

業界のタイムリーな情報をお手元に

ビルメン FUKUOKA

<http://www.fukuoka-bma.jp>

2013

3

2012 年度 第 18 回 都市ビル環境の日
第 5 回「子ども絵画コンクール」最優秀作品

Issue 231



『未来の地球』 水巻町立頃末小学校 6 年 木村 友衣さんの作品

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



撮影：たかちゃん／大川 旧三瀬銀行本店

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**



業の基を守る 業の宝を磨く

この冬季、協会の二つのチームが業の基盤を作るべく、また業の宝を掘り出すべく誠心誠意取り組んでいます。会員の皆さん、どうぞご支援ご協力のほどお願い申し上げます。

【教育研修委員会】ビルクリーニング指導講師団 [BC技能検定直前講習会]

平成24年度直前講習会統括

副会長 **古賀 修**

[※敬称略]

講師団長 待鳥 俊郎 〔九州ビルサービス(株)〕	講師 筒井 俊之 〔(株)フジクリーン〕	講師 武井 靖行 〔福岡興業(株)〕
指導員 仲 照國 〔新生ビルメンテナンス(株)〕	指導員 高橋 壮文 〔九州ビルサービス(株)〕	指導員 平井 晋也 〔東福互光(株)〕
指導員 野田 耕司 〔(株)東洋美装エスジー〕	指導員 熊谷 清文 〔(有)南都ビル管理社〕	指導員 御手洗清雄 〔(株)トキワビル商会〕
指導員 宮司 博昭 〔大成管理開発(株)〕	指導員兼教育研修副委員長 田中 廉 〔西日本管財(株)〕	指導員 宿里 明幸 〔西日本美装工業(株)〕
指導員 柴田 裕治 〔九州メンテナンス(株)〕	指導員 西野千世子 〔(株)ジェイアール西日本福岡メンテック〕	指導員 安東 孝明 〔共栄ビル管理(株)〕
指導員 神代 滋之 〔明星ビルサービス(有)〕	指導員兼教育研修副委員長 末広 克平 〔三洋ビル管理(株)〕	教育研修委員長 山川 博文 〔(株)千代田〕

【労働福祉委員会】安全パトロール隊 [安全管理指導・高所作業保全の冬季安全パトロール実施]

[※五十音順:敬称略]

福岡地区

奥村 晃将 エコアス(株)
掛橋 敏彦 (株)三愛美装センター
川西 孝司 (株)福岡ビル開発
後藤 元生 (株)九州総合管理
須藤 和則 博多湾環境整備(株)
鳴海 賢治 九州クリーン工業(株)
西山 昌宏 (有)総合メンテナンスサービス
水野 吉親 (株)サイド・ワン
山田 真志 大成(株)福岡支店

北九州地区

川原 淳 (株)川原グループ
川本 陽介 (株)ビケンテクノ小倉営業所
南谷 茂 (株)アドバンスコーポレーション
渡辺 敏也 (株)富士メンテサービス

久留米地区

鹿毛 和則 明星ビルサービス(有)
新郷比佐支 (有)西日本美装サービスセンター

福岡PPPプラットフォームセミナーに参加して

東洋ビル管理（株）西田 光博

2月7日、福岡市主催の福岡PPPプラットフォームセミナーに参加しましたのでご報告します。

平成23年度、24年度と継続のセミナー（無料）で今回で9回目となります（ビルメンFUKUOKAの平成23年7月号において第1回目を既報）。

一部では「これまでの福岡PPPプラットフォームの成果と今後の展開」と題し、新日本有限責任監査法人の福田隆之氏、（株）野村総合研究所の北崎朋希氏、青森県県土整備部監理課の田中絡久氏、福岡市財政局アセットマネジメント推進部長の橋本淳氏によるパネルディスカッションが行われ、今後構想段階にある事業について課題の提示や行政と事業者の意見交換、対話により課題を共有し理解を深めたいとの提言でした。

