

O B M MONTHLY

2022
VOL. 266 6

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8F TEL. 06-4256-5371 FAX. 06-4256-5375 E-mail: osakabma@obm.or.jp

www.obm.or.jp

これからの三〇年に向けて

このコラムの題目は「我が社のいちおし」となっています。ところが我が社は、本業である建物設備の維持管理サービスを、安定して顧客に提供し続けているだけの企業です。とても他社に対して秀でるものではなく、また自慢できるようなものはありません。そこで今回は、私が日頃取り留めなく考えていることを短くまとめさせて頂きました。また我が社が大切にしている考え方も記述いたしました。

ビル管理の業界をマーケティングの視点で俯瞰すると、戦後から一九九〇年代は、多くの顧客はビル管理に対して余り興味がなく、しっかりとビル管理を行ってくればそれでよいと言う「製品志向」の時代でした。次の一九九〇年代から二〇二〇年代は建物の開発手法・所有・運営・管理の多様化分業化が進みました。顧客（ビルオーナー・AM会社・PM会社等を含む。狭義の解釈としません）はビル管理に対して相当興味を持つ時代へと変化し、中身をしっかりと吟味、確認を行う「顧客志向」の時代となり、顧客満足度を上げる時代ともなりました。本来この業界はサービス品質の向上に伴い、価格も上がるはずでしたが、様々な要因と国民性もあり、そうはなりませんでした。そしてこれからの時代はコトラーの言葉をお借りすると、マーケティング3.0の時代、つまり「価値志向」の時代を迎えるのだと思います。

私がこの業界に入った頃（約三十七年前）悪くなった設備は、簡単な文章と見積書を提出し改善すれば良かったものです。ただ私は自分の性格も

相まって、お客様に施設の状態をよりよく知って欲しくて、一生懸命説明を行い、幾種類かの選択肢を提案してきました。その姿勢は創業後も変わりませんし、これからも継続していきます。この考え方が顧客志向の時代と合っていたのだと思います。また顧客（ここでは広義の意味である、働くスタッフやテナント様、エンドユーザー並びに建物そのものも含めます）を守るために資源を惜しまず投入し努力をする、と言う気概と行動力が我が社に備わっていたことも、顧客の支持を頂いた重要な要因だと考えています。

さてこれからは価値志向の時代となるのではないかと申しましたが、全てがそうはなりません。これからも顧客志向は続きます。ただ外部環境や顧客の変化、規制緩和又は強化、国民のサービス業に対する認識の変化に伴い、顧客満足と言う価値の定義や基準、優先順位は、それに合わせる形で変化していくのではないのでしょうか。また弛まぬ技術革新により、多彩で安価なセンサーやバッテリー、通信技術が導入され、監視・点検業務は自動化が進むことでしょう。さらには様々な情報を収集・分析・判定・判断・報告・指示を行う業務もAI化される事により、安定したサービスを顧客に提供していくのかもしれない。

データサイエンスの時代を迎え、我々ビルメン業界にも全く新しい視点で、我々の知らないマーケットを造り、サービスを提供するプラットフォームが現れるのかもしれない。いやはやAIにも負けない人の育成は大変です。ただ様々な方々から預かった思いを、次の世代に伝えていくことはこれからも継続していきたいと思っています。

代表取締役社長 土居 博志

川
Mogawa
有限会社ユーリーシステム

～建物設備 管理全般～

YOULEE SYSTEM

有限会社ユーリーシステム



青年委員の募集と
委員会活動について

我々青年委員は、つねに若い力を集結してビルメン業界を盛り上げていこうと奮起しております。自薦他薦問いません、ぜひ青年委員会に参加してください、お待ちしております。とりあえず、大阪ビルメンテナン協会での活動を始めてみたいとお考えの方はまずは、青年委員から当協会の活動を始めてみてはいかがでしょう？ まだまだ若い方の力が足りておりません。よろしく願います。

コロナ禍もようやくひと段落落ち着きそうな気配が世間にも見られるようになってきました。人流規制も解除され、さらには今月からは海外からの観光客の受け入れも開始することが決まり、一足先に留学生や技能実習生や特定技能外国人も入国しており、ビルメン業界にとつては人手が少し回復する嬉しいニュースもありました。国内旅行もGotoトラベルの復活により、ホテルの稼働率が上がり、我々のベッドメイクの仕事も、稼働率とともに忙しくなりつつあり、そして先に述べた外国人留学生もアルバイトとして戻ってきてくれて、助かっています。

