



公益社団法人
全国ビルメンテナンス協会

事例でわかる ビルの品質向上の価値

ビルメンヒューマンフェア&クリーンEXPO
2020

1. ビル清掃の目的とは

ビル清掃は

- ①衛生的な環境の確保
- ②美観の維持
- ③安全の確保
- ④保全の向上

これらを念頭に置き、実施されています。

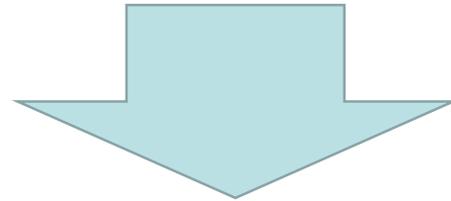
利用者にとって関心が高いのは

「綺麗さ」

2. インスペクションとは①

清掃作業の品質をチェックすることで美観を維持し、施設利用者の快適性向上に効果をもたらします。

また、衛生的にも優れた空間づくりに貢献できるのがインスペクションです。



- ①仕様書と実際の作業に差はないか。
- ②現在の建物の清掃品質が利用者のニーズに適っているか。
- ③現在の管理体制が最適か。

想像していたより
きれいになっていない

BM企業に言われて
仕様書を決めたが、
テナントから
クレームが多い

清掃業務

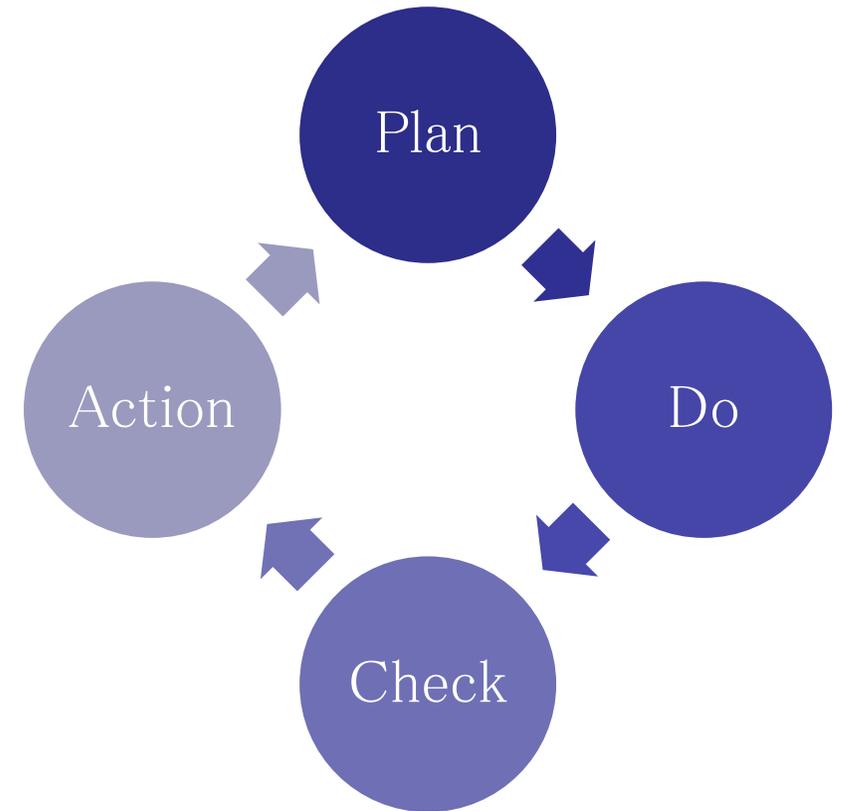
最適な管理とは
思えない

仕様書と実際の管理に
ギャップを感じる

2. インスペクションとは②

ビルメンテナンス業界では、PDCAの概念に基づいた管理品質のサイクルを取り入れている。

Checkと**Action**の部分に注力することで、顧客が期待するレベルに作業品質を引き上げることがめざします。









3. インスペクター講習

常日頃から点検評価しておりインスペクターとして公正な判断をする経験を養っています。



講習会の様子

はじめに -インスペクター制度-

- 品質低下を防ぐため、自主評価体制の確立を検討
- 平成13年(2001年)に、清掃管理業務の品質評価手法を構築すると同時に、「建築物清掃管理評価資格者」制度を発足
- 平成28年(2016年)、インスペクターへのニーズが受発注者双方から強く求められるようになってきたことを受け、より取得・活用しやすい資格となるよう制度を見直し。

