

公共建築ベンチマーク研究会の活動報告

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 客員研究員

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自治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、会員は自治体と大学等の研究者で、平成27年1月現在25の団体が参加しております。本稿ではその主な活動について報告いたします。

はじめに、耳なじみのない方もおられるかと思いますが、ベンチマークについて簡単に説明いたします。ベンチマークは基準点や指標のことを言い、ベンチマーキングとは、自分と他者の実績からベンチマークを把握し、他者の優良事例(ベストプラクティス)を分析し、学び、取り入れる手法のことです。第一段階として、定量的に比較・評価するパフォーマンスベンチマーキングを行います。例えば図1のように、類似性の高いA～Eの五つの組織があり、ある数値を比較した場合、Eがベストプラクティスであることが分かりました。そして、第二段階として、そのパフォーマンスの背景となる要因を分析し、自らの組織にフィードバックするプロセスベンチマーキングを行います。例えば、AはEの方法と独自の工夫を入れ改善したことにより、Eより高いパフォーマンスとなりました。次はEを含めた他の組織もAをベストプラクティスとしてAと同様に改善を行っていき、その結果、グループ内で順位が変わりながら、グループ全体で改善が進みます。ベン

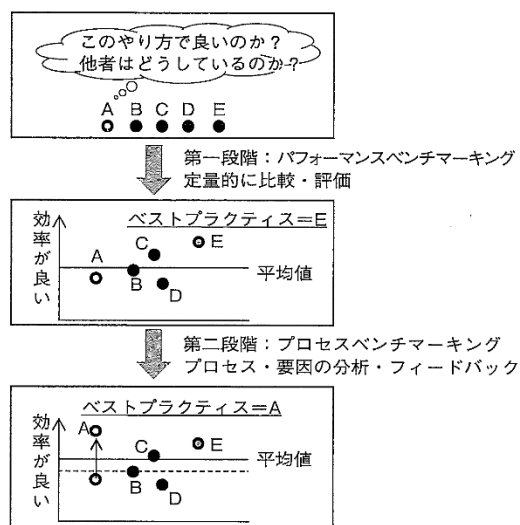


図1 ベンチマーキングの流れ

チマーキングはこのように改善のループを回し、グループ全体の改善を進めることを目指した取り組みです。

各自治体の財政が悪化し、公共建築の維持、運用にかかる費用の削減の必要性が増しています。一自治体でこの課題に取り組むだけでなく、自治体間で、これらの数値を比較し、さらに改善のための要因を検討する自治体間ベンチマーキングが有効と考え、研究会では、以下の三つのテーマについて、勉強会や作成要領を統一したデータの抽出、分析、情報共有を行っています。

- 1) 施設運営費のベンチマーク
- 2) 施設総量のベンチマーク
- 3) 公開情報に基づく財政状況のベンチマーク

このうち本稿では、1)と2)について、これまでの活動について簡単に報告いたします。

1) 施設運営費のベンチマーク

本テーマでは、昨年度、清掃費について自治体間ベンチマーキングを実施し、7自治体で図2のような結果を得ました。

そこで清掃費ベンチマークの課題が明らかになりました。清掃費はほとんどが作業量と労務費の積で決まり、したがって労務費の差が大きいと清掃業務の内容と係わりなく清掃費の差が大きくなります。そして労務費は地域間で25%近い差があり、また公契約条例(自治体が契約するにあたって、適正な契約を行うことを目的として、受注者に最低賃金法に基づく最低賃金以上の支払いを義務付ける条例)の適用などにより大きな影響を受けます。図2でF市が飛び抜けている理由は、F市が公契約条例を適用しているためです。また、清掃業界はダンプینگが発生しやすいこともあり、清掃費の多寡は必ずしも清掃業務の内容を反映しておらず、ベンチマークの指標としては問題があり、清掃費に代わる指標が必要であることが分かりました。

そこで、研究会としては作業量(人・日)を指標とすることとし、一つの提案として、作業量算出に必要な歩掛りが用意されている国土交通省建築保全業務共通仕様書を標準として分析することとしました。国土交通省建築保全業務共通仕様書と

五つの自治体の仕様書の内容を比較し、例えば共通仕様書では事務室の床の清掃が1日1回となっているところ、それより回数が多いか少ないかといった、業務内容の水準について判定を行った結果、自治体によってその水準がばらばらであることが分かりました。清掃費のベンチマークではこのように業務内容の水準をまずは判定し、この結果想定される歩掛りに、清掃面積を掛け合わせ、全体の作業量を算出する方法を研究しています。

