

品質評価手法研究部会

オフィスビルのトイレは今

品質評価手法研究部会 部会長

野瀬 かおり のせ かおり

ファシリティマネジメント総合研究所 代表
認定ファシリティマネジャー

当部会ではこれまで、オフィスビルの品質評価手法の開発や評価軸の検討を行ってきた。昨年は、ワークプレイスのサステナビリティを考える中で、働く人の健康を支えるファシリティとして執務室以外で重要な役割を担っているトイレに焦点を当てている。

トイレは、誰もが日常的に利用するファシリティである。非常に私的でデリケートな場所であり、オフィスの仲間が共同で利用するがゆえの課題が潜んでいる。

まず、清掃が行き届いているのは当然のことであるが、清掃のタイミングが出退勤時や昼休みなど混雑する時間帯と重ならないような配慮を怠ってはならない。また、便房の個数は空気調和・衛生工学会の給排水衛生設備基準などを満たして設計されているが、入居組織の構成が設計時に想定された人数や男女比と大きく異なり混雑する場合がある。災害発生時の帰宅困難者のために簡易トイレを用意する職場が増えてきたが、使用後にどう処理するかは、自治体の対応を含め多くは未だ検討途中にある。また性的マイノリティの中には見た目の性別で分けられたトイレに入りにくいと感じている人もいる。トイレの利用を我慢するあまり排泄障害を起こす場合があるという。さらに車いす利用者やオストメイト（疾病などのため人工的

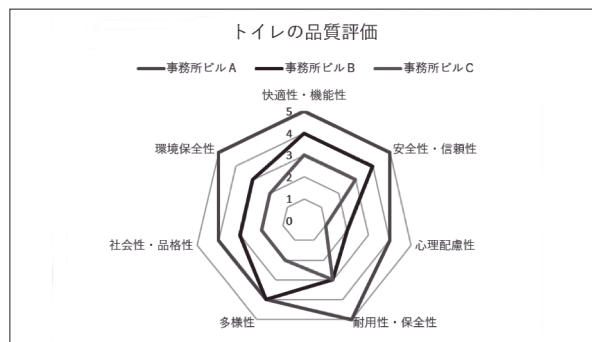
に排泄のための開口部を造設した人）が安心して利用できる設えがあるかなど、組織が必要とする多様な人材が確保できるかという問題にまでいたる。

このような観点からわれわれは、品質部会が提唱する7つの評価軸をベースに、利用者である働く人々がオフィスのトイレに対してどのような視点を持っているか、管理者としてのファシリティマネジャーはどのような観点で評価すべきかを検討し、オフィスにおけるトイレの評価手法の開発を試みた。この評価手法は、移転先のオフィスビルを探るとき、自社ビルをリニューアルあるいは建設するとき、ファシリティマネジャーが施設評価の一環として利用することを前提とする。複数のオフィスビルを比較できるよう、結果をレーダチャートに表現することにした。そのためには評価項目の重要度に応じた重みづけが必要である。各項目の重みについては、部会内部で検討するだけでなく、広くファシリティマネジャーの方々に協力していただいでご意見をいただく予定である。その手始めとして、今回、フォーラムで当部会の発表を聞いてくださった皆さまに、アンケート形式で評価項目の重要性についてご意見をいただいた。会場からのご質問では、糖尿病患者などが治療のための自己注射に使う針によって清掃員が怪我をする事故があるなどのご指摘をいただいた。これらのご意見は、評価項目の検討に役立てたいと考えている。

ファシリティの品質は、建物や設備機械など（ハード）と、運用面（ソフト）の双方の評価が必要である。今回は、ハード面の評価項目について発表した。清潔さを保つ維持管理などソフト面については、今年の検討課題としている。

便器・洗面器等の衛生器具の個数が適切である (男子用/女子用の個数、及び和式・洋式の個数も含めて)
温水洗浄や暖房便座が付いている
手洗いの邪魔にならないような、化粧や歯磨きを行えるスペースがある(男女とも)
姿見の鏡(全身が写る鏡)がついている
ブースの中にカバンやスマホなどを置く場所がある
ハンドドライヤーまたはペーパータオルが設置されている
水道の蛇口が開閉しやすいか(センサー式やレバーなど)
着替え台(フィッティングボード、チェンジングボード)がある
臭い対策をしている(24時間換気・尿石対策)
防犯性が確保されている(トイレの位置や出入り口等に不安を感じない)
出入り口に段差が無いなど、躓かない配慮がされている
濡れても滑りにくい床になっている
洗面所に感染予防の対策がされている(センサーつきの蛇口など)
便座に感染予防の対策がされている(除菌クリーン・便座シートがある)
緊急対応ブザーがついているトイレがある
廊下等から利用者が見えにくい配慮がされている
リラックスできる(落ち着いた)内装や色彩になっている

図表1 検討中のオフィスのトイレ評価項目例



図表2 評価項目の結果表示案