

カーペットのメンテナンスマニュアル

ダイヤ・カーペット株式会社

(2010年12月1日改訂)

1. カーペット床のメンテナンスの考え方

床のメンテナンスは、プラスチックタイル床時代の「清掃」作業の考え方を、カーペット床時代に入って「清掃・保全・敷き替え」作業と拡大し、その技法・システムが確立されてきましたが、現在はオフィスを中心にOAフロア床（床下配線）全盛となっています。カーペットもOAフロア対応のタイルカーペットが主流になり、且つ、多くの機能が付与されていますので、メンテナンスについても、これらに対応することが必要になってきました。カーペットの美観を保持していくためには、クリーニングで汚れを取る考え方ではなく、予防管理・日常管理・定期管理等、年間を通じて管理することが重要です。

2. カーペット床の清掃メンテナンスの区分

- (1) 歩行頻度・使用場所により、メンテナンス上の区分が必要です。
- (2) オフィスビルにおいては、「共用部分」と「事務所専用部分」とに区分されます。
事務所専用部分は軽～中汚染
- (3) 共用部分はさらに区分する必要があります。
重汚染：水廻り出入り口（トイレ、給湯室）
中汚染：E L Vホール、ウオーキングエリア(廊下中央部)
軽汚染：廊下壁側

3. カーペットのメンテナンス

メンテナンスは日常作業と定期作業に区分されます。

- (1) 日常作業
 - ① バキューム作業：カーペットに入りこんだ土砂・塵埃の除去
 - ② シミ抜き作業：発見したシミの洗浄・除去
 - ③ 部分洗浄作業：歩行量が激しく汚れが目立つ部分(重汚染)を洗浄
 - ④ 補修作業：パイルのホツレ・はくり等を発見した場合は直ちに補修をして下さい。放置すると全体へ広がっていきます。
- (2) 定期作業
 - ① バキューム作業：カーペットに入りこんだ土砂塵・埃の除去
 - ② シミ抜き作業：発見したシミの洗浄・除去
 - ③ 部分洗浄作業：歩行量が激しく汚れが目立つ部分（重汚染）を洗浄
 - ④ 全面洗浄作業：バキューム～部分洗浄後、全面洗浄
 - ⑤ 定期清掃：共用部分は2回/年、事務所部分は1回/年が一般的です。

(3) 予防管理

日常清掃・定期清掃の前に、汚れを外部から持ち込まないようにすることが重要です。

- ① 玄関等入口部に泥落としマットを置く。
- ② 泥落としマットの後に、5歩以上歩ける長めの繊維系ランナーマット・ダストコントロールマットを使用し、外部の汚れを内部まで持ち込まない。
雪の多い地方、雨の日の場合は必須と言えます。
- ③ エレベーター内に繊維系床材を使用することも有効です。ダスクンマットは汚れを吸着させるため油剤等が使用されており、E V内の床材でこの油剤を取るのに効果的です。(油剤がカーペットにつくと汚れやすくなる)

4. 作業内容

(1) バキューム作業

- ① ビータータイプ又はブラシドライブのアップライト型電気吸塵機で、カーペットの中に入り込んだ土砂や塵埃を、バキュームして取り除いて下さい。
- ② 歩行量の激しい場所は入念にバキュームして下さい。
- ③ タイルカーペットの施工は、ピールアップボンド等による粘着剤を使用していますので、強力なバキュームにより剥がれることがあります。剥がれた場合は元の状態に貼り付けて下さい。

(2) シミ抜き作業

- ① 部分的なシミ汚れを発見したら、シミの種類を判別し適した洗剤で除去して下さい。
- ② シミを放置すると除去しにくくなりますので、可能な限り早く除去して下さい。
- ③ シミを広げないように布で軽く叩きながら、汚れの外から中へ作業して下さい。

(3) 部分洗浄

- ① 歩行頻度や場所によって、汚れの程度が違ってきます。
- ② 汚れが目立つ部分をクリーニングして、全体の見栄えを良くして下さい。

(4) 全面洗浄

- ① 定期的に全体をクリーニングして下さい。
- ② 回数は歩行頻度や使用内容により異なりますので、汚れの程度により判断して下さい。

5. 洗浄(クリーニング)の種類

- (1) ポリッシャー、ロータリーブラシ：洗剤でブラッシングして汚れをとる方法
最後に温水を噴射し、汚水を吸引することが重要。
- (2) ボンネットパフ：汚れを繊維パットでとる方法
カーペットに洗剤をスプレーし、繊維パットを回転させ汚れをとる。
- (3) ドライフォーム：(1)の洗剤を高発泡させ水の使用量を押し下げる方法
- (4) パウダー法：(1)の洗剤をパウダーにしたもので、水の使用量が少ない。
- (5) スチーム法：高温水を噴射して汚れを落とし、汚水を吸引する方法

6. カーペットの種類と施工方法によるクリーニング方法の違い(参考)

○ 適す △ 注意が必要 × 不適

クリーニング方法	ロー ル				タ イ ル		
	FG	DG	PU	MT	モルタル床	O A床	
					PU	PU	自己粘着
ポリッシャー	△	○	○	○	○	△	△
ロータリーブラシ	△	○	○	○	○	△	△
ボンネットパフ	○	○	○	○	○	○	○
ドライフォーム	○	○	○	○	○	○	○
スチーム	×	△	△	△	○	△	△

FG：フェルトグリッパー工法 DG：ダイレクトグルーダウン工法 MG：マジックテープ工法

PU：ピールアップ工法 自己粘着：裏面粘着剤付

7. 洗剤の選定

洗剤は次の事項を確認して選定下さい。(参考)

- (1) 高級アルコール系中性洗剤を使用して下さい。
(pHが高いと色落ちの原因となります。)
- (2) 再汚染の少ない洗剤を使用して下さい。(粘性の強い洗剤は再汚染しやすい)
- (3) 変色しにくい洗剤を使用して下さい。(洗剤により変色を起すものがある)
- (4) 色素を持たないパウダーを使用して下さい。
(植物性パウダーは色素を含有するものがあるので注意)
- (5) 溶剤を含有する洗剤がありますのでご注意ください。
- (6) 洗浄力の高い洗剤を使用して下さい。
(高希釈倍率で効果の高い物を選ぶ)
- (7) 洗剤は常に進化していますので、最新情報をご確認下さい。

8. 特殊な汚染について

- (1) フリーアクセスの下空間と室内空間で空気圧差がある場合、空気の流れによりカーペットの目地部がフィルターになり、汚れが発生することがあります。
- (2) ドア下でも同様な現象が起き、ドア下部が汚れることがあります。
- (3) 部屋隅・壁際等でも同一な現象が発生することがあります。

これらの現象については、空気の流れを調査し対策を取ることが必要です。

最後に

具体的にメンテナンスを行なう場合は、本資料を参考にし、(社)全国ビルメンテナンス協会に加盟しているメンテナンス会社に依頼することを推奨します。

以上