

BT FIELD

2025
Summer
No.5



新潟駅とまちを一体で



BT Front Line

まちの「玄関」となる新潟駅を協力し合って支えるため、新潟支店と駅ビルCoCoLo新潟事業所では日頃から情報共有を大切にしている

新潟駅とまちを一体で

—鉄道と商業施設の維持管理で新潟駅一帯を支える—

2006年にスタートした駅周辺整備事業で、大きく様変わりした新潟駅。駅を基点に新たなまちづくりが進められています。駅および商業施設を「維持管理」で支えるビルテックの立場から、進化を続ける新潟の歩みを見つめます。

工事中でもお客さま支障を最小限に

「日本海拠点都市にいがた」にふさわしい都市機能の強化に向け、新潟県では2006年より「新潟駅周辺整備事業」に取り組んでいます。

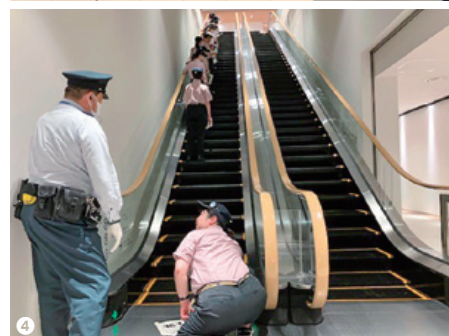
コア事業の一つとして実施されたのが新潟駅の大改修です。2022年には在来線全線を高架化。新幹線との同一ホームでの乗り換えも可能となりました。高架下には2024年に駅の南北を通るバスターミナルが開業。利便性が格段に向上しました。さらに駅直結の商業施設「CoCoLo新潟」は4期にわたる工事を経てグランドオー

プンし、延床面積は従来の1.2万㎡から2.6万㎡へ。店舗数が約30から約170へと拡大し、吹き抜け広場「ガトリウム」も新設されました。

新たに生まれ変わった「新潟市の玄関・新潟駅」の維持管理を、鉄道施設・商業施設共に担っているのが私たちビルテックです。

駅の改修工事は長期間に及んだため、駅設備の新設や更新も段階的に行われました。それらの維持管理を担当する新潟支店では、順次設備を引き継ぎ、設備管理のデータを更新していきました。

改修しても、雨漏れや設備の不具合が発生することも



- ① 在来線ホームの高架化により新幹線との「同一ホーム乗り換え」が可能になった新潟駅。改札付近の設備を新潟支店が点検
- ② 新潟駅・CoCoLo新潟・新潟駅バスターミナルの防災は当社が一括管理。消防避難訓練も駅・駅ビル合同で実施
- ③ ④ 設備・警備・清掃の統括管理となった駅ビルCoCoLo新潟事業所。連携プレーで安全・安心・快適な空間を守る

あります。万が一にも事象が発生した際はカスタマーセンターが24時間態勢で受け付け、支店の建築・機械・電力・通信の各課が連携して迅速に調査。お客さまのご不便を最小限にとどめるため、駅ビルCoCoLo新潟事業所とも連絡を取り合って正確に財産区分や設備諸元を確認し、最適かつ迅速に修繕対応に当たってきました。

「CoCoLo新潟」グランドオープンを間近に控えた2024年元日には、能登半島地震が発生。新潟駅でも被害があり、新潟支店は津波警報が解除されるとすぐに駅設備の点検を実施。新幹線ホームの発車標などの被害をJR東日本さまと共有し、緊急処置を行いました。その後、被害の大きかった他の駅建物と作業を調整しながら、故障箇所の修繕を実施しました。幸いにも被害の少なかった「CoCoLo新潟」でも緊急巡回で点検を実施し、翌2日も無事に営業することができました。

新しくなった駅の「顔」を支える

2024年4月25日、晴れてグランドオープンとなった「CoCoLo新潟」。この日を迎えるまで、駅ビルCoCoLo新潟事業所はオーナーのJR東日本新潟シテイクリエイト株式会社（JENIC）さまと密にコミュニケーションを取り、

準備を進めてきました。床面積が拡大した商業施設にふさわしいクオリティーの統括管理を行うには、当社だけでなく設備・警備・清掃を担う各協力会社のノウハウも結集することが不可欠です。そこで首都圏の大規模施設での実績豊富な設備会社、警備会社を仲間に迎え、新たな組織づくりに尽力。拡大したエリアをカバーできる体制を構築してきました。以前よりご協力いただいている清掃会社からは、エスカレーター的大幅増設に伴い「非常停止ボタン取り扱い訓練」の提案が。設備・警備のスタッフと共に訓練を企画・実践し、万一の場合も居合わせたスタッフが対応できる体制としました。

