

## 臨海部に集積する「倉庫リノベーション」の展開プロセスに関する研究 —東京都品川区天王洲地区周辺を対象として—

### A Study on Development Process of “Warehouse Renovation” in Tokyo Waterfront

#### - A case study of Tennoz area, Shinagawa-ku, Tokyo -

○久保凜一郎<sup>1</sup>, 岡田智秀<sup>2</sup>, 落合正行<sup>2</sup>

\*Rinichiro Kubo<sup>1</sup>, Tomohide Okada<sup>2</sup>, Masayuki Ochiai<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify actual deployment of “Warehouse Renovation” utilizing unused warehouse. As a result, it clarified following; (1) The warehouse renovation initial period, (2) The warehouse renovation expansion period, (3) The warehouse renovation development period.

**1. 研究目的**; わが国では市街地や臨海部において遊休倉庫<sup>(1)</sup>を改修し, 新たな用途として活用する「倉庫リノベーション」が多見されており, その顕著な地域に東京都品川区東部の天王洲イル周辺エリアが挙げられる. 当該エリアは, かつて大小の倉庫が集積する物流空間を形成した地域であり, これら倉庫の再活用がエリア全体に広がりを見せ, リノベーション倉庫(以下; リノベ倉庫)を中心としたまちづくりが取り組まれている. 倉庫建築は大空間ゆえに様々な用途に転用できることから, 都市の既存ストックの活用という観点で重要な地域資源となるが, 市街地や臨海部等の地域ごとでその広がり方が異なると考える.

そこで本研究では, 東京都品川区天王洲地区を対象に, 臨海部における「倉庫リノベーション」の展開構造を把握するため, リノベ倉庫の分布状況を時系列で整理することで, 地区内への展開・波及の実態を明らかにすることを目的とする.

**2. 研究方法**; 以上より, 表1に示す調査を行った.

**3. 結果および考察**; 表1の調査結果を踏まえ, 当該地区内に立地するリノベ倉庫全16件の分布状況を時系列で整理した結果, リノベ倉庫が地区内に発生した「初動期」, 地区全域に展開した「拡大期」, その後様々な用途での展開がみられた「発展期」に大別した(図1). 以降は, 図1をもとに各期の特徴を述べる.

表1 調査概要 [筆者作成]

<調査概要>	
①リノベ倉庫の抽出方法	
調査対象	東京都品川区天王洲地区
調査期間	2021(令和3)年6月1日(火)~7月28日(水)
調査内容	Google ストリートビューによって倉庫 <sup>(1)</sup> と分類した建築物のうち, Web サイトや文献に, 「リノベーション」や「改修」等の記載があるものまたは, 従前と異なる用途で活用されている倉庫を「リノベ倉庫」として抽出した.
②リノベ倉庫の内容把握	
調査対象	研究対象地区内のリノベ倉庫16件の公式HPおよび各リノベ倉庫に関するwebサイト <sup>(1)~(7)</sup>
調査期間	2021(令和3)年7月4日(日)~9月8日(水)
調査内容	リノベ倉庫の概要/開業までの経緯/研究対象地区の成り立ち/周辺環境

(1) **初動期 (1985~2004年)**; 図1(1)より, この時期に開業した全2件のリノベ倉庫(図; ①②)は, いずれも島<sup>(2)</sup>北西部に立地し, 当該地区で倉庫業を営む「寺田倉庫」が所有する倉庫を改修したものである. この地区では1980年代後半から島北東部を中心に再開発<sup>(3)</sup>が進み, 大規模オフィスが集積する業務地区へと変化する中<sup>(1)</sup>, 1988年に大型倉庫ビルをリノベーションしたオフィス「①amana」が開業した. その後, バブル崩壊によって再開発は停滞したことから, 天王洲運河沿いの上屋倉庫は取り壊されずに残存する. その後, 1990年に再開発協議会によって街づくり憲章が制定され, 「アート」を軸にしたまちづくりビジョン<sup>(4)</sup>が示され, 人々が集い賑わう空間が求められると考えた「寺田倉庫」は取り残された上屋倉庫を活用し, 1997年に自ら自社経営によるレストラン「②T.Y.HARBOR」を開業し, 地域を象徴するランドマークとして多くの人に親しまれる施設となる<sup>(2)</sup>. このように「初動期」では, バブル崩壊を境に, 大型倉庫ビルと上屋倉庫の異なる2つのリノベ倉庫が出現するに至った.

