

# O B M VOL. 282 10 M O N T H L Y

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](http://www.obm.or.jp)



## ISO41001認証取得を契機に さらにクオリティアップ!

当社は、「常に時代の変化を先取りし、お客様のニーズに基づいた質の高い建物総合管理サービスの提供を通じて安心で快適な社会の実現に貢献する。」という理念を掲げている。今年、ISO41001認証取得したことを契機に建物オーナーの資産価値を最大化し、建物オーナーとユーザー双方の安心・安全とお客様満足度を高めることに貢献していくことを目指している。

当社は、6社合併により誕生。当初、旧社の業務要領が残り、統一化に苦労したが、ISO41001を新会社の礎とすることで解決を図った。合併作業と並行した認証取得を進めることは苦勞であったが、必要不可欠な取り組みであり、PDCAサイクルに基づく品質向上取組を継続実施している。

近年、ファシリティマネジメントの重要性がますます高まり、建物や設備などの物理的な環境の適切な管理はビジネスの成功において不可欠な要素になっている。建物や設備の最適な活用を促し、適切なメンテナンスや管理によって建物や設備の寿命を延ばし、効率的な運用が可能となり、また、余分な費用を削減し、リソースの効率的な活用にもつながるだけでなく、働く人々の生産性に直接的な影響を与える。清掃の行き届いた清潔で快適で安全な職場環境は、従業員の働きやすさや満足度を高め、生産性を向上させる大きな要素となり、ITを中心とする最新のテクノロジーや施設設備の導入により、そこで行われる業務の効率化や自



動化が実現され、生産性が飛躍的に向上する。例えば、空調機器へのエネルギーマネジメントシステムの導入や太陽光発電など再生可能エネルギーの活用など、持続可能な施設運営に取り組むことを通じて、環境への負荷を軽減し、社会的責任を果たすことからSDGsの一環としても重要な役割を果たす。

当社管理物件には、設備員や警備員が24時間、365日常駐しているものがあるが、人手不足、賃金上昇、働き方改革の観点から、今までのやり方を見直しざるを得ない状況である。ITによって、作業計画や予定管理、作業指示の自動化、保守作業のトラッキングなど業務効率をあげることが可能。また、定期的なメンテナンススケジュールや点検の記録も管理することができ、定期点検や保守作業の見落としを防止、設備の最適な状態を維持することができる。センサーやモニタリングシステムを活用して、設備の状態やエネルギー使用量をリアルタイムで監視し、異常を早期に検出することも可能。さらに、顧客とのコミュニケーションや情報共有が円滑に行われることも期待でき、顧客ポータルを通して、作業の進捗状況や修理依頼の受付状況などをリアルタイムで提供することもできる。

人的リソースに頼らざるを得ない部分を極小化することによって労働力不足に対処していく必要がある。AIがかなりのスピードで進化しているので、ビルメンテナンスに関連する大量のデータを収集し、分析することによって、メンテナンス効果を評価したり、トレンドを把握したりすることができるとともに、データの予測モデルを構築することで、将来の故障や問題を予測し、予防措置を講じることも近い将来可能になると考えている。

認証取得から約半年経過したが、お客様から、多くの好意的な評価をいただいております。積極的にアピールすることで先行者メリットを享受したい。とりわけ、2025年大阪・関西万博における受注活動においては、海外パビリオンを中心に、国際規格ゆえに有利に働くと考えているが、人材確保という課題をいかに解決するか、例えば、人間とロボットのハイブリッド型清掃によって、短時間に品質の高い清掃サービスを提供できるかが課題である。

代表取締役社長 前場俊宏



## 東洋テックビルサービス株式会社

## 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

- 空気環境測定実施者 (再)  
12月21日(金)～12月22日(土)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 10月31日(金)～11月7日(金)
- 空調給排水管理監督者 (新規)  
1月22日(金)～1月23日(土)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 11月30日(金)～12月6日(金)
- 統括管理者 (新規)  
1月24日(金)～1月26日(日)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月5日(金)～12月11日(金)
- 建築物環境衛生管理技術者  
2月13日(金)～3月2日(土)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月7日(金)～12月13日(金)
- 貯水槽清掃作業監督者 (再)  
1月30日(金)～1月31日(土)  
2月1日(日)～2月2日(月)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月7日(金)～12月13日(金)

