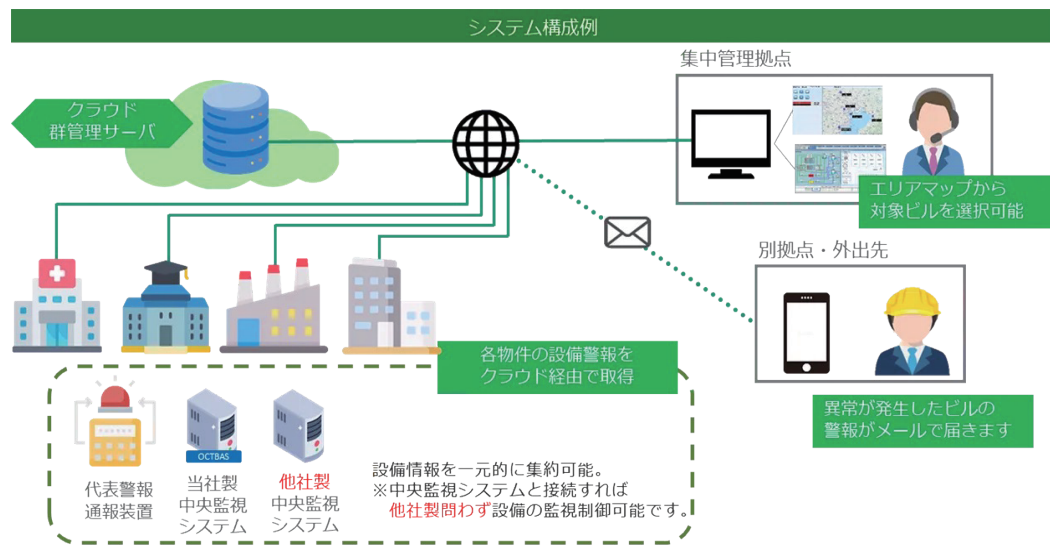


# O B M 2024 VOL. 296 12 MONTHLY

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)



ユーザー系Sierだからできる、オープンシステムによる設備監視業務の効率化に向けて

弊社は鉄道分野で培った設備監視制御のノウハウを活かし、不動産分野に対しても様々なビルシステムを提供しています。近年、日本の労働市場は、高齢化社会の進行とともに労働力人口が減少しています。不動産分野でも慢性的な管理係員不足による業務効率化、コスト削減の動きが高まっています。ビルは従来、各設備の監視をおこなう中央監視システムは特定のメーカー製品、通信規格に限定されるクロスシステムが一般的でした。その中で、弊社はユーザー系IT企業に属するSierである知見を活かし、メーカーに縛られず最適な機器を選定できるオープンシステムや、ビルシステムのクラウド化に取り組んでいます。

また、このオープンシステムの思想は中央監視システムに留まらず、複数ビルを一括監視できるビル群管理システム「i・Builder」にも活かされており、複数ビルの設備警報や様々なメーカーの中央監視システムを一つの拠点で集約監視できる仕組みを実現しました。

**ビル群管理システム「i・Builder」**

複数ビルの設備情報を集約監視できるビル群管理システム「i・Builder」は当初阪急阪神グループのビルの設備管理業務の効率化に向けて導入しました。

2017年頃よりグループ外のお客様にもビル管理において人手不足のご相談を頂くようになり、弊社システムの強みである「メーカーを問わない集約監視」により、既存システムを有効活用しつつ、設備監視のIT化を促進できることを評価頂きシステム導入事例が増えてまいりました。

2023年度には遠隔監視システム「特許第7370441号」として特許を取得しています。特許取得した構成は、監視拠点ビルにPC端末を設置し、監視対象ビルで発生した設備警報を「通報装置」で取得することで監視拠点ビルから遠隔で警報確認できます。また、監視対象ビルに既設中央監視システムPCがあれば「遠隔操作装置（リモートKVM）」により、モニタ映像・マウス・キーボードの信号を遠隔取得ができます。

ビル群管理システム「i・Builder」の特徴を以下に記載します。

- ① 複数ビルの遠隔監視  
最大500棟のビルに対応し、ビル設備を遠隔から状態監視、制御およびスケジューリング設定を行うことが可能となります。
- ② マルチベンダー対応  
業界標準のBACnet通信技術や遠隔操作装置（リモートKVM装置）を用いることで、対象がメーカーの異なるビル中央監視システムであっても、一元監視を実現します。
- ③ クラウド対応  
クラウド上にサーバーを設置するため、通信環境を整備することで複数拠点からの監視が可能です。災害などにより監視拠点の1つが被災した場合でも他拠点からビル監視業務の継続が可能です。
- ④ 警報メール通報機能  
設備異常発生時は、担当者へメール通報を行い、迅速な対応が可能となります。

これらの特徴を活かして、お客様の所有物件の規模・ご要望に合わせて最適なシステムをご提案し、設備管理業務の効率化に貢献いたします。

弊社も近年、お客様からよくお聞きする困りごととして「現場への出勤回数を減らしたい」、「設備故障を遠隔でいち早く知りたい」、「複数のビルを一元管理したい」といった監視運用の省力化が望まれています。

