

2021
4・19 月4回
月曜日発行
第1194号

週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 30,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営

イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子
奈良女子大学大学院修了後CM
会社を経て現職。一級建築士、
宅建士。「倉庫ドクター」とし
て建築面からオーナー支援に取
り組む。



路の上下流施設が求められてい
の空間は
自社の企 敷地内に公開空地や
業博物館 緑地を設けることで容
積率などが緩和される
「クロネ 積率などが緩和される
コヤマト 「総合設計制度」も、
ミュージ 建築物と地域との共生
アム」と を後押ししています。
して利用 広場や遊歩道を整備し
され、地 域に開放している
域に開放 ビルはすでに一般的で
されていますが、都市部の物流施
設でも同様の取り組み
が始まっています。敷
地の外周を遊歩道にし
たり、ベンチを配した
広場を整備するといっ
た物流施設も見られる
ようになってきまし
た。

移動できない不動産 外型の大規模物流施設
を円滑に経営するに が一般化する以前、都
は、地域とのつながり 市の外縁部や湾岸部に
が欠かせません。倉庫 は倉庫街があり、多層
にも、地域との共生が 階の保管型倉庫が多く
必要とされてき 建っていました。
ています。 こうした倉庫は郊
外型大規模物流施 設の大量供給によ
る玉突き現象で、
次第に都市部から トアやカフェを開放し
姿を消していきま たり、堅牢でアプロ
した。周りにマン チしやすい構造を生か
ションが建ち並ん して津波避難ビルの認
で倉庫街が住宅街 定を受けたり。あるい
に変わり、荷役の は遊休スペースや余剰
騒音や大型トラッ の駐車スペースを時間
クの行き来などの 貸しにしたりするの
トラブルが増えた も、空間活用であると
ことも、都市部か ともに一つの共生の在
ら倉庫が数を減ら り方かもしれません。
す理由となりまし さらに最近では、都市
た。 湾岸部の景観や消費者

第36回「地域に溶け込む倉庫」

とところが昨今、 ネット通販が伸長
すると、消費者ニ ーズの高度化に対
応するべく、都市 部における物流・
倉庫拠点のニーズ 変化が激しく将来の
予測が困難な「VUC
A」の時代。ニーズの
変化に応じて転用でき
る倉庫型建築が、さら
に求められていくと感
じています。

2019年9 月に竣工した
「ヤマト港南ビ ル」(東京都港
区)。品川駅か らほど近い都心
に立地する、ヤ マト運輸の集配
センターとして 建てられた複合
ビルです。物流 施設でありなが
ら無骨さはな く、ガラス張り
のカーテンウォ ールを基調とし
た外観は周囲の オフィスビルに
溶け込んでいま す。構造も特徴
的で、トラック が走る車路が建
物の外周にらせ ん状に巻き付いていま
が以前とは違った形で
す。荷捌き場を各フロ 戻ってきているので
アの内側に設けること す。そこで鍵となるの
で、物流の喧騒を近隣 は、地域との共生。住
に感じさせません。車 民と共存できる形の物
じています。