

ビル メン

Monthly Magazine
BUILDING MAINTENANCE

備える時代に役立つ
ビルメンテナンスに
なれますか？

【特集1】

大規模災害における ビルメンテナンスの 役割とは？

【特集2】

業務中の不測の事故を補償する！
ビルメンテナンス賠償責任保険完全ガイド

9

September
2019



September 2019

9



表紙モデル＝株式会社トヨタエンタプライズ 本社営業本部 ファシリティー部 部長 [兼] 事業統括本部 事業統括部 ISO 推進事務局 主査 吉川元治氏
表紙写真＝渡辺真一

建設系の世界からビルメンテナンスに移籍し、「工事・設備・清掃」の3つ全てを一人の担当者が窓口になって対応できる、「ファシリティー人材」を育ててきた吉川氏。付加価値の高い能力を備えたビルメンたちによる、ビルメンテナンス発のファシリティービジネスは、お客さまのニーズや時代の変化を先読みし、トヨタエンタプライズの評価をさらに高めている。

CONTENTS

月刊ビルメンは、毎月1日発行。

05 Hope

全国ビルメンテナンス協会会員企業から期待のホープが登場
株式会社トヨタエンタプライズ 本社営業本部 ファシリティー部 部長
[兼] 事業統括本部 事業統括部 ISO 推進事務局 主査 吉川元治

08 | 特集1 |

緊急座談会

大規模災害におけるビルメンテナンスの役割とは？

14 「環境配慮契約法」の時代に取り組む エコチューニング経営技術論⑥

第5回エコチューニング経営塾開催(東京会場)

17 BM Innovation LAB

フルハーネス義務化で改めて考える
「高所作業の安全管理」の鉄則

34 | 特集2 |

業務中の不測の事故を補償する！
ビルメンテナンス賠償責任保険完全ガイド

02 BM TOPICS

03 全国協会事業の取扱説明書 ITインフラの整備

20 NEW ITEM INFORMATION

21 使ってみたらスゴかった 注目GOODS体験レポート 空調服

23 事例に学ぶ 健康+安全クリニック 針刺し事故にご用心! 危険は、どの現場でも

24 ビルメンのためのBCP実践講座 建築物オーナー側の実情と脆弱性対策②

25 これで分かった! 働き方改革 副業・兼業

26 中小企業経営者のためのなんでも相談室 社内で被災したときに備え、社員にしてもらうべきことは?

27 五〇年の轍 vol.21「技能標準を目指して、認定訓練から技能審査へ」

スキルアップガイド

28 検定試験・各種セミナー・講座

29 イベントカレンダー

30 モノで学ぶビルメン関連法 避難器具

31 訓練センター通信

ビルメン・クリエイティブ

41 5W1H思考DICTIONARY 問題解決の3W1Hステップ～問題箇所の特定(続)～

42 人と空間にやさしい環境管理 避難所生活のストレスを減らす災害に強いトイレとは

43 清掃の人間学 会社が社員を下支えすれば人間関係は、ぐっと良くなる

44 BMウーマンの休憩室 女性が必要とする検査、意識していますか?

45 ビルメン便り 京都・福島・福井

46 本の虫/第12回ビルメンこども絵画コンクール入選作品紹介

47 全国協会からのお知らせ/次号予告



P05 Hope
株式会社トヨタエンタプライズ



P08 特集1
緊急座談会「大規模災害におけるビルメンテナンスの役割とは？」



P42
人と空間にやさしい環境管理

大規模災害におけるビルメンテナンスの役割とは？

今年5月、全国ビルメンテナンス協会が提供するツール「災害時応援協定策定マニュアル」が発行された。活用すれば、有事に備えて各地区協会が災害時応援協定を締結するのに役立つ。制作に関わった災害協定策定ワーキンググループのメンバーらに、ビルメンテナンス業界にとっての協定締結の必要性について語ってもらった。

Text = Toru Kishinami Photo = Shinichi Watanabe



1 東日本大震災発生時、社団法人川町の避難所と仮設トイレの清掃作業の様子。写真提供：株式会社ビー・エス・ケイ
2 熊本大震災で被災した、益城郡益城町にて、下水道損で使用不能になった屋外トイレと、仮設の手洗い場。写真提供：益城町

