

# ロフトオフィス大研究 Loft Office

広い空間、低いコスト、フレキシブルなデザイン……

## ユーザーの希望するワークスペースを自由につくるロフトオフィスの魅力!

倉庫や工場だった建物を改装して事務所にするロフトオフィス。ニューヨークやシリコンバレーではこのようなコンバージョン(用途転用)が広く行われていますが、最近では日本でも、企業の関心を集めてきました。ロフトオフィスの魅力はさまざまです。まず第一に、広い空間を自由に設計して使えるため、ワークスタイルや利用目的に合ったオフィスを手に入れることができます。第二に、オフィス専用のビルに比べて賃料が安く設定されているため、たとえ個性的な内装にしても、最終的にはコストを抑えることにつながるのです。今回の特集記事では、賃貸オフィスにおける「内装の自由度への要求」が強まる中でも注目されてきたロフトオフィスのケーススタディを行います。



欧米のロフトオフィス例(写真:コクヨオフィス研究所)

今、どうしてロフトオフィスが企業の注目を集めているのか?

ここ数年、日本でも、倉庫用の建物を改造し、「ロフトオフィス」として利用する企業が、少しずつ増えてきました。

ロフトオフィスという呼び名は、もともと米国で誕生しました。1970年代以降の産業構造の変化の中で、ニューヨークの港湾沿いにある倉庫の需要が減り、その空きスペースを改造してオフィスにしたのが誕生のきっかけだといわれています。当初は「都心に近接しているのに低コストで借りることができる」「24時間利用できる」というメリットからジャーナリストやデザイナーなどがロフトオフィスの主役でしたが、やがて「関連の企業なども移転を開始。現在では職種に関係なく、ロフトオフィスは認知される存在になっています。その後、シリコン工場の跡地にベンチャー企業が次々と生まれたシリコンバレーなどでも、ロフト風のオフィスが増えてきました。

多くの企業がロフトオフィスに注目するようになったのは、単にコスト面のメリットがあったからだけではありません。他にも次のような点が人気の要因でした。

第一に、オフィスビルに加えて広いスペースは、事業拡大などによる人員や設備の増加に対し、フレキシブルに対応できます。このため、急成長が経営の課題であるベンチャー企業にとっては好都合でした。

第二に、デザインの自由度が大きいロフトオフィスでは、天井の高さを利用して中階を設置したり、作業目的に合ったブースを並べたりと、ユーザー側の工夫で、そこで働く人にとって理想の環境が実現できるのです。

日本企業にとっても価値のあるロフトオフィスの条件とは?

多くの経済現象がそうであるように、日本でも米国と同じような産業構造の変化が、10~20年の時差で起きています。生産拠点の海外移転が進むことで工場が不要になったり、輸出品を保管しておいた倉庫に空きが増えるという現象は全国的に見られており、これに伴って「ロフトオフィスとして利用できないか?」といった声が生じてきたのです。

日本においてロフトオフィスへの期待が高まってきた理由を整理しておきましょう。

### 1 オフィスコストの節減

倉庫や工場として使われていた建物は、立地や設備の問題などから、都心のオフィスに比べて賃料が安く抑えられています。同じ面積であれば、半分以下のコストでスペースを確保することができ、大幅なコストダウンが可能です。

### 2 自由なデザインへの期待

日本でも最近ではオフィスのデザイン性を重視する企業が増え

てきました。これには、そこで働く人にとっての環境の向上という側面もありますが、もう一つ、人材採用におけるメリットも注目されています。就職希望者が企業を選択する要因として「会社のイメージ」は常に上位に位置しており、オフィスのデザイン性は企業にとって無視できないPRポイントになりつつあるのです。

### 3 組織や事業の変更への対応

米国のロフトオフィスでもそうだったように、一般のオフィスビルに比べて広いスペースが確保しやすい倉庫では、ワーカーの人数に対し余裕を持ったオフィスをつくることができます。最近のように事業内容の見直しが頻繁な時代になると、「変化に対応できるフレキシブルなオフィス」への注目が集まってくるのです。

