

OBM MONTHLY

2023
VOL. 279 7

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



（1983年4月登録）や計量証明事業（区分：濃度 水中および土壌中の物質の濃度に係る事業 1999年9月登録）により、飲料水の品質検査をはじめ、空調水、プール水、湧水、排水など幅広い水質検査を行うことができるようになりました。1986年1月には奈良市の富雄に移転し、現在は業務推進室技術管理課の水質検査室として業務を行っています。

弊社の水質検査室の特徴として、ビルの中の水に関わる規制および水質保全上の諸問題について改善提案等を提供するなど、保全サポートを実施している点が挙げられます。単に水質検査の結果を出すだけでなく、ビル管理上での設備を含めた問題点やトラブルをいち早くフィードバックできる体制を整えており、このことが、オーナー様からの信頼につながると考えています。

主な分析装置について下記にご紹介します。これらの装置を使った多面的な分析によって有害物質や細菌の含有を調べると、水を利用される皆様の安全を守っています。

これらの分析装置は、あまり馴染みのないものかもしれませんが、このような装置で身近な「水」を分析していることを頭の片隅にでもおいていただければ幸いです。

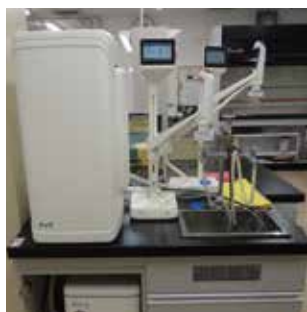
弊社は、今後とも水質検査を含めたビル環境の保全について、ビルオーナー様や施設利用者の方々のお役に立つべく努めてまいります。

業務推進室技術管理課（水質検査室） 福田 和哉



1972年に近畿ビルサービス株式会社として設立した弊社は、その翌年3月に営業を開始しました。以後、1991年には近鉄ビルサービス、2021年には近鉄ファシリティーズに商号を変更し、昨年度には50周年という節目を迎えることができました。

弊社の水質検査業務は、1979年12月21日に、大阪市の松下ビルに3名が所属する水質検査課が開設されたことに始まります。開設に当たり、所属員は取引業者他で数か月間水質検査方法等の研修を受けました。その後は、建築物飲料水検査業



【超純水製造装置】

試薬の作成や検体の希釈に使用



【原子吸光度計】

飲料水中の金属（鉄、銅、亜鉛、鉛等）の分析に使用



【TOC計(全有機炭素計)】

飲料水中の有機物の分析に使用



【ガスクロマトグラフ質量分析計】

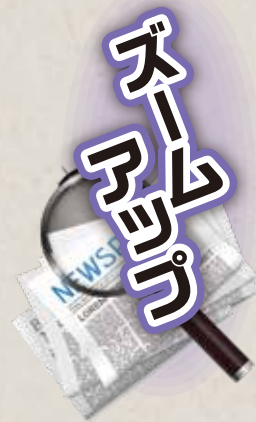
飲料水中の消毒副生成成分（トリハロメタン等）の分析に使用



【イオンクロマトグラフ】

飲料水中の塩化物イオンや硝酸態窒素などの陰イオンの分析に使用

近鉄ファシリティーズ株式会社



スマートビルディングとAI

現在、設備保全業務研究として小委員会では技術レポート49の発刊に向け、建物の省力化や見える化など「スマートビルディング」に関する調査・研究に取り組み、レポートイングを行っています。

スマートビルディングは、従来のBASやBEMSに加え、さまざまな建築設備にIoTを搭載してシステム上で一元管理したり連携させたりすることが可能で、「建物の保守管理の効率化や、利用者の利便性向上などを実現すること」ができるとされています。

オフィスビルを「快適性の向上と働きやすい職場を作るための大切な環境要因」として捉える向きが増えてきたことも、スマートビルディングの普及を後押ししているようです。ただ、これらは設備のオプションとして後から追加できる物ではなく、製品に組み込まれているものが多いため、現状では導入コストが高くつく傾向にあります。普及スピードはそれほど早くなく建物の新築や設備更新のタイミングでの導入が多いものと思われま

す。近年では「AI」が進歩し、IoTも「エッジAI」と呼ばれる組み込み型のAIが搭載され、IoT側で異常か正常かを分析したり判定を下したり、予兆保全を行ったりすることができ製品も出てきています。設備だけでなく各種センサーや計測器にも組み込まれるようになってきており、それら製品とク