戦略的に災害時応援協定を結ぶための方法論を議論

まずは、災害協定策定ワーキンググループが発足し、災害時応援協定策定マニュアルを作った経緯をお聞かせください。

石塚 静岡県ビルメンテナンス協会から、地区協会と自治体が災害時応援協定を締結するためのマニュアルが必要ではという申し入れがありました。全国協会は、平成28年にワーキンググループをスタートさせました。すでにいくつかの地区協会が、地域の自治体と協定を締結していましたが、協定の内容や仕組みがさまざまだったので、より戦略的に協定を結ぶための方法論を話し合いました。そして昨年、「災害時応援協定書モデル」と「避難所衛生マニュアル」を発行し、続いて今年5月、「災

害時応援協定策定マニュアル」を完成させました。

実際に協定を結んでいる例について教えてください。

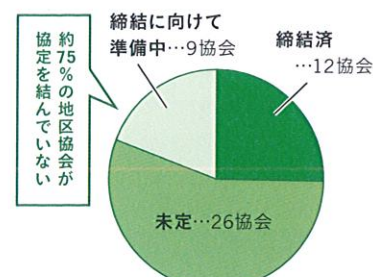
菊池 徳島ビルメンテナンス協会は、平成27年6月3日に、徳島県と災害時応援協定を結びました。きっかけは、ビルメンテナンスの専門知識と技術を生かして地域社会に貢献できないか、あれこれと模索していた折に知事からお声がけいただいたことでした。四国は南海トラフ地震が発生した場合に大きな被害が予測される地域なので、その備えとして、徳島県では以前から、鳥取県と災害時の相互応援協定を結んでいます。そういうご縁があったので、平成27年7月に遠距離協定として、徳島協会は鳥取県ビルメンテナンス協会と都道府県間の災害時応援協定を結びました。その後、香川県、愛媛県および高知県の地区協会とも同様の協定を結びました。

ベルで協定を結んでいるんですね。徳島協会に知事から協定締結のお話があった、その経緯を教えてください。

菊池 背景として、徳島協会は知事をはじめとする行政の皆さんと「相互に顔の見える良きパートナー」を目指し、日頃から交流を深めていたことが挙げられます。すでに災害時応援協定を締結している北陸の地区協会の事例を参考に協定案を作り、県とすり合わせていきました。大阪府と静岡県の地区協会はいかがでしょうか。

三橋 大阪協会は、9月を目前に大阪府と協定を結ぶ協議を進めています。

地区協会における災害時応援協定締結状況



(N=47)
平成28年度全国協会調べ

石塚 災害時応援協定は自治体と地元協会の協定がコアになりますが、隣の地区協会同士、さらに、離れた地域の地区協会同士が結び合うこともあり得ます。徳島協会は、その全てのレ

災害協定策定ワーキンググループの取り組み

平成28年に、静岡県協会から、全国協会に避難所清掃や災害協定締結のためのマニュアル作成の提言があった。全国協会ではワーキンググループを立ち上げ、静岡県協会が制作した資料なども参考にして、「災害時応援協定書モデル」「避難所衛生マニュアル」を昨年、発行した。そして今年、協定策定の具体的な手順などを示した「災害時応援協定策定マニュアル」を完成した。

