

業界のタイムリーな情報をお手元に

ビルメン

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

FUKUOKA



2015年度(第21回)
都市ビル環境の日
第8回「子ども絵画コンクール」優秀作品



『みんなで守ろう 大切な地球』 箱崎小学校1年 鷹巢 瑛斗くんの作品

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



SoftBank HAWKS

FUKUOKA

HAWKSベースボールパーク筑後
タマホーム スタジアム筑後

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



勝ち残るための“宝物”を世界大会で探そう ＝ 地場ビルメンよ、小なりといえども最大であれ！ ＝

いよいよ4月4日より「第21回世界ビルメンテナンス大会：日本開催」が開幕します。福岡県協会からは25名の登録参加があり、地方協会として群を抜く出席者数です。この世界大会からわたしたちはビルメン産業の将来図をどう読み解けばよいか道案内します。

【現状】 これからもずっと“人手不足”それに輪をかけて労務費の高騰・最賃1000円台に乗るまで毎年3%ずつUPしていく様相。一方、業務単価は20年前より安価になり、値上げどころか継続するコストカット要請に晒されている。社会情勢としても被用者の社会保険枠適用拡大が迫ってくる～短時間パートで働いてくれる労働者がいなくなる。⇒もはやビルメンは当たり前前の粗利が取れる業態ではなくなった！ さあ、どうする？

【分岐点】 この苦難の道から脱するためにわたしたちは「人材の確保育成」「品質・コスト管理体制の確立」など思案を重ねているが、その出発点はビルメン草創期の50年前から培ってきた“成功体験”に裏打ちされた延長線上に帰するものである。果たして**次の50年＝百年産業**を築いていくのに有効な模索であろうか。⇒社会と時代の流れは、旧態依然としたビルメンへ「総合ビル管理の強化」「事業分野の多角化」「新市場への進出」という経営改革を求めている。＝ローカルビルメンにとって、それは高すぎるハードルだと諦める前にわたしたち福岡県BM協会員は業態革新に果敢に挑戦してみよう。“脱皮できない蛇は死ぬ”という摂理。

【世界大会から見取るべきもの】

- 社会がビルメンへ普遍的に求める（期待する）使命とは？
＝世界保健機関WHOからのメッセージ（基調講演）
- 組織変革のリーダーシップとは？
＝旭山動物園・小菅元園長講話「ピンチはチャンス」
- 経営者の決断・従業員的生活を背負うこととは？
＝薬師寺・山田法胤管主「経営者のこころのよりどころ」
- 江戸時代“江戸”は世界最大都市・その発展を支えたエコ機能とは？
＝徳川記念財団・徳川理事長「江戸時代のビルメンテナンス」
- フランス国鉄総裁に輸入したいと言わしめた最強の現場力の磨き方とは？
＝新幹線清掃部隊の育ての親・遠藤氏「新幹線お掃除の天使たち」

- 人財活用をもって赤字企業を世界一へ その現業拡大新事業展開とは？
＝タニタ・谷田前社長「元気に働く～健康産業イメージの構築」
- ビルメンによる新規事業「環境ビジネスへの挑戦」とは？
＝小職・金子講演「運用改善グリーンリース制度とエコチューニング事業」
- ビル利用者にとって執務空間環境の満足とは？
＝福岡県協会・木戸青年部長パネラー「生活文化産業としてのビルメンメンテナンス」
- 現場を活かすための最先端ロボットの開発コンセプトとは？
＝経産省コーディネーター・座談会「日本の強みを活かしたBMの可能性」
- エコアクションとしてのグリーンクリーン（エコ清掃業）の動向は？
＝サプライヤー・C x S「インターネットオブグリーンの時代へ」
- その他 文化を紡ぎ、豊かな暮らしを演出するビルメンメンテナンス業の道具・舞台装置を世界標準で展示（トレードショー）。
- ◆ 本大会の実行副委員長・金子が会場でみなさんをお待ちしています。

