

FM品質からみるオフィス評価項目 3.11の教訓を活かして

JFMA FORUM 2013
品質評価手法研究部会

＜本日のプレゼン内容＞

1. 部会の紹介

＜部会の目的／研究テーマの変遷／検討経緯と成果＞

2. 『東日本大震災を踏まえたファシリティに関するアンケート』調査を振り返って

3. 『FM品質から見るオフィス評価項目』のリファイン ー3.11の教訓を活かした改訂ー

4. 部会メンバー紹介

1. 部会の紹介

<品質部会の目的>

ファシリティマネジャーの立場に立った
ファシリティに関する品質評価手法の開発・調査研究

1. 実践手法の開発・普及

2. 評価手法事例の収集

3. 品質のあるべき姿を考察

※当部会では、主にオフィスビルを想定して研究を進めています。

＜研究テーマの変遷＞

時代トレンドの
視点や経営的
視点からの評価軸
検討

2004年～2007年の
部会活動

ファシリティマネジャー
の利用シーンに対応
した『FM品質から見る
オフィス評価項目』を
提案
ーオフィスビルを借り
るときー
ーワークプレイスを
構築するときー

2008年～2010年の
部会活動

『東日本大震災踏まえ
たファシリティに関する
アンケート』を実施
200名のアンケート結果
から「震災時に真に求
められること」「ファシリ
ティに求められる品質」
を考察

