

品質評価手法研究部会

コロナ禍の中、 ファシリティの品質を考える

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
認定ファシリティマネジャー

ファシリティ品質評価で大切なこと

ファシリティの評価には品質、財務、供給の3つの視点があり、ファシリティはこの3つの評価のバランスをとりながら運用される。当部会では、品質評価軸として図表1に示す7つの視点を考えている。評価項目を検討する際には、これらの7つの視点をひとつも欠かさないように心がける必要がある。どの視点に比重を置くかは、ファシリティの特性や経営判断によって異なる。ただし、「安全性・信頼性」の視点は、どのようなファシリティであっても、最も重要視しなければならない視点である。

評価項目は、ファシリティを使う側とマネジメントする側の双方の視点から検討すると良い。オフィスビルで例えるなら、使う側は、企業の主たる業務を行っている人、ビルの警備や清掃、メールサービス、給食サービスなどに携わっているすべての人ということになる。このような視点を用い、当部会で検討した『FM 品質小冊子 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』が、JFMAのホームページからダウンロードできる。この冊子にはオフィスビルの評価に必要な項目が細かく挙げられている。この中から必要だと思われるものを取り出して使っていただくことを想定している。例えばオフィスを借りるときの項目のひとつとしてトイレの衛生設備の数が利用者の男女比に合っているかというものがある。一昨年トイレを題材に検討した際には、ジェンダー問題を絡めて大いに議論した評価項目のひとつである。2013年に作成したもので、IT関連など時代に合わない項目もあるかもしれないが、一例としてご覧いただければ幸いである。

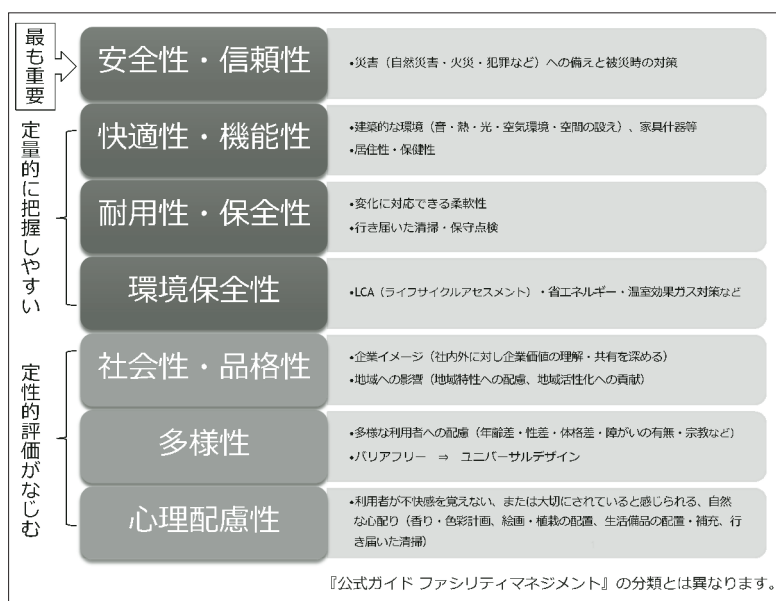
コロナ禍で見直したい衛生・清潔

昨年来のコロナ禍は働き方に大きな変化を及ぼし、FMにも少なからず影響を与えている。評価軸の「安全性・信頼性」が重要視されるとともに、事業継続の観点から「快適性・機能性」、働く人の精神的安定を図る「心理配慮性」などへの配慮

が大切である。感染対策ガイドラインが内閣府をはじめ一般社団法人日本ビルディング協会連合会などから、また、在宅勤務をする人へのアドバイスが公益社団法人日本心理学会から出されているので、ご覧になった方も多いただろう。

これらのガイドラインを見ると、咳エチケットや正しい手洗いなどを奨励するといった個人の行動とともに、換気量や気積に気を配る、ゴミをこまめに回収するなど衛生環境を整えるというファシリティマネジャーが注意しなければならないことが多く指摘されている。中には『換気の悪い密閉空間』を改善するための換気の方法』（厚生労働省）の中の「近年、二酸化炭素の含有率の基準を満たしていない特定建築物が多数報告されています。（中略）適切な維持管理を行ってください」のように法律等に定められている基準の遵守を呼びかけるものもある。

現在、世界中を震撼させているコロナ禍は、まったく新しい課題をわれわれに突きつけているわけではない。100年前にも同様の感染症の世界的流行があった。法律の規制や生活習慣は、当時の教訓から生まれたものも少なくない。今回のパンデミックを機会に、健康や安全に配慮したファシリティの品質について考え直してみたいかがだろうか。◀



図表 ファシリティ品質の7つの評価軸。「安全・信頼」は最も大切にしたい

品質評価手法研究部会