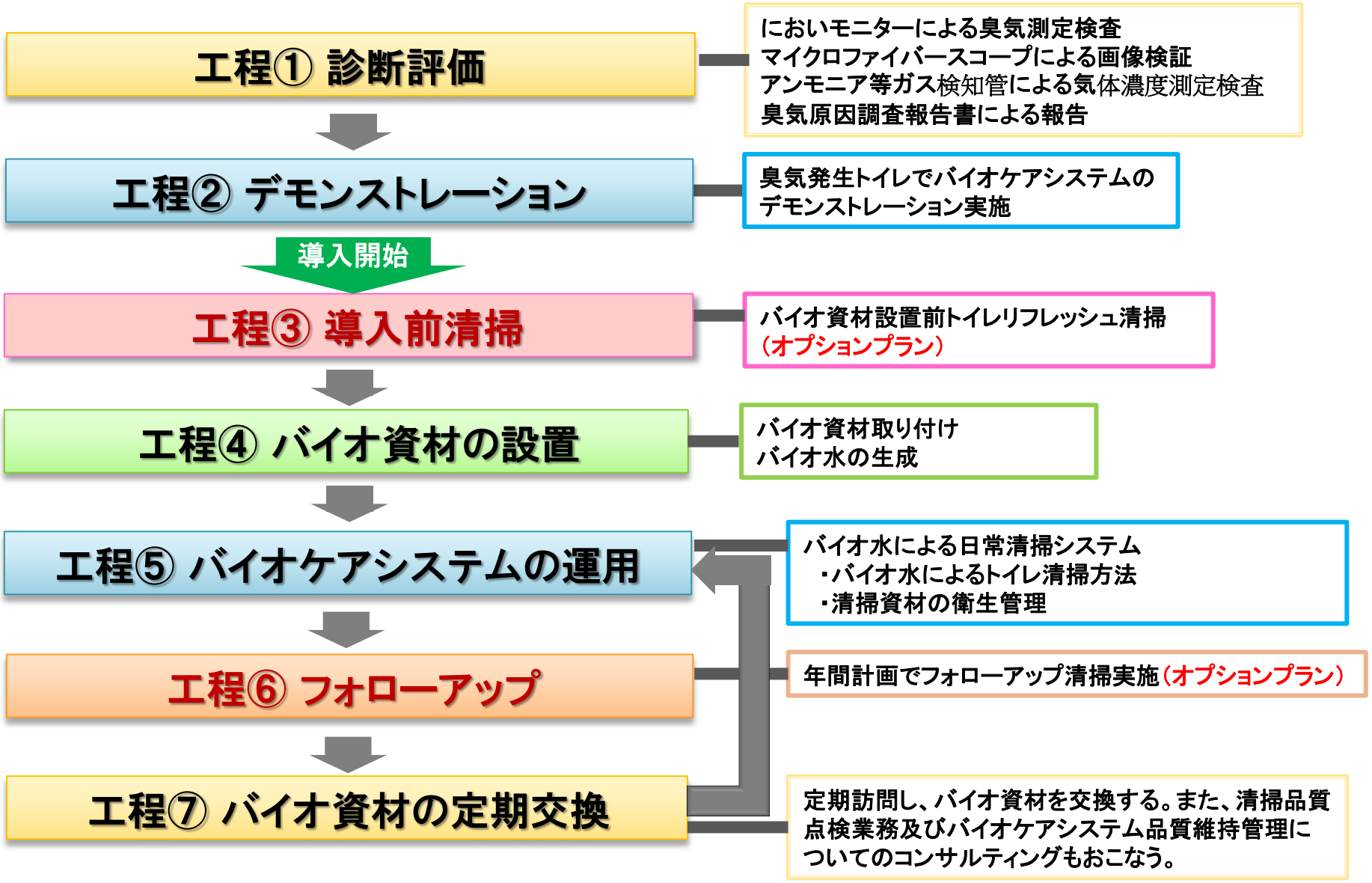
バイオケアシステム®トイレ清掃管理仕様書

朝日メインテナンス工業株式会社

目　次

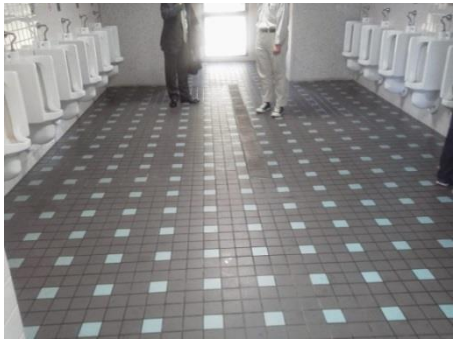
1. バイオケアシステム®の基本フローチャート（流れ図）
2. 工程① 診断評価
3. 工程② デモンストレーション
4. 工程③ 導入前清掃
5. 工程④バイオ資材の設置 － 1 バイオプレート取り付け
6. 工程④バイオ資材の設置 － 2 バイオ水の生成
7. 工程④バイオ資材の設置 － 3 バイオケアシステムでの主な使用資材
8. 工程⑤バイオケアシステムの運用 － 1 作業指導プラン
9. 工程⑤バイオケアシステムの運用 － 2「バイオ水」による清掃方法(指導内容)
10. 工程⑤バイオケアシステムの運用 － 3「バイオ水」による清掃方法(指導内容)
11. 工程⑤バイオケアシステムの運用 － 4「バイオ水」による清掃方法(指導内容)
12. 工程⑤バイオケアシステムの運用 － 5 清掃資材の衛生管理を実践(指導内容)
13. 工程⑥ フォローアップ
14. 工程⑦ バイオ資材の定期交換
15. 朝日・バイオケアシステム®の年間工程表（導入事例）
16. 朝日・バイオケアシステム®の導入スキーム
17. 参考資料・・・バイオ資材一覧

バイオケアシステム®の基本フローチャート（流れ図）