2011年の
部会活動

3.11の教訓を活
かした
『FM品質から見
るオフィス評価項
目』のリファイン

今年度の
部会活動

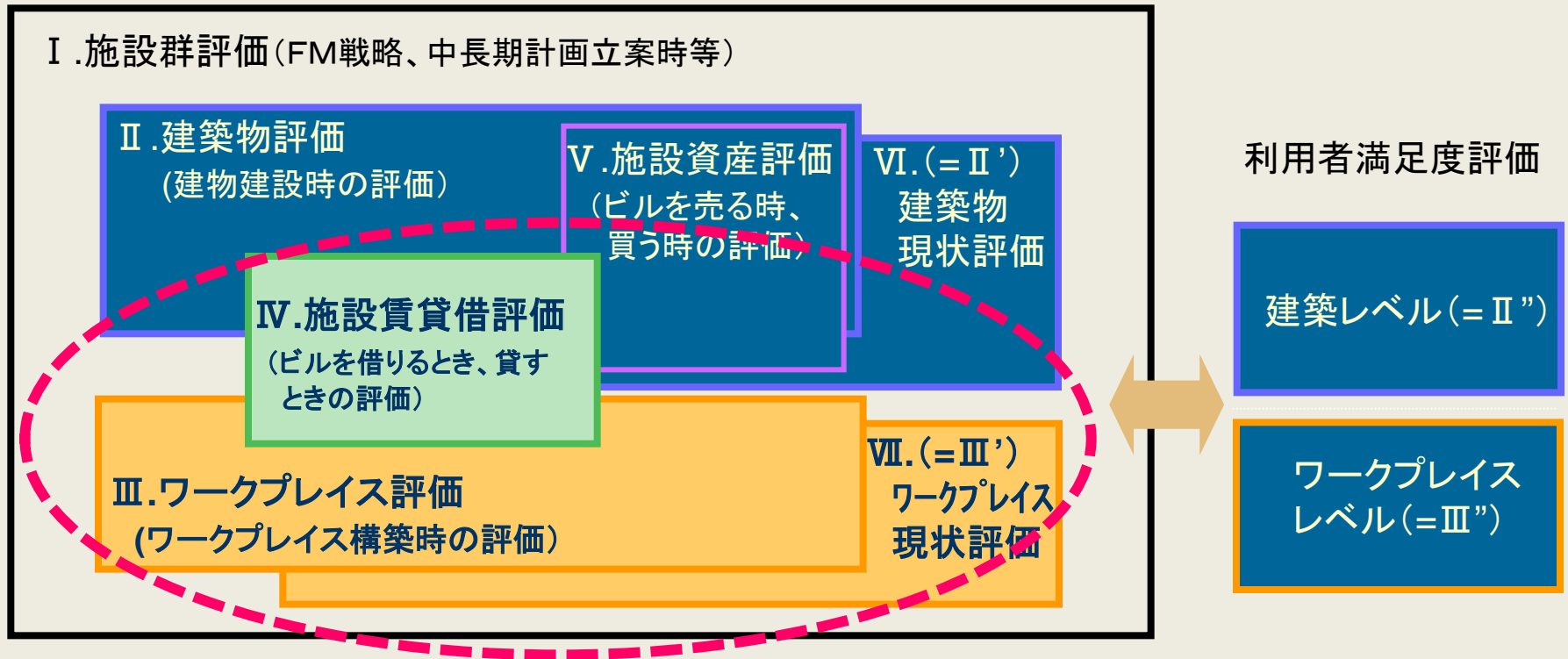
<トレンドキーワードとファシリティ品質の検討>

トレンドキーワード／レベル	必要最低限	望ましい	上位概念
①CSR (企業の社会的責任)	コンプライアンスの確保	環境への配慮 地域社会との共生	経営理念への適合 長期的な視点(持続性) ステークホルダーの利益確保 危機管理への対応(BCP)
②サステナビリティ (環境への配慮)	コンプライアンスの確保	地球環境負荷の低減 地球環境への適合	物理で期にも社会的にも 長寿命な建築物構築 計画保全による長寿命化
③ビジネスコンティニュイティ (事業継続性)	BCPの作成	ファシリティ面の対応	情報公開 社会貢献への取り組み
④ホスピタリティ (おもてなし感)	安全・安心 ユニバーサルデザインの 配慮	快適性、アメニティ (主に身体的快適性)	自分を大切にしてくれる 「また来たくなる」もて なし
⑤モチベーション (人を大切にする経営)	健康・安全への配慮	ワークスタイルに滝号し た快適なワークプレイス の提供	モチベーションの向上 生産性を高めるワークプ レイスの構築
⑥デューデリジェンス (不動産流動化とFM)	資産評価に不可欠なデー タベースの整備	資産評価に不可欠なデー タベースの整備	社会的に良好なストック としての長期的な資産価 値向上を図る

