

O B M

こみゅにけ～しょんず

新 春 号

●特集

大阪を盛り上げる未来予想図

- 巻頭言／激動の時代に「一般社団法人」として一層の飛躍・充実を
- 特別寄稿／これからのビル経営のあり方（社）大阪ビルディング協会創立80周年を経て
- ニュース／青年部全国大会



新年のごあいさつ

2

(社)大阪ビルメンテナンス協会 会長 梶山高志	2
大阪府知事 橋下 徹	4
大阪市長 平松 邦夫	6

特集 大阪を盛り上げる未来予想図

8

みんなでつくろう! 「明るく」「楽しく」「わくわく」する街大阪 ／大阪府府民文化部都市魅力創造局	9
大阪駅開発プロジェクト ～生まれ変わる大阪の玄関口～ ／大阪ターミナルビル(株) 企画部次長 山本靖一郎	12
躍動! 大阪 中之島フェスティバルタワーとその界限 ／朝日新聞大阪中之島新ビル建設室長 伊藤裕章	16
躍動! 大阪 動き出すアベノ・天王寺／近畿日本鉄道(株)	18
元気なアジアの活力をとりこむ／関西国際空港(株) 代表取締役社長 福島伸一	20
再開発ラッシュの大阪 ／ホスピタリティ研究所「エイチ・ワン」代表 井村日登美	23
駅も街も「上」向き。大阪から日本を盛り上げまっせ／大阪研究家 前垣和義	27

トピックス

29

第14回日本ガラスクリーニング選手権関西大会	29
第3回ビルメンキッズデー in キッザニア甲子園	32

K K C 活動紹介コーナー

36

会員企業のための教育訓練事業をめざして ／(社)関西環境開発センター	36
---	----

特別寄稿

34

これからのビル経営のあり方 一協会創立80周年を経て一 ／(社)大阪ビルディング協会 事務局長 牧野忠廣	34
---	----

ニュース

38

青年部全国大会開催 三橋源一	38
----------------------	----

O B M 委員会・部会活動報告

40

経営委員会／ビルクリーニング部会／公益・契約事業委員会 労務委員会／警備防災部会／設備保全部会	40
--	----

オービット活用のススメ「オービット往来人」／OBM事務局	66
賛助会コーナー／新製品の紹介	67
編集後記	80

新年のごあいさつ

新年あけましておめでとうございます

激動の時代に一層の飛躍・充実を



社団法人 大阪ビルメンテナンス協会

会 長 梶 山 高 志

新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様方には、平成 23 年の新春を健やかに迎えられましたことを心よりお喜び申し上げます。旧年中は、大阪ビルメンテナンス協会の事業運営に深いご理解とご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

大阪府並びに大阪市をはじめとする関係監督諸官庁におかれましては、当協会に対し一方ならぬご指導ご鞭撻を賜っており、厚く感謝申し上げます。

さて、一連の公益法人改革を受け、全国ビルメンテナンス協会は「公益社団法人」の移行認定待ちの状態にあります。一方、当協会は「一般社団法人」への移行認可を申請しており、最終的な調整段階に入っておりますが、認可されますと、公益事業とあわせて、会員の皆様方のための共益事業の大幅な拡充を図ることができることになります。当協会と致しましては、こうした事業内容の変更を基に、一層の発展を図って参りたいと存じます。

昨年は、参議院選挙の結果等により、政治状況が大きく変化する中、尖閣諸島問題や北朝鮮による砲撃問題など国際情勢をみましても激動の年でありました。経済情勢につきましても、景気はデフレ傾向が続く中、足踏み状態を続けておりますが、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に、今後持ち直していくことが期待されます。

OBV

しかしながら、ビルメンテナンス業界を取り巻く情勢は、行財政改革の一層の進展や、深刻な経済情勢を受けた各企業の経営状態等の影響により、一段と厳しさを増していくものと考えられます。

こうした中、当協会におきましては、会員企業の経営体質の強化に努めるとともに、経営状況の改善を図るため、かねてから行政に対し入札制度の改善等を要請致しておりましたが、引き続き、契約窓口の一本化、総合評価制度の改善、複数年契約制度の導入、指定管理者制度運用の改善などを強く要請致して参りたいと考えております。

大阪府においては、昨年4月に障がい者雇用の促進等を目的として、大阪府障害者の雇用の促進等と就労の支援に関する条例（いわゆる「ハートフル条例」）が施行されました。当協会と致しましても、障がい者雇用の促進、環境問題への取組等の社会貢献事業につきましては、行政、関係団体等と連携を密にしながら、引き続き積極的に取り組んで参りたいと考えておりますので、よろしくご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

また昨年12月には、近畿2府5県で構成される関西広域連合が発足するなど、災害、観光等の広域対応の体制が強化されることとなりましたが、地震等の大規模災害発生時には、当協会としても、行政に積極的に協力すべく避難所等の清掃、衛生管理業務処理に関する「協定の締結」等についても積極的に取り組んで参りたいと考えております。

こうした取組みにつきまして、会員の皆様方におかれましては、よろしくご理解いただき、一層のご協力をお願いするとともに、行政各位におかれましては、倍旧のご支援・ご鞭撻を賜りますよう心からお願い申し上げます。

結びに当たり、皆様方のますますのご発展、ご健勝をお祈り致しまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

新年のごあいさつ

新年あけましておめでとうございます

関西広域連合を国の権限移譲の受け皿として
最大限に活用し
地域主権改革を大きく進める年に



大阪府知事 橋下 徹

新年あけましておめでとうございます。

本年は、大阪の将来を見据えた次なる第一歩を踏み出す時と考えています。徹底した改革を断行しつつ、あくまでも財政規律を堅持する。その上で、大阪の都市魅力の創造、大阪の成長に向け財源の重点配分を行い、「改革」と「成長」を府政の両輪として運営していきます。

特に、力を注ぎたいのが、大阪の成長です。アジアを中心とする新興国の経済が急速な成長を遂げているなか、都市間競争にうち勝つためには、大阪の再生を図り、日本全体の「成長」エンジンとしての役割を発揮させることが不可欠です。現状としっかり向き合い、成長の道筋を描くため、「大阪の成長戦略」を策定しました。

今後10年間の目標を掲げ、「環境や新エネルギー等の高い技術力を活かし、さらなる『高付加価値を創造する都市（ハイエンド都市）』と「阪神港と関西国際空港を活用し、アジアと日本各地を結び『集積・交流・分配機能を発揮する都市（中継都市）』」を目指します。

こうした戦略を実現するためには、大阪産業の要である中小企業の振興が重要なカギ



です。「グローバル化」は、もはや避けられない流れです。中小企業の皆様には、自らの強みを再認識し、技術を活かして新たな分野に果敢に挑戦するとともに、海外にもっと目を向けていただきたいのです。

大阪府では、ものづくり総合支援拠点として「ものづくりビジネスセンター大阪」をスタートさせています。

また、府立産業技術総合研究所もお手伝いし、「新分野に打って出る」「海外に打って出る」中小企業の皆様の大きい応援していきたいと考えています。

もう一つ、「教育」。未来への投資です。私は、子どもたちへの教育に徹底してこだわってきました。議会の議決をいただければ、この春の入試から、私立高校等の授業料無償化を年収610万円未満世帯まで拡充します。

また、年収800万円未満世帯についても、保護者負担が10万円に収まります。これにより、全体の7割の子どもたちにとって中学校卒業段階での学校選択の幅が格段に広がることになります。これは、他府県に例のない大規模な支援策です。大阪全体の底上げにつなげたいというのが、私の思いです。

昨年12月、関西広域連合が始動しました。国の権限移譲の受け皿として最大限に活用し、本年を、地域主権改革を大きく進める年にできればと考えます。

皆様の一層のご理解とご協力をお願いしますとともに、本年が実り多いすばらしい年となりますよう心からお祈りします。

新年のごあいさつ

あけましておめでとうございます

未来への投資を積極的に進めてまいります、
皆様方の一層のお力添えを



大阪市長 平松 邦夫

あけましておめでとうございます。

社団法人大阪ビルメンテナンス協会の皆様方には、お健やかに新年をお迎えのことと心からお喜び申し上げます。また、平素から大阪市政の各般にわたり格段のご理解、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

大都市、特に、大阪市のように面積が小さく、人口密度も高い都市では、限られた土地を有効に活用する都市インフラとして、ビルが大きな役割を果たしております。また、ビルの大型化や高層化、複合化に伴って、ビルメンテナンスに求められるニーズも高度化、多様化し、衛生的で快適な環境を確保するために、皆様方の活動がますます重要になっております。梶山会長をはじめ、皆様方のご尽力に深く敬意を表しますとともに、今後一層のご活躍を期待申し上げます。

大阪市では、大阪駅北地区を「知の集積エリア」、臨海部を「知の実践エリア」と位置づけ、この2つを成長戦略拠点として、成長著しいアジア市場を見据えて次世代産業のさらなる集積を図り、新産業を創出することによって、将来の大阪・関西、ひいては日本の経済を牽引していくまちづくりに取り組んでおります。また、こうした大規模開発のほか、中之島や大阪城エリアの活性化を進めるなど、都市魅力の創造にも力を注いでおります。



本年も、この大阪が、将来にわたって「いちばん住みたいまち」、「文化が薫る都市格を備えたまち」として発展を続けていけるよう、地域から市政を変えるという視点での新しい市政改革に取り組むとともに、「集客・観光」、「環境・エネルギー」、「健康・医療」、「クリエイティブ・デザイン」の4つの重点戦略分野の振興を図るなど、未来への投資を積極的に進めてまいりますので、皆様方の一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

年頭にあたり、社団法人大阪ビルメンテナンス協会のますますのご発展と、会員の皆様方のご健勝、ご多幸を心からお祈り申しあげまして、ごあいさついたします。

大阪

大阪を盛り上げる 未来予想図

皆様方はどのように新しい年をお迎えになりましたか。清々しくといきたいですが、季節柄違ったという方も多いのではないのでしょうか。でも、こんな時だからこそ、少し夢がある話など如何ですか。夢といっても、初夢のように寝ながら自然にみるものではなく、かなり難しいが将来こうなりたいと考える夢の方です。

これは、実現に相当な工夫や努力が必要なものですが、私たちの街で現在進められている数々のプロジェクトも、大きな夢に向かってそれぞれの階段を懸命に駆け上がっているところです。ここでのご紹介は、オフィスビル、駅、空港、ホテル、また文化活動等、取り上げている分野は異なりますが、何れも最終的な目的は同じです。つまり、多くの人を惹きつけてやまない魅力溢れる街、全世界から人々が集う活気溢れる街、そして、この街を日本の中心に、世界中の誰もが憧れる大阪に、という大きな夢につながることで共通しています。

国内的には東京への一極集中、更に、近隣諸国の急激な経済発展等も相俟って、私たちの街の活力低下について認めざるを得ない現況です。しかし、大阪は未来に向かって着実に生まれ変わろうとしています。今、この街のあちらこちらから聞こえてくる音、例えば、ビル建設で鉄骨を組み立てている音はその胎動といえます。耳を済ませてそれを感じながら、この特集を読んで下さい。そして明るい未来を想って下さい。

それでは、今年一年、この街で夢を持ちながら、それに向かって元気に頑張りましょう。盛り上げまっせ！大阪



大阪ミュージアム構想

"Osaka, The Museum" Concept



大阪は、まち全体がミュージアム

京都や奈良といえば“古都”、神戸といえば“港まち”というように、すぐにその都市をイメージする言葉が浮かびますが、大阪はというと、歴史的なまちなみや豊かなみどり・自然など、魅力的な地域資源がたくさんありすぎて、かえって統一した都市のイメージを思い描きにくくなっています。そこで、大阪のまちを「ミュージアム」のように、様々な魅力がたくさんあるということを都市イメージとして内外に発信するとともに、地域住民が主体となって、市町村や企業・団体なども連携・協力し、まちの魅力づくりを図り、みんなで『「明るく」「楽しく」「わくわく」するまち・大阪』を実現するための府民運動。これが「大阪ミュージアム構想」です。

「おおさかカンヴァス推進事業」が実施されます！

「大阪ミュージアム構想」のもと、昨年度から知事重点事業の一つとしてスタートした「おおさ

かカンヴァス推進事業」は、おおさかのまち全体をアーティストの作品発表の場として全面的に開放し、アーティストの自由な発想と感性、創作意欲を大阪で実現してもらう事業です。普段利用することが難しい河川や道路といった公共的な空間をアーティストの発表の場として活用し、大阪の新たな都市魅力を創造・発信すること、公共空間とアートのコラボレーションによって、都市や地域の新たな魅力を発見・発信すること、アーティストがアイデアと想いを実現できる機会を創出することを目的としています。

～おおさかのまちに多彩なアート作品が出現

制作される作品として、172件の応募の中から審査によって21作品が選考されており、ウォールペイント、本物の車を利用したプロレスラーの巨大オブジェ、大型クレーンを使って船舶や大阪府ゆかりの家電製品を吊り下げる立体作品、巨大紙相撲を使って地域住民と連携して行うワークショップ、淀川のゴミや漂流物を利用した魚のオブジェ、支援学校卒業生が描いたジャンボジェットなど多彩な作品が含まれています。単

みんなでつくろう！
「明るく」「楽しく」「わくわく」する街
大阪

大阪府府民文化部都市魅力創造局



大阪ミュージアム構想

"Osaka, The Museum" Concept

に出来上がった作品を鑑賞するだけでなく、多くの方にも参加いただきながら作り上げて行くような作品が含まれています。先に選考された21作品以外に、EV（電気自動車）タクシーのラッピングデザインや、木津川の護岸壁に作品を描く「木津川ウォールペイント2010」（現在募集中）も予定しています。昨年12月には、先行する作品の発表が行われ、住之江区北加賀屋の名村造船跡地付近の防潮堤に、ギリシャ生まれで現在アメリカ等で活躍しているアーティストb.(ビードット)による作品が展示されています。

気候が穏やかになる3月を集中展示期間として設定し、大阪府咲洲庁舎(WTC)、関西国際空港、府営公園などで作品展示を行う予定で、現在、アーティストが精力的に作品制作に取り組んでいます。



展示予定場所 大阪府咲洲庁舎



展示予定場所 関西国際空港

が実施され、デザイン面を重視した新しい公共事業の実施体制を作り出すための社会実験が進められています。

カンヴァス事業の実施を通じて、アーティストが大阪のまちを活動の場として選択し、大阪のまちに集まってくるような仕組みづくりを行い、世界中からクリエイターが集まるデザイン都市を目指して関連事業を推進していく予定としています。

大阪府民の皆さんはもちろん、大阪を訪れる多くの方々に、大阪のまちに出現する多彩なアート作品を身近にご覧いただけるよう取り組んでいきます。作品の具体的な内容やスケジュールについては、「おおさかカンヴァス推進事業」のホームページで随時更新しています。

大阪府民の皆さんはもちろん、大阪を訪れる多くの方々に、大阪のまちに出現する多彩なアート作品を身近にご覧いただけるよう取り組んでいきます。作品の具体的な内容やスケジュールについては、「おおさかカンヴァス推進事業」のホームページで随時更新しています。

～世界中からクリエイターが集まる デザイン都市大阪を目指して

「おおさかカンヴァス推進事業」は公共空間でアート作品の展示を行うイベント的なイメージが強いですが、単なるイベントとして終わらせることなく、今後、アート作品を活用したまちづくりにつなげていけるような事業展開を検討しています。

昨年、「おおさかカンヴァス推進事業」の関連事業として、木津川の遊歩道整備のアイデアを募集する「木津川遊歩空間アイデアデザインコンペ」

おおさかカンヴァス

検索

大阪ミュージアム基金を財源に、 地域の魅力づくりを支援

大阪ミュージアム構想では、皆様からの寄附を「大阪ミュージアム基金」に積み立て、これを財源に、市町村を通じて地域における自主的な魅力づくり活動の支援に活用させていただいています。例えば、千早赤阪村「下赤阪の棚田」ライト



大阪ミュージアム構想

"Osaka, The Museum" Concept

アップイベント（写真）のための灯籠（2000 個）や来場者用のバイオトイレの設置など、継続的に活用していただける備品等の費用の一部を基金から支援させていただいています。

発信。発見、共に動く。 「大阪 魅力革命スタート」

大阪ミュージアム構想がスタートして実質 3 年目を迎える今年は、さらなるステップアップを目指した取組みを進めます。地域の魅力を点から線に結びつけるため、様々なスポットを巡るコースを設定し、より多くの方に大阪の魅力の楽しみ方を提案します。また、府民の皆さんが撮影した写真や動画を活用するなど、府民参加型の魅

力発信にも取り組んでいきます。

さらに、今年 10 月 30 日には「第 1 回大阪マラソン」を行います。最大 3 万人の市民ランナーが大阪城公園前をスタートし、途中、御堂筋や中之島をはじめ大阪の観光名所を駆け抜け、ゴールのインテックス大阪を目指します。

今年も「大阪は、まち全体がミュージアム!」。さまざまな出会いと感動が待っています。

大阪ミュージアム構想ホームページでは、大阪の魅力・情報を発信しています。皆さんが主催するまちの魅力発信イベントなども投稿していただけますので、ぜひご利用ください!

大阪ミュージアム

検索

～ あなたのご寄附によって「大阪の魅力づくり」が支えられています!

大阪ミュージアム基金にご協力をお願いします ～





大阪ステーションシティ全景

大阪駅北地区は「都心に残された最後の一等地」として、関西再生をリードする新しい拠点として位置付けられ、平成15年10月にまちづくりの基本構想を示す「大阪駅北地区全体構想」が大阪市より発表された。

この地区の整備に先駆け、大阪駅を将来に渡って「大阪の玄関口」としてふさわしいターミナル拠点として整備すべく、JR西日本と当社は平成15年12月に「抜本的な駅改良」「通路・広場の整備」「新北ビル開発」を柱とする大阪駅開発の基本計画を発表した。また、これに続き平成17年12月には大阪駅の南の玄関口として、「アク

ティ大阪増築」を含む大阪駅南側の整備についても発表した。

平成22年1月には、新北ビルの名称を「ノースゲートビルディング」（以下「NGB」とする。）、増築をするアクティ大阪を「サウスゲートビルディング」（以下「SGB」とする。）と変更することとし、この2つと大阪駅を含むエリアを「大阪ステーションシティ」とすることを発表した。

平成16年に駅改良工事、平成18年にNGBの工事、平成19年にはSGBの増築工事に着手し、平成23年5月の開業に向けて準備を進めている。

大阪駅開発プロジェクト

～生まれ変わる大阪の玄関口～

大阪ターミナルビル株式会社 企画部次長
山本 靖一郎

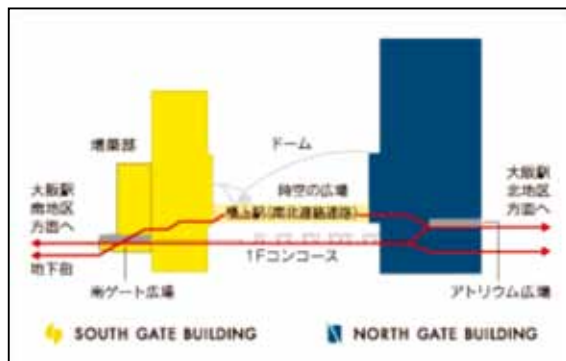
1. 抜本的な駅改良

大阪駅は、現在、1日の電車の発着が1500本、乗降でご利用されるお客様が約85万人あり、これに大阪駅北地区開発を含む長期的な周辺整備も考慮して、混雑緩和、利便性向上、バリアフリー化、サービス向上という観点で駅の大改良を行った。駅の中央部には橋上駅舎を新設し、列車乗換えの混雑緩和を図ると共に、これまで1階にしかなかった大阪駅北地区と南地区との連絡通路を新たに上空レベルで設置し、円滑なアクセスルートを整備する。ホーム上には東西方向180m、南北方向に100mのドーム屋根を新設し、ビルを含む大阪駅全体が連続する一つの空間と認識される、魅力ある空間を創出している。

またこれに併せ、御堂筋口（東口）のコンコースのフラット化、コンコースの拡幅、エスカレータ・エレベータの増設を行うことにより、快適な駅空間の創出を図っている。

2. 通路・広場の整備

橋上駅の新設にあわせて大阪駅北地区と南地区をつなぐ新たなルートが確保されることで、いわゆるデッキレベルでの回遊性が新たに出現すること



大阪ステーションシティの連絡通路

となり、周辺の既存歩行者デッキや、今後整備されるであろう大阪駅北地区の歩行者デッキと有機的に結合し、「まち」として機能することを期待している。また、地下鉄や阪急電鉄との連絡通路も拡充する計画としており、更なる回遊性の向上に期待する。

