

O B M MONTHLY

VOL. 277

2023

5

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



弊社は竹中グループの建物管理会社として1969年に創立、本年3月に54周年を迎えました。昨年8月には、本社および東京本店を竹中工務店と当社が共同所有する「竹中セントラルビルサウス」に移転し新たな環境で業務をスタートしました。今回は、その新オフィスと「竹中セントラルビルサウス」での新たな取り組みについてご紹介します。

■ABWの実践による働き方改革

新しいオフィスの特徴として、まずABW (Activity Based Working) が挙げられます。これは、仕事の内容に合わせて時間や場所を自由に選択できる働き方で、最適な環境を選ぶことで仕事の効率を高めるという考えのもと、執務席だけでなくその日の状況に合わせて働く場所を選択できるシステムです。

執務席のほか、個人ブースやファミレスブースなど、書類作成やオンライン研修受講など個人業務に集中できるブースも設置しています。従来の固定席がなくなったことで、固定電話機も廃止となり、PCやスマートフォンでの電話応対に置き換わりました。

ちょっとした打合せや談笑も可能なコミュニケーションスペースやフリースペースも設置されており、偶発的なコミュニケーションにより、社員同士の新しい「つながり」の形が生まれてくるのが期待されています。

■先進的建物管理の実証

当ビルには、竹中工務店と当社の共同研究により開発が進められている、スマートビルなどの運用・管理のための先進的技術を実装しています。中央監視システムやさまざまなIoTセンサーから得られる設備機器の稼働状況や環境データを活用し、以下の2つに視点をあてた技術が適用されています。

①運用段階で更なる改善が可能な脱炭素社会のオフィスビル

(脱炭素化を目指す)
「外装の高性能化」「高効率熱源の導入・照明のLED化」「外気導入量制御」「太陽光発電の導入」「自然換気の導入」を進めることにより、CO2排出量を既存建物の改修前実績値から約50%削減しました。運用により得られたデータを活用した更なる改善により、長期的なCO2削減のモデルになることを目指しています。

②スマートビルの開発・実証の場

脱炭素化の実証として、AI技術を活用した全方位カメラ画像解析情報(位置情報や明るさなど)を活用し、照明・空調をクラウド側から制御することで、建物の省エネと快適性を両立していきます。運用管理の実証としては、設備管理・警備・清掃においても、AI・IoT・ロボットの活用を推進し、業務の生産性の向上を図っていきます。

今後、当社と竹中工務店は、この「竹中セントラルビルサウス」をさまざまな先端技術とともに成長し進化するオフィスビルと位置付け、関連する技術の開発を継続的に展開し、スマートビルの運営・管理が実践されたモデルケースとして提案していきます。

大阪オフィスのことではないのが少々残念ですが、大阪本店のほか全国の支店においてロボットの実証やIoTセンサーの活用、データマイニングなど先進的建物管理に取り組み、次世代建物管理のカタチづくりを進めています。

大阪本店次長 大嶋 直樹

株式会社アサヒファシリテイズ



広報委員会よりお知らせ

OBM フォトコンテスト各賞受賞の皆様
おめでとうございます！

優秀賞	巡回者たち～人とロボットと	太平ビルサービス大阪株式会社	土居 力 様
優秀賞	コロナバスターズ	太平ビルサービス大阪株式会社	井上 勇輝 様
優秀賞	見つめる先に	平和興業株式会社	岩崎 俊之 様
佳作	ミレー「落葉拾い」	太平ビルサービス大阪株式会社	西藤 浩嗣 様
佳作	隅っこもピッカピカ	星光ビル管理株式会社	川上 友貴 様
佳作	背負い式(コードレス)掃除機で安全に除塵作業	星光ビル管理株式会社	池田 真也 様
佳作	実技研修中	星光ビル管理株式会社	上西 勇志 様

事務局からのお知らせ

●建築物ねずみ、こん虫等防除業の従事者研修会開催のご案内

- 開催日：6月22日(木)
 - 時間：9時～17時40分(受付は8時40分から)
 - 会場：(一社)大阪ビルメンテナンス協会
大阪市西区江戸堀 2-6-33 江戸堀フコク生命ビル8階 TEL (06) 4256-5371
 - 定員：新規講習・再講習 各25名【先着順】
 - 受講料：5,500円(税込) ※テキスト代は別
 - 締め切り：6月12日(月) ※定員に達し次第、締め切らせていただきます
- ※詳細は、大阪ビルメンテナンス協会ホームページ <https://obm.or.jp/> をご覧ください

2022年度

第11回 理事会

5月25日(木)