☆トレンドキーワードから評価軸を見直し、7つの評価軸へ

<ファシリティマネジャーの利用シーン に対応した品質評価手法の提案>

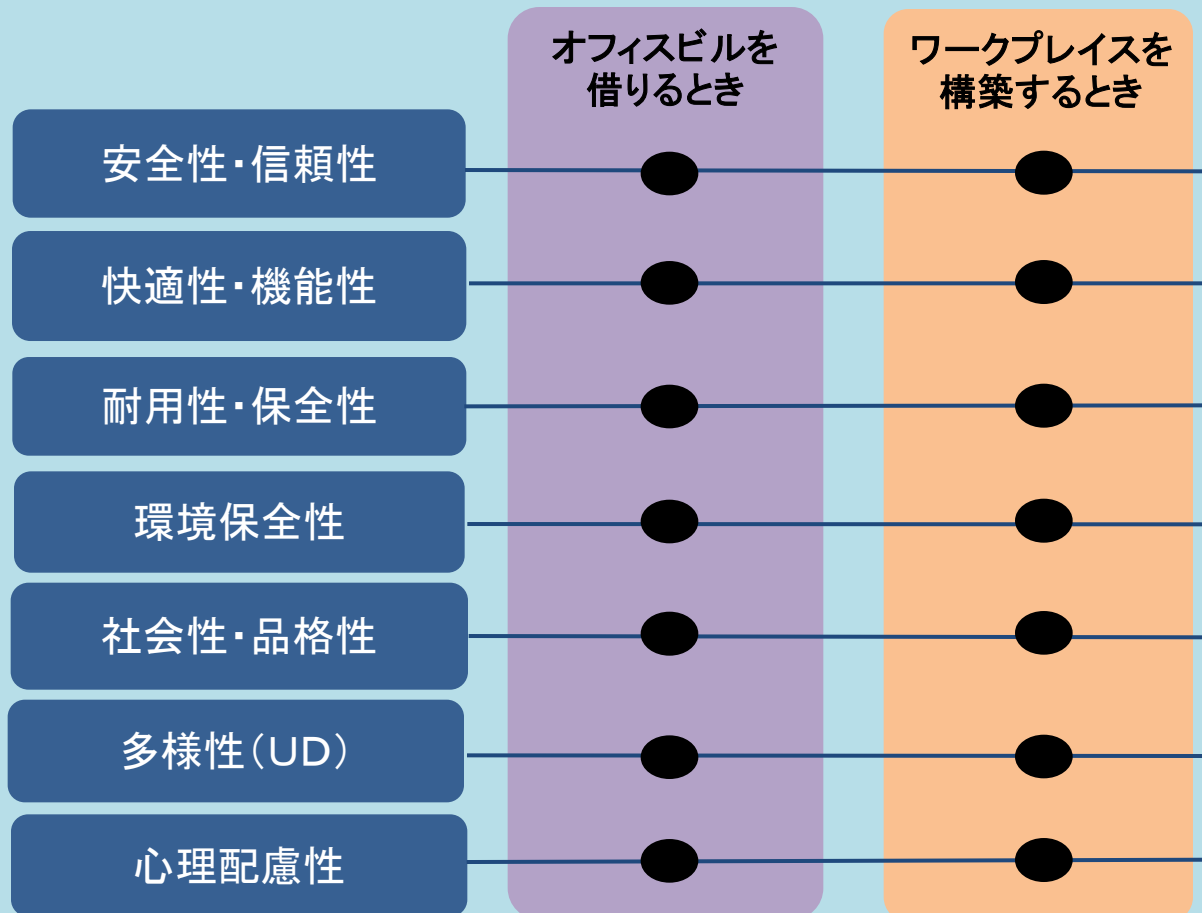
評価法を利用する7つのシーン



7つのシーンの中でも最もニーズが高く汎用性のある
「(オフィス)ビルを借りるとき」と「ワークスペースを構築するとき」
の2つのシーンに対する評価に関してFMの視点から検討を行った

<ファシリティマネジャーの利用シーン に対応した品質評価手法の提案>

評価軸（7つの視点）と評価項目



『FM品質から見るオフィス評価項目』の提案 (JFMA FORUM 2012にて紹介)

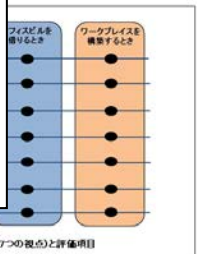
FM品質から見る オフィス評価項目

- オフィスを借りるとき -
- ワークプレスを構築するとき -

JFMA FORUM 2011 品質評価手法研究会配付資料

リディマニジャーのための使いやすい品質評価
しており、時代ニーズに対応したファシリタム品質
評価軸を構築してきました。
この使える評価手法を目標に、ニーズの高いワ
ークプレスを構築するときの2つの観点性
に
ニーズに対応した「評価項目の整理」を重点的に
取りまとめであります。
合わせて、現在作成中資料の暫定版を配布致
していただき資料のリファインを行っていただきたいと

オフィスを借りるとき「ワークプレスを構築
するユーザーの立場から考えています。
小事を記述したことで、初心者の方のリディマ
に
「ワークプレスを構築するとき」の2つの評価項目は、
「既に」新規に、オフィスを借りワークプレ
を
「既に」使っていることを想定していますので、評価項
を
「既に」品質評価軸の2つの視点も考慮しながら



JFMA品質評価手法研究会

オフィスを借りるときの評価項目

オフィスを借りるときには、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、「全体の必要設備が十分なワンフロアの必要設備が確保できていますか
(共用設備の利用可否/社員食堂の設置可否/将来の借り換え/退却への対応も確認)
- ▼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(関係者・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ていますか