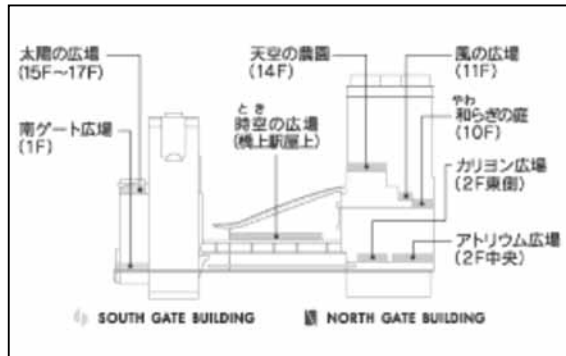
大阪ステーションシティには、8箇所の広場を設け、「水」「緑」「エコ」「情報」を共通テーマにさまざまな特徴を持たせ、人々が集い、楽しみ、憩うことのできる空間を作っている。

広場の監修には、工業デザイナー水戸岡鋭治先生を起用している。

- (1) **アトリウム広場**：大阪駅北地区への正面玄関となる壮大な吹き抜けを持つ広場
- (2) **時空（とき）の広場**：橋上駅屋上の広場で、鉄道をジオラマのように眺められると共にドーム空間を体感できる広場
- (3) **カリヨン広場**：阪急との結節点となり、音楽を奏でる鐘楼時計「カリヨン」を設置した新しい東の顔となる広場
- (4) **南ゲート広場**：壁面には「水時計」、吹き抜け内のガラス屋根にはソーラーパネルを設置した新しい南の玄関口となる広場
- (5) **太陽の広場**：ソーラー発電の照明など環境に配慮したスペイン風中庭（パティオ）のエッセンスを取り入れた広場
- (6) **和（^{やわ}和らぎ）の庭**：桜・松・楓などを使って日本伝統の美の手法を和モダンの「庭」として取り入れた空間

OSAKA

- (7) 風の広場：広場を流れる水のせせらぎの音、風のモニュメントなど、休息を愉しめる憩いの空間
- (8) 天空の農園：大阪駅の直上で、土に触れ、作物を育てることができる広場



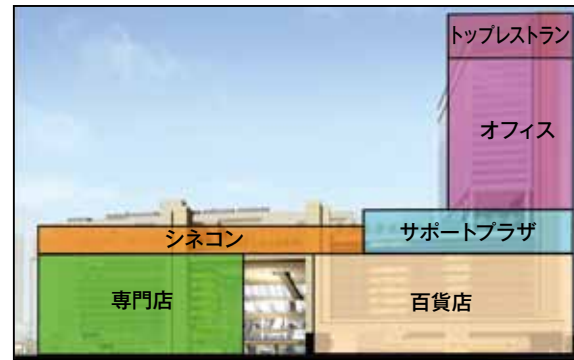
広場の配置

3. NGB

NGBは、延床面積約21万㎡、高さ高層棟約150m、低層棟約80m、東西の長さ約250m、幅約35m～70mの大規模複合建築物である。低層棟はこの中央アトリウムを挟んで西側に(株)ジェ



NGB



NGBのテナント配置

イアール西日本伊勢丹の運営する百貨店、東側にJR西日本SC開発(株)の運営する200店規模の専門店を配置している。低層棟の最上部に当たる11～13階には、松竹(株)・TOHOシネマズ(株)・(株)ティ・ジョイの3社による12スクリーン、約2500席を持つシネマコンプレックス、(株)コナミスポーツ&ライフの運営するフィットネスクラブ、並びにオフィスのサポート機能として旅行社、コンビニ、カフェ、託児所のある「サポート・プラザ」を配した。

また、高層棟のオフィスには、伊藤忠商事(株)をはじめとする複数の会社に入居していただくこととなった。

最上階には、(株)エスクリが運営するレストランウエディングも可能な高級レストランを配している。

デザイン面では、駅やまちへの入口を象徴するゲートとして、また、地域のランドマークとして認識していただけることを期待し、駅の持つ「重厚さ」や「普

大阪



SGB

遍性」、人が集う「賑わい」が共生するデザインを追求している。

4. SGB

増築部分の延床面積は約3万5千㎡（既存部分13万8千㎡）あり、下層階が広場・歩行者ネットワークの充実、地下・上層階は㈱大丸が運営する百貨店売場の拡大を行っている。大阪駅南口の新たな顔づくりとして、学識経験者のご意見も頂きながら、都市景観としてのデザインスタディを行ってきた経緯がある。1～3階が主に「人の広場」空間と歩行者デッキとして整備されるため、既存の歩道橋や地下街との接続が大いに改善さ

れ、利用者にとって便利で快適な空間が出来上がる。

今回の増築にあわせて、既存部分についても大規模リニューアルを行っている。店舗を拡張する大丸梅田店については、営業を行いながらの数フロア単位で一定期間休業し、リニューアルを行って、改装が完了したフロアから順次営業を再開している。また、ホテルや飲食フロ

ア、クリニックについてもリニューアルを推し進めている。

そして増築をあわせた開業を平成23年3月に予定している。

おわりに

大阪ステーションシティは、賑わいを創出し、大阪の活性化を目指しているだけではなく、ドーム屋根に流れる雨水の利用、太陽光や風力などの利用、ドライミストの採用など環境への取り組みも行っています。

平成23年5月に、「大阪駅」が「まち」となる大阪ステーションシティの開業にご期待ください。

OSAKA

大阪・中之島のほぼ中央でいま、「中之島フェスティバルタワー」の建設が2012年秋の竣工をめざして進んでいます。完成すれば、地上39階（うち塔屋2階）、高さ200mの超高層ビルで、「島内」で一番のノッポビルになります。市民に50年間にわたって愛され、計約4000万人を集めたフェスティバルホールが同じ2700席のホールとしてよみがえり、さらに最先端の環境技術や最強の耐震性を誇る「未来型」のビルとなる予定です。

中之島はこれまでも、日本や大阪の産業、情報、文化の最先端を担ってきた地域です。その地域がいま、再び未来に向けて大きく生まれ変わろうとしています。

江戸時代、中之島周辺には、全国の藩が蔵屋敷を構えていました。全国から米や産物が船で運び込まれ、再び各地に運び出されていく。まさに物流の拠点だったわけです。堂島では、米の先物取引が行われており、各地の情報、とりわけ米の作況につながる情報は、競ってもたらされました。モノ、カネ、そして最新情報の集積地だったわけです。

1879年、京町堀で産声を上げた朝日新聞社は、6年後に中之島の旧宇和島藩の蔵屋敷跡に社屋を移します。以後、約130年間にわたって世界中の情報がここに集まり、世界に発信されました。さらに文化発信にも乗り出します。その象徴が、「中之島フェスティバルタワー」の前身である「新朝日ビル」でした。竣工したのは1958年。13階建てで、高さ45mは当時日本で最も高い

ビルでした。ビル内には、情報発信の最先端であった放送局（ABC）のほか、フェスティバルホール、リサイタルホールのふたつのホールとホテル、そしてオフィスと、当時の最新鋭の都市機能が集中していました。

フェスティバルホールでは毎年、大阪国際フェスティバルが開かれ、世界中から一流のオーケストラやオペラが来日、国民にすばらしい演奏や演劇を紹介しました。また、屋上のヘリポートから、ヘリコプターが離発着する。「未来都市」を彷彿とさせた一角でした。

その地に誕生する「中之島フェスティバルタワー」は、国内トップクラスの耐震性能をそなえ、「環境」「地域」「身障者や女性」にやさしいという、未来社会のニーズに可能な限り応える最新鋭のビルとして、お目見えます。

環境面では、南北をふたつの川にはさまれているという特殊な立地を活かし、川から取水した水の水温を利用して空調を行うことなどで、CO₂を通常のビルの6割に削減します。国



2012年秋竣工予定の
中之島フェスティバルタワー

躍動！大阪

中之島フェスティバルタワーとその界限

朝日新聞大阪中之島新ビル建設室長

伊藤 裕章

土交通省の省 CO₂ 推進モデル事業にも選ばれました。大型の賃貸オフィスとしては初めて、全館にLED照明を導入、さらなる CO₂ 削減をめざします。

地域への貢献としては、西地区に建設する2棟目ビルに、災害時に市民向けに提供する食料品の備蓄庫を設置。400 台の駐車場も設けます。

身障者向けには、地下に公共用のエレベーターを設置し、

車いすのお客様が地下鉄四つ橋線肥後橋駅から京阪中之島線渡辺橋駅まで移動できるようにするほか、ビル内も身障者用トイレや車椅子が通れる広い通路を確保、大阪で初のバリアフリー適用ビルとなります。ホールの女子トイレをいまの3倍にするほか、託児所をもうけるなど女性にやさしいビルもめざします。

中之島は、市民のアンケートで「遠方からのお客様を連れて行きたい場所」ナンバー1に選ばれた地区です。国立国際美術館、大阪市立科学館、東洋陶磁博物館や、朝日新聞社、朝日放送（対岸）、さらに大阪市役所、日銀大阪支店など、まさに大阪を代表する文化・情報・政策の発信拠点です。しかも、中之島公会堂、中之島図書館など、大阪が東洋一の都市だったころの面影を残す趣のある建物も残され、少しおすました「大阪らしくない」空間を構成しています。その辺りが、アンケート結果につながったのでしょう。

京阪電鉄中之島線開通に伴って、島内の護岸の



2012 年秋竣工予定の中之島フェスティバルタワー（手前）。
奥は 2018 年頃竣工予定の西地区

整備が進み、島の東端の中之島公園は、バラ園、噴水をそなえた美しい広場に生まれ変わりました。大川が堂島川、土佐堀川に分かれる広い水面と、それにつらなるいくつもの美しい石橋、それに桜の名所でもある大川沿いの緑の風景が一体となって、どこか欧州を思わせる雰囲気を出しています。

日本有数の物流拠点から、情報・文化の発信拠点へと変身した中之島が今、環境や地域社会に配慮し、多くのひとびとが集う「癒し」の都市空間へと変貌しようとしています。われわれは中之島を旧淀川に浮かぶ船にみたて、本プロジェクトを大阪を未来へつなげる旗艦、「フラッグシップ」と呼んでいます。

大阪、そして日本の進むべき未来を指し示す街に変貌させたい。そんな思いで建設に取り組んでいます。ぜひご期待ください。

新しくなる南の玄関口

現在、当社が建替えを進めている「阿部野橋ターミナルビル」が位置するアベノ・天王寺は、1日の乗降人員が約80万人を数え、4社7路線が集中する大阪第3のターミナルである。「大阪の南の玄関口」とのイメージが強く、実際に大阪南部、奈良、和歌山方面から大阪中心部への結節点となっているが、新大阪に約20分、大阪空港（伊丹）にも約30分で直結しており、各方面にバランスの取れた利便性の高いターミナルであると言える。

このエリアの特徴としては、古代より文化が栄えた「上町台地」に位置し、日本最古の寺と呼ばれる「四天王寺」を始めとする数多くの寺院や史跡、さらには大阪市立美術館などの文化施設に代表される「文化歴史」が色濃く残るエリアであるとともに、天王寺公園や天王寺動物園に見られるように、大阪においてはしっかりと「緑」の残るエリアでもある。

また、数多くの新しい商業施設が集積しているとともに医療施設、文教施設なども充実した、非常に「暮らし」やすいエリアでもある。

当社はこのアベノ・天王寺エリアにおいて、長年、鉄道と百貨店を中心とした企業活動を続けてきたが、その一翼を担ってきた近鉄百貨店阿部野本店について、建物の老朽化や度重なる増築による店舗配置の分かりにくさといった問題が顕在化し、今後の百貨店競争時代を考えると抜本的な

対策が必要となっていた。

また、アベノ・天王寺ターミナル自体についても、交通利便性の高さや多彩な表情といった特長を持つものの、キタ、ミナミと比較すると「業務機能」や「宿泊機能」といった都市機能の面で遅れをとっており、エリア間競争の中で更なるポテンシャルアップが必要となっていた。

こうした状況の中、当社では、百貨店の老朽化した部分を建替え、増床することとし、アベノ・天王寺エリアの持つ「強み」である「商業機能」を強化するのはもとより、さらに「業務機能」、「宿泊機能」といったアベノ・天王寺エリアの「弱み」を補い、また美術館や展望台といった「文化娯楽」機能をも付加した、高さ日本一、地上300mの超高層複合ビル計画「阿部野橋ターミナルビル整備計画」（2014年春竣工予定）を策定した。

まず百貨店は、地下2階から地上14階までとし、建替えない既存部分とあわせて営業面積が約10万㎡、単店舗では日本一広い百貨店として生まれ変わる。この日本最大の面積を生かし、来店されるすべてのお客様のご要望に応えられる最新の「都心型複合百貨店」を目指すとともに、店舗内にはダイナミックな吹き抜け空間や憩いのスペースを配し、お客様がゆったりと過ごせる最新の店舗環境を創出する。

次に、中層部分に位置するのは「業務機能」としてのオフィスであり、17・18階および21階から36階の計18フロア、延床面積約62,000㎡、貸床で11,000坪を超えるインパクトのあ

躍動！大阪

動き出すアベノ・天王寺

近畿日本鉄道株式会社



新しい南の玄関口、阿部野橋ターミナルビル

る計画としている。最先端設備を導入するほか、ビル内に吹抜状のボイドを設け、夜間の外気や自然光を取り入れ、冷房負荷や照明電力の低減を図るなど、環境に配慮した設計としている。

高層部は「宿泊機能」としてのホテルを設ける。19・20階、38階から55階および57階の計21フロア、レストランのほか約400室の客室を配し、1室あたり40㎡程度と広めの客室設定となっている。大阪で最も高層に位置するホテルであり、関西国際空港からのアクセスの良さを活かし、海外からのインバウンドにも対応できるよう、

外資系ブランドとの提携を視野に検討を進めている。

このほか、16階部分には当社がこれまで美術館運営をしてきた実績を活かし、新たな「都市型美術館」を導入するとともに、大規模な屋上庭園を設置し、多くの方々に気軽に立ち寄っていただける空間を創出する。さらには、ビル最上部の58階から60階には展望台を設置し、地上300mの高さから360度のパノラマビューを楽しんでいただくとともに、一部を屋外とし、外気を体感できる空間とするなど、大阪の新名所となるよう計画を進めている。

この計画は、現在不足している都市機能の充足やビルを介したエリアの回遊性向上というハード面と、日本一の高さというインパクトによる情報発信力の向上というソフト面の両面においてポテンシャルアップを図ることを目的としたものである。

さらに、このアベノ・天王寺エリアでは当社の計画だけにとどまらず、エリアの西側で昭和50年以降、大阪市による大規模な再開発事業が行われており、事業の最終段階として、大阪府下最大級の商業施設が本年春に誕生する予定であり、ますます生活利便性が高まることが予想される。また、再開発事業では歩道橋の架け替えほか、道路の拡幅工事なども予定されており、本年春の商業施設開業を皮切りに、アベノ・天王寺エリアが大きく変貌を遂げていくことになる。

当社の役割は、これらの計画が互いに相乗効果を発揮し、これまでにないアベノ・天王寺エリアの新しい価値を創造するよう各事業者との協力を図るとともに、同エリアが持つ「文化歴史」「暮らし」「緑」といったエリア本来の価値と融合することで、キタ・ミナミとは異なる個性的なターミナルとして、大きく発展させていくことである。そのためにも、地元および行政とも一体となって、より良いアベノ・天王寺エリアの創造に努めていきたい。



関西国際空港は1994年9月の開港以来、17年間大きな事故もなく、空港運営事業を続けてまいりました。これも皆様方のご支援のおかげであると、心より感謝申し上げます。

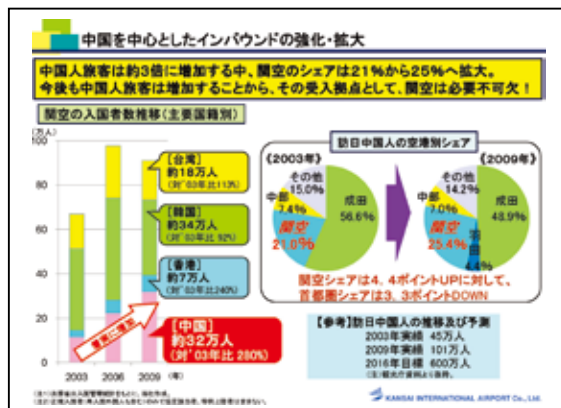
2007年8月に第2滑走路がオープンし、関空は日本で唯一の4,000m級の長大滑走路を2本持つ「完全24時間空港」となりました。2010年に入って中国人を中心に元気なアジアから多くの外国人のお客様に関空をご利用いただき、需要の回復傾向が顕著になってまいりました。とりわけ国際線外国人旅客数については、2010年度上半期の実績が開港以来過去最高となりました。

東アジアにおける経済発展を背景に、東アジアの国際空港との間の競争はますます激しくなってきました。このような状況の中で、関空のポテンシャルを最大に活かしつつ、国際競争力を高めることが当社の使命だと認識しています。

関空のポテンシャルは、具体的に3つ挙げる

ことができます。

まず第1に、4,000m級複数滑走路を持つ、日本で唯一の完全24時間空港であるということです。第2に、騒音公害のない環境に秀でた空港であること、そして第3に、経済成長が著しい中国・アジアと近いという地理的条件に恵まれており、歴史・文化的にも緊密な関係にあるということです。



元気なアジアの活力をとりこむ

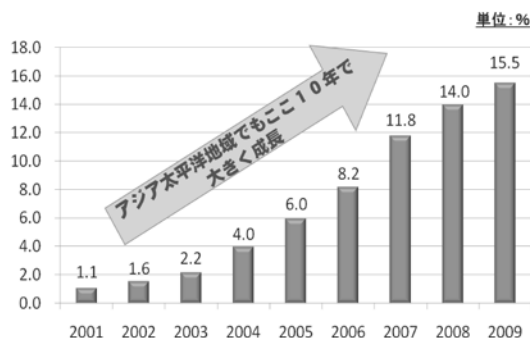
—立地を活かしたゲートウェイとしての関西国際空港—



関西国際空港株式会社

代表取締役社長 福島 伸一

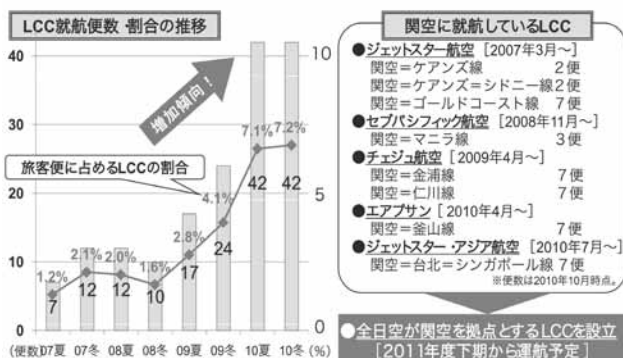
LCCの座席供給シェア年別推移 (アジア太平洋地域)



データ出典元 Centre for Asia Pacific Aviation, OAG

関西国際空港へのLCCの就航状況

LCCは成長著しい分野であり、アジア・中国からの新たな顧客需要を創出することから、関空の今後の成長に欠かせない重要な存在！



また、後背地としての関西にも強みがあります。関西は韓国やオーストラリアなどの一国分に相当する経済規模を有しており、元気なグローバル企業や多数の大学・研究機関が立地しています。さらに、関西は観光資源も豊富で、全国の国宝の6割、重要文化財の5割が関西にあります。

また、5つの世界遺産もあります。

今後の当社の取り組みについては、以下の3点を中心に注力していきたいと考えています。まず1つは「LCC（ロー・コスト・キャリア）の誘致とともに、中国を中心としたインバウンドの強化・拡大」です。次に、「商業事業収入の拡大」、最後に「特徴を活かした新たな貨物戦略」です。

元気なアジアの活力を関空に取り込むために、海外で既に重要な役割を果たしているLCCに注目しています。関空にも現在、外国のLCC 5社が8路線に就航いただいています。

LCCは従来のフルサービスエアラインよりも圧倒的な低運賃を実現し、これまで飛行機に乗らなかった新たな層の需要を開拓しています。関空に就航しているLCCも多く、外国人のお客様にご利用いただいています。

日本では、海外と比べて高い空港使用料などの要因もあり、本格的なLCCはこれまで成立していませんでした。

ANAと香港の投資会社が出資する日本で初めての本格的なLCCが、関空を拠点として本年に就航していただくこととなりました。これも関空のポテンシャルである関西の後背経済圏の規模



KIX エアサイドアベニュー

や関空の完全 24 時間運用が評価されたと伺っています。拠点化については当社としても大変嬉しく、ありがたいと考えており、LCC 専用ターミナルの整備について、新会社と協議の上、スピード感を持って対応していく所存です。

旅客サービス面においては、旅客ターミナルビルの国際線出国エリア（免税店エリア）を 1994 年の開港後、初めて的大幅な増床工事を伴う大規模な再開発を行い、昨年 3 月に「KIX エアサイドアベニュー」としてグランドオープンしました。完全 24 時間運用の空港として、深夜便や乗り継ぎ便のお客様のニーズに対応するリフレッシュ施設や、日本の空港初出店の免税店をはじめ、日本人のお客様はもちろん、外国人のお客様にもご満足いただける数多くの商業施設を拡張・充実させました。

