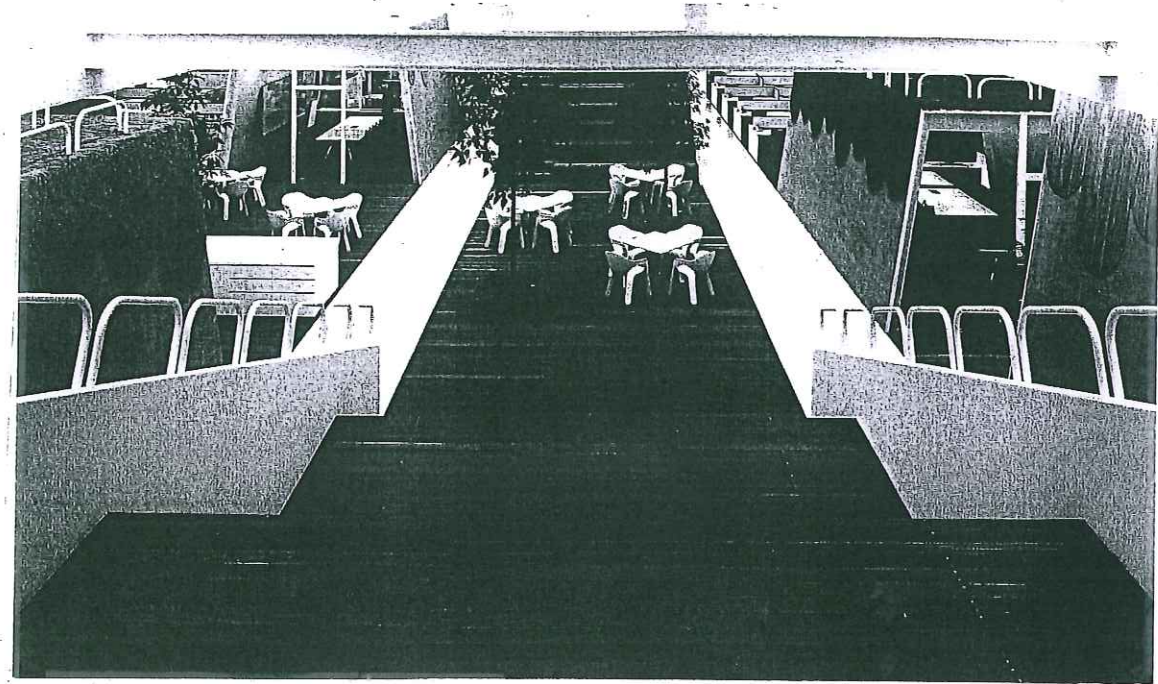




### 第三東運ビル

TBWA\HAKUHODOが入居する、74年竣工の倉庫ビル。  
7階にボウリング場とレストランがあるほか、多数の店舗やオフィスが入居。  
30年代には、かの「ジュリアナ東京」が1階にあった。  
■港区芝浦1-13-10/田町駅徒歩7分



### TBWA\HAKUHODO

博報堂と米国TBWA\Worldwideが共同で設立した広告会社。  
天井高を生かして部分的に中2階とし、  
ビルのワンフロアとは思えないほど変化に富んだ空間に。  
空間デザインはクライン・ダイサム・アーキテクト。(オフィスにつき非公開)

倉庫リノベーションが  
おもしろい。

「空間が広い」「天井が高い」「間に柱がない」。倉庫が持つこれらの特徴を最大限に活かし、自由な発想でリノベーションした個性的なオフィス空間が去年の二月、芝浦一丁目に登場した。

広告会社の「TBWA\HAKUHODO」の新オフィスが入っているのは、昭和四十八年に倉庫ビルとして建てられた第三東運ビル。以前は卓球場として使われていた、天井高六メートル、ワンフロア約二四七〇平方メートルの何もない空間は、公園をイメージした斬新なスペースに生まれ変わった。

このビルを所有する東京倉庫運輸の池田浩大取締役は、「もともと倉庫をオフィスにするという発想はなかったのですが、近年はクリエイティブな人々が安い賃料で大きな空間を使える倉庫に注目し、コンバージョンして使うようになってきています」と語る。

こうした動きが盛んになった背景には、二〇〇一年に改正された倉庫業法による規制緩和がある。倉庫業の監督官庁であった運輸省と不動産業の監督官庁であった建設省が、国土交通省に統合されたことによって、不動産の賃貸システムが物流施設にも適用されるようになったのだ。

このプロジェクトの総合監修をはじめ、倉庫リノベーションの「Reisohko」事業を手がける、イソツコ総合研究所の河田洋平氏によれば、

「倉庫のコンバージョンは、オーナー側とテナント側の双方にメリットがあります。オーナー側は自分の倉庫の資産価値が上がり、賃料を高く設定できます。といっても、周辺のオフィスビルと比べたら半分ほどですから、テナント側は安い賃料で広い空間を自由に使うことができます」。