

事業計画

開発

土地選定

設計

施工

検収・引き渡し

運営管理

修繕・改修

解体・廃棄



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12回は「CMサービス」のレポートをお届けします。

鹿島建物 CM サービス

近年、CM(コンストラクションマネジメント)のニーズは設計・施工フェーズにとどまらず事業計画や維持管理にまで広がりを見せている。鹿島建物はこれまでのCMの実績を活かして多様化・複雑化するニーズに応えている。

Challenge

Construction Management

**建物管理会社の
建設プロジェクトマネジメント**

to The key

展開 Expansion

The key word-01

プロジェクトの推進者にきく 建設プロジェクトにおける多様な課題を解決

コンストラクションマネジメント（以下：CM）サービスを提供するマネジメントサービス本部 CMサービス部は2009年に営業本部 プロジェクトソリューション部として創設され、これまで様々な施設の建設プロジェクトでサービスを提供してきた。鹿島建物のCMサービスの特徴と展望について菊池部長に話を聞いた。

広がりをみせる CM サービス

CMとはどのようなサービスですか。

もともとは建設プロジェクトの設計・施工フェーズに特化したマネジメント業務を指し、具体的には建設プロジェクトを合理的に進められるよう、発注者の立場で施工業者の選定や工事費の判断などを行うことをいいます。近年、それらの前段階である事業計画・土地選定や竣工後の運営管理フェーズまで、建設プロジェクトを総合的にマネジメントしてほしいという要望が増えています。

建設プロジェクトの推進役を務めるコンストラクションマネジャー（CMr）には各段階の専門知識をもってコスト・品質・スケジュールの最適化を実現することや、多くの関係者を取りまとめて効率的に情報を共有し、プロジェクト推進のための最適な判断を瞬時に実行能力が問われています。

プロジェクトの真のニーズを明確にする

鹿島建物のCMサービスの特徴を教えてください。

建物維持管理とリニューアルの専門技術を活かし、使用状況の調査と修繕計画の策定ができることです。また、様々な施設用途の経験に加えて設計・施工以外のフェーズも含めた総合マネジメントの経験もありますので、お客様のご要望に合わせた自由度の高いマネジメントサービスのご提供が可能です。

この2点の特徴をふまえ、当社のCMサービスのポリシーとしてはプロジェクトの真の課題を抽出することだと考えています。これまでサービスをご提供していくなかで施設の課題が明確化されていないケースが多くありました。そのため、当社のCMサービスは使用状況の調査をして何が課題なのかを分析することからはじまります。

BMを含めた総合マネジメントをめざして

今後、鹿島建物のCMサービスをどのように進化させたいですか。

まずはいままでの実績を活かして、さらにCMサービスを展開していくことが目標です。例えば近年自治体で課題となっている公共施設の老朽化に対しては、改修計画に当社のリニューアルノウハウを活かせるのではないかと考えています。

また、CMサービスはコミュニケーションのなかで生まれるお客様からのご意見・ご要望のニュアンスをしっかり読み取らなければ成功につながりません。今後あらゆる分野でAI導入やオートメーション化が進むなか、人にしかできない仕事としてニーズが高まっていくと感じています。そのためこれからは建設プロジェクトに関する幅広い知識をもってマネジメントのできる人材の育成に力を入れていきたいです。

さらに、当社の総合マネジメントサービスの観点からはCMサービスをきっかけにお客様との関係を構築し、運営管理のフェーズではBM(ビルディングマネジメント・メンテナンス)やPM(プロパティマネジメント)を通して建物価値向上につなげていきたいと思っています。



