感覚、収集車の出入りの可否、搬出頻度
- 11) ビル内での問題点  
廊下の段差、非自動ドア

## 【実態調査F<sup>9)</sup>】

調査対象	県庁所在地、及び政令指定都市、保健所設置市に立地する事務所ビルか官公庁ビルである建物を対象とし、全国規模で調査を行った
有効回答	353 件
調査時期	1998 年 5 月～6 月配布・回収

## 調査項目

- 1) ビルの概要  
所在地、延床面積、階数、建物用途
- 2) 廃棄物の発生状況・作業  
廃棄物の種類、収集作業の範囲
- 3) 分別状況・排出量  
分別方法、分別数、分別内容、分別実施者、発生段階の分別状況、ビルメンテナンス業者の再分別状況、分別グループごとの排出量
- 4) 搬出方法・処理方法  
分別グループごとの委託業者、新聞・雑誌を含むその他の紙・OA紙・段ボールの処理方法、厨芥及び塵埃の処理方法
- 5) 廃棄物収集・処理作業量  
ビルメンテナンス従業員の収集処理や分別作業量
- 6) 契約関係  
契約形態、収集作業の範囲、収集頻度、分別の明記、自由意見
- 7) 政令指定都市条例収集

## (2) 調査結果の概要

### 1) ビル内廃棄物の発生状況

ビル内から発生する廃棄物は、建物用途によりその種類に特徴が現れている。また、ビル内廃棄物の排出量に関する過去の調査結果はバラツキが生じているので、標準値を設定するためにもさらなる大規模な調査が必要である。

### 2) ビル内廃棄物の分別状況

現在、ほとんどの建物でビル内廃棄物の分別が行われているが、その分別方法は、各自治体の条例等に基づき、適切に分別を行わなければならないとされている。年々、ビル内廃棄物の分別数が増加傾向にあるため、時系列的な調査、各市町村条例別の分別数の比較などの調査を行う必要がある。

分別には、大別して利用者側が行う分別と、ビルメンテナンス会社が行う分別に分かれる。しかし、利用者側が廃棄物発生段階で分別している場合、半数の割合で完全分別されておらず、ビルメンテナンス会社の再分別が発生することが結果として出ている。ビルメンテナンス従業員の分別に携わる作業量・作業時間などの詳細な調査を行う必要がある。

### 3) 廃棄物処理に関する建築の状況(動線、面積)

ビル内廃棄物処理に関連する保管・作業場である一時ごみ置場面積、最終集積所面積の調査は行っている。今後、従業員が必要とする廃棄物保管場所の面積基準及び算出方法などの調査研究を行う必要がある。

### 4) 廃棄物処理に関する設備の状況

ビル内廃棄物の分別収集・処理を行う時は、まず利用者などが廃棄物発生段階時で分別するための専用容器が必要になる。専用容器が設置されている割合が高い廃棄物としては、缶、ビン、厨芥となり、それでも半数程度の割合であった。

建物に設置されている廃棄物の処理設備について設置数の最も多い処理設備は、「冷蔵庫」、「焼却炉」、「圧縮機」、「切断機」などであった。今後の法改正の動向により、設備の種類、必要設置数の動向を追う必要がある。

### 5) 政令指定都市条例の比較調査

収集できた政令指定都市条例の比較調査<sup>9)</sup>では、廃棄物管理責任者、廃棄物・再資源化物保管場所、廃棄物・再資源化物保管場所の面積基準について調査している(別紙-1)。

### 6) ビル内廃棄物処理関係者の立場の整理と意見

理想的なビル内廃棄物の収集・処理システムのあるべき姿の指針が下記の通り示されている<sup>5)</sup>。

廃棄物の減量化・再資源化・再利用を促進するためには、発生時点で再利用可能なごみと廃棄するごみとの分別が徹底されなければならない。そのためには、個人のモラルのみに依存することなく、関係者の果たすべき役割を討議・検討し、組織的な管理体制を整備