・有名な景観のイメージは自身のイメージ・向上に貢献できますか
・企業の歴史(創業)の地帯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すか
・ハザードマップ等で水害の危険性や発災時の位置を確認しましたか
※小規模な水害はニュースになっていないことが安心の目安です
※地震に耐えた実績がある建物、土壌調査、震度、津波、地震対策などの
- 1-3 周辺の治安や風気評価は良好ですか
・犯罪発生率、不要不急の廃棄物の発生率などを警察署などに確認しましたか
(風情を視察して確認することも必要です)
- 1-4 生活利便性は良いですか
・周辺にコンビニ・ドラッグストアや飲食店の営業や利用しやすい店舗はありますか
・日常生活の手続きがしやすいですか(公民館、郵便局、金融機関)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(公共交通機関、車など)
- ・歩きやすい道を確認しましょう(歩道の状態、雨天・積雪時の歩きやすさ、歩道・階段など)
- ・リニアへの視点を確認しましょう

1-6 駐車場は確保できていますか

- ・自社の車の他に駐車スペース確保はありますか
- ・社員車・お客様・リリー(宅配便等)への配慮はありますか
- ・リニアへの視点を確認しましょう

1-7 業務の結びけになるような外部騒音や臭いはありませんか

- ・周辺の騒音や臭いの発生はありますか
- ※特に飲食店が周辺に多い場合は事前に確認をしましょう

執務スペース(など)

◎企業イメージに合っていますか
「カーペットの質感や色/扉の仕様や形状は確認しましたか

◎明るさがありますか
自然光が確保されていますか

◎ですか
共有スペース・ロケットル以上確保することが望ましい
の場合は天井高さに留意しましょう

◎に設置されていますか
6.0グレイドは適切ですか
に500~750mm程度です(補助的な作業を行う場合は300mmを併用するも良いです)

◎は適切に制御されていますか
湿度が保たれやすいに配慮、加湿し
乾燥対策はありますか

◎のテナントエントランスは適切ですか
セキュリティ手帳はありますか
アクセスの配慮は適切ですか

◎ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎法に合っていますか
500kg/m²以上の床荷重対応になっていることを確認しましたか

