

特集



「一人あたりのオフィス面積」大研究

ファシリティコストと人件費の最適化にはオフィス面積の再検討が欠かせない！

ワーカー一人あたり、どのくらいの面積が必要なのか？ このテーマは、オフィス担当者の頭を常に悩ます問題です。『オフィスマーケット東京』では、1998年12月号において「一人あたりのオフィス面積」の特集を行い、さまざまな企業や団体が調査、収集したデータをもとに目安となる数値を紹介しました。しかし、一層、進むOA機器の導入や経営環境の変化により、これらの基準値も若干変わってきているようです。今回の特集では、再び、最新のデータを集めてベストなオフィススペースについて考えてみます。

経営の最適化に必要な「一人あたりのオフィス面積」

新しくオフィスをつくる時や、今のオフィスをリニューアルするとき、「一人あたりのオフィス面積」を知ることは非常に重要です。いうまでもなく、ワーカーが「狭さ」を感じる

オフィスでは生産性が下がってしまいますし、逆に、必要以上に広いスペースを持つことは、賃料などの増大につながります。つまり、オフィス面積の適正値は、人件費とファシリティコストの最適化を進めるうえで欠かせない経営上のデータなのです。

ところが、実際に調べてみると、「一人あたり

のオフィス面積」を知るのは、決して簡単ではありません。

たとえば、オフィスづくりの担当者が、他の企業にそのデータを聞いたからといって、すぐに教えてもらえるケースは少ないはずです。

ちなみに欧米では、ベンチマークという形で個々の企業がオフィスに関するデータの交換を行い、

比較検討することが頻繁に行われています。しかし日本では、まだそのような手法が十分に普及していません。

このため、公的な機関やオフィス関係の企業が独自に集めたデータを参考にするしかないのですが、ここでもう一つ問題が生じます。それは、それぞれの調査により、オフィス面積の基準が微妙に異なるからです。

例をあげれば、ある調査では、「一人あたりのオフィス面積」を、オフィスの賃借総面積をもと

に計算していますし、別の調査では、いわゆるデスク周りの執務室部分だけを対象に算出しています。さらに、この「執務面積」についても、役員室を含む場合と含まない場合があります。

オフィスの使い方によって面積は変わってくる

『オフィスマーケット東京』では、前回の特集と同様、できるだけ多くの調査データを集め

ることで、オフィスづくりの指標となる数字を紹介します。もちろん、それぞれのデータは調査の方法や基準が異なりますので、その点についても明確に示しました。

オフィスの使い方は、企業の業種や業態、利用目的、そして立地によっても変わってきます。したがって、ここに紹介したデータの中から、自社の事情に近いものを見つけ、参考にしていただければ幸いです。

なぜ日本ではオフィスのベンチマークが難しいのか。

オフィスづくりにおいて、他の企業がスペースをどのように利用しているかを知るのには大切なことですが、日本では欧米に比べて、ベンチマークの普及が遅れているのが現状です。その理由について、日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)でベンチマーク報告書をまとめている株式会社レック・サービス 常務取締役の加藤達夫氏は次のように話しています。「ベンチマークをしたくても、日本企業の多くは、自社のデータをなかなか公表してくれません。これはディスクロージャー(情報公開)の発想がないのも一つの原因ですが、それ以前の問題として、自分の会社でどのようにオフィスを使っているか、数値の把握そのものがなされていないからなのです」

実際、JFMAがベンチマーク報告書をまとめるためにアンケートを行ったときにも、24%の企業が「全社のオフィス面積を示す数字がない」と答えたそうです。

ファシリティマネジメントの基本は、まず、自分の会社のオフィスコストを調べることから始まります。そして次に、ギブ・アンド・テイクの原則により、他の企業と積極的にデータを交換することが大切でしょう。

オフィスの利用状況は、決して、隠すようなデータではありません。それより、ベンチマークを導入してファシリティコストの最適化を図ったほうが、経営的なメリットは大きいはずです。

