

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第154回

## 【学生の目】

街を歩いていると大きな鉄骨平屋建ての倉庫を目にすることがあるが、今回目に止まったのは、正面が明るく、まるでカフェかショールームかと思える建物である。看板を見ると「コワーキングスペース」と記され、シェアオフィスや貸し会議室として利用されているようであった。

## 倉庫建物の継続利用

少し離れた場所には、どうやら倉庫をリノベーションして病院の施設として使っている建物もあった。倉庫をリノベーションすることが広ま

っていることを聞いてはいたが、比較的身近で、しかも複数の例を発見したことに驚いた。

「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面で、物品の保管の用に供するものである(倉庫業法第2条)。民間建築主による倉庫の着工床面積をみると、83年度頃から増加し、バブル景

気を背景に90年度には最高の1837万㎡に達した。バブル崩壊後は減少に転じ、02年度は約3分の1の水準となった(国土交通省「建築着工統計調査」)。近年は再び増加傾向に転じている。

## 天井が高く広い空間に可能性

倉庫用建物を継続利用する一つの方法がコワーキングスペースだ。倉庫は一般に天井が高く、柱のない広々とした空間がある。大きく開放的な空間を、垂直方向、水平方向に区切って、自由にスペースを創造できるメリットがある。働く場所を自分らしく造りこみ、働く場所そのもので自分の個性を発信できることは、

02年には倉庫業法が改正されて新規参入が促進され、不動産業者による賃貸目的、ファンドによる投資目的の倉庫の建設が増加した。新規参



倉庫ではあるが緑を置くことで雰囲気は変わる

欲にもつながら。賃料が安いことも若者には魅力だ。わずかな緑で倉庫とは違う雰囲気を出している感性を応援したい。

## 【教員のコメント】

時代の変容に対応しながら建物を長期利用するには、可変性と柔軟性の相乗が必要だ。大は小を兼ねるから大空間の倉庫の可変性は大きい。柔軟性は関係者の発想の自由さと豊かさがもたらす。費用をかけたくな



高橋 佑介  
不動産学部4年