◎はできていますか
劣化はありますか(劣化は50V/m²程度必要)

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎はありますか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

2-10 共用部にリフレッシュスペースがありますか

- ・景色を眺めながらリフレッシュできるスペースはありますか

3-10 レイアウト変更はしやすいですか

- ・柱の位置、柱がレイアウト上邪魔になりませんか
- ・間仕切り変更がしやすいですか
- ※テナントごとの変更を考慮することはできません
- ※内部間仕切り壁、床材の条件も確認しました

3-11 廃棄物が分別収集されていますか

- ・廃棄物の分別収集の方法や廃棄物量テナント別に計算しているかを確認しました

4.7 ワークプレイスにユニバーサルデザインの取組みがはられていますか

- ・ダイニングテーブルの設置はされていますか
- ・エレベーター・エレベーター・エレベーターにユニバーサルデザインの配慮はありますか
- ・運送荷物におけるユニバーサルデザインの取組もはありますか
- ※例えば、乗降の目撃訓練(自動・手押し車)のアクセスのしやすさや乗降時の対応が考えられていますか

◎エリアの快適性・機能性が確保されていますか
照明の明るさは、快適に利用するために必要な明るさか
カーペットは、逆さまがよいので留意しましょう
質感や色料は適切ですか

◎の快適性が確保されていますか
湿度は適切ですか
天井高さは適切ですか

◎のテナントエントランスは適切ですか
セキュリティ手帳はありますか
アクセスの配慮は適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

◎は適切ですか
足音は適切ですか
床材は適切ですか
湿度は適切ですか
照明は適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか
天井高さは適切ですか

『F M品質から見るオフィス評価項目』 の特徴、使い方

目的: ファシリティマネジャーがファシリティ品質を簡便に評価するツールを提案する (簡便&コンパクト)

特徴: 「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」に重要な評価項目をユーザーの立場からまとめ、評価項目毎のチェックすべきポイント等を記述したことで、初心者のファシリティマネジャーにも使いやすい

使い方: 「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」の2つの評価項目を利用シーンに合わせて、個別またはセットで使うことができる

2. 『東日本大震災を踏まえたファシリティに関するアンケート』調査を振り返って

<アンケート調査の主旨・概要>

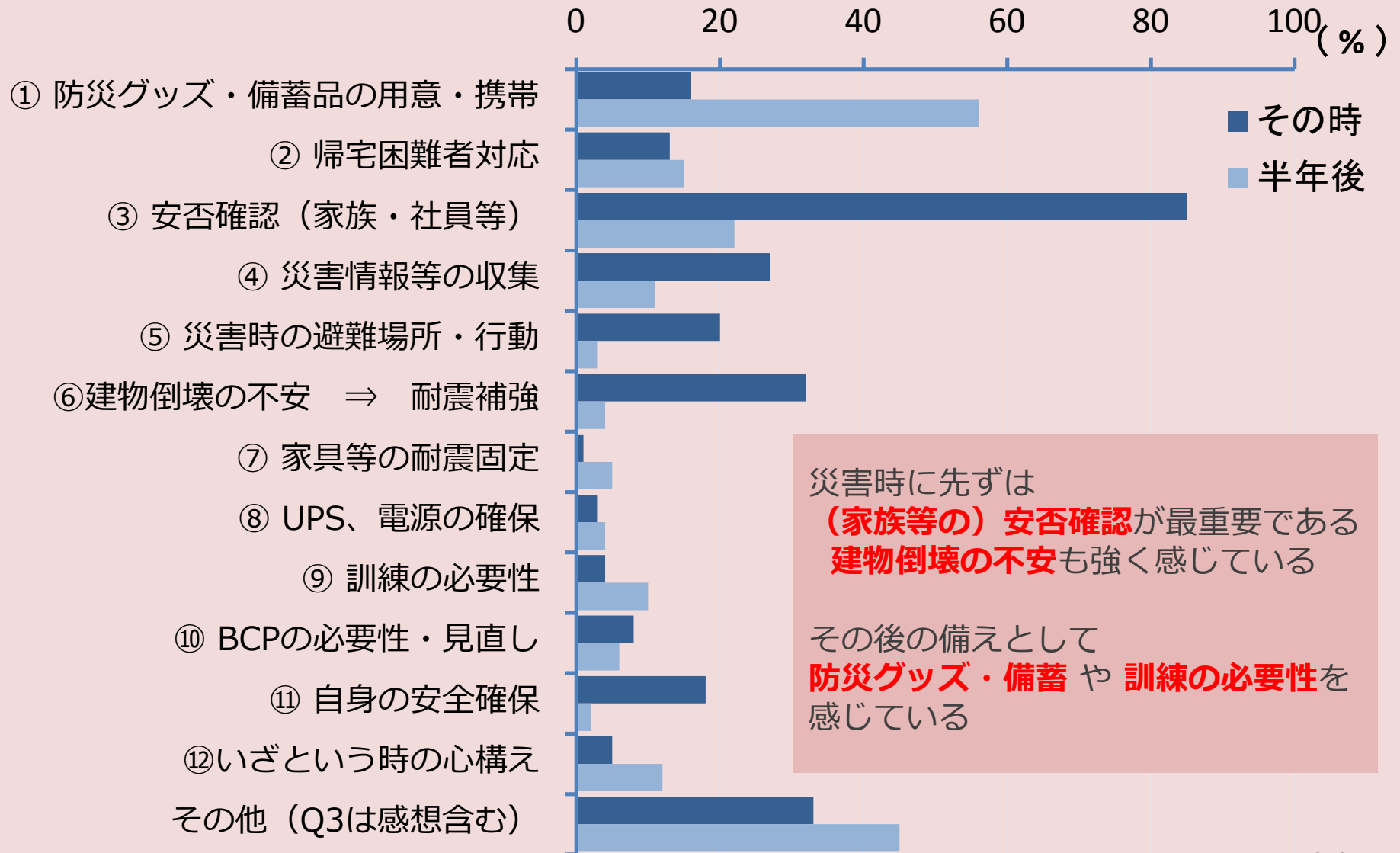
東日本大震災を踏まえたファシリティ品質のあり方を探るため、**震災から約半年後の2011年10月**のJFMA-BCPセミナーにおいてアンケート調査を実施した。

