

オフィス生産性向上へのチャレンジ
先進のオフィス戦略事例研究

株式会社梓設計
本社オフィス（ハーバープレミアムビル）

ランニングコストである「賃料」だけで「自社ビル」並みの理想のオフィスを実現



株式会社梓設計

杉谷文彦氏

常務取締役
一級建築士

株式会社CWファシリティソリューション



伊澤成人氏

代表取締役社長

先進のオフィス戦略事例研究
はやわかりメモ

■ オフィス移転の概要

- 新築したビルを、インテリアや家具、IT機器といった設備まで含めてパッケージ化して賃借できるCWファシリティソリューションのフルパッケージレントサービスを利用。建築費、設備構築費、保証金、退去時の原状回復費などのインシヤルコストをかけずに、オフィスレント賃料の負担だけで理想のオフィスへの入居を実現。
- 天王洲運河に面した倉庫街の景観に調和したビルを、テナントで設計も担当した梓設計、土地のオーナーである寺田倉庫、CWファシリティソリューションの3社の共同プロジェクトとして建設。

■ 新オフィスの特徴

- ウォーターフロントの景観に調和した開放感のあるガラス張りのビル。
- 2社で使用するが、共用施設は無く、各々専用エントランスにより自社ビルと同じように使用可能。
- フルパッケージレントサービスにより家具・ITインフラまで含めたレントコストは坪当たり月額約2万3000円。
- 「仕事の可視化」をコンセプトに、2フロアを一体化した空間、吹き抜けるマルチステーション、オフィスの中央にあるコミュニケーションプロムナード、内階段、運河に面したオープンデッキなどを設置。

■ 新オフィスへの評価

- コスト負担は移転前とほぼ変わらず、理想の新オフィスを実現。
- 接地性が高く四季を感じられるオフィスでストレスから開放、知的生産性、創造性の向上が期待できる。
- 多くの見学者があり社外へのアピール効果があった。また採用面でも大きな成果につながっている。