事業所と支店各課、本店との連携も進みました。グランドオープン後に初めて実施した「非常用発電機実負荷試験」では、電源供給元であるJR東日本さまの状況を熟知する支店事業三課が事業所を支援。JR東日本さまとの調整もスムーズに進めました。対応に当たった支店事業三課の長正人副課長は「絶対に停電させない。万が一のことがあった場合は緊急に対応し、駅をご利用になる方々の日常を守り抜くのが私たちの使命だと考えていました」と振り返ります。

飲食テナントの厨房設備管理に関しては、JENICさま



2025年春、新潟駅前の風景。まちの進化はこれからも続く



新潟支店 駅ビルCoCoLo新潟事業所 加藤所長



新潟支店 事業一課 宮本課長



新潟支店 事業三課 長副課長

と本店ビル事業本部営業統括部営業企画部との共同提案により、全テナントの排水管清掃等を当社が一括管理する「衛生パック」を導入。当社の首都圏商業施設における管理実績から得た知見を生かし、品質・コストの両面で貢献できました。

また、以前は駅・駅ビル・バスターミナルで別々に行っていた防災管理も今回の大改修で一体化され、当社が取りまとめることに。初開催となった駅・駅ビル合同の消防避難訓練は、常駐する協力会社と共に駅ビルCoCoLo新潟事業所も積極的に参加しました。

まちとともに、ビルテックも進化

グランドオープン後の「CoCoLo新潟」には、毎日観光客や地元の方が大勢訪れ、ショッピングやお食事を楽しまれています。JR東日本SCフォーラムさまでJRE POINT会員向けに実施した「2024年度JR東日本商業施設の運営・管理についてのアンケート調査」ではカテゴリ第1位も獲得。「立ち寄りたくなる店舗（雰囲気）」「施設全体の活気」「施設内の清掃・管理状況」等の項目

で高評価を頂きました。これを受けて、事業所では「第1位はゴールではなく、スタート」を合言葉に、さらなるサービス品質向上に向けて奮闘中です。

「オーナーさまのビジョンをしっかりと理解することが、エンドユーザーさまのお声に応えることにつながります。その信念のもと、現場の体制づくりに一層努めていきます」と駅ビルCoCoLo新潟事業所の加藤剛所長。

また、駅建築システムの維持管理を担う新潟支店事業一課の宮本直人課長は「新しい建物・設備はできたそばから老朽化します。私たちのミッションは、今後に備えながらの日々の維持管理と長期的視点に立った修繕計画立案。これを常に念頭に置き、安全・安心・快適な空間の維持を果たしていく所存です」と語ります。

質の高い維持管理を提供することでまちづくりに寄与する——新潟駅は、その一つの事例ともいえるでしょう。これからも、当社は強みである「JR東日本グループのさまざまな施設・設備の管理を通して蓄積してきたノウハウ」を活用し、組織の枠を超えた連携により維持管理の進化に努め、地域発展への貢献を果たしてまいります。

ドローン調査

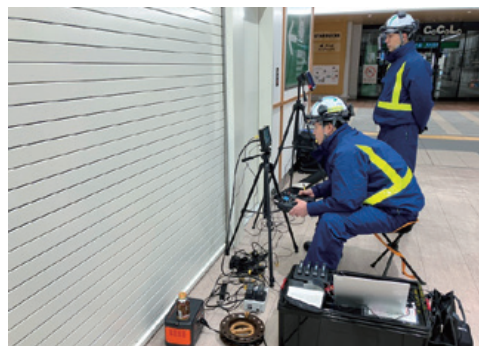
天井内の3D図面で維持管理のDXを目指す

駅施設の天井は高く、その内部は改修工事を重ねたことで複雑な配管・設備が密集しています。空中には埃など経年の蓄積物も漂い、目視点検や高所作業による調査など従来の手法では実態把握に限界がありました。こうした状況下では、劣化や故障への的確な対応が難しく、改修計画を立てる上でも大きな制約となります。まずは実態を正確に把握するため、調査・記録の精度向上が喫緊の課題でした。

新潟駅新幹線ホームでは、株式会社JR東日本建築設計さまと連携し、レーザースキャナーを点検口から挿入することで、点群データを取得。配管の背面や梁の裏側など、レーザースキャンでは取得しきれなかった「影」の部分には狭所専用の小型ドローンを活用。高解像度の映像を収集し、点群の補完を行いました。

