

業界発展を支えてきた法制度と協会事業活動

～ 日本ビルメンテナンス業界・半世紀の歩み～

第1回 アジア ビルメンテナンス大会 / 基調講演

講師:(社)全国ビルメンテナンス協会 国際委員会委員 勝野 隆

講演の要点

日本のビルメンテナンス業の急速な発展の歴史を、データで辿ります。

その発展の要因のひとつが、地域ごとに業界団体ができたこと、それらの地域の協会が集まって全国組織ができたことにあります。

その発展の要因のふたつ目が、建築物の衛生的環境を維持するための法律ができたことでした。この法律の成立は、業界の全国組織ができ、その組織が政府や国会に働きかけた結果でした。

しかし、いま日本の業界は非常に困難な問題に突き当たっています。それを解決する課題は、品質と教育を向上させることにあります。

図-1 外注化率の推移

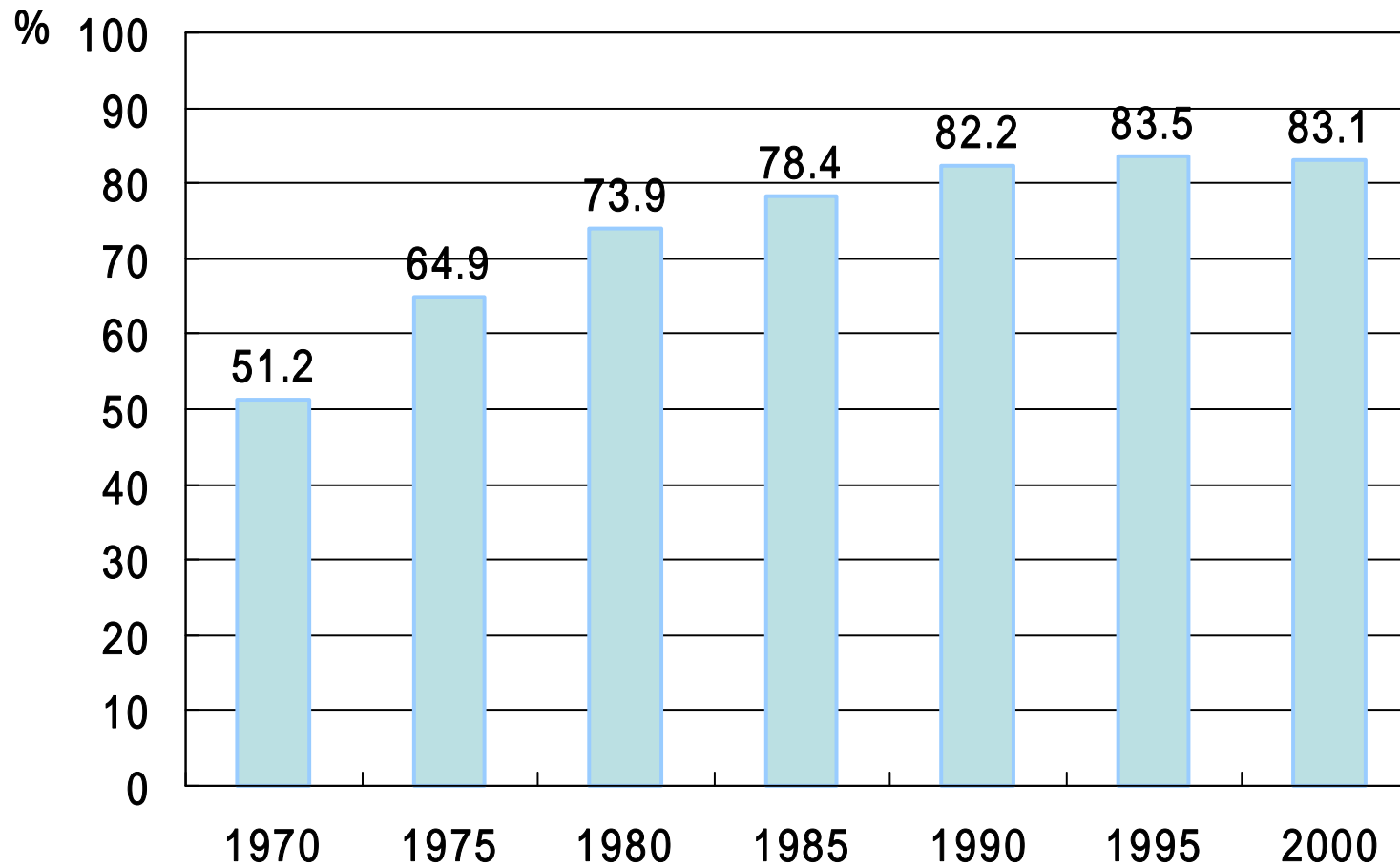


図-2 特定建築物の数

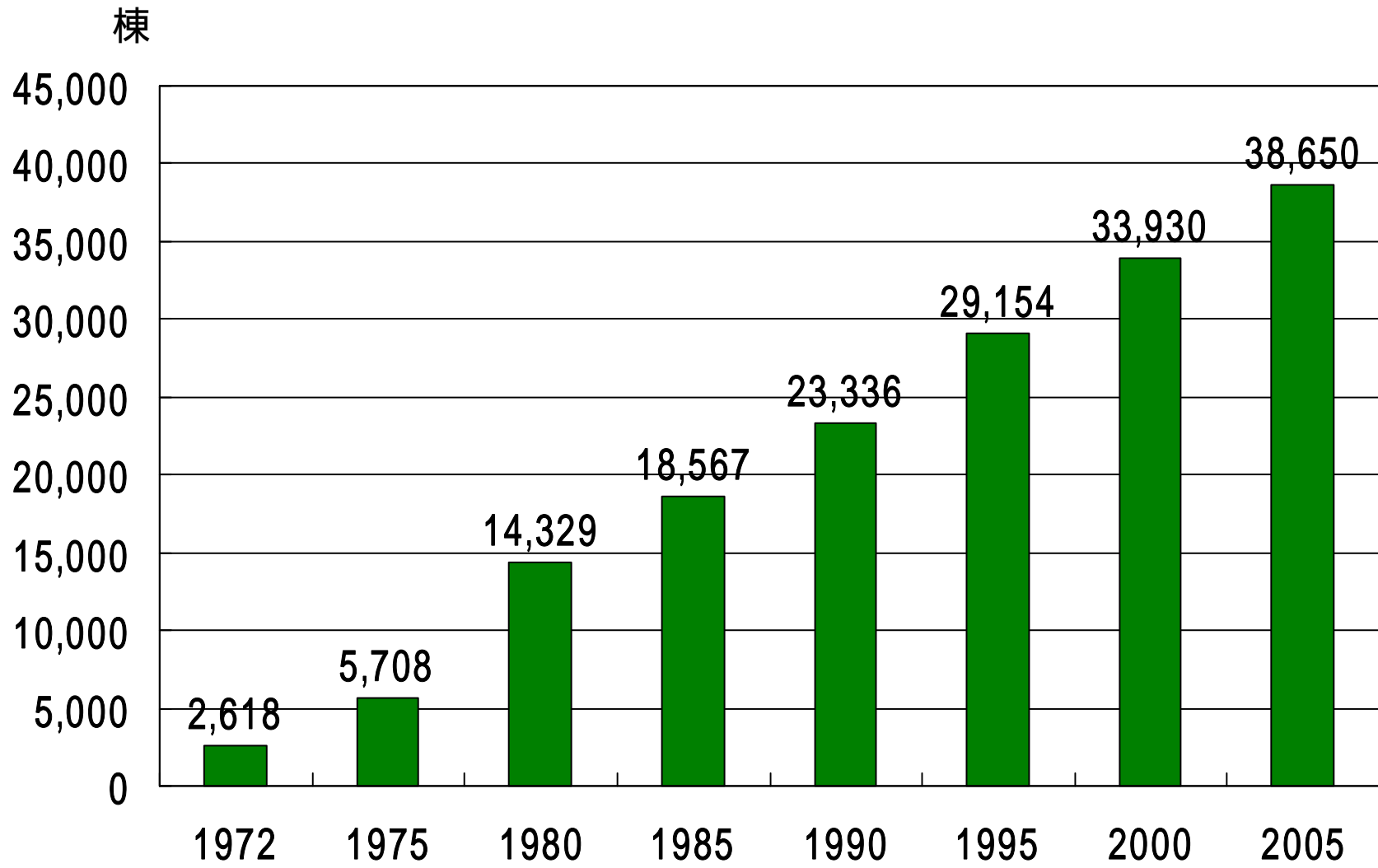


図-3 売上高と伸び率

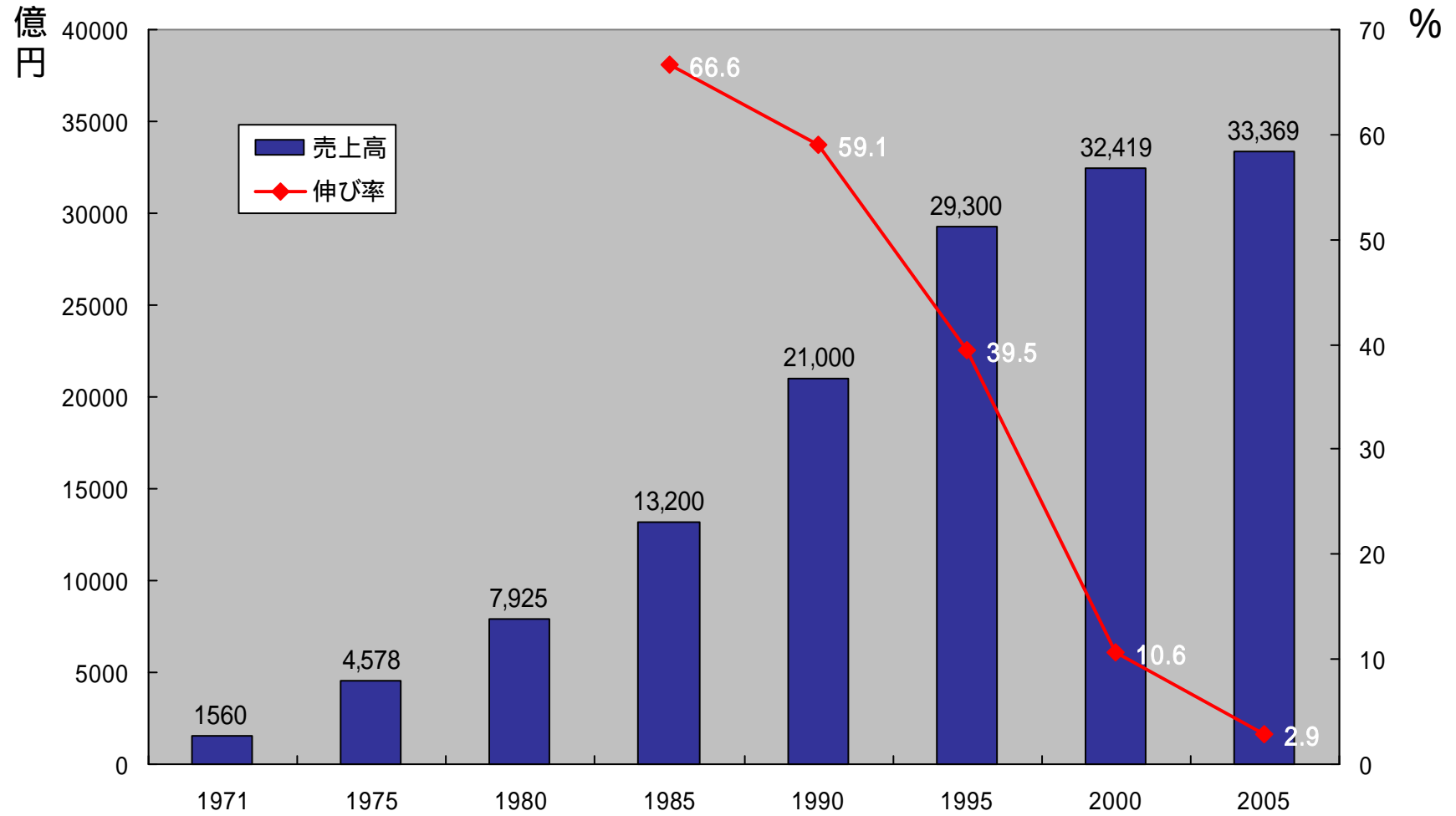


図-4 外注化率の推移(業務別)