ホテルニューオータニ大阪

1. 審議事項
①委員会・部会の変更
2. 報告事項
①総会スケジュール予定
②役員互助会収支報告
③管財業務についての結果報告書
3. 全協(訓練センター)事業報告
①第18回全国ビルクリーニング技能競技会(11月16日)
近畿地区予選会 5月26日
(大阪4社・京都1社 7名)

5. 4. その他
次回以降の予定
○6月15日(木)
理事会(記念式典前)
○7月6日(木)
14時～三役会議
15時～理事会



委員会・部会

■広報委員会

5月22日(月) 出席者7名 協会8階 中会議室

議案① OBMマンスリー2023年5月号の編集、校正について

議案② こみゆにけしよんずんずん盛夏号VOL.102の編集について

議案③ 60周年記念誌の編集について

議案④ フォトコンテストについて

■環境衛生委員会

2月24日(金) 出席者9名 協会8階 中会議室

議案① 理事会報告について

議案② アスベスト会議報告について

議案③ 大阪健康安全基盤研究所施設見学について

議案④ 講演会開催の検討について

3月7日(火) 出席者6名 大阪健康安全基盤研究所(大阪市)

議案① 飲料水外部精度管理結果報告会

議案② アスベスト講習会の準備について

議案③ 万博について

4月17日(月) 出席者9名 協会8階 研修室

議案① 理事会報告について

議案② アスベスト講習会の反省会について

議案③ 来期予定の確認について

■公益・契約委員会

3月14日(火) 出席者16名

議案① ビルメン社会貢献セミナーについて

議案② アビリンピックおおさか2023について

議案③ 天神祭について

議案④ 事業計画について

議案⑤ 契約推進事業について

■警備防災部会

(警備員指導教育責任者実務研修会) 4月19日(水) 出席者41名 協会8階 研修室

1. 担当講師

①警備防災部会専門委員 井上 登志正

②警備防災部会専門委員 松田 宝衣知郎

2. 研修内容

○営業所における警備員指導教育責任者の業務等について

①法定備付書類作成上の注意事項等について

②立入検査の準備について

4月19日(水) 出席者14名 協会8階 研修室

議案① 「警備員指導教育責任者実務研修会」について

議案② 全体集会について

議案③ 消防体験教室について

議案④ 見学会について

議案⑤ 外部講師講演会について

■設備保全部会

4月20日(木) 出席者15名 協会8階 研修室

議案① 各小委員会活動報告について

議案② 事業計画について

セミナー

ビル関連ソリューションのご紹介 アイテック阪急阪神株式会社

訓練センターだより

■2023年度ビル設備管理技能検定受験準備「実技」講習会(2級)のご案内

【近畿地区】 ※1級は東京のみです。 ※学科講習会はありません。

・受付期間 6月30日(金) 必着

・講習日程 8月21日(月)～23日(水)

※定員に達しない場合、開講しない場合もございます。

※詳細及び受講案内をご希望の方は、訓練センターホームページ(<https://www.bmtc.or.jp/>)からダウンロードをお願いいたします。

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 (再)
7月20日(木)
於 阪急千里中央ビル
受付 5月31日(木)～6月6日(火)

●清掃作業監督者 (再)
7月21日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月1日(木)～6月7日(火)

●清掃作業監督者 (新規)
7月24日(月)～7月25日(火)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月1日(木)～6月7日(火)

●統括管理者 (新規)
7月26日(水)～7月28日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月6日(火)～6月12日(月)

●建築物環境衛生管理技術者
8月22日(火)～9月8日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月8日(木)～6月14日(火)

●空気環境測定実施者 (新規)
7月31日(月)～8月4日(金)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月8日(木)～6月14日(火)

●空気環境測定実施者 (再)
8月7日(月)～8月8日(火)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月15日(木)～6月21日(火)

●空調給排水管理監督者 (新規)
8月9日(水)～8月10日(木)
於 阪急千里中央ビル
受付 6月20日(火)～6月26日(月)

●排水管清掃作業監督者 (新規)
9月11日(月)～9月14日(木)
於 阪急千里中央ビル
受付 7月20日(木)～7月26日(火)

※ 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 <https://www.jahmec.or.jp/>
TEL 06-6836-6605

会員だより

●代表者変更

〔正会員〕
・OS共栄ビル管理株式会社
(新) 代表取締役社長 藤原 聡 様
(旧) 代表取締役社長 千野 浩司 様
(2023年4月27日より)

・東宝ビル管理株式会社
(新) 代表取締役社長 持田 幸彦 様
(旧) 代表取締役社長 松本 雅文 様
(2023年5月15日より)

