



近未来、オフィスビルは必要か？

「オフィスビル2030」出版趣意書

本田広昭

株式会社オフィスビルディング研究所 代表取締役

株式会社オフィスビル総合研究所 特別顧問

2030年には、オフィスビルの使い手である「人間」も「企業」も変わり、「働き方」も大きく変わるだろう。当然ながら、その器であるオフィスビルに求められるものも変わるはずだ。

その変化は、これまでのようにオフィスビルのスペックを高め、競い合う方向とは異なる種類の変化であろう。そうした変化の予兆を捉え、近未来においても、テナントやワーカー、投資家などから求められ、価値を認められるオフィスビルの姿を明らかにすることが、本書の最大のテーマである。

本書は『次世代ビルの条件』（2000年、鹿島出版会刊）、『続・次世代ビルの条件』（2006年、同）に継ぐ第3弾である。いずれも近未来のオフィスビルに求められる要素を抽出したものだが、本書が前書と異なるのは、働き方とオフィスの変化から、今後のオフィスビルのあり方にアプローチしたことだ。

まず、1章では、2030年のオフィスの主役となる世代の特徴を探り、時代の潮流とオフィスビル市場の趨勢などを探った。巻頭の「技術マップ」と巻末付録の「世代マップ」を併せてご覧いただければ、2030年という時代が具体的にイメージできると思う。

2章では、ICTなどの進化によって、人々の働き方や企業戦略がどのように変化していくか、それによってオフィスビルにどんなことが求められるかを考えた。

3章は、オフィスビルの社会的責任として「環境」と「防災」を取り上げている。

4章は、これまで述べてきたオフィスビルを実現するための「つくる技術」と「使う技術」に焦点を当てた。最後の5章では、2030年に向けて見直すべき法的問題について考察している。

人が集まり、協働する「場」としてのオフィス&オフィスビル

本書の根幹にあるのは「2030年、オフィスビルは必要か」という問いかけである。

いつでもどこでも働ける時代において、オフィスやオフィスビルの存在意義はあるのだろうか。あるとすれば、その主要な目的と役割とは何か。そして、そのときに求められるオフィスビルはどのような機能、空間、デザイン、設備を備えたものなのか。

さまざまな角度からこれらの疑問を解き明かそうと、オフィスビルに関わるさまざまな分野の実務家と「オフィスビル2030出版研究会」を立ち上げ、1年近くオフィスで頭を付き合わせて議論を重ね、あるいはオフタイムに酒を酌み交わしながら意見を交わしてきた。

振り返れば、こうしたコラボレーション自体が、前述の問いの答えだったように思う。すなわち、「社内外の多種多彩な人々が集まり、協働するなかで、新たな価値やアイデアを生み出す」ことが、これからのオフィスやオフィスビルに求められる重要な目的であり、役割ではないだろうか。

「ICTが進化しても、フェース・ツー・フェースのコミュニケーションの重要性は色あせず、集まる『場』としてのオフィスは必要とされる」というのが、我々が達した結論だ。人々は「場」を共有することで、無意識に多くの情報を交わしている。経営者もワーカー自身もこうした「場」の価値と効果を無意識に感じ取っているように思う。そう考えると、2030年のオフィスビルに求められるものは「多彩な人間が集まる効果や価値を最大限に高めること」と言える。

ただし、本書は「2030年の理想的オフィスビル」のモデルを示すものではない。本の構成も結論を示すつくりにはなっていない。

なぜなら、2030年のオフィスはひとつのモデルに括れるものではなく、業種業態によっても、企業の理念・文化・戦略によっても大きく変わるものと推測されるからだ。また、オフィスの主役である人間も、2030年には人種、性別、年齢、価値観、ライフスタイル、障害などを超えて、今よりずっと多彩な顔ぶれになっているだろう。

その受け皿であるオフィスビルは、無限ともいえる多様性と変化に応えなければならなくなる。本書ではそうした変化の傾向を踏まえつつ、「変わるもの」と「変わらないもの」を切り分けながら、さまざまな角度から時代変化に強いオフィスビルをつくり、運用していくための仕組みやヒント、技術を提示している。

