

# BT FIELD

2024  
Winter  
No.4



請負工事でまちづくりを支える



支店社員が現場で作業進捗や仕上がり品質を点検  
※撮影のため、仮設物の一部を移動しています。

*BT Front Line*

## 請負工事でまちづくりを支える

～メンテナンスと工事の両輪で、ご期待を超える貢献を～

「安全に、快適に、建物・設備をご利用いただきたい。いつも、そしていつまでも」  
こうした思いから、ビルテックが維持管理と共に手掛けているのが「請負工事」です。  
建物のライフサイクルに深く関わることで発揮できる価値を磨き上げ、  
お客さまの期待を超えた「真のパートナー」を目指す取り組みをご紹介します。

### 建物・設備を熟知する強みを生かして

JR東日本グループの建物維持管理を担う当社では、維持管理業務で発生する各種修繕工事や、お客さまのご要望に基づく改良工事においても確かな実績を積み重ねてきました。

会社設立当初は小さな修繕工事が中心でしたが、徐々に規模を拡大。今では数千万円、数億円規模の修繕・改良工事などにおいてもご指名を頂けるようになりました。JR東日本各支社からのご依頼は、そのエリアの支店が担当。グループ会社からのご依頼は、駅ビル等事業所を窓口、支店工事部門・本店建設部が分担して工事を担

当しています。

当社最大の強みは、日々の維持管理業務を通じて建物・設備の状況を熟知していること。積み上げたデータや現場経験に基づくご提案で、計画策定からお客さまをサポートし、ご要望をかなえる工事を実現しています。

障害予防調査で得た情報・ノウハウを工事にフル活用できることも当社の特長です。特殊機器による検査で発見した建物内部の老朽化対策を、他の工事と合わせてご提案し、効率的な施工につなげた事例もあります。

工事を終えても「関係終了」とはなりません。その後は維持管理担当チームが責任をもって引き継ぎ、そこでの知見は次の工事へと活かされていきます。



- ①作業内容をチームビルテックで確認後、全員で「安全、ヨシ！」
- ②2024年3月着工の東北新幹線くりこま高原駅本屋外壁改良その他工事。老朽化対応として、笠木の交換・塗装などを3カ年かけて実施予定
- ③仙台支店 工事課 橋総括主任
- ④仙台支店 工事課 菅原主事(盛岡支店兼務)

## 各所と連携し、多彩なご要望に応える

当社の主な実績として、まず挙げられるのは駅舎の修繕工事です。新幹線駅の外壁改良工事や、一部自治体財産を含む駅舎修繕工事も手掛けています。オフィスビルや駅ビルでは、修繕工事や設備更新工事が中心です。このほか、テナント入れ替えに伴う改修工事や大規模な改装工事も増えてきました。無人駅の新築設計・施工、社宅のリノベーション、病院や認定こども園の改装工事など、ジャンルも規模も多岐にわたります。

鉄道関連の工事では、建築・機械・電力・通信の専門系統との連携が不可欠です。各系統と綿密に調整しながら、安全に、工期通りに進むよう、指揮を執るのが当社の役割。これを支えるのは、鉄道工事に精通した協力会社との強固なネットワークです。

オフィスビルや駅ビルの工事では、入居企業の業務への支障を最小限に抑えなければなりません。多種多様なニーズへお応えするため密なコミュニケーションを取りながら、夜間・休日作業を含む柔軟な対応で、安全・安心・快適に細心の注意を払いつつ施工をしています。

## まちの顔となる「駅」を未来につなぐ

現在もさまざまな工事が進行中ですが、その一つが仙台支店の「東北新幹線くりこま高原駅本屋外壁改良その他工事」。設備更新に合わせてメンテナンスの省力化および長寿命化を図るため、工事課の橋浩二さん、菅原長昭さんが中心となり、16社を超える協力会社と共に外壁改良や笠木交換、玄関上部大型デザイン窓の補強工事などに当たっています。

お子さまからご高齢の方まで、幅広い層のご利用がある東北新幹線くりこま高原駅。首都圏と東北地方を結ぶ大動脈です。万が一にも運行に支障がないよう、JR東日本さまと綿密に協議し、お客さまの安全で快適なご利用を最優先とする工事計画を立案・実施しています。

「安全と品質を守るためには、当社、協力会社の工事管理者、作業員、交通整理員など、関わるスタッフ全員の目線合わせが大事です。朝・昼礼での確認、作業中の声掛けなどを通して安全意識の徹底を図り、日々の業務に当たっています」と橋さん。高所作業が多く、安全帯を使用する場面も多いため、こまめな声掛けを意識しています。

ビルテックの請負工事 幅広い実績、多彩な現場



- ⑤ 検査センターが特殊機器を使って建物の状態を調査。調査結果の分析から修繕計画や工事のご提案につながることも
- ⑥ 駅舎の改築工事等をお任せいただいています。また、JR東日本さまによる駅舎コンパクト化施策の設計コンペに参加することも
- ⑦ オフィスビルでの工事では、入居企業の業務に支障がないよう配慮をしています
- ⑧ 駅ビルでは、大型改装工事を手掛けることもあれば、店舗入れ替えに伴う改修工事を行うこともあります

