

# ディールエージェント 社長 楫西 一太

物流施設の機能について、ハード（今回）とソフト（次回）に分けて筆を進めたい。テナントはコストや効率など、多角的な視点で機能を追求する。直近に竣工した施設に目を向けると、顧客のニーズが随所に反映されていることが分かる。

人手確保が経営の重要なテーマとなっている。



は、業種や業態を問わない。人材の獲得合戦がますます過熱しているのは、周知の通り。会社を継続・発展させていく上で、魅力的な職場環境の整備は欠かせない。そうした意味で、機能の価値は相対的に大きくなっている。

ただ、当然ながらコストとの見合いになる。効果のみを重視して費用を無視するわけにはいかない。夏場の作業環境を良くするにはエアコンが必要となるが、インシャルコストとランニングコストの負担が重くのしかか

る。空調ファンを導入する施設が増えているのは、費用対効果の面で有用と判断されているからだ。

## 物流施設の最前線③ ■機能（ハード）編

# 魅力的な職場環境必須

## 空調ファン 費用対効果で優れる

ファンの弱点はスペースを侵食するほか、風圧で書類が飛ばされたり、照明の妨げになる可能性がある点。そうした諸々への注意は必要だが、設置エリアを吟味すれば問題無い。

ある大手の3PL（サードパーティー・ロジスティクス）事業者は比較検討の末、自社で所有する大部分の施設にファンを導入することを決めたと聞く。ディベロップ

ーの中では、ファンを標準装備する動きも出てきている。少子化の時代は売り手市場の側面が色濃くなる。働き手が来ない施設は無用の長物に過ぎない。これから竣工する施設は、ファンを装備することが当たり前になる。しかも知れない。構造面にも言及しておきたい。ディベロップが開発する

昨今の施設は、ほとんどが高床式だ。ほ

こりが侵入しづらいため衛生的で、かつ車両からの荷下ろしが容易なことから効率的な運用ができ、テナントに望まれるケースが多い。ところが、最近ではプラットホームの低床化が散見される。特に、ランプウェーと各階のバースを備える施設

は、1階を低床にするケースが多くみられる。

低床を採用する主な理由は、一つはコストの削減。使用するコンクリートの量が減れば構造上の負担が減り、建設費用は下がる。もう一つは、作業性に優れること。前述したように、一般的には高床の人气が高いが、飲料や建材などでは低床が好まれる場合が多い。そうしたニーズを取り込むために、一部を低床にしているようだ。

また、これまでは投資効率を最大化するため、容積率の上限まで建物を建てるのが大半だった。その結果、4、5階建ての多層階施設であったり、ヤードが小さかったり、テナントにとっては使い勝手があまり良くない施設も少なくない。しかし、最近では投資効率を犠牲にしても2階建てでヤードの広い施設をつくる動きが出てきている。

賃料の増加など、テナント側の負担が多少増えつつも、こうした施設が今後により支持される可能性が高い。ディベロップが建設する施設の標準スペックがある程度確立されたと言われる中、新しい試みがなされているのは歓迎すべきことだ。その流れがこれからも続くことを期待している。