空港は、日本や世界の人たちが行き交うわくわくするプラットフォームです。お客様が関空に來られて、「楽しいな」「ぜひもう一度来よう」と思っただけのように「おもてなしの心」を持ち、今後も国際拠点空港にふさわしい空間づくりに努めてまいります。

貨物の強みについては、関空が立地する大阪湾周辺が「パネルベイ」、「グリーンベイ」などと呼ばれるように、プラズマ・液晶ディスプレイ、リチウム電池や太陽電池などの大規模工場の集積が進んでおり、航空貨物の需要増加が期待できるということがあります。

また関西には、日本を代表する医薬品メーカー



国内空港で初めての医薬品専用共同定温庫
「KIX-Medica (キックス・メディカ)」

の本社・研究開発拠点が集中しています。関空の輸入貨物で、最も輸入額の大きい品目は医薬品であり、高付加価値の医薬品は運賃負担力が高く、航空貨物に適しています。昨年 9 月に、国内空港で初めて医薬品専用共同定温庫「KIX-Medica (キックス・メディカ)」の運用を開始しました。この定温庫では単なる保管だけではなく、荷捌きも徹底した温度管理下で行えるようになり、従来から荷主のニーズが高かった医薬品専用のクールチェーン輸送を実現できました。

関西・西日本の旺盛な物流需要に対応し、「国際貨物ハブ空港」実現への取り組みを進めてまいります。

当社の目指す姿である「アジアと関西、そして日本のゲートウェイ」を実現するためにも、関空の強みを活かし、エアポートプロモーションの強化や利用促進ツアーの造成支援などを行い、ネットワークの拡充に取り組みます。

今後もお客様の安全・安心を第一に考え、便利で快適な空港づくりに取り組みますので、変わらぬご支援の程よろしくお願い申し上げます。

大阪

大阪。人口約840万人（2009年度）を有する西日本最大の都市である。その昔から「商人（あきんど）の街」として知られ、その昔から新商品、新市場を開発してきた。ここしばらくは世界同時不況に落ち入り、なかなか脱出できず悩ましい状態が続いていたが、ようやく最近動きだしてきた。JR大阪駅周辺をはじめ市内のあちこちで都市再開発が進められているのだ。

オフィス、マンション、ホテル、飲食・物販など集客を目的に複合ビルの建設ラッシュである。その勢いは、百貨店業界では「大阪2011年問題」として供給過剰が懸念されるほどである。

またホテル業界においては高級外資系ホテルから格安ビジネスホテルまで揃い、アラブの王様から若者たちのバックパッカーたちまで、世界から幅広く人を受け入れるようになってきている。

人・モノ・カネ・情報が動く。経済活性化の兆し……。今や大阪はその時期にきている。モノができれば、サービスが必要である。もちろん、都市型サービスのビルメンテナンスにとっても多大なビジネスチャンスになることは言うまでもない。

都市の様相を大きく変える大阪

大阪市は、1993年に「国際集客都市」を宣言し、「水都大阪の再生」「大阪ミュージアム構想」「コミュニティー・ツーリズムの振興」を3本柱としてさまざまな事業を展開してきた。

平成21年度版の「大阪府観光統計調査」によると、大阪府内・府外からを含めた総観光



大阪北地区の再開発では自然換気、高効率発電や太陽光発電など実効性の高い省CO₂技術を採用している。

客数は約1億4335万人（同）。うち7割が大阪市内で1億238万人。宿泊客にいたっては約9割にあたる約990万である。ちなみに経済波及効果は2兆6064億円だ。まさに人が動くと、カネは落ちる……。

その大阪がここ数年で、さらに魅力的な街へと整備が進んでいる。まず大阪の玄関口となる大阪駅開発プロジェクト「大阪ステーションシティ」がある。JR大阪駅の変容はマスコミなどで紹介されているので、ご存知の方は多かろう。

開業は2011年5月の予定で、既存ビルを増築し、百貨店が主要テナントとなるサウスゲートビルディング、延床面積約4万1000㎡をはじめ、こちらも百貨店、専門店、オフィス、エンターテインメントなどが入る高層階と低層階に分かれた延床面積約21万㎡のノースゲートビルディングを整備する。

駅は南北通路を設置し、スムーズに人が行き交うようにするほか、「水」「時」「エコ」「情報」を共通テーマに、憩いやにぎわいのある様々な

再開発ラッシュの大阪

今こそ蓄積したノウハウでニュービジネスを構築するチャンス



ホスピタリティ研究所 [エイチ・ワン]

代表 井村 日登美

特徴をもった8つの広場を備え、駅を通過地点から滞留地点へと変える。

さらにその2年後の2013年3月の開業を目指し、駅に繋がる形で駅北側に大規模プロジェクトが進んでいる。大阪駅北地区先行開発区域プロジェクトは、再開発予定の大阪駅北地区の約24haのうち7haを、12の共同企業体が開発業者となり、3つのブロックに分けて高層ビルを建設する。

Aブロックは地下3階地上38階塔屋1階、延床面積約18万7800㎡のオフィス・商業施設棟、Bブロックは地下3階地上38階塔屋2階の南タワーと、同地下3階地上33階塔屋2階の北タワーを建設し、延床面積は南と北をあわせて計29万5100㎡。オフィス、ナレッジキャピタル、商業施設、ホテル、サービスアパートメント、コンベンションなどが入居する。

そしてCブロックは地下1階地上48階塔屋2階、同7万3800㎡で分譲マンションとなる。ちなみにナレッジキャピタルとは、企業、研究者、クリエイター、一般ユーザーといった都心ならではの

多様な人々が交わり、「感性」と「技術」を融合することで新たな知的価値を生み出す複合施設だそう。

大阪駅北口の正面には、約1万㎡の「大阪北口広場」を整備し、新たな大阪のシンボルとする。水都大阪をイメージする水景やイチョウ並木を整備す

るほか、各ビルの周辺には広大な緑化ゾーンがお目見えする。

世界を視野に国際レベルの交流を目指し、ホテルは「インターコンチネンタル」（約200室）が入居する。ホテル側は「これまでに例のない最高のホテルを造る」としている。

こうした都市整備は大阪・ミナミ地区でも同様だ。近畿日本鉄道が阿部野橋ターミナルビルの整備を進めている。地下5階地上59階建て、延床面積約21万㎡の高層ビルを建設する。高さ約300mは日本一の高さだという。

高層階に国際級の高級ホテルを予定しており、客室数は約400室としている。このほか、デパート、オフィス、美術館、展望台などが入居する。2014年3月の完成を目指す。高層ビルはアベノの様相を一変させ、ミナミのシンボリックな存在となろう。

そもそも駅には人が集まる。JR大阪駅は1日の乗降客数約241万人と全国3位（平成20年度）アベノは近鉄、JR、地下鉄が乗り入れており、1日の乗降客約80万人（同、全国13位）である。これら都市再開発はその機能を十二分に活かし、さらに集客力を高めていこうという考えだ。まずは人を集め、経済活性化の源流を創造していく。

都市機能をさらに充実させるホテル

ここで集客の1つの目安として、ホテルを通して大阪の動向を見てみたい。リーマンショック以来、沈滞ムードだったが、意外にも新規ホテルの開業が相次いでいる。

近いところで2010年10月、大阪・本町の旧商社ビル跡地に世界のホテルチェーンであるスターウッドホテル&リゾーツのラグジュアリーホテル



将来の環境や次世代の利益を損なわない範囲で社会発展を進めようという「サステナブル社会」の実現を目指し、屋上緑化、雨水、排水の再生水利用など、ハード・ソフト両面で新たな取組みがなされている。（大阪北地区）

「セントレジスホテル大阪」(160室)がオープン。同時期に大阪・難波に南海電鉄グループが旧ホテル跡地に中長期滞在型ホテル「フレイザーレジデンス南海大阪」(114室)。

これらに先立つ同4月、大阪・堂島に化粧品会社のエルセラーンの「ホテルエルセラーン大阪」(137室)、大阪・梅田の再開発ビル「チャスカ茶屋町」に「ホテルアルモニーアンブラッセ」(38室)、また09年夏には、大阪・難波にマルイトが建設した高層ビル内に「ホテルモントレグラスミア大阪」(256室)がオープンするといった具合だ。

そして2012年には、新大阪駅直結という利便性を売りに、阪急阪神第一ホテルグループの宿泊特化型ホテル「レム」(269室)がオープンする。

百貨店同様に供給過剰が噂されるが、平成22年10月の市内ホテル客室稼働率は約80%超と好調である。前年5月には65%弱であったにもかかわらずだ。大阪は世界の観光客やビジネス客にとって魅力的な街なのである。

昨今の傾向として高級外資系ブランドホテルが増えた。先駆けとなる「ザ・リッツ・カールトン」をはじめ、「セントレジス」「インターコンチネンタル」などだ。

こうした外資系ホテルの進出は、将来の大阪の様相を見据えてのことだと思う。事実、外資系の不動産サービス会社の1つは「日本は不況だが、潜在的な経済能力はある」として海外投資家に日本のメリットをアピールしている。

また外資系ホテルの進出によって大阪の都市レベルが世界レベルへと上がっていく、また上げていくことに繋がるはずだ。

現在大阪に進出している外資系ホテルブランドは、先にあげたほか「ヒルトン」「ハイアット・リー

ジェンシー」「スイスホテル」「シェラトン」「クラウンプラザ」「ラマダホテル」など世界的に知られたチェーンばかりというところからみても、日本の、大阪の地の利の良さは言うまでもないだろう。また新業態として登場した「フレイザーレジデンス南海大阪」は、一般のホテルと同じく1泊からでも受け付けるが、基本は1カ月単位の中長期滞在型ホテル。客室にはキッチン、洗濯機・乾燥機付きで、ハウスキーピングサービス、ランドリーサービスなども提供する。ホテルとアパートメントの良さをドッキングさせた新業態で世界にチェーン展開している。

確かに、ホテルの軒数が増えると競争が激化する。それはまたサービス向上に繋がるのも事実。加えて、相乗効果というのがある。ホテルは1軒では売れにくい、数軒集積した方が売れやすく、売りやすくなっていく。かくして「市場は創造する」である。

“新たな”都市サービスに ビジネスチャンス

まさに都市が変わる、機能が進化する。都市型サービスといわれるビルメンテナンス業にとって、願ってもない市場の拡大である。ただ、従来とは違う。

これから将来にむけて建設されるビルは、常に最先端の技術を駆使し、高度にインテリジェント化している。世界をみれば、その技術がハイレベルなことがわかる。

高さ828m、地上160階建てのアラブ首長国連邦のドバイに建設された「ブルジュ・ハリファ」をはじめ、シンガポールに地上55階建ての高層ビルの屋上にプールを備えたホテル「Marina Bay Sands」がオープンするなど、これまでに考

大阪

えられなかった建物が登場している。

もちろん、大阪市内で整備が進むビルもそれに匹敵する、あるいはそれ以上のモノをもっているはずである。

ビルが高度化すれば、それに対応するサービスも高度化する。携帯電話が通信機器兼筆記用具になってきた昨今、すべての従業員が使いこなせて当然というところから始まる。すなわち、パソコンは使えて当たり前から始まるのである。

またサービス教育でよく言われるように、笑顔や挨拶、言葉使いなど、できて当たり前からスター



2010年10月 大阪・本町にオープンしたラグジュアリーホテル「セントレジスホテル大阪」。バトラーサービスが売り物だ。

トするわけである。それどころか、クライアントと同じ目線で従業員が仕事をする姿勢が求められる。

現在世界でCSR戦略(Corporate Real Estate)、企業不動産戦略が進められている。不動産を重要な経営資源としてとらえ、企業価値の最大化の視点から最適な選択を行う経営戦略である。その際のポイントがアウトソーシングなのだが、重要なのは戦略的に使えるのか否かである。つまり、戦略的に使用できるアウトソーシング会社とは「能動的」に仕事をしてくれる企業のことである。

たとえば、大手外資系の不動産サービス会社で設備関係の従業員が担当する業務は各設備の管理、建築・電気などの工事施工管理のほか、クライアントへエネルギーの管理及び削減の提案、各設備のコスト削減提案なども含まれている。ビルが稼働するだけではなく、クライアントが考えることを「考える」のである。それがアウトソーシングだという。

世界を視野にいれ、国際都市化していく大阪。それが国際集客都市宣言をした大阪の目指すところでもあろう。だからこそ、ホテルにおいての新たな業態の登場もあるのだ。

首都圏では珍しくないが「サービスアパートメント」「レジデンス」という業態だ。ホテルと違うといえば違うが、似ているといえば似ている。いずれにせよ、居住と宿泊の双方のニーズを満たすフレキシブルな対応ができる宿泊施設である。ハウスキーピング作業において新たな基準の構築が必要となってくるだろう。

また最高級マンションの登場もしかり。世界の顧客を相手にする最高級マンションである。従来のマンション業務にどのような付加価値を付けていくのか、またつけていけるのか・・・、新たな課題を与えてくれる。

考えれば考えるほど、切りなく従来とは違う要素や課題に遭遇する。経営コンサルタントに言わせると、ビルメンテナンス企業は完全に二極化しているという。変わることに抵抗を感じ、従来通りの経営を重んじる企業と、今までの経営や方針に疑問を感じ、変わることに積極的な企業の2つだそう。

変貌を遂げていく大阪。変わっていく都市にマッチするサービスとは何なのだろうか。そう考えることから初めて市場が見え、拡大していくのではないだろうか。

駅も街も「上」向き。 大阪から日本を盛り上げまっせ。

大阪研究家 前垣 和義

世界初家庭用パン焼き器「GOPAN(ゴパン)」が生産が追いつかぬ人気だ。米からパン、発想が面白い。加えて、開発が大阪発祥の三洋電機である点がニコリとさせられる。中小企業も頑張る。守口市の淀川製作所など4社は、“和製”電気自動車を独自開発。量産車が今春にも完成する。こちら、ニコリとさせてくれる。昭和30年代は、大阪が輝いていた。自動三輪車ミゼット、即席麺、回転ずし、プレハブ住宅、折り刃カッター…大阪発、日本初の商品、業態が続々誕生し世界へと羽ばたいた。大阪の元気は、イコール日本の元気でもあった。

以前は、不景気時には大阪が着目され、大阪に学べと雑誌は特集を組んだ。「にぎやかでへこんでる間もありゃしない」女子学生の川柳だが、大阪人はいかなるときもへこまぬ知恵と力を持ち合わせていた。それゆえ、商売やビジネスの「先生」になり得た。ギリシャの伝承に「チャンスの神は前髪を振り乱してやってくる」があるが、常に上を向いていればこそチャンスの神の到来にも反応できた。その大阪が、下を向いては始まらない。

いま大阪の街は、鼓動を打つ。JR大阪駅が、5月に「OSAKA STATION CITY」に変貌する。線路上空に巨大ドーム、そして橋上駅舎など、駅は「上」を向き、空へと広がる。京都駅ビルは、開設以来、名所となった。その時点で、大阪駅が今回の「CITY」になっていれば、京阪両駅が関西へ観光客を呼び込むビッグなうね

りパワーになれたはず。菌がゆい思いは、いま躍動感とともに期待へと変化した。興味深いのは、ノースゲートビルディングの14階屋外部分に出現する1500平方メートルの「天空農園」の存在だ。1969年、阪急三番街に川が流れる街が生まれたように、大阪はビル内に自然を取り込むのが巧い。環境が時代のテーマであるいま、この視点は「売り」になる。梅田スカイビルがある新梅田シティには約330平方メートルの水田があり、なんばパークスの屋上には都市型農園がある。キタとミナミの「農園巡り」を、新たな観光にしてもよい。

キタに、三越・伊勢丹が出店する。既存の阪急、大丸は増床を図り、幅広い顧客層の取り込みを狙う。東京ドーム約5個分の広さをもつ梅田北ヤード開発も本格化した。大阪駅の1日乗客数は約250万人だが、明日はより多くの人々が交差する。天王寺あべのエリアの再開発も進み、近鉄は2014年、日本最大規模、10万平方メートルの百貨店になる。ミナミの大丸、高島屋も増床で迎えうつ。心斎橋筋にはユニクロなどが進出。新たな人の流れのエネルギーが伝わる。ネット掲載の「政令指定都市の経済力と超高層ビル」によれば、経済力に対応した超高層ビル数は、他の都市より大阪は圧倒的に多い。中之島の高層ビル化も進展、街は確実に「上」を向いている。昔から大阪人は、変化を捉えてチャンスに変えてきた。いま、変化を楽しむゆとりをもちたい。不安視よりも「へっちゃら、へっちゃ

らや」の気持ちである。景気の気は元気の気、それが自信をつれてくる。

上海万博の大阪館を訪れた中国人へのアンケート調査結果が新聞に出ていたが、94%が大阪へ観光で行きたいと答えている。名所旧跡観光が69%、水都巡りは43%。3月には、鹿児島と大阪は新幹線で直結し、観光面の成長が望める。大阪発の水陸両用バスはそれ自体が、動く観光名所だ。水都大阪のシンボルとして天満橋周辺の八軒家浜をはじめ、船着き場が設けられた。夏には川床も。大阪は、おとぎ話一寸法師のふるさとだ。法師は、住吉の浜からお椀の舟で大阪湾に漕ぎ出し、八軒家辺りで淀川に水路をとり京へ向かう。森の石松も八軒家で三十石船に乗り込み、船上で「酒飲みねえ、すし食いねえ」の名台詞を口にした。こうした「観光資源」は、水都観光のアピールとなる。市内大正区周辺には、いまでも7カ所の渡し舟が往来する。大阪には面白い「資源」があるのだ。

昨年末、府は従来の農林水産物に加えて、加工食品の大阪ブランド「大阪産（もん）名品」の普及に乗り出した。全国へ打って出る一方で、道頓堀に全国の農林水産品を直売する「諸国漫遊大阪マーケット」が開店。全国を呼び込む動きも見せる。東大阪市のカナオカ機材は、本業は冷凍機、空調機器販売だが、「大阪から世界」をにらみ、先の上海万博にカレーショップを出展。意気軒昂な中堅企業も見られる。

2006年、天満天神繁昌亭が開席し、新名所になった。構想段階で今日の繁昌を予想した人は少なかったが、大阪特有の「やってみなは

れ精神」の勝利といえる。大阪には、理屈よりも行動の気概がある。これが、独創ビジネスを生み出してきた。できない理由を並べるより、できる環境創りが先決だ。大阪にデビューした無人喫茶に、東京人は仰天した。これは、ビルの空き室対策の成功が引き金となり、ビジネスに進化したもの。おかきメーカー播磨屋本店の切り口は無料だ。事情があり現在おかきは有料になったが、飲み物はいまも無料のカフェを御堂筋に開いている。心意気を学びたい。それが大阪、関西、日本を活気づける。大川創業は、3年後、大東市住道駅前にオペラハウスを構想。池田市では民間人が大衆演芸場「呉服座（くれはざ）」を復活させた。新世界でも来春完成をめざし、地域住民が中心の映画「SHINSEKAI～あなたの愛を見つける街～」づくりが進む。元気の芽は、着実に生まれている。都市を息づかせるのは、文化芸術でもある。大阪発の節分の巻ずしかぶりつき行事は全国区となり、文化はビジネスへと昇華した。くいだおれ太郎は人形でありながら、タレントとして活躍する。大阪ならではの発想や行動力を、もっと生かすべきだ。京都に本部を置く立命館大学が、2015年春、茨木市駅前に進出してくる。新キャンパスには1万人規模の学生が集い、新たな活気が期待できる。

大阪が盛り上がれば、日本も盛り上がる。不景気を嘆いている暇はない。かつて大阪は大坂と記したが、坂の字は衰退を意味するところから、勢いの意をもつ「こざと偏」に置き換えられた。坂から阪へとスイッチしたスピリッツを、いまこそ見つめ直す必要があるのではなかろうか。

駅も街も「上」向き。
大阪から日本を盛り上げまっせ。

トピックス



平成 22 年 10 月 11 日（月）、大阪市中央区のツイン 21 アトリウムに於いて第 14 回日本ガラスクリーニング選手権関西大会が開催された。

日本ガラスクリーニング選手権大会は 2 年に 1 回開催されるガラスクリーニング業界最大のビッグイベントです。昨年開催された“ビルメンヒューマンフェア '09 in 京都”でも特設会場で“スペシャルドリームマッチ”として選抜選手の競技が披露され、ご覧になった方も多いのではないのでしょうか。

選抜戦“スペシャルドリームマッチ”に対して、今回は各地区予選を勝ち抜いた選手たち、合計 94 名による文字どおりの全国選手権大会です。全国ガラス外装クリーニング協会連合会主催のこの大会を主管団体として実施するのは、今年法人化を果たした一般社団法人関西ガラス外装クリーニング協会（上田好蔵会長）です。開会式には（社）兵庫ビルメンテナンス協会の人見会長、（社）奈良県ビルメンテナンス協会の寺内会長も出席され、出場選手全員を代表して関西地区予選 1 位の田中満選手（建誠商会）の力強い選手宣誓で競技が開始されました。

