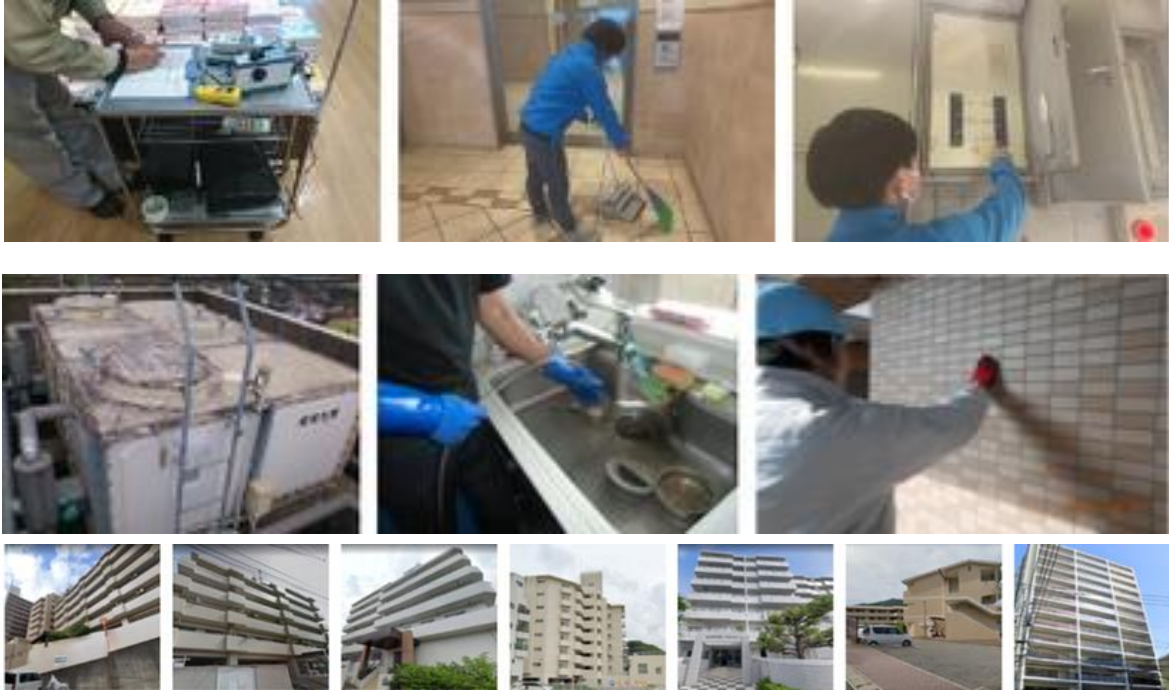


BM業務 概要書



ALiDEA

ALDEA.co.,ltd condominium support

< アルディアBM業務 >

日常清掃業務 詳細


定期清掃業務 詳細

貯水槽清掃業務 詳細

消防法 法定:消防設備点検業務 詳細

建物(設備)巡回点検業務

建基法 法定:特定建築物調査定期報告業務

業務名	日常清掃業務	業務周期	物件規模による／推奨：週2回
主な内容	共用部の掃き掃除、掃除機掛け・手摺、ガラス拭き・ゴミステーション内ブラッシング、整理等		
		<p>清掃業務は、物件の美しさを高め、建物自体の価値を高めることにつながります。また、建物の修理・修繕を引き延ばすことができたり、雑菌や害虫の繁殖を抑えられたりといった嬉しい効果があります。</p> <p>逆に清掃業務を行っていないと、マンションの衛生環境が大きく下がり、入居希望者の内覧時にも悪印象を与えてしまいやすく、新規入居者の減少にもつながります。</p>	

日常清掃業務の詳細


建物周辺の清掃	建物周辺の清掃では、ゴミ拾い、掃き掃除、雑草・蜘蛛の巣などの除去を行います。
駐車場・駐輪場の清掃	駐車場・駐輪場の清掃では、上記同様ゴミ拾い、掃き掃除に加えて自転車の整理も行います。
エントランスの清掃	エントランスの清掃では、床面清掃、エントランスガラス清掃、メールボックスなど平行面の清掃を行います。
共用廊下・階段の清掃	共用廊下の清掃では、床面清掃、平行面清掃に加えて手すりの清拭も行います。
共用階段の清掃	共用階段の清掃では、床面清掃、平行面清掃、手すりの清拭に加えて排水溝の清掃も行います。
エレベーターの清掃	エレベーターの清掃では、床面清掃、手すりの清拭に加えて操作ボタンの清拭、鏡の清拭も行います。
ゴミ置き場の清掃	ゴミ置き場の清掃では、ゴミ分別、ゴミ庫の水洗いを行います。

