

新資格「建物清掃プランナー」誕生！

清掃業務の出発点をプランニングできる人材の育成へ

株式会社クリーンシステム科学研究所は東葉アムニティ株式会社と共同で、「建物清掃プランナー」という資格制度を立ち上げました（運営：建物清掃プランナー協議会）。適切な仕様書を作成し、積算・見積りや作業計画を立案できる人材の育成を目的に、これまで慣習的に行われてきた仕様書を明確にすることで、属人的な作業や作業品質のバラツキをなくし、顧客満足度や企業イメージを高める資格を目指します。第1回資格講習会を9月7日（月）に実施しますので、ふるってご参加ください。

文＝建物清掃プランナー協議会 共同代表 坂上逸樹／櫛田 悠



建物清掃プランナーとは

「建物清掃プランナー」とは、清掃現場における作業範囲、作業内容、作業時間、実施頻度を整理し、実務で使える清掃プランとして設計し、説明できる人材を育成するための資格です。

清掃業務は、建物を清潔に保つために欠かせない仕事でありながら、その内容は長年、現場ごとの経験や慣習、担当者の感覚に委ねられてきました。

「どこまで清掃するのか」「どの程度の時間が必要なのか」「この頻度で本当に足りるのか」といった判断基準が曖昧なまま契約されるため、発注者と清掃会社、また清掃会社と現場スタッフの間でも、認識のズレが生じることが少なくありません。

従来の仕様書の問題点

たとえば、従来の仕様書では、「トイレ清掃」「床清掃」「什器清掃」と、大まかな表現で記載されます（図表1）。しかし、その一言の中に含まれる作業範囲は、会社や担当者によって解釈が異なります。

- ✓洗面台は下台まで拭くのか？
- ✓便器まわりの壁面はどこまでが対象か？
- ✓床面は除塵のみか、水拭きまで含むのか？
- ✓金属部分は具体的にどこか？
- ✓「適宜」とはいつやるのか？
- ✓1日2回は午前中に2回でもいいのか？
- ✓この内容でなぜこの作業時間になったのか？

皆さんも、一度は疑問に思ったことがあるのではないのでしょうか？

こうした細かな認識の違いが、清掃品質、作業時間、

契約、収益、クレーム対応などすべてに影響します。

①「やった・やっていない」問題

（原因）何をどこまでやるのか基準がない

②品質のバラツキ・属人化

（原因）作業員ごとに判断が変わる

③作業時間とコストのズレ

（原因）適正な作業量が定義されていない

④クレーム時の判断基準がない

（原因）明文化されておらず感覚論になる

⑤教育や引き継ぎができない

（原因）作業標準がなく、考え方がバラバラ

⑥業務改善・効率化ができない

（原因）何が良い状態か指標がない

このような状況がクレームを生み、信頼低下につながり、収益を悪化させることになります。ですので、仕様書とは単なる書類ではなく、「お客様との共通言語」であり、「品質と利益を守る設計図」であるにとらえるべきだと思います。

仕様書から見積りまでの基本手順

図表2は、（公社）全国ビルメンテナンス協会発行『清掃管理業務積算・見積りマニュアル』に掲載されている契約までの流れです。見積書を作成するために、各種のデータを算出し、積算を行わなければなりません。

仕様書の作成に続いて作業基準表を作成することとなりますが、これはどのエリア（面積）で、どんな作業を1日何回やるのか、数字に置き換える作業になります。その数量に、各作業にかかる標準時間をかけ合わせて全体の時間を算出し、時間あたりの費用（時給）をかければ直接作業費という「金額」が算出できます。

図表1 従来の仕様書例

【居室清掃について】	
・床面清掃（除塵）	
・ゴミ交換	
・手摺り、ドアノブ清拭	
・壁面の埃については適時で清掃	
※オーバーテーブル、ベッドの清拭は対象外とする	
※感染の居室についても清掃対象外とする（新型コロナ、空気感染の感染症など）	
その他、作業の可否については、施設の意向に従うものとする	
【スタッフステーション、共用部、廊下清掃について】	
・床面清掃（除菌剤を使用し清拭）	
・ゴミ交換	
・手摺り、ドアノブ清拭	
・壁面の埃については適時で清掃	
【浴室清掃について】	
・床面清掃（浴槽含む）	
・シャワー、蛇口清掃	
・手摺り、ドアノブ清拭	
【トイレ清掃について】	
・床面清掃	
・洗面台清掃	
・ゴミ交換	
・手摺り、ドアノブ清拭	
・壁面の埃については適時で清掃	
・大便器、小便器清掃	
・消耗品補充（トイレトーパー、ペーパータオル、ハンドソープ）	

