



出村亜希子氏

倉庫リノベーション

⑫ ここがポイント!

倉庫活用の明日

先日、倉庫をリノベーションしたギャラリーを見てきました。白い壁に剥き出しのダクトがワンポイントを添える、インタストリアルな空間です。空間自体は主張せず、作品を引き立てる。プリミティブな倉庫はそんな用途にぴったりだと、改めて感じました。

今日、倉庫は様々な用途に転用され、活用されています。しかしその発信源となったのは物流業ではなく、倉庫にクリエイティブ

ティを感じた異業種の人たちでした。倉庫の魅力や活用方法の多くは、実はユーザーがヒントをくれたものです。倉庫をオフィスとして使いたい、レストランを開きたい。倉庫リノベーションは、そんな人々の思いがあって初めて成り立ち得るのです。

そして今、コロナ禍によるニューノーマルが、倉庫に対する評価を更に大きく変えようとしています。リノベーションしてオフィスやスタジオ、店舗などに転用する使い方は以前から知られていましたが、近年ではコワーキングスペースやトランクルーム、レンタルスペースといった時間貸し、短期貸しでの活用も盛んになってきていました。

そしてコロナ禍で自宅やサテライトオフィスでのリモートワークが増え、郊外に多い倉庫の立地、密にならない開放的な空間が改めて見直されているのです。

※でむら・あき 富山出身。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㈱イ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。

て見直されているのです。コロナ禍はまた、倉庫の新しいカタチ、更には新しい物流倉庫の在り方も提示しました。例えば昨今、都市部に中小の物流施設を設ける動きが活発になってきています。在宅が増えてネット通販の利用が増大し、物流システムは対応を迫られています。最終の物流拠点からカスタマーの手元まで迅速化するには、都市部に物流拠点を設けるのが最も効果的です。こうした拠点は「都市型物流施設」と呼ばれ、大手のディベロッパーなどが開発を加速化し始めました。

一方の、新しい物流倉庫の在り方。その代表的なもの、店舗やオフィスなどから倉庫への転用です。やはりラストワンマイルへの対応から生まれた考え方で、空室となった商業施設やオフィスビルなどを物流拠点として活用しようというものです。アメリカでは既存の店舗をそのままネット通販の配送センターに転用した例がいくつかあり、「ダークストア」と呼ばれ

ています。中の陳列棚も商品も店舗そのまま、ユーザーからのオーダーを受けるとスタッフがカートを押して注文された商品をピックアップし、レジで確認。サッカートラックで駐車場に停められたトラックで送り出すというものです。日本ではビルの1室を配送拠点としている例もよく見かけますが、これなども今は更に大規模化するかもしれません。

これまで倉庫リノベーションといえば、倉庫を物流用途以外にリノベーションして活用するか、既存のビルなどを倉庫テイストにアレンジするか、どちらかの意味でした。それが、既存のビルから物流用途へのコンバージョンという意味を持つかもしれません。12回に渡ってお送りしてきた連載も今回で一区切りです。この1年で世界は大きく変わりましたが、リノベーションに対する考え方もやり方もどんどん変わっています。この終わりのない世界の中で、これからも新しい可能性を探っていきたいと思います。(終わり)