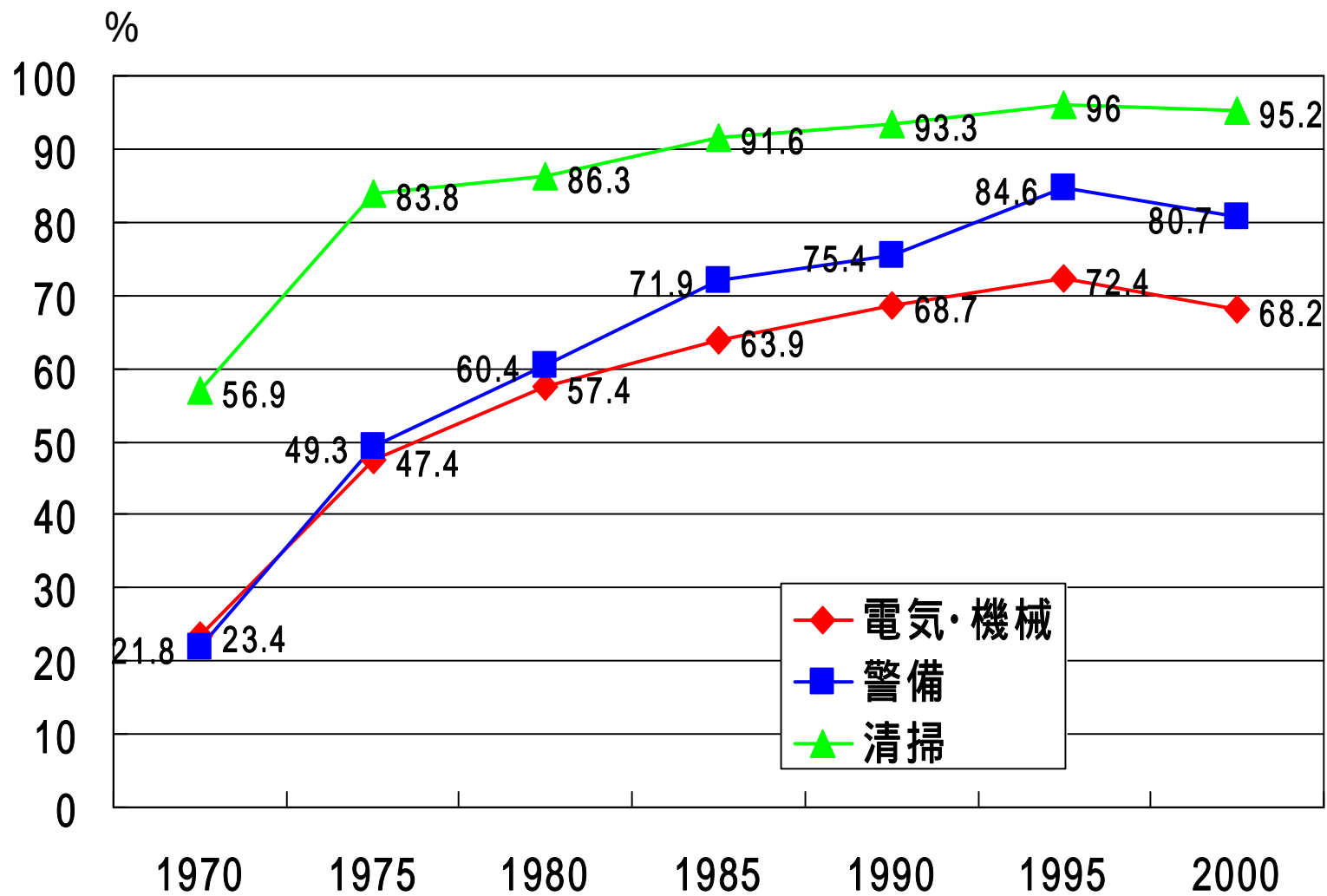


図-5 ビルメソ事業所数と会員数

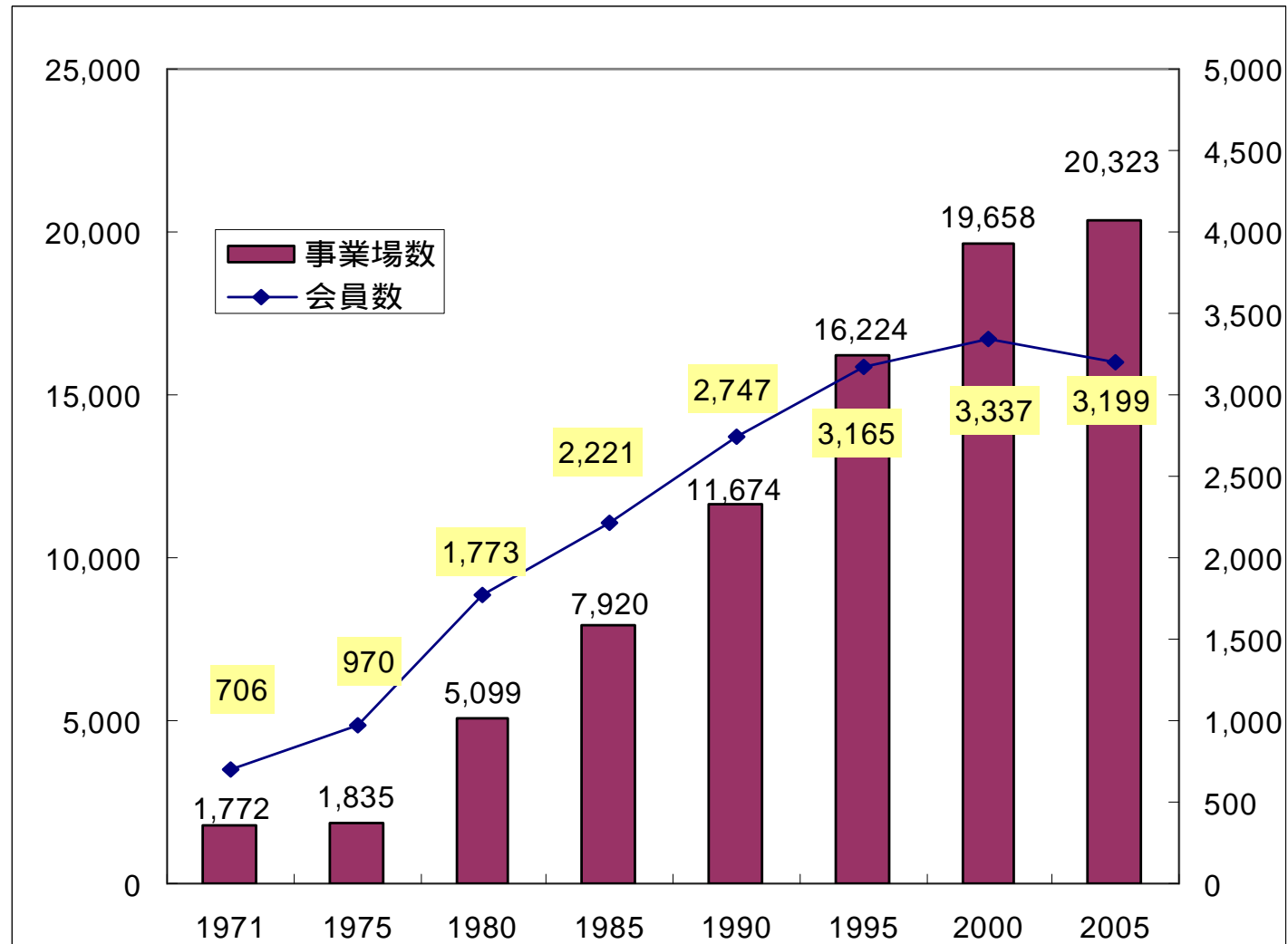
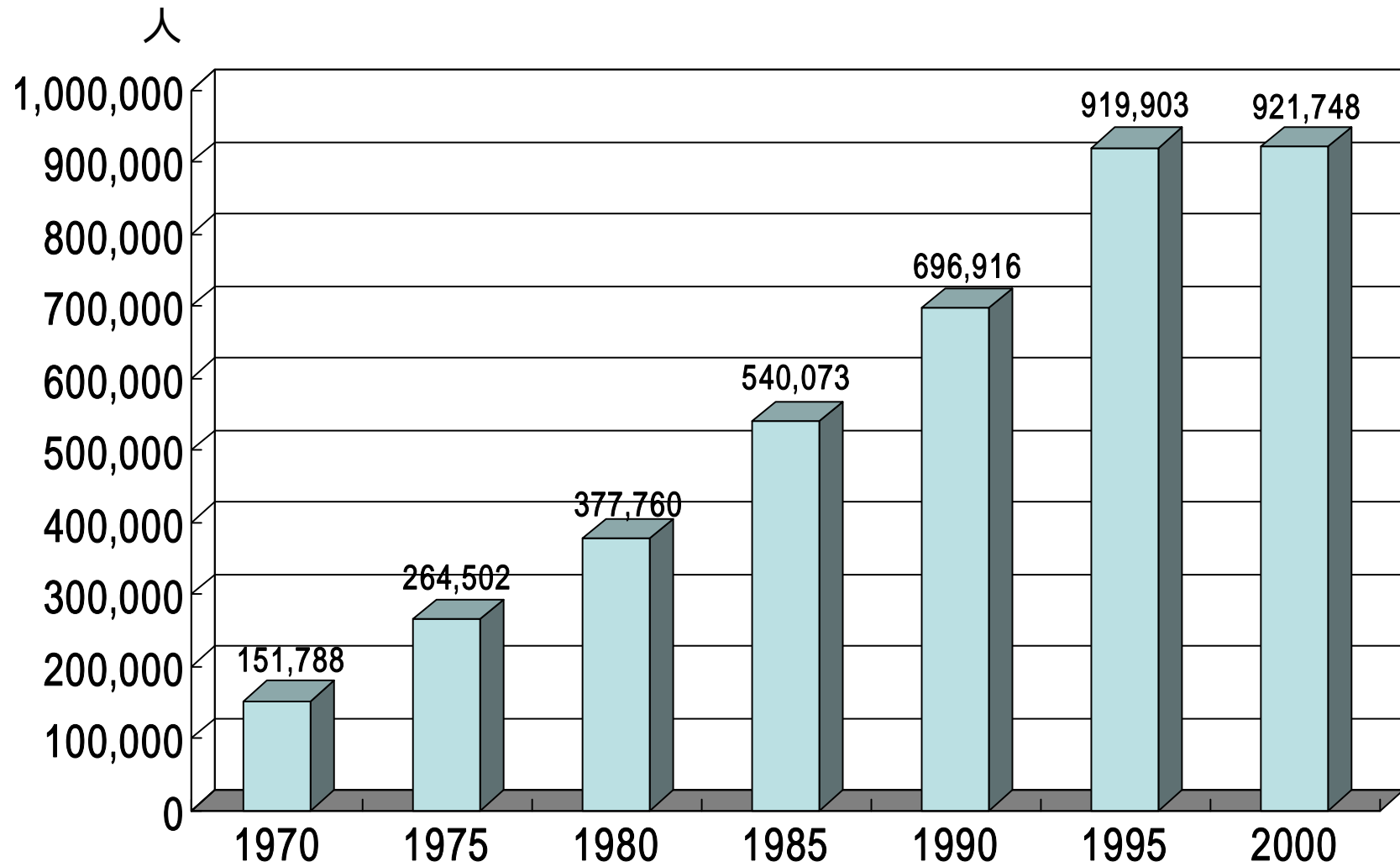


図-6 従業員数



建築物衛生法制定の経緯と目的

Law for Maintenance of Sanitation in Building

【経緯】

多数の者が利用する建築物においては、空気環境が空調等により人工的に調整されるなど利用者の意思による室内環境の調整が困難であるため、不適切な維持管理により、建築物の利用者の健康に多大な影響を及ぼすおそれがある。

