

2021

OBM MONTHLY

Vol. 260 12

大阪ビルメンテナンス協会マンスリー

大阪市西区江戸堀2丁目6番33号 江戸堀フコク生命ビル10F TEL. 06-4256-5371 FAX. 06-4256-5375 E-mail: osakabma@obm.or.jp

www.obm.or.jp

工事業



指定管理業務受託事業



造園緑化事業

弊社は、南海電鉄グループのビル設備管理会社として一九七八年に設立されました。設立時は、南海難波駅を含む南海ターミナルビルの電気・空調・給排水衛生設備の保守管理業務を担い、その後、清掃・警備を含むビルメンテナンス全般に業務を拡大してまいりました。当初は南海電鉄グループからの受託業務が大勢を占めましたが、順次、グループ外のお客様との取引を拡大させていただき、現在では、多くのお客様から、オフィスビル・商業施設・物流施設・病院・公共施設・ホテル等、多種多様な施設の管理を受託させていただいております。

近年、弊社では、「総合運営管理によるワンストップサービス」の強化に注力しております。設備管理・清掃・警備だけではなく、弊社を特徴づける事業をご紹介させていただきます。

〈工事業〉

弊社は、建設業（特定建設業…二十二業種一般建設業…一業種）の許可を受け、設備関係だけでなく建築関係の工事についても対応するため、本社（大阪）・東京支店それぞれに工事専門部門を置いております。物件に常駐する部門が窓口となり、専門部門と連携して施工管理を行うことで、お客様の細やかなニーズにワンストップで対応しながら、高いレベルの安全・品質水準を担保しております。ビルメンテナンス会社の中では、収益

に占める工事収入の比率が高いことが弊社の特徴と言えます。

〈造園緑化事業〉

弊社は、造園工事を行う部門を有しており、管理物件の外構工事・維持管理を行っているほか、フラワーショップの運営もしていることから、屋内共用部・専有部の植栽・緑化装飾についてもご提供しております。新型コロナウイルス感染症の蔓延を受けてオフィスのあり方も激変し、シェアオフィスの新設やフリーアドレスの導入等が進んでおりますが、その中で快適な室内空間へのニーズは一層高まっていると感じております。お客様への積極的なご提案に取り組みでまいりたいと考えております。

〈指定管理業務受託事業〉

弊社では、二〇〇六年以降、公共施設の指定管理業務受託に取り組んでおり、現在、大阪・和歌山・京都・奈良で十四施設（PFI事業を含む）を受託させていただいております。PPP事業部という専門部門を設け、施設ひいては地域の活性化に貢献できるよう、取り組んでおります。南海電鉄グループとして、地域との共働は、積み重ねてきた伝統であり使命であると考えていることから、引き続き地域の皆様のお役に立てるよう、取り組んでまいります。

このほか、マンション管理事業を展開していることに加え、鉄道会社グループに特有の業務として、電車に電力を供給する架線や変電所、踏切設備及び駅務機器等の保守管理業務も行っております。

このようにさまざまな事業を営んでおりますが、そのすべてに共通して最も重要な資源は「人」です。今後、お客様に提供する「ワンストップサービス」の充実に一層注力してまいります。そのためには技術力とホスピタリティを有する「人」の充実が欠かせません。現在、南海電鉄グループでは、『なんかいね』があふれている」を合言葉にブランド戦略を推進しております。社員一人ひとりが、ふだんの仕事においてお客様に「なんかいね」をお届けするべく、取り組んでまいります。

総務部次長 入江 浩介

南海ビルサービス株式会社



災害初期応急期の衛生マニュアル

経営委員会では二〇一九年十一月に大阪府と締結された災害協定を受け、その協定が有効に履行されるものにするために、大阪協会防災アドバイザーの三橋氏主導の下、全国協会が発行された「避難所マニュアル」では触れられていない「在宅避難マニュアル」と「復旧期までの災害時避難所衛生マニュアル」を作成しています。

「在宅避難マニュアル」については災害フェーズにおける「初期」から「応急期」、つまり、公的支援（公助）が開始され、インフラ状況を確認できるまでの期間を想定したものとなっています。

マニュアルの対象者も「誰が清掃を行っても」を論点に置いており、専門知識が必要な作業については省略されたものとなっています。特にページを割いている項目としては携帯トイレの使用方法となっています。

もう一方の「復旧期までの災害時避難所衛生マニュアル」についても災害フェーズの「初期」「応急期」を想定したものとなっており、災害時避難所の上下水道等のインフラ使用が限られている状況下において、ビルメンテナンスの立場から衛生維持をサポートする目的で作成したものとなっています。