「駅はまちの“顔”。次の世代、その次の世代に向けて、駅を受け継いでいくこの仕事に、特別なやりがいを感じています」と語るのは菅原さん。支店の仲間のバックアップも、重責を担うパワーとなっています。

2024年3月にスタートした駅舎東側の本工事は2025年3月にしゅん功となりますが、次年度以降に西側で本工事と同様の工事も予定されています。

## 維持管理×工事で、ご期待を超えたい

「Beyond the Border」を掲げ、さらなる成長に向けた歩みを加速させるJR東日本グループ。当社の請負工事件数も年々増加する中、力を入れているのは原点となる「安全と品質の維持・向上」、そして、少子高齢化や働き方改革などの社会変容に対する「業務効率化」です。

2024年2月に当社の維持管理業務において発生した墜落死亡事故を受け、安全教育の強化や作業ルールの見直しなど、再発防止に取り組んでいます。事故防止研修や安全パトロールの実施に加え、現場での日々の確認作業もあらためて徹底を図っています。また受注体制の再構

築や本店・支店の情報共有の強化、システム統合・簡素化による業務効率化、協力会社との連携強化にも努めています。

さらに工事改革プロジェクトチームが中心となり、工事担当者のモチベーション・技術力向上を目的とした制度見直しや、請負工事部門の強化・魅力向上にも取り組んでいます。

\*

2025年3月の「TAKANAWA GATEWAY CITY」まちびらき、25年度末の「OIMACHI TRACKS」開業など、駅を基点としたまちづくりは、これからも進展が見込まれます。JR東日本グループの一員として、当社が担うべき役割もさらに大きくなります。

維持管理と請負工事の両輪で、駅から始まるまちづくりを支える——それが、私たちの目指す姿。今後は新技術導入やデータ利活用をさらに推し進めるとともに、マネジメントから現場第一線まで、各層のお客さまとのコミュニケーションを一層深化させ、ご期待を超える貢献へとつなげてまいります。

## JR事業本部 工事改革プロジェクト

## 請負工事の強化を目指し、あらゆる面からバックアップ

2022年7月に発足した工事改革プロジェクトでは、当社請負工事部門の課題解決・強化を目指し、さまざまな取り組みを行っています。

## ●工事改革プロジェクトの重要課題

- ①人材育成・技術力の向上
- ②働き方改革の推進・やりがいの創出
- ③コンプライアンス遵守
- ④受注体制の構築・システムの再構築

主な成果として、まずは「請負工事の業務支援システム改修」が挙げられます。契約情報を2重



中堅技術社員向けのスキルアップ研修を開催

入力していた課題を解消し、業務効率化につなげました。現在は、工事書類作成機能を追加する改修にも取り組んでいます。社員のモチベーションアップを目的に、工事に従事する社員の資格手当も改正。建設業法や労働安全衛生法等に基づく元請会社の責務に関する研修等も開催しています。

取り組みはまだ道半ばですが、各支店工事課の困り事、悩み事などに耳を傾け、足元の課題を一つ一つ解決していくことで、請負工事部門の強化や魅力向上に取り組んでまいります。



各支店でのヒアリング

## 住宅部



快適な暮らしをカタチに

BT REFORM

技術面からインテリアまで、  
総合的なアプローチで安全・安心・快適な住空間を創出

お客さまの大切な思い出を残しながら、安全・安心・快適な住まいの空間を創出するために、住宅部では「リノベーション」「ファストリフォーム」に取り組んでいます。

「リノベーション」では、リノベーションデザイナーが技術面からインテリアまで総合的なアプローチで住空間をご提案。お客さまの理想を実現します。

「ファストリフォーム」では、給湯器・コンロの交換、シロアリ対策など迅速な対応が必要な工事を、知識と経験を兼ね備えた当社選定の協力会社とともにを行います。

足場を組む等の現場では、当社の工事担当者、協力会社の立ち会いのもと、安全パトロールを実施。安全意識の向上に努めています。

当社の強みは、20年以上培った豊富な経験と実

績。一人ひとりのお客さまに寄り添い、専門知識と高い技術力を生かすことで、「住まいの循環」ともなるような、環境にやさしい、持続可能な住まいを提供します。



お客さまの住宅に対するご要望・お悩み、工事の条件などを営業担当が丁寧にお聞きし、設計・施工担当者と綿密に打ち合わせ。安全に・安心に・そして快適に、お客さまの夢を実現します

# ビルの価値創造のために ビルテックが貢献できること

お客さまの期待を「超えた」ビルテックとなるために——このコーナーでは、社外との対話を通して当社の進むべき道を探ります。今回は、株式会社JR東日本ビルディング技術本部さまとのクロストーク。グループ中長期ビジネス戦略「Beyond the Border」をふまえた「オフィスビルのこれから」について、「請負工事」の観点から語り合いました。



