

倉庫ドクターとしてオーナーに寄り添い、 倉庫再生に取り組む



(株)イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子

1. はじめに： 倉庫ドクターとして オーナーに寄り添う

イーソーコ総合研究所はイーソーコグループの建築事業を担っている。物流不動産の各種改修工事、新築工事をはじめとして、建築のノウハウを活かしたコンサルティングや建物診断、賃料相場のレポートニングなどを行っている。コンセプトは「倉庫ドクター」。オーナーに対し、所有物件の収益を最大化できるよう、寄り添ったサービス提供に努めている。

物流不動産は住宅などとは異なり、唯一性が高い建物であるため、テナントの入居時、退去時に必ず工事が発生する。入退去にあたっては、不動産と建築を合わせて検討する必要があることから、グループの連携によりオーナー、テナント間の調整も含めた物流不動産のワンストップサービスを提供している。

2. イーソーコグループとの 出会い

筆者のバックグラウンドには、新卒で入社し4年あまり勤めた建設会社がある。建設業界では異色の存在で、建築主のための建設業を標榜し、業界改革を旗印に「CM（コンストラクション・マネジメント）」の普及に力を入れていた。CMとは、建築コストをガラス張りにして、競争的な工事調達を行うこ

とで、建築費を2割前後コストダウンするサービスである。人口減少社会を迎え、スクラップ&ビルドによる建築優先の時代ではなくなる中、建築費のコストダウンという価値を提供するサービスは、画期的で社会的な意義があると感じ、筆者も熱心に取り組んできた。筆者の考えの根底にはこの時に培った建築主のための建設業があり、これは「倉庫ドクター」のコンセプトにもつながるものである。この建築会社とはイーソーコグループに入社してからも共同でプロジェクトを手掛けるなど、良いビジネスパートナーとなっている。

イーソーコグループに入社したのは2010年。倉庫の可能性の大きさに惹かれ、入社を決めた。以来10年にわたり、倉庫リノベーションを中心にさまざまなプロジェクトを手掛けてきた。次第に任せてもらえる範囲が広がり、倉庫オーナーと直接会話できるようになった。顧客の喜びが見えることにやりがいを感じている。

オーナーに寄り添う建築サービスという点では前職から一貫しているが、イーソーコグループ会長（当時は副社長）の大谷巖一と出会って驚いたのは、その営業マインドとスピードである。「考えてから動くのではなくて、走りながら考える」と檄を飛ばされ、プロジェクトの立ち上げや進め方ほか、大谷からさまざまな営業手法を学んだ。

3. 倉庫リノベーション

(1) 物流不動産を取り巻く状況

物流形態の変化とともに郊外の物流適地に超大型の物流不動産が大量に供給され、倉庫は大型集約化が進んでいる。その結果、玉突き現象によって、都心にある従来型の保管型倉庫に空きが目立つようになった(図1)。築古の空いた倉庫を物流用途に限定することなく多目的に活用し、建物の価値を高めるのが倉庫リノベーションである。

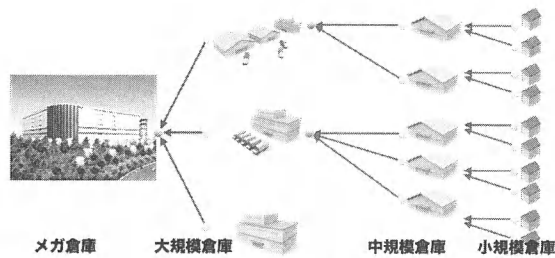


図1 玉突き現象

(2) オルタナティブな選択肢

倉庫リノベーションのルーツは、アメリカにおける1960年代後半のヒッピームーブメントや1980年代のロフト文化にある。既成の主流派に対するオルタナティブな選択肢としてカウンターカルチャーが生まれ、それに憧れる人々によって大きな広がりを見せた。その後、それらは徐々に広く浸透してスタイル化し、文化として定着するという流れを辿っている。元々、倉庫リノベーション自体、物流用途で使われにくくなった倉庫空間の有効活用としてスタートしたものであり、ごく少数派のものであった。それがこの10年で、倉庫リノベーションは広く浸透し、今では元が倉庫でなくても新築であっても倉庫っぽいインダストリアルなテイストが多くなり、スタイル化しつつある。

(3) ファンの創出

倉庫リノベーションを行うのは主に企業であり、BtoBのビジネスである。当社が事業を始めた当時、住宅のリノベーションはある程度一般的になっていたが、倉庫をリノベーションするという選択肢があ

