

INDEX

第1章

ビルの環境衛生

第2章

ビルの汚れ

第3章

洗剤と床維持剤

第4章

建材別の手入れ法

第5章

機械器具の種類
および使用法

第6章

区域別の手入れ法

第7章

ビルの廃棄物処理

第8章

労働安全衛生

第9章

作業従事者の
心得とマナー

第10章

関係法令

はじめに	3
------	---

第1章 ビルの環境衛生

第1節 ビル清掃とは

① 人はなぜ清掃をするのか	10
② ビル清掃の目的	11
③ ビル清掃の波及効果	12

第2節 作業の基本と区分

① ビルクリーニングの五原則	13
② ビル清掃の実際	14
③ ビルの清掃区域	16

第3節 業務管理と品質評価

① 業務管理とは	17
② 作業計画と作業手順	17
③ 業務の評価と改善（インスペクション）	19

第2章 ビルの汚れ

第1節 汚れの知識

① 汚れとは	24
② 汚れの原因と種類	25

第2節 ビルに見られる汚れ

① 要因別に見る汚れの例	27
② 建材・部位・場所ごとに見る汚れの例	29
③ 汚れと汚れでないものの区別	30
④ 汚れの変化	31
⑤ 汚れの判定	32

第3章 洗剤と床維持剤

第1節 洗剤

① 洗剤の歴史	34
② 洗剤の成分	34
③ 洗剤の液性	36
④ ビル清掃で使用する洗剤	38
⑤ 洗剤を使用する際の注意事項	39

第2節 床維持剤

① 床維持剤とは	41
② フロアポリッシュ（床用ワックス）とは	42
③ 樹脂ワックスの皮膜ができるメカニズム	43
④ 樹脂ワックスの使い方	44
⑤ 樹脂ワックスを使用する際の注意事項	45
⑥ その他の特殊な床維持剤	46

第4章 建材別の手入れ法

第1節 樹脂系床材

① ビニル系床材	48
----------	----

② リノリウム	51
③ ゴム系床材	52
第2節 繊維系床材	
① カーペットの分類	53
② カーペットの管理	54
③ カーペットの洗浄方式	56
第3節 石質系床材	
① 天然石材	58
② セラミック系床材	60
③ テラゾ	61
第4節 木質系床材	
① フローリング	62
② コルク床	63
第5節 床以外の建材	
① 金属材	64
② 塗料・壁装材	66
③ ガラス材	67
④ プラスチック製品	67
第5章 機械器具の種類および使用法	
第1節 ポリッシャー（床みがき機）	
① ポリッシャーとは	70
② ポリッシャーの操作	71
第2節 真空掃除機（バキュームクリーナー）	
① 真空掃除機とは	74
② 真空掃除機の機種	75
③ 真空掃除機の操作	77
第3節 自動床洗浄機	
① 自動床洗浄機とは	79
② 自動床洗浄機の機種	80
③ 自動床洗浄機の操作	81
第4節 カーペット洗浄機	
① カーペット洗浄機とは	83
② カーペット洗浄機の種類	83
③ 作業上の注意	86
第5節 その他の清掃機械	
① 高速バフマシン	87
② 高圧洗浄機	87
③ 清掃ロボット	87
第6節 清掃用具	89
第6章 区域別の手入れ法	
第1節 共用区域の清掃（1）玄関・通路・階段	
① 玄関ホール、ロビー	98
② 廊下、階段、エレベータホール	99

第2節	共用区域の清掃（2）トイレ・洗面所	
①	トイレ・洗面所	101
②	給湯室	104
第3節	共用区域の清掃（3）昇降運搬設備	
①	エレベータ	106
②	エスカレータ	107
第4節	専用区域の清掃	
①	事務室	108
②	ブラインド	109
③	給排気口	110
④	喫煙室	111
第5節	外周・外装および管理用区域の清掃	
①	外周	112
②	屋上	112
③	ガラス	113
④	サッシ	114
⑤	管理用区域	114

第7章 ビルの廃棄物処理

第1節	ビルから排出される廃棄物	
①	ビル内廃棄物の種類	118
②	ビル内廃棄物の量	118
③	ビル内廃棄物の質	119
第2節	ビル内廃棄物の処理作業	
①	ビル内廃棄物処理の体系	120
②	ビル内廃棄物の収集と運搬	122
③	系内中間処理作業と注意点	124
④	廃棄物の保管作業と集積室の管理	124
⑤	搬出時の注意点	125
第3節	廃棄物処理の今日的課題	
①	循環型社会の促進	126
②	ビル内廃棄物の処理と安全対策	128
③	誤廃棄の防止	130
④	剥離廃液の取り扱い	130

第8章 労働安全衛生

第1節	災害の発生状況	
①	ビルメンテナンス業における災害の発生状況	132
②	代表的な災害事例と原因	136
第2節	災害発生のメカニズム	
①	転倒・転落災害はなぜ多いのか	138
第3節	災害発生の防止・予防対策	
①	＜転倒＞災害の防止	139
②	＜転落＞災害の防止	140
③	＜無理な動作＞災害の予防	141
④	電気機械・器具を使用する場合	142

