

公共建築ベンチマーク研究会の活動報告(第2報)

かどわき あきこ
門脇 章子

(一財)建築保全センター 第三研究部 専門員

建築保全センターでは、公共建築の施設量や光熱水費等の施設運営費のベンチマークを地方公共団体の担当者とともに研究し、効果的なベンチマーキングを実施できる環境をつくるための「公共建築ベンチマーク研究会」を平成24年4月に発足し、活動しております。代表は小松幸夫早稲田大学教授、会員は地方公共団体と大学等の研究者で、平成27年8月現在25の団体が参加しております。本稿では前回報告(本誌2015年1月号)のうち、庁舎施設の総量を対象に、施設マネジメントに有効なベンチマーキングの手法について開発、試行を行った結果について第2報をご報告します。

1) 調査の概要

第1報で報告したように、公開情報(研究会では総務省公共施設状況調を使用)を用いたベンチマーキングによって自団体のおおよその状況が把握できました。そこで、さらに庁舎面積の違いの要因などを探るため、首都圏近郊のA県とB県において、類似性の高い団体間でのベンチマーキングの試行を提案し、実施しました。18の地方公共団体に本研究の企画段階から参加していただき、本庁舎及び支所・出張所の面積や職員数等の総量の比較を行うために、様式を統一することで、条件を揃えてデータを収集しました。最終のデータ提供団体数は中都市8、小都市8の合計16団体でした。

この調査結果の一部を抜粋し報告します。

2) 調査の結果

(1) 本庁舎面積と内訳

本庁舎の面積に含まれるものは、事務室面積の

ほかに、議会関係や消防関係、食堂、車庫など、地方公共団体によって多様な用途がありました。また、本庁舎と同じ用途でも、棟が別になっている等の理由で、公共施設状況調の本庁舎面積に入らない面積があるなど、認識の違いによる記入漏れがないようにするため、表1の分類表に基づき、用途を12に定義し、用途ごとに面積を算出する方法をとりました。図1がその床面積を住民1人当たりの面積にしたものであり、中項目の4分類で表してあります。

これを見ますと、公開情報での調査結果と同様に、全体的には中都市よりも小都市の方が1人当

| | |
|----------------------------|---|
| 公共施設状況調査の本庁舎の定義に含まれる用途 | ①市長付部局事務として専用する部分 |
| | ②教育委員会として専用する部分 |
| 公共施設状況調査の本庁舎の定義に含まれない用途 | ③教育委員会以外の行政委員会(農業委員会・監査委員、選挙管理委員会、固定資産評価審査委員会等)として専用する部分 |
| | ④議会関係として専用する部分 |
| 公共施設状況調査の本庁舎の定義に含まれるが不明な用途 | ⑤消防関係として専用する部分 |
| | ⑥水道・工業用水道・軌道・自動車運送・地方鉄道・電気・ガス・病院事業関係として専用する部分 |
| 一部事務組合 | ⑦非営利法人(社会福祉法人・社団法人・公社・NPO等)として専用する部分 |
| | ⑧食堂(厨房等含む)として専用する部分 |
| 一部事務組合 | ⑨車庫(自動車・自転車・管理用詰所等)として専用する部分 |
| | ⑩物置・機械室(倉庫・書庫・塵芥庫・機械室・管理用詰所等)として専用する部分 ※比較的規模の大きなもの(50㎡以上) |
| 一部事務組合 | ⑪その他(ピロティ・渡り廊下等) ※比較的規模の大きなもの(50㎡以上) |
| | ⑫一部事務組合関係として専用する部分 |

