

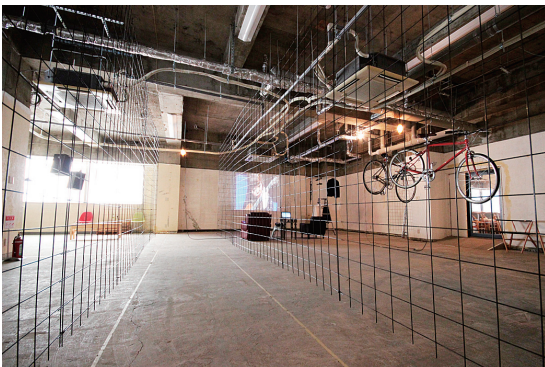
(4) DIY型オフィススペースの構想

暫定的な利用を行っている過程で、DIYは関係者を巻き込む力が強いことを発見しました。そして、DIYの延長として、スモールオフィスの各区画の広さやデザインをテナントの希望によってカスタマイズできるようにしてはどうかと考えました。通常の賃貸スペースでは、リーシングに先立ってオーナーが区画を区切る壁を作りますが、これはテナントの選択の自由度を制限し、リーシングの邪魔になっているのではないかという発想です。

(5) 第1号テナント入居とその後

2016年12月に第1号テナントが入居しました。その後、賃貸スペースの床に線を引き、テナントを募集しましたが、半年ほど新たなテナントは決まりませんでした。そこで、インテリアを配置したり、上から自転車をぶら下げるなど、区画ごとにアートのデザインを入れるとともに、空間の区分を立体的に見せるようにしたところ、入居者が入るようになりました。

◆ 空間演出によるテナント区画の募集の様子



株式会社スペースRデザイン提供

(6) 各オフィススペースのデザイン

各オフィススペースについては、入居者の要望に沿って壁を作って区画し、室内は

入居者が自らの好みにデザインできます。壁と床などベースとなる部分の費用はオーナーが負担し、部屋内の設計は入居者の負担になります。

クリエイティブ系の仕事に携わる方は、オフィスこそ自分たちの表現の場であると考えます。都市中心部のオフィスでこれを行うのは困難ですが、清川ロータリープレイスでは、オフィスそれ自体を自己表現の場とすることができます。

(7) 共用部の整備

入居者のために、カウンターとシンクスペースを併設したラウンジをDIYで作りました。また、通路部分は、「パッサージュ」として整備し、正面エントランスから奥まで、ルーバーと天井照明を新設しました。パッサージュの突き当りは以前壁でしたが、これを取り除き、建物の裏側にある「ロータリーパーク」からの光が差し込むようにしました。

◆ ロータリーパークから光が差し込むパッサージュ



株式会社スペースRデザイン提供

(8) 賃料水準、投資回収等

各オフィススペースの賃料単価は坪1万円超です。周辺の実質賃料は坪6,000円ぐらいですので、2倍程度の賃料を設定することができます。また、同社が福岡市