

ビルピット臭気対策マニュアル

平成 24 年 3 月

東京都環境局

はじめに

東京都環境基本計画（平成 20 年 3 月）では、生活環境問題について、騒音・振動、悪臭の解消と良好な「音環境」「かおり環境」の創出により、快適で暮らしやすい都市、品格ある都市の実現を目指しています。

しかし、平成 21 年度に東京都内の公害苦情相談窓口に寄せられた苦情は 7,165 件あり、そのうち悪臭に関する苦情は、1,019 件に上ります。また、それ以外に、東京都下水道局に寄せられる悪臭に関する苦情は、年間 600 件を超えており、その大半はビルピットを原因とする悪臭に関するものです。

ビルピットとは、建物内で発生した排水を一時的に貯留する排水槽のことです。その構造や維持管理が適切でないと、貯留された排水から硫化水素が生成し、排水とともに公共下水道にポンプアップで排出される時にガス化し、道路上の雨水ますやマンホールなどの隙間から悪臭を放出させます。

このため、苦情の多くは下水道担当部署に寄せられています。しかし、ビルピット臭気は、ビルピットという発生源からの悪臭により生活環境への影響が生じている環境問題であり、悪臭防止法による指導対象にもなります。

この問題を根本的に解決するためには、関係する行政部署が連携をとって悪臭の発生源ビルを特定し、事業者に対し改善指導を行うことが必要です。

東京都環境基本計画においても、ビルピットから生じる悪臭については、関係局が連携を図り、「建築物における排水槽等の構造、維持管理に関する指導要綱」による指導を強化し、個別の事例に対応したマニュアルを作成するなど、ビルピット管理についての施策の徹底を図っていくとしています。

そこで、環境・公害担当の窓口でビルピット臭気に関する苦情が寄せられた場合に、関係部署と連携し問題解決に向けた対応をとるに当たり役に立つと思われる知識、手順等についてまとめたビルピット臭気対策マニュアルを作成しました。このマニュアルは、特別区代表 5 区、下水道局及び福祉保健局の協力を得て作成したものです。

本書が、悪臭防止・臭気対策の業務に携わる各方面の方々に広く活用され、ビルピット臭気のない快適なまちづくりのために役立てられることを望みます。

平成 24 年 3 月

東京都環境局環境改善部

目次

1	ビルピットに関する基礎知識	- 1 -
1-1	ビルピットとは	- 1 -
1-2	ビルピット臭気の発生メカニズム	- 2 -
1-3	ビルピット臭気の特徴	- 4 -
2	ビルピット臭気対策	- 5 -
2-1	ビルピット臭気対策の流れ	- 5 -
2-2	悪臭苦情の受付	- 6 -
2-3	事前調査	- 8 -
2-4	現地調査	- 11 -
2-5	発生源ビルの特定方法	- 17 -
2-6	発生源ビルへの指導	- 27 -
2-7	苦情者への説明から苦情の解決まで	- 44 -
3	指導・改善事例	- 46 -
3-1	A区a地区における臭気対策	- 47 -
3-2	B区内bビル	- 48 -
3-3	C区内c駅	- 49 -
3-4	D区内dビル	- 50 -
4	関係法令の概要	- 51 -
4-1	悪臭防止法〔抜粋〕	- 51 -
4-2	ビル衛生管理法	- 56 -
4-3	下水道法	- 58 -
4-4	建築基準法（施行令）	- 60 -
4-5	都ビルピット対策指導要綱（解説）	- 64 -
5	参考資料（資料編）	- 89 -
5-1	臭気苦情の現状	- 90 -
5-2	排水槽*についての知識	- 91 -
5-3	ビルピット関係用語集	- 96 -
5-4	下水道台帳調査へのアクセス方法	- 99 -
5-5	下水道台帳の見方	- 101 -
5-6	硫化水素測定器具	- 106 -
5-7	硫化水素測定値の評価	- 118 -
5-8	ポンプ稼働記録計	- 119 -
5-9	防臭器具	- 120 -
5-10	安全管理	- 121 -

（*のある語については、「5-2 排水槽*についての知識」及び「5-3 ビルピット関係用語集」を参照）