

倉庫リノベーション

～人、もの、地域を倉庫で活性化する～

株式会社イーソーコ総合研究所エンジニアリング部 一級建築士 出村亜希子

1、はじめに

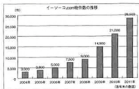
横浜の赤レンガ倉庫、小樽の運河沿いの倉庫群……。倉庫をレストランやショップなどにバリエーションアップしたリノベーション事例として有名である。街の活性化にも役立っている。しかし、こういった明治や大正にできた倉庫以外にもリノベーションが行われている事実はまだ知られていない。昭和の高度成長期に建てられた倉庫が、あらたにオフィスやスタジオ、レストランに活用され、オフィスビルでは実現できない独自の空間を創り出している。住居などのリノベーションが雑誌などで特集され、脚光を浴びているが、倉庫はその大空間を生かした形でさらに多様で面白いリノベーションが可能となっている。

2、今、なぜ倉庫リノベーションなのか

倉庫のリノベーションに欠かせない要件がある。倉庫に空きが発生していることと、倉庫が持つ大空間が自由な設計を生むということである。それが、既存の規格化されたスペースから飛び出し、唯一無二のスペースを求めるニーズを実現させる。その使い方は、多種多様にある。

貸し倉庫などの情報が検索できる日本最大級の物流不動産のポータルサイト「イーソーコ.com」を運営するイーソーコ社には、最近、クリエイティブ系の会社やイベント会社などから倉庫を倉庫以外の用途として使用したいとい

う問い合わせが増えている。実際、イーソーコグループでは、倉庫を改修しオルタナティブ（もう一つの可能性、取って代わるもの）オフィスに生まれ変わらせている。また、倉庫や工場のみき出しのダクト、打ち放しのコンクリートの雰囲気を生かした会場で、外資系の有名ブランドがイベントを行うなどの事例がある。ここ数年の施工事例をあわせると10,000㎡を超える倉庫リノベーションの実績がある。いったい、なぜ、これほどまでに倉庫リノベーションが注目されているのだろうか。



（図表1）

「イーソーコ.com」に掲載されている貸し倉庫の物件数の推移 <http://www.e-schie.com>



出村 亜希子

エディター アキコ

専攻女子大学学生生活学部人間環境学
科文化環境学専攻卒業、専攻女子大学
大学院人間文化研究科人間環境学専攻
文化環境学コース修士前期課程修了、卒業
修士、一級建築士。
デザイン監修を経て、掲載、倉庫の可
能性に魅了され、「倉庫リノベシ
ョン」を通じて地域づくりに取り組む。
フェイスブックページ <http://www.facebook.com/50cmInnovation>

一つには倉庫の供給過多によるものがある。

今、都心部を中心にビンテージ倉庫（歴年数の経った倉庫）が空き始めている。バブル期には、倉庫、物流施設の需要に対し、供給が追いつかず、倉庫業界は常に貸し手市場だった。しかし、2000年代半ばから外資系物流ファンドが日本に進出し、超大型高機能物流施設（メガ倉庫）を相次いで供給していった。メガ倉庫は物流の新しい形態・3PL（サード・パーティ・ロジスティクス）に合致し、スピーディに、効率良く荷物を運けるように設計されていて、さらに倉庫の中で働く仕事環境も整備されている。ビンテージ倉庫に比べ、格段に使いやすい（ビンテージ倉庫の中には、女性専用のトイレがないことも多い）。メガ倉庫に集約をする会社が多く、その結果、現在の物流のやり方では使い勝手が悪くなった中小規模のビンテージ倉庫に空きが発生しているのが現状となっている。ある物流ファンド関係者によると、後3～5年はメガ倉庫の供給が続けるとのことで、今後もビンテージ倉庫の空きが発生すると考えられる。

このような状況によって、空き始めたビンテージ倉庫の有効活用策として、倉庫リノベーションが注目され始めている。かつては倉庫を倉庫以外の用途として使用することに対して、オーナーの理解を得るのが非常に困難であったが、現在は時代の変化もあり、寛容なオーナーも増えている。

空きが発生した倉庫を見ると、倉庫にあってオフィスビルにはない特徴が分かる。倉庫の建屋は、一般的に堅牢なつくりとなっている。また、住戸のスパンが広く、天井が高いため、大空間を得られることが多い。また、倉庫の賃料は、オフィスなどのスペースの賃料と比べて安く、同じエリア・規模でも半額程度で借りられるところもある。その分、内装などに投資することができ、より魅力的なスペースを実現でき

る。

また、社会的な事情もある。従来、オフィスは機能的であればよく、画一的なものが多かった。しかし、フリーアドレスのオフィスや、社員のモチベーションをアップさせる魅力的なオフィスなども登場している。そのため、レイアウトが自由にできる空間というのが重要になってきている。

