

ビルメンテナンス業における新型コロナウイルス感染拡大予防ガイドライン

令和2年5月29日策定

令和3年2月9日改定

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会

1. 本ガイドラインについて

新型コロナウイルス感染症対策専門家会議「新型コロナウイルス感染症対策の状況分析・提言」（2020年5月4日）においては、「今後、感染拡大の予防と社会経済活動の両立を図っていくに当たっては、特に事業者において提供するサービスの場面ごとに具体的な感染予防を検討し、実践することが必要になる。」とされたところである。

特にビルメンテナンス業では、ビルメンテナンス業務を通して、感染拡大の予防（施設内における交差感染を防ぐ・従業員が感染を広げない・従業員が感染しない）と社会経済活動の両立を図っていくに当たって、サービスを提供する施設の用途に応じて具体的な感染予防を検討し、実践することが重要である。

このため、ビルメンテナンス業界においては、政府の基本的対処方針を踏まえ、専門家会議提言において示された感染拡大を予防する「新しい生活様式」の実践例も踏まえつつ、基本的考え方と具体的取組（①各ビルメンテナンス事業者が受託する多種多様な施設のビルオーナー（事務所施設、商業施設、病院、公共施設等）との協働による、個々の施設の実情に応じた感染予防対策及び施設利用者に対する協力依頼・情報発信、②従業員の感染予防対策・健康管理）に関して、本ガイドラインを定めることとする。

また、ビルメンテナンス業従業員は、他業種と比較して重症化するリスクが高いとされる高齢者が多いという特徴がある。感染拡大を予防することに加えて、従業員の安全を確保するためにも業界をあげて本ガイドラインを普及する必要がある。

なお、新型コロナウイルスの最新の知見や今後の各地域の感染状況等を踏まえて、本ガイドラインは随時見直すこととする。

2. 感染防止のための基本的な考え方

ビルメンテナンス業は、社会活動を維持するために、衛生上重要な役割を担っており、事業継続が求められている。ビルメンテナンス業務を提供する施設においては、ビルオーナーの意向を確認し、施設の規模や利用の形態を十分に踏まえ、施設内及びその周辺地域において、従業員のほか、施設利用者への新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、最大限の対策を講じつつサービスを提供する必要がある。

特に、①密閉空間（換気の悪い密閉空間である）、②密集場所（多くの人が密集している）、③密接場面（互いに手を伸ばしたら届く距離での会話や発声が行われる）という3つの条件（いわゆる「三つの密」）が重なる場では、感染を拡大させるリスクが高いと考えられ、作業における三つの密を避けることはもちろんのこと、施設内に三つの密を生じる場があれば、ビルメンテナンスの立場からビルオーナーに対し、報告することも必要である。

また、ビルメンテナンス事業者の自社内勤務に当たっては、事務所内で三つの密を回避するとともに、業務に応じて可能な限り、テレワーク、オンライン会議の導入、時差通勤を行う。なお、従業員への教育も、小グループでの実施や自宅学習、可能な限りオンライン教育を導入する。

本ガイドラインは、ビルメンテナンス業務を通して、感染拡大の予防（施設内における交差感染を防ぐ・従業員が感染を広げない・従業員が感染しない）を徹底することを趣旨とする。

3. 具体的な対策

（1）リスク評価

ビルメンテナンス事業者は、ビルオーナーと連携し、新型コロナウイルス感染症の主な感染経路である接触感染（①）と飛沫感染（②）のそれぞれについて、従業員や施設利用者等の動線や接触等を考慮したリスク評価を行い、そのリスクに応じた対策を検討する。

① 接触感染のリスク評価

不特定多数の者が共有する物品やドアノブなど手が日常的に頻繁に触れる場所を特定し、これらへの接触の頻度を評価する。高頻度接触部位（例：テーブル、椅子の背もたれ、ドアノブ、空調・電気のスイッチ、トイレのフラッシュバルブ、テレビチャンネル、電話、キーボード、タブレ

ット、タッチパネル、蛇口、手すり・つり革、エレベーターのボタン等)には特に注意する。

② 飛沫感染のリスク評価

施設における換気の状態を考慮しつつ、人と人との距離がどの程度維持できるか、施設内で大声などを出す場所がどこにあるか等を評価する。特に食事をとる場所や喫煙スペースはマスク非着用の場所であるため、リスク評価をする上で留意する。

