

業界のタイムリーな情報をお手元に

# ビルメン 7 FUKUOKA

2011 (平成23) 年 文月 : Volume 211 <http://www.fukuoka-bma.jp>

2010 年度 第16 回 **都市ビル環境の日** 第3 回「子ども絵画コンクール」優秀作品 ▶

豊前市立三毛門小学校 1 年 川野 莉歩さんの作品『ごみは、ごみばこへ!!』

編集・発行／公益社団法人 福岡県ビルメンテナンス協会

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1丁目15番12号(藤田ビル2F)

TEL (092) 481-0431

FAX (092) 481-0432







# ビルの省エネ指南書 (14)

東洋ビル管理株式会社  
省エネルギー技術研究室

室長 中 村 聡

ファンコイルのチューニングポイント [其の1]

機械室 (1)

## 1、ファンコイルのあるビル

ファンコイルのあるビルでは空調機だけで空調をおこなっている部屋と空調機とファンコイルを併用している部屋とファンコイルだけで冷暖房をおこなっている部屋のいずれかが考えられる。

ファンコイルは各室で自由にON・OFFや風量の調整ができる場合が多いため、どうしても過剰な冷暖房となってしまう、無駄なエネルギーを使う結果となっている。このファンコイルで使われている無駄なエネルギーを減らすだけでも大きな省エネ効果が期待できるだろう。

## 2、空調機の二方弁

ファンコイルには空調機に流れる冷温水と同じ温度の水が、流量制御もなく流れている場合が殆どだろう。このようなファンコイルのある部屋ではファンのON・OFF操作と風量切換だけで過冷房も過暖房も自由自在である。

電動弁による流量制御と温度センサーによる風量調整が行えるファンコイルもあるが、各室が自由に設定できるようでは、自動制御の無いファンコイルと同じことである。

この結果、空調機とファンコイルを併用している部屋ではファンコイルだけで室温の維持ができってしまうため、空調機の二方弁が閉まってしまい、ファンコイルが主で空調機が副という空調的には本末転倒になってしまうビルも数多くあるはずだ。このように主と副が逆転した場合の弊害は冬になると顕著に現れる。

ファンコイルの暖房だけで空調設定温度になると、空調機の二方弁が閉まり空調機から導入される外気が加熱されないまま還気と混ざって、室内給気口から吹き出すことになる。この場合の給気温度は室内温度以下となるために、給気口の真下にいる人は冷気を直接浴びて、非常に寒い思いをすることになる。このためにクレームがきたというビルもあるだろう。

それでは給気口からこのような冷気が出ること

を無くすにはどうすればよいだろうか。

それにはファンコイルだけでは十分な暖房ができないようにすればよい。空調機の二方弁が開くように調整すれば空調機が主でファンコイルが副となる本来の姿に戻るだろう。

## 3、冷温水温度

冷房の場合は冷水温度を上げていったらどうなるだろうか。ファンコイルからの給気温度が上がり、ファンコイルだけでは室内冷房温度を維持することができなくなれば、空調機の二方弁が開いてくるだろう。そしてファンコイルの冷房能力が低下するに従い、空調機の二方弁が徐々に開き、最後には全開となる。二方弁が全開まで開くということは外気を十分に冷やして導入していることになる。

暖房の場合ならば温水温度を下げていけばよい。そうすれば冷房と同じように空調機の二方弁が開き、導入した外気を暖めるので、室内給気口からは必ず室温以上の暖かい空気が出るようになる。これで給気口の真下にいる人が寒いということもなくなるだろう。

このように冷温水温度に余裕を無くし、空調機だけで冷暖房できない時だけファンコイルを運転するようにしたい。

空調機とファンコイルを併用している部屋ならば、冷暖房ピーク時には空調機と併用しなければ室温を維持できない冷温水温度と流量に調整しておけば、ファンコイルだけで室温を維持できないので、空調機の二方弁が閉まることはない。これで空調機が主でファンコイルが副となる冷暖房になるだろう。

## 4、ファンコイル運転時間

空調機だけで冷暖房ができるのならファンコイルを運転する必要はないので、夏季は日射の入る時間だけ運転するとか、できるだけ運転時間が短くなるようにしたい。ファンコイルの運転は必要最小限の時間にして、空調機で室温が維持できない場合だけ運転すればよい。

