ビル事業における新型コロナウイルス感染症

感染拡大予防ガイドライン

２０２０年5月２９日（２０２２年１２月１日改訂）

一般社団法人　日本ビルヂング協会連合会

1.　はじめに

令和2年4月７日に新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づき東京、大阪等7都府県を対象に5月６日までの緊急事態宣言が発出され、4月16日には、対象地域が全都道府県に拡大された。5月４日には宣言を31日まで延長することが決定され、同日改訂された基本的対処方針では、業界団体ごとにガイドラインを策定することが求められた。これをうけ、生活必需物資供給、生活必需サービス、オフィス事務全般など81の団体がガイドラインを策定し、緊急事態宣言から39県が解除された5月14日に公表している。これらの団体は、その必要性を踏まえ、政府の要請と協力のもとガイドラインを策定している。日本ビルヂング協会連合会に対しては、国よりガイドライン策定の要請はなく、2016年に改訂、公表した「感染症に対応した事業継続計画（BCP）作成ガイドライン」※の周知により対応してきたが、当連合会として、経団連の「オフィスにおける新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」等を補完するものとして、特にビル賃貸業における留意点につき、「感染症に対応した事業継続計画（BCP）作成ガイドライン」を基本としつつガイドラインを策定した。本ガイドラインは、感染症の動向や対処方法の改訂等を踏まえ、適宜、必要な見直しを行うものとする。

※ https://www.jboma.or.jp/kankobutsu/2656/

2. 基本的な考え方

(1)　オフィスビルの役割と新型コロナウイルス感染症対策の留意点

オフィスビルは日本経済を支える経済インフラの機能を果たしており、ビル事業者は、新型コロナウイルス感染症に対して感染予防に留意しつつ、テナントやビル利用者に対し安全で快適な環境を提供し続ける使命を有するものと考えられる。
このため、新型コロナウイルス感染症対応にあたっては以下を基本とすることが望まれる。

- ビルを利用するテナントや来館者及びビル管理会社や業務委託会社を含むビル運営スタッフの健康と命を守る。
- 安全・安心を確保した上で、状況に応じて、ビル機能の一部縮小・一部休止を伴うサービスの継続。
- テナントとの連携による感染予防・拡大防止の取組みの推進。

(2)　国及び経団連、関係団体のガイドラインの活用

既に、職場全体、オフィス全般、小売業などについては、以下の通知やガイドラインが策定、発表されており、総括的事項や専門的事項は、これらを活用されたい。（②～④については、https://corona.go.jp/guideline/を参照）

① 職場全体

厚生労働省労働基準局「職場における新型コロナウイルス感染症への感染予防、健康管理の強化について」

https://www.mhlw.go.jp/content/11302000/000657471.pdf

② オフィス全般

一般社団法人日本経済団体連合会「オフィスにおける新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」

③ 小売業

一般社団法人日本ショッピングセンター協会他「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」

④ 外食業

一般社団法人日本フードサービス協会他「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針（改正）に基づく外食業の事業継続のためのガイドライン」

⑤ 感染対策チェックリスト

一般社団法人日本サステナブル建築協会「CASBEE-感染対策チェックリスト」（オフィス版）

https://www.jsbc.or.jp/research-study/casbee/tools/files/Infection-control_checklist_office.pdf

3. 講じるべき感染防止策

上記のガイドライン等に加え、ビル事業、とりわけビル賃貸業については、多くのテナントを有し、警備会社や清掃会社など業務委託会社と一体的に感染防止策を実行する必要があり、ビル内に共用部分を有することから、以下の事項に留意することが望ましい。

（1）　テナント区画内などでの感染予防・感染者対応

テナント企業自体の感染予防や感染拡大防止に関しては、第一義的にはビル事業者の関与する範囲外となる。しかし、感染予防や感染拡大防止策はテナント企業だけでは完結できない部分が多くあり、ビル事業者に対する要求が出てくることもある。逆にビル事業者からテナントに一定の行動協力を求めるべき場合もある。

テナントとの間では、主にビル側とテナント側の相互理解と、感染者発生時の対応に関する以下の相互連携等が主なポイントとなる。

- 訪問者の検温、手指消毒等実施に関する相互連携
- ビル内の感染予防策励行に関する掲示物に関する案内。その際、感染リスクが高まる「5つの場面」**(別紙4)** 等の広報、「職場における検査等の実施手順（第3版）について」(https://www.mhlw.go.jp/content/001003217.pdf)の案内を行うべく相互連携
- ビルの休止業務等に関する説明
- ビルの共用部分の一部閉鎖等利用に関する連絡
- ビル管理側スタッフの欠勤増大等によるサービスレベル低下に関する連絡

