

JFMA FORUM 2014  
02.13 11:30 ~ 12:20 5F小ホール  
2030年近未来 ~ オフィスビルは必要か？



2013/11/13 7:40

# 「2030年近未来～オフィスビルは必要か？」

本田広昭

## ライフワーク活動～日本のオフィスを豊かな空間に！

株式会社オフィスビル総合研究所 特別顧問  
株式会社オフィスビルディング研究所 代表取締役

<http://www.officebldg.jp>



私のライフワーク活動の原点！

2000年5月出版  
(鹿島出版会)



1998年 当時建設省に設置された建物の竣工検査に関する規制緩和委員会参加を機に立ち上げた「ベースビル研究会」メンバー共著による「次世代ビルの条件」を出版。  
変わるものと変わらないものを見分ける、テナントオフィスビルの在るべき姿として「ロングライフ&フレキシビリティ」を提唱。

2006年12月改定出版  
(鹿島出版会)



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年春出版準備中  
(白揚社)



オフィスビル2030  
出版研究会  
主宰:ビル総研・BLDG.研究所  
2012.07～2014.04  
FM・建築・設備・インテリア・不動産・  
オフィス家具・オフィス研究者など、各  
専門分野23名によるオフィスビルの  
現状分析・課題・あるべき姿・トレンド  
などの議論を尽くした近未来を一冊  
に！

オフィスビル2030 もくじ(予定)  
序章 2030年オフィスビルは必要か？  
1章 2030年のワークスタイル  
2章 2030年オフィスの役割と課題  
3章 2030年オフィスビルに求められるもの  
4章 2030年オフィスビルの社会責任／環境と安全  
5章 つくる技術、活かす技術  
6章 未来を拓く建築法制度の課題  
未来予測地図(技術予測  
／2030年の主役世代マップ)

# 「オフィスビル2030」出版研究会の目的

活動期間：2012年7月～2014年4月

2000年5月30日「次世代ビルの条件」出版から早くも12年が経過しました。

21世紀の建物評価軸をキャッシュフローからクオリティに軌道修正して、2006年12月12日リニューアル出版した「新・次世代ビルの条件」の改訂執筆環境からも、さらに東日本大震災から社会や価値観は大きく変化してまいりました。

来たるべき近未来の軸足を「ヒトの気持ちと環境」に置いたオフィスビルの新しい価値創造に向けて、「考え抜かれた賢いビルづくり」の提言を通じて、同じ想いの方々への応援歌になればと思っています。

# 「オフィスビル2030」出版研究会メンバー①

活動期間：2012年7月～2014年4月

- 杉本健一さん（三井不動産/環境・ビル運営分野）  
神林弘行さん（日本設計/リニューアール設計分野）  
内原英理子さん・杉本泰宣さん（日建設計/環境分野）  
平野文尉さん（森ビル/オフィス事業部商品企画分野）  
大倉清教さん（ケプラデザイン/オフィスデザイン分野）  
大島一佑さん（飯野ビル・飯野海運/施主のPM分野）  
似内志郎さん（日本郵政/施主の不動産事業企画分野）  
長坂将光さん（日本マイクロソフト/FM分野）  
山極裕史さん（三菱地所設計/建築設計分野）  
腰高夏樹さん（エー・ティ・パートナーズ/CM・PM分野）  
平岡雅哉さん（鹿島建設/設備設計分野）

## 「オフィスビル2030」出版研究会メンバー②

小澤英明さん（西村あさひ 弁護士/不動産・環境分野）

徳本幸男さん（竹中工務店/オフィスコンサル分野）

松岡利昌さん（松岡総研・名古屋大学准教授/FM分野）

山下正太郎さん（コクヨファニチャー/コンサルタント分野）

鯨井康志さん（オカムラ/オフィス研究分野）

奥錬太郎さん（CBRE/オフィスコンサルタント分野）

**編集:** 太田美津子さん（フリーランスライター）

**出版:** 中村幸慈さん（出版社 白揚社）

**顧問:** 葛岡典雄さん（鹿島・アルモ設計専務）

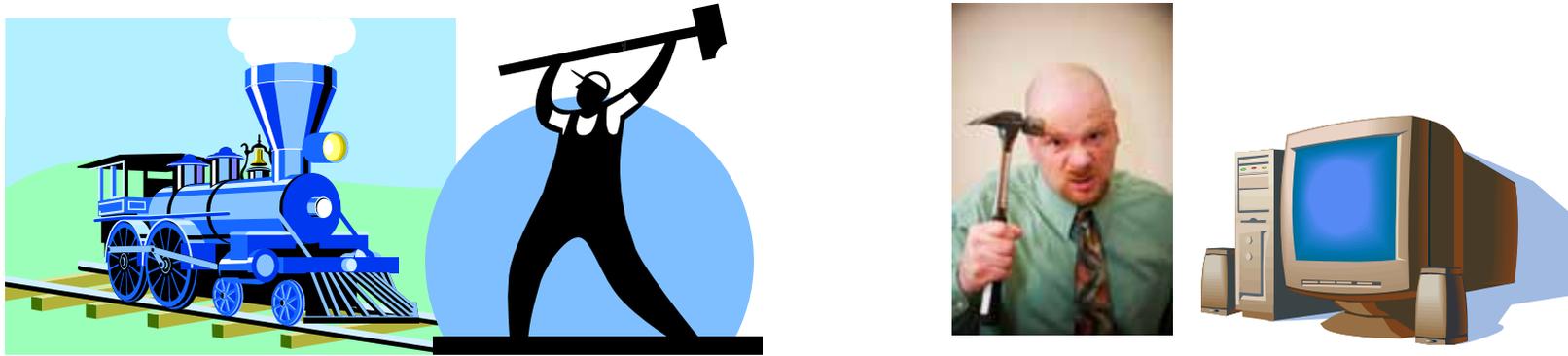
岩井光男さん（元三菱地所設計副社長）

**主宰:** 本田広昭（オフィスビルディング研究所）

今関豊和・松原万理（オフィスビル総合研究所）

以上24名

## 働く意味の変化と働く環境の変化



「働く」ということを軸に成長の意義を考えたい！

産業革命はレイバー(肉体労働)からワーク(工場の仕事)に代えた。レイバーは仕事を奪った機械に怒って打ちこわし運動を展開した。

今、ワークはコンピューターや海外の低い賃金の労働者に仕事を奪われている！  
ワーカーはコンピュータを打ちこわしたり、外国の低賃金労働者を恨むのだろうか？

オフィスでのワークも、IT(情報技術)化やビジネス革新によって一部の高所得のプレイヤーと、低賃金の単純労働者に分けられようとしている。これは先進国共通の問題である。

