

CASE

1

RYOZAN PARK

建物は空間と感動のシェアでリバイブする



「多様な土壌微生物の活動が肥沃な畑を作るように、そこに集う人々が活発に交流することで、コミュニティが生まれます。これからの不動産の課題は、いかにして人々が集まりたくなる魅力ある場所を作り出せるかということです」

そう語るのは、RYOZAN PARK代表の竹沢徳剛さん。同社は、巣鴨と大塚を拠点にして複数の賃貸型シェアハウスとコワーキングスペースを運営している。

2011年当時、米国ワシントンD.C.の日系メディアに勤めていた竹沢さんは、東日本大震災の報に接して、いてもたってもいられず「自分にも何かできることはないか」という一念から、仲間と一緒にNPO法人を立ち上げて、被災地に届けるための義援金を集めた。一つの目的のために国籍や年齢の違う人々が集まり団結したこの時の体験は、竹沢さんにとって強く印象に残ったという。

その後、帰国して家業の不動産ビジネスに関わるようになり、自社が所有するオフィスビルの収益化を模索する中で、仲間同士がにぎやかに集まれる空間を作ることを思い付いた。およそ2億円を投じて全面的なリノベーション工事を行い、シェアハウスとシェアオフィスの複合施設であるRYOZAN PARKをオープンした。

住人や利用者が集まって交流をする中で、多くのアイデアが生ま



れて実現した、シェアオフィス利用者のための保育施設(現在は仲間が立ち上げたNPO法人に運営移管)もその一つ。メンバーが独自にコンサートやパーティー、講演会といった様々なイベントを企画するなど、仲間が仲間を呼んでコミュニティの輪が広がっていった。まさに、施設名の由来である「梁山泊」の名前にふさわしい場所へと成長しつつある。

「不動産価値を高めるには、ビルや設備を新しくするだけでは不十分です。そこに集まった人々がいきいきと暮らし、働くことができはじめて、本当の意味で価値が高い不動産といえます」

竹沢さんは、人々が集まる空間を作る上で、「感動の共有」を何よりも重視していると語る。

「美しい音楽を聴いたり、美味しい料理を食べたりといった体験には、お互いの距離を縮める不思議なパワーがあります。実際、多くのイベント開催を通じて、施設の利用者だけでなく、町内会や近隣住民との交流も盛んに行なっています」

一つのビルを中心に、地域の活性化にもひと役買っているようだ。同社は現在、単身向けだけでなく、家族向けの物件も作って欲しいという熱烈な要望に応じて、RYOZAN PARK GREEN(本年11月竣工)を準備中だ。

1	2	3
4	5	6

1: 会社員、フリーランス、学生など、多くの人が利用する開放的なコワーキングスペース。

2: シェアハウスの個室は、必要最低限の機能性を備えたミニマルな空間。3,4: 施設内には、住人が自由に利用できる厨房やダイニングキッチン、防音設備のあるミュージックルーム、本格的なジム、図書室などが完備されている。

5: 毎週のように開催される多種多様なイベントは、いずれも利用者たちの発案により実現したもの。6: 開設10周年を記念したコミュニティイベントでは、総勢200名が参加して運動会を実施した。7: 国籍、年齢、職業の違う人々が出会うことで、人が人を呼ぶようになり新しいコミュニティが生まれている。



PROFILE

RYOZAN PARK 代表
竹沢徳剛
Tokunori Takezawa

コワーキングスペースとシェアハウスの複合施設として2012年に開業。現在、巣鴨と大塚を拠点に4施設を展開している。RYOZAN PARK OTSUKAには別団体が運営する託児所も併設。
<https://www.ryozanpark.com/>

●
CASE
2
●

空き倉庫からヒトが生きる場へ
イーソーコ総合研究所

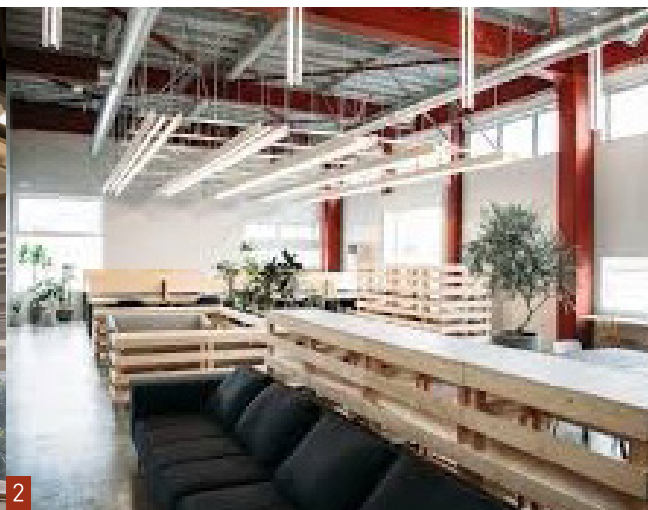


四方をコンクリートの壁に囲まれた、仕切りのない開放的な空間。高い天井にはエアコンのダクトが走り、シンプルで機能的なデザインの家具が整然と並べられている。いま、都心を中心にこうしたおしゃれな空間が増えている。オフィス、カフェ、撮影用スタジオなど、さまざまな用途で使われている、これらの物件は、いずれもかつて倉庫として使われていたもの。リノベーションを手掛けたイーソーコ総合研究所の代表取締役、出村亜希子さんに話を聞いた。

「2000年代以降、都内の倉庫物件では、物流用途の借り手がつきづらい状況が続いています。道路網が整備され、郊外にファンドによる超大型の物流不動産が大量供給されたことで、従来からの小～中規模の倉庫は使いづらくなってしまったのです」

同社グループは、国内最大級の空き倉庫情報サイト「イーソーコ.com」の運営をはじめ、物流不動産にかかわる多種多様な事業を展開している、倉庫の総合コンサルティング企業だ。そのなかで近年、力を入れて取り組んできたのが、リノベーションによって貸し倉庫を収益化するビジネスだ。

通常であれば、古くなった倉庫はいったん解体して更地にしてから別の建物を新築する。しかし、建て替え工事には多額のコストがかかるうえ、大量のCO₂排出を伴う。これでは、国が進める脱炭



2

3 TBWA\HAKUHODO

4 © Re-SOHHO inc.