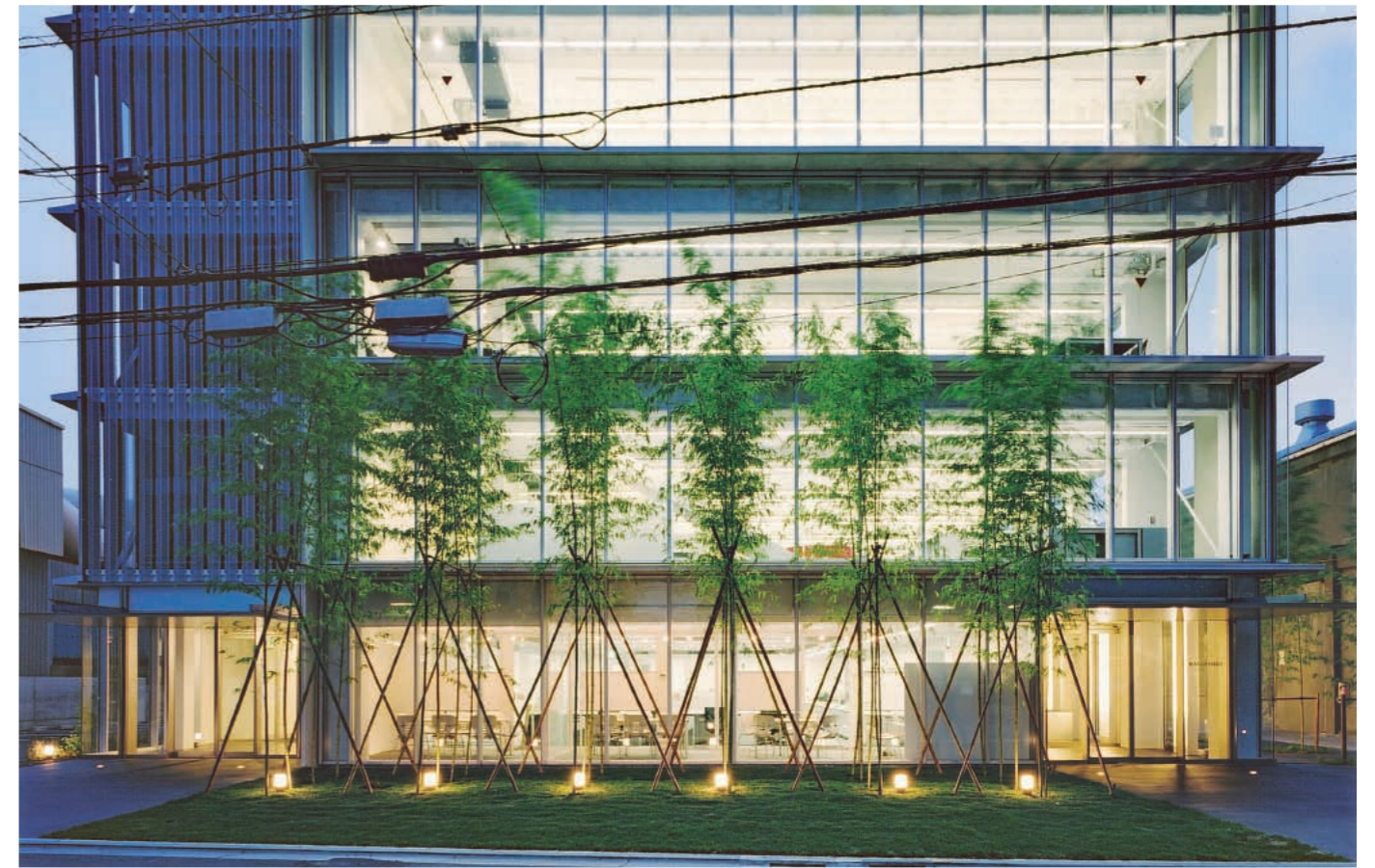
写真提供:株式会社ミヤガフ

■ プロジェクト概要

天王洲倉庫街ウォーターフロントエリアにおける活性化プログラムの一環として位置づけられたプロジェクト。オーナーである寺田倉庫、フルパッケージオフィスレントサービスを行うCWファシリティソリューション、設計監理を担当し、テナントとなる梓設計の3者の協働により計画が進められた。倉庫を改修した魅力的な空間の形成を目指すプログラムの趣旨に則り、天王洲ポンドストリートと天王洲運河に面した環境を活かし、クリエイティブで豊かな空間をローコストで実現することが課題となった。竣工後は1~3階を梓設計、4~5階を別の1テナントが使用する設定で、しかも2社が自社ビルのように使用できる構造となっている。

▼先進のオフィス戦略事例研究のバックナンバーは<http://websanko.com>をご覧ください。

- 05年 II号 組織を越えたコミュニケーションを促進したい！ワーカーの理想が形になった「夢のオフィス」（マブチモーター株式会社）
- 04年10月号 ファシリティマネジャーがプランニングから参加した「究極のオフィスビル」が誕生する（日本生命保険相互会社）
- 04年07月号 コミュニケーションの促進を本に行うにはワークスタイルの変革とITの導入が不可欠だ。（富士通）
- 04年04月号 ソリューション型の仕事にシフトしたい。そんな経営課題を具現化する新オフィス。（コクヨオフィスシステム）



写真提供:株式会社ミヤガフ

■ 景観デザイン 周囲の景観との調和を図るため、建物の高さは低く抑えている。また地上部北側には運河までの連続した空間として竹林を配置している。

■ 理想のオフィスを実現したい そんな夢を叶える新サービス

東京国際空港西旅客ターミナルビル（ビッグバード）や中部国際空港旅客ターミナルビル（セントレア）、埼玉スタジアム2002、白金一丁目東地区再開発（白金エルシティー）など、多くの公共施設や商業・業務ビル、大規模開発などの設計で知られる株式会社梓設計は、2005年8月、りんかい線および東京モノレール、天王洲アイル駅近くの品川区東品川の築ビルに移転した。