する必要がある。

また、ビル内の廃棄物の用語に関しては、法律上で規制されていないので、ここでは、ビル内で処理される廃棄物・廃棄物関連作業を系内——とし、廃棄物排出段階での分別排出を事前分別、系内廃棄物会社の分別を事後分別と統一している。

- ビル所有者・管理者
  - ① 系内廃棄物処理計画を策定する
    - 分別の種類を明記する必要がある
  - ② ビル入居者及び廃棄物処理関係者に、この処理計画に則り、適正に排出、処理するよう指示、指導する
  - ③ この処理計画に則り、系内廃棄物を的確に処分する
  - ④ 系内廃棄物の減量化・減容化に努力する
  - ⑤ 系内廃棄物管理責任者を設定する
  - ⑥ 系内廃棄物の管理に関する契約を締結する
  - ⑦ 系内廃棄物の処理に必要な容器、集積場所、保管場所等を適正に準備する
- ビル入居者
  - ① 系内廃棄物処理計画に則り、
    - ・ 系内廃棄物の減量化・減容化に努力する
    - ・ 系内廃棄物の分別排出を行う
    - ・ 必要な場合には、自己の責任でビル外に排出する
  - ② 従業員にこれらを徹底するために、系内廃棄物排出責任者を設定する
- 系内廃棄物処理会社・ビルメンテナンス会社
  - ① 系内廃棄物処理計画に則り、
    - ・ 系内廃棄物の系内収集・系内運搬・系内処理・系内保管を実施する
    - ・ 系内廃棄物の減容化に努める
  - ② 必要な場合には、系内廃棄物の事後分別を行う
- 廃棄物運搬処理許可会社
  - ① 系内廃棄物の管理に関する契約に基づき、搬出された廃棄物の収集・運搬・処理を実施する
  - ② 分別可能廃棄物を明確化する
- 国・地方自治体
  - ① リサイクルマーケットの整備・拡充を推進する
    - ・ 廃棄物の分別・再利用・再資源化の啓蒙・普及に努める
    - ・ 古紙マーケットの安定化を図る
    - ・ 集団回収を促進する
  - ② リサイクル促進のための優遇措置を講じる
  - ③ リサイクル促進のための研究開発を促進する



#### ④ 廃棄物問題に関する教育啓蒙を行う

- ・ 排出者の意識改革を進める

このような建物内でのビル内廃棄物の収集・処理システムを構築・実践するためには、多面的な角度で捉えた調査研究を行う必要がある。

#### <引用文献>

- \*1 久保猛志、垂水弘夫、湯田基弘：ビル内における廃棄物の収集及び処理に関する調査研究 その1 調査概要と発生・収集段階における諸問題について：日本建築学会大会学術講演梗概集、1991年9月
- \*2 湯田基弘、垂水弘夫、久保猛志：ビル内における廃棄物の収集及び処理に関する調査研究 その2 運搬・保管・処理の各段階における諸問題について：日本建築学会大会学術講演梗概集、1991年9月
- \*3 湯田基弘、垂水弘夫、久保猛志：ビル内における廃棄物の収集及び処理に関する調査研究 その3 全国のビルメンテナンス業者に対するアンケート調査：日本建築学会大会学術講演梗概集、1992年8月
- \*4 久保猛志、垂水弘夫、湯田基弘：ビル内における廃棄物の収集及び処理に関する調査研究 その4 全国のビル設計者及び関連行政部署に対するアンケート調査：日本建築学会大会学術講演梗概集、1992年8月
- \*5 (社)日本建築学会 廃棄物と建築計画特別研究委員会：ビル内廃棄物の適正処理と設計計画のあり方、1996年3月
- \*6 垂水弘夫、久保猛志、湯田基弘：廃棄物処理の観点からみた事務所ビルの建築設計計画に関する調査研究～ビルメンテナンス従業員を対象とした作業環境の実態調査：日本建築学会計画系論文報告集 第454号 113-121、1993年12月
- \*7 久保猛志、垂水弘夫、酒井健興：廃棄物処理の観点からみた事務所ビルの建築設計計画に関する調査研究～建物用途別及び種類別廃棄物排出量と分別収集の実態：日本建築学会計画系論文報告集 第471号 39-45、1995年5月
- \*8 垂水弘夫、久保猛志、酒井健興 廃棄物処理の観点からみた事務所ビルの建築設計計画に関する調査研究～廃棄物の運搬・保管・処理に係わるビルの諸条件の実態：日本建築学会計画系論文報告集 第480号 69-76、1996年2月
- \*9 (社)全国ビルメンテナンス協会 建物衛生管理委員会：ビルメンテナンス誌、1998年11月