日常清掃と定期清掃の考え方

物件の規模・用途・状況等に合わせた正しい実施頻度の「日常清掃」は、建物の美観を保ってくれるだけではなく、言い換えれば、次の定期清掃迄の「美観の延命処置」の役割を担ってくれているとも言えます。

そして、過度な建物の汚染を予防しながら、次に、機械や高圧洗浄等を用いた高い汚れの除去率の「定期清掃」で、日常清掃では落とせなかった汚れ等を除去（リセット）し、新品とは言えずとも、再度、建物に高い美観をもたらします。

このように、「日常清掃」と「定期清掃」は切り離せないワンセットの業務であり、なるべく、どちらの作業も建物の状況に対して、相応の頻度で実施してこそ、期待に近い結果を得られるわけです。

業務名	定期清掃業務	業務周期	物件規模による／推奨：年4回
内容	共用通路、階段、エントランスの高圧洗浄、ポリッシャーがけ、WAXがけ／照明清掃／ガラス清掃		
	<p>定期清掃業務は、日常清掃とワンセットで、物件の美しさを高め、建物自体の価値を高めることにつながります。また、建物の修理・修繕を引き延ばすことができます。</p> <p>機械清掃などがメインとなりますが、イメージとしては、日常清掃業務で落としきれなかった汚れ等を除去し、ある一定の美観に戻すことを目的としている清掃業務です。</p>		

①定期清掃業務 ポリッシャー洗浄法

マンション清掃するときに、各フロアのコンセントを使用してポリッシャーを使う方法です。まず始めに、通路全体の汚れ具合を把握する意味からも、通路全体を掃き掃除、除塵していきます。その後、希釈した薬品をバケツに入れてモップを使い撒いていきます。その後ポリッシャーでゆっくりと洗浄していきます。その時の注意事項は、撒いた薬品が乾燥する前にポリッシャーをあてることです。そうしないと洗剤の成分が床に残り清掃後に白い薬品の跡が残るからです。その後、中性洗剤を使用してポリッシャーで洗った汚水を、バキュームで回収するか、カップギ（水切）で排水口に流します。その時の注意は、排水口も一緒に綺麗にしていくという事です。通路が綺麗でも排水口が汚いと意味がありません。その後、水モップを使い、取りきれなかった水をキレイに取ります。ノンスリップ型の床の場合は床に凹凸があるので、送風機かバキュームを使用します。

ポリッシャー洗浄法のメリット：
 ブラシを直に当てるので汚れが落ちやすい。準備が早い。音が小さい。

ポリッシャー洗浄のデメリット：
 凹凸のある床に弱い。各階にコンセントが必要。作業に時間がかかる。

②定期清掃業務 高圧洗浄法

マンション外部の1階の中心部に高圧洗浄機をセットして、100m以上のロングホースで全体に行き渡るようにします。事前にゴミを拾い、除塵が終わった床から順番に高圧の水を当てていきます。超高圧なので洗剤を使う必要はなく、水の圧力のみで洗浄をすることができます。最後はポリッシャー洗浄法と同じように、除水、排水口もキレイにしていきます。凹凸がある床は自然乾燥をする場合もあります。

高圧洗浄法のメリット：
 凹凸のある床に強い。コンセントがいらない（電気の使用がない）。作業のスピードが速い。洗剤を使用しない。仕上がりが良い。

高圧洗浄のデメリット：
 1階部分で洗浄機のエンジン音がうるさい。水の使用量が多い。準備に時間がかかる。

業務名	貯水槽清掃業務	業務周期	基本的に年一回(法定義務)
内容	内部清掃・水質検査(11項目) 10t以上の物は行政の簡易水道検査が別途必要。		
その他 水質検査項目	一般細菌、大腸菌、亜硝酸態窒素、硝酸態窒素及び亜硝酸態窒素、塩化物イオン、有機物(全有機物炭素:TOC)、pH値、味、臭気、色度、濁度		
		<p>貯水槽管理が適切に行われていけませんと下痢、伝染病等不測の事態を招くことがあります。貯水槽を衛生的に維持管理していくためには定期的な保守点検及び水質の管理と清掃が大切です。</p> <p>タンクの容量が10m³超えのものは年1回の清掃及び水質検査と指定機関の立会い検査を受けなければいけません。(水道法) 1m³未満のものは年1回毎の清掃をしなければいけません</p>	

