

BM *New*
SERVICE

このコーナーでは、鹿島建物が保有する技術を活かし「管理」の新たな可能性に取り組むプロジェクトの現場取材します。第七回は鹿島建物テクニカルセンターのレポートをお届けします。

Chall

Technical Center

鹿島建物テクニカルセンター

近年、建物管理業界において、労働力不足や技術者の高齢化に伴う技術継承への危機が課題となっている。そうしたなか、鹿島建物では、建物管理業界の担い手づくりと技術力の底上げに貢献すべきと考え、社外人材教育への取り組みを開始した。

建物管理会社の
認定職業訓練施設

to The key

認定職業訓練施設 鹿島建物 テクニカルセンター開設

鹿島建物は、東京都が実施する「活型委託訓練」の枠組みを利用し、建物管理業界への就職希望者に設備管理分野の教育を行っている。「活型委託訓練」を実施するためには鹿島建物研修センターが認定職業訓練施設として認定を受けること（STEP1）と活型委託訓練のカリキュラムをすべてカバーできる体制を整えること（STEP2）が必須である。鹿島建物はこれらの要件をクリアし、2016年に「鹿島建物テクニカルセンター」として運用を開始した。

2010年 社内研修施設 鹿島建物研修センター設立



社員の技術力向上を目的として社内研修施設「鹿島建物研修センター」を開設。

STEP 1 認定職業訓練施設として認定



認定職業訓練施設とは、厚生労働省令で定める基準（教科・訓練期間・研修設備など）に適合している施設が申請し、都道府県知事から認定を受けた施設である。

STEP 2 活型委託訓練の導入



活型委託訓練とは、東京都が認定職業訓練施設をもつ団体・事業者へ委託し、社外の人材に向けて実施する訓練である。

2016年 認定職業訓練施設 鹿島建物テクニカルセンター開設



東京都知事より職業能力開発促進法における認定職業訓練施設「普通職業訓練短期課程ビル管理科」の認定を受け、「鹿島建物テクニカルセンター」として運用を開始。

挑戦 Challenge

The key word-01

プロジェクトの推進者にきく 社外人材教育への挑戦

どのように社外人材教育を具体化していったのか。職業訓練施設の認定から活型委託訓練の実施までを牽引してきた建物管理本部の中里研修センター長と、就職支援全般を担当している人事部の手石方グループ長に話を聞いた。



STEP 1 認定職業訓練施設として認定

教育の品質を証明する

職業訓練施設の認定に挑戦した経緯を教えてください。



建物管理本部
研修センター長
中里 茂雄

（中里）2014年に新事業検討会がはじまり、教育事業を行う方法を模索していました。研修センターが職業訓練施設として認定されることで、当社の建物管理技術の品質の高さが証明されることになると考え、認定に向けて挑戦しようと決断しました。

認定を受けるまでにどのくらいの期間を要しましたか。

職業訓練施設の認定を受けるまで、通常は3年程度の期間を要するといわれていますが、これまで研修センターで行ってきた社員研修のカリキュラムや研修を受けた人数などの実績が認められ、当社は1年程度でビル管理科での認定を受けることができました。このことは、当社の教育の品質が証明されたということでもあり、研修センターの運営メンバーや講師にとっても、大きな自信につながりました。また、この取り組みは社内研修の更なるブランディング強化にもつながる意義深い挑戦だったと思います。

STEP 2 活型委託訓練の導入

建物管理業界の担い手づくりと技術力の底上げに貢献する

活型委託訓練の開始に向け、どのような準備をしましたか。

対象者の経験値やカリキュラムの内容などを検討する必要がありました。建物管理業界の次世代の担い手を増やしたいという考えのもと、対象者の設備管理経験は不問、開講科目を「ビル管理基礎科」とし、建物管理業界に就職したい人を広く受け入れることにしました。

カリキュラムを検討するなかで課題はありましたか。

東京都産業労働局が定めた基準を満たすために、超えなくてはならないハードルがひとつありました。当社の研修センターには、大型の研修用設備がなく、ボイラーや冷凍機などの実機を用いた研修が実施できないことです。

当社の社員研修では、研修センターでの新人研修の後、1年間の管理現場でのOJTも含めたカリキュラムを組んでおり、大型の実機研修はすべて管理現場で行って来ました。しかし、活型委託訓練では、卒業後すぐに現場で活躍できる即戦力を身に付けることが目標とされているため、カリキュラムに大型設備の実習を設ける必要がありました。東京都と相談の上、近隣にある当社管理物件のイースト21で実際の設備を見てもらいながら管理技術を教える、という内容で最終的に基準をクリアすることができました。

社員教育にないカリキュラムはありますか。

建物管理業界への就職を目的とした訓練として、設備管理の技術習得だけでなく、面接の練習や履歴シートの書き方の講習といった就職支援も当社で行う必要がありました。人事部に協力を要請し、講習内容の検討から、実施までを担当してもらうことになりました。

就職支援を行うにあたり、どのような検討を行いましたか。

（手石方）受講生の意識が技術習得に偏らないように、就職に向けた講義や自己分析・キャリアの棚卸しを実施し、就職へ意識が保てるように工夫しました。また、受講生が建物管理業界での選考でしっかりとPRできるように、模擬面接も取り入れました。訓練が始まると、私たち人事部スタッフは授業の準備や履歴シートの添削、個別の相談など多くの時間を割く必要がありました。ただ、より多くの方に建物管理業界を注目していただけることは業界の将来に寄与することになりますし、受講生の研修に対する生の声は当社での社内研修にフィードバックできると考えています。