もう少し我慢をすればプレイヤーとしての仕事が多量に生まれてくるのだろうか。ある程度時間をかければそうなるのかもしれないが、ただ待っていてもそうなるわけではない。

大切なのは、機械や情報システムに置き換わってしまうワークではなく、人間にしかできない質の高いプレイヤーとしての仕事が増えていくように努力することである。

ワークはできるだけ情報システムやグローバル社会に任せておき、より多くの人々がプレイヤーとしての仕事に就ければ、私たちの生活はもっと豊かになるはずだ。

断絶の時代 (1969年)

来たるべき知識社会の構造！ P.F.ドラッガー

脱工業化社会の到来 (1973年)

社会予測の1つの試み！ ダニエル ベレ

知価革命 (1985年)

工業社会が終わる・知価社会が始まる！ 堺屋太一

ネクスト・ソサエティ (2002年)

歴史が見たことのない未来が始まる！ P.F.ドラッガー

知識創造社会(ビジネスの頭脳化時代)の真っ只中！

働く環境(オフィス空間)は

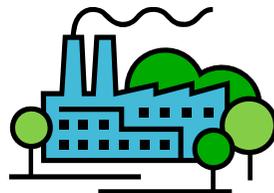
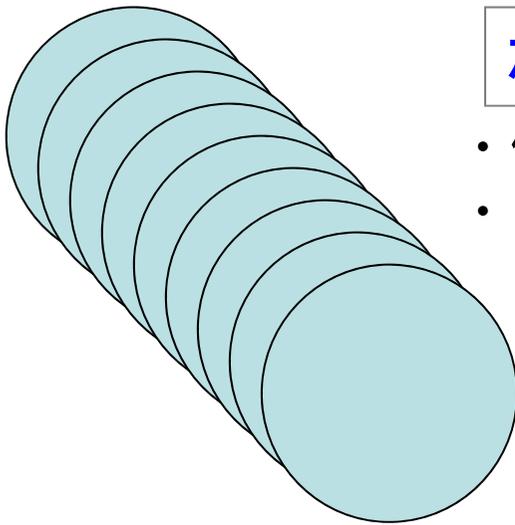
プレイヤーが「集う場」に相応しい価値が求められる時代に！

# 「会社はこれからどうなるのか」

## ・ポスト産業資本主義時代の「差異の創造拠点」としてのオフィスの役割

### 産業資本主義・横並びの時代

- ・機械（生産設備）を持つ多くのライバル会社



岩井克人氏(経済学者)  
東京大学経済学部名誉教授



### ポスト産業資本主義の時代

- ・他の会社とは「異なった」技術・製品市場・経営 e t c
- ・「差異性」から利潤を生む時代へ

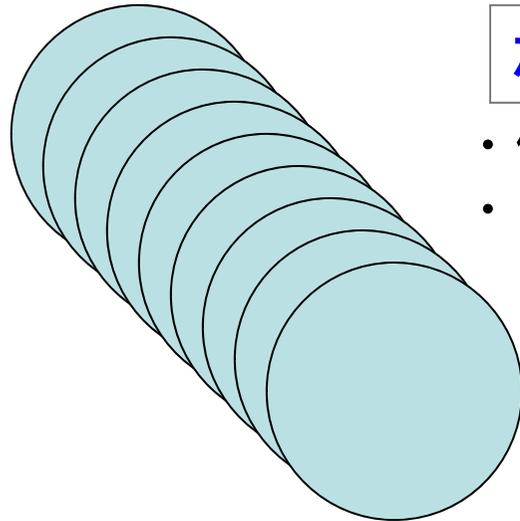


### 常に新しさが求められる時代

- ・他の会社による模倣「新しい」技術・製品市場・経営が常に必要
- ・知識社会・高度情報化社会・脱工業化社会

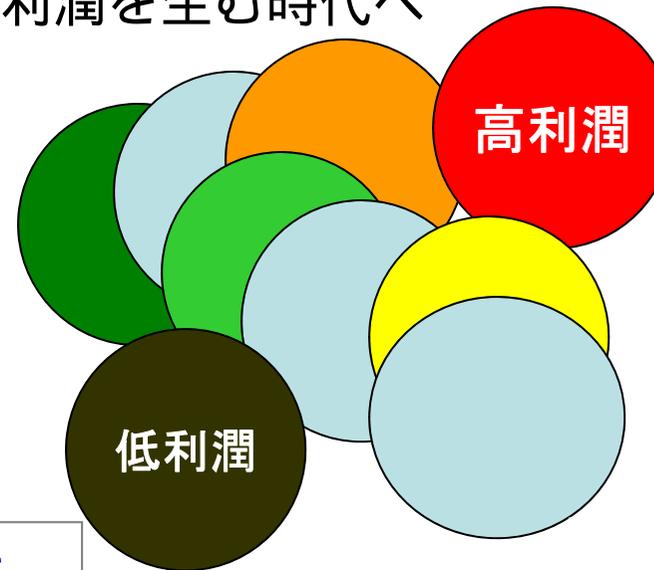
# サービス・ソフト産業など、 オフィスビル業界も横並びから大競争時代に！

- ・同じサービス内容を持つ多くのライバル会社



## ポストサービス産業横並びの時代

- ・他の会社とは「異なった」サービスモデル・経営 etc
- ・「差異性」から利潤を生む時代へ



## 常に新しさが求められる時代

- ・他の会社による模倣「新しい」ビジネスモデル・経営が常に必要
- ・知識社会・高度情報化社会・脱工業化社会

「会社はこれからどうなるのか」～「差異の創造拠点」としてのオフィスの役割

## ヒト（人間）が資本の時代

- ・ 「差異性」を生み出せるのは「人間」のみ
- ・ 人間の頭脳の中の知識や能力が
- ・ 「資本」（＝利潤の源泉）
- ・ おカネでモノを買えるがヒト（人間）は買えない→お金が支配力を失う時代
- ・ 企業の利益の源泉は・工場からオフィスへ・モノの生産から知的生産へ
- ・ ポスト産業資本主義は「個人」の時代？  
だが、個人の独創性（優れたアイデア）の寿命は短い
- ・ ポスト産業資本主義は個人とそのチーム（組織）の重要性が増す時代