「一人あたりのオフィス面積」調査データ一覧

調査企業・団体	総延床面積あたり		有効(専用)面積あたり	執務(専用)面積あたり		調査年	計測方法
				役員室含まず	役員室を含む		
日本ビルディング協会連合会	・東京エリア	22.5㎡	13.5㎡			2000	(会員ビルの合計延床面積)÷(在館館内合計人員) 調査対象:(社)東京ビルディング協会所属会員を対象にアンケート。 *各階のフロア面積の合計。壁面で計算している。
ニューオフィス推進協議会(NOPA)	・全体			10.31㎡		1999	(一般執務面積)÷(執務者数) 調査対象:上場企業(店頭登録含む)1000社、非上場企業1000社を無作為に抽出し、アンケート。送付企業、回答企業は毎年違う。 *一般執務面積は、オフィスの専用面積または契約面積から会議室、応接室、給湯室、個室形式の役員室、エレベーターホール、洗面所、廊下、倉庫、階段、厚生施設、コンピュータ室等の面積を引いた面積 *今回の調査では、自社ビル入居企業の割合が全体の69.3%。
	・東京エリア			9.71㎡		1999	
日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)	・全体		15.3㎡			1999	(執務面積)÷(執務者数) 調査対象:FMベンチマーク参加企業にアンケートを実施。前回の参加企業に新規企業を加えた形でまとめている。 *役員個室、部長室等、一般執務室面積のトータル面積を執務者数で割った数値。 (オフィス面積)÷(執務者数) *オフィス面積は、執務面積、業務支援面積(受付、会議室、応接室等の業務をサポートする施設)、生活支援面積(社員食堂、売店、リフレッシュルーム等の福利厚生、生活を支援する施設)、通路面積(左右両側が壁として仕切られた通路)を足したものを。
	・日本企業		14.9㎡	8.2㎡	1999		
	・外資系企業		17.6㎡	9.6㎡	1999		
住信基礎研究所			16.3㎡			1999	(契約面積)÷(常勤従業員数) 調査対象:都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区)の主要オフィスビルに入居しているテナント企業にアンケート。 *賃貸借契約面積で計算。共用部は含まれていない。
森ビル	・日本企業		14.5㎡			1999	(一般執務面積)÷(常勤従業員数) 調査対象:森ビルが経営しているビルに入居しているテナント企業にアンケート。 *賃貸借契約面積で計算。共用部、ショールームは含まれていない。
	・外資系企業		16.7㎡			1999	
岡村製作所			17.07㎡	7.74㎡		1999	(一般執務面積)÷(執務室内の椅子数) 調査対象:日経ニューオフィス賞に応募した企業(応募を検討した企業を含む)のうち、オカムラがプランニングに携わった企業を対象。先進的な企業が多い。 *打ち合わせコーナーにある椅子やOA機器用の椅子は含まない。執務室内の簡易受付にある椅子は含む。
コクヨ			14.86㎡	7.36㎡		1999	(有効面積)÷(執務者数) 調査対象:コクヨがプランニングに携わった企業が対象。東京だけではない。 *有効面積は、オフィス面積(執務ゾーン、役員ゾーン、コミュニケーションゾーン、業務支援ゾーン、通路等)にオフィス外面積(ショールーム、店舗等)を足した面積で算出。ただし、ビル共用部は除く。
三幸エステート			13.72㎡		6.77㎡	1999	(契約面積)÷(執務者数) 調査対象:三幸エステートがレイアウトサービスを行った企業で計測。首都圏の企業が中心となっている。 *賃貸借契約面積の内法で計算。共用部は原則として含まれていない。 (執務面積)÷(執務者数) *役員個室、一般執務室のトータル面積を執務者数で割った数値。

については内法計算で算出。他は専有面積。

「一人あたりのオフィス面積」



森ビル調べ

森ビルの調査に見る 首都圏のスペース利用動向

首都圏で多くのオフィスビルを経営する森ビルでは、1992年から、テナントとして入居している企業の「一人あたりの床面積」を調査しています。ほぼ同じ基準で連続した調査となっていることから、時系列の推移を見るには、最も適したデータといえるでしょう。ここではその集計結果をもとにオフィス面積の細かい分析を行ってみたい。