ラウドが連携したサービスや「スマート〇〇」と言った製品・サービスを見かけるようになってきました。

特に最近話題の「AI」と言えば、対話に特化した「ChatGPT」文字起こしに特化した「Whisper AI」検索に特化した「Bing AI」執筆に特化した「Notion AI」これら以外にも画像を生成したり動画・音声を生成したりする生成型のAI（ジェネレーティブAI）が飛躍的な発展を遂げリリースされており、生成AIを用いることで、定型業務の効率化や提案の補助、コンテンツの作成などを実現でき、売上向上やコスト削減などの課題解決に繋がると言われていきます。現在これらの使い方については、私も研究・勉強中であります。

建物や設備の寿命は長く、その更新時期・間隔を考えると、その間に切実な問題となりつつある業界の人手不足の問題は、自動化・ロボット化・省力化などIoT・AIを含むサービスがどれだけ開発され普及するかが鍵になるような気がします。「スマートビルディング」というワードに加え、設備管理業務全般に関わる業務改善の目線も持ちつつ、情報収集アンテナを広げ積極的にアプローチし、取り入れていく必要があると感じています。

（設備保全部会 辻 成太）

2023年度

第2回 理事会

7月6日（木） 協会研修室

1. 審議事項

- (1) 第1回理事会議事録承認の件
- (2) 役員業務分掌表の件
- (3) 委員会委員・部会委員委嘱について
- (4) 名誉相談役梶山高志氏承認について

2. 報告事項

- (1) 委員会・部会報告
- (2) ビルクリーニング特定2号に追加およびセミナーの開催について
- (3) ビルメンテナンス業務の公共調達（官公庁物件の業務）における価格交渉活動の調査結果のご報告および説明会の実施について
- (4) 2023年第1回建築物内感染対策講習受講案内

3. その他

- (5) 毎月勤労統計調査（第一種事業所）の事前調査への協力依頼
- (6) セキュリティショー大阪2023 NPO法人大阪防犯設備協会／日本経済新聞社
- (1) ビルメンテナンス政治連盟との勉強会の開催状況について（報告）
- (2) 「公明党からのお願い」について

4. 次回以降の予定

- ・9月1日（金） 三役会議14時～ 理事会15時～

委員会・部会

■ 広報委員会 7月20日（木） 出席者9名 協会8階 中会議室

- 議案① 広報委員会の新体制について
- 議案② OBMマンスリー2023年7月号の編集について
- 議案③ OBMこみゆにけしゅんずVOL.102（盛夏号）の編集について

■ 公益・契約委員会 4月20日（木） 出席者14名 協会8階 中会議室

- 議案① 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 契約事業について

5月9日（火） 出席者13名 協会8階 中会議室

- 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

6月20日（火） 出席者10名 協会8階 中会議室

- 議案① 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 天神祭清掃ボランティアについて

■ 設備保全部会 6月21日（水） 出席者16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 東西交流会について

♪さくらさくのは
さくらさくら♪

理事 脇 阪 康 弘

七月七日は七夕の日、先日孫の幼稚園の七夕祭りに行きました。園の子供たちがそれぞれの願いを短冊に託して笹の葉に飾り付けている姿を見て、少しばかり感動しておりまして。私自身も子供の頃短冊に願い事を書き、笹の葉に飾り付けをした事が、今でも懐かしく思い出されます。

七夕は「たなばた」または「しちせき」と読み、古くから行われている日本伝統の五節句のひとつに数えられています。

この時期は宮城県の『仙台七夕祭り』、神奈川県『湘南ひらつか七夕祭り』、愛知県の『安城七夕祭り』等、日本三大七夕祭りも全国各地で開催されています。

七夕の起源には諸説ありますが、紀元前六百年ごろの中国最古の詩経で、牛郎織女の話として出てきたのが最初ようです。

織姫と彦星の伝説には、こと座のベガと呼ばれる織女星、わし座のアルタイルと呼ばれる牽牛星、この二つの星が、旧暦七月七日に天の川を挟んで最も光り輝いて見えることから、一年に一度のめぐり逢いにたとえられ、織姫と彦星の七夕のストーリーに成ったようです。

織姫と彦星の恋物語は、天の川の西と東に住み逢えない二人の、せめて年に一度は会いたいと言うささやかな願いが七月七日の七夕というストーリーとして、広く多くの人に知られるように成り、日本では江戸時代頃から、庶民のささやかな願いを込めるお祭りとなったようです。

さて、孫達の幼稚園七夕祭りの当日は、そよ風の吹く爽やかなお天気となりました。私も、「さくらさくらと、風にそよぐ笹の葉に込められた園児たちの願いが、どうか叶いますように」と短冊に想いを込めました。



