業界のタイムリーな情報をお手元に

ピルメノ FUKUOKA

http://www.fukuoka-bma.jp



2013 年度 第 19 回 都市ビル環境の日 第6回「子ども絵画コンクール」 優秀作品



『**美しい町作り**』 筑紫野市立原田小学校3年 井出 はるな 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



ビルメン再起動

福岡県ビルメンテナンス協会 会長 金子



5月23日「平成26年度定時総会 参集お願いします

受け継いでいくべきもの と 背伸びすべきこと

公益法人として歩み始め、4年間の月日が過ぎました。学ぶべき先例もなく手探りでの事業運営では ありましたが、少しずつ地固めが整ってきたことを感じています。しかし、その間にも地方の既存中小 ビルメンテナンス企業の経営環境は厳しさを増しています。社会から信用を保証されている協会の使命 として、この業界が社会に役立つ存在であることを証明しなければなりません。そのためには業界50年 間の歴史の実績を再生するかたちで受け継ぎ、いま身の丈で精一杯背伸びして100年産業としての事業 価値を再構築しなければならないときです。

= 時代の流れに乗ること =

成熟産業の宿命として過当競争(=価格競争)の奔流に巻き込まれていますが、その脱出を挑み ましょう! ⇒ 突破口=「品確法改正」によるビルメン業務の対象化

[※先月号のこのコラムで予告した改革の中核施策]

潮流1 過当・価格競争の象徴である「安かろう悪かろう」という価値観の跋扈ですが、さすがに曲が り角・底打ちの感が出てきました。この機に私たちはビルメンテナンス業務の最適品質を客観的に科学 的にお客さんに見せなければなりません。

= お客さんのニーズである業務品質証明を自らの評価体制(セルフインスペクション)で応えなけれ ばなりません。協会は、その体制を整備し会員へ提供します。

潮流2 成熟化の帰結として、市場は細分化に至ります。お客さん目線で、その有益性があいまいにな ってきた既存総合管理体制の再統合と専門化が求められます。

= 高度経済成長時に竣工した建物(特定建築物43,000棟)は本来スクラップアンドビルド(建て替 え) の時期に至っているが、経済情勢から"改修"による長寿命化へと路線変更になってきました。 そのライフサイクルコスト(マネジメント=LCM)を顧客の立場で、現場主義で管理対応できるの は、ビルメンテナンスが一番手です。

その実証例として、協会はいまビルメンテナンスによる最適省エネルギー管理運営の手法と固有技術 の業界標準化と市場獲得に取り組んでいます。

潮流3(ビルメンテナンスの業の基は、何と言っても"健全なる労務力"にあります。50年にわたって 培ってきたその基が、不動産業・金融業等の利潤追求のツールとして利用され疲弊してしまいました。 また、日本は先進国のトップを切って人口減少に突入しています。将来、ビルメンテナンスを担う人材 と労務量をどこで確保するかということは斯業の死活問題となることは明白です。

= ビルメンテナンスで働き甲斐をもって就業してくれる人たちの育成。就労弱者(高齢・女性/障 がい者)を活かす雇用態勢と、外国人研修労働者のビルメンテナンス業対象適用を全国協会で進めて います。

労働保険年度更新のお知らせ

福岡労働局 労働保険徴収課

1 労働保険年度更新の手続きについて

平成26 年度の労働保険年度更新の手続期間は、6 月2 日(月)から7 月10 日(木)までです。事業主のみなさまには、この期間中に労働保険料等の申告と納付の手続きを行っていただくようお願いします。

労働保険料等の申告と納付の手続きは、最寄りの銀行・郵便局等の金融機関の窓口、労働基準監督 署又は福岡労働局総務部労働保険徴収課で行うことができます。また、電子申請や郵送で行うこと もできます。