それぞれの専門分野の人々がチームの中で、持続して「差異」を生み出し続けていく「組織」作りこそ、21世紀における会社の命運を握る！

一人の天才よりチームが重要という流れが、あのシリコンバレーでもささやかれているように

## 人間が創意と工夫を必要とする仕事を内発的に行うためには

お金でできること→企業の利益に貢献するような形で、  
その能力を発揮してくれる環境づくり

- ・いかにヤル気を起こさせる人間組織をデザインするかが、命運を決する！

### ソフトなインセンティブ

- ・階層組織ではなく、自由で独立した環境をつくる（自主管理・指揮系統の水平化・予算の自由裁量化）
- ・機械や設備のほうを人間の論理に合わせる
- ・外部の人間との知的交流を促進する
- ・勤務時間をフレキシブルにする
- ・オフィスを居心地の良いものにする

### ハードなインセンティブ

- ・金銭的報酬（株式オプションなど）

## 働く環境の変化と働く意味の変化

オフィス3.0 (どこでもオフィス = ワークプレイス) の時代

…人(プレーヤー)が集い情報が交流するセンターオフィスに期待される役割！

働き方の進化…

- ・定型業務から知識創造へ
- ・自主性や業績を重んじる評価制度の確立
- ・ICTの進化と急速な普及
- ・ワークライフバランスの重視
- ・…などにより、オフィス以外でも働けるようになり、  
どこでもオフィス→働く場所の拡がりの総称としてワークプレイスと呼ばれている。



ICT (情報コミュニケーション技術) を本格的に活用したワークプレイスの時代における、センターオフィス (実際のオフィスで人が集まり価値を創造する「場」) の役割 (フェイス to フェイスの意義 / コンピュータにはできない人間の価値) が高まりつつあります。つまり、知的生産の基となる知的交流 (オフィスにおける社内・外とのコミュニケーション) を活発に誘発するオフィス空間の在り方がポイントとなるのです。

人が集い情報が交流するセンターオフィスに期待される役割！

今までのテナントビル経営における売り上げ

売り上げ = 「貸付面積」 × 「賃料単価」



- ↓
- ・ICTの進展による働き方の変化
  - ・人口減少、ビジネス重心の海外移動



このままでは、

- ↓
- ・オフィスの総ニーズの縮小
  - ・オフィスの賃料単価の低下
- が不可避！！

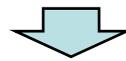
これからは

- ・国内ビジネスの「頭脳化」とそれを支える高度なサービス提供
- ・高い付加価値の創造を後押しするオフィス環境の提供
- ・我が国の災害リスクに関する懸念の払拭  
→ 徹底的な防災対策・的確な情報発信

人が集い情報が交流するセンターオフィスに期待される役割！

今までのテナントビル経営における売り上げ

売り上げ = 「貸付面積」 × 「賃料単価」



・ICTの進展による働き方の変化

プレイヤーが集うセンターオフィスの価値の最大化をめざす空間の在り方がますます注目される時代に！



ヒントは、百社百様の空間ニーズに応える究極の自由度を如何に実現するか？

空調や照明などの個別制御を可能とする技術の導入  
空間デザインの具現化を強力に支援する仕組みの導入

# オフィス空間の価値最大化を目指すオフィスデザインに最も注力する、外資系金融機関の入居事例にみる、現在の 憂鬱 …

## 未使用廃棄

■ フリーアクセスフロアー  
 ■ タイルカーペット  
 ■ システム天井  
 ■ システム照明

事例	フリーアクセスフロアー	タイルカーペット	システム天井	システム照明
ミッドタウンタワー 事例A / 3.5フロア- / 14365㎡	12.6%	13.3%	14.3%	24.6%
新丸の内ビルディング 事例B / 1.5フロア- / 4582㎡	4.0%	100%	39.5%	91.0%
六本木ヒルズ森タワー 事例C / 3.5フロア- / 13590㎡	46.6%	0%	24.5%	49.3%

↑  
コーポレートカラーのカーペットが指定されたケースで、竣工済みのカーペットを全面的に貼り替えた

↑  
コーポレートカラーのカーペットが指定されたケースだが、カーペット未施工方式のクォータースケルトン貸しにつき、廃棄の対象にならなかったケース

平均値	21.1%	37.6%	26.1%	55.0%
-----	-------	-------	-------	-------

プレイヤーが集うセンターオフィスの価値最大化を目指す、空間デザインの具現化に付きまとう、近未来の 憂鬱 !

# 「オフィスビル2030 出版研究会」

研究会主宰：オフィスビルディング研究所  
オフィスビル総合研究所

活動期間：2012.07～2014.03

ファシリティマネジャー・建築・設計・設備・インテリア  
デザイン・不動産・オフィス家具・オフィス研究者など、  
各専門分野24名によるオフィスビルの現状分析  
・課題・あるべき姿・トレンドなどの議論を尽くした

## 近未来を一冊に！

16年後の2030年、近未来におけるオフィスビルのあ  
るべき姿を想定し、実現に向けた課題を抽出して、そ  
の具体的な考え方や手法・技術を提案しています！

# オフィスビル2030 もくじ(予定)

序章 2030年オフィスビルは必要か？

1章 2030年のワークスタイル

2章 2030年オフィスの役割と課題

3章 2030年オフィスビルに求められるもの

4章 2030年オフィスビルの社会責任／環境と安全

5章 つくる技術、活かす技術

6章 未来を拓く建築法制度の課題解決

未来予測地図

- ・技術予測

- ・世代マップ～2030年オフィスの主役は誰か

# オフィスビル2030

## 本の流れ

序章：問題提起／オフィスビルは必要か

1章・2章：変わる働き方とオフィスの役割

3章・4章：オフィスビルに求められるもの

5章・6章：実現の技術、道筋、課題

未来マップ：2030年を読み解く手がかり

# オフィスビル2030

## 序章：問題提起／オフィスビルは必要か？

2030年においてもなお魅力的なオフィスビルを具現化するための見立て、方向性を探る

## 1章 2030年のワークスタイル

- ・2030年、オフィスの「主役」は誰か
- ・オフィススペースはどう変化するか
- ・2030年のオフィスビル市場の趨勢シナリオ
- ・2030年の社会と市場はどうなるか
- ・女性が働きやすい社会 & オフィス
- ・コンパクトシティが拓く新しい働き方
- ・使い手の本音「こんなオフィスビルがほしい」