まず、すべてのテナント企業について、一人あたりの床面積と対前年度比のグラフについてみると、1992年から順調に増加していたオフィス面積が、昨年は若干の減少傾向にあります。「今年もすでに調査を始めているのですが、大きな増減はなさそうなので、全体として、一人あたりの床面積は、ほぼ横ばいだと思います」(営業部企画グループ副参事・渡部宗一氏)

外資系企業の 人員増加で縮まる格差

それでは、日本企業と外資系企業の間でオフィスの利用状況の差はどのくらいあるのでしょうか。

「1992年から1996年まで、一人あたりの床面積は、日本企業が外資系の4分の3くらい水準で推移しており、明らかに格差がありました。もちろん、オフィスに求めるものはどの企業も同じはずですから、私たちは、この差がいつ縮まるだろうか、と考えていたのです」(渡部氏)

そして1997年に入り、この差は確実に縮まってきました。「第一の要因は、外資系企業が急激に社員数を増やした結果、一人あたりの床面積が小さくなったことです。そして日本企業は、少しずつゆとりあるスペースを確保してきているため、格差は徐々になくなってきていますね」(渡部氏)

外資系の人員増加は、1996年～1997年と1998年～1999年の変化に表れています。

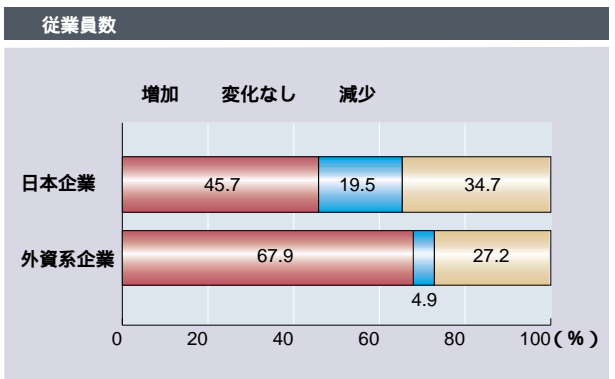
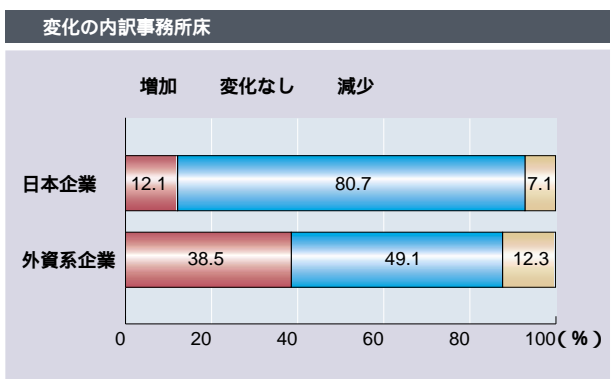
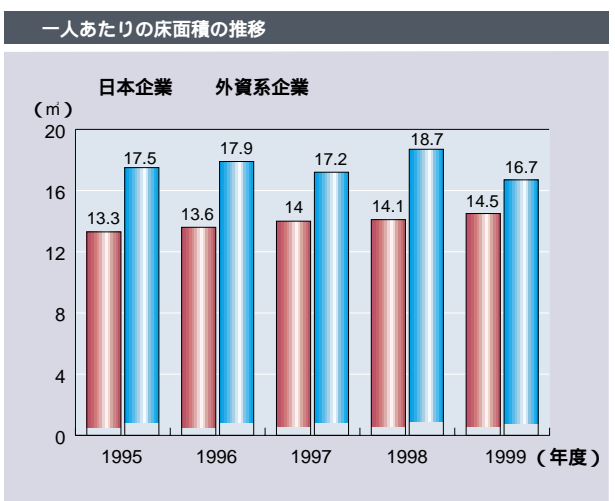
「1997年のケースは、ビッグバンを控えて外資系金融会社が多くを社員を採用したからです。そして1999年以降は、IT化による人員の強化でしょう」(渡部氏)

森ビルでは、同時に、テナント企業が事務所床や従業員数の増減を行ったかどうかについても調べています。それによると、1998年から1999年にかけて外資系企業は40%弱が事務所を増床しているものの、はるかに上回る70%近い企業がワーカーの人数を増やしており、日本企業とオフィス利用の差がなくなってきた理由がわかります。