2 口座振替について

労働保険料等の納付は、平成23年度から口座振替が可能となりました。

3 年度更新業務の外部委託について

年度更新申告書の審査等を一部外部委託しており、民間の受託事業者から申告書の内容等について、問い合わせがある場合がありますので予めご承知ください。

4 「年度更新手続」等の問い合わせ先

「年度更新手続」や「口座振替手続」等に関する問い合わせにつきましては、次のとおりです。

- (1) **労働保険番号が「40** . **1**. **」 で始まる申告書(緑色の封筒に在中)** 「各労働基準監督署」 又は「福岡労働局総務部労働保険徴収課/適用第1、第2係」 (TEL 0 9 2 - 4 3 4 - 9 8 3 3)
- (2) 労働保険番号が「40 . 3.」で始まる申告書 (水色の封筒に在中) 「福岡労働局総務部労働保険徴収課/適用第3 係」 (TEL 0 9 2 - 4 3 4 - 9 8 3 4)

5 福岡労働局のホームページ

労働保険年度更新等に関する詳しい内容は、厚生労働省のHP でご覧いただけます。 厚生労働省のHP は、福岡労働局のHP からも入れます。

福岡労働局のH Pアドレスは

http://fukuoka-roudoukyoku.jsite.mhlw.go.jp/ です。

エネルギーコスト削減/C02排出削減

福岡県:省エネルギー相談事業



福岡県では、福岡県省エネルギー推進会議※と協力して、事業者の皆様への省エネ相談窓口を 開設しています。相談の費用は、無料で、中立・公平な視点でお答えします。 省エネ型設備への更新などをお考えの皆様、まずは気軽にご相談ください。

※福岡県省エネルギー推進会議会員(うち事業者団体):福岡県商工会議所連合会、福岡県中小企業団体中央会、福岡県商工会連合会、 福岡県農業共同組合中央会、福岡県森林組合連合会、福岡県社会福祉協議会、福岡県私学協会

対 象

現有設備の運用改善や省エネ型設備への 更新などを検討している福岡県内の事業 所(※規模・業種は原則不問)

内 容

設備の運用改善方法や省エネ型設備への 更新による経済的効果などをアドバイス します。

また、各種支援・助成制度について情報 を提供します。

相談料

無 料

メリット

- ◎経費削減と危機管理に役立ちます。
- ◎地球温暖化防止に貢献できます。
- ◎社員教育に活用できます。
- ◎助成・支援制度の情報が得られます。

省エネ相談のフロー

申 认

相談申込書を下記窓口にメールかFAXで 送信

※申込書は、「ふくおかエコライフ応援サイ ト」からダウンロードできます。 http://www.ecofukuoka.jp/

窓口から受付及び相談内容の確認連絡

現 地 相

現地相談を行う場合、相談日程を調整 ※別途、現地相談シートの提出が必要になりま

専門家(エネルギー管理士など)によ る2~3時間の現地相談のうえ、省エネ 診断を実施

回

答

診断結果に基づき、運用面や投資面に 関する回答書を相談者に交付

回答後も追加的な問い合わせや実際 の設備更新にあたっての相談などを フォロー

申込 問い合わせ

福岡県省エネルギー相談窓口〈(一財)九州環境管理協会〉

担当:大平、松崎

TEL. 092-662-0410 FAX. 092-674-2361

E-mail: oohira@keea.or.jo



ビルの省エネ指南書(48)

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

熱源機械室のチューニング (12)

⑨空調機二方弁開度(1/3)

1、冷熱供給量

空調機の二方弁が閉まるということは、冷水の温 度と流量に余裕があるからだ。冷熱供給量に余裕が あればエネルギーの損失に繋がるため、空調機二方 弁が丁度全開となるように冷水の温度と流量をチュ ーニングして無駄な損失を無くしたい。

二方弁が全開になっても往環ヘッダ差圧を現在よ りも低く設定できれば、搬送動力がそれほど増える ことはない。往還ヘッダ差圧が高いビルが多いよう なので、差圧を下げる余地はあるだろう。