# 1章 2030年のワークスタイル

・2030年、オフィスの「主役」は誰か  
付録「世代マップ」付き

1951年 ..... 2030年

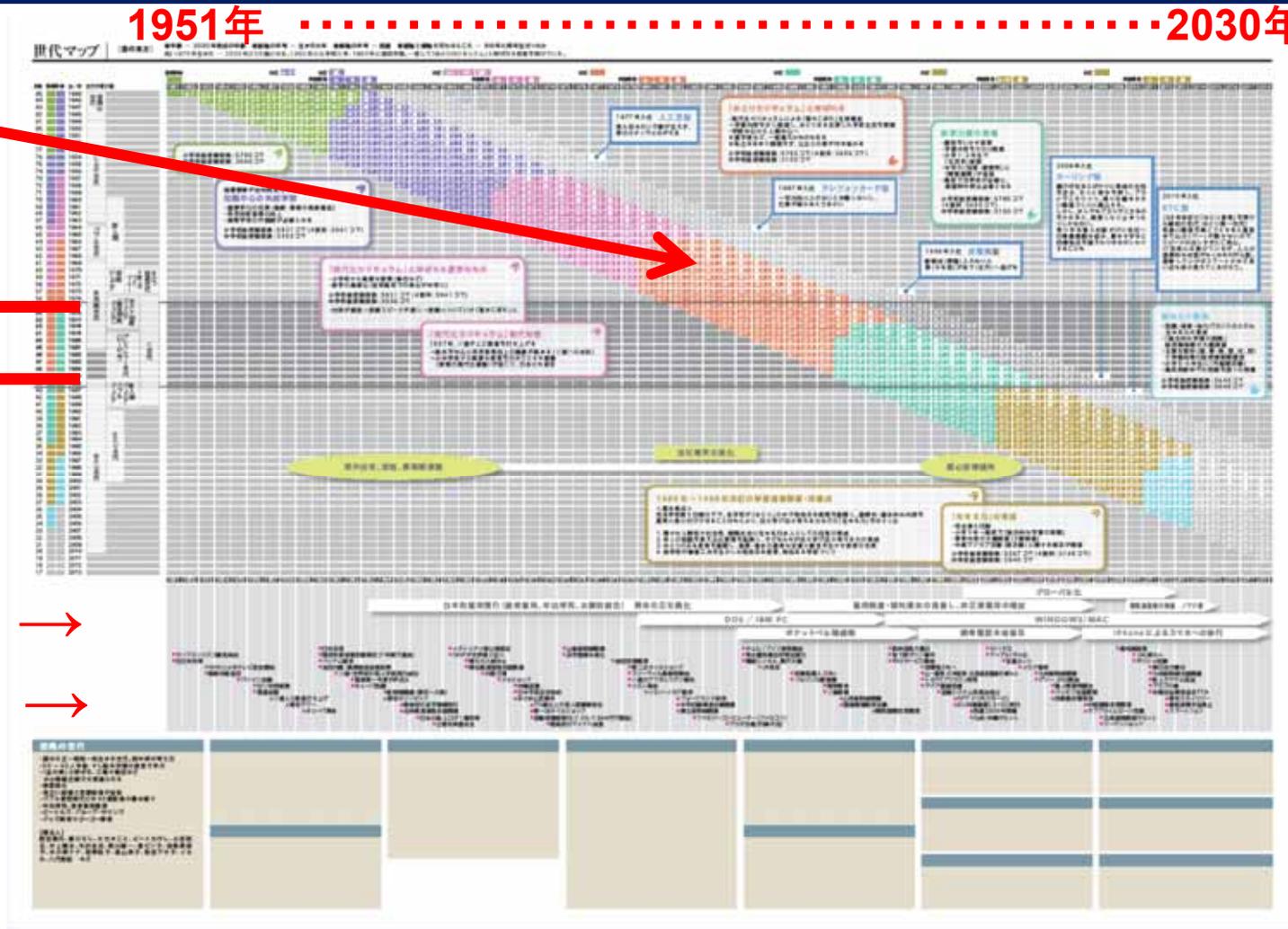
教育的背景  
ゆとりカリキュラム  
など

2030年の主役  
1975年生まれ  
38才→55才  
1986年生まれ  
27才→44才

ITの進化

経済的な出来事

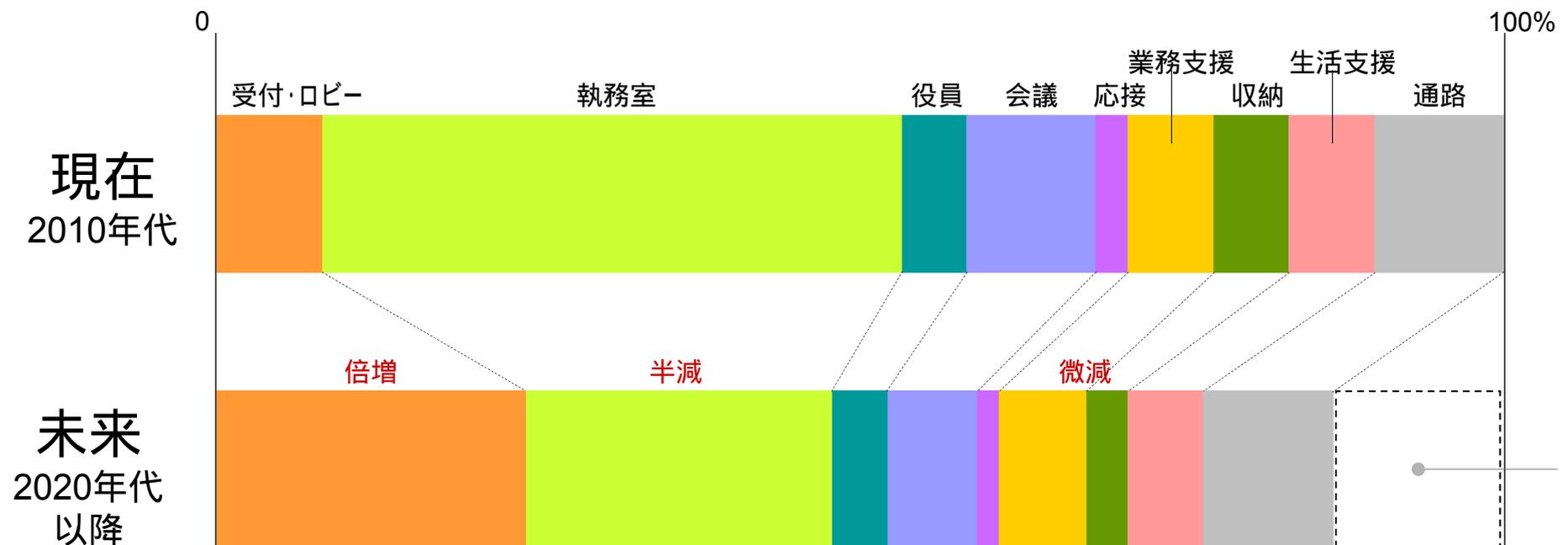
世代の特徴など  
団塊～ゆとり世代



# 1章 2030年のワークスタイル

## ・オフィススペースはどう変化するか

- ① 執務室空間は半減
- ② サロンのようなスペースが拡大
- ③ 空間の境界が曖昧



# 1章 2030年のワークスタイル

・オフィススペースはどう変化するか

## ③空間の境界が曖昧



# 1章 2030年のワークスタイル

## ・2030年のオフィスビル市場の趨勢シナリオ

- ①日本の生産年齢人口は2010年の約8173.5万人から2030年には約6773万人へ 17.1%減少
- ②毎年、六本木ヒルズ森タワー3棟分(15万坪)のストック増加が続く