オフィスの主役は「ワーカー」から「プレイヤー」へ

「人間」と「働き方」を切り口に2030年のオフィスビルにアプローチしたのは、ICTの急激な進化によって、ここ数年で働き方が大きく変わる予兆を感じたからである。

伊藤元重東大教授が「19世紀はレイバー、20世紀はワーカー、21世紀はプレイヤーの時代」という説を唱えているように、今や事務処理はコンピュータや海外に移り、事務処理を担当していた、いわゆる「ワーカー」は、オフィスの主役の地位を奪われつつある。ワーカーに代わり、2030年のオフィスの主役になるのは、新しい価値を創造していく「プレイヤー」である。

したがって、知識創造社会のオフィス&オフィスビルは「プレイヤーが集う場」にふさわ

しい立地、機能、環境、設え、価値が求められるだろう。

また、経済学者の岩井克人氏は「ポスト産業資本主義社会は、他の会社と異なった技術・製品市場・経営が生み出す差異性が利潤を生み出す」と指摘し、「差異の創造拠点」としてのオフィスの役割が重要になるとしている。また、「差異性を生み出す能力は、個人の力量では追い付けず、チーム力による相互連携は欠かせない」として、オープン・イノベーション※の重要性を説く。※企業内部と外部のアイデアを組み合わせ、革新的で新しい価値を創り出すこと

この流れの先には、都市のなかに分散したさまざまな形のワークプレイスと、社内外の人々が交流し協働するセンターオフィスが見えてくる。2030年には事務処理や情報処理を目的としていた執務空間は相対的に減少し、コミュニケーション&コラボレーションを目的とした空間が増えていくだろう。

「個」が連携し、新たな価値をつくり出す時代のオフィス

これから伸びる問題解決型ビジネスは、多岐にわたる情報収集と社内他部署との連携が必要になる。社内のみならず、社外の専門家や異業種企業、ユーザーとの連携も欠かせない。インターネットやソーシャルネットワークによる情報収集は当然としても、人間そのものに蓄積された情報を引き出すには、フェース・ツー・フェースのコミュニケーションに勝るものはない。特に気心が知れている間柄で交わされる情報は濃密だ。こうしたなかで、「個」の価値がクローズアップされ、新しい働く価値や働き方が生まれてくるだろう。

社外の優れた能力を持つ「個＝プレイヤー」を惹き付け、社内の優秀な人材の流出を防ぐ意味でも、リアルな「場」をいかに心地よく設えるかが重要になる。また、知的創造活動にはその目的に応じたさまざまな「場」が必要である。個々が自由に「場」を選び、「環境」を自らコントロールできることが望ましい。もっとも知的生産性が高まる場や環境は、プレイヤー自身が知っているからだ。

2030年のオフィスビルに求められるのは、そうした自由度の高い「場」と「環境」を提供するハードの仕掛けとソフトの仕組みである。テナントビルの宿命ともいえる「誰がどのように使うかわからない＝標準・平均をベストとする建築や設備」という従来の発想から脱し、「誰がどのように使ってもよい＝自由・選択を認める建築や設備」に発想を切り替えなければならない。

その糸口は、たとえば「最初からつくり込みすぎず、後から変更や追加がしやすい空間・設備・制度」であり、「デザイン・フォー・イーチ」という考え方にある。さらに、オフィスの空間や環境はビルオーナーが一方向的に「与えるもの」ではなく、テナントやワーカーとビルオーナーが協働で「つくりあげていくもの」という発想に切り替えていく必要がある。

未来は与えられるものでなく、自らつくるもの

I C Tの進化スピードを考えると、我々が想定した以上の変化が起こるかもしれない。

未来を予見することは大変難しいが、建築の原点に戻って考えたならば、基本的な安全性を備え、さまざまな変化に耐えられるゆとり（空間や配線や設備スペース）と仕組みをもたせることに尽きる。長期的にみれば、ゆとりのスペースがメンテナンスやリノベーションを容易にし、クオリティやフレキシビリティを高めることにつながるだろう。

一方で、変わらないものもある。人間の身体や心（気持ちや五感）は100年経ってもほとんど変わらない。こうした「変わらない部分」を大切にし、満足させていくことが、未来も引き続き必要とされるオフィスビルにつながるのではないか。これは、あらゆるビジネスの原点である「ユーザー志向」を貫いたビルづくりと言い換えられる。

