

オフィ論点・視点 No. 1

論点

「標準、平均、均質をベストとするオフィスビル建築からの脱却」

2013.10.31 本田広昭

視点

- ◎…個別性を置き去りにしてきた標準的、平均的思考回路
- ◎…適光（温）・適所を忘れた平均的、均質的思考回路
- ◎…誰がどのように使うかどうかわからないという思考停止状態からの脱却

「誰がどのような使い方をするかどうかわからない建築空間」を設計してください。…このような賃貸ビルならではの唐突な条件を与えられたら、あなただったらどうするか？建築士のあなたは、すぐにその与条件の意味を確認するだろう。最初に、「この建築空間はどのような用途を想定されているのですか？」…と。

◎…個別性を置き去りにしてきた標準的、平均的思考回路

あなたの頭の中には、おそらく次のような回答が用意されているはずだ。

1. 店舗用途であれば、飲食か、物販か、業種の幅が多過ぎるので内装設備の自由度を確保する方法として「粗壁（現実にはボード仕上げのみ）仕上げ」の提案を。

2. オフィスなどの業務用途であれば、一般的な事務室用途を想定して全ての空間を執務空間仕立ての大部屋標準内装、設備（照明・空調）仕様を提案。

これらの顛末として、1の店舗用途でも、粗末なボード壁を仕上げで「これが店舗の完成です！」…とあって、竣工検査の検査済み証を受け取る行政とのあうんの慣習も常態化されていて、建築法規による本当の安全確認は置き去りに。

2のオフィス用途は、現実的に概ね2～3割の面積がカスタマイズエリアと呼ばれる、お客様をお迎えする受付や応接空間、役員室や会議室、カフェテリアなど執務室以外の、デザインされた照明やインテリアに改装されている。しかし、どのようなレイアウトプランやデザインになるかわからないという理由で、大部屋の執務室の標準内装・装備を完成させて、検査済み証を受け取る手法が当たり前のように行われている。

「未使用廃棄物」という言葉がある。大部屋を標準内装・装備で仕上げた空間を、竣工検査後に、目的のデザインのために一度も使われないまま解体廃棄される内装材や照明器具を指している。テナントが廃棄物マニフェストを提出して捨てるので、ビルオーナー側の責任ではないという思考停止状態が、原状回復工事を巻き込んで延々と繰り返されている。この分野に関しては、環境3原則の冒頭記されている廃棄物を出さない仕組みのリデュース (Reduce)が無視され、リユース (Reuse), リサイクル (Recycle)の手立てもされていない。

い現実を直視するべきである。

◎…適光（温）・適所を忘れた平均的、均質的思考回路

オフィス空間の照明や空調などの設備に注目してみよう。ここでは、設備それぞれの専門分野の均質的思考回路が、建築設計士を後押ししている。

例えば照明設備は、設計された大部屋の隅々まで、精密な手元作業に推奨されている机上平均照度 750 ルクス（照明学会・JIS）を天井照明のみで均質な環境を提供しようと躍起になる。本来的には「タスク&アンビエント」という照明の基本があり、普段は天井照明（アンビエント）で通常業務を行い、精密な仕事で手元を明るくするときのみ、タスクライトを点灯することで日常的な省エネ照明が実現可能なのである。また、ビルオーナーも一律の明るさをスペック競争の道具としてアピールしてきたことへの、過剰な反応だったことも否めないのだが。

永遠の不満といわれるオフィス空調も、特に均質の実現を最高の技術としてきた分野だろう。ここでも、大部屋で設計される空間を隅から隅まで、均質な温度分布にする技術が称賛されてきた。不満が集中する最大の原因は、特に冷気を隅々まで届けて温度を均質にする手法のため、吹き出し口に近い人々が長時間犠牲になるためである。適温・適所に少しでも近づける手法として、できるだけ小さな範囲で温度や風量、ON・OFFをコントロールできるヒートポンプ方式の個別空調がその救世主とされている。しかし、吹き出し口の犠牲者は全体空調よりも減りはするが、解決にはなっていない。空気を媒体とした空調の限界といわれていて、冷温気流を使わない輻射熱という自然現象を空調に活かした「輻射空調」が今最も注目されている。

◎…誰がどのように使うかどうかわからないという思考停止状態からの脱却

日本の産業を支える多くのオフィス空間づくりは、最終的な使われ方を想定できない（しない）のでという言い訳を頼りに、大部屋の標準、平均、均質の実現という「思考停止状態」での技術レベルで成立しているとは言い過ぎだろうか。「誰がどのように使うかわからない＝誰がどのように使ってもらっても大丈夫」という将来技術に期待したい。

不幸な東日本大震災の原発事故からの節電という教訓が、今までの思考停止的な技術レベルを大きく変えようとしているし、その技術改革のポイントが個別制御という、顧客満足度に直結する可能性を秘めている。

オフィスそのものの役割が、すでに事務処理の場から情報収集・処理の場に移行し、最終的には「人が集う場」という価値に変遷してゆくことを考えあわせると、そこにはそれぞれの多様な目的を達成するためのデザインの具現化が大きな意味を持つてくることは間違いなさそうである。持続可能性を秘めた近未来の顧客満足度達成のためにも、ビルオーナーをはじめ、建築、設備分野がこの「思考停止」から一日も早い脱却が望まれる。

しかし、先に仕上げてしまう標準内装方式の進化のモデルは、欧米の「スケルトン・イ

ンフィル（粗壁貸し）」ではない。なぜなら不動産制度の違いから長期契約が馴染まない我が国の賃貸借に適した「究極の後付手法」の開発である。カーペットを未施工で引き渡す森ビル方式がそのヒントであり、天井の照明器具はグリッドタイプの普及により、容易に交換が可能な仕組（ソケット方式の結線やリユース手法の考案など）は、現行法規で対応が可能である。

建物そのものの構造や防火区画内と避難経路の安全は躯体の「確認 S（スケルトン）」と「検査済証 S」を、テナントが決まった区画は、その都度「確認 I（インフィル）」と「検査済証 I」を交付するという、国土総合政策研究所から研究報告されている。現在の建物完成時に構造と内装の全てを対象に検査済証を発行するという乱暴なやり方ではなく、むしろ個別空間が完全に完成している状態の検査で安全を確かめるというもっともな方法を提言している。