工程① 診断評価

臭気測定検査、画像検証、アンモニア等ガス濃度測定検査により「臭気原因報告書」を作成し、ニオイ・汚れなど現状のトイレの「快適性の状態」を確認、診断評価し、ご報告します。



トイレ内の大便器、小便器、洗面台廻り、床面、排水口、壁面、天井、換気扇、照明器具などを確認、臭気原因報告書を作成する

ポータブル型においモニターによる臭気測定検査

マイクロファイバースコープで小便器排水管の画像検証

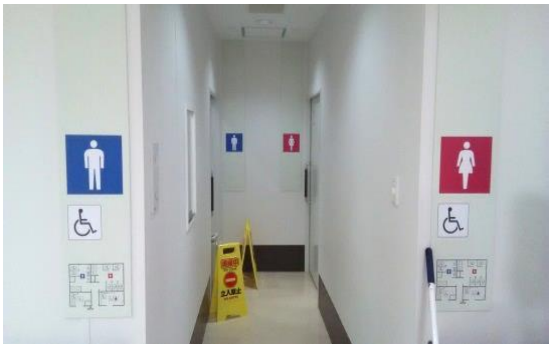
換気扇の風速測定

アンモニア等ガス検知管による気体濃度測定検査

工程② デモンストレーション

臭気原因報告後、臭気発生トイレの1箇所でバイオケアシステムのデモンストレーションをおこないます。

バイオ資材設置前に「現状の汚れをリセット」するためにリフレッシュ清掃実施



お客様に評価していただいた結果、最適なバイオケアシステムをご提案します。

バイオ資材を設置

工程③ 導入前清掃

バイオケアシステム導入が決定したら、バイオ資材設置前に「現状の汚れをリセット」するために美観復帰のリフレッシュ清掃をおこないます。バイオケアシステムをより効果的に運用するための前準備として、トイレ内の悪臭の原因菌が生息していると思われる箇所を徹底清掃して、できる限り悪臭の原因菌を排除します。（オプションプラン）

