

# ビルメンテナンスフェア TOKYO 2024 実施報告

令和6年7月18日(木)、19日(金)に、当協会賛助会員による商品展示会「ビルメンテナンスフェアTOKYO2024」を開催した。

会場は東京都立産業貿易センター浜松町館で、出展した28社が最新製品から定番製品まで多岐にわたるブースを構えたほか、(一財)建築物管理訓練センターが出展した。

会期中は3,000名超の方にご来場頂き、会場内は非常に活気に満ちた空気に包まれた。

## 概要

「ビルメンテナンスフェアTOKYO」は、当協会が2年に1度開催している賛助会員による商品展示会である。今回は「新常態時代を切り拓く、イノベーションとの出会いがここにある」をメインテーマとし、各社の新製品やDX化、SDGsなどを見据えて開発された様々な製品・サービスが一堂に会した。

会場はJR浜松町駅近くの東京都立産業貿易センター浜松町館で、3階から5階を使用した。出展ブースには28社及び一団体の申し込みがあり、試供品の配付、実機のデモや体験会を行っているブースも見られた。各ブースでは多くの商談や意見交換が行われており、大変盛況な展示会となった。

また、清掃・人材戦略・品質管理・労務管理・外国人雇用・法改正をテーマとした7つのセミナーを開催し、いずれも100名近くの聴講者が集まり、立ち見でなければ参加できないセミナーもあった。

会期：7月18日10時～17時 19日10時～16時

## 会長挨拶

令和6年7月18日9時45分に「ビルメンテナンスフェアTOKYO2024」のオープニングセレモニーが開催された。

冒頭、佐々木会長から開会にあたっての挨拶があった。

「ビルメンテナンス用品ショー」として始まった本フェアですが、近年では、エッセンシャルワーカーであるビルメンテナンス業従事者の皆様の使命と役割を広く社会にアピールする場ともなりました。本日は、新型コロナウイルスの影響もほとんどなくなった中、こうして多くの皆様にお集まりいただき、かくも盛大にフェアを開催できる事を非常に嬉しく思っています。本フェアは、「新常態時代を切り拓く、イノベーションとの出会いがここにある」をテーマに、コロナ禍後の新たな時代に、業界を挙げて革新的な取り組みに挑戦していくことを目指します。人手不足の中、IT技術・DX技術の進展を受けて、年々充実する各種ロボットや情報サービスを含め、出展各社がビルメンテナンスの現場のための新製品や最新サービスを紹介することを通じて、来場される多くの業界関係者の発展に寄与するものと確信しています。

最後になりますが、本フェアが、ビルメンテナンス業に関わる皆様の情報収集の場、商談の場となるとともに、都市の環境と安全を守るビルメンテナンス業の役割を広く発信する機会となれば何よりです。」

## 出展社代表挨拶

蔵王産業株式会社の常務取締役である御幡純平氏が登壇し、ご挨拶を頂いた。

「出展社29社を代表いたしましたして、深く感謝いたします。依然として不安定な経済状況が続いておりますが、そのような中で我々の業界はロボットの積極的な導入やIoTを利用した新しいシステム、ビジネス的なスキームの創出など、日々進化を続けています。先程の佐々木会



佐々木会長

長のお話の通り、昨今の業界の発展や活性化が、ビルメンテナンス事業者のエッセンシャルワーカーとしての地位を確立させていくのではないかと思います。難しい時代だからこそ、再度業界関係者の方々と我々、それを取り巻く企業が一致団結して業界の成長を後押ししていくべきではないかと考えます。また、今回のテーマ「新常态時代を切り拓く、イノベーションとの出会いがここにある」は、まさにこの時期にふさわしいスローガンではないかと考えております。出展各社企業は新商品・新技術を業界の皆様方に発表できる絶好の場ではないかとも思っております。

最後になりますが、改めてフェア開催にあたってご尽力くださった皆様方にお礼を申し上げますとともに、本フェアの成功を祈念いたします。私のご挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。」



