2022年8月16日号（令和4年）第3779号週刊
全国の読者とともに75年
創刊75th ANNIVERSARY 読む、知る、つないで
住宅新報
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

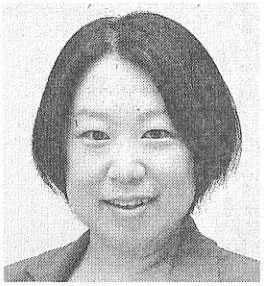
物流不動産ビジネス ケーススタディ

倉庫ドクター・コンサルの現場から

第5回

倉庫が必然になるとき

イーソーコ総合研究所 代表取締役 出村亜希子



オフィスビルから倉庫ビルに転居したテナントから、倉庫の選択が「最善であり、必然だった」との声を多く頂きます。倉庫の1階に入居したピアノメーカーは、以前の入居先ではピアノを窓からクレーンで出し入れしていたそうですが、今ではトラックから出したピアノをそのままショールームに運ぶことができるようになりました。

一方、カゴ台車を頻繁に出し入れする撮影機材のレンタル会社は、以前の入居先では一般的なオフィスビルで通路幅が狭く、養生し十分気を付けていても壁の破損が絶えなかったそうです。倉庫では余裕のある通路を確保でき、荷摺（にずり）と呼ばれる壁の補強もされているため、壁を傷つけることがなくなり、入出庫業務の効率が良くなったと喜んで頂いています。

倉庫が合理的かつ必然的に選択されるケースとはまず、空間の大きさが評価されるときでしょう。建物の間口が広く、大きな荷物が入れられ、荷物の出し入れが容易にできる。EVはサイズを問わず多くの荷物を一度に乗せられ、内部も荷物の出し入れを想定して床や壁が補強されています。台車などの往来を想定しており、段差が少ないバリアフリーでもあります。一般的なオフィスビルでは持て余すような、大型の家具や機械、美術品、ピアノ、一般的なビルの乗用EVに収まらないサイズのものを扱うとき、倉庫は最適です。

重量のある大型機械を扱う工房やラボとしての利用を検討する場合も、倉庫は有力な候補となり得ます。空間の大きさに加え、建物の床荷重が鍵になるのです。オフィス物件では1階を除き、床荷重は1㎡当たりせいぜい300～500㎏ほど。金庫やデータサーバーを置く場合は、小さな面積に荷重が集中するのを防ぐため、鉄板を敷いて荷重を分散するなどの対策が必要なこともあるほどです。大型機械ならなおさら、一般的なオフィスビルでは諦めざるを得ません。

一方、倉庫なら1㎡当たり床荷重1500㎏ほどの物件も多くあります。

広い駐車スペースや庭などの空間が欲しい場合も、倉庫特有の広い前庭（ヤードスペース）やひさしが大きく張り出した下屋（げや）と呼ばれる屋根付きのスペースによって実現することがあります。倉庫では、物流のトラックなどが複数出入りして荷積み荷降ろし作業を行うため、建物が道路からセットバックして建てられ、また、雨などを防ぐひさしの付いた空間を設けることが多いからです。

音が出る場合も、コンクリート造で窓が少ない倉庫は近隣への騒音の心配が少なく、内装を整備すればスタジオに活用できます。

では、どんな点に注意して提案したらいいのでしょうか。倉庫物件でチェックすべきポイントは、まず有効天井高や柱の間隔、シャッターのサイズ。上階も利用する場合は、EVのカゴと出入口の寸法、積載荷重。それから前述の床荷重です。こうした倉庫の特性を理解しておけば、今まで諦めていた入居希望者に、倉庫物件をマッチングできるかもしれません。

倉庫は広く開放的な点で、クリエイティビティとの親和性が注目されがちですが、機能そのものを生かした利用方法は合理的かつ必然となり、非常に大きな武器になるのです。

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。不動産コンサルティングマスター。15年より㈱イー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）