### 4 オフィスの利用形態の多様化

従来の日本企業では、オフィスを探すときに「立地」が最優先されていました。これはいうまでもなく、「足で稼ぐ」営業が業務の主流だったからです。しかし産業構造が変わり、ビジネスの多様化が進んだ今、必ずしも立地にこだわらない部門も多くなってきています。またワーカーも、立地より「働きやすさ」や「広さ」「デザイン性」にプライオリティをつけるようになってきており、ロフトオフィスの持つデメリットは解消されつつあります。

このような理由から、ロフトオフィスに目を向ける企業が増えていますが、まだ実例が少ないため、選択肢になりにくいのが現状です。それだけに、新しい企業の取り組みに着目する必要があるようです。

ロフトオフィスが示していくテナントビルの新しい方向性

欧米のように古い建物を、長期間、使用する習慣のある国では、倉庫や工場のコンバージョンも、企業にとって決して特別な選択ではありませんでした。というのも、もともとオフィスビルそのものが「コア&シェル」を原則にしており、内装はユーザー側が手掛けていたため、ロフトオフィスへの抵抗はほとんどなかったのです。

これに対して日本の場合には、内装まで含めた「標準仕様」のオフィスビルが一般的であり、ユーザーにとって「工夫できる」チャンスは非常に少なかったといえます。

しかし、企業のオフィスに対するニーズは、ここ数年、急激に変化しています。実際にファシリティマネジャーに話を聞いてみると、「デザイン性の高いオフィスへの願望が強まっている」「個性的なオフィスは採用面でも有利であり、ぜひ検討したい」という声は多いのです。

まだ決して実例は多くはありませんが、日本でもロフトオフィスに着目する企業が出現してきたことは、今後のオフィスマーケットに確実に影響を及ぼします。企業のオフィス利用の条件も多様化してきた今、デザインや設備に柔軟性のあるオフィスビルの供給が望まれているのは確かなことなのです。

# 株式会社ポリフォニー・デジタル

社員1人あたり10坪以上の広い空間  
24時間勤務に対応したさまざまな施設  
SF映画に出てきそうなサーバールーム

## 一見、前衛的なオフィスデザインもコスト追求という発想から生まれた。



株式会社ポリフォニー・デジタル  
プレジデント  
山内一典氏



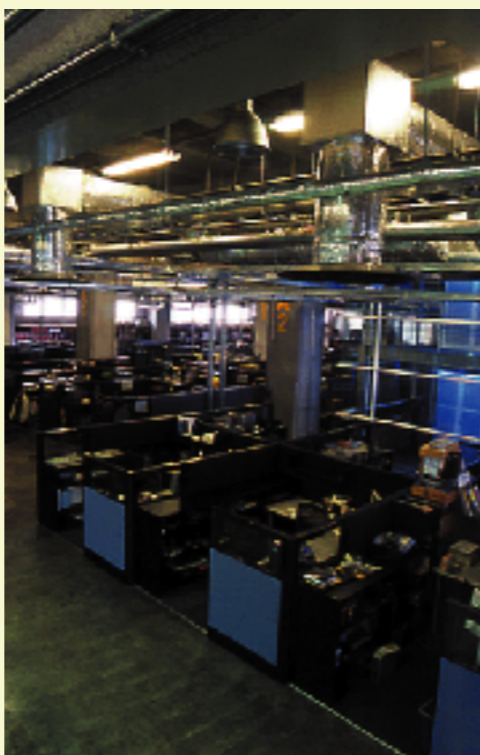
**1 レセプションスペース1**  
山内さんが「今回の移転プロジェクトで唯一の贅沢です」と紹介してくれたのが白い円柱の壁。これはコクヨオフィスシステムのデザイナーの作品です。床はコンクリートの剥き出しですが、特に不満はないとのこと。「予算が自由であれば、全面、木のフローリングにして、ワックスの匂いとかをさせたかったのですが、この広さではそれは無理なので、大部分、コンクリートの床を残しました」

