

鹿島建物の 管理実績

鹿島建物は全国2,700棟、
様々な用途の施設の管理を行っている。
建物一つひとつに向き合う「誠実な姿勢 Heart」と
いかなる条件でも適切な管理を行う「技術力 Technology」を
取り合わせて高品質な管理を実現している。



鹿島建物の強みが 2,700の実績をつくる

ゼネコンのグループ会社だからその実績

鹿島建物では、鹿島建設が施工した物件の管理を担当するケースも少なくない。技術的な連携を期待され、研究所や生産工場といった高い専門性が求められる施設の管理を任せられているのは、ゼネコンのグループ会社ならではの特色といえる。最近では設計・施工の初期段階から参画することで、さらにスムーズな建物の運営とライフサイクルコスト低減をめざす取組みも行われている。このようにさまざまな施設の管理経験を積むことで、複数の用途からなる複合施設の管理を手がけることができるのも鹿島建物の強みである。

建物をまるごとマネジメントする

鹿島建物が行うのは設備管理だけではない。警備や飲食などの専門会社を取りまとめて得意先の窓口となる統括管理業務や、建物の収益性向上を図るPM（プロパティマネジメント）業務などで、建物を総合的にマネジメントしている。これによって建物全体の状況を把握できることから複合的な視点で修繕計画を立てられるなど、管理の適正化と品質向上につながっている。

Heart

建物管理はサービス業

鹿島建物には「建物管理はサービス業」という理念がある。物件の担当者は、この理念にもとづきお客様との密なコミュニケーションを心がけて、潜在ニーズの発見につなげ、さらなるサービスを提供することでお客様の利便性や快適性の向上に努めている。

オーダーメイドの管理をめざして

建物は、築年数や使用頻度、主要用途などの条件が全て異なるため、同じ状態のものは一つとして存在しない。最適な管理を行うためにはその建物に合わせた柔軟な対応が求められる。担当者は設備管理の方法を建物の条件・状態を踏まえて検討し、建物に合わせたオーダーメイドの管理を心がけている。

Technology

建物の構造や内装の知識を兼ね備えた管理技術力

総合的なサービス提供を掲げる鹿島建物は幅広い知識や技術が求められるため、社員教育に力を入れている。研修センターでは実機を動かしながら設備機器の仕組みや対応方法について学ぶとともに、鹿島建設のグループ会社として建物の構造や内装などに関する研修プログラムが用意され、設備機器に偏らない知識を持つ人材を育成している。

データ活用で管理品質の向上をはかる

鹿島建物では建物の管理情報をデジタルデータとして蓄積する取組みを業界に先駆けて実施しており、特に「CAFM」*のデータ蓄積量は業界トップクラスを誇る。そのほかにもAIを活用した建物管理を積極的に進め管理精度の向上、均質化を図っている。

* 建物の不具合情報、業務依頼情報、契約管理情報などを一元的に管理するシステム

鹿島建物が管理する施設

iDC インターネットデータセンター



インターネットに特化した設備サービスを提供する建物のこと。建物内には複数のサーバが設置されている。オーバーヒートを防ぐための空調管理や、安定した電源供給が求められる。

展示場

催事に合わせた会場の照明や空調、音響に関する詳細な計画に対応。場合によっては改修工事を行う。催事当日は人流に合わせた適切な空調管理や照度調整など柔軟に対応する。



◎横浜国際平和会議場/パシフィコ横浜 (神奈川県)

病院



◎那須赤十字病院 (栃木県)

感染予防などを目的とした病院特有の清掃基準や方法に則って対応する。医療廃棄物処理も行う。

生産工場

製薬や食品製造においてはGMP**が定められていることもある。設備管理や清掃もそれに準じて行う。
* Good Manufacturing Practice. 原料入荷から製品の出荷までの過程で安全・品質を保つための規範



◎大正製薬大宮工場 (埼玉県)

物流

1棟を複数の事業者が使用するマルチテナント型物流施設では、設備管理だけでなくテナント対応などの運営業務を行う場合もある。



◎GLP三郷Ⅲ (埼玉県)

複合施設



◎HANEDA INNOVATION CITY (東京都)

オフィスやホテル、商業施設等の複数の用途が併設するため管理区分が複雑となる。法的性、権利関係、管理の効率化を考慮した管理運営を行うために計画段階から参画することもある。

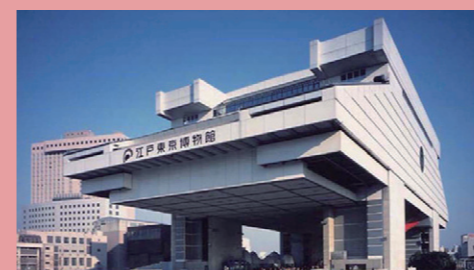
学校

利用者が多く、稼働率も高いためスピード感のある緊急対応が求められる。大学は広い敷地内に複数の建物が点在することもあるため、設備員間での密な連携が求められる。



◎名城大学 (愛知県)

博物館・美術館



◎東京都江戸東京博物館 (東京都)

快適に鑑賞するための環境づくりと所蔵室の適切な管理を行う。企画展開催によるレイアウト変更やその日の来場者数で状況が変わるなか、館内のセンサーだけに頼らず、その場に足を運び温湿度状況を把握し調整を繰り返す。

