

40周年記念
BM ACTIONエピソード募集特別企画

連携

鹿島建物は社員に向けた行動指針「BM ACTION 2030」を策定しています。「ACTION」の業務への展開を通じて、お客様の満足や社員のやりがいを生んだエピソードを紹介します。

渡邊 英斗

チームワークで実現する 新しい時代のエリア管理

建物管理業界では、労働力不足や人件費の上昇を背景に
限られた人材での効率的な運用が求められている。

その課題に向き合い、提案を重ねながら
新しい管理のかたちを現場で実践している
入社三年目の若手プレイヤーを紹介する。

ひとつの提案が
波及効果を生む

エリア管理という新しい挑戦が生んだ手応え

2年目には、支社の上長とともに「エリア管理」という新しい管理手法の提案に携わりました。人手不足や属人化、人件費の上昇といった課題に対し、従来の「建物ごとに人員を固定配置する」管理に代わり、エリア内で必要な時に必要な人材を柔軟に配置することで、効率化とコスト抑制の両立をめざす仕組みです。

提案にあたっては、エリア管理による効果を数値で示しながら、竣工以来見直しが行われていない物件も含め、現状を丁寧に説明しました。単なるコストの話にとどまらず、持続可能な管理体制としての意義をご理解いただくことを意識しました。

特に印象に残っているのは、ビルオーナー様だけでなく、テナント様一件一件に直接説明に回った経験です。常駐する設備員の人数が変わることへの不安も想定していましたが、多くの方に前向きに受け止めていただき、エリア管理のトライアルへと進むことができました。

この取り組みは社内でも共有され、他物件への展開も進み始めています。まだ改善すべき点がありますが、現場の課題に対してデータをもとに提案し、それを実際の運用につなげることができた経験は、自分にとっても大きな挑戦であり、確かな手応えとなりました。

※＜エリア管理＞

一定のエリアを定め、エリア内の複数の建物をチームで管理する。必要に応じて拠点から遠隔監視や操作を行い、担当者が駆けつけて対応する。人手不足への対応や属人化の解消、コスト抑制に加え、緊急時の対応力向上にもつながる

渡邊 瑛斗

東京支社 建物管理1部
赤坂エリア

略歴

2024年 4月 鹿島建物 入社
2025年 4月 首都圏中央支社 非常駐管理
2026年 4月 東京支社 非常駐管理

現場経験から提案へつながる経験

入社3年目の現在は、非常駐管理としてオフィスビル3物件を担当しています。日々の巡回や点検を行いながら、報告書作成や見積もり対応を行っています。原状回復や電灯のLED更新といった工事提案も任されており、「ただ設備を点検する」だけでなく、「この建物にとって何が最善か」を考え続けることが求められていると感じています。

1年目のOJT研修では大規模施設に常駐設備員として配属され、設備管理の基礎を学びました。2年目からは支社勤務となり、現場対応に加えて提案業務にも関わるようになりました。上司とともに提案書の作成やお客様への説明を経験するなかで、提案に必要な視点や伝え方を身につけることができ、現在の業務にも生かされています。現場と向き合いながら提案にも挑戦できていることが、自分の成長につながっていると実感しています。



チームで変える これからの建物管理

挑戦を支える環境と次の一步

エリア管理の考え方は現場にも生きていて、自分の担当物件だけでなく、他の物件へ行ったり、逆に応援に来てもらったりと、チームで動きやすい環境になってきています。「非常駐＝一人で完結する仕事」から、複数人で支える仕事へと意識が変わりつつあります。複数の視点で建物を見るようになったことで新たな気づきが生まれ、私が引き継いだ物件でも新たな提案につなげることができた経験は大きな自信になっています。

一方で、現場対応をするなかで自分の知識不足を痛感する場面も多くあります。まずは設備管理の基礎をしっかりと固め、トラブル時にも自分で判断し、説明できる力を身につけたいと考えています。そして将来は後輩を支えられる存在となり、エリア管理の考え方も広げていきたいです。

こうした挑戦ができてるのは、先輩の存在が大きいと感じています。優しくて安心できるだけでなく、信頼して仕事を任せてくれるからこそ、前向きに取り組んでいます。これからも人と人との関係を大切にしながら、「この人に任せてよかった」と思っていただけよう、業務に向き合っていきたいです。

上長からのメッセージ



東京支社 建物管理 1 部
赤坂エリア
エリア長 森浦 慶太

3 年目とは思えないほどの成長を見せており、その分、上の年次の社員に任せるような業務を担ってもらう場面も増えています。それでも常に前向きに取り組み、エリア管理の普及に向けて主体的に動いている姿は非常に頼もしく感じています。お客様への提案資料も工夫を重ねながら作成しており、提案力も着実に向上しています。今後はさらに視野を広げながらの活躍を期待しています。