御幡純平氏

## テープカット

最後に、佐々木会長、ビルメンテナンスフェア実行委員会の木村委員長、御幡氏によるテープカットが行われ、盛大な拍手に包まれながら開幕した。



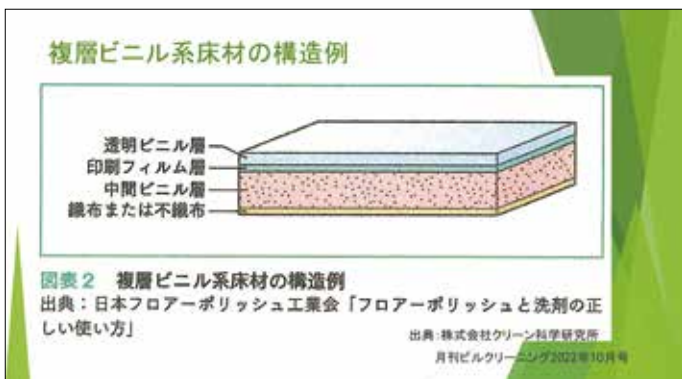
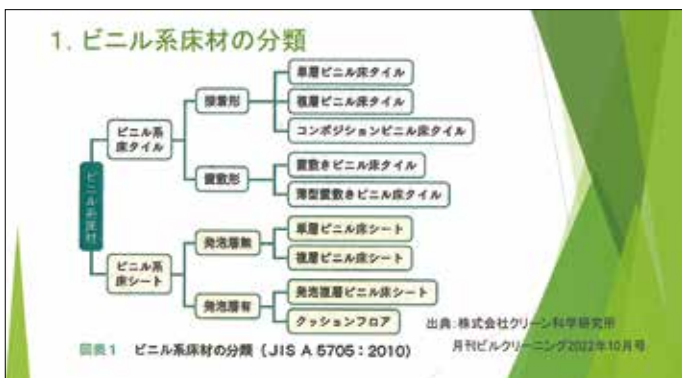
# 「清掃現場におけるノンワックス床材管理のポイント」

講演者：建築物衛生管理委員会 正田 浩三 氏

建築物衛生管理委員会では、「ノンワックス床材の管理」をテーマに、令和5年度に実施した調査研究の報告を中心としたセミナーを実施した。



正田浩三氏



協会Webサイト「ライブラリ」からご覧いただけます。

## ① ノンワックス床材の概要と課題

ノンワックス床材は、樹脂ワックスの塗布が不要な床材として約10年前から市場に出始め、最近により高性能の製品が各社から発売されており、多くの物件で施工されている。ノンワックス床材は、表面にUV樹脂コート

が施されていることによりワックスとの密着性が悪くなる恐れがあるが、ノンワックス床材であると認識せずにワックスを塗布し、トラブルとなっている場合がある。そのため、現場で施工されている床材がノンワックス床材であるかの判別することが重要である。

## ② アンケート調査結果

当協会の会員の中からピックアップした企業に対して実施したアンケート調査の結果について、「ノンワックス床材が施工されている現場がある」との回答が82%、その中で最も多い建物の用途が「事務所ビル」の41%で、「廊下・通路」、「事務室」での施工が全体の64%を占めたことが報告された。

また、施工されている床材の種類としては、「塩化ビニルタイル」が最も多く73%、清掃管理状況については、「良好（特に問題なく管理できている）」が54%、「不良（管理上問題が

あると感じている）」が46%とほぼ同じ結果となった。

なお、清掃管理状況が良好であると回答した中で、管理方法については「社内の技術指導」が38%、「床材メーカーからの情報提供」が35%で、良好な清掃管理ができている理由としては、「表面洗浄を行っている」、「ヒールマークを適宜除去している」が62%を占めた。