### 3 レセプションスペース2

レセプションスペースと執務室をわける金網のフェンス。「最初はガラスのパーティションで区切る予定でしたが、コストダウンのために金網にしました。最初は『オフィスに合わないかな』と思ったのですが、アメリカの都市にある小さな公園のような雰囲気になって、これも味があるような気がします。バスケットのゴールでも置けば完璧ですね(笑)」。またフェンスの隣にある「駐車場」の床ペイントは、「スペースが空いてそのまましておくのもおもしろいので、ペインティングをしました。これだとベンキ代だけで独特の雰囲気が出るので、費用対効果は大変高いですね」



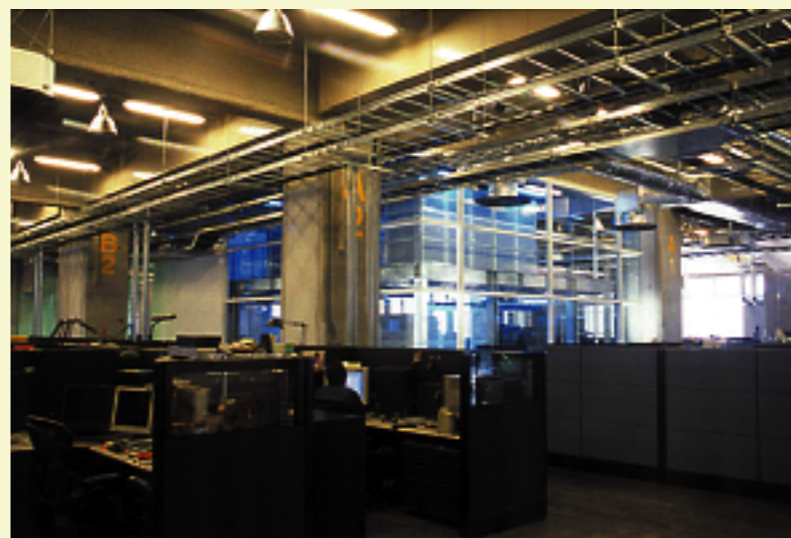
**2 レセプションスペース3**  
中2階に続くような鉄製のステップと足場は、船で使うもの。「理想は15m以上の天井高のスペースで中2階をつくることだったのですが、今回の物件は9m弱しかなかったので断念。しかし『いつか実現するぞ』という願望を込めて、このステップだけがつくりました」



**4 執務室**  
「コンピュータを使っている作業が中心になるため、ブース式のデスク配列になっています。天井が高いので圧迫感はありません」



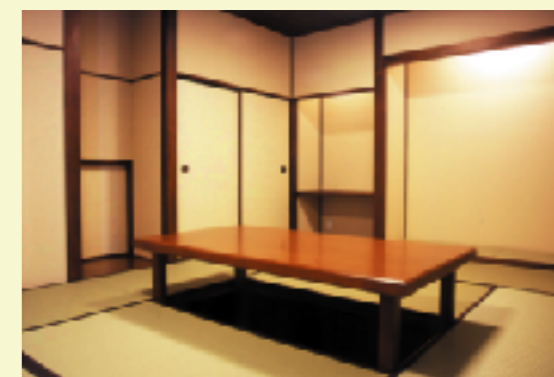
外観



**5 サーバルーム**  
「工作上、大きなサーバーが必要なのですが、オフィスの端に隠すのではなく、あえて中央にもってきて、青色の照明で演出しました。これはSF映画みたいな雰囲気、大変、気に入っています」



**6 山内さんの執務スペース**  
「ガラスのパーティションで個室スタイルのオフィスにするのが理想です。このため、プレジデントルームや会議室、リフレッシュルームはすべてこのスタイルにしました」



**7 和室**  
「小会議室として設けた。畳の和室。気楽な打ち合わせや、疲れたときに寝転がって休んだり、社員にも好評なようです」



**8 リフレッシュルーム**  
移転に際してスタッフに必要な設備を聞いたところ、多かったのがスポーツジムと仮眠室、それにシャワールーム。このため、広いリフレッシュルームの中にジムマシンと、食卓用のキッチン置き、そこから続くスペースに仮眠室などの「生活設備」を設けました。またリフレッシュルームには天井までの本棚が設置されています。「工作上必要な資料だけでなく、それこそマンガまで並べた図書館をつくってみたいですね。作業に詰まったときは、そこで自由にリラックスできるスペースも必要ですから」

