

参考 3

ビルメンテナンス業の動向と人材育成

1 ビルメンテナンス業の動向

ビルメンテナンス業とは、日本標準産業分類において建築物サービス業に属し、主にビルを対象として清掃、保守、機器の運転を一括して請負い、これらのサービスを提供する事業所と定義されている。ビルメンテナンス業務は、建物及び設備に対する運転管理・維持保全の業務の元、ビル利用者に安全や快適さや便利さなどを提供するための環境管理の業務と大きく分かれる。前者がもの（資産）を対象とし、後者は人（生命・健康）を対象としている。ビルメンテナンスはこれらの業務を総称したものである。¹

現在、ビルメンテナンス業で行われている業務は上記のもの（資産）と人（生命・健康）の視点から、[清掃管理業務]・[設備管理業務]・[警備防災業務]・[環境衛生管理業務]の4つの業務に大別される。

[清掃管理業務]

清掃管理業務は、床面だけでなく、壁面や扉、什器・備品など立体面にも気を配り、各部屋の特性に従って、それらの利用者が快適に過ごせるよう、バランスのよれた美観・衛生を維持する業務である。ビルの用途、さらにはビルで使用されている素材により清掃管理業務もさまざまである。

[設備管理業務]

設備管理業務は、ビル内にある数多くの設備機器の運転・監視、点検整備、保全及び記録の分析保存をする業務である。電気・空調関係の設備をはじめ、各種ビル設備を運転するためには、それぞれ個々に法定の資格者が必要とされる。また最近のビルでは、設備が自動化され、システム化されており設備機器全体に対する知識を持ち、その有機的連関をコントロールする技術・技能が必要となる。

[警備防災業務]

警備防災業務は、ビルの安全を守る業務である。

近年では他のビル設備と同様、防犯・防災業務も自動化、システム化されており、立哨や巡回などの業務のほか、防災センターにおける防災監視装置の監視・制御、それに基づく異常事態への緊急対応業務の重要性が増している。警備業は警備員の教育など警備業法に定めた一定の基準を遵守できる認定業者でなければ営業できない。また、防火管理業は、消防法に基づき消防計画の作成や各種の消防用設備の点検。維持管理などがある。

[環境衛生管理業務]

環境衛生管理業務は、ビル内環境を衛生的に維持管理する業務である。通称、建築物衛生法に維持すべき環境管理基準が定められており、これらの基準が守られて

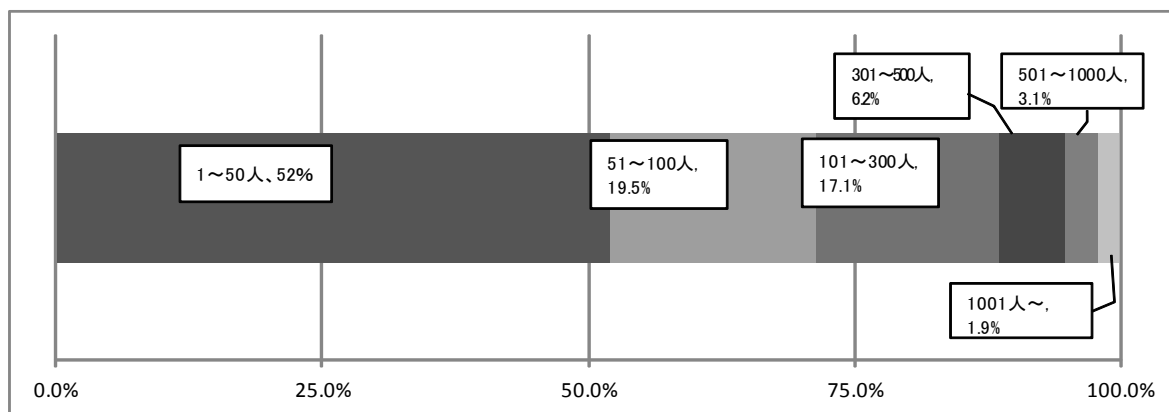
¹ 公益社団法人全国ビルメンテナンス協会のご案内より

いるかどうか測定・点検し、基準に合致するよう調整する。空気環境については、浮遊粉塵・温度・相対湿度・CO・CO²・気流などの測定。飲料水については、残留塩素の測定や水質検査を定期的に行う。また、貯水槽の清掃や給水管の洗浄、排水槽・汚水槽の清掃、排水設備の定期的点検を行う。ネズミや昆虫の防除では、衛生害虫の生態を調べ、統一的に駆除する。

