

# ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計

---

～ 人・こころ・未来がつながる ニセコ町中央倉庫群 ～

平成24年2月  
ニセコ町

# ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計

## 【目次】

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| <b>I ニセコ町中央倉庫群及び中央地区の現況調査・分析</b>      |    |
| 1. 中央倉庫群と市街地周辺主要施設の概況                 | 1  |
| (1) 中央倉庫群の位置と市街地周辺主要施設の概況             |    |
| (2) 中央倉庫群の概要                          |    |
| (3) 中央倉庫群の過去の様子                       |    |
| 2. ニセコ町及び中央地区の概況                      | 5  |
| (1) 人口・世帯数                            |    |
| (2) 観光入込客数                            |    |
| (3) 町内の生涯学習・スポーツ団体の状況                 |    |
| 3. 中央倉庫群の現況調査報告                       | 8  |
| (1) 都市基盤施設の概況                         |    |
| (2) 土地・施設利用上の制限                       |    |
| (3) 施設利用上のハード面の対応（物理的な要件）の考え方         |    |
| (4) 現地調査報告概要                          |    |
| <b>II 中央倉庫群の再活用コンセプト及び具体的再活用プログラム</b> |    |
| 1. 町民等の意見・意向の把握                       | 24 |
| (1) ニセコ町中央倉庫群の再活用についてのアンケート調査         |    |
| (2) 社会実験プログラム「倉庫邑」                    |    |
| (3) 意見交換会                             |    |
| (4) ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会             |    |
| 2. 再活用コンセプト                           | 28 |
| (1) ニセコ町全体における中央倉庫群の位置づけ              |    |
| (2) 中央倉庫群の取り組みの方向性                    |    |
| (3) 再活用コンセプト                          |    |
| 3. 具体的再活用プログラム                        | 33 |
| (1) 中央倉庫群の取り組みの展開方針と基本機能              |    |
| (2) 場づくりの方針                           |    |
| (3) ゾーニング図（活用例）                       |    |
| <b>III 中央倉庫群の改修計画</b>                 |    |
| 1. 旧澱粉工場                              | 36 |
| 2. 肥料新倉庫                              | 38 |
| 3. 1号倉庫                               | 40 |
| 4. 12号倉庫                              | 42 |
| <b>IV 維持管理・運営計画、整備事業計画</b>            |    |
| 1. 維持管理・運営計画                          | 44 |
| (1) 想定される運営の形態                        |    |
| (2) 運営に必要なルール（例）                      |    |
| 2. 整備事業計画                             | 46 |
| (1) 事業の進め方                            |    |
| (2) 整備年次計画・整備費概要                      |    |
| <b>【参考資料】 現地調査写真帳</b>                 | 50 |

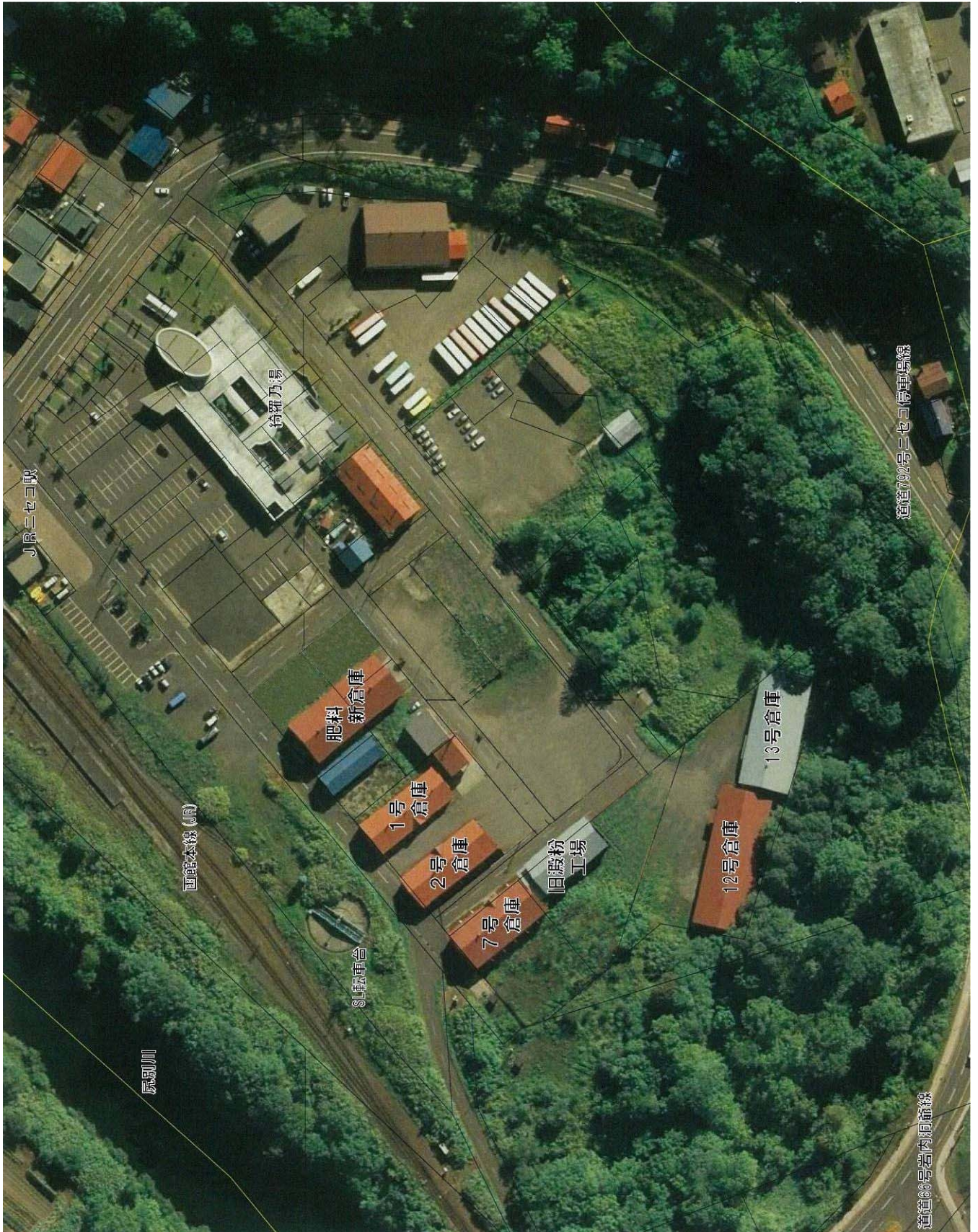
● I 二セコ町中央倉庫群及び中央地区の現況調査・分析

1. 中央倉庫群と市街地周辺主要施設の概況
2. 二セコ町及び中央地区の概況
3. 中央倉庫群の現況調査報告



## (2) 中央倉庫群の概要


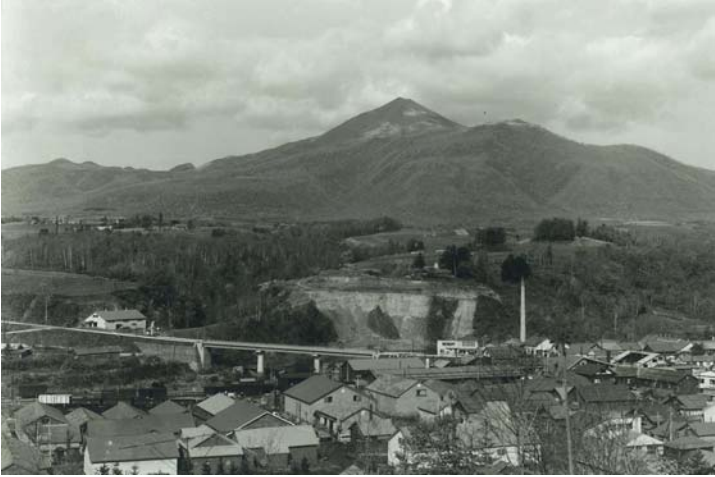

### ① 航空写真



②建物概要

|   | 施設名   | 建築年   | 構造・延床面積                         | 備考   | 外観写真  |
|---|-------|-------|---------------------------------|--|---|
| 1 | 肥料新倉庫 | 昭和57年 | 木造(外壁亜鉛鋼板)<br>平屋<br>延床面積:499.6㎡ | ・新耐震設計基準を満たす建物。  |    |
| 2 | 1号倉庫  | 昭和6年  | 木骨石張<br>平屋<br>延床面積:326.7㎡       | ・木造の構造材に、石材の外壁。<br>・長い年月を経た歴史的建造物として特徴ある景観を持つ。                 |    |
| 3 | 2号倉庫  | 昭和6年  | 木骨石張<br>平屋<br>延床面積:326.7㎡       | ・木造の構造材に、石材の外壁。<br>・長い年月を経た歴史的建造物として特徴ある景観を持つ。                 |   |
| 4 | 7号倉庫  | 昭和36年 | コンクリートブロック造<br>平屋<br>延床面積:364㎡  | ・コンクリートブロック造で、外部のバットレス(控壁)が特徴。<br>・旧澱粉工場と連続した建物形状となっている。       |  |
| 5 | 旧澱粉工場 | 昭和32年 | 木造<br>2階建て<br>延床面積:298.1㎡       | ・構造材・外壁ともに木造の建物。木造の工場として、特徴ある景観を持つ。<br>・外壁・軒裏など建物全体の傷みが進行している。 |  |
| 6 | 12号倉庫 | 昭和44年 | 鉄骨造<br>平屋<br>延床面積:671.9㎡        | ・外壁鉄板の傷み(折れ、剥がれ)が進行している。                                       |  |
| 7 | 13号倉庫 | 昭和45年 | 木造<br>平屋<br>延床面積:518.4㎡         | ・外部の鉄骨バットレス(控壁)が特徴。バットレスに錆が目立つ。<br>・入口の底部分の劣化が進行している。          |  |

(3) 中央倉庫群の過去の様子

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <p>昭和<br/>初期</p>        | <p><b>【馬鈴薯の受け入れ風景と中央倉庫群】</b></p>   | <p>この写真は、昭和初期の馬鈴薯の受け入れ風景です。</p> <p>場所は狩太駅前（現在のJRニセコ駅）。馬鈴薯は開拓当時から作られ、澱粉の生産と共に早くから町の基幹作物として生産されました。</p> <p>昭和初期には、主に神谷薯、金時、えぞ錦などの品種が主で、男爵薯、メークインなどが作られはじめた時期でした。</p>                      |
| <p>昭和<br/>40<br/>年頃</p> | <p><b>【高台から見下ろした中央倉庫群】</b></p>    | <p>この写真は、昭和40年頃のニセコアンヌプリと中央地区を撮影したもので、現在の芙蓉橋とJRニセコ駅前を中心とした中央倉庫群が多く建ち並んでいるのが見られます。</p> <p>また、高い煙筒のある大きな建物は、昭和31年に建設された雪印乳業の工場で、町内の酪農家から乳牛を集荷し、バターなどを生産していたそうです。現在は、JAようていの倉庫になっています。</p> |
| <p>昭和<br/>40<br/>年頃</p> | <p><b>【羊蹄山をバックにする中央倉庫群】</b></p>  | <p>この写真は、昭和40年頃の羊蹄山を撮影したもので、手前に王子アパートと、尻別川を挟んで中央倉庫群が多く建ち並んでいる様子が分かります。</p>  |

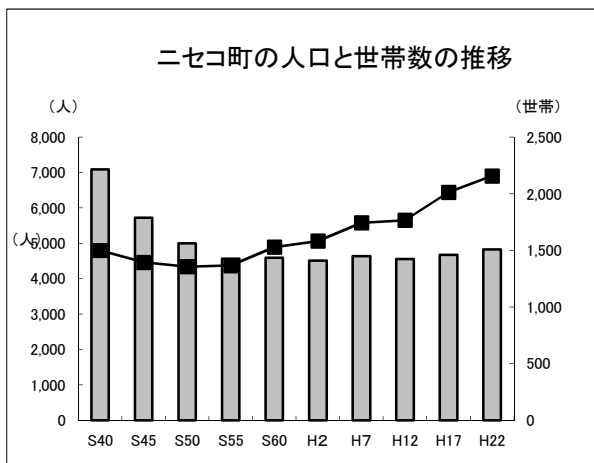
写真：ニセコ町提供

## 2. ニセコ町及び中央地区の概況

### (1) 人口・世帯数

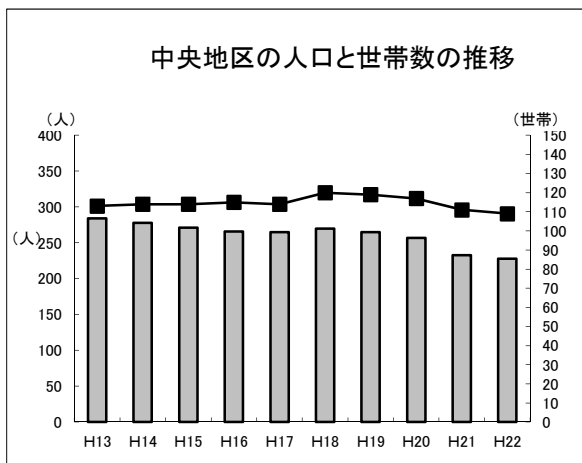
- ・ニセコ町の人口……4,651人（平成22年3月末住民基本台帳）
- ・ニセコ町の世帯数……2,158世帯（平成22年3月末住民基本台帳）
- ・中央地区の人口……228人（平成22年3月末住民基本台帳）
- ・中央地区の世帯数……109世帯（平成22年3月末住民基本台帳）
- ・町全体の人口は微増傾向にあります。
- ・町全体の世帯数は小規模世帯化が進み、増加傾向にあります。

| 項目  | 区分   | 調査年              | 数     | 割合     |
|-----|------|------------------|-------|--------|
| 人口  | 全町   | (平成22年3月末住民基本台帳) | 4,651 | 100.0% |
|     |      | (平成17年3月末住民基本台帳) | 4,650 | 100.0% |
|     | 中央地区 | (平成22年3月末住民基本台帳) | 228   | 4.9%   |
|     |      | (平成17年3月末住民基本台帳) | 265   | 5.7%   |
| 世帯数 | 全町   | (平成22年3月末住民基本台帳) | 2,158 | 100.0% |
|     |      | (平成17年3月末住民基本台帳) | 2,014 | 100.0% |
|     | 中央地区 | (平成22年3月末住民基本台帳) | 109   | 5.1%   |
|     |      | (平成17年3月末住民基本台帳) | 114   | 5.7%   |



| ニセコ町 | 昭和40年 | 昭和45年 | 昭和50年 | 昭和55年 | 昭和60年 | 平成2年  | 平成7年  | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 人口   | 7,086 | 5,725 | 5,003 | 4,567 | 4,593 | 4,511 | 4,641 | 4,553 | 4,650 | 4,651 |
| 世帯数  | 1,500 | 1,395 | 1,357 | 1,367 | 1,529 | 1,583 | 1,744 | 1,766 | 2,014 | 2,158 |

(各年度 3月末住民基本台帳)



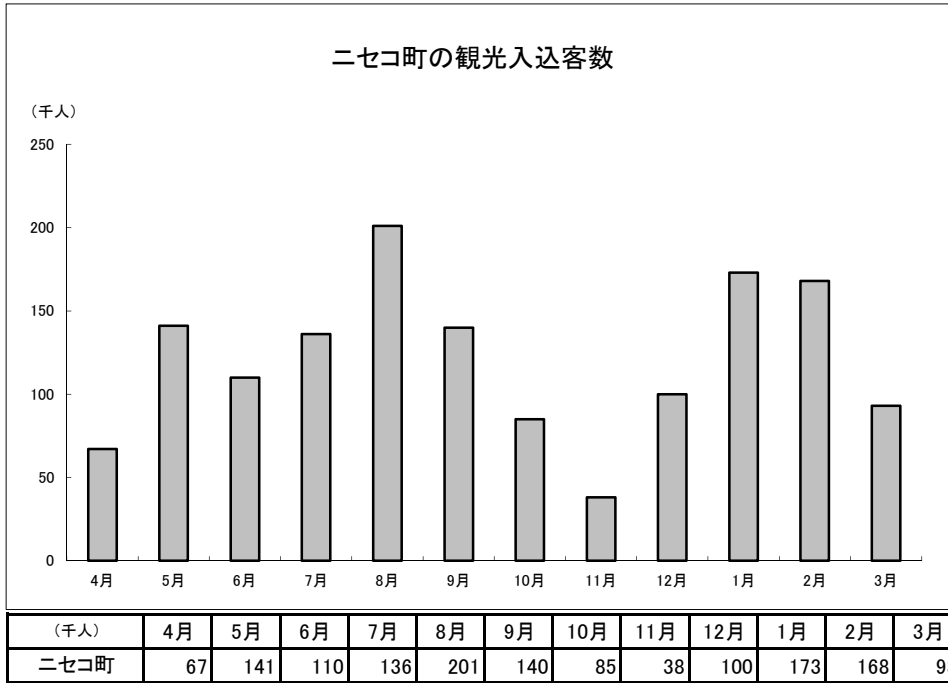
| 中央地区 | 平成13年 | 平成14年 | 平成15年 | 平成16年 | 平成17年 | 平成18年 | 平成19年 | 平成20年 | 平成21年 | 平成22年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 人口   | 284   | 278   | 271   | 266   | 265   | 270   | 265   | 257   | 233   | 228   |
| 世帯数  | 113   | 114   | 114   | 115   | 114   | 120   | 119   | 117   | 111   | 109   |

(各年度 3月末住民基本台帳)



## (2) 観光入込客数

- ・夏季と冬季に観光客が集中
- ・平成22年度の総観光入込客数は1,457,000人



(平成22年度 二セコ町商工観光課)

### (3) 町内の生涯学習・スポーツ団体の状況

- ・文化団体・サークル数は 27団体
- ・スポーツ団体数は 14団体
- ・スポーツ少年団数は 9団体

#### ①文化団体・サークル（ニセコ町文化協会加盟団体）

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 1 詩吟同好会       | 15 音楽サークル              |
| 2 愛鼓会         | 16 囲碁同好会               |
| 3 峰声会(民謡)     | 17 ピアノ同好会              |
| 4 書友会         | 18 社交ダンスサークル           |
| 5 民謡クラブ       | 19 Shall we ダンス in ニセコ |
| 6 ニセコ俳句会      | 20 フォークダンスサークル         |
| 7 泉流幸右衛門会(舞踊) | 21 ニセコ・コールブーケ(合唱)      |
| 8 ニセコ短歌会      | 22 ニセコバレエ教室            |
| 9 詩舞愛好会(舞踊)   | 23 ニセコスミレ会(大正琴)        |
| 10 写真同好会      | 24 西川流駒詩の会             |
| 11 カラオケ愛好会    | 25 ニセコ食品加工研究サークル       |
| 12 シニアのヨガ     | 26 ニセコアルゼンチンタンゴ        |
| 13 ピアノサークル    | 27 ニセコJSC              |
| 14 ニセコ自然の会    |                        |

#### ②スポーツ団体・スポーツ少年団（ニセコ町文化協会加盟団体）

##### 1)スポーツ団体

|            |                |
|------------|----------------|
| 1 軟式野球連盟   | 8 バレーボール協会     |
| 2 陸上競技協会   | 9 バスケットボール協会   |
| 3 スキー連盟    | 10 ゲートボール協会    |
| 4 柔道連盟     | 11 テニス協会 パーク   |
| 5 剣道連盟     | 12 ゴルフ協会       |
| 6 卓球協会     | 13 ゲートボール協会    |
| 7 バドミントン協会 | 14 ソフトバレーボール協会 |