空調機の二方弁が閉まっていたほうが、搬送動力 が減り、省エネになるような気もするのだが、往還 ヘッダ自動バイパス弁が開くようでは搬送動力が減 る訳もなく、冷水温度が低いと配管からの放熱や空 調機での除湿量が増えるため、搬送動力が減る以上 に冷熱使用量が増えてしまう。

冷水温度を下げて、往水と還水の温度差が大きく なるようにしたほうが、搬送動力が減ると云われる が、往還温度差が変わらなければ、冷水温度を下げ ても搬送動力が減る訳もない。それよりも冷水温度 を上げながら往還温度差を大きくすることを考える べきである。空調機の二方弁全開状態で往還ヘッダ 差圧をできるだけ下げて、往還温度差を大きくする チューニングをおこなうのだ。

流量が増えるのは空調機の二方弁が徐々に開いて いく過程である。空調機の二方弁が全開になるまで 冷水温度を上げていき、全開となった時点で冷熱供 給量が不足して充分な冷房ができない空調機があっ た場合にだけ、流量をさらに増やすか、冷水温度を 下げるかを考えればよい。

しかし、搬送動力を減らすために往還ヘッダ差圧 を下げ過ぎると、冷水流量が不足する空調機が出て 来る。特に配管方式がダイレクトリターンの場合は 影響が大きい。配管抵抗の大きな空調機には冷水が 流れ難くなり、空調機毎の流量に差が出て来ると、 冷房に支障が出る空調機もあるだろう。

搬送動力削減を考えるよりも冷水温度を上げるこ とを優先させたほうが、省エネ効果は大きくなる。 搬送動力が増えたとしても、冷水温度を上げること による省エネ効果のほうが大きいので、搬送動力の僅 かな増加は気にする必要もないだろう。

冷水温度を上げて除湿量と放熱を減らした結果とし て冷熱使用量が減れば、その分の搬送動力が減るの で、このほうが効率的な削減ができる。

経験的にではあるが、空調機の二方弁が丁度全開と なる位置での冷水の温度と流量の、省エネ的にバラン スがとれた点が最善であろう。

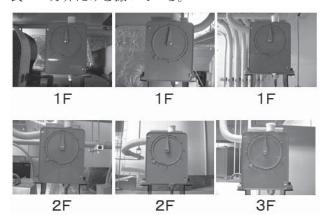
冷水温度が低くて冷水流量が少なければよいもの でもなく、冷水温度が高くて冷水流量が多ければよい ものでもないのだ。

2、二方弁

空調機の二方弁が全開になった時点で、それ以上は 二方弁での流量調整ができないということでもあり、へ ッダ差圧を手動で調整しなければ流量が不足して、室 内温度が高くなってしまう。空調設定温度よりもプラス 0.5℃以内になるように冷水流量を調整し、プラス0.5℃ 以上になる時は冷水温度を下げて対応すればよい。

壁面に設置されている室内温度センサーは、壁面温 度の影響を受けて、夏は高く冬は低く出る傾向がある ため、設備管理員はビル内を巡回して、体感により空 調温度を確かめることも必要である。

この写真は夏季の14:00~15:00の間に、あるビル の空調機6台の二方弁を撮ったものである。空調機は これ以外にもあるのだが、この写真のような視認性の 良い二方弁だけを撮っている。



冷房ピーク時間帯の二方弁は全て全開である。丁度 全開となるように、時間によって刻々と変化する冷房 負荷に対応する冷熱の供給量を、手動により冷水温度 と流量で調整しているのだ。

■ ケース 「 7]

競合他社への「人材流出」、 どうしたら止められますか?