どちらのマニュアルも三十ページ程のボリュームとなっていますので、図表や実際に使用する清掃マニュアル等は別添の資料

を作成し、QRコード等で必要な方々へダウンロードしていただける方法を検討しています。

今後、作成したマニュアルの普及や指導については主体をビルクリーニング部会にお願いする事から、十一月にはビルクリーニング部会と経営委員会の合同委員会を開催させていただきます。

経営委員会内ではマニュアルの内容は共有していましたが、ビルクリーニング部会の皆様にご確認いただいたのはこの時が初めてでした。

三橋氏の説明の後の質疑の中で、様々な意見が出ました。特にマニュアルとしての直感性に欠ける事、今後ビルクリーニング部会として何をどうするのかという質問が多かったように思います。

マニュアルの直感性についてはマニュアルの意義目的等の項目は作成する上で、必ず載せなければならずボリュームを減らす事も困難な為、別添資料でマニュアル部分の充実化を今後の課題とし、ビルクリーニング部会への引継ぎについては三橋氏とビルクリーニング部会の話し合いを実施していただくことに致しました。

意見を取り入れ、最終的には皆様の実用に値するマニュアルとして冊子を発行することを目指して経営委員会は活動しています。

(経営委員会委員長 協阪 康弘)

二〇二一年度

第六回 理事会

12月3日(金) 協会会議室

1. 審議事項

① 委員会・部会委員の変更について
・ 警備防災部会（委員の追加）

2. 報告事項

① 退会について
・ 正会員…東洋美工株式会社
12月31日付（清掃業撤退の為）
・ 賛助会員…株式会社レントテックス
12月31日付（分社化部門移管の為）
② 大阪協会新年賀詞交歓会 出欠状況
12月3日現在 出席者数
③ 新年賀詞交歓会（他団体）開催状況
・（公社）全国ビルメンテナンス協会1月19日（水）
・（公社）全国ビルメンテナンス協会1月18日（火）
・（二社）滋賀ビルメンテナンス会1月18日（火）
- ④ 委員会・部会報告
⑤ 第17回全国ビルクリーニング技能競技会
11月25日東京ビッグサイトで開催
1位…テルウェル西日本(株)／長田選手
2位…(株)J R西日本メンテック／佐野選手

3. その他
大阪協会事務局年末年始
12月29日～1月4日
1月5日より業務開始

委員会・部会

- 経営委員会 11月18日(木) 出席者11名 SONO西本町ビル2階 会議室
議案① 災害協定に関する事業について

■広報委員会 12月7日(火) 出席者7名 協会10階 小会議室
議案① こみゆにけしゅん新春号の編集計画について
議案② 「全国こども絵画コンクール」について
12月16日(木) 出席者8名 協会10階 役員室他
議案① 「OBMマンスリー2021年12月号」の編集について
議案② こみゆにけしゅん新春号の編集について

■総務友好委員会 11月7日(水) 出席者14名 美素建物管理株式会社 会議室
議案① 2022年1月13日(木) OBM賀詞交歓会について

■環境衛生委員会 10月14日(木) 出席者9名 協会10階 中会議室
議案① 大阪府との意見交換会について
議案② 感染症講演について
議案③ 外部精度管理実施について

■警備防災部会（全体集会） 10月29日(金) 出席者35名 協会8階 研修室
1 講師
(1) 大阪府警察本部生活安全全部保安課営業第一担当課長補佐 警部 大政 光裕氏
(2) 大阪市消防局予防部予防課担当係長 消防司令 森本 忠志氏
2 講義内容
(1) 適正な警備業の実施について
(2) 最近の火災発生状況等について

■警備防災部会 10月29日(金) 出席者14名 協会8階 研修室
議案① 消防体験教室の報告について
議案② 全体集会について
議案③ 講演会について
11月30日(火) 出席者14名 協会8階 研修室
議案① 全体集会アンケートについて
議案② 講演会について
議案③ 消防用設備の事故について

■設備保全部会 11月9日(火) 出席者15名 大阪市中央公会堂地下1階 大会議室
議案① 各小委員会活動報告について
議案② 現場の課題・ノウハウ蓄積に関する話題について

事務局からのお知らせ

《教育センターだより》

(公財)日本建築衛生管理教育センター
講習会予定

●空調給排水管理監督者（新規）

2022年3月7日(日)～3月8日(日)

於 阪急千里中央ビル

受付 2022年1月13日(日)～1月19日(日)

●統括管理者（新規）

2022年3月9日(日)～3月11日(日)

於 阪急千里中央ビル

受付 2022年1月18日(日)～1月24日(日)

●空気環境測定実施者（新規）

2022年3月14日(日)～3月18日(日)