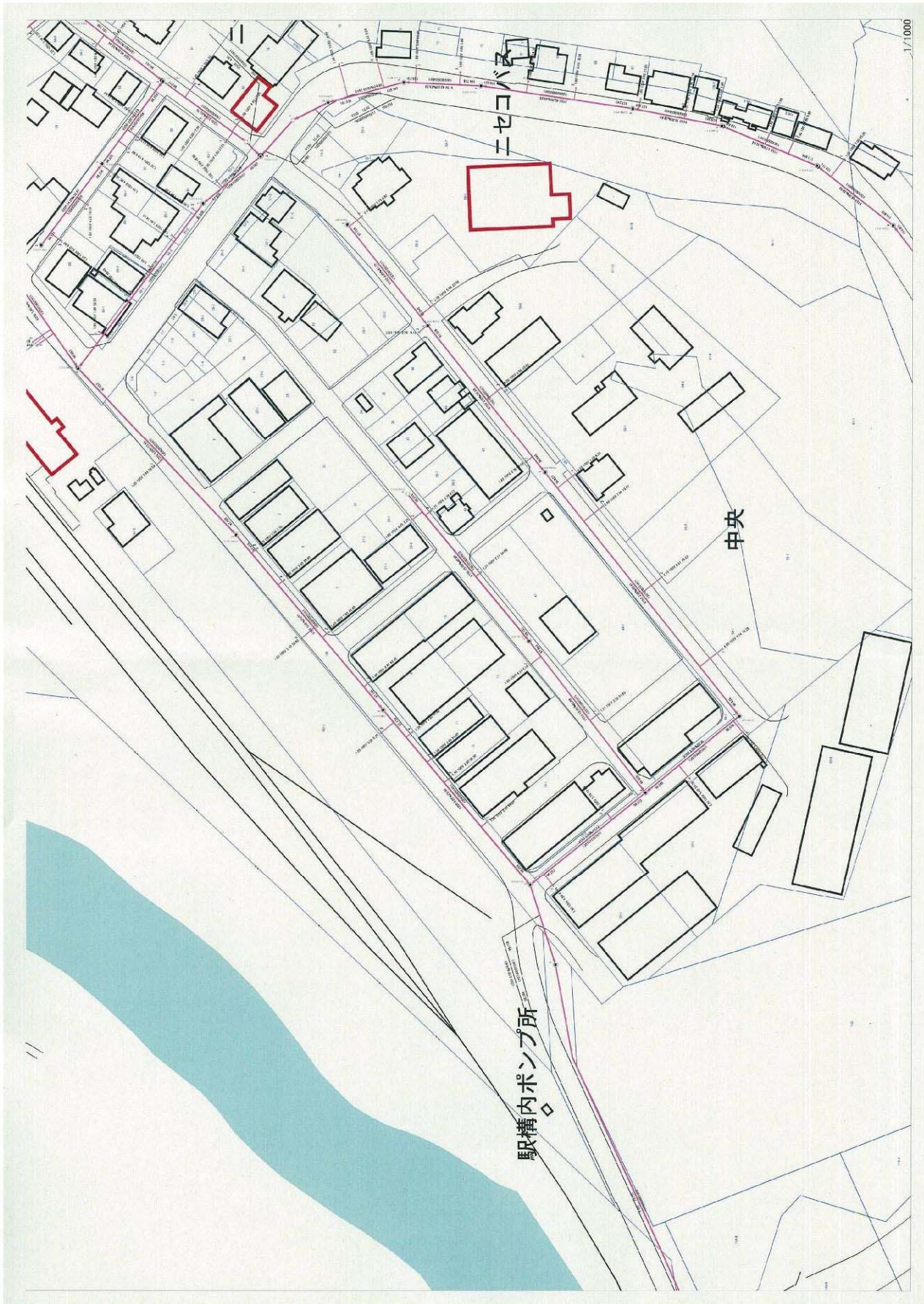
##### 2)スポーツ少年団

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1 野球スポーツ少年団       | 6 バドミントンスポーツ少年団 |
| 2 柔道スポーツ少年団       | 7 サッカースポーツ少年団   |
| 3 クロスカントリースポーツ少年団 | 8 陸上スポーツ少年団     |
| 4 スキースポーツ少年団      | 9 バレーボールスポーツ少年団 |
| 5 剣道スポーツ少年団       |                 |

### 3. 中央倉庫群の現況調査報告

#### (1) 都市基盤施設の概況

##### ① 下水道図





## (2) 土地・施設利用上の制限

### ①土地・施設利用上の制限

#### 1) 土地の利用規制や建物建設に伴う法的手続き等

| 法制度等     | 規制の対象となる内容   | 許認可者<br>(申請種別) | ニセコ町中央倉庫群再活用<br>における手続き                                  |
|----------|--|----------------|--|
| 国土利用計画法  | ・10,000 m <sup>2</sup> 以上の土地取引   | 知事<br>(届出)     | ・土地取引面積は 10,000 m <sup>2</sup> を越えるが、町による土地取引のため届出は不要。   |
| 都市計画法    | ・都市計画区域及び準都市計画区域外での 10,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為  | 知事<br>(許可)     | ・「土地の区画形質の変更」は 10,000 m <sup>2</sup> 以下のため、申請は不要。        |
| 建築基準法    | ・建築基準法第6条1項の各号に定められた建築物の建築確認<br>1～3号:ニセコ町全域<br>4号:要確認指定区域(市街地)   | 建築主事<br>(確認)   | ・第6条第1項第1号・3号に該当する建築物であり、建物用途変更が伴う施設利用(用途)とする場合、建築確認が必要。 |
|          | ・10 m <sup>2</sup> を超える建築物の工事  | 知事<br>(届出)     | ・10 m <sup>2</sup> を超える工事となるため、届出が必要。                    |
| ニセコ町景観条例 | ・高さ 10mを越える建築物・工作物<br>・延べ床面積が 1,000 m <sup>2</sup> を越える3階以上の建築物<br>・築造面積が 1,000 m <sup>2</sup> を越える工作物<br>・5,000 m <sup>2</sup> を越える開発行為<br>・特定の工場・事業所の設置<br>・屋外広告物の設置<br>・管理不良の土地管理 | 町長<br>(協議)     | ・高さ 10mを越える建築物はないため、届出は不要。                               |

#### 2) 土地利用に係る事項

- ◆ニセコ町には都市計画が指定されていないため、都市計画法に基づく土地利用に係る法的制限(用途制限)はありません。

## ②施設利用に関する留意事項

- ◆ 1 : 現在の建物用途は「倉庫」。  
再活用の施設利用として「現行用途（倉庫）以外の用途」となる場合、建築確認が必要となります。
- ◆ 2 : 建築確認に伴い、消防法の規定に基づく建築確認の同意を受ける必要があります。（消防法に基づく施設・設備の設置の義務づけ）。
- ◆ 3 : 建築確認に伴う主な留意事項
  - 集団規定に関する制限はありません。
  - 単体規定に関する制限は、現行建築基準法に合致する内容を整備（設備）する必要があります。
- ※ 1 : 倉庫 7 棟全部、現行建築基準法による建築確認物件ではありません。  
[単体規定の大項目]     ・ 一般構造  
                              ・ 防火避難  
                              ・ 構造強度  
                              ・ 建築設備
- ※ 2 : 特に、構造強度の確保、防火避難への対応・対策、建築設備の中でも換気設備・排煙設備の設置について、現況に関する詳細調査・診断を行うとともに、現行建築基準法等を満たすための構造・工法・対策を慎重に検討する必要があります。

③施設利用に係る制限等

| 建物名         | 建築      | 構造                     | 階数          | 基礎の状況  | 建物・構造等に関する事項  | 「現行用途(倉庫)以外の用途」とする場合の留意事項   |
|-------------|---------|------------------------|-------------|--|---|---|
| 1)<br>肥料新倉庫 | 昭<br>57 | 木造                     | 平<br>屋      | ・布基礎＝RC造<br>(有筋)                                 | ・新耐震設計基準を満たすが、用途変更の場合は建築確認が必要   | ・構造(木造)の診断・計算が必要<br>・用途によってはそれに供する床面積合計が200㎡以上の場合、内装制限に係る留意が必要  |
| 2)<br>1号倉庫  | 昭<br>6  | 木骨石張                   | 平<br>屋      | ・目視(外観)では、基礎状況を確認できない                            |   | ・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・木骨構造の診断・計算が必要<br>・用途によってはそれに供する床面積合計が200㎡以上の場合、内装制限に係る留意が必要  |
| 3)<br>2号倉庫  | 昭<br>6  | 木骨石張                   | 平<br>屋      | ・目視(外観)では、基礎状況を確認できない                            | ・地盤沈下が原因と思われる建物歪みが著しく、地盤の詳細調査が必要                                      | ・留意事項については、上記1号倉庫と同じ<br>・用途＝倉庫のまま修繕対応の場合は、建築確認は不要   |
| 4)<br>7号倉庫  | 昭<br>36 | コンクリート<br>ブロック造        | 平<br>屋      | ・布基礎＝RC造<br>(有筋)                                 | ・現行建基法に基づかないコンクリートブロック造に対する構造診断方法なし<br>・RC造臥梁が設けられているが、鉄筋の有無については不明   | ・既存図面で基礎構造詳細を確認できない場合は、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・既存コンクリートブロック造は耐力を支える構造体として期待できない<br>・用途＝倉庫のまま修繕対応の場合は、建築確認は不要                              |
| 5)<br>旧澱粉工場 | 昭<br>32 | 木造                     | 2<br>階<br>建 | ・布基礎(外周)<br>＝RC造(有筋)                             | ・床を支える構造(根太・大引)の詳細・劣化状態については目視(外観)では確認できない                            | ・既存図面で基礎構造詳細を確認できない場合は、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・構造(木造)の診断・計算が必要<br>・用途によってはそれに供する床面積合計が200㎡以上の場合、内装制限に係る留意が必要                              |
| 6)<br>12号倉庫 | 昭<br>44 | 鉄骨造                    | 平<br>屋      | ・布基礎＝RC造<br>(無筋)。<br>・鉄骨と緊結する基礎状況については目視では確認できない | ・7棟の内、延床面積が最も大きい建物(672㎡)<br>・内部の鉄骨・ボルト類に錆が目立ち、劣化の詳細調査が必要              | ・既存図面で基礎構造詳細を確認できない場合は、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・構造(鉄骨造)の診断・計算が必要   |
| 7)<br>13号倉庫 | 昭<br>45 | ・木造<br>・外部に鉄骨ハットレス(控壁) | 平<br>屋      | ・布基礎＝RC造<br>(無筋)                                 | ・基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結なし(金物による緊結なし)<br>・建物周囲全体で、基礎と土台に15～25mm程度の隙間あり | ・既存図面で基礎構造詳細を確認できない場合は、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・構造(木造)の診断・計算が必要<br>・用途によってはそれに供する床面積合計が200㎡以上の場合、内装制限に係る留意が必要<br>・用途＝倉庫のまま修繕対応の場合は、建築確認は不要 |

### (3) 施設利用上のハード面の対応（物理的な要件）の考え方

#### ①まとめ（一覧）

| 建物名         | 建築  | 構造、基礎の状況   | 階数  | 施設利用の考え方  |
|-------------|-----|--|-----|---|
| 全棟共通        | —   | —  | —   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倉庫以外の用途とする場合、照明・電気、暖房・換気、水回り・給排水管等の全ての設備機器の設置が必要</li> <li>・屋根・外壁・開口部の現状の劣化・欠損・傷みに対して、補修による性能回復が必要</li> <li>・利用者が長時間に渡り活用・滞在する用途の場合、採光確保、建物全体の断熱性・気密性の向上が必要</li> </ul>                                 |
| 1)<br>肥料新倉庫 | 昭57 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造</li> <li>・布基礎＝RC造(有筋)</li> </ul>  | 平屋  | <p><b>★交流施設等として再活用(構造補強)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎構造的な補強規模が7棟の中で最も小さく、比較的大きな室内空間を有効利用できる建物</li> </ul>  |
| 2)<br>1号倉庫  | 昭6  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木骨石張</li> <li>・目視(外観)では、基礎状況を確認できない</li> <li>・木骨の構造耐力保持の確認が必要。石材は構造耐力を支えない</li> </ul>    | 平屋  | <p><b>★交流施設等として再活用(構造補強)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎木骨石張建物で、倉庫群として特徴的な景観を形作る中心的な建物</li> <li>◎構造的・空間的な特徴を活かしながら、価値高い活用を目指す建物</li> <li>◎既存木骨が構造耐力を保持しない場合、新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要</li> </ul>                         |
| 3)<br>2号倉庫  | 昭6  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木骨石張</li> <li>・目視(外観)では、基礎状況を確認できない</li> <li>・地盤沈下が原因と思われる建物歪みが著しく、地盤の詳細調査が必要</li> </ul> | 平屋  | <p><b>★倉庫用途のまま(補修程度)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎木骨石張建物で、倉庫群として特徴的な景観を形作る中心的な建物</li> <li>◎建物歪みの原因部分(地盤沈下)の大規模な改良・補強と、建物歪み自体の補修・性能回復に多額の費用がかかることが想定される</li> <li>◎倉庫用途のまま、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される</li> </ul> |
| 4)<br>7号倉庫  | 昭36 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートブロック造</li> <li>・布基礎＝RC造(有筋)</li> <li>・既存コンクリートブロック・臥梁は構造耐力を支えるものではない</li> </ul>    | 平屋  | <p><b>★倉庫用途のまま(補修程度)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎道路に面して、1号・2号倉庫と連なり倉庫群としての景観を形作る建物</li> <li>◎建物全体で大規模な構造的な補強が必要</li> <li>◎倉庫用途のまま、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される</li> </ul>                                       |
| 5)<br>旧澱粉工場 | 昭32 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造</li> <li>・布基礎(外周)＝RC造(有筋)</li> </ul>  | 2階建 | <p><b>★交流施設等として再活用(構造補強)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎昭和30年代築の木造工場として特徴あるデザインを持つ建物。7号倉庫との連棟形式で、中通りの特徴ある景観を形作る</li> <li>◎木造2階建ての特徴あるデザイン、木造の大空間を有効活用できる建物</li> <li>◎木造建築を活かし、比較的柔軟な空間構成が可能</li> </ul>                       |
| 6)<br>12号倉庫 | 昭44 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄骨造</li> <li>・布基礎＝RC造(無筋)。</li> <li>・鉄骨と緊結する基礎状況については目視では確認できない</li> </ul>               | 平屋  | <p><b>★交流施設等として再活用(構造補強)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎鉄骨造の構造補強と劣化防止を行うことで、鉄骨山形ラーメン小屋梁(屋根を支える大きなトラスがない)を活かして、室内として最も大きな空間を活用できる建物(トラスがなく、室内高さが最も高い)</li> </ul>  |
| 7)<br>13号倉庫 | 昭45 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造。外部に鉄骨ハットレス</li> <li>・布基礎＝RC造(無筋)</li> <li>・建物全体で、基礎と土台に15～25mm程度の隙間</li> </ul>        | 平屋  | <p><b>★倉庫用途のまま(補修程度)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎建物全体で大規模な構造的な補強が必要</li> <li>◎倉庫用途のまま、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される</li> </ul>   |



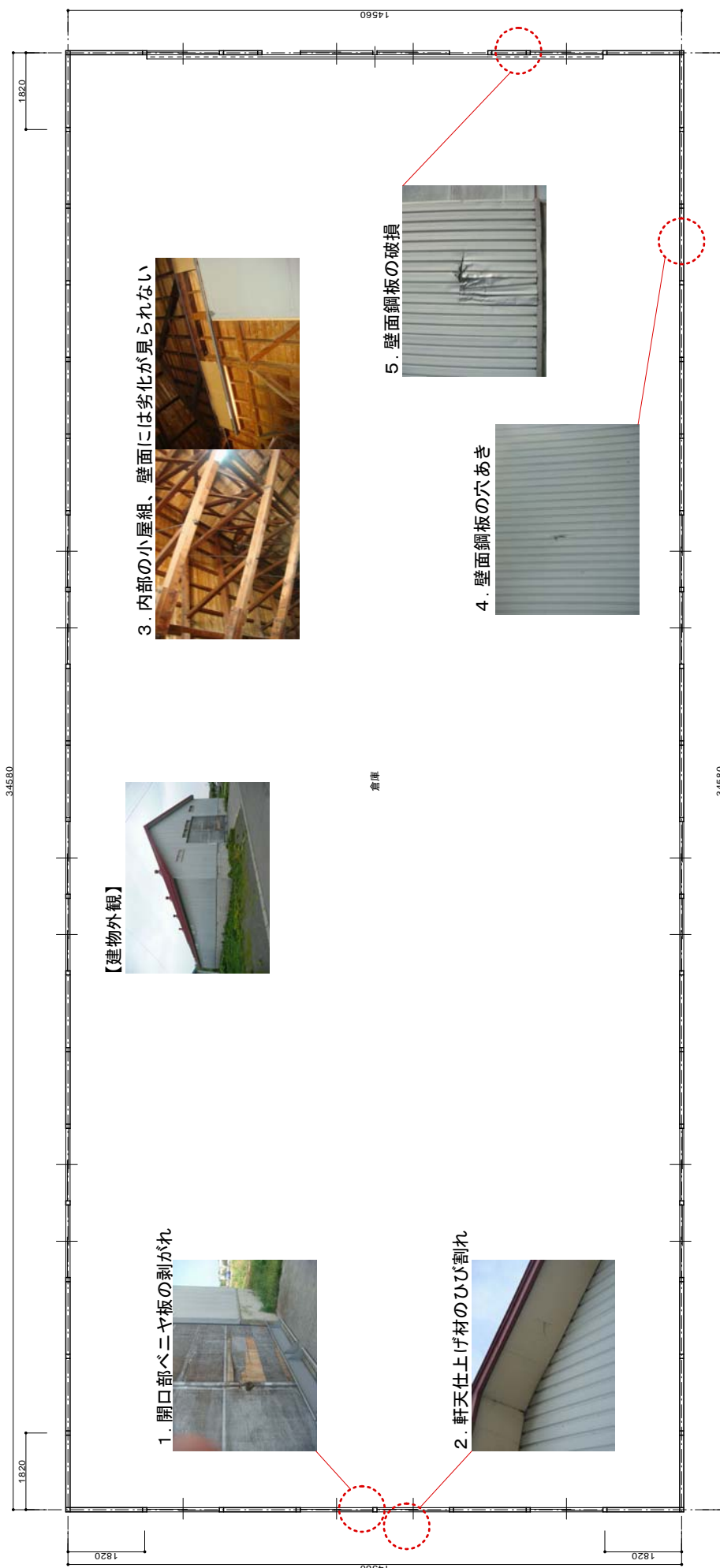
②詳細

| 建物名         | 建築      | 構造、基礎<br>の状況                     | 階<br>数 | 建物・構造等に関する事項  | ハード面の対応の考え方(素案)  |
|-------------|---------|----------------------------------|--------|---|--|
|             |         |                                  |        | 「倉庫以外の用途」の留意事項  |  |
| ★全棟共通       | —       | —                                | —      | ・倉庫以外の用途に利用する場合、照明・電気、暖房・換気、水回り・給排水管等の全ての設備機器の整備が必要   | ・屋根・外壁・開口部の劣化・欠損・傷みの補修による性能回復が必要<br>・利用者が長時間に渡り活用・滞在する用途の場合、採光確保、建物全体の断熱性・気密性の向上が必要  |
| 1)<br>肥料新倉庫 | 昭<br>57 | ・木造<br>・布基礎＝<br>RC造(有筋)          | 平<br>屋 | ・新耐震設計基準を満たすが、用途変更の場合は建築確認が必要<br>→構造(木造)計算が必要<br>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br>・不特定多数が集まる用途の場合、内装制限に係る留意が必要  | ・構造的な補強が必要な場合に、補強規模が7棟の中で最も小さい建物<br>→基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の金物による緊結、主要軸組の耐震金物補強が必要(想定)<br><br>★施設機能的な活用<br>◎構造的な補強規模が小さく、比較的大きな室内空間を利用できる建物   |
| 2)<br>1号倉庫  | 昭<br>6  | ・木骨石張<br>・目視(外観)では、基礎状況を確認できない   | 平<br>屋 | ・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・木骨の構造耐力保持の確認が必要。石材は構造耐力を支えない<br>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br>・不特定多数が集まる用途の場合、内装制限に係る留意が必要  | ・既存木骨が構造耐力を保持しない場合、新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要<br><br>★倉庫群としての景観的な保全・活用<br>◎木骨石張建物で、倉庫群として特徴的な景観を形づくる中心的な建物<br>◎構造的・空間的な特徴を活かしながら、価値高い活用を目指す建物   |
| 3)<br>2号倉庫  | 昭<br>6  | ・木骨石張<br>・目視(外観)では、基礎状況を確認できない   | 平<br>屋 | ・地盤沈下が原因と思われる建物歪みが著しく、地盤の詳細調査が必要<br>・木骨の構造耐力保持の確認が必要。石材は構造耐力を支えない<br>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br>・留意事項については、上記1号倉庫と同じ  | ・既存木骨が構造耐力を保持しない場合、新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要<br>・建物歪みの原因部分(地盤)の大規模な改良・補強等と、建物全体の歪みを補修する性能回復が必要<br><br>★倉庫群としての景観的な保全<br>◎木骨石張建物で、倉庫群として特徴的な景観を形づくる中心的な建物<br>◎倉庫用途のまま、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される                |
| 4)<br>7号倉庫  | 昭<br>36 | ・コンクリートブロック造<br>・布基礎＝<br>RC造(有筋) | 平<br>屋 | ・現行建基法に基づかないコンクリートブロック造に係る構造診断方法なし<br>・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br>・既存コンクリートブロック・臥梁は構造耐力を支えるものではない<br>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br>・用途＝倉庫のままでは修繕対応の場合は、建築確認は不要 | ・既存コンクリートブロック・臥梁は構造耐力を保持しない。新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要<br>・既存コンクリートブロックとコンクリート部分の劣化・欠損・傷みの全面的な大規模補修による性能回復が必要<br><br>★倉庫群としての景観的な保全<br>◎道路に面して、1号・2号倉庫と連なり倉庫群としての景観を形づくる<br>◎倉庫用途のまま、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される |

|                     |                 |   |                      |  |  |
|---------------------|-----------------|---|----------------------|--|--|
| <p>5)<br/>旧澱粉工場</p> | <p>昭<br/>32</p> | <p>・木造<br/>・布基礎(外周)=RC造(有筋)</p>                               | <p>2<br/>階<br/>建</p> | <p>・床を支える構造(根太・大引)の詳細・劣化状態に詳細調査が必要<br/>・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br/>・構造(木造)の計算が必要<br/>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br/>・不特定多数が集まる用途の場合、内装制限に係る留意が必要</p>   | <p>・建物全体の大規模な構造的な補強が必要<br/>→基礎・束部分の構造的な連続性の確保が必要<br/>→基礎と土台の緊結が必要<br/>→基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結が必要<br/>→木造の大空間を支えるための、新たな木造構造柱・梁・筋交による建物全体の補強が必要<br/>→床組・床仕上げの性能回復が必要<br/>・2階を一般利用者が日常的に利用する場合には、階段等の安全対策・高齢者等対応が必要</p> <p>★倉庫群としての景観的な保全・活用<br/>◎昭和30年代築の木造工場として特徴あるデザインを持つ建物。12号倉庫との連棟形式で、中通りの特徴ある景観を形づくる<br/>◎木造2階建ての特徴あるデザイン、大空間を活用できる建物</p> |
| <p>6)<br/>12号倉庫</p> | <p>昭<br/>44</p> | <p>・鉄骨造<br/>・布基礎=RC造(無筋)。<br/>・鉄骨と緊結する基礎状況については目視では確認できない</p> | <p>平<br/>屋</p>       | <p>・7棟の中で、延床面積が最も大きい建物(672㎡)<br/>・内部の鉄骨・ボルト類に錆が目立ち、劣化の詳細調査が必要<br/>・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br/>・構造(鉄骨造)の診断・計算が必要</p>   | <p>・基礎補強(有筋化)、鉄骨接合部・ボルト類の補強と劣化防止が必要</p> <p>★施設機能的な活用<br/>◎構造補強と劣化防止を行うことで、山形ラーメン小屋梁(鉄骨造)で小屋組トラスがないことを活かして、室内として最も大きな空間を活用できる建物(室内高さが最も高い)</p>  |
| <p>7)<br/>13号倉庫</p> | <p>昭<br/>45</p> | <p>・木造<br/>・外部に鉄骨ハットレス(控壁)<br/>・布基礎=RC造(無筋)</p>               | <p>平<br/>屋</p>       | <p>・基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結なし(金物による緊結なし)<br/>・建物周囲全体で、基礎と土台に15~25mm程度の隙間あり<br/>・基礎構造の詳細確認のために、掘削(1ヶ所)による確認が必要<br/>・構造(木造)の計算が必要<br/>・洋小屋組(真束(しんづか)工法)<br/>・不特定多数が集まる用途の場合、内装制限に係る留意が必要<br/>・用途=倉庫のままで修繕対応の場合は、建築確認は不要</p> | <p>・建物全体の大規模な構造的な補強が必要<br/>→基礎の有筋化、基礎と土台の緊結が必要<br/>→基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結が必要<br/>→現況木造柱・梁が構造耐力を保持しない場合、新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要<br/>→外部鉄骨ハットレス(控壁)を利用する場合、全面的な補修による性能回復が必要</p> <p>★施設機能的な活用<br/>◎倉庫用途のままで、劣化・欠損・傷みの補修による性能回復の対応が最も費用対効果が高いと想定される</p>   |

