

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

「2030年ビル研究会」

オフィスビルディング研究所主宰



- ・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ
- ・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

2030年(近未来)ビルに求められるのは、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(状況に応じて対応できる)」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。

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

「2030年ビル研究会」

オフィスビルディング研究所主宰



- ・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ
- ・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

「場」と「環境」

テナントビル
標準・平均を
誰がどのよ
発想を切り

その糸口は
追加がしや
(状況に応
の空間や環
テナントや
の」という発

私たちが「オフィスビル2030」で提案した近未来の
オフィスビルは、「究極の自由空間」でした。
その具現化に向けた「2030年ビル研究会」の活動
が2015年にスタート。
近未来オフィスビルの姿をサステナビリティを旨
としてきた道具で暮らす日本の木造建築にヒント
を得て「J-スタイルオフィスビルディング構想を
ここに提案させていただくことになりました。



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

求められる“究極の自由空間”



未来は与えられるものではなく、自らつくるもの

・・未来を予見することは大変難しいが、建築の原点に戻ったならば、基本的な安全性を備え、様々な変化に耐えられるゆとりと仕組みを持たせることに尽きる。・・

・・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、より良い未来をつくり出すことはできる。

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

「2030年ビル研究会」

オフィスビルディング研究所主宰

- ・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ
- ・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

これから解説します、J-スタイルオフィスビルディング構想は、新築ビルだけではなく、既存ビルのワンフロアからでも取り組める考え方です。

環境に適した“突然変異”が生残り、そして命を繋ぐ現象を「進化論」といいます。

テナントの反応を実感するためにも、近未来の環境にトライする“イノベーション”的価値は高いものと確信します！

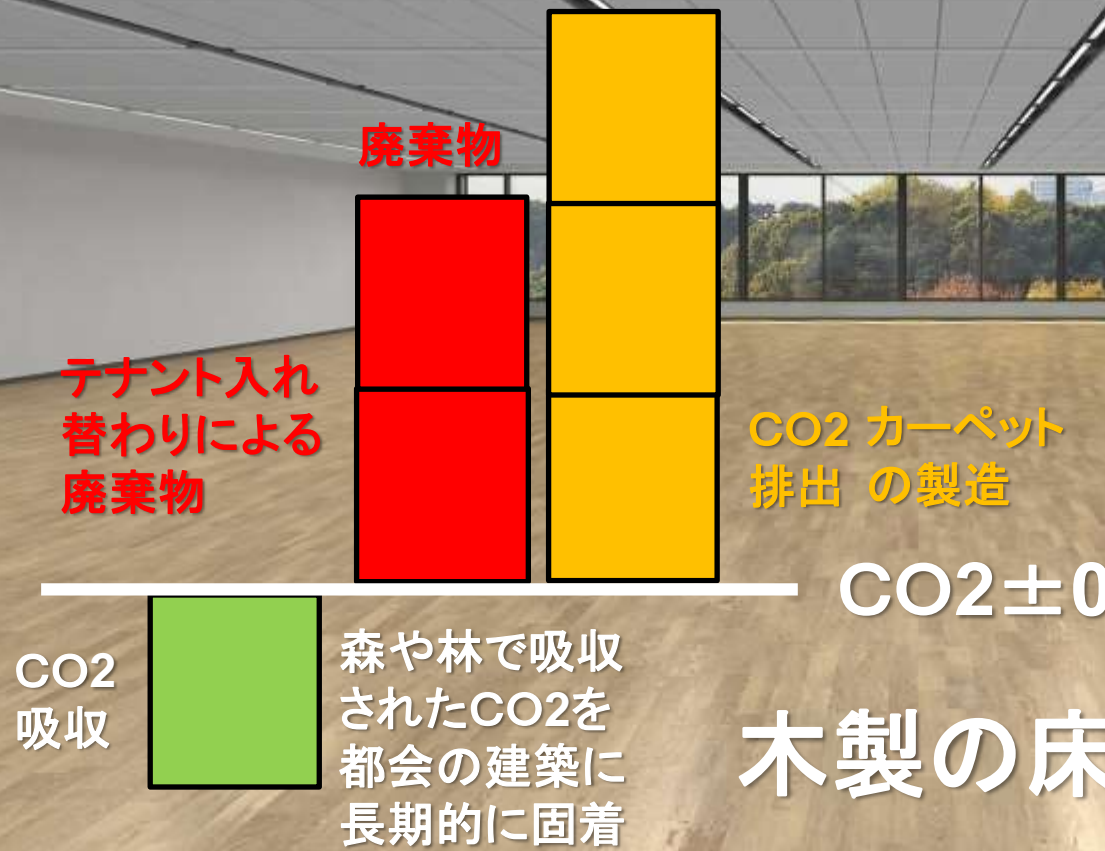
近未来型 J-スタイル オフィスビルディング構想

もう一つのコンセプト「森林国の木の復権！」

最先端バイオ技術「**強靱化木材**」が可能とする

オフィスビルにおける地産・地消木材の活用！

- ・強靱化処理による硬く変色しない木材(床材)
- ・強靱化処理による安価な不燃認定木材(木製フレームや壁材)