「それまでは五反田のビルに本社を置いていたのですが、入居後30年以上が経ち、オフィスが6フロアに分かれていたことからスペース効率が悪く、社内の円滑なコミュニケーションが十分に図れないという問題がありました。このため、移転が検討課題になっていたのです。しかし、オフィスビルのプランニングや設計も手掛けている会社である以上、できれば自分たちにとって理想のワークプレイスを実現したい。そう考えていたものの、賃貸ビルではなかなか条件にあった物件が見つかりませんでした」（常務取締役・杉谷文彦氏）

もちろん、自社ビルを建設すれば、ユーザーがオフィスに求める条件の多くは満足させられるものの、現実問題として多くの企業にとってはハードルが高すぎる。そんな悩みを抱えているとき、株式会社CWファシリティソリューションから提案があったのが「フルパッケージビルレントサービス」という方法だった。

企業のニーズに合った土地にオーダーメイドで最適なビルを建設し、インテリアや家具、ITインフラといったオフィス開設に必要な設備すべてをパッケージにして月々の賃料のみで賃貸するこのサービスは、ランニングコストの出費だけで自社ビルと同じ仕様のオフィスに入居できるのが大きな特色だ。

「私たちにとって魅力的なサービスだと思いましたね。しかも、お話があった物件は、立地的にも建設条件もほぼ希望通り。まさに、幸運な出会いでした」（杉谷氏）

■ 倉庫街をビジネスエリアとして活性化する 地域のニーズと企業のニーズが一致した

CWファシリティソリューションは、オフィス構築に関するまったく新しいサービスを提供する目的で、2004年4月にコクヨオフィスシステム、オリックス、みずほ信託銀行などの共同出資によって設立された会社だ。ビルだけでなくオフィスフロアを設備や機器を含めたパッケージにして賃貸するフルパッケージレントサービス事業をいち早く展開し、着実に実績をあげている。

「オフィス開設には、自社ビルであれば建設費、賃貸ビルであれば保証金に加え、設備や機器の構築費、移転経費など多くのインシヤルコストがかかります。その手当が大変なために、経営上のニーズがあってもなかなか移転に踏み切れない企業が少なくありません。そこで、これらのコストをすべて月割りの賃料の中に入れてあげることができれば、企業はもっと簡単に、自分たちの希望に合ったオフィスに入居できると考え、このサービスを始めたのです」（CWファシリティソリューション代表取締役社長・伊澤成人氏）

そして今回の案件も、テナントである梓設計のニーズを確実に実現できるものだった。

「敷地は倉庫業界大手の寺田倉庫が所有するもので、小規模な古い倉庫が4棟建っていました。2004年の夏ごろ、『この大きさと倉庫としては効率が悪いので、オフィスに転用できないか』というご依頼があり、私たちは、『それなら新たにビルを建ててフルパッケージレントサービスのスキームを活用できないか』と考えて検討を始めました。その段階で、場所や土地の条件から、以前からオフィス移転のご相談を受けていた梓設計さんが最適ではないかと、すぐに頭に浮かんだのです」（伊澤氏）

伊澤氏がそう考えたのには理由がある。まず敷地面積は約2200m²で、200~300人収容規模のビルを必要とする梓設計の希望を満たしていた。そして品川駅まで10分、羽田空港まで20分かかる天王洲という立地は、全国でさまざまなプロジェクトを手掛け、社員が出張する