二部として「PPP実践講座公開審査会」が開催されました。この実践講座は同セミナーの内容をより実践的に学ぶための有料講座で、（株）産学連携機構九州により計5回行われました。数ヶ月かけて模擬提案書を異業種のグループで共同作成しましたが、学生時代の学園祭や体育祭のノリで楽しいものでした。

全セミナーに参加して感じたことは、行政側としては高度成長期に建築された市有施設が老朽化し、建て替えもしくは大幅な改修が必要となっていますが、財政事情も厳しい環境なのでPPP/PFI事業を推進したい



ようです。このような背景から地場企業が参入しやすいように2年間のセミナーも実施されました。当初PPP/PFI事業というのは、中小ビルメンにはリスクや資金面において参入しにくいものと思っていましたが、実践講座を通して設計や建築、設備業界の方々とディスカッションしていくうちに企画段階から維持管理を考える重要性を感じました。また、その建物に最も長く関わることになるビルメンメンテナンスの意見反映は大変意義のあることだと思います。斯業も建物が出来上がってからメンテナンスを考えるという川下のビジネスから源流から川下まで、さらにライフサイクルコストまで考えるビジネスへと変貌しなければならないと考えます。



カーペットとメンテナンスの話

蘇財アドバイザー (www.sozai-a.com) 宮島 博史

今回はカーペットクリーニングの作業上、いくつかの間違ったやり方が行われている点に注目してみましょう。

作業するカーペットを目の前にして必ずイメージしなければならない事は、他の硬質床材とは全く違うものだという認識です。慣れている一般床と同じような感覚で清掃作業に臨まれると、なかなかうまく仕上がらないものです。

カーペットは繊維の谷間があり、フラットな硬質床の100倍の表面積があると言われます。極端に言えば10㎡のカーペットは1000㎡の硬質床の清掃に相当する訳です。これは少しオーバーですが、少なくとも一般床作業の2倍や3倍の時間は要するものと思って対処すべきでしょう。

具体的な例としてまずバキューム作業ですが、一般のポット型掃除機では表面上の砂・ホコリしか取れません。カーペットはパイル（毛）の中に入り込んだ泥や塵をかき出すブラシ付きのアップライト型バキューマーが必要です。そして作業スピードも手元に引く時にブラシがかき出した泥を吸うので、ポット型よりゆっくりした動作をとります。アップライト型が無い時はせめて長い柄付きのグルマー（カーペット用くし）でパイルをこすりながらバキュームしてください。

この作業がカーペットメンテナンスで最も重要な工程である事を忘れてはいけません。

次に汚れがきつい所には前処理剤を使います。これは衣類を洗濯する時も襟首など汚れがきつい箇所に前もって洗剤を塗っておくのと同じように、カーペットも歩行汚れ（けもの道）や油汚れがひどい箇所に特殊なケミカルを噴霧します。この時に噴霧したらすぐに洗浄を始める人がいますが、ひどい汚れを分解させる為の化学反応には時間がかかります。メーカーの注意書きに「噴霧後10分ほど放置する」とあれば、10分待たなくてはなりません。ある専門技術者の方の話です



が「自分達が身体を動かして働く代わりに前処理剤が汚れと戦って分解してくれてるのだから、その間自分は休憩する」と。このくらいの余裕というか気持ちが必要です。

また、前処理剤は「噴霧」と書いてあるからと、ほんとに少量を霧のようにかけるだけの人もいますが、ある程度カーペットの中に浸透させる（湿らせる）くらいの量が必要で、その為に噴霧器の吐出量も調整しなければなりません。逆に濡らし過ぎるとカーペットの種類によっては「縮み」の原因にもなるので細心の注意を払わなければなりません。この要領をうまくつかめばクリーニングの作業性と仕上がりに大きな違いが出ます。

繊維製品は本来洗濯機で洗うのが一番きれいになるのですが、現場のカーペットはそういう訳にはいきません。カーペットの洗浄機械もいろんな種類がありますが、それは現場で洗濯する為の道具であり、大事なものはいかに使い分け、どうしたら床繊維がきれいになるのかを考えることです。