倉庫リノベーションを実施することで、ビンテージ倉庫の雰囲気やスベクトを生かし、スタックアップビルドではない、オルタナティブなオフィス、スタジオ、店舗などを提供できる。建物そのものが生まれ変わるだけでなく、資産価値も向上し、周辺の再開発にも繋がる。従来の倉庫とは違った若い世代、女性、子供などが周辺地域に行きかうようになり、地域の活性化にもつながる。

倉庫リノベーションは、海外では古くから取り組まれており、アーティストから発信された事例もあり、「倉庫はカッコいい」というイメージさえある。日本でも、従来から「倉庫リノベーション」と銘打ったわけではないが、倉庫を他の用途に変更し、活用することは行われている。では、海外、日本ではどのような倉庫リノベーションが行われていたのか。その事例を見てみよう。

3、海外における倉庫リノベーション

ニューヨーク、ロンドンでは1960年代からアーティストが倉庫をアトリエやスタジオにリノベーションした事例が注目されてきた。アーティストのリノベーションした建物が注目され、富裕層が投資をしたことで、さびれた倉庫街が活気あふれる商業地区に変身した事例が見られる。

具体的には、現在、高級ショッピング街とし

て有名なニューヨークのソーホー地区が挙げられる。ソーホーは、アーティストがペンタージュ倉庫をアトリエとして利用し、個性的な建物に生まれ変わらせ、ギャラリーなど芸術関係者が集積したことが発展のきっかけとなった。オノ・ヨーコも参加した前衛芸術運動「フルクサス」の創始者ジョージ・マチュレーナスが1960年代後半に放棄した繊維倉庫などを改修して画廊で売るという事業「フルクサス・ハウジング・コーポレイティブ」を始め、倉庫リノベーションに先鞭をつけた。

また、ブルックリン橋とマンハッタン橋にはさまれたイーストリバー沿いの一角にあるダンボ地区も、かつては倉庫や工場が立ち並び工業地帯だったが、再開発が進み倉庫を改修したカフェやレストラン、ギャラリーが次々と登場してきている。

イギリスでは、1873年テムズ川沿岸の倉庫街として建設されたバトラーズ・ラーフの再開発事例が挙げられる。テムズ川の水運を利用した物流がさびれたあと、1970年代に打ち捨てられた倉庫街をデレク・ジャーマンらがアトリエに利用。1980年代には、テレンス・コンラン邸がレストランを手掛け、再開発が進んだ。デザインミュージアム、ブルー・プリント・カフェなどロンドンの観光の人気スポットとなっている。

ロンドンのテムズ川沿岸のリノベーション物件として、ヘイズ・ガレリアも名高い。1856年に設置された波止場とそれを囲むコの字型に配置された倉庫がある地域だったが、時代の流れで波止場の利用が減り、倉庫もさびれていった。しかし、1980～90年代、この地域が再開発されることになり、それに合わせて大々的な倉庫のリノベーションが行われた。

コの字型に配置されたレンガ造りの建物群の中央の波止場部分は、ガラス張りのカマゴコ型のヴォールト屋根が新しく架けられ、人々が使

う広場となった。周辺の倉庫群は1階が飲食店を含む店舗に、5階建ての上階は事務所や住宅にリノベーションされた。この結果、ロンドン塔やタワーブリッジに近いこの場所は、おしゃれな観光スポットとなり、人が大勢訪れるようになった。



(写真2)

イギリス・ロンドンの「ヘイズ・ガレリア」。倉庫を活用し、新しくかけられたヴォールト屋根部分。

このように海外の事例では、時代の変化で利用されなくなった倉庫に可変性の高い空間と安い賃料に惹かれて人が集まり、個性的な建物を生み出した。また、ギャラリー、レストランなどには富裕層の往来が増え、観光地としても人気のスポットとなり、地域の活性化にもつながっている。

4、日本における倉庫リノベーション

日本でも倉庫を物流用途以外に利用することは、珍しくなかった。東京都港区では、堅牢な屋上を活用した都心唯一の民間営業用ヘリポート「芝浦ヘリポート」が1960年代に開設された。倉庫、オフィス、看板、ヘリポートを組み合わせた建物で、現在でも倉庫利用されている他に、オフィス兼倉庫などのリノベーションも引き続き行われている。

1970年代には3階建ての既存倉庫に2フロアの上階を増築したボウリング場「メイプルレーン日本橋」(東京都中央区)や倉庫とボウリング場を組み合わせた第3東運ビル(東京都港区)の「東京ポートボウル」などの事例がある。