こうしてレーザースキャンとドローンを組み合わせることで、天井内の給排水設備の高精度な3D図面を作成。この調査は新幹線ホーム全体を対象に、

3年がかりで段階的に進めています。最終的には取得したデータをBIMに統合し、保守・点検計画の最適化、将来的なデジタル維持管理基盤の構築を目指しています。



ドローン操縦の国家資格を持つ社員が小型ドローンを飛行させ、天井裏の実態を把握

ビル事業本部 営業統括部 営業企画部

本店情報を生かして支店管轄駅ビル事業所を支援

ビル管理技術の向上を目的とし、駅ビル事業所同士、そして駅ビル事業所と本・支店との連携強化を支援するのが、ビル事業本部営業統括部営業企画部です。

大切にしているのは、ビル管理における「武器」を現場に一つでも多く提供すること。各事業所を訪問し、それぞれの強みや弱点を理解したうえで、「OneRepo」「無人受付機」「清掃ロボット」など効率化・省人化できる取り組みを紹介するなど、さまざまな角度から支援しています。

また、「所長会議」や「担当者会議」などを定期的に開催。多角度から事象を見る目を養い、改善提案や業務効率の向上につなげる機会としています。多種多様なお客さまのニーズを共有し、時には首都圏の新しいビルの見学会なども実施する

ことで、現場に新しい「武器」を提供しています。

サステナブルな体制を構築するため、ビル管理業務の標準化・効率化を図ることも、部署の重要な使命です。現在は紙の請求書（毎月約3000枚）の処理にかかっていた膨大な作業を、DXで効率化することに取り組んでいます。



「所長会議」「担当者会議」で活発に情報交換

同志として、われわれのレガシーを 未来へとつなぐ

今回は、株式会社ジェイアール西日本ビルトさまとのクロストーク。JRグループにおける位置付けが近いことから、日頃より情報交換し、専門誌『鉄道建築ニュース』の特集記事を共同執筆する関係です。同じ課題と使命を持つ「同志」と、今後進むべき道について語り合いました。

CROSS TALK

株式会社ジェイアール西日本ビルト
取締役 兼 執行役員 経営管理部長
山田 健介さま
KENSUKE YAMADA

JR東日本ビルテック株式会社
常務取締役 JR事業本部長
小山 剛
TSUYOSHI KOYAMA



お客さまと仲間の安全を第一に考え、
レベルアップを図っています。

JRの負託を受けて誕生した両社 経営環境に対する問題意識も共通

小山 ジェイアール西日本ビルトさとビルテックは、国鉄民営化後に設立されたJRのグループ会社であり、その事業においても共通点が多い会社であると思っています。弊社の設立は1990年。JR東日本の駅舎や駅ビルをはじめとした建物設備の維持管理を主な事業とし、請負工事を受託しているほか、エネルギーマネジメント事業、住宅のリフォーム事業等も手掛けています。

山田 私どもジェイアール西日本ビルトは、1993年にJR西日本の保守部門が独立する形で発足しました。当初は鉄道建築物の修繕工事が中心でしたが、現在はJR西日本が保有する建物の検査から設計・施工までを担っています。さらに駅ナカ・駅ビルをはじめとした商業施設、国・地方自治体の施設など、公共・民間建築物の改修工事にまで業務領域を広げています。

小山 経営面では、コロナ禍による落ち込みがあったものの、全般的には順調に推移しています。JR東日本から確実に仕事を頂けていることが主な理由かと思っています。ただ、今後は少子高齢化に伴う人口の減少が進み、人材の確保が難しくなっていくことが想定される中、業務改革の推進が不可欠であり、さまざまな取り組みを試行錯誤しながら進めているところです。事業を拡大していくことの必要性も感じています。

山田 弊社もコロナ禍が明けて以降、想定以上に業績が回復しています。駅舎の耐震工事やJR社員の労働環境整備案件などの需要が伸びており、この状況はしばらく続くものと思われます。しかしながら外部環境の変化を考えると、今後については弊社も予断が許されません。われわれの強みは何か、それをグループにとどまらず世の中に役立てるためにはどうすれば良いか、模索が続いています。「スクラップ&ビルド」ではなく、建物を長く使おうという「ストック」の時代になり、メンテナンスに悩む業界も少なくないと聞いています。検査から施工・保守までを手掛ける弊社の強みを生かし、グループ外の案件受注を増やすことを経営課題として、一丸となって取り組んでいるところです。

インフラを支えるグループの一員として 「安全」はトッププライオリティ

小山 JRグループの一員である両社にとっての最優先課題は、何といたっても「安全」だと思います。2023年度には弊社が発注した工事の中で作業員の方が墜落死亡する事故が発生してしまいました。そうしたこともあり、2024年度にスタートした「ビルテック安全計画2028」では、「0」から安全をつくり上げる」をテーマとし、われわれの安全への強い思いを込めました。さらに、われわれがJRから仕事を任されている以上、駅をご利用いただくお客さまの安全を守ること、それは絶対的な使命