数カ月も社内の作業が続くから居心地のいい空間づくりを優先

ソニー・コンピュータエンタテインメント・グループのゲームソフト制作会社であるポリフォニー・デジタルの新オフィスは、有楽町線「豊洲」駅から徒歩15分ほどのビルの2階にあります。「オフィスを移転するにあたって、最初から倉庫物件を探していた」と話すように、プレジデントの山内さんにとっては、かなり理想に近い空間が手に入りました。

まず、その概要を紹介しましょう。

ポリフォニー・デジタルが使うワンフロアの広さは約800坪。この中に70人の社員が仕事をするブースや個室、広い会議室が2つ、サーバールーム、ジムやキッチンを備えたリフレッシュルーム、仮眠室、シャワー室、デモンstrーションスペースなどがあります。とにかく目を引くのはその「広さ」で、エレベーターホールからオフィス内に入ると、レセプションに使われるスペースだけでもバスケット場ほどの空間が用意されている

です。

「800坪に70人というと、普通のオフィスしかイメージしない人は驚くかもしれませんが、私たちの仕事の性格からいえば、『これでも、今後、人数が増えればすぐに手狭になるだろうな』という感覚。ですから新しいオフィスを探すにあたっては、何よりも広さを優先させたのです」

世界中で2700万本以上の売上を記録したレース&ドライビングシミュレーターの『グランツーリスモ』シリーズ。このようなゲームソフトの制作は、スタッフがそれぞれ「オフィスに籠もって」進められます。

「プレイステーション2のような高度なゲームマシンになると、ソフトのサイズも大きくなるから、通常、2年がかりで開発を行います。特に最後の追い込みの時期になると、私自身も何カ月も自宅に帰れないほど忙しい。ですから、オフィスの居心地につながる広さや環境は非常に重要なのです」

山内さんは自分たちの仕事のスタイルとオフィスの関係を船にたとえます。

「言ってみれば海外航路を走る船みたいなものですね。仕事に入ると

スタッフはそこで何カ月も生活するのだから、十分なスペースが必要になる。新しいオフィスは、その条件をほぼ満足することができました」

内装工事費を含めて賃料で消却する新しいロフトオフィス・サービス

1998年4月にソニー・コンピュータエンタテインメントから独立したとき、最初のオフィスは赤坂にあったそうです。

「まだメンバーも3人だったので、普通のオフィスビルに入居しました。しかしすぐに人数が増えて手狭になり、次々と移転。ここに来る前は中野坂上に約300坪ほどのスペースを借りていたのですが、これでは仕事にも支障が出始めたため、半年ほど前から物件探しを始めたのです」

工作上、「外との接点は少ない」ということから立地にはこだわらず、スペースを優先した結果がロフトオフィス。「せっかくなら自分で好きなデザインのオフィスをつくってみたいだったので、品川あたりから海沿いに倉

庫物件を探し始めました」

しかし、広さや天井高などの条件を満足させる物件がなく、「それこそ地方や海外への移転まで考えた」という山内さんが、ようやく見つけたのが9月1日から使用を始めたこのオフィスです。

「ここはコクヨオフィスシステムさんが新しいサービスとして始められた「フルパッケージ・オフィスレントサービス」を利用したオフィスです。入居者のリクエストに応じて倉庫を改造し、工事費等のオフィス構築費用を賃料に含める形で5年間の転賃借契約を結ぶ。これは条件として、かなり理想に近いものでした」

プレジデントとして会社を経営する立場の山内さんにとって、コスト抑制も重要な課題です。このため、室内の工事も、さまざまな工夫をして最大限の費用対効果を目指しました。

「いくら好きなデザインのオフィスをつくるといっても、高い金をかけてしまっただけは意味がない。あくまで低コストで働きやすい空間を実現できることが、ロフトオフィスの最大の魅力なのです」