1980年代中頃からバブル崩壊まで、東京のウオーターフロントブームを担ったディスコやレストランが元倉庫だったことは意外に知られていない。竹芝の倉庫をデザイナー、ヨーガン・レールがアトリウムとして使用したことが話題になった。他にも、芝浦ベイエリアには空き倉庫を活用したライブハウス「インスタスティック芝浦ファクトリー」やレストラン「タンゴ」、クラブ「GOLD」、ディスコ「O' BAR2218」、「JULIANA'S TOKYO British discotheque in 芝浦」(ジュリアナ東京)など時代を彩った建物が少なくない。

5、観光資源としての倉庫リノベーション

明治、大正、昭和と激動の時代を生き抜いてきた赤レンガ倉庫を、ノスタルジックな港町のイメージを生かしたりリノベーションを実施し、成功した事例もある。1992年に横浜市が国から取得し、本格的にリニューアルが開始された横浜赤レンガ倉庫である。

2号倉庫が1911年に、1号倉庫は1913年に竣工した。当時は、最新の港湾設備を備えた国際港湾横浜を代表する倉庫だった。関東大震災で被災したが使い続けられ、戦後は米軍に接収され11年間、海軍司令部として利用された。その後、貨物のコンテナ化の進展により、物流機能が他の埠頭に移り、1989年には倉庫としての役目を終えた。しかし、時を経て、2002年には再開発により、横浜の歴史を代表する倉庫として、イベントスペースやショップ、レストランを備えた「横浜赤レンガ倉庫」として生まれ変わった。周辺も赤レンガパークとして観光地へ、表裏を変え新たな賑わいをみせている。

横浜では赤レンガ倉庫以外にも、歴史的建造物を文化芸術創造の場として生まれ変わらせるプロジェクトが進んでいる。元港湾倉庫をギャラリーにリノベーションした「BankART Studio NYK」が、東京芸術大学の卒業生の作品展や、海外の若手アーティストの作品を展示するなど意欲的な取り組みを行っている。



(写真3)

イベントスペースやショップ、レストランがある「横浜赤レンガ倉庫」。行政主導の倉庫リノベーション。

1968年に竣工した万国橋倉庫は、現在では「創造空間 万国橋SOKO」へと生まれ変わった。長年倉庫として使用されていたが、横浜市が、倉庫を所有する国際コンテナターミナルに創造的活動の場へと用途転換することを持ちかけ、設計事務所やデザイン事務所などアート系

の人たちが入居した。入居している会社が活動成果の発表を行うイベント「横浜万国博覧会2011」などが開催され、新たな交流の場として活用されている。

北海道では、江戸時代にはニシンの漁場、明治時代には資材運搬港として栄えた小樽港、小樽運河の再開発が有名である。水辺とノスタルジックな倉庫と工場の雰囲気は佳時を創らせ、観光名所となっている。1925年に完成した小樽運河は、はしけ荷役のために造成された幅60mの水路であり、重要な港湾施設として小樽港の繁栄を支えた。しかし、戦後の物流の変遷により、港としての機能が現れていき、運河はヘドロが溜まり悪臭を放つようになっていたという。1986年春に、南側の部分が道路建設のために埋め立てられ、幅が半分となったが、竜宮橋から500m続く通称「北運河」は、市民からの要望もあり当時そのままの幅が残された。運河沿いには、北海製罐株式会社の小樽工場第3倉庫（小林多喜二の『工場物語』の舞台）、舟が往来できるよう高く作られた北浜橋などがある。旧日本郵船の船入洞（ふないりま・荷揚げ場所）があったところに作られた運河公園の中央の池は、当時の船入洞の影を再現している。

神戸港も、神戸ハーバーランド焼瓦倉庫レストラン御など戦前の雰囲気を残したノスタルジックな町並みを生かした地域活性化の試みが成功している。

6、現在、注目される日本の倉庫リノベーション

今まで見てきた倉庫リノベーションの事例は、行政主導によるところが大きい、一方で、民間による倉庫リノベーションも出てきている。

例えば、東京の清洲地区・運河沿いの平屋倉庫を活用したレストラン「T.Y. Harbor

brewery」、『SPAIN CLUB』、アンティーク家具ショップの「ザ・ベニーウィズ勝どき WARE HOUSE」などは、倉庫の天井高を生かした開放的な雰囲気の商業施設が特徴となっている。



(写真4)

「ジュリアナ東京」跡をオフィスへリノベーション中の写真。もともと文房具を保管していた倉庫がジュリアナ東京になり、ショップを経て、現在はオフィスになっている。



(写真5)

VIPルームなど、ジュリアナ東京の面影が残る。現在は、広告会社「TBWA\HAKUHODO」が利用しているオフィス。

倉庫の大きな空間を利用して、オフィスに転用するケースもある。画一的なオフィスではなく、斬新なオフィスデザインで会社で働くことに憧れる人が出てきている。経済が右肩上がりの時代とは価値観が変わり、オフィスで会社を選ぶという一昔前にはなかった考え方が生まれている。そこで、会社もオフィスづくりに力を入れ