ビル共用部で新型コロナウイルス感染症の症状を呈した感染疑い者が発生した場合、以下の対応を行う。テナント区画側で発症した場合、感染疑い者の対応は基本的にテナント側での対応となるが、ビルとしても必要な対応を行う。

- 関係者全員にマスクの適切な着用について周知を図る。
- 感染疑い者を速やかにテナントにおいて別室（個室など他人との接触が少ない場所）に隔離する。
- 対応するビル側担当者は、予め定めた感染予防の措置を施した上で感染疑い者の対応を行う。
- 感染拡大防止のため感染疑い者のマスク着用を確認し、感染疑い者がマスクを持っていない場合、ビル側で提供することも検討しておく。
- 感染疑い者には、基礎疾患の有無や症状の重篤度合いに応じて、かかりつけ医の受診や自身での抗原検査キットでの検査と検査結果のフォローアップセンターへの登録等の手続きを周知する。

（2）　建物共用部管理

① 建物共用部には不特定多数の来館者が訪れることから、建物規模・立地条件やその地域の感染拡大の状況などに応じた対策を実施し、「三つの密」のいずれも避け、感染拡大のリスクを下げることが重要である。具体的には、基本的な感染防止対策である、ⅰ）適切な身体的距離（大声なしの場面では「人と人の触れ合わない距離」）の確保、ⅱ）マスクの適切な着用（人との距離を十分確保できる場合には、状況に応じてマスクを外すこともできる。）、ⅲ）

手洗い・手指消毒（場面に応じて、手指消毒または手洗いのいずれかで可。）について、来館者にも周知する取組などを行う必要がある（別紙1「「新しい生活様式」の実践例」参照。）。また、商業系テナントの来客等により混雑が生じる場合には、当該テナントに対し商業等事業に係る感染拡大防止ガイドラインに従った適切な入場制限の依頼などを行う。

② ビルの機能維持のためには、1)ビル事業者、2)テナント、3)ビル管理会社　、4)業務委託会社、5)ビル運営スタッフ、6)配送流通関係会社、7)工事関係者、といった多くの関係者が関わっている。共用部の箇所ごとに、これら関係者と連携し、次の点に留意した対策を講じることが考えられる。

（共用部共通）

- 感染防止のために来館者を整理する。（テナント宛に時差出勤、昼食時間の分散を依頼するなど、密にならないように対応。発熱またはその他の新型コロナウイルス感染症の症状を呈している者の入館を控えるよう告知する、など）
- ビルエントランス及び施設入口における検温実施を検討するほか、アルコール消毒液など手指の消毒設備を設置する。
- 必要に応じマスクを正しく着用する。（ビル運営スタッフ、テナント従業員、来館者に対する周知）
  ※着用方法
  https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kansentaisaku_00001.html
- エレベーターの利用にあたって、他の利用者との適切な距離を保つなどの感染対策を周知する。
  ※周知に当たっては、ビルのテナント等の実態やエレベーターの箱の大きさなどを踏まえた実効的な内容を周知する。
- 法令を遵守した空調設備による常時換気もしくはドアや窓を開放し換気を行う場合はこまめな換気を行う。必要に応じ室内ＣＯ２濃度測定装置を設置し、換気状況を常時モニターにより確認する（1000ppm 以下にすることが望ましい）。HEPA フィルタ式空気清浄機やサーキュレーターの補助的活用も検討する
- 室内の相対湿度４０～７０％を目安に加湿する。
- テナントの緊急連絡先を確認する。（万が一感染が発生した場合に備え、個人情報の取扱に十分注意しながら、緊急連絡先の名簿を適正に管理する）
- とりわけトイレや喫煙・休憩スペースでは「５つの場面」（別紙４）における「居場所の切り替わり」に配慮し、三密による感染リスクが高まらぬよう注意する。

（ロビー、待合スペース）

・ テーブル、椅子など什器を設置し、パーテーションや仕切りが無い場合は、人と人との適切な距離を保てるようスペースづくりを工夫する。
・ 設置した什器の消毒を適切に行う。
・ 常時換気やこまめな換気に努める。

(トイレ)