ることや倉庫物件の探し方など、ほとんど知られていなかった。そこでまず取り組んだのは、倉庫リノベーションの魅力の発信である。雑誌ウェアハウススタイルVol.1、2もそのひとつ。また、WebサイトやSNSでリノベーション事例や、リノベーション可能な物件を紹介したり、コラムやインタビュー記事を充実させたりして、ファンづくりに取り組んできた(図2)。

【倉庫リノベーションの魅力を発信】



図2 雑誌ウェアハウススタイルVol.1 Webサイト、SNSでの発信

(4) サスティナビリティ

倉庫リノベーションがスタイル化し、デザインも多様になるなかで、新たな価値となりつつあるのは、環境配慮という観点からの見直しである。スクラップ&ビルドからキープ&メインテインへ、さらにオフィスやスタジオに生まれ変わらせることで価値を高める倉庫リノベーションは、社会的貢献度も高く、サスティナブルで、サーキュラー・エコノミー(循環型経済)に対応しているといったことも新しい価値と言えるであろう。

4. 倉庫の持つ汎用性の高さ

さまざまなプロジェクトを手掛けてきたが、特に思い入れがあるのはイソーコグループが本社を構えていた港区芝浦の第3東運ビルの事例である。

当初は文具の配送センターとして使われ、バブル経済期にはディスコ「ジュリアナ東京」が入居、その後サーフショップとして使われた空間をクリエイティブオフィスにリノベーションした。天井高6.5m

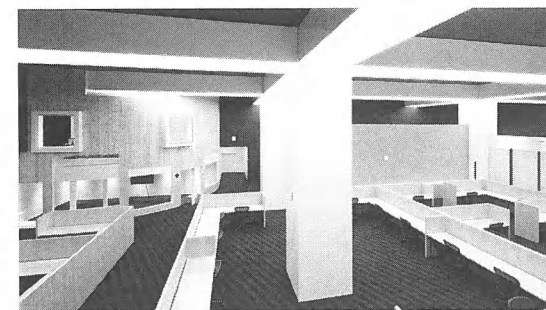
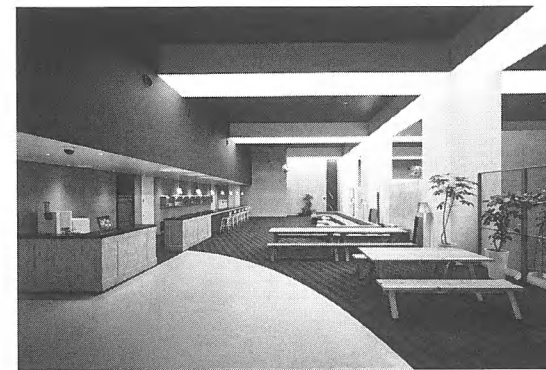


写真1 〈事例〉ジュリアナオフィス



で、お立ち台やVIPルームといった高低差がある大空間を巧みに活かした空間で、あえてミラーボールも設置するなど、「ジュリアナオフィス」をコンセプトに改装した。

これを可能にしたポイントは、倉庫空間の汎用性の高さにある。大空間でキャパシティの大きな倉庫は可変性に富み、周りの環境やニーズが変わっても、それに合わせて対応させることが可能で、時代の変化とともに、倉庫も形を変えていくことができる柔軟さを備えているのである。

【汎用性】時代の変化に合わせて変えられる

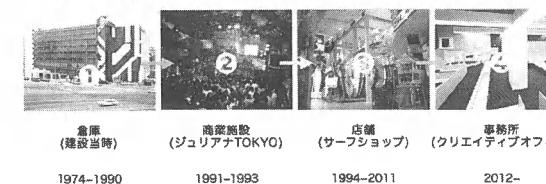


図3 ジュリアナ空間 4変化 倉庫は汎用性の高い空間

5. ストーリーと歴史の重層性

ジュリアナオフィスは、空間のさまざまな部分に元ジュリアナ東京であったことを感じさせる部分がある。建物がさまざまな使われ方をしてきた歴史のなかで、以前ジュリアナ東京であった文脈に着目し表現したリノベーションであり、空間に歴史の重層性を感じさせるものである。

