

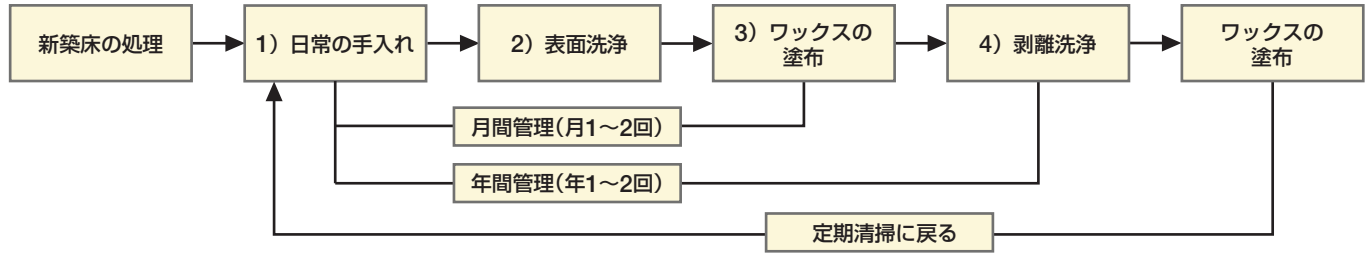
床をいつまでも美しく、清潔に保つためのメンテナンスシステムです。

床材の種類や使用状況にあわせて計画的にメンテナンスを行うことで、床材の耐用年数を延ばすことができます。床の美観を経済的に、かつ長期にわたって維持できる〈プログラムメンテナンス〉を提案しています。



■ プラスチック床材のメンテナンス

汚れの段階に応じた処置を確実に行うことが重要です。



1) 日常の手入れ

ワックスの塗膜が土砂等によって傷がつくと、そこに汚れが入り見苦しくなります。土砂を建物の入り口で防ぎ、内部に持ち込まれたものを早めに除去することが大切です。

- ① 出入り口にマット類を敷き、土砂の侵入を防ぎます。
- ② 固しぼりの水拭きモップ・防塵クロスや掃除機等でほこりや汚れを早めに取り除きます。
- ③ 部分的な汚れはスプレーバフで取り除き、必要に応じて樹脂ワックスを塗布します。
- ④ スプレーバフで取れない汚れはスプレークリーニングし、ワックスを塗布します。

3) ワックスの塗布

ワックスを塗布します。効果を十分に発揮させるため、次の手順に従い注意して塗布してください。

- ① きれいなバケツ等に必要量のワックスを入れます。専用モップをこれに漬け、ワックスが滴り落ちない程度に軽くモップを絞ります。
- ② むらなく均一に塗布します。
- ③ 十分に乾燥させてから2回目以降を塗布します。通常2~3回以上塗り重ねてください。塗布中モップが汚れてきたら、その都度洗い、きれいな状態で塗布してください。
- ④ 塗り終わったら、十分に時間をかけて床面を乾燥させます。

オーナーがお手入れされる場合

日常の手入れ法

- 出入り口には泥落とし用マットを置いて、土砂の持ち込みを防ぎ、床材を傷や摩耗から保護してください。(ダストコントロール)
 - 日常の手入れはチリやほこりをよく取り除き、固く絞ったモップで水拭きしてください。
 - 水拭き程度で落ちない汚れは、クリーナーを80倍の水で薄めた洗浄液でモップ拭きしてください。(バケツ1杯の水に180ccの牛乳ビン1本程度)
 - 定期的にクリーナーを水か温水で20倍に薄めた洗浄液で、落ちにくい汚れや古いワックス膜を除去してください。床面を十分に乾燥させ、「床用樹脂ワックス」を2回塗布すると、汚れにくく美しい床面に仕上がります。
- ※床手入れ剤について、詳細は333ページ参照。