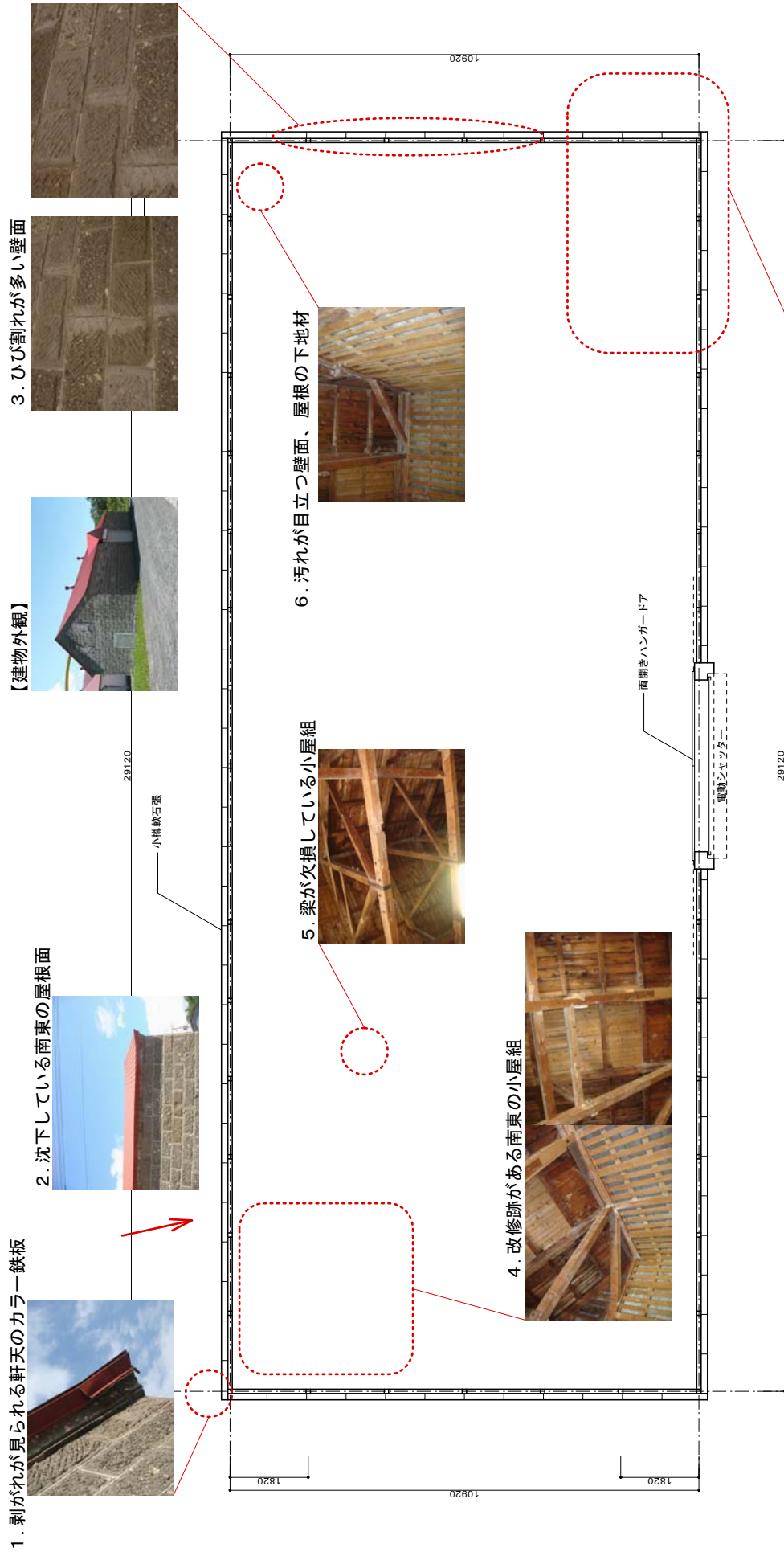
(4) 現地調査報告概要

① 肥料新倉庫 平面図



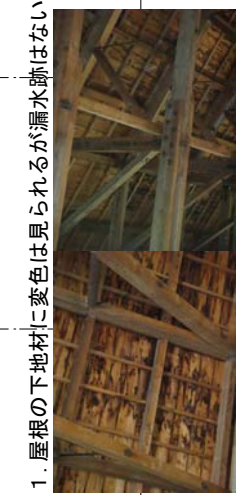
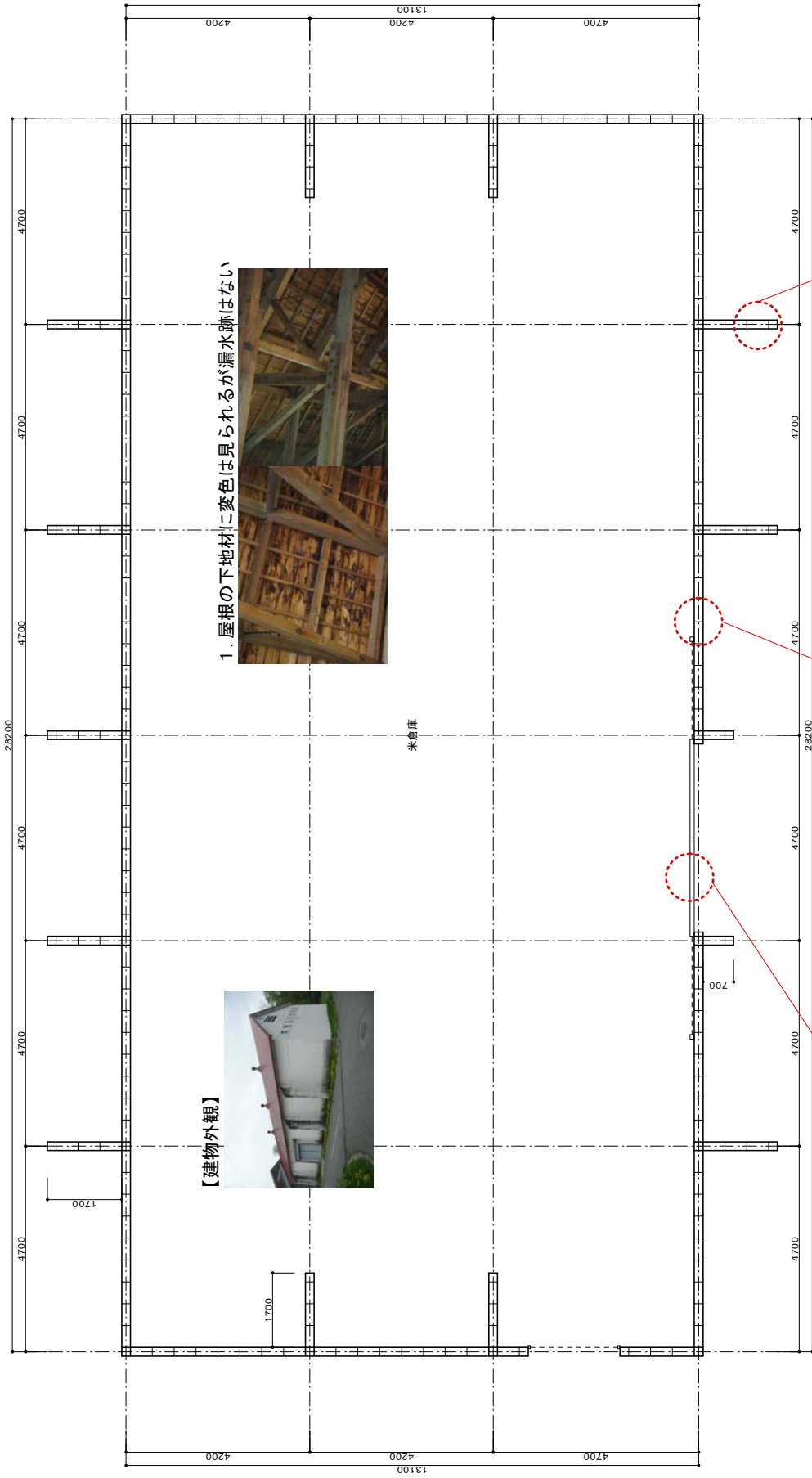


③ 2号倉庫 平面図

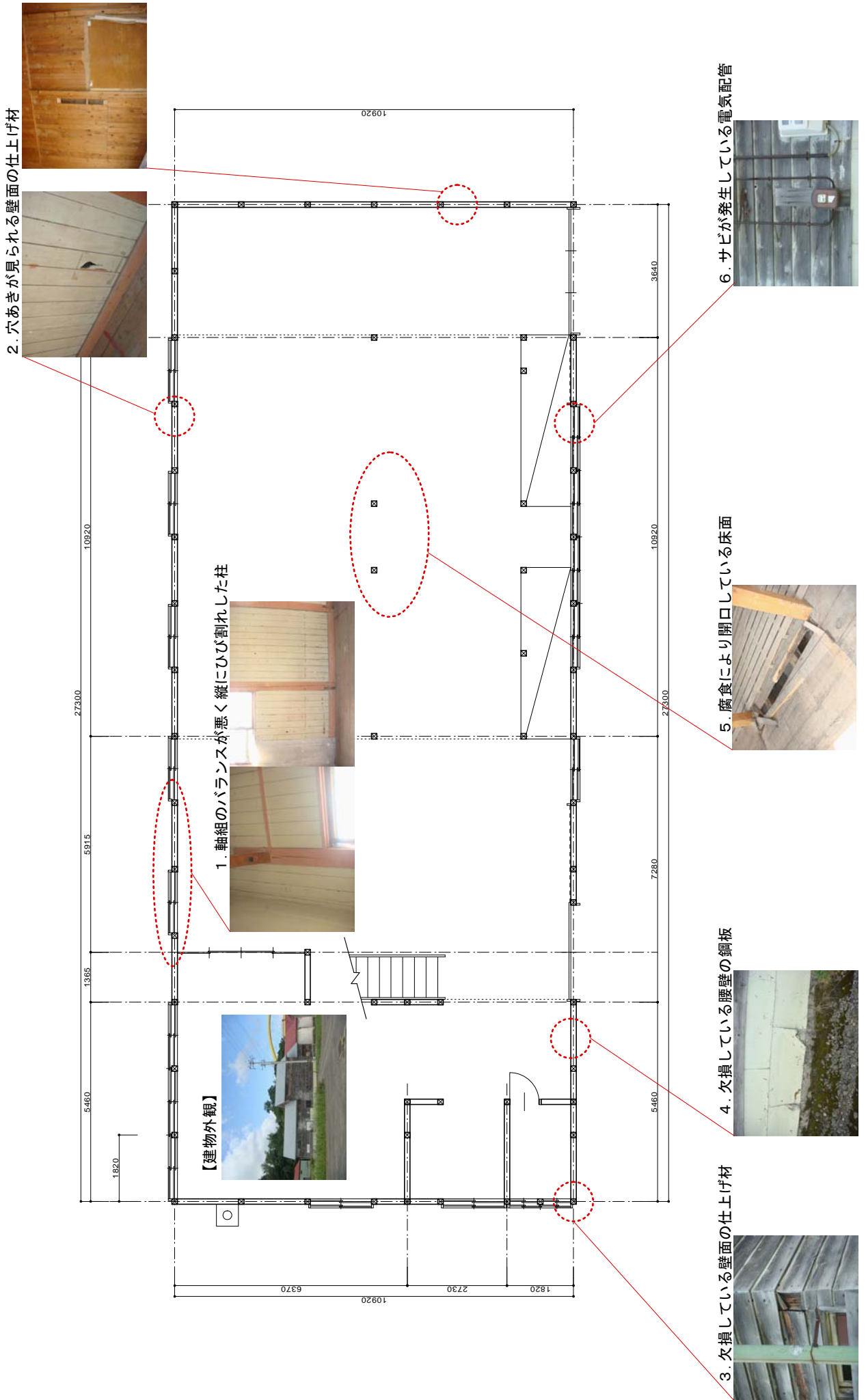


※基礎の沈下により建物に歪みが発生し、壁面に多数のひび割れが見受けられる。南東部屋根の沈下もこの影響を受けているものと考えられる。  
南東部分と比較して10cm以上の沈下が確認された。