表1 試行で使用了本庁舎の用途別分類表

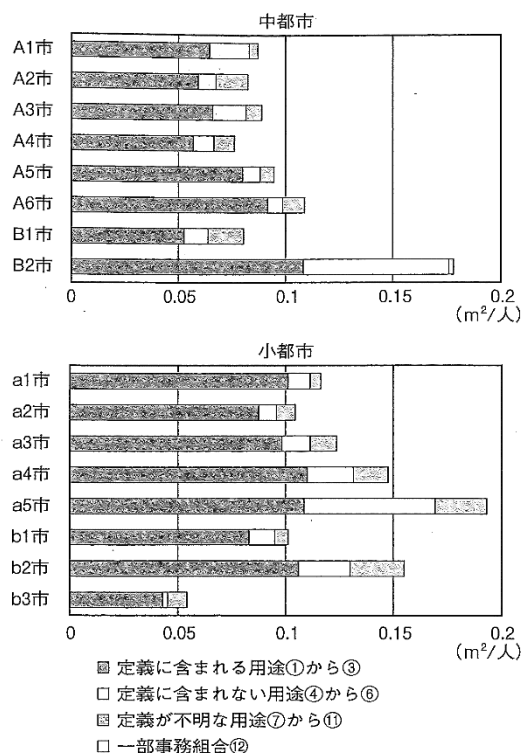


図1 住民1人当たり本庁舎面積とその内訳

たり面積は大きくなり、ばらつきが大きくなる傾向が出ています。面積の大半は「定義に含まれる用途①から③」ですが、「定義に含まれない用途④から⑥」や「定義が不明な用途⑦から⑩」の割合が自治体によって大きく異なり、ばらつきを大きくする要因となっていることが分かります。B2市は対象自治体の中で唯一、「⑤消防関係」の面積が含まれたため、他の中都市より大きくなっていました。a5市は、「④議会関係」が他市に比べて大きくなっていました。またb3市は全体的に他市より非常に小さくなっていましたが、本庁舎建設時に想定された人口を大幅に超えて増加したためであり、この状況では既に業務に支障をきたす状況となっていました。庁舎の移転が計画されているとのことで、ベストプラクティスには成り得ない数値であることが分かりました。

(2) 支所・出張所面積と箇所数

支所・出張所の調査でも、本庁舎の調査と同様に業務面積の実態を正確に把握するため、公共施設状況調には含まれていないものでも、支所・出張所と同様の業務を行っている施設(例えば、住民票の発行業務等を行っている公園管理事務所や公民館等)の面積や箇所数などを算出しました。また、複合施設の形態の支所・出張所などで、併設施設などの面積まで含めてしまったため、実際の業務面積よりも過大となっている施設も、支所・出張所業務に関する面積のみに修正しました。この調査によって求めた支所・出張所の箇所数と市域面積と人口密度との関係を見たのが図2になります。

これを見ますと、小都市に比べて中都市では、

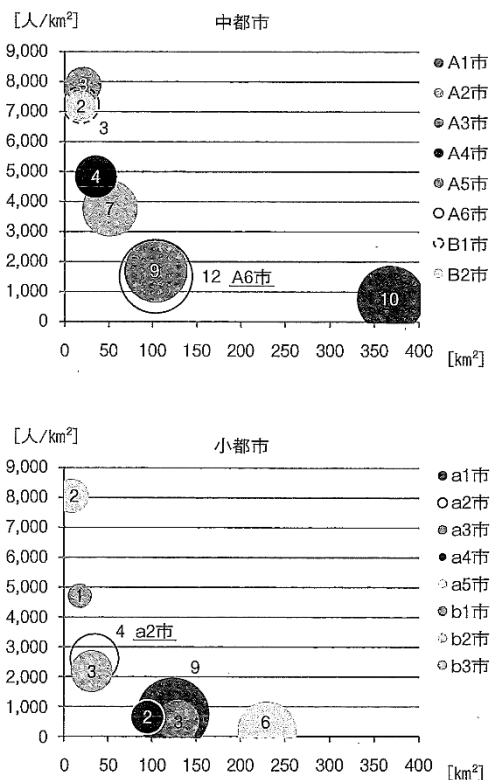


図2 市域面積×人口密度×支所・出張所^{※1}の数

(※1: 地方自治法第155条第1項により設置された支所・出張所及び同項では設置されていないが、同様の業務を行う施設を含め支所・出張所とした。)