## ③ まとめ

現場で床材の管理をする際は、次のことを確認、注意する事が重要である。

### ① 床材の判別

① ノンワックス床材であるかの判別

② ワックス塗布の可否

### ② 日常清掃

① 土砂の持ち込みを防ぐ

② ヒールマークの除去

### ③ 定期清掃

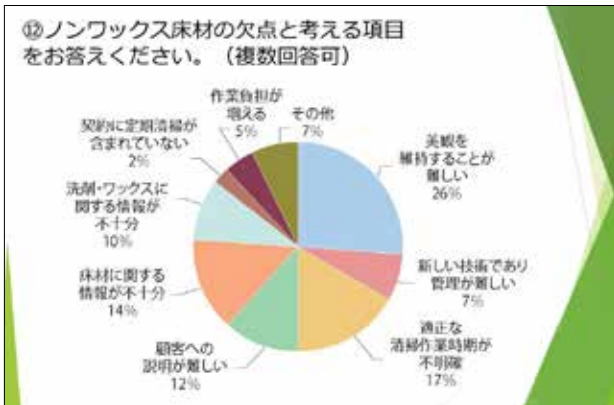
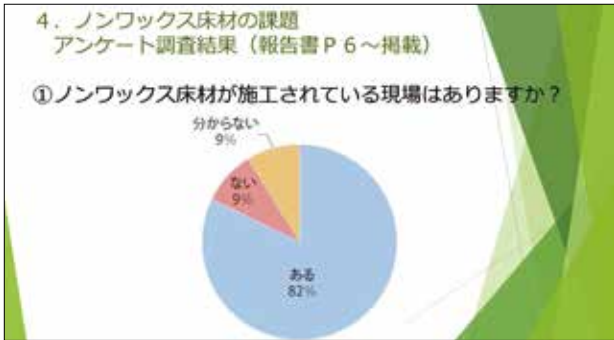
① 水・洗剤による表面洗浄（研磨剤の少ないパッドを使用）

### ④ ノンワックス床材に適用する樹脂ワックス等

① 密着性の良い樹脂ワックスの選定（メーカーによっては指

定のワックスあり）

なお、当日は151名が参加され、本セミナー内容に関する業界の関心の高さが伺えた。今回、セミナーにて配布した報告書は、当協会ホームページより閲覧できる。



# 品質管理を学ぶ意義がわかった！ 「さあ！」「改善活動」をやるっ！」

(1) 基調講演

## 品質管理を学ぶ意義

講演者：坂技術士事務所

代表 坂 康夫 氏



品質管理とはJ S Q C (日本品質管理学会) が定めている定義では、「顧客が満足する製品やサービスを適切な価格で、タイミングよく提供するための活動」とされている。

そこには目的は2つあり、売上と利益に貢献できること。したがって事業活動そのものということになる。また、品質管理という言葉を聞くと難しいと感じる方も多いが、品質管理の狭義の意味は改善活動のことである。

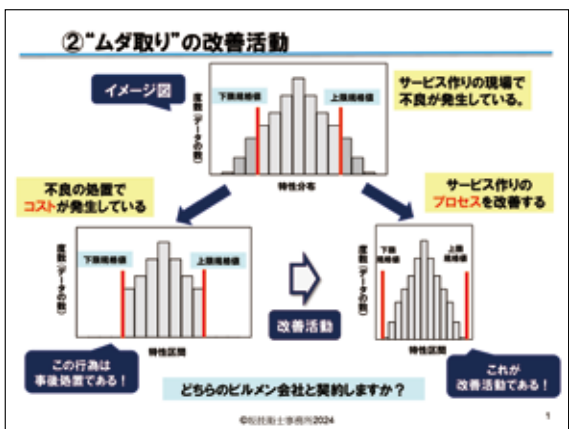
ビルメンテナンス業は製造業などと違い納品に伴う納品書がなく、サービスの見える化が必要である。アニュアルレポート(年次報告書)がこれに代わるものであり、管理指標が必要と

