

コロナ禍の中 ファシリティの品質 を考える

品質評価手法研究会

2020年11月25日

秋の夜学校

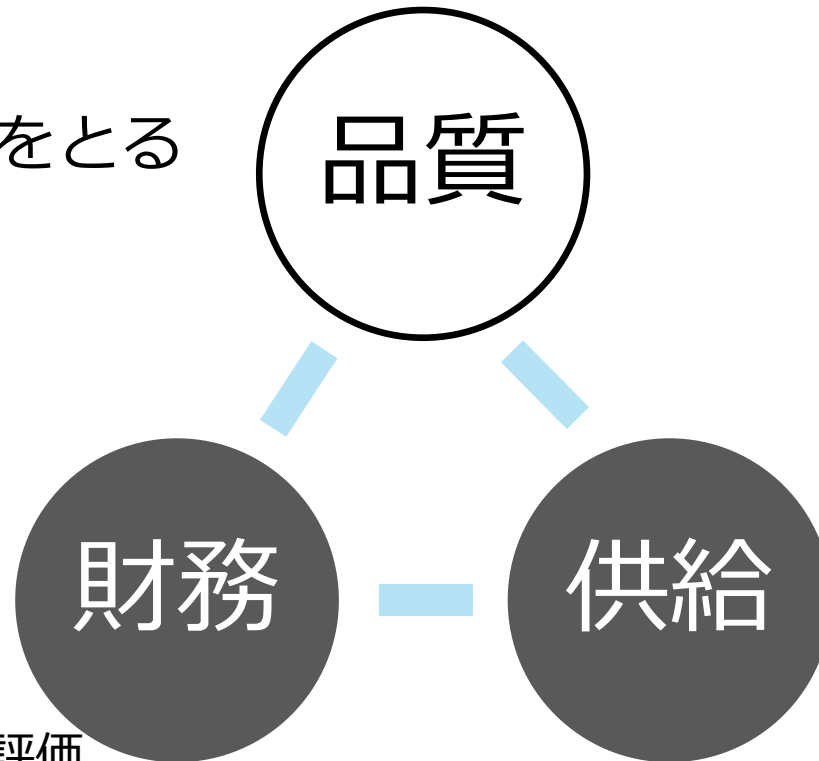
本日のお話

1. ファシリティの品質評価の考え方
 - ▶ ファシリティの3つの評価
 - ▶ 品質評価の7つの評価軸
 - ▶ 評価票の例
2. 感染症拡大防止対策
ファシリティマネジャーができること・備えるべきこと
 - ▶ 感染拡大防止のための行動を促進
 - ▶ ハードによる対策
 - ▶ 複合災害に備える
3. 品質評価手法研究部会の活動
 - ▶ 今年のテーマ：日本らしいFMとは何か
 - ▶ 部会の実態

ファシリティの品質評価の 考え方

ファシリティの3つの評価

3つのバランスをとる



ファシリティコスト評価
施設資産評価
施設投資評価
ライフサイクルコスト評価

施設面積の高級評価
施設利用度評価
サービスの供給評価

品質評価軸（7つの視点）

- ・評価項目を作成する際には欠けている視点（軸）がないように心掛ける
- ・どの視点（軸）に比重をおくかはファシリティの特性や経営判断によって異なる
- ・「安全性・信頼性」は、どのファシリティでも最も重要視しなければならない視点（軸）である