(左から)  
株式会社JR東日本ビルディング  
技術本部 技術開発部長 田口 正俊さま  
Masatoshi Taguchi  
技術本部 技術管理部長 田中 和寿さま  
Kazuhsa Tanaka

## CROSS TALK

JR東日本ビルテック株式会社  
建設部長 疋田 力  
Chikara Hikida



## Beyond the Border

### 統括管理や工事を通じて オフィスビルの価値向上を支援

**疋田** JR東日本ビルディング（以下JEBL）さまとは、統括管理業務を通じてお付き合いさせていただいております。日々のご支援では、本店ビル事業本部と各ビル事業所が窓口を務めますが、そこで発生する修繕工事や、テナントさま入れ替えに伴う改修工事などは、私たち建設部が担当しています。

**田中** JEBLが展開するプロパティマネジメント（PM）事業、デベロッパー事業、ネットワークオフィス事業、にぎわい事業のうち、私の所属する技術管理部ではPM業務を担っています。具体的には中長期修繕計画・実施、リニューアル工事などを通してオフィスビルの価値向上に努めているわけですが、ビルテックにはそれらの多くの工事にご協力いただいています。

**田口** テナントさまの支援業務を担当する技術開発部では、主に入居時やレイアウト変更時におけるB工事<sup>※1</sup>、退去時の原状回復工事などを手掛けています。とりわけビルのインフラにも関わるB工事では、ビルテックに指定業者として入っていただくことが多いです。

**疋田** ご期待に応えるため、協力会社とも連携を密にし、

日々の業務に当たっていますが、当社に対する評価はどのようなものでしょうか。

**田口** 昨年度のテナント工事約200件のうち、ビルテックに発注したのはその半数の約100件。小規模から大規模まで多岐にわたる案件に、丁寧に対応していただいております。弊社にとってなくてはならない存在です。

**田中** 技術管理部が発注する案件においても、工事の規模はさまざまですが、総件数約600件のうち約3割をビルテックに発注しています。特にその中でも、JR品川イーストビルのフラッパーゲート設置工事においては、弊社でも稼働中の既存ビルに対して設置する初めての工事であり不安がありました。しかし、丁寧にご案内を頂きながらビル運営に支障を与えることなく、安全に切替工事を進めていただきました。

### 成長を見据え、再構築が不可欠 両社で議論を深めたい

**疋田** JEBLさまは、2025年にPM事業が目指す姿として「規模拡大」と「生産性向上」を掲げられています。実現に向けた課題はどのように認識されていますか？

**田中** 「TAKANAWA GATEWAY CITY」まちびらき、「OIMACHI TRACKS」開業などにより、2027年度には

※1 B工事：建物の主に専有区画内に備え付けられている設備で、建物全体に影響が出る箇所（分電盤、給排水管、防水、防災の設備など）の工事。

安全・品質・工程の重視を大前提に  
VE提案にも期待しています。  
(田口部長)





**運営管理面積が拡大する中、  
両社の強力なタッグが不可欠です。**  
(田中部長)

運営管理面積が1.8倍に増える見込みですので、より一層の生産性向上、代行発注も視野に入れた管理体制の見直しなど、改革の必要を感じているところです。弊社にはオフィスビルの品質維持・向上を目的とした中長期修繕計画システムがあり、保全を行う各設備に応じて基準を定め、計画的な修繕工事策定を行っていますが、そのシステムとビルテックが運用しているシステムを連携する検討を含め、業務のさらなる効率化を共に深めていければと考えています。

**田中** 運営管理面積が増えればテナント支援業務も増えるため、業務推進体制の整備は喫緊の課題です。効率化、スピードアップを念頭に、契約のあり方や指定業者であるビルテックとの役割分担など、ゼロベースで検討する必要があるでしょう。

**疋田** グループの成長を見据え、私たちも維持管理・運営管理の体制強化に取り組んでいる最中です。併せて、増加が見込まれるJEBLさまの工事においては計画段階から参画し、知見・ノウハウを早い段階で反映し、工事のスピードを上げていくことも重要だと考えています。仕事のやり方や役割分担の再構築も含め、両社のさまざまな階層で議論を深めていければと思います。個人のスキル

アップはもとより、協力会社を含めた組織のレベルアップも図っていく所存です。

**田中** オフィスを稼働させながらの工事は、施工方法や時期・時間への配慮、防災センターとの密な連携など、関係各所との調整等が必要不可欠です。ビルテックには現状でも十分貢献いただいておりますが、万が一の事象に備えた指導教育、応急対策、連携体制の強化もさらに期待したいですね。

**田中** 工事の基本は「安全・品質・工程」ですが、VE<sup>※2</sup>の視点、B工事を減らすための提案、B工事の確実な施工体制などにも期待を寄せています。また、テナントさまからの急なご要望への対応にも、これまで通りお力を貸していただければと思います。

