

OBM

こみゆにけ〜しょんず

Communications

VOL **82**
2013 JANUARY
新春号

特集／東日本大震災後におけるビル経営の課題
ビルメンテナンス業界2013年の展望とサバイバル戦略
社員のモチベーションアップのためにできること
還暦を迎えた清掃業の5つの課題
警備業の歴史的変遷と今後の展望

トピックス／第19回世界ビルメンテナンス大会

■OBM委員会・部会活動報告 ■オービット活用のすすめ ■KKC通信



OBM
50年の実績を



OSAKA
Building Maintenance Association
未来へつなげ

CONTENTS

ご挨拶

新年のご挨拶	山田 吉孝	2
新年のご挨拶	松井 一郎	4
新年のご挨拶	橋下 徹	6

特集

東日本大震災後におけるビル経営の課題	西村 安央	8
ビルメンテナンス業界 2013 年の展望とサバイバル戦略	松本 卓三	10
社員のモチベーションアップのためにできること	山口 貞利	12
還暦を迎えた清掃業の5つの課題	坂上 逸樹	14
警備業の歴史的変遷と今後の展望	前田 修一	16

トピックス

第 19 回世界ビルメンテナンス大会	三橋 源一	18
--------------------------	-------------	----

OBM 委員会・部会活動報告

経営委員会	21
労務委員会	24
公益・契約事業委員会	26
ビルクリーニング部会	31
警備防災部会	33
設備保全部会	36

コラム

オービット活用のすすめ	37
-------------------	----

KKC 通信	38
--------------	----

賛助会コーナー	40
---------------	----

事務局の紹介	52
--------------	----

会員増強運動のご協力お願い	53
---------------------	----

編集後記	54
------------	----

新年のご挨拶

一般社団法人 大阪ビルメンテナンス協会 会長
山田 吉孝



あけましておめでとうございます。

新しい年を健やかに迎えられましたことを心よりお慶び申し上げます。

会員の皆様におかれましては、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協力を賜り厚く御礼申し上げます。

また、大阪府ならびに大阪市をはじめとする監督諸官庁等、関係各位におかれましては、当協会に変らぬご指導とご鞭撻を賜り厚く感謝申し上げます。

わが国の経済に目を向けますと、一昨年 31 年ぶりに赤字転落となった貿易収支が、昨年は、上半期だけで前年水準を上回る赤字額となりました。円高はもとより、欧州債務危機や日中関係等の影響もあって輸出額が減少する一方で、原発停止を補う火力発電用燃料の買い付け等で輸入額が増大したためです。これまで、資源や原材料を輸入し、それを加工して輸出することで経済成長を遂げてきたわが国にとっては、本当に深刻な事態と言えます。

このような状況の下、多くの企業が生き残りを賭けあらゆる領域での効率化に取り組んでおり、そのことが、私たちビルメンテナンス会社に対する厳しい要請となって、寄せては返す波のように斯業界を押し包んでいるように感じます。

さて、平成 20 年施行の法人制度改革で、5 年以内の新制度移行が必要となったため、全国ビルメンテナンス協会は公益社団法人として、また、当協会は平成 23 年 4 月 1 日から一般社団法人として新たな歩みを始めました。この新法人移行と同時に会長に就任した私は、当協会会員が同時に全国協会会員でもあることから、公益社団法人と一般社団法人、双方のメリットを享受できることを念頭に協会を運営して参りました。具体的には、従来の公益事業は継続、発展を図りつつ、会員増強、労働災害の減少、情報発信の充実、親睦事業と共益事業の充実、委員会と部会活動の充実の 5 つを基本方針としました。

会員増強については、それまで減少傾向にあった会員数が昨年は増加に転じ、現在 230 社になりました。これは会員の皆様のご協力があったのことと感謝申し上げます。今後もこの流れを止めないよう努めて参ります。

労働災害については、安全大会、衛生大会、無災害表彰、また、事故事例を全会員に周知する「他山の石」の配布等を通じ減災を図っています。これらの取組みもあり、全産業合計では約2年前から増加傾向にある労働災害が、斯業界ではほぼ横ばいで推移しています。会員各位の安全意識の高さがもたらした結果ですが、今後は減少、更には根絶を目標に取組みを進めて参ります。

情報発信については、ホームページの内容を充実させました。皆様もご覧になって実感いただいていると思います。

親睦事業と共益事業の充実、委員会と部会活動の充実については、会員が増加しているなかで逐次充実を図っているところです。

ところで、昭和38年6月15日に設立した当協会は、今年、大きな節目となる50周年を迎えます。これもひとえに会員の皆様方の協力、また関係各位のご指導、ご支援の賜物と、深く感謝申し上げます。

そこで、ビルメンテナンス業界・企業・協会が、更なる発展を遂げる未来に向け、その礎となるような心に残る催しを行うべく、50周年記念行事三役会議、協会役員、各委員会・部会を中心に検討重ねました。その結果として、帝国ホテル大阪にて5月30日に記念式典、マイドーム大阪にて5月29日・30日に展示会を開催することが決定しました。後日改めてご案内させていただきますので是非ご参加ください。

また、将来に向けた協会活動の最重要課題として”人財”育成に取り組むべきと考えており、50周年の記念講演は、将来のビルメンテナンスの在り方またビルメンテナンス企業の考え方について講演いただく予定ですのでこちらも是非ご参加ください。

結びにあたり、皆様方のこの1年のご多幸、ご健勝をお祈りいたしまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

大阪府知事
松井 一郎



新年あけましておめでとうございます。

「変革と挑戦」。私は大阪が日本の直面する課題の縮図であり、大阪が変われば日本が変わるという強い信念で大阪再生に全力で取り組んでまいりました。その柱のひとつが新たな大都市制度の構築です。知事就任直後、橋下市長とともに、府市統合本部という枠組みを設け、広域行政の一元化や二重行政の解消に道筋をつけてきました。そして昨年は新たな法律が制定され、今年はいよいよ実現に向けた重要なステップの年となります。

府民、市民の皆さんとしっかりと議論しながら、府市の壁を取り払い、大阪の資源の「全体最適化」を実現するため、新たな大都市制度づくりを加速させていきます。そして大阪発の新しい地方自治、地方分権の姿を全国に発信していきたいと考えています。

知事就任以来、成長と安全・安心の両立、その相乗効果による「良き循環」の実現をめざしています。「大阪の成長戦略」の要は、「関西イノベーション総合特区」です。昨年、大阪にお住いの山中京都大学教授がノーベル賞を受賞されました。iPS細胞の応用をはじめとするライフサイエンス、あるいは新エネルギーは、我が国のこれからの発展を支える重要な分野です。内外から企業を呼び込むため、規制緩和の取り組みだけでなく、他を圧倒するインセンティブとなる全国で初めての「地方税ゼロ」の制度を創設しました。新たな分野に果敢に挑戦する中小企業も応援しながら、アジアの中で、確かな存在感を発揮していきたいと考えています。

東日本大震災からまもなく2年になります。大震災を教訓に、「防災」はもとより、「人命を守ることを何より重要と考え、被害を最小限に食い止める「減災」の取り組みの大切さを改めて認識する必要があります。府民の皆さんには、「逃げることを第一に考え行動していただけるよう、日ごろから備えていただきたいと思います。災害に強いまちづくりに向け、国が公表した被害想定を踏まえながら、ソフト、ハード両面から必要な対策を着実に講じていきます。

そして、原発依存度が高い大阪・関西が持続的な成長を実現するためには、中長期的に原子

力発電への依存度を低下させ、「安全」「安定」「適正価格」のエネルギー供給体制を確立することが重要です。新エネルギー産業や技術力の高い企業の集積といった大阪・関西のポテンシャルを活かし、新たなエネルギー社会の先導役をめざして取組みを進めてまいります。

大切なことは次代を担う人づくりです。「教育」は未来への投資でもあります。これからの若い世代は、否応なしにグローバル社会の中で生き抜くことが求められます。大阪は助け合いとともに、社会全体で子どもたちを育む温かい土壤があると思います。子どもたちが、将来に夢や希望を持ち、自らの力と個性を発揮してチャレンジできるよう、「自立」と「自律」を目標に、学校、家庭、地域など社会総がかりで大阪の教育力の向上をめざしてまいります。

日本は既に人口減少・少子高齢社会に突入しています。一方で、成長著しいアジアの諸都市との厳しい競争にさらされています。こうしたなか、政治や行政の役割は、右肩上がりの成長期のように増えるパイをどう配分するかではなく、都市や地域が厳しい競争に挑むため、持てる力を最大限発揮できるように知恵を絞り、決断し、実行していくことにあります。そのためには、大きな方向性をしっかりと示し、改革を阻害する既存の制度の壁を打ち破っていくことが重要です。

大阪では今、大都市制度や総合特区制度など、様々な分野で全国に先駆けた取組みや新しい提案を行っています。こうした積み重ねが必ずや全国に波及し、我が国全体の再生につながっていくものと信じています。道のりは険しいですが、臆することなく信念をもって突き進んでまいります。

皆様の一層のご理解と協力をお願いいたしますとともに、本年が皆様にとって実りある素晴らしい年となりますようお祈りします。

新年のご挨拶



大阪市長
橋下 徹

新年あけましておめでとうございます。

一般社団法人大阪ビルメンテナンス協会の皆様方には、すがすがしい新春をお迎えのことと、心よりお慶び申し上げます。

平素は、市政の各般にわたり格別のご理解、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

一般社団法人大阪ビルメンテナンス協会の皆様方におかれましては、時代の進展とともにビルの一層の大型化・高層化が進み、設備面においても制御が複雑化し、ビルメンテナンスに求められるニーズも高度化・多様化していくなか、新しい知識や技術の研鑽を積まれるとともに、次代を担う人材の育成や業界の活性化にご尽力いただき、今後とも、ビルを通じ市民生活と都市活動を支えつつ、衛生的で快適な環境を確保することで、公衆衛生の維持向上にご貢献をいただきますようお願い申し上げます。

さて大阪市内におきましては、市内総生産は政令指定都市の中で最大であり、大阪府も東京都に次ぐ総生産を誇るなど、大阪は、日本の成長エンジンにもなり得るポテンシャルを有しています。

しかし、大阪の経済は、この間の長引く景気低迷により地盤沈下が叫ばれ、産業等の集積力の低下、空洞化により衰退の一途をたどっています。

これは、大阪市と大阪府が、「市は市域、府は市域外」という機能分担のもと、それぞれ独自に施策を展開していること、すなわち、「二元行政」「二重投資」という二重の意思決定がなされていることも大きな要因の一つとなっています。

また、現在の大阪市内では、各区役所は施策や事業の執行機関としての役割が中心で、ほとんどの施策や事業は260万市民を対象に一律に局が決定し実施しており、地域の特性や多様な住民ニーズに必ずしも的確に対応したものとなっていません。

こうした状況を打開し、大阪のポテンシャルを最大限かつ的確に引き出すために、「成長は広域行政、安心は基礎自治行政」という考え方を基本に、これまでの枠組みにとらわれることな

く、広域行政と基礎自治行政を明確に区分し、それぞれが、担うべき役割・ミッションに専念し、責任を持って意思決定する、大阪にふさわしい新たな大都市制度の実現のため、市民の安全・安心を担う基礎自治行政について、現在の大阪市の下で「ニア・イズ・ベター（補完性・近接性の原理）」を徹底的に追求した新しい「市政改革プラン」を昨年7月に策定しました。

このプランでは、市政改革の3つの柱である「大きな公共を担う活力ある地域社会づくり」、「自律した自治体型の区政運営」、「ムダを徹底的に排除し、成果を意識した行財政運営」を進めるにあたって、それぞれの柱ごとに「平成24年度から大阪にふさわしい大都市制度が実現するまでの期間（概ね3年間）」に具体的に取り組んでいく事項をとりまとめ、事項ごとに戦略、取組内容、スケジュールや成果目標などを示しました。

それぞれの取組について、区長・局長の主体的・自律的な組織マネジメントのもと、PDCAサイクルを徹底させながら、「トライアル・アンド・エラー、エラー・アンド・トライアル」の姿勢で改革を進めてまいります。

長期にわたって、大阪が本当の再生を果たすための様々な取組みを、今後も積極的に進め、必ず輝かしい大阪の明日を切り拓いてまいりますので、皆様方のお力添えをお願い申し上げます。

結びにあたり、一般社団法人大阪ビルメンテナンス協会の今後ますますのご発展と会員の皆様方のご健勝、ご活躍を心からお祈り申しあげまして、新年のごあいさついたします。

東日本大震災後におけるビル経営の課題 —震災によるもの、構造的なもの—

社団法人大阪ビルディング協会 事務局長
西村 安央



はじめに

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災。耐震改修促進や BCP、節電等数々の新規課題がビル経営にのしかかってきました。震災発生満 2 年を迎えようとするこの時期、震災によるものだけに目を奪われることなく時代の流れとともに変化する構造的なものもおさえ、現下と将来に亘る課題を整理してみました。

阪神大震災と東日本大震災の違い

平成 7 年の阪神・淡路大震災では旧耐震建物を中心に多大な被害が発生したため、その後「耐震改修促進法」が制定、学校等公共性が高く避難施設となる建物に耐震診断・補強がなされました。平成 18 年には前出の促進法を改正、平成 27 年を期限に、住宅と特定建築物の耐震化を 9 割まで進める目標が設けられました。

一方、平成 23 年の東日本大震災では、新耐震基準の有効性が改めて確認された他、マグニチュード 9.0 の大きさを始め、大津波とその被害が甚大であったこと、福島原発事故が勃発、計画停電や節電さらに原発廃止論まで声高に叫ばれ、日本のエネルギー構造まで大きく見直す契機となったこと、さらにこの震災が、本店経済圏といえる首都圏にまで及び計画停電も含め多大な影響を与え、大企業系を中心に BCP や数々の抜本的企業防衛策が検討・実行に移されていること等が、阪神・淡路大震災との相違といえるでしょう。以下にその東日本大震災からの課題を整理してみました。

東日本大震災からの課題

森ビル(株)は、毎年 11 月に定期的に行ってきた東京 23 区内に本社を持つ資本金上位 1 万社を対象とした「オフィスニーズ調査」を、平成 23 年 5 月、震災影響を把握するため臨時に実施されました。その結果、「新規賃借理由」の内、「耐震性能に優れたビルに移りたい」が急増 (15% → 45%) し、「賃料の安いビルに」(40%) を抜

きトップとなりました。また、「防災体制・災害時バックアップ体制の優れたビルに」も急伸 (10% → 28%)、ハード・ソフト両面で震災・防災対策が注目されています。

さらに、企業の事業継続計画 (BCP) への影響調査では、震災前は 35% だった BCP 策定割合が、震災に伴い 8 割に倍増する見込みを示しました。また、その内容としては「入居ビル選定基準」「社員の帰宅困難者対応」「通信の確保」が増加しています。

また、節電対応も昨夏から今冬で 4 回目を迎えるまでになりました。夏場のビルのエネルギー消費は、43% が空調・熱源関係、42% が照明・OA 機器等のコンセント関係です。まず空調の温度管理や換気量調整といった対策をとる他、照明器具の部分消灯を始め LED や Hf 型照明器具の導入も進みました。オフィス照明が明るすぎた事実も改めて認識されました。ちなみにビルの電力消費量の 6 ~ 8 割は専用部分で占められます。テナントさんの協力のもと、特にビル全体の 20% 近くを占める OA 機器の節電対策も強く求める必要がありました。

電力系での課題ではさらに、非常用発電機の運転可能時間の延長 (首都圏では 72 時間が主流) や能力アップ (一部のコンセント系の稼働も可能) の他、重油とガスが併用できるデュアルフューエル型の非常用発電機の導入を検討する大手企業も出てきています。

また、震災対策ではないものの、ゲリラ豪雨に対する水害対策も喫緊の課題となっています。電動式の防潮板等を設置して浸水を防ぐ他、受変電設備や非常用発電機等の重要な機械室が浸水しないよう防水扉を設置する等の対策強化も必要になってきています。