監修:公益社団法人 福岡県ビルメンテナンス協会 青年部









背景

どうやら若手のエースA君はヘッドハンターに声をかけられ、給与の大 幅アップを提示されてライバル会社に転職したようです。他にも優秀な 社員がまとめて勧誘を受けていることが判明しました。

A君の成功談を聞いた社員が転職希望や会社の不満を口にするので、社 員たちのモチベーションもかなり低下しています。

憲法は「職業選択の自由」を定めていますが、このままでは優秀な営業 マンや技術資格者が競合先に流出し、残りはアホ社員ばかりになってし まいます。なんとか優秀な社員を引き止めるために、有効な対策を打つ ことはできるのでしょうか。

対処

■ 社会保険労務士の見解

「就業規則」に「競業避止義務」の規定を設けるべし!

従業員には職業選択の自由があるとはいえ、こんなに大量に流出 するなんて、何か会社に問題があるんじゃないですか?前職で身 につけた技術やノウハウを次の会社で活かすことは、原則として 個人の自由です。しかし、会社は「誓約書」や「就業規則」など

に、退職後に競合他社に転職することなどを禁ずる「競業避止義務」の規定を設けること があります。これは、退職者が情報を持ち出すことなどにより会社が損害を受けたり、そ のおそれがある時に、退職者に対して損害賠償や競業を禁止する根拠とするために定める ものです。ただし、裁判で勝つためというよりも、退職者をけん制する効果のほうが重要 です。社員にあらかじめ通知して、その趣旨を説明しておきましょう。

■ 心理士の見解

「会社の未来」のイメージで社員をつなぎ止める!

御社が思ったような人材が採用できず、優秀な人材が流出を招いているとすれば、それは他 社と比べて自社の魅力が劣っているのかも知れません。ルールを決めておくことは必要です が、根本的な解決にはなりません。労働者にとって給与は大きな目的ですが、金銭以外にも 仕事を通じて得られるもがあります。新しい技術の習得や、職場での人間的な成長、人的ネ ットワークの広がりなどメリットが得られるように気を配り、それを教育するのも会社の務 めです。

また、経営戦略を立てて会社の未来をイメージさせ、実現に貢献してもらえるようにするこ とも大切です。このあたりは人事だけでなく、会社全体の方向性に関わる重要な点ですから トップとも積極的に論議したいものです。

第50回福岡県BM協会ゴルフ大会開催

日時: 平成26年4月23日(水)

場所:福岡カンツリークラブ和白コース

栄えある第50回BM会は、快晴のもと34名の参加を得て開催されました。熱戦の結果、 OUT 50、IN 50、グロス 100、HDCP 26.4、NET 73.6にて三木社長が見事優勝されました。

意勝者は、この方人 優勝者の声

気持ちの良い汗を流した 後の懇親会は、また格別! 皆さん、リラックスして 楽しい時間を過ごしました。

(株)ビー・エム企画 三木 寛祐

この度は福岡県BM協会ゴルフ会第50回大会に参加させていた だき、また優勝までさせていただきありがとうございました。

当日は晴天で絶好のゴルフ日和。しかも前週は女子プロ下部ツ アーのステップアップツアーの開催、そしてゴールデンウィーク 明けには同じく女子プロトップツアーの「保険の窓口レディース オープン」開催前ということで、普段にも増してコースコンディ ションは最高でした。ただ、グリーンコンディションはコンパク ション11.5フィートという設定で、ガラスの上のような状態。私 のような下手にはとても手に負えない状態でしたが、それも同組 でご一緒させていただいたディバーシーの高久さん、装栄の下村 さんとのラウンドで楽しむことができました。ありがとうござい ました。

50回大会にふさわしく??奇しくもOUT50、IN50のトータル100 というスコアでした。自分的には残念な結果でしたがホールアウ ト後「何か飛び賞にでもはいってくれていればな・・・」と思っ ておりましたら、予想に反してハンディに恵まれ豪華賞品をいた だきました。今後もこのゴルフ大会を含め、協会賛助会員として 協会行事や部会等参加させていただけるものに関しては積極的に 関わり、微力ではございますが当協会並びに業界の発展に尽力さ せていただきたいと存じます。

