三密回避し新しい情報発信のあり方を提案

―ビル経営セミナー―

アフターコロナに求められる「ビルの在り方」と築古ビル再生ソリューション

テナントのビルへのニーズは新しいワークスタイルへの適合

このコロナ禍で選ばれるビルのポイントはなにか。まずは、新しいワークスタイルに適合するビルづくり。次に拡大するオンラインコミュニケーションへの対応です。オフィスは作業する場ではなくリアルなコミュニケーションの場だと提唱もあります。テナントが自由に利用できるフレキシブルスペースも大事なのではないかと考えます。

仮に長期間、空室となった場合にテナント向けの共用部として開放し、リフレッシュスペース、もしくは商談スペース、貸し会議室等と新しい働き方に対応できる場として提供してみてはいかがでしょうか。実際の施工例では40坪程度の空室を6つにゾーニング分けをしてプランニングしました。ソファーでゆったり座っていただけるエリア、カウンターで1人でコーヒーを飲んだり仕事できるエリア、センターに大きなロングテーブルを設けてカフェテーブルとしてランチなどをとれるエリア、立ちながらお話ができるスタンドエリア、個室ブースを設けて商談をしていただいたり、採用の面接とかもしていただけるような商談エリア、大人数で借りられる貸し会議室のミーティングエリアの6つです。ビルで働くワーカーの方々が、それぞれのシーンで自由に使えるような空間に設計させていただきました。採用活動でもデザイン性の高い共用部分で面接をすることで企業の採用率を上げていくというのも一つビルができる努力なのではないかと考えます。これはビル側が提供する空間ではあるのですけれども、このような空間が既存テナントの満足度向上の1つにつながるのではないかと考えています。

第3部

今回のコロナ禍でオンラインツールを利用した会議などが普及しましたが、ビル内に周りの音を気にせずに電話等の作業ができるブースが1つでも2つでもあれば、どこでオンラインでの会議を行おうかと悩む必要もなくなると思います。

また会議室に関しては、これからコロナの影響で移転される企業様は床面積の縮小をせざる負えない中で会議室を自社に設けることが難しくなります。もし移転先に共有で使える会議室があれば入居するポイントの一つになるでしょう。

ビルが満床でも実は未活用のスペースがあります。たとえば1階にかつて公衆電話が置いてあったスペースが多々見受けられます。このスペースを簡易的な電話ができるコーナーにしたり、BCP対策につながる備蓄置きのベンチをつける。入居者は少し腰かけて電話することができます。

また注目しているのは給湯室です。昔の古いビルにはやたらと広いキッチンが入っています。ビルの給湯室も何かテナントへプラスアルファの価値を提供できる空間にならないかと考えまして、あるビルでは旧来型の大きなキッチンのサイズをダウンさせていただいて、リフレッシュスペースとテレフォンスペースへリニューアルさせていただきました。キッチンサイズを半分にして、残りの半分にカウンターを設置してあげてちょっと肘をかけて電話したり、コーヒーを飲めるスペースを設けさせていただいた。たかが給湯室なのですが水回りということで、内見に来た際に女性の方も見られる方たくさんいられると思います。なので、その時に何か活用できるテナント様のためになる空間にリニューアルしてあげることも価値の上がる一つの手法ではないかと思います。

ノットコーポレーション
取締役
神谷　奈緒美氏

関心高い「コロナ対策」

万博やIR開催後の大阪市況も注視

今回も来場者に向けてアンケートを実施。どのセミナーも来場者から好評であったが、自身のビル経営の実情は「厳しい」との声も複数あった。また関心事としては、まず「有益なコロナ対策」。またコロナ禍でのテナント動向や不動産市況の予測なども注視する。他には、訪日観光客の激減・経済悪化を乗り越える起死回生戦略や築古ビルの再生事例、サードプレイスオフィスの需要、万博やIR開催まで と開催後の大阪不動産市況の予測なども知りたいとの意見が多かった。