## 2章 2030年 オフィスの役割と課題

- ・先端企業に見る「オフィス環境極化」の兆し
- ・オフィスを戦略的に構築する
- ・集まる仕掛け「コミュニケーション・ハブ」実験事例
- ・生産人口減少都市間競争力とオフィスビルの行方
- ・「集まる場」の多様化 サードプレイス、コワーキングプレイス等
- ・都市のオフィス化、オフィスの都市化 複数企業や地域との接点となる「場」
- ・仕事を面白くするオフィス
- ・オフィスのブランド価値 人を集まる効果
- ・企業内オフィスとオープンイノベーションオフィス
- ・グローバル企業から見た日本のオフィスビル
- ・グローバル企業を悩ませる法制度、商慣習、契約

## 2章 2030年 オフィスの役割と課題

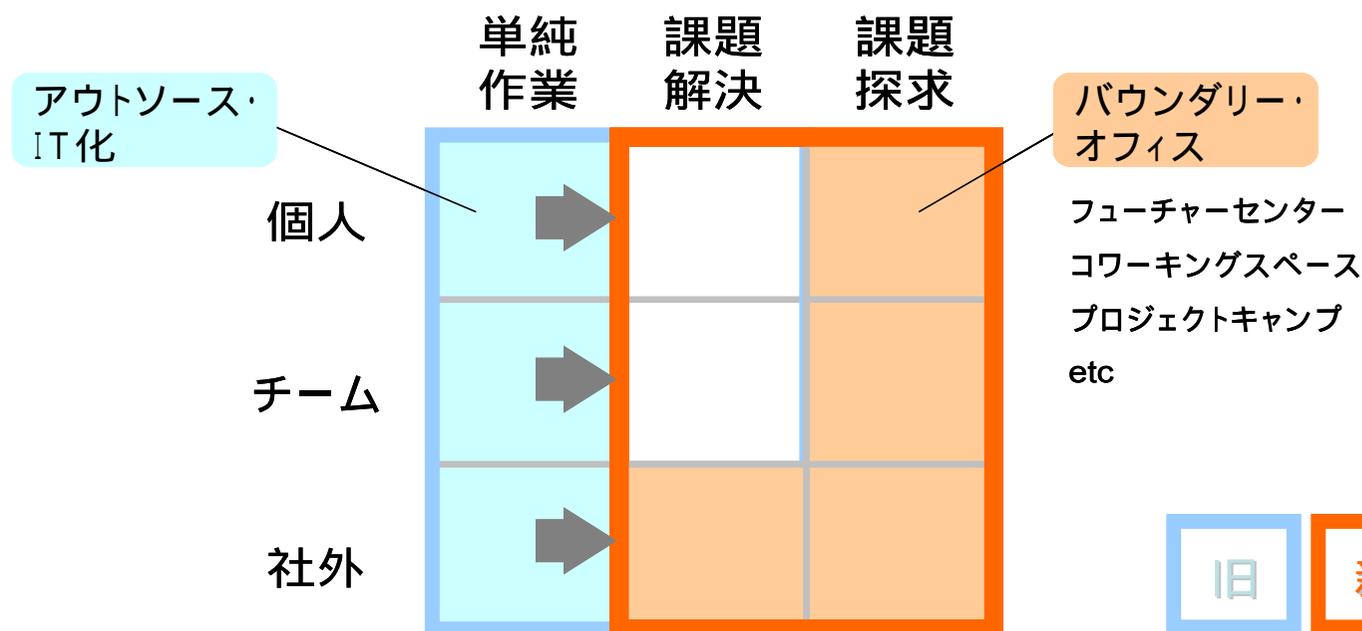
・先端企業に見る「オフィス環境極化」の兆し

① オフィスを丸ごと外部に持ち出す

「クラウドコンピューティング」

② 働き方や雇用に革命をもたらす「クラウドソーシング」 群衆 (crowd) と業務委託 (sourcing) の造語

③ 先端企業のオフィスの中心的役割は「課題探求」



### 3章 2030年 オフィスビルに求められるもの

- ・平均標準均質をベストとする建築手法からの脱却
- ・オフィスを戦略的に構築する
- ・テナントビルとして「ロングライフ」に必要な要素
- ・時間軸の建築(テナントビルの必須条件)
- ・ワーカーの多様性とデザイン・フォー・イーチ
- ・可変性、選択性、制御性
- ・ローコスト&ペック、低賃料、ローコストオペビル
- ・使い継ぐための可変空間、可変外装、可変設備
- ・先端ビルにおけるスペック競争の終焉
- ・ビル側のセキュリティはどこまで装備すべき？
- ・集まる場とセキュリティの両立
- ・リアルな場に日本の「こころ」を甦らせる

