

清掃業務の種類 (日常・定期・特別)

●清掃する目的

マンションを清掃する目的には、主に「快適な衛生的環境の確保」「建物等の寿命の延命」「美観の向上」の3つがあげられます。

それぞれのマンションの特性を反映した清掃範囲と計画に基づき、汚れ物質の除去作業を行っていきます。清掃業務はその出来栄が一目瞭然で、居住者や来訪者から真っ先に評価されやすい業務の1つです。そのため、適切な方法で効果的に実施するよう注意しましょう。

●清掃業務の役割

自主管理マンション等、なかには居住者自らが日常的に清掃を行うこともあります。しかし、清掃業務は標準管理委託契約書のなかで、管理業者が受託する業務の1つとされ、専門の清掃員が実施することが前提とされています。

しかし小～中規模程度のマンションでは、管理員が日常清掃を行い、定期清掃と特別清掃のみ専門業者が実施しているところも少なくありません。また、大規模マンションで清掃員が清掃を行う場合、管理員は清掃員の出退勤や休暇の管理、作業内容の確認、作業の立会等の作業全般を監督する役割が求められます。

●清掃業務の種類

マンションの清掃業務は標準管理委託契約書では、「日常清掃」と「特別清掃」に大別されますが、実務上では、①日常清掃②定期清掃③特別清掃の3つに分類されます(図3-1-1)。日常清掃と定期清掃は管理委託契約の内容に含まれていますが、特別清掃は含まれない、というケースが多いこととされます。

どの清掃業務をどの程度の頻度で行うかは、それぞれのマンションの管理委託契約で定められています。

図3-1-1 清掃業務の種類(日常・定期・特別)

<p>日常清掃</p> 	<p>日常清掃業務は、一般的に毎日(勤務日)、もしくは、ゴミの収集日に合わせて週に数回実施するもので、床の掃き拭きやちり払い等を中心とした清掃です。これは本来、管理員の業務ではありませんが、日常清掃を兼務しているマンションは少なくありません。</p>
<p>定期清掃</p> 	<p>定期清掃業務は、月ごともしくは数か月に1回程度実施するもので、ポリッシャー(床洗浄機)等、専用の機材を用いた床の洗浄やワックス仕上げ等を中心とした清掃を行います。この清掃業務は、管理会社から委託された専門の清掃業者が実施することが一般的です。しかし管理員は、元請会社の現場にいますので、可能な限り清掃作業に立ち会い、作業完了後の仕上がり状況を確認します。また場合によっては、改善を求め等、適切に対処することが求められます。</p> <p>なお、標準管理委託契約書では、この清掃業務を「特別清掃」と呼んでいる点に注意が必要です。</p>
<p>特別清掃</p> 	<p>特別清掃業務は、日常清掃業務や定期清掃業務でも対処できない部位等について臨時的に行うもので、臨時清掃業務と呼ばれることもあります。多くは大規模修繕工事の周期に合わせる等し、作業の効率化をはかります。具体的には照明器具、腰壁、外壁、換気口等の洗浄や吹き抜け部分等の高所作業をとともう、すす払い等を行います。</p> <p>通常は管理委託契約には含まれておらず、管理組合が別途、契約を締結します。</p>

清掃範囲と計画

●清掃についての取り決めは

清掃範囲は共用部分や敷地が対象となりますが、具体的にはそれぞれのマンションの管理委託契約書に添付された業務仕様書で定められています。

管理委託契約所は、一般的にはマンション標準管理委託契約書のなかの清掃業務の項を雛形とし、清掃部位や方法、実施頻度、作業時間の目安等について管理組合と管理会社とで協議を行った上で締結します。この契約書に付属した業務仕様書の内容に基づき、それぞれのマンションで清掃が実施されます。

●効果的・効率的な清掃業務のために

清掃業務の作業内容や実施頻度等は、マンションの規模や立地条件、利用状況等によって異なります。具体的には、前述の業務仕様書に基づき「作業回数一覧表」(表3-2-1)を作成、計画的に実施することが必要となります。

作業回数一覧表は無理、無駄、漏れのない清掃業務を実施するために必要なものです。

ただし、作業回数一覧表はあくまでも「回数」をチェックするためのものにとすぎず、清掃の「質」を示すものではありません。「回数」と「質」があいまって、はじめて良好な清掃業務が実現できます。

なお、マンションのオーナーは契約どおりに清掃が実施されているか、作業内容や実施頻度等、恒常的に把握しておく必要があります。

マンションの顔とも言えるエントランスホール・ポーチ(門扉と玄関までの間の空間部分)や廊下・階段、建物周り、駐輪場、機械式駐車場、ゴミ置場等の対象別の具体的な作業内容は右ページの図3-2-1で確認してください。清掃の作業内容や回数を見直す必要がないか、もう一度業務仕様書を確認してみましょう。

表 3-2-1 作業回数一覧表の例

日常清掃			特別清掃			
建物周囲	駐車場	ゴミ拾い	○回/○	エントランスホール	床面洗浄	○回/○
	自転車置場	ゴミ拾い	○回/○		床面機械洗浄	○回/○
	ゴミ集積所	ゴミ整理	○回/○		ワックス仕上げ	○回/○
		床洗い	○回/○	カーペット洗浄	○回/○	
建物内部	エントランスホール	床掃き拭き	○回/○	階段	床面洗浄	○回/○
		ゴミ箱・灰皿処理	○回/○		床面機械洗浄	○回/○
		備品ちりはらい	○回/○		ワックス仕上げ	○回/○
		ドア拭き	○回/○		カーペット洗浄	○回/○
		金属ノブ磨き拭き	○回/○			
	ガラス拭き	○回/○				
廊下	ゴミ拾い	○回/○	廊下	床面洗浄	○回/○	
	手摺り・目隠し板ちりはらい	○回/○		床面機械洗浄	○回/○	
		○回/○		ワックス仕上げ	○回/○	
階段	ゴミ拾い	○回/○		カーペット洗浄	○回/○	
	手摺りちりはらい	○回/○				

図 3-2-1 部位別の作業内容