2) 施設総量のベンチマーク

本テーマでは、今年度は総務省公共施設状況調査を活用したベンチマーキングを試行しています。

公共施設状況調査は都道府県から市区町村まですべての自治体を対象とし、統一的条件で用途別の施設量を毎年調べる調査です。ただし、実際のデータを見たところ、総務省の作成要領通りにデータが入力されていない、例えば作成要領では本庁舎に本来参入しないこととされる議会面積が含まれる自治体もあり、データの精度は必ずしも高くはありません。しかし、おおよその傾向を見ることができ有効です。今年度はこの公共施設状況調査のデータを使い、庁舎面積のベンチマーキングを実施しました。なお庁舎は、「本庁舎」と、都道府県の場合は「支庁、地方事務所」、市区町村の場合は「支所、出張所」が用途として分かれています。庁舎面積という場合、これらを足したものとしました。図3が、庁舎面積のベンチマーキングの結果を取り出したものです。データは平成23年度版を使用しています。都道府県から大都市、特別区、中核市、中都市、小都市、町村(本稿では誌面の都合上、都道府県、中都市、小都市、町村のデータだけを掲載)と自治体の人口規模が小さくなるほど、住民1人当たりの庁舎面積は大きく、またばらつきが大きくなることが分かりました。

図4は中都市に関して、縦軸に住民1人当たり

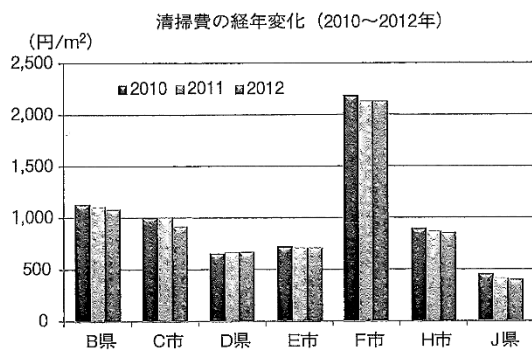


図2 エネルギー量、清掃委託費等に関するベンチマーク研究の事例(2013年7月調査から)

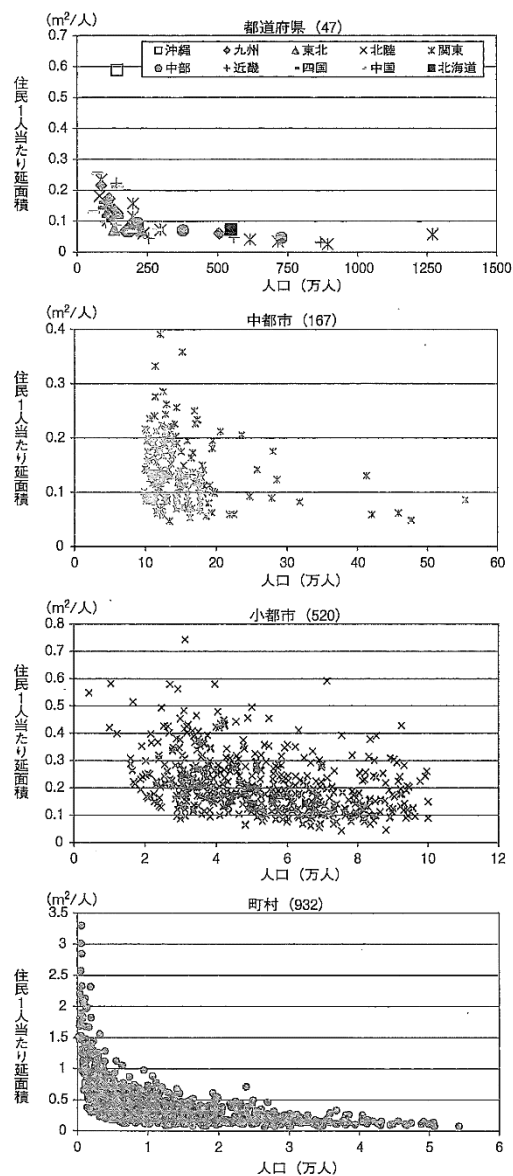


図3 住民1人当たり庁舎面積と住民基本台帳人口との関係(上から都道府県、中都市、小都市、町村)