ビルクリーニング品質インスペクター

作業品質 組織品質

フォローアップ講習の写真

4. 本日のおはなしについて

大切な資産であるビルを、常に利用者が満足する環境として提供するためには、日頃からの点検・改善が必要です。



5. 講演者の紹介

【オーナー様SIDE】

株式会社東京堂

営業部長

渡辺 有ニ 様

【ビルメンテナンスSIDE】

全国ビルメンテナンス協会 インспекター講師

北山 克己 様

6. 会社概要

- 【商号】 株式会社東京堂
- 【設立】 1917年3月(1890年3月創業)
- 【事業内容】
1. 不動産業
 2. 書店事業
- 【本店】 東京都千代田区九段下南1-3-1
東京堂千代田ビルディング18階
- 【神保町本社】 東京都千代田区神田神保町1-17
東京堂神保町第一ビルディング4階

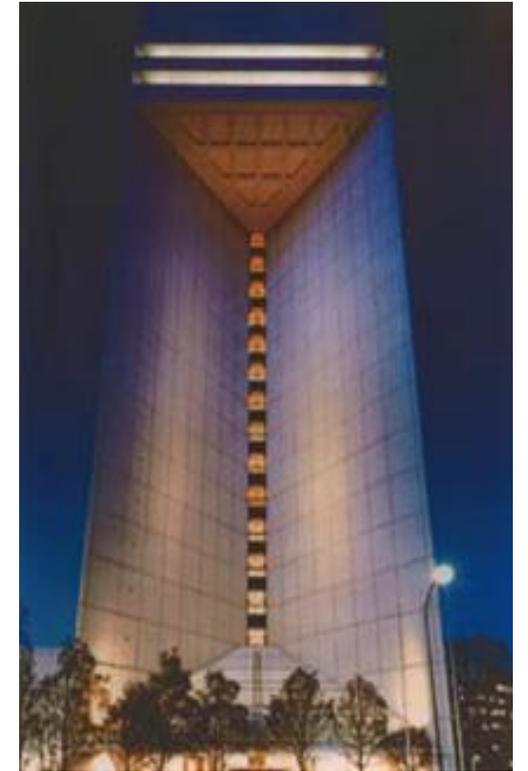


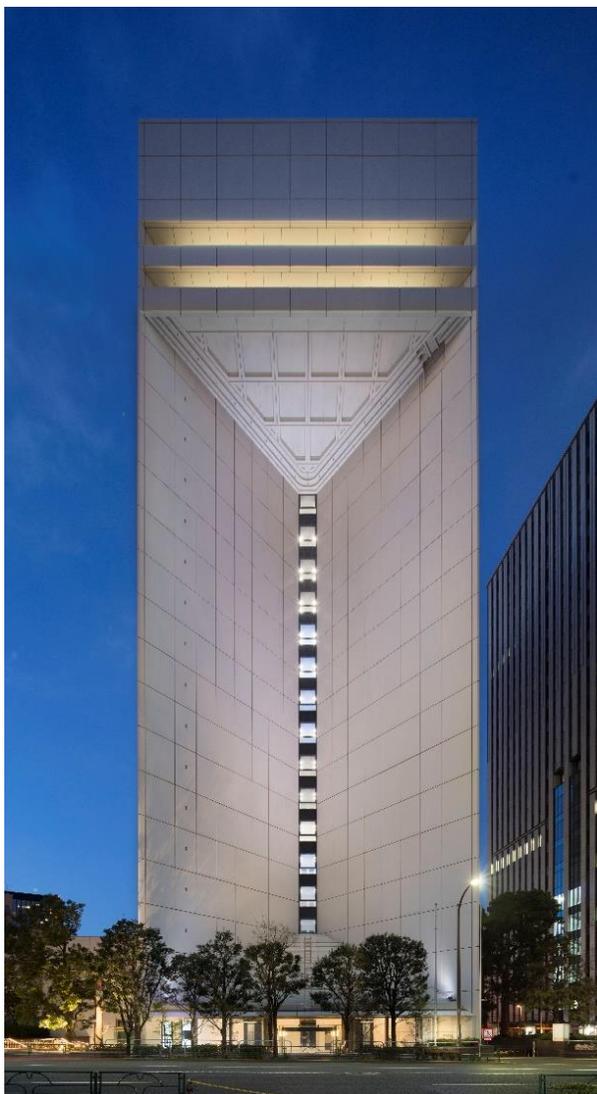
7. インスペクション実施建物概要



【名 称】	東京堂千代田ビルディング
【所在地】	東京都千代田区九段南
【着 工】	1975年2月
【竣 工】	1977年6月
【用 途】	事務所
【階 数】	地下4階、地上20階、塔屋1階
【延床面積】	33,825.75 m ²
【構造形式】	鉄骨造+鉄骨鉄筋コンクリート造 +鉄筋コンクリート造