日本企業でも スペースの格差が広がる可能性

今回の集計結果から、渡部氏が注目しているのは、日本企業に表れている一つの変化です。「従業員数の変化を調べたとき、外資系の動向は感覚的にわかっていたので、あまり驚きはありませんでした。しかし日本企業でも半数近くが社員を増やしている点は、今後のオフィス需要を考えると重要でしょう」(渡部氏)

もちろん、逆に従業員数を減らしている企業も34.7%あることから、全体的に景気が回復したと決めつけることはできません。それよりも、拡大と縮小という二つの方向性が、企業によりはっきり分かれてきたといえます。「トータルとして見たとき、一人あたりの床面積の伸び率はかなり鈍化してきていますが、これはあくまで平均値にすぎないように思います。業績のいい企業はこれからも、もっと余裕のあるオフィスを求めていくのではないのでしょうか」(渡部氏)



客観的なデータが示す、全国と東京、外資と日本企業の格差

日本ビルディング協会連合会調べ

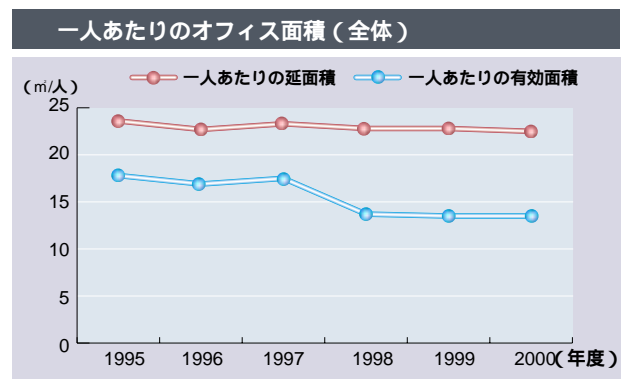
オフィスワーカー一人あたりの平均床面積(2000年4月調査)
 ・東京エリア 22.5m(総延床面積ベース)
 13.5m(事務所契約面積ベース)

オフィスビルのオーナー団体である社団法人日本ビルディング協会連合会(ビル協)では、会員の所有する東京都内の約500棟、東京を除く全国約1200棟のビルの利用状況について、30年ほど前から毎年、調査を行っています。その項目の一つ「オフィスワーカー一人あたりの平均床面積」は、テナントの契約面積を従業員数(在館人員)で割ったもので、この種の調査の中ではサンプル数も多く、非常に客観性の高いデータといえるでしょう。

「調査対象となるビルは、比較的、規模の大きいものが中心です。このため、日本の主要企業をほぼカバーしており、オフィスの利用状況を表すデータとして、研究機関などからも問い合わせがくるケースは少なくありません」(事務局次長・中田公人氏)

東京都内のビルについての最新データでは、事務所契約面積ベースで13.5mとなっています。「1998年が13.7mだったことを考えれば、ほぼ横ばいの状況ですが、賃料の安い東京以外のエリアではもっと広いオフィスを使っており、今後はもっと拡大する可能性はあると思います」(中田氏)

ちなみにビル協では、東京都内のビルに入居する企業について、業態別のサンプリング調査による調査も行っています。
 外資系企業:一人あたりの平均床面積20.5m
 日本企業:製造業の一人あたりの平均床面積17.5m
 日本企業:非製造業の一人あたりの平均床面積15.6m
 これを見る限り、まだ、外資系と日本企業の間には格差はあるようです。