訓練センターだより

■2023年度ビルクリーニング技能士（1級・2級・3級）
受検準備講習会のご案内

- ・受付期間 2023年8月10日（木）※定員に達し次第締め切ります。
 - ・講習日数 1級：実技2日間、学科2日間（日程は事務局が指定する日、9時～17時まで）
2級：実技1日間、学科1日間
3級：実技1日間、学科1日間
 - ・講習日程 実技（11月）・学科（10月）で予定（近畿地区）
 - ・受講資格 ①ビルクリーニング技能検定の受検要件を満たす方。
②ポリッシュヤーを安全に操作できる方。
 - ・申込方法 ①建築物管理訓練センターホームページ（<https://www.bmtc.or.jp/>）より受講案内をダウンロード。
②受講申込書に必要事項を全て記入、または「〇」をつけてください。
③受講希望する支部へFAX送信してください。
- ※ビルクリーニング技能検定の手続きは別途必要です。受付期間内に各自手続きを行ってください。

近畿地区本部だより

●第17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14日（金）～9月19日（火）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/）をじ確認の上、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

詳細は左記よりご覧ください。
第17回ビルメンテナンスコども絵画コンクール特設サイト
https://www.j-bma.or.jp/concours_top/

●2023年度ビルクリーニング技能検定 実施公示（1級・2級・3級）

- ・受検案内配布…2023年7月21日（金）HP掲載
- ・受検申請受付…2023年7月24日（月）～8月8日（火）消印有効
- ・受検票発送…2023年11月2日（木）受検票投函日
- ・学科試験・実技ペーパーテスト…2023年11月26日（日）
- ・実技作業試験…2023年11月27日（月）～2024年2月2日（金）
- ・学科試験の合格発表…2024年1月15日（月）HPで受検番号のみ掲載
- ・合格発表…2024年3月29日（金）合格通知投函日
- ※ネット申請も可能です（要マイページ登録）
- ※紙申請の場合、提出先は受検希望の地区本部となります。
- ※団体申請は受け付けておりません。

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（新規）
9月26日（火）～9月29日（金）
於 阪急千里中央ビル
受付 8月3日（火）～8月9日（水）

●空気環境測定実施者（新規）
10月2日（火）～10月6日（金）
於 阪急千里中央ビル
受付 8月9日（火）～8月16日（水）

●建築物環境衛生管理技術者
10月23日（火）～11月11日（土）
於 阪急千里中央ビル
受付 8月17日（火）～8月23日（水）

●排水管清掃作業監督者（再）
10月12日（火）～10月13日（水）
於 阪急千里中央ビル
受付 8月22日（火）～8月28日（水）

●貯水槽清掃作業監督者（再）
10月16日（火）～10月17日（水）
10月18日（木）～10月19日（金）
於 阪急千里中央ビル
受付 8月24日（火）～8月30日（水）

※ 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〕
・昭和メンテナンス株式会社
（新）代表取締役社長 吉川 麻美子 様
（旧）代表取締役社長 吉川 裕建 様
（2023年6月5日より）

●代表者及び代表者役職名変更

〔正会員〕
・日本管財株式会社
（新）支配人 東野 英人 様
（旧）大阪本部 本部長 藤澤 研二 様
（2023年4月1日より）

労務委員会 労働災害事故事例

1. 業務災害及び通勤災害数 （2023年6月度発生分より）

①報告企業数	38件
②業務災害数	8件
③通勤災害	4件
〔内 訳〕	
1ヶ月以上休業見込み	5件
15日以上休業見込み	0件
14日以下休業見込み	7件

2. 事故概要

①発生日時	2023年6月2日（金）午前7時20分頃
②発生場所	大阪市駐輪場出入口付近
③年齢・性別	61歳 女性 清掃担当
④発生状況	当日は朝から強い雨であったが、いつも通り自転車に乗って出発した駐輪場の出入口を通過する際に、ハンドルを取られ、ふらついて転倒した。
⑤怪我の状況	左上腕骨折 休業31日以上
⑥原因と対策	強い雨の中、自転車を利用し傘を差しながら運転した為。自転車利用ルールを徹底するようにと指導する。