ワーカーの生の声を捉えるため、自由記述式かつ簡易なアンケートとした。約200名の方から貴重な回答を得ることができた。

<調査項目>

- Q 1 : 回答者のプロフィール（性別・年齢）、居住地
- Q 2 : 3月11日東日本大震災が発生した時、あなたはどこにいましたか？
- Q 3 : **その時**、あなたが感じたこと、必要だと思ったことをお聞かせください
- Q 4 : **半年が経った現在**、意識として変化したこと、必要だと思うことをお聞かせください
- Q 5 : 大震災を踏まえ、**ファシリティの品質や備え**で必要だと思うことをお聞かせください

<東日本大震災を踏まえたファシリティに関するアンケート>



災害時にまずは
(家族等の) 安否確認が最重要である
建物倒壊の不安も強く感じている

その後の備えとして
防災グッズ・備蓄や **訓練の必要性**を
 感じている

<アンケートから分かった ファシリティマネジャーに求められること>

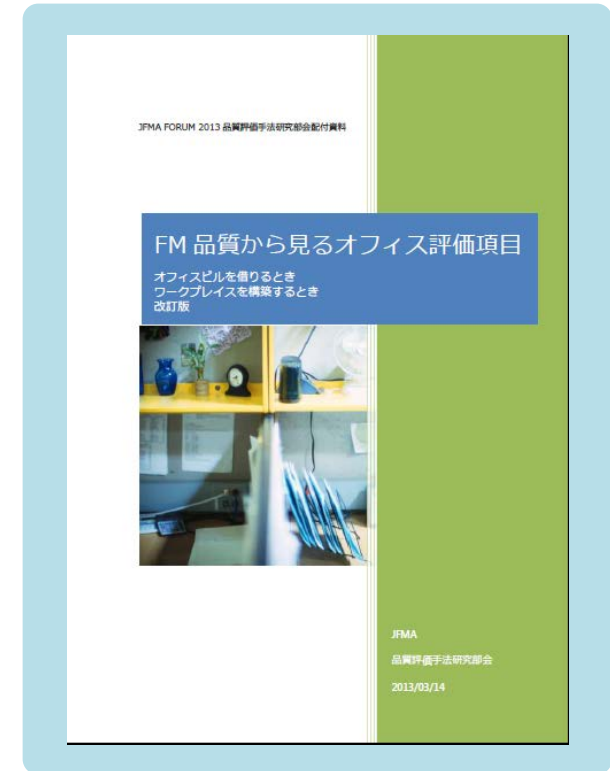
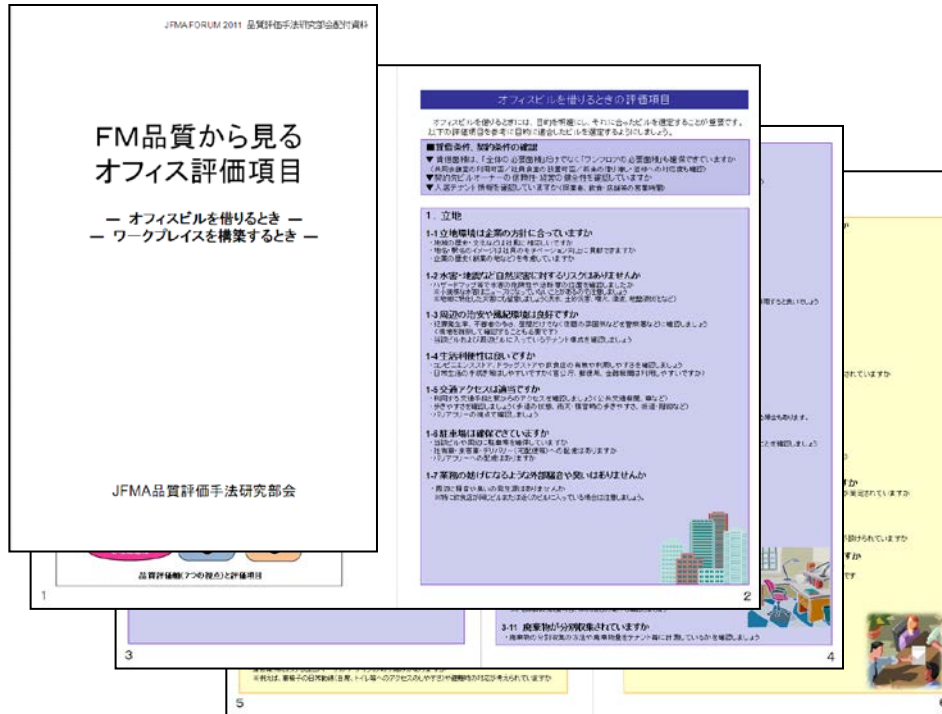
1. 災害時には、先ず社員の家族も含めた**安否確認**が必須（安否確認ツール）
2. 建物構造だけではなく、天井・設備など非構造部材や家具什器類も含めて、**ハード面の総合的な耐震対策**の実施
3. 防災対策を含んだ BCPの策定やそれらに合わせた定常的な訓練・食料等の備蓄など**ソフト面的での対応**
4. **災害を受けた後の勤務のあり方**（代替オフィス・在宅勤務等）も検討しておく

3. 『FM品質から見るオフィス評価項目』の リファイン

2011年2月

本日の配布資料

2013年3月



東日本大震災を踏まえた 2011年10月
ファシリティに関するアンケート

省エネ・節電、事業継続・防災について考察 2012年

改訂版

『F M品質から見るオフィス評価項目』の改訂に当たっての主要テーマ

「3.11」以降、F M品質に求められるものは何が変わったのか？

- ① B C P 対応の強化
- ② 節電・省エネ対応
- ③ ファシリティマネジャーの意識の変化

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

【オフィスビルを借りるときの評価項目】

1. 立地

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等で確認しましょう。

災害時の緊急輸送道路なども確認しましょう。

※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）

（赤字表記部分が今回の改定箇所です）

「FM品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2. 建物

2-2耐震性能は確保されていますか（構造・二次部材・設備）

- 耐震診断は受けていますか
 - ※新耐震基準を満たした建物であっても、経年劣化の危険があるものもあります。
 - ※安全が確保されていないと診断されたものについては、対策が施されているかどうかを確認しましょう。
- 受変電装置や高架水槽、非常用電源の耐震性は充分ですか
 - ※電気や水を確保することは事業継続に必要です
- 天井など二次部材や設備機器・配管の耐震性は確保されていますか
- 天井や照明器具、空調機器等の吊り設備の耐震性が確保されていますか
- 家具・什器の耐震固定がしやすいですか
(床・壁・天井への固定方法を確認)
 - ※床・壁・天井等が、家具や什器を固定しやすい仕様になっているか確認しましょう

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2-4ビル側の非常時の備えは十分ですか
(※非常時とは、自然災害、火災、停電等を想定)

安全に避難できるようになっていますか

- ・ 避難訓練は実施されていますか

- ・ 避難経路は確保されていますか

※避難経路に障害物は置かれていませんか

※避難経路は2通り確保されていますか

- ・ 非常照明や誘導灯が避難経路に設置されていて点灯可能ですか

※特にバッテリータイプの場合、蓄電量が少なくなっている場合があります。
点検されているかを確認しましょう

- ・ 消火設備用の非常電源が確保されていますか

「FM品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2-4ビル側の非常時の備えは十分ですか (※非常時とは、自然災害、火災、停電等を想定)

