

購読の
お申し込みは

0120-155103

Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

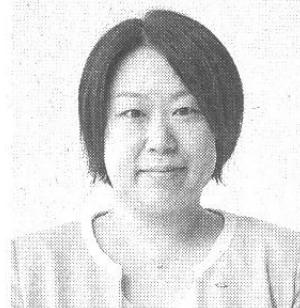
住宅新報

ケータイは
こちらから

昭和23年創刊

全国の読者とともに74年

住宅新報



効率化で空いた保管型倉庫
2000年初頭に外資系ファンデがローンチし始めた大規模高機能型物流施設。その供給は勢いを増し、都心の倉庫を苦境に追いやりこととなります。

それに先立つ1990年代、運送業者が相次いで倉庫業者として、ディストリ

C)機能とクロスドッキン

グ機能、トランシファーセンター(TC)機能を併せ持つ物流施設を開発しています。同じ時期、荷主

ビューションセンター(D

は、より効率的な物流施設を必要としていました。

こうした動きは物流合理化の機運を更に高め、物流集約化・合理化を可能とする物流拠点のニーズも急激

られるようになります。都心部に旧来型の保管型倉庫を保有するオーナーは今日まで続く課題を突きつけられることになりました。すなわち「空いた倉庫をどうするか?」です。

倉庫の新たなユーチャー

空いた倉庫を埋めるのは容易ではありません。ところが、都心部に保管型倉庫を保有するオーナーたちが

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
(株)イー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・コンバージョン計画実務資料集』(総合ユニコム株・共著)

(ファーストパートナー)でもない、3PL(サードパーティ・ロジスティクス)に注目が集まります。最適な物流サービスを提供する3PL

(株)イーソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

都市型マルチパークス倉庫への進化

第4回

都心の物流不動産

に上昇しました。その受け皿となつたのが、運輸倉庫の熱視線が倉庫に注がれていたのです。

1990年代から2000年代初めにかけて、都心の倉庫では、その空間を生かしてオフィスやスタジオとして活用する動きが出てきました。アメリカでは早くから倉庫のリノベーションが進んでおり、倉庫街に集まつたアーティストが構

模索を始める中、実は新たなユーザーとなり得る層がいたのです。

一方、日本にも1980年代後期からウォーターフロント文化が芽生えていました。青少年期にその香りを嗅いだ彼らの視線の先には、常に倉庫があつたといつても過言ではないでしょう。その流れは着実に根付き、現在では倉庫をリノベーションして活用する施策は日本でも珍しいものではなくなりました。

さて、万能かと思われた大規模高機能型物流施設への集約にもリスクがあることが分かつてきます。転機となつたのは、11年の東日本大震災でした。災害によるリスク分散の必要性は物流不動産にどんな影響を与えたのか。次回はBCP対策を軸に、今日まで続く物流ニーズの多様化・細分化を見ていきましょう。

拠点集約による玉突き現象

は、より効率的な物流施設を必要としていました。

こうした動きは物流合理化の機運を更に高め、物流集約化・合理化を可能とする物流拠点のニーズも急激

られるようになります。都心部に旧来型の保管型倉庫を保有するオーナーは今日まで続く課題を突きつけられることになりました。すなわち「空いた倉庫をどうするか?」です。

空いた倉庫を埋めるのは容易ではありません。ところが、都心部に保管型倉庫を保有するオーナーたちが

空いた倉庫を埋めるのは容易ではありません。ところが、都心部に保管型倉庫を保有するオーナーたちが

築したSOHO(Sout

h of Houston Street)や、食肉工場跡地にショッピングモール(マーケット・パッキングエ

リアなど、ニーズの変化によって使われなくなつた物件を生かす文化が根付いていました。また、ゲートウェイマイクロソフトなどの大企業も自宅のガレージからスタートし、倉庫をリノベーションしたオフィスな