品質評価軸（7つの視点）

安全性・信頼性

- 災害（自然災害・火災・犯罪など）への備えと被災時の対策
- 犯罪に対する備え

快適性・機能性

- 建築的な環境（音・熱・光・空気環境・空間の設え）、家具什器等
- 居住性・保健性

耐用性・保全性

- 変化に対応できる柔軟性
- 行き届いた清掃・保守点検

環境保全性

- LCA（ライフサイクルアセスメント）・省エネルギー・温室効果ガス対策など

社会性・品格性

- 企業イメージ（社内外に対し企業価値の理解・共有を深める）
- 地域への影響（地域特性への配慮、地域活性化への貢献）

多様性

- 多様な利用者への配慮（年齢差・性差・体格差・障がいの有無・宗教など）
- バリアフリー ⇒ ユニバーサルデザイン

心理配慮性

- 利用者が不快感を覚えない、または大切にされていると感じられる、自然な心配り（香り・色彩計画、絵画・植栽の配置、生活備品の配置・補充、行き届いた清掃）

『公式ガイド ファシリティマネジメント』の分類とは異なります。

ファシリティ

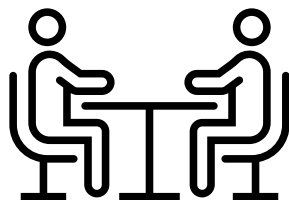
- ▶ 官庁施設
 - ▶ 地方自治体の施設
 - ▶ 事務所（オフィス）
 - ▶ 医療施設
 - ▶ 教育施設
 - ▶ 研究施設
 - ▶ 生産施設
 - ▶ 物流施設
- 商業施設
 - 宿泊施設
 - 美術館
 - 水族館
 - 産業インフラ（道路・トンネル・橋梁・鉄道・港湾・空港・ダム）
 - 生活インフラ（上下水道・公園など）
 - 住宅

品質評価の留意点

使う人とマネジメントする人の**両方の視点**で評価する

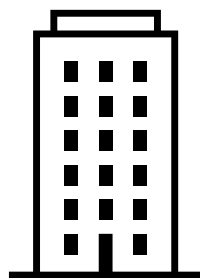
オフィスでいうと・・・

社員
(使う人)



<主観的評価>
・安心できるか
・使いやすいか
・利用したくなるか
・自慢できるか
など

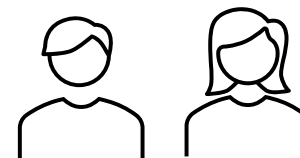
アンケート調査



オフィスビル
(ファシリティ)



ファシリティマネジャー
(マネジメントする人)



<客観的評価>
・目的通りに使われているか
・エネルギー消費量が数値になっているか
・清潔さは保たれているか

チェックシートによる調査

利用者アンケートの例：10 minutes Survey

J FMA 満足度評価手法 2002
アンケート調査票

<10 minutes survey>

●あなた自身についてお答えください。

① 年齢 (a) 10代～20代 (b) 30代 (c) 40代 (d) 50代以上

② 性別 (1) 男性 (2) 女性

③ 所属 ()

④ 職種 ()

⑤ 現在のビルへの入居年数
(a) 6ヶ月未満 (b) 6ヶ月以上1年未満
(c) 1年以上3年未満 (d) 3年以上

J FMA品質評価手法研究部会

◎挨拶文（選定）・・・・・・・・

選定のオフィスについて、どのように感じていますか。
以下の質問についてお答えを、1～4の数字の中からつけてください。
お答えの欄について、() の中に数字にご記入ください。

		1	2	3	4
1. あなたは、勤務先に見てオフィスの立地に満足していますか。	()	1	2	3	4
2. あなたの入居されている建物は、高い建物（料・内容）の、設備等）と満足していますか。	()	1	2	3	4
3. あなたは、勤務先に見てオフィスの安全性（環境性）に満足していますか。	()	1	2	3	4
3-1. あなたは、地震時や火災時に、安全に避難できると感じていますか。	()	1	2	3	4
3-2. あなたのオフィスの防災設備（入退室管理、導入防犯等）は十分だと感じていますか。	()	1	2	3	4
3-3. あなたのオフィスのバリアフリー対応（階段、トイレ等）は十分だと感じていますか。	()	1	2	3	4
4. あなたは、勤務先に見てオフィスの地味設備（空調機や換気設備）に満足していますか。	()	1	2	3	4
4-1. エレベータはスムーズに利用できますか。	()	1	2	3	4
4-2. 換気設備（窓等）には満足していますか。	()	1	2	3	4
4-3. オフィスレイアウトには満足していますか。	()	1	2	3	4
4-4. 明るさ（自然光も含めて）、暗明には満足していますか。	()	1	2	3	4
4-5. 空調（温度感、空気清浄度）には満足していますか。	()	1	2	3	4
4-6. 音（雑音）には満足していますか。	()	1	2	3	4
4-7. 室内の管理（掃除、設備）に満足していますか。	()	1	2	3	4
4-8. 内装、家具等の色合いについては満足していますか。	()	1	2	3	4
4-9. オフィスは、開放感がありませんがよいですか。	()	1	2	3	4