(2) 施設内の各所における日常清掃の対応策

通常の日常清掃以外の対応策については、ビルオーナーの確認を得て行う。

① 基本原則

日常的な清掃は、施設内の交差感染を防止する重要な役割を果たす。接触感染を防ぐために不特定多数の者が触れる高頻度接触部位については、1日に1回以上（接触頻度により清拭消毒の回数を決定する）、第四級アンモニウム塩や界面活性剤でほこりや汚れを除去し、汚染を蓄積させないようにする。さらに、清掃後に次亜塩素酸ナトリウム溶液、消毒用エタノールなどで消毒することが望ましい。作業は清拭法とし、ミスト化や噴霧消毒は行わない。消毒や除菌効果を謳う製品を空間噴霧もしくは燻蒸して使用することは、生体に対する毒性と消毒効果の不確実性のため厳に慎まなければならない。屋外であっても推奨されない。

なお、手が触れることが少ない高所部分や床面の清掃は、通常の清掃を基本とする。

② 作業上の留意事項と各エリア・場面の共通事項

- ・作業前後（作業時間が長い場合は作業中でも適宜）に石けんや流水による手洗い（30秒以上）及び手指消毒を行う。なお、手洗い設備がない場合は擦式アルコール製剤を使用する。
- ・洗っていない手で目、鼻、口に触れない。
- ・マスクを着用する。
- ・作業中に大声を出す必要性が生じた場合は、身体的距離（1m以上）の確保に努めること。
- ・作業前及び作業中は施設の換気を行う。窓を開放する方法による換気では、2方向の窓を1時間に2回以上、数分間程度全開にする（夏季及び

冬季は、室内温度が大きく変動しないように留意した上で、定期的な換気を行う。)

- ・人との接触を避け、対人距離を確保（できるだけ2mを目安に（最低1m））するよう努める。
- ・作業中に頻繁に触れる箇所を特定し、触れる回数が最低限になるよう工夫する。
- ・作業後に資機（器）材（例：モップ・ほうき・ちり取り等の柄など）の手入れ・消毒を行う。熱水処理する場合は、80℃で10分間の処理を基本とする。
- ・ビルオーナーへの報告・連絡・相談はメール及び携帯電話にて行うことが望ましい。

② トイレ・洗面所（※感染リスクが比較的高いと考えられるため留意する。）

- ・作業前後（作業時間が長い場合は作業中でも適宜）に石けんや流水による手洗い（30秒以上）及びアルコール擦式手指消毒を行う。
- ・マスクのほか、使い捨て手袋を着用する。
- ・便器内の作業時は、飛沫感染を防止するため、顔を覆うことができる物（フェイスガード、ゴーグル等）をすることが望ましいが、入手できない場合は汚水の飛び散り等に十分注意する。
- ・不特定多数の者が接触する高頻度接触部位は適宜、清掃・消毒する。
- ・トイレットペーパーの汚染を防ぐために、未使用部分に触れないよう注意し、切離面の三角折りはしない。
- ・便蓋を閉めて汚物を流すよう表示する。
- ・ハンドドライヤー（温風式手指乾燥機）や共通のタオルの使用は禁止する。

④ 従業員控室（※感染リスクが比較的高いと考えられるため留意する。）

- ・一度に休憩する人数を減らし、対面で食事や会話をしないようにする。また、対人距離を確保（1m以上）するよう努める。
- ・控室は、常時換気することに努める。（空気の入れ替えができるよう、2方向の窓を同時に開ける等の対応を行う。）
- ・共有する物品（テーブル、いす等）は、定期的に清掃・消毒する。
- ・コップや手拭き用タオルなどは、共用しない。
- ・入退室前後（汚染されている可能性があるユニフォーム・作業靴の着脱後にも留意）に石けんや流水による手洗い（30秒以上）及び手指消毒をする。

⑤ゴミの収集業務と廃棄

- ・掃除機で回収したごみの処理は、紙パックごと回収袋に入れる。
- ・ゴミの回収時は、マスク、使い捨て手袋（素手でゴミに直接触れない）を着用する。
- ・接触感染・飛沫感染のおそれがあるため、ゴミ袋からゴミを取り出して分別することはできる限り避ける。施設利用者に排出時の分別を徹底してもらうことが望ましい。
- ・ゴミ袋はゴミの量を70%程度におさえ、しっかり縛って封をする。
- ・マスクや手袋の取り外し後は、石けんや流水による手洗い（30秒以上）及び手指消毒を行う。

