

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

倉庫リノベーション

⑩ ここがポイント!

共用部の持つ可能性



出村亜希子氏

倉庫リノベーションというと専有部を作り込むイメージが強いですが、実は共用部というのでも大きな可能性を秘めた空間です。もともと大空間が魅力の倉庫において、エントランスや廊下、屋上といった共用部をリノベーションすること、他にはないユニークで特徴的な物件になり得るのです。オーナー主導で行うもの、テナントの要望で行うもの、どちらの場合もありますが、それぞれにメリットや面白さがありま

す。オーナーにとって、共用部はテナント専有部に比べて面積が小さく、改修面積も限られるので投資コストを抑えることができます。しかしそのインパクトやバリエーションの効果は、専有部のリノベーションをしのぐと言えてしまう。例えば家の顔という言葉どおり、エントランスはビルにとって顔、来館者の第一印象を決定づける部分です。「このビルに入っているとと思われる」。テナントさんは、私たちが想像する以上にビルの印象を気にします。ビルの立地や成り立ち、歴史からコンセプトを設定してリノベーションを行えば、コンセプトに共鳴するテナントの集客ができるメリットもあります。

屋上空間も有効活用できる空間です。グリーンのあるシェアラウンジを作るなど、

※でむら・あき 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㈱リ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)・共著



屋上をシェアラウンジに改修(写真: ㈱リソーコ)

どのリノベーションを行い、専有部だけではないオルタナティブな空間として開放することで、テナント満足度向上につながります。コストをかけないちょっとした改修でも、雰囲気はがらりと変わります。運用面での取り組みも必要ですが、「雰囲気を変えたい」以上の変化をもたらします。いずれも小さい改修面積、少ない投資で大きな効果が得られる、オーナー目線言えば非常に投資効果の高いリノベーションと言えるでしょう。

テナントにとって、共用部のリノベーションはなかなか難しいことが多いのですが、倉庫リノベーションにおいては、実現できることがあります。1棟倉庫物件であれば、比較的オーナーの許可を得やすいということはあるでしょう。また、マルチテナント型の物件であってもビル共通の利益となるような改修であれば、オーナーに要望を交わすことができる場合があります。倉庫リノベーションは、専有部自体、大きな空間を間仕切って作ることが多いので、私たちが管理する物件では、作り込む足し算の改修ばかりでなく、建物が主張しすぎないよう引き算の改修をしています。ビルの主役はあくまでそこに入居しているテナントであって、ビルそのものではないという考えからです。私たちが目指しているのは、個々のテナントのカラーが出るような「ホワイトキューブ」です。テナントがそこに入ることによって個性が発揮され、ブランド力が高まるようなビル。そんなテナントが集まることでシナジーが生まれ、テナントの魅力も高まるようにしてビルの魅力も高まるような物件です。共用部は、そんな物件を構築する鍵を握っているのです。