⑤ 洗剤や薬品を使用する場合	143
⑥ 針刺し災害	145
第4節 無災害のために	
① 5S	146
② 保護具	146
③ 作業（安全）マニュアル	148
④ 健康管理	148
第5節 第三者への配慮	
① 第三者を巻き込む災害	150
② 作業前の準備	150
③ 作業中の注意	151
第6節 災害予防のための手法	
① ヒヤリハット運動	152
② KYT（危険予知トレーニング）	152
③ 災害事例の活用（水平展開）	153
④ 指差呼称	154
⑤ リスクアセスメント	154
⑥ 化学物質のリスクアセスメント	156
⑦ ストレスチェック	158
第9章 作業従事者の心得とマナー	
第1節 従事者としての自覚と作業上の注意	
① 従事者としての心得	162
② 誠実なサービスの提供	162
③ 各種管理業務の修得	162
④ 情報収集と技術習得	163
⑤ 作業上の注意事項	164
第2節 職場マナーと人間関係づくり	
① 職場におけるマナー	166
② 団体行動と人間関係	167
③ 守秘義務と個人情報の保護	167
第10章 関係法令	
第1節 建築物における衛生的環境の確保に関する法律〔略称：建築物衛生法〕	
① 目的	170
② 管理基準	170
③ 建築物衛生法の対象範囲（特定建築物）	171
④ 事業登録制度	171
第2節 廃棄物の処理及び清掃に関する法律〔略称：廃棄物処理法〕	
① 目的	177
② 廃棄物の定義と分類	177
③ 関係者の責務	179
④ 廃棄物の排出と処理業者への委託	180
⑤ 清潔の維持	181
参考文献リスト	182

第1節

共用区域の清掃(1) 玄関・通路・階段

1 玄関ホール、ロビー

玄関ホール・ロビーは、多数の人が建築物内に第一歩を踏み入れる場所であり、最も土砂等の持ち込みが激しく歩行動線のつきやすい場所です。

1-1 日常の手入れ

作業1 床の清掃

- ① 土砂の侵入が多いので、床材の磨耗防止のため、1日に数回以上除じんを行います。
- ② 入口に玄関マットがある場合は、真空掃除機で土砂を吸引します。
- 👉 **ポイント** 床面積が広い場合は、自動床洗浄機を使用する
- ③ 汚れが目立つ場合は、モップで水拭きします。



バキューム作業

作業2 床以外の清掃

- ① ドアガラス、入口枠、窓枠、窓台などを拭き上げます。
- 👉 **ポイント** 手の触れる部分を重点的に洗剤拭きを行い、水拭き後、から拭きする
- ② ステンレス、金属製の手すり、柱など、手あかが目立つ場所を除じんします。
- 👉 **ポイント** 必要に応じて洗剤拭きを行い、水拭き後、から拭きする
- ③ 什器備品、ゴミ入れ、灰皿などの容器を水拭き後、から拭きします。



ガラス清掃

1-2 定期的な手入れ

床面、壁面、サッシ、ガラスなどの全面洗浄を行います。

1-3 注意事項

- ① 玄関ホールやロビーは歩行量も多く、汚れが目立つ動線がつきやすいので注意します。
- 👉 **ポイント** 繊維系の床材は吸じん作業の回数を増やし、弾性・硬性床材の場合は水拭きなどを徹底する

- ② 身だしなみやマナーに注意し、通行者に不便や不快感を与えないように心がけます。
- ③ ドアの付近では、ドアの開閉に注意してください。
- ④ 高所作業時は、安全対策が必要です。
- ⑤ 荒天時は、雨天用マットを敷き、雨水で濡れた床面を拭き取ります。

 **ポイント** 床がすべりやすいので注意する



雨天用マット

2 廊下、階段、エレベータホール

階段、エレベータ、エスカレータが建築物の利用者を垂直方向に移動させるのに対して、エレベータホールから続く廊下（通路）は、建築物内を水平に移動させる役割を果たします。エレベータホールや低層階の階は、利用数も多いことから、歩行動線が発生しやすい場所です。

また、階段は上昇気流が発生しやすいため、建築物内のほこりが集まりやすい場所といえます（30ページ参照）。

2-1 日常の手入れ

作業1 床の清掃

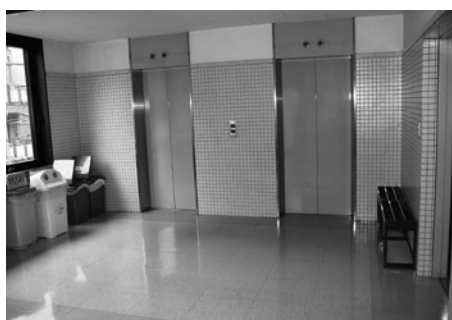
- ① 除じんを行い、必要に応じて水拭きします。
- ② エレベータ前、廊下の曲がり角、出入口などは歩行動線が目立ちやすいので、全体的なバランスをとるため中間補修を行います。

 **ポイント** 部分洗浄やスプレーバフ方式を用いて床維持剤の補充を行う

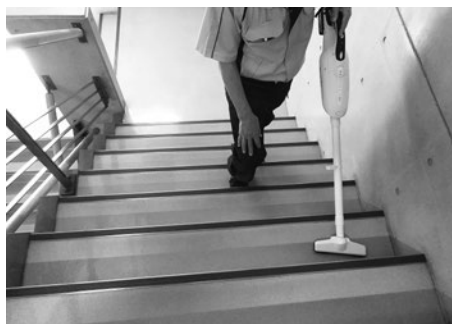
- ③ 階段掃きなどは、作業効率と安全を考慮して、バッテリー式のハンディタイプの真空掃除機などの活用が考えられます。特に繊維床には、ブラシ付きの機種の採用を考慮します。

作業2 床以外の清掃

- ① ドア、手すり、スイッチまわりなど、手あかがつきやすいところを拭き上げます。マイクロファイバークロス等の使用など、道具の活用による、成果・効率の向上を図り



スプレーバフ



階段の除じん

第1章

ビルの環境衛生

第2章

ビルの汚れ

第3章

洗剤と床維持剤

第4章

建材別の手入れ法

第5章

機械器具の種別および使用法

第6章

区域別の手入れ法

第7章

ビルの廃棄物処理

第8章

労働安全衛生

第9章

作業従事者の心得とマナー

第10章

関係法令