※ 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

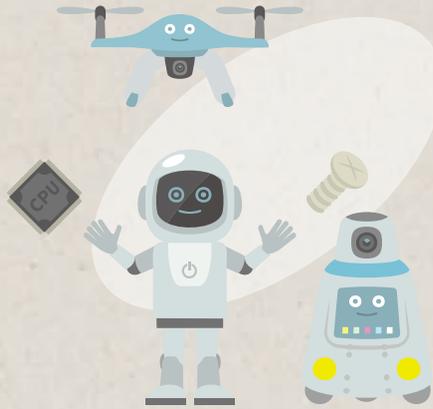
賛助会世話人は、総務友好委員会の担当副会長・理事のご指導を頂戴しながら、42社加盟の各社から、オブザーバーを含む総勢10名のメンバーで構成されております。活動を通じて、正会員の企業様に対し、ダイレクトでスピーディーな最新ツール・システム・ケミカル・マシンなどの情報提供を行う使命を強く感じております。また、双方向として、実際のビルメンテナンス現場での実情を正しく学ばせて頂き、お互いの成長に繋げる機会を多く持ち、ともに分かち合える成果を最大化することが重要であると考えております。更に、定例会および臨時ミーティングでの協議を重ね、業界ニーズに合致する人材不足、SDGs、サニテーション、ロボット技術



「ともに分かち合おう  
成果を最大化」

省エネなどに焦点を当てたミニ展示会・講習会を企画し、大阪ビルメンテナンス協会の一員として、正会員の企業様をはじめ、広く業界や社会に貢献できるように取り組んで参ります。今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。

(賛助会世話人会代表幹事 杉本和巳)



2023年度

## 第4回 理事会

10月6日(金) 協会研修室

## 1. 審議事項

- (1) 第3回理事会議事録承認の件
- (2) 委員会・部会委員の変更について

## 2. 報告事項

- (1) 大阪・関西万博の進捗状況について
- (2) 大阪・関西万博施設維持管理希望アンケート結果について
- (3) 大阪府環境衛生功労者表彰について
- (4) 各委員会・部会報告について
- (5) OBM会員名簿作成について
- (6) ビルメンテナンス業務に関する契約(公共調達)における令和5年度最低賃金改定を見据えた契約金額の変更検討について
- (7) 最低賃金改定に伴うビルメンテナンス業務の契約金額の変更に関するアンケート調査について

## 3. その他

- (8) 人材育成施策に向けた実態調査(アンケート)について
- (9) ビルクリーニング技能検定委員の任期制について
- (10) ビルメンヒューマンフェア&クリーンEXPO2023開催について
- (11) ビルクリーニング技能検定について

## 4. 次回日程

- ・ 11月2日(木) 三役会議 14時～  
理事会 15時～

## 委員会・部会

## ■ 広報委員会 10月19日(木) 出席者9名 協会8階 小会議室

議案① 「OBMマンスリー2023年10月号」の編集、校正について

議案② OBMこみゆにけくしよんず新春号VOL.103の編集について

議案③ 創立60周年記念誌について

## ■ 環境衛生委員会 9月25日(月) 出席者11名 協会8階 研修室

議案① 大飯発電所見学会について

議案② 外部精度管理実施説明会の報告について

## 事務局からのお知らせ

### ●令和5年度 大阪府環境衛生功労者知事表彰 受賞!



一般社団法人  
大阪ビルメンテナンス協会  
副会長

澤村 剛士 様  
さわむら こうじ



一般社団法人  
大阪ビルメンテナンス協会  
理事

笹岡 之洋 様  
ささおか ゆきひろ

おめでとうございます!

令和5年11月9日(木)午前11時より、大阪府立男女共同参画・青少年センター(ドーンセンター)にて令和5年度 大阪府環境衛生功労者知事表彰 表彰式典が行われます。

## 専用機器の進化に感動!!

理事 吉岡 成人

今年のお盆休み。7年ぶりの海外旅行で、専用機器導入による省人化が予想以上に進んでいることを実感しました。

飛行機に乗る際、何故か高確率で「ピンポン」と鳴る。そして、靴や上着を脱がされて、目つきの鋭いスタッフに金属探知機で全身くまなくチェックされ、憂鬱な気持ちにさせられるセキュリティゲート。ここに「ボデイスキャナー」という3次元画像データをアニメーション化する機械が設置されており、従来に比べ3分の1程度の時間で通過できました。そして一番驚いたのが出国審査です。険しい表情の担当官に代わって、指紋と顔を自動認証する機械が設置されており、こちらも1分ほどで審査が終了しました。

1994年開港の関西国際空港は、2025年の大阪・関西万博を契機に、国内外からお客様を一層安全、安心、快適にお迎えする「玄関口」にふさわしい施設に進化するため、2026年秋まで大規模なリニューアル工事が進められています。最先端の機器を併用することで、この先更に労務難になったとしても、利用者にとってのサービス品質の向上が期待できると思えました。