(1) 従業員規模別事業所割合（常勤従業員のみ）

常勤従業員で見た従業員規模別の事業所割合は、「1～50人」の事業所が最も多く52.0%を占め、以下「51～100人」が19.5%、「101～301人」が17.1%と続いている。この図表から小規模が中心であることがわかる。

図表 C-1 従業員規模別事業所割合（常勤従業員のみ）（2013）



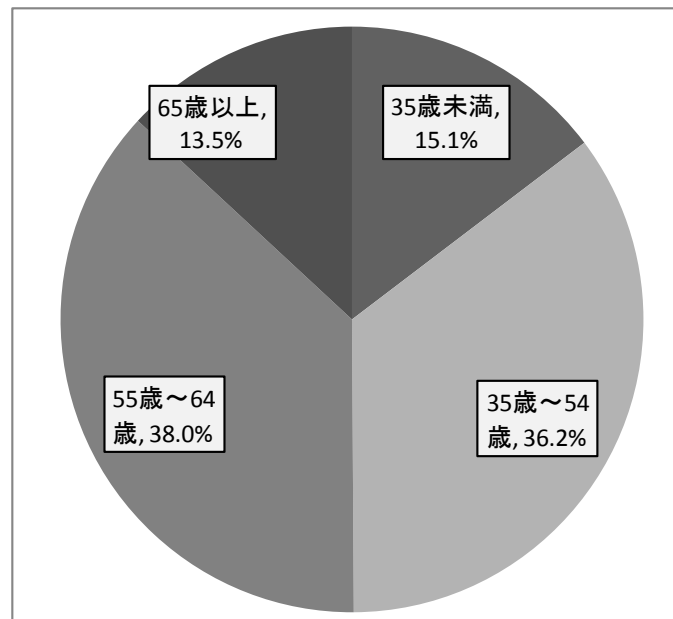
（ビルメンテナンス情報年鑑 2013）

(2) 年齢階層別従業員数

年齢階層別の従業員数を見ると、55歳未満と55歳以上の割合がほぼ同一ではあるが65歳以上の従業員が13.5%と高齢者雇用の受け皿的な業種であることが分かる。さらに、一般企業の管理職を経験した者を管理者として登用するなど、そのスキルを有する者をスポット的に雇用するいわゆるジョブ型雇用も行われていたり、現場における専門用語や基本的な技術を習得しての中途採用も行われている業種である。

一方で35歳未満が15.1%と低いことから、将来に向けた若年者の雇用確保が課題と考えることができる。

図表 C-2 年齢階層別従業員数 (2013)

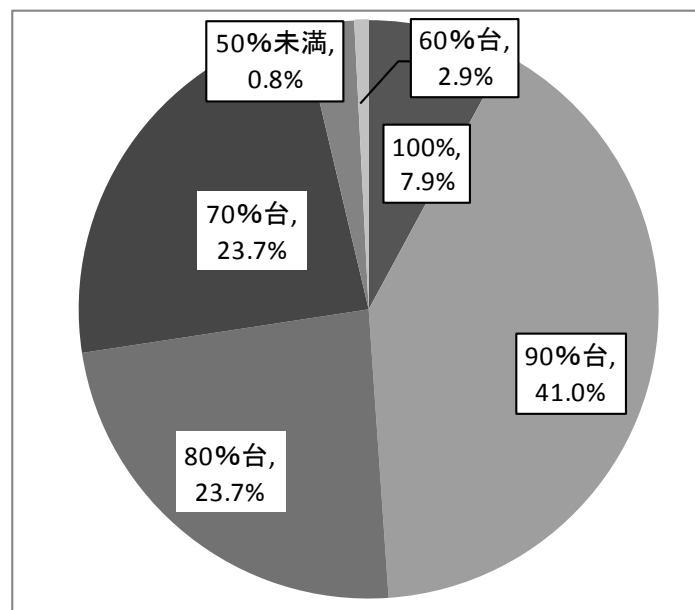


(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

(3) 従業員の定着率 (支社・営業所)

支社及び営業所の従業員の定着率を見ると「定着率 90%台」が 41%と最も高く、次いで「80%台」「70%台」ともに 23.7%となっている。一方「50%未満」が 0.8%となっていることから、定着率の高い業種の一つと考えることができる。

