～ビル清掃編～

# ビル清掃の品質を支えるのは世界レベルの技術と“ルナスピリット”

「炎のオブジェ」の清掃も行う

今回のパートナー企業　株式会社 ルナビルメンテナンス様

テルウェル東日本が手がける事業の中には、さまざまなパートナー企業とのアライアンスのもとでお客様に提供しているものがあります。「BUSINESS NOW」のコーナーでは、そんなパートナー企業に取材して、事業をめぐる動向やビジネスのヒントを伺います。今回はNTTグループ各社のビルなどにおけるビル清掃事業でアライアンスを組む、株式会社 ルナビルメンテナンス様にお話をお聞きしました。

## 外壁の定期的な清掃がビルを長持ちさせる秘けつ

東京スカイツリー、六本木ヒルズ、そして初台のNTT東日本本社ビル。さて、これらの建築物の共通点は何でしょうか？

答えは、「どれもルナビルメンテナンス様が清掃を手がけている」ということ。同社は創業50年の歴史を持つビル清掃の専門会社で、超高層ビルなどの外壁やガラスの清掃を得意としています。

「ビル清掃というのは見た目をきれいにするだけではありません」と話すのは、同社代表取締役社長の佐藤幸男様。「放置すると金属部分が腐食したり、コンクリートからあくが出たりして、外壁が傷んでしまう。定期的な清掃でそれを防げば、建物を長持ちさせることができるのです」

長い目で見ると建物のためには決してよくないのに、最近はコスト削減のために清掃回数が減ってしまって…というのが大きな悩みだそうです。

株式会社 ルナビルメンテナンス
代表取締役社長
佐藤 幸男様

## 「ロープアクセス」を推進する国際団体が技術を認定

ルナビルメンテナンス様を語る際に忘れてならないのは「ロープアクセス」。聞き慣れない言葉ですが、「ロープアクセス」とは、足場を組んだりゴンドラを仮設したりするのが難しい高所での作業を、ロープで体を支えながら行う特殊な技術のことです。

例えば、東京浅草の隅田川沿いに建つアサヒビール本社ビル屋上の「炎のオブジェ」。あの不思議な形状の巨大オブジェが黄金色に輝いているのも、ルナビルメンテナンス様のスタッフがロープアクセスを駆使して、隈なく磨き上げているからです。

そのロープアクセスの技術の高さを証明するのが、「IRATA（アイラタ）」の技術認定です。IRATAとは、イギリスに本拠を置き、ロープアクセス技術の統一と普及を目指す「国際産業ロープアクセス協会」の略称。世界50カ国、約200社の会員企業のうち、ルナビルメンテナンス様は日本で唯一の正会員となっています。

株式会社 ルナビルメンテナンス
業務第一グループ マネージャー
松田 和茂様

株式会社 ルナビルメンテナンス
業務部長
鈴木 正栄様

### テルウェル東日本のビル清掃事業とは？

テルウェル東日本では、長年の豊富な実績と最新の技術をもとに、NTTグループを中心とする約3,000棟のビルについて清掃を受託しています。面積に換算すると約1,800万㎡、東京ドーム230個分に相当する広さです。

ビル清掃業務に当たるテルウェル東日本直営のクリーンクルーは3,000名以上。定期的に集合研修を行い、清掃方法や最新機材の操作方法、安全対策、マナーなどについて、スキルと意識の向上を図っています。「ビルクリーニング技能士」という国家検定資格を持つスタッフは457名（本年5月末現在）に上り、「全国ビルクリーニング技能競技会」で厚生労働大臣賞を過去3度受賞するなど、その高度なスキルは折り紙付き。ほかにも「建築物環境衛生管理技術者」「清掃作業監督者」「建築物清掃管理評価資格者2級」などのビル清掃関連の資格保有者が、テルウェル東日本のスタッフには多数います。

一方、テルウェル東日本が委託している協力会社は、ルナビルメンテナンス様をはじめ20社ほどあり、ビルの外壁や高所のガラスなどのビル清掃に関わるさまざまな事業分野を、直営スタッフと外部の専門事業者の役割分担でカバーすることにより、テルウェル東日本の高品質なサービス提供が実現しています。

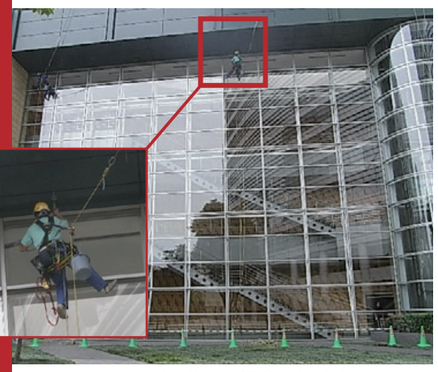
IRATA・レベル1（作業者）の資格を持つ同社業務第一グループ マネージャーの松田和茂様は、「確立された技術を正しく使っていれば、決して落下事故は起きません」と胸を張ります。「作業計画から使う道具、万一の際のレスキュー方法まで、安全と効率を考え抜いたシステムなのです」

