

第5章 清掃の管理

— 清掃の管理 —

<基本的な考え方>

建築物衛生法における建築物環境衛生管理基準の一つとして、清掃は、日常行うもののほか、大掃除を6ヶ月以内ごとに1回定期的に統一的に行うことが定められている。

清掃は、人の健康を守る「衛生性」、人に快適さを与える「美観」、建築物の機能を長持ちさせる「保全性」、建築物各室の安全を確保する「安全性」の維持を目的として、建築物内の汚れやほこり等の異物を取り除くとともに、廃棄物を収集し、廃棄物保管場所まで運搬する維持管理業務である。また、清掃は、ほこりによるアレルギー性疾患並びにねずみ等衛生動物や害虫の発生・生息を防ぐとともに、ウイルスや微生物等による感染症を防ぐ役割も果たしている。

清掃の目的を達成するためには、清掃作業内容ごとに、日常的に行う清掃（日常清掃）と定期的に行う清掃（定期清掃）を適正に分け、計画的かつ統一的方法により清掃を行わなければならない。

また、建築物の利用者や使用者への衛生的環境の確保だけでなく、清掃従事者や利用者・使用者の安全衛生に注意を払うとともに、自然環境保護の観点から環境負荷低減に寄与する清掃を行う必要がある。

<維持管理方法>

1. 作業計画と作業手順書の内容

統一的方法で、効率的かつ効果的に清掃を行うには、作業計画と作業手順書の整備が不可欠である。また、作業計画と作業手順書は、清掃従事者や建築物の使用状況の変更、清掃状況の点検結果等により、常に見直す必要がある。なお、ここでは清掃用資材と清掃用機械器具を「清掃資機材」という。

1) 作業計画

作業計画は、清掃従事者と清掃資機材を効果的に配置するために作成するものであり、対象となる作業について、いつ、誰が、どの場所を、どのような方法で行うかを示した作業の工程表である。その内容は、建築物の用途や建築資材、劣化状況を考慮した上で、対象作業（場所、作業概要、作業回数）、時間（実施日、作業時間及び時間帯）、清掃従事者（人数、氏名）、作業方法が記載されている必要がある。

2) 作業手順書

作業手順書は、誰でも統一的方法により清掃が行われ、かつ、一定の良好な水準を担保できるように作成されるものであり、対象となる場所について、どの清掃資機材を使用し、どのような方法で行うのかを示したものである。清掃資機材や作業手順方法に不備があると、浮遊粉塵や細菌等の発生を助長する場合がある。したがって、作業手順書の内容は、①対象作業項目②作業手順・作業内容・作業回数③使用清掃資機材の種類と数量④注意事項⑤最終点検を記載する。

2. 清掃の点検方法

建築物所有者等は、建築物内の衛生的な環境を良好に保つためには、清掃の実施状況を定期的に点検する必要がある。具体的には建築物の各室を目視で点検し、清掃状態の良否を確認する。また、清掃状態の良否を点検する以外にも、清掃実施前と実施後の中間時期や清掃を行う直前の

点検は、作業計画や作業手順書の見直しを図る観点から意味をなす。特に清掃を専門業者に委託している場合は、委託した清掃が確実かつ適正に履行されているか定期的に点検する必要がある。清掃の点検ポイントは次のとおり。