**疋田** 「安全・品質・工程・原価・環境」の5つをしっかりと管理し、必要に応じて夜間・休日作業も行いながら施設・設備のダウンタイムを最小限とし、テナントさまにご不便がないよう努めています。柔軟な対応が必要な時もありますが、両社の担当者同士で真摯な議論ができる関係性がプラスに働いていると感じます。ビルテックの強みは、各ビル統括管理担当の知見を工事に活用できること。技術継承や新技術導入にも注力し、会社と

※2 VE：Value Engineering（バリューエンジニアリング）の略。製品やサービスなどの価値を維持したままコスト低減を図る体系的手法。

**維持管理の知見を生かして  
当社ならではの提案に努めます。**  
(疋田部長)





してさらなるレベルアップを目指しています。ドローン測量の実用化、スマートメンテナンス化などにも取り組んでいますので、今後のご提案につなげたいです。

## 10年後を見据え 「真のパートナー」を目指して

**田中** 「心豊かな生活」の実現に向けて、弊社の使命はJR東日本グループのオフィスビル事業を拡大することですが、実現には業務改革が不可欠です。先ほど、スマートメンテナンスのお話もありましたが、ゆくゆくはそうした仕組みを活用した工事発注の流れなども生まれてくるかもしれません。

**田口** 私たちは単なる不動産業ではなく「企業の課題を解決する、サービス充実型のオフィス事業」を目指しています。テナントさまの多様なニーズにお応えし、出社したくなるようなオフィスをつくりあげていくこと、この実現にはビルテックの力が必ず必要となってきます。

**疋田** 光栄です。“100年先の心豊かなくらしのための実験場”を掲げる「TAKANAWA GATEWAY CITY」がいよいよ来年3月にまちびらきを迎え、その運営という大仕事をJEBLさまは担う予定です。開業後の運営管理から工事をお任せいただく私たちの最大の使命は、ビルの機

能を一瞬たりともストップさせないことだと肝に銘じています。

**田中** 今回、このような貴重な機会を頂きましたので、ビルテックからJEBLに対するご要望をお伺いしたいですね。

**疋田** 工事の面から申し上げますと、お客さまのご期待に最大限応えたい一方で、工期が迫る中では妥協を強いられるケースもあります。計画の初期段階から両社の担当者レベルで活発に議論できるよう、相互理解を深める機会を増やせたらと思っています。

**田中** それは大切ですね。JR東日本グループの「変革2027」や「Beyond the Border」において弊社が期待される役割を果たしていくため、ビルテックとのタッグは不可欠ですから。

**田口** 最近、両社の中堅社員を中心に、いろいろな課題に対する意見交換を始めましたが、お客さま満足度向上に向けて、これからもぜひ一緒に取り組んでいけたらと思っています。

**疋田** ありがとうございます。JEBLさまとともにグループの持続的成長の一翼を担い、グループ内外で「ビル設備・建物に関することならビルテックへ」と言われる存在を目指し、施工管理能力のさらなるレベルアップ、維持管理部門との連携強化を図ってまいります。

### 株式会社JR東日本ビルディング



「駅・街・人をつなぎ、新たな価値の創造をめざす」という企業理念のもと、「プロパティマネジメント事業」「デベロッパー事業」「ネットワークオフィス事業」「にぎわい事業」の4つの事業を展開。

#### DATA

本社：〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-33-8 SOUTH GATE新宿8階  
設立：2005年7月1日  
従業員数：201人（2024年4月現在）  
主な事業内容：オフィスビル等の貸付業、コンファレンス運営事業、その他  
HP：<https://www.jebl.co.jp/>

# ビルテックのチカラ

ビルテックは「ヒト×デジタル」のチカラで、「お客さまに最大の貢献をする総合施設管理事業・エネルギーマネジメント事業のリーディングカンパニー」を目指しています。このコーナーでは、「旬」の技術・サービスをご紹介します。

## ビル維持管理



### 巡回型維持管理で館をトータルメンテナンス 首都圏テクノセンター

当社のビル総合管理業務は、多くが一つの館（オフィスビル、ホテルなど）に事務所を構え、常駐で維持管理を行うスタイルです。

一方、首都圏テクノセンターの維持管理は、年間スケジュールに基づき信濃町の事務所から複数の現場を巡回するスタイル。東は千葉・館山、西は山梨・勝沼、南は神奈川・熱海、北は埼玉・大宮まで、幅広いエリアをメンバー52人で分担しています。巡回では、一日で100kmを超えて移動することもあります。

高架下店舗、ホテル、スポーツジム、事務所、劇場など、担当物件も多種多様。建築・衛生・電気・防災等、幅広い分野の知識・スキルを持つ担当者が館のトータルメンテナンスを行います。