リノベーションは、新築とは異なり、ゼロからその空間を創り上げるわけではない。それまで使われてきた建物の歴史がある。土地の歴史や町の成り立ち、建物が経てきた年月などを一種の個性にとらえ、建築に取り入れて表現する手法は、リノベシ

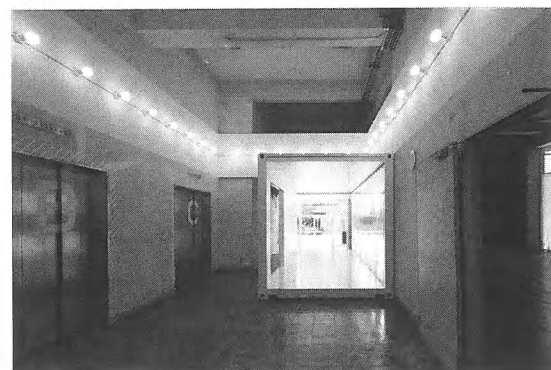
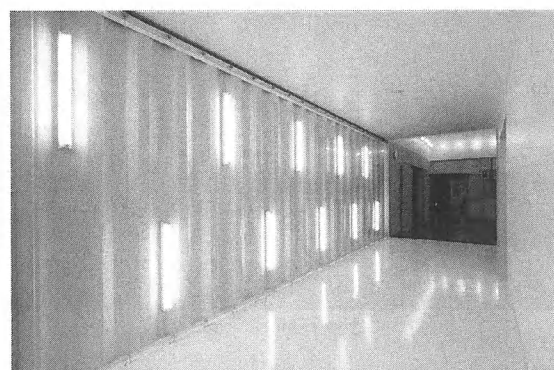
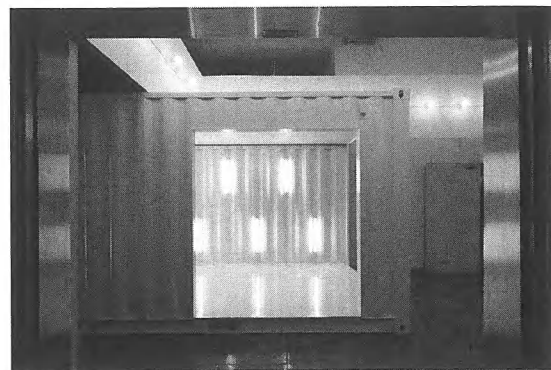


写真2 〈事例〉倉庫にコンテナを差し込んだエントランス

(出典：©Re-SOHKO inc.)

ョンならではのもの。建物の歴史をどう読み解き表現するかというのは、表現者の腕の見せどころ、面白さと言えるであろう。そして、リノベーションされた空間に集う人々が新たな歴史を紡いでいくのである。

東京湾岸の倉庫街に、元は百貨店の専用センターとして長く使われていた倉庫ビルがある。時代の変化とともに物流用途では使いづらくなったことから、1棟貸しの契約が切れるタイミングで、リノベーション可能な物件として広く募集することにした。合わせて共用部も改装することにしたのだが、これまで倉庫ビルとして使われてきた文脈を、エントランスに海上コンテナを差し込むことで表現した。倉庫ビルを表現するアイコンであり、コンテナを通して倉庫の中へ入っていくという経験を通じて、訪れた人に物流を感じさせるメタファーでもある。一方、木の床は磨きをかけるだけに留め、その

風合いが物流で使われてきた歴史を感じさせるものとなっている。すべてを新しくきれいに作るのではなく、残すところと改装するところのメリハリをつけることで、コストを抑えられるのはもちろんのこと、時間軸の厚みのある唯一無二の空間を作ることができる。このエントランスリノベーションが功を奏し、クリエイティブな業種のテナントが多く入居する倉庫ビルとなった。

6. 用途変更への対応

一般的に倉庫から事務所やスタジオへのリノベーションは可能なことが多いが、用途変更を伴う建築基準法上、特殊建築物と言われる用途へのリノベーションはハードルが上がる。不特定多数が利用する店舗・飲食店、高齢者や乳幼児が利用する社会福祉施設などは、特殊建築物の用途にあたり、技術的に