最後になりましたが幹事の重藤社長、そして藤委員長をはじ め、いつもゴルフ大会を取りまとめていただいている調査広報委 員会の皆さま、そして参加された会員の皆様、本当にありがとう





行 事 予 定

14	水	14:00~ 県協会講師·指導員研修会 於:県協会会議室
23	金	14:00~第51回理事会於:ANAクラウンプラザホテル福岡15:30~平成26年度定時社員総会於:ANAクラウンプラザホテル福岡
31	土	10:30~ 第36回アビリンピック福岡2014 於:国立県営福岡障害者職業能力開発校 (北九州市若松区)

お忘れなく

毎月10日は「災害発生報告書」提出 締切日です。

5月 各地の主な催し

【福岡地区】

- 3日 博多どんたく港まつり〈~4日〉(福岡市)
- 3日 小石原民陶むら祭〈~5日〉(東峰村)
- 20日 原鶴温泉花火大会〈鵜飼い始まる〉 (朝倉市)
- 27日 宗像大社沖の島現地大祭 (宗像市)

【北九州地区】

- 3日 門司海峡フェスタ〈~4日〉(北九州市門司区)
- 3日 王埜神社検地楽〈~4日〉(行橋市/下検地)
- 10日 胸の観音(春の大祭) 〈~11日〉(みやこ町)
- 24日 門司みなと祭〈~25日〉(北九州市門司区)

【筑豊地区】

- 3日 サンビレッジ茜子どもまつり〈~5日〉(飯塚市)
- 3日 田原正八幡神社神幸祭杖楽(県無形民俗文化財) 〈~4日〉(川崎町)
- 11日 赤村トロッコ油須原線運行(赤村)

【筑後地区】

- 3日 水天宮春大祭〈~7日〉(久留米市)
- 3日 沖端水天宮祭(船舞台) 〈~5日〉(柳川市)
- 5日 山内水天宮祭·花火大会(八女市)
- ※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。

講習会のお知らせ

貯水槽清掃作業従事者研修

研修目的▶「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」 により事業登録の人的要件の一つとして、貯水槽清掃作業に 従事する者は全員が毎年、従事者研修を修了(受講)したも のでなければならない事になっています。

■福岡会場

- ·開催日時 平成26年6月 4 日 (水)
- 会 場 福岡県自治会館

■北九州会場

- 開催日時 平成26年6月17日(火)
- 場 JA会館 富士見ホール

■久留米会場

- ・開催日時 平成26年6月24日 (火)
- 場 (株) 久留米ビジネスプラザ · 会
- *申込受付期間は、当協会のホームページにてご確認ください。

青年部新入会員紹介



株式会社 リンレイ福岡支店 主 任 岩根 孝真 所在地 福岡市西区福重3-21-35 TEL 092-883-7000 FAX 092-883-6900 入会年月 平成26年3月



東福互光 株式会社

ビル管理課 係主任 西川 秀樹 所在地 福岡市中央区荒戸1-1-3 TEL 092-751-1141 FAX 092-751-1138 入会年月 平成26年4月

会員に関する各種変更のお知らせ

株式会社 千代田

- ■変更事項 退会
- ■変 更 日 平成26年3月31日

博栄産業 株式会社

- ■変更事項 退会
- ■変 更 日 平成26年3月31日

表紙の

門司麦酒煉瓦館

門司麦酒煉瓦館は、1923 (大正2) 年に帝国麦酒株式会社とし て建設され、当時はサクラビールと銘打ったビールを醸造・ 販売していました。長い歴史の中で合併や分割を経て、最終 的にサッポロビールとして2000 (平成12) 年まで操業してい ました。

この門司麦酒煉瓦館をはじめ、現在残る醸造棟(年に2回程度 公開)・旧組合棟(赤煉瓦写真館)・倉庫跡(赤煉瓦交流 館)の4つの建物は、歴史的価値を認められて国の有形文化財 に登録され、新しい観光スポットとして開発が進んでいま

※紹介文はインターネット上の紹介記事より転載