⑥その他

施設の対策に関することは、ビルオーナーの意向を確認しつつ以下の協力をを行う。

- ・感染防止のための施設利用者の誘導（密にならないように対応）
- ・発熱や咳・咽頭痛などの症状がある人は入場しないように呼びかける。
- ・施設出入口の手指消毒設備の設置。
- ・テナントビル等は入居者の発症情報が確認された場合は来訪者の入場制限を行う。
- ・機械換気の場合は、空気調和設備等の点検を行い、室内の換気が適切に行われているか確認する。なお、機械換気により適切な換気量が確保できる場合は追加で窓を開放する必要はない。
- ・冬期において換気の悪い密閉空間を改善する場合は、室温及び相対湿度が18℃以上かつ40%以上に維持できる範囲内で、一方向の窓を常時開放して換気する。なお、室温及び相対湿度を維持しようとする窓を十分に開けられない場合は、窓からの換気と併せて空気清浄機や加湿器（結露に注意）を併用することも有効である。

(3) 定期清掃・特別清掃

通常の定期清掃・特別清掃以外の対応策については、ビルオーナーの確認を得て行う。

- ・基本的事項は（2）施設内の各所における日常清掃の対応策と同じである。
- ・現場を移動する際に車を利用する場合は、車内の手がよく触れる箇所の清掃、消毒を行う。

- ・複数人で乗車する場合は、マスク着用及び換気を行う。

(4) 設備管理

通常の設定管理以外の対応策については、ビルオーナーの確認を得て行う。

- ・基本的事項は(2)施設内の各所における日常清掃の対応策と同じである。
- ・法定点検等は、可能な限り人のいない深夜の作業帯を中心に行う。あるいは、各省庁の新型コロナウイルス感染症に関する通達を確認し、事故の発生防止を確保したうえで、弾力的な運用を行う。
- ・各施設の巡回は一人作業を基本とする。ただし、危険が伴うと判断した場合(高所作業等)は、安全衛生規則等に基づき、マスクを外さず複数人で作業を行う。
- ・工事が伴う作業時には密集を避けた作業シフトに変更する。

(5) 施設警備

通常の設定警備以外の対応策については、ビルオーナーの確認を得て行う。

- ・基本的事項には(2)施設内の各所における日常清掃の対応策と同じである。
- ・各施設の立哨は、複数人作業の時は、距離をあける。(1m以上)
- ・不特定多数の者と近距離で接する業務時は、マスクを着用するほか、飛沫感染・接触感染を防止するため、顔を覆うことができる物(フェイスガード、ゴーグル等)や、ビニールシートなどの物理的な囲いを設けることが望ましい。
- ・施設利用者の救助・保護等の緊急対応、遺失物の拾得などは、通常に対応を行う。対応後は、石けんや流水による手洗い(30秒以上)及び手指消毒を行う。

(6) 従業員(自社内勤務者含む)の感染管理

- ・石けんや流水による手洗い(30秒以上)の徹底を図る。
- ・マスク着用等、咳エチケットの徹底を図る。
- ・ユニフォームや衣服はこまめに洗濯する。従業員が自己管理している場合は、こまめに洗濯するよう徹底を図る。

- ・出勤前に体温を計測し、発熱や症状がある場合は管理者等に報告し、出勤しないことを徹底する。なお、各施設でも体温計を常備し、勤務中に具合が悪くなった従業員は、直ちに帰宅させる。
- ・朝夕礼時には各従業員の体調を確認する。
- ・接触確認アプリ（COCOA）や地域の通知サービスの活用を従業員に推奨する。接触確認アプリ（COCOA）を機能させるため、電源を on にしたうえで、マナーモードにすることを推奨する。
- ・新型コロナウイルス感染症と診断された場合や、新型コロナウイルス感染症患者と濃厚接触があり、保健所から自宅待機等の措置を要請された場合は、速やかに管理者等に報告することを徹底する。また、管理者は当該従業員が従事する施設のビルオーナーに報告する。
- ・管理者は、自宅待機となった従業員等の健康状態を毎日確認し、記録する。
- ・これらの報告を受ける管理者や担当者及び取り扱う情報の範囲を定め、従業員に周知を行う。
- ・新型コロナウイルス感染症についての相談目安及び「管轄の保健所」、「帰国者・接触者相談センター」の連絡先を従業員に周知する。
- ・従業員同士、従業員と管理者等との報告・連絡・相談はメール及び携帯電話にて行うことが望ましい。
- ・高齢者や重症化リスクの高い持病を持つ従業員については、より徹底した健康管理等を行う。
- ・夏季は、マスク等の着用による熱中症の危険性が高まるため、こまめに休憩と水分補給を行う。
- ・本ガイドラインに示した対応策やマスク・手袋等の個人防護具の着脱について、作業前の十分な教育が必要である。特に外国人従業員には日本語能力に応じて教育方法に配慮する。