まず自社のオフィス調査からベンチマークがスタートする

日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)調べ

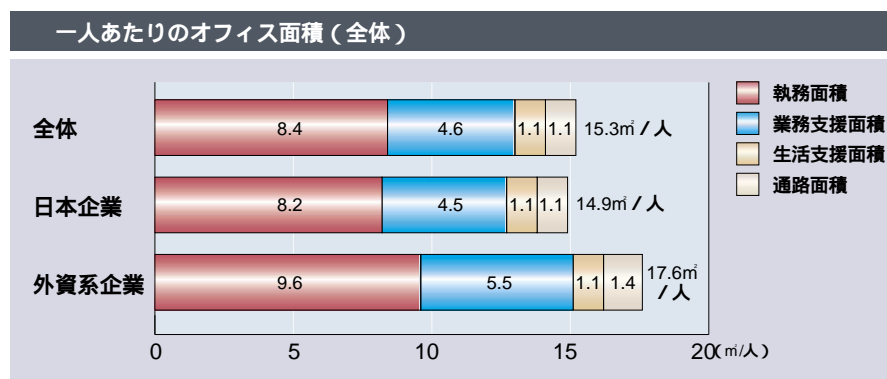
1人あたりのオフィス面積(1999年調査)

・全体 15.3m
 ・日本企業 14.9m
 ・外資系企業 17.6m

社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)では、オフィスのベンチマークを普及させる目的から、アンケート形式でオフィスの利用状況の調査を行っています。その項目の一つである「一人あたりのオフィス面積」は、工場などを除いたオフィス部分の面積を、社員、臨時雇用者、契約社員などの利用者数で割ったものです。

データの集計と分析を担当したレック・サービスの加藤達夫氏は、以前、自らが日本アイ・ピー・エムでオフィス戦略を担当してきた経験も踏まえ、次のように解説しています。

「JFMAのベンチマーク報告書は、多くの企業が関心を持っているようで、オフィスに関するコスト意識はかなり高まっていると思います。ただ、まだ自社のデータを完全に把握している日本企業は少ないので、この指標を生かすには、まず、自分のところのオフィス利用状況を、正確に調べることが重要なのです」



「一人あたりのオフィス面積」



OA機器のトレンドに合わせた新しいオフィススタンダードが必要

ニューオフィス推進協議会(NOPA)調べ

一人あたりの執務スペースの平均値(1999年11月~12月調査)

- ・全国 10.31㎡
- ・東京エリア 9.71㎡

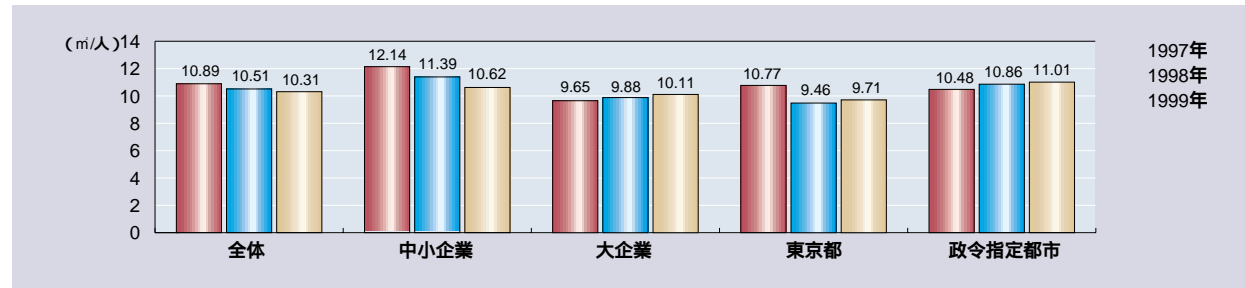
オフィスの環境改善に向けてさまざまな提案を行っている社団法人ニューオフィス推進協議会(NOPA)は、通商産業省からの受託事業として1995年(平成7年)から毎年、アンケート形式で「オフィス環境に関する実態調査」を続けています。

「調査項目の一つである一人あたりの執務スペースを97年から見てみると、10.89㎡、10.51㎡、10.31㎡と、ここ3年間、わずかながら縮小傾向にあります。これはやはり、リストラなどの影響でしょうが、アンケートの自由回答項目を読むと、『OA機器の導入によりオフィスが狭く感じる』と答えている企業も多く、今後は再び拡大する可能性があるかもしれません」(主任研究員・藤井龍男氏)

確かに、ここ数年フリーアドレス制導入の企業も増え「一人あたりのオフィス面積」という考えそのものが、大きく変わってきています。「液晶モニターやノートパソコンの普及によりOA機器も小型化してきています。したがって、これからはその動向も考えながら、新しいオフィススペースのスタンダードを考えていかなければなりません」(藤井氏)