運転を各室任せにせず、裏で上手くコントロールするのも、設備員の腕の見せ所だ。

# ビルメン再起動への 会長伝言板

公益社団法人 福岡県ビルメンテナンス協会

会長 金子 誠

平成23年度の定時総会もお蔭さまをもちまして滞りなく終了しました。また新体制で公益の道を切り開いていきますのでどうぞよろしくお願い致します。

『ビルメンの未来は想定するものではなく、自ら創り出していくもの』であると考えます。

## = 7月第1週 “全国安全週間” =

節電の夏がやって来ます。現場従事者の作業環境の悪化をスクラムを組んで押し返しましょう！

□多くの従事者が昼食の弁当を持参しています。梅雨時期の食中毒の防止をどうぞ現場の人たちへ注意喚起してください。

□炎天下の屋外作業はもちろんのこと、冷房負荷の低減で屋内作業環境も劣悪になってきます。熱気の充満した室内での作業や貯水槽・ピット作業での“熱中症”対策をいま一度現場従事者へ徹底してください。

## 平成23・24年度 公益社団法人 福岡県ビルメンテナンス協会 役員紹介

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>副会長<br/><b>古賀 修</b><br/>九州美装(株)<br/>常務取締役</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  <p>会 長<br/><b>金子 誠</b><br/>(株)朝日ビルメンテナンス<br/>代表取締役社長</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  <p>副会長<br/><b>西田 光博</b><br/>東洋ビル管理(株)<br/>代表取締役</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>教育研修委員会</b><br> <p>委員長 <b>山川 博文</b><br/>(株)千代田 取締役部長</p>  <p>副委員長 <b>末広 克平</b><br/>(雇用促進支援部会長)<br/>三洋ビル管理(株)1グループマネージャー</p>  <p>副委員長 <b>田中 廉</b><br/>西日本管財(株) 専務取締役</p> | <b>労働福祉委員会</b><br> <p>委員長 <b>渡辺 敏也</b><br/>(株)富士メンテサービス 代表取締役</p>  <p>副委員長 <b>後藤 元生</b><br/>(地域防災ネットワーク部会長)<br/>(株)九州総合管理 代表取締役</p>  <p>副委員長 <b>川原 淳</b><br/>(株)川原グループ 代表取締役</p> | <b>総務委員会</b><br> <p>委員長 <b>多田 有一郎</b><br/>(株)クリーン商会 代表取締役</p>  <p>副委員長 <b>仲前 友明</b><br/>(株)シンコー 営業部長</p>  <p>副委員長 <b>倉重 一男</b><br/>(都市ビル環境の日部会長)<br/>三笠特殊工業(株) 代表取締役社長</p> | <b>調査広報委員会</b><br> <p>委員長 <b>藤 甲子郎</b><br/>(株)西日本ビル代行 代表取締役</p>  <p>副委員長 <b>西村 象吾</b><br/>(環境管理部会長)<br/>(株)西村成美産業 代表取締役</p>  <p>副委員長 <b>野形 修一</b><br/>(株)大興社 取締役社長</p> |
|  <p>相談役<br/><b>末吉 恒寧</b><br/>新日本管財(株)<br/>代表取締役会長</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  <p>監 事<br/><b>高倉 郷</b><br/>高倉税理士事務所<br/>所 長</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  <p>監 事<br/><b>草場 真哉</b><br/>共栄ビル管理(株)<br/>専務取締役</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# 福岡市で「PPPへの取り組み」「ソフトESCO事業導入支援」に関する説明会開催

福岡市では、6月に財政局による「PPPへの取り組み」についてと環境局温暖化対策課による「ソフトESCO事業導入支援」という2つの説明会が行われました。福岡市の新たな事業ではありますが、今後他の地域でも取り組まれることになるかもしれませんので概要をお知らせします。

## 【PPP】

PPP (Public Private Partnership) とは、官民協働事業という意味で、地方自治体が実施している公共サービスを官と民との連携によって民間の経営ノウハウや技術、資金を最大限に活かし、良質な公共サービスと財政負担の軽減を図ることを目的としています。

