

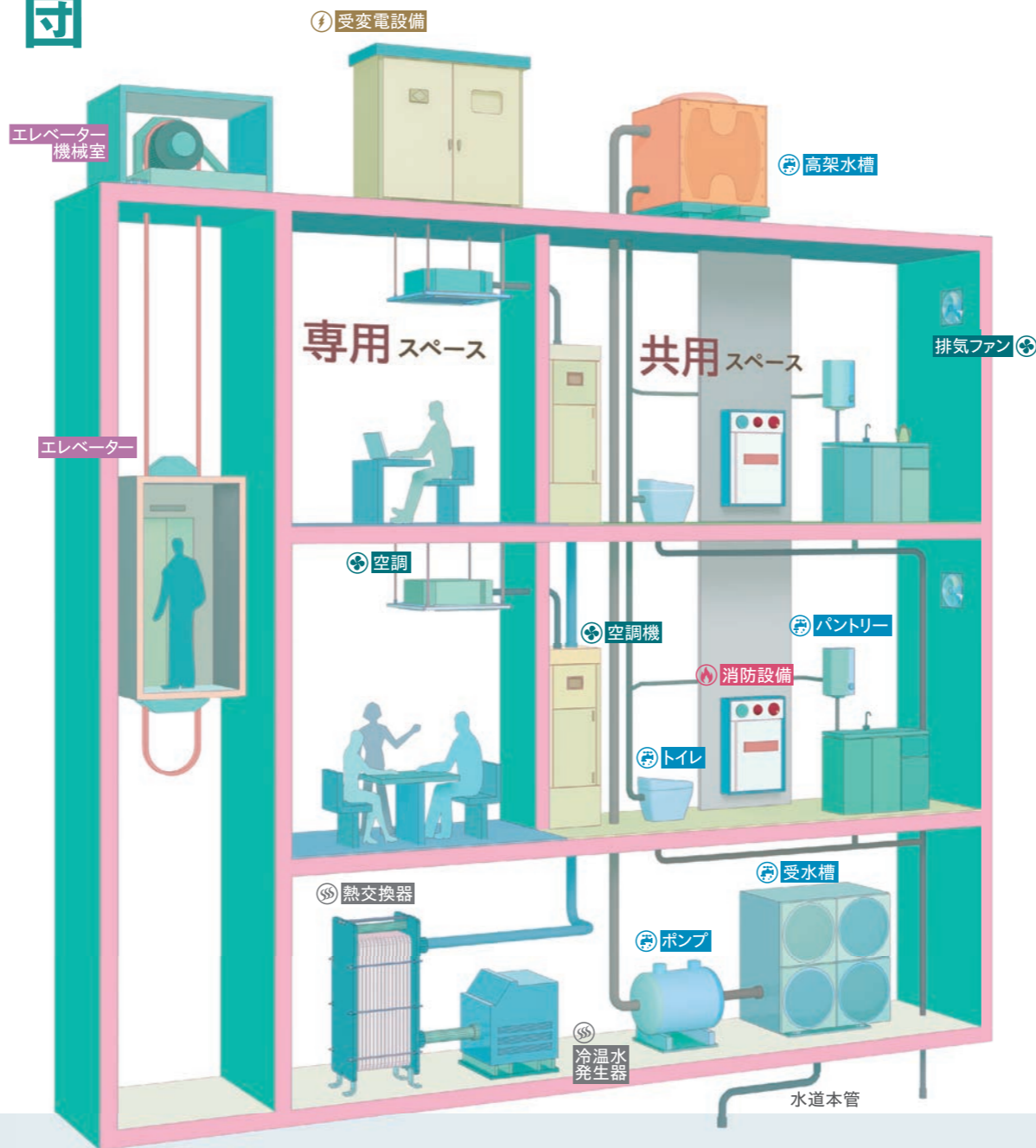
# 設備管理

## 鹿島建物の根幹

1985年、鹿島建設の建物管理専門会社として鹿島建物総合管理（以下、鹿島建物）が設立された。設備管理を皮切りに清掃、警備、各種マネジメントへと業務を拡大してきた。総合管理会社として社会ニーズに応じた新サービス提供や技術開発を繰り返し成長するなかで、建物管理業務の基本である設備管理業務でも、日々高度化する建物への対応をつづけている。利用者に快適な環境を提供する高い技術力を誇りに、社員たちは日々の業務に向き合っている。