なお、NOPAでは調査対象企業について、規模や業種、所在地、ビル形態などによる分類も行っており、この数字は、オフィスをつくるうえで、参考になるはずで。

中小企業 / 大企業 10.62㎡ / 10.11㎡
 製造業 / 小売・サービス業 / 卸売業 10.45㎡ / 9.62㎡ / 10.55㎡
 東京都 / 政令指定都市 / その他の都市 9.71㎡ / 11.01㎡ / 10.47㎡
 自社ビル / 貸しビル 10.83㎡ / 9.11㎡



オフィスの広さにバラつきが生じ、業種別でも面積の増減に格差

住信基礎研究所調べ

1人あたりのオフィス面積(1999年11~12月調査)

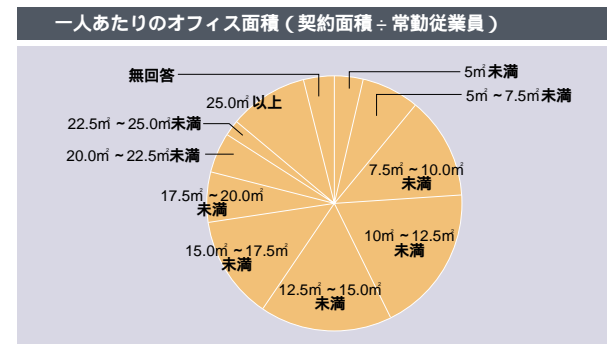
- ・東京都心6区 16.3㎡

住友信託銀行のシンクタンクである住信基礎研究所がまとめた「1999年度東京都心のオフィス利用実態に関するアンケート調査」によると、都心6区(千代田、中央、港、新宿、渋谷、品川区)の主要オフィスビルに入居しているテナント企業の常勤従業員一人あたりのオフィス面積(契約面積)は、平均16.3㎡になっています。

「分布状況を見ると、10.0㎡未満が全体の23.8%を占める一方、20.0㎡以上の事業者も17.2%あり、かなりバラつきがあります。したがって、一人あたりのオフィス面積については、企業間の格差が大きいといえるでしょう」(東京研究本部 主任研究員・橋本郁子氏)

また、ここ2~3年のオフィス面積の増減について尋ねたところ、「増加」が18.3%で「減少」の11.9%を上回っており、オフィス需要は拡大傾向にあるといえそうです。

「業種間でも成長格差が生じ、IT産業などの急成長業種では、移転とともに将来を見越した大幅増床を図る例もあり、この点でも一概にオフィス面積を語れなくなっているのかもしれない」(上席主任研究員・玉城逸彦氏)



オフィス面積だけでなく家具スペースもチェックしたい

岡村製作所調べ

(1999年調査)

- ・オフィスの1人あたりの面積 17.07㎡
- ・執務室の1人あたりの面積 7.74㎡
- ・執務室の什器占有率 45.6%

オフィス家具メーカーであるオカムラは、日経ニューオフィス賞に応募した企業のうち、自社でオフィスプランニングに携わったケース32件について、「オフィス面積調査」を行いました。サンプル数は多くありませんが、用途別に細かくスペースを分類して調べており、オフィスづくりに是非常に参考になるデータといえます。

「日経ニューオフィス賞に応募する企業が対象であるため、この数字を目安にすれば、働きやすいオフィスが実現できるはずで」(オフィス研究所 未来オフィス研究室室長・白石光昭氏)

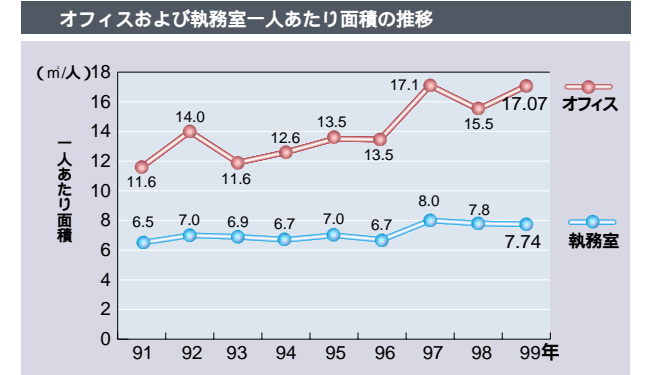
オカムラの調査で特長的なのは、「一人あたり」の定義をワーカーの人数ではなく、執務室内の椅子の数にしている点です(打ち合わせスペースは除く)。