「災害時応援協定書モデル」
「避難所衛生マニュアル」に続いて
「災害時応援協定策定マニュアル」を作成！

座談会参加メンバー



静岡県協会副会長/
杉本美装株式会社
代表取締役
杉本晃氏

WGメンバーではないが、小学校で清掃出前教室を行うなど、清掃について積極的に啓発活動を行っている。

WG委員/
徳島ビルメンテナンス協会会長/
菊池産業株式会社 代表取締役
菊池健次氏

徳島県協会会長に就任して17年目。県の教育委員会委員も務める。障がい者採用などでも徳島県との連携を深めている。

WG委員/
BCコンサルタント 代表
三橋源一氏

ビルメンテナンス企業を経て、BCPコンサルタントとして起業。大阪ビルメンテナンス協会BCP策定委員会委員。

WG座長/
明海大学 名誉教授
石塚義高氏

工学博士。建設省、明海大学不動産学部教授を経て現職。現在は人類未来社会創造研究所所長も務める。

WG委員/
NARIWAI総研 代表取締役/
多摩美術大学 講師
佐藤賢一氏

早稲田大学大学院で都市計画を研究。岩手県の震災復興に携わる。全国協会の依頼を受けて女川町、益城町の避難所運営の調査を行う。



災害時応援協定は
結んで終わりではなく、
内容を発展させていくべき

杉本氏は、静岡県袋井市の小
学校などで、避難所における
トイレ清掃・消毒について説
明する出前授業を行っている



出なかつたり、下水が壊れて
めちやくちやになる場合も
あります。感染症対策は非
常に重要になりますが、その
ことを自治体は必ずしも認
識していません。
三橋 避難所ではとにかく携
帯トイレが必要になります。
一般社団法人日本トイレ協
会の試算によると、南海トラフ地震
が起きたら、全国規模で1000万
回分以上の携帯トイレが必要になる
のに対して、備蓄は870万回分以
上不足するそうです。

以前から行政に対して災害時応援協
定締結の必要性を訴えかけていたの
ですが、なかなか進みませんでした。
しかし、昨年、大阪府北部地震に
おいて茨木市から避難所の清掃を依
頼され、大阪協会として動いて、近
隣の会員企業が1ヶ月かけて清掃し
たんです。これによって、風向きが
変わりました。ただ、最初は会員企
業の多くから「災害があっても、支援
は難しい」と言われました。災害が
起きたら、自分も被災者になるかも
しれないからです。そこで、大阪協
会が結ぶ協定は、余力のある事業者
が、最寄りの避難所の清掃および衛
生維持管理のみを、できる範囲で実
施するものになる予定です。清掃作
業の主体はあくまで避難者自身で、
ビルメンテナンス事業者はそれをサ

サポートする形になると思います。
杉本 静岡県協会も県と災害時応援
協定を結ぼうとしたのですが、避難
所は市町村が運営するので、県は個
別の避難所と接点がないという理由
で、断られてしまいました。静岡県の
災害への備えの基本は、自主防災
組織（自主防）なんです。各町内会
に防災倉庫があり、炊き出し用の鍋
やエンジンポンプ、備蓄食料などが
揃っています。だから、県は事業者
と直接災害時応援協定を結ぶ必要が
ないと考えているのかもしれない。
菊池 自主防は徳島県も各市町村に
あり、防災訓練もするのですが、参
加する住民が高齢化し、若年層はほ
とんど来ないという問題があります。
また、地方の防災訓練は地域限定的
なものが多く、地域連携が必要
だと感じます。

少ないものでした。ところで、自主
防の話が出ましたが、行政が「自主
防があるから大丈夫」と思っている
としたら、そこが落とし穴になる可
能性があります。熊本地震で一番
困ったのは、都市部でコミュニティ
が失われていたことだったそうです。
皆、近所の人を互いに知らないの
です。備えはあってもそれを動かす人
仕切る人がいないとどうしようもあ
りません。
——コミュニティが不在だとすると、
ビルメンテナンス事業者がコミット
できる可能性はあるのでしょうか？
佐藤 コミュニティが疎遠で、防災
訓練は高齢者が中心になっていると
したら、地域の防災を第三者に託す
必要があります。ビルメンテナンス
事業者がそこに関わる余地はあるで
しょう。自主防があっても、備品の
使い方やどこに何があるかが分から
ないという状況もあり得ます。だか
ら、例えば、ビルメンテナンス事業
者が地域の備蓄倉庫の鍵を持たせて
もらうことなども検討に値します。
石塚 ビルメンテナンス事業者が、
「地域の見守り」のような存在にな
れるといいですね。ビルメンテナン
ス業界のノウハウは、避難所の衛生
管理に役立つはず。
佐藤 避難所は被災者が掃除しよう
としても、ほうき1つないこともあ

