

---

【調査レポート】賃貸オフィスビルにおける喫煙スペースの実態

## 高まるテナントからの喫煙所設置ニーズ 満足度向上の鍵は「非喫煙者への配慮」

---

### ■調査結果

日経BPインフラ総合研究所は2014年1月～3月、全国主要都市にある賃貸オフィスビルのテナント企業とビル管理企業（事業者）を対象に、「オフィスビル喫煙スペース実態調査」を実施した。喫煙スペースの実態や、テナントとビル管理企業の喫煙スペースに関する意識などを把握して、喫煙スペースを設置することのメリットやデメリット、喫煙者と非喫煙者が求める喫煙所の機能、分煙環境の実現に向けたハードルなどを明らかにする（「オフィスビル喫煙スペース実態調査」は以下のアドレスを参照）。

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/infra/オフィスビル喫煙スペース実態調査.pdf>

### ■要旨

- ◇ ビル内に喫煙スペースを設置している理由をオフィス事業者（管理会社）に尋ねたところ、「入居テナントからのニーズがあるため」との回答が最も多く、86%に上った。参考までに、昨年の調査結果で入居テナントからのニーズを理由に挙げたオフィス事業者の割合は64%だった。
- ◇ テナントへの調査によると、調査対象とした全国の賃貸オフィスビルのうち約7割が喫煙スペースを設置している「分煙」オフィスビルだった。分煙環境に関する満足度は専用部の喫煙スペースで63%、共用部で71%と高い。一方で「たばこの煙やにおいが喫煙スペースの外に漏れない・内部にこもらない」といった「質」に対する改善ニーズも高かった。
- ◇ テナントの喫煙スペースへの改善ニーズを見ると、「煙やにおいが外に漏れない」「非喫煙者に迷惑がかからない場所にある」など、非喫煙者に配慮した内容も目立った。非喫煙者の快適さを考慮することが、分煙環境全体の満足度向上につながると考えられる。
- ◇ 喫煙スペースのメリットに関して、テナントから「部署や役職を越えたコミュニケーションが取れる」「リラックスできる」との意見が寄せられた。また、設置しないデメリットについては、「近隣からのクレーム」を挙げる声が多かった。

## 1) オフィス喫煙環境の実態

■ビルの規模が大きくなるほど分煙ビルの割合が増加

テナント企業に対する調査によると、全国の賃貸オフィスビルにおける分煙ビルの割合は69.5%。完全禁煙ビル（敷地内に喫煙スペースがないビル）は30.5%だった。

ビル管理企業（事業者）に対する調査では、分煙ビルの割合は全国平均で31.6%にとどまった。ただ、延べ床面積が大きいビルほど分煙ビルの割合が増加する傾向が見られる。延べ床面積1万㎡以上のビルに限れば分煙ビルの割合は約7割で、テナントへの調査の結果とほぼ同水準になる。

### ■専用部の約8割は「ドアあり個室タイプに」

喫煙スペースのタイプを見ると、屋内に設置しているものは「ドアあり個室」が最も多く、72.6%と7割を超えている。「ドアも壁もつい立てもないタイプ」は17.1%だった。専用部の喫煙スペースに限って集計すると、「ドアあり個室」の割合は78.0%に達する。

屋外に設置した喫煙スペースでは、「灰皿だけの設置」のタイプが46.9%となっている。屋外のタイプを設置場所別に見たところ、屋上や非常階段と比べて、「ビル敷地内の空地」に設置している喫煙スペースの方が、パーテーションや植栽、屋根が設置される割合が高い。

また、「テナントが自前で喫煙スペースを設置すること」を許可するかどうかを、テナントとビル管理企業それぞれに尋ねた。なかでも、許可しているかどうか不明なビルの場合、ビル管理企業の31.0%が「場合や事情によって許可することがある」と答えたのに対して、テナント側で「場合や事情によって許可することがある」と回答したのは15.1%に過ぎなかった。テナント自身による喫煙スペース設置の許可に関しては、テナントと管理企業との間に意識のずれがあることがわかった。