④ 7号倉庫 平面図

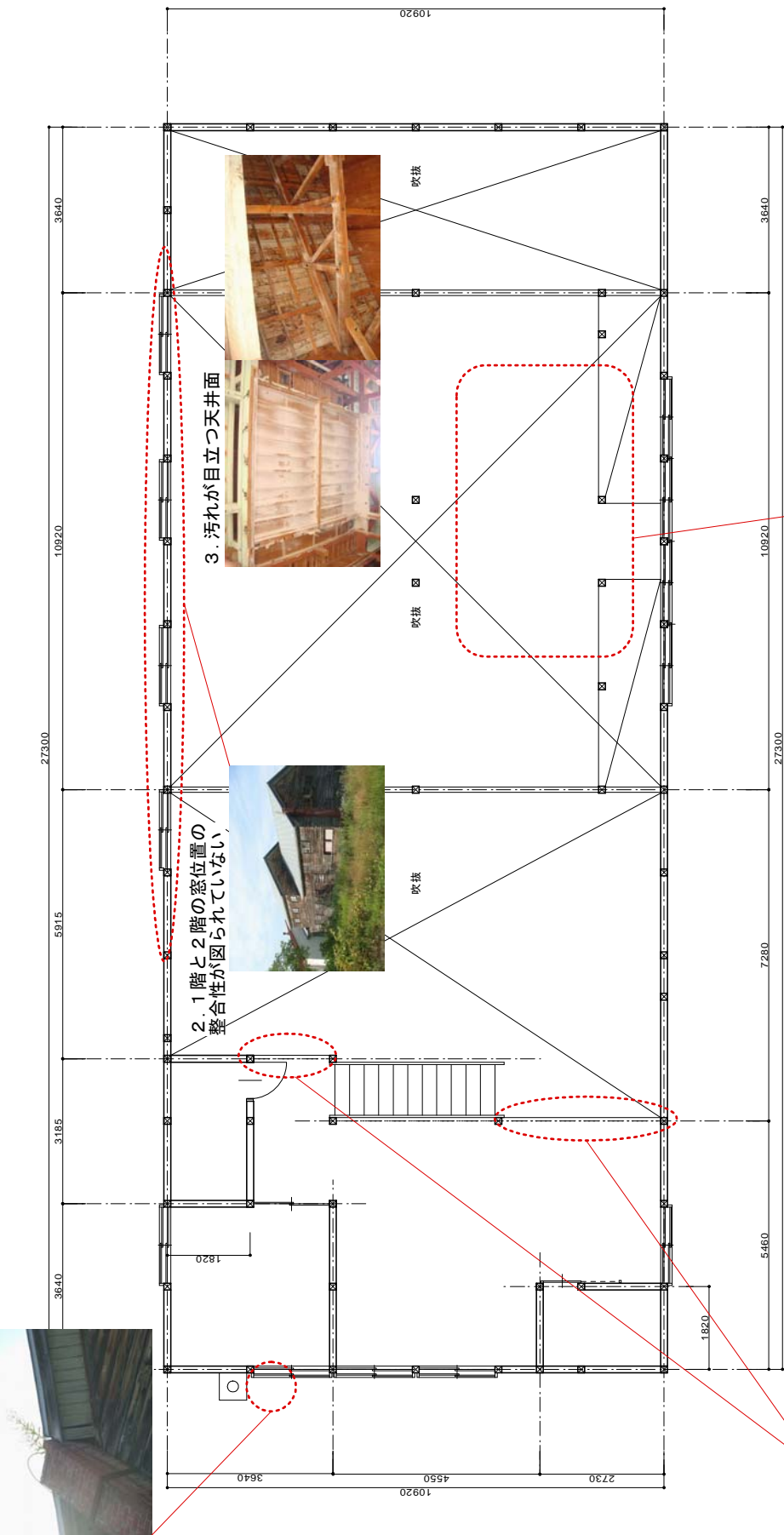


⑤ 旧でんぷん工場 1階平面図



⑤ 旧でんぷん工場 2階平面図

1. 欠損している軒天の仕上げ材



3. 汚れが目立つ天井面

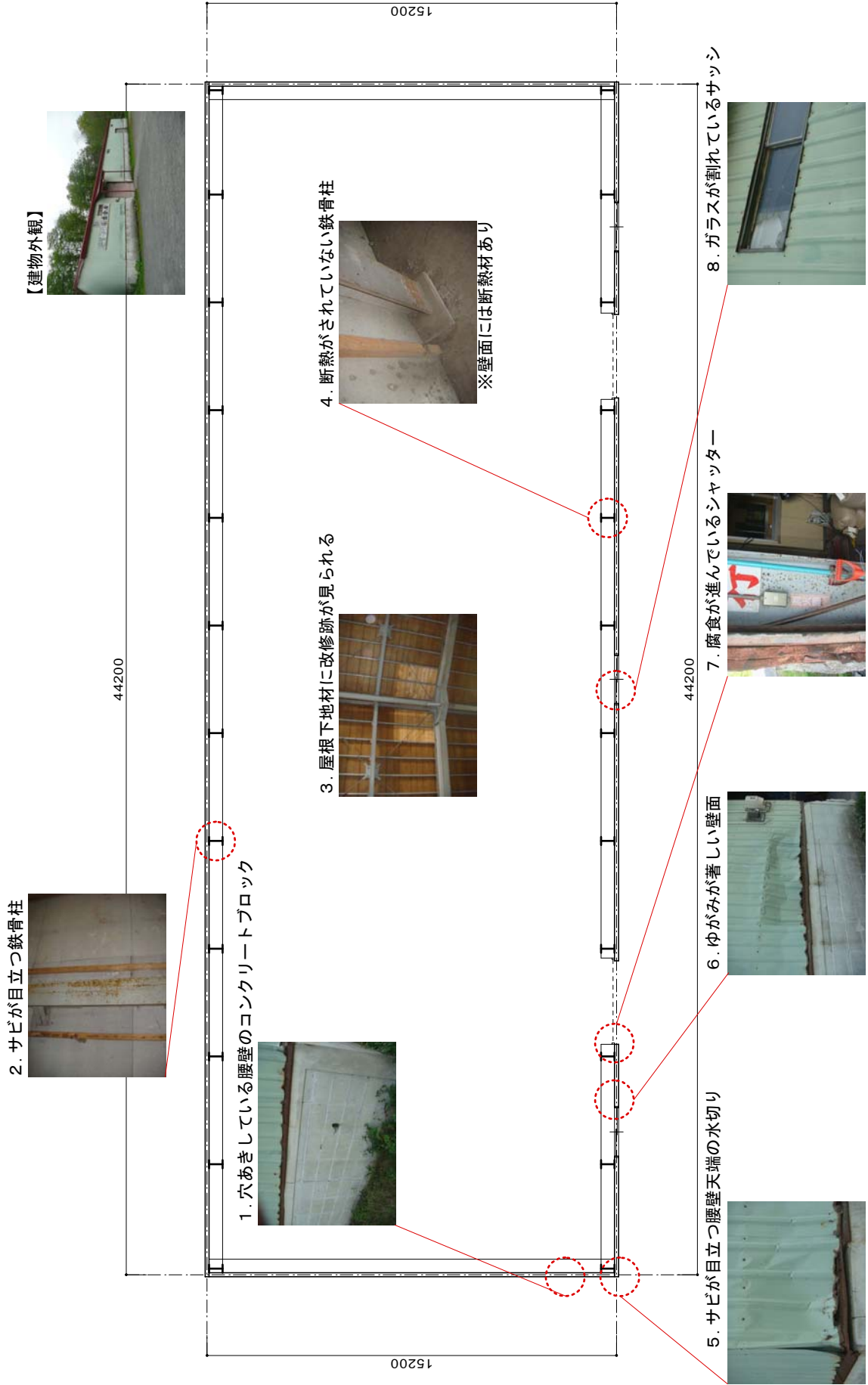
2. 1階と2階の窓位置の整合性が図られていない

4. 2階手すりの高さが不足している

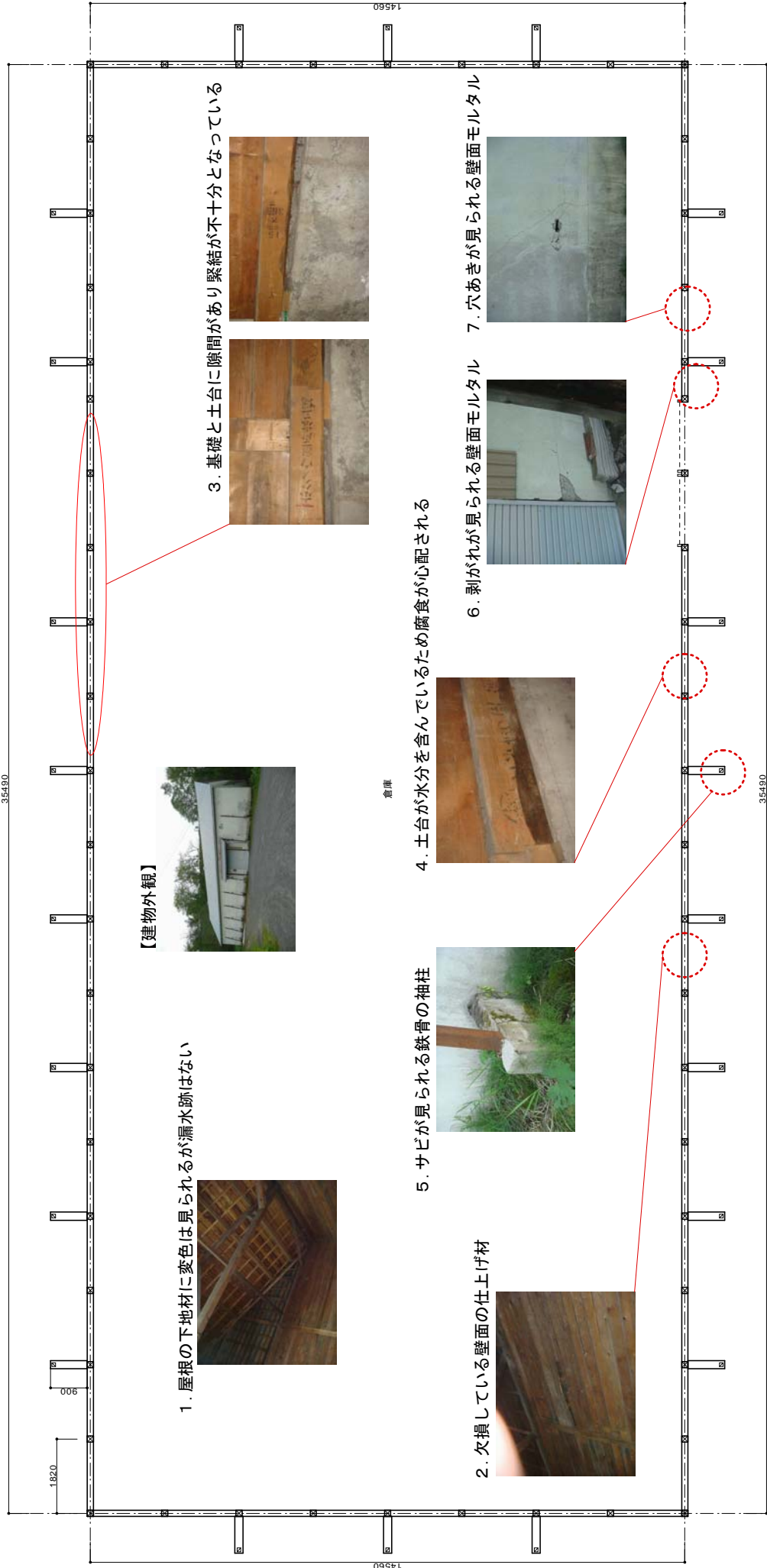
5. 撤去されていない以前の機械設備



⑥ 12号倉 平面図



⑦ 13号倉庫 平面図



※土台の浮きや含水は建物全体に見受けられるため注意が必要

## 1. 町民等の意見・意向の把握

中央倉庫群再活用基本設計の策定に当たり、多様な方法により町民・町外者・有識者等の意見やアイデアを把握する機会を設けました。意見等の把握の方法・実施概要を、以下に整理します。

具体的な意見・アイデアの内容については、Ⅱ-2. - (3) 再活用コンセプトの「課題の解決策・具体のアイデア」、「意見・アイデア」欄に整理・集約しました。

### (1) ニセコ町中央倉庫群の再活用についてのアンケート調査

#### ①アンケート調査の実施概要

|       |  |
|-------|--|
| 調査の趣旨 | 中央倉庫群の再活用にかかる意見・アイデア等を町内外から広く募ることを目的とします。限定的な回答にならないように、記述式の項目を多く設定して幅広く自由に回答（文章）していただく形成で実施。  |
| 調査対象  | ・町内全世帯（町広報誌の配布対象世帯）<br>・インターネット配信による、対象者を限定しない返信   |
| 配布方法  | ・町広報誌への折り込み配布（平成23年8月1日配布）<br>・町ホームページによるインターネット配信   |
| 回収方法  | ・町内公共施設に設置の「意見箱」への投稿<br>・FAX返信<br>・電子メール（添付）返信   |
| 調査期間  | 平成23年8月1日（月）～8月26日（金）  |
| 調査項目  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニセコ町には現在ないが、町民・来訪者・観光客に楽しんでもらえる、まちづくりに役立つと思うもの（記述式）</li> <li>・JRニセコ駅前・中央地区の整備や環境づくりの取り組み方について（選択肢）</li> <li>・JRニセコ駅前・中央地区の課題や気になること（記述式）</li> <li>・JRニセコ駅前・中央地区に期待する役割や環境づくり（記述式）</li> <li>・中央倉庫群の再活用として、ここで実現するとよいと思う活動や役割、施設整備・環境づくり（記述式）</li> <li>・中央倉庫群の再活用として、必要性の低い活動や役割、やってもらいたくない環境づくり（記述式）</li> <li>・中央倉庫群の再活用を通じた活動や事業などで、あなたやあなたが属する団体・組織等が参画できるものや役割を担うことのできるもの（記述式）</li> <li>・今後、中央倉庫群の再活用・整備の検討において、積極的な参画が望まれる活動団体・サークルやキーパーソン等（記述式）</li> <li>・参加・協力したいと思っている活動や役割（選択肢）</li> <li>・回答者の属性（性別、年齢、職業、住まいの地区、参加・会員になっている団体・サークル名、団体・サークル等への参加回数）</li> </ul> |
| 有効回答数 | 41票  |

#### ②アンケート調査実施に関連した見学会の開催

|       |   |
|-------|---|
| 開催の目的 | アンケート調査実施にあわせて、中央倉庫群の外観と旧澱粉工場内部を公開する見学会を実施。               |
| 開催日時  | ○平成23年8月7日（日）10:00～、14:00～<br>○平成23年8月21日（日）10:00～、14:00～ |

## (2) 社会実験プログラム「倉庫邑」

### ①開催概要

|         |  |   |
|---------|--|---|
| 開催の目的   | 中央倉庫群再活用基本設計の策定に当たり、実際に倉庫群を会場としたイベントを開催し、倉庫群とその再活用について町内外に広く周知するとともに、倉庫群を活用する際の利便性や問題点などを把握・認識し、計画策定の参考とします。 |   |
| 開催日時    | 平成 23 年 10 月 2 日（日） 10:00～16:00  |   |
| 会 場     | 中央倉庫群  |   |
| プログラム名称 | 体験プログラム 倉庫邑（そうこむら）   |   |
| 実施概要    | 旧澱粉工場<br>（屋内会場）  | 1) ふしぎヒコーキ・ワークショップ<br>・講師：NPO法人なかしべつ伝成館代表理事 飯島 実<br>2) 講演会<br>・講師：北海道大学大学院工学研究院 特任教授 角 幸博<br>3) 公開意見交換会「ニセコ・まちづくりカフェ」<br>4) なつかしの狩太展<br>5) ニセコ町在住のアーティストなどによる作品展示<br>・出展／書：小貫列快 氏<br>絵画：小川孝男 氏<br>写真：山田スミ子 氏<br>6) アート手作り体験コーナー<br>・お水で書道／講師：小貫列快 氏 |
|         | 屋外会場<br>（中央倉庫群<br>敷地内）   | 7) クイズオリエンテーリング<br>8) バンジートランポリン<br>9) アート手作り体験コーナー<br>・石ころアート<br>・紙クラフト  |

②企画概要と参加者の状況

| 会場                 | 実施企画                        | 開催時間                               | 企画概要   | 参加者数(人) |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------------|--|---------|
| 旧澱粉工場<br>(屋内会場)    | 1)ふしぎヒコーキ・ワークショップ           | 10:00<br>～12:00                    | ・紙飛行機の元世界チャンピオンと、蝶・花・種子をイメージしたふしぎなヒコーキを作り、飛ばす。<br>・講師:NPO法人なかしべつ伝成館<br>代表理事 飯島 実 | 30      |
|                    | 2)講演会                       | 13:00<br>～14:00                    | ・中央倉庫群の歴史的建築物としての魅力再発見のヒントや活用事例などについて講演。<br>・講師:北海道大学大学院工学研究院<br>特任教授 角 幸博       | 40      |
|                    | 3)公開意見交換会<br>「ニセコ・まちづくりカフェ」 | 14:30<br>～16:00                    | ・中央倉庫群の再活用について、自由に参加し、意見やアイデアを出していただく機会。<br>・ワールドカフェ方式により実施。                     | 20      |
|                    | 4)なつかしの狩太展                  | 10:00<br>～16:00                    | ・ニセコ町や中央地区の歴史・変遷を写真(パネル)で紹介・展示。  | 50      |
|                    | 5)ニセコ町在住のアーティストなどによる作品展示    | 10:00<br>～16:00                    | ・出展/書 :小貫列快 氏<br>絵画:小川孝男 氏<br>写真:山田スミ子 氏   | 50      |
|                    | 6)アート手作り体験コーナー              | 11:00<br>～13:00                    | ・お水で書道/講師:小貫列快 氏   | 20      |
| 小 計                |                             |                                    |  | 210     |
| 屋外会場<br>(中央倉庫群敷地内) | 7)クイズオリエンテーリング              | 10:00<br>～14:00                    | ・中央倉庫群に関するクイズ出題(クイズ用紙の配布)。参加者には抽選で賞品が当たる。  | 30      |
|                    | 8)バンジートランポリン                | 10:00<br>～13:00<br>14:30<br>～16:00 | ・強力ゴムを着けて安全に高さ約8mまで跳ね上がるアトラクション。   | 50      |
|                    | 9)アート手作り体験コーナー              | 10:00<br>～16:00                    | ・石ころアート<br>・紙クラフト  | 30      |
| 小 計                |                             |                                    |  | 110     |
| 合 計                |                             |                                    |  | 320     |

※参加者数は概算

### (3) 意見交換会

基本設計の策定に当たり、町民の意見・アイデア等の把握のために、ワークショップ形式等による町民同士の意見交換会を4回実施。

| 回           | 開催日時                         | 進行方式  | 主な意見交換項目   | 参加者数(人) |
|-------------|------------------------------|---|--|---------|
| 第1回         | 平成23年9月2日(金)<br>18:30~21:00  | グループ(テーブル)毎に意見交換を進めるワークショップ形式                 | ・現在のJRニセコ駅前・中央地区のイメージ<br>・中央倉庫群の再活用としてどのようなことを求めるか   | 25      |
| 第2回         | 平成23年9月16日(金)<br>18:30~21:00 | グループ(テーブル)毎に意見交換を進めるワークショップ形式                 | ・町内の他の施設や資源等とのつながりや役割分担を踏まえた時、中央倉庫群の再活用として望ましい機能・サービス<br>・整備する際の、倉庫建物ごとの機能・サービス・デザインのアイデアやイメージ | 23      |
| 第3回         | 平成23年12月9日(金)<br>18:30~20:30 | 事務局から中央倉庫群再活用コンセプトとゾーニング例の説明後、全員で意見交換を進める会議形式 | ・中央倉庫群再活用のコンセプトのゾーニング例に基づき、あなたはどこで何をしてみたいか   | 13      |
| 第4回         | 平成24年2月1日(金)<br>18:30~21:00  | グループ(テーブル)毎に意見交換を進めるワークショップ形式                 | ・中央倉庫群再活用の上での運営とルール<br>→それぞれの立場での希望や要望<br>→運営に必要なルール   | 17      |
| 参加者合計(延べ人数) |                              |   |  | 78      |
| 会場          |                              | 全て、ニセコ町公民館 講堂                                 |  |         |

### (4) ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計検討委員会

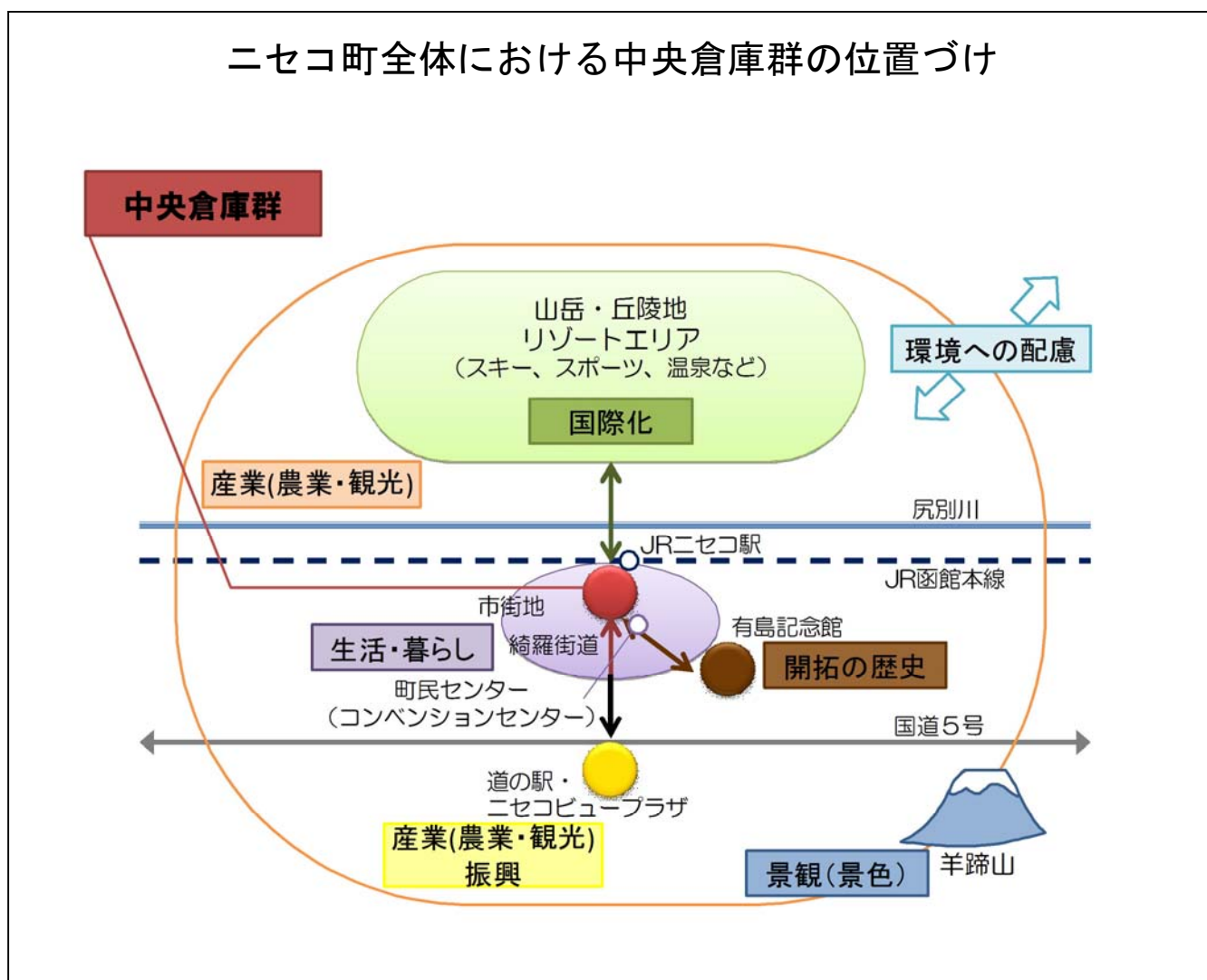
基本設計の策定に当たり、町内等の機関・団体等の代表や有識者から成る検討委員会を設置して、基本設計(案)の協議・承認を行いました。

| 回   | 開催日時                          | 会場                           | 主な議題  |
|-----|-------------------------------|------------------------------|---|
| 第1回 | 平成23年7月26日(火)<br>10:00~12:10  | ニセコ町役場<br>第二会議室              | ○報告:・中央倉庫群の概況と再活用基本設計について<br>・歴史的建造物再活用の事例報告<br>○議事:・検討スケジュール<br>・アンケート調査、ワークショップとヒアリング調査の実施  |
| 第2回 | 平成23年9月26日(月)<br>10:00~12:10  | ニセコ町<br>公民館講堂                | ○報告:・現地調査の中間報告<br>・町及び中央地区等の概況報告<br>・意見交換会(第1回・第2回)の中間報告<br>・アンケート調査の結果報告<br>・体験プログラム(10月2日)の開催準備報告<br>○議事:・中央倉庫群の再活用の方向性について                             |
| 第3回 | 平成23年11月29日(火)<br>14:00~16:00 | ようてい農業<br>協同組合ニセコ支所<br>第一会議室 | ○報告:・体験プログラム「倉庫邑」について<br>・施設利用上のハード面の対応(物理的な要件)の考え方<br>○議事:・実現可能なコンセプト、具体的な再活用プログラム、運営体制について  |
| 第4回 | 平成24年2月17日(金)<br>14:00~16:00  | ニセコ町<br>公民館講堂                | ○報告:・意見交換会(第3回・第4回)の経過報告<br>○議事:・ニセコ町全体における中央倉庫群の位置づけ(案)、中央倉庫群の取り組みの方向性(案)<br>・中央倉庫群の取り組みの展開方針と機能(案)、場づくりの方針(案)、ゾーニング(活用例)<br>・想定される運営の形態(案)、運営に必要なルール(例) |

## 2. 再活用コンセプト

### (1) ニセコ町全体における中央倉庫群の位置づけ

ニセコ町の地域特性・現況、及び多様な方法により把握した町民等の意見・アイデアに基づいて、中央倉庫群再活用において連携・連動すべき町内資源等を、「ニセコ町全体における中央倉庫群の位置づけ」として、以下に整理します。



## (2) 中央倉庫群の取り組みの方向性

先に整理した「ニセコ町全体における中央倉庫群の位置づけ」と「ニセコ町の潜在力(ポテンシャル)」、及び「社会背景の新しい動き」を総合的に捉え、「中央倉庫群の取り組みの方向性」を、以下に整理します。