### 3章 2030年 オフィスビルに求められるもの

・平均標準均質をベストとする建築手法からの脱却

①個別性を置き去りにしてきた

標準的、平均的思考回路（標準内装仕上げ）

②適光（温）・適所を忘れた平均的、均質的思考回路

③誰がどのように使うかどうかわからないという

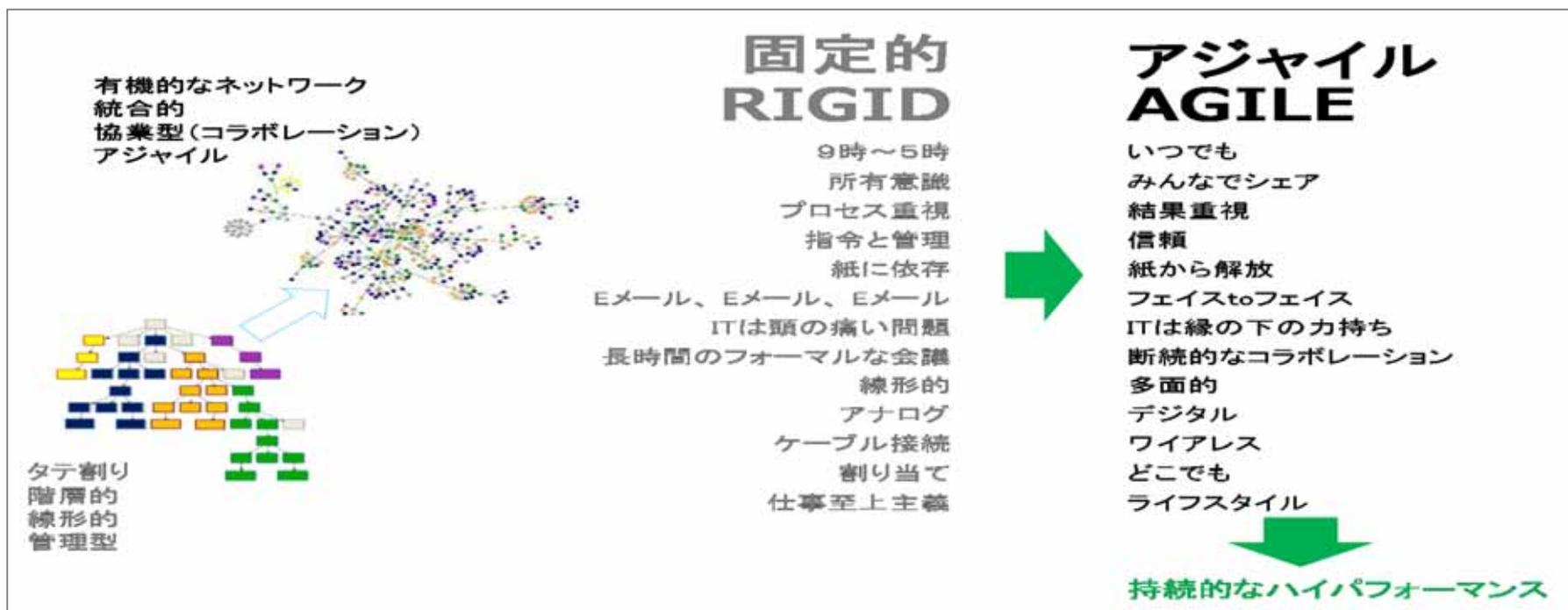
思考停止状態からの脱却



# 3章 2030年 オフィスビルに求められるもの

## ・オフィスを戦略的に構築する

- ①大変革の真っ只中にあるオフィス
- ②オフィスの経営的意味の変化
- ③インテリアデザインだけでは対応できない  
大変革期のオフィス



## 4章 2030年オフィスビルの社会責任／環境と安全

- ・種々の環境基準と2030年のスタンダード
- ・使い手がストレスを感じない省エネビル
- ・世界の潮流「ゼロエネルギービル」は実現するか
- ・スマートエネルギーネットワークとZEB
- ・簡易なエコ設計から始めませんか
- ・環境対策(緑化等)とコミュニティ
- ・建物グレードに応じたBCPメニューと優先順位
- ・ハードとしてのBCP対応(耐震性能、設備)
- ・ソフトとしてのBCP(ソフトオペレーション)
- ・テナントビル運営者としてのBCP
- ・震災時、帰宅困難者の受け入れた後の課題
- ・デュアル非常用発電機という流行を疑う
- ・防災&環境のエリアネットワーク

# 4章 2030年オフィスビルの社会責任／環境と安全

## ・種々の環境基準と2030年のスタンダード

### ① 代表的な認証制度CASBEEとLEEDを比較する

	LEED	CASBEE
制度提供	米国グリーンビルディング協会(USGBC)【民間団体】	(財)建築環境・省エネルギー機構 (IBEC)
エリア	全世界	日本国内のみ
認証件数	日	<p style="text-align: center; color: blue; font-size: 2em;">日本 指標</p> <p style="text-align: center; color: blue; font-size: 1.5em;">固定的な 評価項目</p> <p style="text-align: center; color: blue; font-size: 1.5em;">自治体・建築側 が求める評価</p>
認証資格者	日	
ランク付	4階	
評価項目	61	
必須評価項目の有無	有	
認証有効期限	な	
テナント単位の取得	可	
テナントのメリット	LE テ	
法的位置づけ	な	
自主評価	認	
主な評価対象の違い	音	<p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em;">グローバル 指標</p> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 1.5em;">最新の ベンチマーク</p> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 1.5em;">ユーザーが 求める評価</p>
	サ	
	LC	
	自 敷	
	交通手段: 公共交通利用、自転車利用、自動車台数減など	交通手段: 評価なし(CASBEE企画版で検討中) ※駐車台数確保はプラスポイント
	建設時: 建設廃材、建設時空気環境など	建設時: 評価なし
	景観: 評価なし	景観: 歴史性、地域貢献、防犯性など

## 5章 つくる技術、活かす技術

- ・進化した輻射空調システム
- ・チャレンジングだが、課題も残る「ルートC」
- ・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)／効く問題解決手法
- ・ユーザー目線のオフィスはどこまで可能か
- ・オフィスのデザイン 具現化の仕組み
- ・「760ルクス神話」が崩れるとき
- ・発注者の力(知識、哲学)がよいビルをつくる
- ・レンタルの現在価値を再定義せよ
- ・既存ストックの再生(活かす技術)