昨年 11 月にニッセイ基礎研究所が実施した「不動産市況アンケート」。この中で「震災後に不動産市場はどう変化するか」を聞いたところ、回答は 3 点に集中しました。第 3 位で 57.8% が「既存ストックの耐震補強・省エネ改修が進む」、第 2 位で 60.8% が「不動産の防災技術・省エネ技術が進む」、その結果として第 1 位で 75.5% を占

めたのが「不動産の選別化・二極化が進む」となっています。

「ハード・ソフト両面にわたり震災課題に忠実に向き合っているビルのみこそが生き残る」との厳しい現実が答えとなっています。テナントのビル選別の厳しい目、二極化への対応、そして何よりもテナントの生命を守り、街・地域全体が万一の災害からも素早く立ち直れるためにも行政を取り込んだ効果的・効率的取り組みこそ喫緊の課題といえるでしょう。

震災以前からあった構造的な課題

震災以前からあった構造的な変化として、まずは世界経済。サブプライムローン問題に端を発し、リーマンショック、そして、欧州債務危機等世界経済は金融問題に翻弄されている観があります。さらに、中国を筆頭にアジア新興国の経済成長も減速、特に日中間貿易は尖閣問題で短期間での回復は見込みにくい状況にあります。円高・株安で国内経済も停滞、混迷する政局により政府による抜本的対策が一向に進んでいません。

また、人口問題として少子高齢化や人口減少も掲げられて久しいものがあります。さらに、大阪における団塊世代人口比率の高さからくる2015年まで続くオフィスワーカー数の減少傾向も指摘されています。これらを総括すると、内需依存・景気運行型のビル業界にとっては、もはや右肩上がりの成長路線は望むべくもなく、優勝劣敗のサバイバル競争が連続するとの覚悟が必要なのは間違いないでしょう。

今後予想される新たな課題

シャープ・パナソニック等関西発祥メーカーの大規模リストラが発表されました。裾野の広い業界だけに、その影響が長期間に亘り、関西経済低迷に拍車を掛ける可能性があります。

また、電力料金の改定幅次第では、メーカー系の海外進出が増進、産業の空洞化が進展してしまう危惧を持たざるを得ません。

一方、明るいニュースもあります。徐々にではあるものの、外資金融系やIT企業等到大阪地区に第二拠点を設けるケースが出てきたり、築浅・好立地・高級設備といった良質のオフィスの豊富な供給を背景に、中心部のビジネス街以外に拠点を持っていた企業が転入、同時に拠点を集約するケー

スが見られる様になってきました。また、自社ビルに本社を構えていた企業が、耐震性の向上や増減床の柔軟性、さらに、アスベスト・節電等を始めとした諸問題への対応の煩わしさや専門性の欠如等から、本社ビルを売却し賃貸ビルへ移る動きも出てきており、ビルオーナーにとって難しい課題山積の状況ゆえに生まれている新たな需要の存在にも留意したいものです。

課題に対処するために

森記念財団が2008年から毎年発表している、都市の競争力を表した指標があります。当然日本では東京が、ニューヨーク、パリ、ロンドンに次ぐ4位を当初より維持していますが、2009年に25位で初登場の大阪は、2011年では15位へとスコアを上げ、7位のソウル、8位の香港には劣るものの、上海の23位とは順位を離しています。

これら成長著しいアジア諸都市と大阪は東京よりも近く、さらに、それらを結ぶ24時間稼働の関西空港と国内線を網羅する伊丹空港という二つの航空インフラを近隣に持つ事実と、上記スコアの順位に、大阪は十分な成長余力と可能性を秘めていることに自信を持ちたいと思います。

その受け皿となるべき新しい街として、今秋の中之島フェスティバルタワーに続き来春竣工のダイビル本館で完成する中之島地区や、大阪市の成長戦略拠点特区構想の中核プロジェクトであるグランフロント大阪も来春誕生します。

これら大阪の潜在成長力を再認識すること。そして、不動産事業は息の長い事業であるがゆえに、先を見通す経営が必要であること。また本当に競争力のある企業とは、不況や景気減速下にこそ力を蓄える、または、それまでの不斷の努力でむしろ新たな芽を見つけては伸び続ける企業であること。を心したいものです。

我々ビルディング業界と運命共同体ともいえるビルメンテナンス業界と手を携え、切磋琢磨し勇気を持ってこの激動の時代を乗り切ることで、大阪の繁栄を支える力強い業界へと、共に変革を遂げていきたいと考えています。

ビルメンテナンス業界 2013 年の 展望とサバイバル戦略

経営支援アドバイザー
松本 卓三



新年を迎えましたが、グローバル経済社会の動きは、昨年からの不安定な状況が続いており景気後退からの脱出路が見えてこないマクロ的な経済社会の厳しい事態を覚悟しておく必要があるでしょう。又、ミクロ的に見ても、我々ビルメンテナンス業界にとって 2013 年は、昨年同様、厳しい環境下で推移するであろうと見ております。

次ページ図に示した様に、いろいろな課題、問題点、内外で直面する環境変化の中で、サバイバルしていかねばなりません。

図に示した環境下で、業界各社の売上・利益の確保と増大化への道筋につき下記の展望と対応策を提言いたします。

① 入札制度改革は止まらない

官公庁の入札制度が急ピッチで変わってきており、仕様発注方式から、性能発注方式への転換や、一般公開入札から政策入札への変化に対応（価格だけではなく、指定管理者応募書類並みの提案書ベースが増えつつある）出来ない、従来の入札スタイルの考え方では、既契約現場を失う事態につながり、それに加えて、最低賃金アップ、短時間パート社会保険料問題、法定雇用率アップ、65 歳定年制強化政策等のコストアップ要因を乗り越える知恵と工夫は、前年売上を維持し、新規契約開拓には、今まで以上に必要となってきます。

② 差別化商品

他社と同じサービスでは、生き残れないのは言うまでもなく、差別化できるサービス・技術を持つことはサバイバルには重要であり、かつ時間的にも急ぐ必要があります。

図にある、ファシリティマネジメント（FM）手法導入や、アウトソーシングメニューの拡大化が、解決のカギとなるでしょう。営業マンに差別化ツールを与えることがますます重要となり、ひいてはお客様の観点では、各 BM 企業の差別化につながってきます。

③ 不動産業界の激動への対応

（民間不動産と公共不動産への営業エネルギーバランス）

新旧ビル間の空室率格差の拡がり、外国資本の不動産漁り（日本の不動産は他国に比べ相当安い現実）によるプロパティマネジメント企業の再登場による、BM 既契約継続のリスクが高まると見ております。その観点では、民間物件獲得営業へのエネルギー集中は、必要とは言え、競争の激しさは従来とは比べ物にならず、又大手 BM の成約率が高いと見るべきであり、視点を変えて、公共不動産の PPP（官民協働案件：PFI、指定管理者制度、市場化テスト）への営業転換と積極的集中が、本年の営業拡大策として重要になってくることを、真剣に認識して頂きたいと願っております。

上記入札制度の変革や、PPP により、単年度契約の価格競争から、複数年契約での顧客とのパートナー的な公共施設の契約が拡大しているのが実情であります。

④ 大手 BM と小規模 BM の

2 極化は止まらない

（中規模 BM はどうする？）

大手 BM の同業買収は本年も続くと言われており、大手は 1,000 億円売上を超えて更に巨大化のメリットを生かそうとする一方、小規模の専門サービス BM（定期清掃、ガラス清掃等の専業下請けで売上 5 億以下の BM）は、専門性を活かせば、今後も経営は安定しやすいが、中規模 BM（年商 100 億円以下クラス）は、サバイバル戦略の選択肢は非常に狭くなってきています。昔から口酸っぱく言い続けていますが、この業界は、地域を越えたグループ化や提携には消極的であり、お山の大将の殻を脱がないと、大手の攻勢にさらされてジリ貧状態になれば、買収リスクが大きくなるので、地域制のある提携や、独立経営式グループ化を、真剣に検討すべきと考えます。これからの 3 年間で、これらの勝ち組と負け組が分かると見ています。

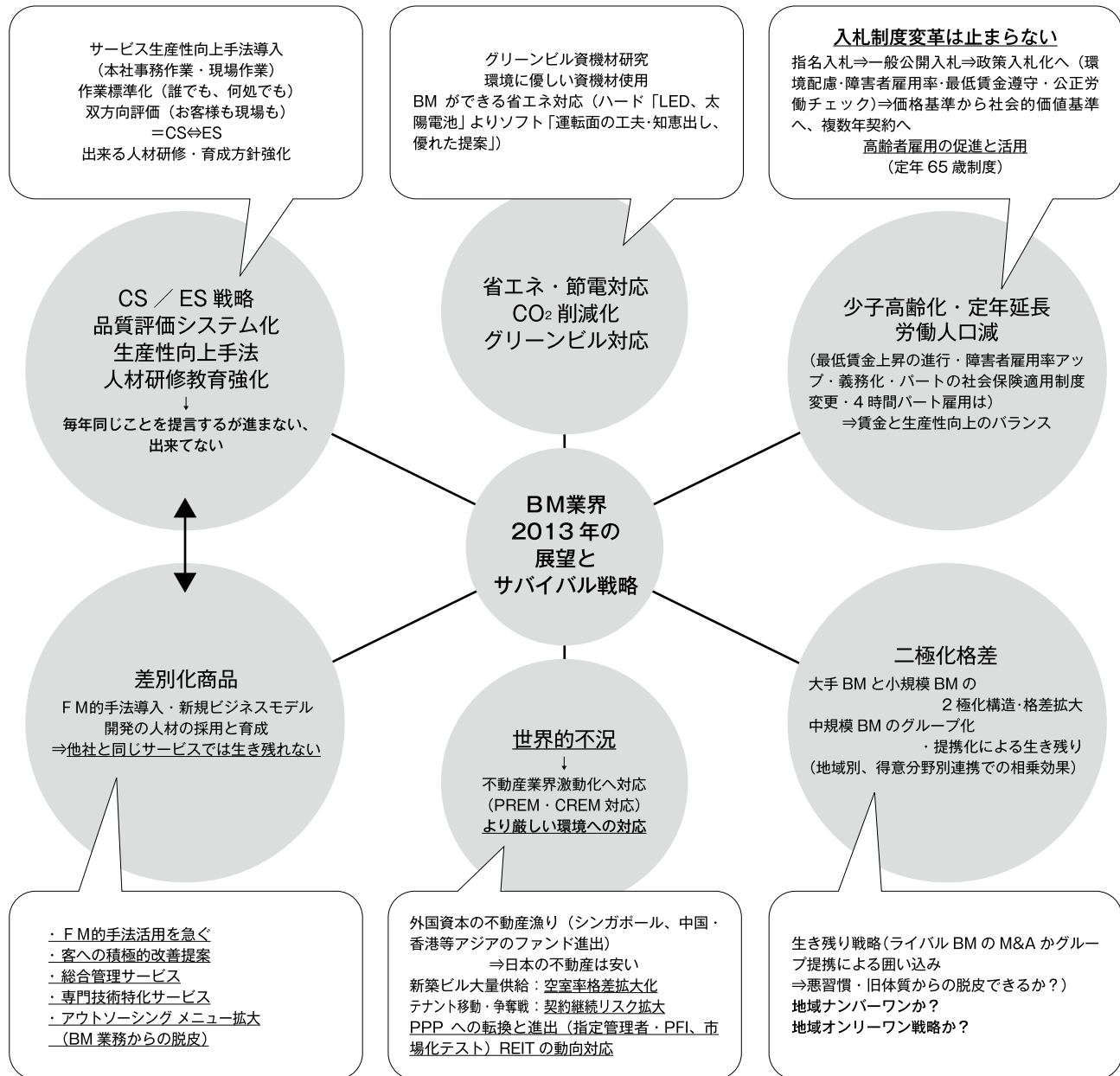
勝ち組の中には、大手に負けない「地域ナンバーワン BM」を目指すか、「地域オンリーワン BM：専門技術、CS No.1 等誰にも負けない長所」を目指すのも出てくるのは、当然でしょう。

⑤ 出来る人材の獲得と育成計画を確立する

この 10 年間提言し続けていますが、ほとんど業界では進んでいないし、出来ていない人材の問題は、毎年変化する不動産業界、ビルオーナー業界という環境変化を読み取り、上記の課題・問題点を、解決して生き残るためには、結局、優れた人材の育成（時間が無いので、他業界からの人材獲得も含め）が最重要であることを理解して頂きたいし、既に着手している同業他社もあり、本年から 3 年間が残されたチャンスと考えて頂きたい。

具体的には、時代変化に対応できる営業マンの育成（提案型営業、アウトソーシング営業、PPP への進出）や、現場統括責任者の新技術（数値化できる清掃品質法、ファシリティマネジメント手法等）導入により、現場生産性向上と顧客満足度アップによる契約現場維持と、現場利益率向上を実現できるのは、労働集約産業である以上自明の理であるのは BM 各位も十分承知されているはずであり、やるべきことは出来る限り早く着手するか、否かでありましょう。

厳しく言わせて頂ければ、何もしなくても売上・利益がジリ貧状態で続くのは、しばらく続けられるという考え方もあり得るが、昨今多くなってきた、後継者不在と経営困難により企業売却するしか方法がなくなるのを待つことよりも、会社の規模なりに、知恵と工夫によって生き残る道を見出していくのが長い歴史の BM 業界にとっては必要なものと、筆者は確信しています。



プロフィール

松本卓三

1944 年 4 月生れ

大阪府

大阪大学外国語学部フランス語学科卒業

1967 年伊藤忠商事入社。海外向け繊維機械・繊維プラント販売や総合商社のニュービジネス開発を担当する部門などに従事。

1990 年合弁会社ファシリティマネジメントジャパンを設立。

1999 年東京美装興業(株)に入社。IFM 営業部長としてファシリティマネジメントによるアウトソーシングビジネスをゼロからスタート。その後、「企業再生支援ビジネス」や「企業経営強化支援ビジネス」を推進。現在、中小企業基盤整備機構の経営支援アドバイザー、新連携支援アドバイザーとして多業種の中小企業経営コンサルティングを展開している。

社員のモチベーションアップのために できること

特定社労士・人事コンサルタント
山口 貞利



モチベーションとは

モチベーションとは「意欲（やる気）」や「動機づけ」という意味です。目的を達成するためには行動が必要です。またその行動を起こすためには「やる気」が必要です。つまりモチベーションは行動の原動力であり、モチベーションが下がっていると物事が何も進みません。「モチベーションが上がらない」ということには何か理由があります。モチベーションの低下から脱出するには「下がっている原因」を見つけ、「上げるためのアプローチ」を考えて実践していく必要があります。

まず、モチベーションを上げるには、「自己実現欲求」や「承認欲求」に注目します。分解すれば、「達成感」「責任」「人間的成長」「能力向上」「仕事への承認・賞賛」ということになりますが、これらを実感させる仕組みが私たちの職場にあるかどうかです。あらゆる職場で共通するキーワードは「承認」「仕事への承認・賞賛」であり、この鍵を握るのは管理者の取り組みにほかなりません。

部下のモチベーションを上げる 6 つの技

一般に社員のほとんどは、志と意欲と希望を抱いて、新しい職場にやってきます。しかし、職に就いてしばらく経つと、その意欲と希望は減退します。仕事は「単に労働」になり、ただ命じられたことをこなすという行動に変わる傾向があります。非正規社員の場合は、特にその傾向は強くなります。

もちろん例外もあり、月日が経過してもベストを尽くす社員が概ね2割もいます。ただし、組織論でいえばその他の約8割の社員はどちらかというと無関心で無気力な方向に向かいます。社員は失職しないために、そして給料をもらえる範囲内で、なるべく労力を割くまいとします。あとひと踏ん張りして、仕事の生産性や収益性（業績）をあげるべく自ら前向きに取り組もうとする人は意外に少ないのです。おそらく、何の取り組みもなければ、一般の社員はなんとか最低限の必要なことで済ませようとしています。

その反対に、管理者は、当の社員に多くのことを期待します。早く出勤してほしい。遅刻や早退は絶対にして

ほしくない。部下には任せた仕事を速く正確に仕上げてもらいたい。自ら積極的に新たな業務に生き生きと取り組んでほしいと思っています。もしかしたら、部下が自ら改善提案をどんどん出してくるべきだ、とも考えます。

