F2-50

「倉庫リノベーション」の変遷からみた今後のあり方に関する研究
―（その１）都内周辺におけるリノベーション倉庫の歴史変遷と空間的価値について―
A Study on the Ideal Way of "Warehouse Renovation" Seen Through the Historical Transition
-(part1) About the historical transition and space value of the renovated warehouse around of Tokyo-

○関根博史[1]，岡田智秀[2]，落合正行[2]，田島洋輔[2]，横内憲久[2]，柴崎拓己[1]，鈴木真生[1]
*Hiroshi Sekine[1], Tomohide Okada[2], Masayuki Ochiai[2], Yousuke Tajima[2], Norihisa Yokouchi[2], Takumi Shibasaki[1], Mao Suzuki[1]

Abstract: The purpose of this paper is to clarify the implementation background and the spatial value of "warehouse renovation" from 1970's to 2000's. As a result, it clarified following; (1) The amusement utilization period (1970 to 1980's), (2) Turning Point (1990's) from the amusement utilization to the business utilization, (3) The business utilization period (since the 2000's).

１．研究目的―わが国の物流倉庫は，コンテナの物流革新による空き倉庫の出現を背景に，1970 年代からリノベーションがみられるようになった．さらに，2001（平成 13）年に倉庫業法が改正(1)され，倉庫業は許可制から登録制に変わり，改正後は倉庫空間を別の用途として貸借するといった不動産業を取り扱えるようになった．これを受け，近年では様々な利用目的に応じた「倉庫リノベーション」の事例が増えつつある．倉庫がもつ大空間は，様々な用途に対応できる可能性を有しており，現在の都市政策の一つにある "都市の既存ストックの活用" に資する地域資源になりうると考える．

そこで，本研究では「倉庫リノベーション」のあり方を導くことを目的として，本稿ではその契機となった 1970 年代から現在に至るまでの「倉庫リノベーション」の歴史変遷と空間的価値を明らかにする．

２．研究方法―表１に示す資料調査および倉庫業と物流不動産業の両者の視点から事業展開を行っている専門家へのヒアリング調査を実施した．

３．結果および考察―1970 年代から現在に至るまでの「倉庫リノベーション」の歴史変遷を年代ごとに３期に大別し，各期の特徴を示したものが図１である．

（１）余暇空間利用期（1970～1980 年代）―1970 年代は，余暇時間の増大やアフターファイブの充実化を社会背景としてボウリングブームが起きた．その中で開業した「メイツレーン日本橋」や「東京ポートボウル」からわかるように，倉庫そのものがもつ大空間を身近な余暇利用の場として活用し，ボウリング業界に進出する倉庫は後を絶たなかった．また，「鈴江倉庫」ではファッションデザイナーのヨーガンレールのアトリエとして利用されており，大きな壁と空間はその用途に適したためとされている．その当時，コンテナ革新により空き倉庫が港湾エリアを中心に増加すると，1980 年代には倉庫内部の非日常感と港湾エリア特有のノスタルジーが注目され，ライブハウス「インクスティックイン芝浦ファクトリー」やレストラン・バー「タンゴ」といったナイトスポットが誕生し，これは，ウォーターフロントが新たな都市空間として社会的に認知される一大契機となった．

表１　調査方法

調査項目	資料調査	ヒアリング調査
調査日時	2016（平成28）年 7月1日(金)～9月30日(金)	2016（平成28）年8月29日（月） 13：00～15：00
調査対象	倉庫関連の資料[1)～12)]	株式会社イーソーコ総合研究所 特任研究員 大隈 哲氏
調査内容	・倉庫業の歴史 ・倉庫業と不動産業の事業形態 ・「倉庫リノベーション」の歴史	・リノベーションの実施例 ・倉庫の空間別用途 ・物流不動産業の実態

（２）余暇空間利用から日常空間利用への転換期（1990 年代）―1990 年代に入ると，上述したナイトスポットは，「ジュリアナ東京」や「O'BAR2218」などにより，ディスコブーム再燃の地となり，余暇文化の新たな発信源へと昇華する．その後誕生したのが，「月島 SPAIN CLUB」や「T.Y.HARBOR」のようなレストランであるが，これは，ウォーターフロント再開発により臨海地域の住居やオフィスなどの整備が進んだことで商業店舗の需要が増えたためであり，この時期より倉庫が日常空間として利用されはじめてくる．

