

東京都における建築物衛生の現状 ～行政のIPMへの取組～

東京都健康安全研究センター ビル衛生検査総括担当 奥村 龍一

建築物衛生法が施行されて半世紀近くが経ち、東京に林立するビルの姿やそこでの生活スタイルも大きく様変わりしている。都市が変容するなか、ビルに生息するねずみ等の生態も変化している。地下階付近を主な生息域とするドブネズミから、高所への移動を得意とする駆除が難しいクマネズミが優占するようになって久しく、薬剤抵抗性まで備えるようになった。また、 Dengue熱やジカウイルス感染症等の蚊媒介感染症も出現するなど、新たな対策も求められている。

このように、建築物を取り巻くねずみ等への取組はますます複雑になり、建築物衛生法の防除には、総合的有害生物管理(IPM)の考え方が導入されている。

さて、「明日の日本を支える観光ビジョン」(国土交通省観光庁)では、東京オリンピック・パラリンピックが開催される2020年に、訪日外国人旅行者数4千万人の目標を掲げ、様々な観光資源を提案している。その結果、国内での人の大移動によってもたらされる、未知の害虫などの脅威が予想される。国際都市東京は、現状のねずみ等防除対策の推進に加え、新たな脅威の出現をも迎え撃つことができる備えをし、IPM先進地として、安全で快適な生活環境を諸外国に発信していくことが求められる。

特定建築物のねずみ等防除では、行政、ビル管理者、PCOが相互に連携を図って取り組むことが重要であるとの結びで終わるのが常である。今回、その一端を担う当センターの最近の

取組を示し、IPMへの理解を深めていただければ幸いである。

1 これまでの取組

東京都の特定建築物への取組は、建築物衛生法が施行する以前から始まっており、立入検査での行政指導を行う書式を整備した昭和48年には、すでに駆除だけでなく点検を含めて防除と位置付けしている。そこでは、防除の対象となるねずみ、ゴキブリ、蚊、ハエの生態を勘案して、1ヶ月に1回以上の定期点検を行い、生息状況に応じて駆除作業を実施する指導内容としている。この防除方法は、現在も継続して推進しており、東京都が管轄する特定建築物では、“毎月点検”が定着している。

このことから、東京都は、IPMの考え方が誕生する以前から、法を上回る内容の点検調査に重きを置いた防除を推進してきたといえる。

2 職員に向けた技術研修

平成28年3月、都区市の保健所環境衛生職員を対象とし、PCO専門家を講師に迎えた技術研修会「IPM(総合的有害生物管理)について」を開催した。このなかで、防除のプロであるPCOの立場から、私たち行政担当者にとどのような要望や意見があるのか示してもらい、意見交換をしたので、このうちの2点を紹介する。

(1) 統一的な防除について

飲食テナントと個別契約して複数のPCO業者が防除している現場を見受けるが、建築物

東京都における建築物衛生の現状 ～行政のIPMへの取組～

衛生法に規定する「6か月ごとに1回、定期的に統一的に調査を実施する」ことになるのか？

法令に照らした場合、適切な維持管理方法とは言い難い状況と考えられる。特定建築物の空調や給排水など共用する設備の保守管理業務は、ビル管理会社に委託されている。しかしながら、賃貸借契約で、テナント内(専用部分)は一般的に求められる程度の維持管理を、賃借人が行うこととしている。特定建築物の定期防除は、維持管理権原者(ビルオーナー)の義務であるものの、防除業務がビル管理会社の保守管理業務に含まれていない専用部分は、個別契約しているものと思われる。

賃貸借契約の附則事項(館内規則)に、「専用部を含めた防除作業を、必要に応じ年数回程度行います」などと規定されていれば、計画的に統一的な防除が可能となる。近年、多数の飲食店を有する大規模な特定建築物では、このような館内規則を整備するようになっている。

(2) 飲食店内の清掃状況

共用部や事務所内などは、日常清掃、定期清掃が行われているが、飲食店内の定期清掃は行われておらず、環境対策の不備によるゴキブリなどの繁殖が見受けられる。

立入検査で帳簿書類を検査すると、ねずみ等生息調査報告書に現場写真が添付されているものがあり、定期的な床清掃が行われていない様子を見かける。(1)と同様、入居時の契約で賃借人が自主管理することになっているためである。事務所内の清掃は、館内規則に規定されているが、飲食店内は取り決めがないのが一般的で、善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)として、賃借人に任せられている。厨房

内の床やグリース阻集器、また、食品保管庫の整理整頓などは、ねずみ等の生息や繁殖を防ぐための環境的対策として重要で、これはIPMの柱のひとつである。立入検査では、IPMの視点からも飲食店内の日常・定期清掃の必要を説明している。