株式会社梓設計



柳田 耕治氏
経営企画本部設計室
開発計画部長
兼 インテリア部長
一級建築士

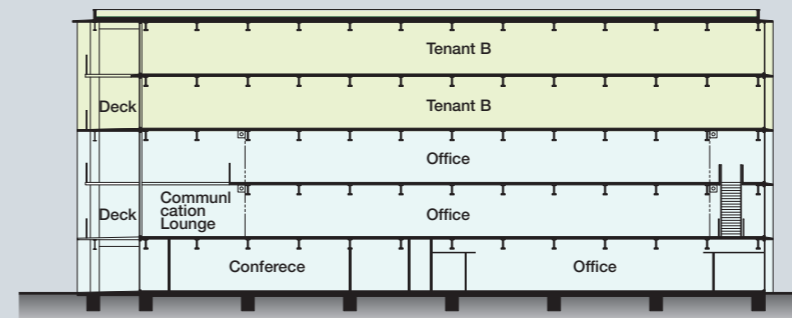


中山 明宗氏
経営企画本部業務部
主幹
一級建築士・建築設備士



岡田 孝介氏
設計室第2統括部
主任
一級建築士・認定ファシリティマネージャー

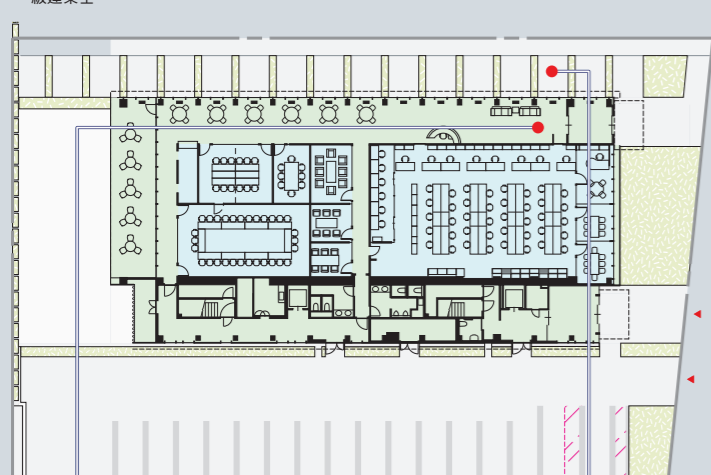
2F



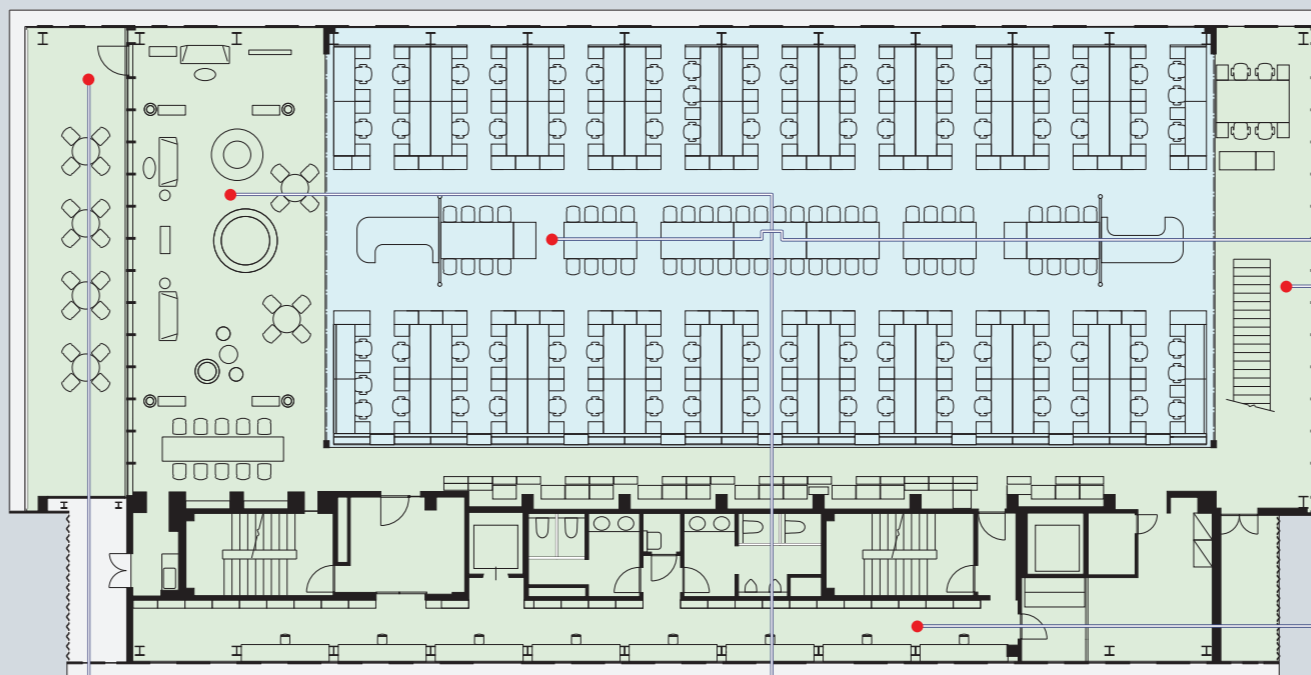
■構造・設備計画
階高を3.4mに抑え、外周部に耐震要素（ブレース・間柱）を配置することで、15.3m無柱で外周部に大梁のない開放的な空間と躯体コストの低減を実現している。
内部は3.2mピッチの柱・大梁配置で小梁のない架構としている。空調機、ダクト、配線ラック、照明器具などはすべて大梁のあいだに納めたため、天井高3.2m（梁下2.6m）の快適な執務空間を確保している。