市域面積が広く人口密度の低い地方公共団体は支所・出張所が多く設置されている傾向が顕著に見られます。A6市の12カ所は多いようですが、内容を見ますと、2カ所は公民館、5カ所は郵便局委託分で保有床としては5カ所と少なくなっていました。a2市も4カ所のうち2カ所は公民館の窓口を利用しており、住民サービスの拠点は同規模の地方公共団体よりも増やししながら、専用施設の保有量を抑える工夫がなされていることが分かりました。

(3) 公開情報の結果との乖離の状況

公開情報である総務省公共施設状況調の値と(1)、(2)で調べた実態がどの程度乖離しているかを見たのが図3です。各市の上段が平成25年度の総務省公共施設状況調に記載した床面積を住民1人当たりの面積にしたもの、下段が今回の調査結果に基づく修正値を示しています。

これを見ますと、B2市は施設状況調では定義に含まれない用途があるために、大きくなっており、修正により大幅に面積が減っています。それでも他の中都市よりも面積は大きめであり、検討の余地があることが分かります。小都市でもa3市、a5市なども本庁舎に定義に含まれない用途や支所・出張所に併設施設の面積が加わっていたため、大きく減っています。他市も若干値が変わるため、定義を揃えることはデータの有効性を検証する上で欠かせないプロセスであることが分かります。

(4) 職員1人当たり面積、1席当たり面積

本庁舎、支所・出張所に関して、職員数を算出していただき、職員1人当たり面積を求めました。昨今、職員の雇用も様々な勤務形態となっていることを踏まえ、職員数は常勤、非常勤、委託職員のそれぞれの数をとり、またこれはあくまで延べ人数となるので、配席表から実際の座席数をとるということも参加した地方公共団体の希望から試験的に行いました。

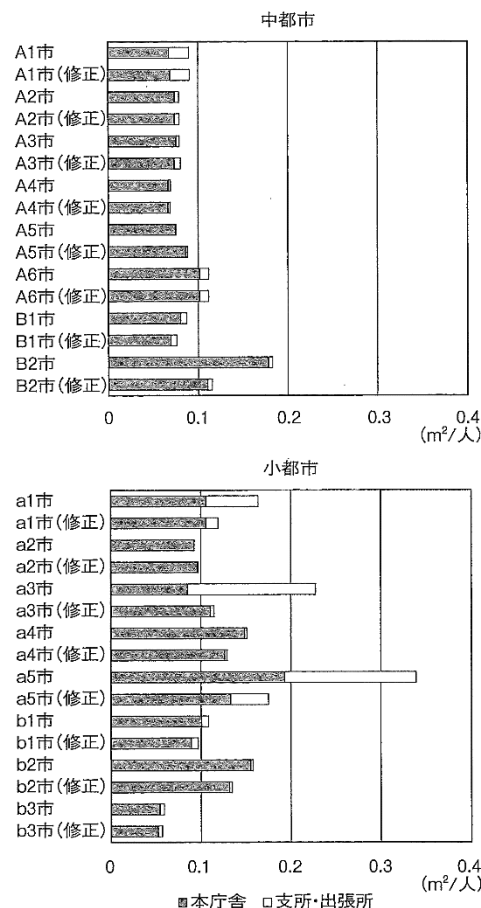


図3 住民1人当たり庁舎面積 平成25年度施設調結果と修正値※2

(※2:修正値は本庁舎の場合、表1のうち定義に含まれる用途①から③及び定義が不明な用途⑦から⑩を足したもので、支所・出張所は前項記載の実態の箇所数に基づいた面積を使用。)

本庁舎の結果の一部を図4に示します。なお職員数、席数をとる対象範囲は表1の用途①から④としました。

図を見ますと、職員1席当たり面積の数値が出ていない団体がありますが、これは最終的に席数を把握することができなかったところ です。中都市では、多いところは1,000席近くにもなるため、把握困難な団体の割合も高くなっています。しかし、席数を把握できた地方公共団体からは席当たり面積の方が実態を示しており、信頼できる上、