(3) 再活用コンセプト

多様な方法により把握した町民等の意見と町内の活かすべき資源を整理・集約して、再活用コンセプトを位置づけします。

|     | データ   | 意見交換会の意見  |
|-----|---|---|
| ■現状 | ニセコ<br>□人口 4,651(平成22年3月末住民基本台帳)<br>□世帯数2,158(平成22年3月末住民基本台帳)<br>□観光入込客数 約145万人(H22ニセコ町商工観光課) | ■羊蹄山、ニセコ大橋の眺めなどの景色が良い■ニセコ自体に価値がある<br>■ニセコはパワースポットの力がある<br>●オシャレ●ニセコブランド●移住者●人の少なさ●住みやすい<br>●車の運転が快適●時間の流れがゆっくり●子育ての環境が良い<br>●遠すぎなく近すぎない●天気が悪いと遊ぶ場所がない |
|     | 中央地区<br>□人口 228(平成22年3月末住民基本台帳)<br>□世帯数109(平成22年3月末住民基本台帳)<br>□商工事業者数14(H23)                  | ■ニセコ駅は高校生の利用率が高い■ニセコ駅の雰囲気が良い<br>■現状は孤立して寂しいエリアのイメージがある<br>■囲まれた安心感がある◆人通りが少なく寂しい◆駅前に魅力がない   |
| ■資源 | ニセコ<br>□羊蹄山□アンヌプリ□尻別川□綺羅街道<br>□ニセコビュープラザ□有島記念館□ニセコ大橋<br>□公民館□町民センター□綺羅乃湯                      | ●豊かな自然環境●パウダースノー●温泉●水がおいしい<br>●四季が味わえる●有島武郎●町民の意識が高い●個性的な住民<br>●農産物●道の駅●リゾート●スポーツ   |
|     | 中央地区<br>□JRニセコ駅□綺羅乃湯□SL転車台  | ■ニセコ駅を中心に歴史がある●駅  |

データ元の凡例  
■意見交換会  
●ニセコ・まちづくりカフェ(社会実験プログラム)  
◆町民アンケート  
◇体験プログラムアンケート  
□コンサル調査

活かすべき資源  
建 物  
・JRニセコ駅  
・綺羅乃湯  
・コミュニティFM放送局  
・有島記念館  
・ニセコビュープラザ  
人  
・移住者の意識  
・観光客  
文 化  
・ニセコ駅周辺の歴史  
・冬、夏のスポーツ

再活用コンセプト

## 人・こころ・未来が つながる ニセコ中央倉庫群

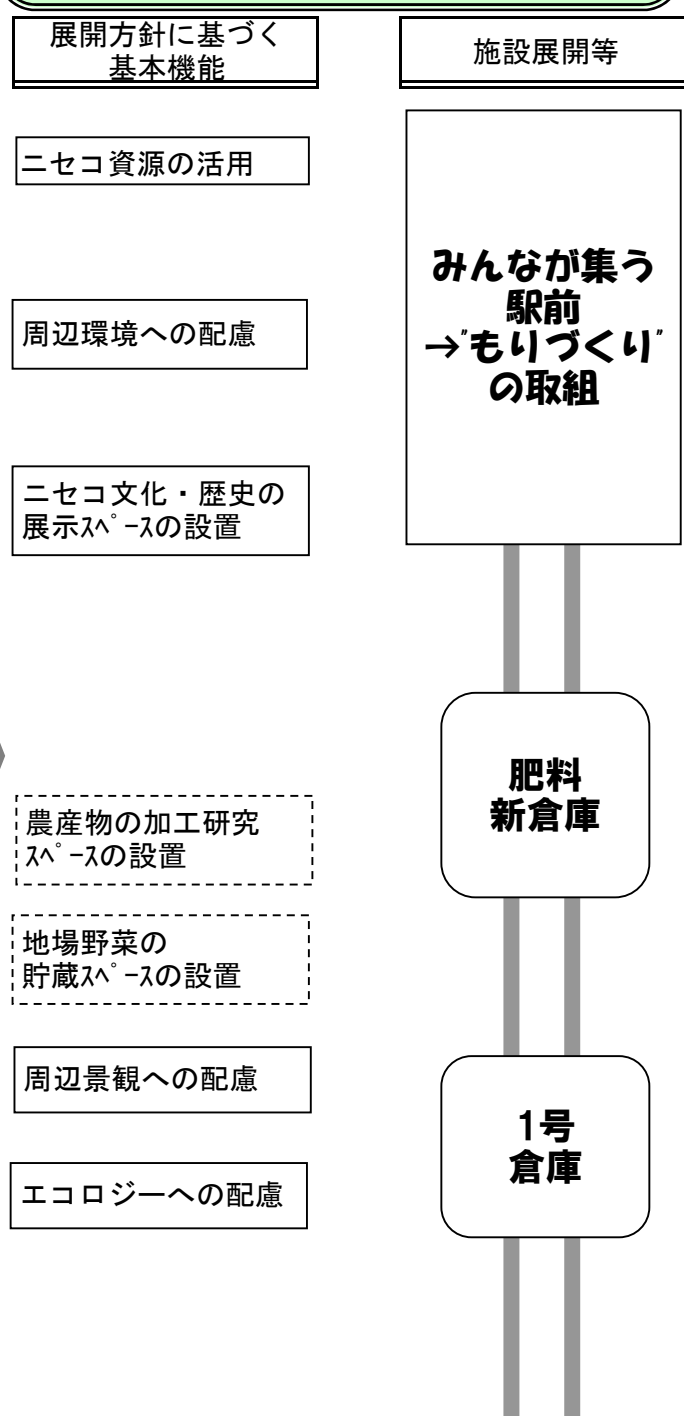
☆歴史(ヒストリー)  
☆文化・地域産業(カルチャー)  
☆運動・活動(スポーツ)  
☆多世代交流・子ども達(フューチャー)

周りを囲まれたすり鉢状の空間のニセコ駅前で、安心感が持てたり、ホッと一息つける場所として、人が集まり、時間を過ごせる環境づくり

| キーワード    | 課題              | 課題の解決策<br>・具体的アイデア                                     | 意見<br>・アイデア  | 方向性  |
|----------|-----------------|--|--|--|
| 1 ニセコらしさ |                 |  | ■ニセコらしいもの<br>◆ニセコらしい体験ができる場<br>■ニセコを改めて知る場になってほしい                                      | ニセコらしさの追求が望まれている<br>ニセコらしさを学べる場が望まれている<br>"        |
| 2 資源     |                 | ■尻別川に親しむことのできる環境の整備<br>■倉庫群とともに周辺地域も整備                 | ◆ニセコの自然の整備<br>■倉庫群周辺道の活用<br>◇残されているものを大切に  | 資源を認識・活用することが望まれている<br>"<br>連動性のある整備が望まれている        |
| 3 ニセコ文化  | ■ニセコには文化的施設が少ない | ■ニセコの農業、農的暮らしを伝えていく拠点<br>■歴史を活かした観光の拠点<br>◆開拓の歴史を学ぶ博物館 | ◆歴史を感じられる場<br>◇歴史を見学できる場<br>■体験学習の場<br>■◆文化を体験する場                                      | ニセコ文化を伝えることが望まれている<br>"<br>"<br>子供が歴史を学べることが望まれている |
| 4 農作物    |                 | ■食品加工(じゅうごばあ活動)の拠点<br>■カッティング野菜の加工場を整備<br>■◆農産物の加工施設   | ■農産物の価値を高め、もっとたくさんの人に伝えたい<br>■◆ニセコの特産物に付加価値をつける場<br>◆ニセコ料理を楽しむこと<br>■◇学校給食のための地元野菜の貯蔵庫 | 農作物の価値を高めることが望まれている<br>"<br>"<br>農作物の安全性の確保が望まれている |
| 5 景観     | ■景観を整備しないとイケない  | ■外観の統一   | ■眺望の良い空間作り   | 景観の良さを活かすことが望まれている<br>"                            |
| 6 エネルギー  |                 | ■エネルギー基地として<br>■自然エネルギーの利用<br>◆綺羅乃湯のエネルギー供給施設          | ◆再生エネルギーのモデルとして  | 自然に考慮することが望まれている<br>"<br>"                         |
| 7 倉庫を壊す  |                 | ■倉庫を壊す   | ■思い切って壊すことも考える<br>◆ニセコの新しい魅力をつくる場  | 新しい価値を生むことが望まれている<br>"                             |

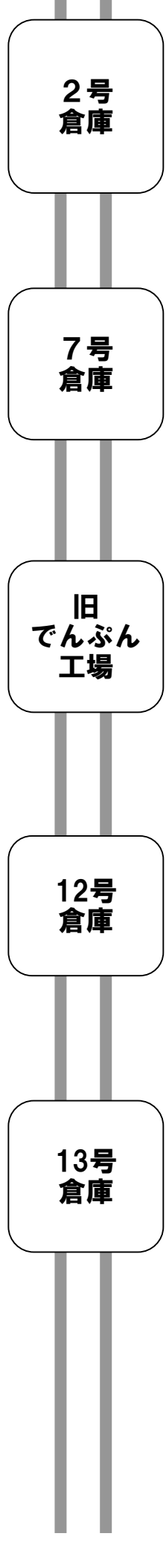
導き出される機能一覧  
・ニセコの資源の活用  
・ニセコらしいもの・体験  
・ニセコらしさを知る場  
・川釣り施設  
・ウォーターフロント施設  
・周辺環境・自然環境の整備  
・周辺道の整備  
・周辺空間の整備  
・ニセコ文化・歴史の展示  
・歴史館・博物館  
・ニセコの歴史の展示  
・子ども達がニセコ文化・歴史を体験・学習できる施設  
・食品(農産物)加工研究施設  
・食品(農産物)加工施設  
・地元食材を活かすレストラン  
・地元野菜の貯蔵庫  
・修景・景観整備  
・建物外観の整備  
・再生エネルギーの活用  
・エコロジーへの配慮  
・未利用エネルギーの活用

展開方針  
1. ニセコらしい活用  
・ニセコの資源を活かす  
・ニセコ文化の継承  
・地域資源の付加価値化  
・修景・景観整備  
・町民の個性を活かせる場  
ニセコの開拓の歴史や地域文化を、体験を通して感じ、学ぶ事のできる場づくり  
町民の身近にあって、四季折々に楽しめる広場づくり  
町民それぞれが個性を活かし、生き生きと活動できる場づくり



|              |                                  |                               |                     |   |   |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|---|---|
| 8 人とのふれあい    | ◆町民のコミュニケーションの場                  | ■人と人がつながるコミュニケーションの場          | 人と人がふれあうことが望まれている   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい・交流の場</li> <li>・集いの場</li> <li>・多世代と一緒に活動、交流できる場</li> <li>・ユニバーサル仕様</li> <li>・やすらぎの空間</li> <li>・憩いの場</li> <li>・くつろげる広場</li> <li>・多目的広場</li> <li>・屋内イベント施設</li> <li>・冬季イベント施設</li> <li>・屋外イベント施設</li> <li>・人がたまる空間</li> <li>・プレイパーク</li> <li>・屋内の遊び場</li> <li>・教育・育児の施設</li> <li>・学びの場</li> </ul> | <p><b>2. 人と人が、ふれあえる場づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町民・来訪者・観光客、いろいろな人が自由に集い、くつろぎ、活動する空間</li> <li>・一人一人が自分らしく活動し、表現できる場</li> <li>・子どもがいつでも遊び、学べる環境づくり</li> </ul> <p>様々な人・世代が集い、生き生きと活動する場づくり</p> <p>人同士のつながりやコミュニケーションが育まれる環境づくり</p> <p>子どもから大人まで誰もが、ともに活動し、心通わせる環境づくり</p> |
|              | ■ニセコの顔として駅に人が集う場                 |                               | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ■みんなが集う場所                     | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ◆人が集うことができる場                  | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ■◆子どもからお年寄りまで楽しめる多世代空間        | 世代問わず交流できることが望まれている |   |   |
|              |                                  | ■様々な世代が集うふれあいの場に              | 〃                   |   |   |
| 9 安らぎの場      | ◇写真コンテスト                         | ■◇世代を問わず楽しめる                  | 世代問わず利用できることが望まれている |   |   |
|              | ■人がとどまる空間がない                     | ■◇くつろげる空間                     | 安らぎの場の形成が望まれている     |   |   |
|              |                                  | ■誰もが心を癒せる憩いの空間                | 〃                   |   |   |
| 10 イベント活動    | ◆ゆったりとくつろげる公園のある空間               | ◇くつろげる場がほしい                   | 〃                   |   |   |
|              | ■多目的な広場・会場の設置                    | ■多目的な利活用の場に                   | 様々な利用ができる場が望まれている   |   |   |
| ◆施設を利用したイベント |                                  | 〃                             |                     |   |   |
| ■冬季限定イベントの開催 |                                  | ◆イベントを行う場                     | 〃                   |   |   |
| 11 活気        | ■曜日によってイメージが違う                   | ■イベントができる場                    | 〃                   |   |   |
|              |                                  |                               | いつでも活気のある場が望まれている   |   |   |
| 12 健全な遊び場    | ◇プレイパーク                          | ■冬に子どもが安全に遊べる場の確保             | 子供が安全に遊べる場が望まれている   |   |   |
|              |                                  | ◇天気に関係なく遊べる場                  | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ■◇子どもの遊び場・教育の場・育児の場           | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ◇子供が学ぶ事のできる場                  | 〃                   |   |   |
| 13 観光を促す     | ◆観光客の受け入れ態勢が整っていない               | ■観光案内する場                      | ■ニセコ観光のきっかけの場       | 観光を促す仕組み作りが望まれている   |   |
|              |                                  |                               | ◆ニセコへの観光を促す場        | 〃   |   |
|              |                                  |                               | ◆ニセコの玄関としての役割       | 〃   |   |
| 14 情報発信      | ■24時間活動できる、ニセコをいつもリアルに発信し続けられる拠点 | ■FMの基地局を倉庫群の一角につくる            | ■外に対してメッセージを発信していく場 | 情報を発信・共有することが望まれている   |   |
|              |                                  |                               | ■趣味の発信・情報収集の場       | 〃   |   |
|              |                                  |                               | ■情報発信、交流ができる場       | 〃   |   |
|              |                                  | ■クリエイターの創作活動をショールム化し見える産業     |                     | 感性を共有することが望まれている  |   |
| 15 滞在時間のアップ  | ■時間をつぶせる所がない                     | ■ニセコでの滞在時間をアップさせられる場          | 有意義に過ごす空間が望まれている    |   |   |
|              |                                  | ■宿泊施設の整備                      | 滞在できる場が望まれている       |   |   |
| 16 商店街の活性化   | ■飲食店が少ない                         | ■飲食店の展開                       | 滞在できる場が望まれている       |   |   |
|              |                                  | ■商店街の活性化につながる拠点               | 商店街を活性化させることが望まれている |   |   |
| 17 雇用        |                                  | ■倉庫群を活用して雇用が創出されるプロジェクトを展開    | 雇用が創出されることが望まれている   |   |   |
| 18 生活        | ■除雪の問題                           |                               | 生活の利便性を高めることが望まれている |   |   |
|              |                                  | ■主婦層をターゲットにした飲食や買い物の出来る場を整備する | 〃                   |   |   |
|              |                                  | ◆住民の生活を充実させる店                 | 〃                   |   |   |

- 多世代コミュニティスペースの設置
- ユニバーサルデザイン仕様
- 休憩スペースの設置
- 多目的活動スペースの設置
- 屋外交流スペースの設置
- 子どもの遊びスペースの設置
- 観光の案内スペースの設置
- 情報発信のスペースの設置(趣味/お店/雇用/生活)
- 情報交流のスペースの設置(口コミ交流)
- 休憩スペースの設置



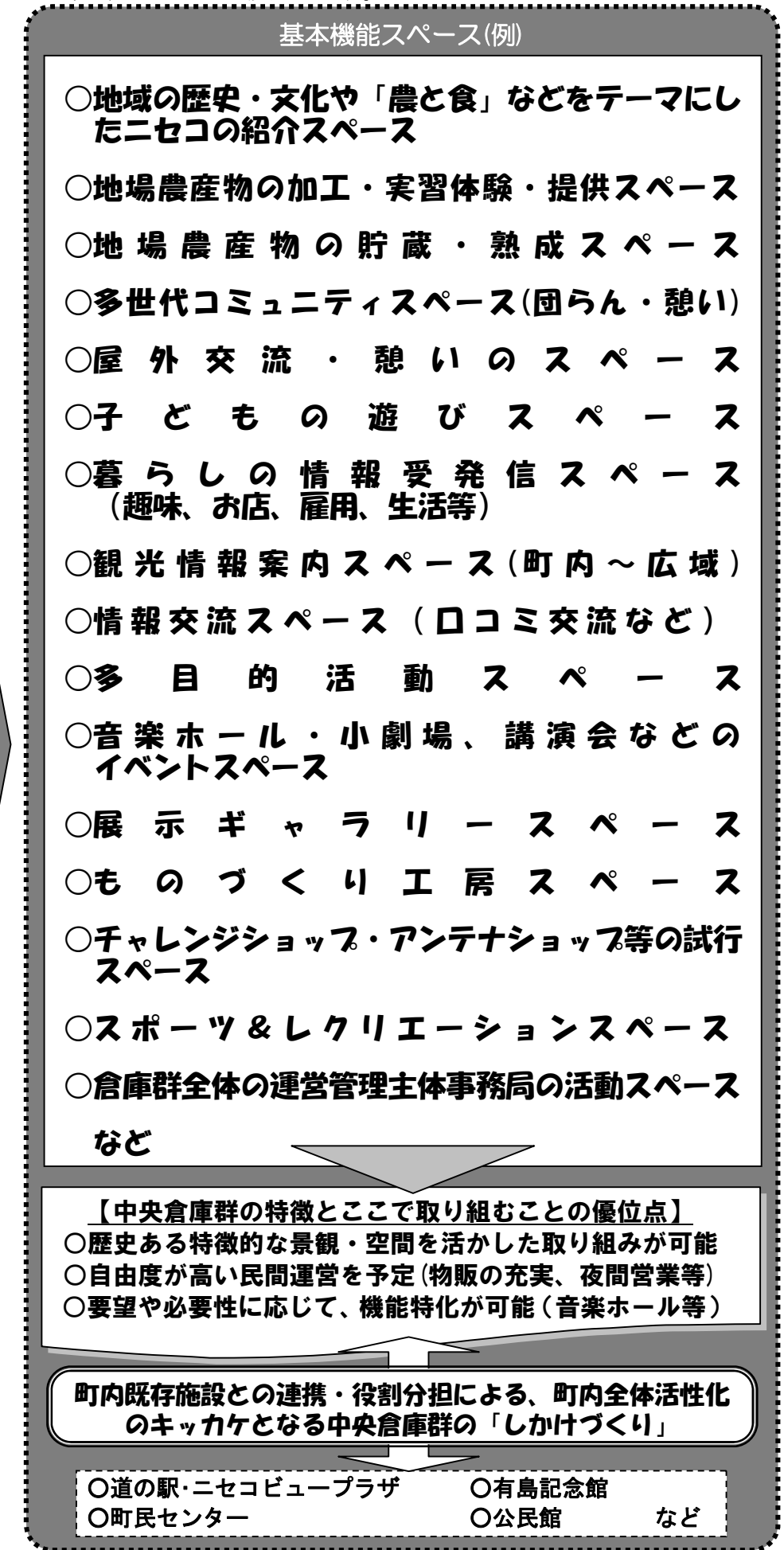
|              |   |                        |                                |                     |                               |   |   |  |
|--------------|---|------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|---|---|--|
| 19 他施設と連携・協力 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■食べ物屋だけでは駄目</li> <li>◆周辺施設との連携ができるかどうか</li> </ul>  |                        |                                | 連携・協力する仕組み作りが望まれている |                               |   |   |  |
|              |   | ■隣の温泉施設を活かしたスポーツ施設を整備  | ■他の拠点施設、エリアと一体的にまちづくりを行う視点で考える | 〃                   | ・ニセコ全体の連携                     | <b>4. 連携、連動した取り組み</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニセコの資源をつなぎ合わせる場づくり</li> <li>・文化</li> <li>・スポーツ</li> <li>・健康づくり</li> </ul> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <b>町内の他施設にはない機能・役割を位置づけつつも、町内全体としての相乗効果で他施設も活性化する取組</b> </div>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽ホール・小劇場の設置 (音楽、演劇、パフォーマンス等)</li> <li>・展示ギャラリー・スペースの設置 (音楽、絵、演劇)</li> <li>・スポーツ空間の設置</li> <li>・他施設と連携・協力した、通年型の活動やイベントの展開</li> </ul> |  |
|              |   |                        | ■スポーツと他資源の連携                   | 〃                   | ・地域資源同士の連携                    |   |   |  |
|              |   |                        | ■ニセコの拠点となるような位置づけ              | 〃                   | ・波及を促すきっかけ・仕掛けづくり             |   |   |  |
|              |   |                        | ■ニセコの観光の中での中央地区での位置づけ、役割を考える   | 〃                   | ・他地域 (道内・国内・海外) との連携          |   |   |  |
|              |   |                        | ■観光や海外との連携の場                   | 〃                   | ・既存商店・商売との連携・連動               |   |   |  |
|              |   |                        | ■既存にある機能、商売との競合は避ける            | 既存の機能を活かすことが望まれている  | ・人が町内を循環する動線、きっかけづくり          |   |   |  |
|              |   |                        | ■既存商店とパティンティングしないもの            | 〃                   | ・倉庫毎の連携                       |   |   |  |
|              |   |                        | ■国道・道道・JRを利用して倉庫群に人の集まる動線をつくる  | 倉庫群を核とした場が望まれている    | ・連動した機能、一体感のある施設              |   |   |  |
|              |   |                        | ■福利厚生施設、観光施設の両面を併せ持った施設        | ■倉庫毎に異なる機能と活動       | 施設機能の連携・協力が望まれている             |   |   |  |
|              |   | ◆一体感のある施設              | 〃                              |                     |                               |   |   |  |
| 20 拠点施設      |   |                        |                                |                     |                               |   |   |  |
|              |   |                        | ■芸術家の活動の場                      | 芸術に関する拠点の形成が望まれている  | ・芸術家の活動施設                     | <b>文化やスポーツの活動の拠点づくり</b>   | <b>町民の健康づくり・体力づくりのきっかけとなる場づくり</b>   |  |
|              |   |                        | ■音楽・演劇・映画の表現の場                 | 〃                   | ・音楽ホール・小劇場                    |   |   |  |
|              |   |                        | ■文化・芸術活動などのできる場                | 〃                   | ・創作活動の場                       |   |   |  |
|              |   |                        | ■フットパスの拠点                      | 運動に関する拠点の形成が望まれている  | ・市街地型フットパスの拠点                 |   |   |  |
|              |   |                        | ◆スポーツの拠点として                    | 〃                   | ・スポーツ施設                       |   |   |  |
|              |   |                        | ■スポーツ関連施設                      | 〃                   | ・スポーツショップ                     |   |   |  |
|              |   |                        | ◆スポーツ、アトラクション施設としての活用          | 〃                   | ・体を動かす場、体力づくりの拠点              |   |   |  |
|              |   |                        | ■体力づくりのできる場                    | 〃                   | ・学びの場                         |   |   |  |
|              |   |                        | ■学びの場                          | 学びに関する拠点の形成が望まれている  | ・趣味・交流の場                      |   |   |  |
|              |   | ■趣味の活動、交流の場            | 趣味の交流拠点の形成が望まれている              |                     |                               |   |   |  |
| 21 継続性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■運営ができるのか</li> <li>■継続性を考える</li> <li>■安易に商売を入れても上手くはいかない</li> <li>■町で整備・運営しても続かない</li> </ul> |                        |                                | 継続性のある計画が望まれている     |                               |   |   |  |
|              |   | ■大手企業とのパイプで集客          |                                | 〃                   | ・継続性のある運営、維持管理                | <b>5. 継続性のある運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画性、継続性のある運営基盤</li> <li>・民間主体、町民参加</li> <li>・来訪者・利用者にとってのわかりやすさ</li> <li>・アクセスのしやすさ</li> <li>・すり鉢状の地形を活かし、安心感を感じられる空間づくり</li> </ul> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <b>民間主体・町民参加による、計画性・継続性ある運営・維持管理</b> </div> |   |  |
|              |   | ■公設民営で観光を補うサービス事業を展開する |                                | 〃                   | ・町で全てを対応するのではなく、民間・町民の力も借りた運営 |   |   |  |
|              |   |                        | ◆通年を通して足を運べる所                  | 〃                   | ・四季を通して利活用できる施設               |   |   |  |
|              |   |                        | ■ニセコに根付かない企業は来てほしくない           | 〃                   |                               |   |   |  |
|              |   |                        | ◇全ての倉庫を残す必要はない                 | 〃                   |                               |   |   |  |
|              |   |                        | ■町民主導で環境づくりを行うこと               | 町民主導の計画づくりが望まれている   |                               |   |   |  |
|              |   |                        |                                | ■どんぶりの底を活かす         | 敷地の特性を活かすことが望まれている            |   | 敷地の特徴・良さの活用   |  |
|              |   |                        |                                | ■プロスポーツに関する施設の設置    | ■◇特定のターゲットに狙い打ちしたサービスを展開      |   | ターゲットを絞った施設が望まれている  |  |
|              |   |                        |                                | ■一般用スポーツに関する施設の設置   | ■利用者を明確にした施設                  |   | 〃   |  |
| 22 敷地の特性     |   |                        |                                |                     |                               |   |   |  |
|              | 23 特定のターゲット   |                        |                                |                     |                               |   |   |  |
|              |   |                        |                                | ■誰でも楽しめること          | 〃                             |   |   |  |
|              |   | 24 アクセス                |                                |                     |                               | アクセスしやすいことが望まれている   | ・アクセスのしやすさの向上   |  |
|              |   |                        |                                |                     |                               | 〃   | ・来訪者・利用者にとってのわかりやすさ   |  |
|              |   |                        |                                |                     | ◆駅前に動線を生んでほしい                 | 〃   | ・駐車場  |  |
|              |   |                        |                                |                     | ■国道・道道・JRを利用して倉庫群に人の集まる動線をつくる | 倉庫群を核とした場が望まれている  |   |  |