つまり、「言葉」⇒「数量」⇒「時間」⇒「金額」へと変換していく作業が積算の基本であり、仕様書が曖昧では、正確な数量も時間も金額も算出できませんし、設定する標準作業時間がいい加減だと、想定した時間内に作業が終わらないような事態が起こります。

標準作業時間がカギを握る

「仕様書の言語を明確にする」とともに重要なのが、「標準作業時間をできるだけ細かく設定する」ことです。

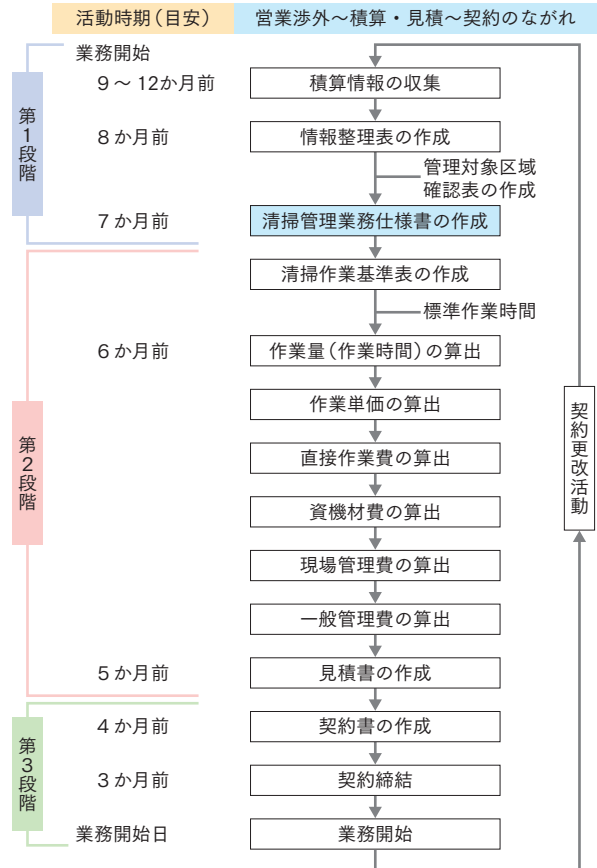
図表2の「作業基準表の作成」と「作業量（作業時間）の算出」のあいだに「標準作業時間」の文字が見えます。この標準作業時間こそ、じつは清掃会社の有するノウハウになります。

ノウハウであるにもかかわらず、それを把握していない清掃会社が多いのが現状と思われます。

機械で洗浄するのと人力で行うのとでは、大きな時間の違いが生じます。同じ機械を使うとしても、効率的に行うことで時間が圧縮できれば、人件費が減ったり利益率が高まったりして競争力が高まります。要は標準作業時間は変動するのです。

ところが、標準作業時間は不変のものだととらえていないでしょうか。昔からのデータをそのまま使っていたり、感覚で計算したりしてはいないでしょうか。

図表2 積算・見積りのフローチャート



標準作業時間をいかに正確に細かく設定できるかが重要で、これが積算や見積りに反映されるだけでなく、シフト表やマニュアルなどにも影響します。各作業の標準作業時間は清掃業務全体のカギを握っているのです。

価格交渉でも説得力をもつ

建物清掃プランナーは、曖昧な表現を排除し、だれが見てもわかる仕様書を作成できる人材です。一つひとつの作業に標準作業時間を連動させ、対象現場の総作業時間をわかりやすく算出します。建物清掃プランナーのつくる仕様書には、必要に応じて表と写真入り図面も添付されますので、作業者もよく理解でき、再現性の高い作業が可能となり、品質も安定します。お客様に対して、数字を伴った明確な説明ができますので、契約時や値上げ交渉においても説得力をもって臨めます。

単に「最低賃金が上がりましたので値上げをお願いします」といっても、お客様には具体的根拠が見えません。建物清掃プランナーの仕様書は、値上げの根拠が説明でき、仕様の増減によって作業時間の変動が見えるため、