競技の内容は、約 1m × 1m のガラス 3 枚をクリーニングする時間と厳正な審査基準によるペナルティの合計により競い合い、より早く、よりきれいに仕上げた選手が勝者となるシンプルな内容です。全国の地区予選を勝ち抜いてきた選手たちは、どの選手もレベルが高く、ちょっとしたミスが勝敗を左右します。一般の来



決勝戦に挑む田中満選手（建誠商会）

場者も見守る中、会場は徐々に熱気あふれ、手に汗握る熱戦が展開されていました。

94 名によるトライアル戦、そしてトライアル戦上位 15 名による決勝戦の結果、優勝トロフィーを手にしたのは、選手宣誓を行った関西代表の田中満選手でした。タイム 14.648、ペナルティ 0.5、総合タイム 15.148 の成績は他の追従を許さない堂々たる優勝で、田中選手は関西予選優勝に続いて全国大会をも制覇し、地元で嬉しいニュースをもたらしました。表彰式には、当大阪ビルメンテナンス協会の山田副会長も出席し、200 名を超える関係者が選手たちの健闘を讃え、入賞者を祝いました。

第 15 回日本ガラスクリーニング選手権大会は 2 年後、千葉県で開催されます。

会員企業のための教育訓練事業をめざして — 研修そして人材から人財へ —

社団法人関西環境開発センター
教育訓練部長 吉元 征二

はじめに

会員企業の皆様、平素より弊社団法人の教育訓練事業をご利用、ご参加いただきまして、紙面をお借りして厚く御礼を申し上げます。また、あわせて本年も倍旧のご愛顧をお願いいたします。私ども昨年7月に新清風ビルに越してまいりまして、ようやく6ヶ月、事務室もそれなりに馴染んで、仕事をしている部屋らしくなってきました。さて、今回は、私どもの教育訓練事業のうち、会員企業のために、今後さらに力を入れて実施してまいりたい専門別職能教育事業として、今年度すでに終了したものも含め、特に「ビルクリーニング関係」の講習会、講座についてご紹介、PRさせていただきます。



(1) 清掃作業従事者研修

厚生労働大臣の登録を受けて、KKC が企業の代わりに研修を実施するものです。清掃作業従事者研修のレディーコースを8月に実施し、全体の方を対象とする清掃作業従事者研修はこの**3月8日(火)**に実施予定でございます。法令では、清掃作業に従事している方は定期的に研修を受講していることが、知事登録の人的要件の一つになっております。是非とも多数の方に受講していただきたいと思います。

(2) ビルクリーニング技能検定受検準備講座

ビルクリーニング技能検定の合格をめざしておられる方を対象に、技能検定の実技3課題の反復訓練を、短時間で学習能力を上げる指導員が懇切丁寧に指導します。試験会場と同じ場所での反復練習により、技能検定受験前の最終練習に最適な講座として設定しております。今年度は終了しましたが、次年度も技能検定の日程にあわせ開講しますので、多数の方に受講していただきたいと思います。

(3) ビル清掃業務入門コース

今年度3回開催予定としておりまして、これまでに4月28日と8月31日に実施いたしました。第3回目は**2月10日(木)**に予定しております。コースは1日計7時間で、新規採用者、初任者を対象に、講義と実習を受けていただくもので、1日のみの入門コースとして手軽でございますので、会員企業において該当の方がおられましたら、是非ともご受講いただきたいと思います。

(4) 建築物清掃コース

このコースは、職業能力開発促進法に基づく大阪府知事の認定訓練として実施しているもので、2日間計12時間、講義と実習を組み合わせた講習会として、ビルクリーニングの基礎知識のある方を対象に、昨年は7月に実施いたしました。次年度以降も充実した講師陣と内容でもって、開講してまいりたいと思っておりますので、多数の方々のご受講をお願いしたいと思います。

(5) ビルクリーニング現場主任者養成コース

ビルクリーニングに関して、現場で主任者又は管理者として頑張っておられる方々を対象に、4日間計16時間の中で、その立場と役割を認識し、管理監督の仕方、必要なマネジメント能力、心得などを身につけていただくことを主眼に実施いたします。現場主任者は重要な職階ですので、是非とも体系的な講習を受講されることをお勧めします。(今年度は終了しました。)

(6) ビル清掃品質評価者養成講座

ビル清掃分野で清掃の出来上りを客観的に評価することは、次の受注契約に向けて非常に重要な要素であり、顧客の品質要求も強くなっております。そのため、企業内で清掃の品質評価者を養成することが求められております。今年度は開講できませんでしたが、次年度は開講に向けて準備を進めてまいります。

(7) カーペットクリーニング実技講座、石材メンテナンス実技講座

清掃業務に従事されている実務者の方を対象に、カーペットや石材の日常管理から具体的な清掃方法について、素材に応じた方法、使用する機器類、洗剤等について、実習を中心に学んでいただきます。KKCならではの講師陣、講座内容で来年度も開講したいと思いますので、ご利用いただきたいと思っております。(今年度は終了しました。)

おわりに

昨年末にKKCの講習会等についてアンケート調査をさせていただきました。ご回答をお寄せいただいた研修担当者の方々にお礼申し上げます。各講習会についてさまざまなご意見をいただきましたので、この結果をもとに、公益事業委員会の委員の方々を中心に検討いただき、次年度以降に、より良いものを開講することで、会員企業のますますのご利用を図ってまいりたいと思っております。特にご紹介しました(1)～(7)のビルクリーニング関係講座は、KKCの教育訓練事業の中核をなすもので、内容、実施期日等、十分にご検討いただく予定です。今後ともKKCの教育訓練事業をご利用いただきまして、会員企業におけるクリーンクルーのキャリアアップと、知識技能の充実による、企業力強化のお手伝いをさせていただきたいと思っております。

今後ともよろしくお願いいたします。





今年也大盛況！

第3回 ビルメンキッズデー in キッザニア甲子園



2010年12月9日、キッザニア甲子園にて全国ビルメンテナンス協会主催「第3回ビルメンキッズデー」が開催されました。

キッザニア甲子園は会場内にある様々なアトラクションで、子供たちが実際に職業体験することのできる施設です。昨年のオープンから連日大盛況で、最近ではなかなか予約がとれないといった声が聞かれます。

全国ビルメンテナンス協会はこのキッザニア甲子園のオフィシャルスポンサーを務め、子供達の職業体験を通してビルメンテナンス業のアピールに努めています。

当日は全国ビルメンテナンス協会近畿地区本部（大阪ビルメンテナンス協会のメンバーが中心となる）が担当として開場2時間前から準備を開始。ビルメンこども絵画コンクールの入賞作品の展示や、閉場の際にお渡しするプレゼントの袋詰めなどを行いました。

普段現場で働いている同僚や仲間たち、そして子供たちを迎えるべく入念に準備を行いました。

16時30分の会場と同時に子供達は親の手を振り切って、好みのアトラクションへ一直線。

人気のアトラクションはやはりお寿司やピザ、パンといった外食産業で、開場からわずか1時間足らずで受付が終了するほどでした。

梶山高志近畿地区本部長の開会挨拶でスタート、キッザニアダンスにスーピングパレード、石田裕之



さんのミニコンサートとい
つもにも増して、盛りだく
さんのイベントが行われま
した。

昨年の入場者数は
1,000人、今年はそれを上
回る1,200人と会場は子
供たちの笑顔に包まれ大盛
況でした。

ビルメンこども絵画コ
ンクールでは近畿
地区の入賞者



の絵画が飾られ、受賞者が
写真を撮影するなど、家族で
祝う風景が見られました。

あっという間に約4時間の
キッズデーは終了。ゲートで
はお土産（シールやお掃除グ
ッズ）が来場者全員に手渡
され、笑顔で会場を後にする
親子の姿は、準備に奮闘し
たメンバーの心を癒してくれ
ました。



KidZania®
Koshien

これからのビル経営のあり方

—協会創立 80 周年を経て—



社団法人大阪ビルディング協会
事務局長 牧野 忠廣

昨年、創立 80 周年を迎えた当協会にとりまして、本年は 100 周年に向けての新しいスタートの年になりますので、年頭にあたり今後のビル経営のあり方を展望したいと思います。

ビル業界を一望しますと、ここ 10 年来不動産の証券化が進み、金融市場から膨大な資金が流入したことは、不動産市場全体の活性化、特に東京、大阪での市街地再生に大きな役割を果たしてきましたが、ビル経営の立場から見れば、不動産を投資の対象とすることにより、さまざまな歪みももたらしました。

そもそも外資系に限らず、ファンドというのは投資家への配当を重視するあまり、ビルの購入にあたって「安く買って、早期に高く売る」ことを第一義としていますし、たとえ一定期間ビルを保有したとしても、高配当を期待する投資家のために如何にして収益をあげるかということが最大の目標としています。

そのため、結果として、本来ビル事業にとって最も大切な、賃料を払っていただいているテナントの立場は軽視されがちですし、長期保有を前提としていないため、地域に密着した経営姿勢

は殆ど期待できません。

このような、ビル事業の根幹ともいえる「テナント」、「地域」に対する視点が欠落した“ビルオーナー”は、リーマンショック以降、さすがに影を潜めたようですが、不動産が金融商品として扱われる限り、ビル事業を取り巻くこの大きな流れは変わることはないと思われます。

大阪地区のビル市況について言いますと、企業業績の長引く低迷による人員削減、経営規模の圧縮に加え、バブル崩壊以降続く東京に対する大阪の相対的地位の一層の低下による経済機能の統合・縮小、それに何より市況に大きな悪影響を与えたのは、前述のファンド企業などによる早期売却を目的とした一昨年の異常な新築ビル竣工ラッシュの結果としての供給過剰からくる空室の大幅な増加という、まさに三重苦とも言える状況下に喘いでいるとって過言ではありません。

発足当初の世界的大不況、戦中戦後の受難期、またバブル崩壊による不動産デフレなど幾多の苦難を乗り越えてきた当協会が遭遇した、この過去最大の危機から脱却し、将来を見据え

たビル事業を確立するために、今こそビル経営の原点に立ち返るべきだと考えます。

当協会の定款には「本会は適正なビルディングの建設および管理の改善を通じて健全な都市環境の整備に資するとともに、ビル需要者に快適な居住環境を提供することを以って目的とする」としており、ビル事業が「地域」「ビル需要者＝テナント」から離れてはありえないことを改めて認識すべきだと思います。

元来、ビル事業は多額の投資を必要とすることから、それを長期にわたり安定したテナントからの賃料収入で回収するという基本スキームによって成り立つもので、建設の段階からその使命を終えるまでずっとその地域に根付いた活動でなければなりません。それだからこそ、ビル事業者の立場からは、テナントと家族や親戚のような感覚で長い付き合いが出来るわけです。逆にテナントから見ても、長期的な視点で安定した事業経営がなされるビルであればこそ、末永く安心して入居し続けられるということになります。今日のテナントが求めるものは、単に立地条件の良さや、快適性、便宜性だけでなく、「安心」「安全」の居住空間であると言えますし、テナントにとって『オーナーの顔の見える経営』が求められる所以はそこにあります。

周知の如く、バブル崩壊以降、ビル業界では「“所有”と“経営”の分離」が急速に進んでいます。ここでいう“経営”は“プロパティマネジメント”を意味しており、定義から言えば「管轄する不動産から得られる純営業利益を増加、資

産価値を高める」ことが至上命題となりますが、その原点は「テナントニーズをいかに把握するか、いかに応えるか」であることは言うまでもありません。

しかし、不動産の証券化の進展につれオーナーとテナントとの距離は離れる一方であり、“経営”の持つ意味はますます大きくなってきています。「ビル経営は不動産業ではなくサービス業と心得よ」と言われますが、ビル事業の最大かつ唯一の顧客であるテナントの満足を得られずして経営者とは言えません。

10年以上前まではビルオーナーはあくまで所有者で、管理業務は外注というのがごく一般的な姿であり、ビル事業において「“経営”＝“プロパティマネジメント”」という概念は殆どありませんでした。しかし、“サービス業”という観点から、メンテナンス業務をはじめとするテナントとの接点業務の重要性が改めて認識されはじめ、今日ではプロパティマネジメント分野におけるビルオーナー側とメンテナンス業界との相互乗り入れが急速に進んできました。

今や、オーナーにとって、ビル経営の立場から見れば、テナントニーズを的確に把握し、これに応えることがその成否を左右することになりますし、メンテナンス業務についても「価格より品質」が改めて求められる時代においては、従来のように管理会社に任せてしまうのではなく、“プロパティマネジメント”業務の一環として捉えることが必要になっています。

その点では、小生がことある毎に申しあげて参りましたように、当協会と貴協会との連携のあ

り方も「お互いの強みを自覚し、これを活かす」ことにより、新しい局面に入ったと言えるかもしれませんが、これからの厳しい局面にあっては、お互いの連携の下に、テナントの立場から見て「顔の見える」「信頼される」ビル経営を基盤に、テナント満足を高めることでビルの付加価値を高めるといふ地道な経営努力こそが、ビル業界で生き残るために不可欠な要件といえます。

昨年、当協会では創立 80 周年にあたり『ビルとまちづくり―大阪“再生”に向けて―』をテーマに記念事業を実施しましたが、大正末期から昭和初期にかけて建設され、大阪のまちの活性化に貢献してきたとされる 11 棟のビルに『まちづくり貢献賞』を授与させていただきました。

そのうち、堂島ビルディング（1923 年竣工）は御堂筋の拡幅計画で、当初予定の 4 階から 9 階建に計画変更、「平面から立体へ大大阪の変化」と、立体化する都市の象徴とも言われましたが 1 階に銀行、薬局、喫茶店、2 階に堂島百貨店、5 階に中山太陽堂、9 階に社交クラブ、7,8 階堂ビルホテルと大規模複合ビルでしたし、大阪ビルディング（現ダイビル＝1925 年竣工）は中之島の景観を圧する大規模ビルで、ビル建設に出資した大阪を代表する大企業の事務所があり、大阪の貸しビルの草分け的存在として東の丸ビル、西のダイビルと並び称されました。大阪朝日ビル（1931 年竣工）はメディアの発信基地としての新聞社のビルに相応しい先進性を表現したデザインと屋上のわが国初の航空灯台が世間の注目を集める一方、屋上のアイススケート場は、夏はプー

ルとしても大いに賑わいました。また、ガスビルディング（1933 年竣工）は御堂筋のランドマーク的な存在であり、600 名収容のホールでのコンサート、名画試写会等、モダンでハイカラな都市生活を楽しむ近代文化の殿堂として広く市民に親しまれました。

以上ご紹介した代表的な 4 つのビルの共通点とも言えるのは、幅広い市民の利用、地域のコミュニティの場としての「開放性」、あらゆる面での時代の先駆けであり、地域文化向上に貢献する「先進性」、地域のランドマークであり、大阪の新名所ともなる「象徴性」ですが、これらはどれもビルの持つ役割としてまちの活性化に欠かせない要素でありました。

しかし、戦後の高度成長期からバブル期にかけては、オフィスビルが日本経済を支える企業活動のステージとして知的生産拠点に特化したため、一般市民生活とは遊離し、まちの活性化とは縁遠いものとなっていました。御堂筋や中之島に代表されるオフィス街が、平日の夜や、休日にはゴーストタウンになっていたのは記憶に新しいところです。

元来ビルはその建物単体では存立しえず、常にその存する地域の盛衰と運命を共にするものです。その意味では、大阪“再生”が声高に叫ばれる今日、まちの活性化に如何に貢献するかというのもビルに与えられた大切なもう一つの大きな使命といえます。

ここ数年竣工した当協会会員の代表的なビルでも、淀屋橋三井ビルディングは典型的なオフィス街である御堂筋に立地しながら、地階から 3

階までは「odona」という商業施設となり、夜間、休日の御堂筋の賑わいづくりに大きく貢献していますし、サンケイビルのブリーゼタワーは地階から6階までが店舗で、7、8階は新装なったサンケイホールになっており、西梅田の新しい集客スポットになっています。また、中之島ダイビルも、元来中之島が“商業不毛の地”といわれるにもかかわらず、地区の利用者のために3階までは飲食を中心とした商業施設としたことで、京阪中之島線の開通もあって“ビジネスオンリー”街であった中之島にも新しい来街者が増えつつあります。

現在進行中の主なプロジェクトでは、昨年、大阪では最大規模のオフィス部分が竣工した梅田阪急ビルも来年の阪急百貨店の完成時には、新しい梅田地区のランドマークとして一層その存在感を高めることになりすし、今春完成する大阪ステーションシティは、「駅」と「街」をひとつにするというコンセプトのもとに、街とのアクセス、ショッピング、エンターテイメント、情報、ビジネスという先進の都市機能を一同に集めたものであり、これらに続く梅田北ヤード開発と合わせると、梅田地区は更に大きく生まれ変わることとなります。更に中之島では朝日中之島プロジェクトとして来秋の完成を目指し、中之島フェスティバルタワーが建設中で、このビルにはオフィスだけではなく新フェスティバルホールが再生され大阪の文化拠点の機能を担うことが期待されています。同じ中之島地区では旧ダイビルの跡地に中之島3丁目開発の仕上げとなる中之島ダイビルウエスト（仮称）も2013年の完成に向け建設中です。

また、阿倍野地区では阿部野橋ターミナルビルの建替えが進行中で、2014年に超高層複合ビルが完成すれば、地上300メートルの高さは日本一であり、その話題性と機能からエリアのポテンシャルを大きく高めることになります。

これまでビル事業を取り巻く環境とそのあり方について述べてきましたが、ビル事業の存立基盤が「地域」と「ビル需要者＝テナント」にあることの認識が、今ほど強く求められる時はないと思います。

地域の発展なくしてビル経営は成り立たちません。まさに地域の盛衰と一蓮托生であり、地域の活性化に貢献するために、都市間競争、地域間競争に勝ち抜くための中心的な役割を果たすべきです。これからのビル経営の評価基準は「テナント企業の業績貢献度」と「地域への貢献度」にあると言っても過言ではありません。

突き詰めて言えば「テナントに愛され、満足されるビル」、「地域からも親しまれ、まちの活性化に寄与するビル」を目指し、実現することこそが、ビル経営にとって過去に経験したことのない、この苦しい時期を乗り切るための残された唯一の途ではないでしょうか。言い換えれば、「外に向いては地域との共生、内に向いてはテナントとの共生」がビル経営の原点だと思いますし、当協会も、大きな時代の変遷に合わせ「単にキャピタルゲインを期待するだけのビル所有者の団体から、業界の将来を見据えた真のビル経営者の団体」へと、今こそ脱皮していかなばならないと考えています。

青年部全国大会開催

—京都大会の参加報告—

株式会社三橋商会
三橋 源一



フォーラム開会挨拶：京都協会 矢口名誉会長

猛暑の観測記録を塗り替え続けた平成22年の秋口、秋であることを突然思い出したお天道様が慌てて設定気温を下げたのは良いものの、やり過ぎた事に気づいてまた温度を上げて…というような事を繰り返していた10月中旬、古都京都にて『第15回ビルメンテナンス青年部全国大会 in 京都』が20・21日の2日間の日程で開催されました。

大会スケジュールは初日に全国部会長会議・式典・フォーラム、二日目にエクスカージョンとして坂本竜馬ゆかりの京都各地の名所を巡るという内容。

早々に今大会に参加の名乗りを挙げた我が大阪青年部は新メンバーを糾合。『子曰…三十而立、四十而不惑、…』論語の示すがごとく、30、40代が陸続と立ち上がり、戸惑うことなく?新生大阪OBM青年部を立ち上げ、4名の代表がこの青年部の集いに馳せ参じる

こととなりました。

さて大会を催し人を集わずならば、何某かのスローガンがあって然るべきであり、これを問うや、京都青年部より“今回は「伝承」をテーマに「しまつの心から始まる新しい環境づくり」をスローガンとし、『京都から業界発展に繋げる為に、若きリーダーの皆様と手を取り合い、懇親を深める大会にしたい』”との大会趣旨を賜り、大会趣旨に大いに首肯した全国22都道府県の青年部代表は意気揚々と京都に集結したのでした。

ただ今回の大会スローガン、個人的に何処ぞで耳にし目に触れた様な気がしてならぬので確認すると、やはり昨年の『BM ヒューマンフェア'09 in 京都』と同じスローガンとの事。ヒューマンフェア、青年部大会…これらの根底に流れる一貫したスローガンとその表現方法のオリジナリティさに京都青年部の強い意思と行動



全国部会長会議の様子

力を感じ、気を引き締めて大会に参加しました。

さて、熱い思いと行動力をもつ京都青年部主催の大会は、予想を裏切らないオリジナリティに富んだ内容でした。まずは全国部会長会議の席上にて、改めて今回の大会趣旨の確認が行われ、青年部大会の今後益々の発展を図るべく、次回の鳥取大会に向けての決意発表が鳥取部会長照下様より発言されました。

