

**初心者**向け!!

ワークボックスしずおかの

# 事務所建築の本

事務所・オフィス建築にあたり、知っておきたい基礎知識を、当社専任スタッフが分かりやすく解説しています。



Work Box  
しずおか

**無料ダウンロード**

# 1 失敗しない企業経営のすすめ

## 事務所・オフィスは、建てない・持たない選択もあります



(株)Build East  
代表取締役  
石澤 浩一

失敗しない企業経営では、自社の本業となる経営に十分に投資を回すことができるよう、無理のない支払いの範囲で出店できる事務所・オフィスを選ぶことをおすすめします。

支払いが難しければ、立地や建物仕様の変更、新築からリフォームへの変更、建物購入からテナント賃貸への変更などのグレードダウンも検討すべきです。

事務所建築は、最初にかかる建設費ばかりに目が行きがちですが、ライフサイクルで考えると分かりやすくなります。

例えば、新しく事務所・オフィスを新築し40年間使った場合、トータルコスト全体のうち、建設費は23.7%に過ぎません。

その他の費用では、建物の修繕・更新費（15.1%）や、保全費（31.3%）、光熱水費（12.7%）、一般管理費（13.4%）、解体費（3.0%）、企画設計費（0.8%）などがかかります。

「40年使うと、建設費の4.2倍がトータルコスト」と覚えておくと参考になるかと思います。

まずは、自社の支払い可能な投資額を見極めた上で、出店計画を立てましょう。

### 事務所・オフィスのリニューアルのきっかけは3つあります



建築設計部  
専務執行役員  
松尾 靖

事務所・オフィスのリニューアルのきっかけは、大きく3つに分けられます。

- ①物理的劣化：建物の躯体、内外装、設備の劣化、故障の未然防止のため
- ②機能的劣化：オフィスの使い方など入居者のニーズが変化したため
- ③社会的劣化：法規制の変化や周辺都市計画の変化などによって対応する必要が生じたため

近年は、特に、①物理的劣化をきっかけとした事務所・オフィスのリニューアルが全国的に増えていきます。

100万円未満の少額な内装補修・修繕が中心ですが、築年数をさらに経過すると老朽化が進むため、解体・建替えに移行していくものと考えられます。

まずは、「オフィスの環境診断」で、自社の建物の健康状態や寿命を把握することをおすすめします。

修繕・更新費が今後も増え続けるようであれば、トータルコストを抑える事務所・オフィスのリニューアル手法を検討しましょう。

## 2 事務所・オフィスのリニューアル

### リニューアルのポイントは、“アウトブランディングの視点”です



建築営業部  
部長  
大澤 勝則

事務所・オフィスのリニューアルでは、企業の新たな価値を生み出します。

新たな価値では、①採用率の向上や、②職場環境の改善、③企業の価値向上、④SDGs・ESG貢献などが挙げられます。

商業施設であれば、施設リニューアルや店子替えにより、集客数や売上の増減をチェックしますが、事務所・オフィスでも、リニューアル後の効果を計測することをおすすめします。

リニューアル後の定量・定性的な達成目標を決めておくと、リニューアルへの要望も明確化していきます。

近年では、ABW（アクティビティ・ベースド・ワーキング）から、時間や場所を自由に選択できる働き方が広がっています。

固定型の座席や書類・備品スペースは極力なくしたフリーアドレス制が主流です。

また、座る・寝そべるなど自由度の高い家具や、絵画や観葉植物を取り入れたリラックスできる空間の演出、カフェ・ラウンジのようなコミュニケーションスペース、集中して仕事ができるソロブースなども採用されています。

事務所・オフィスでは、対外的に企業PRするための“アウトブランディングの視点”が大切です。

オフィスツアーによる採用率・成約率の向上、省エネ・耐震性能などの向上、従業員の心身健康、コミュニケーション活性化など、投資家、金融機関、お客様向けの発信を進めていきましょう。