### 3. 具体的再活用プログラム

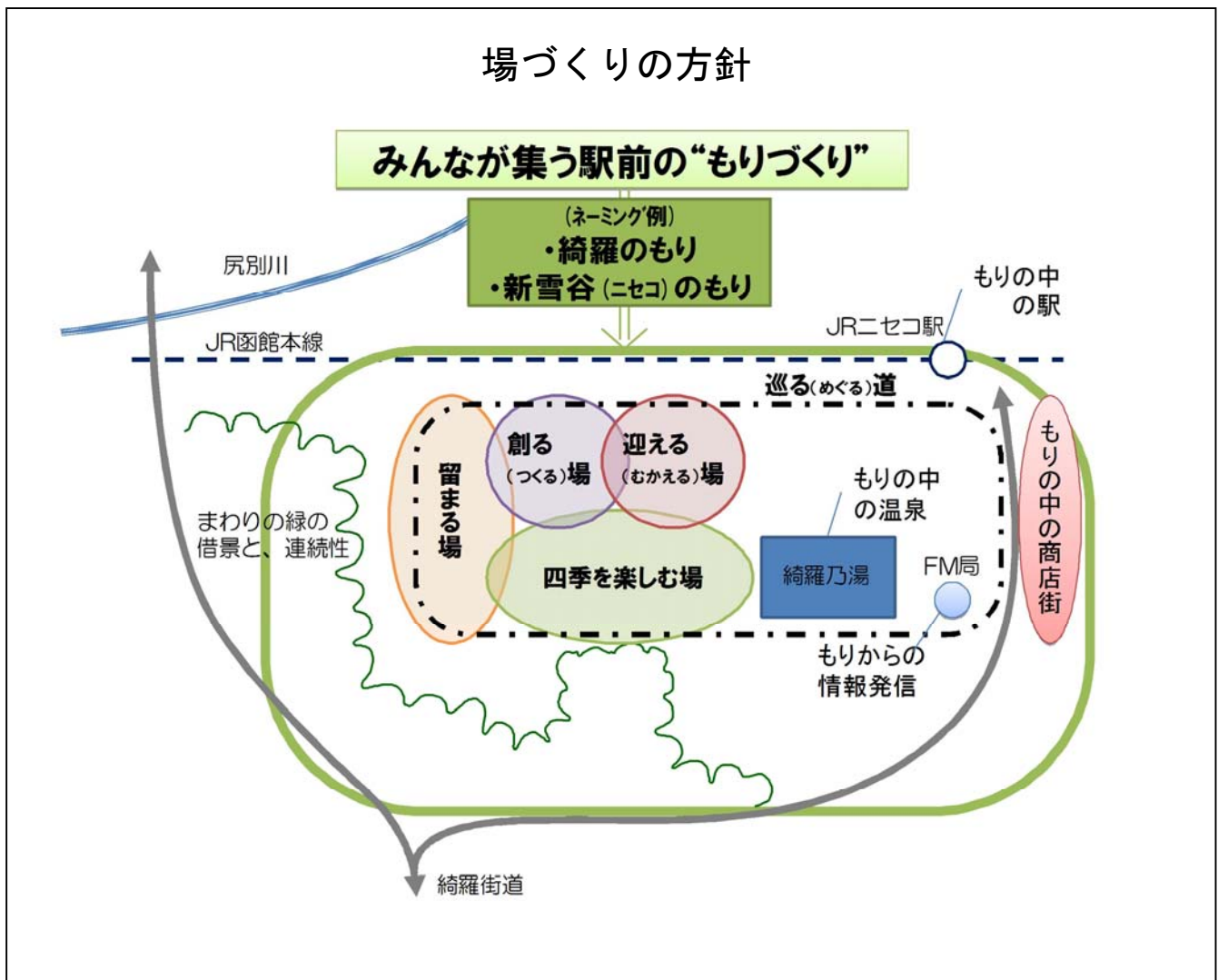
#### (1) 中央倉庫群の取り組みの展開方針と基本機能

再活用コンセプトを実現するための、中央倉庫群における取り組みの展開方針と基本機能を、町民等の意見や町の資源及び地域の潜在力（ポテンシャル）に基づいて設定します。



### (3) 場づくりの方針

中央倉庫群・中央地区の立地特性・潜在力（ポテンシャル）と、再活用コンセプト、及び町民等の意見・アイデアに基づいた展開方針と基本機能を総合的に捉え、中央地区全体を視野に入れた「場づくりの方針」を、概念図として以下に整理します。



中央倉庫群ゾーニング（活用例）： “これまでの検討による基本機能の想定” と “建物の物理的要件（耐震性、耐久性、法的規制条件等）から想定” される現段階での各建物の活用例

■旧でんぷん工場：昭和32年築 木造一部2階建

- ・外観・内部空間的に最も特徴があり、倉庫群のシンボリックな存在となり得る建物
- ・木造建築を活かして、比較的柔軟な空間構成が可能
- ※「社会実験」においても空間の魅力と多様な活用の可能性が検証された

倉庫群の中核施設（運営拠点）

- ①情報受発信・共有、インフォメーション  
～ニセコ及び倉庫群などの地元インフォメーション機能
- ②展示・ギャラリー、講演会・コンサート  
～ニセコ町の開拓、農業の歴史の紹介・展示  
～作品等の展示・ギャラリー  
～ギャラリーとカフェ全体を利用した講演会・コンサート  
（最大120～150名程度まで利用）
- ③幼児プレイルーム  
～冬期間や雨天でも遊べるスペース
- ④地元産物の利用促進、地産地消  
～ニセコ地場食材を使った料理の提供機会  
～地域食堂（コミュニティレストラン）  
～調理室
- ⑤交流、口コミ情報交換、くつろぎの場（時間を過ごす場）  
～コミュニティカフェ、カフェ個室（8名程度）→カフェ厨房  
～ネットカフェ
- ⑥団体・コミュニティ活動  
～団体活動室（会議室）
- ⑦トイレ（男・女・多目的）
- ⑧その他（器具庫・機械室）

■1号倉庫：昭和6年築 木骨石造

- ・木骨石張建物で、倉庫群として特徴的な景観を形づくる中心的な建物
- ・構造・空間的な特徴を活かしながら価値の高い活用を目指す
- ※次年度の詳細調査によって既存木骨が構造体力を保持しない場合、新たな木造構造柱・梁や鉄骨柱・梁による建物全体の補強が必要

石の壁の落ち着いた雰囲気的空間を活かしたホールとして利用  
（最大250名程度まで利用）

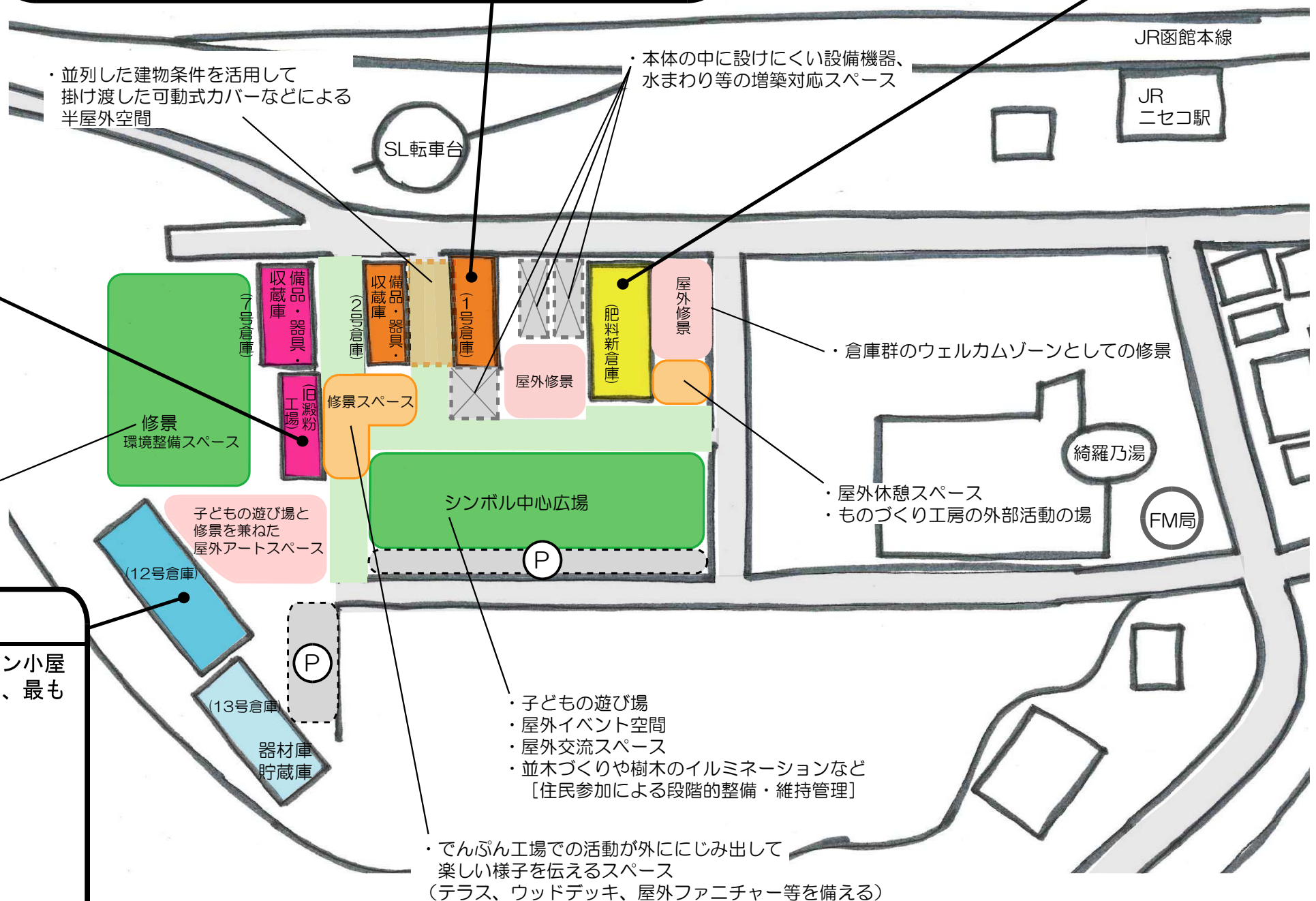
- ①音楽コンサート・演劇、練習会場
- ②講演会、シンポジウム会議・研修会
- ③ギャラリー、展示会
- ④パーティー、結婚式

■肥料新倉庫：昭和57年築 木造布基礎（RC造有筋）

- ・構造的な補強規模が7棟の中で最も小さく、比較的大きな室内空間を有効活用できる建物

ものづくり工房群として、ブース単位の工房・ショップ・教室等と通り抜け型の路地的なイメージの空間づくり

- ①チャレンジ工房、チャレンジショップ
- ②地元店舗、アーティストのアンテナショップ
- ③地元アーティスト等による来訪者向け体験工房・教室



■12号倉庫：昭和44年築 鉄骨造

- ・鉄骨造の構造補強と劣化防止を行うことで、鉄骨山形ラーメン小屋梁により屋根を支える大きなトラス架構がない特性を活かし、最も室内高さが高い大空間を確保できる建物

大空間を必要とするスポーツを中心とした活用

- ①室内イベント利用
- ②スケートボード、インラインスケート
- ③マウンテンバイク
- ④ウォームクライム
- ⑤室内ウォーキングコース など

● Ⅲ 中央倉庫群の改修計画

1. 旧澱粉工場
2. 肥料新倉庫
3. 1号倉庫
4. 12号倉庫

# 1. 旧澱粉工場

## (1) 施設の活用例

|         |   |
|---------|---|
| ●空間の使い方 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○中央倉庫群の中核施設(運営拠点)</li> <li>○工場であった大きな木造建築のスケール感、2階建て構成や木組トラスが活かされるように、細かく間仕切らないで、一つのオープンな空間として利用。</li> <li>○陽が入り明るく、暖かく、どこか懐かしさを感じる空間づくり。</li> </ul>   |
| ●整備機能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>①情報受発信・共有、インフォメーション             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ニセコ及び倉庫邑などの地元インフォメーション機能                 <ul style="list-style-type: none"> <li>→インフォメーション・コーナー(人による対応)</li> <li>→パンフレット・チラシ、iPad 等でニセコの情報を提供</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>②展示・ギャラリー、講演会・コンサート             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ニセコ町の開拓、農業の歴史の紹介・展示                 <ul style="list-style-type: none"> <li>→入口周辺にパネル等で常設的な展示</li> <li>→iPad(貸出有り)によるクイズ形式による体験学習</li> </ul> </li> <li>○作品等の展示・ギャラリー                 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ギャラリー・スペース(ピクチャーレール、ライティングレール)</li> </ul> </li> <li>○ギャラリーとカフェ全体を利用した講演会・コンサート                 <ul style="list-style-type: none"> <li>→最大 120~150 名程度までの利用</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>③地元産物の利用促進、地産地消             <ul style="list-style-type: none"> <li>○調理室 →ニセコ地場食材を使った料理の提供機会                 <ul style="list-style-type: none"> <li>→地域食堂(コミュニティレストラン)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>④交流、口コミ情報交換、くつろぎの場(時間を過ごす場)             <ul style="list-style-type: none"> <li>○コミュニティ・カフェ、カフェ個室(8 名程度)→カフェ厨房</li> <li>○ネットカフェ(外国人がネットでニュース入手。電子ブック・電子絵本等の対応)→iPad の貸出有り。Wi-Fi 通信</li> </ul> </li> <li>⑤団体・コミュニティ活動 →団体活動室(会議室)</li> </ul> |
| ●基本性能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・風除室、入口</li> <li>・明かり取り(窓・開口部の増設→構造耐力との整合性)</li> <li>・備品・器具庫、調理室倉庫(2階床下を利用)</li> </ul>   |
| ●基本設備   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明、電源</li> <li>・ネット設備(光ファイバー、Wi-Fi)</li> <li>・ピクチャーレール、ライティングレール</li> <li>・音響設備(BGM)</li> <li>・換気</li> <li>・暖房、機械室</li> <li>・トイレ</li> <li>・給湯</li> <li>・幼児プレイルーム用のトイレと水回り</li> <li>・消防法等に基づく設備</li> </ul>   |