問題は、管理者が部下にそんな期待をかけているにもかかわらず、その期待に見合った対応をしていないことにあるのです。たくさん期待をかけるだけでは何も変化は起こりません。通常部下は自分が受けたものに対応したものをその上司に与えようとします。期待をしてもそれを具体的な形で表現しないと、伝わりません。つまり感謝されていないと感じている部下は「給料」のためだけに働こうとします。給料は衛生要因で、動機づけ要因ではありませんから、給料が多少上がっても感謝がないとモチベーションは上がりません。ここに部下と管理者の感覚の大きなギャップが存在します。

そこで感謝の力を使います。感謝の力はこのギャップを埋めることができます。そのためには、部下が感謝されていると感じるような対応をとることです。「自分の仕事への価値」と「自分自身の価値」を感じ取らせることです。そうすることで多くの普通の部下の動機づけが進み、良い仕事の実現します。

●「感謝の技1」あいさつの徹底

丁寧なあいさつは部下に感謝を伝える第一の方法です。できれば一日一回以上職場を巡回してすべての部下に挨拶します。上司からすすんで部下に挨拶をします。挨拶の苦手な部下には特に忍耐強くやり続けます。

●「感謝の技2」上手な依頼

「こうしなさい」「なぜこうしないんだ」と命令口調だけでなく、「よろしく頼むよ」「〇〇さん、□□してくださいね、よろしく」と言うことによって部下の気分が高まります。

●「感謝の技3」ねぎらいのフィードバック

部下が行った行動に対して「ありがとう」「助かったよ」と言って感謝の意を表することです。当たり前のことでも、自分が望んでいたことをしたら、礼を言います。「あ

りがとう」「お疲れ様」は部下を尊重するためにとても効果的な言葉です。こうすると次はその良い行動が促進されます。

『掃除が仕事だから当たり前』⇔「きれいに掃除してくれてありがとう」「助かるよ」

●「感謝の技 4」アイコンタクト

部下と話をするときは部下の目を見て行います。目を合わせることによって、尊敬の念、相手を大切に思う心が伝わります。挨拶する際、「ありがとう」と言う際にも必ず相手の目を見ることです。

●「感謝の技 5」相手の名前を呼ぶ

挨拶をする場合「おはよう」というだけでなく「〇〇さん、おはよう」と言うほうが何倍も相手への尊重を表すことになります。仕事を依頼する場合にも、名前で呼ぶことによって、自分への特別な認識を意識することができるため、仕事を依頼された部下のやる気が高まります。

・「ちょっと、これ頼める？」⇔「〇〇さん、これ頼んでいいかな？」

●「感謝の技 6」笑顔

笑顔は相手にプラスの波動を発信するといわれます。上司の笑顔は部下にその波動が伝わり、部下に尊重や感謝の気持ちが伝達します。挨拶するときや部下をほめるときは笑顔を忘れないようにします。この笑顔はたとえ作り笑顔であっても本人の健康にも効果が出るといわれています。一石二鳥です。ぜひ鏡に向かって練習してみましょう。

自らのモチベーションを上げる 2 つの方法

部下のモチベーションを上げるには、管理者自身がモチベーションを普段から高く維持する必要があります。管理者は他人からモチベーションを高めてもらうことを期待する前に自分でモチベーションを高めましょう。やる気や喜びは私たちの心の中にあり、外にあるのではないことに気づきましょう。そのためにはポジティブな感情を持つことです。ネガティブな感情に支配されるとエネルギーが下がり、仕事や人生にやりがいや生きがいを感じないどころか、運が悪くなり、健康にも支障が出てきます。

ではやる気や喜びを回復するにはどうすればよいのです。それは「笑う」と「身体を動かす」です。

●「やる気アップ手法 1」すべてに感謝する

家族に、部下に、上司に、社会に感謝し、部下には感謝の技を使います。感謝の気持ちは心を豊かにします。

●「やる気アップ手法 2」意識して笑う、

作り笑顔でもよいから笑う

笑いはストレスを解消し、免疫力を高めます、笑うと口角が上がります。口角が上がると両頬の下のあたりが押され、体に良いホルモンが出るといわれています。笑う人の周りには人が集まります。笑いによって物事が順調に運ぶ方向に向かいますので、自然と元氣とやる気がわき起こってきます。

●「やる気アップ手法 3」体を動かす、運動する

体にかかるストレスは心身へプラスに働きます。人にはストレスを快感に転嫁する能力があり、運動をして筋肉にかかるストレスは、その刺激が脳を活性化し、精神的に気持ちの良い状態にさせます。「走る」「早歩きする」「階段を使う」運動は元氣とモチベーションを高めるために、非常に効果的です。

以上の観点から、私たちの仕事そのものにもモチベーションを上げる要素があることがわかります。清掃等の動きはまさに体をストレッチするには最適です。

また、毎日ラジオ体操をすることもとても良い習慣です。最近話題の「大人のラジオ体操」をマスターして最小限の時間で効果的なモチベーションの高め方を実行してみてはいかがでしょうか。

プロフィール

山口貞利

1984 年関西学院大学卒業

(株)千趣会で企画、商品企画、人事企画、人事マネジャーを歴任

2007 年特定社労士・人事コンサルタントとして独立後、企業の労務コンサルタントや管理職や労務の研修・セミナーを行い、人のやる気アップ、企業の活性化に貢献

元大阪地裁労働審判員

著書等：実際にやってみてわかった

中小企業 M&A 成功のための労務管理
(日本法令)

月刊人事マネジメント「今月の人事規定」
連載中

還暦を迎えた 清掃業の5つの課題

(株)クリーンシステム科学研究所 代表取締役
坂上 逸樹



大阪ビルメンテナンス協会が創立50周年を迎えられましたこと、心からお慶び申し上げます。弊社はもともと大阪で設立された会社です。また、私自身が今年50歳を迎えることもあり、なにかご縁を感じます。

さて、ビルメンテナンス業が誕生したのは日米講和条約が発効した昭和27年（1952年）頃といわれます。昨年（2012年）はそれから60年ということで、当業界も還暦を迎えたことになります。

業の起こりから約10年で東京や大阪など各地に協会が設立され、約15年で全国ビルメンテナンス協会が設立されました。昭和45年に建築物衛生法が制定され、昭和55年に登録制度を盛り込んだ大改正が行われ、昭和57年にビルクリーニング技能士の試験が始まります。日本は高度経済成長期にあったとはいえ、まさに還暦の前半はものすごくエネルギーに、そしてダイナミックに業としての姿が形づくられていきました。

一方で、制度というハードはできたものの、ソフトの部分は後手にまわったような気がします。登録制度によって全国協会が厚生省（当時）の指定団体になり、人的要件として資格者の育成が急務となるなかで、教育用のテキスト類が整備されていきました。そして、積算、作業計画、品質評価といった管理業務の体系化も進められました。バブル景気までのこの間は、まさに清掃業務の科学的管理手法の確立、つまりソフト化を試みた時代といえると思います。

平成5年（1993年）に念願の日本標準産業分類にビルメンテナンス業として独立が決まり、翌年には建設省（当時）の「建築保全業務共通仕様書」に清掃業務に関する記述が加えられました。業の誕生からおおよそ40年、人間でいえば「不惑」の頃に、業として自立を果たしたと見ることができるかもしれません。

その直後でしょうか、阪神・淡路大震災、WTO政府調達協定、金融不安と続き、業界の成長率も鈍化の一途

をたどります。業界を取り巻く状況も、各種の規制緩和、ビルマネジメントの進展、環境問題の広がり、公益法人改革など大きな波が押し寄せました。

まさに日本の「失われた20年」は、業界にとっても失われた20年のような気がします。本来ならば、IT化の進展とともに清掃管理業務はシステム化が進み、人材育成の幅も広がってしかるべきだったと思います。そのうえで、清掃はじめビルメンテナンスの有用性が社会にもっと認識され、価値を高めていく時代であるべきだったと思うのです。

とはいえ、私は悲観論を述べる気はありません。協会が取り組むか否かは別にして、個々の企業が将来に向けて考えなければならないことは、やはり業務のシステム化と人材育成を進めることと、顧客が満足し価値を認めるサービスの追求ではないでしょうか。

その参考になるのかわかりませんが、最近私が関心を抱いている5つの課題について述べてみたいと思います。

1つは、「標準作業」の問い直しです。作業には適正な方法とスピードがあり、それが量という概念に置き換えられて作業見積りや仕様書、作業計画などに反映されます。理論的に考えれば、作業量の多い少ないで作業品質の良し悪しも決まるはずで、減額要求に対してどれだけ作業量を減らすのか（質を落とすのか）で対抗できるものと思います。つまり品質と価格の連動ということです。

適正な方法とスピードで作業を行うためには、訓練が不可欠です。2番目は「教育」のあり方です。当業界はあまりにも技能教育に偏りすぎているように思います。単一等級というビルクリーニング技能士の資格はまさにその象徴です。清掃の技能はそれほど難しいものとはいえません。そして技能と管理というのは次元の違う能力です。従事者研修は、正しい知識と方法を身につけることも大事ですが、作業のスピード感やお客様対応を中心に考えてはどうでしょう。むしろ、管理者の人材育成に

もっと力を注ぐべきではないかと思います。

ということで、3番目は「管理」ということです。作業者は教育を付与されたうえで決められた標準的な作業を実施します。しかし、清掃業務は単に作業をすればよいわけではなく、よい状態を維持するのが本質です。そのため業務管理がきわめて重要ですが、人材育成の仕組みが確立しているとはいえません。その点、最近関西環境開発センターが発行された『ビルクリーニングマネージャー～清掃管理業務上のポイント』は大いに評価したいと思います。ただ、本書は現場責任者がやるべき仕事を列記しただけで、具体的な運用方法には触れていません。そこを掘り下げ、現場管理のスキル、ノウハウが学べるテキストの制作と講習の実施を期待します。

4番目は「責任」です。清掃業務管理は日常清掃に限りません。定期清掃を行う下請け業者に対しても、いわゆる「現場まかせ」ではいけません。業者をどのような基準で選ぶのか。実施された結果をどのように評価するか。お客様に良い仕事を提供するとは、協力会社の仕事内容までしっかり責任を負うことではないかと思います。末端の清掃業者（作業実施者）にもそれに見合った報酬が出されなければ、良い仕事は提供されず、お客様の信頼を失うことにもなり、業界の衰退につながるものと思います。

5番目にあげたいものは「夢」です。私が携わる出版という仕事は、あるものを創りたいという欲求から始まります。「現在、管理者向けの良い本がない。もっとこうした内容の本を創りたい」というのが動機となります。清掃現場においても、「もっと美観を良くしたい」「作業の効率を上げたい」「もっとよく落ちる洗剤を開発してほしい」などという声は多いと思います。またそれが、資機材開発の原動力にもなるはずです。夢といえませんが、マズローの欲求説でいえば、自己実現の欲求なくして良い仕事はできないものと思います。

業界誌の編集者として第三者的立場で業界を見て、もっとこうなったらよいのと思うことを、誤解を恐れずに書いてみました。

経営者、従事者、管理者、協力会社のそれぞれが、プロとしての仕事とは何か、お客様に喜ばれる仕事とは何かを追求しなければなりません。そのためには、一種の知恵袋が必要です。データベースの集積や学習ツールの開発、情報交換の場づくりなどが欠かせません。私たち月刊「ビルクリーニング」も、その一端を担えればと考えています。

還暦を過ぎてなお、「緒についたばかり」だと思います。大阪ビルメンテナンス協会の創立100周年に向け、ますますのご発展を祈念申し上げます。

参考文献

社団法人全国ビルメンテナンス協会 30年史／同40年史

プロフィール

坂上逸樹（さかがみ・はやき）

月刊『ビルクリーニング』編集・発行人。

1963（昭和38）年生まれ。東北大学文学部中退。在学中、じゅうたんクリーニングをはじめ各種アルバイトを経験。その後、教育書の出版社、太郎次郎社で修行。月刊『ひと』の編集などに携わる。1998（平成10）年、クリーンシステム科学研究所に入社し、月刊『ビルクリーニング』や各種テキストの企画編集を担当。2007（平成19）年、代表取締役役に就任し、現在に至る。

警備業の歴史的変遷と 今後の展望

株式会社警備評論社 代表取締役
前田 修一



警備業が誕生して50年、警備業団体が結成されて40年の節目を迎えた。警備業がこの半世紀の間に業者数1万社、警備員数50数万人までの産業として成長してきたことは、他の産業と比較しても特筆されるべきものだろう。原稿の依頼を受けたテーマは、警備業の将来展望についてだが、この業界の成長の基軸を前段で取り上げたい。

振り返ってみて昭和39年東京オリンピックの代々木選手村の警備で日本警備保障（現セコム）が選手村の警備を成功させ、警備保障がニュービジネスとして脚光を集めたころの日本社会は、明治以来の警察行政が徹底しており、社会の治安維持や犯罪の予防に関しては世界でも有数の安定した国であった。今日の警備業の隆盛を予測できる人はいなかったと思う。大きな転換期となったのは、昭和45年に開幕した万国博覧会である。6000万人を超える観衆が押し寄せた大阪万博会場での警備隊の活躍が、警備業の存在を広く知らしめることとなった。6カ月の会期中、延べ100万人を超える警備員が会場警備隊として備えたが、多くの警備員が全国から集められ、この世紀の大イベントを成功に導いた。このころから全国各地で警備業者が勃興し、警備業者は700社を超え、警備員数も4万人をこえる産業に膨らんだが、警察との類似行為が無視できなくなり、昭和47年2月に警察庁は規制法大綱試案を協議、同年7月に警備業法が制定された。

■不良業者を駆逐し業界の健全化を図る

警備業法施行に先駆けて全国各地で業界団体が結成された。今日の都道府県警備業協会である。この法律は不良業者を駆逐する規制法であるが、もって業界の健全育成を図るという側面をもっており、10年後の昭和57年に施行された改正警備業法では、それまでの届け出制か

ら認定制へ移行し、認定の要件として警備員指導教育責任者の資格者を盛り込んだ。ここから警備業の成長基軸が警備員教育に委ねられることとなった。そして昭和60年に検定制度がスタートした。この制度実施の背景は、衆人監視の中で実施されている交通誘導警備の問題が中心となっていた。

今日的な警備料金ダンピング問題は、警備員の約半分近くを占める交通誘導業務に端を発している。検定制を実施する最大の理由は、高齢者や学生アルバイトなどを採用し、低料金で対応している交通誘導業者に対して歯止めを掛けることであった。結果はどうであったか、その検証は別として都道府県協会が特別講習がスタートし、教育事業が業界の最大の柱となったのである。本来ならば優秀な人材を育成し、適正な料金で質の高いサービスを提供していくことが制度の狙いであったが、業者間の競争はますます激しさを増し、競争原理の中で当初の狙いはしぼんだ。

■資格者制度へ道筋をつける

平成19年に昭和57年以来の大幅な警備業法改正が行われ、配置基準が施行された。いわゆる資格がなければ警備ができないという時代に突入したのである。まだ過渡期であり、今後の推移をみなければならないが、業界が立ち上がってようやく資格者がクローズアップされたといえよう。警備業は構造的な不況業種の経験がない。厳しい業者間の競争の中で市場を拡大させてきた。ただ、厳しい戦いの中で教育の充実や資格者配置を乗り切って人材を定着化させるためには、給与体系の抜本的な見直しを図らなければならない。法律で教育時間、教育内容が決められて新任教育、現任教育が実施されている産業界は他にない。しかも配置基準で資格者の配置が義務化されている。施設警備においても国会の審議を待つだけ

のことで、早晚実施の運びとなることは目に見えている。競争のハードルは高くなっているのだ。

■ 経営基盤の強化を図るとき

こうした状況の中で、先般の国土交通省の公共工事における従事者の社会保険加入問題は、警備業者にとって極めて高いハードルとなっている。「雨が降ったら工事は中止、とても正規の警備員での対応は無理だ。アルバイトやパートの採用で対応せざるを得ない」という警備業者の言い分は通らなくなった。アルバイトやパートでも社会保険に加入しなければ仕事はできなくなる。18%前後の加入率と言われている警備業にあって、労務単価問題とともに業界の最大の課題が突き付けられた。しかしこの問題は、業界にとって大きなチャンスに変えなければならない。対応できない業者は、警備業からの退場が迫られることになる。