マネジメントサービス本部
CMサービス部
部長
菊池 信哉

鹿島建物のCMサービスの実績と未来

店舗建設マネジメント
「ガソリンスタンド」
全国に展開する1,000件以上の店舗建設マネジメント

店舗リニューアルマネジメント
「自動車販売ショールーム」
全国販売店舗リニューアルの基本企画・デザイン・CIマネジメント

大規模修繕マネジメント
「マンション」
修繕積立金を有効活用するため公平性・透明性を担保したマネジメント

施設保全計画策定支援
「公共施設」
施設の実態調査から改修更新サイクル、保全手引書の作成を支援

長寿命化計画策定支援
「学校」
建物の簡易劣化診断から長寿命化可否判断および改修計画を立案

建物更新基準策定支援
「生産工場」
全国の既存施設で使用する建物更新基準書の策定を支援

2001年

工場建設マネジメント
「医薬品製造工場」
各建設業者のノウハウを効率的に発揮させる統括業務

店舗建設マネジメント
「ホームセンター」
年間出店目標100店舗を実現するための組織づくり

2010年

病院建設マネジメント
「老健施設」
患者様の安全第一を考えた計画を立案した大規模改修マネジメント

2015年

店舗建設マネジメント
「ショッピングセンター」
3年間の改修スケジュールを立案しデザインの一歩を踏んだマネジメント

物流施設改修マネジメント
「物流倉庫」
全国に展開する500件以上の物流センター改修マネジメント

- AI社会
- マネジメント力の強化
- 公共施設の老朽化
- 2020年 公共施設の長寿命化サービスの強化
- 労働人口の減少
- トータルマネジメントサービスの提供

提案力 Proposal

The key word-02

プロジェクトレポート「Honda 建物更新基準書策定支援」 工場施設更新基準書の全国運用を支援

鹿島建物マネジメントサービス本部 CM サービス部は 2018 年から栃木県真岡市にある本田技研工業（株）パワートレインユニット製造部（以下：Honda）の生産工場における建物更新基準書の策定支援を行った。当プロジェクトに携わった福田グループ長代理に話を聞いた。

リニューアルのノウハウを生かしたコンサルティング

今回のプロジェクトのきっかけを教えてください。

Honda 様の生産業務部施設管理課は、事業所内各施設の維持管理関連業務を行っている部署です。今までは工場ごとに施設管理課のご担当社員が劣化診断や修繕計画策定を行っていましたが、全事業所で統一的に判断ができるよう 2018 年 7 月から建物更新基準書策定の検討を開始されました。



マネジメントサービス本部
CM サービス部
グループ長代理
福田 和史

施設管理課は保有施設に関して更新周期は定めていましたが、劣化度の判断基準と重要度を数値化した更新基準をどのように定めていけばよいか当社にアドバイスがほしいとの要請があり、支援を行うことになりました。

具体的なサポート内容を教えてください。

Honda 様の工場施設は、建物ごとに用途が異なります。さらに、同一建物内でも工場設備からの排気などの影響を受けやすい部位があり、劣化度が大きく異なっていました。建物単位での劣化度を判断しにくいことがご担当者様へのヒアリングから判明し、その後打合せを重ねた結果、部位ごとに判定された劣化度数の平均値により建物全体の劣化度を判断することにしました。

また仮運用として、作成した基準書を当社が実際に使用して Honda 様の各工場ごとに劣化診断を行いました。劣化度を判断するための要素が足りないと感じた箇所や人によって診断結果が変わってしまう文章のニュアンスなどを洗い出して、修正をご提案し完成まで支援しました。

今後の目標を教えてください。

当プロジェクトにおいては、全国の事業所でこの基準書の運用を開始してからも、改善策のご提案や運用のサポートができればと考えています。

また Honda 様のように全社的に施設の長寿命化を検討しているお客様は多いと想定されます。何から始めればよいのかわからないというような漠然とした課題を抱えるお客様に対して、本プロジェクトの経験を活かしてご提案や支援を行ってまいります。

Interview

建物更新基準書の策定にあたっては“新入社員でもわかる”ことをコンセプトにしていました。図を多く取り入れたり文章の書き方を工夫したりするなどの苦勞がありました。鹿島建物さんには当工場の状況をしっかり理解したうえで劣化診断書の耐用年数の調査や基準書の仮運用をサポートしていただきました。



本田技研工業株式会社
パワートレインユニット製造部
内山 伸吾 様



本田技研工業（株）建物更新基準書策定プロジェクトメンバーのみなさま



本田技研工業（株）パワートレインユニット製造部 生産工場



建物更新基準書を使用し劣化診断を行っている様子



プロジェクトの打合せ風景



建物更新基準書