「最近フリーアドレスなどを採用する企業も多く、人数と座席数が必ずしも一致していないため、人数では正確なデータにはなりません。このため私たちは、椅子の数を在席者数と想定して調査を行ったのです」(同

研究室・浅田晴之氏)

また、家具などの占めるスペース(什器占有率)について、毎年、数字を出しているのもオカムラだけです。

「執務室のスペースを確保しても、什器占有率が55%を超えると半分の人が狭いと感じます。ここ数年、この数字は減少してきており、全体的にオフィスが広がってきているのはたしかですね」(浅田氏)



三幸エステート調べ

三幸エステートが3年ごとに行っている「オフィスに関する満足度調査」でも、現在のスペースへの満足度は次のように変化しており、広さについての不満を感じる企業は確実に減ってきています。このことと一人あたりの床面積の増加率が鈍化してきたことは、無関係とはいえないでしょう。

オフィススペース《速算》ガイド

一人あたり《有効面積》から速算

ゆとりタイプ
(ゆとりがあり将来の人員増に対応できるスペース)

Aタイプ(成長企業)
現在のオフィス人数 × 1.5㎡(約4.5坪)

Bタイプ(一般企業)
現在の人数で、ある程度ゆとりを感じるスペースで、多少の人員増に対応できるスペース
現在のオフィス人数 × 1.0㎡(約3坪)

一人あたり《執務面積》から速算

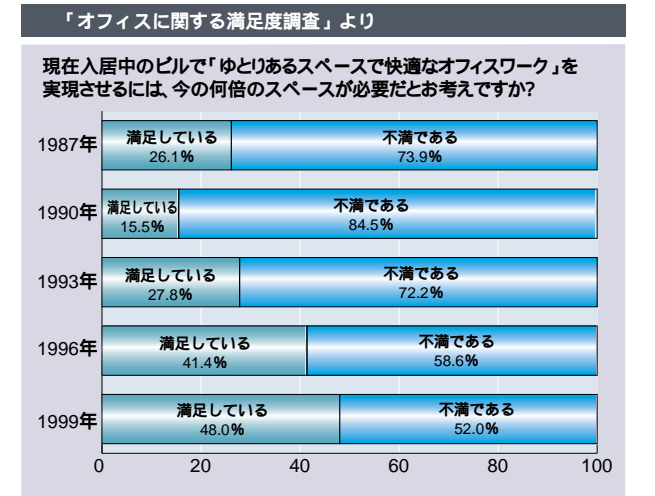
(オフィスの使い方から必要面積を算出する方法)
オフィスの人員数 × 執務スペース約6㎡(1.85坪) *
× 1.5 ~ 2倍(個室・共有空間スペース) *

* :6㎡は、(社)ニューオフィス推進協議会が示すスペースミニマム基準

* :一般に速算では、執務スペースの1.5倍~2倍といわれています。

計算例:100人 × 6㎡ × 1.5 ~ 2 = 約900㎡(270坪) ~ 1200㎡(360坪)

ただ、その一方で、前述したアンケート調査の自由回答を見ると、「スペースはあるものの、OA機器の導入で狭く感じる」「もっと、ゆとりをもったレイアウトにして閉塞感をなくすべきだ」といった声は多く聞かれており、現在の「一人あたりの床面積」が、必ずしもベストとはいえないようです。



提供:三幸エステート コンサルタント部(具体的なレイアウトシミュレーションを提供できますので、弊社の営業担当者までご相談ください)

