2019
7・15
月4回
月曜日発行
第1110号

週刊ビル経営

発行所 ㈱ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料25,000円(税別)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営

イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子

奈良女子大学大学院修了後CM会社を経て現職。一級建築士、宅建士。「倉庫ドクター」として建築面からオーナー支援に取り組む。

第15回「事務所移転をして」

7月から、イーソーコグループは新オフィスで業務を行っています。これまでのオフィスは私たちが管理する昭和48年竣工の倉庫複合ビルで、約10年かけて耐震補強、リノベーション、テナントの更新などを行い、物件のバリューアップを図ってきました。その成果として、今では先進企業やスタートアップの人気物件に成長しました。今回の移転は既存テナントの増床依頼に応じたもので、喜ばしいような、馴染んだビルを離れるのは寂しいようなといった心境です。普段クライアントの移転に関わることも多い私たちですが、今回は自分たちが移転してみて気づいたことや、移転に伴う工夫などをお話ししてみたいと思います。

新しいオフィスは港区湾岸、若手クリエーターやスタートアップの集積地として注目されはじめたエリアに立つ昭和61年竣工の管理物件です。倉庫事務所ビルの7階で、駅からは少し離れますが、3面に連なる連続窓からは運河の向こうに品川・台場エリアを望みます。

イーソーコグループが運営するコワーキングスペースなどではスケルトンにして倉庫っぽくリノベーションした空間を活用していましたが、普段働くオフィスでもより倉庫リノベーションを体感しようということで、床は原状のスケルトンにクリア塗装のみとして費用を節約しました。湾岸倉庫のプリミティブな雰囲気もさることながら、「思ったよりオフィスチェアのキャスターの動きが良い」「足音が心地良い」など、モルタル床の特徴をあらためて実感しているところです。

部署ごとのゾーニングはパーティションなどで仕切らず、什器やカーテンなどを利用してゆるやかにつなげました。什器も以前からそれぞれの部署で使っていたものを運び込んでいます。統一感には欠けるかもしれませんが、かえって空間に豊かなバリエーションを加えているようです。コード類のとり回しも特に問題なく、昨今オフィスビルのデフォルトのようになっているOAフロアも必須ではないと感じます。

ビル管理を請け負う会社ならではのコストカット策として、空調は全館空調を併用するとともに業者選定も工夫しました。またSDGs（持続可能な開発目標）の観点から、以前のオフィスに敷いていたタイルカーペットを新オフィスの一部に活用。休憩室のガラスパーティションも以前のオフィスから持ってきたものです。タイルカーペットは、社員がDIY施工しました。

知恵を絞って自分たちでつくった執務室とは異なり、来客スペースは費用を集中させて「劇場」をコンセプトとしたおもてなしの空間をつくりあげました。エントランスから続くレッドカーペットを進むと、重厚な扉がお客様をお出迎えするという趣向です。これからも進化させ、建築や建物管理、リノベーション、あるいは働き方に対する私たちの想いを感じてもらえるオフィスにしていければと考えています。