2) ワックスの表面洗浄／クリーナー作業法

日常の手入れ(スプレーバフ)で取れない汚れや補修できない傷が目立ち始めたら、クリーナーによる表面洗浄を行います。

- ① 防塵クロス・掃除機等で床面のゴミ等を取り除きます。
- ② 洗浄する床面積に応じて洗浄液をつくり、専用モップで十分に塗ります。汚れに応じてパッドを選び、表面の汚れを除去します。
- ③ スクイジーまたは吸水バキュームで汚水を取ります。乾かないうちにきれいなモップで床面に残った汚水を完全に拭き上げます。
- ④ 床面を十分に乾燥させます。

4) ワックスの剥離洗浄／リムーバー作業法

剥離作業は汚れが塗膜の表面だけでなく、内部に抱き込まれたり、塗膜が黄変したり粉化したときに行います。

- ① 防塵クロス・掃除機等でゴミ等を取り除きます。
- ② 剥離する床面積に応じて剥離液(5~20倍)をつくります。専用モップで剥離液をむらなく塗布して5~10分放置し、剥離液が十分浸透してから、剥離用パッドを用いて完全に除去します。
- ③ スクイジーまたは吸水バキュームで汚水を取ります。床面が乾かないうちにきれいなモップで3回以上水拭きし、汚水を完全に拭き取ります。その後、十分に床面を乾燥させます。

管理上の留意事項

- 汚れの種類や程度によって、正しい洗剤濃度を選び、床材を傷めないようにしてください。
- ゴム製品や染料、養生テープの一部にはビニル床材を汚染するものがありますのでご注意ください。
- 溶剤や薬剤をこぼした時は、床材が軟化あるいは変色することがありますので、すぐ拭き取ってください。
- 重い什器等を引きずることは、床材の傷つき、剥離欠損の原因となりやすいので避けてください。(重いものの足には荷重を分散させるために足の保護具の用意)
- しみやタバコの焼け焦げ跡の処理、床材の剥がれや割れの補修はできるだけ早く行ってください。(灰皿の設置)
- 直射日光の当たる場所では、床材が変色、退色することがありますのでブラインドやカーテン等の取り付けをお勧めします。

ビニル床タイル
ビニル床シート/リノリウム
カーペットタイル

敷敷キビニル床タイル
防汚性ビニル床シート
機能床材

プラスチック床材
中木(黒黒)



■ カーペットタイルのメンテナンス

汚染度に応じた作業のスケジュール化が効果的なメンテナンスを可能にします。

区分	予防メンテナンス	日常清掃			定期清掃		定期ローテーション	
作業方法		粗ごみ収集	バキューム作業	しみ取り	差し替え補修	スポットクリーニング	全面クリーニング	
回数		1~2回/日	1回以上/日	適宜	適宜	1~2回/月	1~2回/年	
内容	フロアマット等で汚れの持ち込みを減らす	巡回清掃によりハンドスqueeperで粗ごみを回収する	パイル内の土砂等を吸塵する場所によって掃除機を使い分ける(ポット型/アップライト型)	各種しみ取り剤を用いて素早く取り除く	取れない汚れは予備のスペアタイル等と差し替える	出入り口、エレベーターホール等、汚れの激しい箇所を重点的に行う	パイル内部に入り込んだ汚れを全面的にクリーニングする	計画をたて、定期的に行う歩行量の違う場所と置き替える

1) 予防メンテナンス

ビルの出入り口やエレベーター内等に除塵(泥落とし)用マットを敷いた場合、土砂の建物内への侵入は80%以上抑えられることが分かっています。また、パイル表面の粗ごみはハンドスqueeper等で取り除いてください。

フロアマットの設置とその手入れは、予防メンテナンスと呼ばれ重要視されています。汚れの程度は場所によって異なりますので、①重汚染エリア ②中汚染エリア ③軽汚染エリア等、汚染エリアごとに適切な作業計画をたててください。

