

リフレッシュコーナーの リニューアル



追跡!

オフィスビル・リニューアル vol.15

千里朝日阪急ビル

所在地／大阪府豊中市新千里東町1-5-3
構造／S造・SRC造・RC造
規模／地下2階・地上22階・塔屋2階
敷地面積／6,548㎡
延床面積／55,299㎡
竣工／1992年10月

「受動喫煙」という言葉が一般化したここ数年、分煙化の動きも急ピッチで進み、現在では公共の場所から灰皿が撤去されるなど、喫煙者にとっては一段と肩身の狭い思いをする社会状況となってきた。

そのような状況下、オフィスビル内の喫煙に対しても、その時々々の社会情勢を映し、さまざまな取り組みがなされてきた。本稿では、喫煙対策として、約5年前から空気清浄機導入によるリフレッシュコーナーのリニューアルを行い、環境改善を実践してきたオフィスビルの具体的事例を紹介する。

アメニティを重視して、 竣工当初からリフレッシュコーナーを設置。

広義の“リフレッシュコーナー”とは、休息や気分転換のための場を指すが、オフィスビルにおけるリフレッシュコーナーは、喫煙目的のスペースとして提供されるケースが多いのが現状である。従って、タバコの煙にどのような対策を講じるかが、ビル全体の環境改善を考えるうえで重要な課題と言えるだろう。

今回ご紹介するのは、リフレッシュコーナーの喫煙対策リニューアルに5年ほど前から取り組んでいる、「千里朝日阪急ビル」の事例である。同ビルは、朝日新聞社と阪急電鉄の共同事業として大阪北部の千里中央に建設され、1992年に竣工した。千里中央は、70年の万博を契機に開発された千里ニ

ュータウンの中核を担う新都心。22階建ての同ビルは、そのランドマーク的存在となっている。

■オフィスフロア各階に用意

千里朝日阪急ビルの企画設計コンセプトのひとつに、“インテリジェント機能と豊かな人間性の融合”がある。その概念に沿って設計された先端スペックは、竣工後

エントランス



10年余を経た現在でも、インテリジェントビルと呼ぶのにふさわしい水準を備えている。また、テナントに快適な執務環境を提供するための配慮が随所になされており、リフレッシュコーナーもそのひとつで、ビルの竣工当初から設置されていた。

4階から21階までのオフィフロア共用部に各一カ所あるリフレッシュコーナーは、標準で約8.7㎡の空間。自動販売機と給湯設備、カウンターが備えられている。同ビルは、指定場所以外禁煙とされていたわけではないが、デスクを離れて一息つきたいワーカーのための喫煙コーナーとして利用されていた。また、同フロア内の異なる会社のワーカーが交流するきっかけをもつなど、テナント間のビル内コミュニケーションの場としても活用されていた。貸室外に、オーナー側がこのようなスペースを予め用意することは、同ビル竣工当時としては珍しく、テナントサービスに対する積極的な姿勢をうかがうことができる。



2 ワーカーの声に配慮し、快適な環境づくりのため空気清浄機導入を検討。

■テナントからクレームも

しかし、年を経るにつれ、運用面でいくつかの問題点が持ち上がってきた。リフレッシュコーナー自体で換気を行える空調システムが導入されていたものの、その排気量が少なかったため、喫煙者が集中する時間帯は煙が立ち込めるといった弊害が出てきたのである。それが廊下側へ流れ出したり、また、給湯設備を利用する非喫煙者が不快さを感じたりするなど、テナントからクレームが出ることもあったという。

また、ちょうどその頃、社会情勢として嫌煙ムードが広がりを見せ、受動喫煙の危険性が取り沙汰されるようになってきた。さらに、96年には、旧労働省から「職場における喫煙対策のためのガイドライン」が出され、「分煙」とともに、喫煙対策機器の設置が推奨されたのである。

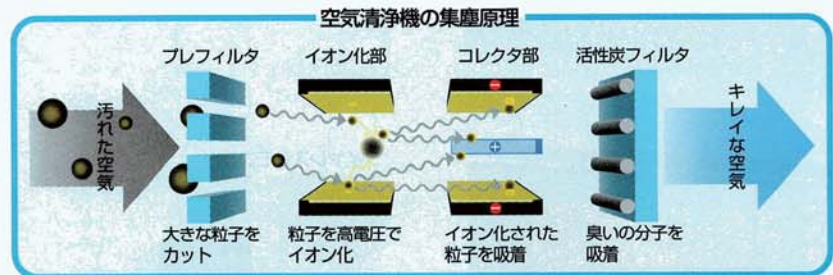
そのような状況下で、ビル側も対策を検討していたところ、同ビルに自動制御システムを納入していた(株)山武から空気清浄機の提案があり、導入が決定されることとなった。