## 事業系一般廃棄物に関する条例（政令指定都市）一覧表

平成10年5月現在

市	改正日	条例名	条例内容
函館市	H9年3月	「函館市廃棄物の処理及び清掃に関する条例」	なし
札幌市	H6年3月	「札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②事業系廃棄物保管場所の設置義務(条3) ③再利用対象物保管場所の設置義務(条3)
郡山市	H7年10月	「郡山市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例」	なし
千葉市	H7年10月	「千葉市廃棄物の適正処理及び再利用等に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②事業系一般廃棄物の保管場所の設置義務(条3) ③再利用対象物保管場所の設置義務(条2)努める(条1)
横須賀市	H9年3月	「廃棄物の減量化、資源化及び適正処理などに関する条例」	①「事業系一般廃棄物管理責任者」*条件付き ②一般廃棄物保管施設の設置の協議
横浜市	H4年9月	「横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の設置義務(条3) ③再生利用対象物保管場所の設置に努める(条1)
川崎市	H4年12月	「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」	①「事業系一般廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の確保に努める
東京都	H10年7月	「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の設置義務(条3) ③再利用対象物保管場所の設置義務(条3) ④廃棄物保管場所の面積算出規準 ⑤再利用対象物保管場所の面積算出規準
名古屋市	H10年3月	「名古屋市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の設置義務(条2) ③再利用対象物保管場所の設置義務(条2)
大阪市	—	「大阪市廃棄物の減量推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②一般廃棄物の保管施設の設置に努める(条3) ③再利用対象物の保管施設の設置に努める(条3)
奈良市	—	「奈良市廃棄物の処理及び清掃に関する条例」	①「一般廃棄物管理責任者」の選任
神戸市	H9年3月	「神戸市廃棄物の適正処理、再利用及び環境美化に関する条例」	①「廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の設置義務(条2) ③資源化物保管場所の設置義務(条2) ④廃棄物保管場所の面積基準 ⑤資源化物保管場所の面積基準
岡山市	H6年3月	「岡山市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例」	①「事業系廃棄物管理責任者」の選任 ②事業系廃棄物保管場所の設置義務*条件付き ③再利用対象物保管場所の設置義務*条件付き
呉市	H5年7月	「呉市廃棄物の処理及び清掃に関する規則」	なし
広島市	H5年3月	「広島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例」	①「一般廃棄物管理責任者」の選任 ②廃棄物保管場所の確保に努める ③資源化物保管場所の確保に努める

## (条例内容の注釈)

下記の①～⑤までの項目について、条例に定められている場合は記載。

- ①廃棄物管理責任者の配置状況
- ②廃棄物保管場所の設置状況  
条1(建築物の所有者のみ対象)/条2(賃貸しようとする者のみ対象)/条3(条1と条2の双方)
- ③再利用対象物保管場所の設置状況  
条1(建築物の所有者のみ対象)/条2(賃貸しようとする者のみ対象)/条3(条1と条2の双方)
- ④廃棄物保管場所の面積算定規準がある
- ⑤再利用対象物保管場所の面積算定基準がある

## 昭和58年 建築確認申請時指導要綱（抜粋）

### ビル衛生管理の建築確認申請時指導要領

#### 第1 目的

この要領は、特定建築物の建築確認申請時における図面審査指導について必要な指導事項を定め、適正かつ統一性のある指導を行うことにより、特定建築物の良好な衛生的環境を確保し、もって国民の健康的な生活に寄与することを目的とする。