2) バキューム作業

日常清掃でもっとも重要な作業は、真空掃除機によるバキューム作業です。毎日1回以上、土砂やほこり、細かいゴミを吸い取ってください。作業対象箇所の使用状況や汚れの度合い等から作業に使用する機材を使い分けてください。

- ポット型バキュームクリーナーによる作業
主に、什器・備品回りや壁ぎわ、隅等、比較的狭い場所の作業に適しています。
- アップライト型バキュームクリーナーによる作業
回転ブラシがパイルをたたき、土砂をたたき出して吸塵します。主に、重歩行区域の共用部分や室内出入り口等の場所の作業に適しています。

3) しみ取り作業

しみとは、不注意のため付着した非常に局所的な不調和を感じさせる汚れです。しみはできるだけ早く処置してください。しみの種類は、水溶性、油溶性、特殊なしみに大別できます。しみの性質を外観、色、臭い、感触、しみの周囲の状況等で判別し、使用するしみ取り剤を選び、正しい方法で取り除いてください。局所的な著しい損傷の場合は、予備のカーペットタイルと差し替えてください。
※詳しくは「メンテナンスマニュアル」資料をご覧ください。

4) クリーニング作業

定期清掃としてのクリーニングには、次のような方式がありますが、特別な機器を使用する場合は、専門業者に委託してください。

- ①パフイングパッド方式
綿パッドをポリッシャーに装着させ、パフすることによって、汚れをパッドに付着させる方式です。
水の使用量が少なく乾燥が早いので効率的です。
- ②パウダー方式
パウダーを散布し、ブラッシングすることで汚れを吸着させる方式です。ドライなので濡れがなく、OAフロア上のカーペットタイルの洗浄に適しています。また、作業中に歩行者がいても支障なく作業ができます。
- ③ツーステップ方式
この作業はシャンピングポリッシャーで洗浄し、エクストラクターを用い、湯水または専用液ですすぎ噴射し汚水を回収する方式です。特に、ひどい汚れに対して優れた洗浄効果が得られますが、フラットケーブルや二重床等のOAフロア上では行うべきではありません。

オーナーがお手入れされる場合

日常の手入れ法

- 毎日1回は、真空掃除機で繊維内部に入り込んだ土砂やほこりを吸い取ってください。
- お茶やコーヒー・しょうゆ・ビール等をこぼした時は、すぐ雑巾で拭き取ってください。
- ひどい汚れの時は、その部分のカーペットタイルを外し、水または中性洗剤を溶かした水で洗い、乾かしてから元の位置へ戻してください。
- 入り口等の一定箇所が損耗したときは、その部分だけ新しいカーペットタイルと取り替えるか、あるいは、什器の下にあるものと差し替える等してください。

管理上の留意事項

- 「しみ汚れ」の定着を避けるため、液体をこぼしたときは速やかに拭き取ってください。
- 不意の汚染に備え、置き換えメンテナンス用として常時予備品をストックしておくことをお勧めします。
- 水洗いや洗剤を伴うクリーニングは床材の密着不良を誘発させるので日常的には掃除機による吸引清掃を行ってください。

スマートドライシステム

ドライウォッシュ効果による美観回復
 日常清掃が不十分になるとパイルに汚れが絡みつき、やがて除去困難な状態になります。スマートドライシステムはドライピッカー処理により、洗浄することなく日常バキューム作業でパイルに絡みついた汚れを除去し、美観回復を図る新しいメンテナンス方法です。詳細は下記URLをご参照ください。
【株式会社リンレイ www.rinrei.co.jp】

計画的な美観維持

適切なメンテナンスが
床材の耐用年数を延ばします。

床施工後、引渡しまでの初期汚れ防止のための処理

樹脂ワックスを塗布する前に、必ず床材表面の汚れ等をキチンと取り除く必要があります。洗浄が不足しているとワックスをはじいてしまうことがありますので、しっかりと実施してください。まず、床材のメンテナンスの基本は、この洗浄にあります。