於 阪急千里中央ビル

受付 2022年1月20日(日)～1月26日(日)

※ 申込期間中、早めにお申し込み下さい。
 詳細・用紙のダウンロード・お申し込みは
 公益財団法人日本建築衛生管理教育センターへ。

ホームページ <http://www.jahmec.or.jp/>
 TEL 06-6836-6605

会員だより

●住所変更

〔正会員〕

- 株式会社ワイテック

〒591-8025

大阪府堺市北区長曽根町 3043-5

TEL 072-250-7796 FAX 072-257-7710

(電話、FAX番号は変更ありません)

(2022年1月6日より)

「令和3年師走に思う」

理事 黒田 泰 壽

「光陰矢のごとし」と申します。今年もあっと言う間に一年が過ぎました。昨年に続き年末のコラム執筆担当となり光栄の至りです。

一年を締めくくりに相応しい内容をとの気持ちで今年も世相を反映した話題となりました。

新型コロナウイルス・東京オリンピック・米中関係・政権交代・地球環境問題・SDGs・気候変動問題など、常時ネット情報も氾濫しており詳しくは述べるまでもなく専門家に委ねたいと思います。

弊社もお陰様で六十周年を迎えました。コロナ禍で行事らしきものは何も出来ませんでした。小生も社会人になって五十年、現役で働き続けることが出来ました。ご縁を頂きました皆様により感謝申し上げます。

生物の習性や原理を理解しておると、必然的に問題が解決できる糸口が見つかります。

今年は蜂に二回も刺されました。八月にスズメバチに、十一月にはアシナガバチに刺されました。蜂は黒色のものを攻撃する習性があります。庭の草引き中に園芸用の黒色の手袋を使用したため手の甲を刺されました。約二か月近く痛い、痒いが続きました。

庭の枯れ葉の掃除中、アシナガバチの巣が木の枝にぶら下がっているのを発見し、取り除き足で踏みつぶしました。

これが間違いのもとで、足で踏み潰すと攻撃フェロモンを出す習性があり、仲間の蜂たちも集まり攻めてきます。「自由で開かれたインド太平洋」のようで決して手前勝手な弱い者いじめはだめ。足で踏みつぶすことは決してしてはなりません。警戒する間もなく顔を刺されました。

「アポトーシス」と言う生命現象をご存知でしょうか。辞典によりますと、生物を構成する細胞が自分の役目を終える、不要になると自ら死ぬ(自殺)現象、細胞死ともいうそうです。

動物の発生過程での重要な現象とされています。最近日本から「コロナが消えた」と話題になっています。デルタ株のコピーミス修復阻害されたのでは、ウイルス自滅説が言われたしました。

人間も老化や脱落死で「アポトーシス」が起こります。自滅現象で無理して引きずり起こす必要は無いのではと思います。

今年は、新型コロナウイルスにより新時代の移り変わり「新業態」を予言しました。デジタル社会(自動化・無人化)に変われば全ての概念が変わるのではないのでしょうか。国際情勢から「経済安全保障」を考慮した経営が求められ、自己利益のみ追及する身勝手な経済活動は許されなくなる節目の年だったような気がします。くる年もよい年でありますように。

労務委員会 労働災害事事故事例

1. 業務災害及び通勤災害数

(2021年11月度発生分より)

- ①報告企業数 33件
 ②業務災害数 2件
 [内 訳] 1ヶ月以上休業見込み 1件
 15日以上休業見込み 0件
 14日未満休業見込み 1件
 ③通勤災害数 0件

2. 事故概要

- ①発生日時 2021年11月10日(水)午後1時10分頃
 ②発生場所 大阪府守口市 オフィスビル
 ③年齢・性別 54歳 男性 設備担当
 ④発生状況 ビル内の巡回点検中、階段を降りる際に2階踊り場から1階の中段程で足を踏み外し転倒。着地の際に右手をつき肘と腰を負傷。
 ⑤症状の状況 右手部打撲傷、右肘骨折、右骨盤部打撲傷
 ⑥原因及び対策 作業等に集中しており足元を見ていなかった。今後は、足元や周りに注意をしながら作業をする。

近畿地区本部だより

第17回

全国ビルメンテナンス
技能競技会 受賞

おめでとうございます!

近畿地区代表の2名が
 ワンツーフイニッシュしました!!