3 ビル管理者への普及啓発

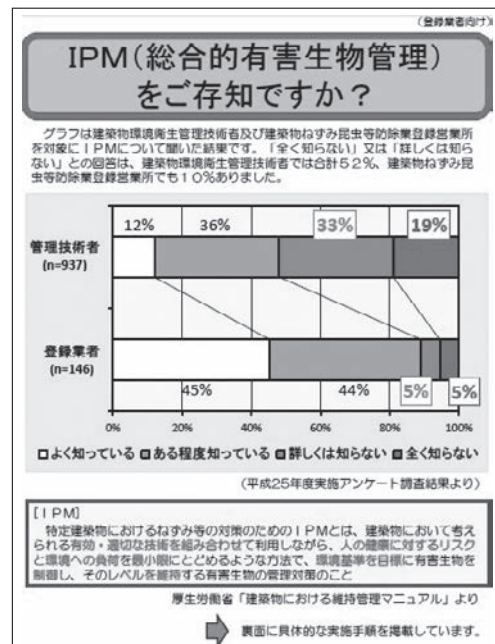
建築物衛生法の政省令が改正され、平成15年度からIPMの考え方による統一的な調査を主体とする防除となって、十数年が経過している。平成25年度に防除業登録業者、建築物環境衛生管理技術者(ビル管理技術者)を対象にアンケート調査したところ、特定建築物の保守管理を監督する立場のビル管理技術者のIPM認知度が、予想以上に低いことが分かった。そのため、IPMを普及啓発するためのチラシを作成し、立入検査やビル衛生管理講習会で情報提供している。(ダウンロード利用可)

建築物衛生のページ 東京都

検索

IPMをご存知ですか？

検索



今東京の現場でIPMはどうなっているか？

4 ビル衛生管理講習会

当センターは、特別区の大規模な特定建築物の維持管理関係者を対象とする講習会を、毎年10月に開催し、最新の話題や衛生管理状況を普及啓発しており、2千人を超える参加者がある。今年度は、「ビルとIPM」をメインテーマに選定した。IPMの理念や防除事例などに加え、ビル管理技術者の役割、意識調査などを解説するとともに、特定建築物の防除業務にIPMを普及するためには、ビル管理技術者の理解が必要なことを伝えた。



ビル衛生管理講習会資料

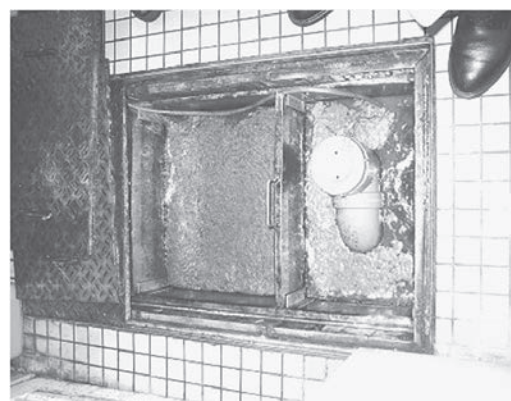
検索

5 管理会社(ビル管理技術者)との連携

特定建築物での防除業務は、建築物衛生法に規定するビルオーナーの義務である。ビル管理技術者は、定期的に統一的に調査する必要があることを、ビルオーナーに提案することができる。その際、IPMの実現に向けて、防除の専門家として有効な提案となるよう助言するのが、PCOの役割だと考える。

連携した取組の手始めとして、調査報告書に、生息や繁殖の場所になる厨房内の調理台下やグリース阻集器、食品保管庫の清掃や整理整頓状況を調査し、画像資料を添付することを標準化することを検討願いたい。ビルオーナーが、ビ

ル管理技術者からの報告を受け、賃借人が一般的に求められる程度の維持管理ができていないと認めれば、定期的な清掃をテナントに求めることができる。これが実現すれば、環境的対策にもなるため、結果的にIPMを推進したことになる。



定期清掃が必要な厨房内

6 おわりに

1964年のオリンピック開催当時の東京都では、都民活動として“蚊とハエをなくす生活実践運動”が行われていた。全国展開していた運動の成果で、生活環境の改善と衛生意識の向上が実現した。当時と比べると現在は、都市の構造も生活様式も大きく変わったが、東京オリンピック・パラリンピックを控え、IPMを推進し定着を図っていくことが求められる。

時代の移り変わりに関係なく、感染症を媒介したり危害を加える生物は、人の健康を脅かす存在であり続ける。今後、訪日外国人旅行者の

東京都における建築物衛生の現状 ～行政のIPMへの取組～

急増に備え、マンションや戸建て住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供する“民泊”が、観光資源として急速に普及することとなる。この新たな宿泊スタイルは、環境衛生に携わる者からみると、衛生の視点からの維持管理が極めて脆弱である。すでにホテルなど多数人が利用するビルなどで被害が発生しているトコジラミは、近い将来、住宅での被害が多発することが推察される。“民泊”の宿泊者によって持ち込まれても、住人が被害を受ける個体数まで繁殖しないと発見できず、拡散していくと思われる。このような民泊施設が全国に多数出現

するため、短期間でゴキブリと同程度にまで国内定着する可能性がある。被害発生は予測できても、これに立ち向かう術がないことは残念である。幸いなことに、事務所や店舗などほとんどの用途では、トコジラミが活動する夜間に吸血する機会がないため、二次的に特定建築物内に移動しても、繁殖することがないのが救いであろう。

最後に、東京都で定着した1ヶ月に1回以上の定期点検の継続に加え、専門的な知識と技術を備えた専門家として、ビル管理会社へのIPM推進に向けた働きかけを期待する。



街頭活動風景(昭和30年)



「蚊とハエのいない生活の歌」のレコードジャケットとレコード盤

蚊とハエをなくす生活実践運動当時のレコード
(一般財団法人 日本環境衛生センター資料)