＊

次回は洗剤や温度を効果的に応用する「洗浄理論」をご紹介します。



WEB検索エンジンで有名なGoogleですが、検索だけにしか利用していない方も多いのではないのでしょうか。Googleは、前回ご紹介したGmailだけでなくアプリやクラウド、地図、カレンダー、写真や動画など様々なサービスを無料で提供しています。さらに新たなサービスが、次々に登場しているのが Googleの凄いところです。業務の能率向上のためにも、ぜひ活用しましょう。

	Google+ Facebookを追撃すべく、満を持して始まったソーシャルメディアです。Googleらしく検索エンジンやAndroidスマートフォン、アプリと連携しているのが特徴です。また、企業用のGoogle+ページは、マーケティングにも利用されています。
	Googleアース 有名な地図アプリです。3Dで建物を見ることもでき、4D(時間軸)にも対応し古地図の表示も可能となりました。世界遺産を立体的に見ることもでき、まさにパソコンで世界旅行ができますね。
	YouTube 無料動画サイトをグーグルが傘下に治めました。ここにグーグルの戦略が見えます。
	Google Chrome グーグルが提供するWEBブラウザです。シンプルで起動が早いのが特徴です。また複数のパソコンでお気に入り同期できる便利な機能があります。
	Picasa パソコン内の写真を管理したり、簡単な画像編集ができます。時系列や内容ごとの検索が容易です。
	Google ドキュメント ワープロだけでなく、表計算、プレゼンテーション、図形などオフィスソフトをオンラインで利用できます。もちろん共有や同期も可能です。
	Googleカレンダー 予定管理ソフトですが、他の人と共有したり、携帯端末と同期したり、予定の通知など便利な機能もあります。
	Googleマップ WEBブラウザで利用できる地図検索サービスです。目的地までのルートや所要時間、交通機関の乗換なども表示され、さらに「ストリートビュー」では建物や街並みを見ることができます。



驚きの光沢性能 速乾&耐久力

- ✓ 初期光沢に優れたワックス
初期光沢にすぐれ、一層目から驚きの輝きを発揮します。
- ✓ クラス最高の光沢性能
耐久性を犠牲にすることなく最高の光沢を得られます。
- ✓ 透明度の高いクリアな光沢
美しいクリアな光沢は上品な輝きを発揮します。

- ✓ スムース&速乾
よく伸びるのでサッと塗り広げられます。さらに速乾性なので作業時間を短縮できます。
- ✓ 光沢を損なわない耐久性
高光沢タイプであるグロッシーは、それを維持するために耐久性を高めています。
- ✓ 重金属フリー
PRTR法の報告義務はありません。

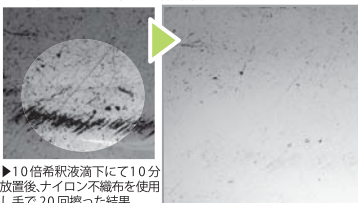
カルシウム架橋型
高光沢フロアポリッシュ

Glossy グロッシー

タイヤ痕の効果的な洗浄剤 安心の無溶剤で根こそぎ落とす！

- ✓ 安心の無溶剤タイプ！
火気のある場所やプラスチック面でも安心してご利用いただけます。
- ✓ 泡切れが良く作業効率も抜群！
床面に広く使用する場合でも、抜群の泡切れで作業を効率的に進められます。
- ✓ 床洗浄剤としても優れた威力！
希釈倍率を変えることで、床洗浄剤としても優れた威力を発揮します。

■塩化ビニール床での作業例



タイヤスリップ痕 洗浄剤

経済的な
希釈タイプ！



5kg × 2本入り

賛助会員に関する各種変更のお知らせ

■会 社 名 (株) ユーホーニイタカ
 【FAX番号】※2月号掲載事項からの訂正です。
 〈誤〉 03 (5633) 3575 〈正〉 03 (5653) 3575