なる。それが「SLA/KPI」である。

SLA = Service Level Agreement (サービスレベル合意書)  
KPI = Key Performance Indicator (重

要業務評価指標)  
ビルオーナーとビルメンテナンス企業のコミ

ュニケーション手段として使用できる指標となり、これこそサービス品質の見える化であり、ビルメンテナンスサービスの品質管理が可能になる。



(2) 会員企業推進事例

## わが社の安全・品質への 取組み推進事例

講演者：

東京海上日動ファシリティーズ(株)  
FM教育・技術センター長

白川雄一 氏

既に社員の品質レベル向上に取り組み、人身事故・物損事故の総数を削減している。

品質管理指標(SLA/KPI)を活用し、特に重大事故の未然防止に成功している。

6. 第3期の取組み 取組み概要

品質推進室設置(2021年4月)と改善活動

- (1) 品質管理指標(SLA/KPI)の試行と品質向上に向けた取組み
- (2) 人身事故の削減
  - ① 品質管理手法を活用した改善活動
  - ② グループ会社「A社」との協働の改善活動
  - ③ 重大な人身事故撲滅に向けた取組み

(3) チーム改善活動成果事例

① ホテル客室清掃における  
カードキー紛失の再発防止

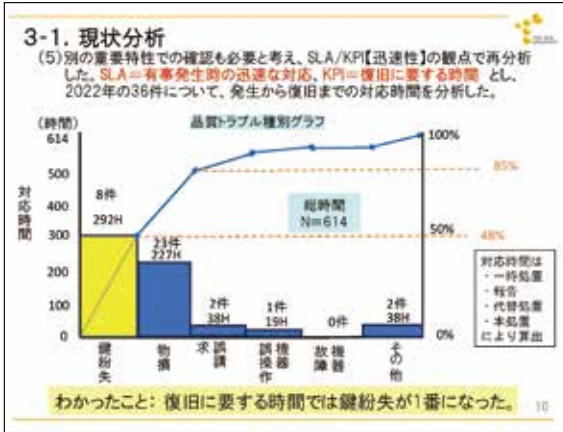
講演者：東武ビルマネジメント(株)

戦略推進室長 山口 智士 氏

●SLA＝有事発生時の迅速な対応

●KPI＝復旧に要する時間

と定めた。発生件数は少ないが、復旧に要する時間が一番長い「鍵紛失」をテーマとした。今回対象としたホテルカードキーの紛失確率は0.003%と低い事案であるが、プロセスを継続的に改善し、0%になるよう努力している。



② 植栽管理作業における  
墜落事故の再発防止

講演者：東京海上日動ファシリティーズ(株)

建物管理業務部主任 澤田 康裕 氏

人身事故のうちリスク評価から墜落事故防止をテーマとした。

「安全帯とヘルメットを確実に着ける」プロセスを策定し、着用状況の作業報告書への添付などを委託先に対して実施し、トレーサビリティ(追跡能力)を確立させた。

7. 対策の実施 (つづき)

③ 作業の安全性の保証

- 目的
  - ・トレーサビリティ(軌跡)により、作業の安全性を保証する。
- トレーサビリティ(軌跡)
  - ・作業責任者は現地現物で【安全対策】を確認するときに、安全性リスクの高い作業の対策項目を写真に記録する。更に、その写真を作業報告書(下記)に添付する。

③ ホテル警備における救急  
対応体制の再構築

講演者：(株)小田急ビルサービス  
品質管理推進部次長 東條 千里 氏

●SLA＝迅速な救急対応

●KPI＝救急対応時間

と定めた。救急対応の更なる安定的な向上を図るため、SLA/KPIを設定し、作業の標準化と管理の定着に取り組んだ。

8. 最適策の実施

② 救急対応時間(KPI)を設定した

- ・①救急車要請、②受入準備、③救急隊誘導について所要時間を計測し、各工程とトータルタイムを記録した。
- ・このトータルタイムを評価指標(KPI)として制定した。

③ 救急対応報告書を制定した

- ・救急対応の迅速性の履行状況を事案毎に発行する。
- ・新たに警備年報(アニュアルレポート)を発行する。(今後予定)

# 「ロープ高所作業のビルメン事業者向け安全対策」

講演者：労働管理委員会 富井淳司氏 林幸一氏

労働管理委員会では、「ロープ高所作業」に関するセミナーを実施した。

講師として労働管理委員会委員の富井淳司氏と林幸一氏が登壇し、令和5年度に作成したロープ高所作業の安全対策動画を活用しながら、以下の内容について講演が行われた。ビルメンテナン事業者が発注者、立会者として作業の手順ごとに注意すべきポイントを解説した。