木製の床CO2削減効果

近未来型 J-スタイル オフィスビルディング構想 もう一つのコンセプト「森林国の木の復権！」

最先端バイオ技術「**強靱化木材**」が可能とする
オフィスビルにおける地産・地消木材の活用！

- ・強靱化処理による硬く変色しない木材(床材)
- ・強靱化処理による安価な不燃認定木材(木製フレームや壁材)

木材の地産・地消を可能とする強靱化木材は、
不燃認定と共に変色しない内装材として多様な活用を可能とします！



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

カフェ化・サロン化・リビング化する近未来のオフィス



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

J-スタイルオフィスビルディング発想の原点

オフィスの殆どが、デスクワークの執務室として使われていた時代では、すでに仕上がっている標準的なオフィス仕様の一部を解体して、受付や応接室、役員室・会議室など執務室以外の内装仕様に改装してきた。改装面積が大きい外資系企業では、そのカスタマイズエリアが賃借面積の50%を超える改装事例も数多くあります。

人が集まる価値が求められる近未来のオフィスは、カフェ化・サロン化・リビング化し、現在のような執務室的な標準内装・装備の70%以上を解体して改装しなければ、目的の空間が造れない事態が想定され、オフィスビルそのものの価値の暴落を意味する。オフィスビル業界ではすでに、建築費の高騰や省エネの視点でハイ(過剰)スペックビルの存在そのものの見直しが叫ばれている現実もあり、近未来型の自由な空間を低コストで提供する手法の開発が求められています。

そこで、私たちは日本古来の木造建築に習い、躯体と道具の組み合わせによる空間づくりにヒントを得て、3R(廃棄物を出さない・再利用・再資源化)の実現を可能とする、究極のサステナブルオフィスとして、**J-スタイルオフィスビルディング構想**の研究を開始しました！

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

究極のサステナブル・・・日本の伝統建築に学ぶ

17世紀に建てられた日本を代表する名建築、京都、桂川のほとりにある「桂離宮」
室内の壁、床、天井、家具、調度品の関係性、そして庭を構成する草木、そして庭の向こうに見える
景観までが、一連の美しさを構成し、一切の装飾を排した簡素な建築美はモダニズム建築の造形美
に通じると評価されて、海外にも知られている。



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

日本の伝統建築はスケルトンとインフィルが分離されていた！



日本の伝統的な木造建築にスケルトン（主要構造）とインフィル（内装）の分離が実現されていました。

構造（スケルトン）は、床と柱と屋根で出来ていて残りは道具（インフィル）で暮らす。外皮は雨戸や障子、間仕切りは襖や屏風、暖簾など、垣根もそうですが、おおよそ外敵から身を守る西洋式とは決定的な違いがみられます。