【主な清掃内容】

- 入念な床面ポリッシャー洗浄
- 大便器、小便器の尿石や水垢除去など重点清掃
- 壁面、個室パーテーションの拭き上げ
- 洗面台廻りの清掃（洗面ボウル・蛇口・鏡）
- 換気扇の清掃、照明器具の清掃

工程④ バイオ資材の設置

④-１衛生陶器へのバイオ資材取り付け

小便器にバイオプレートを取り付け、センサー反応による洗浄水がプレートを通水することによりバイオ水が生成され、排水トラップ・排水管の尿石の分解や悪臭の元になる雑菌の繁殖を抑制します。

バイオプレート
（微生物器材）

大便器は清水タンクに「マーキュリー」や「バイオポールR」などの微生物器材を投入すると「バイオ水」が溶出し、尿石の分解、雑菌の繁殖が抑制されます。

※バイオ資材は年2～3回を目安として、定期交換します。

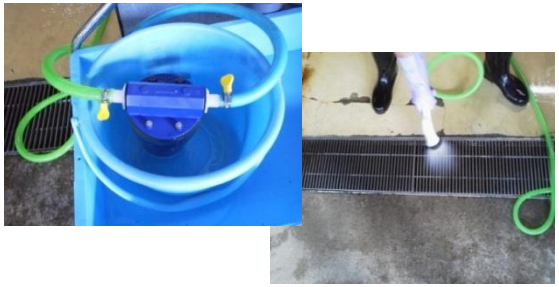
工程④ バイオ資材の設置

④-2 バイオ水の生成

清掃用バイオ水を生成して、毎日の清掃作業で使用します。

バイオフィルター（微生物器材）

活性剤などとともにカートリッジ内に閉じ込められたバイオに、水道水を通水することによりバイオ水が生成され、清掃水として利用することができる。



バイオフィルターを通水して生成されたバイオ水を散水する。

マーキュリー（微生物器材）

マーキュリー

清水タンクに「マーキュリー」を投入して生成した「バイオ水」をペットボトルなどに取り分けて、清掃水として作業で使用する。

※バイオフィルター、マーキュリーは年2～3回を目安として、定期交換します。

工程④ バイオ資材の設置

④-3 バイオケアシステムでの主な使用資材

バイオプレート（微生物器材）

小便器内上部に設置し、
洗浄水がプレートを通水し
バイオ水が生成され、
尿石・悪臭を除去・抑制する。
（交換目安：年2回）

ワンタッチモップ（青・赤） 専用8Lバケツ

クリンリネスハンドルから取り外しが容易なのでモップの衛生管理が徹底できる。
・青　一般床用
・赤　トイレ床用

ワンタッチモップを数枚いれて作業場所まで運搬する。

バイオフィルター（微生物器材）

バイオフィルターに水道水を通水して、バイオ水を生成して、清掃水として使用する。
（交換目安：年2回）

マーキュリー（微生物器材）
バイオポールR（微生物器材）

清水タンクに浮かべ、バイオ水を生成して、清掃水として使用する。（交換目安：年2回）

クリンリネスハンドル（青・赤）

・青　一般床用
・赤　トイレ床用
・グラスファイバー製の柄なので軽量かつ、強度が高い。

工程⑤ バイオケアシステムの運用

⑤-1 日常清掃作業指導(オプションプラン)

バイオケアシステムを導入し、運用するうえで、清掃担当の皆様にバイオ水による清掃方法や清掃資材の衛生管理のレクチャーをわかりやすく、丁寧におこないます。

【バイオケアシステム導入1ヶ月間のスケジュール事例】

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火
⟷								⟷							⟷

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木
						⟷							⟷		

- 初日(または前日)は、作業前にレクチャー(説明会)をおこないます。
- 初日を含め5日間、バイオケアシステムの清掃方法等、現場指導をおこないます。
- その後、毎週1回の間隔で作業できばえ確認やアドバイス、作業工程の是正をおこない、1ヶ月間でシステムの運用を安定させます。