◎ここで、勤務先、勤務先名としてのオフィス評価物を記載します。
オフィスとは、オフィス空間、建と設備を指し、それに付属する設備も含みます。
勤務先とは、は、オフィス内で業務する従業員を指します。

		1	2	3	4
6-11. オフィス内の指定管理設備（更衣室、17のりか、食堂等）は満足していますか。	()	1	2	3	4
6-12. 業務に適切なファシリティースペース、設備が確保されていますか。	()	1	2	3	4
7. あなたは、勤務先に見てオフィスのフレキシビリティ（柔軟性）に満足していますか。	()	1	2	3	4
7-1. OA電算機やインターネット（LAN等）の稼働（稼働）に満足していますか。	()	1	2	3	4
7-2. レイアウト変更時スムーズに対応できますか。	()	1	2	3	4
7-3. 業務時などの稼働中運用時の対応に満足していますか。	()	1	2	3	4
8. あなたは、勤務先に見てオフィスの地味設備（空調機や換気設備）に満足していますか。	()	1	2	3	4
8-1. あなたのオフィスの電子メールサービス（印刷やOA機器の稼働）は十分だと感じていますか。	()	1	2	3	4
8-2. あなたのオフィスの複製設備（コピー機、リサイクル等）は十分だと感じていますか。	()	1	2	3	4
9. あなたは、勤務先に見てオフィスの情報化対応に満足していますか。	()	1	2	3	4
9-1. あなたが使用しているOA機器の稼働や稼働に満足していますか。	()	1	2	3	4
9-2. あなたが使用している電子機器（印刷、システム、稼働）について満足していますか。	()	1	2	3	4
9-3. 共有のコピー、ファックス（複写、運用等）に満足していますか。	()	1	2	3	4
9-4. プリンタ等の共有のA/V機器（音、映像、運用等）に満足していますか。	()	1	2	3	4
9-5. 業務を行う上での情報の共有性が十分だと感じていますか。	()	1	2	3	4
10. あなたは、勤務先に見てオフィス空間について満足していますか。	()	1	2	3	4
11. あなたは、あなたのオフィスを業務に満足したいと思いませんか。	()	1	2	3	4

※回答もご記入ください。

利用者アンケートの例：10 minutes Survey

	1 やや思 っ満足 (
1. あなたは、総合的に見てオフィスの立地に満足していますか。 ()	1・2・3・4
2. あなたの入居されている建物は、良い建物（外・内観デザイン、空間等）と思いますか。 ()	1・2・3・4
3. あなたは、総合的に見てオフィスの安全性・信頼性に満足していますか。 ()	1・2・3・4
3-1. あなたは、地震時や火災時に、安全に避難できると思いますか。 ()	1・2・3・4
3-2. あなたのオフィスの防犯対応（入退室管理、侵入防止等）は十分だと思いますか。 ()	1・2・3・4
3-3. あなたのオフィスのバリアフリー対応（段差、トイレ等）は十分だと思いますか。 ()	1・2・3・4
4. あなたは、総合的に見てオフィス環境に満足していますか。 ()	1・2・3・4
4-1. エレベータはスムーズに利用できますか。 ()	1・2・3・4
4-2. 執務空間（広さ）には満足していますか。 ()	1・2・3・4
4-3. オフィスレイアウトには満足していますか。 ()	1・2・3・4

チェック項目例：

『FM 品質から見るオフィス評価項目 オフィスビルを借りるとき ワークプレースを構築するとき』

FM 品質から見るオフィス評価項目
オフィスビルを借りるとき
ワークプレースを構築するとき
改訂版

心理設計
品質評価(7つの視点と評価項目)

1
2
3
4
5
6

オフィスビルを借りるときの評価項目

オフィスビルを借りるときには、目的を明確にし、それに合ったビルを選定することが重要です。
以下の評価項目を参考に目的に適合したビルを選定するようにしましょう。

■ 賃借条件、契約条件の確認

▼ 賃借条件は、「全体の必要面積」だけでなく「フロア内の必要面積」も確保できていますか？
(共用部確保の利用可否/社員数等の設置可否/特殊の床/壁・窓等の対応も確認)
▼ 契約条件は「オーナー」の信頼性・経営の健全性を確認していますか？
▼ 入居条件(人)情報を確認している(同業系、近所・近隣層の営業時間)