業務改革の推進は不可欠であり、
さまざまな取り組みを進めているところです。





だと思っています。「安全は私たちのトッププライオリティ」を合言葉に、グループとして求められる高い安全レベルを追求しており、この思いは社員にもしっかり伝わっていると思います。

山田 鉄道というインフラを担うグループの一員として、弊社でも「安全」は経営の最上位課題です。特にJR西日本では2005年に福知山線の脱線事故があり、弊社も過去に尊い命を失う労働災害を起こしていますので、「二度と大事な仲間を失いたくない」「大切な人に悲しい思いはさせたくない」という思いは非常に強いです。また、弊社の「安全の誓い」でも最初に触れている通り、「お客さまの安全」は何よりも大切にしていることです。企業理念の第一項に「安全最優先」を掲げるとともに、「安全」という言葉が掛け声だけにとどまらないよう、実務の中でも繰り返し意識付けを行っています。

経営と現場が一体となって安全対策 人材育成にも力を注ぐ

小山 事故を風化させないため、さまざまな場面で注意喚起を繰り返し行っています。また一度策定した対策も有効に機能しているかなど、実際に現場作業を行う部隊の意見も聞きながら見直しも行っています。さらには、経営幹部と支店長による毎月の事故防止会議、支店内での安全会議、安全パトロールなどの取り組みも継続して行っています。御社ではいかがですか。

山田 毎月の支店長会議で安全をテーマとした振り返りを行うとともに、安全担当者を集めた指導者会議も開催し、現場での議論を深めてもらっています。トラブルにどう対応するかをトップダウンで決めるのではなく、現場を巻き込んで展開する取り組みを重視しています。弊社では工事管理者が一人で現場に行くケースも少なくありませんが、若手社員などは過去の事象を教訓としたノウハウが十分でないこともあります。そこで現場に出向く前の時間を活用してチームでフォローミーティングを実施し、注意事項の確認や重要ポイントの伝達を行っています。技能伝承という意味でも、ミーティングの場は大切です。また新入社員研修、階層別研修、現場管理研修など、各種研修制度やフォロー体制の充実を図っているほか、新たな研修施設の建設も検討するなど、人材育成に力を注いでいます。

小山 人材育成の観点も非常に重要だと考えています。弊社では2019年に研修センター「FMTEC」を開設しました。駅・駅ビル等にある各種設備をそろえ、VRなども活用した「体験型教育」を提供することで、社員の技術力向上を支援しています。

技術開発やデータ活用を加速 選ばれ続ける企業を目指して

山田 生産性向上もわれわれの重要テーマですね。弊社では、昨年度辺りから本腰を入れて技術開発に取り



技術開発やデータ活用も積極的に推し進め、
鉄道建築の価値と魅力をさらに高めていく所存です。

鉄道建築を守っているのはわれわれだという 自負と使命感を持ち続けます。



組んでいます。具体的には、ホーム上の運搬ロボット、パワーアシストスーツ、清掃ロボット、ドローン技術などです。高所撮影用機材の導入なども進めていきたいと考えています。また、現場も業務改善には積極的に取り組んでくれています。足場を安全・迅速に設置できる工法をメーカーと共同開発した事例などが生まれており、大変心強く思っています。

小山 ドローンに関して、弊社も専門グループをつくり、外壁や狭所の検査等における活用を進めています。社内にパイロットがおりますので、彼らの技量向上と合わせて活動の範囲を広げているところです。また、自社で構築したデータ利活用プラットフォーム「F/MaaS[®]」を活用し、社内外の各種データと自らのアイデアを掛け合わせ、AI・BIツールも駆使しながら、データの可視化や分析、予測等を行っています。

山田 われわれも、蓄積してきた貴重な検査データの活用に関する研究に着手したところです。日本環境管理学会で発表したり、大学に研究生として社員を送り込んだり、外部機関の力も借りながら推進していきたいと考えています。

小山 事業内容や課題など共通する部分が多い両社ですが、御社は建築に特化しつつ、JRグループ外の実績も着実に積み重ねておられます。一方弊社は、建築・機械・電力・通信の4系統で連携した対応力が強みと自負しています。今後、両社で一層の情報交換を重ね、

学び合うことで相乗効果が生まれるのではないかと期待しています。

山田 会社設立の経緯からしても、両社には同じ「血」が流れているといえますね。150年を超える鉄道の歴史や、先輩方が脈々と築いてきたレガシーを受け継ぐ同志として、共に切磋琢磨（せっさたくま）していければと思います。そうしてJRグループやグループ外のお客さまからも、これから社会に出る若い方々からも、選ばれ続ける企業でありたいですね。