青年委員は、ここ二年ほどコロナ禍の中、断続的に活動を行ってまいりました。今年度はより一層の躍動感ある活動で協会、業界に貢献していきたいと思えます。

我々の活動の目的は、若手の業界活動への勧誘や、将来の大阪ビルメンテナン協会を担う人材のネットワークを広げることです。更にそれらを全国のネットワークにまで広げることです。そしてビルメンテナン業界の未来などについて貢献するための調査・研究活動です。

この中で、全国にわたるビルメンテナン業界における若手中心のネットワークを構築することが重要な目的でありましたが、

このコロナ禍では思うように開催ができずになりました。今年は、ようやく青年部ビルメンテナン全国大会は、兵庫県において昨年のオンラインプレ大会に引き続き、本大会を開催する予定です。各道府県から青年部に所属するメンバーが参加し、各地の業界の情勢や意見交換を闊達に行い、交流や今後のビルメン業界における新しい活動について情報交換など行う予定です。

しかし一方、早々に協会活動の大きな行事である天神祭りの清掃ボランティアとビルメン神輿が中止となつてしまひ残念な限りです。

今後、調査研究としての活動にも力を入れていく予定です。

現在ビルメン業界だけでなく、日本経済全体が直面する、不安定な景気の先行き、外国との貿易が不安定になり、さらには価格の上昇や人材不足と人件費上昇などの困難を克服するための手段を研究して、すこしでもビルメン業界の発展に貢献すべく、乗り越えるための手段を準備していく必要があります。

特に人材不足はビルメン業界にとつても重要な課題であり、技能実習生、留学生や特定技能者などの外国人雇用について、様々な研究や現地での視察も含めて調査を行っていきます。ビルメンテナン業界で活用できる情報を協会の皆様に提供できるように勉強いたします。

さらには、昨年も書きましたが、時勢であるデジタル化による情報の整理など、より効率のよい動きができるようなシステムの導入についてもいろいろな具体策を研究しておりますので、また広報関係に報告したいと思います。

（青年委員会 委員長 梶山孝清）

労務委員会 労働災害事事故事例

(2022 年 5 月度発生分より)

1. 業務災害及び通勤災害数

- ①報告企業数 38 件
- ②業務災害数 3 件
- [内 訳] 1ヶ月以上休業見込み 2 件
- 15 日以上休業見込み 0 件
- 14 日以下休業見込み 1 件
- ③通勤災害 1 件

2. 事故概要

- ①発生日時 2022 年 5 月 29 日（日）午後 1 時頃
- ②発生場所 大阪市浪速区
- ③年齢・性別 61 歳 女性 清掃担当
- ④発生状況 右手に雑巾を持ち、左手に掃除機とモップを持った状態で扉を開けホール内に入って行った際に、そのまま前方に転倒し、右膝を床面に打ち付けた。
- ⑤怪我の状況 右膝骨折 休業 31 日以上
- ⑥原因及び対策 両手に清掃道具を持っていた為、転倒した際に手をついてかばうことができずに、右膝を強打してしまったと考えられる。両手がふさがりような不安全な行動をせず、台車又は、清掃ワゴン等を用意して作業を行うように指導した。

近畿地区本部だより

- 第16回ビルメンこども絵画コンクール応募のお願い
- ・テーマ 『未来のおそうじ』 ～安心して住み続けられる私たちの環境～
- ・応募期間 7月15日（金）～9月16日（金）当日消印有効
- ・応募対象 小学生及び幼児 1人1点…ハつ切り画用紙（27cm×38cm）
- ・応募方法等 全国協会ホームページ（https://www.j-bma.or.jp/concours_top/）
- をご確認の上、応募用紙をダウンロードしてください。

／応募者全員に参加賞アリ／
詳細は下記よりご覧ください。
第16回ビルメンテナンこども絵画コンクール特設サイト
https://www.j-bma.or.jp/concours_top/

- 「建物の仕組みと維持管理」建物管理の参考書」発刊のお知らせ
- 施設保全担当者やビルメンテナン事業者が同じ目線・同じ言葉で、施設保全に対する共通認識を持つことに特化したマニュアルを作成いたしました。
- 会員の皆様には、6月10日便の定期便にて1冊贈呈いたしております。

なお、WEB版での公開もしておりますので、
全国協会ホームページ（<https://www.j-bma.or.jp/topics/62482>）より
お申込みの上、ご利用ください。