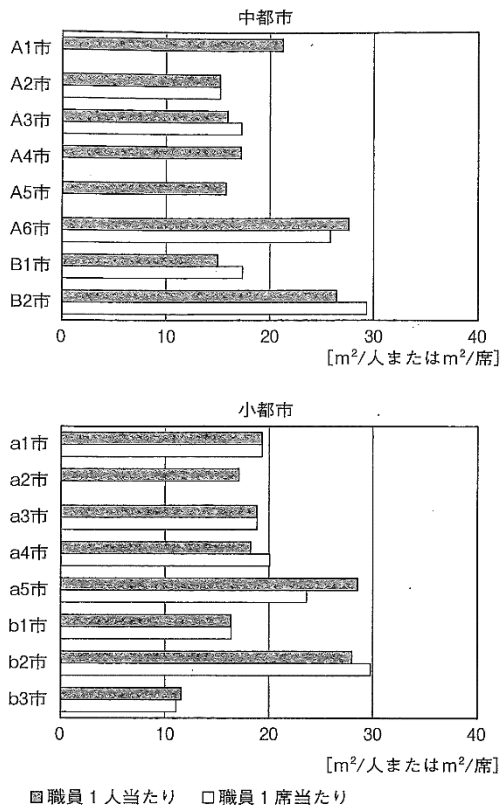


図4 本庁舎の職員1人及び1席当たり面積

(表1のうち定義に含まれる用途①から④の面積を分子とし、分母を職員1人当たりの場合は、常勤職員数・非常勤職員数・委託職員数を足した数、職員1席当たりの場合は、有席数と席を有しない窓口人数を足した数として算出。)

確認作業も各課の座席表を取り寄せさえすれば数えるだけなので困難ではないとの評価でした。

結果では、住民1人当たり面積(図3参照)が他市より大きくなっていった中都市のA6市とB2市は、職員1人当たり面積、1席当たり面積とも大きくなっていることが分かりました。同様に小都市で住民1人当たり面積が大きくなっていったa5市、b2市も職員当たり面積が大きくなっていました。なお、a5市、b2市と住民1人当たり面積が同程度であったa4市は、住民1人当たり職員数が多いため、職員当たり面積は大きくはなっていませんでした。

(5) 住民1人当たり職員数の影響

これまで見たように住民1人当たり面積と職員1人当たり面積は相関関係にあるのが通常ではありますが、近年の人口や職員の増減の状況により、人口と職員との相関が崩れ、先のa4市のように、住民1人当たりの面積では大きいですが、職員当たりで見ると大きくはないという、ちぐはぐな状況もあるようです。また、A6市とb2市は、住民数に対して職員数が少なく、住民1人当たり、職員1人当たりとも面積は大きくなっていました。住民1人当たり職員数が他市より少ない場合、職員1人の業務量が相対的に多くなっているとも考えられ、それが本当に余剰なのか、業務面積として適正かどうかはさらに検討を要する必要があります。

3) まとめ

同地域、同規模の地方公共団体で試行的に行ったベンチマーク事例を報告させていただきました。

結果の検討会では、参加団体から要因の考察や今後の方針等、データを元に活発な議論が行われ、その中でも関心の最も高い会議室の量や運用方法について、今年度も引き続き研究を行っていくこととなり、現在作業を進めております。

小規模なグループを作り、データの作成要領等を揃えて行う調査は、結果の信頼性が高まり、調査結果を、グループ内で討議し、情報交換を行い、自団体にフィードバックでき、施設マネジメントに有効に活用できます。

公共建築ベンチマーク研究会ではベンチマーキングのプラットフォームを提供することを目指して活動しております。興味がある方は下記までお気軽にご連絡下さい。

(一財)建築保全センター

公共建築ベンチマーク研究会事務局
 e-mail : networkinfo@bmmc.or.jp
 Tel : 03-3553-0070