BCS賞受賞

















8. 沿革（東京堂千代田ビルディング）

◆1977年

九段下に地上20階・地下4階の「東京堂千代田ビルディング」を竣工

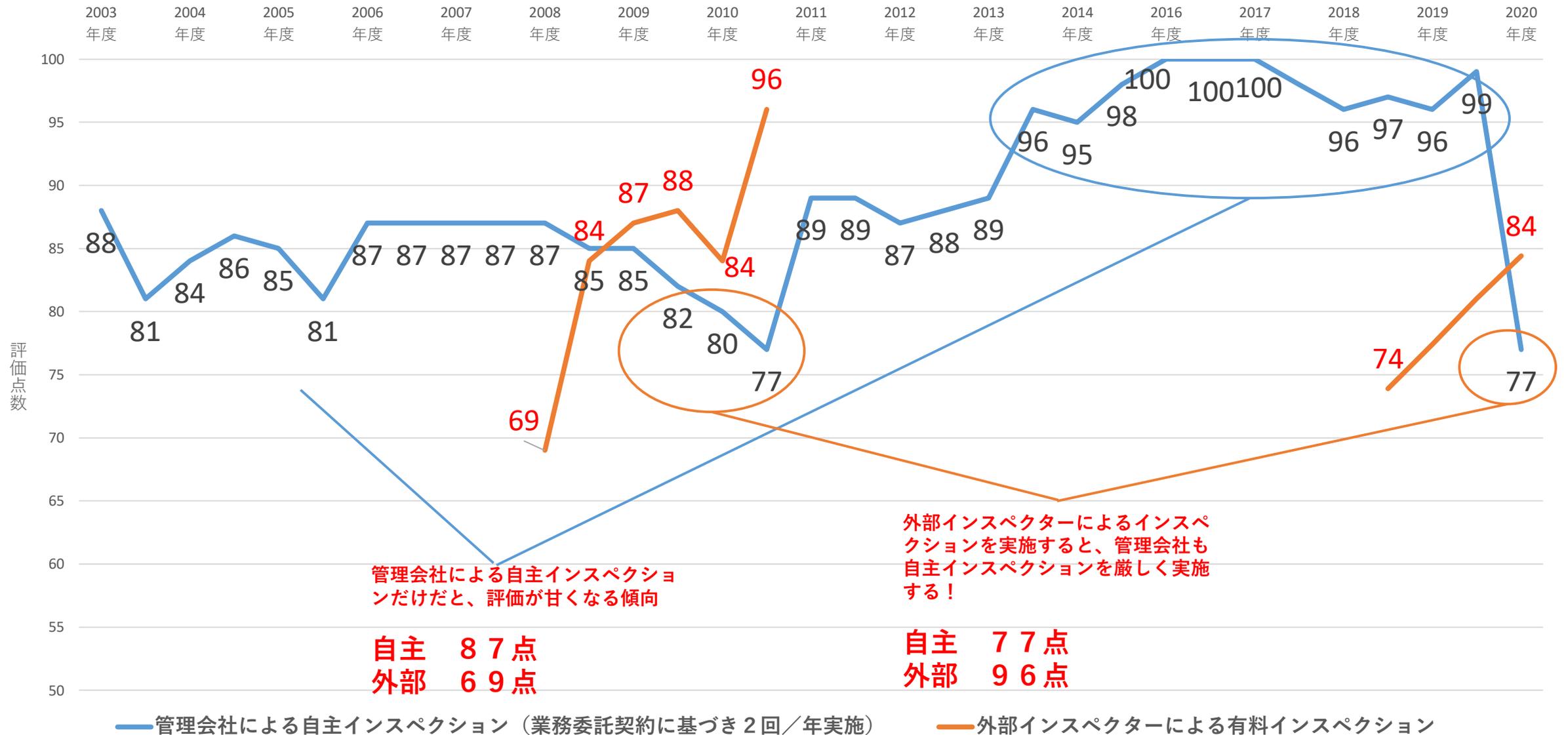
◆2002年

「東京堂千代田ビルディング」のリニューアルを実施

◆2017年

「東京堂千代田ビルディングリニューアル工事2017」を実施

