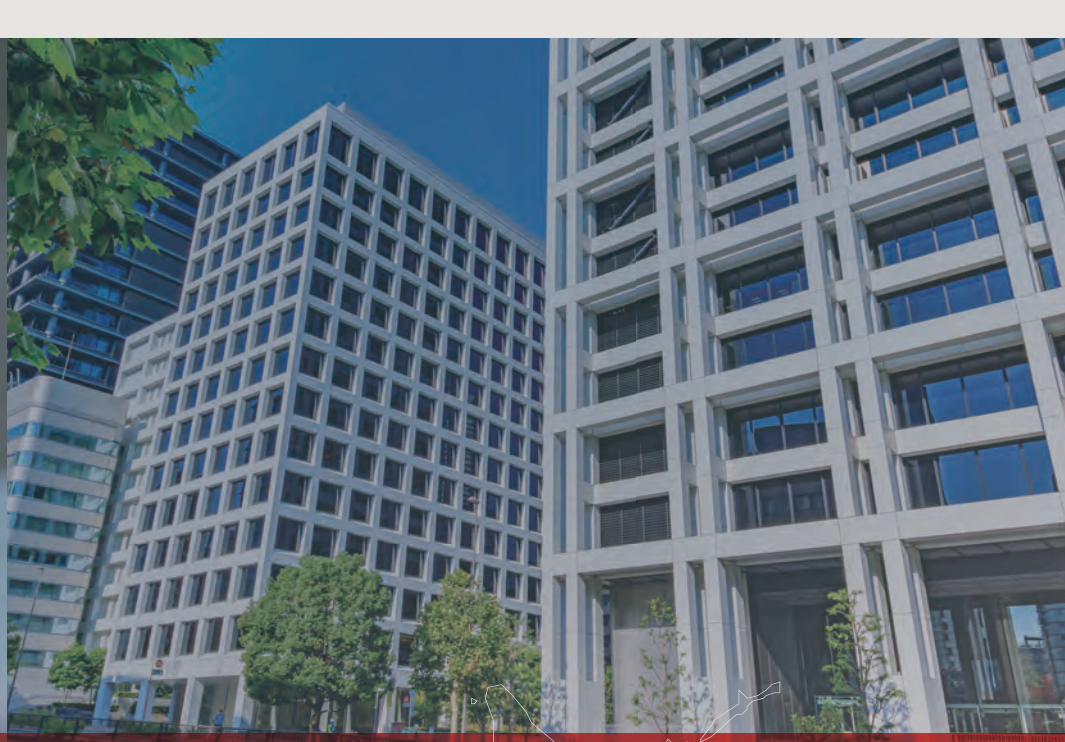




The
Front Line

エリア管理で実現する 新時代の建物管理

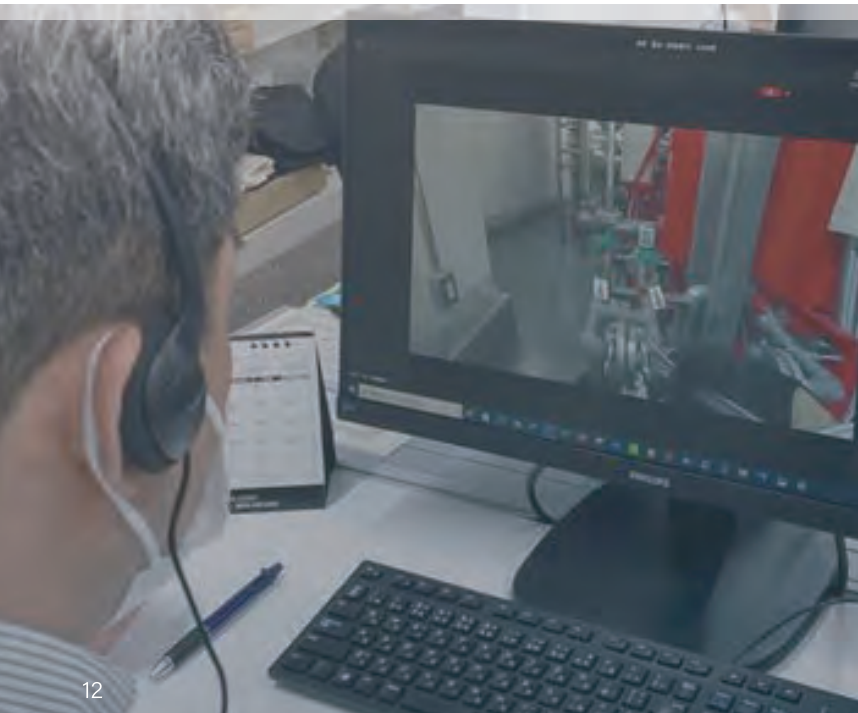
建物管理業界では、労働力不足や人件費の上昇に伴い
限られた人材で効率的な運用が求められている。
属人化の解消や働きやすい環境づくりをめざし
現在、鹿島建物では首都圏や関西エリアを中心に
「エリア管理」の導入が進められている。
新たな建物管理の仕組みを構築し
建物に関わるすべての人の幸せを実現していく。