「一人あたりのオフィス面積」を理解するための用語集

有効面積

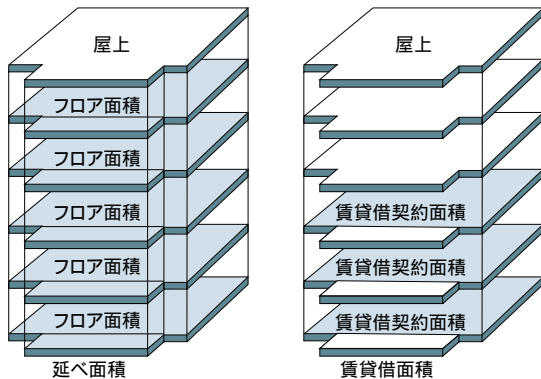
建物の賃借面積を壁芯、内法計算のいずれかで測定した面積のこと。

ワーカー人数

単純に社員数で計算する方法と、臨時社員(契約社員、派遣社員)、協力会社社員、アルバイト、研修者などの「オフィスにデスクを持つ人」の合計をいう場合があり、通常は後者の数字を使います。また、オカムラのケースでは、人数ではなく、席数で計算しています。

延面積(日本ファシリティマネジメント推進協会例)

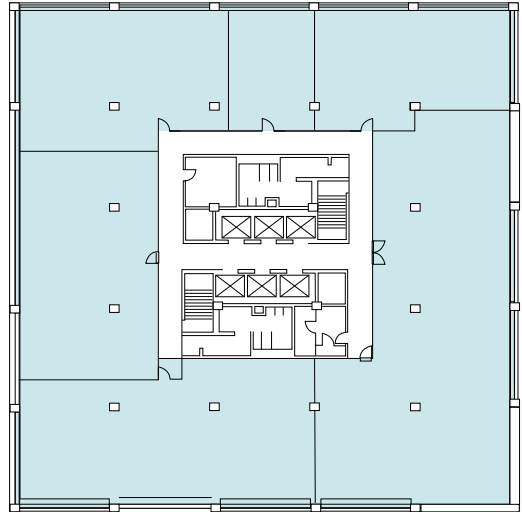
建築物の各階のフロア面積の合計値です。



賃借面積(日本ビルディング協会連合会例)

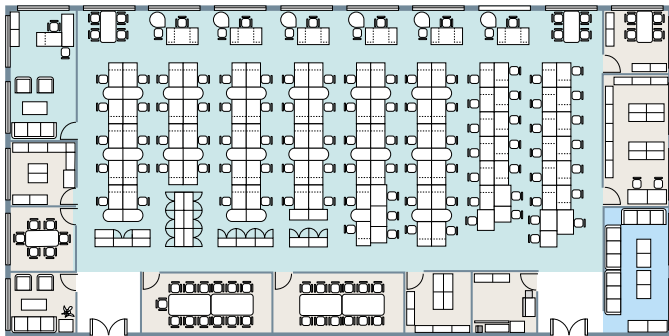
一般的にはフロア面積からコア面積などの共用面積を除いた専用面積のことをいいます。賃貸借契約書において賃料支払いの対象として記載されている面積はこれにあたります。

共用面積とは、エレベーターホール、空調機械室、トイレ、給湯室、避難階段などのスペース



オフィス面積(日本ファシリティマネジメント推進協会例)

有効面積と同じことです。一般的に次のように分類されます。



・**執務面積** 一般執務室、役員室、部長個室などのことです。一人あたりのオフィス面積の調査では、役員室を含むかどうかによって、かなり数値が変わります。

・**業務支援面積** 受付やロビー、会議室、応接室、倉庫、機械室、メール室、ロッカー室、ショールーム、資料室など、オフィスの中で個人用のデスクが置かれていないスペースのことです。

・**生活支援面積** 社員食堂、医務室、売店、リフレッシュルーム、フィットネスルームなどの福利厚生上のスペースです。

・**通路面積** オフィス面積のうち、壁で仕切られた、通路のみに使われるスペースのことです。

執務室
 業務支援面積
 生活支援面積
 通路面積

オフィス面積の計測方法(岡村製作所例)

人が座る椅子の周りやブースの内部などはそこを使用する人の動作スペースであり、他の人は実際には使えない空間となるため、家具が置かれているものと想定して計測を行いません。