富井 淳司 氏

## ① ロープ高所作業特別教育

事業者はロープ高所作業に就く労働者に、特別教育を実施することが義務付けられている。発注側は、作業者が特別教育を受講済みであることを事前にご確認いただきたい。教育機関などが発行した修了証がある場合は提示してもらい、自社教育の場合も受講者の記録を三年間保存することが定められているため、受講の有無を確認する。

間ほど前から準備を進めるのが望ましい。一定の条件を満たせばオンライン申請も可能なので活用いただきたい。

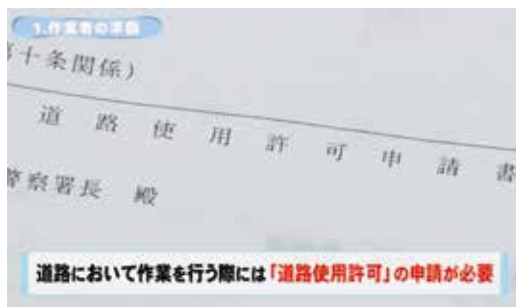
## ② 道路使用許可申請

道路（国道、都道府県道、市町村道など）においての作業になる場合は、あらかじめ管轄の警察署に申請を行い、使用許可を得なければならぬ。ロープ作業において発注側と受注側のどちらが申請を行うかあらかじめ決めておくこと。また、申請には手数料がかかるため、必要な経費として作業費に含まれることを双方で認識する必要がある。

書類の作成期間などを考慮して、作業の2週

## ③ 墜落制止用器具の接続

フルハーネスとロープとを繋ぎ、作業者の墜落を防ぐ墜落制止用器具は、メーカーが推奨する方法と組み合わせで使用すること。専門性が高い部分だが、劣化が見られたり違和感があったりする場合は作業者に確認をする。





林 幸一 氏

#### (4) ロープセッティングと結束

現在の法令では、メインロープとは別にライフラインを設けることが義務付けられている。両方を同一の支持物に結束したり、1本のロープを折り返して2本使用しているように見せたりすることは禁じられている。地上から見ただけでは適切にロープがセッティングされているか判断ができないため、作業の準備段階で屋上まで上がり、確認をする必要がある。

#### (5) 屋上での墜落防止措置

作業者が屋上から外壁側へ乗り込む際や、パラペット（屋上と外壁の境界にある手すり壁）から地上を確認する際など、面倒でも墜落防止の措置を取る。高所への慣れが油断を招いて重大事故に繋がるため、安全のための手間を惜しまないことが重要となる。

また、安全性が低くてもコストの理由からブランチ板を使い続けている会社も少なくない。板への乗り込み時は墜落の危険を伴うため、特に注意すること。

#### (6) 最後に

発注者側として事故を起こさないために一番重要なのは、作業者とのコミュニケーションだと考えている。ビルメンテナンス事業者は積極的に現場へ足を運び、作業の様子をその目で確かめるところから始めて欲しい。

安全のチェックポイントをまとめた動画はYouTubeで公開している。作業を関係会社に任せきりにせず、安全管理に努めていただきたい。



←二次元バーコードより  
YouTube動画が視聴できます。



# 出展企業紹介



会場の様子



# 3F

アイリスオーヤマ (株)