（３）日常空間利用期（2000 年代以降）―2000 年代に入ると「横浜赤レンガ倉庫」や「Bank ART Studio NYK」のように，複合商業施設や芸術文化施設など倉庫が多用途に利用されるようになる中で，倉庫業法改正に伴い「TBWA\HAKUHODO」や「小輝日文（こきひふみ）」のようにオフィス利用が現出し，個人や小規模な団体・企業に分割して空間を貸し出す形態をとるようになる．これは，倉庫本来がもつゆったりとした収能力や広い動線の確保，さらには倉庫が有する独特な雰囲気など，これまでの都心部には僅少であった開放的なオフィス環境が提供できる施設として認知され始めたためと考える．また，倉庫が不動産として貸借できるようになったことで，借主が倉庫のスペースを独自に

１：日大理工・学部・まち　２：日大理工・教員・まち

図1　「倉庫リノベーション」の歴史変遷【筆者作成】

リノベーション（セルフリノベーション）することが可能となり，多様な空間演出が見られるようになったことは新たな潮流といえる．

4．まとめ―以上より，「倉庫リノベーション」はボウリング場やディスコなどの余暇空間利用型から，やがてオフィスなどの日常空間利用型へと変容し，利用形態においても不特定多数の利用から特定少数の「個」の利用へと転換してきた実態を明らかにした．今後は，ホテルや住宅など，より日常利用に近い形態へとリノベーションニーズが進行すると予想されるが，その実現には，倉庫業態の動向や所有者の運用方法などによる影響が大きいと考えられ，その実態把握が求められよう．

補注

(1) 日本における倉庫業は厳しい規則に守られていたが，中央省庁再編で旧運輸省と旧建設省が一体化され，両者の管轄が国土交通省になったことなどから境界線が曖昧になっていった．さらに，倉庫業法における営業行為なのか不動産業法によるスペース貸しなのか，はっきりと区別できないケースも増えていた．

参考文献

1）運輸部：「仕事の窓 改正倉庫業法のポイント」，群星 第281 号 2002 年 3 月号，pp14～15，内閣府沖縄総合事務局総務部総務課 / 2）鈴木邦成・大谷巌一：「すぐわかる物流不動産」，株式会社白桃書房，2016.4 / 3）藤本正俊：「東京における倉庫の変遷過程研究」，学術講演梗概集 F-2 建築歴史・意匠，pp337～338，日本建築学会，2008.7 / 4）出村亜希子：「倉庫リノベーション：人、もの、地域を倉庫で活性化する（特集 リノベーションとまち）」，名古屋都市センター アーバン・アドバンス (58)，pp34～40，2012.6 / 12）2011.4 / 5）倉庫リノベーション HP：http://sohko-renovation.com/（最終閲覧日：2016.9.30）/ 6）e-sohko HP：http://e-sohko.jp/（最終閲覧日：2016.9.30）/ 7）岡田智秀：「景観から見た臨海都市東京のあゆみ」，都市問題 第106 巻 第11 号，pp4～11，公益財団法人 後藤・安田記念東京都研究所，2015.11 澁澤倉庫社史編纂委員会：「ボウリング場経営―レジャー産業への第一歩」，澁澤倉庫百年史，pp394～401，1999.3 / 8）陣内秀信・上田裕子・鈴江修至・松山勲：「開発の現状を憂えるフロンティアたち」，東京人 1989 6 月号，都市出版，1989.6 / 9）岩崎トモアキ：「東京ディスコ 80's&90's」，K&B パブリッシャーズ / 10）「リノベーション・デザインの本」，株式会社世出版社，2013.12.10 / 11）：「ウェアハウススタイル」，株式会社世出版社，2015.4.20 / 12）Disco Time machin HP：http://discotimemachine.com/（最終閲覧日：2016.9.30）