「いいことあるぞ、ミスタードーナツ」

理事 池井 利充

おなじみのフリーズだが、コロナ禍の中、昨年創業五十周年を迎えている。私自身、このフランチャイズ事業に携わって三十年になる。

このところ業績は好調を持続しているのだが、その要因には、一つ一つのドーナツが、ほんとに美味しくなっていることがあげられる。三十年やって

いる私が言うので間違いない。あまり知られていないのだが、ドーナツはほとんどの店舗で手作りしている。原材料は粉の状態です入れ、仕込む際に、粉温と室温をその都度測定し、そこから仕込み水の温度を求め、粉と水を合わせて規定の速度とタイムでミキシングする。そして出来上がった生地を専用のホッパーに移し替え、設定された油温とタイムで、ひとつずつこまめに手作業でフライングしていく。次はフィニッシングといって、フライ後のドーナツにシユガーをまぶしたり、チョコレートをコーティングしたり、クリームを注入したりしてそれぞれの商品に仕上げていく。こちらもすべて手作業だ。でき上がった商品には、品質保持時間が決められていて、それらもすべておいしさの秘訣になっている。販売方法には2通りあって、対面販売とセルフタイプに分かれる。店舗設計の段階で適性に合わせて選択する。どちらが良いというのはないが、既存店のセルフショーケースはコロナ対応でオープンからスライド扉形式に変更された。短期間のうちに全国の店舗が、

本部コストで取替工事が実行されたのには正直驚いた。安全、安心には細心の注意を払っている。衛生管理は、マニュアルで管理し、外部委託により立ち入りチェックが入り、点数化され可視化される。当たり前だが基準はかなり厳しい。

接客には、モチベーションを上げるための販売コンテストがある。全国の地域に分かれて実施され、最終的にはその年の日本一が決まる仕組みにもなっている。全国の入賞者にはハワイ旅行の副賞がある。アルバイトの学生も多く選ばれ、「いいことあるぞ」にもなっている。お客様アンケートから、店舗のトイレに対する意見が多く寄せられた。一年かけて、全国一斉にトイレの改修工事が行われた。素早い対応の刷新と老朽化を改善するために、リフレッシュ工事を想定している。店舗運営は本場に難しい。ミスタードーナツの事業理念に「客の心を心とせよ」がある。

一人ひとりのお客様に「心から尽くしきること」がミスタードーナツの社会的使命であり、この理念が、一人ひとりの気持ちの中に息づいている。ドーナツブームやドーナツ戦争はこれまで幾度となく経験してきた。「楽して成功、簡単にできる」はない。効率化ばかりを狙うと大切なプロセスを忘れるがちになる。ミストは次の五十年に向けて走り出している。

お知らせ

公益・契約委員会

2022 年度
天神祭神輿巡行・
清掃ボランティア



開催中止について

平素は協会活動にご理解・ご協力を頂き誠に有難うございます。

このたび、大阪天満宮より本年度の天神祭についての基本方針（規模縮小開催・花火中止）が発表されました。それを受けて、例年7月23日～7月26日にかけて会員企業の皆さまにご協力いただいております、天神祭神輿巡行・清掃ボランティアも中止となりましたことをご報告させていただきます。

参加をご予定くださっておられた皆様には誠に申し訳ございません。心より深くお詫び申し上げます。

今後とも当協会の活動にご協力くださいますよう何卒どうぞよろしくお願いいたします。

会員だより

●代表者変更

〔正会員〕

- ・昭和メンテナンス株式会社
(新) 代表取締役社長 吉川 裕建
(旧) 代表取締役社長 吉川 麻美子

(2022 年 5 月 1 日より)

●住所変更

〔正会員〕

- ・株式会社カンソー
〒557-0015
大阪市西成区花園南 1-4-4
TEL 06-6658-1555 FAX 06-6658-6606
(電話、FAX 番号は変更ありません)

(2022 年 3 月 14 日より)

- ・株式会社 CBS ファシリティーズ
〒550-0015
大阪市西区南堀江 1-12-19
四ツ橋スタービル 4 階
TEL 06-6467-8080 FAX 06-6467-8088
(電話、FAX 番号は変更ありません)

(2022 年 6 月 20 日より)

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

●貯水槽清掃作業監督者（再）

8 月 18 日(木)～8 月 19 日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 6 月 28 日(火)～7 月 4 日(日)

●貯水槽清掃作業監督者（新規）

9 月 13 日(火)～9 月 16 日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 7 月 26 日(火)～8 月 1 日(日)

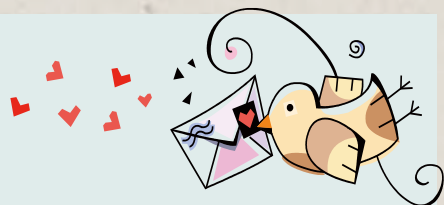
※ 申込期間中、早めにお申し込み下さい。
詳細・用紙のダウンロード・お申し込みは
公益財団法人日本建築衛生管理教育センターへ。