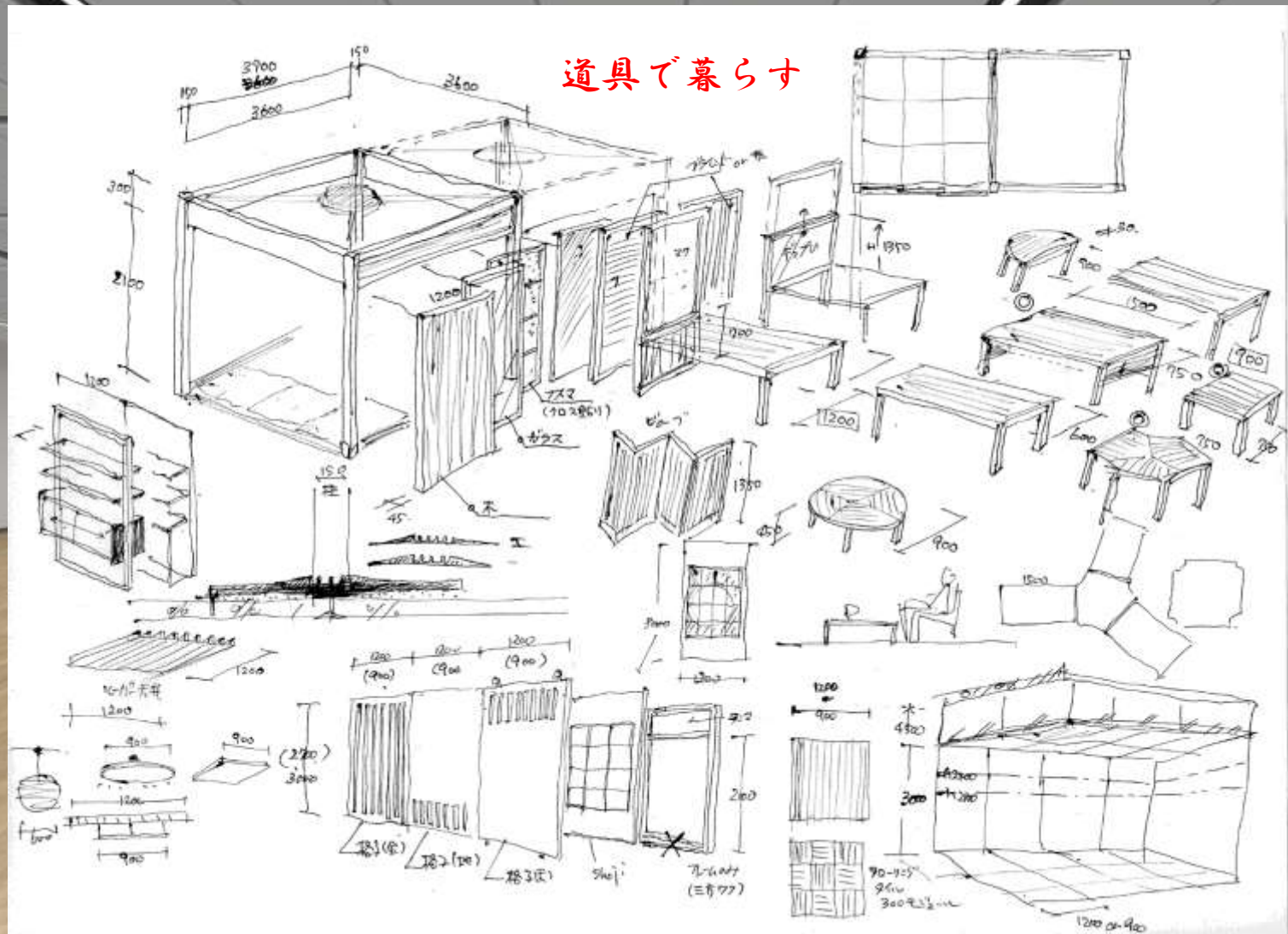
「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

“道具で暮らす”私たちの伝統を学びなおしてみませんか？



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

“道具で暮らすオフィス空間”・・考え直してみませんか？



「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

“道具で暮らすオフィス空間”・・・考え直してみませんか？

道具で暮らす

日本の伝統的な空間は“多目的利用”が前提であり、それを支援する“道具類”は、設置や移動、交換など“季節を愉しむ”など、変化への対応力は極めて高い！

そして何より、捨てることなく、再利用が前提という**“究極のサステイナブルな空間構築”**なのではないでしょうか。資源やエネルギーが希少な時代の伝統的な知恵こそ今の時代に必要な発想なのかもしれません。

そして、季節を愉しむ感性に加えて“粋”をモットーとする江戸っ子は、時の贅沢禁止令（着物まで）に、地味な茶色とねずみ色を、「四十八茶、百鼠」で抵抗して生活を愉しんだ人たち・私たちはその子孫なのです。

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

BYO-スタイルビルに学ぶオフィスの未来

BYO【 Bring Your Own 】

アメリカやオーストラリアで、レストランの入り口に「BYO」と表示されているところがある。これは「Bring Your Own」の略で「店内は酒類の販売をしていないので、自分で持ってきてください」といった意味で、持ち込みOKの店。

BYOでは、レストランの限られたワインリストから選ぶのではなく、自分が選んだワインを持参できることによりワインの遊びをさらに深めることができる。

BYOD【 Bring Your Own Device 】

企業などで従業員が私物の情報端末などを持ち込んで業務で利用すること。私用で普段から使っているスマートフォンやタブレットなどから企業の情報システムにアクセスし、必要な情報を閲覧したり入力したりすることなどを意味する。

