

オフィスの トイレは今

ファシリティマネジメントフォーラム2018

2018年2月23日 品質評価手法研究部会

当部会のあゆみ

• オフィスの品質評価手法の開発

- 『JFMA品質評価手法2002』
 - 『JFMA品質定量評価手法2002調査票』
 - 『JFMA満足度評価手法2002調査票（10minutes Survey）』
- 評価項目の見直し
 - 『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』

• ファシリティの品質に関する総括的な検討

- 『ファシリティの品質を考える』

• トレンドキーワードによる評価軸の検討

- ファシリティ品質の7つの評価軸

※『公式ガイドファシリティマネジメント』の評価軸とは異なります

• サステナビリティをテーマにした調査研究

- 災害対応（BCP）
- 環境配慮（木材利用）
- 働く人の健康を支えるファシリティ「オフィスビルのトイレ」

働く人の健康を支えるファシリティ オフィスのトイレ

- 誰もが、日に数回、必ず利用するファシリティ
- 心身の健康を支えるファシリティとして重要な役割を担っている
- 7つの評価軸を使った評価手法を開発中
 - 働く人にとって大切なこと
 - ファシリティマネジャーの視点で大切なこと
 - ソフト（運用）とハード（建物・設備）の両方から評価

品質評価軸

(7つの視点)



『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。

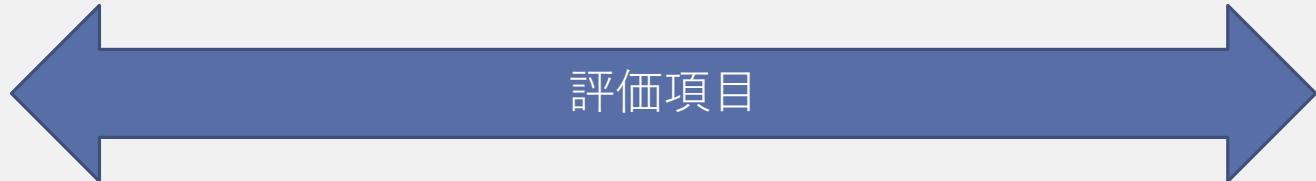
オフィスのトイレが抱える課題

- 数（便器・便房の数）が足りない
 - オフィスを設計した時の予想値に対し、入居人数が多い
 - オフィスを設計した時の予想と男女比が大きく異なる
- 従来とは異なる使い方が出てきた
 - 本来の用途以外のことで長居する人がいる
（スマホを利用して出てこないなど）
 - 男性が身だしなみを整える場としての設えが不十分
- 社員の多様性に対する対応が足りない
 - 車いす利用者やオストメイトが使える設備が不足
 - 性的マイノリティ（とくにトランスジェンダー）に対する配慮が不足

