

●埼玉県さいたま市



FM的アプローチで 運営、保守、修繕までを総合的に提案

株式会社サイオー

橋本 一憲 はしもとかずのり

株式会社サイオー 代表取締役
認定ファシリティマネジャー

JFMA 法人会員の株式会社サイオーは、1970年に埼玉県で創業し、清掃、設備、警備の各業務を提供する総合ビル管理会社。現在は、埼玉、東京、神奈川に7カ所の支店と営業所を持ち、パートを含め800人の従業員を擁し、350を超える施設でサービスを提供している。指定管理者として、文化施設やスポーツ施設の運営や劇場ホールにおけるワンストップサービスも高く評価されている。

総合ビル管理会社として 350以上の施設でサービスを提供

当社は1970年に機械警備会社として創業して、1990年代には清掃業務、2000年代には舞台技術管理や空調機械設備の遠方監視を開始しました。さらに2010年代からは指定管理者業務とオープンネットワークシステムによる中央監視装置の改修工事を開始し、常にお客さまと時代のニーズに合わせた建物サービスを提供し続けてきました。

現在は、庁舎、劇場ホール、スポーツ施設、学校などの公共施設や、オフィスビル、研究所、工場などの民間施設、350棟超の施設に維持管理や運営、サービスの提供をしています。200人の社員と600人のパートタイム従業員がいますので、外注事業者やアウトソーシングに頼ることなく、自社スタッフが運営することで品質の高いサービスを提供できるのも当社の強みです。最近、金融機関が埼玉県内に所有するビル

の設備管理を一括で受注し、清掃事業者の取りまとめをしています。今後は、こういった民間のビルオーナーとの契約も増やしていきたいと考えています。当社は建設業許可も受けていますので、マネジメントだけでなく、修繕など、規模感によっては自分たちで受託できることもプラスになっていくと考えています。

劇場ホールの業務をワンストップで

当社の特長のひとつである舞台管理業務は30年以上の実績があります。貸館事業として利用受付・事務処理・チケット販売、自主事業として、文化芸術コンサートから参加型ワークショップの企画・開催、そして舞台技術管理として、舞台機構・照明・音響の操作など、劇場ホールに関わる業務全般に取り組んでいます。

もうひとつの特徴的なものとして遠隔監視業務があります。これは私が社長になってから力を入れている分野です。空調制御をする中央監視装置をネットでつなぎ本社から24時間、365日コントロールし、何かあった場合には緊急対応するサービスで、東京、埼玉、神奈川で展開しています。それと関東電気保安協会などが行っている自家用電気工作物の保安管理業務も、東京、埼玉、神奈川で展開し、約250施設の管理をしています。

さらに、これは中央監視装置の遠方監視やメンテナンスから始まったサービスですが、中央監視装置のオープンネットワークシステムによって改修するサービスにも取り組んでいます。メーカー製システムと同等機能でありながら50%~70%の費用でのシステム構築・施工が可能なことから、これまでに官公庁を中心

に複合施設や体育施設、ホール、博物館、美術館など多数の施設でご採用いただいております。

指定管理者業務に役立つ FM の知識

大学卒業後、都内の大手ビルメンテナンス会社で4年間修業をして、父が経営していたサイオーに入社し、30歳の時に代表取締役役に就任しました。認定ファシリティマネジャーの資格は2011年に取得しました。ちょうど指定管理者制度が始まった頃で、大手維持管理会社の指定管理者事業計画書には、FMが提案されており、公共事業に取り組むにはFMが不可欠だと思いました。当社では、遠方監視業務に取り組んでいたため、そこにFMに取り組めば指定管理者の構成企業としての受注を拡大できると考えました。

実際、指定管理者の業務において、年度ごとの事業計画を策定する際、備品の購入や修繕について、投資に対する回収や収支、利益還元などを事前に計画する必要があり、FMが業務に直結しています。

認定ファシリティマネジャーの資格は、私の他に、社内の営業部門と技術部門の部長、2名が取得しています。大手のビル管理会社では、営業担当者が認定ファシリティマネジャーの資格を取得しているケースが多いようですが、当社では、主に本社で管理をしている役職者に取得をさせており、今後も取得者を増やしていく予定です。この他にも一般社員には、ビル経営管理士、建築物環境衛生管理技術者、ビルクリーニング技能士、第2種電気工事士、第2種冷凍機な

どの関連資格の取得を進めております。

施設運営の目線で収支のバランスを考える

最近では、指定管理者の業務が増えており、官公庁の売上の比重が上がってきており、今後はPFIにも取り組んでいきたいと考えています。

民間の仕事でも公共の仕事でも同じですが、ビルメンテナンスの視点では、どうしても空調熱源の故障やエアコンが効かないといった修繕が目が行きがちです。また実際の清掃や警備、機械設備のメンテナンスといったサービスを中心に考えてしまいがちですが、指定管理者となると、施設の利用目的に合った運営を行うという目線で、全体的な収支のバランスをとっていくことが重要になります。

例えば文化施設の指定管理の場合では、清掃や設備の運転管理といったビルメンテナンス、舞台の音響、照明、舞台機構のオペレーター配置、さらに事業企画や運営の職員をバランスよく配置しなければなりません。また改修や設備の修理や交換などもあります。舞台機構が壊れると大きな金額が出ます。マネジメント業務支援サービスへの予算配分なども幅広く考えるうえで、FMは非常に役立っています。

FM 的アプローチによる総合管理への展開

東京都と隣接しているにもかかわらず、埼玉県内の公共施設維持管理は、総合管理が進んだ都内と違って、まだ、人員配置系の業務と設備保守が分離され



写真 劇場ホールに関わる業務全般を行う

ているケースが多いです。また保守が行われている設備機器と点検対象から抜けている設備がまばらに混在している施設があります。例としては、空調設備は行うが水中ポンプは未実施、中央監視装置及び自動制御設備は行うが空調設備は行っていないといったことです。

そのような中、埼玉県庁はFM 担当者を配置しており、保守から修繕という横断的な提案が採用されるケースもあり、やりがいも感じます。その一方で、財政が豊かな都内と比較して、修繕の予算が十分に確保できないなど財政に悩む自治体も多いのが実情です。そこで、全体の維持管理の内容を見直し、予算内での最適化を図っています。

FM の手前に総合管理があると考えますが、総合管理にまで至らない自治体の施設も多い中で、公共施設等総合管理計画や個別管理計画の策定に取り組むのは、自治体職員の負担も相当に大きいものです。逆に業務を横断的に提案できれば、パッケージ化（総合管理）が進んだ都内より、埼玉県は、FM 的アプローチで保守も含んだ総合管理や、保守から修繕など、横断的に広げられる魅力的な地域です。

異業種との協業を加速

当社では、スポーツ施設などの指定管理者として施設運営維持管理を行っている中で、スポーツ関連外郭団体やスポーツメーカーなどの関連企業と連携し、スポーツや武道の振興にも取り組んでいます。今後

は、PFI/PPP の広がりを見据え、金融機関、設計企業、建設企業、スポーツおよび文化・教育関連企業などの異業種との協業を加速し、自治体が求める質の高い公共サービスを提供していきたいと考えています。

全国ビルメンテナンス協会など、さまざまな団体に所属していますが、いわゆる業界団体が多い中、JFMA はFM を軸にした業種横断的な団体ですので、異なる視点や各業界の特徴を知ることができます。設計会社や建設会社、内装デザイン、什器メーカーなどの横断的なFM 事例の紹介や横断的な業界の情報を発信していただきたいと思います。◀

(聞き手 天津、森田、仲田)



写真 ビルの遠隔監視