1. 立地

1-1 立地環境は企業の方針に合っていますか

- ・地域の歴史や文化などは社風に相応しいですか
- ・周辺に有名なホテルや社員数の多いテナントビルに立寄りますか
- ・企業の本拠(創業の地など)を考慮していますか

1-2 水害・地震など自然災害に対するリスクはありませんか

- ・1階フロア等地下室の危険性や浸水層の位置を確認しましたか
- ・※「避難経路確保」を第一の目的としている場合は確認を要します
- ・甲斐川に河川上流部で氾濫(堤防決壊、土砂災害、埋立、運河、地盤沈下など)

1-3 周辺の治安や風紀問題は良好ですか

- ・犯罪発生率、不審者の多い、変装に似せた侵入の輩出などを見察確認しましょう
- ・(警備体制)を確認することも必要です
- ・犯罪発生率が高い周辺に入っているテナント構成を確認しましょう

1-4 生活利便性は良いですか

- ・公共交通機関(バス、有軌電車)や幹線道路の有無や利用しやすいかを確認しましょう
- ・日常生活の手続き(買い物)がしやすい(コンビニ、郵便局、金融機関)が利用しやすいですか

1-5 交通アクセスは適当ですか

- ・利用する交通手段と駅からのアクセスを確認しましょう(公共機関、車など)
- ・※歩行者目線(歩道)も歩道の状態、雨天・降雪時の歩きやすさ、歩道(階段など)のバリアフリーの確保を確認しましょう

1-6 駐車場は確保できていますか

- ・自社のバスや送迎バスを確保していますか
- ・社員車・お客様やリタイア(転居者)への配慮はありますか
- ・バリアフリーへの配慮はありますか

1-7 業種の助けになるような外部顧客や業種はありませんか

- ・周辺に経営や業種の発生誘因はありませんか
- ・※特に夜間営業が同じような業種の場合は誘因が生まれやすい

・高層階の分租収束の方法や賃借料集計方法(10面に詳細)についても確認を要します

チェック項目例：

『FM 品質から見るオフィス評価項目 オフィスビルを借りるとき ワークプレイスを構築するとき』

オフィスビルを借りるときには目的を明確にし、それに合ったビルを選定することが重要です。次の評価項目を参考に目的に適合したビルを選定するようにしましょう。

賃借条件、契約条件の確認

- ▼賃借面積は、全体の必要面積だけでなくワンフロアの必要面積も確保できていますか
|共用会議室の利用可否 |社員食堂の設置可否 |将来の借り増し・返却への対応度も確認
- ▼契約先ビルオーナーの信頼性・経営の健全性を確認していますか
- ▼入居テナント情報を確認していますか | 同業者、飲食・店舗等の営業時間

1. 立地

1-1 立地環境は企業の方針に合っていますか

- ・地域の歴史・文化などは社風に相応しいですか
- ・地名・駅名のイメージは社員のモチベーション向上に貢献できますか
- ・企業の歴史（創業の地など）を考慮していますか

1-2 水害・地震など自然災害に対するリスクはありませんか

- ・ハザードマップ等で水害の危険性や活断層の位置を確認しましたか
- ・災害時の周辺道路状況は確認しましたか
 - ※災害時には、幹線道路、橋などが通行禁止となる場合がありますので、自治体が出している防災マップで確認しましょう。
 - ※小規模な水害はニュースになっていないことがあるので注意しましょう
 - ※地域に特化した災害にも留意しましょう（洪水、土砂災害、噴火、津波、地盤液状化など）