庁舎面積、横軸に庁舎面積のうち支所出張所の面積割合をとったものです。支所出張所の面積割合が高くなるほど、住民1人当たり庁舎面積が大きくなるのが分かります。

図5はA県の中都市13市のみ取り上げ、横軸に市域面積、縦軸に庁舎面積のうち支所出張所の面積割合をとったものです。支所出張所の面積割

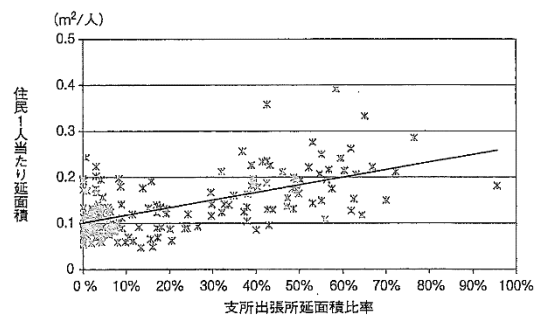


図4 住民1人当たり庁舎面積と支所出張所延面積比率との関係(中都市167市)

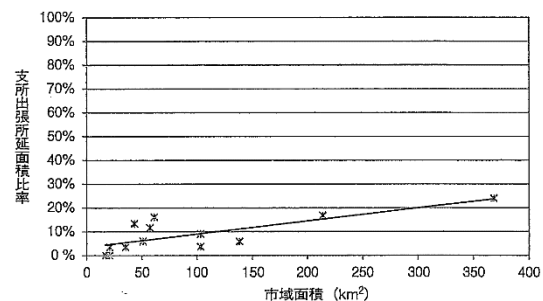


図5 支所出張所延面積比率と市域面積との関係(A県中都市13市)

合は市域面積と相関することが分かります。

ここまでは、パフォーマンスベンチマーキングと呼ばれる、第一段階となります。全体のおおよその傾向と自団体のおおよその状況を把握することができますが、さらに、自団体の状況はどうなっているのか、類似の条件の他団体と比べてどうなのか、違いの理由は何か、データは本当に信頼できるのか、ということを検討するために、第二段階として、プロセスベンチマーキングを行っていくことが求められます。

そこで、研究会では首都圏近郊のA県とB県において類似性の高い団体に呼び掛け、プロセスベンチマーキングの試行を提案しました。結果、オブザーバー含めてA県12市、B県6市の計18自治体に参加し、試行を行うこととなりました。

第一回目の打合せを実施し、参加自治体の担当者で試行内容を検討しました。特に留意した点は、調査が煩雑になり過ぎないように、なるべく抽出が

容易なデータを収集すること、直接公共施設マネジメントに活用できるデータとすることです。打合せの結果、主な調査項目を下記とすることとしました。

- (i) 本庁舎の用途別面積
- (ii) 支所・出張所のサービス内容
- (iii) 本庁舎、各支所・出張所の職員体制
 - ・非常勤、委託も含めた職員数
 - ・有席数、窓口数

その結果、表1のように16の団体からデータを提供していただきました。また、(i)本庁舎の用途別面積では、本庁舎の用途を表2のように、12に分類し用途ごとに面積を算出することで(ただし、算出にあたって不必要に精度の高い面積は問わない)、条

	中都市	小都市	合計
A 県	7 (6)	5 (5)	12 (11)
B 県	2 (2)	4 (3)	6 (5)
合計	9 (8)	9 (8)	18 (16)

表1 プロセスベンチマーキング参加自治体
()内はデータ提供いただいた団体数

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
	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
公共施設状況調査の本庁舎の定義に含まれない用途	④議会関係として専用する部分
	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
公共施設状況調査の本庁舎の定義に含まれるか不明な用途	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
	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)
	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)
一部事務組合	⑫一部事務組合関係として専用する部分

表2 試行で利用した本庁舎の用途分類表

件を合わせた比較が可能となったこと、さらに、公共施設状況調査には含まれていないが、本庁舎や支所・出張所と同様の業務を行っている庁舎の面積を出すことで、より実態に近いデータを得ることができました。(iii)職員体制については、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、人事課等で把握している延べ人数だけでなく、配席表から実際の座席数を取り、1席当たりの面積を出し、結果を他の自治体と比較できたことは大変大きな成果でした。

今回の試行にかかった期間は、第一回目の顔合わせを兼ねた打合せから、データ収集、結果を踏まえた第二回目の打合せまで約4ヵ月、データ収集期間は2週間であり、調査期間、作業量に対しては大変有意義な結果が出せたと考えております。なお調査結果は現在、修正中の部分もあり、また別の機会で紹介したいと考えております。

このように同地域、同規模の自治体が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され、施設マネジメントに有効に活用できることが分かりました。試行グループでは、適正量の設定が難しい会議室の量や貸室機能のある施設の実態等について、引き続き研究を行いたいとの意向があり、今後の研究内容を検討していく予定です。

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