トラブル発生時は、当社のカスタマーセンターにご連絡いただくことで24時間365日、当社の協力会社が現場へ出向き、初期対応を行います。

巡回や、修繕の初期対応等で得たデータや知見をもとに中長期修繕計画もご提案。請負工事にも対応します。

お客さまに寄り添い、「かゆい所に手を伸ばす」業務をモットーに、施設のご利用者の安全・快適を守ります。



JR東日本ホテルメッツプレミア  
幕張豊砂



渋谷スクランブルスクエア  
【提供:渋谷スクランブルスクエア株式会社】



エキュート赤羽みなみ



エキュートエディション有楽町



本サービス担当  
ビル事業本部 営業統括部 営業第四部  
首都圏テクノセンター 第一グループ  
下津 駿

## ビル維持管理



### 現場で課題を共有し、業務品質の向上へ

## インスペクション(警備)

当社では、ビル事業本部業務品質統括部が中心となって受託施設のインスペクションを実施しています。

インスペクションとは、専門家の客観的な目で業務を評価するもの。現状の課題を「見える化」して現場と共有し、改善のPDCAを繰り返すことで、業務品質向上を目指す取り組みです。当社では「警備」「設備管理」「清掃」に関するインスペクションを実施していますが、今回は「警備」のインスペクションをご紹介します。

2024年度の警備インスペクションは77箇所。一年を通じて計画的に実施し、問題点を共有、改善を図り、運営会社さまに業務品質の向上という成果をご提供しています。また、業務品質の高い事業所へ感謝状を贈呈するなど、協力会社のがんばりにお応えする取り組みも行っております。

#### 【警備業務の目的】

- ① 事件等の未然防止と発生時の適切な措置
- ② お客さま、関係者が安心して働ける環境づくり
- ③ 運営会社さまの利益に貢献

②と③は、統括管理をしている当社だからこそ、力を入れている項目です。統括管理の視点を強みに、運営会社さま、そして協力会社との良好な関係構築、警備業務のさらなる品質向上に、これからもチャレンジしてまいります。



#### ●警備インスペクション

品質支援グループの専門スタッフが現場を訪問し、あいさつ、身だしなみ等の基本事項、巡回業務、鍵管理、資格取得状況、遺失物取り扱い、緊急対応業務など、55項目をチェック。スタッフと共有し、改善へとつなげます。



本サービス担当  
ビル事業本部 業務品質統括部  
品質管理部 品質支援グループ  
菊池 泰雄



ゼロカーボン



## サービス開始から2年、お引き合いが増加 環境価値調達サービス

当社では、環境価値調達サービスを行っています。  
2023年度、当社のサービスを通じて再エネ化された電力量は約6万1000MWh、CO<sub>2</sub>排出量で2万7000t-CO<sub>2</sub>になります。これは杉の木約200万本が年間に吸収するCO<sub>2</sub>量に相当します。  
サービス開始から2年。スタートした当初は取り扱う環境価値の種類も1種類のみでしたが、現在では国内の主要

な環境価値3種類を、お客さまの活用用途や条件に合わせ、柔軟に調達しています。

環境価値の活用は、「再エネ市場を活性化させ、新たな再エネ発電設備の普及・拡大を促し、脱炭素社会の実現へ貢献する」という意義があります。JR東日本グループのゼロカーボン・チャレンジ達成、そして脱炭素社会の実現に向け、環境価値の活用をご検討ください。

### ■当社の環境価値調達サービスの特徴

#### ①一括調達スキーム

JR東日本グループのスケールメリットを生かし、証書プロバイダー等と一括取り引き。安定確保や価格変動リスクの低減を実現しています。

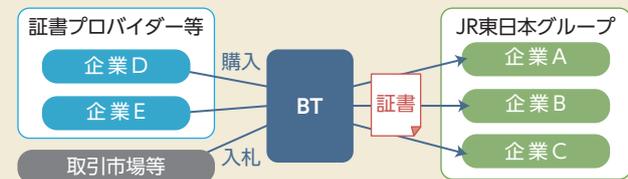
#### ②お客さまに寄り添った計画支援

環境価値にはさまざまな種類があります。お客さまの活用目的（温対法※1での控除、SBT※2認定の取得、企業PRなど）や、電力会社との契約条件などによって、手配すべき環境価値の種類、量が異なります。当社ではこれまでのノウハウを生かし、環境価値の調達だけでなく、お客さまの活用計画に合わせた情報提供や提案などを含めた支援を行います。

※1 温対法：地球温暖化対策の推進に関する法律

※2 SBT (Science Based Targets)：パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標

### ★再エネ証書の調達スキーム



※説明の都合上、一部を簡略化しています。

### ★国内で活用される主な環境価値

#### ● グリーン電力証書

自然エネルギーによって発電された電気ので環境価値を、証書発行事業者が第三者認証機関（一般財団法人日本品質保証機構）の認証を得て、証書として取引する環境価値です。企業はグリーン電力証書を購入することで、自らが使用した電力を再エネ化することができます。国内の自然エネルギーの活用普及や、気候変動対策に貢献することができます。