また、喫煙スペースが必要だと考えているテナントに対して、「テナントとビル側のどちらが喫煙スペースを設置すべきか」を聞いたところ、「少なくともビル側が用意すべき（テナントとビル側の両方）」と「ビル側」との回答の合計）との意見が9割に達した。

## 2) オフィスの喫煙環境の満足度

### ■分煙環境への満足度は専用部62.5%、共用部70.5%と高い

テナントに対して、喫煙スペースの満足度について聞いた。屋内の専用部の満足度は62.5%、屋内の共用部は70.5%といずれも高い水準を示した。特に、「四方を壁で囲まれた個室タイプ」になると、満足度は専用部が72.4%、共用部が72.2%とさらに高くなる。一方、屋外の喫煙スペースの満足度は58.4%と、屋内に比べると低い。ただ屋外でも「パーテーションや植栽、屋根の両方が設置しているタイプ」になると、満足度は70.0%になる。

### ■非喫煙者への配慮が高いと、分煙環境全体の満足度向上につながる

テナントによる喫煙スペースのスペックに関する評価を見ると、「たばこの煙やにおいが外に漏れない」「非喫煙者に迷惑がかからない場所にある」など、非喫煙者に配慮した項目を高く評価する声が多かった。これらの項目は、改善ニーズも高いという結果が出ている。

一定の評価を与えながらも、さらなる改善を求めていることがわかる。

スペックに対する評価を「個室タイプ」に絞って分析した結果でも、「煙やにおいが外に漏れない」「非喫煙者に迷惑がかからない」など、非喫煙者に配慮した項目の評価が高かった。喫煙スペースや分煙環境に対する満足度を向上させるためには、喫煙者だけでなく、非喫煙者への配慮がポイントになることをうかがわせる。

一方、テナントが自前で設置した喫煙スペースについては「利用者の移動時間が少ない」という項目への評価が高く、空気環境に関する項目も比較的、評価されていた。

#### ■今後の改善ニーズは「質」>「移動距離」>「数」の順に高い

喫煙スペースの今後の改善ニーズをまとめると、「質」>「移動距離」>「数」の順に高い。「質」については、「たばこの煙やにおいが外に漏れない・内部にこもらない」といった空気環境に関するものが多かった。

### 3) オフィスの喫煙スペースの効果に関する意識

#### ■過半数が屋内に喫煙スペースが必要と考えている

ビルに喫煙スペースが必要かどうかを尋ねたところ、ビル管理企業の84.8%が必要と回答している。このうち、「屋内に必要」との回答が54.3%を占めた。テナントへの調査結果も同様の傾向を示している。ただ、ビル管理企業への調査では54.3%が屋内に必要と回答しているものの、実際に設置しているのは31.6%に過ぎなかった。

#### ■喫煙スペースの設置理由は「入居テナントからのニーズ」

ビル管理企業に対して喫煙スペースを設置した理由を聞いたところ、最も多かったのは「入居テナントからのニーズがあるため」(85.5%)で、次いで「非喫煙者の受動喫煙防止のため」(55.5%)、「利用者に快適な喫煙環境を提供するため」(35.5%)が多かった。

参考までに昨年の調査と比較すると、「入居テナントからのニーズがあるため」との回答は64.3%から85.5%へと大幅に増加している。昨年の調査から増加した項目としては、「テナントリーシングに有効なため」(16.3%→22.7%)も挙げられる。

#### ■喫煙スペース設置の効果は「ひらめき」「リラックス」「コミュニケーション」が上位

テナントに対して喫煙スペースの効果やメリット・デメリットを尋ねたところ、たばこを吸う従業員に対する効果として「ひらめきやアイデアを考える」「リラックスする」「コミュニケーションを図れる」などの回答が多かった。「仕事への集中力を高める」など、仕事の生産性を高める効果を挙げる声は少なかった。

喫煙スペースが企業に与えるメリットについては、「たばこを吸う従業員の満足度を高める」「たばこを吸う従業員、吸わない従業員ともに快適と感じるビルづくり」を挙げる声が多い。一方、設置によるデメリットとして「設置・管理・維持に相当な費用を要する」「質