「サウナイキタイ」

理事 米澤 勉

「サウナイキタイ」というアプリを友人から教えてもらった。全国のサウナ情報が一万件登録されており、愛好家たちが感想や写真などを投稿している。

先日このアプリで、銭湯文化の聖地的存在「サウナの梅湯」を発見した。ドラマ「サ道」で紹介されたこともあり、かなり人気が高い。気になったら即行動である。2日後の日曜日、朝5時台の始発で向かうことにした。京阪清水五条駅に着いたら、鴨川に架かる五条大橋を渡り、高瀬川の流れて沿って南へ歩くと現れる。「ゆ」の暖簾がかかった昭和レトロな白い建物、それが「サウナの梅湯」。暖簾をくぐると、若い男女が笑顔で迎えてくれた。男性がオーナーさんらしい。梅湯の歴史は古く創業は明治時代。一時は赤字経営が続き廃業寸前のところを、当時20代だった現オ

ナーさんが引き継いだそう。かつて番台があった場所には、背中に梅湯と大きく描かれたTシャツやタオル、シールなどが所狭しと置かれていた。浴場は、これぞ昭和の銭湯という感じ。なんだかとても落ち着く。空色のモザイクタイル貼りの浴槽、黄色のケロリン桶、青と赤のカーンの洗い場、奥にはサウナと水風呂が見える。壁面に描かれた松の木は、日本に3人しかいない銭湯ペンキ絵師、田中みずきさんの作品とのこと。地下から汲み上げた天然水を薪で沸かしているそうで、とても優しい感じのお湯だった。壁に貼られた梅湯新聞に見入ってしまった、のぼせそうになってしまった。サウナはこじんまりしていて8名定員、順番を待って入ることができた。

中はヒノキのいい香りに包まれていた。テレビは無く、耳を澄ますと心地よいジャズがかかっている。温度計は11.1度を指していた。高温なので短時間でも充分に汗をかける。目を閉じて静かに8分過ごした。水風呂は、岩張りの壁面から滝のように水が流れている。水風呂もしっかり冷たいのに肌に優しい感じがした。最後に昭和レトロな瓶ジュース(シーホープみかん水)を飲んで、記念に梅湯タオルを買った。外へ出ると、心地よい春のそよ風が吹いていて、火照った身体を冷ましてくれた。高瀬川が流れる木屋町通りをゆっくりと歩き、古き良き京都の下町の雰囲気を楽しんでから、電車で大阪へ帰った。全国には聖地と呼ばれるサウナがたくさんある。次はどこにいくかな。皆様もぜひ「サウナイキタイ」を検索してみてください。

近畿地区本部だより

2023 年度 ビル設備管理技能検定 1・2 級のご案内

- 受付期間：6月7日(水)～23日(金)【消印有効】
- 受検票交付：7月28日(金)
- 学科(1・2級)・実技ペーパーテスト(1級)：9月3日(日)
- 実技試験：8月25日(金)～9月5日(火) 予定 ※指定された受検日は変更できません。
- 合格発表：10月31日(火)
- 送付先：〒116-0013 東京都荒川区西日暮里 5-12-5 ビルメンテナンス会館 5F
公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 技能検定係
※簡易書留又は宅配便(メール便除く)にて受付期間中の消印・受付印ある物のみ有効

※受検案内・申請書は全国協会ホームページ(<https://www.j-bma.or.jp/>)に「資格/講習/検定/ビル設備技能検定」というリンク先がありますので、検索エンジンを使用せず、必ず全国協会ホームページから接続してダウンロードしてください。

OBM行事予定

5月	25 木	理事会・通常総会（ホテルニューオータニ大阪）
	26 金	ビルクリーニング技能競技会近畿地区予選会
	27 土	
	28 日	
	29 月	
6月	30 火	
	31 水	KKC 通常総会
	1 木	
	2 金	
	3 土	
	4 日	
	5 月	
	6 火	
	7 水	
	8 木	
	9 金	労働安全大会（ドーンセンター）
	10 土	
	11 日	
	12 月	ビルクリーニング技能検定基礎級
	13 火	ビルクリーニング技能検定随時3級（～14日・16日）
	14 水	
	15 木	理事会・OBM 創立 60 周年記念式典（リーガロイヤルホテル大阪）
	16 金	
	17 土	
	18 日	
	19 月	広報委員会 総務友好委員会 賛助会世話人会
	20 火	経営委員会 公益・契約委員会 KYT・危険予知訓練とリスクアセスメントセミナー
	21 水	設備保全部会
	22 木	防除作業従事者研修
	23 金	ビルクリーニング部会（別会場） KKC トイレ基礎講座
	24 土	

