

ビル内見の チェックポイント

Check Point

- 1. 部屋の形状・柱の有無
- 2. 室内のイメージ
- 3. 天井の高さ
- 4. 床の仕様
- 5. セキュリティ
- 6. 空調設備
(空調増設の可否、増設の場合の室外機置場)
- 7. 電気容量
(200V等の特殊電源が必要な場合にはその引き込みの可否)
- 8. 周辺環境
- 9. エントランス (開閉曜日・時間と雰囲気)
- 10. IT環境 (光ケーブル)
- 11. 入居テナント
- 12. トイレ
- 13. エレベーター
- 14. BCP対応
- 15. 喫煙場所

1 部屋の形状・柱の有無

レイアウトを考えるうえで、室内の柱の有無は大きく影響します。現オフィスのレイアウト図面をお持ちになると新しいレイアウトがイメージしやすくなります。さらに図面だけでは梁(はり)の出っ張り等も分かりづらいため実際に見て確認されるとよいでしょう。天井まで間仕切りを増設する場合は、スプリンクラーの位置が重要になりますのでこちらも確認しましょう。

2 室内のイメージ

窓の位置や大きさ、壁、天井の色などで室内のイメージは変わります。特に窓は移転後のレイアウトにも影響し変更できない部分のため、現地での確認が必要です。また、同じビルでも階数が違えば日当たりも変わってくるため、他の階にも空室がある場合は上下階ご覧になることをお勧めします。

3 天井の高さ

想定される以上に快適さを左右するのが天井の高さです。天井が低いと圧迫感を感じる場合も。また、フリーアクセスを施設する場合はさらに天井高が低くなることも考慮する必要があります。

フリーアクセス▶床下に一定の空間を設け、そこにLANやインターネット環境のためのケーブル、電力回線などを格納する床設備。

4 床の仕様

フリーアクセス仕様のほうがレイアウト変更やOA機器の増設が容易になります。フリーアクセスは、パネル構法と溝構法に大別され、それぞれにメリットがあるため、状況に応じて選択するのがよいでしょう。

パネル構法▶大容量の配線や太いケーブルにも余裕を持って収納でき、斜めに最短距離での配線可能。

溝構法▶整然と配線通路を確保するためケーブル同士の絡み合いを防止できる。

5 セキュリティ

不審者の侵入を防ぐための警備システムは重要なチェックポイントの一つです。有人警備、機械警備、夜間や休日のセキュリティ管理等を確認しましょう。最近では、ビルの出入口のほかに各室ごとにカードキーを使った入退室システムを取り入れているビルも多いのでぜひ確認を。

6 空調設備

(空調増設の可否、増設の場合の室外機置場)

まずは中央方式、個別パッケージ方式の違いを確認します。一般的に、中央方式は各階ごとに空調を制御し、個別方式は各室またはゾーンごとに制御する方式です。中央方式の場合は、規定時間や利用規約の確認が必要です。個別方式の場合はその操作方法も確認しましょう。

7 電気容量

(200V等の特殊電源が必要な場合にはその引き込みの可否)

電気容量の確認も必要です。タイプ別のコンセントの位置なども把握しておく、後々のレイアウトで役に立ちます。一人一台のパソコンやサーバ、その他周辺機器などを使用する場合、40VA/m程度の電気容量が求められます。(電気容量は増設可能な場合もあります)

8 周辺環境

ビル周辺の雰囲気も確認が必要です。銀行や郵便局、コンビニ等の商業施設を確認しましょう。また、昼間と夜とでは街のイメージが変わる場合もあるので、時間帯別にご覧いただくことをお勧めします。最寄駅までの距離を実際に歩き、歩道の有無や信号機の数などをみておく、通勤時のシミュレーションがしやすくなります。

9 エントランス (開閉曜日・時間と雰囲気)

エントランスの雰囲気はオフィスの顔といっても過言ではありません。明るいエントランス一つで会社のイメージも変わります。実際に来客者の立場で確認しましょう。また、夜間・土日の開閉時間も確認し、エントランス閉鎖時に使う通用口についても確認しましょう。

10 IT環境 (光ケーブル)

光ケーブルが導入されていることを確認しましょう。導入されている場合、通信事業者はどこか、ケーブルがどこまで引き込まれているか等を確認します。導入されていない場合は引き込み工事が必要となり、移転スケジュールに影響を及ぼす可能性がありますので、必ず確認しましょう。

11 入居テナント

今後オフィスとして利用するにあたり、他の入居テナントも重要なポイントです。競合他社がないか、勤務している社員の服装や雰囲気等を確認しましょう。もし1階に店舗が入居しているビルであれば、営業内容によってビル印象も大きく左右されます。飲食店舗が入居している場合は、匂いや混雑状況(行列の有無等)も確認することをお勧めします。

12 トイレ

勤務人数や男女比率に対してトイレのブース数が適当か確認しましょう。また多目的トイレの有無も重要なポイントです。最近では勤務環境向上のため、ダイヤルキー付きの小物入れや化粧台・大型の姿見ミラーを設置しているビルもあります。

13 エレベーター

エレベーターの台数や定員数・ビルの勤務人数によっては、出退勤時や昼食の時間帯にエレベーターが混雑する可能性があります。混雑するピーク時間帯や、混雑具合を事前に確認できるとよいでしょう。また荷物の搬出入が多い場合は貨物用エレベーターの有無についても確認しましょう。

14 BCP対応

災害などリスクが発生したときのために備わっている機能を確認しましょう。耐震性、非常用電源の有無および専有部への電源供給の有無、備蓄品の有無、その他独自に設けている対策など、事業継続のために必要な機能が備わっているか確認しましょう。

15 喫煙場所

ビルの喫煙場所も重要なポイントです。共有スペースに喫煙場所があるのか、ない場合は専有部での喫煙の可否、設置場所の制限等を確認しましょう。共用部に喫煙場所がある場合は、設置場所によっては臭いが漏れるなど非喫煙者にとってストレスとなる可能性があります。またビルの印象にも影響を及ぼしますので必ず確認しましょう。