

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ケータイはこちらから

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索



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6回

㈱イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

第1回から第5回にわたって喧伝(けんでん)された湾岸エリアの倉庫街。その中心となった芝浦一帯はそれ以前、東京港と運河を利した倉庫適地として認識されており、保管以外の倉庫の使われ方はみじんもあ

ますます求められる汎用性【前編】

生き残りの鍵として

まずは、なぜ倉庫がニーズの変化に対応でき、生き残ることができたのかを考えてみたいと思います。例えば1980年代以降、東京ウォーターフロントとし

りませんでした。バブル期になると、都市機能を拡大できる土地が求められました。そこで目を付けられたのが芝浦エリアの倉庫街です。一部の倉庫

は開発の波の中でマンションへと建て替えられ、生き残った倉庫もデイスコなどで使われるものがありました。デイスコブームが去り、アジア諸国からの輸入商品の大量供給に対応できる大規模高機能型物流施設が勃興してくると、従来の倉庫はクリエイティブ層の熱視線を受け、デザイン性の高いオフィスなどにリノベーションされていきま

汎用性は可能性

都心の物流不動産の潮流・キーワードはいくつか

す。そして、こうした倉庫が消費者立地に近い物流のデポ(小規模拠点)として、再び物流における役割を果たそうとしています。ニーズの変化への対応を可能にした要素は、倉庫建築の持つ汎用性にほかなりません。私たちが管理する芝浦の複合倉庫ビルも「倉庫↓デイスコ↓サーフ

ショップ↓クリエイティブオフィス」と変化してきま

れた建物は、特定の機能しか持ち得ません。天井高が低い、床荷重が少ない、EV(エレベーター)のサイズが小さい、分割利用が難しい。あるいはトイレなどへのアクセスや二方向避難経路の動線確保に難がある建物などは、不特定多数の入館者が見込まれる店舗などへの改装は難しくなりま

す。専用センターの代表例として自動ラック倉庫があります。特殊な空間のために転用が難しく、大多数が償却前に建て替えられています。目的が限られた建物は、転用の可能性も限られてしまします。前述の、ニーズの変化に対応して生き残ってきた建物「芝浦エリアの倉庫」などは、こうしたポイントをクリアできていたからこそ転用が可能になり、時流に乗り続けることができたのです。

今回は建物が汎用性を獲得することで得られる優位性とそそのための取り組みについて、少しお話しします。



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㈱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(株)・共著)