KAJIMA
TATEMONO

HYOGO
KAKOGAWA
KOBE

OSAKA
MIDOSUJI

TOKYO
AKASAKA
GOKOKUJI
and more...



社会問題の解決に貢献するフレキシブルな建物管理

<人手不足解消>

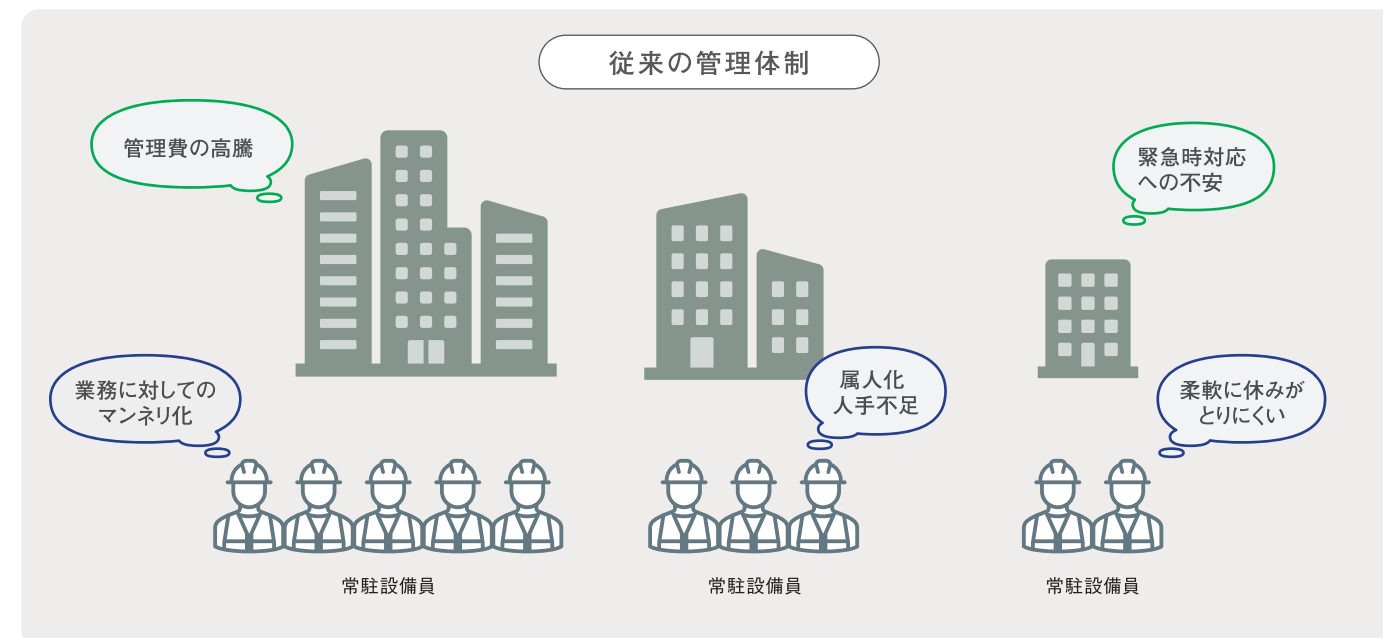
エリア管理とは、「特定の建物ごとに決まった人数を固定的に配置する」という形式に代わる、新しい方法である。この方法では、必要なときに必要な人数を配置するという柔軟な仕組みを採用している。例えば、これまで1棟に3名のスタッフを常駐させていたものを、1名に減らし、必要に応じてエリア内の他のスタッフが駆けつける形で対応する。これにより、複数の物件を少人数で効率的に管理することが可能となり、一定の管理品質を維持しつつお客様のコスト削減に貢献している。

<緊急時対応>

災害などの緊急時の対応においても、エリア管理は強みを発揮する。各建物の設備やシステムについて理解したスタッフが増えることで、緊急時に即戦力となる複数のスタッフを派遣できる体制となっている。