帰宅困難になった場合の備蓄は十分ですか

- ・テナント用の備蓄品や備蓄品の保管庫が確保されていますか
※備蓄スペースは各フロアに分散配置されているのか、それとも1カ所なのかも確認しましょう
- ・備蓄品の保管庫は地上階にありますか
※地下に保管した場合、エレベーターが停止すると、取りに行くのが困難です。また、水を被る可能性もあります。
- ・条例で数日間の滞留や、ビル付近の帰宅困難者の受け入れが義務化されていることがありますので確認しましょう

「FM品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2-4ビル側の非常時の備えは十分ですか

(※非常時とは、自然災害、火災、停電等を想定)

非常時のインフラは確保されていますか

- ・ 停電時も必要最低限のインフラは確保されますか
(非常用EV,トイレ,換気,セキュリティなど)

※センサーで水が流れる方式のトイレは、停電すると利用できなくなる場合があります

※換気が停止した場合、その状態で人が何時間滞在できるかということも留意しておきましょう

- ・ 地下に置かれた受変電設備が水を被ることはありませんか
- ・ 非常用電源は確保できますか

(ビル側で準備されているか、あるいは、非常用電源を置くスペース – 配線、配管の準備、耐荷重の確保 – が準備されているか)

※消火設備用の非常電源が確保されているかどうか注意が必要

※法定点検等に伴う全館停電日も確認しておきましょう

「F M品質から見るオフィス評価項目」の リ ファイン

2-5省エネルギーに対して努力しているビルです
か

- ・ 温暖化防止対策に取り組んでいますか

※外気利用冷房・換気システム、節水・水再利用システム、昼光利用
照明制御システム、屋上・壁面緑化、高効率蓄熱システム、ダブル
スキン、太陽光発電・太陽熱利用等

- ・ 建物の省エネルギー性能を確認しましょう

(CASBEE、LEEDなどの評価をしていますか)

- ・ エネルギー原単位は3年以上減少傾向にありますか

- ・ 「エネルギーの見える化」に対応していますか

※見える化がどんな単位で行われるかも確認しましょう

(例 テナント単位、フロア単位、空調・照明・OA電源・その他で
分けて見られるかなど)

※CSR報告書やISO対応などでも見える化は重要です

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2-7エレベーターは安全で快適に利用できますか

- ・ エレベーターの混雑状況を確認しましょう
(出社・退社・昼休み時間帯)
- ・ 荷物搬入用エレベーターはありますか
- ・ エレベーターの安全・耐震基準への対応はできていますか
(H21年9月の基準法改正対応)
- ・ 法定点検による是正項目はありませんか
 - ※エレベーターの情報は一般社団法人日本エレベーター協会のホームページに詳しく掲載されています。

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

2-8 トイレはいつでも快適に利用できますか

- ・ 衛生設備の数が適切ですか（利用者の男女比に合っていますか）

※空気調和・衛生工学会の「衛生器具の適正個数算定法」が参考になります

例) 100人当たり、男子大便器3個、小便器3個、女子大便器4～5個

- ・ トイレの和・洋、ウォシュレット・消音装置・ジェットタオル等の設置状況を確認しましょう
- ・ トイレの清掃は行き届いていますか
- ・ 停電時にもトイレの使用ができますか
 - ※停電時には、照明器具だけでなく、洗浄水が流せなくなる場合があります
- ・ 障がい者などが利用できるトイレがありますか

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

3. 専用スペース

3-4天井照明は適切に設置されていますか

- ・ 執務室の照度、照度分布、グレア対策は適切ですか

※執務室照度は300Lx以上です（安全衛生法 事務所則）／細かな作業を伴う場合はタスクライトを併用すると良いでしょう

- ・ 執務室照度は、容易に調整・設定できますか

※照明器具を外さなくても調整できる（調整したい場所がON OFFできる）ようになっていますか

- ・ 照明の制御区画と制御方法は適切ですか

※制御区画とレイアウト計画の整合がとれるように配慮しましょう

※建物の内側と窓側で別々の制御ができますか

- ・ 電球や照明器具は定期的にメンテナンスされていますか

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

3-5 空調（温度・湿度）は適切に制御されていますか

- 空調（温度・湿度）の制御区画と制御方法は適切ですか
※建物の内側と窓側で別々の制御ができますか
- 執務室の温度・湿度が部屋ごとに制御できますか
- 夏季の室温が28度を超えないように制御されていますか
(労働安全衛生法 事務所衛生基準規則 第5条)
※28度以上になると熱中症にかかる危険性が高くなります
- 時間外空調の対応ができますか（申請方法・費用等）
- 個別空調の増設は可能ですか
- 室温などが「見える化」されていますか

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

【ワークプレイスを構築するときの評価項目】

4-6ワーカー心理に配慮した取り組みはありますか

- ・モチベーションを高める取り組みはありますか
- ・省エネが、モチベーションを下げるような方法になっていませんか
- ・ホスピタリティを高める取り組みはありますか
- ・メンタルヘルスへの配慮はありますか
(リフレッシュやアメニティへの配慮)