そこで、建築物の衛生設備及びその維持管理について、国民の健康の保持・増進の観点から必要な基準等を設けるものとして、昭和45年に議員立法により制定された。

【目的】

多数の者が使用し、又は利用する建築物の維持管理に関し環境衛生上必要な事項等を定めることにより、その建築物における衛生的な環境の確保を図り、もって公衆衛生の向上及び増進に資することを目的とする。

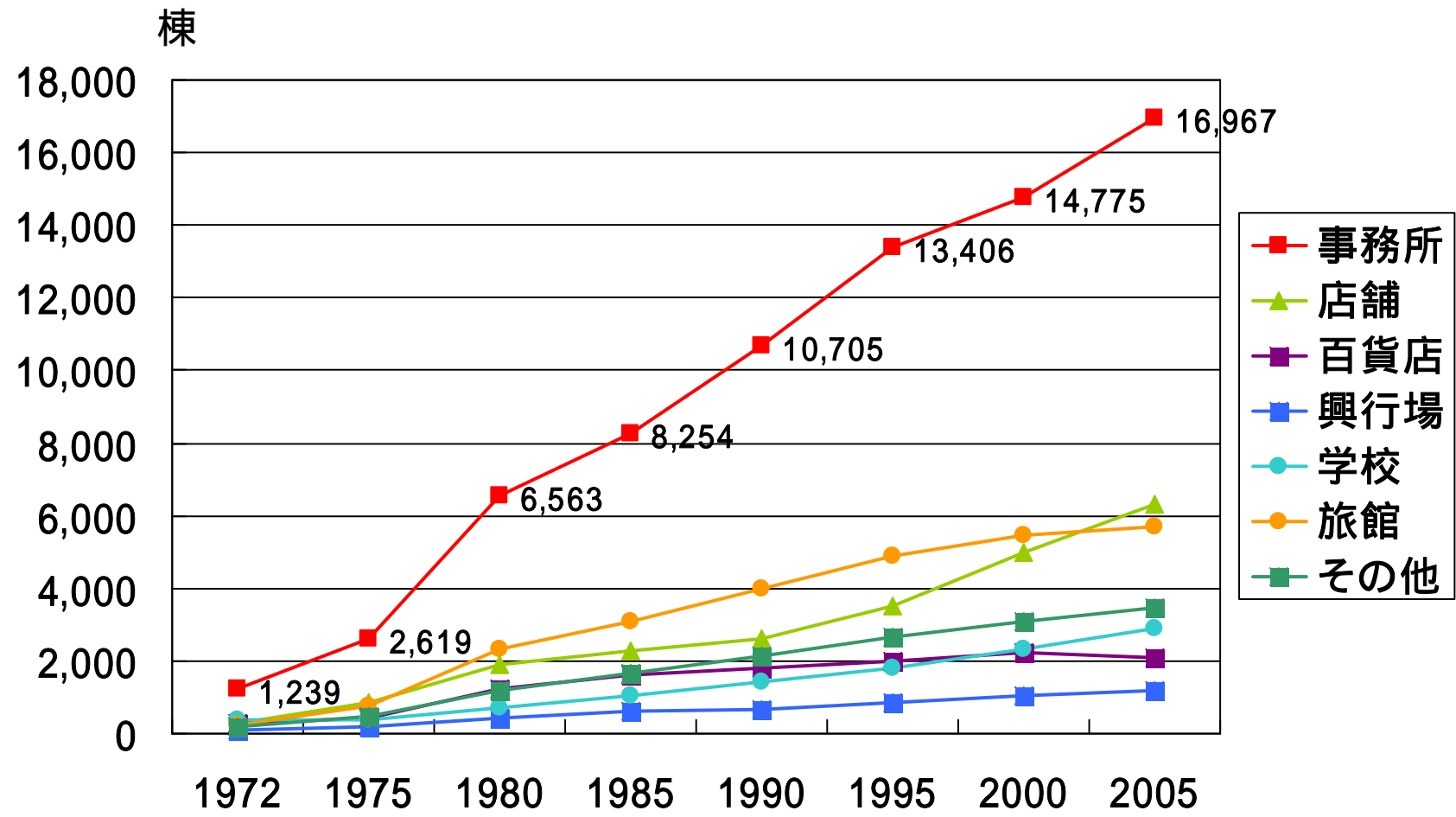
建築物衛生法の概要

～ 建築物所有者の義務 ～

(1) 法律の適用を受ける建築物 - 特定建築物の届出

興行場、百貨店、店舗、事務所、学校等の用に供される相当程度の規模を有する建築物で、多数の者が使用・利用し、その維持管理に環境衛生上特に配慮が必要なものを「特定建築物」と定義し、本法律の対象としている。

図-7 用途別特定建築物



建築物衛生法の概要

～ 建築物所有者の義務 ～

(2) 建築物環境衛生管理基準の遵守

特定建築物の所有者、占有者その他の者で建築物の維持管理について権限を有するもの(以下「所有者等」という。)は、次の建築物環境衛生管理基準に従って、建築物を維持管理しなければならない。

空気環境管理基準(浮遊粉塵、CO、CO₂、温度、湿度、気流、揮発性有機物など)