■ 施工直後の床の状態

- 床材成分の可塑剤が表面に浮き上がってくる。
- 建物内部はまだ湿気が多く、汚れがつきやすい。
- 工事関係者の出入りにより、ゴミ等が持ち込まれやすい。
これらを初期汚れといい、日常の汚れと区別しています。
- 接着剤がまだ乾燥硬化していない状態なので、水洗いができるようになるまで日数が必要です。

■ 対処法

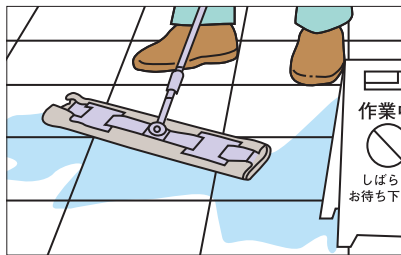
- 監督者と協議し、通行禁止にする。
- やむを得ない場合は、通気性のある養生シート等で床材の表面を保護する。
- 土足を禁じ、入り口で履物を替えるようにする。
- 汚れた場合の清掃責任を明確にし、汚れを最小限にとどめるようにする。

■ ノーワックスメンテナンス

- 「NOWAX+」シリーズのようなノーワックスメンテナンス対応の床材は、ワックスを使うことなく美観を維持できますが、床をきれいな状態で維持するためには日常の清掃が必要になります。
 - 施工直後に、施工時の汚れを取るための清掃を行ってください。ヒールマークや接着剤等の汚れを落とし、白パッドと専用洗浄液を使用し、全体をポリッシャーで洗浄してください。洗浄後、洗浄水が乾かないうちにきれいなモップで水拭きし、洗剤が残らないように落として、よく乾燥してください。
 - マットの設置、堆積したゴミやホコリの除去、雑巾やモップによる水拭き等の日常の清掃を行ってください。
 - 面積の大きな場所では、ポリッシャー等をお使いいただくと効率よく清掃ができます。その際、**パッドは赤をご使用ください**。赤よりも硬いパッドを使用しますと、表面のコーティングを傷つけ、汚れが付着しやすくなります。
 - もしワックスをご利用になる場合は、抗菌性や帯電性等、床材の性能を阻害しないワックスを選定してください。
- ※ノーワックスメンテナンスの詳細についてはお問い合わせください。

■ 初期メンテナンス

- 接着剤が硬化し、水洗いができるようになったら、水の使用はできるだけ抑えながら工事中の汚れを洗浄してください。



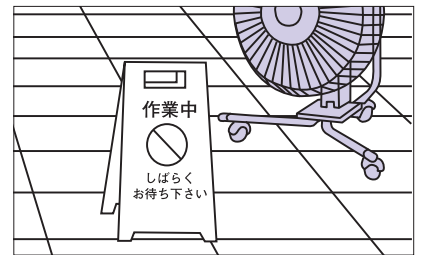
- ①床表面に付着している接着剤は、鋭利な刃物またはスチールウールで削り取り、中性洗剤を含ませた布切れ等でよく拭き取り、除塵クロス等で清掃してください。



- ②専用モップでクリーナーの希釈液(50~60倍)を床面にむらなく塗布してください。



- ③ポリッシャーで汚れを完全に除去し、水切り(スクイージー)等で速やかに汚水を回収してください。



- ④床面が乾かないうちにきれいなモップで3回以上水拭きし、床面を十分に乾燥させてください。



- ⑤乾燥後、ワックスを用いてツヤ出しを行ってください。

- 施工後、ビル管理業者に引き継ぐ場合は樹脂ワックス仕上げをしてください。
- 竣工後の床材の手入れは、日常の清掃や洗浄を頻繁に行ってください(2~3カ月間)。汚れにくいクリーンな床に安定するまでの2~3カ月内に、人の動きや汚れやすい所をチェックして、適切な作業計画を立ててください。

ポリッシャーパッド比較例