また、遠隔監視の需要が高まる既存オフィス市場だけではなく、敷地内で複数棟を管理する大学等、様々なシチュエーションでビル群管理システム「i・Builder」を用いて、円滑なビル監視運用を実現し、お客様の課題解決にご協力できると考えています。

最後に、弊社はこれまで培ってきたIT分野の知見に加え、新技術を活用した付加価値の提供を通じて、よりよい社会・よりよい未来を創造し、経営ビジョンで掲げる「すべての人を笑顔にします」を実現してまいります。

都市創造事業本部 第1営業部 川西秀一

## アイテック阪急阪神株式会社

## 冬の季節は ヒートショックに注意が必要

理事 福田久美子

寒い冬の季節が近づくと、「ヒートショック」という言葉をよく耳にします。

ヒートショックとは、急激な温度変化によって血圧が乱れ、身体に大きな負担をかける危険な現象で、血圧や心拍数が大きく変動することで、失神や心筋梗塞、脳梗塞などを引き起こし、身体への悪影響を及ぼすと言われています。高齢者だけのリスクではなく、持病を持つ方や若年層にも起こる可能性があるため、寒暖差が大きい環境では、誰もがヒートショックのリスクを知っておくことが大事ですね。

ヒートショックを防ぐための効果的な対策を調べてみました。

ヒートショックを防ぐには、急激な温度差を避けることが重要なため、室温のコントロールで発生のリスクを軽減することができます。例えば、室内を適温（20〜24℃程度）にしておくことで、移動した際に身体への負担が軽減されます。寒い時の外出は、重ね着で調整し、靴下の着用で身体を冷やさないことが重要とも記されていました。また、バランスのとれた食事や睡眠、適度な運動など、健康管理にも配慮が必要です。

私の寒さ対策は、首元（首・手・足）に防寒具（マフラーや手袋、足首ソックス）を巻いたりしてコントロールするように心がけています。

ビルメンテナンスの現場でも、屋外へ出たり入ったりする場合には、多少面倒に感じても、防寒具をこまめに脱着するなど、ヒートショックのリスクを踏まえて仕事に従事頂ければと思います。

年末年始は飲酒する機会も多く、帰宅後の入浴時等には特に気を付けたいものです。皆さまもどうぞお気をつけて、年末年始をお過ごしください。



2024年度

## 第6回 理事会

12月6日(金) 協会研修室

### 1. 審議事項

- (1) 第5回理事会議事録承認の件
- (2) 正会員入会企業承認の件  
・ 日本昇降機株式会社  
入会日：2024年12月1日
- (3) 正会員退会企業承認の件  
・ 大阪管財株式会社  
退会日：2024年11月30日

### 2. 報告事項

- (1) 各委員会・部会報告について
- (2) 大阪・関西万博（清掃・設備業務）状況報告について

### 2. その他

- (1) 新年賀詞交歓会について
- (2) その他

### 3. 次回日程

・ 2025年1月9日(木)  
理事会 14時〜  
ホテルニューオータニ大阪  
B1F ウィステリア

## 委員会・部会

### ■ 広報委員会

12月4日(水) 出席者9名 協会8階 小会議室  
議案① こみゆにけしゅんず新春号VOL・105の編集について

12月20日(金) 出席者10名 協会8階 役員室

- 議案① 「OBMマンスリー2024年12月号」の編集、校正について  
議案② こみゆにけしゅんず新春号VOL・105の編集、校正について  
議案③ 賀詞交歓会の写真撮影について

### ■ 環境衛生委員会

10月17日(木) 出席者8名 施設見学会会場  
議案① 12月3日開催の技術研修会について

### ■ 公益・契約委員会

11月12日(火) 出席者8名 協会8階 中会議室  
議案① アビリンピック全国大会について

### ■ 警備防災部会

11月22日(金) 出席者14名 陸上自衛隊 伊丹駐屯地  
陸上自衛隊 伊丹駐屯地見学

- ① 屋外展示 戦車等の説明
- ② 各施設の案内及び説明
- ③ 施設内展示品の説明

11月22日(金) 出席者6名

議案① 12月部会について

議案② 情報交換会について

議案③ 今後の予定について

### ■ 設備保全部会

11月25日(月) 出席者14名 協会8階 中会議室  
議案① 東西交流会について

議案② 各小委員会活動報告について

# 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

(2024年10月度発生分より)