当部会が考えている 「オフィスのトイレ評価」の利用イメージ

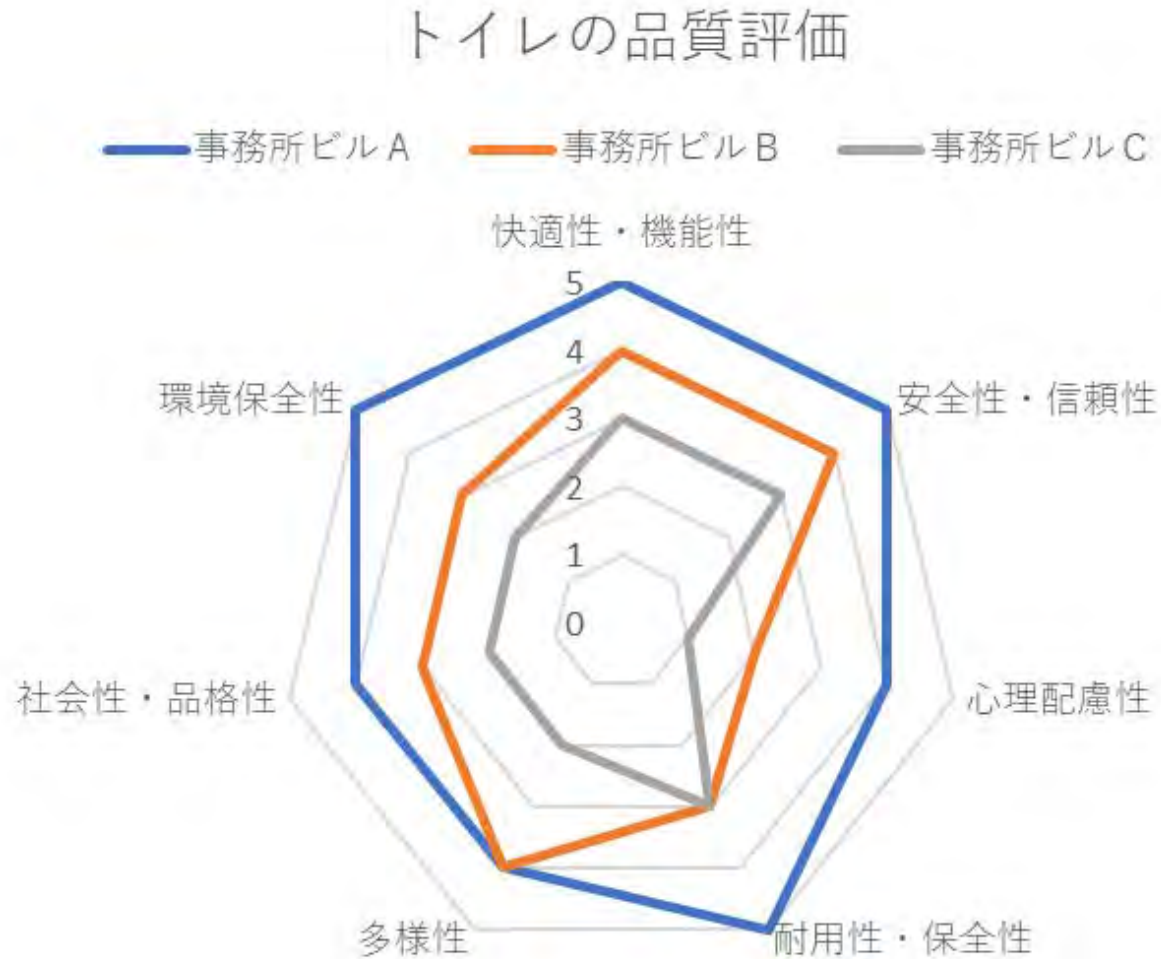
- 入居企業のファシリティマネジャーが利用する
 - 自社ビルを作るときや改善するとき
 - テナントビルを選定するとき
- ハード、ソフトの両面で考える
- 評価結果はレーダチャートで表現する

評価票イメージ



快適性 機能性	便器・洗面器等の衛生器具の個数が適切である	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	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		評価点
重み係数	5	3	3	3	2		
評価	○	○	○	×	×		
安全性 信頼性	防犯性が確保されている	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	便座に感染予防の対策がされている	緊急対応ブザーがついているトイレがある	評価点
重み係数	5	5	5	2	2	4	
評価	○	○	○	×	×	○	
心理配慮性	出入りに対する視線に配慮している	廊下等から利用者が見えにくい配慮がされている	リラックスできる内装や色彩に配慮している	化粧直し等			

評価結果レーダチャートイメージ



アンケートにご協力ください

(フォーラムでは、聴講者にアンケート用紙を配り、
評価項目の妥当性に関するご意見をいただきました)

- 品質評価手法研究部会が作成中である「オフィスのトイレ評価項目」についてお答えください。
 - ファシリティマネジャーの方は全て (1から32) にお答えください
 - ファシリティマネジャーでない方は1から24までをお答えください
 - まず、評価項目として重要であるかをお答えください
 - 次に、項目の中で優先順位が高いもの5つお選びください

アンケートの結果は、項目の妥当性の検討と、評価の重みづけの参考として利用いたします。

回答の手順 1

- まず、評価項目として妥当であるかについて妥当性を重要度でお答えください

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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>