施設警備業務2級検定の事前準備研修会開催

平成28年3月3日（木）、当協会の警備部会主催による施設警備業務2級検定の事前準備研修会が福岡県自治会館において開催されました。

警備員の検定制度は都道府県公安委員会が行う検定（直接検定）に合格して取得する方法と登録講習機関が行う特別講習を受講し、修了考査に合格して取得する方法があります。当部会では、昨年2月から特別講習に備えての事前準備研修会を開催し、今回が4回目の研修会となりました。

この研修会を受講した方の成果も徐々に上がってきており、昨年9月の研修会を受講した9名の内、3名の方が2級検定を受けられ全員が合格されました。

今回は6名の方が事前準備研修会を受講され、西鉄ビルマネジメント株式会社警備課営業係長の吉富高志様にご指導をいただきました。

次回は6月の特別講習会に備えての事前準備研修会を予定しています。



建築物清掃管理評価資格者制度変更に伴う 講習会のお知らせ

主催：（公社）全国ビルメンテナンス協会 九州地区本部

平成28年度より建築物清掃管理評価資格者講習は新たな制度のもと実施されます。現在の複数等級制度が単一等級制度に変わりますが、その移行期間は4年間であり、その間は移行講習が年1回開催されます。

現資格者の「1級資格者」および「2級Pと2級M両方取得している資格者」については、新制度への書類提出のみで移行するため、移行講習を受講いただく必要はありませんが、2級のPかMの片方のみ取得している資格者は、移行講習を受け両方（P、M）を取得してください。

なお、講習の申請受付は6月中旬頃から開始予定です。

1. 移行講習

現資格者を対象に2種類の移行講習を開催いたします。

①2級P（作業品質）移行講習

- ◆受講対象：建築物清掃管理評価資格者2級M（組織品質）のみの資格取得者
- ◆受講料：1回無料（考査不合格の場合、翌年の受講料は有料）
- ◆受講日数：1日間（座学のみ）
- ◆開催日：平成28年10月11日（火）10：00～17：30（予定）
- ◆会場：福岡国際会議場 501

②2級M（組織品質）移行講習

- ◆受講対象：建築物清掃管理評価資格者2級P（作業品質）のみの資格取得者
- ◆受講料：1回無料（考査不合格の場合、翌年の受講料は有料）
- ◆受講日数：1日間（座学のみ）
- ◆開催日：平成28年10月11日（火）10：00～17：30（予定）
- ◆会場：福岡国際会議場 502・503

2. 新制度における建築物清掃管理評価資格者講習

- ◆受講対象：新たに資格取得を希望される方
- ◆受講料：会員60,000円、一般100,000円（消費税別、資料代込）
- ◆受講日数：3日間
- ◆開催日：平成28年10月19日（水）～21日（金）9：00～18：00（予定）
- ◆会場：ももち文化センター

従業員の交通加害事故における使用者責任について

(一社)九州建築物環境センター 経営雇用委員会

近年、従業員が起こした交通事故で、業務中や通勤中に自家用の車、バイク、自転車等を使用し、企業
がその使用を容認・黙認していた場合、事故に起因する賠償責任が使用者に及ぶという裁判判決が出て、
判例として定着してまいりました。

大都市圏では、交通網の発達で自家用車等の使用を禁止しても業務に支障をきたす事は無いと思いま
すが、大都市郊外や地方都市では自家用車等の使用を禁止した場合、業務を遂行できず、その使用を容認・
黙認せざるを得ないのが現状であります。

つきましては、自家用車等の使用はやむを得ないものとして、損害賠償責任を使用者が負うことのない
ように、従業員の自家用車等の任意保険の付保状況（対人無制限）を定期的に調査・確認されることをお
願いたします。

参 考

◆ 自転車の利用に関する基本的な考え方

自転車は、道路交通法上の「軽車両」とされ、原則としては車道を走らなければならない、飲酒運転等をし
た場合には罰則の適用もあります。ただ、使用にあたって資格や免許が必要なものではなく、誰でも気軽に
利用できる乗り物であり、自動車に比べると制約が少ないといえます。また、一般的には、加害者が自転車
の場合の事故は、自動車の場合に比べ、生じる被害の程度が低いといえます。