貯水槽清掃業務・作業手順

ステップ①: 事前準備～断水・排水をして清掃開始

断水・排水して清掃を開始します。新しい水が流れてこないように、水道の弁を止めて断水してから貯水槽にある水をすべて排出します。

貯水槽の水がすべてなくなったら、作業員が中に入り状態を撮影します。そして汚れがひどくない場合には水で軽く擦って清掃し、水だけでは落ちない汚れには貯水槽用の洗剤や高圧洗浄機などを使用します。汚れが落ちたら最後にもう一度水でキレイに流し拭き上げます。

ステップ②: キレイになった水槽を塩素消毒する

キレイになった貯水槽内を清潔なまま維持していくために行うのが塩素消毒です。

1リットルあたり50～100mgほどの濃度にした次亜塩素酸ナトリウム溶液を貯水槽内部に塗り広げ、30分程度放置します。30分経ったら水で洗い流し、再度消毒液を塗って30分ほど放置してから水洗いします。消毒作業が終わったら排水してから丁寧に拭き取ります。

ステップ③: 貯水槽に再び水を張り、水質検査を行う

キレイに拭き上げた貯水槽が完全に乾いたら、断水を復旧させて貯水槽に水を張ります。そして建物全体に水を行き渡らせて、各水道から水が出るようにします。

このとき事後の水質検査の為に、建物の水を採取して持ち帰り、専門機関に調査依頼をします。

清掃にかかる全体の時間は、貯水槽の個数や規模によっても大きく異なりますが約2～4時間、消毒作業は1～1時間半程度です。

ステップ④: 報告書の作成・提出

後日、専門機関に依頼していた水質検査の結果をもとに、作業員が報告書を作成し、管理会社様へ提出します。建物の管理者はこの報告書に誤りはないか、異常な点はないかをチェックしなければなりません。

※10t以上の受水槽の場合は、別途「簡易専用水道検査」が必要です。

ビル・マンションなどの高層建築物等に設置されている受水槽(貯水タンク)のうち、市町水道事業者より水の供給を受け、有効容量が10m³を超えるもの(これを「簡易専用水道」といいます。)については、設置者に受水槽の衛生管理状態等に係る定期現場検査が義務付けられています。


業務名	消防設備点検（機器点検・総合点検）	点検周期	機器：半年1回／総合：年1回
報告周期	非特定防火対象物については、3年毎に1回（但し、点検は上記周期で実施する必要あり。）		
		<p>消防法では、消防用設備等を設置することが義務付けられている防火対象物の関係者（所有者・管理者・占有者）に、その設置された消防用設備等を定期的に点検し、その結果を、消防長または、消防署長に報告することを義務付けています。義務違反には消防機関から指導を受けるだけでなく罰則もあります。</p>	

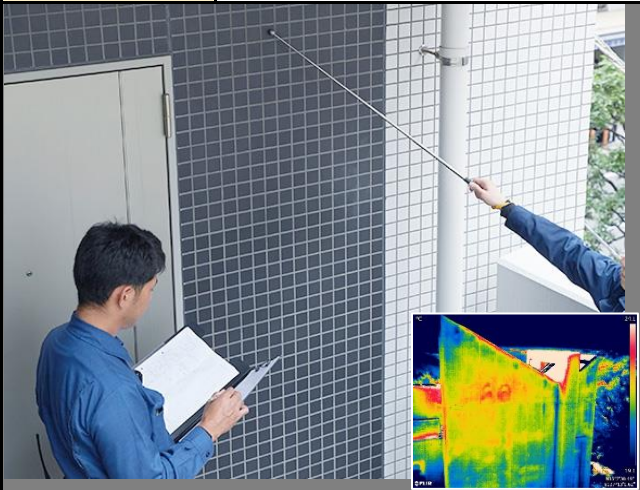
年間の点検実施内容と回数等

点検種類	周期	内容
機器点検	6ヶ月に1回 実施	1 消防用設備等に付置される非常電源(自家発電設備に限る)又は、動力消防ポンプの正常作動
		2 消防用設備等の機器の適正な配置、損傷等の有無、その他、主として外観から判別できる事項
		3 消防用設備等の機能について、外観から又は簡易な操作により判別できる事項
総合点検	1年に1回 実施	消防用設備等の全部もしくは、一部を作動させ、又は、使用することにより、総合的な機能を確認するため、消防用設備等の種類に応じて実施する点検

点検実施者と報告について

点検実施者		報告	
次の防火対象物の消防用設備等は、消防設備士又は消防設備点検有資格者に点検させなければならない。		防火対象物の関係者は点検結果を、維持台帳に記録するとともに、次の1及び2に示す期間ごとに消防長又は消防署長に報告しなければならない。但し、特殊消防用設備等にあつては、設備等設置維持計画に定める点検の結果についての報告の期間ごとに報告するものとする。	
1	延べ面積1000㎡以上の特定防火対象物	1	特定防火対象物 1回／1年 報告
2	延べ面積1000㎡以上の非特定防火対象物で、消防長又は消防署長が指定するもの。	2	それ以外 1回／3年 報告
3	特定一階段等防火対象物		