小山 そうですね。両社はまさにJRからの負託を背負い続ける会社だと思っています。今後ともよろしくお願いいたします。



ドーム屋根が印象的な大阪駅を眺めて、対話は尽きません

株式会社ジェイアール西日本ビルト



JR西日本エリアにおける鉄道建築の維持管理や改良工事、検査等を行うほか、グループ内外の商業施設、ホテル、住宅、公共施設などの設計・工事を手掛けられています。当社とは、ジェイアール東海コンサルタンツ株式会社さまと共に「3社交流会」を継続。

DATA

本 社：〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田3丁目4番5号

設 立：1963年6月8日（1993年4月28日社名変更）

従業員数：388人（2025年3月現在）

主な事業内容：鉄道建築の工事・検査、商業施設の設計・施工 等

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。

スマートメンテナンス



検査機器を活用し、劣化状況を把握

障害予防調査

当社の障害予防調査の特徴は、建物設備の状態と劣化に至る原因を調査し、改善提案を行うこと。駅や建物をご利用になるお客さまの安全・安心を守り、鉄道の安定輸送を守るため、触診や打診の調査を基本とし、時には部分解体等で内部下地の状態を確認したり、雨漏れの原因特定のため

に散水試験等の詳細調査を実施したりすることもあります。

調査対象となる駅は「10年サイクル」をベースに計画しますが、お客さまと丁寧にコミュニケーションを取り、駅の状態や改良工事計画の有無などに応じてフレキシブルに対応しています。2024年度には26駅の調査を実施しました。

■事例紹介 東京駅丸の内駅舎

1945年の戦災により一部が焼失したものの、戦後に3階建てから2階建てに改築され、日本の復興を支えてきた東京駅丸の内駅舎。1914年創建時の姿を再現する保存・復原工事のしゅん功から10年以上が経過したため、2024年に外観の総調査を実施しました。ファシリティマネジメント変革本部技術変革部ドローングループが外壁の赤外線調査を実施し、駅舎屋根部分の調査はJR事業本部JR事業部検査センターが担当しました。

東京駅で印象的な屋根部分は、忠実な復原により天然スレート葺となっており、曲面部分の役物には銅板、小屋組み、下地には木材が使われています。経年により天然スレートの欠け・抜け、銅板葺の継ぎ目の破断、下地のボルト緩みなどが見られ、検査センター総動員で調査・報告を行いました。このほか、ドーム天井の漆喰製の飾りの取り付け状況やクラックの有無の状態確認なども行いました。

駅舎屋根部分の実調査期間は昼間9日、夜間2日の計11日間。駅や東京ステーションホテルをご利用になるお客さまにご不便のないよう、限られた時間の中で効率的に実施しました。

● 調査方法

高所作業車、仮設足場	▶ 目視では把握が困難な高所の調査
ウェアラブルカメラ	▶ 高所・隠蔽部の調査
ファイバースコープ	▶ 隠蔽部の調査
赤外線カメラ	▶ 非破壊で状態を評価し調査



銅板葺屋根をウェアラブルカメラで確認



ドーム内側の漆喰飾りの状態を見るためライトをつけたウェアラブルカメラで確認



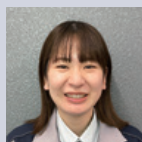
ドーム周囲に散水試験を実施し漏水の有無をチェック



夜間に線路を閉鎖し、線路側の外壁もチェック



高感度望遠鏡で大まかなあたりをつける



本サービス担当

JR事業本部 JR事業部 検査センター
江口 真由



DX



施設運営会社での採用事例が増加

緊急連絡・報告アプリ 「OneRepo」

「OneRepo」は、情報をスマートフォンなどから関係者へ一斉配信できるツールです。入力内容から報告書も自動作成され、スタッフは不具合等の対処に専念できます。

施設運営会社にて採用いただき、施設全体でご活用いただく事例も増えています。皆さまから頂くお声を、さらなる付加価値向上につなげてまいります。

ご利用者の声



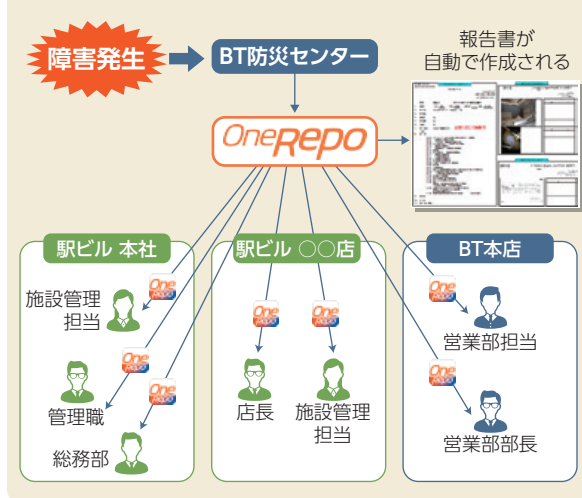
株式会社アトレ 吉祥寺店営業部さま

電話やメールでの報告ではタイムラグや伝達漏れが発生しますが、「OneRepo」は一斉配信で情報を素早く確認することができます。また、事柄により配信先を選択できるので混乱を回避することができます。