しかし、自転車が自動車に比べて法律上の制約等が少なく、比較的被害が生じる可能性が低いといっ
ても、いざ事故を起こして被害が生じてしまった場合、被害の程度によっては、自動車の事故と同じ程度の責
任を負うことがあることを理解しておかなければなりません。

自転車事故によって、歩行者などに死亡や傷害といった被害が生じた場合には、民事上の損害賠償責任は
もちろん、過失致死傷罪や重過失致死傷罪が適用されて、刑事罰を受けることもあります。

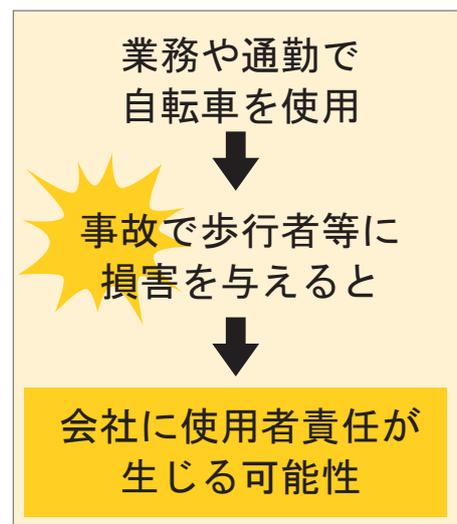
◆ 会社が負うべき責任

自転車の場合、自動車損害賠償保障法の適用がありませんので、従業員が自転車で事故を起こした場合でも会社に運行供用者
責任は生じません。しかし、業務で使用している以上、被害が生じた場合には、使用者責任を負います。通勤も含めて自転車の業
務使用をする場合には、自動車を使用する場合と同じ責任が生じ
る可能性があることを理解しておく必要があります。

◆ 自転車事故でも高額な損害賠償が生じる

従前までの裁判例でも、加害者が自転車で、被害者が歩行者の
場合の事故などで、加害者が被害者に対して数千万円を超える高
額の損害賠償責任が認められた事例は多くあります。また、自転車の事故で歩行者が死亡した場合に、重過
失致死罪が適用されて実刑判決が出た事例もあります。

従業員の自転車事故について、会社の使用者責任を正面から認めた裁判例は見当たりませんが、裁判例が
認める使用者責任の法律構成からすれば、今後、自転車事故の場合に会社の使用者責任が認められる可能性
は否定できません。





ビルの省エネ指南書 (71)

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

空調のチューニングポイント

温度・湿度・日射・風 (8)

27、デマンド要注意日

電力や地域冷暖房の冷熱・温熱使用量がピークとなる時間帯は、冷暖房がピークとなる時間帯でもある。『温度・湿度・日射・風』を観察してピークを事前に予測できるようにしたい。

夏季は外気温が高い日がデマンドピークだと思われるが、意外と温度が最も高い日ではなく、日差しが強くて無風の日のほうが要注意だ。日差しが強いとビル自体が熱せられるが、風があればその熱を奪ってくれる。しかし無風では熱がビル内に侵入して冷房負荷となるからだ。日差しの強さは天気予報では分からないので自分自身の肌で感じて判断することが大切だ。

これにビル内の状況によっては内部的な要因もプラスされる。一時的な催し物があるビルなどが該当するだろう。発熱源になる人が通常よりも多ければ、冷房負荷が増えて当然である。

冬は逆に外気温度が低く、湿度が低く、日差しが弱く、風の強い日がデマンドピークになる。

冷房にとっては負荷となる人や照明やOA機器などの発熱は、暖房にとっては熱源である。これは暖房負荷が減る効果があるので、デマンド的には冷房のほうが余裕がなくなるだろう。