図表 C-3 従業員の定着率 (支社・営業所) (2013)



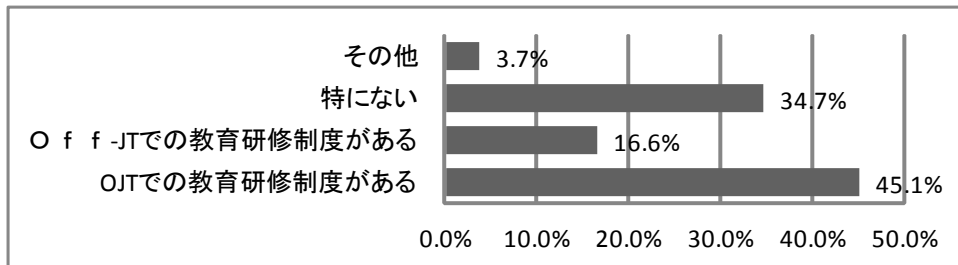
※) 定着率% = 期末在籍人数 / (期初在籍人数 + 期中 (年間総) 採用人数) × 100

(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

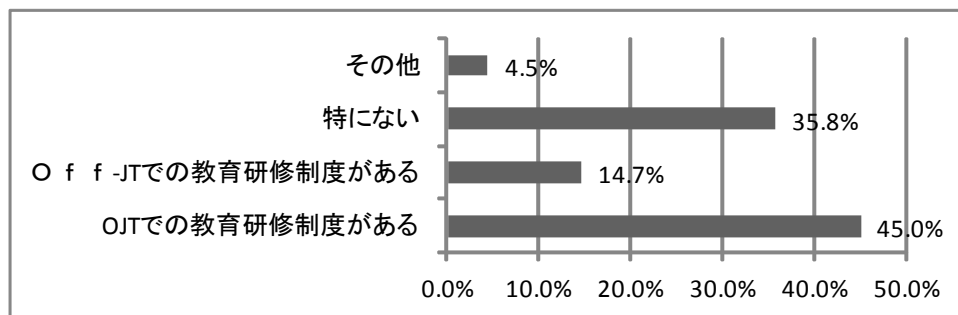
(4) 社内教育訓練制度

従業員の雇用時と赴任後の社内教育研修制度の有無についてみると、どちらも「OJTでの教育研修制度がある」とする回答が最も多い。

図表 C-4-1 社内教育訓練制度の有無（雇用時）



図表 C-4-2 社内教育訓練制度の有無（赴任時）



(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

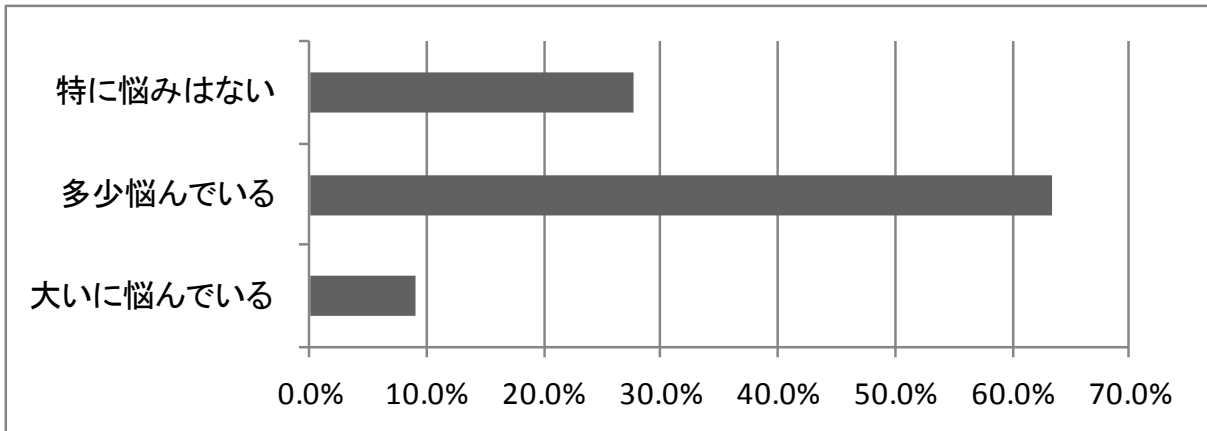
一方、社内教育研修制度の悩みの有無に関する設問では、「多少悩んでいる」が最も多く 63.4%と最も多く、その内容を見ると、「研修のための時間が十分取れない」が 82.5%と最も多く、次いで「研修のためのコストが割高である」が 38.7%、「研修のための指導者が確保できない」が 30.7%となっている。