施設警備においても自治体で公契約条例への動きがでてきているが、その前に適正な利潤が確保できる契約の改善が最優先であるという業界団体、業者側の要望を受けて入札制度改革に踏み切るところがでてきた。自治体の「住民の大切な税金を使っている。無責任なお金の使い方はできない」という錦の御旗は、今や通用しない。低価格競争が地元企業の体力低下、従事する警備員の就労環境の悪化を招いていることから、発注促進や複数年契約の実施など入札制度改革に取り組むことで、地元企業の体力向上を図り、地域経済の活性化を図っていきたいとする発注者側の自治体への流れが見えてきた。

■ 安全・安心に対する社会のニーズは普遍的

平成6年から7年にかけて犯罪の認知件数は戦後最高となり、日本の安全神話は崩壊したと言われるところまでいったが、その後減少に転じて現在は半減し、最も安全だった昭和の中頃への水準までいたっている。しかし、国民の体感治安はいささかも衰えることなく、警備に対するニーズは増加傾向を維持したままだ。事業所における機械警備は標準化され、被害確認業務ではないかと揶揄された貴金属店舗等の警備システムも拡大を続けている。ホームセキュリティは、大手の機械警備業者を中心に激しい競争が展開されており、警備システムの開発を含め市場は広がっている。

これまで警備業は、警備業法という規制法のなかで守

られ成長してきた。反論される方もおられるだろうが、警備業法施行以前の自由営業のままでは、今日の警備業界の発展は考えられない。今後の成長や生き残りをかけた最大の課題は料金問題への対応である。労務単価の問題は、経営者の希薄なコスト意識に直結している。喫緊の課題は、社会保険未加入問題への抜本的な取り組みである。社会保険加入の負担を踏まえた事業計画を作成し、売上や粗利益の増加、経費の削減を図っていかなければならない。委託する側から賃金台帳の写しや社会保険の通し番号を確認されるようでは、信用を生業とする警備業として恥ずかしいことだ。

■ おわりに

警備業の現状と課題という内容になってしまい、展望という視点が欠けてしまったが、警備業は間違いなく社会の好不況という経済状況を超えてこれからも成長を続けていく業界である。そのためには、個々の業者が成長しなければならない。警察のパートナーとしての地位は揺らぐ事なく、社会の安全に貢献していく使命は益々高まっていくだろう。現状から見て考えられることは、認定要件のハードルである。これが高くなることは否めない。今後の改正では、一定の条件整備が整えば許可制が視野に入ってくる。規制緩和の時代に規制が強化された業界である。来るべきライセンス時代へ向け、それにふさわしい経営を確立し、誇りと自覚をもった警備員の養成に力を注いでいただきたい。

プロフィール

前田修一

昭和24年8月19日生れ

大阪市立大商学部卒業（経営学専攻）

《主な職歴》

昭和47年 日本ヘラルド映画入社

昭和54年 日本実務出版入社

安全と管理、セキュリティ産業年鑑の創刊に携わる

昭和62年 警備評論入社

63年に同社代表取締役役に就任 今旧に至る

第19回 世界ビルメンテナンス 大会

World congress building maintenance

10/10
~
10/13

株式会社三橋商会
三橋 源一

今回で19回目を迎える世界ビルメンテナンス大会は、ブラジルはクリチーバ市にて開催されました。私自身、世界ビルメンテナンス大会に参加するのは初めての事なので、事前に業界のホームページにて予定テーマを確認した上での参加となりました。…世代間の事業継承、雇用問題の視点から見たアウトソーシングサービス、環境保護と持続可能性（サステナビリティ）、ブラジル市場の課題とチャンス、清掃業における顧客視点、サービス業界の課題、官公庁との契約における事業者の権利、究極的価値を持った「清掃」等々…。これらの幅広い議題が3日間かけて討議されると聞き、期待に胸を躍らせての参加となりました。

しかしながら、「参加する」こと自体が第一の課題である

上空からみたサンパウロ市

ことを改めて痛感しました。一般的にブラジルが日本の反対側に位置するのはよく知られていることですが、これを実感として想像することはとても難しいことだと思います。そんなときに今回の旅行の行程を挙げることで想像の一助とすることができると思います。曰く「4泊8日」。聞いて

た瞬間、言い間違いなのか、いったいどういうことなのか訳が分からなくなりますが、実際には成田からダラス、ダラスからサンパウロ、サンパウロからクリチーバへ飛行機を乗り継ぎ、なおかつ各空港でのトランジットを加え、搭乗時間が半端だったりするのを加えると3日余りは飛行場周辺、恰好良く表現すると「空の上」という計算になります。寝ても覚めても飛行機の中、夢うつつの中で、暇つぶしに8本も9本も映画を見ると、登場人物もストーリーも渾然一体、訳がわからなくなった頃合いに目的地に到着するといった塩梅でした。そうして、時計を見ると全く時計を修正する必要がない（正確に12時間遅れ）。成程、正しく地球の真反対側に来たのだな、と妙に納得したものでした。

さて、ようやく到着したブラジルは春から初夏にかわる頃合。雨天の中むしろ肌寒い思いをしながら、開会セレモニーに参加。スライドに次々と映される参加国の国旗は50に迫る勢い。日本の国旗が登場した際には会場から拍手が。改めて『おお、世界にこんなにビルメンテナンス業界があるのだな。』と実感すると共に、世界ビルメンが日本に掛ける期待の大きさに身が引き締まる思いでありました。そうして最後にひととき大きなブラジル国旗が映し出されると、会場一斉に起立。ブラジル国歌の斉唱が始まると、スライドにはブラジル国内の、各所の映像が写し出されていきましたが、何よりも感銘を受けたのは『圧倒的な国土の広さ、資源の豊かさ、文化・人種の混在した世界市民的雰囲気、そして国の未来を純粋に信じる国民の自信』でした。『なんと希望という言葉がぴったり似合う国であることか!』と何度思ったか知りません。過去幾度となく「未来の大国」と呼ばれていたこの国がいよいよ「現在の大国」へと胎動を始めたように感じました。

いよいよ大会本番。前日のセレモニー会場に隣接した建物で、報告会と参加メーカーの展示会が行われました。報告会の内容については先に述べた幅広い議題のように多岐



クリチーバ市内

に亘りますが、一つの流れのようなものを感じました。

まずは「ブラジル市場の課題とチャンス」の発表にみられる様に、今年にはフランスを凌いで世界第5位の地位に迫る経済成長力、それに呼応するオフィスビル、商業施設、銀行、美術・博物館、ホテル、病院、大学等々の建設予想図、これらの施設に付随するファシリティーマネージメント



美女と手をとる

業の可能性等々、ブラジル国内で建築ラッシュが進んでおり、これらに付随するビルメン業への需要があるという土台が確認できました。

次に、これらの施設を管理する側の課題は何かという議題が共有されましたが、

家族経営的の中小企業が多いこと、メンテナンスに従事するのは女性が多く、社会的には「掃除婦」という低い扱いを受けていること、従事者の約半数は29歳以下だが、学歴が小学校卒の割合も高く、より高次のメンテナンス技術を教育することが困難であり、また業界には教育を施す程余裕がないこと等々、実際に業務に従事する側の課題が浮き彫りにされました。

また、活発な民間に比べ官公庁物件はどうかというと、専門用語が飛び交った影響で通訳が表面上の訳に終始せざるを得ず、結果、よく分らなかった背景がありますが、そもそも「契約した業務の金額を、どうやって官公庁から回収す

ればよいのか」というような議論から始まるなど、官公庁物件の業務は混沌とした状況にあることが垣間見られました。

最後に建設ラッシュと、業界の抱える現状との乖離についての解決策や提案がなされましたが、これは研究者による海外の事例紹介や企業の清掃資機材の商品紹介等がメインと思われ、ともすれば会場から『おっしゃることはわかるが、雇用を守るという視点からブラジルへの導入が早いのでは?』といった発言がされるような次第でありました。

またより根源的な課題の共有として『清掃とは単なる掃除婦ではなく、関係する人々の健康を創出するマネージャー的存在なのだ』という指摘、『清掃とは実に究極的価値を持っているのだ』という発表もありま

したが、“物心両面の幸福の追求”という言葉もあるように、これら誇りの創出と表裏一体関係にある賃金や労働環境の改善にどのように踏み込むか、といった議題についての討議がこれからなされなければならないと強く感じました。

以上を統括して、乱暴な言い方ではありますが、非常に個人的視点から大会の印象を一言で述べますと、これは奇しくもブラジルにおいて『ビルメンテナンス業界の胎動』が始まったと感じました。業界を取り巻く環境が大きく変動し、それと現状との乖離を強く意識し始めた業界や研究者。しかし仮にいくつかの方策を提示したとしても、それらが具体的に業務の中に浸透し、現場の人々の反響がフィードバックされていくような流れが生まれて初めて、ブラジル業界の改革への歯車が大きく動き出すのではないかと感じました。そしてまた、ブラジル業界がこれらの課題に対してアクションを起こす片鱗のようなものを感じました。



展示ブースで



展示ブースで

大会最終日に地元クリーナーの雑誌のインタビューにも当日私が感じたことを素直に述べました。『ブラジルのビルメンテナンス

業界には大きな発展の可能性があると共に、課題も多い事を知りました。しかし国や業界が成長段階にある今こそ、課題の解決に向けて積極的に働きかけることが大切だと思います。それは既に成長期を過ぎた我々日本の業界が課題の解決に際して、常に不況などの経済状況に左右されることを経験しているからです。その代わりビルクリーニング技能士の国家資格化やインスペクション制度の確立等々、これまで日本のビルメン業界が培ってきた事に関して、ブラジル業界の力になれることについては協力は惜しみません。』と。

その他、開会時間にはほとんど日本人とドイツ人だけに、昼休憩のレストランが妙にブラジル人で溢れているとか、会議の途中なのに時間だからと通訳ブースが引き揚げてしまったりとか、平日に現地の日本人に電話したら「昼飯食って眠いから、寝てから電話する。」という理由で電話を切られたりとか、ラテン的風土の片鱗を垣間見る機会に恵まれました。

さて、残るは展示会についてですが、ディパーシーやケルヒャーなど名立たる世界企業のブースには多種多様な清掃資機材の他、日本ではお目にかかれないような、トラックが建設用機械かと見間違えような清掃機械が鎮座しておりまして、国が広いと建物も大きく、従って清掃機械も大きいのだなと妙に感心しました。

そんな中、ブラジル国内メーカーのブースに目を転じた途端唖然となりました。そのブースは『JACTO Clean』。そ



故 西村先生の銅像と



JACTO Clean の社長と

の母体となる『JACTO』はブラジル大手の農業機械メーカーであり、創立者は日系移民一世、故西村俊治先生。奇しくも私が15年前、お世話になっていた西村農工学校の創立者でもあり、まさか農業機械から清掃資機材メーカーまで業容を拡大しているとは夢にも思わなかったからです。偶然の出会いに驚きつつも、この大会の後に個人的に西村先生のお墓参りとお世話になった農工学校を訪問する予定でしたが、なんとその農工学校の隣に JACTO Clean の工場があると聞いて、改めて驚愕。不思議な縁を感じながら工場訪問することになりました。

もともと背負い型の農業散布器販売から販路を拡大した JACTO はその技術を活かして7年前に JACTO Clean を設立。業務用・家庭用の高圧洗浄機を販売。しかし、高圧洗浄機を扱う世界メーカーはブラジルよりも人件費の安い中国で生産を行っており、割高となる JACTO Clean 商品は南米のみで販売との事。ただし今後の世界の動向次第では販路の拡大も望める為、南米以外でも JACTO Clean 商品が扱われる日が来るかもしれません。

以上駆け足で世界ビルメンテナンス大会参加を振り返って来ましたが、何よりも15年前のブラジルでの経験や思い出が、偶然にも今の仕事に関連性が生まれたことを不思議に思わざるを得ません。そしてまた、当時大変お世話になった故西村先生やブラジルの皆さんにこれを機に何らかの恩返しをしたいと思っていた矢先に、自分が関わるビルメンテナンス業で恩返しができるかも知れないことは大変にありがたいことだと感謝しています。

世界大会に参加することで、自社や日本のビルメンテナンス業界の活動に勤しむことが、ひいては世界のビルメンテナンス業界の、私にとってはブラジルビルメンテナンス業界の一助になると思えることは、将来に向けて非常に勇気づけられる事です。世界ビルメンテナンス大会は終わりましたが、今からが新たなスタートである、と感じました。

経営委員会

I 経営委員会 体制

平成24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参りました。

経営委員会

担当副会長 (1名)	委員長 (1名)	副委員長 (2名)	委員 (10名)
三橋副会長	柑本理事	川人理事 越智理事	松田委員・森委員・中村委員 木村委員・野崎委員・金谷委員 宮本委員・入谷委員・大蔵委員 南委員（事務局）

また、平成22年度より経営委員会の分科会活動として青年部を設置し、新しい時代のビルメンテナンス業界を担う若手幹部の育成を図り、社会環境の変化を的確に捉え、業界・協会の進むべき方向、行うべき施策を継続して研究いたします。

青年部分科会

部会長 (1名)	副部会長 (1名)	委員 (6名)
梶山部会長	三橋副部会長	久下委員・小川委員・長沼委員 上田委員・川上委員・古木委員

II 事業計画・活動計画

平成24年度は、前年の活動を踏まえ、次の事業計画に取り組み、従来からの課題である「人材確保・育成」「品質・コスト管理」「ビルメン企業に求められるもの」「CSR経営」「環境への取組み」などを考慮した活動を推進して参ります。

事業	事業計画	活動計画
1. 調査研究に関する事業	BM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、ビルメンテナンス事業に関連する新たな事業などのマネジメントについて研究する。
	相談窓口の継続実施	ビルメンテナンス業界が抱える悩みや問題点を認識し、会員企業が抱える諸問題の解決の糸口を作れるように相談窓口を継続実施する。
	企業の将来展望に関する研究	ビルメンテナンス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、引き続き研究する。
2. 教育及び訓練に関する事業	講演会及び研修会並びに懇談会の開催	ビルメンテナンス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作りを企画する。
	EA21 無料構築スクールの開催	会員企業向けのエコアクション21グリーン化プログラム（無料構築スクール）を開催し、環境省制定のエコアクション21認証、登録を促す。

経営委員会

3. 関連団体との連絡調整・協力に関する事業	関連団体との情報交換	大阪ビルディング協会との交流、関係深化を推進する。ビルディング協会主催のセミナーや講演会にも積極的に参加する。
4. 青年部分科会活動	OBM 及びビルメン業界への貢献	次世代の業界リーダー的役割を果たす知識を得る為、青年部員による OBM 及びビルメンメンテナンス業界の現状認識と研鑽を図る。
	協会事業への協力及び意見具申	
	関連団体との交流	全国ビルメンメンテナンス青年部大会等に積極的に参加し、新しい時代のビルメンメンテナンス業界を担う取組みを実施する。

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 24 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. 調査研究に関する事業

平成 22 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った内容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。また、情報年鑑等のアンケート結果を読み解き、経営に関する課題についての見識を深めました。

相談窓口については、一昨年度実施したものの参加企業が少なかったため、今年度については会員企業がどのような悩みを抱えているのかを再度研究したいと思います。その上でテーマを絞り込んで参加いただける相談窓口の在り方を協議して参ります。

2. 教育及び訓練に関する事業

5 月 23 日エコアクション 21 グリーン化プログラム事前講習会を開催致しました。参加企業数は 12 社あり、質疑応答では積極的な質問も出ました。しかしながら、エコアクション 21 の構築無料講習会の参加希望企業は無く、経営委員会での取り扱いについては見送りとなりました。

