

テナントフィスビルの近未来—究極の自由空間とサスティナビリティの実現

その第一歩・・・オフィス床の改革 「森林国のオフィス床を考える！」

・未来とは、今困っていること※を解決しながら、本来あるべき姿を求めること

※:テナントオフィスビルの未来に引きづりたくない課題

→入居時のテナントB工事と原状回復の“無意味な連鎖”をくい止める！

・未来とは、地球環境への「配慮」が『規制』にかわる※とき

※:変わる・代わる・替わる・換る

・未来とは、個人が心地よく、素晴らしいと感じる社会をめざすこと



木の床で暮らす！

- テナントフィスビルの近未来一究極の自由空間とサスティナビリティの実現

その第一歩・・・オフィス床の改革
「森林国のオフィス床を考える！」



- テナントフリスビルの近未来一究極の自由空間とサステナビリティの実現

その第一歩・・・オフィス床の改革 「森林国のオフィス床を考える！」

オフィスビルにおける地産・地消木材の活用！

日本は、国土の3分の2が森林で、森林比率世界第3位という森林資源大国。本来であれば、木材自給率100%は実現可能なのです。戦後に植林された人工林資源は、伐採期を迎えています。“都会の建築に森林で吸収されたCO2を固定化する仕組み”にオフィスビル分野が貢献する意義は大きいのではないのでしょうか？

日本のオフィスがタイルカーペットなのはなぜ！

* 大きな理由は“床がOAフロアのため”だからです。

* 高性能なWi-Fi(無線LAN)環境下で将来もOAフロアは必要なのだろうか？

* 床下の10cmより床上の10cm・・・空間価値の向上へ

そもそもタイルカーペットの問題点は

* 標準内装として同じ色で施工されているので、デザインに合わないときは改装のため未使用廃棄と原状回復に連鎖して産業廃棄物とコストの無駄を生んでいる

* そのまま我慢して使用していても、けもの道ができるためテナント交代時には、原状回復の対象で全面貼り替えとなり、産業廃棄物と無駄なコストの連鎖を生んでいる

特に、指定の高級タイルカーペットの原状回復費用は高額になってしまう

“木の環境性能”

日本の森林で吸収した二酸化炭素を都会の建築で固定する！

- ・公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・木づかい運動 ～国産材使って減らそうCO2～

- ・港区が推進する木材利用
- ・みなとモデル
二酸化炭素固定認証制度

- ・カーボンフットプリント(炭素の足跡)
企業が自社の商品に表示する制度。
別名カーボンラベリング
二酸化炭素 (CO₂) の可視化。
- ・地球環境への「配慮」が『**規制**』に
かわる(変わる・変わる・代わる・替わる)

近未来!

日本の木を使ってくれて
ありがとう

地産・地消

国産の木を使うことで、環境と未来を守っていく。
それが「木づかい運動」。

木が育つ森林が元気でいる地域は、自然豊かで生活しやすい。
木はとって元気に、育ちながら木が育つ。CO₂を減らす効果。
木が育つ森林が元気でいる地域は、自然豊かで生活しやすい。
木はとって元気に、育ちながら木が育つ。CO₂を減らす効果。



・木の床CO2削減効果

森や林で吸収されたCO2を
都会の建築に
長期的に固着

CO2
吸収

テナント入れ
替わりによる
廃棄物

廃棄物

CO2 カーペット
排出 の製造

カーペットのCO2(製造+廃棄)
〇〇kg-CO2/m²
--(マイナス)

木質材のCO2(製造)
〇〇kg-CO2/m²

環境性能 Δ 〇〇kg-CO2/m²

CO2±0

木質床はあらゆる空間デザインへの親和性が高く、仕様変更機会の激減が予想されます。さらに廃棄物やCO2削減並びに、地産・地消木材の活用に大きな社会貢献も期待されています。

“木の床で暮らす” オフィスの床を見直してみませんか？

使い込むほどに“味”が醸し出される
木という自然材
けもの道が出来てしまいうカーペットという
床材を見直す時期にきているのではないで
しょうか？



近未来“OAフロアは必要か”？

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？

・・・OAフロアに代わる手法はすでにたくさん存在しています。PC配線は無線LAN(Wi-Fi)技術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や様々な工夫でこれもすでに・・・。

稀に高度なセキュリティを要するオフィスでは、世界標準の天井裏PC配線で対応可能なのでは・・・。

床下の10センチをオフィス空間の10センチへ
確実に空間の価値が上昇します！



2030年オフィスビル研究会

主宰：オフィスビルディング研究所

究極の“自由度と持続可能性”を実現する

「2030年〈近未来〉テナントオフィスビルディング構想」

新・基本内装(木質床と調光・調色型天井照明システム)仕様の提案

新・基本内装(木質床と調光・調色型天井照明システム)仕様に 期待される効用

① 木質床はあらゆる空間デザインへの親和性が高く、仕様変更機会の激減が予想されます。さらに廃棄物やCO2削減並びに、地産・地消木材の活用に大きな社会貢献も期待されています。

② 第二のインテリアと言われる照明の機能は、明るさ(調光)と光色(調色)制御性能の向上により、多様な空間演出が可能となり、照明器具変更機会の激減が予想されます。1灯毎の調光と調色制御の開発と普及により多様なオフィスの空間演出が可能な時代へ

上記①②の効用により、テナント側の入居B工事と原状回復工事対象の激減が予測され、ローコストで自由度が高く、未使用廃棄も激減。そしてビルオーナーにとっても環境対応(3Rビル事業)に優れたテナントオフィスビル事業の可能性を秘めています。

“木の床で暮らす” オフィスを見直してみませんか？

☆働き方改革がますます進む産業界・・

- ・人が集まる価値向上に向けたオフィス空間『サロン化・カフェ化・リビング化』への対応
- ・知識創造の主役＝“人”への配慮
経営者から働く人への敬意とその投資として『快適・健康配慮型オフィス空間』の提供

近未来に向けて

森林国日本のテナントオフィスビル分野でも

木質床の“実装”や“研究”を始めてみませんか？