「時間」については、各企業における教育研修計画をどう立てていくか、ということになるが、コストや指導者、場所、教材などについてはJBMAを中心とし、加えて雇用支援機構等への相談により対処可能なものもある。(3 ビルメンテナンス業の研修の体系参照)

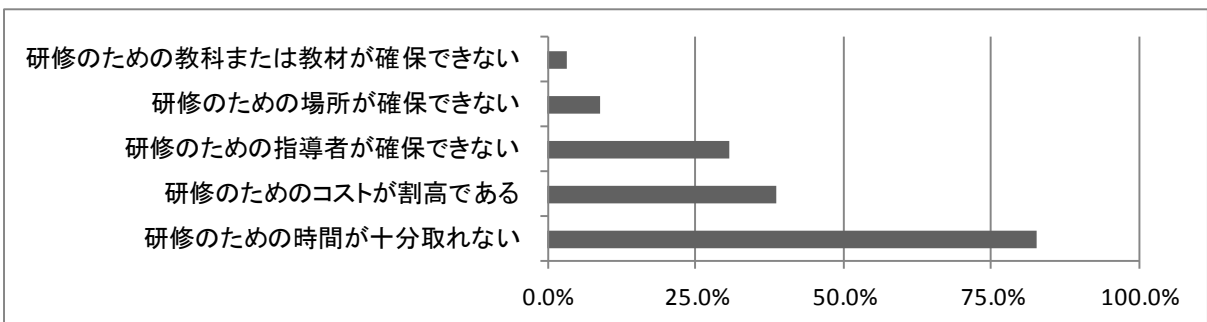
また、求められる人材として、ビルメンテナンス業は多くの資格が関係した実務を中心とした仕事となるため、実務をこなしていく意欲、資格を自主的に取得するなど、向上心のある人材が求められる。

また、ビルメンテナンス業は、オーナーや利用者に対するサービスエンジニアとなるべき存在であり、常にオーナーや顧客と接するためヒューマンスキルやネゴシエーションスキル等の営業能力も求められている。このような点から、求められる人材としては、年齢を問わず、非常に幅広い。

図表 C-4-3 社内教育訓練制度の悩みの有無



図表 C-4-4 社内教育訓練制度の悩みの内容



(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

(5) 技術資格等

ビルメンテナンス業の[環境衛生管理業務]・[設備管理業務]・[建物・設備保全業務]・[警備・防災業務]等の大きな業務区分に合わせて必要となる技術資格を示す。それぞれの業務につくにあたっては、担当グループの管理者が1名取得していれば良いもの、担当者が取得しておく必要があるものなどがある。またそれぞれの業務固有の技術資格や業務をまたいで必要な技術資格などさまざまである。(図表 C-5)

図表 C-5 ビルメンテナンス業技術資格一覧

	技術資格名	主な業務
1	ビルクリーニング技能士	環境衛生管理業務
2	清掃作業監督者	
3	病院清掃受託責任者	
4	清掃作業評価資格者(1級、2級P・M)	
5	建築物環境衛生管理技術者	
6	統括管理者	
7	空気環境測定実施者	
8	貯水槽清掃作業監督者	
9	飲料水水質検査実施者	
10	排水管清掃作業監督者	
11	防除作業監督者	
12	空気調和用ダクト清掃作業監督者	
13	空調給排水管理監督者	
14	電気主任技術者(第1種、第2種、第3種)	設備管理業務
15	電気工事士(第1種、第2種)	
16	ボイラー技士(特級、1級、2級)	
17	冷凍機械責任者(第1種、第2種、第3種)	
18	消防設備士(甲、乙)	
19	消防設備点検資格者(第1種、第2種)	
20	昇降設備検査資格者	
21	ビル設備管理技能士(1級、2級)	建物・設備保全業務
22	特殊建築物調査資格者	
23	建築設備検査資格者	
24	建築士(1級、2級)	警備・防災業務
25	警備員指導教育責任者(新、旧)	
26	機械警備業務管理者	
27	警備員検定(1級、2級)	
28	防災センター要員	
29	(マンション)管理業務責任者	
30	危険物取扱者(甲種、乙種、丙種)	
31	ビル経営管理	その他の管理業務
32	ファシリティマネジャー	
33	エネルギー管理士	建築物のエネルギー管理
34	エネルギー管理員	