今後、報告書の作成機能などがブラッシュアップされれば、情報の集約や報告がより迅速にできるのではないかと期待しています。

今後は「OneRepo」の蓄積データから発生傾向を可視化し、予防保全などにつなげることなども検討しています。「OneRepo」のさらなる進化にご期待ください。

不具合発生時、情報を一斉配信・報告書を自動で作成



本サービス担当

ビル事業本部 企画部 企画グループ
渡邊 佑亮



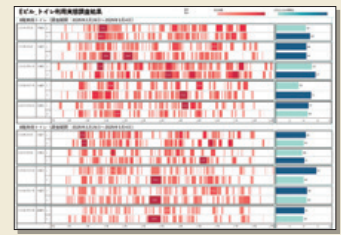
自社プラットフォームを活用した新サービス

F/MaaS® センシングサービス

設備の遠隔監視や状況分析のためのデータ取得、情報提供サービスとしてのデータ利活用など、IoTセンサーやデータ活用に関するご相談を頂く機会が増えています。当社では自社のデータ利活用プラットフォーム「F/MaaS®」を活用したセンシングサービスを行っております。いくつか事例をご紹介します。

事例1 トイレ利用状況のデータ取得

「混雑状況を把握したい」「空室情報を利用者に提供したい」などのご要望を受け、トイレの利用実態調査および取得データの提供などを行っています。

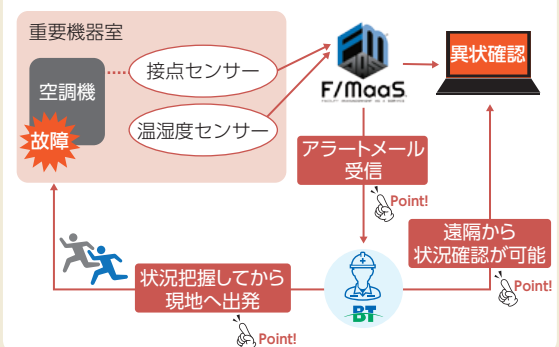


トイレ利用実態を可視化

事例2 設備の遠隔監視

遠隔設備の故障知得や温湿度等の定期測定業務をIoTセンサーに置き換えることが可能です。

機器故障の有無・室温の上昇を
センサーで検知



センシング導入時のハードルとして初期コストやデータ2次利用の制限などが挙げられますが、当社では「F/MaaS®」を活用することで、用途に応じたカスタマイズ等の柔軟な対応が可能です。ぜひお気軽にご相談ください。



本サービス担当

ファシリティマネジメント変革本部
スマートFM推進部
データ利活用グループ
勝山 和弥

「TAKANAWA GATEWAY CITY」で施設総合管理をスタート

3月27日に「まちびらき」が行われた「TAKANAWA GATEWAY CITY」。JR山手線「高輪ゲートウェイ駅」周辺の約10ヘクタール、南北1.6km、延床面積約84万5000㎡と、国内最大級の「駅と街が一体となったまちづくり」となります。

当社では、ビル事業本部品川エリア事業部に「高輪エリア事業センター」「高輪エリア設備事業所」「高輪エネルギー事業所」を開設し、「THE LINKPILLAR 1」を皮切りとして施設総合管理を開始しました。あわせて、データ活用プラットフォーム「F/MaaS」や各種IoT等を活用し、技術面でも総合管理を支えてまいります。

2020年3月より維持管理を担当する「高輪ゲートウェイ駅」も、今回オープンした駅前広場「Gateway Park」で「TAKANAWA GATEWAY CITY」と直結しました。エキマチー一体の建物設備の維持管理、施設総合管理を当社が担当いたします。

「100年先の心豊かなくらしのための実験場」として、これからも発展を続ける「TAKANAWA GATEWAY CITY」。当社も建物施設管理の立場から、一丸となって安全・安心・快適を守ってまいります。