K K C お 薦 め 講 習 会

令和 5 年 6 月・7 月に開催予定の講習は下記のとおりです。
詳細は、随時会員企業様にお送りしている開講案内、又は K K C ホームページ（<https://www.bmkkc.or.jp>）にてご確認ください。

- トイレ基礎講座
トイレ清掃作業の基本を学びたい方が対象です。洗剤メーカー担当者から、トイレで使用する洗剤の種類と建材に対する適・不適などについて、長年現場の管理者として作業と指導を行ってきた講師から、作業の手順やポイントなど実務作業について説明します。
<日時> 6 月 23 日（金）13 時～17 時
<会場> 江戸堀フコク生命ビル講習会場
- 清掃業務管理責任者 レベルアップ研修
ビルクリーニング現場責任者としての役割と職務を認識したうえで、C S やクレーム対応、安全対策などを身につけて、責任者自身のレベルアップと現場での指導に役立てていただくことをねらいに実施します。
<日時> 6 月 26 日（月）9 時 30 分～17 時
<会場> 江戸堀フコク生命ビル講習会場
<対象> ビルクリーニング現場責任者やその候補者、本社管理部門担当者など
- 清掃作業従事者研修（レディースコース）
「建築物衛生法」における、建築物清掃業及び建築物環境衛生総合管理業の登録要件の 1 つである「清掃作業従事者研修」を各事業主に代わり実施します。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わってきた女性（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 25 日（火）・31 日（月） 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
- 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 26 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
- 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。
（会場：①はコラボしが 21、②は京都教育文化センター）
「生活指導員講習」
<日時> ① 6 月 12 日（月）10 時 30 分～16 時 50 分
② 7 月 10 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> ① 6 月 13 日（火）10 時～17 時 20 分
② 7 月 11 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> ① 6 月 14 日（水）10 時～17 時 50 分
② 7 月 12 日（水）10 時～17 時 50 分
<対象> 企業内技能実習責任者
- 派遣元責任者講習
労働者派遣事業に必要な派遣元責任者講習です。「労働者派遣事業関係業務取扱要領」で定められた時間と内容で実施し、講習当日の最後に労働者派遣事業の許可申請・更新の手続及び派遣元責任者の就任のために必要な「受講証明書」を交付します。
<日時> 6 月 27 日（火）9 時 30 分～17 時 15 分
<会場> 江戸堀フコク生命ビル講習会場
<申込> K K C ホームページからお申し込みください。

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も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

「見せてもらおうか、ChatGPTの性能とやらを」

「ビルメンテナンス業とは、建物のお手入れや修理をするお仕事です。古くなった建物をきれいにすることや、修理することは重要です。さらに、大きなビルやお店が増えているのでビルメンテナンスの仕事は今後も必要になります。また、エネルギーを節約するためには、ビルの管理やメンテナンスが重要になります。法律や環境の規制も厳しくなっていて、建物を安全に保つためにもビルメンテナンスの仕事は必要になります。」

右記の文章は、今話題の ChatGPT を使用して作成した文章である。メッセージボックスに「ビルメンテナンス業の将来性について、200 字に要約、こどもがわかるように」と、入力していくと先ほどの文章が出来上がった。時間は 2 分ほどである。普段、私が文章を作成するのに要する時間と比べると、驚くべき時間短縮である。ChatGPT は、文章の作成だけでなく、Excel の関数やプログラミング言語のコードを書かせる使い方もできるらしい。このような AI ツールの進歩は今後、私たちの日常生活や仕事に大きく影響することは間違いないだろう。さまざまな問題が取り上げられているが、積極的に活用していると思う。

ちなみに、ChatGPT は与えられた指示に応じて、文章の語調や構成を調整する柔軟性を持っている。例えば「小説風にまとめて」と伝えると、より物語性や文学的な要素を取り入れた表現や手法を用いた文章を生成する。以下の文章は、ChatGPT に「大阪ビルメンテナンス協会について、200 字に要約、〇〇風にまとめて」と入力し作成された文章である。〇〇風がなにかわかりますか？

「大阪ビルメンテナンス協会。その名は、建物管理のスペシャリストたちが集う最高の組織！驚異的な技術と情熱が炸裂する。迫り来る危機、困難に立ち向かい信頼と安全を守る。感動のストーリーが織りなす、ビルメンテナンスの舞台裏。壮大なスケールで描かれる絆と成長の物語。ビルメンテナンスの世界に飛び込み、感動の一面を体感せよ！」

わかりましたか？

正解は、「映画の宣伝風にまとめる」でした。

（Y・R）