4. おわりに

本ガイドラインは、新型コロナウイルス感染症が発生していない施設を想定した感染予防対策である。発生した施設でビルメンテナンス業務を行う場合は、「防疫業務ガイドライン（公社）全国ビルメンテナンス協会編）」及び「新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた宿泊施設の清掃等マニュアル」（令和2年4月27日公表（公社）全国ビルメンテナンス協会編）に則り、ビルオーナーや保健所等と連携を図りながら、従業員の安全を確保するために適切な対応を行う。大切なことは、基本に忠実に、常に安全確保で作業を

行うことであり、管理者は従業員への情報提供、教育・訓練を徹底することである。

ビルメンテナンス事業者は、緊急事態宣言時も国民生活・国民経済の安定確保、企業活動・治安の維持、すなわち社会的に必要な機能を維持するために不可欠な事業者として位置付けられている。ビルメンテナンス業務を継続して提供できるよう、各施設のビルオーナーと連携を図り、各施設の実情に合わせた仕様や作業内容・計画の見直し、各事業者の実情に合ったマニュアル等の整備を徹底されたい。また、本ガイドラインを踏まえたチェックリストは別添のとおりであるので、感染防止対策として活用されたい。

監修：大久保 憲／医療法人幸寿会 平岩病院 病院長
東京医療保健大学 名誉教授
公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
病院清掃受託責任者講習実施委員会 委員長

(別添)

業種別ガイドラインチェックシート ビルメンテナンス業

チェックシートの使い方

本チェックシートは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止を目的に「業種別ガイドライン」の取り組み状況を把握し、改善するためのものです。

各チェック項目について「実践している」、「実践していない」、「該当しない」にそれぞれ「✓」を入れ、実践していない項目について取り組みを改善しましょう。

1. 施設内の各所における日常清掃の対応策

(1) 作業上の留意事項と各エリア・場面の共通事項

項目	実践している	実践していない	該当しない
作業前後（作業時間が長い場合は作業中でも適宜）に石けんや流水による手洗い（30 秒以上）及び手指消毒を行う。なお、手洗い設備がない場合は擦式アルコール製剤を使用する。			
洗っていない手で目、鼻、口に触れない。			
マスクを着用する。			
作業前及び作業中は施設の換気を行う。窓を開放する方法による換気では、2 方向の窓を 1 時間に 2 回以上、数分間程度全開にする（夏季及び冬季は、室内温度が大きく変動しないように留意した上で、定期的な換気を行う。）。			
人との接触を避け、対人距離を確保（できるだけ 2 m を目安に（最低 1 m））するよう努める。			
作業中に頻繁に触れる箇所を特定し、触れる回数が最低限になるよう工夫する。			
作業後に資機（器）材（例：モップ・ほうき・ちり取り等の柄など）の手入れ・消毒を行う。熱水処理する場合は、80℃で 10 分間の処理を基本とする。			
ビルオーナーへの報告・連絡・相談はメール及び携帯電話にて行う。			

(2) トイレ・洗面所

項目	実践している	実践していない	該当しない
作業前後（作業時間が長い場合は作業中でも適宜）に石けんや流水による手洗い（30 秒以上）及びアルコール擦式手指消毒を行う。			
マスクのほか、使い捨て手袋を着用する。			

便器内の作業時は、飛沫感染を防止するため、顔を覆うことができる物（フェイスガード、ゴーグル等）をすることが望ましいが、入手できない場合は汚水の飛び散り等に十分注意する。			
不特定多数の者が接触する高頻度接触部位は適宜、清掃・消毒する。			
トイレットペーパーの汚染を防ぐために、未使用部分に触れないよう注意し、切離面の三角折りはしない。			
便蓋を閉めて汚物を流すよう表示する。			
ハンドドライヤー（温風式手指乾燥機）や共通のタオルの使用は禁止する。			

(3) 従業員控室

項目	実践している	実践していない	該当しない
一度に休憩する人数を減らし、対面で食事や会話をしないようにする。また、対人距離を確保（1m以上）するよう努める。			
控室は、常時換気することに努める。（空気の入れ替えができるよう、2方向の窓を同時に開ける等の対応を行う。）			
共有する物品（テーブル、いす等）は、定期的に清掃・消毒する。			
コップや手拭き用タオルなどは、共用しない。			
入退室前後（汚染されている可能性があるユニフォーム・作業靴の着脱後にも留意）に石けんや流水による手洗い（30秒以上）及び手指消毒をする。			

(4) ゴミの収集業務と廃棄

項目	実践している	実践していない	該当しない
掃除機で回収したごみの処理は、紙パックごと回収袋に入れる。			
ゴミの回収時は、マスク、使い捨て手袋（素手でゴミに直接触れない）を着用する。			
接触感染・飛沫感染のおそれがあるため、ゴミ袋からゴミを取り出して分別することはできる限り避ける。施設利用者に排出時の分別を徹底してもらう。			
ゴミ袋はゴミの量を70%程度におさえ、しっかり縛って封をする。			