今後、本事業については KKC に引継ぎをし、今後の運用を委ねることに決定いたしました。

6 月の定例会において、「講演会」について内容やテーマ等について話合った結果、大阪都構想や大阪市危機管理室を招聘した防災関連の講演会、昨年度参加した新潟ビルメンヒューマンフェアで実施していた東日本大震災の体験談、阪神淡路や東日本大震災に関わるテーマの講演会であれば、会員企業の興味を引くのではないかという意見が出ました。その後経営委員会の定例会にて協議を重ねた結果、11 月 14 日に「自然災害時におけるビルメン企業の危機管理体制とは」と題して講演会を開催いたしました。

講師については大阪府政策企画部危機管理室危機管理課企画推進グループ主査の神田孝志様に「南海・東南海地震に備えた大阪府の防災対策について」、「阪神淡路大震災発生時における企業の対応について」を石原アメニテック株式会社の代表取締役である石原勉様をお招きして、突発的な事態に企業活動はどう有るべきかをお話し頂きました。

続いて、「新潟県中越地震発生時の対応について」株式会社新潟ビルサービス設備部次長の伊藤功様をお招きし、震災時の応急対応を設備面からお話し頂きました。また、昨年3月11日に発生した東日本大震災について宮城県ビルメンテナンス協会の会長である鈴木良夫様にお越し頂き講演頂きました。

会員企業様の関心も高いテーマで有ったためか、参加企業43社81名、関連団体であるビルディング協会より23名、合計104名の御参加頂くことが出来ました。

また、講演会終了後の意見交換会についても50名以上の方々に御参加頂くことができました。

今後とも、会員企業様の関心の深いテーマを的確に捉えた講演会を開催できるように努めて参ります。



石原アメニテック株式会社 石原勉氏



大阪府 政策企画部 神田孝志氏

3. 関連団体との調整連絡・協力に関する事業

昨年度に引き続きビルディング協会との関係深化に努め、セミナーの相互参加や合同委員会の開催等を実施できるように働きかけて参ります。

前述の通り、11月の講演会にビルディング協会様より多数の御参加を頂きましたので、これからは経営委員会からもビルディング協会主催の講演会にも積極的に参加し、相互交流をより深めたいと思います。

合同委員会についても次月より経営委員会の定例会においてテーマを協議し、年度内に開催を目指して参ります。

4. 青年部分科会活動

5月29日に床材メーカー「東リ伊丹工場」の見学を実施し、硬質化学床、タイルカーペットの製造工程の見学を実施し、その後品質管理担当者と意見交換会を実施いたしました。10月29日に第二回目の見学会として「関西電力本社ビル」を視察いたしました。

関連団体との交流としては10月23日・24日に開催された「第17回ビルメンテナンス青年部(全国大会 IN かごしま)」に参加し、全国の青年部でどのようなテーマに取り組んでいるのかについて確認いたしました。

今後も更に見学会や全国大会に積極的に参加することで新しい時代のビルメンテナンス業界を担う取組みを継続して参ります。また、そこで得た知識を生かしていきたいと考えております。

労務委員会

第27回労働衛生大会報告

1. 日 時 平成24年9月28日(金)
2. 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)7F大ホール
3. 次 第
 - 開 会 挨 拶 13:30 会 長 山田 吉孝
 - ご 挨 拶 13:40 大阪労働局 労働基準部 健康課長 吉田 文生様
 - ご 講 演 13:50 大阪労働局 労働基準部 健康課 労働衛生専門官 井内 一成様
演題「定期健康診断の有所見率改善のための取組について」
 - ビデオ上映 14:40 「自転車事故 あなたも加害者に」
15:10 休憩(20分間)
 - 特 別 講 演 15:30 参議院議員 橋本 聖子様
 - 閉 会 挨 拶 16:30 副会長 佐々木 洋信



ご挨拶

大阪労働局 労働基準部 健康課長
吉田 文生 様

死傷災害や死亡災害の減少傾向にあり、労働災害防止活動に日頃から熱心に取り組んでいただいている皆様の努力の大きな成果だと、非常に喜んでおります。「誰もが活き活きと安心して働ける元気な大阪」を全体のスローガンとして、「健康が確保される安全で安心な職場の実現」や「効率的且つ計画的な行政運営の推進」など五つの目標を定めています。労働基準行政の重点施策では、「労働災害のさらなる減少を図るために」として、重篤な労働災害の発生を防止するための対策や、自主的な安全衛生活動の促進運動を展開を実施します。また、安全衛生に係るリスクアセスメントの普及など、それぞれの取組の普及・啓発を皆様方をはじめ関係団体と連携して取り組んでまいります。

講演 定期健康診断の有所見率改善のための取組について

大阪労働局 労働基準部 健康課 労働衛生専門官
井内 一成 様

労働安全衛生規則第44条及び第45条の規定による定期健康診断を受診した労働者のうち異常所見のある者の占める割合を有所見率と言いますその割合が、平成20年には51%に達しており、半数を超える労働者が有所見者という憂慮すべき状況です。また、脳血管疾患及び虚血性心疾患等による労災支給決定件数も高水準にあり、脳・心臓疾患の発生防止の徹底をはかる必要があります。さらに、第11次労働災害防止計画に於いては、「労働者の健康確保対策を推進し、定期健康診断における有所見率の増加傾向に歯止めをかけ、減少に転じさせること」を目標の一つとしてます。これらの状況を踏まえ、ビルメンテナンス業の皆様方にも労働者の健康の保持増進対策を推進し、定期健康診断における有所見率が改善されますように、各会員企業様に対して指導または、周知啓発、要請等を宜しくお願いします。具体的には、まず定期健康診断実施後の措置として、労働者の健康保持及び有所見に関係したリスク低減はもちろん適切に実施して頂くことが重要です。また、定期健康診断の結果に基づく保健指導の徹底や健康教育の実施等が計画的かつ効果的に行われることが重要です。

特別講演 ロンドンオリンピックを振り返って ～地域づくりと人材育成について

参議院議員
橋本 聖子 様

7月22日にロンドンに着いて、選手村での生活は和やかな中にも緊張感を持って、チームジャパンとして意識してやっているなと感じました。開会式の際は、選手村からスタジアムに向かう1.5キロほどをみんなで歩いて行ったのですが、現地の小学生、中学生が同じTシャツを着て、それぞれの国のことを勉強して、非常に和やかでまた選手の気持ちを盛り上げる演出をしていただき、ありがたいなと思いました。また、今大会は204か国と地域のすべてに女性アスリートが参加し、約40%の国で女性選手が旗手を務めました。これは女性のスポーツ環境と同時に、女性のトータルな生き方にスポーツがどういう役割を果たしていけるかという、長いスパンで考えた「スポーツと女性」という取り組みにも非常に力を入れていただいていると実感しました。それから8月1日から8日まで、東北4県の被災地の子どもたち20名が中村真衣視察団団長と現地入りしました。選手が出来る限り一人ひとりの子どもたちと接触したことで、素晴らしい思い出を被災地に持って帰ってもらうことが出来ました。それがまた次の世代へつながっていくように、日本選手団としても、全力のサポートを続けていきたいと思っています。

公益・契約事業委員会

長野アビリンピック全国大会を終えて



会場のホワイトリング（長野市真島総合スポーツアリーナ）

平成 24 年 10 月 20 日から 22 日の三日間、長野県で第 33 回全国障害者技能競技大会（アビリンピック）が開催されました。アビリンピックは障がい者の職業能力に対する社会的理解を深め、雇用を促すことを主な目的として行われています。第 31 回茨城県での全国大会からビルクリーニングが正式種目となり、今回は 3 回目の大会となります。

大阪では、全国より少し遅れて、昨年からビルクリーニング種目が追加されました。しかし昨年は 4 年に一度の世界大会の年に当たり、全国大会が行われなかったため、大阪からの全国大会出場は今年が初めてということになります。

大阪大会の開催については、主催者（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構に大阪ビルメンテナンス協会が全面的に協力を行い、大会前の指導訓練から会場の設営まで、大会開催を支援しています。また、全国大会直前に大阪代表選手に練習日を設け、個別指導を行うなど準備を進めてきました。

10 月 21 日（日）ビルクリーニング種目の大会は、全国から 31 名の選手が集まり、ホワイトリング（長野市真島総合スポーツアリーナ）を会場に、日頃鍛えた技能を競い合い、熱戦が繰り広げられました。私たち、公益・契約事業

委員会の委員も前日より現地入りし、大阪の代表選手の応援と、今後の大阪大会の技能向上を目指した視察を行いました。

全国大会の緊張感溢れる会場では、支援者とリラックスして会話されている選手や競技の手順を頭でイメージし、身体を動かしている選手など、集中力の高め方は様々でした。中には会場の空気に圧倒されたのか緊張で固まっている選手も見受けられました。

そして大阪代表の選手に目を向けると、緊張している様子も窺えず、落ち着いた面持ちで視線を落とすことなく、堂々とした姿が印象的でした。内心はすごく緊張されていたのかも知れません。

午前（9：00～）の課題①：弾性床、午後（13：00～）の課題②：カーペット床の順でAコート・Bコートに分かれて2名同時に競技が始まりました。全国との違いはないだろうか？ 指導方法は間違っていないかったか？ と、不安を覚えながらの見学でした。しかし私たちの不安は直ぐに期待へと変わりました。技術的に「負けてない！」「いける！」と心の中でつぶやいてしまいました。しかし競技が進むにつれ、技術面ではなく競技に対する姿勢に差があることを感じました。それは入退出時の「挨拶」でした。全ての競技者がそうではなかったのですが、「挨拶」に対する大きな指導の差を実感しました。

今年の全国大会は、京都代表の選手が金賞に輝きました。大阪代表は、初めての出場ということもあり、惜しくも入賞することはできませんでしたが、競技を終えた表情は達成感に満ち溢れていたように思えました。

そして今回の視察を踏まえ、次回への指導方法の改善点を簡単にまとめてみました。

- 資機材の取扱い、流れ良い作業、挨拶等で、評価されるため、入退室は毎時挨拶（会釈程度）する方が良い。
- 作業完了の室内最終チェック時にイスを引いて机の奥まで確認している選手が多く見受けられた。
- 掃除機を運ぶ際、コードに手を添えて外れないように運んでいる選手が数名いました。見た目も良く、丁寧さを感じることが出来る動作である。

上記の内容を指導ポイントとして改善向上していきたいと考えています。また、技術面だけでなく、作業に対する姿勢「気持ちのよい挨拶」の重要性を伝え、障がい特性に配慮した指導を心がけ、大阪大会に参加される選手全体のレベルアップを目指し、来年行われる全国大会での活躍をサポートしていきたいと思っています。



競技の様子



競技の様子

公益・契約事業委員会

昨今の入札の動向と対策

公益契約事業委員会
荒木 周

この数年の大阪における自治体契約は、それぞれの政策を反映してか、自治体によってさまざまな形式の入札が行われています。全国的には、公契約条例の施行など、価格競争だけによる低入札は置き去りにされたまま、労働者の最低賃金だけが保障されていくような感が否めません。ビルメンテナンスの産業を未来に繋げていくための人材の確保や育成などを考えると、労働者の賃金は大変重要な位置を占めます。しかしながら、現状のままでは、経営悪化が危ぶまれてなりません。

公益・契約事業委員会では、各地で進むさまざまな入札をご紹介するとともに、悲観的に捉えるだけでなく、入札に対応しうる業界内での取組みの推進や、自治体への働きかけを積極的に行っていきたいと考えています。

◎大阪市への陳情

大阪では、総合評価一般競争入札制度が浸透してきたとはいえ、近年の公共施設の低入札の結果、雇用環境や施設の衛生環境は悪化の一途を辿っているのが現状です。このため、大阪協会では、これらの状況に歯止めをかけるべく、平成 21 年度、22 年度に二度にわたり、低入札価格防止対策を実施していただくよう陳情し、低入札価格調査基準を次年度より引き上げるとの回答を得ることができました。

おもな陳情の目的は下記のとおりです。

- ①最低賃金産業として生活保護受給を下回る賃金にまで落ち込んだ状況の把握、生活賃金（最低限の生活が出来る賃金）としての保障について
- ②発注者側の責任としての履行確認のお願い（インスペクションの導入）

これらは、公共サービス基本法でも明確に記されています。

公共サービス基本法（一部抜粋）

第 1 章第 6 条

公共サービスの実施に従事する者は、国民の立場に立ち、責任を自覚し、誇りを持って誠実に職務を遂行する責務を有する。

第 1 章第 11 条

国民及び地方公共団体は、安全かつ良質な公共サービスが適正かつ確実に実施されるため、公共サービスの実施に従事する者の適正な労働条件の確保その他の労働環境の整備に関し必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

第 2 章第 8 条

国及び地方公共団体は、公共サービスの実施に関する業務を委託した場合には、当該公共サービスの実施に関し、当該委託を受けた者との間で、それぞれの役割の分担及び責任の所在を明確化するものとする。

この第1章第6条には、公共サービスを請け負う企業が誠実に職務を遂行することが記されており、インスペクション制度（自主検査）の充実を図るなど、品質の向上や誠実な職務遂行を責務として、受注者側の責任が問われています。

また、役割分担と責任の明確化には、発注者側である自治体の役割と責任として、人員配置や品質保持の実施について謳われていると理解できます。

大阪市では、平成24年4月より、低入札価格調査基準価格をわずか6%引き上げられ66%となりました。この価格を下回った入札者であっても、ヒヤリングによって適正であると判断された場合には落札者として決定されます。また、同月に「大阪市業務委託契約履行確認マニュアル」が施行され、低入札価格調査の根拠資料及び総合評価一般競争入札の提案内容の遵守を担保するため履行確認制度を導入されることになりました。これを行うことにより清掃業務委託の適正な履行確保が担保できるとの見解が進められるようです。

また、大阪市には「予定価格の積算は『国土交通省の建築物保全業務積算基準』に基づいて積算をしている。」と、先の大阪協会の陳情の際、共産党、民主党の市議への質問に対して契約局の担当課長が答弁を行った経緯があります。

歩掛りの当てはめ方によって大きな差異が出るとすれば、作業歩掛りそのものの信頼性を疑わざるをえません。また、歩掛り係数の正しい用い方も検証していかなければなりません。いずれにせよ、予定価格そのものの信頼性と積算根拠を検証する手立てがないことが一番の問題であるように考えられます。

◎大阪市の総合評価一般競争入札の動向

平成23年度より、大阪市の総合評価一般競争入札制度では、時間給1,000円若しくは月給170,000円以上とする設問により、120点満点中2点が加算されるようになりました。しかしながら、価格点は72点、全体の60%を占めるため、依然として価格競争の激化は避けられず、労働環境の改善に繋がるとは考えにくいのが実情です。また、実際に時間給1,000円として落札された企業では、職場間でさまざまな課題も出ているようです。

◎大阪市交通局の経営理念「お客さま第一主義」が反映された入札

皆さまもご承知のとおり、大阪市交通局では、平成24年2月22日（水）に市営地下鉄御堂筋線梅田駅ホーム階倉庫において火災が発生しました。梅田駅のホーム階F階段下倉庫内（禁煙）での清掃作業員の煙草の不始末によるものでした。10月にこの事故後はじめての「高速鉄道各駅清掃業務委託」入札が行われました。

8ブロック44駅の清掃業務委託に際し、これまでの総合評価方式一般競争入札をさらにお客さま視点のより高いクオリティを提供できるよう、評価基準を大きく改められました。

<主な評価基準（技術評価）>

- ・業務仕様書に限らない、事業者が創意工夫された独自の効果的な清掃方法の提案。
- ・自主検査体制など、品質確保に向けた事業者の積極的な取り組み。
- ・当局の経営理念「お客さま第一主義」を共有し、どうすればお客さまに喜んでいただけるか、という観点からの社員教育への取り組み。

この評価基準により、大阪市交通局の経営理念をともに実現できるビジネスパートナーとして、優秀な事業者に清掃業務を委託したいという前提のもとで行われました。この入札については、結果が公表されしだい、検証していきたいと思います。