(2) **拡大期 (2005~2013年)**; 図1(2)より, この時期に開業したリノベ倉庫は全4件であり, そのうち3件(図; ③④⑥)と半数以上が天王洲運河や天王洲南運河の運河沿いに展開したことがわかる. 2011年に開業したレストラン「④Captain's Wharf 天王洲」もその一つであるが, 事業者の「(株)ZEAL」は, 当該地区を拠点にクルーズ事業を営むほか, 水辺の賑わいを取り戻すべく「水宴プロジェクト」を推進<sup>(3)</sup>する等, 運河を意識してリノベーションした様子が伺える. また, 2013年に開業したスタジオ「⑤天王洲海岸通りスタジオ」は, 運河に面する倉庫側面に壁面アートが施されており(図1-(2)写真), 運河沿いならではの景観を活かしたリノベーションがなされている実態を把握し

1: 日大理工・院(前)・まち 2: 日大理工・教員・まち

た。こうした当該地区一帯は、2005年に東京都港湾局によって「運河ルネサンス推進地区」に指定され、「T.Y.HARBOR」の水上演習の併設や運河沿いのボードウォーク整備<sup>4)</sup>が進んだことにより、水辺空間への意識が高まったことも影響していると推察する。また、全4件中3件(図;④⑤⑥)は「寺田倉庫」以外が所有する倉庫であり、この時期では複数の倉庫事業者により、運河に沿ってリノベーションが展開された実態を捉えた。

(3) 発展期 (2014~2020年); 図1(3)より、この時期に開業したリノベ倉庫は全10件に及び、「拡大期」とは異なりいずれも寺田倉庫が所有する倉庫であることがわかった。このうち4件(図;⑧⑨⑭⑮)は、旧海岸通りや海岸通りの主に大通りに面して立地しており、中でも展示用途が目立つ。例えば「⑨TERRADA ART COMPLEX」は、「寺田倉庫」による芸術文化発信事業の一環として、自社倉庫を一棟改修し、ギャラリーやアトリエ等の文化芸術施設として開業したり、2020年にも隣接倉庫を改修した「⑮TERRADA ART COMPLEX II」が開業する等、国内最多のギャラリー数を誇るアート複合施設が誕生する<sup>5)</sup>。他にも本社に併設した倉庫を改修し、2016年に開業した国内唯一の建築模型専門の保存・展示施設「⑧建築倉庫ミュージアム」など、様々な芸術・文化関連用途のリノベ倉庫が開業した<sup>6)</sup>。これら3つのリノベ倉庫は大型の倉庫ビルを活用しているのも特徴である。

一方、2017年に開業したイベントスペース

「⑩B&C HALL」をはじめ、新たにボードウォークが整備された第三水辺広場周辺には5件(図;③⑦⑩⑪⑫)のリノベ倉庫が開業しており、運河沿いへのさらなるリノベ倉庫の展開も継続してみられた。このように、「発展期」では、「初動期」から続く当該地域のまちづくりテーマであるアートを軸に、再び一つの倉庫事業者により、様々な立地や形態の倉庫がリノベーションされ、当該地区に広く波及した実態を捉えた。

4. まとめ; 本研究では、天王洲地区における「倉庫リノベーション」の実態を時系列で捉えた結果、運河沿いの倉庫を起点に、広幅員道路や水辺周辺といった臨海部ならではの地域特性を活かしたりノベ倉庫の展開プロセスを明らかにした。

補注; (1) 本研究では、荷捌き・保有機能を有する倉庫、作業場、工場と判断した建築物を総称して「倉庫」とする。 / (2) 天王洲運河および京浜運河に囲まれた東品川二丁目(天王洲アイランド)の陸域を、本稿では「島」と称する。 / (3) 当該地区は戦前の埋立てによって造成されて以降、工場や倉庫・物流センターが集積したが、1985年に東品川二丁目地権者22社によって「天王洲総合開発協議会」が発足したことを機に再開発が進行した。 / (4) 天王洲アイランドでは、1990年に天王洲総合開発協議会によって制定された「天王洲 ISLE 街づくり憲章」の中で、「アートになる島、ハートのある街」をスローガンに掲げている。