■空気清浄機の効能

空気清浄機的主要な働きは、空気中の微細な浮遊塵埃に電気的な作用を加えて捕集することで、この粉塵には人体に有害なタバコの煙、ハウスダスト、カビ胞子などがある。10ミクロン以上の粒子は、鼻や喉の粘膜に衝突して呼吸器官に到達することはないが、それ以下の大きさになると、肺の奥に入り込んで健康に悪影響を及ぼすことがある。そのため、環境汚染の社会問題化とともに、オフィスビルにおける空気清浄機の役割は、快適さの向上や清掃費節約にとどまらず、ワーカーの健康問題や館内環境対策として、重要な意味合いをもつと考えられるようになってきたのである。

■空気清浄機の種類

空気清浄機には、その形状により壁掛型、天吊型、天井埋込カセット型、床置型などがあり、また、分煙用途に限定した機器には、分煙カウンターや分煙タワーがある。従来は、使用スペースの広さによって機種が限られていたが、ニーズの多様化とともに選択肢も広がり、設置場所やデザイン、さらには運転管理方法等のニーズに合った機種の選択が可能となっている。



3 効果の最大化を図るために重要な、機種を選択と導入後のメンテナンス。

■導入計画と施工

千里朝日阪急ビルにおいて導入が決定された空気清浄機は、天井埋込カセット型【F750E201】（※一部壁掛型【FN535A101】を採用）で、リフレッシュコーナーの天井構造や、内装に合ったシンプルなフラットデザイン、運転管理方法等によって当該機種が選択された。必要台数は、

設置場所の用途・床面積・容積、1時間当たりの喫煙人員と喫煙本数などの条件による必要循環風量と、機器の処理風量から算出されるが、同ビルでは各リフレッシュコーナーに1台が設置されることとなった。

施工時期を見ると、99年に3フロア、2000年に2フロアと効果を見ながら設置し、2002年には残

り12フロアに施工。現在、オフィスフロア全部のリフレッシュコーナーに設置済となっている。

取付けは簡易かつ短時間で終了するため、平日のテナント業務時間帯で、リフレッシュコーナーに利用者がいる状態でも施工することが可能であった。ただし、工事に際しては、天井アンカー、壁アンカー打設の際の騒音に留意したということである。

■運用とメンテナンス

設置後の運用方法については、消費電力を考慮し、通常はオプションの人体検知センサーによる自動運転を行い、さらにワイヤレスリモコンにより利用者が風量の調節を行えるようになっている。

また、空気清浄機の運用でポイントとなるのが導入後のメンテナンスである。内部の集塵セルの清掃を怠ると、集塵効果が落ちるだけでなく、悪臭発生の原因ともなる。現在、同ビルでは、フロア毎に機器の稼動状況をきめ細かくチェックして、メンテナンスの回数を決定している。

■導入後の効果

空気清浄機導入のメリットは、集塵効果による環境改善だけではない。空気清浄機が設置されると、あえて強制しなくても、そこが喫煙スペースとして限定されたというプレッシャーがかかることとなる。千里朝日阪急ビル管理(株)によると、オフィス内でタバコを吸いづらくなり、リフレッシュルームで喫煙することが習慣化されるなど、分煙化の推進が見られたという。その結果、オフィス内を完全禁煙とするテナントも増え、ビル内環境全体が向上するとともに、非喫煙者からの苦情も減ってきたそうである。