始めている。

ライフスタイルの多様化に伴い、働き方も多様化していることも、従来とは違った個性的なオフィスが求められている要因の一つになっている。IT化により社員個人の固定の机を持たないフリーアドレスや、オフィスという場所にこだわらずどこでも仕事するノマドワーカーなど新しい働き方が生まれている。1日24時間の大半を過ごすオフィス空間を豊かに改修することにより創造力を高め、生産性もアップさせる可能性がある。

2007年に日経オフィス大賞経済産業大臣賞を受賞した「TBWA\HAKUHODO」の東京都港区のオフィスが名高い。同社は2012年に同じビルの上階・ジュリアナ東京路を新オフィスにリノベーションして増床も行った。もともと文房具の保管に利用していた倉庫がジュリアナ東京、スポーツ用品のショップ、オフィスヘトリノベーションされて建築、不動産業界に新たな話題を提供している。

倉庫の大きな空間は、自由度の高いオフィス、ショールーム、スタジオをデザインするのに適している。ピアノの販売を手掛けている「ピアノフォルティ」の会員制ピアノサロンのように、無機質に見える倉庫に木材を多用した温かみのある空間を出現させ、意外性を持った事例もある。

「スタジオアーキタンツ」が手掛けた倉庫リノベーションは、ホワイトキューブ調のシタなダンススタジオ。倉庫の高い天井と柱の少なさを生かした造りとなっている。都内でもこれだけの広さのスタジオは少ない。ダンススタジオを解放し、地元の人と一緒にワインとダンスと音楽を楽しむ「MADE IN SHIBAURA」などを企画し、地元との交流を深めている。

倉庫リノベーションの事例は大規模な改修にとどまらない。オーストラリアに本部を構える「スキヤグエロシステムインターナショナル」

の日本支店は、内装工事からオーダーメイドおよびレディメイドの家具導入・販売まで、オフィス空間に特化した事業を展開している。倉庫内にオフィスを構える商物一体型オフィスで、事務所と倉庫との導線が短いのも魅力だという。

ワイン倉庫とオフィスと一体化させた物件を利用しているワイン卸売の「セラードア」。オフィスの隣に1万5000本のワイン在庫を持つ定温湿倉庫を設置した。オフィススペースの一部は、ワインサロンとなっている。ガラス張りで本格をあしらい温かみを持たせたサロンは、社内ミーティングから商談スペース、顧客を招いてのワインの試飲会と幅広く利用しており、新しいワークスペースを提案している。

また、イベント会場などの短期利用にも倉庫のスペースが活用されている。大空間を自由にデザインできるため、海外の高級ブランドなどが数日限りのイベントなどに利用している。大改修だけが倉庫リノベーションではない。

7、おわりに～倉庫リノベーションの展望と課題

2005年、日本はいよいよ人口減少社会に突入した。消費が冷え込み、デフレが進行する悪循環で、日本経済に浮上の気配は見えない。人口減少の影響は、住宅に顕著に現れている。新築を作れば売れた時代から、中古住宅の余剰が出てきている。最近、TVや雑誌ではよく住宅のリノベーション特集が組まれているのも中古住宅の余剰というのがあるのだろう。新築住宅を買うより安く、自分だけのオリジナルな空間を得られるリノベーションは、住宅入手の選択肢の一つとして広く一般的に知られるようになった。そこには、経済が右肩上がりの時代とは異なる新しい価値観が垣間見える。ライフスタイルは多様化し、お仕着せの夢や目標では満足で

きなくなった人たちは、それぞれ独自の夢や目標に価値を見出すようになった。それは、オフィスも同様である。

今まで見てきたように、倉庫をオルタナティブオフィスやスタジオ、イベント会場に活用し、地域の活性化につなげる国内外の事例は少なくない。倉庫の“大空間”は、住宅のリノベーションに比べて、より魅力的なスペースを生み出すことができるポテンシャルを持っている。多様化し、独自の夢や目標に価値を見出すニーズにマッチする。オフィスや商業施設、イベント会場などに利用することで、人の流れを変えることができ、地域の活性化へと繋げることも可能となる。

しかし、現実的に日本で倉庫リノベーションを一般化するには、建築基準法、消防法などコンプライアンス面でのハードルは低くない。今後、建築、設計、デザイン、コンプライアンス、原状回復など倉庫リノベーションの必要事項をパッケージ化し、もっと倉庫リノベーションの実現可能性を高める取り組みが必要だろう。

倉庫リノベーションから地域の再開発へ結びつけるためには、行政主導の面が必要だが、それだけではうまくいかないのも事実である。民間の活力を利用し、持続的な活動を行うことで、倉庫リノベーションが人、もの、地域を活性化する新たな価値観を打ち立てていきたい。