公益・契約事業委員会

◎箕面市の希望業務選択型一般競争入札

平成24年7月、箕面市では、箕面市公共施設管理業務委託に伴う希望業務選択型一般競争入札（総合評価落札方式・入札後資格確認型）として、複数の者が共同して参加でき、対象業務一覧（22施設118業務 予定価格総額¥1,470,676,995円）に掲げられた全ての業務、若しくは応札を希望する業務を選択して入札ができる、かつてない形式の入札が公募されました。特徴的なところは、評価項目に地域に関する項目として、災害時応援協定等を市と締結している事業所への評価や、箕面市シルバー人材センターへの発注額への評価等が加味されているところです。

落札の結果、1団体が業務総件数の95%以上を占める大規模な受託案件となりました。

◎『育てる入札』 業界としてどう捉えるか

前述しましたとおり、ここ数年、大阪市の契約環境は目まぐるしく変化しています。これらは、大阪協会からの陳情による結果と捉えてよいものなのかは、疑問視されるところではありますが、変化の結果、障がい者雇用の推進など前進が感じられるものの業界にとって必ずしも全てが望ましい方向に動いているようには感じられません。

大阪では、総合評価一般競争入札制度が浸透するにつれ、入札に参加し、落札するために障がい者雇用に前向きに検討される企業が増えてきました。入札制度の改革が企業における障がい者雇用のきっかけになっていることが窺えます。大阪協会とエル・チャレンジとの共同事業では、障がい者雇を進めていくための企業からの相談を受ける『障がい者等雇用推進窓口』の設置や、『障がい者等雇用支援スタッフ養成講座』の開催などにより、障がい者を受け入れていくための人材育成等の環境が整備されてきました。ご活用いただいている企業数も年々増加傾向にあります。しかしその一方で、昨今の社会情勢や自治体の予算削減等により、このままの低入札が続く状態では、ビルメンテナンス業界の経営状況は疲弊するばかりです。

福祉の発展とともに、今後はその取り組みを産業の発展へと繋げていかなければ、長続きするはずがありません。平成23年の7月より大阪協会とエル・チャレンジとの共催で始まった「政策入札研究フォーラム」は、今年の10月で第6回目を終えました。第5回では場所を札幌市に移し、北海道ビルメンテナンス協会より、札幌市における公契約条例への働きかけ等についてご報告いただき、第6回目は、東京は衆議院第2議員会館にて、党派を超えた議員にもご参集いただき、大阪の総合評価一般競争入札制度導入後、業界における障がい者雇用が進んできたことを事例として挙げ、ビルメンテナンス産業の社会的価値、自治体契約の在り方や積算単価の見直しなどを議論する場となりました。

政策入札研究フォーラムでは、『育てる入札』『新雇用産業』というキーワードが出てきます。大阪の事例に照らし合わせると、入札制度改革によって障がい者を雇用していく環境が企業にも業界にも整備されてきました。入札制度改革によって、そのノウハウが蓄積されてきたとも言えます。

本来入札とは、企業を育てるものであるべきではないでしょうか？ 実際に入札により受託し、企業は切磋琢磨されてこれまでの産業を確立してきたとも捉えることができます。ニートや若者への支援が必要とされる昨今の社会情勢で、労働集約型産業のビルメンテナンス業だからこそ、雇用を社会的価値として社会に認知させ、積算単価の見直し等を自治体契約に盛り込んでいただけるように働きかけるなど、ビルメンテナンス業の発展の一助としていくことが重要であると考えます。

これからも、会員企業をはじめ、ビルメンテナンス業の皆さまの積極的なご支援やご協力を賜りながら、「政策入札研究フォーラム」を進めていけるものと考えます。契約制度への関心を深めていただき、これから業界としてどのような取り組みが必要か、さまざまなご意見や要望等をお聞かせいただき、フォーラムをはじめ、自治体への要望・陳情へと生かしていきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

ビルクリーニング部会

ビルクリーニング部会の活動報告について

星光ビルサービス株式会社
宗重 克八

我々ビルクリーニング部会は、A 班と B 班で構成されています。A 班は、主にビルメンテナンス会社の清掃担当者で構成されており、B 班は清掃資機材メーカーやケミカルメーカーの担当者で構成されています。それぞれの班で月一回程度小委員会を開いて年度課題についての検討を行い、月一回開催のビルクリーニング部会で報告しています。

まず、A 班の取り組みについてご紹介します。

A 班は、各社がもっている清掃業務の知識や清掃管理のノウハウを駆使してより有能な清掃業務の現場責任者を養成するため、「免許皆伝 ビルクリーニング必読書 新版」の作成に取り組んでいます。この必読書は、清掃業務の現場責任者を目指す方並びに日々現場で奮闘しておられる責任者を対象にした教本で、第 1 章の「ビルクリーニングの意義と目的」から始まって、第 2 章「クリーンクルーのマナーと身だしなみ」、第 3 章「ビルクリーニングの CS（顧客満足）」、第 4 章「クリーンクルーとクレーム対応」、第 5 章「トラブル事例に学ぶ」、第 6 章「職場の労働安全衛生」、第 7 章「ビルクリーニングの作業システム」、第 8 章「品質インスペクションとは」、第 9 章の「現場責任者の役割と職務」まで、現場責任者の業務と果たさなければならない役割をイラストや図表をもとに、できる限りわかりやすく解説しています。

この「免許皆伝 ビルクリーニング必読書 新版」に先立ち、A 班は、平成 21・22 年度の取り組みとして平成 23 年 3 月に 事業所スタッフの手助けとなるよう「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）」を発刊しています。この必読書は、事業所において清掃管理業務に携わるスタッフを対象に作成されたもので、第 1 章「物件情報の把握・更新」から始まって、第 2 章「契約内容の把握」、第 3 章「労務管理」、第 4 章「安全・衛生管理」、第 5 章「作業管理」、第 6 章「品質管理」、第 7 章「教育・訓練」、第 8 章「協力会社管理」、第 9 章「収支（営業）管理」、第 10 章「従事者の管理」、第 11 章「法令・資料」まで、事業所業務に必要な知識を網羅したマニュアル本となっています。また、コンプライアンスの研修本としてもご活用いただけるよう、建築物衛生法や廃棄物処理法、個人情報保護法、下請法、労働者派遣法等法令関係もポイントをわかりやすく解説しています。

これからも、A 班の委員は自社の知識やノウハウを持ち寄り協力してこの免許皆伝シリーズを継続し、よりタイムリーな教本や教材の作成を目指します。

続いて、B 班の取り組みについてご紹介します。

B 班は、主に清掃資機材メーカーやケミカルメーカーの担当者で構成されているため、その専門知識とスキルを活かして「各種床材別 トラブル事例と対策」という教本の作成に取り組んでいます。この教本は、現在ビルで施工

ビルクリーニング部会

されている代表的な四種類の床材（弾性床材・硬性床材・繊維床材・木質床材）について、現場で起こったトラブル事例をもとにその原因と対処法、予防策をわかりやすく解説しています。

内容をご紹介しますと、第1章「弾性床材のトラブル事例と対策」、第2章「硬性床材のトラブル事例と対策」、第3章「繊維床材のトラブル事例と対策」、第4章「木質床材のトラブル事例と対策」となっており、それぞれの章は、A. 変色 B. シミ・汚れ C. 損傷・劣化 D. その他 にトラブル起因が分類されています。掲載事例については、①トラブル事例 ⇒ ②原因 ⇒ ③対処法 ⇒ ④予防策と、教本活用者のことを考えてステップ形式で解説しています。この「各種床材別 トラブル事例と対策」は、トラブル事例写真も数多く掲載されているため、たいへん便利でわかりやすくなっており必ずや現場責任者の方々のお役に立てると思われます。

因みに、B班は平成21・22年度の取り組みとして「今求められる理想的なトイレメンテナンス」という教本を平成23年3月に発刊しています。この教本の内容は、Ⅰ.「トイレの歴史」から始まって、Ⅱ.「便器の種類・構造・洗浄」Ⅲ.「その他付帯設備」Ⅳ.「汚れの種類と清掃ポイント」Ⅴ.「トイレ清掃手順」Ⅵ.「トイレ関連清掃資機材」まで、最新の写真を中心に、内容を整理したたいへんわかりやすいものとなっています。

ビルクリーニング部会 A 班・B 班が取組んでいるこれらの教本の完成予定は、3月上旬頃で OBM 正会員企業様には無償で二冊程度配布する予定となっています。OBM 会員企業様におかれましては、「免許皆伝シリーズ」や「床材別 トラブル事例と対策」の作成趣旨をご理解いただき、是非とも社内研修等でご活用下さい。

我々、ビルクリーニング部会の取り組みは、清掃業務の教本や教材の作成をとおしてビルメンテナンス業界全体の人材育成の手助けをすることにあると考えています。

これからも、OBM 会員企業様と協力し、清掃業務に携わる人材の育成をとおしてビルメンテナンス業界全体の社会的地位向上を目指していきたく存じますので、読者のみなさまにおかれましてはご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

警備防災部会

兵庫耐震工学研究センター見学会開催

須川 清廣（特別委員）

8月29日「兵庫耐震工学研究センター」(E-ディフェンス)を見学した。以前は施設のみの見学であった。その際は施設の裏側を見ることで大震災並みの揺れの数値を出すにあたってこれほどの大掛かりな施設と設備、大量のエネルギーを使うのかと驚いた。また、それと同時に街全体を揺らす地震のエネルギーの規模を改めて知り、驚きが倍増した。

前回の見学で、実験を1度行くと次の準備（エネルギー蓄積）までに1週間程度かかると聞いていた。それは地下にある多数の圧力タンクにエネルギーを蓄える作業（タンクに空気圧250 kgの圧力を加える）が必要とのことであった。今回の実験で揺れ方がどのようなものかと興味があった。しかし、今回は高層ビル20分の1の模型で実験される。建物が20分の1であるため本来の震度7強を超える実際の地震の揺れではないらしい。

実験は2時過ぎからとのことで、先に兵庫県広域防災センターを見学することになっていた。広域防災センターについても2回目となり、前は消防学校内を中心に見学をした。今回は防災センターとしての機能を学ぶことにしていた。

防災センターは、308ヘクタール（甲子園球場75個分）と言う広大な敷地にスポーツ施設を充実させたセンターである。メインスタジアムの客席の下には、非常に面積が広く備蓄するには十分の広さの備蓄倉庫がある。

ここでは、食料が57,000食・毛布37,620枚・仮設トイレ800基・仮設風呂15台等、他にはスポットライトおよび運搬用発電機などあらゆる物が保管されていた。見学当日は、夏休み期間中の為、利用者が多かったが、平日は利用者は少ないようだ。

広大な土地にはヘリポート4機分の発着地も備わっている。

今回見学はしなかったが隣の敷地内に兵庫県消防学校がある。新たに消防隊員となった者がここで訓練を受ける。施設としては学習棟・管理棟・水難救助訓練・屋内訓練棟（阪急電車車両が置いてある）・主訓練棟等があり、宿泊棟は最大144名を収容できる施設となっている。



備蓄倉庫のシャッターを開放した状況（常時は閉鎖している）



係員の説明風景

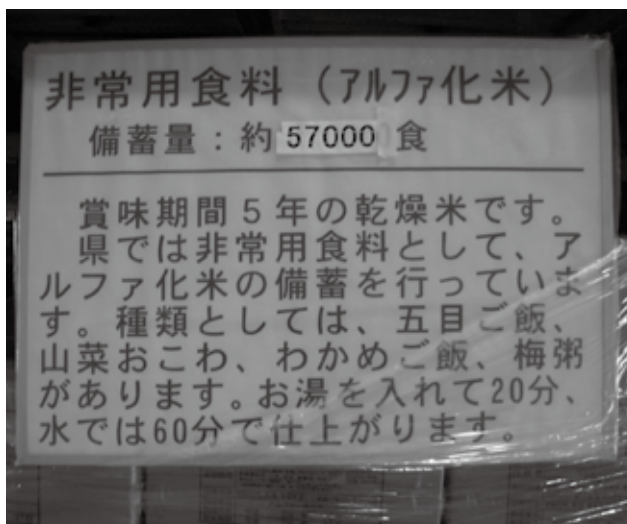
委員会・部会活動報告

警備防災部会

また、消防学校では地域の方を対象に地域の防災リーダーの育成を目的に訓練と研修を行っている。すでに半年間で12回も講義を開催している。地域の人々の命は地域の人しか守ることができないということを阪神淡路大震災を教訓と

して、防災の危機管理に関する知識・技術を身につけ、大規模な防災に備えようと活動をしている。

消防学校の視聴覚室でビデオによる防災センター全体の役割とその活動の説明を受け、その後備蓄倉庫を見学した。



食料品の説明表示



段ボール内食品



食料品保管棚



発電機付投光機

備蓄倉庫の見学も終了し、いよいよ地震実験の見学を見ることとする。

E-ディフェンスについて概要説明をすると、1995年兵庫県南部でビル、木造家屋、橋、道路など多くの構造物が被害にあった。これらを踏まえて構造物の耐震性の評価方法を見直す必要が認識され、その方向性の一つに、構造物の破壊過程を調べるのが重要とされた。そのためデータが必要となり、既存の施設では今までにない施設が必要となり、2005年4月からの研究開始にむけて、工事が始められ、今日までに多くの実験を繰り返し、構造物の被害軽減に貢献している。

振動台の大きさ	20m × 15m	
最大搭載荷重	12MN (1200t)	
最大加速	900cm / S2	1500cm / S
最大速度	200cm / S	70cm / S
最大変位	± 100cm	± 50cm
加振方向	X・Y - Horizontal Z - Vertical	

今回の実験は、1990年代後半の標準的な設計に基づいて超高層ビル（60m以上）の建物を4分の1に縮小してのものである。模型といえども1年以上かけて作られた本格的な鋼構造物である。この実験の目的は地震による長周期振動を受けた際のRC超高層建物挙動確認等の実験である。また、振動と揺れで構造躯体（コンクリート）の持つ粘性減衰状況等のデータも収集され将来の建築物耐震化にも役立つものと思われる。今回の実験主体は大林組である。見学には海外からの技術者や建築家、学生たちが多く参加していた。

近く迫る東海地震・東南海地震・南海地震に早く対応できるように研究を進めてほしいものである。



仮設トイレ展示品



実験室
20分の1の建物が架台に取り付けられている。



試験する構造物を搬入する入口



振動試験する建物



実験を見る見学者（2F）

設備保全部会

東京・大阪ビルメンテナンス協会 第23回東西ビルメンテナンス情報交換会



当日の様子

今年の東西情報交換会は、平成24年11月15・16日の2日間、東京で行われた。1日目は（公社）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 TOKYO2012」の見学会から始まった。今回は「ビルメンでしあわせ都市創造 ～清潔・安全・防災への新たな挑戦～」をテーマに、東京都立産業貿易センター浜松町館に30社以上の企業が出展し、3階から5階の各社出展ブースでは最新資機材の説明や機器のデモンストレーションを見学した。

14時から2階セミナー会場で行われた「太陽光発電とメンテナンス」設備管理セミナーに参加した。セミナーでは（株）日本電気保安協会・太陽光サポートセンター（株）の各講師により、太陽光発電設備のメンテナンスに取組む現在の状況と劣化等による発電効率の低下について講演が行われた。

2日目は、ビルメンテナンス会館において、設備管理の技術的・経営的な発展を図るために、双方から事業成果と現在の経過の報告を行うとともに、設備管理の諸課題に関して関係者が意見を交換し、課題解決に向けた取りまとめを行うことを目的とした23回目の（公社）東京ビルメンテナンス協会建築物施設保全部会と（一社）大阪ビルメンテナンス協会設備保全部会との情報交換会が開催された。

東京協会からは、原田副会長、丸橋理事、柳理事、鷺見理事、アドバイザー1名、委員13名、事務局2名、（一社）神奈川県ビルメンテナンス協会から倉田副会長、大阪協会からは、大川副会長、澤村理事、委員12名の総勢35名が参加した。また、今回は東京協会会員企業から別途8名が参加した。

それぞれの事業報告では、東京協会からは「昨年度の事業成果」・「今年度の計画と実施経過」について大阪協会からは「事業計画」・「技術レポート『非常用電源について』」・「見学研修会の実施状況」について報告があった。