・ ハンドドライヤー設備を稼働させる場合は、アルコール消毒その他適切な清掃方法により定期的に清掃されることを確認する。
・ 常時換気やこまめな換気に努める。
・ 正しい手洗い手順を周知する(別紙2厚生労働省「手洗いポスター」参照。)。

(喫煙スペース、休憩スペース)

・ マスクをしない対面での会話を控えるよう周知する。
・ 人と人との適切な距離を確保するよう努める。
・ 常時換気することに努める。
・ 共有する什器(テーブル、いす等)は、適切に消毒する。
・ 入退室の前後に手洗い、または手指の消毒を促す。
・ 感染拡大等状況に応じてこれらの共用スペースを使用中止とする。

(その他)

・ ごみの廃棄や清掃については、業務委託会社に各ビルの方針を説明し、業務委託会社での感染予防策を確認のうえ、感染拡大防止に留意して実施する。
・ 準備すべき感染予防具については【感染症に対応した事業継続計画(BCP)作成ガイドライン】の 49～58 ページの「感染予防具の選別基準と用品別の詳細」を参照されたい。

(3) 業務委託会社との関係

ビル管理会社、清掃会社や警備会社などの業務委託会社と連携し、本感染防止策の周知、共有に取り組むことが重要となる。ただし、ビル管理会社や業務委託会社の社員については、服務規程などが異なることから同じ対応を求めることが困難な状況も想定される。ビル管理会社や業務委託会社に対しては、各ビルの方針について理解を求め、できるだけ同様の方針で対応するよう要請する必要がある。

(4) 熱中症予防行動

コロナ対策と併せて熱中症にも気をつけることが重要であることから、環境省と厚生労働省よりしめされた「新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた熱中症予防のポイント」をふまえ、熱中症予防に留意することが望まれる(別紙3「令和4年度の熱中症予防行動(リーフレット)」参照。)。

これらは、現時点の知見に基づいて策定したものであり、今後、変更がありうるものである。

別紙１

「新しい生活様式」の実践例

（１）一人ひとりの基本的感染対策

感染防止の３つの基本：①身体的距離の確保、②マスクの着用、③手洗い

□人との間隔は、できるだけ２ｍ（最低１ｍ）空ける。
□遊びにいくなら屋内より屋外を選ぶ。
□会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。
□外出時、屋内にいるときや会話をするときは、症状がなくてもマスクを着用
□家に帰ったらまず手や顔を洗う。できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
□手洗いは30秒程度かけて水と石けんで丁寧に洗う（手指消毒薬の使用も可）

※　高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

移動に関する感染対策

□感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
□帰省や旅行はひかえめに。出張はやむを得ない場合に。
□発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。
□地域の感染状況に注意する。

（２）日常生活を営む上での基本的生活様式

□まめに手洗い・手指消毒　□咳エチケットの徹底　□こまめに換気
□身体的距離の確保　□「３密」の回避（密集、密接、密閉）
□ 毎朝で体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合はムリせず自宅で療養

（３）日常生活の各場面別の生活様式

買い物

□通販も利用
□１人または少人数ですいた時間に
□電子決済の利用
□計画をたてて素早く済ます
□サンプルなど展示品への接触は控えめに
□レジに並ぶときは、前後にスペース

娯楽、スポーツ等

□公園はすいた時間、場所を選ぶ
□筋トレやヨガは自宅で動画を活用
□ジョギングは少人数で
□すれ違うときは距離をとるマナー
□予約制を利用してゆったりと
□狭い部屋での長居は無用
□歌や応援は、十分な距離かオンライン

公共交通機関の利用

□会話は控えめに
□混んでいる時間帯は避けて
□徒歩や自転車利用も併用する

食事

□持ち帰りや出前、デリバリーも
□屋外空間で気持ちよく
□大皿は避けて、料理は個々に
□対面ではなく横並びで座ろう
□料理に集中、おしゃべりは控えめに
□お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

冠婚葬祭などの親族行事

□多人数での会食は避けて
□発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

（４）働き方の新しいスタイル

□テレワークやローテーション勤務　□時差通勤でゆったりと　□オフィスはひろびろと
□会議はオンライン　□名刺交換はオンライン　□対面での打合せは換気とマスク

厚生労働省「手洗いポスター」

熱中症予防 × コロナ感染防止
環境省
厚生労働省
令和4年6月
熱中症を防ぐために
屋外ではマスクをはずしましょう
屋外ではマスク着用により、熱中症のリスクが高まります
特に運動時には、忘れずにマスクをはずしましょう
近距離で
（2m以内を目安）
会話をする時は
マスクの着用を
屋外での散歩やランニング、通勤、通学等も
マスクの着用は必要ありません
屋内でも
マスクが必要ない
場合があります
・人との距離（2m以上を目安）が確保できて、会話をほとんど行わない場合は、マスクを着用する必要はありません。
・マスクを着用する場合でも、屋内で熱中症のリスクが高い場合には、エアコンや扇風機、換気により、温度や湿度を調整して暑さを避け、こまめに水分補給をしましょう。
Ministry of the Environment
Ministry of Health, Labour and Welfare