協定締結のための活用ツール ①

【避難所衛生マニュアル】

避難所の衛生を確保するための
マニュアル。社会貢献、災害意識の
アピールに活用できる！

災害時、応援が到着するまで、避難所に入っ
た現地住民が自ら衛生確保を行うためのマ
ニュアル。避難所の良好な生活環境の確保
の一助になるべく、発行された。ビルメンテナ
ンス事業者による地元地域の社会貢献、災害
意識のアピールなどに活用できる。

各地区協会を通して、指定避難所
への設置・配布が進められている。
●ダウンロードはこちら
<https://www.j-bma.or.jp/taisaku/>

誰が清掃作業を行っても
最低限の生活衛生環境を
維持できる！

ビルメンテナンス事業者が
避難所でできることを伝えれば、
協定を結びやすくなるはず



出なかつたり、下水が壊れて
めちやくちやになる場合も
あります。感染症対策は非
常に重要になりますが、その
ことを自治体は必ずしも認
識していません。
三橋 避難所ではとにかく携
帯トイレが必要になります。
一般社団法人日本トイレ協
会の試算によると、南海トラフ地震
が起きたら、全国規模で1000万
回分以上の携帯トイレが必要になる
のに対して、備蓄は870万回分以
上不足するそうです。

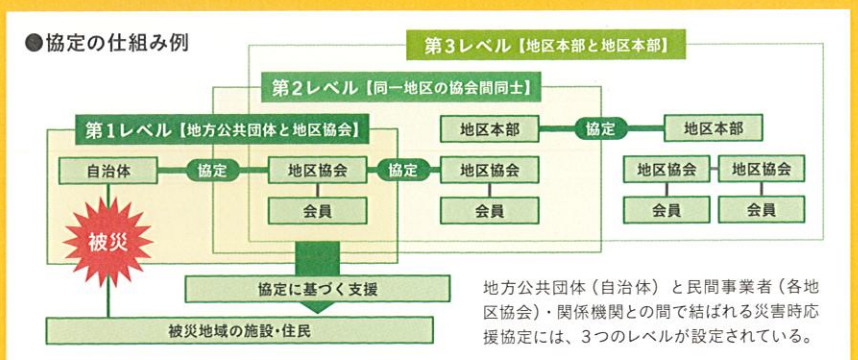
以前から行政に対して災害時応援協
定締結の必要性を訴えかけていたの
ですが、なかなか進みませんでした。
しかし、昨年、大阪府北部地震に
おいて茨木市から避難所の清掃を依
頼され、大阪協会として動いて、近
隣の会員企業が1ヶ月かけて清掃し
たんです。これによって、風向きが
変わりました。ただ、最初は会員企
業の多くから「災害があっても、支援
は難しい」と言われました。災害が
起きたら、自分も被災者になるかも
しれないからです。そこで、大阪協
会が結ぶ協定は、余力のある事業者
が、最寄りの避難所の清掃および衛
生維持管理のみを、できる範囲で実
施するものになる予定です。清掃作
業の主体はあくまで避難者自身で、
ビルメンテナンス事業者はそれをサ

少ないものでした。ところで、自主
防の話が出ましたが、行政が「自主
防があるから大丈夫」と思っている
としたら、そこが落とし穴になる可
能性があります。熊本地震で一番
困ったのは、都市部でコミュニティ
が失われていたことだったそうです。
皆、近所の人を互いに知らないの
です。備えはあってもそれを動かす人
仕切る人がいないとどうしようもあ
りません。
——コミュニティが不在だとすると、
ビルメンテナンス事業者がコミット
できる可能性はあるのでしょうか？
佐藤 コミュニティが疎遠で、防災
訓練は高齢者が中心になっていると
したら、地域の防災を第三者に託す
必要があります。ビルメンテナンス
事業者がそこに関わる余地はあるで
しょう。自主防があっても、備品の
使い方やどこに何があるかが分から
ないという状況もあり得ます。だか
ら、例えば、ビルメンテナンス事業
者が地域の備蓄倉庫の鍵を持たせて
もらうことなども検討に値します。
石塚 ビルメンテナンス事業者が、
「地域の見守り」のような存在にな
れるといいですね。ビルメンテナン
ス業界のノウハウは、避難所の衛生
管理に役立つはず。
佐藤 避難所は被災者が掃除しよう
としても、ほうき1つないこともあ