## 快適な空間を提供するためあくまでも黒子に徹する

NTTビルの清掃でも、ロープアクセスは使われています。ルナビルメンテナンス業務部長の鈴木正栄様によると、「数あるNTTグループ様のビルの中でも、初台のNTT東日本本社ビルの低層棟は難易度が高い。屋上が壁面よりも出っ張って（オーバーハングして）いるため、屋上からロープを下ろしてもガラスに届かないのです」

そこで、まず屋上から特殊な道具を使って壁面近くにロープをセットし、作業員は地上から上って清掃を行う、という通常とは逆方向のやり方をしているそうです。

約25年にわたってNTTグループのビル清掃に携わってきたルナビルメンテナンス様。現在では首都圏のNTTビルのほとんどを手がける、テルウェル東日本の強力なパートナーです。



NTT東日本本社ビル低層棟の清掃作業

「テルウェル東日本様は、作業計画の立案や現場の立ち会いなどをしっかりしてくださるので、私たちは作業に集中できる。現場の気持ちを理解して、お客様との仲立ちをしていただいています」（佐藤社長）

「私たち自身はあくまでも黒子に徹しながら、お客様に快適な空間で過ごしていただけるように日々努めています」（鈴木様）

## 常に挑戦を忘れない創業時の精神を今も受け継ぐ

ルナビルメンテナンス様のロープアクセスのルーツは創業時にさかのぼります。優秀な登山家が集まり、岩登りの腕を生かしてビル清掃の仕事を始めました。

「危険と隣り合わせで新しいルートに挑戦するのが登山家です。だからこそ、安全を最優先し、道具の改良や技術の向上に努める。そんな〝ルナスピリット〟を私たちは受け継いでいます」と語る佐藤社長自身も、実はベテラン登山家です。東京スカイツリー第一展望台のガラス清掃を行う松田様は、「350mという未体験の高さを楽しんでいます。上からの景色も素晴らしいですよ」と笑います。

さらに同社は、清掃以外の業務にも取り組んでいます。例えば、風力発電のブレード（回転翼）の点検修理などは、ロープアクセスを使えば安全かつ効率よく行うことができるのです。

「『きれいになったね』と言っていただけるのが一番うれしい」（松田様）という裏方仕事を支えるのは、IRATAの技術とルナスピリット。そんなルナビルメンテナンス様のビル清掃の品質が、NTTグループのオフィスビルを美しく長持ちさせることに貢献しています。

ガラス清掃時の装備品。合計およそ3kg

自社トレーニングセンターでの訓練風景（埼玉県川口市）

### 業界研究　～ビル清掃編～

広い意味での「ビルメンテナンス」には、建物自体の点検整備、電気・空調など各種設備の運用保守や、警備・防災といった業務も含まれますが、今回の記事では建物内外の清掃管理、すなわち「ビル清掃」について紹介しています。

一口に「ビル清掃」と言っても、その内容は多岐にわたります。公益社団法人全国ビルメンテナンス協会※では、ビル清掃に関わる業務（清掃管理業務）を次のように分類しています。

**清掃管理業務**
- 建築物外部清掃
  - 外壁・窓ガラス・サッシ
  - 屋上
  - 建築外回り
- 建築物内部清掃
  - 床・天井・内壁
  - トイレ・洗面所
  - ブラインド・照明器具
  - エレベータ・エスカレータ

大きなオフィスビルなど、一定の大きさと用途を持つ建物は、「建築物環境衛生管理基準」に基づいて維持管理することが、「建築物衛生法」という法律で定められています。建物の維持管理には、特別な機械・器具や十分な知識・経験が必要となるため、多くの場合、都道府県知事に登録した専門のビルメンテナンス業者に委託されます。

オフィスビルに高度な環境対応や防災対策が求められ、ICTによるスマート化も進む中、清掃を含むビルメンテナンス業務にも一層の専門性が必要とされるようになってきています。

※「公益社団法人ビルメンテナンス協会」ホームページ http://www.j-bma.or.jp/

### 株式会社 ルナビルメンテナンス

建物の窓ガラス・外壁・特殊構造物などの清掃保守専門会社として、作業実績は東京・関東をはじめ日本全国に及びます。1963年の創業以来、お客様から“まかせて安心”と言われる会社になること、お客様へ“Cleanness”を提供することを、一貫して目指してきました。ロープアクセス技術を用いた高所作業を中心として、常に新しい仕事に挑戦し続けています。

●社名：株式会社 ルナビルメンテナンス
●本社所在地：
〒171-0033　東京都豊島区高田3丁目32番3号 不二ビル2階
●資本金：1,000万円
●設立年月日：1965年5月15日　●従業員数：170人
●主な事業：高層ビルの窓ガラス清掃・外壁清掃、特殊構造物の清掃・保守
●公式サイト：http://www.luna-bm.com/