※上記指導回数は推奨プランです。指導回数については打ち合わせのうえ、設定させていただきます。

工程⑤ バイオケアシステムの運用

⑤-2「バイオ水」による日常清掃方法(指導内容)

トイレ床面 1

清水による洗浄 → **バイオ水の散布**

水道水をタイル目地まで十分に散水し、フロアドライヤーで水切りします。

バイオフィルターや噴霧器でバイオ水を床表面や排水溝に十分に散布して仕上げます。

工程⑤ バイオケアシステムの運用

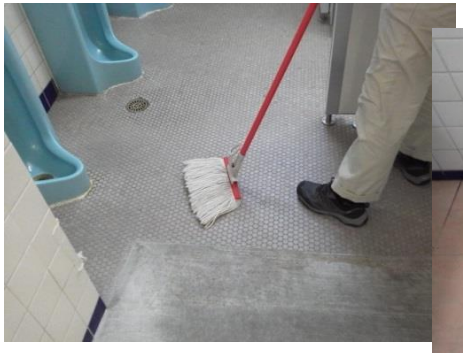
⑤－3「バイオ水」による日常清掃方法（指導内容）

トイレ床面 ２

～ 利用者がある状況では、時間帯をきめてモップ拭きをおこなう ～

バイオ水に浸したモップを数枚絞り、
準備する。

便器廻りの汚ダレを洗浄した後バイオ水モップで拭きあげる。



床面全体をバイオ水モップで拭き上げる。
汚れたら適宜モップ交換しながら拭き上げる。（10㎡を目安に）

排水口にはバイオ水注入

工程⑤ バイオケアシステムの運用

⑤-4「バイオ水」による日常清掃方法(指導内容)

衛生陶器の洗浄

バイオ水清掃準備

バケツにバイオ水を入れてパワースポンジピンクを浸す。

トイレ衛生陶器(大)

バイオ水で浸したパワースポンジピンクで擦り洗いする

トイレ衛生陶器(小)

バイオ水で浸したパワースポンジピンクで擦り洗いする

目皿はバイオ水の入ったバケツの中で擦り洗いして最後に排水口トラップにバイオ水を流し込む

工程⑤ バイオケアシステムの運用

⑤－5 清掃資材の衛生管理を実践（指導内容）

バイオ水による日常清掃システムを運用するうえで、作業で使用するモップやタオルは洗濯機により洗浄して毎日衛生的なものを使用します。

作業後十分にすすぎ洗いをしてできるだけ汚れをとる

洗濯・脱水・乾燥する。

整理整頓して保管（乾燥）する。
天日干しが望ましい。

モップ糸の黒ずみ汚れがひどいものは定期的に漂白剤で漂白する。

工程⑥ フォローアップ

◇ フォローアップ清掃(オプションプラン) (推奨回数:年1回～年4回)

現状の日常清掃では作業のタイムスケジュール上、時間的制約等があり、手を入れられない部分の特別清掃をおこないます。臭い、汚れの発生原因になっている箇所を確認して、フォローアップ清掃をおこなうことで、利用者からの不満がでる前に美観が改善され、クレームの解消になります。そして常に「キレイ」に維持され、トイレ施設利用者の満足度も向上します。

【主な清掃内容】

- 入念な床面ポリッシャー洗浄
- 大便器、小便器の重点清掃、磨き上げ
- 壁面、個室パーテーションの拭き上げ
- 洗面台廻りの清掃(洗面ボウル・蛇口・鏡)