参考文献; 1) 天王洲アイランド地域情報サイト:「天王洲の歴史」, <https://www.e-tennoz.com/whatsthenoz/history.html> (最終閲覧日:2021.9.8) / 2) TYSONS & COMPANY:「STORY | T.Y.HORBER」, <https://www.tysonson.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 3) 水夏 TOKYO:「協議会事業」, <https://suien.blue/> (最終閲覧日:2021.9.8) / 4) 山村崇, 後藤春彦, 田島靖崇:「都心外の業務市街地における民間企業主導による小規模継続整備を通じたエリア価値の再構築 -東京品川区天王洲地区を対象として-」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.85, No.773, pp.1147-1157, 2020 / 5) 寺田倉庫 HP, <https://www.terrada.co.jp/ja> (最終閲覧日:2021.9.8) / 6) 講談社 マネー現代:「稼いだカネは全部寄付、家も車も持たない...寺田倉庫社長の変な人生」, <https://gendai.ismedia.jp/articles/-/57447> (最終閲覧日:2021.9.8) / 7) 宣伝会議デジタルマガジン:「建築模型の展示は国内唯一 寺田倉庫の「建築倉庫ミュージアム」」, <https://mag.sendenkai.or.jp/kouhou/201610/pr/008907.php> (最終閲覧日:2021.9.8) / 8) Google Map HP, <https://amana.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 9) amana HP, <https://amana.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 10) Captain's Wharf 天王洲 HP, <https://www.captains-wharf.com> (最終閲覧日:2021.9.8) / 11) The TRUE HP, <https://the-true.co.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 12) 天王洲海岸通りスタジオ HP, <https://www.taiyo-p.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 13) SOHOLM HP, <https://www.soholm.jp> (最終閲覧日:2021.9.8) / 14) SLOW HOUSE HP, <https://www.slow-house.com> (最終閲覧日:2021.9.8) / 15) 建築倉庫 HP, <https://archi-depot.com> (最終閲覧日:2021.9.8) / 16) TERRADA ART COMPLEX HP, <https://terrada-art-complex.com> (最終閲覧日:2021.9.8) / 17) TENNOZ Rim HP, <https://www.tennoz-rim.tokyo> (最終閲覧日:2021.9.8)

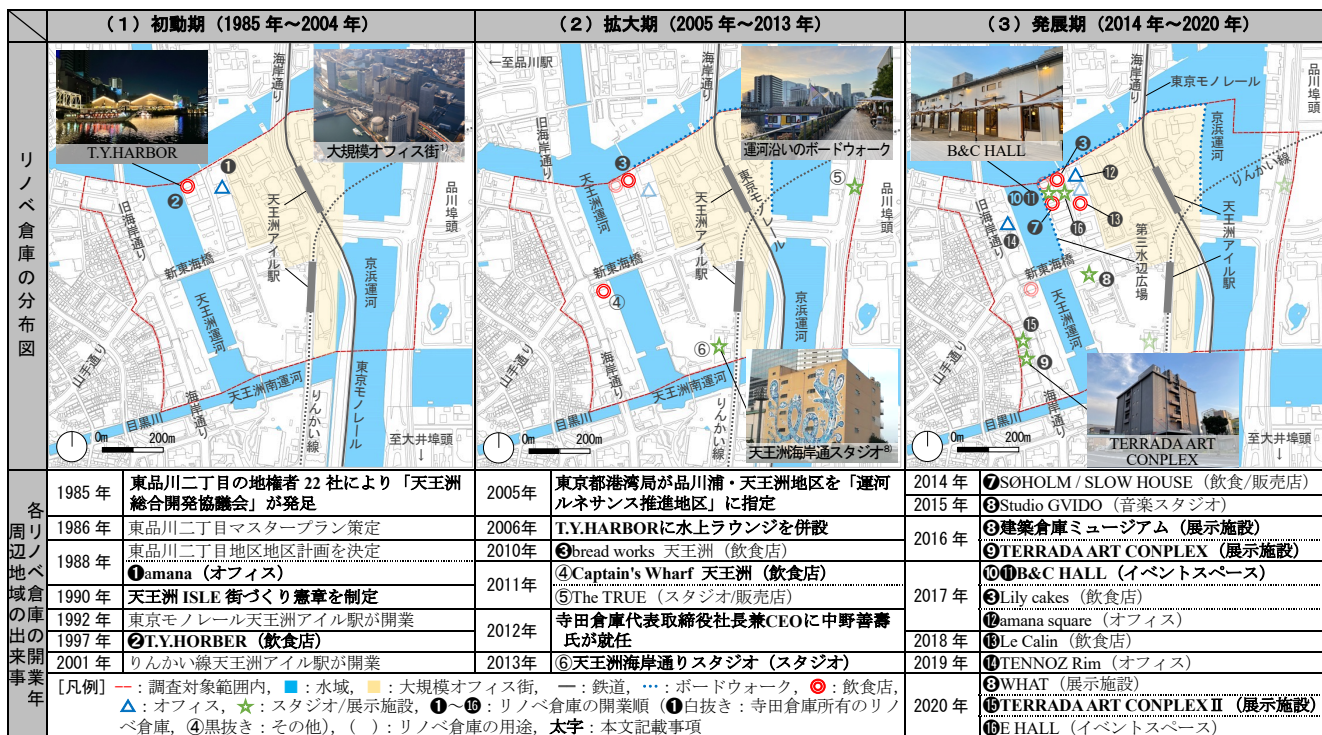


図1 リノベ倉庫の分布変遷 [参考文献<sup>1)~17)</sup>をもとに筆者作成]