次の大会式典では全国大会実行委員長酒部様よりの開会宣言に続き、部会長の渡守様の青年部代表挨拶、続いて京都府副知事太田様、京都市保健福祉局保健衛生推進室部長石橋様等錚々たる御来賓より挨拶を賜りました。続いて全協会長祝辞代読として近畿地区本部梶山様、続いて次回開催地たる鳥取県協会会長寺本様、そして主催県代表挨拶を京都協会名誉会長矢口様より賜りました。このようにして式典は終了の時を告げ、いよいよ青年部大会を強く特徴づけた“パネルディスカッション”が開催されました。

上述した『京都から業界発展に繋げる為に、若きリーダーの皆様と手を取り合い、懇親を深める大会にしたい』との大会趣旨そのままに、真正面から“懇親を深める”為のパネルディスカッションは、当日・その瞬間に初めて議題を知らされた上で即、議論に参加するという内容。赤裸々な心情のぶつかり合いが期待される進行方法は青年部にふさわしいやり方でした。また、その議題も「入札問題」「災害援助」「若年刑余者雇用」等、会場の多くを占める“不惑”の40代をして大いに戸惑わしめるかと思われる内容の濃いものでした。

パネルディスカッションを前に会場が一抹の不安に覆われるかと危惧したのも束の間、会場を埋める青年の“熱”はこれらの議題に対し、日頃から感じている想いを堰を切ったように語り且つ、問い、結果として会場は喧々諤々と大いに氣勢を上げる結果となりました。

但し青年の“熱”は時に思わぬ方向に暴走しがちでもあり、パネルディスカッションの締めには近畿地区本部長である梶山会長より、我々青年部に“背骨を叩き

こんで頂く”運びとなりましたが、これとても普段本心を明かさないう惑の面々が、まわりの熱気に絆されて赤裸々な本心を露わにしがたゆめの、本心からの応答、本心と本心が触れ合う機会を有難くも頂戴したと受け取りたいと思います。

パネルディスカッションの熱気も冷めやらぬまま突入した懇親会では、来賓として京都市市長門川様よりスピーチを賜り、アトラクションとして舞子さんや大学生による京炎袖振り踊りが開催。市長のスピーチでも「しまつの心」への言及等があり、あらためて京都ビルメンテナンス業界に対する京都市民の関心の高さが垣間見える楽しい懇親会となりました。

ともあれ、このようにして今回の青年部大会は幕を下ろしましたが、今大会を特徴づけるのはやはり“熱”であると感じました。



次回鳥取へバトンタッチ（ゲゲゲの応援）

ある物体から放出された熱エネルギーは他の物体に吸収されると温度の上昇に使用され、放出エネルギーの増大に比例して吸収側の温度も高くなる。

このような物理法則が、人と人との関係でも見事に当てはまるように今回感じました。情熱に燃える青年の感化を受け、それにつながる人や団体が動いていく。一あたかも百数十年前、京都という同じ場所で、会津や薩摩等主義主張が異なる青年達がそれぞれが発する“熱気”によって大いに感化し合い時代を動かした様に、今回北は秋田から南は鹿児島まで多くの代表が京都に集い、“熱”を受けて胎動を始めたかのように感じました。議題の巧拙や結論の云々は問題ではない。青年が“熱”を帯びた青年に感化され、またそれが伝播していく—その発端を感じ取れた心地良くもまた今後に希望が持てる、成長してまた大会に集いたいと、そう思える大会でありました。

『情熱——それなくして、人間と呼べようか?』

ウォルター・ホイットマン

経営委員会

平成22年度 経営委員会活動 【活動報告】

I 経営委員会 体制

平成22年度の経営委員会は次の体制により事業計画を達成するため、定例会を開催し活動を行なっていました。

経営委員会

担当副会長 (1名)	委員長 (1名)	担当理事 (1名)	委員 (現在10名)
三橋副会長	嵐理事 (柑本理事 : 6月より)	赤岩理事 (上甲理事 : 5月まで)	平岡委員・尾崎委員・木村委員 関 委員・新田委員・野崎委員 長谷川委員・宮本委員・森 委員 (田中委員: 7月まで)・(藤原委員: 5月まで)・ (南委員: 6月より)

また、本年度よりビルメンテナンス業界の将来を担う若手幹部によって青年部を立ち上げ、部員の育成と研鑽を重ねる目的で経営委員会の中に設置する事となりました。

青年部分科会

部会長 (1名)	副部会長 (3名)	委員 (5名)
梶山部会長	松田副部会長 三橋副部会長 古木副部会長	久下委員・小川委員 長沼委員・上田委員 川上委員

II 事業計画・活動計画

平成22年度は、前年の活動を踏まえ、次の事業計画に取り組み、その特徴として関連団体との情報交換の中で大阪ビルディング協会様との交流を持ち、ビルオーナー側と一体となったテナント・入居者への顧客満足アップを図る活動を推進しております。

委員会・部会 ● 今年度の活動

経営委員会

事業計画	活動計画
①ビルメン企業の経営に関する調査研究	建築物管理に関する変化や関連団体の動向を調査し、新しいマネジメントについて研究する。
②講演会及び研修会並びに懇談会の開催	ビルメン市場における経営実態に関する講演会及び経営セミナーを開催し、併せて会員相互の研修懇談会等の場づくりを企画する。
③斯業の将来展望に関する研究	業界を取り巻く事業環境の変化（市場化テスト等）について研究を推進する。
④関連団体との情報交換	大阪ビルディング協会との交流、関係深化を進める。
⑤協会事業への協力	ボランティア事業のほか、協会諸事業への協力と会員の参加意識の高揚を図る。
⑥相談コーナーの継続実施	相談の受付は事務局長とし、その対応窓口は委員長が担当する。
⑦定例委員会の開催	毎月、第二水曜日に開催する。

Ⅲ 活動内容（要旨）

事業計画については、定例会での議論を踏まえ、実施した活動や参考資料等により議論を行なうなど、平成22年度も前年に引続き以下のとおり活動をいたしました。

1. ビルメン企業の経営に関する調査研究

今年度より設置された青年部会によって、ビルメン関連事業の可能性についてどういう風に詰めていくかを話し合い、新規事業研究として可能性のある事業について調査、研究を実施し、ビルメン周辺事業への展開を模索しています。

今後、ビル再開発ビルネットワーク（空きビルの有効活用 of コンサル業者）へのヒアリングも検討しています。

また、7月度に三橋副会長より配布頂いた「業務入札制度に関するアンケート調査の実施について」や、「流通・サービス産業年金改革検討協議会」等で、経営に関する課題についての見識を深めました。

2. 講演会及び研修会並びに懇談会の開催

6月から9月度の定例会において、講演会について内容やテーマ等について話合った。「ビルオーナーの立場から見たビルメンテナン業界に望む事」や「ビルメンテナン業界の中の成功事例について」のテーマであればビルメン企業の経営者層のニーズに沿う講演



委員会・部会 今年度の活動

経営委員会

会になるのではないかと提案があった、前者のテーマについて株式会社テンポクイックの代表取締役会長の今岡重男様、後者のテーマについて株式会社ドゥサービスの取締役会長の浜坂秀樹様に講師を依頼し、11月16日に中津のラマダホテルにおいて「ビルメンテナンス業界の戦略とは」と題した講演会を開催いたしました。

講演会の案内を流してから余り期間がありませんでしたが、最終的に88名に参加頂き、大変実りの多い講演会になったと思います。

講演会後に意見交換会も併せて実施し、こちらはご多忙の中、62名にご参加頂き、普段交流の機会の少ない会員企業様の横の繋がりが図れたのではないかと思います。

3. 斯業の将来展望に関する研究

7月度には三橋副会長より配布頂いた「最低賃金の現状」「参議院議員質疑応答」について説明を頂き、ビルメンテナンス業界を取り巻く現状や問題点についての認識を深め、9月度には再度7月度の資料に加え、藤原直哉氏のワールドレポート等を用いて、世界経済の動向についても認識も深めることが出来ました。

4. 関連団体との情報交換

昨年度に引き続き大阪ビルディング協会との交流、関係深化を目指しておりますが、その交流方法や内容については12月度より議論を行う予定となっております。

5. 協会事業への協力

これまで天神祭りの清掃ボランティアについては、経営委員会が担当してきましたが、今年度より公益委員会へ移管されました。

これまで、経営委員会が担当してきたことから、今年度も経営委員会各委員から積極的に参加することの意見を踏まえ、三橋副会長、柑本委員長を始めとして、青年部会を中心に神輿補助や清掃ボランティアに参加いたしました。

今年度のダストバスターズについても、花火のあとの最大の見せ場となる公園や1号線の清掃は、ボランティアの皆様の活躍で例年通りに無事終了致しました。

6. 相談コーナーの継続実施

相談の受付は事務局長とし、その対応窓口は委員長が担当することとしておりましたが、昨年度に引き続き、(平成22年11月現在)ビルメン企業からの相談は特にありませんでした。

企業の規模によって抱える問題が全く異なるので、今後相談コーナーの活用方法についても再検討の余地があります。今後の経営委員会の課題としたいと思います。

以上の通り経営委員会は活動しております。

ビルクリーニング部会

【新刊案内】 タイトル決定

「免許皆伝 ビルクリーニングマネージャー —清掃管理実務上のポイント—」 「今求められる理想的なトイレメンテナンス」



ビルクリーニング部会では、かねてからのご報告通り年度事業として、2冊のマニュアルを作成しています。

1冊目が、ビルクリーニングの管理監督者用の「免許皆伝 ビルクリーニングマネージャー —清掃管理実務上のポイント—」。そして2冊目が、最新のトイレメンテナンスの内容を網羅した「今求められる理想的なトイレメンテナンス」です。

タイトル・表紙も決まり、現在最終の校正作業の真最中です。発行は今年2月末を予定しており、全体会議を開催の後、部会加入会員様に無料で配布いたします。ご期待ください。

公益・契約事業委員会（契約事業）

国、自治体契約制度の現状と今後の展望についての意見交換会の報告

11月17日に近畿地区2府4県の地区協会の方々と「国、自治体契約制度の現状と今後の展望についての意見交換会」をおこないました。近畿地区清掃業務委託契約制度の現状について〔別紙1〕をご参照ください。

電子入札が導入されているのは大阪府、大阪市、京都市のみで、紙入札がまだまだ多いようですが、近い将来電子入札が各地方自治体にも広がっていくことは間違いないと思います。そのためにも現在の入札制度を正常な公共サービスが行える状態に改善しなくてはなりません。また、大阪以外では指名競争入札が多いことがわかりました。国の案件についてはいまだに予定価格、最低価格等すべてが非公開で入札制度の公平性や透明性は全く確保されておりません。全国協会が国、省庁に対して陳情や質問状等により改善要望活動を積極的に行うことが望まれます。

京都市の電子入札では清掃業務に関しては指名競争入札がほとんどであり、予定価格の90%以上で落札されているケースが多いことには驚きました。京都市行財政局財政部契約課に問い合わせたところ「数年前に低入札による品質低下が問題となり、委託役務の中で直接人件費率の高い業務については、最低価格を人件費以上は確保する必要があるとのことで現在に至っている。最低価格は公表していないが物件ごと、業務内容ごとに定めている。その結果、業務品質が確保されるようになった」とのことでした。

大阪府においては、平成22年度より最低価格が引き上げられ予定価格の87%となりました。「労働集約型産業において最低賃金等の労働条件等を鑑みて引き上げることにした」とのことでした。

一方大阪府は昨年12月に契約制度改善の陳情書を提出し、全会一致で趣旨採択をいただきましたが、1年経過した現在においても全く改善の兆しが見えません。大阪府の設定している最低価格60%では最低賃金を割り込むことになってしまいます。〔別紙2参照〕最悪なのはいまだに36%という低入札で契約が行われていることにあります。このような契約が行われている現状について、平松大阪市長あてに公開質問状を送付することを検討しております。

現状の業務委託の契約制度における最大の問題点は、予定価格の積算基準が非公開であるため予定価格における人件費の比率も不明瞭のまま、業務実施に必要な作業員人件費が入札という価格競争にさらされ、「官制ワーキングプア」を作る原因となっていることです。

国の福祉予算は毎年1兆円増加し、30兆円にせまる勢いで増え続けており、一方で価格最優先の契約制度による低入札で「官制ワーキングプア」を生み出す構造をつくりだし、他方で増え続ける福祉予算（生活保護費の増大など）と矛盾する予算編成が行われております。現在の契約制度の根本を改善しないと「官制ワーキングプア」問題は解決できません。また、公共サービスそのものが崩壊してしまいます。

契約制度の改善要望は全国協会、地区協会、地方協会、協会員が一丸となって取り組む必要があります。

公益契約事業委員会では今後も積極的に大阪市等の自治体に改善要望を続けてまいります。皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

委員会・部会 ● 今年度の活動

公益・契約事業委員会（契約事業）

府下市区町村の入札制度の情報等について、ご提供いただけますとたいへん参考になりますのでご協力をよろしくお願いいたします（下記フォームにて FAX をいただければ幸いです）。

発注自治体名			
入札案件名			
予定価格	有 無	公開 非公開	金額 円
最低価格	有 無	公開 非公開	金額 円
落札価格		公開 非公開	金額 円
契約年数	1 年 ・ 2 年 ・ 3 年 ・ 4 年 ・ 5 年 ・ その他 ()		
入札日	平成 年 月 日		
業務開始日	平成 年 月 日		
入札方式	紙入札 電子入札		
入札方式	指名競争入札 一般競争入札 その他 ()		

大阪ビルメンテナンス協会 公益・契約事業委員会 FAX 06 (6372) 9145

委員会・部会 今年度の活動

公益・契約事業委員会（契約事業）

国、自治体の入札制度における問題点と解決策

- 〈問題点①〉 低入札による品質の低下
- 〈解決策〉 A. 業務履行確保のための最低価格制度の導入（予定価格の83～90%）
B. 履行評価制度の導入（インスペクター制度の活用）
C. 品質保証契約の導入（仕様書から要求事項書へ・・・業務範囲、作業時間や作業人員の要求）
D. 新規契約の際、試用期間（3か月程度）をへて本契約を締結（3か月後の履行評価により品質保証を確認後本契約）
- 〈問題点②〉 雇用の不安定化
- 〈解決策〉 A. 長期継続契約（3年～5年）
B. 契約事務コストの削減
- 〈問題点③〉 官制ワーキングプア
- 〈解決策〉 A. 業務履行確保のための最低価格制度の導入（予定価格の83～90%）
B. 公契約条例等の法整備によるリビング・ウェイジ（生活賃金）の確保（生活保護水準の収入を保証）

別紙 1

近畿地区 清掃業務委託契約制度の現状													
発注者	国	地方自治体(大阪)		地方自治体(兵庫)		地方自治体(奈良)		地方自治体(滋賀)		地方自治体(和歌山)		地方自治体(京都)	
	厚生労働省 労働局	大阪府 電子入札	大阪市 電子入札	兵庫県 紙入札	神戸市 紙入札	奈良県 紙入札	奈良市 紙入札	滋賀県 紙入札	大津市 紙入札	和歌山県 紙入札	和歌山市 紙入札	京都府 紙入札	京都市 電子入札
予定価格	有 非公開	有 公開	有 公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 公開
	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 判明	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開	積算基準 非公開
最低制限 価格	無 非公開	有 入札終了 後公開	有 入札終了 後公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	有 非公開	無 非公開	有 非公開	有 非公開
	調査基準 価格有 (非公開)	22年度 87.00%	21年度 60.00%										
	最低価格 落札	21年度 75.00%	22年度 60.00%								最低価格 落札		95%前後で 落札

兵庫	指名競争入札が多い	総合評価の価格比率は80% 3人に1人の障がい者雇用等の条件がある
奈良	指名競争入札が多い	知事、副知事に対して改善要望活動をしている
滋賀	指名競争入札が多い	生活賃金基準(時給900円)による予定価格の積算を要望している
和歌山	指名競争入札が多い	和歌山市は最低基準の設定すらない 最低賃金を下回った雇用も実際にある
京都	指名競争入札が多い	京都協会では自治体にインベクを無料で行っているが使用基準の達成率が20%という事例もある 京都市の電子入札はほとんどが予定価格の95%前後で落札されている 一方では91%で失格、70%で落札になっている事例もある

1	国の案件は予定価格、最低価格共に非公開、透明性の確保は全く行われていない。(低入札による低品質が大きな問題、国に対しての陳情活動が必要)
2	業務開始までの猶予期間は1か月以上が妥当である。(前請負会社の解雇予告通知期限の確保が必要)
3	契約年度は3年～5年が妥当である。(雇用の安定確保と設備投資の採算性確保が必要)

委員会・部会・今年度の活動

公益・契約事業委員会（契約事業）

●大阪市の清掃保全業務予定価格の積算（大阪市政 瀬戸先生の平成21年12月の調査資料による）

○予定価格積算方法

建築保全業務積算基準（国土交通省）の清掃の歩掛を積み上げ積算を行っている

○低入札調査基準価格の積算方法

平成15年1月29日付「その他請負契約にかかる最低制限価格制度、低入札価格調査制度の導入について」の通知に基づき、予定価格の10分の6を乗じて得た額としている。

別紙2

●大阪市公安局各事業所清掃等業務委託（その8）長期継続を 大阪市の積算方法で算出		大阪府最低賃金	～平成22年10月14日 ¥762	平成22年10月15日～ ¥779	契約期間内最低賃金 ¥775	
（平成22年4月～25年3月 3年契約）		予定価格 100%	最低制限価格 60.00%	落札価格 36.19%	落札価格 36.19%	
大阪市予定価格積算方法		清掃員B	清掃員（最賃）	清掃員（最賃以下）	清掃員（最賃確保）	
歩掛り	① 必要人工数→	10,958.60	10,958.60	10,958.60	6,204.48	←人工数削減
労務単価	② 構成費↓	9,700	5,820	3,510	6,200	構成費↓
直接人件費	①×②=③	75.59%	106,298,438	63,779,063	38,467,751	75.59%
直接物品費	③×率（4%）=④	3.02%	4,246,875	2,548,125	1,536,878	3.02%
直接業務費	③+④=⑤	78.61%	110,545,313	66,327,188	40,004,629	78.61%
業務管理費（消耗品含）	⑤×率（6%）=⑥	4.72%	6,637,500	3,982,500	2,402,008	4.72%
業務原価	⑤+⑥=⑦	83.33%	117,182,813	70,309,688	42,406,637	83.33%
一般管理費	⑦×率（20%）=⑧	16.67%	23,442,188	14,065,313	8,483,363	16.67%
保全業務費計	⑦+⑧	100.00%	140,625,000	84,375,000	50,890,000	100.00%

上記積算額をもとに月額単価を積算		予定価格 100%	最低制限価格 60.00%	落札価格 36.19%	落札価格 36.19%	
大阪市予定価格積算方法		清掃員B	清掃員（最賃）	清掃員（最賃以下）	清掃員（最賃確保）	
歩掛り	① 必要人工数→	304.41	304.41	304.41	172.35	←人工数削減
労務単価	② 構成費↓	9,700	5,820	3,510	6,200	構成費↓
直接人件費	①×②=③	75.59%	2,952,734	1,771,641	1,068,549	75.59%
直接物品費	③×率（4%）=④	3.02%	117,969	70,781	42,691	3.02%
直接業務費	③+④=⑤	78.61%	3,070,703	1,842,422	1,111,240	78.61%
業務管理費（消耗品含）	⑤×率（6%）=⑥	4.72%	184,375	110,625	66,722	4.72%
業務原価	⑤+⑥=⑦	83.33%	3,255,078	1,953,047	1,177,962	83.33%
一般管理費	⑦×率（20%）=⑧	16.67%	651,172	390,703	235,649	16.67%
保全業務費計	⑦+⑧	100.00%	3,906,250	2,343,750	1,413,611	100.00%
歩掛り係数を元に労務単価（1日/8時間）を計算		9,700	5,820	3,510	3,510	
時間単価を積算（賞与・交通費等諸手当を含む）		1,213	728	439	775	

※法定福利費会社負担比率（13.374%）……健康39/1000 厚生73.21/1000 労災6.78/1000 雇用9.0/1000 介護5.75/1000

1. 最低制限価格を業務原価の83.33%以上に設定しないと、業務遂行に必要な人員及び資機材は確保されない。
2. 予定価格の36.19%で落札された場合、予定価格積算人工数の56.6%で業務をしないと最低賃金は確保されない。
3. 最低制限価格、落札価格での労働単価では、労災、雇用保険はかけられないし、交通費の支給もできない。

公益・契約事業委員会（公益の部）

「第2回ビルメン社会貢献セミナー」を終えて 誰もが安心して働ける契約制度の 実現に向けて



挨拶：梶山高志会長

平成 22 年 9 月 29 日に行われた第2回ビルメン社会貢献セミナーでは、昨今の公共施設における契約制度の実態やさまざまな問題点を取り上げながら、労働集約型であり「新雇用産業」とも期待されるビルメンメンテナンス業に密着した雇用の在り方を検証していくことを目的として開催いたしました。

この開催にあたっては、大阪府における総合評価一般競争入札制度導入に先立ち行われた「自治体ビル管理契約研究会」にも携わられ、労働政策にも造詣が深い、福井県立大学教授 吉村臨兵様をはじめ、大阪府総務部契約局 委託物品契約課課長、大阪知的障害者雇用促進建物サービス事業協同組合（エル・チャレンジ）理事長、当協会の公益・契約事業委員長にご登壇いただきました。