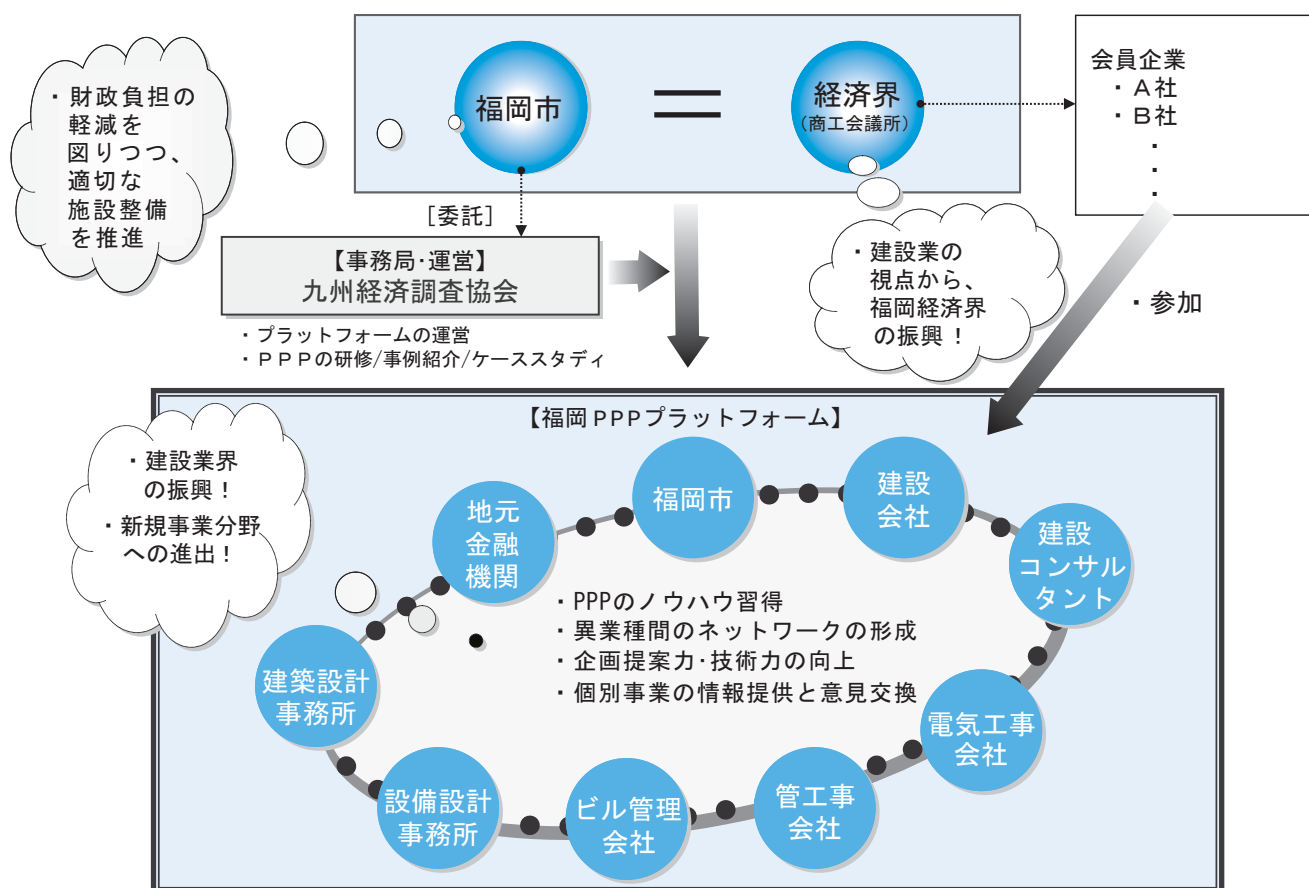
対象はインフラを除いた建築物となっており、ビルメンテナンス業も対象範囲となります。

福岡市や地場企業にはPPPへの取り組み実績が少ないため、福岡型「PPPのあり方・仕組み」を図る目的で「福岡PPPプラットフォーム」が勘案されました。これはPPP事業の継続的なセミナーを通じ、行政と地場企業が対話を重ね、施設の整備と運営における課題と解決策を共有することを主眼に今年度5回の開催が予定されています。