災害時応援協定とは

協定は3つのレベルで締結される

府県単位に地方公共団体と各地区協会の間
で結ぶ第1レベル、同一地区本部内の隣接ま
たは近在する各地区協会同士の間で結ぶ第
2レベル、地域を越えて地区本部（同一地方
の各地区協会が構成される）同士の間で結
ぶ第3レベルを設定している。



ビルメンテナンス事業者は
避難所の衛生管理のキーマン

——佐藤委員は被災地でのフィール
ドワークのご経験が豊富だそうですね
が、避難所での清掃や衛生管理は、
どのようなものでしたか？

佐藤 東日本大震災の際、女川町で
は発災3日間で1000人単位の被
災者が避難所に逃げ込んできました。
こうなると避難所は、途端に無秩序
で混乱した状態に陥ります。体育館
が人口1000人の都市に早変わり
するのです。そして、トイレの水が

災害時に避難所となる小学校に
全国協会監修で清掃の
資機材を置けたらいいのでは



ります。しかし、プロが
コーディネートできれば、
避難所はもっと居心地の
良いものになるのです。
その役割を果たすのは、
ビルメンテナンス事業者
において他に適任はいま
せん。
杉本 静岡県は小学校が
避難所に指定されている
例が多いのですが、清掃
用の資機材が不足してい
ます。だから、全国協会監修の資機
材セットを小学校等の避難所に置く
たらいいのでは、と考えています。
石塚 そのような活動を推進する上
でも、災害時応援協定の締結を働き
かける必要があると思います。
——ビルメンテナンス事業者が自治
体と災害時応援協定を締結するた
めには、何が必要ですか？
菊池 行政の担当者は、避難所の現
場のことを必ずしもわかってい
るわけではありません。

協定締結のための活用ツール 4

【災害時応援業務中の損害保険】

災害時応援業務のための派遣期間中に発生した事故等を業務時間外も補償。会員の費用負担はなし！

自治体からの派遣要請に基づく、災害時応援業務中に発生した事故等の保険に全国協会が加入。被災地に職員を派遣することへのリスク低減を図れる。災害時応援業務を実施する際は、全国協会までご一報を。

※保険は各地区協会からの派遣要請時のみ適用

メンテナンス事業者が協会に入っていることにもつながると考えています。三橋 他の地区の協会と災害時応援協定を結んでおけば、自社に被害があっても現場に行けないときでも、応援に来てもらえます。そういう体制があれば、被災時でも顧客へのサービスを継続しながら、自社の立て直しを進めることができます。——災害時応援協定はビルメンテナンス業界にとって非常に大切なものと言えそうですね。石塚 そうですね。だから、各地区協会が自分ごととして受け止め、「災害時応援協定策定マニュアル」をぜひ活用していただき、協定締結に向けてスタートしてほしいです。菊池 ただ、気をつけたいのは、災

害時応援協定は結ばば終わりではなく、その内容を発展させていくべきものだという事です。例えば、避難所の清掃は業者にずっと頼むのではなく、被災者が自ら清掃するようになるのが理想です。ビルメンテナンス業界が、そういう市民の意識改革にも貢献できればいいですね。杉本 確かに、激甚災害になったときは交通手段や連絡網が絶たれるので、ビルメンテナンス事業者が全ての避難所に行くのは不可能でしょう。だから、仮に協定を結んだとしても、全国協会で作った「避難所衛生マニュアル」などをPRして、被災者がある程度自分で衛生管理ができるように啓発していくことが重要だと思います。佐藤 避難所にビルメンテナンス事業者がいれば、清掃や衛生管理だけでなく、避難所の管理やマネジメントでも活躍できる可能性があります。スキルを増やせば、業務の種類が増えていくことも期待されます。三橋 大きな災害が起こったら、自社の事業継続ができなくなる可能性も考えられます。災害時応援協定について考えることで、ビルメンテナンスの新しい価値を探すきっかけにしてもらえると思います。——本日は示唆に富む話をありがとうございました。