その後、3つの分科会に分かれて、現在のビルメン業界での課題について意見交換を行った。セッション1は「設備管理業務の人材育成について」セッション2は「設備管理の緊急対応力について」セッション3は「設備管理における性能発注について」をテーマに意見交換が行われた。

オービット・お奨めの1冊

第71回全国産業安全衛生大会研究発表集

第71回全国産業安全衛生大会は平成24年10月24日から26日までの3日間、全国から8000名の参加者を得て、富山市で盛大に開かれました。リスクアセスメント マネジメントシステム分科会、安全管理活動分科会、メンタルヘルス分科会等10分科会に分かれ、150余りの研究発表他講演、シンポジウム等が催されました。

大会に参加しなくても、430ページもの研究発表集を見ると内容が分かり、ビルメン以外の他産業、他社の活動がビルメンテナンスの安全衛生活動の参考になります。今大会では警備業から次のような研究発表がありました。

「安全管理と人材育成について」

KYODOU (株)リアルセキュリティ 専務取締役 成瀬 裕

安全衛生水準を向上させることが高品質のサービス提供に繋がる。業務量が増え安全衛生管理が「後手に回る」傾向があった。それを防ぐためには「先手、先手で行動する」という意識改革が必要である。そこで研修体系を策定し人材育成に取り組んだ結果、現場における安全教育が充実した。

「KY 活動マンネリ化との闘い」

マンパワーセキュリティ(株) 安全推進室 安野 聖美

ゼロ災運動キックオフから3年、職場風土は劇的に改善した。ところが昨年からは最前線のKY活動にマンネリ化の影が見え始めた。マンネリ化はなぜ起こったのか？最前線のKY活動を今一度磨きあげるには何をしなければならぬのか？原因と対策のすべてを安全スタッフの視点から報告する。

研究発表は大企業から中小企業まで多種にわたりますが、他産業の安全衛生活動もBM業に取り入れてみてはと思われる事例が沢山あります。「安全台帳を中心とした主体的PDCAサイクルの確立について」(JR東日本(株))、「アット！オット！」報告をつうじた設備改善と一人ひとりの安全意識向上」(株神鋼環境ソリューション)、「安



お奨めの1冊

全に王道なし～地道な不断の5S活動の重要性」(きむら5S実践舎)などがその一例です。

是非、OBM オービットで研究発表集を見て、安全衛生の参考にしてください。

* 第72回(平成25年度)全国産業安全衛生大会は10月30日(水)から11月1日(金)までの3日間大阪市において開催されます。主催者である中央労働災害防止協会では、事業場等における安全衛生の研究成果や改善事例の発表を募集しています。会員企業の発表を期待しています。詳しくは中災防のHP(<http://www.jisha.or.jp/>)をご覧ください。

「クリーンクルーの安全と健康」「クリーンクルーのマナーパスポート」改訂版 発売中 「平成24年度KKCオリジナル刊行物改訂状況」について

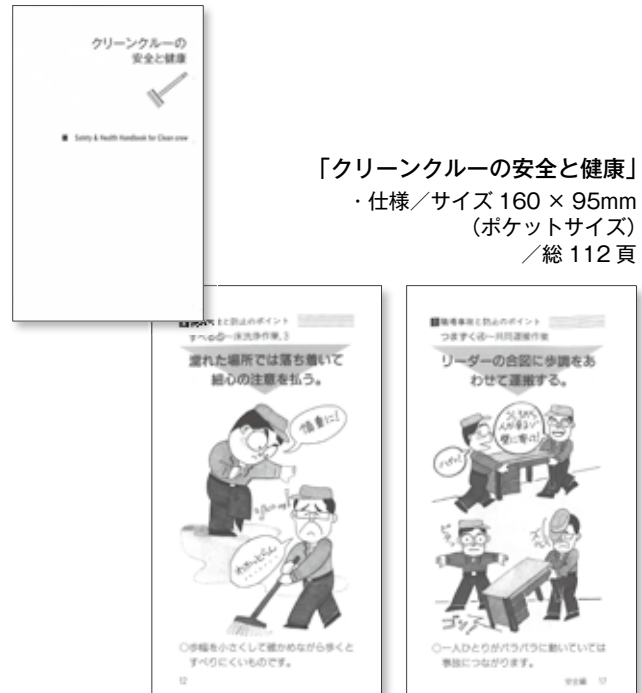
KKCでは、会員企業の社内研修等に利用していただくために、ビルメンテナンス関係の各種刊行物（書籍、ビデオ、DVD等）を発行し、社員の技術力、企業の競争力等の向上に役立てていただいている。今年度は、KKCオリジナルの作成となる2点について、改訂版を発行したので紹介します。

1、「クリーンクルーの安全と健康」 (平成24年5月改訂版発行)

クリーンクルーにこれだけは覚えておいてほしいと思われる、安全と健康をまもるための基本的事項をまとめたものです。ビルクリーニング現場で多い、すべる、つまずく、墜落事故などの防止のポイントや、事故防止への取り組み方、さらに地震や津波など異常時の対策に加え、針刺し事故の対応など16項目を追加して改訂いたしました。クリーンクルーのために持ち運びしやすい手帳サイズ、112頁で、手元においていつでも確認しやすい、クリーム色の書籍です。

KKC正会員：700円、協賛会員：750円、一般：1000円
(税込み、送料別)

「クリーンクルーの安全と健康」
・仕様/サイズ 160 × 95mm
(ポケットサイズ)
／総112頁



2、「クリーンクルーのマナーパスポート」 (平成24年11月改訂版発行)

クリーンクルー一人ひとりのマナーに対する意識が変わることにより、企業のイメージアップにつながります。プロとして「ぜひこれだけは心得てほしい」と思われるマナーについて、コンパクトにまとめた冊子です。平成4年の初版から2万冊を販売している大ベストセラーの改訂版を、11月から発売しています。A5判サイズで、軽く薄くコンパクトになり、バッグの中に入り、手に取りやすくしました。ページ途中にはメモスペースもあって、ミーティングや研修にも使いやすくなっています。KKC正会員：500円、協賛会員：600円、一般：700円
(税込み、送料別)



「クリーンクルーのマナーパスポート」
・仕様/サイズ A5判/総36頁

大阪万博の記念館 EXPO'70 パビリオン



KKC が大阪万博の記念館「EXPO'70 パビリオン」の管理運営を受託して、平成 25 年 4 月で 3 年目を迎えます。これまで様々な展示会やイベントを通して、大阪万博の

遺産の継承に努めてまいりました。本事業は施設の管理だけではなく企画・広報とこれまでの KKC の業務の幅をさらに広げるものであり、今後も皆様からのご協力を支えに、新たな飛躍を目指して取り組んでまいります。

3 月には国内で開催された 5 大博覧会を振り返る展示会と、博覧会有識者をパネリストに招いたシンポジウムを企画しています。また約 3,000 点もの資料や映像で、大阪万博を“体感”いただける常設展も好評です。皆様のご来館を心よりお待ちしております。

パビリオン EXPO'70 での展示会・イベントのお知らせ

■「第2回 私の大阪万博 思い出の品展」

大阪万博にまつわるエピソードを交え、皆様から募集した品々を展示します。それぞれの思い出がつづる大阪万博を感じていただけます。

期 間：1 月 29 日（火）まで

■ ペットボトルキャップアート“巨大” 太陽の塔が出現！

ペットボトルのキャップを 5 万個以上も使った、9 × 7 メートルの巨大な太陽の塔を展示。キャップの回収箱も設置し、集められたキャップはポリオワクチンに換え、世界の子供たちに届けられます。

期 間：12 月 2 日（日）～ 1 月 13 日（日）

■ EXPO'70 パビリオン ボランティアガイド

ボランティアガイドが詳しくガイドをしながら常設展をまわります。

日 時：1 月 13 日（日）、20 日（日）

13 時～・15 時～（所要時間約 30 分）

■ ビデオ上映

博覧会当時の資料映像を月替わりで上映しています。1 月は「EXPO'70 人類の広場」（20 分）、2 月は「アストラマを造る」（29 分）、3 月は「三菱未来館の記録」（45 分）です。

日 時：土・日・祝（リピート再生）

※詳しい内容はホームページをご覧ください。

利用料金

●大人 200 円 ●中学生以下無料

●団体（20 人以上）160 円

※別途、自然文化園の入園料が必要です。

※特別展等実施の時は、別途料金が必要となる場合があります。

※団体利用のお客様は、事前にご連絡ください。

利用時間

10 時～17 時（入館は 16 時 30 分まで）

定休日

●毎週水曜日（祝日の場合は翌日）

※ただし、4 月 1 日から GW まで、10 月 1 日から 11 月 30 日までの間は無休

●年末年始（12 月 28 日～1 月 1 日）

アクセス

電車をご利用の場合：

大阪モノレール「公園東口駅」より徒歩 12 分「万博記念公園駅」より徒歩 15 分

お車をご利用の場合：

万博記念公園「日本庭園前駐車場」より徒歩 10 分「東駐車場」より徒歩 12 分「中央駐車場」より徒歩 15 分

お問い合わせ

EXPO'70 パビリオン

TEL 06 - 6877 - 4737

またはホームページでご確認ください

<http://www.bmkkc.or.jp/expo70pavilion/>

O B M

賛 助 会 コ ー ナ ー

商品名 「キャディクリーン」

様々な現場でお使い頂ける小型ポリッシャーです。この「キャディクリーン」はスウェーデン製で以前よりヨーロッパを中心に世界10数カ国で発売されており、評価の高いマシンです。

電源はバッテリー式、2ブラシタイプで本体重量も2.1kgと軽く、女性でも簡単に使いこなせます。軽量ですので壁面洗浄にも適しています。バッテリー（上右写真）も800gと軽く、ベルトへの装着や、ポケットに入れての使用ができ、5～8時間の充電で約2時間の使用が可能です。

また、この「キャディクリーン」はモーターのヘッド部分を取り外してハンディ用ハンドルに付け替えるだけでポリッシャーとしてだけでなくハンドポリッシャーとしての使用が可能です。

小型・軽量なので風呂やシャワールームの壁面、階段、トイレの個室などの狭いエリア、剥離作業のシミ擦り、厨房周りの清掃、ハウスクリーニングなどに便利です。

オプションもナイロンブラシの他にフロアパッド、タイネックスブラシ、マイクロファイバーパッドなど豊富で、様々な現場に対応致します。

今後もオプションは増えていく予定です。お客様のニーズに合わせた3種類のセットをご用意しております。



本体



ハンディ用ハンドルを装着



バッテリー

ノーリス株式会社

HPアドレス <http://www.norris.co.jp>

連絡先 〒540-0005 大阪市中央区上町1丁目25-11

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

Portable Truckmount

ポータブルトラックマウント

ハイパワー

クリーンな排気（L P ガス使用）

超小型

室内持ち込み可能

高温水使用による素早い乾燥と残留物質を残さない圧倒的な吸引力

2545



トラックマウント 2545の最大の特徴は
2本取り作業が可能になりました。



マーベラス



カーペット洗浄だけでなく、壁面・磁器タイル
インターロッキング等多目的に使用できます。

ビーフューチャー株式会社

連絡先 〒566-0062 摂津市鳥飼上3丁目15番34号
TEL : 072-654-8706 FAX : 072-653-6152

省エネランプレンタルシステム

ハロゲン対応 LEDランプ

サニクリーンのLED電球に
替えるだけで、
例えば電球1個あたり、
年間**1,728**円の
コストダウンが図れます。



意外とコストがかかっているのが光熱費!さらに電球交換などの手間なども面倒な作業。そこで白熱電球をLED電球に交換することで、照明にかかる電気代を削減し、交換などの作業軽減も見込めます。しかしLED電球は割高で、さらにはお店や事務所などの事業所用機種が乏しいのが現実です。そこでサニクリーンでは、ハロゲンランプをはじめとして、お客様が事業所で使用される電球に対応可能なLED電球を大量にラインナップし、初期投資が不要なレンタルでの取扱いを行なっています。またお客様に最適なLED電球の選定・取付け作業や、万一切れた場合のお届けなど、各種サービスも充実させています。レンタルシステム導入で“どの程度コストダウンが図れるのか”を事前にシミュレーションいたしますので、まずはお気軽にお問合せください。

白熱電球からレンタルLED電球へ交換した場合

(例) JDRハロゲンランプ(50w形)をハロゲン対応LEDランプに交換した場合

電球を1個替えるだけで月に**144**円1年で**1,728**円の経費削減が可能!!



※上記は、1日点灯時間10時間・月30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。

JDRハロゲンランプ(50w形)

1球あたり1ヶ月のコスト

330円

【内訳】
1ヶ月あたり電気料金 264円
消耗交換費 66円

取替え

ハロゲン対応LEDランプ

1球あたり1ヶ月のコスト

186円

【内訳】
1ヶ月あたり電気料金 26円
省エネランプシステム月額料金 126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.sanicleen-kinki.co.jp>
 連絡先 〒564-0043 吹田市南吹田5丁目14番29号
 TEL: 050-3538-3290 FAX: 06-6385-5908

「エアロカートZ」

さらにスタイリッシュに、さらにコンパクトに！ スマートな次世代メンテナンスカート

女性作業者の方でもスムーズに取り回しが可能なコンパクトサイズ。
デザイン性を持たせたフォルムが、スタイリッシュな清掃を演出します。

2013年 2月 発売予定

清掃作業者にも お客さまにも優しい

斜めにデザインされたフロント
パネルはデザイン性だけでなく、
カート前方の視界を確保しています
ので、小柄な女性にも安心して
資機材を運搬していただけます。



BMトートバッグを セットできます

別売のBMトートバッグを
セット可能。
さらに使いやすく、
スタイリッシュに
資機材の運搬が
できます。



BMトートバッグ



5色のカラーバリエーション(目隠し部)

「目隠し部」が5色展開になっているので、
作業区域のカラーゾーニングや使用用途などの分類に役立ちます。

グリーン レッド ブルー イエロー ホワイト

AEROCART Z
TOTAL MAINTENANCE CART BY TERAMOTO

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

多目的洗浄機『Trailstar（トレールスター）』：品番AAP-140



細かな円運動で高速回転（1500min⁻¹） パイルを傷めず安全に洗浄！

トレールスター本製品は、オフィスやホテル、娯楽施設等で多用されているタイルカーペット床の重歩行汚染の洗浄や、商業施設等のワックス塗布床の洗浄・はく離ができる多目的洗浄機です。

先進の揺動技術を駆使！

洗浄部回転軸をマシンモーター軸から偏芯させることで生み出される直径10mmの円軌道が
毎分約1500回で高速回転し、床面を傷めず汚れを強力に除去し、清潔な環境を維持します。

安全設計

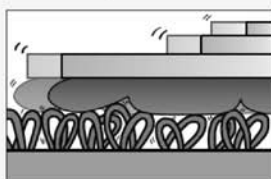
外観はポリッシャーの形状をしていますが、大きな車輪と揺動方式の回転により、横振れせずにはじめての方にも安心して使える画期的な洗浄機です。



■AAP-140仕様

形式	AAP-140
清掃幅	350mm
タンク容量	10リットル
ブラシ回転数 50/60Hz	1430±50min ⁻¹ /1650±50min ⁻¹
走行方式	手動歩行式
電源	単相100V50/60Hz
消費電力	1050W
電源コード	20m
大きさW×L×H	455×670×1075mm
質量	55kg（ウエート含む）
適用パッドサイズ	15インチ

ソフト床 どなたにもプロ並みの仕上がり



パッドの縫製凹部が細かな円運動でパイルを起毛させ、汚れを瞬時にパッドに転写移動させます。どなたにもプロ並みの仕上がりが期待できます。



タイルカーペット洗浄
オフィス、店舗などのタイルカーペットは時間をかけずにスポット洗浄。

ハード床 ハード床にも効果を発揮



アマノ株式会社 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】FPS 製品ニューラインナップ

3つの極意

軽さの極

静かさの極

強さの極



業務用 小型ドライバキューム

極 Series
KIWAMI

効率的で高品質なカーペット
メンテナンスを実現。
使い易さとコストパフォーマンスを
追求したクリーナー登場。

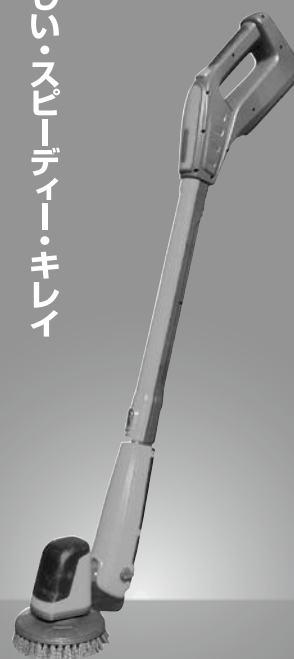


業務用 アップライトバキュームクリーナー

FPS-12RE
FIRST PROFESSIONAL SYSTEM Red Edition

しつこい汚れを狙い撃ち。

簡単・楽しい・スピーディー・キレイ



バッテリー式マルチポリッシャー

SCRUB LAUNCHER
スクラブ・ランチャー



大一産業株式会社

HPアドレス <http://www.daiichisangyo.co.jp>
連絡先 〒650-0022 神戸市中央区元町通5丁目1番20号
TEL: 078-351-2561 FAX: 078-351-2631

「洗濯用洗剤・超濃縮タイプ」

少量・パワフル洗浄!!