図表3 建物清掃プランナーとして作成する仕様書の例

箇所1	箇所2	清掃内容	数量	単位	主体作業時間 時間	作業時間 /分	作業回数/ 回	作業時間 /回	
南側女性トイレ	洋式大便秘器(流水洗浄便座)給水タンク含む	洗浄	1	台	3.5	分/1台	3.5	3.00	10.5
	トイレトイレットペーパーホルダー	拭き上げ	2	個	0.1	分/1個	0.2	3.00	0.6
	洗面台	洗浄	1	台	2	分/1台	2.0	3.00	6.0
	鏡	拭き上げ	1	枚	0.3	分/1枚	0.3	3.00	0.9
	ゴミ回収(ゴミ箱)	回収	1	個	0.3	分/1個	0.3	3.00	0.9
	ゴミ回収(サンタリーボックス)	回収	1	個	0.2	分/1個	0.2	3.00	0.6
	消耗品補充(トイレトイレットペーパー)	補充	1	箇所	0.1	分/1箇所	0.1	3.00	0.3
	床面	除塵拭き上げ	2.09	m ²	0.25	分/m ²	0.5	3.00	1.6
	換気扇	除塵	1	台	0.5	分/1台	0.5	0.23	0.1
男性トイレ	小便器	洗浄	1	台	2	分/1台	2.0	3.00	6.0
	洋式大便秘器	洗浄	1	台	2	分/1台	2.0	3.00	6.0
	トイレトイレットペーパーホルダー	拭き上げ	2	個	0.1	分/1個	0.2	3.00	0.6
	洗面台	洗浄	1	台	2	分/1台	2.0	3.00	6.0
	鏡	拭き上げ	1	枚	0.3	分/1枚	0.3	3.00	0.9
	ゴミ回収(ゴミ箱)	回収	1	個	0.3	分/1個	0.3	3.00	0.9
	消耗品補充(トイレトイレットペーパー)	補充	1	箇所	0.1	分/1箇所	0.1	3.00	0.3
	床面	除塵拭き上げ	2.81	m ²	0.25	分/m ²	0.7	3.00	2.1
	換気扇	除塵	2	台	0.5	分/1台	1.0	0.23	0.2
給湯室	流し台(天板・シンク・水栓・排水)	洗浄	1	式	5	分/式	5.0	3.00	15.0
教室	窓台	除塵	4	箇所	0.08	分/1箇所	0.3	3.00	1.0

お客様の要望とコストを付け合わせながら契約内容の見直しやプラン設計もできるのです。

本講習を受講することで、建物清掃プランナーの役割が、より具体的にご理解いただけるものと思います。

建物清掃プランナーがつくる仕様書例

図表3は、建物清掃プランナーが作成する仕様書の一部です。一般的な仕様書は作業項目が大まかで、現場に判断が委ねられる部分が多いですが、こちらは清掃箇所、作業内容、頻度、各作業時間を整理し、発注者・清掃会社・現場スタッフが同じ認識を持てるように作成されています。図表2にある「仕様書の作成」から「作業時間の算出」までが、Excelの1つのシートで簡単にできるようになっています。

建物清掃プランナーは、建物の用途、面積、設備、利用状況、汚れの発生しやすさなどを踏まえ、清掃範囲と作業内容を具体化し、必要な作業時間を積算し、日別・曜日別の清掃プランへ落とし込む力を養います。これにより、発注者に対して業務内容と金額の根拠が説明しやすくなり、現場スタッフに対しては実行しやすい作業指示を示すことができます。

これまで、清掃業界には技能検定やインスペクション資格などが存在します。しかし、日常清掃を中心とした実務において、現場調査から仕様書作成、作業時間の積算までを一体で学び、「実務で使える清掃のプランを作成する力」に焦点を当てた資格は、十分に整備されていたとはいえません。建物清掃プランナーは、その空白を補うために生まれた資格です(図表4)。

認定講習会で学ぶこと

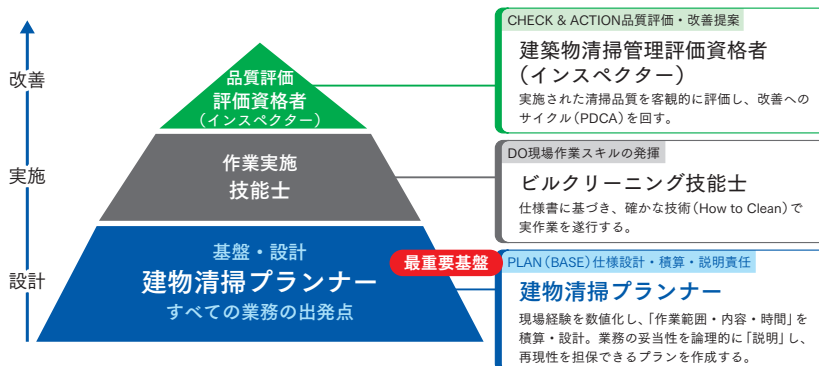
講習は1日講習として実施します。内容は、座学、実地講習、試験で構成されます。

座学では、積算・見積りに対する基本的な考え方を学びます。単に面積や単価を当てはめるのではなく、作業範囲、作業頻度、標準作業時間、現場条件をどのように整理し、見積りに反映させるかを学びます。

実地講習では、講習会場を清掃現場に見立て、日常清掃・定期清掃の仕様書を受講者と一緒に作成します。現場をどのように確認するか、清掃対象をどのように分解するか、写真や図面をどのように仕様書と連動させるか、曖昧な作業表現をどのように具体化するかを、実務に近いかたちで体験していただきます。