## 5章 つくる技術、活かす技術

### ・進化したハイブリッド(躯体蓄熱)輻射空調システム

① ライフサイクルコストは従来型空調より下がる

◆ イニシャルコストは4.7%増

◆ ランニングコスト(50年間)は45%減

◆ 賃料収入は1%増・稼働率アップも期待できる

② 躯体蓄熱により時間外空調費が不要に



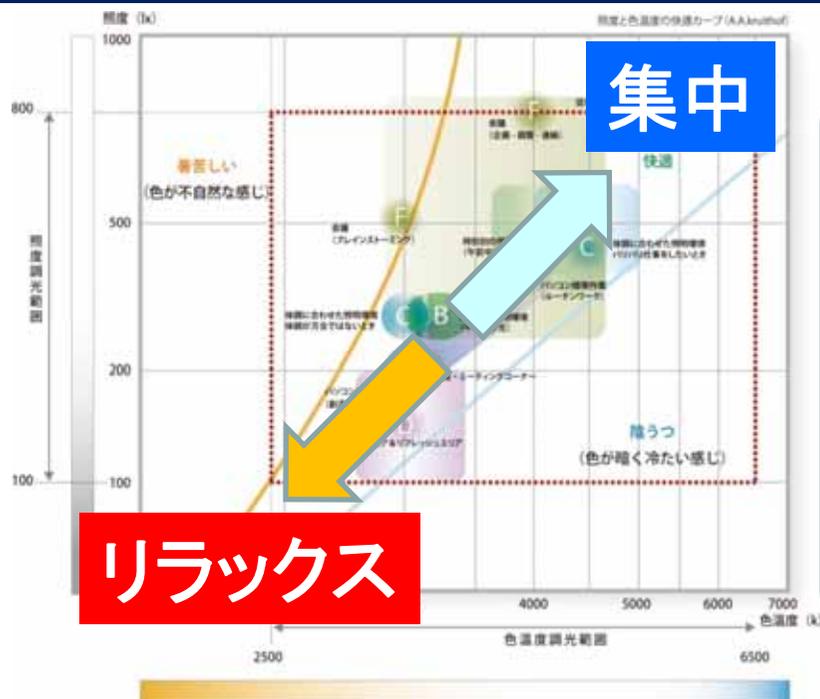
ドイツとスイスの高層ビルでは  
90%以上が輻射を導入



## 5章 つくる技術、活かす技術

### ・「760ルクス神話」が崩れるとき

- ①電球色はリラックス蛍光灯の白色は集中力を増す
- ②電力危機の副産物(1)まぶしさからの解放
- ③電力危機の副産物(2)省エネ、省コストの実現
- ④首都圏のオフィス350ルクスで原発1基以上が不要
- ⑤100ルクスの減光で、電力値上げを克服



労働安全衛生法による業務空間に必要な**手元の照度規定**

・精密な作業:

作業面の照度**300ルクス以上**

・普通の作業: **150ルクス以上**

・粗な作業: **70ルクス以上**

## 6章 未来を拓く建築法制度の課題解決

### ＜ストック社会における建築法規の問題点＞

#### 1. 既存建築のリノベーションを阻害する法制度の課題

- ・ 既存不適格建築物の適格化問題
- ・ 旧第38条による大臣認定制度の廃止に伴う問題
- ・ 性能規定のもつ問題（ルートC問題）
- ・ 歴史的建造物と一般既存建築物問題

#### 2. 利用者決定後の真の安全確認のために・・・

- ・ スケルトンとインフィルを分離した

### 二段階確認検査制度提言

平成17年3月国土交通省技術政策総合研究所の研究報告

スケルトン・インフィル(S・I)分離による

二段階確認申請・完了検査方式の導入提言を支持！

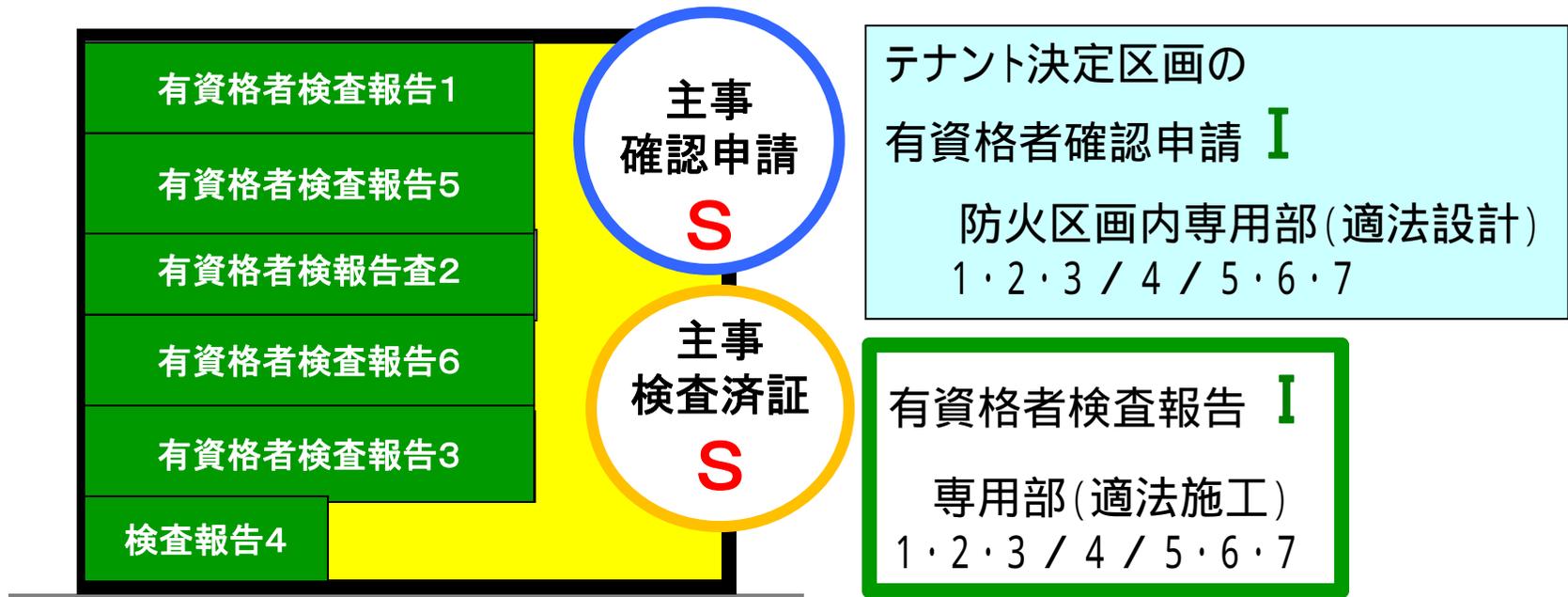
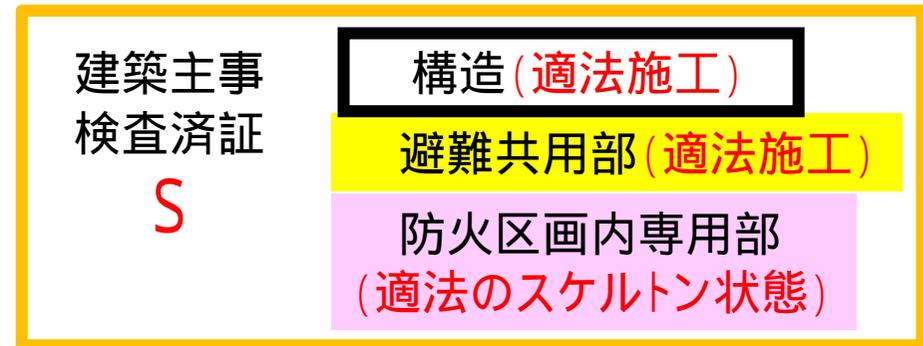
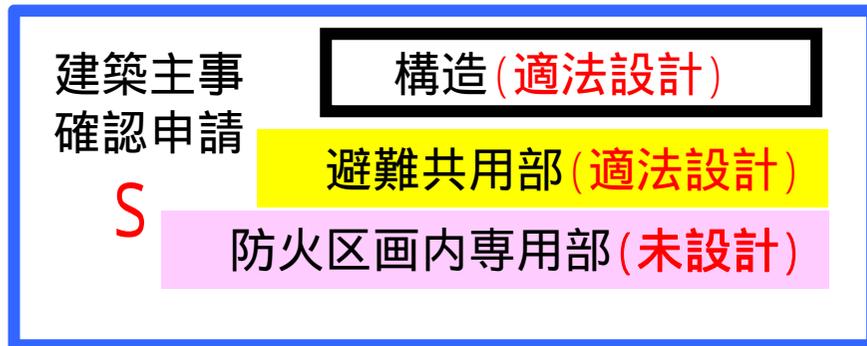
## 6章 未来への法規制の課題