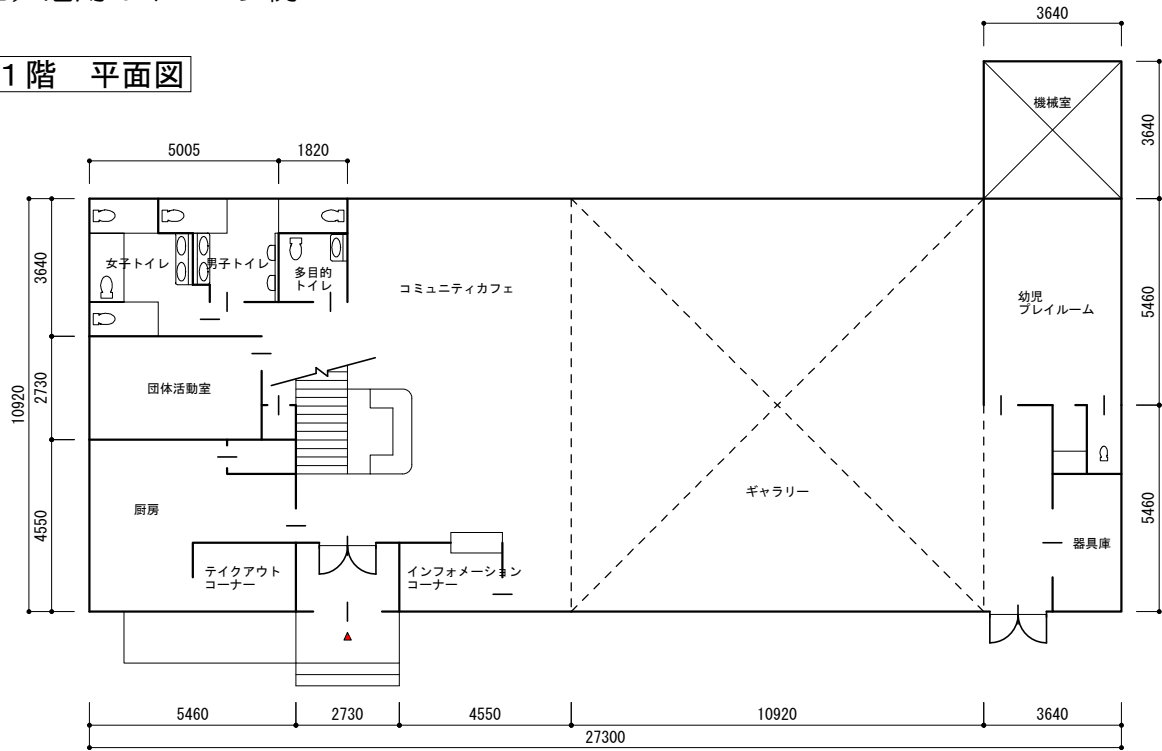
**【第2ステップの整備(想定)】**

- ・第1ステップ整備後に不便になった箇所の改修
- ・新たな要望に対する対応

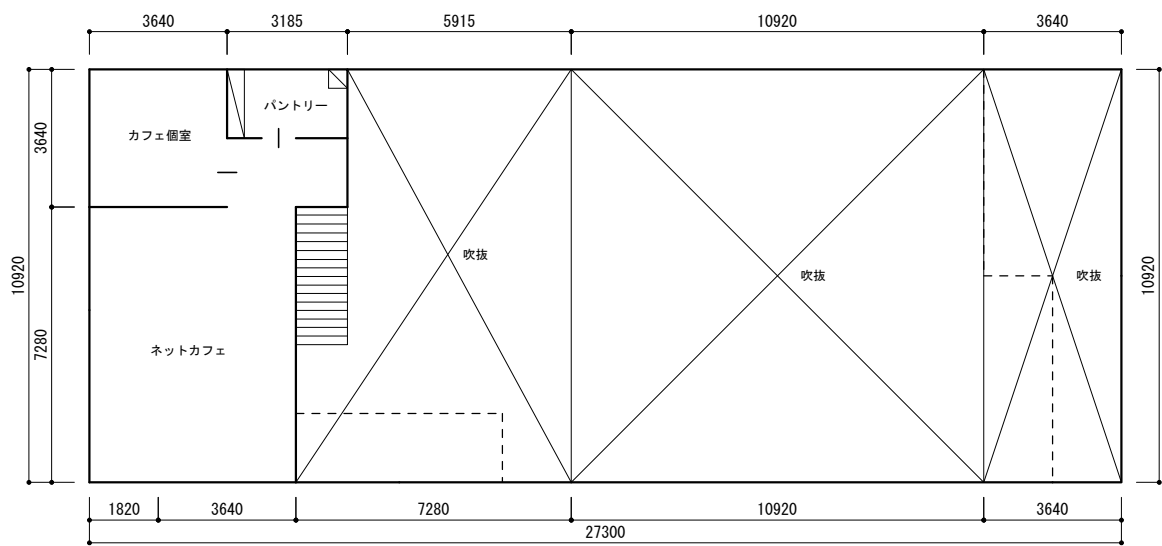


(2) 活用のイメージ例

1階 平面図



2階 平面図



## 2. 肥料新倉庫

### (1) 施設の活用例

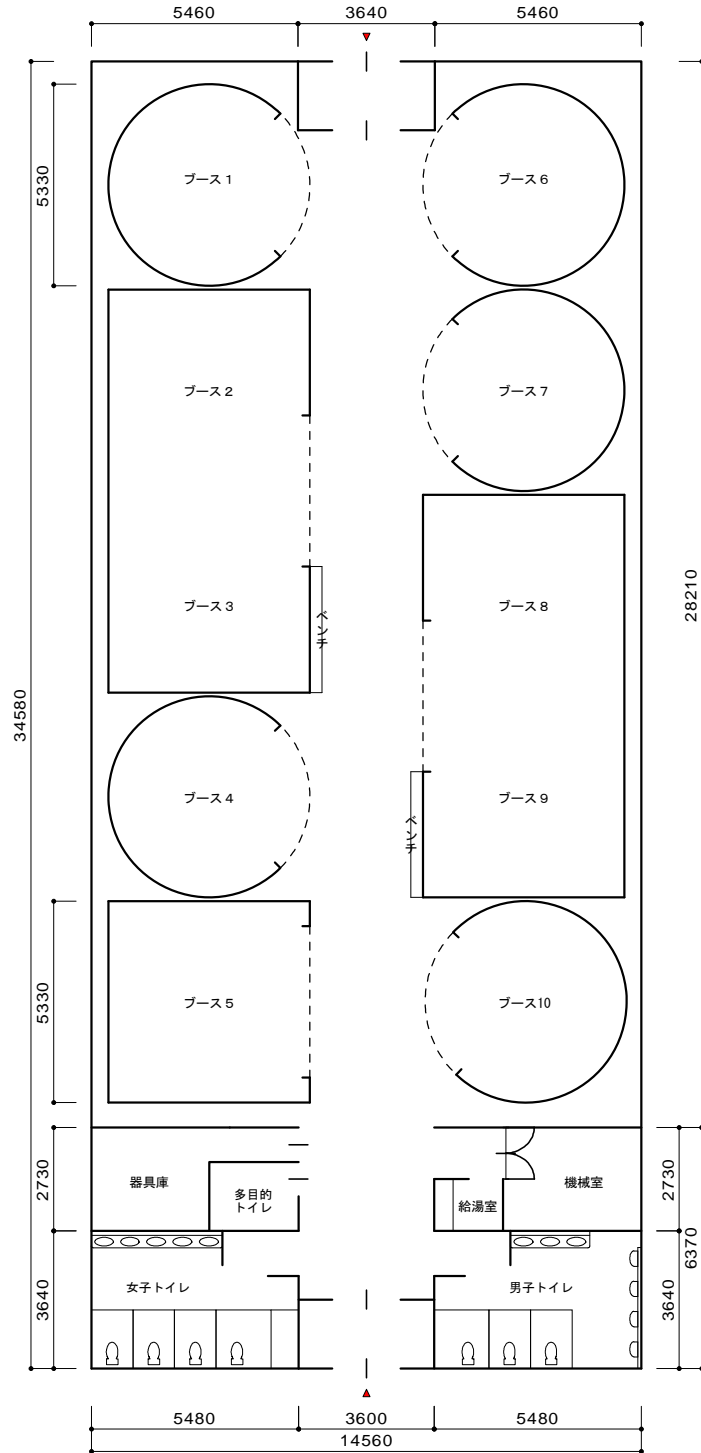
|                |   |
|----------------|---|
| <p>●空間の使い方</p> | <p>○道路側・広場側の両方に出入口を設け、室内でありながらも、通り抜け型で路地的なイメージの空間づくり。</p> <p>○構造補強規模がそれほど大きくならずに、比較的大きな室内空間を使うことができるため、オープンな空間に対して工房(ブース式)を設置・連続。</p> <p>→チャレンジ工房、チャレンジショップ</p> <p>→地元店舗・アーティストのアンテナショップ</p> <p>→地元アーティスト等による来訪者向け体験工房・教室</p> |
| <p>●整備機能</p>   | <p>○ブース単位の工房・ショップ・教室</p> <p>○ブース毎に、照明・電源、水道・排水の設置</p> <p>○ブースに個別換気扇が必要な場合の対応準備(個別換気扇の設置は借り手の負担)</p>   |
| <p>●基本性能</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・風除室、入口</li> <li>・明かり取り(トップライト、窓・開口部増設)</li> <li>・備品・器具庫</li> </ul>  |
| <p>●基本設備</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明、電源</li> <li>・ネット設備(光ファイバー、Wi-Fi)</li> <li>・換気</li> <li>・暖房、機械室</li> <li>・トイレ</li> <li>・給湯</li> <li>・消防法による設備</li> </ul>  |

**【第2ステップの整備(想定)】**

・工房ブース増設のための増築(新棟)

(2) 活用のイメージ例

平面図



### 3. 1号倉庫

#### (1) 施設の活用例

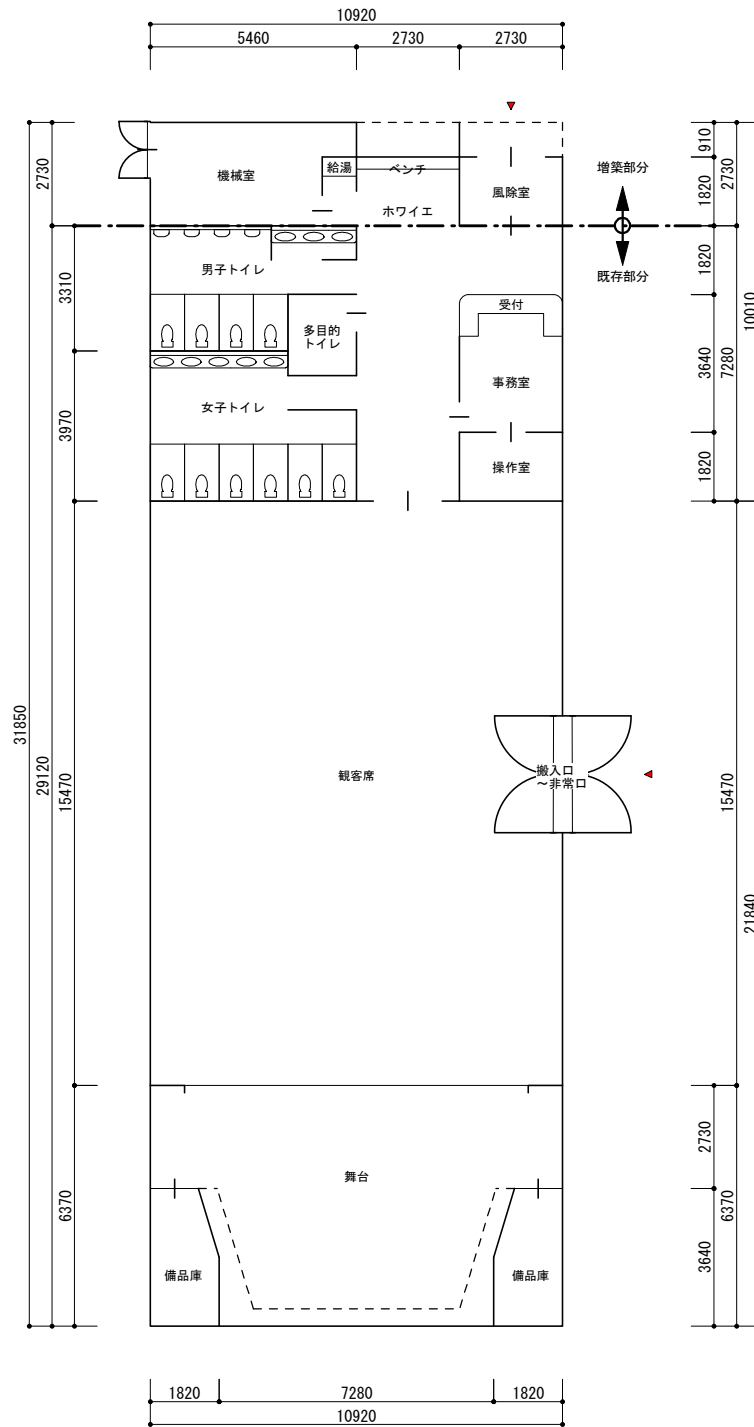
|                |  |
|----------------|--|
| <p>●空間の使い方</p> | <p>○壁が石造であり、固い素材で囲われた落ち着いた雰囲気空間を活かして、ホールとして利用。</p> <p>→音楽コンサート・演劇の講演、練習会場</p> <p>→講演会、シンポジウム、会議・研修会</p> <p>→ギャラリー、展示会</p> <p>→パーティ、結婚式</p>     |
| <p>●整備機能</p>   | <p>○最大 250 名程度までの利用</p> <p>○スタート当初は、舞台設備・舞台装置は重装備としないで、最小限の整備とする。</p> <p>→仮設舞台、舞台バックパネル(移動式)</p> <p>→舞台照明・舞台音響のためのライティングレールのみ</p> <p>→楽屋なし</p> |
| <p>●基本性能</p>   | <p>・風除室、玄関、玄関ホール</p> <p>・備品・器具庫</p>  |
| <p>●基本設備</p>   | <p>・照明、電源</p> <p>・換気</p> <p>・暖房、機械室</p> <p>・トイレ</p> <p>・給湯</p> <p>・消防法による設備</p>  |

**【第2ステップの整備(想定)】**

- ・可動式舞台、可動式反響板
- ・舞台照明、音響、操作室
- ・楽屋

(2) 活用のイメージ例

平面図



## 4. 12号倉庫

### (1) 施設の活用例

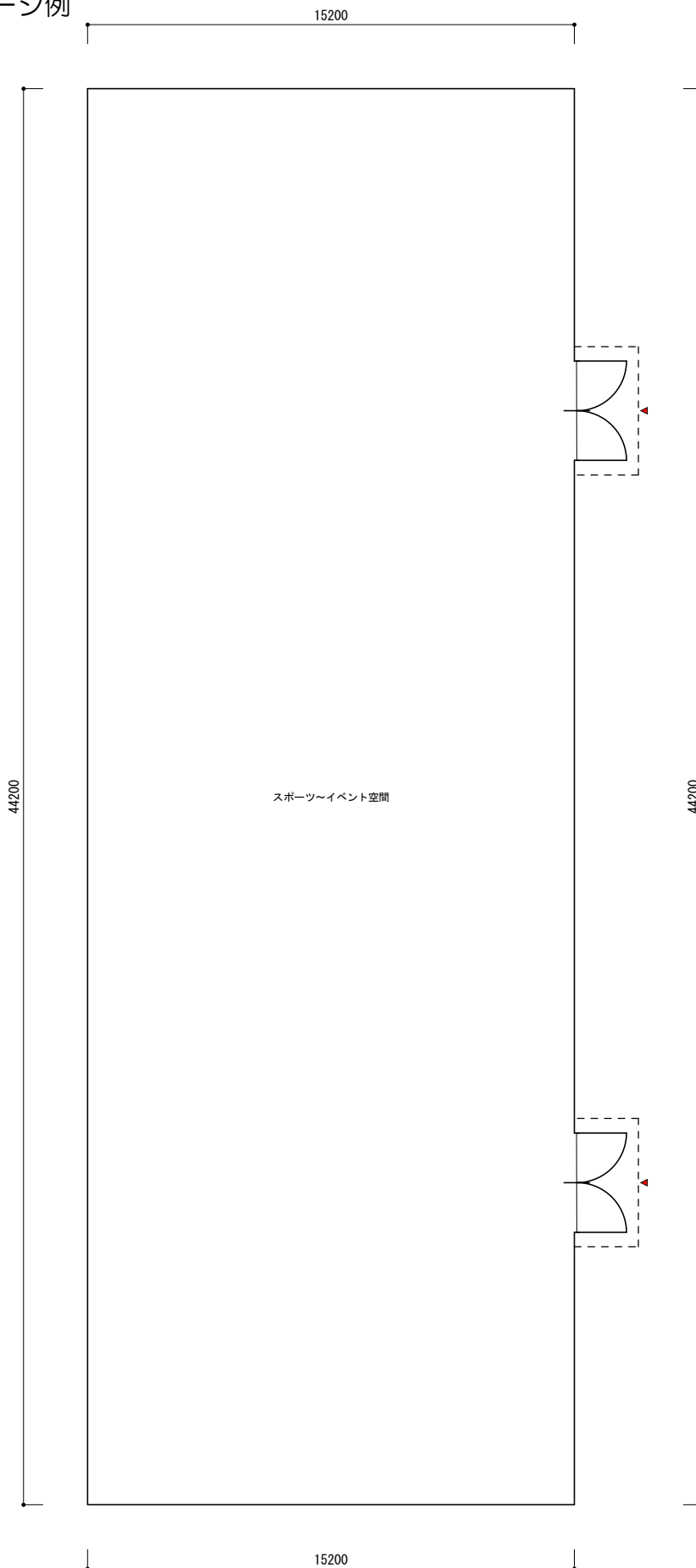
|         |   |
|---------|---|
| ●空間の使い方 | ○鉄骨造で水平梁がなく階高の高い大空間を活かした、室内でのスポーツ、イベント利用。<br>→室内イベント利用<br>→スケートボード、インラインスケート<br>→マウンテンバイク<br>→ウォームクライム<br>→室内ウォーキング・コース |
| ●整備機能   | ○スタート当初は、最小限の整備とする。<br>→暖房なし<br>→トイレ、水回りもなし   |
| ●基本性能   | ・入口周りの改修(シャッター→ドアに変更。雨よけ程度)<br>・明かり取り(窓・開口部の増設)<br>・内装＝衝撃吸収材等仕上<br>・床＝強化材仕上(スケートボード対応)                                  |
| ●基本設備   | ・照明、電源<br>・換気<br>・消防法による設備  |

**【第2ステップの整備(想定)】**

- ・風除室、玄関ホール
- ・ロッカー・ルーム
- ・備品・機材庫
- ・放送設備
- ・暖房

(2) 活用のイメージ例

平面図



● IV 維持管理・運営計画、整備事業計画

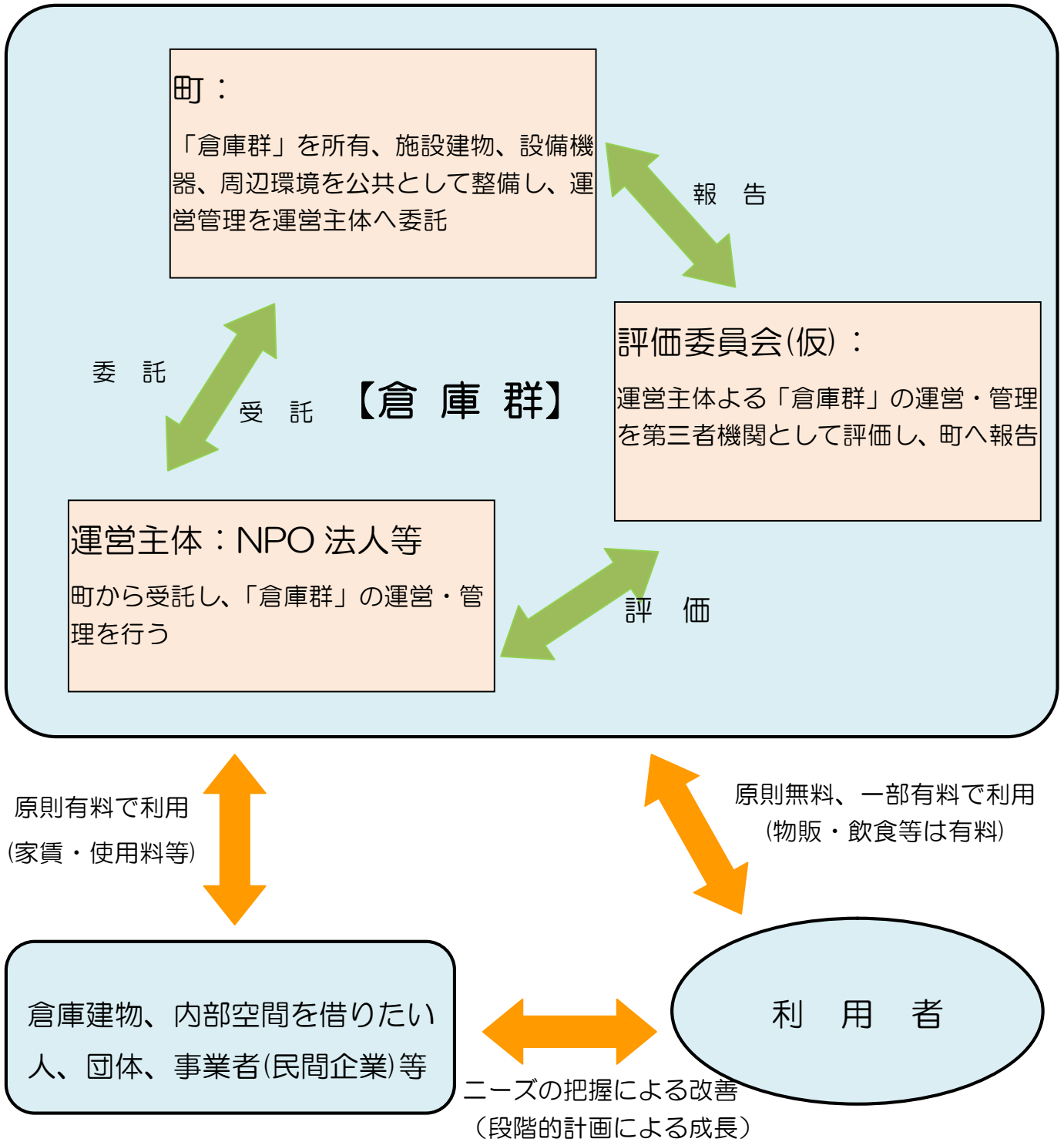
1. 維持管理・運営計画
2. 整備事業計画



# 1. 維持管理・運営計画

## (1) 想定される運営の形態

公設民営型による運営を想定した場合の、その運営体制（形態）（案）を整理します。



## (2) 運営に必要なルール（例）

運営主体が示す運営方針だけではなく、本来的に中央倉庫群の再活用・利用の上で守らなければならないルール（大方針）を設定することを提案します。

ここでは一つの例として、「(仮称)倉庫群活用憲章10カ条」を示します。

### 倉庫群活用憲章 10カ条（例）

1. ニセコらしさにこだわる。
2. 地域の歴史を語る倉庫群の雰囲気を生かす。
3. ニセコの資源や素材、技術、人材等を活用する。
4. 活動の主体者はニセコ町民とする。
5. 地域の活性化や雇用の促進に役立つ。
6. 人と人、他の団体、他の施設などとの絆を大切にする。
7. 出来ることから始め、少しずつ「進化する倉庫群」をめざす。
8. 身の丈にあった運営・活用を心がけ、自活をめざす。
9. 町民も来訪者、観光客も、すべての世代が集い、楽しめる。
10. 既存概念にとらわれずに新しい挑戦をし続ける。