◆ 当社担当職場の役割

高輪エリア事業センター

施設総合管理業務（設備運転監視・定期点検、警備保安業務、清掃管理業務 等）

高輪エリア設備事業所

設備（空調・給排水・電気・消防等）運転監視・定期点検 等

高輪エネルギー事業所

設備（DHCプラント・特別高圧配電・変圧等）運転監視・定期点検 等



（提供：東日本旅客鉄道株式会社）

◆ 各建物の主な用途（左から）

建物名称	主な用途
ザ リンクピラー ワン ノース サウス THE LINKPILLAR 1 NORTH/SOUTH（ツインタワー）	オフィス、ホテル、商業、コンベンション、カンファレンス、保育園、ビジネス創造施設
ザ リンクピラー ツー THE LINKPILLAR 2	オフィス、商業、フィットネス、クリニック
モン タカナワ ザ ミュージアム オブ ナラティブズ MoN Takanawa : The Museum of Narratives	展示場、ホール
タカナワ ゲートウェイ シティ レジデンス TAKANAWA GATEWAY CITY RESIDENCE	住宅、インターナショナルスクール

制度

技術開発

「未来創造FLAT」 参加しやすい技術開発から仕事のやりがいにつなげたい

2024年度、当社は新たな技術開発制度「未来創造FLAT」をスタート。従来の制度から審査フローを簡素化し、社員の自発的なアイデアをかたちにしやすい仕組みとしました。

初年度のエントリーは39件。件数・規模共に拡大し、系統・職場を超えた開発など、内容も多様化しました。

2月25日には「技と技、人と人」をコンセプトに展示会も開催。12月までに終了した16件が出展され、来場者は社内外合わせて100人近くに上りました。

今後も社員が失敗を恐れずトライできる風土を醸成し、技術開発の活性化につなげていきます。

◆ 展示会出展件名

件 名	所 属
三次元点群データを用いた駅ホーム上家建築限界管理技術実用化に向けての取組み	JR事業本部 JR事業部、東京支店
駅旅客トイレ大便器特殊排水継手の開発	東京支店
異常時案内ディスプレイ用収納箱の技術開発	千葉支店
ドローン撮影画像による立面オルソ画像生成の可能性と運用方法に関する検討	ファシリティマネジメント変革本部 技術変革部
汎用的な録音機で給排水管の異音を定義する研究 (AIを用いた異音検査によるスマートメンテナンスに向けて)	ファシリティマネジメント変革本部 技術変革部、 東京支店 東京事業センター
イベント出展による水上ドローンのビジネスモデル検証	ビル事業本部 ウォーターズ竹芝事業所
シート防水における劣化判断評価基準の定量化研究について	大宮支店、ファシリティマネジメント変革本部 スマートFM推進部
生成AIの業務活用について	経営企画部、ファシリティマネジメント変革本部
シャッター操作アプリの開発(デモ機設置によるユーザーの意見集約)	大宮支店、ファシリティマネジメント変革本部 スマートFM推進部
巡回業務等における四足歩行ロボットの性能検証	ファシリティマネジメント変革本部 技術変革部
安全かつ効率的な検査に関する手法の検討	東京支店
GHP室外機負荷率調査に伴う劣化及び故障についての相関性について考察	ビル事業本部 業務品質統括部 業務推進部、長野支店
スポットクーラー排熱仮設簡易化の検討	大宮支店
ワイヤレスPAシステムの活用による安全性向上の検討	千葉支店
待合室空調エネルギー軽減のための省エネ商材の検討	仙台支店
旅客上家谷樋における泥つまり改善に向けた試作	水戸支店

請負工事のDX

安全

業務改革

ウェアブルカメラを用いた遠隔巡視の取り組みを全社で展開

2024年6月28日、厚生労働省より「特定元方事業者による作業場所の巡視に係るデジタル技術の活用について」が発出され、定点カメラやモバイルカメラなどのデジタル技術を活用した作業場所の遠隔巡視の方向性が示されました。そこで、当社においても作業場所の遠隔巡視を可能とすべく、ウェアラブルカメラを全社的に導入しました。

当社請負工事は小・中規模の工事や、拠点から遠方の現場が多いことが特徴です。ウェアラブルカメラを使用することで、作業場所のタイムリーな現場巡視や効率的な現場巡視が可能になります。またカメラ画像を活用することで、現場の状況を正確に把握し、指示ミスの低減にもつながることができます。

当社は今後も、請負工事のDXに取り組んでまいります。



ウェアラブルカメラを使って、現場と事務所でタイムリーに情報共有





鎌倉総合車両センター跡地 開発前の更地化工事



- 担当：建設部
- 場所：神奈川県鎌倉市



約14万4000㎡（東京ドーム3個分）の砕石撤去・約200本の杭撤去を実施。ドローン測量と地上レーザースキャンによる三次元測量で正確な設計図を再現することで、手掛かりのなかった杭撤去作業も順調に進めることができました。また三次元座標を持つ点群データを活用して建設機械を自動制御し、高精度かつ迅速、そして安全な施工を心掛けています。