#### ● 非化石証書

経済産業省資源エネルギー庁が運営する仕組みで、非化石電源で発電された電気から、環境価値を切り離して証書化したものです。発電設備の種別や発電地域を指定して購入することも可能です。活用可能な用途も幅広く、グリーン電力証書やJ-クレジットよりも安価です。一方、電力の購入方法によっては一部、活用できないなど、購入の前には確認が必要です。



#### ● J-クレジット



企業や自治体等の取り組みによる、CO<sub>2</sub>削減量や吸収量を証券化したものです。J-クレジットの対象としては、主に「省エネルギー設備の導入によるCO<sub>2</sub>の排出量削減」、「再生可能エネルギーの導入によるCO<sub>2</sub>の排出量削減」、「適切な森林管理によるCO<sub>2</sub>の吸収」の3つです。例えば、「使用した電力の再エネ化」を目的とする場合には、「再生可能エネルギーの導入によるCO<sub>2</sub>の排出量削減」のクレジットを用いるのがふさわしいなど、目的に応じて選択が必要な場合があります。



#### 本サービス担当

ファシリティマネジメント変革本部  
エネルギーマネジメント部  
環境ソリューション・計画グループ  
齋藤 琴栄

受賞

#イノベーション

## 「ON1000」で優秀賞受賞 この秋事業化に向けての最終審査へ

JR東日本グループの新事業創造プログラム「ON1000」で、当社提案の事業アイデア「工事であまった建材を廃棄物にせずリユースする」が2023年度の優秀賞に選ばれました。

2023年度の応募は502件。その中から優秀賞に選ばれた3件は、事業化の最終審査へ。「JR東日本グループの未来をつくる新領域に挑戦する事業構想であるか」「勝ち筋を見込んでいるか」「ビジネスモデルの妥当性」といった項目で審査されます。



提案者の一人、JR事業本部の中野さん



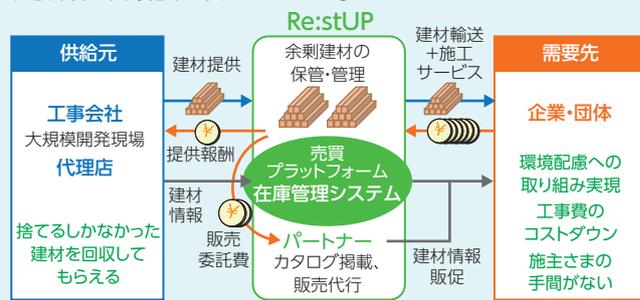
最終審査会での発表

### ◆当社提案の事業アイデア

#### 「工事であまった建材を廃棄物にせずリユースする」

工事においては、設計数量よりも多くに建材を仕入れることがあります。使わずに余った建材（余剰建材）は、いったん工事会社で持ち帰るものの、最終的に多くは捨てられてしまいます。余剰建材が発生するのは、限られた工期中、建材の汚損や破損に備えなければならない建設業界特有の事情があり、余剰建材発生を完全に抑制することは難しいのが実態です。しかし、このように新品のまま捨てられる建材がある一方で、工事のたびに同種の建材を購入していることには違和感がありました。そこで、これら余剰建材を回収し、販売または別の現場で活用する事業を提案しました。

この事業によって余剰建材を有効活用し、建材の廃棄を削減するとともに、建設業界の資源循環を促進できればと考えています。



廃棄物のない社会へ——今後も社会課題の解決にも取り組み、イノベーションを起こしてまいります。

組織

#ゼロカーボン

## 「エネルギー管理改革プロジェクト」チームが発足

7月1日、JR事業本部内にエネルギー管理改革プロジェクトが発足しました。「エネルギービジョン2027」を受け、機械部門におけるCO<sub>2</sub>削減目標の達成に向けて、駅部のエネルギー管理のさらなるレベルアップを図る狙いがあります。

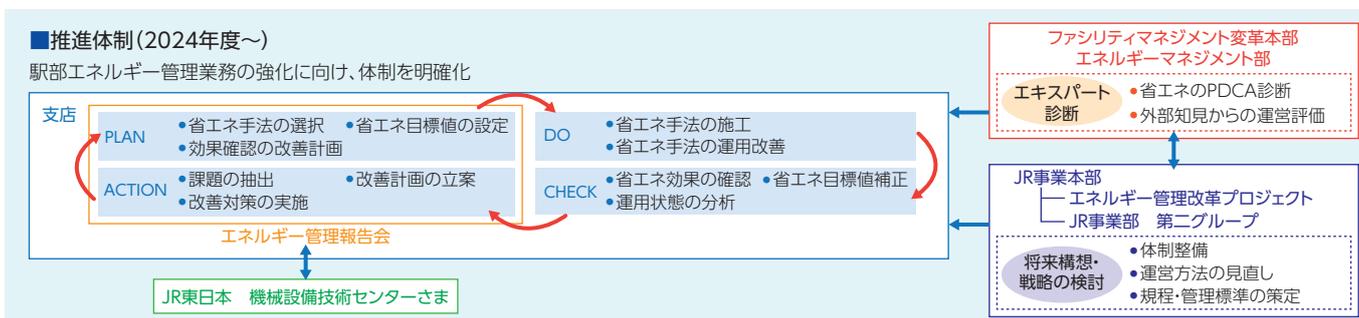
各支店では日々のエネルギー管理の中で空調設備の稼働状況や使用実態を調査し、CO<sub>2</sub>削減策をJR東日本さまへご提案。削減を共に推進しています。今年度は東京支店と仙台支店で、ホームやコンコースの空調機（AHU）の運転方法を見直し、その効果を検証中。ファシリティマネジメント変革本部エネルギーマネジメント部とも連携し、課題や問題が発生した場合には、技術的なアドバイスを得ながら進めています。

