

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5910 FAX.03(5363)5915 郵便振替口座 001205-93424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

物流不動産でセミナー 都心のビンテージ倉庫 区分所有で再開発提言 リノベで活用も

日本物流不動産推進機
構推進委員会は16日、
「転換 これからの物流
不動産」と題してセミナ
ーを開催した。

ニューオフィス推進協
会会長の三栖邦博氏(日
本建築士事務所協会連合
会会長)が「建築家から見
た倉庫の魅力と可能性」
をテーマに基調講演。物
流・倉庫業界の実務家や
建築関係者がパネルディ
スカッションを通じて都
心周辺倉庫の有効活用な
どを訴えた。

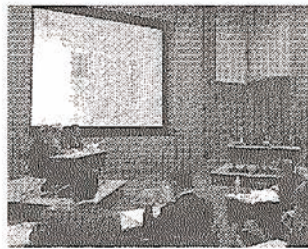
サブライチエーションのグ
ローバル化によって、業
界を取り巻く環境は変
化。韓国・釜山新港のF
TZ倉庫を経由して日本
の日本海側の各港に直接
送る割合が増加して、東
京港や大阪港の役割は相
対的に低下。「釜山では
坪200円(年間)程度
で利用できるため、釜山
経由は東京の3倍にまで
増加している」(J&K
ロジスティクス・原瑞穂
氏)という。

一方で、首都圏の倉庫
需要は高いが、ニーズの

強い東京湾岸など都心近
接地では大規模敷地の入
手は困難だ。「特に冷感
倉庫ニーズは高いが、従
来の倉庫は1万㎡以下の
小規模なものが中心。2
020年のフロム全廃が
決まっており建て替えが
急務。3・11以降は免震
敷地がないため対応が困
難だ」(田仲建築設計事
務所・田仲稔氏)

こうした状況に対応し
て、マンション型の大規
模マルチ物流センターに
建て替える手法の提言も
あった。「最近の大型物
流施設はファンドや大手
デベロッパーの開発した
賃貸倉庫が主流になって
いる。倉庫業者は減価償
却が可能な所有を志向す
るが、区分所有という手
法もある」(日本物流施
設・河田榮司氏)。

複数の従来型倉庫を共



同で区分所有型のマルチ
施設に建て替え、余剰床
を第三者に売却して建設
資金を捻出する手法を紹
介。大型化によってラン
プウェイを設けて、上層
階に大型車両が直接乗り
入れられるようにした
り、免震工法も採用でき
るようになるという。区
分所有型の大型倉庫は、
Y・I・C・C横浜港流通セン
ターなどの実例がある。

国土交通省は、倉庫の
再開発事業である国際競
争流通業務拠点整備事業
を今年度創設。複数の倉
庫を共同で建て替える場
合に事業計画の策定やラ
ンプウェイ・共用通路の
建設費の2分の1を補助
する仕組みがスタートし
た。

都心近接の倉庫をオフ
イスなどとして活用する
手法も紹介した。「倉庫
としての効率が悪る小規
模倉庫はコスト面で大型
倉庫にかなわない。天井
が高く大空間を確保でき
る倉庫は、リノベーション
によってクリエイティブ
なオフィスにすることも
できる」(イソーコ
ドットコム・大谷敏二氏)