給排水管理基準

清掃

ねずみこん虫等の防除基準

建築物衛生法の概要

～ 建築物所有者の義務 ～

(3) 建築物環境衛生管理技術者の選任

Assignment of Building Sanitation Engineers

特定建築物の所有者等は、その建築物の維持管理を監督させるために、建築物環境衛生管理技術者の免状を有する者のうちから建築物環境衛生管理技術者を選任しなければならない。

建築物衛生法の概要

～ 登録するための基準～

(1)物的要件

業務遂行に必要な用具を揃えていること。

(2)人的要件

業務遂行に必要な技術者(資格者)置いていること。

従事している者に対して定期的な教育を施すこと。

(3)質的要件

定期的な点検を行い、良好な状態に維持管理すること。

苦情処理、緊急対応体制を整えること。

表-8 建築物衛生法の概要

～ 8業種に分けられた登録事業～

	清掃業	空気環境測定業	水質検査業	貯水槽清掃業	防除業	総合管理業	ダクト清掃業	排水管清掃業
1981	209	263	250	1,954	374	585		
1985	935	512	424	3,955	1,202	1,180		
1990	1,367	554	510	4,604	1,398	1,454		
1995	1,770	703	596	5,251	1,570	1,653		
2000	2,562	797	645	6,027	1,992	2,023		
2002	3,152	942	699	7,017	2,344	2,300	54	290
2005	3,415	1002	650	7,046	2,447	2,207	113	858

近年 - 市場の狭隘化と競争の激化

市場成長の鈍化(増収率の低下)

価格の低下(マイナス改定率)

作業の外注からマネジメントの外注へ

(指定管理者、PM、FM)