暖房ピークは特に冷え込む、年に数日の暖房立ち上がり時間。病院等の夜間も暖房をおこなっているビルでは、外灯が点灯する夕方に暖房ピークになることがある。この時間帯が電力や地域冷暖房のデマンド要注意時間帯である。

28、夏季のデマンド対策

夏のデマンド要注意日は、冷房がピークとなる7月下旬の梅雨明けから9月上旬までだろう。ピーク時間帯はオフィスビルでは昼休み後の13:00～16:00になる場合が多い。

ホテル等では稼働客室が増え、外灯が点灯する時間帯の電力デマンドがピークになりやすい。

夏季はピーク期間もピーク時間も長いので、一時凌ぎ的な対策よりも、できるだけ多くのデマンド対策を継続的にこなう必要がある。

昼休み中に冷房を停止させているオフィスビルもあるが、エアコンの場合は起動時の電力消費が多くなるので、停止させないほうが良い。

在室者が少ないのであれば排気を停止させたほうが効果的である。空調機のEAファンや室内にある換気扇を停止するのだ。人が少なくなる昼休み中ならば、室内のCO₂濃度が高くなることもないだろう。この方がエアコンを停止させるよりも無理がなく、省エネ効果も高い。

空調機やエアコンに中性能フィルターがあれば取外す。不快指数冷房もおこないたい。

給水を高置水槽でおこなっているビルであれば揚水ポンプがあるだろう。数kwのポンプであっても、照明を消灯させての数kw節電は大変だが、ポンプでの節電ならば簡単にできる。オフィスビルならば13:00に満水になるように手動で揚水しておけば、昼休み後の冷房ピーク時間に揚水ポンプが自動運転することもない。

デマンド計測時間30分のうち20分が経過した時点でデマンドに余裕があれば、残り10分間に手動で揚水してもよい。手間が掛かるが設備員しかできない方法でのピークシフトである。

電気ポットやコーヒーマーカーを数多く使っているならば、電力デマンドピークに合わせて全ての電源を切るだけでも、かなりの節電が出来る。最も簡単で効果的なデマンド対策かもしれないが、全員の協力が必要である。

必要時は迅速に協力してもらうために、今日の『温度・湿度・日射・風』と天気予報で冷暖房ピークを予測して、デマンドに余裕がないと思われる日は、デマンド予報をビル内に出せるようにしておけば、協力も得られやすいだろう。

「本日〇〇時頃はデマンド要注意です!」と。

29、冬季のデマンド対策

暖房ピークの時間帯は冷房ピークの時間帯と

比較すれば短時間であり、外気温度が極端に下がる日も年に数日である。この数日でデマンドが決まってしまうことが多いはずだが、たった数日のためにデマンドが超過するようでは勿体無いので、この時間帯をいかに凌ぐかが大切だ。

始業時に一斉に暖房が入らないよう、早めに暖房をおこなうことも有効であり、配管蓄熱が可能なビルならばおこなうほうがよいだろう。

明日寒波が来て冷え込むことが分かっているのならば、部屋によっては夜間も暖房を停止させずに入れたままにすれば、早朝の暖房ピークは抑えられるだろう。無駄な温熱消費のようだが、数日であれば大した消費量ではない。寒波の来る前夜に人のいない部屋での暖房の効果を試してみるのもよい経験である。勿論OAは最小限でEAは停止させておこう。実際におこなってみると、それ程エネルギーの無駄にはならないことが分かるはずだ。デマンドを心配しながら暖房を立ち上げるよりもましである。

使用量が増えても使用料金は増えないように、ビル内の暖房負荷に合わせながら、デマンドを考えて光熱費の削減を最優先する空調運転管理をおこなうようにしたい。

30、冬季にナイトパージ？

冬季のオフィスビルの休日明けはビル内が冷え込んで暖房の立ち上げが大変である。特に年末年始のように長い休日明けは中々暖まらずに苦勞をしているだろう。このような日と寒波が重なると、デマンド的には厳しいものとなる。