洗浄力&
泡切れアップ

約1/3の
使用量

※ヤシノミ洗剤洗たく用液体と比較

サラヤ洗たく用洗剤超濃縮タイプ
商品コード:51696
規格:10L B.I.B.
入数:1



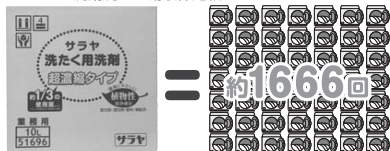
環境にやさしい
植物性
洗浄成分
蛍光剤・漂白剤・香料無配合



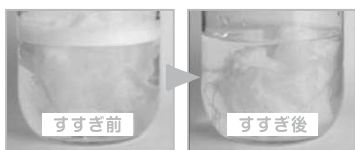
専用詰替容器
商品コード:51697
規格:850mL
入数:10

超濃縮タイプ

当社比 約1/3の使用量。
水30Lで使用した場合、約1666回も使えます。
※ヤシノミ洗剤洗たく用液体と比較



泡切れが良く、洗浄成分が残りにくい



天然由来の洗浄成分を使用

※標準使用濃度
(6mL/30L)で洗たく後、すすぎを行い
泡立ちを確認。

汚れをしっかり吸着

新規採用成分AA*はより油に馴染みやすい分があるため、油汚れと吸着しやすく、2つの親水基を持つことで油を抱え込んだ状態での水への馴染みやすさも優れています。

衣類に付着した汚れにしっかり吸着し、洗濯水中へしっかり引き離すことができます。



※ポリオキシアルキレンアルキルアミン

下記の使用量を目安にご使用ください。

洗たく機 の大きさ	ドラム式	一般タイプ	使用量の目安
	洗たく物量 の目安	水量の目安 (洗たく物量)	
8.0kg	6.0kg	60L(6.0kg)	15mL
6.0kg	5.0kg	55L(4.5kg)	12mL
4.2kg	4.0kg	45L(3.0kg)	9mL
2.2kg	2.0kg	30L(1.5kg)	6mL

サラヤ株式会社

HPアドレス <http://www.saraya.com/>

連絡先 〒546-0013 大阪市東住吉区湯里 2 丁目 2 番 8 号

TEL: 06-6797-2525 FAX: 06-6797-2290

「スマートドライシステム」

スマートドライシステム
SMART DRY SYSTEM

起毛・除塵 ▶ 噴霧

▶ バキューム

新発想「バキュームで洗う」

日常のバキューム作業で美観を向上、高美観での物件維持管理が可能なメンテナンスです。

スマートドライシステムによるドライウォッシュ効果



処理前



処理後3ヶ月経過した状態

時間の流れが逆転し、
徐々に美観が回復向上します。

美観推移

未処理カーペット（時間の経過とともに美観が低下する）



初期状態 → 経過期間

スマートドライシステム（時間の経過とともに美観が向上する）

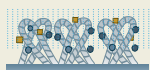


初期状態 → 経過期間

美観向上の仕組み



汚れている状態
パイルが絡み、その上に
土砂が乗っている状態。



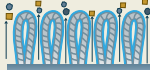
ドライピッカーを噴霧
ドライピッカーが液体の
状態でパイルを覆い、
土砂は液の中に浮遊す
るようにしてパイルから
離れていく。



土砂がパイルから
引き離され脱落
ドライピッカーはパイル
に吸着する性質を持つ
ため、残った土砂も押し
出されるようにパイル
から引き離されダスト
ポケットへ脱落する。



パイルが起毛する
ドライピッカーで覆われ
たパイルは、繊維同士
の絡まりがほどけやす
くなり、バキューム等の
物理力により徐々に起
毛する。



バキュームで土砂が
回収される
パイルが起毛し、パイル
内のエアフローが確保さ
れることで、バキューム
による土砂の回収率が
大幅に上がり、時間の
経過とともに美観が向
上する。

●環境に優しい

水や洗剤の使用量が非常に少ないので、汚水排水
を抑制します。

●カーペットの貼替周期の延長

パイル内の土砂を低減させ、ハードな洗浄の回数
を抑えるのでパイルの損耗を抑制できます。

●最小限の資機材でスタート導入可能

必要なのは、アップライトバキューム・ケミカル・
噴霧器だけです。

ドライピッカー

無リン 環境
ホルモシ PPR シック
ハラス

- スマートドライシステム専用
の美観向上剤です。
- 本品を処理するとバキューム
管理だけでカーペットの美観
が徐々に向上します。
- 除菌効果が得られます。

標準使用量
50mL/m² (原液～10倍希釈)
80～800m²/1本



NET. 4L

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

「ヒールブロック」

便利な多機能ワックス 階段や、歩行導線の部分補修に ポイント補修剤！

ヒールマークを
付きにくく、
付いても
簡単に除去できる
「技あり」
の使い方。

ヒールマークが
付きにくい

「ヒールブロック」



NET.14g



NET.14g

ヒールマークが
簡単に除去出来る

「ポイント補修剤」

W効果

ポイント補修剤をトップコートとして施工する事で、
日常作業のヒールマークの除去性アップ&光沢アップのW効果が得られます。

ポイント補修剤を上手に使う

水の多量使用やはく離ができない場所

階段

OAフロア

床座

リノリウム

特に手作業しかできない階段はお勧めです。

階段の蹴込み部分は靴のつま先跡で結構汚れが目立つもの。

ポイント補修剤のみを塗布すれば、洗剤拭きのみで除去が可能となり、はくり作業が不要です。

時間の制約がある場所

病室

出入り口付近

ショッピングの売り場

長時間営業のお店

ポイント補修剤は、表面洗剤*拭きで除去ができるため作業時間を短縮できます。速乾性で、短時間で高光沢に仕上がります。特に、静かさと作業時間短縮を求める病室のメンテナンスには最適です。

*無臭「ハイブリッドクリーナー」

静電気の発生する場所

エスカレーター前

経路汚染エリア

静電気の発生は、歩行等により傷が入ることによるワックスの皮膜切れが原因です。

日常清掃でポイント補修剤にて補修することにより、簡単に静電気発生を防ぐことができます。



お薦め使用方法

① 初期施工



●はくり又は表面洗剤
「ヒールブロック」を
2回塗布。



●「ポイント補修剤」を
1回塗布。

② 部分補修&経路汚染エリア



経路汚染エリアの場合、「ハイブリッドクリーナー」
100倍で洗浄拭きも水拭き後に、「ポイント補修剤」
を1回塗布します。

③ 全面補修&重汚染エリア



重汚染エリアの場合、「ハイブリッドクリーナー」
80倍で表面洗浄後、「ヒールブロック」を1回、「ポ
イント補修剤」を1回塗布します。

ユシロ化学工業株式会社
〒146-8510 東京都大田区千鳥2-34-16
<http://www.yushiro.co.jp>

東京支店 TEL.(03)3750-1101
名古屋支店 TEL.(052)891-0967
大阪支店 TEL.(072)848-7211
北海道営業所 TEL.(011)742-4966
東北営業所 TEL.(022)297-0577
北関東営業所 TEL.(0285)27-0766

浜松営業所 TEL.(053)436-6291
北陸営業所 TEL.(076)240-6441
福山営業所 TEL.(084)945-0555
広島営業所 TEL.(082)506-1456
九州営業所 TEL.(092)432-9233
テクニカルセンター TEL.(0467)75-0175



ユシロ化学工業株式会社 大阪支店

HP アドレス <http://www.yushiro.co.jp/>
連絡先 〒573-0005 枚方市池之宮3丁目5番1号
TEL: 072-848-7211 FAX: 072-848-7220

「TASKI 自動床洗浄機」



TASKI Advantage

1. 製品ラインアップ（様々な現場に対応できます。）
コード式から登場式まで8種類の洗浄幅洗浄機があります。
2. インテリフロー（速度連動散水量自動調整）※自走タイプのみ
走行速度に応じた散水量で残水が起きにくく、スリップ事故リスクを低減。
3. インテリドース（自動洗剤希釈）※オプション
洗剤（アルカリ・中性）が設定された希釈倍率で供給されます。
4. スクイジーテクノロジー（特殊新型）
V型・W型の新型スクイジーは汚水回収能力が高く、細かな調整も不要です。
5. ダイレクトサクションライン（直線型汚水回収）
汚水回収ホースが直線的なのでゴミつまり等も起きにくく、回収能力もUP。
6. イエローメンテナンスポイント（日常管理）
日常管理箇所を黄色で表しているののでわかりやすく管理しやすいです。
7. ECO モード（静音）※455、755BP、855BP、1255B、4000に採用
病院など音が気になる現場で静音モードが活躍します。
8. シンプルシティ&エルゴノミクス（シンプル&人間工学）
シンプルでわかりやすい操作、人間工学デザインで操作しやすく疲れにくいです。

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

「高純度・高濃度次亜塩素酸消毒水」



水を化学し続けるワックス・メーカー(株)万立^{まんりゅう}からの緊急提言

「ハイバフ光」でお馴染みの(株)万立は、全国の数十の病院に人工透析装置の消毒用として次亜塩素酸水生成装置をお届けし、ご活用頂いております。



この度、(株)万立はノロウイルスを劇的に退治する、医薬品レベルの純粋・次亜塩素酸水の生成に成功しました。

万が一ノロウイルスが発生した際は、至急下記にご連絡下さい。

緊急電話番号 072-977-0898

- ①高純度・高濃度次亜塩素酸消毒水の緊急送付
- ②対処手法のご教授

を、無償で行います。(株)万立の連携先には、実際にノロウイルスが猛威を奮っている現場を沈静化させた経験者が何人もおります。

また、ノロウイルス、インフルエンザのパンデミックの予防をご検討されている場合は、下記にご連絡下さい。

株式会社万立

E-mail : mannryu001@yahoo.co.jp

FAX 072-977-0899

株式会社 万立

HP アドレス <http://www.mannryu.com>

連絡先 〒582-0020 柏原市片山町 13 番 59 号

TEL : 072-977-0898 FAX : 072-977-0899

事務局の紹介

事務局スタッフ

大阪協会

	氏 名
事務局長	渡邊 金靖
事務	中島 陽子
〃	浅野 真弓
〃	船山 恵
〃	藤村 美幸
〃	高橋 克昌

近畿地区本部

	氏 名
事務局長	渡邊 金靖

新任者の挨拶と抱負



お役に立てればと思っております

大阪協会 事務局員 藤村 美幸

はじめまして。藤村美幸と申します。紹介予定派遣で6ヶ月間勤務後、9月から正社員で勤務させていただいております。OBMの仕事に携わり、年間を通して様々な行事があることに驚きました。

私は現在、来年5月に行われる50周年記念行事の各プロジェクトならびに設備保全部会、警備防災部会、公益・契約事業委員会を担当しております。年明けからは、広報委員会も担当させていただきます。

事務作業は勿論のこと、三役会議に同席させていただき議事録の作成、セミナー・講習会・検定試験のお手伝い等、あつという間の毎日ですが、一日も早く諸先輩方に追いつき、会員さんのお役に立てればと思っております。

今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。



20年余の経験を役立てます

大阪協会 事務局員 高橋 克昌

平成3年4月から9年3月までは労務委員として、15年4月から21年3月までは理事（ビルクリ部会、総務友好・労務・広報・建築物衛生管理の各委員会担当）として協会活動に関わり、その後3年間は（一社）関西環境開発センター教育訓練部で安全衛生等の講師を担当し、昨年4月から事務局でお世話になっています。

中国上海で生まれ、引揚げ後は三重県四日市で育ち、現在は奈良市に住んでいます。

趣味はテニス・登山ですが、昨年は4年に一度の関年ということでバスツアーで、四国88箇所（88番大窪寺から1番霊山寺まで順番通り逆にお参りすることで、順打ちの3倍のご利益があると言われていました）参拝をして12月に満願結実しました。

ビルメン入職以前の鉄道、建設会社では多くの事件事故の対応に当たってきました。これと共に20年余のビルメンテナンスの経験を会員各社のお役に立てればと思っています。

どうぞ宜しくお願いします。

会員増強運動のご協力お願い

当協会は今年、設立50年の節目を越えることになります。これもひとえに皆様方のご指導、ご支援の賜物と心より感謝致しております。

さて、この度、当協会では更なる発展を目指し会員企業の増強を図っております。

つきましては、お知り合いの企業様をご紹介しますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

入会についてのお問い合わせ等ございましたらご遠慮なく事務局までお電話ください。

(事務局：電話06-6372-9120)

総務友好委員会

「OBMこみゅにけーしょんずの新春号」をお届けします。

年の瀬に催されたビルの竣工レセプションで文楽の「二人三番叟」を見た。二人の三番叟が鈴を振って種をまく仕草で舞う。一人が疲れると、もう一人が励まし合って舞い続ける。五穀豊穡や子孫繁栄を願う縁起の良い演目だという。鈴の音に新しい年への勇気をいただいた。

師走の総選挙を経て新しい日本の政治を担う主役が決まった。戦後ずっと続いた自民党政治にいや気がさして民主党への政権交代を果たしたが、振り子が再び自民党に戻った。二大政党になるはずだった小選挙区制が逆に12もの政党を作りだした。揺れ動く政治の中で国民の暮らしは良くなるのかどうか。

ともあれ、2013年が明けた。東日本大震災から間もなく2年になるが、復興の文字は遠くに置いたままである。政治が動かなくても人々の営みは休むわけにはゆかない。日々の生活は北風の中でも、時化の海の上でも、吹雪の中でも続く。少しでも復興の灯が輝きをます日がくることを祈りたい。

大阪ビルメンテナンス協会にとって今年大切な年だ。1963年の協会発足から半世紀の節目の年を迎える。「ビルメンテナンス」という言葉がまだ耳慣れない時代。先輩たちは協会を立ち上げ、技術力のアップ、仲間の育成、業界の発展を目ざして活動を開始した。いま会員数は230社にすそ野を広げた。当時は考えられなかった言葉が飛び交う。インスペクション、CS、エコアクション、障がい者雇用、清掃ロボット…。設立当時に比べて業界は発展してきたのか。そこに働く人々の生活は楽になったのか。

新春号では特集記事として、「清掃業」「警備業」「社員のモチベーションアップ」そして「ビルメン業」の展望とサバイバル戦略を正面に据えた。執筆依頼する側も、執筆される方々にとっても重たい課題でした。将来展望が簡単に開けないから経営者は苦労苦心を重ねている。歩んできた50年。これから歩む50年。平坦な道はないが、歩み続けるしかない。新しい年が幸多き年になりますように。

広報委員会名簿

副会長	佐々木	洋信		
委員長	内藤	修平	(理事)	
副委員長	佐々木	和義	(理事)	
	時永	周治	(理事)	
委員	梶山	孝清	杉本	伸司
	仙度	清将	坪野	真樹
	柳木	良浩	福田	和哉
	福本	健司	水谷	篤
	宮本	秀範		