また、未来を予見できなくても、現在、我々が抱える問題を解決し、本来あるべき姿を追い求めていくことで、よりよい未来をつくり出すことはできる。本書のいくつかの項目ではそうしたアプローチも試みている。

『オフィスビル2030』出版のルーツと系譜

最後に、冒頭に触れた『次世代ビルの条件』『続・次世代ビルの条件』、そして、この『オフィスビル2030』に至る経緯に触れておきたい。なぜなら、3冊の系譜が「時代とオフィスビルの関係」を如実に示しているからだ。

『次世代ビルの条件』は、新世紀を目前にした1998年に執筆を開始した。21世紀の建物評価軸を明らかにするのが主題だった。当時はバブル経済が破綻し、土地神話が崩れつつある時代だった。グローバルマネーが流れ込み、土地から建物へ、不動産の評価軸が大きく変わった。そこで、時代変化を超えて使い続けられる条件として「ロングライフ、フレキシビリティ&キャッシュフロー」を副題に、次世代ビルを考える50の視点を提示した。

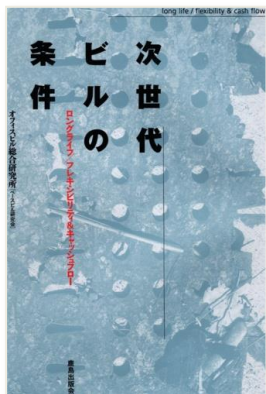
6年後、再び19人の共著者が集まり、改訂版『新・次世代ビルの条件』を出版した。キャッシュフローを最優先する投資家により、建物や管理運営の品質がないがしろになりつつある状況に危惧を抱き、改訂版では、副題の「キャッシュフロー」を「クオリティ」に置き換え、「自然と人との親和」という視点も加えて58の視点を示した。

その内容は、今も未来のオフィスビルづくりのヒントとして通用する部分が多い。「一冊でオフィスビルの未来が見える本」という評価もいただき、オフィスビルのプランニングや運営の羅針盤として使ってくださった事業者もいた。

本書はこの流れを汲みつつ、24人の新たな執筆陣で「人間」と「働き方」の変化という異なる切り口で、未来社会が求めるオフィスビルにアプローチした。したがって、前書2冊を読んでくださった方にも既読感はないはずだ。前書と併せて参考にさせていただきたい。

生産人口の減少や企業の生産拠点の海外移転、世界的な都市間競争など、オフィスビルを取り巻く環境は決して楽観できない。しかし、未来はひとりひとりがつくり出すものだ。時代の大きな転換期において、本書がよりよい未来をつくり出すヒントになれば、幸いである。

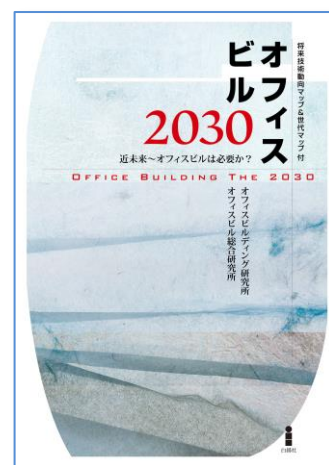
個人が心地よく、素晴らしいと感じる未来社会を信じて。



2000年5月出版
(鹿島出版会)



2006年12月改定出版
(鹿島出版会)



2014年5月20日出版
(白揚社)

出版記念

「オフィスシンポジウム2030」を開催します。
2014年5月28日イノホール (500席)