BYODという名称は、パーティーなどで「飲み物は各自持ち寄り」を意味する日本語では、私的デバイスの活用

BYOF【 Bring Your Own Furniture 】

日本の建築基準法上は、作り付け家具は、建築確認及び完了検査の対象となるが、後から持ち込まれる家具については対象外である。

一本(標準)化 vs 多様化 …自分で決める満足度…管理 vs 自己決定

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

- ・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ
- ・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

3R(廃棄物を出さない・再利用・再資源化)ビル事業 入居B工事＋原状回復のゼロ(0)をめざす！

ビルオーナーが提供する空間は、極力B工事+原状回復部位を無くしたシンプルな空間であること

例えば、空調:輻射空調パネル(躯体蓄熱ハイブリッド型)

天井設備:基本照明(調光・調色型350ルクス程度)・煙感知器・スプリンクラー・排煙口

壁面部位:耐火ボードEP仕上げ・ドア・ピクチャーレール

床面部位:フローリング仕上げ(OAフロアなし:ニュータイプの配線システム)

**テナントは極力再利用が可能な道具として持ち込み、移転に際してはその全てを再利用の対象とする
気に入った照明器具・オフィス家具・フレーム型簡易間仕切り・床材の一部(絨毯など)**

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

“木の床で暮らす” オフィスの床を見直してみませんか？

木の床で暮らす・・・例えば、“オフィス上履き”に履き替えてみませんか？爽やかですよ。
そして、柔らかな上履きの底はコツコツという歩行音がなくなります。

OAフロアは本当に必要なのでしょうか？・・・OAフロアと相性が良いタイルカーペット、
だから・・・という呪縛から抜け出す方法を考えてみませんか？
・・・配線のために床を上げる方法に代わる手法はすでに沢山存在しています。PC配線は無線LANの進化で不要となり、電源のみといわれているのですが、ノートPCなどのバッテリー活用でこれもすでに・・・。

※新築ビルでは、ワンフロアで10cmの高さに相当する建築費が削減できるかも知れませんが、すでにOAフロアのあるビルでは、10cm以上の天井高という価値の向上が見込めます。ワンフロアが空いたら是非チャレンジしてみませんか？

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

そろそろ原状回復工事から脱却しましょう！

誰もが満足しない標準内装もグレードUPし、
装備も過剰スペックで融通の利かない

“高級な仮の宿オフィス”

その改装と原状回復は虚しい！

大量の廃棄物と無駄なコスト

見てみぬふりは

もうそろそろ、止めにしませんか！

オフィスビル分野（業界）において
3R（廃棄物を出さない・再利用・再資源化）の実現を目指して！

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

「2030年ビル研究会」それぞれ立場が異なる参加メンバー35名を紹介します。

シンプルな空間(J-スタイル)研究チーム(21名)

- ・**貸主側(13名)**: 山極さん(地所設計)・稲原さん(森ビル)・神林さん(日本設計)
杉本さん(日建設計)・大島さん(飯野ビル)・藤本さん(国研)
相川さん(三井不動産)・金子さん(ビル協会)・茂呂さん(地所設計)
腰高さん(ADP)・大角さん(トヨックス)・牧野さん(関電工)・奥さん(CBE)
- ・**借主側(8名)**: 齋藤さん(コクヨ)・鹿子木さん(ルートロン)・岡本さん(清水建設)
大倉さん(ケプラデザイン)・渡辺さん(ソニー)・古阪さん(WFM)
山口さん(山口誠デザイン)・本田(オフィスビルディング研究所)

持ち込み道具(BYO)研究チーム(14名)

- ・**借主側(8名)**: 長坂さん(マイクロソフト)・松岡さん(名古屋大学)・那須さん(富士フィルム)
鯨井さん(オカムラ)・小野田さん(イリス)・山下さん(コクヨ)
中野さん(イトーキ)・八村さん(メディシンク)
- ・**貸主側(6名)**: 似内さん(日本郵政)・徳本さん(竹中)・小山さん(イリヤ)
井上さん(三菱地所)・村越さん(清水建設)・村松さん(地所設計)

「近未来オフィス:J-スタイルオフィスビルディング構想」

「2030年ビル研究会」

オフィスビルディング研究所主宰

- ・入居B工事ゼロ&原状回復工事ゼロ
- ・道具で暮らす日本の木造建築に習う、究極のサステナブルオフィス

J-スタイルオフィスビルディング構想は、新築ビルだけではなく、既存ビルのワンフロアからでも取り組める考え方です。

環境に適した“突然変異”が生残り、そして命を繋ぐ現象を「進化論」といいます。

テナントの反応を実感するためにも、近未来の環境にトライする“イノベーション”的価値は高いものと確信します！

「2030年ビル研究会」

メンバー一同