暑さを避けましょう

・涼しい服装、日傘や帽子
・少しでも体調が悪くなったら、涼しい場所へ移動
・涼しい室内に入れなければ、外でも日陰へ

のどが渇いていなくても こまめに水分補給をしましょう

1時間ごとに
コップ1杯

入浴前後や起床後も
まず水分補給を

・1日あたり
1.2L(ﾘｯﾄﾙ)を目安に

コップ
約6杯

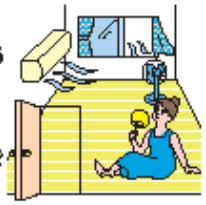
・大量に汗をかいた時は塩分も忘れずに

エアコン使用中も こまめに換気をしましょう

（ エアコンを止める必要はありません ）

注意 一般的な家庭用エアコンは、室内の空気を循環させるだけで、換気は行っていません

・窓とドアなど2か所を開ける
・扇風機や換気扇を併用する



・換気後は、エアコンの温度を
こまめに再設定

暑さに備えた体づくりと 日頃から体調管理をしましょう

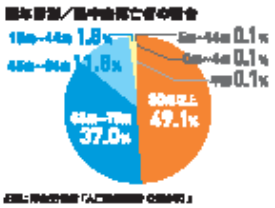
・暑さに備え、暑くなり始めの時期から、無理のない範囲で適度に運動（「やや暑い環境」で「ややきつい」と感じる強度で毎日30分程度）

・毎朝など、定時の体温測定と健康チェック
・体調が悪い時は、無理せず自宅で静養

知っておきたい 熱中症に関する大切なこと

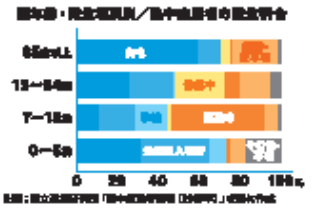
熱中症警戒アラート発表時は
熱中症予防行動の徹底を！

運動は原則中止。外出はなるべく避け、涼しい室内に移動してください。



熱中症による死亡者の
約8割が高齢者

約半数が80歳以上ですが、若い世代も注意が必要です。



高齢者の熱中症は
半数以上が自宅で発生

高齢者は自宅を涼しく、若い世代は作業中、運動中に注意が必要です。

高齢者、子ども、障がいをお持ちの方は、熱中症になりやすいので十分に注意しましょう。
周囲の方からも積極的な声かけをお願いします。

感染リスクが高まる「５つの場面」

場面① 飲酒を伴う懇親会等

- 飲酒の影響で気分が高揚すると同時に注意力が低下する。また、聴覚が鈍麻し、大きな声になりやすい。
- 特に敷居などで区切られている狭い空間に、長時間、大人数が滞在すると、感染リスクが高まる。
- また、回し飲みや箸などの共用が感染のリスクを高める。

場面② 大人数や長時間におよぶ飲食

- 長時間におよぶ飲食、接待を伴う飲食、深夜のはしご酒では、短時間の食事に比べて、感染リスクが高まる。
- 大人数、例えば５人以上の飲食では、大声になり飛沫が飛びやすくなるため、感染リスクが高まる。

場面③ マスクなしでの会話

- マスクなしに近距離で会話をすることで、飛沫感染やマイクロ飛沫感染での感染リスクが高まる。
- マスクなしでの感染例としては、昼カラオケなどでの事例が確認されている。
- 車やバスで移動する際の車中でも注意が必要。

場面④ 狭い空間での共同生活

- 狭い空間での共同生活は、長時間にわたり閉鎖空間が共有されるため、感染リスクが高まる。
- 寮の部屋やトイレなどの共用部分での感染が疑われる事例が報告されている。

場面⑤ 居場所の切り替わり

- 仕事での休憩時間に入った時など、居場所が切り替わると、気の緩みや環境の変化により、感染リスクが高まることがある。
- 休憩室、喫煙所、更衣室での感染が疑われる事例が確認されている。