今回のセミナーでは、PFIの事例として広島のマンション管理会社がPFI事業参入により、プロジェクトマネジメントとして複業化と他地域へも進出し業績を伸ばしていると紹介されました。他業種から参入も考えられますが、運営・維持管理においては指定管理者等でのノウハウが活用できますし、地場建設会社とコンソーシアムを組むことも考えられ、ビルメンテナンス業においてはビジネ

## 「福岡PPPプラットフォーム」

### 【運営体制イメージ（案）】



スチャンスにもなりうるものと思われます。

8月以降リスク分析や提案、受注体制の構築等のセミナーも予定されており、当協会のホームページや広報誌でもご案内しますのでご関心のある方は是非ご参加ください。

### 【ソフトESCO事業】

ソフトESCO事業は、従来のESCOとは異なり、大規模改修や初期投資をあまりかけずに設備の運用管理改善等による省エネと省コストを両立する福岡市独自の手法で、平成17年度より市有施設に導入されました。この度、福岡市ではある程度の成果が出来たので、この手法を福岡市内の民間ビルや他の地方自治体にも進めたいと目論んでいます。

具体的には図のように民間ビルにも取り入れや

すいよう事業者の紹介や診断の支援を行います。

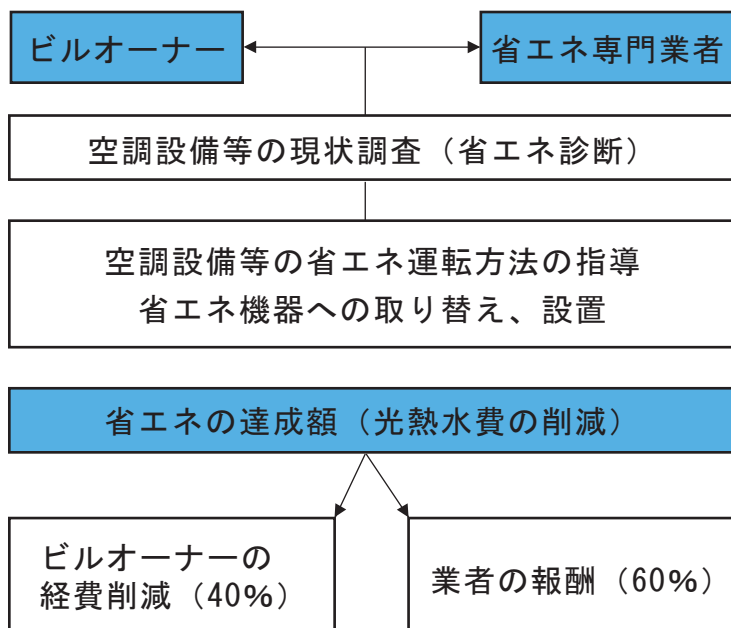
この事業者は、コンサル会社や計装機器メーカー、電気工事業者等もおられますが、ビルメンテナンス会社も参入可能です。むしろ現場を最もよく熟知し、ビルオーナーとも近い関係にある強みが生かれます。今まで余り手つかずであった建物の省エネですが、CO2削減や切迫した電力事情も相まって、関心や需要は急務だと思われます。

当協会でも環境管理部会を中心に建物の省エネに関する講習会や勉強会を開催してまいりますので、ご参加ほどよろしくお願ひします。

## ソフトESCO事業

ソフトESCO事業は、省エネに関して幅広い知識を有する省エネ専門業者から商業ビルやオフィスにある現状の設備を活用した省エネ運転方法の指導等を受け、省エネを図るものです。

### 契約期間（3～5年間程度）



※報酬割合は、契約条件により変わる。

- ①契約期間は、3～5年程度。
- ②ビルオーナーは、ソフトESCO事業を依頼する業者（省エネ専門業者）を選定する。
- ③省エネ専門業者は、施設の空調設備等を調査し、省エネ運転方法等を施設へ指導したり、機器の取り替え・設置を行い、ビルオーナーと協力して省エネを図る。
- ④省エネ専門業者への報酬は、年度末に光熱水費の削減額の中から一定割合を支払う出来高払いとする。このため、省エネができなければ支払いは生じない。

### POINT

- ◎大規模な規模の改修を伴わず、既存施設を活用して省エネを図れる！
- ◎出来高払いの報酬制度で、ビルオーナーの初期費用が不要！
- ◎契約期間が3～5年の比較的短期であるため、実施が容易である！
- ◎省エネ業者が設置した設備機器は、契約終了後に無償譲渡としておけば、その後の省エネを継続しやすい。