回答の手順 2

- 次に、優先順位が高い評価項目を5つ選んでください

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
温水洗浄や暖房便座が付いている	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>

部会員紹介

部会長 野瀬かおり（ファシリティマネジメント総合研究所）

副部長 塩川完也（株式会社 大手町ファーストスクエア）

部会員 一澤治（サッポロホールディングス株式会社）

小永井耕一（公益財団法人東京都環境公社）

菅野文恵（株式会社ゼロイン）

杉山泰教（エムエスティ保険サービス株式会社）

鈴木彰（ヤマトオートワークス株式会社）

高須小百合（山法師文庫）

中村伸一（東北電力株式会社）

福田雄亮（森ビル株式会社）

三橋源一（株式会社三橋商会）

吉田慎也（株式会社セノン）

渡邊良成

渡邊誠（市原市教育委員会）

坂本泰紀（株式会社電通ワークス）

上田雅則（株式会社朝日ビルディング）

恒川和久（名古屋大学）

オブザーバー 成田一郎（J F M A 専務理事）

事務局 岡崎文男（J F M A 事務局）

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

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）。

- ・ 差し支えなければ、年齢をお答えください：□20代以下 □30～40代 □50～60代 □70代以上
 - ・ 普段どちらのトイレを使っていますか？：□男性用、□女性用、□共用、□多機能トイレ
 - ・ 勤務先についてお答えください：□一般企業、□官公庁・公共団体、□学校・教育機関、□病院・医療機関、□その他
 - ・ ファシリティマネジャーとしてオフィスを管理・検討する立場ですか：[□はい □いいえ]
- 「はい」とお答えの方は、オフィスのトイレを管理・検討する視点でお答えください。（下記の評価項目1～32まで）
それ以外の方は、オフィスのトイレ利用者としての立場でお答えください。（下記の評価項目1から24まで）

フォーラムの発表では、
聴講者にアンケート用紙を配り
評価項目の妥当性について
ご意見をいただきました。

	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
1	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）	□	□	□	□	□
2	温水洗浄や暖房便座が付いている	□	□	□	□	□
3	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）	□	□	□	□	□
4	姿見の鏡(全身が写る鏡)が付いている	□	□	□	□	□
5	ブースの中にカバンやスマホなどを置く場所がある	□	□	□	□	□
6	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	□	□	□	□	□
7	水道の蛇口が開閉しやすいか（センサー式やレバーなど）	□	□	□	□	□
8	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	□	□	□	□	□
9	臭い対策をしている（24時間換気・尿石対策）	□	□	□	□	□
10	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）	□	□	□	□	□
11	出入り口に段差が無いなど、躓かない配慮がされている	□	□	□	□	□
12	濡れても滑りにくい床になっている	□	□	□	□	□
13	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）	□	□	□	□	□
14	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）	□	□	□	□	□
15	緊急対応ブザーが付いているトイレがある	□	□	□	□	□
16	廊下等から利用者が見えにくい配慮がされている	□	□	□	□	□
17	リラックスできる（落ち着いた）内装や色彩になっている	□	□	□	□	□
18	顔色が分かりやすい照明になっている（身嗜みを整える等に適した照明器具である）	□	□	□	□	□
19	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	□	□	□	□	□
20	LGBT(性的マイノリティ) に配慮がされている	□	□	□	□	□
21	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）	□	□	□	□	□
22	建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）	□	□	□	□	□
23	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	□	□	□	□	□
24	VIP・来賓・来客等に配慮した専用トイレがある	□	□	□	□	□

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

25	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）	□	□	□	□	□
26	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)	□	□	□	□	□
27	耐久性のある材料・設備を使い長期間使用できる	□	□	□	□	□
28	衛生器具や仕上げ材が汚れにくく清掃しやすい	□	□	□	□	□
29	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	□	□	□	□	□
30	節水型機器が設置されている	□	□	□	□	□
31	人感センサー対応の照明器具になっている	□	□	□	□	□
32	中水利用設備になっている	□	□	□	□	□

※ご意見・ご感想など、裏面にご記入ください。

ご意見・ご感想 記入欄：