写真はエレベーター機械室の排気口から、暖かい空気を自然排気しているところである。

屋上にエレベーター機械室があり、機械室の

排気口が開いていると、高層のビルほどエレベーターシャフトの煙突効果でエレベーター機械室の気圧が上がり、自然排気をするのだ。

僅かな隙間があれば、ビル内のどこからでも自然排気した量の外気が侵入することになる。

夏季ならばこの煙突効果による自然排気を上手く利用できれば、効果的なナイトパージができるが、冬季もこの状態ならば、寒いのに暖気をナイトパージする結果となり、ビル内が冷え込んで、休日明けは暖房ピークとなってしまう。



冬季にナイトパージをしないためにも、排気口にダンパーがあるならば閉めるようにしたい。気が付かずに冬季にナイトパージをしているビルもあるはずなので注意してほしい。

排気ファンがあるだけで、排気口にはダンパーがない機械室も多いはずだ。風圧でダンパーが開く排気ファンもあるが、ファンが運転していなくても、煙突効果により高くなった気圧でダンパーが開き、自然排気がおこなわれることもある。



風圧式ダンパーの有無に関係なく、写真のように排気ファンにビニールを被せるだけでも、自然排気を防ぐことができる。春になればビニールを取り外すことを忘れないようにしたい。

平成28年度
定時社員総会
のお知らせ

■ 日 時 平成28年5月20日（金）
15時30分～（予定）
■ 会 場 ANAクラウンプラザホテル福岡
（福岡市博多区博多駅前3-3-3）

4月 行事予定

8	金	14:30～ 教育研修委員会 15:30～ 雇用促進支援部会	於：県協会会議室
18	月	14:00～ 第73回理事会	於：県協会会議室
20	水	第54回福岡県BM協会ゴルフ会 於：福岡カンツリー倶楽部 和白コース	

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。

平成28年度の主要行事予定

5月28日（土）10:30～
第38回アビリンピック福岡2016 会場：国立県営福岡障害者職業能力開発校
6月9日（木）9:00～
第14回福岡県ビルクリーニング技能競技大会 会場：もちパレス

4月 各地の主な催し

【福岡地区】

13日 「千年家宝物」毘沙門天像御開帳祭（新宮町）
16日 伊野皇大神宮春の大祭（～18日）（久山町）
23日 山田地蔵尊春季大祭（～24日）（宗像市）
29日 飯盛神社武射祭（福岡市西区）

【北九州地区】

15日 ほら貝まつり（北九州市若松区）
中旬 武蔵・小次郎まつり（北九州市小倉北区）
27日 吉祥寺藤まつり（～29日）（北九州市八幡西区）

【筑豊地区】

16日 王塚古墳一般公開（～17日）（桂川町）
22日 高取焼陶器まつり（～24日）（直方市）
26日 上野焼陶器まつり（～28日）（福智町）

【筑後地区】

5日 久留米つつじまつり（～5月5日）（久留米市）
11日 浮羽おくんち（うきは市）
中旬 中山大藤まつり（～下旬）（柳川市）

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。

平成28年度 福岡県協会主催各種講習会実施予定表

主管	講習会名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
教育研修	1. 貯水槽清掃作業従事者研修			福岡（ ）／北九州（ ）／久留米（ ）									
	2. 防除作業従事者研修						北九州（ ）／福岡（ ）／久留米（ ）						
	3. 清掃作業従事者研修 （基礎コース1）		北九州：5日（火） 福岡：15日（金）				久留米（ ） 飯塚（ ）				福岡（ ）		
	4. （新規・再講習共）清掃作業 従事者研修指導者講習会							福岡（ ）					
	5. （新規・再講習共）空調給排水 管理従事者研修指導者講習会							福岡（ ）					
	6. ビルクリーニング技能検定直前講習会									福岡：25日（水）～28日（土）			
	7. 病院清掃従事者研修							福岡（ ）					
福労社働	8. 高所作業（ガラス清掃） 安全教育講習会						福岡（ ）						