セミナーの構成といたしましては、吉村臨兵様の基調講演により、公共サービスの捉え方やこれまでの請負契約について、さまざまな事例を挙げて分かりやすく論点整理していただきました。また、パネリストとして公共事業を発注される側の部署（契約局）、障がい者等の雇用を支え、中間的な役割を果たされる支援機関と、公共事業を受注する側のビルメンメンテナンス業界の三者が、それぞれの立場からの率直な意見などを交わしていただく機会を得ることができ、大変意義深いセミナーとなりました。

基調講演：「社会的価値の実現を目指す自治体契約制度」

福井県立大学 教授 吉村 臨兵 様

地域住民への公共サービス

もともと公共サービスとは、公務員によって行われるものと限られていた。世界的にみると、日本の公務員数は非常に少ないのが現状。公務員数が少ないということは、税金の無駄遣いを省けるようにも映りがちだが、議会などを通じたチェック機能が効きにくいともいえるのである。



福井県立大学教授 吉村臨兵様

公共サービスの定義は、一般的にインフラや交通機関のように、サービスの受け手が地域住民となること、たとえば公共サービスの民間委託としては、指定管理者などが挙げられる。公共施設の清掃業務委託は、行政サービス（公共サービス）を受けにくる利用者が庁舎（共有する空間）で過ごしやすい環境をつくるという点では、清掃業務も間接的な公共サービスといえる。

労務提供型の請負が持つ社会的価値

清掃業務のような労務提供型の請負は、①労働者が豊かに暮らせるかどうか、②地域に活気が生まれるかどうか、③次の世代を育めるかどうか、という社会的価値に密接に関係してくる。わが国の論点となっている景気対策についていえば、給与が上がらなければ景気は悪いままとということにもなり、そういった意味での公共性・社会的価値を体現するという点では、視野に入れておく必要がある。

市場主義と市場主義

市場とは、問答無用の価格競争であるが、市場では、価格またはそれ以外の意思疎通が行われてきた。また、労働組合は「労働力」としての商品の加減を調整してきた組織であり、自由競争の中で、世の中のバランスを取るものとして存在してきた。

誰もが安心して働ける契約制度とは

今日の契約制度のさまざまな問題点を解決するひとつの方策として、政策入札が考えられる。また、大阪府が試みた総合評価一般競争入札制度は、知的障がい者の雇用を評価の視点におき、事業者が代わっても労働者の雇用を引き継ぐか（継続雇用）など、ビルメンテナンスの慣習が総合評価の内容に盛り込まれている。

リビングウェッジ条例では、生活賃金は保障されるが、雇用の引き継ぎをどうするのかといった課題点も挙げられている。また、野田市の公契約条例は、相場賃金重視の志向様式が取られ、契約の事業者に対して、地域別最低賃金よりも高い賃金を義務付けるというものである。この条例によって、ある水準を設けることとなり、そこで労働者の生活は保障される。総合評価入札のような契約にかかる手間が省けるというわけである。

総合評価一般競争入札制度について

大阪府総務部契約局 委託物品契約課 課長 瀧 信雄 様

平成 15 年より総合評価一般競争入札制度が導入され、「価格、その他の条件がもっとも有利なものを契約の相手側とする」として、直接的な施設清掃業務、福祉施策の推進、環境対策等へ



委員会・部会 今年度の活動

公益・契約事業委員会（公益の部）

の目的に行われた。

参加企業については、年々各評価項目ごとに非常に高い評価点を採られるようになってきた。これは、入札参加企業が総合評価制度の趣旨、内容をご理解いただいた結果であり、全社が評価点で満点を取得されることが、施策推進のうえで望むべきところである。しかしながら、評価点の格差が無くなると、価格のみの競争に戻ってしまうということにもなり、総合評価制度導入の本来の目的が薄れてしまうことも考えられる。

これからも、さらに効果的に実施していくため、施策推進に則したよりよい評価項目の設定、より分かりやすく効果的な制度策定に向け、努力を重ねていきたい。一方、これまでの総合評価入札の状況は、回を重ねるごとに参加企業が減少している。その原因として、一般競争入札にはない評価項目に対する資料の作成が難しいことが考えられ、今後はできるだけ多くの参加企業を得られるように、資料の簡素化、提出資料の軽減を検討していく所存である。

低価格による入札が引き起こす、さまざまな問題点

大阪ビルメンテナンス協会 理事 荒木 周

委託役務の清掃業務の特異性については、入札物件の施設において、労働者は新規受託企業に雇用されるケースが極めて多いことが挙げられる。また、受注金額（契約金額）の7割から8割が人件費であり、短時間労働者が多い。このような状況のなかで、とくに WTO 政府調達協定の案件では、予定価格の60%以下で契約されるなど、作業品質に関しては「悪い」と言わざるを得ない。「いかに無理なことであるか」ということが分かっていたのではないかと思います。

契約年数については、地方政府の物件については複数年契約が増えつつあるのだが、3年契約がほとんどを占める。

また、現状の低入札契約では、時間当たりの単価が最低賃金相当額となっており、労働時間が短縮されるなど、労働者の生活水準は下降をたどり、いまでは生活保護支給額よりも低い水準となっている。平成22年10月に改定された大阪府の最低賃金額は時給779円。生活保護支給の相当額を取得するためには、時給900円で働かなければ達しないというのが現状である。

技術的な視点でいえば、作業品質の低下に伴い、建築物の環境衛生の悪化、素材の早期劣化など、厳格な品質が保持されずに、しいては公共サービスの品質低下に繋がるのではないかと危惧している。

業界からの問題解決策の提案

契約期間は、労働者との雇用契約期間に直結する傾向にあることや、また設備投資が可能になる点からも、5年契約（長期契約）が有効的ではないかと思われる。ただし、長期契約を締結するには、さまざまな問題が生じることも考えられる。それら予測される問題に関する解決策を考えてみた。

- ◇委託業者の業務遂行能力に問題がある場合を想定し、契約解除を条文中で明記する
- ◇業務履行保証制度の導入
- ◇第三者機関における品質検査
- ◇生活できる賃金を保障するための条例の改定

安心して働ける労働環境とは

自治体が発注する事業などでは、労働者が生活できる賃金を保障するための条例等の制定が必要なのではないか。生活保護費よりも低い賃金しか受け取れない、このような状況を解決しなければ、安心して働ける環境は作れないと考えている。

「働きたい」という障がい者の当然の望みを叶えていく福祉

大阪知的障害者雇用促進建物サービス事業協同組合 理事長 富田 一幸 様

福祉の目的は、人間らしく生きる権利を保障することと言われてきたが、もうひとつの側面は、すべての人たちが働きたいという希望を叶えることであり、これこそが重視される必要性がある。エル・チャレンジは「働かねばならない」から「働きたい」という障がい者の当然の望みを叶えていける福祉をやっていくことである。

福祉から雇用へ

●福祉の側から働く側へ

少子高齢化がどんどん進んでくる、これからの日本を支えていくためには、働く人口を増やすことが大切である。障がい者が福祉の側から働く側に代わるということは、非常に大事なこと。しかし、それが「働かなければならない」という脅迫的な観念で行われるのではなく、「働きたい」という強いニーズを持っているということに着目すれば、一つは二者択一的なことはやらない福祉、もうひとつは、やる気を無くさせるようなことはしない福祉ではないか。要するに、できないことをたくさん並べて駄目出しするのではなく、できることをさせてあげる、という考え方が大切なのではないか。

●福祉から雇用までの中二階という考え方

エル・チャレンジの訓練現場は、障がい者が福祉から雇用に至るまでの、「中二階」を作りたいことから始まった。中二階というのは、福祉が「コスト」ではなく、「投資」に変わったという姿だった。つまりインフラを作ったと考えれば、決して障がい者だけではなく、就職困難者をはじめとした、350万人ともいわれる完全失業者の人たちにとっても、日本の社会における大切なインフラとしての役割を果たすのではないかと。しかもそれが低コストで行われれば、非常に大きな成果になっていくのではないかと。これがいわば福祉から雇用への考え方である。

委員会・部会 今年度の活動

公益・契約事業委員会（公益の部）

雇用から産業へ

●障がい者雇用は、罰するより競う

障がい者雇用の指標ともなっているのが法定雇用率。法律により56人以上を雇用する企業は1.8%の雇用率が達成できなければ罰則（罰金）を科せられ、達成できている企業には（いろいろな制約はあるのだが）納付金が受けられるようになっている。

入札価格の下落により雇用が非常に不安定であったビルメンテナンス業界、予定価格よりも急落していく現状を見兼ねた大阪府、このような八方塞がりの現状の打開案として、「障がい者雇用は、罰するより競うほうがいい」と考え、エル・チャレンジは大阪府に総合評価一般競争入札制度への入札制度改革を提案した。

その総合評価制度の背景にある公共事業は65兆円産業と言われており、雇用の観点からも大変莫大なマーケットであるといえる。現在の総合評価の仕組みでいうと、おおよそ5人に1人が障がい者という計算になり、その他就職困難者やホームレス等も換算され、波及効果を含むと、ビルメンテナンス業界への新雇用産業としての期待は大きく、このような効果を全国に広げることができたら、おおよそ10万人にもおおよそ就職困難者の雇用が生まれる計算になる。同時に、予定価格により近い価格で、障がい者雇用を競うということが可能になるのではないかな。



●仕事ができる、仕事をつくる、福祉を興す

産業という観点では、「企業が儲からないと雇用が生まれるはずがない、産業が発展しないと雇用が生まれるはずがない」と考えるのは当たり前のこと。福祉からみると、介護や看護、生活支援など、直接的なサービスのみでなく、生活していくうえでのさまざまな支援をターゲットとしたマーケット（ソーシャルマーケット）が必要であり、推定75兆円とも言われている。

また、公共事業に携わるものが、公共への顧客サービスを考えだしたら、たとえば公共施設の利用頻度が増大すれば、地域住民が元気になる、さまざまな知恵や文化が生まれる、住民自治がスムーズになるなど、大変大きな経済効果が期待できるはずである。そこに公共財が福祉を興すという意味での新しい役割を果たしてくれるかもしれない。それが回り回って、雇用をつくり、福祉をつくっていくには、そうした都市生活のインフラで福祉を興していくという考え方が必要なのではないかな。

●「お客様」として捉える

BOP（ボトム・オブ・ザ・ピラミッド）と言われるように、世界はピラミッドのように、豊かな人が極わずかで、圧倒的に貧しい人が多く、一日に1ドル以下で働いている人が70%ぐらいいるといわれている。これまで福祉の対象者として見てきた人々を、「お客様」と捉えることによって、マーケットができないかな。福祉を供給されるという考え方から興していくという考えになれば、そこから産業が生まれる。

産業が生まれたら雇用が生まれ、雇用が生まれるところには中二階の就労支援が大変役に立つの

ではないか、という好循環を遂げていく社会が大切であり、そのような仕組みが、エル・チャレンジのこれから目指すものなんだろう。

福祉・雇用・産業のトライアングル

事業を通じて、多様なかたちで働ける場を作っていく。たとえば従業員の25%が障がい者である会社は、「雇用率が25%、大したものだ」とも言えるが、違う言い方をすれば、「75%の障がい者でない人の雇用を作り出している」とも言える。このようなものの発想により、好循環の流れに変えていくことができるのではないかな。

福祉と雇用と産業がトライアングルになって循環していく仕組みを作ることで、福祉コスト等にかかるお金をもっと効率的に回せるのではないかな。雇用や福祉、産業を切り離して考えていくのではなく、繋がっていくという考え方が大切なのではないかなと思う。

大阪ビルメンテナンス協会とエル・チャレンジと大阪府とのトライアングルで作った関係や仕組みは、そういうことを示唆しているようでもあり、この関係の有りようを、さらに深く世の中に広げていきたい。

セミナーを終えて

昨今の契約制度は、その時代の社会ニーズに合わせ、少しずつ変化を遂げてきました。これからは、福祉・雇用・環境などの社会的な視点を取り入れながら、産業を発展させていくことが大切であり、やらなければならない対策ではなく、大きなマーケットが広がっていると考えれば、ビジネスチャンスにも繋がるかもしれません。大阪府では、ビルメンテナンス業界、福祉機関、行政のそれぞれの働きかけにより、全国初の総合評価一般競争入札制度が生まれました。「新雇用産業」とも期待される私たちビルメンテナンスの業界では、労務提供型であるがゆえに、人材育成などのマネジメント能力に優れ、①労働者が豊かに暮らせ、②地域に活気をもたらし、③次の世代を育むことができる社会的価値を秘めていることを、このセミナーを通して、あらためて認識することができました。

「働く」ことは日本の経済や産業を発展させ、社会福祉や環境を支えていくためのいちばんの原動力となります。これからもさまざまな立場から、「働く」ことについて考え、「誰もが安心して働ける職場環境」を目指して、「誰もが安心して暮らせる社会」に繋げていきたいと考えます。

(Endnotes)

- 1 BOP 経済ピラミッドの底辺 (Bottom of the Pyramid) の略で、おもに途上国における経済的貧困層を指し、Base of the Pyramidとも言われている。世界の所得別人口構成で、年間所得 3,000 ドル以下の世帯を BOP 層と位置付けられている。アジアが最大の市場といわれるなか、BOP 層は世界人口の約 7 割に当たり、潜在的な市場は 5 兆ドル規模にのぼるといわれている。

労務委員会

平成22年度労働衛生大会報告

開催日時	平成22年9月24日 午後13時30分より		
会場	ドーンセンター（大阪府立男女共同参画・青少年センター）		
式次第	開会挨拶	大川 副会長	
	ご挨拶	大阪労働局労働衛生課長	本多 耕造 様
	ご講演	テーマ「高齢化時代の安全衛生について」 大阪労働局労働衛生課 労働衛生専門官 小山 信二 様	
	特別講演	テーマ「これからの健康管理について」 大阪府立健康科学センター 健康度測定部長 医学博士 木山 昌彦 様	
	閉会挨拶	労務委員会 委員長	長井 委員長



ご挨拶：本田耕造様

開会挨拶として、(社)大阪ビルメンテナンス協会大川副会長より、日頃の各会員企業様、会員企業社員様始め、関係者に対して開催主催である労務委員会を代表して労働安全衛生に多大なご協力とご支援を頂いている旨の謝辞とともに、今後とも我々ビルメンテナンス業の根幹である労務管理のもっとも重要な安全衛生面について適切な情報提供をさせて頂く等の報告がありました。続いて、ご来賓である大阪労働局労働衛生課長の本多耕造様よりご挨拶を頂き、日頃の労働安全衛生行政への協力に対する謝辞及びご挨拶

を頂戴しました。

講演として、まず大阪労働局労働衛生課労働衛生専門官の小山信二様より「高齢化時代の安全衛生について」と題して◇労働災害発生状況（大阪労働局管内）◇平成22年全国労働衛生週間スローガン「心の健康維持・増進 全員参加でメンタルヘルス」◇高齢化時代の安全と衛生の大きく3つの議題に絞ってご講演を頂きました。続



委員会・部会 ● 今年度の活動

労務委員会

いて、大阪府立健康科学センター健康度測定部長 医学博士 木山昌彦様より、「これからの健康管理について」と題して特別講演を頂き、これからの健康管理の基本は、“自分の健康は自分で育てること”であり、そのために「身体のしくみ」を知り、「正しい食生活」を実



践することが大切であるとのお話や、健康管理の実践活動の報告として ①過労をさけて睡眠8時間の確保 ②栄養の優先順位に着目し、ゆっくり噛んで、毎食均等に栄養素に不足のない食事を心がけ、食事摂取時刻を正しくすることなどを、パワーポイント等を使用しながら、ユーモア溢れる優しい語り口で、少々重くなりがちなテーマを分かりやすくご説明頂き、有意義な時間を過ごさせていただきました。

その後、閉会挨拶として、労務委員会委員長の長井より、本日の各ご来賓に対する感謝の言葉に続き、本日の出席者の方々並びに本大会開催に尽力したスタッフ一同に対する労い言葉を頂き、閉会の挨拶といたしました。また、来年度も安全大会、衛生大会とも本日と同じドーンセンターにて開催されることが、すでに決定している旨の報告及び再度ご出席のお願いも併せて行いました。



最後に、恒例の抽選会を催し、盛会の内に閉幕となりました。

平成 22 年 9 月 24 日 労働衛生大会 参加者数
大阪協会正会員 81 社 281 名
大阪協会賛助会員 2 社 2 名
非会員 9 社 12 名
各地協会 5 協会 8 名
関西ガラス外装クリーニング協会 5 名
他合計 332 名のご参加を頂きました。

警備防災部会

警備防災部会 2010 年度全体集会実施結果

警備防災部会は、平成 22 年度の活動総括としての全体集会を 11 月 22 日（月）に加盟会社 44 社 66 名の参加を得て開催しました。

内容は、警備業務に関する当面の諸問題等及び、消防法改正に伴う「大規模地震に対応した消防計画」並びに、事故事例・苦情事例集の編纂説明等で、その概要等活動状況を紹介します。

1. 警備業務に関する当面の諸問題と課題について

大阪府警察本部生活安全部生活安全総務課
課長補佐 警部 池田 直人氏

講演要旨

(1) 府下における犯罪情勢

平成 21 年度中の刑法犯発生状況は、182,537 件で前年比△19,279 件 9.6% の減少であったが全国ワースト2の汚名は依然として拭い切れていない状態である。



(2) 府下における警備業の実態

府下の全警備業者数は、平成 21 年末現在で、1,142 業者であり、ここ数年はほぼ横這い状態であった。業者の内訳は、府下に主たる営業所を置く4条業者が 892 業者、府下に支店等の営業所を置く9条前段業者が 143 業者、府下に営業所を設けず府下で警備業務を行う9条後段業者 107 業者で、9条前段業者は前年と比較し減少している。

(3) 府下の警備員数の実態

警備員数は、平成 21 年末現在で 52,303 人で、前年比 1,559 人増加している。警備員の男女別は、男性警備員 49,843 人、女性警備員は 2,460 人で、女性警備員は全警備員の約 4.7% を占めている。

(4) 労災事故関係

◇全産業及び警備業における死亡災害の推移

平成 22 年1月～7月までの間で、全産業 574 件に対して、警備業は 18 件となっている。また前年と比較すると全産業の 66 件増に対し警備業は7件の増加である。警備業における死亡災害は、交通事故8件で全体の 44.4% で、次は、はさまれ、巻き込まれが6件 33.3% であり、2号警備業務の交通事故が約半数を占め留意する必要がある。

(5) 配置基準（警備業法第 18 条 特定の種別の警備業務の実施）

委員会・部会 ● 今年度の活動

警備防災部会

①交通誘導警備業務における配置基準

警備業務の種別	警備員	配置人員
交通誘導警備業務（高速自動車国道又は自動車専用道路において行うもの）	交通誘導警備業務に係る一級又は二級の検定合格証明書の交付を受けている警備員	交通誘導警備業務を行う場所ごとに、一人以上
交通誘導警備業務（公安委員会指定 41 路線において行うもの）	交通誘導警備業務に係る一級又は二級の検定合格証明書の交付を受けている警備員	交通誘導警備業務を行う場所ごとに、一人以上

(留意点)

- ◇「駐車場を管理する業務」を請負って、主として駐車場内の誘導を行っているのであっても、契約業務の中の一つとして、駐車場出入口付近での事故の発生の防止等となっているようなものは、実態として交通誘導警備業務を行っているものと考えられ、その道路が指定 41 路線に該当する場合は配置基準が掛かってくる。
- ◇配置基準の義務は、警備業者ごとであり、常時、検定合格警備員が当該警備業務を実施しなければならない事となっており、トイレに行くなど社会通念上継続していると認められる場合以外は、検定合格警備員が現場を離れば、配置しているとは言えなくなる。

全体集会参加者の熱心な受講風景



委員会・部会 今年度の活動

警備防災部会

②雑踏警備業務における配置基準

警備業務の種別	警備員	配置人員
雑踏警備業務	雑踏警備業務に係る一級の検定合格証明書の交付を受けている警備員	場所の広さ、予想される雑踏の状況等の事情により適正な雑踏警備業務を確保するため二以上の区域に区分される場合で、一つの警備業者が複数の区域を担当するときは、その複数の区域を統括管理する者として一人
	雑踏警備業務に係る一級又は二級の検定合格証明書の交付を受けている警備員	雑踏警備業務を行う場所ごと（場所の広さ、予想される雑踏の状況等の事情により適正な雑踏警備業務を確保するため二以上の区域に区分される場合は、それらの区域ごと）に一人以上

◇警備業者が雑踏警備業務を行う場合は、必ず最低一人の雑踏警備業務の一級又は二級の検定合格証明書の交付を受けている警備員を配置しなければならないのであって、その担当の状況によって、配置しなければならない検定合格警備員が増えるという事である。