表紙の 写真

旧 三瀧銀行本店 (三瀧銀行記念館)



三瀧銀行とは、1894 (明治27)年に大川市の酒造会社で清力(せいりき)の事務所脇に建立された鐘ヶ江銀行がはじまりです。1896 (明治29)年に三瀧銀行へと改称され、1909 (明治42)年10月には、現在地(大川市向島)に本店を建築した歴史ある銀行。その後

三瀧銀行は、福岡銀行の前身である十七銀行に合併され、現在はその建物のみがここ大川に存在しています。現在、九州貨幣博物館をオープンするとともに、別館では、結婚式・披露宴、各種宴会を執り行っています。

(文章は三瀧銀行記念館ホームページより)

3月

行 事 予 定

6	水	15:00	第2回役員選挙管理委員会 於：県協会会議室
---	---	-------	--------------------------

お忘れなく

毎月10日は「災害発生報告書」提出締切日です。
 知事登録業務相談窓口は、3月はお休みです。

3月

各地の主な催し

【福岡地区】

- 1日 飯盛神社かゆ占(粥を下ろす) (福岡市西区)
- 3日 太宰府天満宮曲水の円 (太宰府市)
- 28日 穂坂泥打まつり (朝倉市)

【北九州地区】

- 17日 アグリロードレース大会 (築上町)
- 29日 求菩提山お田植え祭 (豊前市)
- 31日 貫のお祓い (北九州市小倉南区)

【筑豊地区】

- 3日 ふる里かわら梅まつり (香春町)
- 15日 金村神社豊作祈願田植祭 (糸田町)

【筑後地区】

- 3日 古賀政男記念大川音楽祭 (大川市)
- 15日 権現さん(御田植え) (みやま市)
- 24日 兜山けしけし祭(青木繁忌) (久留米市)

※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。お出かけの際は各市町村に確認してください。

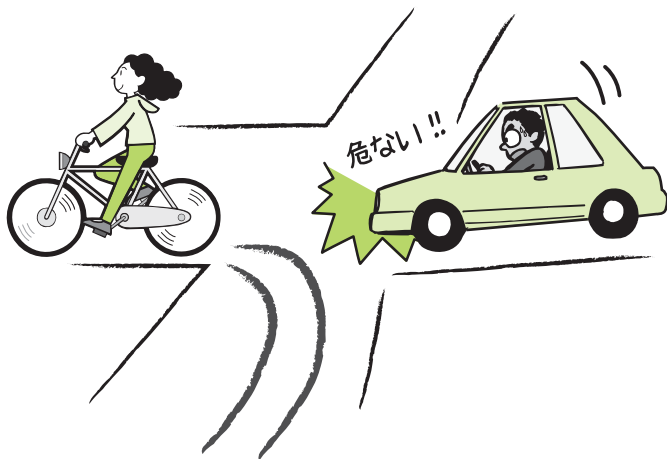
シリーズ⑪

自転車運転のルール

安全で快適な利用のために

労働福祉委員会

悪質な自転車に対する講習の義務化を検討



警視庁のまとめによると、2011年に自転車が絡む事故は14万4018件起き、交通事故全体の2割を占めています。ほとんどの事故で負傷者が発生し、そのうち64.9%は周囲を確認しないまま交差点に進入するなどの違反がありました(死亡事故は633年で、都市部での事故が目立ちます)。交通違反をした自転車の摘発件数は3956件にのぼり、過去最多となりました。2006年からの5年間で、実に6.8倍に急増しています。こうした事態を踏まえ、警視庁は2012年10月に有識者懇談会(メンバーは大学教授やジャーナリストなど6名)を立ち上げ、悪質な運転者への安全講習義務付けなどを議論し、必要があれば法制化も検討することとなりました。

自転車は、道路交通法で「軽車両」に位置づけられますが、車のような免許制度もなく、違反者に対する講習もありません。懇談会では、全国の交通安全教育の事例などを参考に効果的な教育手法を探り、安全教室などへの参加者を促すため、受講者への優遇措置なども検討するとのこと。懇談会は、2013年の法改正も視野に入れた提言をまとめる予定です。