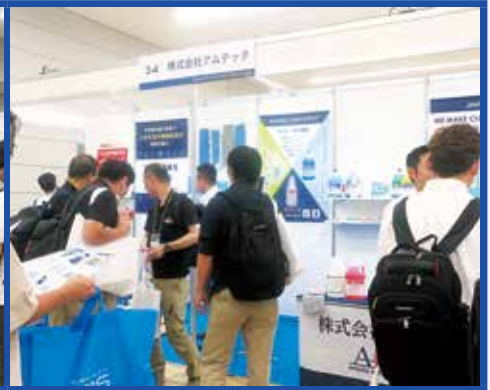
(株) サンワ



(株) 湖南商会



(株) アムテック



(株) マスター60



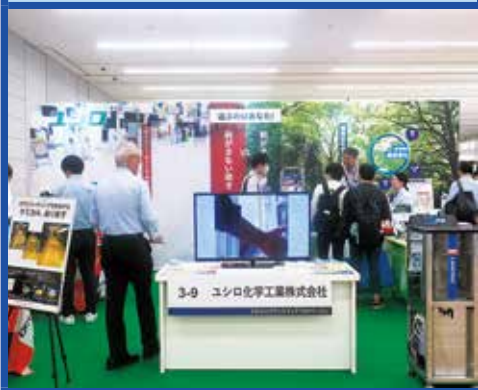
Paintnote (株)



蔵王産業 (株)



ユシロ化学工業 (株)



山崎産業 (株)



ミッケル化学 (株)



# 4F

アマノ (株)



インテックスソリューション (株)



(株) イシイ



アルゴ (株)



(株) つやげん



大一産業 (株)



シーバイエス (株)



日本マルセル (株)



(株) 東京ユニフォーム



(株) テラモト



# 5F



<p>(株) THIRD</p>	<p>(株) エイコー</p>	<p>アシオット (株)</p>
<p>ペンギンワックス (株)</p>	<p>ビーフューチャー (株)</p>	<p>日本信号 (株)</p>
<p>(一財) 建築物管理訓練センター</p>	<p>(株) リンレイ</p>	<p>(株) マキタ</p>

# ビルメンテナンスフェア TOKYO 2024 来場者アンケート結果

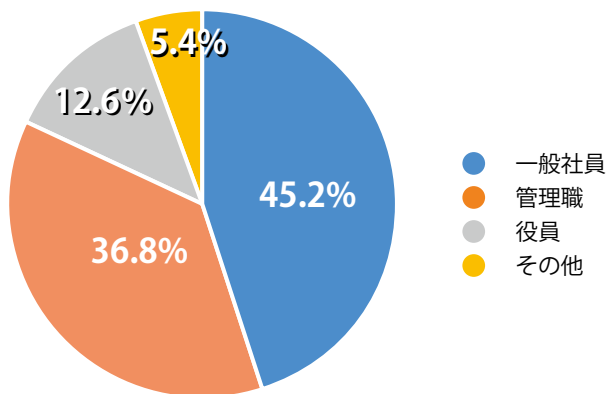
ビルメンテナンスフェア TOKYO 2024 における、  
来場者アンケートの結果を以下の通りまとめた。

※グラフ内のパーセントは回答者総数を 100%としています。

## Q1 職業上の役割は何ですか？

役割	人数
一般社員	108
管理職	88
役員	30
その他	13

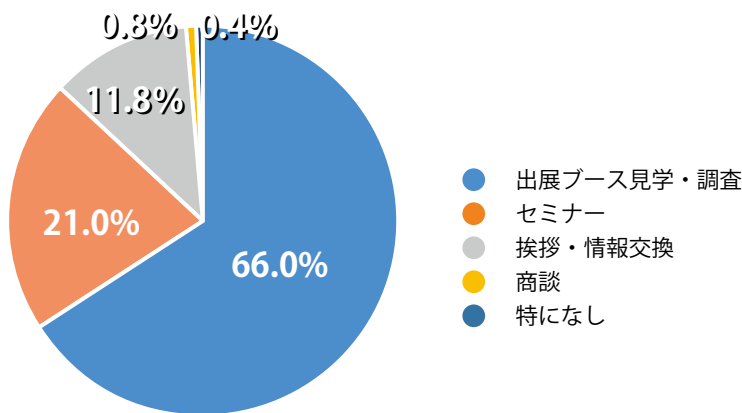
n=239



## Q2 当イベントへの来場の目的を教えてください。(複数回答可)

来場の目的	人数
出展ブース見学・調査	157
セミナー	50
挨拶・情報交換	28
商談	2
特になし	1

n=238



## Q3 当イベントにどの程度満足していただきましたか？

良かったこと	人数
まあまあ満足	145
とても満足	72
やや不満	22
とても不満	0

n=239