業務名	建物(設備)巡回点検業務	点検周期	設備：1回/1ヶ月 建物：1回/半年
内容	建物や設備類の目視・触診・打診・動作点検を定期的実施し、最新の建物の状況を報告書として提出し、オーナー様に最適な維持保全案をご提供する事を目的としています。		
		<p>【建物点検で確認する内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の劣化状況 ・外壁面や共用部の塗装劣化、クラック状況 ・共用部鉄部の塗装劣化状況 ・廃棄物等の確認 ・植栽等の状況 等 <p>【設備点検で確認する内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水排水ポンプ等の作動確認 ・全館照明点灯確認（球切れ交換） ・非常用照明の点灯確認 ・受水槽廻りの劣化状況 ・配管廻りの漏水確認 等 	
<p>建物点検、設備点検時には、それぞれのチェックリストを使用します。このチェック済のチェックリストが報告書となります。また、是正すべき箇所が点検で見つかった場合、その写真報告書、及び、改善見積書の提出を致します。</p>			

業務名	法定：特定建築物調査定期報告	点検周期	1回/3年(築10年経過物件は全面打診調査)
内容	建基法12条で定められている定期検査・報告義務の一つ(特定建築物調査・建築設備検査・防火設備検査・昇降機等検査)／各地方自治体によって調査対象物が異なる		
		<p>特定建築物定期調査とは、3年毎に実施する建物全体の検査で、外壁の損傷の有無・天井の耐震対策状況等を確認します。敷地及び地盤、避難施設等の調査も行います。10年経過の対象物は全面打診調査（赤外線サーモ調査に代えられる）が必要です。</p> <p>建物の老朽化や設備の不備・不具合は事故の発生リスク、不特定多数の人が集まる大規模な建物では、事故や災害が起こったときに多くの人が巻き込まれてしまうため、災害発生時の被害拡大の予防として実施される建築基準法第12条で定められた法定調査です。</p>	

調査内容

敷地及び地盤の調査

地盤沈下などによる陥没・凸凹・傾斜の有無を確認します。調査方法は目視です。建物周辺に陥没が見られ安全性を損ねている場合は、工事が必要になります。建物周辺及び敷地内の地盤のほか、敷地内の通路、塀、擁壁の状況も調査します。排水管の詰まりや衛生面のチェックも行います。



業務名	法定：特定建築物調査定期報告	点検周期	1回/3年(築10年経過物件は全面打診調査)
内容	建基法12条で定められている定期検査・報告義務の一つ(特定建築物調査・建築設備検査・防火設備検査・昇降機等検査)／各地方自治体によって調査対象物が異なる		

調査内容

建築物の外部の調査

建物の基礎、外壁の躯体、外装仕上げ材、サッシなどの劣化・損傷状況を確認します。基礎部分のひび割れ、木材の腐朽（木造建築物の場合）、モルタル・ブロックの欠落、タイルの剥離、鋼材や接合金具の錆や腐食、サッシの変形などがチェックポイントです。目視のほか、テストハンマーによる打診も行われます。

屋上及び屋根の調査

屋上のひび割れ・剥離や反り上がり、屋根のふき材（瓦など）の損傷、鋼材や金具の錆や腐食などをチェックします。また、屋上や屋根に設置されている高架水槽などの機器についても点検・調査します。目視のほか、テストハンマーによる打診も行われます。

建築物の内部の調査

天井、床、建物内部の躯体、照明器具、換気設備などの調査です。天井の劣化・損傷・剥離、耐震対策の状況、内壁や床躯体の割れ・たわみ・錆・腐食、照明器具の錆・腐食・変形・落下などに加え、採光を妨げるものが放置されていないか、換気設備が作動しているかもチェックします。目視とテストハンマーによる打診のほか、見えにくい部分の調査には双眼鏡などを用いることもあります。

避難施設などの調査

災害時の避難施設や非常口に関する調査です。避難経路の幅員がじゅうぶんに確保されているか、扉の開閉や避難を妨げる障害物が置かれていないか、燃えやすいものが集積・放置されていないかなどを目視でチェックします。手すり・避難バルコニー・排煙設備なども調査の対象ですが、防火設備の設置状況については、2016年新設の「防火設備定期検査」でより詳しく調査することになっています。