<柔軟な働き方とスキルの広がり>

エリア管理は働き方にも柔軟性をもたらしている。チームで複数の物件を担当することで、物件ごとのメンバー内でのシフトに比べて休暇が取得しやすくなるほか、建物ごとに異なる設備機器や施設運用ルールに対応することで、幅広い知識やスキルを身につける機会が増える点もメリットの一つである。



<エリア管理を支えるDX>

このエリア管理のシステムを支えているのが、デジタル技術だ。各建物とエリアコントロールセンター（ACC）を遠隔監視システム（KVM）でつなぎ、中央監視盤の遠隔監視や発停を可能にすることで、業務の負担を軽減している。また、iPadやCAFMアプリ、ウェアラブルカメラといったツールの活用により、点検作業が効率化され、作業時間を短縮している。

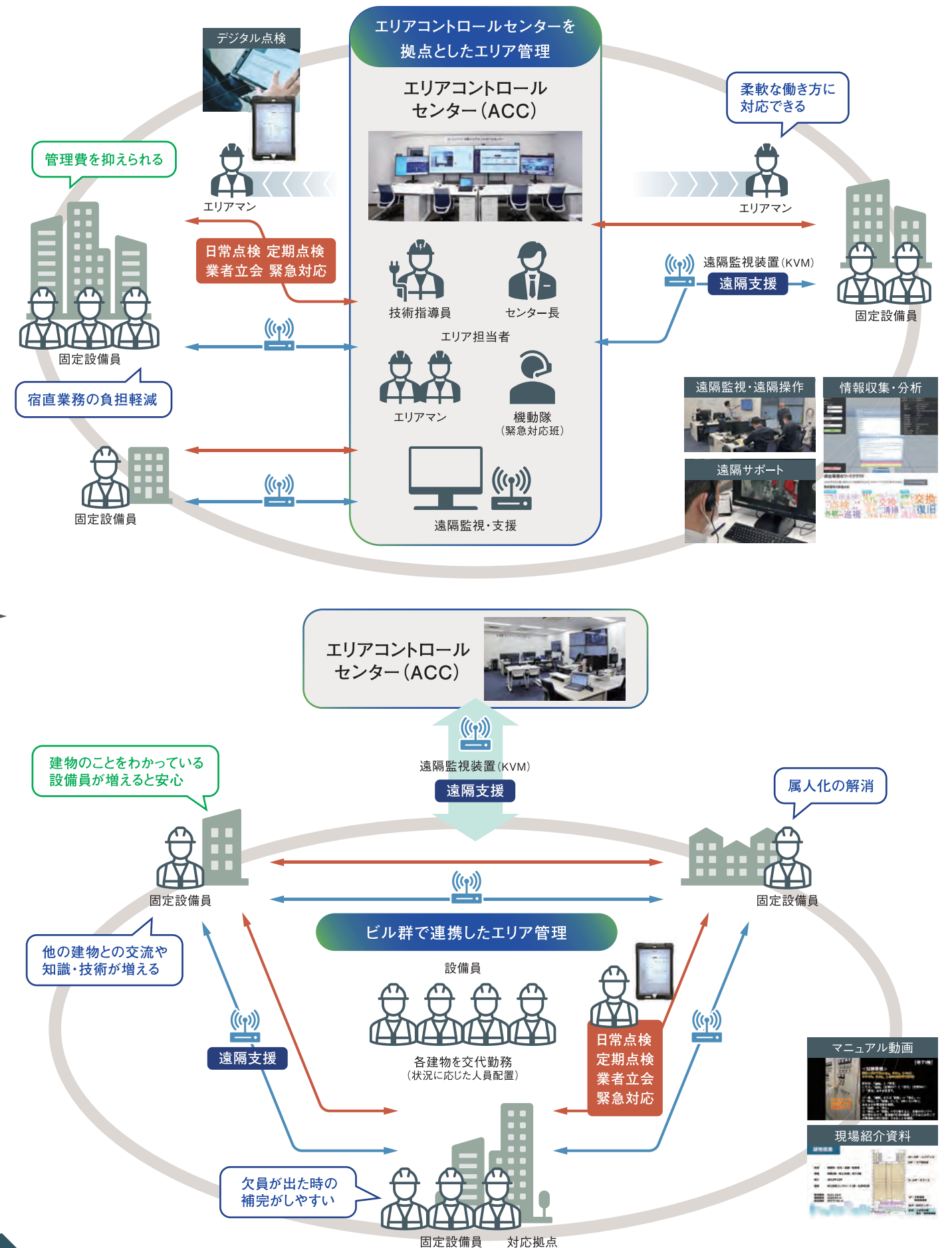
このように、エリア管理は業務の効率化やコスト削減を実現するとともに、属人化の解消や柔軟な働き方の実現をめざす新しい管理手法である。今後は、対象物件をさらに拡大し、エリアの特性に応じた持続可能な体制の確立をめざしていく。



