

建設通信新聞

発行所 日刊建設通信新聞社
〒101-0054
東京都千代田区神田錦町3-13-7
電話(03) 3259-8711
FAX(03) 3259-8730
振替貯金口座00190-2-97953
©日刊建設通信新聞社 2012

イーソーコ総研ら

集約化も求められる機能の変化を背景に、都心部にある中小倉庫の空室化が進んでいる。倉庫からのコンバージョン(用途変更)をターゲットに、イーソーコ総合研究所(東京都港区、遠藤文社長)は建物の価値を高める提案を始めた。スパンが長く、天井も高い倉庫の特徴を生かし、新しい使い方の可能性を追求する。テント膜の太陽工業、看板のウララネオとのコラボレーションにより、機能だけでなく、昼は美しく、夜は華やかに、見た目生まれ変わらせる。

膜素材で外装演出

膜材を使って倉庫をリノベーションする工法は、もともと太陽工業がビルや店舗を対象にした「ビルディング・コスチュー

都心の倉庫 華麗に変身



↑ 施工後。膜と照明によるコスチュームにより地味な倉庫がスタイリッシュに生まれ変わる

ム」として展開しており、これまでにオフィスビルなどで2件の実績がある。

既存外壁にアルミフレームの下部を設置し、膜を金具で留めるだけの工法で、さまざまな色の膜材で表面を彩ることができ、プリントも可能。内側から光を当てれば、夜でも存在感のある建物となる。

空き倉庫の増加

イーソーコ総研は、倉庫リノ

大スパン、高い天井 用途転換の新たな価値

ベーションのアイテムのひとつとして、太陽工業など倉庫コスチュームをスタートさせた。地味な倉庫が衣装をまとったように、新しい姿に生まれ変わる。倉庫のリノベーションを進める背景には、空き倉庫の増加がある。東日本大震災を機に、倉庫の耐震化の要求が高まり、免

震倉庫も増えている。しかし、都心の既存倉庫には十分な機能が整っておらず、テナントは安全・安心な倉庫へ移転する傾向にある。

さらに、コスト削減のための機能集約化が進んでいることも、空き倉庫が増える一因となっている。

また、物流施設の役割の変化に伴い、中小倉庫では対応できない事例が出てきた。その一つが保管機能だ。従来の倉庫は、

どの問題も発生する。

逆風が吹き荒れる都心の倉庫だが、用途を変えれば新しい価値を生み出す可能性はある。

もともと、倉庫は保管スペースを広くとるために大スパンで高い天井と、空間のポテンシャルは高い。最近オフィスのある方も変化し、創造性をかき立てる空間が求められるケースも多い。

「倉庫空間は自由に使えるところがポイント。目指すのはオ

集められた商品を保管する役割を担っていたため、狭い敷地でも多く保管できる多層階が普通だった。しかし、いまはできるだけ倉庫に保管せず、少しの作業を終えればすぐに発送することが多くなくなった。

たとえば、ペットボトルの飲料にキャラクターグッズなどの「おまけ」をつけるのは物流倉庫の役割。効率的に作業するためには、作業スペースのある広い空間が必要となる。多層階の従来倉庫では、この要求に応えることは難しくなった。

オフィス賃料の半分

都心部の倉庫は、配送効率が高い反面、輸送トラックの出入りが難しく、24時間稼働の場合周辺住民との騒音トラブルな



↑ 施工後



会社を結びつけるマッチングサイトの開設も視野に入れている。通常のマッチングのほか、オープンコンペによる提案など多様なメニューを通じて「眠ったニーズを掘り起こす」考えだ。