Before



After

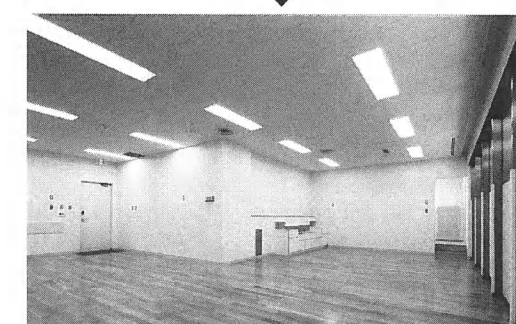


写真3 〈事例〉五色橋保育室・学童クラブ

可能であるとしても、時間的にも費用的にも負荷が大きいため、なかなか実現に至る事例は少ないが、当社でもテナントニーズに合わせて取り組んできた。

東京湾岸の運河沿いに立つ8階建ての倉庫ビルの1・2階を保育室、学童クラブに用途変更した。内外含めた環境対策、安全対策には特に気を配り、倉庫リノベーションによる保育室でも、安全かつ快適な環境づくりに努めた。バリアフリー対応としてスロープの設置や既設エレベーターの改修を行った

り、乳幼児用のトイレや床暖房設備を入れたりするなど、大掛かりな改修工事となった。コストを抑えるため、極力既存の照明や空調を使用したり、床材や腰壁の素材を変更したり工夫した。

7. 増床ニーズに応える

倉庫の大空間は、増床ニーズに柔軟に応えることができるのも魅力のひとつである。倉庫リノベシ

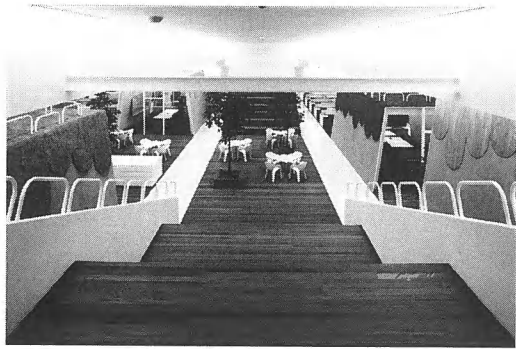


写真4 クリエイティブオフィス



写真5 バレエスタジオ

ョンで入居するテナント企業の増床ニーズはとて多いが、ここでは業種ごとの理由を考察していくことにする。

(1) 商物一体型オフィス

倉庫リノベーションのアドバンテージのひとつに、倉庫とオフィス、倉庫とショールームなどを一体化した「商物一体型オフィス」を構築できる点がある。複数の拠点を一カ所にまとめて経営を合理化できるメリットがあり、家具や製造機器などの大きな商品から、アパレルや雑貨、撮影機材といった商品を扱う企業まで、多く採用されてきた。オフィス内に取り扱い商品があることで、業務効率が図れるのはもちろん、商談がスムーズに進みやすくなる。倉庫との連携が強化されることで戦略戦術に落とし込むスピードも出るためか、事業が加速化して業容拡大による増床ニーズがとて多いのも特徴である。また、常に商品を身近に感じることから、従業員の商品知識向上にもつながったり、改善点や新商

品などのアイデアも浮かびやすくなったりといった、クリエイティビティ向上の効果もあるという。

(2) クリエイティブオフィス

倉庫の大空間を活かしたクリエイティブな業種のオフィスは、広い空間そのものを自由に使って快適な執務空間をつくることができる。居心地のいいオフィスは効率アップ、モチベーション維持の効果もある。採用にもつながり、従業員の定着率も高まるなどさまざまな効用が見込める。こうした要素が積み重なって企業の収益力を上げ、やがて業容拡大、増床へとつながっていくのかもしれない(写真4)。

(3) 各種スタジオ

スタジオ系では、ダンススタジオや撮影スタジオなど、場所にもよるが、大空間であること自体が貴重である。大は小を兼ねるとは言うが、大空間はさまざまなニーズに応えることができる。その希少性から、拡張ニーズにつながるのであろう(写真5)。

8. おわりに

汎用性の高さを活かし、倉庫リノベーションに成功した事例が多数ある一方で、既存の倉庫物件は元々リノベーションを前提に計画されたものではないため、建築基準法などがハードルになって、リノベーションできなかった事例も多くある。倉庫リノベーションを多数手掛けるなかで見えてきた知恵を結集し、計画段階からリノベーションを見越し、時代の変化に対応できる汎用性の高い建物を…。こんな思いから、イーソーコ総合研究所で開発したのが「マルチパーパス倉庫」である。

今回はマルチパーパスSOHKOを中心に紹介する。

【執筆者紹介】

出村 亜希子(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。

2015年イーソーコ総合研究所代表取締役役に就任。

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」がある。