貸スペースがもったいない」など、コスト面を挙げる回答が目立った。

### ■「部署や役職を超えたコミュニケーション」「雑談がアイデアに結びついた」との声も

喫煙スペースを設置したメリットと設置しないデメリットについて、具体的なエピソードを自由記述で回答してもらった。テナントが挙げたメリットは、「部署や役職を超えたコミュニケーションが図れる」「従業員がリラックス／リフレッシュできる」といったものが多く、「雑談がアイデアに結びついた」という具体的な効果を挙げた回答も見られた。ビル管理企業からの回答では、「喫煙場所を確保でき、入居テナントから喜ばれた」という内容が最も多かった。

設置しないことによるデメリットについては、「近隣からのクレーム」が最も多い。実際にクレームを受けているビルも散見された。自前で喫煙スペースを確保することが難しいテナントや、路上喫煙禁止区域のオフィスビルのテナントから、ビル管理企業に対して強い設置要望が寄せられていた。

### ■喫煙スペースの設置ニーズは「パウダールーム」と同水準

ビル側で設置してほしい設備や施設について聞いたところ、「屋内の喫煙スペース」(59.5%)、「屋外の喫煙スペース」(57.7%)は、「パウダールーム」(61.2%)と同水準だった。ちなみに設置要望が高かったのは、「LED 電球」(80.9%)、「セキュリティゲート」(76.9%)、「共用大会議室」(72.3%)だった。

このほか、オフィスにおける喫煙環境に関する一般意見として、「オフィスビルには、ビル側で一つは喫煙スペースを設けるのが望ましいと思う」「喫煙者のためのスペースを設けるのであれば、非喫煙者のためのリフレッシュスペースも設けるのが望ましいと思う」「たばこの煙やにおいが漏れない喫煙スペースであれば、非喫煙者もあってよいと考えていると思う」「オフィスビルに喫煙スペースを設けることは、当然の要件になっていると思う」といった回答が寄せられた。

こうした一般意見のうち、喫煙スペースは不要だと考えているテナントの回答に注目すると、他の回答者層とは大幅に違った傾向を示していた。「オフィスビルに喫煙スペースを設けることは、当然の要件になっていると思う」という意識が他の回答者より大幅に低くなっており、「スペースや費用の無駄だと思う」とする考えも多勢を占めていた。

\*調査結果の詳細をまとめている「オフィスビル喫煙スペース実態調査、(2014年版)」(グラフ集)については、以下のアドレスからお読みになれます。

<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/infra/オフィスビル喫煙スペース実態調査.pdf>

### ■調査概要

●調査対象：

テナント企業…売上規模 1 億円以上かつ従業員規模 50 名以上のオフィスビル入居企業  
事業者…売上規模 1 億円以上のオフィスビル管理企業の喫煙設備の設置・管理担当者

●調査方法：インターネット調査

※調査への協力を依頼するレターを郵送で配送、調査専用 WEB ページで回答

●対象地域：

テナント企業…12 都市（札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市）

事業者…上記 12 都市が含まれる都道府県（東京都、北海道、大阪府、京都府、愛知県、福岡県、宮城県、千葉県、埼玉県、神奈川県、兵庫県、広島県）

●サンプル数：

テナント企業…423 サンプル（回収率：10.5%）

事業者…348 サンプル（回収率：7.5%）

●調査日程：2014 年 1 月 31 日（金）～2014 年 3 月 3 日（月）

●調査企画：日経 BP 社

●調査実施：株式会社マーケティングセンター

---

■日経 BP インフラ総合研究所について

日経 BP インフラ総合研究所は、日経アーキテクチュアなど建設系の No.1 定期刊行物とウェブ（ケンプラッツ）を傘下に有する、日本で初めてのシンクタンクです。建築・住宅・不動産分野のメディアを擁するシンクタンクとして、社会インフラ関連ビジネスのためのソリューションを提供します。

問い合わせ先

調査に関するお問い合わせは、

日経 BP インフラ総合研究所 電話 03-6811-8835 担当：徳永までお願いいたします。

---