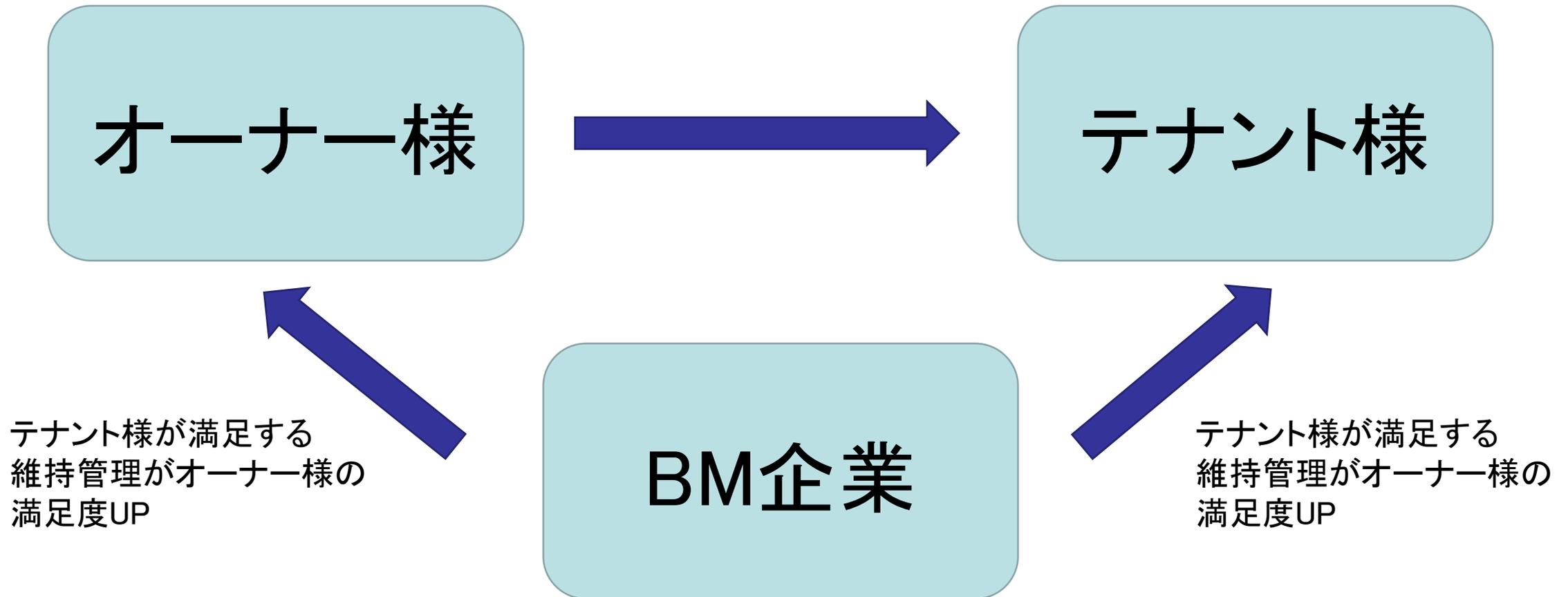
9. 東京堂千代田ビルディング 自主・外部別清掃インスペクション評価点数推移



10. インスペクションの実施



11. オーナー様の満足度を高めるためには



建築物衛生法について

官公庁事例紹介

1. 関係法令等における「点検・評価」の位置づけ①

建築物衛生法(略称) (告示118号)

