



住宅新報

倉庫リノベーション

④ ここがポイント!

天井の高さを生かす



出村亜希子氏

倉庫リノベーションといえば、天井の高さによる開放感が魅力の一つです。見上げた遙か先に天井がある、そんな非日常的な光景を演出できるのは、倉庫物件の最大のアドバンテージ。活用の仕方によっては、築年数や立地といったウィークポイントを克服できることさえあります。

借りすれば「倉庫の天井の高さやベースビルディングとしての魅力、優位性として、天井の高さや自由なつくりこみの受け入れやすさがある」のです。この大空間を目の前にしたとき、床を張って中二階をつくれれば床面積が広がり、効率的な空間活用につながるといった発想が浮かぶかもしれませんが、その実現は容易ではありません。確認申請が必要となり、容積率の上限に加え、リノベーションの素材として供される築古物件は適及を受ける既存不適格があるなど、法令をクリアするためのハードルも高くなりがちなのです。

区画避難が導入

しかし近年このハードルも下げられる傾向に変わってきています。既存ストックの活用推進の観点から、規定の緩和や見直しが進んでいるのです。これまで大空間活用の妨げとなることがあった建築基準法ですが、そこに規定されている避難安全検証法に「区画避難」という概念が追加導入されたのもその一例です。火災などの際、建物の外に避難する「建物避難」、火災が及んでいない階に避難する「階避難」に対し、「区画避難」は防火区画として設計された区画であれば火災が及んでいない建物の同一階であっても避難区画として設定できるようになりました。この区画避難安全検証法の制定導入によって、排煙に有効な窓がない倉庫建築や二方向避難が難しい倉庫建築等であっても、建物内に避難区画を設けられれば、条件によっては改修や用途変更が可能になりました。コンバースジョンやリノベーションのハードルは、実質的に下げられつつあると見ていいでしょう。

※てむら・あき「富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年より㈱イソーコ総合研究所代表取締役。著書に「築古「ビル・倉庫」のリノベーション・コンバースジョン計画実務資料集」(総合ユニコム株・共著)

これからのポイントは、高い天井高によって生まれたい大空間をどう生かすか、にかかっています。前述のようなか中二階も効率的な有

効活用ですし、開放感を最大限に演出する手法も印象的です。大空間の中に「小屋」のような閉じられた構造物を構築し、ゾーンングにメリハリをつけるのも面白い効果が現れます。閉じられた空間を、移動可能なパーティションや什器で構築する例もあります。将来的なゾーンングの変更に備えておくというのも、倉庫物件の大空間の生かし方のひとつでしょう。

コロナ禍で、働き方も暮らし方も、そして不動産物件のあり方も大きく変わっています。倉庫物件の大空間がもつ柔軟性や可能性は、アフターコロナをリードできる、そんな希望を抱かせてくれます。



天井の高さを生かしたオフィス TBWA HAKUHODO (港区芝浦)