F2-51

「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２）都内周辺における６事例の運用形態について―
A Study on the Ideal Way of "Warehouse Renovation" Seen Through the Historical Transition
-(part2) About the renovation characteristics of 6 cases around of Tokyo-

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

Abstract: The purpose of this paper is to clarify the characteristics of "warehouse renovation" through 6 cases around of Tokyo. As a result, it clarified following; (1) The ownership forms and applications after renovation, (2) Warehouse scales and warehouse owners' configurations, (3) Warehouse scales and environments.

１．研究目的―前稿では，近年における「倉庫リノベーション」が日常空間利用へと変容を遂げていることを捉えた．しかし，リノベーション後の用途を決定づけるのは，倉庫所有者の運用形態や運用方法などによる影響が大きいと考える．そこで，本稿では都内周辺の事例を通して「倉庫リノベーション」の運用形態と，その特徴を明らかにする．

２．研究方法―本稿では，「倉庫リノベーション」を推進する（株）イーソーコ総合研究所の運営するウェブサイト[1)]に掲載された16倉庫から，詳細な情報が得られた６倉庫（リノベーション実施数10件）を対象に，ウェブサイトおよび関連文献[1)~4)]の分析と，前稿と同様の専門家へのヒアリング調査を行った（表１）．

３．結果および考察―表２は６つのリノベーション倉庫について，運用形態別に「運用タイプ（型）」「リノベーション後の用途」「所有形態」「倉庫機能の有無」および「リノベーションの特徴」を示したものである．

（１）所有形態とリノベーション後の用途（永続型/暫定型）―６倉庫のうち，飲食店にリノベーションされたのはE倉庫のみであった．この事業主は，周辺に大規模マンションやオフィスが増加していることから収益性を見込み，倉庫所有者から土地と倉庫を買い上げ，レストランとして一棟まるごとリノベーションしている．一方，それ以外の事業主は，倉庫所有者から賃貸により，事務所，ギャラリーおよびスタジオの用途にリノベーションしている．こうした事務所への転用は特殊建築物でないため用途変更の確認申請の手続きを要しない[(1)]ことに加え，ギャラリーやスタジオは大規模な設備改修が不要であるなど，どちらも大幅な改修を要しない用途に留めていることがわかった．つまり，これらは暫定的な「倉庫リノベーション」であるのに対し，E倉庫のように周辺環境の変化に応じて収益性が期待できる立地では，倉庫を買い取って，永続的に事業を展開するために「倉庫リノベーション」を実施した事例も把握できた．

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)~4)]	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	・「倉庫リノベーション」後の用途 ・倉庫の所有形態 ・物流不動産業の実態

（２）倉庫の規模と所有者の運用形態（倉庫・不動産業併用型/完全不動産業型）―６倉庫のうち，倉庫所有者が直接管理し，倉庫機能を残していたのはA倉庫のみである．このA倉庫は大規模倉庫であるため，すべてを不動産業に転換することが難しく，空きスペースを有効活用する手段としてリノベーションを選択したという．つまり，いつでも倉庫業に戻せるよう倉庫業と不動産業を並行して運用している「倉庫・不動産業併用型」である．一方，それ以外の倉庫は建物全体がリノベーションされていた．なかでも，B，C，D倉庫は単一用途で，小規模倉庫であり，その全体を貸し出していることから，倉庫所有者は不動産業のみの「完全不動産型」の運用を選択したことがわかる．このように倉庫の規模によって所有者の運用形態は異なるが，倉庫所有者の多くは倉庫業から不動産業に完全に移行せず，とくにA倉庫のような大規模倉庫では，倉庫業と不動産業の並列で事業展開する例がみられた．

（３）倉庫の規模と立地環境（スモールリース型/地域離脱型）―上述した小規模倉庫であるB，C，D倉庫は，日本橋や品川といった地域にあり，倉庫自体の築年数が古いうえ，今後再開発がかかりうる地区に立地している．なかでもD倉庫は，すでに再開発により解体されており，小規模であるがゆえに倉庫所有者の意向が周辺環境の変化に依存しやすいため，いかに「スモールリース」によって短期間に利用者を見つけられるかが重要と考える．一方，横浜にあるF倉庫は，行

１：日大理工・教員・まち　２：日大理工・学部・まち

表２　運用形態別に示した６つのリノベーション倉庫の概要と特徴【筆者作成】

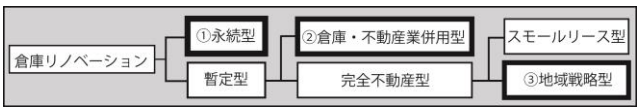

図１　「倉庫リノベーション」の運用形態の体系図【筆者作成】

政による都市政策(2)とともにリノベーションされた経緯があり，リノベーション後も長期にわたり活用されている．このように，行政と連携して「地域戦略」としてリノベーションを展開するという新機軸が捉えられた．

４．まとめ―以上より，「倉庫リノベーション」には図１のような体系をもつことがわかった．なかでも，①収益性が見込める好立地から永続的に事業を展開するためにリノベーションした「永続型」，②流通が困難な大型倉庫の所有者にとって，倉庫業と不動産業を並行しながら運用できる利点をもつ「併用型」，③事業主のみならず行政と連携し，地域活性化の起爆剤としてリノベーションを推進する「地域戦略型」など，以上３つの運用形態により特徴付けられることを明らかにした．

補注

(1) 特殊建築物への用途変更の場合，その用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるものは，確認申請が必要となる．

(2) 横浜市の「ナショナルパーク構想」の一環として，都市の臨海部を今以上に市民に親しまれる場にすることを目的とする施策．

謝辞

本研究を進めるにあたり，資料提供等でご協力いただいた株式会社イーソーコ総合研究所特任研究員・大隈哲氏に厚く御礼申し上げます．

参考文献

1) 倉庫リノベーション HP：http://sohko-renovation.com/（最終閲覧日：2016.9.30）／2) e-sohko HP：http://e-sohko.jp/（最終閲覧日：2016.9.30）／3)：リノベーション・デザインの本」，株式会社世出版社，2013.12.10／4)：「ウェアハウススタイル」，株式会社世出版社，2015.4.20