ストック社会に向けた・・・平成17年3月国土交通省技術政策総合研究所の研究報告

### スケルトン・インフィル(S・I)分離による

二段階確認申請・完了検査方式の導入提言を支持！

「アーバンスケルトン方式による都市再生技術に関する研究報告書」



## コラム

- ・日本の伝統にみる究極の自由空間
- ・コンプライアンス病の弊害
- ・鎖でつながれたIT～動けないモバイルPC
- ・リニア新幹線で塗り変る地図・・新たな立地可能性
- ・想定外をなくすために
- ・「ぼやきシリーズ」設備設計者・ビルオーナー<sup>などなど</sup>
- ・オフィスが工場に？ 3Dプリンタの可能性 etc

## 未来予測地図

- ・技術予測
- ・世代マップ～2030年オフィスの主役は誰か

## コラム 「日本の伝統にみる究極の自由空間」

日本の伝統的な木造建築にスケルトンとインフィルの分離が実現されていた。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、垣根もそうだが、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る。床材の畳もモジュールの極みといわれている。話はそれるが、火災が頻発する江戸時代の貸家には、畳やかまどなどが付いていなかった。理由は、大家の初期投資額に対する、火災の喪失確率と回収期間のマネジメントだったという説だ。

話を戻そう。西洋のインフィルは内装という意味合いが強く、目的の用途に合わせたデザインがその空間価値の最大化をもたらすという文化だ。ニッポン式の移動や取り外し、交換を前提とした道具をインフィルに見立てると、空間の変化対応力は飛躍的に高まることになる。心地よさなどのデザイン性や季節感もできるだけ道具に委ねるといふ、究極の多目的空間といえるのではないか。

変化のスピードがますます速まるであろうオフィス空間の未来に向けて、DNAとして私たちに染み込んでいるこのような空間活用術を利用しない手はない。そこで考え着いたのがあの学校の体育館風オフィスだ。ピカピカに磨き抜かれたフローリングの床材はそのままでの利用も可能だが、床置きof ジュータンや畳まで多様なデザインにも対応できる。木の無垢材床は経年で削り直すと新品にもなる。二酸化炭素を吸収して育った木材と、CO2をまき散らして製造されたカーペットの違いは雲泥の差である。あのスタバのように、天井は仕上がっていない方が何かと多様な空間づくりができるかもしれない。非常照明以外の照明器具は、道具として持ち込む方式が良いかもしれない。

近未来、こんな究極のオフィス空間を試みるビルオーナーに期待したい。

人間の営みとして存在する企業活動や生活空間の場となるオフィス(ビル)も、不易流行の目をもてれば未来が見える。

ネット社会の進展は「人間性の重視」という要求が必然となり、人間の身体や心と、空間と時間が織りなされたオフィスを実現するためには、その建築空間を提供する不動産・建築業界もインベーションが必須なのではないでしょうか。

オフィスビルは必要かを問うと、原点への回帰、「ユーザー志向を考え抜いたビルづくり」がその必要性を創造するという答えに行きつく。

避けがたい人口減少や熾烈なグローバル競争を強いられる企業経営など、楽観視できない需給関係を乗り越えるためのヒントとして、本書を活用していただきたい。

そして、個人が心地よく、素晴らしいと感じる、より良き未来社会を信じて。 …… 本田広昭

# 16年前1998年の記憶に見る 16年後の2030年近未来への時間感覚！

銀行破綻：日本長期信用銀行(10月)、日本債券信用銀行(12月)

郵便番号の7桁化が開始

経団連第9代会長に今井敬(新日鉄)が就任

日本版金融ビッグバンスタート／金融監督庁発足／小渕内閣発足

特定非営利活動促進法(NPO法)施行

新宿駅南口に建設された小田急サザンタワーが竣工／品川インターシティが竣工

長野オリンピック開催

夏の甲子園で、横浜高校の松坂大輔投手が、決勝戦でのノーヒットノーランを達成  
相撲の若・貴兄弟全盛期／横浜ベイスターズ38年ぶりの優勝

「ゆず」のシングル『夏色』でメジャーデビューしヒット

踊る大捜査線 THE MOVIE 劇場版ヒット／江角マキコ主演のフジ系ドラマ「ショムニ」

流行語大賞：大賞 - ハマの大魔神(佐々木主浩)、「だっちゅーの」(パイレーツ)

女子高生の間に、ルーズソックスが引き続き大流行

9月6日黒澤明映画監督死去／11月11日淀川長治映画評論家死去

ドコモショートメール開始・PHS事業引き継ぐ

(ちなみに携帯のネット接続は1999年開始 / iphone3の日本発売は2008年)

ノートパソコンの普及始まる(2000年にデスクトップPCを抜く)

スターバックス店舗展開始まる(日本の1号店は1996年銀座4丁目松屋横に出店)

「オフィスビル2030」  
2014年春出版にご期待ください！

出版記念「近未来オフィスビルシンポジウム」を開催します。  
2014年5月28日イイノホール（500席）

ご清聴ありがとうございました。

本田広昭

2013/11/13 7:40