# 設備管理の専門家集団



⊕ 衛生
⊕ 空調
⚡ 受変電
🔥 防災
⊕ 熱源



## 建物の心臓を動かす、まもる

建物の構造において、設備は快適な利用のための最も重要な要素である。利用者が「暑い、寒い、じめじめする」と感じることはないように、水道やトイレの水が常に安全・衛生的であるように、エレベーターが途中で止まらないように、設備が正しく動いていなければならない。普段利用者が目にする機会は少ないが、建物内には多くの設備が存在し複雑につながりあっている。設備員はそれらすべてを把握し、定期的な点検を行って正常な状態を保っている。また、天気や利

用者数などで日々変化する建物内の状況をタイムリーに把握し、最適な調整を行っている。高圧電源の扱いなど専門資格必須の分野もあり、関連法規に基づいた正しい知識と判断力も必要である。

## 設備にも建築にも詳しい

鹿島建設のグループ会社として、「建築にも詳しい」と頼りにされることは鹿島建物の強みである。建築の知識があることで、トラブルの原因をより広い視点で考察し、迅速・的確な対応につなげることができる。設備はもちろん、建築につ

いての知識を深めるための教育プログラムも展開している。

## 技術で頼りにされることがモチベーション

「設備管理担当者は建物の構造と設備のクセを熟知し、磨いてきた技術力で『どんなトラブルにも対応するぞ』という気概をもって管理にあたっています。お客様と建物のために専門能力を発揮することが社員の最大のモチベーションで、自分の担当現場にこだわりと愛情をもって、という印象をもちます」と大規模複合施設の現場所長は語る。

## 技術力を徹底的に磨く 鹿島建物 研修センター

東京都墨田区の両国駅から徒歩3分の研修センターは、社員の技術力向上を目的として設立された。各教室には実際に稼働する設備が設置されている。一部の設備は外装が取り外されていて、通常見ることができない機器の細部や動きを見て学ぶことができる。大規模施設の所長経験者などのベテラン講師陣が新入社員・中途入社社員や資格取得希望者に向けて講義を行い、専門性の高い知識と技術を伝授する。



## 2つの管理形態

### 常駐管理

24時間365日、常に管理

**大規模施設に対応**

常駐管理では、設備員は1つの施設に専属となる。複数名の担当者が在籍し、シフト制で管理にあたる体制が多い。規模が大きく管理範囲も広い商業施設や、厳密な温湿度管理が求められる美術館や研究所、施設の稼働時間が長いオフィスビルや学校などは常駐管理が必要となり、夜間の機器監視や警備および設備運転の対応が必要な施設は、24時間体制で管理事務所を稼働させている。

**お客様とのコミュニケーションを大切に**

常駐管理事務所の担当者は、「常駐管理はお客様との日々のコミュニケーションが最も重要だと思います。月次報告では書類を渡すだけでなく、必ず口頭で補足説明をしています。さらに、日々の些細な会話からでも建物の状態の変化やお客様のニーズをくみ取ることができるように常にアンテナを張り、日常の管理で気になることがあればすぐに相談しています」と話す。



### 非常駐管理

1名の社員が複数物件を担当

**専門知識でお客様をサポート**

「日々の機器の運転や清掃はできるが法定点検はお願いしたい」「機器のチェックのため定期的に訪問してほしい」などの条件やニーズに対しては、非常駐管理で対応するケースが多い。10棟程度担当している非常駐管理担当者もいて、一日に複数件の現場を巡回している。緊急対応業務が発生した際は副担当者や支社・営業所の担当部門と連絡を取りながら迅速な対応を心掛ける。

**専門部隊と連携し、最適解を考える**

省エネやBCPなど、お客様のニーズは多様化し、施設のリニューアルやバリューアップを相談されることも多い。鹿島建物には本社に各分野の専門部署があり、支社・営業所を通じて本社と連携しながらシステムの導入や管理手段などを提案する。非常駐担当者は、一時的なトラブル解決にとどまらず、長期的な建物経営視点をもって、最適な方法をお客様とともに考えることを常としている。