# 「東日本大震災復興支援チャリティーゴルフ大会」開催

日時：平成23年6月21日（火）

場所：福岡カンツリー倶楽部 和白コース

東日本大震災の復興を支援するため、6月21日（火）福岡カンツリー倶楽部和白コースにてチャリティーゴルフ大会が開催されました。

恵まれた天候の下、参加者は一日も早い復興への願いを胸に、持てる力を存分に発揮。その結果、ニューゼネラル商事（株）の重藤取締役副社長が優勝されました。

次回は、通常の懇親ゴルフ大会として11月下旬か12月上旬に開催します。豪華賞品を予定していますので、奮ってご参加ください。



真夏日を思わせる快晴の福岡カンツリー倶楽部 和白コース

## 優勝者から一言

ニューゼネラル商事(株) 取締役副社長  
重藤 知司

皆様、こんにちは。幹事なのに、優勝するという空気の読めない重藤です。優勝者のコメントというより、幹事としてのコメントとさせていただきます。

今回の東日本大震災チャリティーゴルフ大会の開催にあたり、一週間前から天気予報と睨めっこしておりました。大雨になって、中止になったりしないかなとか、キャンセルする方が出たりしないかなとか……。しかし、そんな心配とは裏腹に、当日は、参加された皆様の日頃の行いのよさを象徴するかのように、ご覧のような真夏日とも思える位の快晴でした。

今回のゴルフ大会は、チャリティーということで、理事の方々を始め、たくさんの方々から協賛品を頂きました。お陰さまで参加費のほとんどをチャリティーに回すことができ、さらに獲得した賞品をオークションにかけて頂き、26万2千円の義援金を集めることが出来ました。改めて、協賛頂いた皆様、ご参加頂いた皆様に御礼申し上げます。

ありがとうございました。

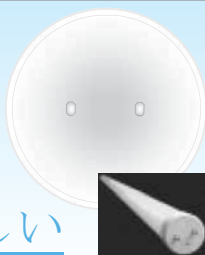


# こんにちは！ 有限会社 聖和産業 です。

当社は清掃資材・機材・設備用品で日ごろお世話になっております。



## 直管型LED蛍光灯



環境にやさしい

LED照明

省電力・長寿命・明るい

- ★省エネ: 発光効率が高いため、消費電力を削減。そのため電気コスト削減及びCO2排出を削減
- ★長寿命: 電球の20~50倍、蛍光灯の3~5倍のため、ランプコストや交換作業のコスト削減
- ★発熱量が少ない: 光源がほとんど熱を持たないため、冷房効率が上がり消費電力を削減

通常販売価格: 15,000円を

→ **12,000円**で! (税込価格12,600円)

HL12-G13□□20 (40Wタイプ)

他にHL6-G13□□10 (20Wタイプ) もあります。

ために設置してみませんか!

**モニター募集中** 2011.7.29迄

2週間無償でお試しいただけます (施工とも)

※工事を伴う商品につきましては、関連企業の株式会社堀内電気の電気工事士が責任施工!!いたします。



自動床洗浄機

タスキ・スインゴ755B  
17インチ・メンテナンスフリー・バッテリー  
作業能力: 1290㎡/h

メーカー協賛による  
超特別価格!!

**¥610,000** (税込)

2011.7.29迄

LEDや防犯カメラなど  
工事を伴う商品も取り扱っています。  
一度、声をかけてみてください。



防犯カメラ3点セット  
なんと  
**294,000 円**

配線・取付工事代金 (標準) すべて含みます。

ドーム型屋内用  
暗視カメラ  
一般家庭や事務所に  
カメラの威圧感がない  
屋内用のカメラです。  
夜間の撮影もOK!



防水屋外用  
暗視カメラ  
駐車場など雨に濡れても  
OKの屋外用カメラです。  
夜間の撮影もOK!