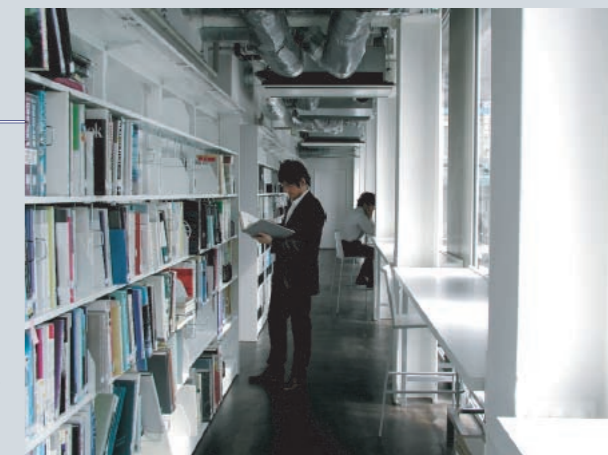
写真提供:株式会社ミヤガワ



1F



写真提供:株式会社ミヤガワ



■外構、植栽

植栽はマダケをメインに和の要素を用いながらミニマムな配置とし、南側は壁面緑化を行っている。壁面緑化は5層分の緑の帯が実現できるようにワイヤーメッシュを備え付け、常緑、半落葉、落葉の5種類の登坂性植物をランダムに絡ませている。



写真提供:株式会社ミヤガワ



■ワークスペース計画

組織設計事務所のオフィスあり方を再考し、執務スペースはコミュニケーションスペースを中心にレイアウトしている。個人スペースは旧オフィスよりも縮小し、フロアの両サイドに集約。通過動線をなくすることで過度なプライバシーと広いコミュニケーションエリアを確保した。
運河に面した2層吹き抜けのマルチステーションや、南廊下側のライブラリー&キャレル、来客ゾーンのギャラリー&カフェなどバラエティに富んだ場所を用意し、ワーカーの思考や行動の切り替えがしやすいワークスペースを実現している。
デザインのコンセプトは「仕事の可視化」。マルチステーションやコミュニケーションプロムナードはこの方針に沿ったものだが、他にも通信用のケーブルを透明パイプに通して見えるようにし、遊び心にあふれた工夫を至る所に行っている。
移転にあたっては1人分のファイルメーターを減らし、共用部の書類保管スペースの充実を図った。また、倉庫街という立地からビルの目の前に寺田倉庫のトランクルームがあり、緊急性のない書類はそこに保管することで、自社の書庫と同じような感覚で利用できるという。

