

オフィスジャーナル

2015

冬

Vol.15

特集 P02-08

進化するオフィス

事例紹介 株式会社エスジー

- P09-10 サービス紹介
オフィスサポートパッケージ
- P11-14 Biz Spot - 新橋・虎ノ門周辺
- P15-16 物件情報
- P17 マーケット情報
- P18 アンケート

TOKYO
FORWARD
進化する都市
東京

特集

進化する オフィス

オフィスに対するニーズは立地、賃料、面積といった3大条件に加え、執務環境や機能性、品格性など多様な視点が求められるようになった。テナントニーズの変化を受けて、オフィスの進化が加速している。様々なニーズに対応するべく、大規模ビルではフロアの分割化やテナントサービスの充実化が進み、中規模ビルでは最新技術を導入したオフィスビルが増加傾向にある。選ばれるオフィスに向けて、進化するオフィスの今をみてみよう。

オフィスの「質」が問われる時代



部署間・企業間 交流の促進

オフィスには様々な情報をキャッチ & リリースできる開放的な環境が必要だ。コミュニケーションが斬新なアイデアを生み出す効果も見逃せない。

生産性・創造性の 向上

労働人口の減少が叫ばれるなか、創造性、モチベーションを高める職場環境を用意し、社員一人ひとりの生産性を高めることは今後の必須課題だ。

企業信用力の 向上

顧客をはじめステークホルダーを迎え入れる空間としてのオフィスに必須となるのが信頼感の醸成だ。オフィスは企業の存在感、個性を端的に表現するプレゼンテーションツールになる。

海外展開

国内のパイが減り続けるなか、海外展開を視野に入れる企業が増加している。また、都心部は海外企業の拠点も多く、世界標準のオフィス環境が求められる時代だ。

省エネ推進

省エネ推進は光熱費をはじめとする経費の抑制に直結する。さらに、CO₂の排出量を削減することは、国際的、法的な基準が設けられ企業評価の対象にもなっている。

人材の確保

優秀な人材の確保は企業の将来を左右する最重要課題だ。企業を選択する際にオフィスの「見た目」は重要なファクターとなる。「あの会社はトイレが古いから無し」ということも起こりうる話だ。

高水準の BCP対策

東日本大震災以降、BCP対策に対するニーズが高まった。災害時にも業務の継続を担保する事業拠点整備は、依然としてオフィス選びの条件にあげられ続けている。

経営課題の解決をオフィスに求める

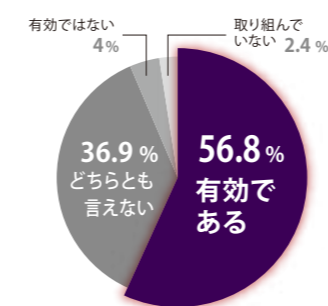
オフィスに対するニーズが高度化、多様化している。その背景にあるのは、経営者が賃料を「必要経費」としてではなくオフィス整備を自社の持続的成長を促す「投資」と捉えるという、新たな価値基準の台頭がある。オフィスは人材戦略、生産性・創造性の向上など、経営課題を解決する糸口として重要なファクターになった。中小企業を対象に行われた人材定着と育成に関する調査結果をみても、「職場環境の美化・安全性の確保」が有効だと答える回答が半数以上に達している(グラフ1参照)。また留学生を含む学生が就職先企業を選ぶ際に重視する点としても、職場の雰囲気の良いが上位に上がってくる(グラフ2参照)。社員一人ひとりが自身のスキルや経験を最大限に発揮するステージとして、安全かつ美しいオフィスはも

はや必須アイテムとなりつつある。

さらに、東日本大震災直後から耐震性の重要度やBCP意識が高まり、ビルの安全性、災害時の対応能力をオフィスに求める傾向に拍車をかけた。加えてCO₂排出削減をはじめとする環境への取り組みも、CSRや企業イメージの観点から見逃せない要素だ。オフィス選びの際にはエリア、面積といった現実的な条件が必須だが、最終的に決め手となるのは快適性や利便性、グレードといった「感性」に拠るところも大きい。ベンチャー、中小企業だからこそ会社の個性、ステータスを重視するという背景もあり、単なる箱ではなく、質に重きをおいた自社の成長を後押しするようなオフィスへの期待が高まっている。