長野新幹線保線技術センター 間内改良工事



- 担当：長野支店 工事課
- 場所：長野県長野市



「明るく・おしゃれに・心地良く・コミュニケーションを図りやすい職場」をコンセプトに設計・施工しました。

フロアは「芝生」をイメージし、柱は「りんごの木」に見立てました。また、ガラス面はJR東日本新幹線統括本部長野新幹線保線技術センター社員の「北アルプス」の写真を元に加工しました。



SOUTH GATE新宿 リニューアル工事



- 担当：建設部
- 場所：東京都渋谷区

「SOUTH GATE新宿」のBCP※対策工事およびリニューアル工事を実施しました。

BCP対策工事では、污水管切り替えや防災センター天井の耐震化工事等を実施。リニューアル工事では、明治通り沿いに面した「NewDays」「Shinjuku CROSSING Cafe&Dining」の新規開店に合わせたA・B工事等を実施。「シックで洗練された新しい顔、街との接点をつくる」をコンセプトに、建物外装も一新しました。

※BCP：Business Continuity Plan（事業継続計画）



油川駅本屋外壁改良他工事 および 油川郵便局新装工事



- 担当：盛岡支店 工事課
- 場所：青森県青森市

地域の利便性向上、活性化に向けた「駅と郵便局の一体運営」のためのリニューアル工事です。当社は設計・施工管理を担当。工事計画への提案も行いました。

JR東日本として、駅と郵便局の一体運営は東北では作並駅に続く2例目、青森県内では初の取り組みです。今後も当社の技術力を生かし、鉄道施設によるまちづくりに貢献します。

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. 09 東北ムラテツ株式会社

常日頃から鉄道建築工事に従事し、緊急対応工事、修繕打ち合わせでは工法および計画を提案。ビルテック社員の方々と密に連携を取り、無事故で安全な現場になるように取り組んでいます。

特に緊急時には工事中の現場を止めてでも緊急対応に向かい、昼夜問わず一早く現場に到着。迅速に復旧ができるよう努めております。また、現場で困難な状況に直面した場合には、社員・協力会社一丸でアイデアを練り、その場に一番適した方法を取り入れ形にすることが、自分たちの仕事だと考えております。

これからも鉄道工事のスペシャリストとして日々、努力していきたいと思っております。



東北ムラテツ株式会社
本社：宮城県仙台市青葉区木町通2丁目1番27号
設立：1985年10月
従業員数：18人

No. 10 JR水戸鉄道サービス株式会社

水戸事業所駅ビル作業所の30人が、ビル事業本部エクセル水戸事業所統括管理のもと、水戸エクセル本館・みなみ館での日常清掃および定期清掃などの業務に従事しております。

弊社では数年前からサービス介助士の資格取得に力を入れており、お困りのお客さまへの「声かけ・サポート」やオアシス運動(あいさつ運動)にも積極的に取り組んでいます。

また、小集団活動を積極的に行い、清掃品質の向上に取り組んでいます。

お客さまに安心してご購入物を楽しんでいただけるよう、今後もチームビルテックとして情報を共有しながら、安全で快適な環境を提供していきます。



JR水戸鉄道サービス株式会社
本社：茨城県水戸市南町1丁目3番35号
オカバ水戸三の丸ビル2階
設立：1976年2月
従業員数：518人（2025年1月現在）

contents

02…BT Front Line

新潟駅とまちを一体で

—鉄道と商業施設の維持管理で新潟駅一帯を支える—

06…CROSS TALK

同志として、われわれのレガシーを未来へとつなぐ

(株式会社ジェイアール西日本ビルト・山田取締役 × 小山常務)

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

2025年度最初の『BT FIELD』夏号をお読みいただきありがとうございます。

早いもので、第5号を迎えることができました。

これまで皆さまから頂いた温かいご支援とご指導に感謝するとともに、10号、100号と継続し、弊社の魅力をより多くの読者の皆さまにお伝えできるよう努めてまいります。

話は変わりますが、弊社は今年7月に創立35周年を迎えます。これまでのご愛顧に感謝するとともに、これまで以上にサステナブルなメンテナンスの実現やファシリティマネジメント業務の変革に邁進してまいります。そして、力強い成長を加速させ、「お客さまの真のパートナー」としてJR東日本グループに貢献できるよう努力してまいります。今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

また、この場を借りて取材にご協力いただきました皆さまに心より御礼申し上げます。

(と)



※この印刷物は環境にやさしい貨物鉄道を使って輸送を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』2025年夏号(通巻5号)
2025年6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
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