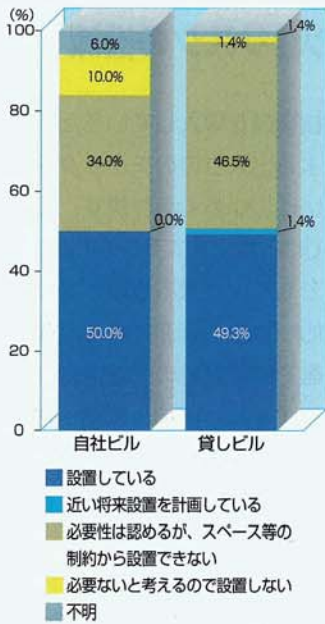
設置後

空気清浄機設置前



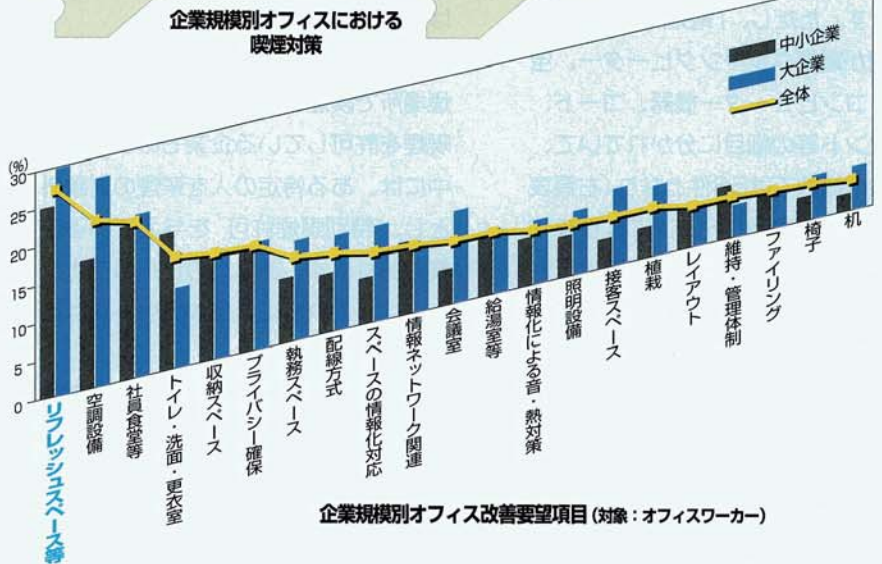
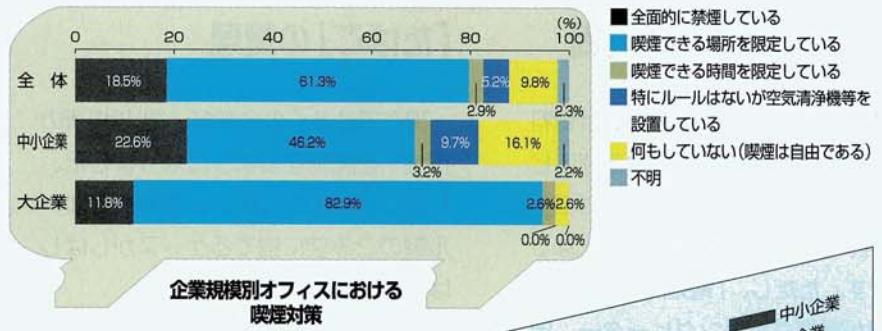
ワイヤレスリモコン





ビル形態別リフレッシュスペースの設置状況

※社団法人ニューオフィス推進協議会発行「平成13年度オフィス実態調査報告書」より引用



4 リフレッシュルームの必要性和、オフィスビル内分煙化の今後。

■データが示すテナントニーズ

(社)ニューオフィス推進協議会の実施した「平成13年度オフィス実態調査」によると、リフレッシュコーナー設置の必要性を認識していながら、スペース等の制約により設置できないと回答した企業が、賃貸ビルでは約半数近くに上る。また、ビル内の喫煙対策状況を見ると、6割強の企業が分煙としている。以上のデータから、喫煙スペースの提供は、テナント募集時ににおいて有利に働くであろうと考えられる。

さらに、オフィス環境における改善要望に関するアンケートでは、リフレッシュコーナーの改善を希望すると回答したオフィスワーカーが最も多くなっていることが分かる。このことから、空気清浄機の導入は、イニシヤ

ルコストに対して高い効果を期待でき、ビルのグレードアップにつながるリニューアルのひとつであると言えるだろう。

空気清浄機等の分煙機器は、多くのメーカーが製造・販売しているが、選定の際は、機種の種類、集塵効率の高さ、処理風量の多さ、また運転音、消費電力の低さ、メンテナンスの容易さなどを比較検討することが大切である。現在のところ、喫煙から生じる有害物質のすべてを除去する機能をもつ分煙機器は開発されていない。しかし、前述のように、煙の粒子の集塵により、空気清浄機がビル内環境改善に一役買っていることは事実である。

■喫煙を取り巻く環境の変化

喫煙に対する社会情勢を反映し、オフィスビル内での喫煙も、時

間分煙、同一室内に喫煙コーナー設置、喫煙専用コーナー設置、そして空気清浄機等の分煙機器導入と、時代とともに変遷してきた。分煙化に関する公的な指針も、96年の旧労働省のガイドラインから、今年5月に施行された「健康増進法」へと、その内容は一層厳しいものとなっている。

しかし、実際にこの新しい分煙化の要件を満たすには、既存ビルでは建物の構造や設備上の制約があり、一方で換気を追求しすぎると、空調ロスによる省エネルギー等の問題も出てくる。従って、現実的には、ビル内全面禁煙を選択せざるを得ないケースが出てくるものと予想される。

オフィスビル内の分煙化は、今まさに転換期にあり、その動向が注目されている。これは、ワーカーの健康を守るという最優先事項に係わる問題であり、受動喫煙防止は、オーナー、テナントともに積極的に取り組まなければならない課題である。