【グラフ1】

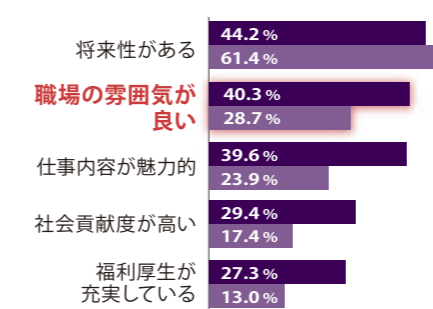
人材定着・育成のための取り組みで「職場の美化・安全性の確保」が有効と回答した割合



「平成26年度 中小企業・小規模事業者の人材確保と育成に関する調査に係る委託事業作業報告書」(株)野村総合研究所

【グラフ2】

学生が就職先企業を選ぶ際に重視する点 ※日本人学生上位5項目抜粋



「外国人留学生の就職活動に関する調査」(2010年12月) 「日経就職ナビ学生モニター調査」(2010年11月) (株)ディスコ

ニーズに応え、「質」を上げるオフィス

一方、ビル側のレスポンスはどうか。2000年以降、大規模・高スペックなオフィスビルの供給が増加し、大規模ビルの差別化が難しくなった。そこで成熟期に入った大規模ビルは、新たな切り口として、これまでとは異なるテナント層にアプローチを始めている。また、大規模ビルのスペックに追いつくべく中規模ビルのハイスぺック化も加速している。最新技術を導入した開発事例が増加し、従来であれば大規模ビルでしか享受できなかった仕様を標準装備したビルが登場している。次のページでは、具体的にオフィスの進化をみてみよう。

進むハイグレード化

独自の進化を遂げ、新たなテナントニーズを満たす大規模ビル

最新鋭の大規模ビルが集積している都内の主要なビジネスエリアにおいては、ワンフロアを30坪～150坪に分割した小規模オフィスが登場し始めた。大規模ビルは大企業、というイメージから急速に間口が広がりつつある。成長性の高い企業をサポートするべく、ラウンジ、カンファレンスやコンシェルジュが常駐する受付など、共用部が進化している。さらに、そのホテルライクな装いは意匠性が高く、企業の社会的信頼性、ステイタスを十分にアピールすることもできる。入居企業間の交流を促すイベント、勉強会の開催を支援するソフト面でのサービスも特徴だ。



建物自体のハイグレード化が進む中規模ビル

ワンフロア100～300坪であっても、その機能性、付加価値は大規模ビルに匹敵する中規模ビルの供給が目立ってきた。エントランスやエレベーターホールの格調を高め、来訪者を落ち着いた雰囲気で見守る。執務空間においても開放感を高め、環境性能に優れた外装デザインにより快適性と省エネ性を両立している。明るく清潔感のあるトイレやパントリーなども欠かせない。免震構造を採用し、安全性をより高めるビルもある。均質化が進む大規模ビルに比べ、中規模オフィスはフロアを専有できるなど、「個性」を強調することができるのも魅力の一つだ。



豊富なビジネスサポート

フロアの分割に併せて、テナントサービスも充実している。多言語対応可能なコンシェルジュが、来客だけでなく入居企業からの相談なども適宜対応する。格調高いレセプションや入居企業同士の交流を促す仕掛けとなるハブスペースが設置されるなど、入居企業の満足度を高めている。

開放的な執務空間

天井高2.8m超、整形無柱空間など、開放感や快適性は大規模ビルに引けを取らない物件が増えてきている。フロアの専有使用もメリットとなり、フロアセキュリティを高めつつ、フロア全体を活用して自社のアイデンティティを表現する企業も多い。

大規模ビルの小割分割化オフィス

広大なワンフロアを多様なサイズに分割。レセプションや会議室を共同利用。

中規模ハイグレードオフィス

ワンフロアを1社で専有使用。快適な執務空間や高度なセキュリティに加え格調の高さも持ち合わせる。



充実したアメニティ

テレビ会議システムを標準装備したカンファレンスやライブラリー、リフレッシュコーナーなど入居企業が共同利用できる共用部が充実。飲食店・ホテルといったビル付帯施設の活用など、大規模ビルならではのサービスを受用できるのも特徴だ。

格調高い内外装と高い機能性

外装やエントランスホールなどオフィスへのアプローチ部分を含む共用部の格調を高めた中規模ビルが増加傾向にある。機能面でも強固なオフィスセキュリティや免震・制震構造の採用、停電時の専有部への電力供給など、安心・安全への取り組みも充実している。

