物流とITを融合した新世代の総合情報紙
月刊
ロジスティクスIT
Logistics
11 NOVEMBER 122号
2010年(平成22年) 11月1日
ロジスティクスIT研究所
東京都港区芝浦1-13-10 第三東運ビル9F 〒105-0023
TEL 03-5765-5799 FAX 03-5765-5798
http://www.logi-it.jp
年間購読料 9,216円 (郵送料込)

静かに高まる「倉庫再利用」気運

欧州では300年超の建物が収益を生む

イーソーコ総合研究所 不定期セミナー

(10月19日、東京・芝浦／第三東運ビル)

講師・河田榮司同研究所社長

1950年生まれ、名古屋工業大学卒。野村不動産勤務などを経て09年にイーソーコ総合研究所社長に就任

本日はここにお集まりのみなさんと「古い倉庫」の再利用について考えてみようと思います。

21世紀に入り、じわじわっと高まってきた気運に「モノを大事に使う」があります。20世紀は大量生産・大量消費・大量廃棄の時代で、それはつまり、「新しいモノ」こそ素晴らしいとの価値観を大勢の人が共有していたことを意味します。21世紀もすでに10年が経過しようとしていますが、日本人もだいぶ変わってきたというのが私の率直な思いです。

私は1990年代に7年ほどヨーロッパで暮らしました。ヨーロッパの国々には「古いモノ」に価値を見いだす文化が根づいていて、なかでも、古い建築物を尊ぶヨーロッパの人々の姿は、とても美しく映りました。

築年数が極めて長い住宅に補修や改築を重ねながら長く住むことに、彼らは喜びを感じているのです。実際、私が最初に住んだ住宅は築100年超でしたが、十分な手入れが施されていたため、とても綺麗で快適だったことを今でも鮮明に覚えています。

当時、現地の人から「1000年なんて、まだ新しい方ですよ」と指摘され、私は唖然としてしまいました。そして――その後に、私はその指摘が嘘ではなかったことを知ることとなる。実はその次に住んだ住宅が1600年代に建てられたものだったのです。ヨーロッパの歴史は「古いモノ」を再利用することを良しとする文化の歴史でもあることを強く印象づけられました。

ひるがえって日本ですが、こちらはみなさんもご存じの通り、古い建物をどんどん壊して新しい建物に建て替える「スクラップアンドビルド」が当たり前で、それでずうっとやってきました。ただし先で述べたように近年はだいぶ風向きが変わりつつあります。

そこで「倉庫」の話です。古い倉庫というのは、これがなかなか魅力的な建物なのです。ことに広告やデザイン関係などクリエーションを生業にしている人たちが古い倉庫に魅力を感じていて、手入れを十分に施して自分たちの独創的な仕事場にしたいといったニーズが、彼らの間にはかなりある。古い倉庫は「ビンテージ倉庫」などと呼ばれることもあります。

倉庫の優れた点は、まず構造がしっかりしていること。築年数がかなり経っている倉庫でも、少しだけ壁の補強をすれば十分に再利用は可能です。コンクリートはある年数が経過すると強度は横ばいになりますから、古い倉庫だからといって強度が劣る心配は無用。

また倉庫は空間として広くタッパも6㍍ほどと高い。ですから、再利用する際には自由度の高い再設計が可能です。自分たちの仕事場にも独創性を要求する、クリエーティブな職業に就かれている方が「古い倉庫」に注目する理由は、まさにこの辺にあります。古い倉庫を自分たちの感性でいかに格好良くしていくかは、彼らにしてみれば面白い作業なのでしょう。自分たちの実力を外部にアピールすることにもなりますし――。

それと、倉庫というのは建築基準法上、特殊建築物に当たります。オフィスは一般建築物でして、倉庫をオフィスに転用するのは法律的にも比較的に楽なです。端的に言えば、その倉庫が建築基準法に則って建てられていれば、用途の変更を確認申請のレベルにまで遡ってやらなくていい。オフィスを倉庫に転用する場合はダメですけどね。

われわれイーソーコは「物流不動産ビジネス」を標榜しています。不動産業というと、建物と顧客の仲介になりますが、われわれは物流の専門家の視点を加味しながら、立地や機能さらにはコストの面からお客様に最適な物件や手法を提案中です。近年は「不動産の証券化」の登場で資金獲得の幅も広がっています。

言うなればそれは、国土交通省と経済産業省と金融庁が合体したような色合いの新しいビジネスで、われわれはこのビジネスに成長性を感じています。「古い倉庫」を再利用したいニーズが高まっていることは前述の通りですが、他方ではそれ以上に、手持ちの空き倉庫を再利用させたいニーズが、倉庫のオーナーの側で高まっている。商機は広がっています。