機会の多い設計会社には便利だという点だ。また、航空関連施設設計チームがある羽田オフィスや顧客との近接も非常に大きなメリットとなる。

「さらにもうひとつ、この周辺に多くの土地を持つ寺田倉庫では、20年ほど前からIT関係やクリエイティブな業種の企業が集積したビジネスエリアを形成しようとしていました。フルパッケージレントサービスは、土地を活用したい企業と、理想のオフィスを実現したいテナント企業との橋渡しをするのが目的で始めたスキームです。それだけに、私たちを含めた3社で協力してビル建設を進めれば、誰もが満足できる結果になると確信したのです」

（伊澤氏）

■ 内装や家具、機器類までも含めたコストは移転前とほぼ変わらないスキームが可能

寺田倉庫から新ビル建設の承諾を得た伊澤氏たちは、さっそく梓設計を交えて仕様の検討を始めた。

「フルパッケージビルレントサービスの通常のスキームでは、土地を私たちが定期借地契約し、そこに建てたビルを定期借家契約によってユーザー側に提供します。10年程度の期間で契約することにより、建築費や保証金、設備構築費をすべてオフィスレント賃料に含めることができるのです」

今回の案件では、目標となる賃料を坪当たり2万5000円以下に設定し、シミュレーションを進めた。またビルのデザインについては、地域の景観との調和を図るものにする方針が決まっている。設計を担当したのは、ユーザーである梓設計自身だった。

「敷地は天王洲運河に面したウォーターフロントであるため、私たちがこのすばらしい環境を活かした開放感のあるオフィスをつくらうと考えていました。周囲に合わせて高さを地上5階に抑え、水際の景観を生かすため水辺に開かれたガラスウォールに覆われた、明るいビルをつくることになったのです」

（経営企画本部設計室開発計画部長・柳田耕治氏）

館内から外の風景を眺められるだけでなく、夜は内部の照明が水面に反射して美しい景観を演出する。さらに運河側には広いオープンデッキを設けた。ここは喫煙スペースを兼ねるとともに、打ち合わせやパーティーなどのイベントにまで多目的に使うことができる。

「コストシミュレーションの結果、最終的に1～3階が梓設計、4～5階を他のテナント企業が使い、2社がシェアするというかたちになりましたが、エントランスはそれぞれ別に設け、内部も完全にわかれていますから、まったく自社ビルと同じように使用できます。その結果、フルパッケージレントサービス部分の賃料は2万3000円程度に抑えることができたのです」

（伊澤氏）

その条件は、梓設計にとって十分に満足できるものだった。「フルパッケージレントサービスの場合、インテリアや家具だけでなく、サーバーや電話交換機やPHSまで含めた機器類を含めたすべてのコストが賃料に含まれています。それらを合わせても、移転前とほぼ同じラン



ニングコストで新しいビルに移ることができました。設計室は2フロアに集約でき、スペース効率は飛躍的に高まり、しかも、インテリア、家具まで含めて自分たちで設計をすべて行えたことにより、スペースを無駄なく使い、オフィス環境は比べものにならないほど改善されたのです。入居にあたって保証金が必要ないのも、経営的には歓迎すべきサービスだといえますね」

■ すべてが見える「可視化」のデザインでコミュニケーション促進の効果をあげる

それでは、梓設計の新本社を見ていこう。

建物右手に専用のエントランスがあり、受付を通ると、そのまま真っ

ぐ、打ち合わせスペース（カフェ）やギャラリーを兼ねた広い通路で運河に面したオープンデッキに出ることができる。

「ウォーターフロントという立地を活かし、入り口から運河が見通せるようにしました。またビルの横に竹を植えたパッサージュを設けたことで、より開放感を演出できるようにしています」