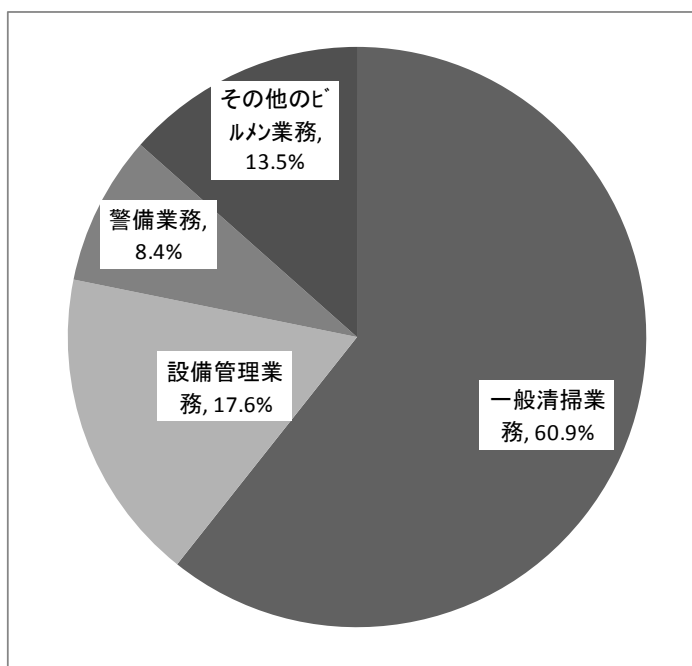
(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

(6) 業務別売上構成

非ビルメンテナンス業務の売上構成を見ると、従業者数の最も多い一般清掃業務が60.9%と売上構成においても最も高い割合となっている。次いで設備管理が17.6%となっている。その他の業務としては、上記(5)の技術資格の建築士や建築設備士が挙げられているようにリフォーム工事や建設業もある。(図表 C-6 参照)

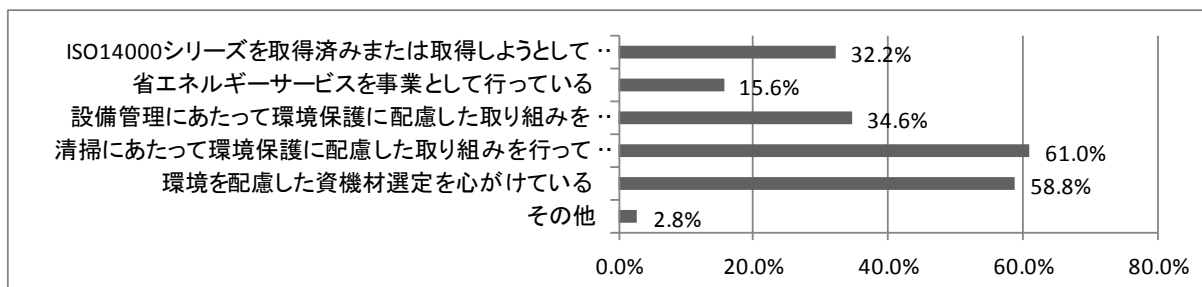
また昨今のエネルギー・環境配慮の観点からは、ビルメンテナンス業においても重要項目であることから、エネルギー管理士やエネルギー管理員など省エネ診断や省エネ提案などもオーナーから求められている。また、中長期的修繕計画等の提案も行うことがある。(図表 C-7 参照)

図表 C-6 業務別売上構成



(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

図表 C-7 エネルギー及び環境対応



(ビルメンテナンス情報年鑑 2013)

本報告書等は、基盤整備センターホームページ「職業能力開発ステーションサポートシステム（TETRAS）」の「基盤整備センター刊行物検索」から閲覧、ダウンロードができます。

URL : <http://www.tetras.uitec.jeed.or.jp/>

資料シリーズ No. 56

ビルメンテナンス業における「仕事の体系」の整備等に関する調査研究

発行 2014年3月

発行者 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構

職業能力開発総合大学校 基盤整備センター

所長 徳留 光明

〒180-0006 東京都武蔵野市中町1-19-18 武蔵野センタービル4F

電話 0422-38-5225（普及促進室）

印刷 株式会社旭クリエイト

〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼1-3-17 宮方ビル4F

電話 045-620-8890

本書の著作権は独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が有しております。