#### 第2 定義

この要領における用語の意味は、次に定めるところによる。

- 1 「特定建築物」とは、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号）第2条に規定する建築物をいう。
- 2 「図面審査指導」とは、「建築基準法」（昭和25年法律第201号）第93条第4項に規定する建築主事からの通知に基づいて行う指導をいう。
- 3 「法令」とは、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号）、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行令」（昭和45年政令第304号）及び「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」（昭和45年厚生省令第2号）をいう。

#### 第3 空気調和設備

）

#### 第6 廃棄物保管場所等

- (1) 廃棄物等を収納するのに十分な広さを有する保管場所を設ける。
- (2) 保管場所は、廃棄物の収集及び搬出が容易で、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、収集や搬出の経路についても、衛生的な状況が保てるようにする。
- (3) 保管場所及び保管設備は、衛生的に支障のない構造とする。
- (4) 保管場所には、換気、給水、排水設備等の付帯設備を設ける。

#### 第7 管理人室・清掃従事者控室等

- (1) 維持管理の上で必要な管理人室や清掃従事者控室などの専用室を、原則として設ける。
- (2) 清掃用具置場や管理用資材置場等を確保する。

## 廃棄物保管場所等

(廃棄物等保管場所の設置)

(1) 廃棄物等を収納するのに十分な広さを有する保管場所を設ける。

(解説)

特定建築物から排出される廃棄物を衛生的に取り扱うために、その廃棄物を十分収納し、その種類に応じた適切な保管のできる廃棄物の保管場所を設置する必要がある。

また、再利用対象物の保管場所を設置する場合についても、廃棄物の保管場所に準じた構造設備とする。

なお、東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例により、特別区内に大規模建築物を建設する場合、廃棄物保管場所及び保管設備を設置しなければならない。

また、そのうち専業用に供する面積が3,000㎡以上の建築物については、再利用対象物の保管場所を設置しなければならないとされている。

したがって、当該建設者は、対象建築物を管理する清掃事務所の指導を受ける必要がある。

保管場所の面積は、排出量に応じた適切な面積とする。

なお、東京都清掃局における、算定方法を表1.及び表2.に示す。

(参 考) 東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例 第20条第6項  
第57条第1～3項  
同 規則 第6条  
第9条第1～2項  
第40条第1～3項

同 知事が別に定める基準

(保管場所の位置)

(2) 保管場所は、廃棄物の収集及び搬出が容易で、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、収集や搬出の経路についても、衛生的な状況が保てるようにする。

[解 説]

保管場所が、建築物の途中階や搬出車が停車する場所から極端に離れている場合は搬出入の作業中に、廃棄物が飛散するなど周囲に衛生的な影響を与えるおそれがある。保管場所の位置は、これらのことも考慮して定める必要がある。

また、収集や搬出の経路が、テナントの専用通路等と重複することがないように、その動線も配慮して決定する。

(廃棄物等保管場所の構造)

(3) 保管場所及び保管設備は、衛生的に支障のない構造とする。

[解 説]

保管場所は、以下の構造基準を満たすものとする。(図1. 参照)

ア 他の用途との兼用はしない。(例：清掃用具置場との兼用等)

イ 密閉区画構造とする。

ウ 分別して収集・保管ができる構造とする。

エ 床・壁面等は、不透材質とする。

オ 床排水に支障のないように、適度の床勾配・床排水設備等を設け、排水管等に流入する構造とすること。

(付帯設備)

(4) 保管場所には、換気、給水、排水設備等の付帯設備を設ける。

[解説]

保管場所には以下の設備を設ける。(図1. 参照)