（留意点）

◇配置基準は警備業者ごとの義務

雑踏警備業務を行う場所を区域分けにせずに、全体が一つの区域である場合で、その中で複数の警備業者が雑踏警備業務を担当する時に、複数の警備業者の内の一警備業者が一人の検定合格警備員を配置すれば、他の警備業者は配置しなくてもよいと勘違いしている警備業者があるが、この義務は、警備業者ごとの義務であり、警備業者が雑踏警備業務を行う場合は、それぞれの警備業者に配置基準が掛かることを認識すること。

●雑踏警備業務の定義を認識

「雑踏」とは、「多数集まった客等が混雑により転倒し負傷すること」等を警戒し、防止する業務、つまり、「人の雑踏の整理」を行う業務を実施しておれば、その業務は雑踏警備業務に該当するものと考えられ、配置基準に掛かってきます。特に、実施しているのは施設警備業務であるとしても、その業務の中で、前記の「雑踏警備業務の定義」に該当するものは、雑踏警備業務であるという考え方である。

（参考事項）

- ①配置基準が遵守されていない場合は、検定合格警備員配置義務違反となり、行政処分〔営業停止等〕の対象となる。
- ②検定合格証明書の携帯義務と提示義務

● 雑踏警備業務における検定合格警備員の配置基準の具体例

- ◇各区域に、区域内の警備員を指導する者として、2級検定合格警備員を1人以上配置する。
- ◇一の業者が複数の区域を担当する場合には、複数の全区域を統括する者として、1級検定合格警備員1人を配置する。

(6) 立入検査実施結果について 警備防災部会

違反態様等	平成 20	平成 21	違反態様等	平成 20	平成 21
認定証揭示義務	1	11	教育義務	22	20
各種届出虚偽記載	－	－	指導監督義務	5	1
11 条変更等届出	19	12	指導教育責任者不選出	3	3
11 条廃止届出	－	－	基地局備付不整備	5	5
警備員の制限	2	2	営業所備付不整備	116	78
服装（変更）届出	8	－	その他	18	143
合 計				199	
◇営業所備付書類不整備の違反が全違反件数の約 54.5% を占めており、以下、教育義務違反、11 条変更届出義務違反の順である。 ◇事件送致は 2 件（雇用対策法違反及び出入国管理及び難民認定法違反） ◇行政処分は 13 件（営業停止 5 件、教育義務違反 5 件）指示処分 8 件（教育義務違反 5 件、営業所備付書類不整備 2 件、基地局備付書類不整備 1 件であった。）					

- ◇平成 22 年立入検査で事件送致2件（認定関係違反で営業停止中に他社の警備員を使って営業をした者及び認定更新期間経過の業者が営業を行った無認定違反）。

警備防災部会

第1. 警備業務に関する当面の諸問題と課題について

大阪市消防局予防部担当係長
消防司令 濱田 悟史様

講演要旨

1 消防法令の一部改正について

東海地震、東南海、南海地震や首都直下型地震の発生が切迫している状況を踏まえ、新たに一定の大規模・高層の建築物について、自衛消防組織の設置と防災管理者の選任及び火災以外の災害に対応した消防計画の作成を義務付けられた。



2 防災管理に係る消防計画の作成 資料 No. 1

地震等の災害による被害の軽減のため、管理権原者の指示を受けて、防災管理者が作成する。

(特徴)

- ◇地震発生時の被害の想定及びその対策について盛り込むこと
- ◇訓練結果等を検証して消防計画を見直すことを明文化
- ◇地震については被害を軽減させるための予防対策も含め計画
- ◇NBCR 災害については、関係機関への通報及び避難誘導実施を求める

3 消防計画作成の流れ

- (1) ステップ ① ⇒ 防火対処物の状況の調査・分析（利用形態・建物形態、設備等の状況）
- (2) ステップ ② ⇒ 地震の規模等の想定（地震の大きさ・発生時の条件）
- (3) ステップ ③ ⇒ 防火対象物の被害想定（被害の態様・被害想定）
- (4) ステップ ④ ⇒ 防火・防災安全上の目標設定（目標設定）
- (5) ステップ ⑤ ⇒ 対応行動の具体化（予防的事項・応急的対策事項）
- (6) ステップ ⑥ ⇒ 活動優先度、自衛消防組織等の検討（具体的活動内容の整理・組織編成、人員、資機材の確保）
- (7) ステップ ⑦ ⇒ 消防計画への反映

4 被害想定

(1) 地震の規模等の想定

- ① 基本的に震度6強程度の地震を共通的に想定する。
- ② 発生する時間帯、自然条件については最も大きな被害が想定される時間・条件を基本とするとともに、特徴的な差異（例、宿泊施設における昼夜の対応行動の違い等）が生じる場合も考慮する。

(2) 防火対象物における被害の想定 ※資料 No. 3

「地震発生時の被害想定例」を参照し、縦の欄「被害種類と考慮すべき態様」に横の欄 (1) 被害想定 (被害の具体的な事象) (2) 被害個所数・場所 (3) 防火防災安全上の目標 (4) 対応行動の具体化 (予防的事項と応急的対策事項) (5) 活動優先度 (6) 必要となる自衛消防組織に当てはめる。

- ① 建築物構造等の基本被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ② 建築設備等の被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ③ 避難施設等の被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ④ 消防用設備等の被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ⑤ 収容物等被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ⑥ ライフライン等被害 (標準的な付与条件を考慮する)
- ⑦ 火災等の発生派生的に生じる被害等 (標準的な付与条件を考慮する)
- ⑧ 人的被害 (標準的な付与条件を考慮する)

以上8要件に関する被害を想定し、予防的事項、応急的対策事項を具体化する。

5 消防計画の改善・見直しに係る PDCA 手法 資料 No. 2

消防計画作成にあたっては、消防法施行規則第51条の8及び消防計画作成ガイドラインに沿って、各事業所の様態に合った計画として作成することとなっているが、まず被害想定を実施し、その対応行動の具体化を行じこれらを踏まえて消防計画を作成することとなっている。(予防的、応急対策的事項)

6 消防訓練モデルプラン 資料 No. 5

大規模地震(震度6強)発生及び地震に伴う火災発生に対応した地震対応能力の向上と、被害の軽減を図る事を目的に、消防訓練の実施に係るモデルプランを作成する。

※消防訓練のビデオ視聴

最後に、大阪市内某ビルの大規模地震災害を想定した消防訓練の実施状況のビデオを視聴しましたが受講者全員から、避難誘導などの実践的な訓練の重要性を認識したとの感想が寄せられています。

参考

本講演で配布された「資料」は次の通りであります、必要な方は警備防災部会事務局に申込み下さい。

資料 No. 1 = 「大規模地震等に対応した消防計画について」

資料 No. 2 = 「消防計画の改善・見直しに係る PDCA 手法」

資料 No. 3 = 「地震発生時の被害想定」

資料 No. 4 = 「消防計画届出時チェックリスト」

警備防災部会

資料 No. 5 = 「消防訓練モデルプラン」

第3. 適正な警備業務の推進対策 「事故事例集・苦情事例集」の編纂と 活用上の着眼点について

警備防災部会

専門委員 釘宮 睦

1. 事故事例集・苦情事例集の編纂について

事故事例集は平成7年3月に第1集が編纂され、今回で4回目の発行となりました。

この事故事例等は、当警備防災部会の各委員の方々が自社で実際に取扱った実例を提出して戴いたものをまとめたものです。

今回の事故事例集の特徴は、発生状況と原因、処置・対策等を簡単に列記して、事例内容が分かり易く各事例の項目を統一して記載し、更に苦情事例は、原因究明、弁明の内容、改善結果等について各項目ごと簡単に記載し、苦情への対応要領をまとめたものであります。

特に「苦情事例」は、法定（施行規則）で規定された要件を充足するものでなく「苦情処理簿」の整理記載の参考資料に活用して戴きたいと思います。

また、事故事例の原因や処置、対策の補足資料として、緊急事案（危機事象別）対処マニュアルを添付しましたので適正な業務の推進対策として活用して下さい。

この事故事例等を事案の種別ごとに第1章から第12章に分類して記載し、事例内容が判読しやすく編集しましたが、各章分類の内容によっては他の章に属する事例もあり、妥当な分類とは言えない面が見られますのでご容赦下さい。

各章の序文には、対応の極意（着眼事項や留意事項）を列記し各事項の効果的な活用対策を付記しましたので参考にして戴きたいと思います。

2. 事故事例集等の活用上の着眼点について

事故事例集は警備員の法定教育を始め指導監督等の教材として、この事例を自社のものと捉え、生きた実例として紹介し、誰もが犯しやすいミスを防止する方策に活用して戴きたいと思います。

警備業務の実施に際し遭遇する事故や事件は多種多様で、その機会は数多くあります。しかし、私達が遭遇する機会は、そんなに多いとはいえ、その対応に苦慮することが多いのも事実です。

この事故事例集は、他人の体験した事故事例を自分のものとして捉え、業務の適正な処理並びに信頼確保の教材として活用して戴きますようお願いいたします。

3. 事故発生時の的確な措置の着眼点

事故等が発生した時は、的確な措置を行い平穏な状態に早期に回復することは警備業者の義務であり、事故や苦情事案の対処要領には、色々な対策があると思われますが、先ず第一に発生した事故に対して「なぜ起きたのか、どうしてなのか」という問いを抱いて対処要領を見極める事が必要と思います。

この問い（提起）に対して、六何の原則（5W1H）に当てはめて問題点を見極めることが肝要と思います。

4. 緊急事案（危機事象別）対処マニュアルについて

危機事象別の（１）火災対策マニュアル及び（２）地震対策マニュアル、については、「大規模地震等に対応した消防計画」（防火・防災消防計画）を策定し、その計画に基づく「初動対応マニュアル」を整備して初動措置体制を確立されますようお勧めします。

緊急事案対策 = ①措置すべきは何か
②どんな対策が必要か
③運用体制はどうするのか
(人員配置・運用・分担)

設備保全部会

東京・大阪ビルメンテナンス協会 第21回 情報交換会

1. 情報交換会の目的

社団法人東京ビルメンテナンス協会と社団法人大阪ビルメンテナンス協会は、設備部会に関する情報を相互に交換し、ビルメンテナンス業における設備管理の資質向上に資する事を目的としています。交換会では、調査研究成果の発表や、ビル設備管理に関する問題点を提起し、その解決策を探るなど、取り組みは多岐にわたっています。

2. 日程

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| 1) ビルメンテナンスフェア TOKYO2010 見学 | 平成22年11月18日(木) 13時より |
| 2) 本会議 | 平成22年11月19日(金) 10時より |

3. 参加者

- (社)東京ビルメンテナンス協会 30名
- (社)神奈川県ビルメンテナンス協会 2名
- (社)大阪ビルメンテナンス協会 16名

東京協会との設備保全部会の情報交換会は上記日程で開催されました。

初日の18日は、今回初めての試みとして社団法人東京ビルメンテナンス協会主催の「ビルメンテナンスフェアTOKYO 2010」を見学して頂こうという事で先ずスタートしました。

このフェアは、東京都立産業貿易センターで11月17日・18日の2日間で開催しました。主に、清掃用具の紹介がされておりましたが我々設備部会は13時から行われました。

「ビルオーナーの省エネ対策とビルメンの対応」をテーマとしてビルオーナーの団体である(社)日本ビルデング協会連合会の方から「オフィス分野における低炭素社会実行計画」をテーマに、ビルオーナーが考える省エネ対策を説明して頂きました。それに対してビルメン会社(ジェイアール東日本ビルテック㈱・大星ビル管理㈱)による省エネ対策を各々説明をして頂き、会員会社の取り組みをアピールしました。

2日目の19日は、ビルメンテナンス会館において午前10時より情報交換会を開会しました。

開会の辞として東京協会の丸橋理事、東京協会挨拶として原田副会長、大阪協会挨拶として大川副会



委員会・部会・今年度の活動

設備保全部会

長より挨拶がありました。

その後、基調講演として「オーナーが望むビルメンテナンスへの要望」というテーマで（社）東京ビルディング協会の専務理事の黒田正輝様より講演をして頂きました。

まず、オフィスビル賃料及び空室率の推移を東京と大阪に分けて説明をされました。それから、オフィスビルにおけるリスクマネジメントの説明では①防火・防災対策②耐震化促進の動きについて③バリアフリー対策④インフルエンザ対策についてそれぞれ説明をして頂き、オーナーがビルメンテナンス事業者に望む事として次の5点を挙げられた。



- 1) オフィスビル経営においては、リスクマネジメントが最も重要
- 2) 経済のグローバル化、不動産の証券化の進行等とともに、ビルマネジメントの高度化が進行
- 3) ビルの大型化・複合化、オフィス環境の変化等への対応
- 4) ビルの日常管理は、ビルの評価に直結
- 5) ビル管理の品質向上は、従業員の知識、技能・技術、高い職業意識により実現

オーナーにとってビルメンテナンス事業者は重要なパートナーである事を認識して頂く為の貴重な講演をして頂きました。

休憩・昼食をはさんで12時30分より3つのテーマに分かれての分科会を実施しました。

第一会議場（地下1階会議室）では東京協会の富永委員の進行で「人材のレベルアップ向上に関する講習用テキストについて」討論が実施された。

第二会議場（4階センター室）では東京協会の山口委員の進行で「現場におけるクレーム対応の仕方について」討論が実施された。

第三会議場（1階会議室）では大阪協会の富松委員の進行で「設備管理の品質向上」討論が実施された。

その後、再度全員が4階会議室に戻り、それぞれの分科会の報告会が行われました。

第一会議場では東京協会の宮田委員、第二会場では東京協会の松浦委員、第三会場では、大阪協会の伊井委員がそれぞれの分科会報告を発表されました。



続いて、東京協会原田副会長、大阪協会大川副会長の情報交換会全体総括を述べられました。（主に両名とも3つの分科会を視察し、3会場での感想を述べられました。）

閉会の辞の前に予定を変更して、是非ともという事で全国ビルメンテナンス協会の興膳理事、中村部長よりビルオーナーに提案することができる人材として「ビル省エネ診断技術者」の養成と認定を行う制度を創設したことについてのセミナー案内を紹介頂きました。

最後に東京協会の高安理事の閉会の辞をもって第21回の情報交換会を終了しました。

オービット

活用のススメ

Vol.7

「オービット往来人」

OBM 事務局

オービットの存在が序序に知られてくるようになり、様々な人に色んな利用をしていただいています。その例を紹介します。

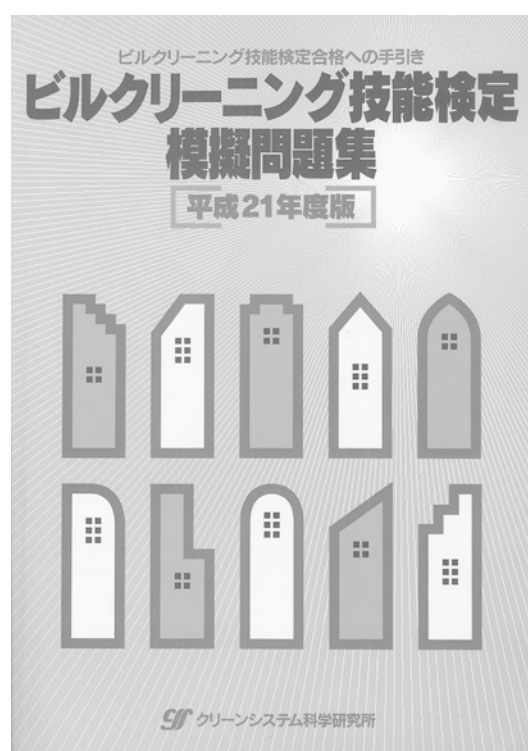
1 つ目は受験勉強です。

一昨年 12 月毎日のように通ってきて 2 時間近く一心に勉強する年配の女性を目にしました。何を読んでいるのかと見ると、1 冊はビルクリーニング技能検定問題集（クリーンシステム科学研究所）であり、もう 1 冊はビルクリーニング学科演習問題集（（財）建築物管理訓練センター）でした。昨年 2 月のビルクリ技能士の学科試験のために問題を書き写して一生懸命に勉強していたのです。2 週間近く通い詰めて受験勉強をし見事 21 年度のビルクリーニング試験に合格し、長妻厚生労働大臣名のビルクリーニング技能士の資格を取得しました。

2 つ目は、昨年 5 月頃、愛媛県から母娘で来室し、

清掃に関する書籍を調べているのに気づきました。話を聞くと「本年 10 月に清掃会社を立ち上げるので、どんな書籍が参考になるか調べている」とのこと

であり、オービットを知ったのは「ホームページで見て知り大阪まで来た」とのことでした。担当より清掃に関する書籍、またどのような研修があるか聞いて、大変参考になったと言われて帰られました。その後、母娘は昨年 7 月に（社）関西環境開発センター主催の「清掃作業従事者研修レディスコース」も受講し着々と会社運営の基礎を作っていたとのことでした。



（注）「ビルクリーニング技能検定模擬問題集 21 年度版」

ビルクリーニング技能検定合格への手引きで過去 3 年間の問題も掲載されています。毎年発行 定価 3,400 円
「ビルクリーニング科 学科演習問題集」 非売品

O
B
M

賛 助 会 コ ー ナ ー

◆ 謹 賀 新 年 ◆

皆様のニーズにお応えする賛助会員として頑張ります
今年も宜しくお願い申し上げます。

賛助会一同

「ビューティークリーンオートⅢ」

取り付けるだけで、押しボタン式小便器がセンサー式に。

自動的に薬剤が流れて便器を洗浄。

尿石やニオイを抑制し薬剤の働きで、排水管の腐食を抑制します。

ビューティークリーンオートⅢ

4週間標準レンタル料金

3,465円（税込）

洗浄・部材・取付費

10,500円（税込）



株式会社ダスキン

HP アドレス <http://www.duskin.jp>

連 絡 先 〒564-0051 大阪府吹田市豊津町1番33号

TEL: 06-4861-5015 FAX: 06-4861-5004

《新型》電子高速バフイングマシン

DE-510

1995年7月に発売を開始し、数々のドライ管理職場でご愛用いただいております電子高速バフイングマシン：クリーンスター『DE-500』が、よりコンパクトになって再デビューしました。

【特 徴】

『コンパクト性』 20インチバッテリーバフイングマシンでは、業界トップクラスの『コンパクト性』を実現しました。従来機に比べ全長18.8cm(15%)のコンパクト化に成功しました。これまで作業が難しかった『売り場』や『狭い場所』のバフイングも安全に作業できるようになりました。



『簡単操作』 基本操作や運転情報は、一括してコントロールパネルへ集約しました。充電器は内蔵型でコンセントに差し込むだけ、バッテリー液面センサーやエラー表示機能付きアワーメータなど、安全・安心運転の装備を充実しました。

『最適パッド圧自動制御』 パッドモーター電流値を検知し安定した磨き効果を実現します。3段階に設定できるパッド圧は、どなたでも同じ仕上がりレベルの光沢回復が可能です。

『メンテナンス性向上』 本体の上部カバー及びコントロールボックスは共に跳ね上げ式のため、各部の点検やバッテリー液補充が簡単にできます。

お客様の美観レベルをさらに向上させる『DE-510』を是非、体感ください。
デモンストレーションにつきましては下記までご用命ください。

アmano株式会社 大阪支店クリーンシステム (06-6531-9915)

パーキングブレーキ
やバッテリー液のオー
バーフローにも対応
しています。

走行が止まると
パッドが停止。

焼付き防止！

走行が始まると
パッドが回転。

◆アmano：クリーンスター『DE-510』

どなたにも広範囲のフロアを
短時間に高品質に磨き上げます。

お客様の美観レベルをさらに向上さ
せるアmano『DE-510』を是非、体
験ください。
デモンストレーションにつきましては、お近くのアmano営業マンまでご
用命ください。

アmano株式会社 大阪クリーンシステム営業所

HP アドレス <http://www.amano.co.jp/>
 連絡先 〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番17号
 TEL：06-6531-9915 FAX：06-6539-2061

《新製品》スフィーダ

多くの皆様のニーズに対応すべく新製品「高光沢樹脂仕上剤 スフィーダ」の発売を致しました。コニシの特長であるエコパック商品（2kg×9袋）・ポリペール缶18Lの2種類の容器での発売を行いました。優れた作業性と仕上がりを是非ご実感下さい。



光る!軽い!速乾!に挑戦!