事務局からのお知らせ

事務局夏季休業日のお知らせ
2023年8月14日（月）～16日（水）

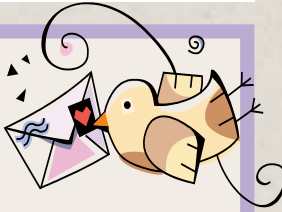
●2023年度「貯水槽清掃作業従事者研修」のご案内

- ・日程：8月18日（金）9時00分～17時10分（受付8時40分～）
 - ・会場：（一社）大阪ビルメンテナンス協会 研修室
 - ・受講料：5,500円（消費税込）※テキスト代別
 - ・定員：新規40名・再20名（定員に達し次第締め切り）
 - ・締切：8月4日（金）
- ※案内・申込書をダウンロードし、ご入金の上、FAXにてお申込みください。



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

7月	25 火	KKC清掃作業従事者研修／実技（レディースコース）
	26 水	KKCポリッシャー基本実技講座
	27 木	全協総会
	28 金	
	29 土	
	30 日	
8月	31 月	KKC清掃作業従事者研修／座学（レディースコース）
	1 火	環境衛生委員会／「北里柴三郎の生涯と衛生管理の草創期について」セミナー 設備保全部会小委員会
	2 水	
	3 木	
	4 金	広報委員会
	5 土	ソフトボール大会（万博公園スポーツ広場）①
	6 日	
	7 月	
	8 火	ビルクリーニング技能検定基礎級
	9 水	ビルクリーニング技能検定随時3級
	10 木	賛助会世話人会 設備保全部会／電気事故と安全対策等講習会
	11 金	山の日 ソフトボール大会（万博公園スポーツ広場）②
	12 土	
	13 日	
	14 月	
	15 火	} 事務局休務日
	16 水	
	17 木	病院清掃受託責任者講習①（大阪国際会議場）
	18 金	貯水槽清掃作業従事者研修
	19 土	
	20 日	
	21 月	広報委員会
	22 火	
	23 水	
	24 木	病院清掃受託責任者講習②（大阪国際会議場）

KKCお薦め講習会

令和5年8月・9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KKC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。

(会場：①は和歌山城ホール、②は江戸堀フコク生命ビル)

「生活指導員講習」

＜日 時＞①8月 7 日（月）10 時 30 分～ 16 時 50 分
②9月12日（火）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＞①8月 8 日（火）10 時～ 17 時 20 分
②9月13日（水）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＞①8月 9 日（水）10 時～ 17 時 50 分
②9月20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＞9月14日（木）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＞KKC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（KKC）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

「大阪歩き」という言葉をご存じでしょうか？ ネットで検索をすると、大阪の観光名所が出てきたり、まち歩きコースが出てきたりします。私も初めてこの言葉を聞いたときは、大阪の南は、なんば道頓堀、心斎橋、北は、梅田グランフロント、北新地、そして大阪城等、観光地の事を思い浮かべました。

実は、「大阪歩き」とは、大阪人特有の歩く速さの事をいうようです。知らんけど。

「大阪歩き」の速さとは、阪急梅田本店から淀屋橋に歩く人の速度をみると、時速5km、所要時間約17分と言われています。朝の通勤ラッシュ時は、梅田から淀屋橋まで、人の波に乘れば、13分ぐらいで到着します。かなり速いペースで歩いていることがわかります。実は、それが「大阪歩き」なんです。この早歩きがポイントですが、なんと生活習慣病の予防のための必要な運動をしている事になっていたのです。

生活習慣病とは、偏った食生活・運動不足・過度の飲酒・喫煙・ストレスなどの生活習慣が原因となって起こる病気のことをいいます。

その生活習慣病を予防するには、歩行以上の強度の身体活動を「毎日60分」、息が弾み汗をかく程度の運動を「毎週60分」に加えて、今より10分多く、からだを動かすことが大事とされています。しかしながら、事務所内で仕事をしている人にとって毎日60分歩く事など、到底無理に等しいです。

そんな中で、阪急梅田本店から淀屋橋まで、往復「大阪歩き」をしている人は、1日に必要な身体活動60分の内30分は知らず知らずのうちに、行っていることになります。ジムに行かなくても、無意識に出来る運動手段だと思えます。もちろん他にも、エスカレータを使用せず、階段を使用するのもいいでしょう。

年齢を重ねるごとに、運動量も減っていき、足腰も弱っていく中で通勤時に「大阪歩き」をすることによって、生活習慣病予防ができ、足腰も強化されて、まさに一石二鳥ではないでしょうか。また、休みの日も、少し意識して、「大阪歩き」をしてはいかがでしょうか。間違いない、健康な「からだづくり」に役立つ事でしょう。知らんけど。

（K・Y）