図-9 最近の増収率

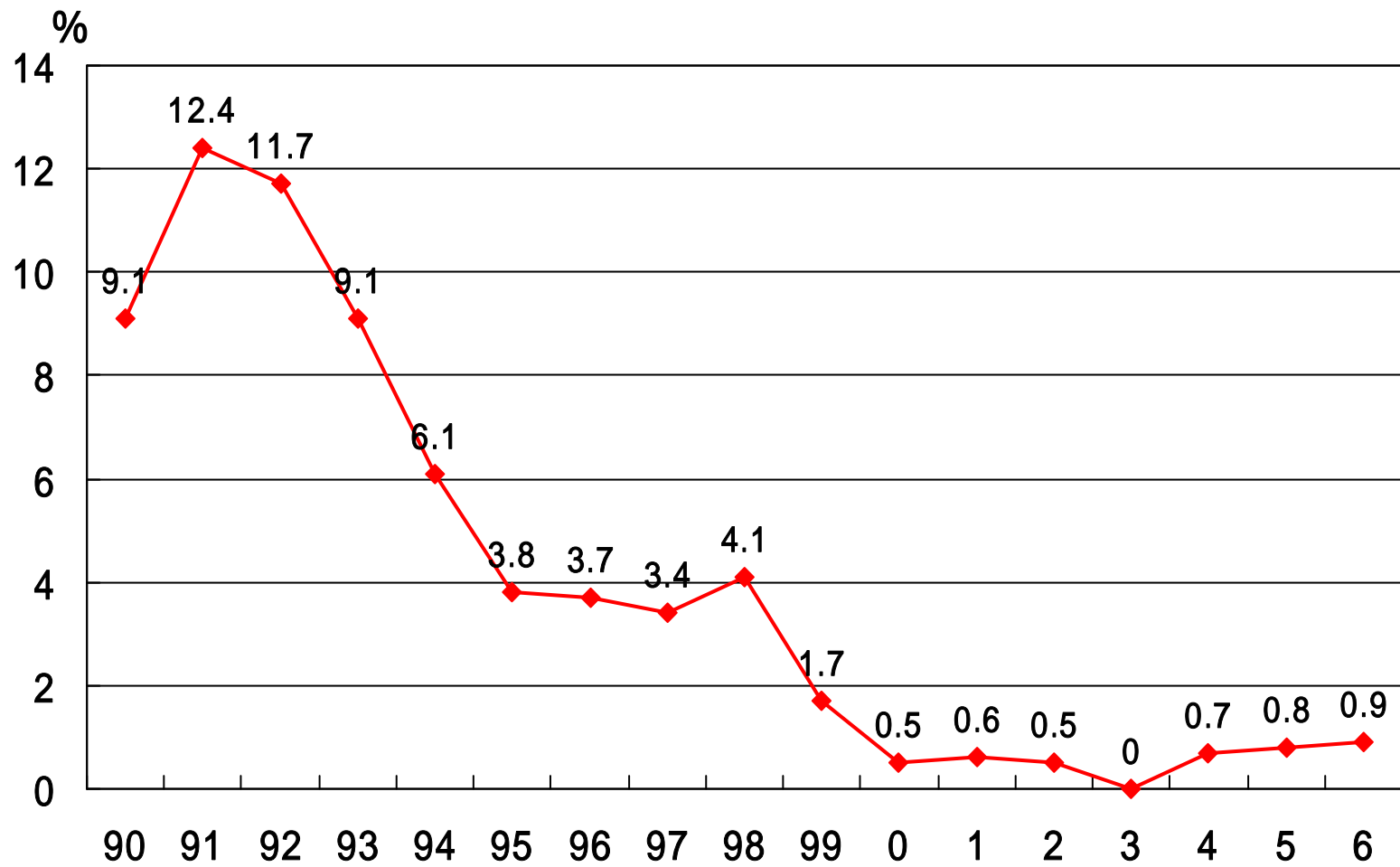
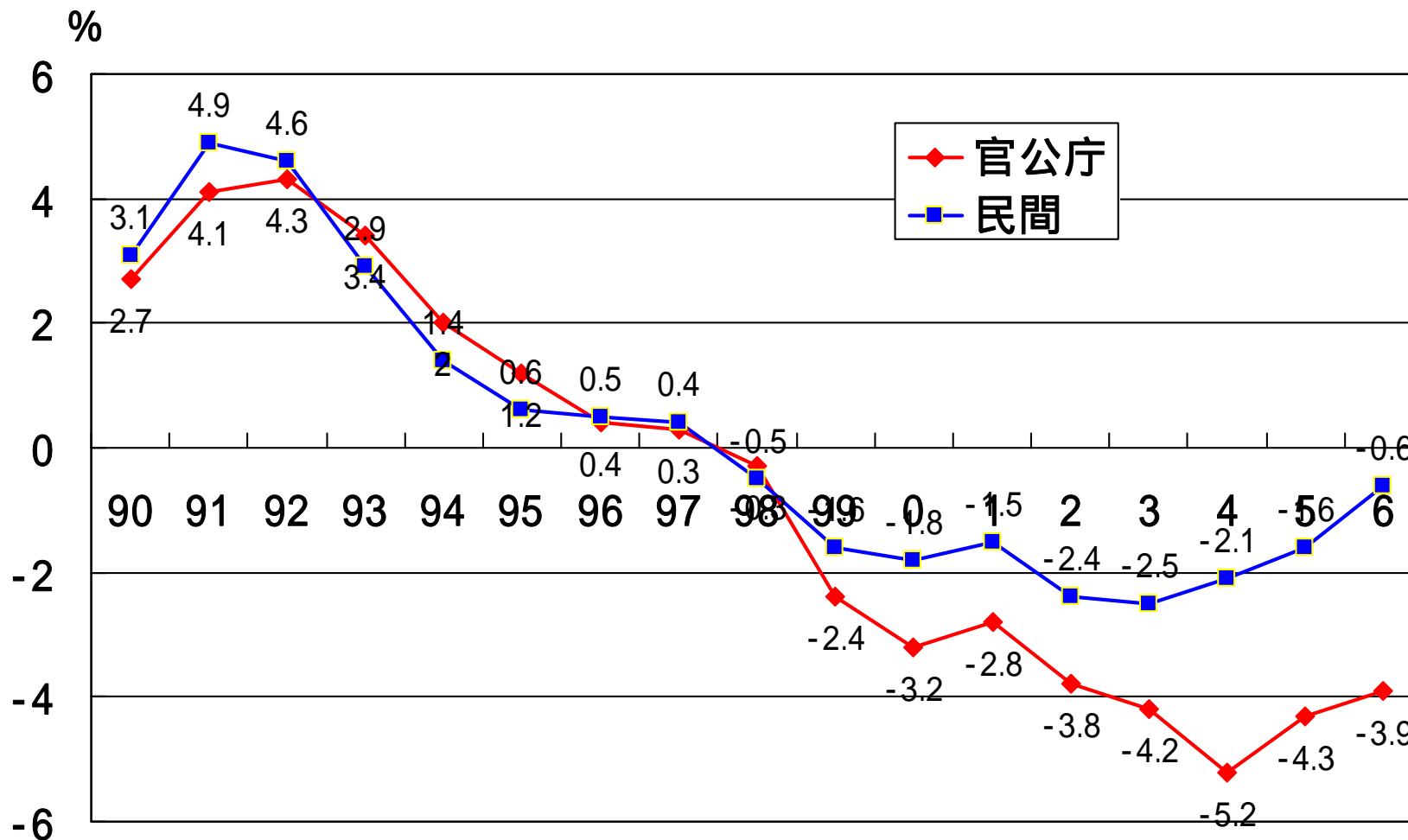


図-10 最近の契約改定率



価格競争から品質競争へ

契約書、仕様書の標準化

標準作業、標準時間（歩掛り）、標準単価

- 見積書の標準化

J B M A の品質対応

品質管理体制の構築 - 品質評価資格者の養成

人材確保・育成

時代は変われども、変わらぬ人材確保・育成
の重要性

技術者の確保と管理者の育成

J B M A の教育研修事業

ビルクリーニング技能検定

病院清掃受託責任者講習会

ビル設備管理技能検定

各種従事者研修

インスペクター養成