何でも復興しなければと抱え込むのではなく、ダメなときはダメという意識も必要



だから、協定締結を進めるためには、専門家集団である会員企業の力を自治体にアピールしていくことが大切だと思います。徳島協会は、徳島県と災害時応援協定を結んだ翌年に、障がい者就労支援の協定も結びました。県の防災イベントに参加して、ブースを出展することも検討しています。

このように積極的に県の各部署と接する機会を設けて、業界団体としての存在感を示すことで、認知度を上げようとしています。石塚 いいモデルケースですね。協定の相手とwin-winの関係構築することが大事なのでしょう。三橋 有事の際に避難所の衛生管理に貢献できるのは、ビルメンテナンス事業者だということをもっと世間

各協会が自分ごととして協定締結に向き合うべき

にアピールできれば良いですね。難

協定締結のための活用ツール 2

【災害時応援協定書モデル】

災害時応援協定を結ぶ際に協定書の文書の見本としてほぼそのまま使える

地区協会と地方公共団体、あるいは地区協会同士が災害時応援協定を結ぶ際に活用できる協定書モデル。災害時応援協定の内容となる文書の見本として使えるようになっている。各地区の実情に合わせて作成するのがおすすめだ。

協定締結のための活用ツール 3

【災害時応援協定策定マニュアル】

災害時応援協定を結ぶ際の準備すべき事項や注意事項などを詳細に解説

災害時応援協定を実際に結ぶ際の準備すべき事項や注意事項などを示したマニュアル。特に、責任の所在が不明確になりやすい協定の有効期間、費用負担、事故発生時の対応、補償などを詳しく解説している。締結の手順を示したフローチャート図や、関係様式も収録。未締結の協会はもちろん、締結済みの協会も、協定内容の見直しなどに活用できる。

しいことをするのはなく、普段の業務の延長線で見えることを見せることができます。十分効果があると思います。佐藤 地域によってアプローチの仕方は違うでしょうが、災害時応援協定の締結に向けた交渉の際に、「ビルメンテナンス事業者は避難所の衛生管理でリーダーシップを取るなど、大きく貢献できる」といった説明をすることで、協定を結びやすくなるのではないのでしょうか。——災害時応援協定の締結によって入札で加点になる場合も

会員企業によっては協定の締結に前向きでないケースもあると聞き

災害時応援協定の相手とwin-winの関係を築けることが大事になる



SUMMARY

●座談会を終えて

災害時応援協定の締結は大きな安心とチャンスの源に

内閣官房による昨年12月の方針見直し(国土強靱化計画)を受け、ビルメンテナンス業界は衛生管理のプラとして、「有事の際の対応」等での社会貢献が期待されている。災害時応援協定を自治体と締結することで、地域社会との関係性を深めるチャンスにつながる。また、地区協会同士で協定を締結することで、自地区の会員が被災した場合に他地区の会員から応援を受けることが可能になり、地区協会と会員にとって大きな安心感につながる。自らの安全確保が第一だが、ビルメンテナンス事業者が被災地の復興で活躍することは、ビルメンテナンスの評価を高めるだろう。また、災害に備えることはビルメンテナンスの価値について改めて考えるきっかけになる。

まとめ

1 災害時応援協定の締結で地域社会での存在感が増す

ビルメンが関わることで、被災地の復興に貢献できれば、地域社会における業界への評価をより一層高められる。

2 協定は会員企業にとっても大きなメリットがある

会員企業のイメージアップにつながるだけでなく、入札の際の評価点がつく場合もあるなど、より直接的なメリットも。

3 災害時応援協定書モデルや同協定策定マニュアルの活用を

各地区協会は全国協会が発行しているツールを活用すれば、災害時応援協定を締結しやすいはず。ぜひ活用の検討を。