また11月には、機械部門のエネルギー管理推進を目的に、全支店を対象とする「エネルギー管理全体ミーティング」を開催。CO<sub>2</sub>削減に向けた取り組みや課題を共有しました。

今後もエネルギー管理業務を機械部門の中心的業務とすべく、チームビルテックで取り組んでまいります。



推進体制と今後の取り組みを現場と共有



イベント

#ゼロカーボン #コストダウン #DX

【第22回ビルテックフォーラム】ナレッジの社内共有・水平展開を目的に、現場の創意工夫を発表

7月11日、ホテルメトロポリタンエドモントで「第22回ビルテックフォーラム」を開催しました。本フォーラムは、現場第一線の社員による業務改善や創意工夫の取り組みの共有化、水平展開を目的に、2003年度から毎年実施しています。今年の発表は15件。各支店・事業所の代表が、業務改善、効率化、コストダウンについて、多彩な成果につなげた事例を報告し合いました。建築、機械、電力、通信のすべての系統から発表があり、審査の結果、ビル事業本部ウォータース竹芝事業所の発表が最優秀賞を受賞しました。



発表者の皆さんで記念撮影



各支店・事業所の代表15組が発表

◆ 第22回ビルテックフォーラム 最優秀賞

「ウォータース竹芝における空調システムのエコチューニング」  
(ビル事業本部 ウォータース竹芝事業所 鈴木 瑞生さん)

「ウォータース竹芝」の熱源運用において、建物の快適性と適切な運用改善によりエネルギーの無駄を省くエコチューニングを実施することでエネルギーの削減、コストダウンに成功した事例を報告しました。



(左) ビル事業本部ウォータース竹芝事業所・鈴木さん

イベント

#ゼロカーボン

【第13回 BT Innovationフォーラム】ゼロカーボン実現に向けた取り組みを紹介

11月22日、「第13回 BT Innovationフォーラム」を開催しました。本フォーラムは、技術革新に関する当社の取り組みを、お客さまにご紹介することを目的としています。NECネットスアイ株式会社さまの「日本橋イノベーションベース」より、Zoomウェビナー形式でライブ配信しました。

今回のテーマは「エネルギー管理によるグループへの貢献～お客さまとともに目指すゼロカーボン～」。当社より、3件の取り組み事例をご紹介しました。

また、外部講師を迎えた特別講演では森ビル株式会社の浅利さまより「森ビルの都市づくりと環境への取り組み」と題してお話いただきました。



森ビル株式会社 設計部 設備設計部 設備設計3グループ 課長 特定非営利活動法人 建築設備コミッション協会 理事 浅利 直記さま



当社事例発表

◆ 事例発表

- お客さま経営を支えるエネルギー管理  
ファシリティマネジメント変革本部 エネルギーマネジメント部 マーケティンググループ 榛澤 光さん
- 企業価値を高める再エネの導入サポート  
ファシリティマネジメント変革本部 エネルギーマネジメント部 コミッシュンンググループ 星野 恭兵さん
- JR東日本グループの持続可能な社会への取り組み  
ファシリティマネジメント変革本部 エネルギーマネジメント部 環境ソリューション・計画グループ 齋藤 琴栄さん

受注・しゅん功のご紹介

☆☆☆

BT FIELD Gallery

Renewal / Orders 上野駅

I期工事(広小路口・13番線)・維持管理



2024.8 ~

- 担当：東京支店 工務部、ビル事業本部 首都圏テクノセンター
- 場所：東京都台東区



JR東日本さまの「Beyond Stations構想」のもと、大型曲面サイネージ、イベントスペース、13番線「PLATFORM 13」の工事発注・安全管理を担当し、施工ステップや仮設計画の調整などを行いました。

しゅん功後は建物・設備の維持管理を担当します。駅における魅力ある映像と連動したコンテンツが織り成す「イマーシブなメディア空間」を支えてまいります。

Renewal 五所川原駅

駅舎内装工事



2024.6

- 担当：秋田支店 工事課
- 場所：青森県五所川原市



JR東日本秋田支社さまより「駅周辺一帯のにぎわい創出のため、待合室を昭和レトロ風に」とのご相談を頂き、施工しました。

お披露目を兼ねて開催された「五所川原レトロまつり」では、津軽鉄道列車（ストープ列車）でのカフェ営業や、鉄道古物販売などがあり、多くの皆さまに「昭和レトロ」を楽しんでいただきました。