人事部
グループ長代理
手石方 晃



飛躍 Jump

The key word-02

活用型委託訓練を開始 即戦力を養う充実した訓練内容

鹿島建物テクニカルセンターは2017年9月に活用型委託訓練を開講し、11月に全カリキュラムを終了して第1期の卒業生を輩出した。研修センター設立以来講師を務め、活用型委託訓練において中心的立場で指導に携わった建物管理本部 研修センターの北村担当部長に第1回目の訓練への評価を聞いた。



未来 Future

The key word-03

研修センターのこれから

豊富な管理経験を教育資源にする

鹿島建物が行う訓練の特徴は何ですか。



建物管理本部
担当部長
北村 健造

講師が、鹿島建物の管理現場で豊富な経験を積んだベテラン社員であるということです。テキストはすべて講師の手作りで、長年培った管理技術のエッセンスが詰まっています。私は研修センターの開設時から講師を務めています。それ以前は、オフィス、商業施設、ホテルなど様々な施設で現場所長を経験しました。鹿島建物は多彩な用途の施設管理を行っており、大規模複合施設の管理実績もあります。第1期の訓練では、講師が現場での経験談を交えながら行いました。

また、就職後にどんな現場に配属されても驚かないように、大規模複合施設のイースト21の見学後、中規模オフィスのイーストネットビルの見学を行い、設備や管理室の規模の違いを実感してもらいました。こうした環境を用意できるのも多彩な管理実績をもつ当社ならではのですね。

チームワークを身につける

講師として必ず伝えていることはありますか。

訓練が始まる前に、「建物管理はチームワークである」という話をしています。建物管理はたとえ一人で担当する現場であっても、様々な人と連携しながら行う仕事です。チームワークの大切さを最初に伝えることで、受講生で協力し合っ訓練に取り組んでもらい、チームで管理する、という感覚を身につけてもらいたいと考えています。

指導を行ううえで心がけていることはありますか。

誰でも質問しやすい環境づくりを心がけています。受講生は就職後、即戦力として実際に現場に出てからも、分からないことがたくさん出てくるかと思えます。そのときに、すぐに聞けるかどうかで、その後の成長スピードは大きく変わります。だからこそ、聞く勇気を身につけてもらいたいです。そのため、休憩時間にまずは私から積極的にコミュニケーションをとって質問を引き出し、質問の多い内容は次回に復習する時間を設けるなど、臨機応変に講義内容を変更していきました。約2カ月の訓練期間中に仲間意識が生まれ、設備の操作などを教え合う姿がみられ、しっかり学びきろうとする受講生の意識の高さが感じられました。



講師が作成した受変電設備作業に関するテキスト。設備の作業内容だけでなく、電気の取り扱いに関する法律、電気が体に及ぼす被害など、幅広い講義内容を表や写真を使ってわかりやすく説明している



第1期受講生からいただいた、お礼の色紙。北村「彼らが準備していたことを知らなかったのが最初は驚きましたが、とても嬉しかったです」

最新技術を学べる テクニカルセンターへ

今後、テクニカルセンターをどのように発展させていくのか。中里研修センター長に話を聞いた。

次世代を担う設備員を育てる

テクニカルセンターの展望を教えてください。

これからの時代に求められる設備員を育てる場所にしていきたいと考えています。ICT技術の進化に伴い設備管理の技術も急速に進歩を遂げており、近年はAIを活用した設備の自動制御も増えています。自動制御は効率的で安定的な設備管理を実現する素晴らしい技術です。では今後、設備員は不要になるのかというと、そういうことにはなりません。次世代に求められるのは、最新技術の原理やシステム、長所・短所を理解して使いこなすことができ、人にしかできない管理を行える設備員だと考えます。そうした人材を育てるために、講師も日々、最新技術を学ぶ努力をしています。

次世代を担う人材育成のために検討していることはありますか。

活用型委託訓練のビル管理基礎科においても、自動制御技術の基礎となるシーケンスについて、実際に回路をみながら解説する時間を設けました。設備管理未経験者にとっては少々難しい内容ではありますが、これからの建物管理には欠かせない技術ですので、苦手意識をもたずに取り組んで欲しいという考えで、講義に取り入れられました。

今後は、施設のリニューアルも視野に入れ、最先端技術を学ぶ環境を整備したいと思います。

鹿島建物テクニカルセンター 訓練カリキュラム (ビル管理基礎科)

実技



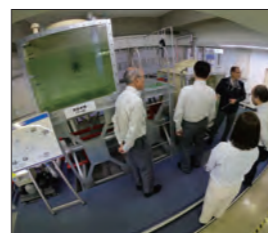
ビル総合管理職場実習

即戦力として活躍できるように、規模や用途の違う施設現場にて実習を行う



熱源関連設備運転 保守管理職場実習

冷凍機管理の実習。快適な空調管理を行える設備員を育成する



水関連設備 保守管理職場実習

受水槽の仕組みについて学ぶ。この後管理物件で実際の受水槽に触れ、知識を定着させる



電気関連設備 保守管理職場実習

絶縁抵抗測定の実習。電気設備の確実な点検に活かす



安全衛生法に基づく 特別教育

防災実習の担架搬送。いざという時も落ち着いて行動できるように、繰り返し訓練を行う

学科



建物管理業界に必要な知識やノウハウを学ぶ。実技とあわせて習得することで、知識の定着を図り確かな技術力と柔軟な対応力をもつ人材を育成

就職支援



就職を目的に、自己分析から模擬面接まで実施。希望者には人事部スタッフが個別相談も行い就職に向けた受講生の不安を和らげる