

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

ケータイはこちらから



昭和23年創刊

住宅新報

都心の物流不動産

都市型マルチパーパス倉庫への進化

第2回

(株)イーソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

水運から陸運へと切り替わった高度経済成長期の急激な構造転換によって、倉庫の建物としての形態も次第に変わっていきます。運河を背にして、RC造の多層階倉庫が建てられるようになりまし

ウォーターフロント開発

そのような中、高度経済成長長期に産業重視で公害にむしばまれていた都心の湾岸部や運河沿いといった水際は、環境の回復が図られ、再開発エリアとして注目されます。

都心湾岸部とロフト文化

しかし、1980年代に入っても、都心湾岸部にはまだ平屋倉庫も多く残っていました。経済成長が鈍化し(翳(かげ)りが見え始める中、荷物は軽薄短小化が進み、外環周辺には5000坪クラスの大型倉庫が建ち始めていて、既に都心湾岸部の1000~3000坪の保管型中型倉庫は待つていれば荷物が埋まるという状況ではなくなっています。

当社が拠点を構える芝浦エリアでは、大型ライブハウス「インクステイック芝浦ファクトリー」とスペースインレストラ「タンゴ」の成功を皮切りに、次々とディスコがオープンしていきます。クラブの先駆けと言われた大型ディスコ「芝

浦ゴールド」やディスコ「O, BAR2218」、一世を風靡(ふうび)したディスコ「ジュリアナ東京」。いずれも元は倉庫であった物件を改装して造られたものです。

オフィス需要の高まりを受けて都心の地価が急激に高騰する中、都心に比べて低廉な賃料に加え、六本木などの繁華街と比べて規制が緩やかであったことも要因であったでしょう。水辺空間と倉庫建物の持つ非日常感

は、多くの若者を引きつけ、ウォーターフロントと呼ばれて、一躍最新スポットとなりました。

このブームは、アメリカなどにおいて発達したロフト文化の影響を受けています。ロフトとは、建物の屋根裏(しばしば倉庫などに使われる)や、かつて倉庫や工場として使われていた天井の高い空間のこと。ロフト文化とはそこで活動するクリエイターやアーティストたちのライフスタイル

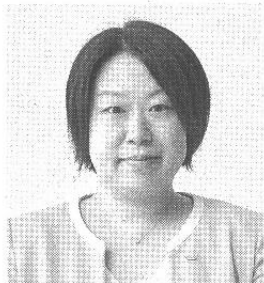
や彼らの生み出した作品群を含めた文化的活動のことを言います。ニューヨークのトライベッカやソーホーでは、老朽化して使われなくなった倉庫や工場は大空間かつ安く借りることができたことから、若手の芸術家がアトリエやスタジオとして活用したのです。ロフト文化は、次第に感度の高い層にも受け入れられるようになり、日本にも入ってきました。都心湾岸部の開発はウォーターフロントとロフト文化の掛け合わせに

よって生まれたものであったのです。

ディスコの跡地は今

一大ブームの発信地となった芝浦エリアですが、どの施設もバブルの終焉(しゅうえん)と共に姿を消し、当時の熱気はまるで幻のよう。それでも跡地界隈(かいわい)を歩くと、わずかに当時の名残を感じることが出来ます。木造倉庫を改装した「インクステイック芝浦ファクトリー」は、3年間の期間限定での営業で、現在は駐車場になっています。7階建ての倉庫を改装した「芝浦ゴールド」は、現在はマンションに建て替えられています。

当社グループの管理物件でもある、複合倉庫ビルの1階を改装した「ジュリアナ東京」は、その天井の高さを生かしたサーフショップを経て、現在は広告代理店のオフィスになっています。天井高6・5層の大空間は、やはりクリエイティブな業種との親和性があります。元「ジュリアナ東京」であったストリー性を表現したオフィスで、シンボリックにミラーボールを設置するなど、随所にジュリアナを想起させる仕掛けがあります。エントランスのテナ



出村亜希子(あきこ) 富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年より(株)イーソーコ総合研究所代表取締役。著書に『築古「ビル・倉庫」のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集』(総合ユニコム(株)・共著)

ト部分の看板サインは数年前までジュリアナのJやAの文字が読み取れたのですが、最近では日に焼けて見えなくなってきました。このようにバブル時代の跡地を巡って当時の名残を見つ

けるのも面白いものです。次回は、2000年代以降のフアンドによる先進大型物流不動産の大量供給についてお話しします。

定での営業で、現在は駐車場になっています。7階建ての倉庫を改装した「芝浦ゴールド」は、現在はマンションに建て替えられています。当社グループの管理物件でもある、複合倉庫ビルの1階を改装した「ジュリアナ東京」は、その天井の高さを生かしたサーフショップを経て、現在は広告代理店のオフィスになっています。天井高6・5層の大空間は、やはりクリエイティブな業種との親和性があります。元「ジュリアナ東京」であったストリー性を表現したオフィスで、シンボリックにミラーボールを設置するなど、随所にジュリアナを想起させる仕掛けがあります。エントランスのテナ