

論点・視点 No.2

論点

「時間軸の建築～テナントオフィスビル必須条件」

2013.11.29 本田広昭

視点

◎…物理的な時間軸

◎…空間利用者の変化という時間軸

100年を見据えた「長寿命建築」が当たり前の時代に、さらに「超」寿命建築と呼ぶ建て替えない建築も登場している。2012年に建て替え竣工した「飯野ビル（イイノホール）」（東京内幸町）がその思想で設計されていると聞く。これら壮大な時間を乗り越えていく術は、その都度訪れる変化への対応力が如何に組み込まれているかどうかということではないだろうか。

建築空間の利用者である「人」は、100年やそれ以上でも身長が異常に伸びたり縮んだりすることは考えづらいし、心地よさへの欲求もおそらく変わらないだろうが、地球温暖化など自然環境の変化による快適性への対応力は備えなければならない時代かもしれない。

◎…物理的な時間軸

100年、いや永遠に残る構造体としての躯体をベースに、多種多様な部位が組み込まれている建築を、「寿命＝更新」という物理的な時間軸で分解して対応力を備える技術は、すでに確立していて、運用時におけるメンテナンス対応も当然視野に入る。さらに、ライフサイクルコスト（LCC）という概念も含まれており、経過時間とコストの関係を時間軸という横串を刺している。例えば、エレベータホールや廊下の壁面を大理石貼りにすることで、清掃時の汚れや壁面塗装の回避などで、割高の初期コストを吸収し尚且つ、グレードアップというおまけまでついてくるといった時間軸への対応力は、全ての部位で有効な手法である。

これら物理的な時間軸で忘れてならないもう一つの視点は、技術革新という進歩への対応力ではないだろうか。「ゼロエネルギービル」や「つくる技術、活かす技術」の進化を如何に想定するかである。例えば、燃料電池や高性能太陽電池・風車などによる発電と蓄電対応は設置スペースの確保をいかに想定しておくかで解決できるかもしれない。

身近な技術進歩では、LED照明の照度（明るさ）や色温度（光色）を自在にコントロールする「知的照明システム」の進化があげられる。すでに導入が多い長寿命のLED照明（4万時間：オフィスでは11年以上／蛍光灯の4倍）は光の色は一定（4000～5000ケルビンの昼白色※）のため、コントロール技術が進化しても色温度を変えるためには、2色のLED

照明器具に取り替えをしなければならず、これを想定外と言いつげができるだろうか。少し割高な投資でも新築ビルでは2色のLED照明器具を装着すべきで、特に業務空間としてのオフィスや病院、学校などは白い蛍光灯（高照度・高色温度）で隅々まで照らされていて、生活空間として、また省エネの対象として見直しが急速に進んでいる分野である。

◎…空間利用者の変化という時間軸

空間利用者の変化が常である「テナントオフィスビル」に着目して、この変化への対応力を時間軸で想定してみる。

建築確認申請→建築完成→テナントの入居工事→リノベーション（改装）→退去工事→新たな入居工事→…矢印の時間差は様々だが、利用者であるテナントの入れ替えは、5～10年の間で頻りに繰り返される時間軸である。ここでの着目点は、「テナントオフィスビルに求められるもの～究極の自由」であり、建物空間の利用者であるテナントの様々なニーズにどこまで対応できるかという視点である。この課題克服には必要そうなものを加えるという従来の足し算の建築ではなく、むしろ自由度を温存するという引き算の建築により、後で加えたり脱着が容易な技術が求められる。

残念なことに、今まで我が国ではこれらの変化に対して思考停止ともいえる対応しかできてこなかった、その背景は大きく分けて二つある。

一つは「日本の借地借家法」にある「正当事由制度」が影響した短期的で標準的な仮の宿オフィスの存在である。我が国の賃貸借契約には期限が有って無いという世界でも不思議な法体系が存在している。居住を前提とした弱者保護法（契約の期限が来ても事実上明け渡しを拒否できる制度／戦時立法）がオフィスを含むすべての賃貸借に適用されていることで、将来未使用部分の転貸借が事実上不可能なため欧米のような長期利用が成立し得なかった。さらに、戦後の経済成長時代に、貸主は法に束縛されない高額の新規賃料（継続賃料の2倍という時代も）を得ようと、6か月前の途中解約条項を入れ、標準内装と原状回復制度で人員増による短期的な移転を後押しした。「仮の宿」オフィスが蔓延して一見お互いが便利だった仕組の陰に、オフィスのデザイン性やクオリティが取り残されたのである。

もうひとつは、「誰がどのように使うかわからないので一般的な内装装備で仕上げる」という無難な貸方基準であり、「均質・平均・標準をベストとする建築手法からの脱却」の通り、照明や空調もそれらをベストとする建築設備技術がそれを後押しした。残念ながらテナントビルという宿命の下に「技術的な思考停止」が今も続いている。

しかし、欧米の「コア&シェル」と呼ばれる未仕上げのスケルトン状態で引き渡し、貸主が負担する内装費用を加えて仕上げを行う方法を踏襲すべきとは思っていない。なぜなら、定期借家法という制度で欧米並みの長期利用は可能になったものの、企業合併や激しい経済変動下での長期契約はテナントにとってもリスクが高く成立し得ない時代に入った。テナントの入れ替わりやリノベーション（改装）という比較的短期的な変化対応力として、ローコストで廃棄物が出ない新しい仕組みとして「後から仕上げる・付け加える・脱着容

易な」建築・設備義儒技術の研究開発が世界規模で求められているのではないだろうか。