ビルの省エネ指南書 (34)

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

照明のチューニングポイント (5)

照明制御システム (1)

照明制御システムは省エネ設備ではあるが、設定次第では増エネ設備ともなってしまう。省エネ設備とするにはどのようにすればよいのだろう。

1、照明制御盤

最近の照明制御システムはコンパクト化されてきて、パソコン感覚で使えるようになっている。写真-6のような1台の幅が60cmもあるような大きな制御盤は使われなくなったかもしれないが、大型のメリットとしては一目で全てのスイッチ状態が把握できるという面では便利である。2台で560個もスイッチがあるので、建物内のどの照明スイッチがONなのかOFFなのかが一目で分かるのだ。一つのスイッチ毎に赤と緑のLEDがあり、ON状態なのかOFF状態なのかが分かるので、消し忘れの防止には非常に役に立つ。

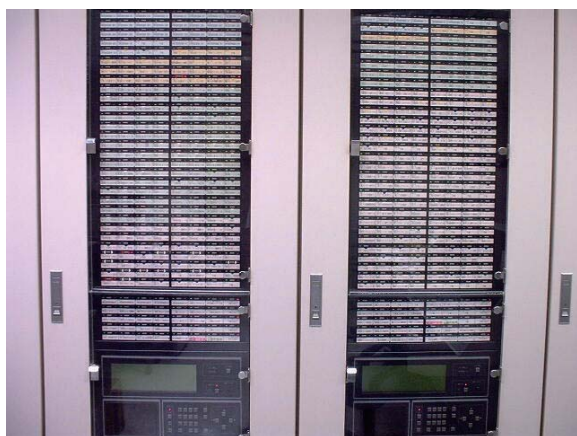


写真-6 照明制御盤

2、スイッチを色で識別

写真-7のようにスイッチ毎に目印のシールを貼ることも容易だ。自由にON/OFFできるスイッチ、タイマーでON/OFFするスイッチ、必要時のみ点灯するスイッチ、夜間用のスイッチに分けて色の違うシールを貼り、無駄な点灯を防止するのだ。

建物内の各所にある壁スイッチのスイッチ一つひとつに照明制御盤のスイッチをいくつでも割り当てられるようになっているので、一つのスイッチで照明制御盤のスイッチをいくつでもON/OFFすることができる。このようにスイッチ毎に照明を

自由に設定できるので、無駄な点灯がないように細かな設定も可能だ。



写真-7 シールで区分け

問題は建物竣工時に割り当てられたスイッチが適切かどうかである。竣工時の設定が適切であれば良いのだが、必要のない場所の照明が点灯するような設定では、照明制御システムが増エネシステムになってしまう。小さな部屋であれば壁スイッチが1~2箇所なのでそれほど問題がないかもしれないが、広い部屋で壁スイッチが何か所もあれば気を付けなければならない。例えば東側にある壁スイッチを入れた時に西側の照明までが同時に点灯した場合を考えてほしい。部屋の東側しか使わないのに西側まで点灯するような設定ではどう考えても増エネになってしまうだろう。

3、適切な設定

竣工時に何故適切な設定が行われていないのかと思うかもしれないが、写真-6の照明制御盤のスイッチを一つ入れたらどの場所の照明が点灯するのかを全てのスイッチで把握したうえで、壁スイッチのスイッチ一つひとつに無駄のない割り当てを竣工前にすることは不可能に近い作業である。竣工後に実際に照明を使うようになってからでないと分からないこともあるので、竣工後に無駄な照明が点灯していないのかを確認し、どの照明はこの壁スイッチのどのスイッチに割り当てれば無駄のない点灯ができるのかを確認して、設定を変更していかなければならない。一つのスイッチをONにした時に必要な照明だけが点灯し、不必要な照明が点灯しないようにするのだ。