5 © Re-SOHHO inc.

素社会の実現に向けた動きと逆行してしまう。そこで有効なのが、建物をリノベーションして再利用する手法なのだ。

「本来、倉庫は躯体が頑丈に作られています。荷物を効率よく保管するための天井が高い大空間も、目的に応じて自由にアレンジしやすく、リノベーション向きだといえます。私たちは、倉庫リノベーションにおいて、『作りこみ過ぎない』ことを大切にしています」

用途を限定するのではなく、借り手が自由に使えるような余地を作ることが、人気のリノベ物件を作るコツなのだとか。内装も凝り過ぎないインダストリアルなテイストが好まれる傾向があり、改修コストを抑えたいオーナー／テナントにとっては好都合だ。

一方で、古い倉庫は十分な空調設備やトイレを備えていなかったり、窓がなくて採光に難があったりと、他の用途にリノベーションするためには大規模な工事が必要となるケースも。コストを掛けるべきポイントの見極めが重要になる。

いま、同社グループが推し進める新事業「家具リノベーション」は、物件ごとに製作したオリジナル家具を配置することで、既存の空間を作り変える、いわば「工事に頼らないリノベーション」だ。改修コストが掛からないうえ、家具の組み換えで空間の拡張や意匠変更も可能になる、まさに究極のリノベーション手法といえる。

1	2	4
	3	5

1: 老朽化した大学施設を、アクティブラーニングのためのスペースに改修。台形型のデスク

を組み替えることでフレキシブルに空間利用できる。 2: 新聞の印刷所だった物件は、広々としたシェアオフィスに生まれ変わった。 3: 港区芝浦のディスコ「ジュリアナ東京」が入居していた元倉庫を改装したオフィス。VIPルームを生かし、ミラーボールを設置するなど、当時の面影が薫る空間づくりで、歴史の重層性を感じさせる。 4: 大きなボックスを展開するとワークデスクに変身する「Re-SOHHO TRANSFORM BOX」。図面をオープンソース化しており、WEBからダウンロードして誰でも自由に利用できる。 5: おしゃれなカフェのテーブルとして再利用されているのは、荷物を載せるパレット。



PROFILE

イーソーコ総合研究所
代表取締役

出村亜希子
Akiko Demura

奈良女子大学大学院修了後、建設会社を経て現職。一級建築士、宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター。「倉庫ドクター」として、建築面からオーナー支援に取り組み。
<http://e-sohko.jp/>

サステナブル時代の メンテナンスビジネス戦略 キーワード

クリエイティブな視点と感性を持って
「持続・維持・運用・修理・保守」のエコシステムを作ることが、
サステナブル時代のメンテナンスビジネス戦略には欠かせない。
そのために覚えておきたい3つのキーワード。

▼【環境価値×経済価値】

かんきょうちかち×けいざいちかち

二酸化炭素排出量の削減、カーボンニュートラル、生物多様性維持などの地球的課題解決に取り組むことが、人間の生命と暮らしを破綻

から救い、守ることになる。この意識のもとで企業活動も社会活動も、時間軸を長く取って環境価値（環境への貢献）を再設計することが重要。そして環境価値を創造する新しい技術、プロセスのメンテナンス、ネットワークサービスなどを付加価値としてデザインし、ライフスタイルとプライド充足に繋げ経済価値変換していくことが、これからのビジネスモデルの基本。

▼【J-クレジット制度】

じえいくれじつとせいど

省エネルギー設備導入や再生可能エネルギーの利用によるCO₂等の排出削減量、適切な森林管理によるCO₂等の吸収量を「クレジット」として国が認証する制度。企業などがこの認証クレジットを創出することで、自社の設備投資の一部を他社へのクレジット売却益によって補い、投資費用の回収やさらなる省エネ投資に活用できるほか、自主的なCO₂排出削減やCO₂吸収プロジェクトを行うことで、温暖化対策に積極的な企業や団体であることを積極的に社会アピールできる。

▼【サーキュラーエコノミー ビジネスデザイン】

さーきゅらーえこのみーびじねすでざいん

SDGsの目標の1つである、循環経済を目指す上で欠かせないビジネスデザインモデル。3R（リデュース／リユース／リサイクル）に加え、資源投入量と消費量を抑えながらストックを有効活用し、サービシ化することで付加価値を生み出す。これまで行われてきた大量生産と大量消費によるリニアエコノミーに対し、廃棄物を出さずに資源循環させて環境負荷を低減するため、「製品や部品をメンテナンスして再利用」「廃棄素材をリサイクルして素材として再利用」「製品やサービスの利用形態を自己所有からシェアに転換」などの仕組みの構築が欠かせない。欧州では単なる環境対策を越えて、経済競争力を強化するための政策と位置づけ、国家レベルで推進している。