ウェアラブルカメラや会議システムを利用して、エリアコントロールセンターからサポートを受ける

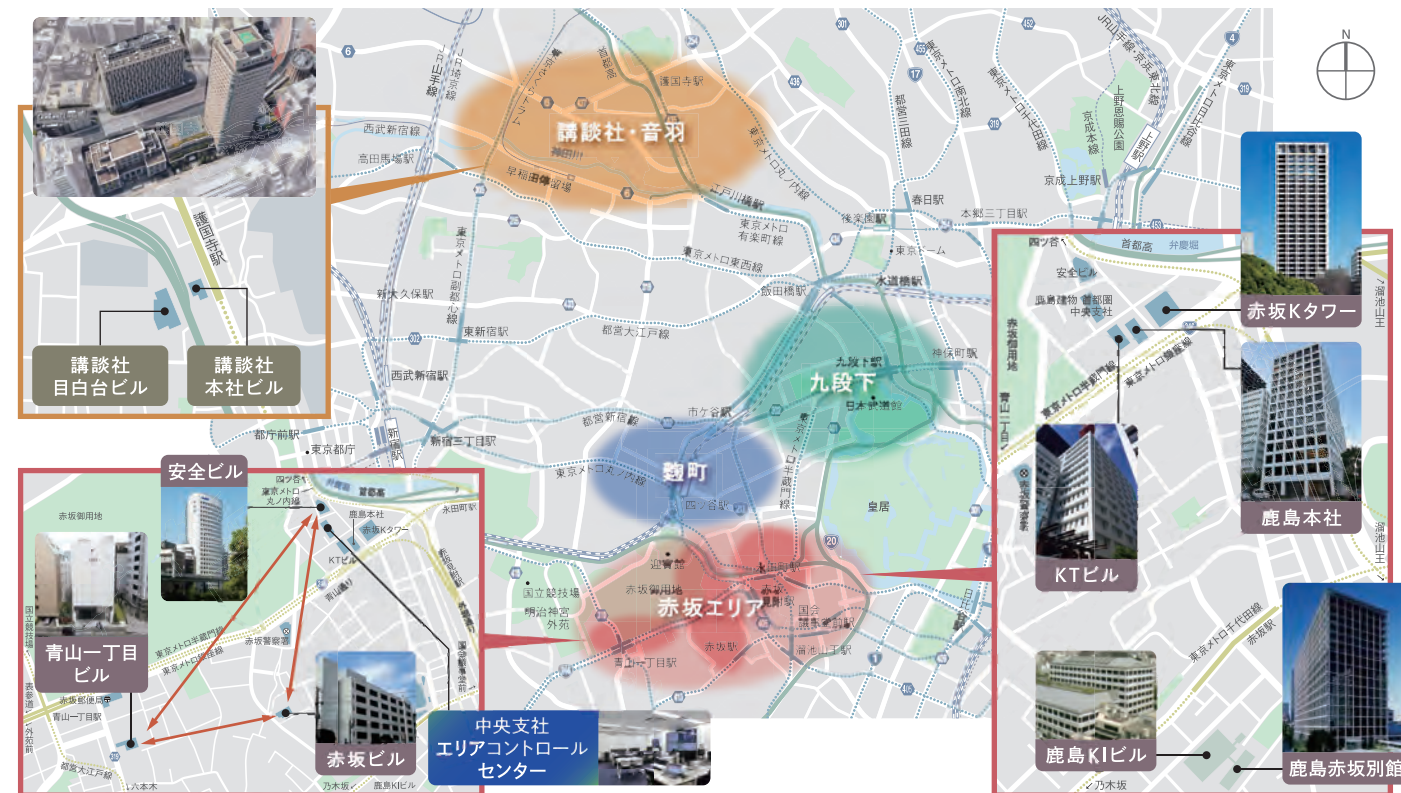
エリア管理の概略

一定のエリアを定め、エリア内にある複数の建物をチームで管理する。必要に応じて、エリア内の拠点から遠隔監視や操作、エリア担当者が駆け付けて点検や対応を行う。





40年前の1986年、鹿島建物は複数の建物を遠隔地から一括管理するビル群管理システムを開発。近年の技術革新により実運用が本格化し、現在は関西と首都圏が主体となってエリア管理に取り組んでいる。