厚生労働大臣賞

長田 千宏 様

テルウェル西日本株式会社 関西支店

東京都知事賞

佐野 守生 様

株式会社J R西日本メンテック

OBM行事予定

12月	25 土	
	26 日	
	27 月	
	28 火	
	29 水	
	30 木	
	31 金	
1月	1 土	事務局休務日
	2 日	
	3 月	
	4 火	
	5 水	
	6 木	
	7 金	
	8 土	
	9 日	
	10 月	成人の日
	11 火	ビルクリーニング技能検定3級実技試験 (～21日)
	12 水	
	13 木	賀詞交歓会、理事会（ホテルニューオータニ大阪）
	14 金	設備保全業務ワーキンググループ会議（別会場）
	15 土	
	16 日	
	17 月	
	18 火	
	19 水	広報委員会 労務委員会（別会場）全協／賀詞交歓会（東京）
	20 木	
	21 金	
	22 土	
	23 日	
	24 月	ビルクリーニング部会（別会場）ビルクリーニング技能検定2級実技試験 (～28日)

K K C お 薦 め 講 習 会 2月・3月

令和4年2月・3月に開催予定の講習会は下記のとおりです。
詳細は、随時会員企業様に郵送している開講案内、またはK K Cホームページ（<https://www.bmkkc.or.jp>）にてご確認ください。

●外国人技能実習制度における養成講習

外国人技能実習制度における養成講習です。
「技能実習指導員講習」
＜日時＞ 令和4年2月10日（木）10時～17時20分
＜会場＞ 江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ 企業内技能実習指導員
「技能実習責任者講習」
＜日時＞ 令和4年2月25日（金）10時～17時50分
＜会場＞ 江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ 企業内技能実習責任者

●貯水槽清掃作業従事者研修

修了者には「修了証書」を交付します。
＜日時＞ 令和4年2月24日（木）9時～17時
＜会場＞ 江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）」第12条の2第1項第5号の登録を受けている事業所及び受けようとする事業所の従事者

●清掃作業従事者研修

修了者には「修了証書」を交付します。
＜日時＞ 令和4年3月15日（火）9時～17時
＜会場＞ 江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）」第12条の2第1項第1号及び8号の登録を受けている事業所及び受けようとする事業所の従事者

●～グループワークで学ぶ～品質管理セミナー入門編

品質管理の基礎知識を理解し、習得するセミナーです。「ビルメンテナンス改善活Q&A」（東京ビルメンテナンス協会発行）を使い事例を交えて解説、次に問題解決のための演習（グループワーク）を行い品質管理の基礎を身に付けることを目的に実施します。
＜日時＞ 令和4年3月16日（水）14時～17時
＜会場＞ 江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ 業務を改善したい・問題を解決したいと考えている方、職位に関係なく、初めて品質管理を学ぼうとされる方など

申込・問合せ先：一般社団法人関西環境開発センター（K K C）教育訓練部
～講習会のご案内はホームページで随時お知らせいたします～
電 話：06-6836-7651 F A X：06-6836-7653
E-MAIL：bmkkc@swan.ocn.ne.jp URL：https://www.bmkkc.or.jp/

おたより紹介コーナー

『おたより紹介』のコーナーへの投稿を募集しています

- 題材…自由。
協会への提言、季節雑感、詩、短歌、俳句、川柳等々、何でも結構です。
- 字数…15字×16～19行の間に、本文、会社名、筆者名を全て記入して下さい。

へんしゅうざっかん

編集雑感

生活用水の確保は都市災害でなにより大切な。知人が長田区で素早く再建したマンションは地下に大きな雨水貯水槽を設け、一階にコンビニを入れた。非常時は住民用の食料庫にする狙いだ。

今年度、当社は大阪市内で公共施設管理を受託したが、オフィスビルと異なり、予防保全の発想が乏しいと痛感する。オフィスは手入れが良ければ家賃は高めに保たれる。費用対効果を長期的に考えて管理する。「寿命がきたら予算つきますから」ってなあ。国も自治体も危機対応を含めた長期視点が欠かせない。

（J・O）

「老朽化した水道管」

和歌山市で水管橋が崩落したニュースに、阪神・淡路大震災で燃えるにまかせた神戸市長田区の姿がよみがえった。消防車が到着しても消火栓から水は出ない。近くの川からポンプでくみ上げるが、天井川で水量は乏しく、火は二日間燃え続けた。

耐用年数を過ぎた老朽水道管の割合は大阪市が四十五％で全国でも突出して高い。当時の神戸市は「山、海へ行く」と呼ばれた積極的な都市経営を誇った。山を削って住宅街を造成し、残土をポートアイランド、六甲アイランド埋め立てに使う。華やかな開発の裏で、古いライフライン更新は後回しにされた。

電気の復旧は早かったが、水道の復旧はズいぶんかった。避難所ではトイレ問題が深刻で、校庭隅に穴を掘ってシートで囲い、椅子の座面をくり抜いた即席便座も登場した。