1-3 周辺の治安や風紀環境は良好ですか

- ・犯罪発生率、不審者の多さ、昼間だけでなく夜間の雰囲気などを警察署などに確認しましょう（現地を視察して確認することも必要です）

トイレの品質アンケート例

オフィスのトイレ評価項目		2018. 02. 23 品質評価手法研究部会				
<p>JFMA品質評価手法研究部会では、オフィスのトイレ品質を評価するにあたり、評価項目を検討しています。 評価項目の妥当性（重要性）および評価の重みづけを検討するために、以下のアンケートにお答えください。 (1) 先ず、各評価項目ごとに、項目の重要度を選択してください。 (下表の「非常に重要」「重要」「やや重要」「あまり重要でない」から一つを選び□にレ点をつけてください) (2) 次に全体の評価項目の中から特に優先すべき項目を5つ選んでください（□にレ点をつけてください）。</p>						
評価項目	優先5項目	非常に重要	重要	やや重要	あまり重要でない	
探器・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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
温水洗浄や暖房便座が付いている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
鏡の曇り(全身が写る鏡)が付いている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ブースの中にカバンやスマホなどを置く場所がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
水道の蛇口が開閉しやすいか(センサー式やレバーなど)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
着替台(フィッシングボード、チェンジングボード)がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
臭い対策をしている(24時間換気・尿石対策)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
防犯性が確保されている(トイレの位置や出入口等に不安を感じない)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
出入口に段差が無いなど、頑かない配慮がされている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
濡れても滑りにくい床になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
洗面所に感染予防の対策がされている(センサー付きの蛇口など)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
便座に感染予防の対策がされている(除菌クリーナー・便座シートがある)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
緊急対応ブザーが付いているトイレがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
廊下等から利用者が見えにくい配慮がされている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
リラクセスできる(落ち着いた)内装や色彩になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
顔色が分かりやすい照明になっている(身障みを整える等に適した照明器具である)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
車いす利用者(介助なし)やオストメイト(人工肛門や人工膀胱の保有者)が使える仕様の多機能便所が配置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
LGBT(性的マイノリティ)に配慮がされている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
案内表示や使用方法の説明がわかりやすい(外国人、来客者対応)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
種物用途やグレードに相応しい仕様になっている(設備・内装のグレード、スペースの余裕等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
災害時等に外部利用者がセキュリティに抵触せず利用できるトイレがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
紙や石鹸など備品類がいつも補充されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VIP・来賓・来客等に配慮した専用トイレがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ファシリティアマネージャーとしてオフィスを管理・検討する立場の方は以下の項目にもご回答ください						
改修しやすい仕様になっている(将来のレイアウト変更や男女の間仕切り位置を変えられるようフレキシビリティがある; 適度な広さがあり、便器の種類の変更も追従できる)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
改修しやすい仕様になっている(縦系統においても同一ブランドで配管の改修に対応しやすい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
耐久性のある材料・設備を使い長期間使用できる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
衛生器具や仕上げ材が汚れにくく清掃しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
メンテナンス性を高めるための自動洗浄型便器が付いている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
節水型機器が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
人感センサー対応の照明器具になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
中水利用設備になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
※ご意見・ご感想など、裏面にご記入ください。						

トイレの品質アンケート例

評価項目	優先5項目	非常に重要	重要	やや重要	あまり重要でない
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
温水洗浄や暖房便座が付いている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
姿見の鏡(全身が写る鏡)がついている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ブースの中にカバンやスマホなどを置く場所がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
水道の蛇口が開閉しやすいか(センサー式やレバーなど)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
臭い対策をしている(24時間換気・尿石対策)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
出入り口に段差が無いなど、躓かない配慮がされている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
濡れても滑りにくい床になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
便座に感染予防の対策がされている(除菌クリーナ・便座シートがある)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

トイレの品質アンケート例

ファシリティマネジャーとしてオフィスを管理・検討する立場の方は以下の項目にもご回答ください					
改修しやすい仕様になっている（将来のレイアウト変更や男女の間仕切り位置を変えられるようフレキシビリティがある；適度な広さがあり、便器の種類の変更に追従できる）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
改修しやすい仕様になっている（縦系統においても同一プランで配管の改修に対応しやすい）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
耐久性のある材料・設備を使い長期間使用できる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
衛生器具や仕上げ材が汚れにくく清掃しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
メンテナンス性を高めるための自動洗浄型便器がついている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
節水型機器が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
人感センサー対応の照明器具になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
中水利用設備になっている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