（柳田氏）

この部分を見ただけでもわかるように、ビル全体のデザインコンセプトとなっているのは「可視化」だったという。

「たとえば天井は塞がず、空調機やダクト、配線などはむき出しの状態、梁のある位置に納めるように設置しました。すべて見えることでメンテナンスも楽になりますし、3.4mの階高で快適な執務空間を確保できたのです。デザイン的に充分考えられた設計であれば、ローコストで、天井を張らなくても、見栄えが悪いということはありません」

（柳田氏）

そして1階部分には6部屋の会議室と管理部門の執務スペースがあり、デッキ側に回り込むかたちで2階と3階の設計部門のオフィスへと動線が続いていく。上階でも可視化のコンセプトが活かされ、運河側にある広い吹き抜けのマルチステーションにより、一体感のある空間となっているのが特色だ。

「前のオフィスの反省点から、とにかく全体が見通せるような空間づくりを行いました。マルチステーションと全面ガラスで見通せる2階のオープンデッキは、打ち合わせだけでなくリラクスのためのスペースに利用するため、常に人が集まり、会話が交わされています。さらに内階段を設けることにより、2階と3階の行き来をしやすくしました。内階段は動線を確保するのに非常に便利なのですが、普通の賃貸ビルでは設置するのがまず無理でしょう。それが可能になった点でも、フルパッケージレントサービスを利用してよかったと考えています」

（柳田氏）

コミュニケーションの促進を図るという意味では、各フロアのレイアウトにも大きな工夫がしてある。

「以前のオフィスは個人デスクが中央に居座るレイアウトでしたが、2階と3階は、真ん中に通路を兼ねた広いミーティングスペースを通し、両側にワークステーションとなるデスクスペースを設けるレイアウトを採用しました。それにより、社内を移動するたびに他のメンバーがどんな仕事をしているかを、インフォーマルコミュニケーションのかたちで知ることができるのです。その結果、プロジェクトの枠を超えた交流が盛んになりました。また、個人の書類保管スペースを減らし、共用部は逆に充実させたり、日常動線をライブラリー化することで、どこに何があるかが分かりやすく、かつ使いやすくなりました。」

■ 自然や四季を感じるオフィスは気分を高揚させ知的生産性向上や採用面でも大きな成果に

入居して約半年、新しいオフィスの評価は、社内でも非常に高いという。「個人的にうれしいのは、低層なので、外がよく見え、自然や四季を感じながら仕事ができる点ですね。これはストレス解消に大いに役立ちます。同じことは多くの社員が思っているようで、ランチタイムには1階と2階のオープンデッキは満席になりますし、多少、寒い日でも、打ち合わせをわざわざここでする人が少なくありません。これは、ワーカーが閉鎖的なオフィス空間よりも開放的なスペースを求めている証拠ではないでしょうか」

（経営企画本部業務部主幹・中山明宗氏）

さらに、自社設計したオフィスを持てたことは、社外へのアピール効果も大きいという。

「斬新なデザインが話題になったのと、フルパッケージレントサービスへの関心が高まっているせいか、竣工以来、すでに350人以上もの見学者がありました。新オフィスは、私たちにとっては設計のショールーム的な役割を果たすので、多くの人に訪れていただけるのは大歓迎です」

（柳田氏）

そしてもうひとつ、こんな成果もあった。「就職を希望して会社訪問に来た学生の多くが社内を案内すると、『こんなオフィスで働いてみたい』と好印象をもって来ています。当初は予想していなかったうれしい効果でした。当然、社員たちも新しいワークプレスの環境には満足しているようで、知的生産性は確実にあがっているのではないのでしょうか。創業60周年を迎えて、すべてにおいて、今回の移転は、大成功だったと評価しています」

（杉谷氏）

ユーザーが理想とするオフィスを、ランニングコストだけで可能にするフルパッケージレントサービスは、ワークプレイスへの関心が高い企業にとっては、いろいろな意味でメリットの高いスキームだといえるようだ。



オフィスを使ったおす その1 オフィスの真ん中で作品発表の場を企画



オフィスを使ったおす その2 懇親会の様子