Renewal / Orders エキュート赤羽みなみ

改装・新設工事・維持管理



2024.7 ~

- 担当：建設部、ビル事業本部 首都圏テクノセンター
- 場所：東京都北区



エキナカ商業施設「エキュート赤羽」の南ゾーン「エキュート赤羽みなみ」の改修・改良工事を実施。I期として2023年に3店舗、II期として2024年7月に7店舗が開業となりました。

引き続き、店舗従業員用の休憩室等の改良やイベントスペースの新設、改札外に1店舗新設を行っています。同施設のコンセプト「シームレスにつながる生活」の実現に向けて、請負工事と維持管理の両輪で支えてまいります。

Renewal 住宅リフォーム工事

内装、住宅設備、その他

リビングは建具をダーク色のものから明るい色に変更。明るく、広く感じられる空間づくりに努めました。ピクチャーレールを取り付けたことで、写真やアートを飾って住空間を華やかにできるようになりました。

このほか、浴室・洗面所・トイレなどの水回りも改修し、より快適な住空間へのリフォームとなりました。



before



2024.9

after

- 担当：住宅部
- 場所：東京都杉並区

ビルテックにとって「なくてはならない」協力会社の皆さんをご紹介します!

No. 07 グローブシップ株式会社

JR川崎駅構内に立地する「アトレ川崎」で9人が設備管理業務を行っています。

日々の業務としては、設備点検、空調温度管理、事案対応などになります。事案発生時は安全最優先で、営業に支障を来さないように迅速な対応に努めています。

チームビルテックの一員として、アトレ川崎に足を運んでくださるたくさんのお客さまの視点に立ち、常に与えられた役割を意識し、使命感を持って業務に取り組み、さらに快適で安全な環境づくりを目指していきます。



グローブシップ株式会社  
本社：東京都港区芝四丁目11番3号 芝フロントビル  
設立：2015年4月  
従業員数：約5400人（2024年7月現在）

No. 08 株式会社ケイ・ユー・シー

主に建築工事をサポートしております。

現在は、アトレ吉祥寺店の改装および設備老朽取替・漏水対策工事を行っています。「漏水改善」という特殊な工事ですが、スタッフ一丸となって努めております。今回はトンネルの導水を行っている特殊業者にも協力いただき、導水工法を取り入れました。常に最新の工法を追求しております。

長年のお悩みだった施設内の漏水を解消し、リニューアルした新しい環境で、たくさんのお客さまに気持ちよく過ごしていただける空間を提供します。



株式会社ケイ・ユー・シー  
本社：東京都豊島区北大塚一丁目22番地3号 パークサイド4階  
設立：1988年10月  
従業員数：9人（2024年9月現在）

contents

02…BT Front Line

請負工事でまちづくりを支える

—メンテナンスと工事の両輪で、ご期待を超える貢献を—

06…CROSS TALK

ビルの価値創造のためにビルテックが貢献できること

(JR東日本ビルディングさま × 建設部)

10…ビルテックのチカラ

12…News & Topics

14…BT FIELD Gallery

15…We're チームビルテック

※本誌記載の所属は、すべて実施時のものです。

Editor's Note  
編集後記

あっという間に、本誌も4号目を迎えました。今回のメインテーマは「請負工事」。当社業務の柱の一つです。

日々多くの駅、駅ビルで行われている工事ですが、近年は工事部門に特化した部署「工事改革プロジェクト」を発足させ、より一層力を入れています。大変多くの人々が携わる当社の請負工事ですが、チーム一丸となりまちづくりを担う様子をお届けできたのではないかと感じております。

毎号お伝えしておりますが、本誌をご愛読いただいている皆さま、取材や撮影にご協力いただいた皆さまのお力添えあって、本号も発行することができました。この場を借りて、お礼申し上げます。今後とも、当社をどうぞよろしくお願い致します。

(ゆ)



※この印刷物は環境にやさしい貨物鉄道を使って輸送している北越コーポレーション(株)の洋紙を使用しています。



JR東日本ビルテック株式会社 広報誌  
『BT FIELD』2024年冬号(通巻4号)  
2024年12月1日発行

〔発行〕  JR東日本ビルテック株式会社  
〒151-0053 東京都渋谷区代々木2-2-2  
JR東日本本社ビル8階  
<http://www.jrefm.co.jp/>



〔発行人〕 阿部 亮

〔編集人〕 丸山 信博

〔編集〕 経営企画部  
笹澤 正善・佐藤 敏彦・渡辺 淳子・西田 えり・鈴木 祐美

〔編集協力〕 ウイズワークス株式会社

〔本誌に関するお問い合わせ〕  
JR東日本ビルテック株式会社 経営企画部  
コーポレート・コミュニケーショングループ  
[CorpCommun@jrefm.co.jp](mailto:CorpCommun@jrefm.co.jp)



©JR東日本ビルテック株式会社  
本誌記載の記事・写真の無断転載・複写を禁じます。