SFIDA

スフィーダ

業務用 高光沢汎用樹脂仕上剤



優れた光沢感
洗浄後の光沢の落ち込みが少なく、1回のワックス塗布でキレイに仕上がります。

優れた作業性
モップさばきが軽く、どなたでも快適な作業ができます。

優れた乾燥性
乾燥が速く、待ち時間を短縮できます。

低臭タイプ
乾燥時の臭気を抑え、快適な作業ができます。

シックスクール・シックハウス配慮品
原因としてあげられた厚生労働省指針値該当成分(13物質)については、これらを原料として使用していません。

■厚生労働省指針値策定(2002年1月22日現在)の以下の13物質を使用していません。

ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、スチレン、クロルピリホス、フタル酸ジ-n-ブチル、テトラデカン、フタル酸ジ-2-エチルヘキシル、ダイアジノン、アセトアルデヒド、フェノブカルブ

コニシ株式会社

HP アドレス <http://www.bond.co.jp/>

連絡先 〒541-0045 大阪府中央区道修町1-7-1 北浜T N Kビル

TEL : 06-6228-2911

省エネランプレンタルシステム

「MEGAMAN」ランプ

サニクリーンの省エネランプに
替えるだけで、
最大で電球1個あたり、
年間2,148円の
コストダウンが図れます。

対応ランプ数は
国内最高数

34
種類

LEDにも対応

お店や事務所の照明。実は、たった1個の電球を替えるだけでも劇的なコストダウンが可能です。例えば、60W 白熱電球1個をサニクリーンの省エネランプに替えるだけで、1ヶ月あたり179円、年間で2,148円の経費が削減されます。サニクリーンでは、ラインナップの多さが特徴の MEGAMAN ブランド省エネランプを扱っているため、レフランプやハロゲンランプ（JDR タイプ）など、より多くの白熱電球に対応して経費節減が図れます。

白熱電球から MEGAMAN ランプへ交換した場合

（例）60w 一般白熱電球を MEGAMAN ランプ「GSU111」に交換した場合

電球を1個替えるだけで月に **179** 円 1年で **2,148** 円の経費削減が可能！！



※上記は、1日点灯時間10時間・月26日営業・従量電灯契約（電力単価約22円）・3年契約の場合です。
削減効果は点灯時間や営業日数、電力会社との契約の種類によって異なります。
※消耗交換費とは、定格寿命より契約期間内の必要交換本数を算出し、その70%を交換した場合の月平均購入額を指します。
※省エネランプ導入によって削減できるのは、照明にかかる電気料金のみです。

一般白熱電球 (60w)

1球あたり1ヶ月のコスト

322 円

【内訳】
1ヶ月あたり電気料金 309円
消耗交換費 13円

取替え

MEGAMANランプ



1球あたり1ヶ月のコスト

143 円

【内訳】
1ヶ月あたり電気料金 63円
省エネランプシステム月額料金 80円

初期投資なし！ 万が一の場合、無償対応！

株式会社サニクリーン近畿

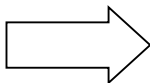
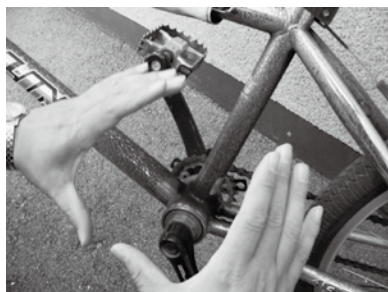
HP アドレス <http://www.sanikleen.co.jp>

連絡先 〒564-0043 大阪府吹田市南吹田5-14-29

TEL：050-3538-3290 FAX：06-6385-5908

Mr.サビック

酸性特有の刺激臭を抑えた低臭タイプで、食品添加物認可の原料が主成分の『さび取り剤』です。
スチール・ステンレス・非鏡面石材・タイル等様々な素材でご使用いただければ、塗って軽く擦るだけの簡単な施工で驚くほどきれいに錆が落ちます。



こしが

こうなる!

ご使用方法

- ① 錆に対して【Mr. サビック】原液を刷毛やブラシで直接塗布します。
- ② 柔らかめのパットもしくはクロスにて擦ります。
- ③ 錆が取れたら十分な水で洗い流して下さい。
- ④ 落ちない場合は、もう一度原液をかけ、②～③を繰り返して下さい。
- ⑤ 最後にアルカリ性洗剤にてしっかり中和して作業を終了して下さい。

※ アルカリ洗剤は素材にやさしい **TRIAL**（トライアル）を推奨いたします。

※ アルミ及び大理石または特殊加工素材への施工はしないで下さい。



Mr. サビック 1 kg
12本入／1 ケース

装栄株式会社 大阪本社

HP アドレス <http://www.sohei-net.co.jp>

連絡先 〒550-0026 大阪市西区安治川2丁目1番4号

TEL : 06-6584-1791 FAX : 06-6584-1793

「フロアドレッサー（FD）シリーズ」

『最少のケミカルで、最大のメンテナンス効果』



ビルメンテナンスの最重要目的である、「良好な環境衛生の確保（感染症対策）」及び「ECOメンテナンス（CO₂削減）」を、「低コスト」で実現出来る「フロアドレッサーシリーズ」をご提案します。

【FDシリーズ ラインナップ】

- ① FD-6060：化学床材専用フロアドレッサー
- ② FD-6070：木質床材専用フロアドレッサー
- ③ FD-6080：石質床材専用フロアドレッサー
- ④ FD-6060H：抗菌剤配合フロアドレッサー

新製品

FD-7000：下地樹脂塗膜の改質・強化・補修
用高級樹脂ワックス

製品荷姿：18Lポリ容器
4Lポリ容器

※上記製品の「使用方法」などにつきましては、弊社営業担当者より、詳しくご説明させていただきますので、お気軽にご連絡下さい。

武田化工株式会社

HP アドレス <http://www.takeda-c.com>
E - mail takeda-v@crest.ocn.ne.jp
連絡先 〒661-0985 尼崎市南清水 1-24
TEL：06-6491-2306 FAX：06-6491-3821



エコアクション21
認証登録番号0000991

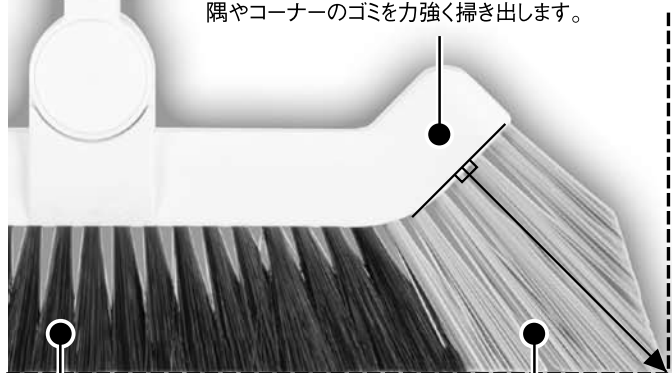
EFコーナーブルーム

ホーキの新しいカタチ

大きく張り出したブラシ部分が
隅の汚れをしっかりと掃き出します！

隅までしっかり届く形状

コーナーに対して直角に植毛されたブラシ形状で
隅やコーナーのゴミを力強く掃き出します。



軟らかい毛

糸クズや髪の毛などの
軽いゴミを掃き取ります。

硬い毛

通路や階段の隅やコーナーに
溜まったゴミをしっかりと掃き出します。

硬軟ダブル植毛と特殊形状の
ヘッドで床面からコーナーまで
オールマイティに活躍する
「ホーキの新しいカタチ」。
ぜひともこの機会に
「EFコーナーブルーム」を
お試しください！



従来のホーキでは…

毛の張り出しが小さい為、コーナーを掃く力が弱
くなっていました。また壁面にホーキのヘッドが当
たって壁面が傷ついたり、「コツ!コツ!」と音がす
るため不快感につながっていました。



EFコーナーブルームなら！

大きく張り出した硬い毛がコーナーの奥まで入り
込み、隅の汚れをしっかりと掃き出します。また、大
きく反り上がったヘッドが壁面との接触を抑え、
静かで快適なお掃除を実現します。



株式会社テラモト

HP アドレス <http://www.teramoto.co.jp>

連絡先 〒550-0012 大阪市西区立売堀3丁目5番29号

TEL: 06-6541-3333 FAX: 06-6531-2323

施設・備品の二次汚染対策用 多目的高レベルクリーナー

オキシヴィルファイブ

医療・福祉の現場はもちろんの事、様々な現場において安心・安全・衛生的な室内環境をお届けしたいディバーシーから、米国で広く普及しているAHP（活性化過酸化水素）を主成分とした日常管理用除菌洗浄剤のご提案です。

AHPの殺菌・殺ウイルス効果は米国保険社会福祉省所管の感染症対策の総合研究所である疾病管理予防センター（CDC）にて公的に実証されました。（2008年CDCガイドライン）

- 1本で洗浄・除菌・ウイルス除去が同時に行なえ、二次汚染対策に役立ちます。
- 界面活性剤と溶剤をバランスよく配合し、高い洗浄効果を実現しました。
- 4段階希釈ダイヤルで簡単に正しい希釈液を作れるユニークな「自動一体型ボトル」により作業の標準化が可能です。（別売ホースキット必要）
- 環境ホルモン物質、PRT法指定物質、シックハウス症候群疑惑物質を原料として使用していません。
- EPA（米国環境保護庁）にて米国では殺菌剤として認可取得を受けた製品です。

使用方法



除菌、除ウイルスに優れた効果を発揮

O「殺菌剤(消毒薬)」効力比較

水準	種類	製品分類	主な製品	細菌								ウイルス	
				大腸菌	黄色ブドウ球菌	緑膿菌	結核菌	MRSA	真菌	芽胞	エンベロープあり	エンベロープなし	
中水準		AHP活性化過酸化水素	高レベル除菌剤	オキシヴィルファイブ	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		塩素系	漂白剤	ピューラックス	○	○	○	○	○	○	△	○	○
		エタノール	アルコール	消毒用エタノール	○	○	○	○	○	○	×	○	△
低水準	第四級アンモニウム塩	一般除菌洗剤	除菌クリーナー サニスター メディカル クリーナー	○	○	○	×	△	△	×	○	×	×

* 高水準殺菌剤は、医療器具向け。

資料：消毒と滅菌のガイドライン参照

ディバーシー株式会社

HP アドレス <http://diversey.co.jp>

連絡先 〒532-0033 大阪市淀川区新高 3-1-2

TEL：06-6392-1531 FAX：06-6395-2770

「グラスアップ（リニューアル）」

指紋や汚れが付きにくくなるコーティング剤が入ったクリーナーとして高い評価を頂戴している「グラスアップ」ですが、この度リニューアルをさせて頂く事となりました。以前よりお客様から「金属素材に対しての洗浄力が弱い」等、お声があがっておりましたが、今回のリニューアルではそのお声の高かった洗浄力をアップさせました。（商品仕様はそのままです）リニューアルした「グラスアップ」を是非、お試しください。

この「グラスアップ」を再度ご紹介させて頂きますと…通常のガラスクリーナーと同様に噴霧してタオルで拭き取るだけで施工が出来ます。

様々な素材に使用できる、洗浄効果がある、コーティング効果がある、帯電防止効果がある、艶出し効果がある。（床面でのご使用はお止め下さい。またこの商品は、曇り止め効果・撥水効果はありません）

使用例

出入り口のガラス、ショーケース、エレベーターのパネル周り、手すりなど。用途は様々です



グラスアップ

300ml、1 L（200mlスプレー容器付き）、4 L、18L

グラスアップ

300ml、4 L仕様

ノーリス株式会社

HP アドレス <http://www.norris.co.jp>

E - m a i l welcome@norris.co.jp

連 絡 先 〒540-0005 大阪市中央区上町1-25-11

TEL : 06-6767-2288 FAX : 06-6767-2289

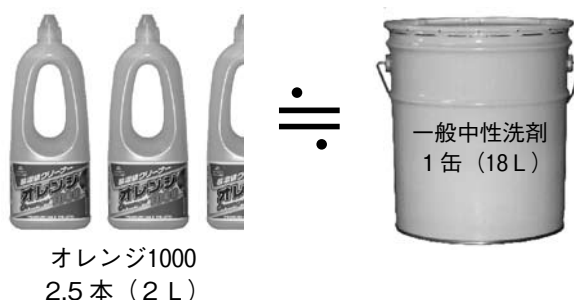


超濃縮クリーナー **オレンジ1000**

低分子界面活性剤とオレンジオイルが汚れにすばやく浸透！

1. 高濃縮タイプで経済的

- 界面活性剤の配合バランスを調整し、合わせて分散イオン・オレンジを配合して、高濃度化と洗浄力の強化を実現しました。
- 一般中性洗剤（18L）と比較して、原液使用量は約1／10です。
- ストック時の保管スペースを軽減でき、さらに持ち運びにも便利です。



2. 安全・安心の中性タイプ

- 生分解性に優れる天然系界面活性剤を主成分としています。
- 環境ホルモンフリー・PRTR 非該当です。

3. 多目的使用が可能

- 目的に応じた希釈倍率のコントロールで、床の表面洗浄から日常清掃まで様々な用途にご使用いただけます。



持ちやすく便利なドーナツボトルに入った新製品の超濃縮クリーナー「オレンジ1000」をぜひ一度お試しください！

ペンギンワックス株式会社 大阪支店

HP アドレス <http://www.penguinwax.co.jp>
 連絡先 〒537-0021 大阪市東成区東中本3-10-14
 TEL：06-6973-9131 FAX：06-6976-1456



病院清掃の理想を追求した樹脂ワックス。

病院用樹脂ワックス

NEW AL-TECT

[成分] 金属架橋型アクリル樹脂、高融点ワックス、アルカリ可溶性樹脂、非有機リン系可塑剤
[標準使用量] 100ml/L NET. 18L 1箱: 1,800ml (1回塗り) ※ドライ方式の場合は、60ml/Lが基準となります。

耐アルコール性特化、高耐久、
低臭、速乾、ドライ方式対応、
抗菌剤配合



耐アルコール性特化 高耐久 低臭 速乾 ドライ方式対応 抗菌剤配合

「快適性」「安全性」を追求した患者第一のメンテナンス。

病院は、診療・治療をする場であり、常に患者や医療関係者など多くの人が生活をしている場です。したがって、他の建物と異なり、より一層の「清潔度」が求められます。

また、求められる「清潔度」のレベルが区域によって異なるなど、それぞれの要求に応じた清掃内容を及びその質が求められます。



極めて優れた「耐アルコール性」

病院などで問題となっているアルコール系消毒剤による塗膜の溶解や白化が起こりにくく、質の高い美観を維持します。

■耐アルコール性試験

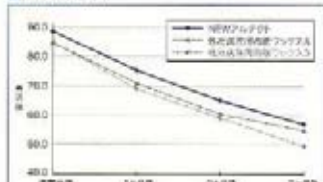
各樹脂ワックス塗布タイルにアルコール系消毒剤を落下・放置後の塗膜状態



抜群の耐久性を発揮

光沢維持性や耐汚れ性に優れた抜群の耐久性を発揮します。玄関ロビーなど重汚染エリアでも長時間美観を維持します。

■光沢維持性比較



抗菌剤配合

優れた抗菌効果を発揮し、細菌等の繁殖を抑制し、衛生的な床面を維持します。

■抗菌性試験 (ハロゲンによる試験結果)

各樹脂ワックスを塗布したペーパーディスクを、各種菌種を含む菌液に浸漬し、35℃で48時間培養した。その後、菌液を除去し、ハロゲンの有無を顕微鏡で観察し、抗菌性を評価。

■NEW AL-TECT

「NEW AL-TECT」には抗菌剤配合による抗菌効果を発揮します。



株式会社リンレイ 大阪支店

HP アドレス <http://www.rinrei.co.jp>

連絡先 〒532-0005 大阪市淀川区三国本町2丁目1番10号

TEL: 06-6394-4571 FAX: 06-6394-4579



未来のために。健やか安心生活のススメ。

エコキメラの概要 “エコキメラ”は光を必要とせずに、空気中に含まれる水分子と酸化還元作用により触媒反応を起こすと考えられ、暗い室内でも消臭・防汚・抗菌・防カビなどの高い効果が期待できます。

環境に優しい 環境保護を考え、しかも強力に消臭・抗菌・防汚などを行います。“エコキメラ”は人や動植物に害はなく、たいへん安全な完全無機質の物質「リン酸チタニア」を主原料にしています。

エコキメラをコーティングするとこんな効果が有ります

◎ビル外壁・窓ガラスの防汚

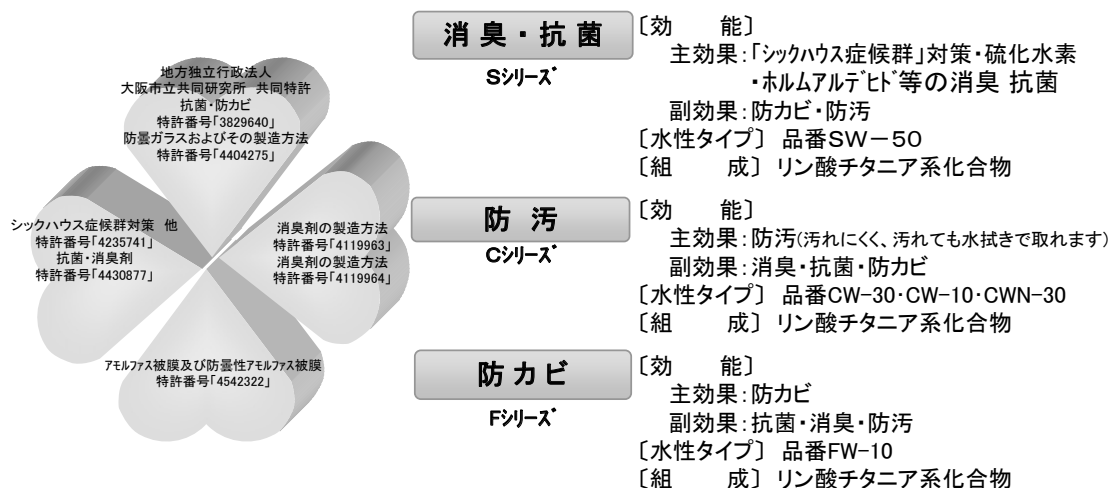
新築時や改装時にビルの壁面や窓に施工することで、親水性効果により雨水・散水が汚れを落とし、清掃に掛かる手間や時間の削減につながります。

◎大気汚染濃度を低減

排気ガスにさらされる事が多い街中のビル・高速道路のトンネル内などに塗布することで、汚れ防止効果の他、NOx・Soxなど大気汚染の濃度を大幅に低減し、環境浄化など無光触媒ならではの効果を発揮します。

◎効果の持続性

エコキメラをコーティングした膜は無色透明で薄く、硬い保護膜(8H)を形成します。1度の塗布で10年以上の効果期待出来ます。



国土交通省公共事業
登録

意匠登録「」
登録番号「5211718」

商標登録「エコキメラ」
登録番号「4775031」

商標登録「」
登録番号「5303121」

株式会社YOOコーポレーション

HP アドレス <http://www.ecokimera.com> <http://www.y-o-o.jp>

連絡先 〒583-0008 大阪府藤井寺市大井 1-4-57

TEL : 072-931-7760 FAX : 072-931-7763



本年もよろしくお願ひ申し上げます

編集後記

「OBMこみゆにけ～しょんず」の新春号をお届けします。

寒往則暑来 (かんゆけばすなわちしょきたり)
暑往則寒来 (しょゆけばすなわちかんきたり)
寒暑相推而歳成焉 (かんしょあいおしてとしなる)

2011年の新年を迎えました。あの猛暑が嘘のような厳寒の冬がやってきました。新年を迎えるには、寒さが厳しいほど身が引き締まります。季節は暦どおりにめぐります。自然の大きさを感じます。人間がしていることは自然の掌で飛び回っているに過ぎないような気がします。

景気は底を打ったような、「あるいは」と期待を持たせた時期もありましたが、またまた底冷えがしてきそうな予感があります。エコ減税などのカンフル注射で一時的には潤った業界もあるようですが、われわれビルメン業界に景気の良い話は聞こえてきません。関西全体を見ても大阪府と市の行政をめぐるニュースの発信は多くなりましたが、経済が浮揚するような景気の良い情報はあまり見かけません。

よしっ、それなら小誌で「元気を出そうぜ、大阪!」とハッパをかけてみよう、と今回の企画になりました。「大阪を盛り上げる未来予想図」の特集です。不景気だといいながら町を歩けば、あちらこちらで建設工事のクレーンが天に伸びています。さながら再開発ラッシュといった感じです。「大阪の玄関口」が生まれ変わります。ターミナル拠点の「大阪ステーションシティ」のドーム屋根も見えてきました。「大阪の南の玄関口」といわれるアベノ・天王寺も新しくなります。文化・情報の発信基地ともいわれる中之島にも「中之島フェスティバルタワー」が出現します。関西空港もアジアに近い利点を生かした世界への玄関口として活躍が期待されています。多くの観光客が大阪を訪れることにより、ホテル業界もさまざまな取り組みを行っています。

器だけでなくソフトの面でも頑張っています。大阪府が進める「大阪ミュージアム構想」のキーワードは「明るく」「楽しく」「わくわく」する街です。ひょっとすると不景気風を吹き飛ばせそうな感じになってきます。「そうだ、大阪には庶民のエネルギーがあったはずだ」。そんな元気・勇気・やる気をこの企画から届けられれば幸せです。

新しい年が皆様にとりまして幸多い年でありますようにお祈りいたします。

広報委員会

担当副会長	三橋 一夫
委員長	佐々木洋信
副委員長	内藤 修平
委員	梶山 孝清
	松田 敏樹
	中路 富夫
	巽 一雅
	杉本 伸司
	榎木 良浩
	仙度 清勝
	三橋 源一
	中村 誠