研究所

研究内容によっては室内温度・湿度が条件とされており、それを確実に維持しつづける必要がある。実験設備の搬入に伴う動線の確保や電気の使用量の上限・下水処理方法に関する相談に応じる。



◎資生堂グローバルイノベーションセンター (神奈川県)

「美術の拠点」を 総合サポート

国立新美術館は、コレクションを持たない
アートセンターとしての役割を果たす新しい美術館である。
約1万4,000平方メートルの展示室を生かした
多彩な展覧会の開催や美術に関する資料の収集・公開を行う。
鹿島建物は、2006年から国立新美術館の統括管理と設備管理業務を
担当し、植栽管理、受付、テナント対応など
施設運営に関わる業務の総合マネジメントを行っている。
国立新美術館管理事務所の中野統括所長と
本間管理事務所長に話を聞いた。

美術品をまもるための設備

貴重な作品を扱う美術館内において特に厳しい管理が求められるのが温湿度である。国立新美術館では、高精度な監視センサーや約150台の空調機などによって温湿度を一定に保っている。
「館内の温度は常に定められた数値の±1度、湿度は±5%を保っています。また、監視センサーのメンテナンス回数を自主的に増やす、基準を厳しくするなどして大切な美術品をまもります」と本間所長は話す。

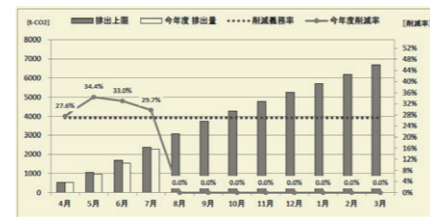
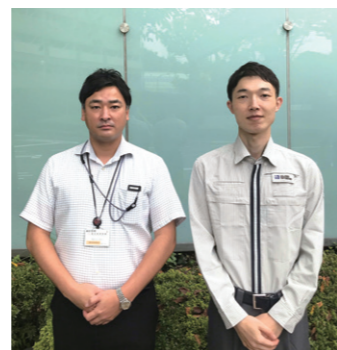


国立新美術館

所在地: 東京都港区六本木7-22-2
管理開始: 2006年6月
管理内容: 統括管理、設備管理業務
管 轄: 首都圏南支社
主要用途: 美術館

首都圏南支社
国立新美術館管理事務所
統括所長
中野 覚太

首都圏南支社
国立新美術館管理事務所
管理事務所長
本間 真



CO₂排出量に関するグラフ。鹿島建物が総合的な省エネサポートを行っている



「イクムラレイコ 土と星 Our Planet」展示風景 / 2019年 国立新美術館 撮影: 志摩大輔

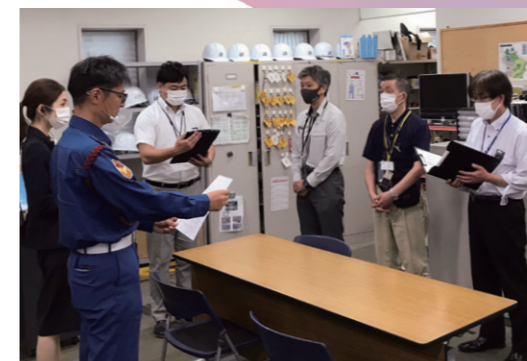
多数の関係者を取りまとめる

国立新美術館の管理・運営業務はJVで受託しており、鹿島建物はJVの代表企業として統括管理業務を行っている。統括管理の難しさについて、中野統括所長は次のように語った。「企画展の規模にもよりますが、多いときで約120名のスタッフを取りまとめています。美術館の運営会社と頻りに打ち合わせを行うほか、企画展の共催者やテナントとやりとりをしますが、その人の立場で考え、話を聞くことを常に意識しています」

美術品保護と快適性の両立

館内のほとんどのエリアでは、床から冷暖房の風が送られてくる床吹き出し空調システムを採用している。

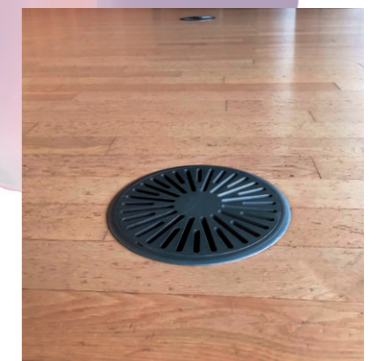
「国立新美術館は一般的なオフィスビルなどと比べて天井が高いので、天井に吹き出し口を設置するとかなり強い風を送らなければなりません。しかし床から風が吹くシステムを採用することで風量を抑えられ、効率のいい温度調節を行っています。また空気中を舞うほこりを減らせるため、美術品をまもることもつながっています」
美術館の管理には独自の制約も多く、貴重な作品の管理を行うために求められるレベルも高い。中野統括所長は国立新美術館の管理に誇りをもって従事しているという。
「日本有数の美術館を自分たちの手でまもる、という想いで日々の業務にあたっています。作品と来館される方の両者にとって最適な環境は何かを考え、国立新美術館ならではの管理をこれからも追求したいと考えています」



管理・運営業務を担うJVは7社8セクションで構成され、そのうち6セクションが常駐している



温湿度監視センサー点検の様子。展示レイアウトにあわせてセンサーの移動を提案することもある



床吹き出し空調システムは劣化が早くなりやすいため、こまめな点検が必要