・利用者満足度調査を定期的 to 実施していますか

※当研究部会が開発した利用者満足度調査「10minute survey」は、JFMAのホームページからダウンロードできます。

http://www.jfma.or.jp/research/scm11/image/scm11_2002manzokudo_chosahyo.pdf

「FM品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

4-8内装インテリアの快適性・機能性が確保されていますか

- 床はタイルカーペット等の歩きやすく、快適な材料と
なっていますか
※毛足の長すぎるカーペットは、逆に歩きづらいので留意しましょう
- 床材、壁面の質感や色彩は適切ですか
- 空調（温度・湿度・気流）、照明環境などの快適性は
保たれていますか
※気流の関係で部屋の隅の空気が澱み、付近の席にいる人が
不調を訴えることもあります
- 気積は10m³/人以上が確保されていますか
(気積は、労働安全衛生法 事務所衛生基準規則 第2条、ビル管法
で定められています)
※家具等が多いと気積が小さくなっていることがあります

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

4-16間仕切りと、空調や照明設備、**避難経路、防火区画等**との整合性がとれていますか

- ・空調や照明などのゾーニングと間仕切り壁の位置が整合していますか

「F M品質から見るオフィス評価項目」のリファイン

4-18 災害時のBCP対策はできていますか

- ・ 備蓄品は来客の分も確保されていますか

※備蓄品のメンテナンスルールを作っておくことも大切です

- ・ 災害時の行動ルールに従ったオフィスづくりになっていますか
- ・ 対策本部が設けられる部屋は、機能を果たすことができる場所にありますか

リスクマネジメント研究部会 部会長からのアドバイス

1-2 水害・地震などの自然災害

「木造密集地域」に隣接や周辺に大規模避難場所や病院が徒歩圏に無い地域は、災害時には厳しい状態になります。

1-3 周辺治安や風紀環境について

「不審火」「放火」などの火災事案、反社会的勢力やテロターゲット企業等の確認などが警備を行う場合の確認ポイントの一つになっています。神社等もテロの対象として良く放火されます。

2-2 耐震性能について

非常用電源が地震で使用できなくなった例が阪神でも東日本でもあったようです。

2-4 非常時の備えについて

火災は避難ですが、地震は即避難ではありません。しかし、消防法の不備で防災訓練は避難訓練とセットになっています。

今年の3. 11でも多くのビルで避難訓練が行われましたが、中にはビル関係者すらヘルメットをかぶっていないビルもありました。実戦的な訓練が重要です。

リスクマネジメント研究部会 部会長からのアドバイス

2-4 非常時の備えについて

テナント用の備蓄倉庫は本来はテナントで用意すべきであり、最近ではビル側に来訪者および帰宅困難者受け入れに関する備蓄を求めてきています。
上部階のテナントは避難時には備蓄は持ち出せませんから共用の備蓄は結果的にはテナント入居者を助ける事にもなります。

4-18 災害時のBCP対策

「災对本部の場所」は重要です。

東日本大震災では、首相官邸・危機管理センターでの失敗例もあります。

危機管理センターは保安上の理由から携帯の持ち込みが禁止され閣僚が連絡できない事態に…
(独立委員会報告書より)

★危機管理に「方程式」や「法則」は無いと思っています。

百社百様、千差万別、様々な状況下で機能発揮できるファシリティの検討は「改善し続けること」が肝要と考えています。

<小冊子に盛り込めなかったこと>

- ヘルメット
 - 咄嗟に必要 → どこに保管？
 - 使用期限がある → 期限切れのもののは処分は？
 - 安くない → どれだけの数を揃える？
 - 防災頭巾やパソコン用のカバンを代用することも

<小冊子に盛り込めなかったこと>

- 「見える化」
 - 管理する側でどう使うか
 - 本質的にどうスマート化するか
 - やみくもに見せればいいのかというわけではなく、最低限ここまでやればいいのかというのがあるのでは
 - 投資に対してどのくらいで回収できるのか、経営層にうまく説明できていない
 - 満足度やモチベーションにつなげることができれば

4. 部会メンバー紹介

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）

副部会長 塩川完也（NTT都市開発株式会社）

副部会長 恒川和久（名古屋大学）

副部会長 赤松光哉（富士通株式会社）

上田雅則（株式会社朝日ビルディング）

坂本泰紀（株式会社電通ワークス）

菅野文恵（株式会社ゼロイン）

高須小百合（山法師文庫）

渡邊誠（市原市役所）

オブザーバー 成田一郎（JFMA事務局長）

事務局 清水静男

