



# 住宅新報

## 倉庫リノベーション

### ⑨ ここがポイント!

#### トイレ・水まわりの集客力



出村亜希子氏

倉庫物件の代表的な魅力は、言うまでもなく空間の大きさです。しかしこの大空間は荷物保管を目的としているため、人の滞在を前提とした設計・構造にはなっておらず、インフラ設備が足りていないことが多くあります。トイレもしくり、リノベーションを必要とする倉庫が建てられた時代の物流業界は男性の世界ですから、女性用トイレがない倉庫も珍しくありません。でも倉庫のトイレ事情

が遅れているというのは、もはや過去の見方。トイレの充実が物流施設で働く女性従業員の募集に直結するため、最新の物流施設ではもっとも重視されている設備のひとつとなつていきます。一流ホテルさながらのトイレを備えている物流施設もあります。

特に女性はメイク直しなどトイレで過ごす時間が多く、その充実は仕事の効率やモチベーションアップにもつながるといわれています。

洗面台に小物置きを取り付けたり、化粧台を設けたり、全身鏡を設置するなどといった施策は既にセオリーになりつつあります。

私たちが管理している物件にも、男性用トイレが偶数階、女性用トイレが奇数階と分かれている倉庫ビルがありました。各フロアに男女トイレを整備したところ、またたくまに満床になりました。物件の内見時、

※でむら・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)イノ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)

トイレについて熱心に聞くお客様は多くないかもしれせん。しかし必ずチェックしているのがトイレです。どんな用途の建物でも、トイレの清潔さや快適さが物件選定の大きな一要素になっていくことは間違いありません。女性が働く企業を誘致するのであればなおさら、必ずリリーシングに直結します。

#### 課題と対応策

これほど大切な存在でありながら、倉庫にトイレを増設するためには高いハードルがありました。前述のとおり、倉庫の水まわりは貧弱です。建物の隅にある本管から支管を延ばすのも、広大な床面積のため容易ではありません。また膨大なコストがかかってしまいます。トイレの設置後は

これまで無縁だった日常清掃も行わなければならない、水漏れや臭いといったトラブルも予想されます。日々のメンテナンスも含めたコストをテナントに転嫁すれば、低廉な賃料という倉庫物件のアドバンテージを失ってしまうことにもなり

かねません。

このように課題の多い「倉庫のトイレ増設事情」ですが、最近では少しずつ改善の兆しが見えています。

例えば水まわり機器を多く出しているLEXILさんは、「withCUBE」と

いう新しい商品を展開しています。一種のユニット型

トイレですが、組み合わせれば洗面台付きの高機能な

トイレ空間がどこにでも整備できるというものです。

男女別はもちろん、だれでもトイレも用意されています。ボックスのようなユニットのためフォークリフトで運べ、工期は最短1日。圧送ポンプを使用すれば、既設の配管からの距離を問わず設置できます。しかもレンタルも可能ということ

です。

ハードルの高さから後回しになりがちなトイレのリニューアルですが、その効果をみればむしろ真っ先に

取り組むべきだと考えます。人に優しい建物として、

施設のアメニティ空間の一つであるトイレ設備の充実を図ることで、物件の価値

がますます高まります。