(5) その他（※施設の対策に関することは、ビルオーナーの意向を確認しつつ実施する。）

項目	実践している	実践していない	該当しない
感染防止のための施設利用者の誘導（密にならないように対応）			

発熱や咳・咽頭痛などの症状がある人は入場しないように呼びかける。			
施設出入口の手指消毒設備の設置。			
テナントビル等は入居者の発症情報が確認された場合は来訪者の入場制限を行う。			
機械換気の場合は、空気調和設備等の点検を行い、室内の換気が適切に行われているか確認する。なお、機械換気により適切な換気量が確保できる場合は追加で窓を開放する必要はない。			
冬期において換気の悪い密閉空間を改善する場合は、室温及び相対湿度が18℃以上かつ40%以上に維持できる範囲内で、一方向の窓を常時開放して換気する。(室温及び相対湿度を維持しようとすると窓を十分に開けられない場合は、窓からの換気と併せて空気清浄機や加湿器(結露に注意)を併用することも有効)			

2. 施設内の各所における定期清掃・特別清掃時に、特に必要な対応策

項目	実践している	実践していない	該当しない
現場を移動する際に車を利用する場合は、車内の手がよく触れる箇所の清掃、消毒を行う。			
複数人で乗車する場合は、マスク着用及び換気を行う。			

3. 設備管理時に、特に必要な対応策

項目	実践している	実践していない	該当しない
法定点検等は、可能な限り人のいない深夜の作業帯を中心に行う。あるいは、各省庁の新型コロナウイルス感染症に関する通達を確認し、事故の発生防止を確保したうえで、弾力的な運用を行う。			
各施設の巡回は一人作業を基本とする。ただし、危険が伴うと判断した場合(高所作業等)は、安全衛生規則等に基づき、マスクを外さず複数人で作業を行う。			
工事が伴う作業時には密集を避けた作業シフトに変更する。			

4. 設備警備時に、特に必要な対応策

項目	実践している	実践していない	該当しない
各施設の立哨は、複数人作業の時は、距離をあける。(1m以上))			
不特定多数の者と近距離で接する業務時は、マスクを着用するほか、飛沫感染・接触感染を防止するため、顔を覆うことができる物(フェイスガード、ゴーグル等)や、ビニールシートなどの物理的な囲いを設けることが望ましい。			

施設利用者の救助・保護等の緊急対応、遺失物の拾得などは、通常の対応を行う。対応後は、石けんや流水による手洗い（30 秒以上）及び手指消毒を行う。			
--	--	--	--

5. 従業員（自社内勤務者含む）の感染管理

項目	実践している	実践していない	該当しない
石けんや流水による手洗い（30 秒以上）の徹底を図る。			
マスク着用等、咳エチケットの徹底を図る。			
ユニフォームや衣服はこまめに洗濯する。従業員が自己管理している場合は、こまめに洗濯するよう徹底を図る。			
出勤前に体温を計測し、発熱や症状がある場合は管理者等に報告し、出勤しないことを徹底する。なお、各施設でも体温計を常備し、勤務中に具合が悪くなった従業員は、直ちに帰宅させる。			
朝夕礼時には各従業員の体調を確認する。			
接触確認アプリ（COCOA）や地域の通知サービスの活用を従業員に推奨する。			
新型コロナウイルス感染症と診断された場合や、新型コロナウイルス感染症患者と濃厚接触があり、保健所から自宅待機等の措置を要請された場合は、速やかに管理者等に報告することを徹底する。また、管理者は当該従業員が従事する施設のビルオーナーに報告する。			
管理者は、自宅待機となった従業員等の健康状態を毎日確認し、記録する。			
これらの報告を受ける管理者や担当者及び取り扱う情報の範囲を定め、従業員に周知を行う。			
新型コロナウイルス感染症についての相談目安及び「管轄の保健所」、「帰国者・接触者相談センター」の連絡先を従業員に周知する。			
従業員同士、従業員と管理者等との報告・連絡・相談はメール及び携帯電話にて行うことが望ましい。			
高齢者や重症化リスクの高い持病を持つ従業員については、より徹底した健康管理等を行う。			
夏季は、マスク等の着用による熱中症の危険性が高まるため、こまめに休憩と水分補給を行う。			
本ガイドラインに示した対応策やマスク・手袋等の個人防護具の着脱について、作業前の十分な教育を行う。（特に外国人従業員には日本語能力に応じて教育方法に配慮すること）			