## 2 事務所・オフィスのリニューアル

### 事務所・オフィスの必要面積は、6～12㎡/人で考えましょう



建築営業部  
設計士  
木村 真弓

事務所・オフィスでは、年齢や、性別、国籍、体格に違いがある、様々な方が仕事をしています。

従業員の満足度が高く、モチベーションを維持しながら生産性向上につながる職場づくりが“目指すべき姿”です。従業員の満足度向上は、会社の業績向上にもつながります。

オフィスにおけるパーソナルスペースは半径1～3mであり、この空間に他人が入ると不快感や抵抗感を感じるとされています。

フリーアドレス制やソロブースを設置し、従業員がストレスなく仕事に集中できる環境を整えましょう。

最適な事務所・オフィス面積が分からない場合は、ワークスペース：6～12㎡/人を参考とします。

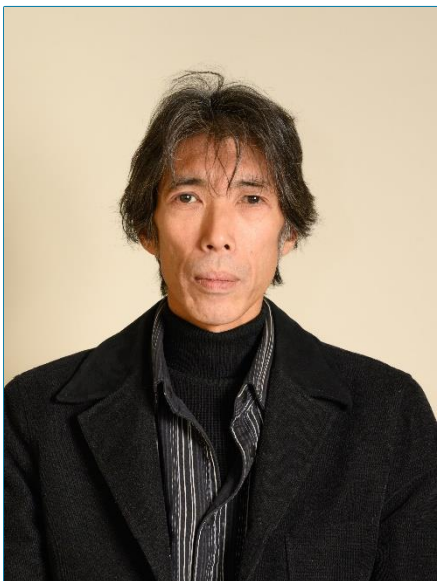
ワークスペースのほかに、業務・生活支援スペースが必要な場合は、10～20㎡/人を基準に、従業員数から試算して必要面積を検討するとよいでしょう。

バイオフィリックデザイン（人は本来、自然と接することで幸福を感じるという考え方）を採用して、オフィス内の木やグリーンを多く取り入れることもおすすめです。

樹木のもつ美しさや木のもつ香りが、血圧や脈拍数の低下などリラククス効果をもたらすことが科学的に解明されています。

オフィス空間の心地よさや、レイアウトのフレキシビリティなどの機能性はもとより、ランニングコストの低減や将来的な事業環境の変化への対応なども考慮し、快適なオフィス環境づくりを進めましょう。

### 事務所・オフィスに求める性能を決めましょう



建築設計部  
店舗・オフィスデザイナー  
稲葉 貴史

事務所・オフィス建築では、働き手の仕事の特性を把握し、1日を過ごす生活の場としての快適性を確保するために、以下のような性能について検討します。

#### <事務所・オフィス性能を決める項目（例）>

耐震性、フレキシビリティ、情報化対応、快適性、設備容量、耐久性、更新性、メンテナンス性、防災性、安全性、BCPなど…

失敗しない事務所・オフィス建築のポイントは、将来の改修も見据えて考えておくことです。十分な配線、電源、設備容量や、レイアウト変更可能な平面上のスペース確保など、余裕ある計画をおすすめします。

また、事務所・オフィス内での光や、熱・空気、音・振動なども、快適性を左右します。

例えば、照明器具の選定と配置では、自然光の向き、デスクレイアウトの向きを想定しておく必要があります。

「こうすればよかった」と後悔しないように、設計時は現場と照らし合わせて入念にチェックしましょう。

### 3 事務所・オフィス建築のまとめ

#### 事務所・オフィス建築は、何から始めればよいの？



(株)Build East  
代表取締役  
石澤 浩一

事務所・オフィス選びで最も重視されるポイントは、価格（オフィス賃料、土地の賃料、建物・土地の購入費など）です。

次いで、企業が重視するポイントは、立地です。最寄り駅からの近さや、車・バイク・自転車などの通勤の便利さ・通勤時間、関連会社や取引先へのアクセスなどが挙げられます。

その他、オフィスの規模（面積・フロア数など）や、耐震性、オフィスのグレード感、街のイメージ、ブランドなどがあります。

まずは、自社の支払い可能な投資額を見極めた上で、最適な事務所・オフィスづくりを計画しましょう。

事務所・オフィスの建築には、業種に特化したノウハウだけでなく、土地探し、補助金・資金調達、行政手続きにも精通する方も必要です。

まずは、信頼のおけるパートナー企業を見つけ、理想の事務所・オフィスづくりを進めていただきたいと思います。

# 建築・リフォーム相談を受け付けております。

土地探しについてのご相談も受け付けております。

## お電話でのお問合せ・ご相談（無料）

下記番号からご連絡ください。

**055 - 928 - 5505**

受付時間：平日8:00～17:00（土日祝日、年末年始を除く）

## WEBでのお問合せ・ご相談（無料）

下記のキーワード検索またはQRコードからサイトへアクセスください。

ワークボックス しずおか

検索