講習の最後には、清掃プラン作成のための考え方を確認する試験を実施します。知識の暗記だけでなく、清掃範囲を整理する視点、仕様書として適切に表現する

図表4 清掃管理業務における資格の位置づけ



■建物清掃プランナー資格概要

1. 定義

建物清掃業務において、現場経験に基づく判断を尊重しつつ、それを個人の感覚や慣習に委ねきらず、作業範囲・内容・作業時間を整理・積算することで、清掃業務を「設計された業務」として説明可能な状態、かつ、担当者の変更や人員入替が生じて同一現場内で再現性を維持できるよう、仕様設計の考え方を共有し、引継ぎ・説明・改定が可能な成果物として仕様書を整備できる状態に至った人材をいう

2. 対象者

- ・清掃現場の管理、品質管理、積算、見積、提案に関わる実務者
- ・仕様設計や価格改定協議の説明力を高めたい担当者
- ・社内で仕様の標準化や教育体制を整えたい企業

3. 受験資格・認定要件

【受験資格】

- ・清掃業務に関わる実務経験3年以上（現場管理、品質管理、積算・見積業務を含む／実働不問）

【認定要件】

- ・指定の認定講習を受講しカリキュラムを修了すること
- ・講習最後の認定試験において基準点を満たすこと

4. 講習カリキュラム

（開会・趣旨説明）建物清掃プランナー資格制度の説明

（事前学習）動画によるeラーニング

（座学）仕様書や積算・見積りに関する基礎理論

（実地講習1）日常清掃の仕様書（図面と積算書）の作成

（実地講習2）定期清掃の仕様書の作成

5. 認定試験概要

- (1) 実施日 講習終了後
- (2) 出題形式 選択式25問
- (3) 試験時間 30分
- (4) 試験内容
 - ・清掃仕様の設計に関する理解
 - ・作業範囲・内容の整理能力
 - ・作業時間の積算能力
 - ・設計内容の説明能力
- (5) 合格基準 正答率70%以上

6. 受講料

~~55,000円~~（消費税／認定試験料込み）

→33,000円 ※キャンペーン中!!

7. 再受講

- ・不合格の場合、試験のみの再受験は不可

8. 更新および更新料

- ・本資格は個人資格であり、3年ごとに更新が必要
- ・更新料：20,000円（税別）を予定

9. 認定証について

- ・認定試験に合格された方には認定証を発行
- ・所属法人名、合格者氏名、資格番号を記載

10. 認定の位置づけおよび注意事項

- ・本資格認定は個人に付与されるものであり、法人認定ではない
- ・認定は資格保有の事実を示すものであり、業務成果・売上等を保証するものではない
- ・教材・試験内容の無断転載、複製、第三者への共有禁止
- ・不正受講・不正受験・虚偽申告があった場合、認定取消となる場合がある

力、積算や頻度設定に対する考え方を確認し、合格者に建物清掃プランナー資格を授与します。

さらに、受講者には、延べ150人の清掃スタッフから得た実務データをもとに作成した「作業時間」のサンプル表をプレゼントする予定です。これは、便器、洗面台、床面など、日常清掃で発生する代表的な作業について、作業時間を考える際の目安となるものです。

プレ講習会で必要性を実感

第1回講習会に先立ち、4月28日に管理会社や大手ビルメンテナンス会社数社に呼びかけ、プレ講座を実施しました。座学では、『清掃管理業務積算・見積りマニュアル』の著者の一人である古橋秀夫氏にご登壇いただき、同書をテキストに、清掃業務の科学的管理に向けた積算・見積の考え方や手順とともに、人工や歩掛かりの解説などもしていただきました。

参加者からは「この業界に必要な考え方である」「会社ではこういう教育をやっていないので、ぜひ受講させたい」との賛同や講評をいただきました。清掃品質の見え

る化、発注者との認識共有、現場スタッフへの作業指示、見積根拠の明確化といった観点からも、本資格の必要性を確認する機会となりました。

清掃業界は、今後ますます人手不足や価格競争、品質管理の難しさに向き合うことになります。そのなかで、単に安く請け負うのではなく、必要な作業を根拠をもって設計し、発注者に説明、現場で再現できる力が求められます。建物清掃プランナーは、清掃会社、発注者、現場スタッフの三者にとって、より納得感のある清掃業務を実現するための新しい実務資格です。

建物清掃プランナー第1回講習会

100名限定（受講料引きキャンペーン）実施中！

【日 時】9月7日（月）9：00～17：00

【会 場】クリーンシステム科学研究所〈研修センター〉

【受講料】33,000円（消費税／認定試験料込み）

【申し込み／詳細】右QRコードのWebサイトで案内

【問い合わせ】

建物清掃プランナー協議会事務局

（株）クリーンシステム科学研究所

TEL：03-5811-5945 担当：矢島／坂上