表 5-1 清掃の点検のポイント

	評価項目	点検のポイント
作業品質	事務室、玄関、階段、トイレ、湯沸室等各室	ほこりや汚れの付着状況、臭気を点検する。また、不適切な作業により建築資材を傷めていないか点検する。
組織品質	作業計画	作業計画どおりに従事者等が適正に配置されているか、また、定期的に見直されているか点検する。
	作業実施	従事者に作業手順書が徹底されているか点検する。
	資機材管理	資機材が過不足なく準備され、資機材が使用別に管理・整備されているか点検する。
	資機材保管庫	整理整頓されているか、特殊洗剤・薬品類が誤って使用されないよう管理されているか点検する。
組織品質 *1	契約書・業務仕様書	契約書・業務仕様書の内容を正確に理解しているか点検する。
	作業実施	契約書・業務仕様書に準拠して業務が履行されているか点検する。
	自主点検	定期的に自主点検し、記録されているか点検する。
	組織管理体制	組織管理体制図が整備され、必要に応じて改定されているか点検する。
	緊急対応体制	緊急対応体制図が整備され、見やすい箇所に掲示されているか、また、従事者に徹底されているか点検する。
	苦情処理体制	苦情処理体制図が整備され、苦情等の発生時に迅速に処理できるか、また、再発防止策がとられているか点検する。
	安全衛生	安全衛生マニュアルが整備され、従事者に徹底されているか、また、従事者の健康管理ができていないか点検する。
	従事者研修	定期的な教育が実施されているか点検する。
	接客対応	接客対応マニュアルが整備され、従事者に徹底されているか、また、身だしなみやマナーも点検する。
	従事者控室	整理整頓され、清潔であるか点検する。
	廃棄物処理	廃棄物処理マニュアル等が整備され、従事者に徹底されているか、処理方法は適切か、事故対策が講じられているか点検する。
	館内規則・貸与品等	館内規則が守られ、貸与品等が適切に管理されているか、また、省エネルギーに努めているか点検する。

(注釈) 作業品質とは清掃作業の結果の状態をいう。組織品質とは清掃を行う管理体制をいう。

*1 清掃を外部委託している場合に点検を行う項目。

3. 清掃に伴う廃液処理

清掃では、汚れを取り除くために水や洗剤を使用する。日常清掃で使用する水や洗剤の量はそれほど多くないが、定期清掃、特に床の表面洗浄と剥離洗浄で出される廃液は、多くの水とともに洗剤と床維持剤（ワックス）が含まれるため、自然環境保護の観点から排出する際に注意を要

する。表面洗浄は、床に施された床維持剤の表面に付着した汚れを洗剤で取り除く作業、剥離洗浄は、剥離剤・洗剤を用いて床維持剤ごと汚れを取り除く作業である。

これらの廃液を排出する際は、建築物自体への規制や廃液自体の成分等により、水質汚濁防止法や下水道法等の関係法令の他、地方自治体の条例に従い、適正に排出しなければならない。(社)全国ビルメンテナンス協会が表面洗浄と剥離洗浄の廃液成分を調べた結果、①水素イオン濃度(pH)、②生物化学的酸素要求量(BOD)、③化学的酸素要求量(COD)、④浮遊物質(SS)、⑤ノルマルヘキサン抽出物質、⑥亜鉛については、剥離剤や洗剤に含まれる界面活性剤や溶剤等の有機物、床維持剤、土砂、ほこり等による影響が大きいため、不適切な処理を行った場合、排出基準値を超えるおそれがあることから、特に注意が必要である。

廃液の処理方法として、下水道(もしくは浄化槽)への排出や産業廃棄物としての排出があるが、下水道へ排出する場合は、法律・条例に基づき下水排除基準を厳守すること、浄化槽へ排出する場合は、浄化槽の処理能力を確認すること等が必要である。

4. 廃棄物の適正処理

廃棄物の処理に当たっては、減量(減容)、再利用、再使用が求められており、法律や条例により分別が義務化されている。今日では、廃棄物が多様化しており、廃棄物の収集・運搬業務の一環として清掃従事者が事後的に分別を行うよりも、所有者等が分別ができるような環境を整備し、利用者へ分別を促すなどして、発生時点で分別を行うことが、安全・衛生・効率の観点から必要である。

なお、廃棄物の収集・運搬用具は、安全で衛生的な用具を使用するとともに、定期的に手入れを行い清潔維持に努めなければならない。また、廃棄物保管場所は、分別に対応できる十分な面積を確保するとともに、ねずみ等衛生動物の発生源や温床にならないよう、整理整頓・清潔維持に努め、定期的に清掃を実施する。