ア 換気設備

屋内設置の場合には、第1種換気設備を設ける。屋外設置では近隣等に影響を及ぼさない適正な換気設備(通気口)を設ける。

イ 給水設備

保管場所を衛生的に管理するために、給水栓を設ける。給水栓は、バキュームブレーカ付きとする。

ウ 冷蔵保管場所

厨芥類が多量に排出される場合は、腐敗・臭気の発生等を防止するため、冷蔵・冷房設備等を設ける。

エ 防虫網

給排気口等、開口部には全て2mm目(12メッシュ)程度の耐腐食性材質で作られた防虫網を設置する。

[参考] 東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例 第57条第2から3項

同規則 第40条第3項

同知事が別に定める基準

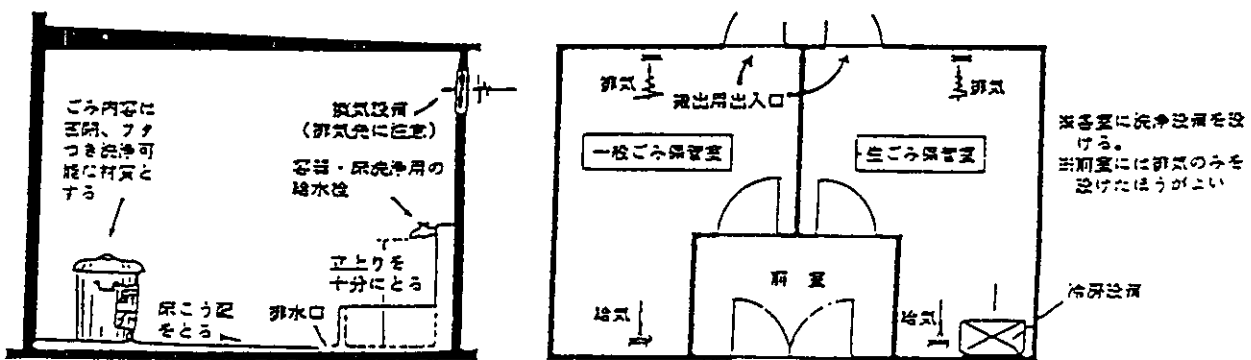


図1. 廃棄物保管場所の構造と付帯設備

## 管理人室・清掃従事者控室等

### (管理人室等の設置)

(1) 維持管理の上で必要な管理人室や清掃従事者控室などの専用室を、原則として設ける。

#### [解 説]

管理人室や清掃従事者のための休憩室あるいは、更衣室等は建築物の管理をする上で、必要不可欠のスペースである。

いわゆる無人管理といわれる建物であっても、監視パネルや各種帳簿の保管ための場所が必要であり、管理人室を設けることが望ましい。

なお、設置にあたっては、十分な面積を確保すること以外に、適正量の外気が導入される換気設備を設ける等、温湿度や周囲の騒音、臭気にも配慮するとともに、トイレや流しなどを設置し、利便性も考慮すべきである。

### (清掃用具置場等の設置)

(2) 清掃用具置場や管理用資材置場等を確保する。

#### [解 説]

清掃用具置場や管理用資材置場等がない場合、廃棄物保管場所や受水槽室がこれらの置き場所になるケースが多く、必ず設計時に確保しておかなければならないスペースである。

なお、清掃用具置場については、濡れたモップ等が置かれる場合があるので、床や壁面を不浸透性材質にする等、使われ方によっては衛生面についても考慮する。

平成11年1月18日

## 特定建築物の清掃・ごみ処理状況の検査結果について

## 1 検査期間

平成7年4月1日～平成10年12月31日

## 2 検査施設数

立入検査 2087 件

書類審査 2914 件

## 3 検査結果

## 立入検査（数値は件数）

項目	不備・不良	一部不備・不十分	要注意
日常清掃・定期清掃を実施していること（帳簿書類）	16	33	6
清掃用具類の保管・管理（設備の状況）	2	8	6
清掃状況の実態（設備の状況）	20	21	3
廃棄物・再利用物の保管場所の確保（設備の状況）	120	99	60
廃棄物・再利用物の保管状況（設備の状況）	46	135	87

## 書類審査

項目	不備・不良	一部不備・不十分	要注意
日常清掃・定期清掃を実施していること（帳簿書類）	13	49	17