

論点・視点 No.9

論点

「近未来オフィスビルのあるべき姿」

2014.12.25 本田広昭

視点

- ◎…テナントオフィスビルが 21 世紀に積み残した“標準内装”という課題
- ◎…オフィスビル業界にのしかかる 3R（捨てない・再利用する・再資源化する）
- ◎…B 工事ゼロ・原状回復工事ゼロ、廃棄物ゼロを目指す「J-スタイルビル構想」

テナントオフィスビルが 21 世紀に積み残した課題…誰がどのようなオフィスにしようとするのかが分からないので、標準的なオフィス仕様と均質・平均・一律を旨とする設備性能に仕上げて引き渡そうとする日本のビルオーナー。建築基準法の完了検査で内装仕上げを要求される歴史的な慣習や、借地借家法の借り手過保護がもたらした短期契約の更新方式による“仮の宿オフィス”など、過去の経済成長期に短期的な拡張移転を繰り返す時代では、貸し手、借り手ともに便利な仕組みだったのかもしれない。置き去りにされたのがオフィスの個性やクオリティといわれているが、カスタマイズエリアと呼ばれる受付や会議室、役員室などのスペース増加は、B 工事による未使用廃棄物や原状回復による解体廃棄物の比例増加を生み、無駄なコストUPとともに、すでに見過ごせない段階に来ている。

オフィスビル業界としても 3R（捨てない・再利用する・資源回収する）実現の責務がのしかかる。一方で、事務処理型から、人が集まる価値が求められるオフィスは、サロン化・カフェ化・リビング化が急速に進むといわれている。近未来のオフィスでは、そのようなスペースが過半を超えていくとしたら、課題を積み残したままのオフィスビルでは、解体廃棄も過半を超えることになるのだろうか？ 否、むしろ無駄なコストがのしかかる固定オフィスは縮小させて、どこでも働ける場所を工夫したり ITC 投資にまわすかもしれない。

人工知能の進化により、仕事の中身はおそらく人間が得意とする分野、つまりコミュニケーション能力に集約されるだろともいわれる時代は、やはり人が集まる価値を最大化する場としてのオフィスが求められるのは確かである。

当研究所が出版した「オフィスビル 2030～近未来オフィスビルは必要か？」を具現化させるプロジェクトが進んでいる。日本の伝統「木造建築に襖や障子、屏風など道具で暮らす文化～多目的空間利用法」からヒントを得た「J-スタ

イルオフィスビルディング構想」の最大の目標は、「入居時のB工事ゼロ・退去時の原状回復工事ゼロ・移転時のオフィス什器類の100%再利用」を目指せる仕組みの研究である。2016年度中にはその構想の詳細を明らかにできる予定である。これは、新築ビルだけでなく、既存ビルのリノベーションとしても採用できる仕組みに、期待していただきたい。