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

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。



OBM行事予定

6月	25 土	
	26 日	
	27 月	万博推進委員会
	28 火	環境衛生委員会／施設見学会（なら歴史芸術文化村）
	29 水	警備防災部会
	30 木	
7月	1 金	三役会議・理事会
	2 土	アビリンピックおおさか 2022（ポリテクセンター関西）
	3 日	
	4 月	
	5 火	ビルクリーニング技能検定随時3級（～6日、8日）
	6 水	
	7 木	優良社員表彰式（ホテルビナリオ梅田）
	8 金	
	9 土	
	10 日	
	11 月	
	12 火	ビルクリーニング部会 アビリンピックおおさか 2022 表彰式（エルおおさか 南ホール）
	13 水	公益・契約委員会
	14 木	賛助会世話人会／賛助会ミニ展示会・講習会
	15 金	
	16 土	
	17 日	
	18 月	海の日
	19 火	労務委員会 設備保全部会
	20 水	広報委員会 環境衛生委員会 KKCポリッシャー基本実技講座
	21 木	全協総会（徳島） KKC清掃作業従事者研修／実技（レディースコース）
	22 金	
	23 土	
	24 日	

KKCおすすめ講習会 7月・8月

令和4年7月・8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KKCホームページ（<https://www.bmkkc.or.jp>）にてご確認ください。

- ポリッシャー基本実技講座
ポリッシャーを正しく安全に使えるようにすることを目的に開催。ポリッシャーに関する知識・基本操作を学んだ後、少人数で実技の反復訓練を行います。
＜日時＞7月20日（水）13時～17時
＜会場＞江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞ポリッシャーの基本的な操作方法を正しく習得したい方など
- 清掃作業従事者研修（レディースコース）
女性が参加しやすいよう、講師は清掃現場で長年監督者として現場をまとめてきた女性（2名）で、午後2回の研修としました。修了者には「清掃作業従事者研修修了証書」を交付します。
＜日時＞7月21日（木）・27日（水）2日間共13時～17時
＜会場＞江戸堀フコク生命ビル講習会場
＜対象＞女性のみ、クリーンクルーのリーダークラスやその候補者
- 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。
「生活指導員講習」
＜日時＞8月8日（月）10時30分～16時50分
＜対象＞企業内生活指導員
「技能実習指導員講習」
＜日時＞8月9日（火）10時～17時20分
＜対象＞企業内技能実習指導員
「技能実習責任者講習」
＜日時＞8月10日（水）10時～17時50分
＜対象＞企業内技能実習責任者
＜会場＞全て和歌山城ホール（和歌山市）
＜申込＞KKCホームページからお申し込みください。
- 令和4年度 警備員現任教育
KKCで実施する「令和4年度 警備員現任教育」は下記日程の10回です。「教育実施証明書」は、受講された時間分で当日交付いたします。
開講案内は7月1日付「KKC通信」に同封いたします。申込受付開始日は開講案内でご確認ください。
■基本教育（4H）
＜会場＞全てエル・おおさか
＜時間＞全て9時25分～14時40分
①10月4日（火）②11月21日（月）③11月22日（火）
④12月14日（水）⑤12月15日（木）
■業務別教育（6H）
＜会場＞全てエル・おおさか
＜時間＞全て9時25分～17時
⑥10月3日（月）⑦11月7日（月）⑧11月8日（火）
⑨12月12日（月）⑩12月13日（火）

申込・問合せ先：一般社団法人関西環境開発センター（KKC）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 FAX：06-6836-7653
E-MAIL：bmkkc@swan.ocn.ne.jp URL：https://www.bmkkc.or.jp/

へんしゅうざっかん

編集雑感

ブックマッチの
思い出

昔、喫茶店でもらって集めた
こともあるブックマッチの国内
生産が六月で終了するそうです。
ジッポーはオイルが切れたり
石を変えたり、しまいにやなく
してしまうので、結局百円ライ
ターを使うんだけど、何にもな
いときにタダでもらえるブック
マッチは有難かったものです。

箱入りの木軸ではなく、二つ
に折り畳んだ表紙に挟まれた紙
製のブックマッチを指ではじい
て火を着けたり、ブックマッチ
を全部燃やして花火の時にはも
使ったりと、気軽に使えるアイ
テムでした。

昔は、ガスコンロやストーブ
の着火にもマッチを使うことも
あり、また、日本は三大マッチ
製造国のひとつに数えられたと
きもあったそうです。

一日三箱の喫煙習慣がなくな
り、バーベキューの火起こしも
しなくなり、今ではすっかり火
を使わない生活となつてしま
いました。

タバコを吸えなくなった喫茶
店は灰皿を置かなくなり、ブッ
クマッチを見かけるシーンもな
くなり、あの懐かしい匂いも思
い出となりました。

（Y.S）