感染症拡大防止対策

ファシリティマネジャーができること・備えるべきこと

感染経路は3つ

接触感染

ウイルスが付着した手で鼻や口を触ることで粘膜から感染

飛沫感染

感染者の飛沫と一緒にそこに混ざっているウイルスを吸い込んで感染

空気感染

空気中に漂うウイルスを吸い込んで感染

感染しない。感染させない。

ウイルスを**目・鼻・口**から侵入させない
鼻・口からの飛沫の排出を防ぐ

手についたウイルスを洗い落とす



ウイルスの出入り口を塞ぐ

対策 1：感染防止行動を促進

- ▶ 手指を清潔に保つ
 - ▶ **手指の消毒**を徹底するよう注意喚起
 - ▶ **正しい手洗い**の方法を掲示
- ▶ 空気中のウイルスを増やさない
 - ▶ エレベーター内等狭い場所での**会話を控える**よう注意喚起
- ▶ マスクの正しい着用
 - ▶ とくに人と会話するときには、**口と鼻を覆う**よう注意喚起

対策2：ハードで感染予防

ウイルスの付着を減らす

- ▶ 手指のための**消毒液を要所に配置**する（建物出入り口・エレベーターホールなど）
- ▶ 照明や建材などでウイルスを減らす効果があるものを用いる
- ▶ 会議で使用したテーブルを拭く

空気中のウイルスを減らす

- ▶ **換気量の確保**（ロッカー室など空気がよどみやすい場所は要注意）
- ▶ 二酸化炭素濃度を測定し、換気量を確認する

ひとが密集しないようにする

- ▶ 会議室の**椅子を減らす**
- ▶ **人の間**をパネルなどで仕切る

感染者が出た場合の隔離場所を用意しておく

- ▶ 2メートル高さの仕切り（パネルやロッカー）で囲われた**隔離場所**

感染対策ガイドライン

「オフィスにおける新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」 一般社団法人日本経済団体労働者

「ビル事業における新型コロナウイルス感染症 感染拡大予防ガイドライン」 一般社団法人日本ビルディング協会連合会

～ 商業施設等の管理権原者の皆さまへ～ 「換気の悪い密閉空間」を改善するための換気の方法 内閣府

「新たにテレワーク（在宅勤務）をする人へ、心理学者からのアドバイス」 公益社団法人日本心理学会

対策3：複合災害に備える

地震発生等の災害が発生して

- ▶ 帰宅できなくなった場合
- ▶ 停電して空調が止まった場合
- ▶ 水道が止まった場合
- ▶ トイレを使えなくなった場合

接触感染・飛沫感染・空気感染を防ぐ対策

- 備蓄品の配布で感染を広げる？（ひとが密集する・多くの人の手を介する）
- 換気が十分に行えない・気温が下がる
- 手を十分に洗えない

床にはウイルスが多く存在する可能性

床に毛布を広げて寝る・座るのは避けましょう。

注意

品質評価軸（7つの視点）

今後、さまざまな感染症が世の中に現れる可能性がある

感染症が世界的に拡大すると状況は年月を超えて長期化する

安全性・信頼性を確保しながら窮屈にならない運用を行う



ファシリティマネジャーは エッセンシャルワーカー

くれぐれもご自愛ください

品質評価手法研究会の 活動紹介

今年のテーマ： 日本らしいFMとは何か

- ▶ FMはアメリカ起源で、これまで欧米や豪州から学んできた
- ▶ 日本人の精神性や国内事情に見合ったFMを考えてみたい
 - ▶ 安全性・信頼性：命を守る
 - ▶ 快適性・機能性：バーチャル環境で働くことが増えた
⇒ WFH下での健康配慮・仕事環境
 - ▶ 環境保全性：自然との共存・共生
 - ▶ 多様性：色んな意味での距離感、声を出せないひとの声を拾う
 - ▶ 心理配慮性と似てきている
「ソーシャルディスタンス」と社会性
 - ▶ 心理配慮性：心理的安全性は昨今とても重要視されるようになってきている
⇒気兼ねなく発言出来る、自分らしく居られる

...

活動の実態

- ▶ 毎月第二土曜日の午後 14時～17時
17時から18時までは、有志で雑談
- ▶ 2020年3月からZOOMを利用（仙台・東京・埼玉・神奈川・千葉・大阪・香港・名古屋）
（それ以前は、SkypeでJFMA事務局+大阪、仙台、名古屋）
- ▶ 例年、9月頃、1泊で合宿（大阪・仙台・名古屋などで見学会および学習会を開催）
- ▶ 20名の部会員がそれぞれの立場で考え、発言し、学び合う部会

一緒にファシリティの品質 について考えてみませんか

興味が湧いた方は、JFMA事務局までお問い合わせください。