勤従業員の不足(65.7%、パートタイマー174.6%の会社)が不足していると感じている、とのデータもあります。労働集約型のビルメン業において、国内の人口自体が減少している現状、飛躍的な改善は厳しいと考えています。当社でも清掃や警備現場で専用ロボットを導入したり、複数のビルの設備を遠隔で一元監視したりできるシステムの検証を進めています。また私自身、ロボット掃除機の販売会社の役員と面談し、最新情報を直接ヒヤリングしたり改善点を提案したりするなど、情報収集に努めています。ビルメン現場での作業負荷軽減にも、専用機器導入による省人化の必要性を強く感じています。

その後、シンガポールで乗り換え、プーケットに向かいましたが、両空港で(おそらく?)中国製の清掃ロボットが稼働していました。機器導入は諸外国でも進んでいるようです。帰国後、自宅用のロボット掃除機購入を決断し、近くの家電店を訪問しました。しかし、IT弱者の私にとって初期設定やメンテナンスが複雑過ぎました。今回はパンフレットのみ頂いて退散する結果に。今年中の購入を目指し、日々、商品研究を進めています。業務用のロボット掃除機を完璧に使いこなす弊社スタッフ、マジ凄いです!!

## 会員だより

### ●入会

[正会員]

・株式会社ダスキン

代表取締役 社長執行役員 大久保 裕行 様

〒564-0051 吹田市豊津町1-33

TEL 06-6821-5112 FAX 06-6821-5320

(2023年8月1日付)

### ●退会

[正会員]

・株式会社丸徳商事

(2023年9月30日付)

## 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。

- 公益・契約委員会 9月20日(水) 出席者12名 協会8階 中会議室
- 議案① 天神祭について
- 議案② 障がい者雇用支援スタッフ養成講座について
- 議案③ ビルメン社会貢献セミナーについて
- 議案④ アピリンピック近畿地区合同練習会について
- 設備保全部会 9月13日(水) 出席者20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
- 議案③ 技術セミナー報告について
- セミナー
- 消防施行令の一部改正に伴う二酸化炭素消火設備の対応について
- 10月16日(月) 出席者18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
- 議案③ 合同セミナー報告について

## 広報委員会よりお詫びと訂正

OBM こみゆにけ～しょんず102号(2023年9月発行)におきまして、お名前、会社名に誤りがございましたので、お詫びして訂正いたします。

- ①40頁「OBM委員会・部会活動報告 労務委員会 2023年度労働安全大会」記事、「委員長 永井 享樹」は、正しくは「委員長 長井 享樹」です。
- ②32頁「OBM優良社員表彰」記事、永年委員 専門委員会・部会 永年7年受賞の永田 義之様の所属会社名「阪神阪急ビルマネジメント株式会社」は、正しくは「阪急阪神ビルマネジメント株式会社」です。

OBM行事予定

Calendar listing OBM events from October 25 to November 24, including seminars, training sessions, and committee meetings.

KKC お薦め講習会

令和5年11月・12月以降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...

●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な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>12月1日(金) 13時~17時

<会 場>江戸堀フコク生命ビル研修室

<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

<申 込>開講案内裏面の申込書にてお申し込みください。

●防除作業従事者研修

厚生労働大臣より登録を受けたKKCが実施し、修了者には「修了証書」を交付します。

<日 時>12月7日(木) 9時25分~17時30分

<会 場>江戸堀フコク生命ビル研修室

<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7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

<申 込>開講案内裏面の申込書にてお申し込みください。

●令和5年度 警備員現任教育

「令和5年度 警備員現任教育」は下記の日程で実施いたします。

■基本教育(4H)

<会 場>エル・おおさか

<時 間>9時25分~14時40分

①11月15日(水) ②11月16日(木)

③12月22日(金) ④2024年1月19日(金)

■業務別教育(6H)

<会 場>エル・おおさか

<時 間>9時25分~17時

⑤11月13日(月) ⑥11月14日(火)

⑦12月21日(木) ⑧2024年1月18日(木)

申込・問合先: 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

年齢のせいだけではないと思うが、最近物忘れが酷くなったと感じる。特に人の名前、顔、はたまた昨日の夜何を食べたのかさえ忘れてしまう。昔の事は鮮明に覚えていたのだが、最近の事は中々覚えられない。60歳を超えているので年齢的には若年性とは言えないが、認知症の初期ではないかと心配になる。

これからかな？

(T・K)