清掃作業及び清掃用機械器具の維持管理の方法等に係る基準【抜粋】

平成14年3月26日厚生労働省告示第117号

平成15年3月25日厚生労働省告示第118号一部改正

平成16年3月22日厚生労働省告示第118号一部改正

第1 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則(昭和46年厚生省令第2号。以下「規則」という。)第25条第4号に規定する厚生労働大臣が別に定める基準は、同号に規定する方法が次のいずれにも該当することとする。

清掃作業の実施状況について、**3月以内ごとに1回、定期的に点検し、**必要に応じ、適切な措置を講ずること。

公共建築物の清掃管理業務委託における活用事例①

施設名	活用内容	公示
市立札幌病院	入札参加資格のひとつとして「 インスペクター1級 または 2級 を有していること」 ※ただし、同等以上の資格でも可	2009年
日本赤十字社医療センター	入札参加資格のひとつとして「 インスペクター1級 の資格者を配置できること」	2011年
大阪市立総合医療センター、 大阪市立大学医学部付属病院	総合評価の技術的評価のひとつとして「 インスペクター2級P 以上の資格証明書」 ※ただし、他の関係資格でもよい。	2012年
広島県庁舎	総合評価の技術評価のひとつとして「 インスペクター1級 による自主検査体制(4点)、 インスペクター2級P 、 2級M による自主検査体制(2点)」	2012年
香川県立中央病院	受託要件のひとつとして「受託責任者及び受託責任補助者3名のうち2名以上は インスペクター2級P を有していること」	2013年



広島県庁舎

公共建築物の清掃管理業務委託における活用事例②

施設名	活用内容	公示
岐阜県警察本部庁舎	入札参加資格のひとつとして「自社内に インスペクター を有していること」	2013年
国立病院機構 長崎川棚医療センター	企画評価項目のひとつとして「 インスペクター2級P 又は 1級 の有資格者」	2013年
福島県立医科大学	入札参加資格のひとつとして「 インスペクター2級以上の有資格者が1名以上 」	2013年
大阪市交通局	総合評価方式入札の評価点の項目として「 建築物清掃管理評価資格者(インスペクター)2級P以上の者 」の資格者であることが証明できるもの	2014年
独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 小松鉄道建設所	入札参加資格として「 建築物清掃管理評価資格者(インスペクター) 」、「 ビルクリーニング技能士 」、「 統括管理者 」、「 建築物環境衛生管理技術者 」、「 清掃作業監督者 」のいずれかの資格を有している社員が1名以上在籍していること」	2016年



福島県立医科大学

公共建築物の清掃管理業務委託における活用事例③

施設名	活用内容	公示
香川県立丸亀病院	受託要件の一つとして「 建築物清掃管理評価資格者2級(P) 」の資格を取得している人員を有していること」	2016年
鹿児島県行政庁舎	総合評価方式入札の評価点の項目として「自己検査体制(清掃作業監督者・ インスペクター)について評価」	2016年
長野県庁及び合同庁舎	総合評価方式入札の評価点の項目として「資格者による検査を評価する。※資格者： 建築物清掃管理評価資格者(インスペクター) ((公社)全国ビルメンテナンス協会資格)建築物環境衛生管理技術者、清掃作業監督者」	2016年
国立国際美術館 (大阪府)	入札参加に関する提出書類	2017年
新潟市役所本庁舎	総合評価一般競争入札の評価点の項目	2017年



鹿児島県行政庁舎

公共建築物の清掃管理業務委託における活用事例④

施設名	活用内容	公示
厚生労働省 上石神井庁舎	入札参加に関する提出書類 ① 配置予定者名簿(資格取得・実務経験)一覧表 ② 業務履行能力証明書	2018年
広島県福山庁舎	総合評価方式の評価基準「自主点検・評価体制」	2018年
札幌市交通局	総合評価方式の評価基準「自主検査体制」インスペクター配置と明記	2018年
函館市庁舎	総合評価方式の提出書類「自主検査体制」インスペクターの資格証明書の写しを提出	2018年



札幌市交通局

質疑応答