関西

御堂筋をモデルケースに 関西エリアに拡大中

関西では2018年からエリア管理導入に向けて動いています。まずは武田御堂筋ビル、オービック御堂筋ビルでの運用を開始し、現在は4物件を大阪エリアコントロールセンター（ACC）で管理しています。

これまでの管理方法ではどうしても人件費がかさみ、効率的な業務運営とは言えませんでした。さらに、特定の現場に人を固定配置するため、属人化が進み、担当者が退職や異動となると、その後の業務運営に支障が出るリスクがありました。そこで導入したのがエリア管理です。

エリア管理を構築するにあたり、まずは業務内容の見直しを進めました。これまでは、当社以前の管理会社から引き継いだ点検業務をそのまま習慣として続けているところも多く、「本当に必要な業務なのか」という視点が欠けていました。そこで業務を洗い出し、適切な点検の内容・回数を検討しました。それによって、業務時間の短縮、効率化が実現し、1つの建物に全員がずっと常駐する必要がなくなりました。

お客様からも評価をいただいております。兵庫県の加古川（2025年）や神戸（2026年開設予定）など、エリア管理を展開する地域を増やしています。

ただし、エリア管理には課題もあります。まず、エリマンが行き来しないといけなため、およそ3km 圏内に物件がまとまっていることが重要です。現時点ではまだ物件数が少なく、大幅な収支の改善には至っていません。物件数やサテライトのACCを増やし、効率的に管理することで、収益性を高めていく計画です。

また、大規模災害時に人員を割いてくれないのではないかと、お客様の不安も課題の一つです。これに対しては、Nadiss[®]*1 で建物の状況を把握し、優先順位をつけて対応するなどの対策を講じています。

エリア管理は新時代の建物管理の軸になります。DXの進展や現場の工夫によって、さらに成果が見えてきています。この管理方法をさらに発展させ、関西エリアでの成功事例や課題を全国に共有・展開していくことが今後の目標です。

関西・四国支社 大阪営業所
大阪エリアコントロールセンター
センター長 三好 大樹



首都圏

DXを活用した 「作業の見える化」で属人化防止

首都圏におけるエリア管理の歴史は、2017年に鹿島本社ビル群（鹿島本社ビル、KTビル、赤坂別館、KIビルの4棟）で群管理を導入したことから始まります。2024年にはさらなるエリア管理普及をめざして、首都圏として初めてとなる中央ACCが立ち上がりました。現在は、鹿島本社ビル群に赤坂Kタワーを加えた5ビル管理や、ACCを拠点にした赤坂周辺ビルのエリア管理、講談社音羽エリアなど、複数エリアで展開しています。

従来の建物管理は、それぞれ担当の建物の管理に手一杯で、隣接する建物であっても管理スタッフ同士の交流はあまりありませんでした。しかし、エリア管理の導入によって人材のフレキシブルな配置や交流が可能となり、緊急時のバックアップ体制の充実や設備不具合の早期解決、知識及び技術の共有・向上といった利点が生まれています。

エリア管理を開始するにも、建物ごとに設備や仕様、書類のフォーマットや館内ルールが異なるため、体制構築には時間を要します。効率的にエリア管理を進めるために、現場紹介資料や360°VRの作成に取り組んでおります。特に効果を発揮しているがマニュアル動画の作成です。動画を活用することで、いつでも視覚的に作業内容の確認が可能になり、教育や業務

にかかる時間を大幅に削減できるようになりました。動画の編集はMicrosoftの「Clipchamp」を利用しています。私自身、動画の編集やパソコンには疎かったのですが、まずは自分たちからチャレンジしていこうという気持ちで作り始めました。

その他にも、新たな非常駐管理手法（チーム管理体制）の確立をめざし、中央ACCでは独自の業務フローシステムを開発して運用を進めてきました。現在も課題や改善の余地は残されていますが、さらなる体制の構築に向けて取り組んでいます。

エリア管理は、これからの建物管理のスタンダードになり得る挑戦です。中央ACCにて取り組んできた様々な手法を展開していき、より柔軟で持続可能な管理体制を実現していきます。

首都圏中央支社
中央エリアコントロールセンター
センター長 石谷 拓治