4chデジタルレコーダー

タッチパネル、マウス、リモコンで  
操作可能です。

ご家庭や小規模の事務所に最適な性能!  
イチオシの防犯カメラ&レコーダーのセットです。

- ★NSC133 (38万画素防水暗視カメラ)
- ★NSC227 (38万画素暗視ドームカメラ)
- ★4chデジタルレコーダーNSD3004

有限会社 **聖和産業**

URL/http://www.saywanet.com

太宰府市青葉台三丁目16-8

Tel 092-928-0011 Fax 092-928-0012

Mail/saywa@themis.ocn.ne.jp

## 夏期の節電に取り組む 労使の皆様を対象とする パンフレットの作成について

東日本大震災による東京電力及び東北電力における電力供給力の大幅な減少に伴い、政府の電力需給緊急対策本部において「夏期の電力需給対策について」が取りまとめられました。

これに伴い、厚生労働省では節電に取り組む労使の電力不足に対応した働き方や休み方の工夫に向けた話し合いをされる際に参考となるようパンフレットを作成しています。政府の資料及び厚生労働省のパンフレットの内容につきましては、下記のホームページからご覧いただけます。

### ★経済産業省ホームページ

[http://www.meti.go.jp/earthquake/electricity\\_supply/0325.electricity\\_supply.html](http://www.meti.go.jp/earthquake/electricity_supply/0325.electricity_supply.html)

### ★厚生労働省ホームページ

<http://www.mhlw.go.jp>

## 青年部新入会員紹介



### (株) タイト綜合管理

代表取締役 岸本 幸児  
所在地 福岡市西区戸切3-38-14  
TEL 092-812-3136 FAX 092-812-3138  
入会年月 平成23年5月



### 三笠特殊工業(株)

管理部 業務係長 品川 充和  
所在地 福岡市博多区博多駅東1-16-14  
TEL 092-431-3829 FAX 092-481-7310  
入会年月 平成23年5月



### (株) 福昭ビル・サービス

専務取締役 衛藤 衛  
所在地 福岡市博多区下川端1-12  
TEL 092-291-0558 FAX 092-271-9320  
入会年月 平成23年5月

## 7月 各地の主な催し

### 【福岡地区】

- 1日 博多祇園山笠〈～15日〉(福岡市)
- 10日 篠栗祇園夏まつり(篠栗町)
- 24日 太宰府天満宮夏祭り〈～25日〉(太宰府市)

### 【北九州地区】

- 15日 小倉祇園太鼓〈～17日〉(北九州市小倉北区)
- 20日 黒崎祇園山笠〈～23日〉(北九州市八幡西区)
- 24日 太宰府天満宮夏祭り〈～25日〉(太宰府市)

### 【筑豊地区】

- 1日 飯塚祇園山笠(大人山笠・子供山笠)  
〈～15日〉(飯塚市)

### 【筑後地区】

- 24日 上庄八坂神社の大人形(県指定有形民俗文化財)  
〈～25日〉(みやま市)
- 下旬 おおむた「大蛇山」まつり(大牟田市)

※紹介している催しは、場合によっては変更されることがありますので、お出かけの際は各市町村に確認してください。

## 7月 行事予定

|    |   |                                             |
|----|---|---------------------------------------------|
| 7  | 木 | 九州ビルメンテナンス連絡協議会<br>第46回定例総会<br>於:鹿児島        |
| 12 | 火 | 清掃作業従事者研修(集合教育)<br>基礎コースⅠ 福岡会場<br>於:ももちパレス  |
| 15 | 金 | 14:00～<br>第18回理事会<br>於:県協会会議室               |
| 20 | 水 | 清掃作業従事者研修(集合教育)<br>基礎コースⅠ 北九州会場<br>於:北九州パレス |

表紙の  
写真

## 福岡城址 舞鶴公園の花菖蒲

舞鶴公園の南の一角に菖蒲園があり、江戸菖蒲を中心に約5000株の菖蒲が植えてあります。例年5月下旬から6月下旬頃まで 可憐な菖蒲の花を觀賞できます。菖蒲園はそれほど広くはありませんが、周辺は福岡城址であり、落ち着いた佇まいの中にあります。

花菖蒲は菖蒲園と護国神社前の濠(ほり)にもあり、こちらは鉢に植えてあるので、なかなか風流です。

※紹介文は「よかとこBY」のHPより転載

●お忘れなく：毎月10日は「災害発生報告書」提出締切日です。／ 毎週金曜日は知事登録業務相談窓口開設日です。

事務局からのお願い

常に最新の情報を入手するためにも、県協会のホームページ及び全協JASMINの定期的なチェックをお願いします。