※作業完了報告書を提出します。

工程⑦ バイオ資材の定期交換

◇ 定期的に訪問し、小便器・大便器に取付けたバイオ資材、バイオ水用のバイオ資材を交換します。その際に、トイレ清掃品質点検、バイオケアシステムの品質維持についてのコンサルティングをおこない、トイレ清掃管理の支援を致します。（推奨回数：年2回）

〈トイレ清掃品質点検とコンサルティングの主な内容〉
- ニオイセンサーによる臭気測定検査
- マイクロファイバースコープによる排水管内部撮影画像検証
- アンモニア等ガス検知管による気体濃度測定検査
- 現状のバイオ清掃作業についてのアドバイス
- 使用資機材の衛生管理の状況確認
- トイレの設備機器の不具合のチェック
- 報告書を作成提出し、担当責任者様と相談をして、必要に応じて改善提案も致します。

朝日・バイオケアシステム®の年間工程表(導入事例)

1年目(導入年度)の工程	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①診断評価	→											
②デモンストレーション	→											
③導入前清掃			→									
④バイオ資材の設置			→									
⑤ バイオケアシステムの運用 (導入時作業指導)			→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
⑥ フォローアップ (1回/6ヶ月)									→			
⑦バイオ資材の定期交換 (1回/6ヶ月)									→			

2年目以降の工程	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
⑤ バイオケアシステムの運用	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
⑥ フォローアップ (1回/6ヶ月)			→						→			
⑦バイオ資材の定期交換 (1回/6ヶ月)			→						→			

朝日・バイオケアシステム®の導入スキーム

①診断評価

においモニターによる臭気測定検査
マイクロファイバースコープによる画像検証
アンモニア等ガス検知管による気体濃度測定検査
臭気原因調査報告書による報告

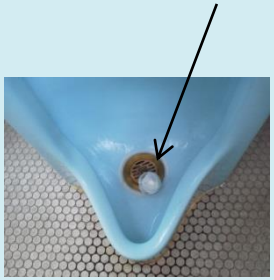
②デモンストレーション

バイオ資材設置前トイレリフレッシュ清掃
↓
バイオ資材「バイオプレート」取付
↓
お客様による評価（期間は約3ヶ月間）

③バイオケアシステムの導入

バイオ資材設置「バイオプレート」取付
↓
バイオ資材「バイオプレート」の定期交換、トイレ清掃品質点検、
バイオケアシステムの品質維持についてのコンサルティング

参考資料① ・・・ バイオ資材(微生物器材)一覧

バイオ プレート	ミニバイオ プレート	バイオボール	バイオ フィルター	マーキュリー	バイオ ポールR
			 	 	

※バイオフィルターの交換はフィルターのみです。
※各資材の交換の目安は年2回です。

参考資料②･･･感染症対策に配慮～使用資材の専用化

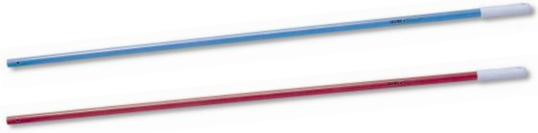
＊トイレルームの除菌　～　アルカリ性殺菌剤「アルエタ　1」

・アルカリ性殺菌剤
・アルカリイオン水とエタノールを配合
・殺菌効果については即効性があり、効果に持続性がある
・ドアノブ、洗面台、便座、手すりなどに噴霧拭き上げ

＊トイレを汚染区域として考え、資材を固定し、交差感染防止のため一般区域など他のエリアでは使用しない。（カラーゾーニング）

・青　一般床用
・赤　トイレ床用

クリンリネスモップ（青・赤）



・青　一般床用　赤　トイレ床用
・グラスファイバー製の柄なので細菌・微生物が付着しにくい

クリンリネスハンドル（青・赤）

ワイピングクロス

スプレーヤー（清掃水により色別管理できる）

パワースポンジ（黄・ピンク）

・衛生陶器専用、傷がつきにくい
・抗菌加工のウレタンスポンジ
・便器と洗面台で色別管理できる。