オフィスビル2030

もくじ

- 巻頭** 未来技術動向マップ
- 序章** 近未来、オフィスビルは必要か？
- 1章** 2030年のワークスタイルとオフィスビルの行方
- ・2030年、オフィスの主役は誰か
 - ・働き方が変わる／独立した仕事請負人の台頭
 - ・女性が働きやすい社会&オフィス
 - ・2030年の社会と市場はどうなるか
 - ・2030年のオフィス市場の趨勢シナリオ
 - ・オフィススペースはどう変化するか
 - ・経営者は戦略的オフィスを志向する
 - ・コンパクトシティが拓く新しい働き方
- 2章** オフィス&オフィスビルに求められるもの
- ・先端企業に見る「オフィス環境極化」の兆し
 - ・「design for all」から「design for each」へ
 - ・人材ダイバーシティ時代のオフィスビル
 - ・オフィスのブランド化が企業文化を醸成する
 - ・「都市のオフィス化」、「オフィスの都市化」が進む
 - ・集まる仕掛け「コミュニケーション・ハブ」実験事例
 - ・「標準、平均、均質がベスト」から脱却しよう
 - ・ユーザーの本音はオーナーに届いているか
 - ・ローコスト、ロースペックのビルだって必要だ！
 - ・グローバル企業を悩ませる法制度、商慣習、契約
 - ・「サービスオフィス」はビル運用の新たなソリューション
 - ・未来のセキュリティは「人を導くもの」に
- 3章** 環境と防災／オフィスビルの社会的責任
- ・世界的な潮流「ゼロ・エネルギー・ビル」は実現するか
 - ・元祖スマートエネルギーネットワークに学ぶ
 - ・使い手がストレスを感じない省エネビル
 - ・簡単なエコ設計、エコ対策から始めよう
 - ・種々の環境基準と2030年のスタンダード
 - ・データセンターに見る省エネ&信頼性の世界最前線
 - ・「不透明な共益費」にメスを入れる
 - ・省エネ&震災に利く空調・熱源方式とは？
 - ・建物用や要求レベルに応じたBCPを考える
 - ・BCP／ビル側はどこまで備えるべきか
 - ・ソフトとしての事業継続計画（BCP）
 - ・災害時に「逃げ込める街、逃げ込めるビル」へ
 - ・震災時、帰宅困難者を受け入れた後の課題
- 4章** 「2030ビル」をつくる技術、使う技術
- ・勝てるビルを創るプロジェクトマネジメント（PM）
 - ・勝てるビルを創るPM（2）人材と体制
 - ・勝てるビルを創るPM（3）予算と収支
 - ・勝てるビルを創るPM（4）企画立案と進行
 - ・勝てるビルを創るPM（5）意外に効く問題解決手法
 - ・自由なオフィスデザイン、具現化の仕組み
 - ・FM最前線からFMの進化形を展望する
 - ・BIMはオフィスビルをどう変えるか？
 - ・進化した輻射空調システム
 - ・「760ルクス神話」が崩れるとき
 - ・既存ビルを再生・活用するための基本条件
 - ・使い継ぐための可変空間、可変外装、可変設備
 - ・既存の「遠・古・小」ビルを使いこなす知恵と工夫
 - ・チャレンジングだが、課題も残る「ルートC」
 - ・ルートC事例検証／100年ビルの誤算
- 5章** 特別編／2030年に向けた法制度の課題
- 付属／2030年世代マップ

「オフィスビル2030」出版研究会メンバー

活動期間：2012年7月～2014年4月

- 内原英理子さん・杉本泰宣さん（日建設計/環境分野）
大倉清教さん（ケプラデザイン/オフィスデザイン分野）
大島一祐さん（飯野ビル・飯野海運/施主のPM 分野）
奥鍊太郎さん（CBRE/オフィスコンサルタント分野）
小澤英明さん（西村あさひ弁護士/不動産・環境分野）
神林弘行さん（日本設計/リニューアル設計分野）
鯨井康志さん（岡村製作所/オフィス研究分野）
葛岡典雄さん（鹿島・アルモ設計/建築設備分野）
腰高夏樹さん（エー・ディー・パートナーズ/CM・PM 分野）
杉本健一さん（三井不動産/環境・ビル運営分野）
徳本幸男さん（竹中工務店/オフィスビル設計・コンサル分野）
長坂将光さん（日本マイクロソフト/FM 分野）
似内志朗さん（日本郵政/不動産事業企画分野）
平野文尉さん（森ビル/オフィス事業部商品企画分野）
平岡雅哉さん（鹿島建設/建築設備設計分野）
古阪幸代さん（三機工業/FM・PM 分野）
松岡利昌さん（松岡総研・名古屋大学准教授/経営コンサルタント・FM 分野）
山極裕史さん（三菱地所設計/建築設計分野）
山下正太郎さん（ココヨファニチャー/オフィス研究・出版分野）
編集：太田三津子さん（不動産ジャーナリスト）
出版：中村幸慈さん（出版社 白揚社）
主宰：本田広昭（オフィスビルディング研究所/オフィスビル研究分野）
今関豊和（オフィスビル総合研究所・三幸エステート/アナリスト）

以上 24 名