①報告企業数	38件
②業務災害数	10件
[内 訳]	
1ヶ月以上休業見込み	0件
15日以上休業見込み	1件
14日未満休業見込み	9件
③通勤災害	1件

## 2. 事故概要

①発生日時	10月13日(日) 午前10時30分頃
②発生場所	大阪市中央区 施設専用部
③年齢・性別	40歳 男性 設備担当
④発生状況	施設専用部内で空調機洗浄作業のため養生作業中に脚立から降りようとして、脚立の踏み板から右足が滑り落ちて右足の向こう脛を、同脚立2段目の踏み板にぶつけて負傷した。
⑤怪我の状況	右足打撲 休業なし
⑥原因と対策	踏み板に足をしっかりと着地させて、揺らぎや不安定が無いことを確認してから体重を預けていなかった。脚立の取り扱いについて「作業基準」を遵守し、朝礼等において設備員・清掃員を問わず各従業員に注意喚起を実施する。

### 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)  
2025年3月11日(火)～3月14日(金)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 2025年1月16日(火)～1月22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

### 広報委員会からのお知らせ

#### ●OBMマンスリー 巻頭原稿

御社のイチオシしたい! 自慢したい!  
事をPRしませんか?

## 「我が社のいちおし」大募集!

- 原稿内容: 事業内容・おすすめ商品・社員様等、  
なんでもOKです! 写真も載せられます!
- 文字数: 1000字～1500字 ※ご相談いただけます



※掲載のお申込み、お問い合わせは、メール・お電話にて承ります!  
メール: osakabma@obm.or.jp TEL: 06-4256-5371

★掲載料等は、一切不要です。

### 会員だより

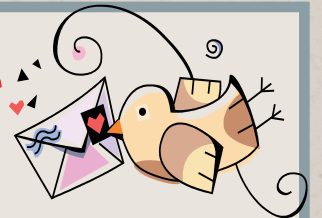
#### ●入会

[正会員]  
・日本昇降機株式会社  
代表取締役 勝弘 義人 様  
〒536-0023  
大阪市城東区東中浜 6-17-18  
TEL 06-6965-3731 FAX 06-6965-3736  
(12月1日付)

#### ●退会

[正会員]  
・大阪管財株式会社  
(11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。

OBM行事予定

Calendar for December 2024 and January 2025. Includes events like 'ビルクリーニング技能検定1級実技試験' and '事務局休務日'.

KKCお薦め講習会

令和7年1月・2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...

●防除作業従事者研修

修了者には「修了証書」を交付します。
役員に達し次第締め切り。ご希望の方はお早めにお申し込みください。
<日時> 2025年1月22日(水) 9時25分～17時30分
<会場> エル・おおさか 研修室2
<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。

●清掃作業従事者研修

修了者には「修了証書」を交付します。
役員に達し次第締め切り。ご希望の方はお早めにお申し込みください。
<日時> 2025年2月17日(月) 9時25分～17時30分
<会場> 江戸堀フコク生命ビル 8階研修室
<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11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
<申込> 開講案内裏面の申込書にてお申し込みください。

●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。
役員に達し次第締め切り。ご希望の方はお早めにお申し込みください。
<日時> 2025年2月27日(木) 9時25分～17時30分
<会場> エル・おおさか 研修室3
<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
<申込> 開講案内裏面の申込書にて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～
TEL: 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

「旅の恥は持ち帰り」
旅に出ると考えただけで心が躍る。が、旅先ではそれなりにやらかしている。
随分前のことだが、東京の縁日で昼間から飲んで、さて空港へ向かおうとしたら、電車が事故で連休。経路案内アプリなどまだない頃のこと、酔った頭で振替輸送がわかるはずもなく、飛行機は私を置いて飛び去った。ついでに先日、旅先でその話を肴に友人と飲んでいて、最終の特急に乗り遅れた。
中央アジア某国では、男性にヤミ両替をもちかけられて断ったら、彼はこう言った「じゃあ結婚して」。ついで感満載の申し出を断ったのは言うまでもない。また先日、海峡の町イスタンブールで散歩していたら、対岸の宿に戻るフェリーも地下鉄もなぜかその日に限って夜9時頃に止まり、海峡の反対側に取り残されてしまった。昼間は旅情溢れる海峡が、真っ黒な流れと化して横たわっている。使ったこともない乗合タクシーに乗り込み、何とか宿に戻ることができたが、5年分ぐらいの度胸を使った気がする。
一方で、壊滅的な語学力からくる旅の恥にも事欠かない。もはや「言葉もわからない客は、せめて笑ってもらうのが務め」と勝手なポリシーのもと、要求されるまま下手な歌やダンスを披露し、妙な外国語で笑いを誘っている。
「旅の恥はかき捨て」とことわざにある。だが旅の恥もトラブルも、かき捨ててしまうにはもったいなと思う。恥だけ捨てたいのはやまやまだが、恥ごとと持ち帰るのも教訓。何より旅の恥には、その地の空気や、人のやさしさなどの記憶がまわりついており、実は案外悪くない思い出だったりするのだ。
もっとも、今はかき捨てどころか写真や動画で鮮明に残ってしまうこともある。昨年、海外の友人宅で高校生たちと一緒に踊りまくってきたが、あの時一斉に向けられたスマホに自分の無様なダンスが残っているかと思うと、さすがに複雑な気持ちになる。

(J・I)