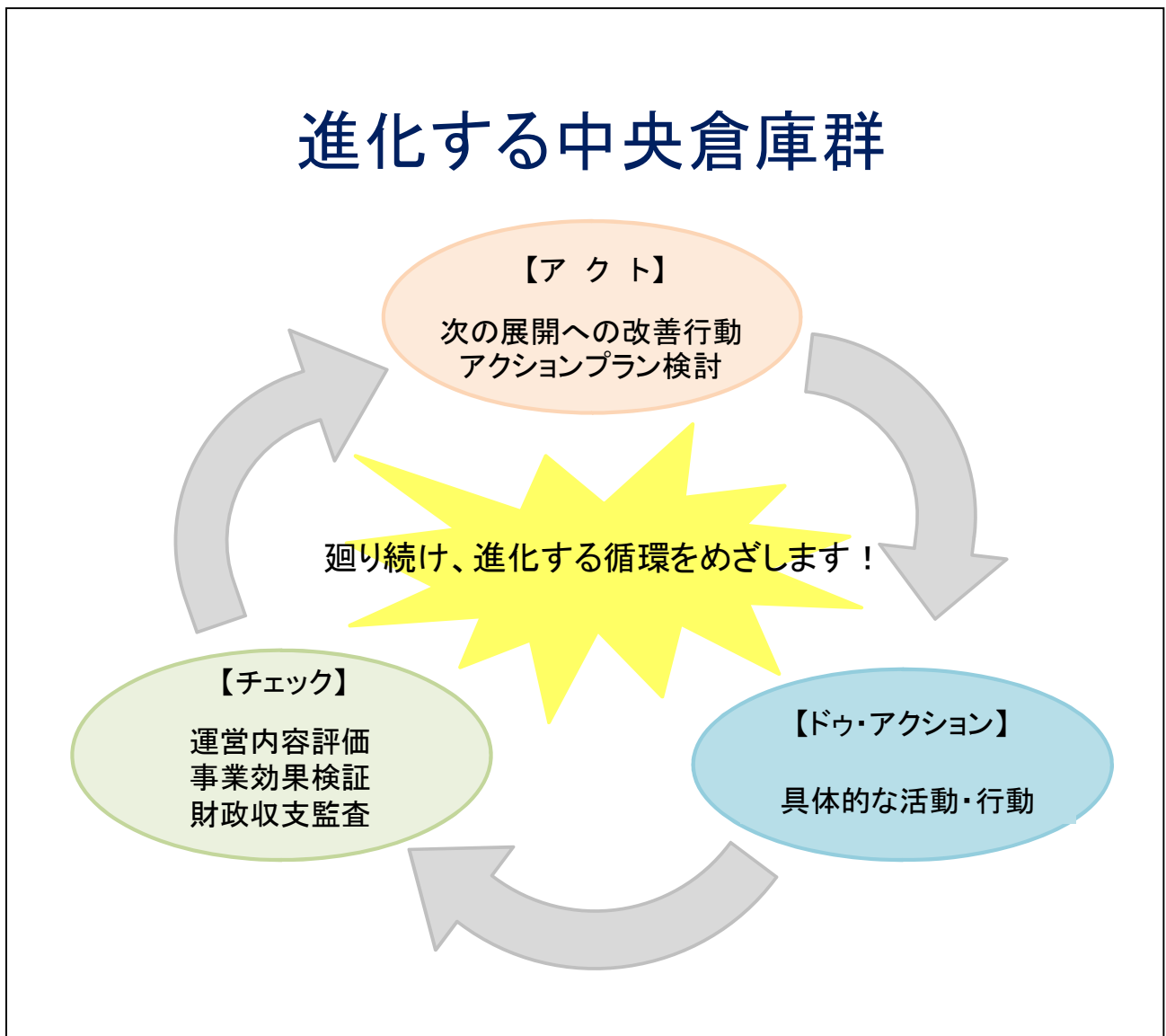
## 2. 整備事業計画

### (1) 事業の進め方

#### ①プロセス・プランニングの提案

中央倉庫群の整備手法として、7棟全てを同時期に倉庫用途以外の施設として整備・再活用するのではなく、整備効果・利用効果の高いものから段階的に整備・再活用することを提案します。

「廻り続け、循環・進化する『プロセス・プランニング』」として、整備・再活用の進捗とともに、整備内容、施設利用・活動、運営の評価・効果検証を常に行いながら、必要に応じた改善行動・アクションプランを位置づけ、それに基づく具体的な対応・改善を行っていく循環・進化する取り組みを提案します。



## ②整備ステップの考え方～中央倉庫群再活用のプログラム

プロセス・プランニングを基本とする「進化する倉庫群」としての整備ステップ（中央倉庫群再活用のプログラム）の考え方を、以下に整理します。

—「残す」から「活かす」への進化のプロセス・プランニング—

### 活動・検証・改善行動・整備の循環による『進化する倉庫群』

#### STEP 1

◎倉庫群としての景観的な保全価値が高く、かつ施設利用効果に見合った形で構造補強（耐震改修の費用負担）の対応ができる建物の整備

##### 【STEP 1で、倉庫用途以外として活用・整備する建物】

- 旧澱粉工場
- 肥料新倉庫
- 1号倉庫
- 12号倉庫

##### 【STEP 1で、倉庫用途のままで補修を行う建物】

- 2号倉庫
- 7号倉庫
- 13号倉庫

#### STEP 2

◎STEP 1の整備後、施設利用上で必要とされる、または利用者要望の多い機能・役割の整備

◎STEP 1の成果・成功を踏まえ、STEP 1で補修程度としていた建物の活用・整備を検討

##### 【STEP 2で、倉庫用途以外として活用・整備する建物】

- その時点で必要とされる建物のみでの整備

#### STEP 3

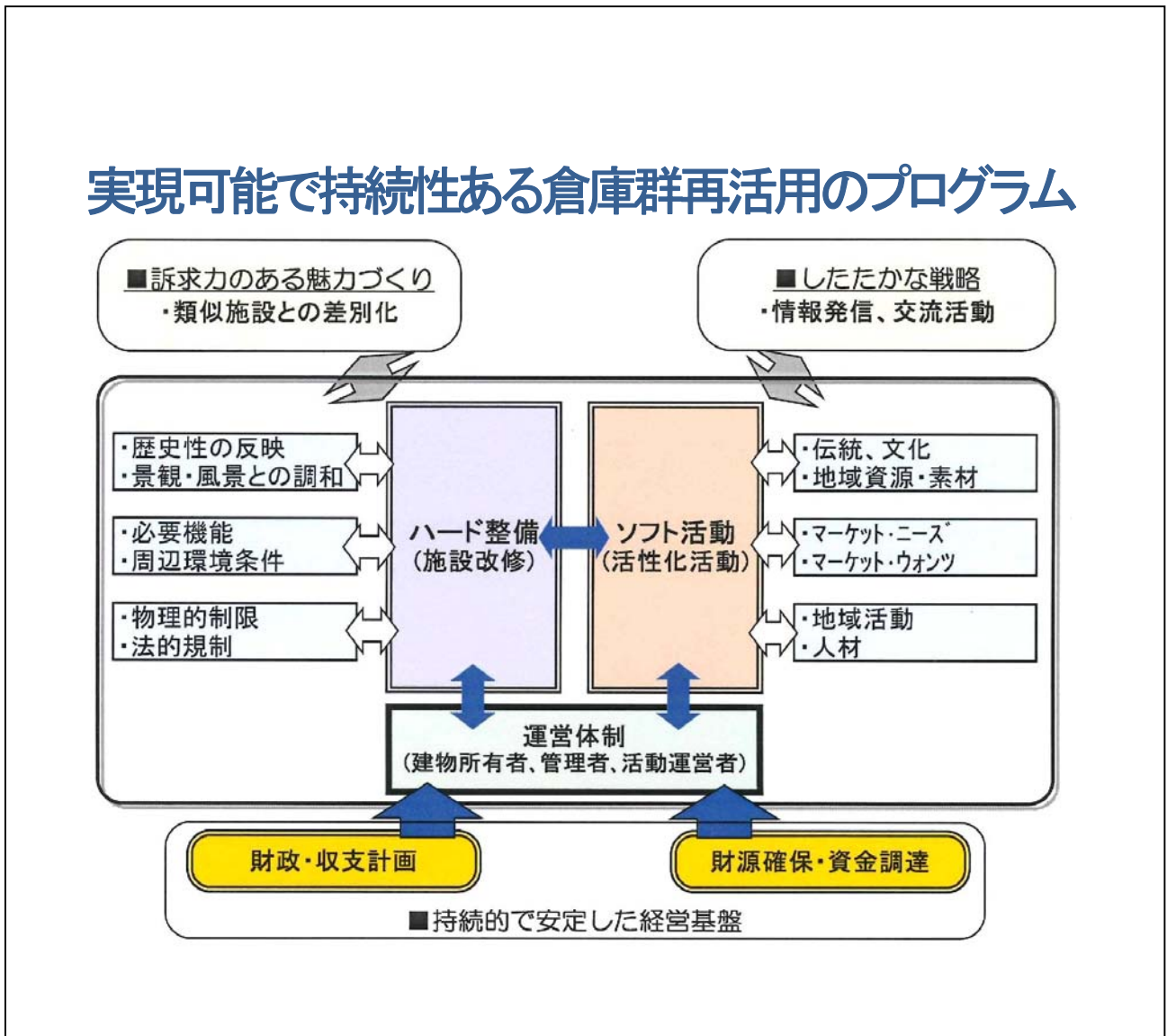
◎STEP 2の整備後、施設利用上でさらに必要とされる、または社会動向を踏まえてその時点で利用者要望の多い機能・役割の整備

##### 【STEP 3で、倉庫用途以外として活用・整備する建物】

- 整備済み建物の機能・役割の見直しを含めた、その時点で必要とされる整備への対応

### ③実現可能で持続性ある倉庫群再活用のプログラム

「活動・検証・改善行動・整備の循環による『進化する倉庫群』」の具体的な取り組み手法や体制づくりの考え方を、以下に体系として整理します。



## (2) 整備年次計画・整備費概要

| 年度     | 事業内容              | 事業費(概要)   | うち国交付金   | 運営・維持管理          |
|--------|-------------------|-----------|----------|------------------|
| 平成23年度 | ・基本設計             | 600万円     | 240万円    | —                |
| 平成24年度 | ・劣化・耐震性調査         | 500万円     | 200万円    | —                |
| 平成25年度 | ・実施設計<br>・土地・建物取得 | 8,500万円   | 3,400万円  | —                |
| 平成26年度 | ・改修・外構工事<br>(第1期) | 45,400万円  | 18,160万円 | —                |
| 平成27年度 | ・改修・外構工事<br>(第2期) | 45,000万円  | 18,000万円 | ● 第1期整備施設の運営スタート |
| 平成28年度 | —                 |           |          | ● 第2期整備施設の運営スタート |
| 合計     | —                 | 100,000万円 | 40,000万円 |                  |

※今後の調査、設計等の結果により、事業費や交付金の額は変動します。

● 参考資料

- ・ 現地調査写真帳

■肥料新倉庫

|   |       |                |
|---|-------|----------------|
|    | 写真 No | 肥料新倉庫-1        |
|   | 撮影場所  | 外部             |
|   | 適用    | ・外観            |
|   | 写真 No | 肥料新倉庫-2        |
|   | 撮影場所  | 外部             |
|   | 適用    | ・剥がれのある開口部ベニヤ板 |
|  | 写真 No | 肥料新倉庫-3        |
|   | 撮影場所  | 外部             |
|   | 適用    | ・破損している壁面鋼板    |



|   |       |                          |
|---|-------|--------------------------|
|    | 写真 No | 肥料新倉庫-4                  |
|   | 撮影場所  | 外部                       |
|   | 適用    | ・ひび割れている軒天の仕上げ材          |
|   | 写真 No | 肥料新倉庫-5                  |
|   | 撮影場所  | 内部                       |
|   | 適用    | ・内観                      |
|  | 写真 No | 肥料新倉庫-6                  |
|   | 撮影場所  | 内部                       |
|   | 適用    | ・床にひび割れが見られるものの構造的な問題はない |

|  |       |               |
|--|-------|---------------|
|   | 写真 No | 肥料新倉庫-7       |
|  | 撮影場所  | 内部            |
|  | 適用    | ・壁面に劣化は見られない  |
|  | 写真 No | 肥料新倉庫-8       |
|  | 撮影場所  | 内部            |
|  | 適用    | ・小屋組に劣化は見られない |
|  | 写真 No |               |
|  | 撮影場所  |               |
|  | 適用    |               |

■ 1号倉庫

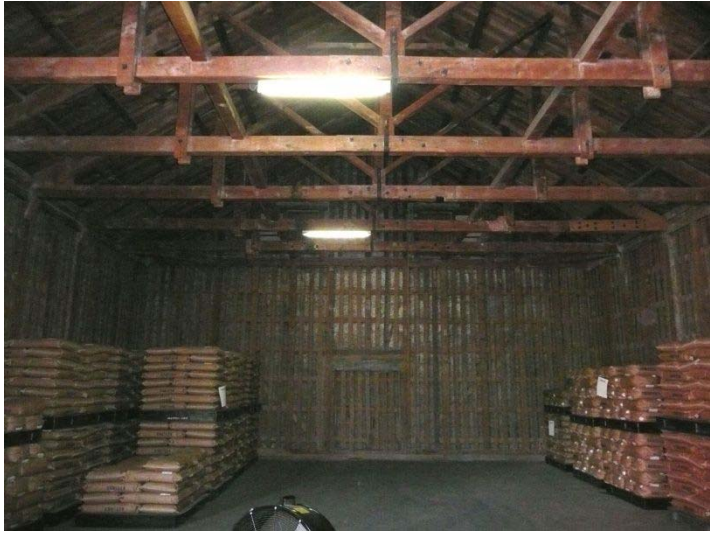

|   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
|    | 写真 No | 1号倉庫-1             |
|   | 撮影場所  | 外部                 |
|   | 適用    | ・外観                |
|   | 写真 No | 1号倉庫-2             |
|   | 撮影場所  | 外部                 |
|   | 適用    | ・劣化している壁面上部の建具廻り   |
|  | 写真 No | 1号倉庫-3             |
|   | 撮影場所  | 外部                 |
|   | 適用    | ・塗装が劣化している屋根のカラー鉄板 |

|   |       |               |
|---|-------|---------------|
|    | 写真 No | 1号倉庫-4        |
|   | 撮影場所  | 外部            |
|   | 適用    | ・欠損が見られる基礎廻り  |
|   | 写真 No | 1号倉庫-5        |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・内観           |
|  | 写真 No | 1号倉庫-6        |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・丸太で補強された西側壁面 |

|   |       |               |
|---|-------|---------------|
|    | 写真 No | 1号倉庫-7        |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・梁が補強されている小屋組 |
|   | 写真 No | 1号倉庫-8        |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・変色している屋根下地材  |
|  | 写真 No | 1号倉庫-9        |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・変色している屋根下地材  |

■ 2号倉庫

|   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
|    | 写真 No | 2号倉庫-1          |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・外観             |
|   | 写真 No | 2号倉庫-2          |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・沈下している南東の屋根面   |
|  | 写真 No | 2号倉庫-3          |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・剥がれ見られる軒天カラー鉄板 |

|   |       |                |
|---|-------|----------------|
|    | 写真 No | 2号倉庫-4         |
|   | 撮影場所  | 外部             |
|   | 適用    | ・基礎が沈下している北西部分 |
|   | 写真 No | 2号倉庫-5         |
|   | 撮影場所  | 内部             |
|   | 適用    | ・内観            |
|  | 写真 No | 2号倉庫-6         |
|   | 撮影場所  | 内部             |
|   | 適用    | ・梁が欠損している小屋組   |

|   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
|    | 写真 No | 2号倉庫-7             |
|   | 撮影場所  | 内部                 |
|   | 適用    | ・改修跡がみられる<br>小屋組   |
|   | 写真 No | 2号倉庫-8             |
|   | 撮影場所  | 内部                 |
|   | 適用    | ・改修跡が見られる<br>屋根下地材 |
|  | 写真 No | 2号倉庫-9             |
|   | 撮影場所  | 内部                 |
|   | 適用    | ・補強されている梁          |



■ 7号倉庫

|   |       |           |
|---|-------|-----------|
|    | 写真 No | 7号倉庫-1    |
|   | 撮影場所  | 外部        |
|   | 適用    | ・外観       |
|   | 写真 No | 7号倉庫-2    |
|   | 撮影場所  | 外部        |
|   | 適用    | ・汚れが目立つ側壁 |
|  | 写真 No | 7号倉庫-3    |
|   | 撮影場所  | 外部        |
|   | 適用    | ・欠損している側壁 |

|   |       |                  |
|---|-------|------------------|
|    | 写真 No | 7号倉庫-4           |
|   | 撮影場所  | 外部               |
|   | 適用    | ・穴あきが見られる<br>壁面  |
|   | 写真 No | 7号倉庫-5           |
|   | 撮影場所  | 内部               |
|   | 適用    | ・内観              |
|  | 写真 No | 7号倉庫-6           |
|   | 撮影場所  | 内部               |
|   | 適用    | ・変色している屋根<br>下地材 |

|  |       |                  |
|--|-------|------------------|
|   | 写真 No | 7号倉庫-7           |
|  | 撮影場所  | 内部               |
|  | 適用    | ・補修跡がある壁面        |
|  | 写真 No | 7号倉庫-8           |
|  | 撮影場所  | 内部               |
|  | 適用    | ・仕上げ材に剥がれが見られる建具 |
|  | 写真 No |                  |
|  | 撮影場所  |                  |
|  | 適用    |                  |

■旧澱粉工場




|   |       |              |
|---|-------|--------------|
|    | 写真 No | 旧澱粉工場-1      |
|   | 撮影場所  | 外部           |
|   | 適用    | ・外観          |
|   | 写真 No | 旧澱粉工場-2      |
|   | 撮影場所  | 外部           |
|   | 適用    | ・サビが目立つ腰壁の鋼板 |
|  | 写真 No | 旧澱粉工場-3      |
|   | 撮影場所  | 外部           |
|   | 適用    | ・欠損している壁面    |

|   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
|    | 写真 No | 旧澱粉工場-4               |
|   | 撮影場所  | 外部                    |
|   | 適用    | ・1階と2階の窓位置の整合が図られていない |
|   | 写真 No | 旧澱粉工場-5               |
|   | 撮影場所  | 内部                    |
|   | 適用    | ・内観                   |
|  | 写真 No | 旧澱粉工場-6               |
|   | 撮影場所  | 内部                    |
|   | 適用    | ・腐食により開口している床面        |

|   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
|    | 写真 No | 旧澱粉工場-7             |
|   | 撮影場所  | 内部                  |
|   | 適用    | ・軸組のバランスが悪く縦にひび割れた柱 |
|   | 写真 No | 旧澱粉工場-8             |
|   | 撮影場所  | 内部                  |
|   | 適用    | ・穴あきが見られる壁面         |
|  | 写真 No | 旧澱粉工場-9             |
|   | 撮影場所  | 内部                  |
|   | 適用    | ・撤去されていない工場の設備（天井面） |

■ 12号倉庫

|   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
|    | 写真 No | 12号倉庫-1         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・外観             |
|   | 写真 No | 12号倉庫-2         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・穴あきしている腰壁      |
|  | 写真 No | 12号倉庫-3         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・サビが目立つ腰壁<br>天端 |

|   |       |               |
|---|-------|---------------|
|    | 写真 No | 12号倉庫-4       |
|   | 撮影場所  | 外部            |
|   | 適用    | ・ガラスが割れているサッシ |
|   | 写真 No | 12号倉庫-5       |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・内観           |
|  | 写真 No | 12号倉庫-6       |
|   | 撮影場所  | 内部            |
|   | 適用    | ・サビが目立つ鉄骨柱    |




|  |       |                |
|--|-------|----------------|
|   | 写真 No | 12号倉庫-7        |
|  | 撮影場所  | 内部             |
|  | 適用    | ・腐食が目立つシャッター   |
|  | 写真 No | 12号倉庫-8        |
|  | 撮影場所  | 内部             |
|  | 適用    | ・改修跡が見られる屋根下地材 |
|  | 写真 No |                |
|  | 撮影場所  |                |
|  | 適用    |                |

■ 13号倉庫

|   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
|    | 写真 No | 13号倉庫-1         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・外観             |
|   | 写真 No | 13号倉庫-2         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・サビが見られる鉄骨の袖柱   |
|  | 写真 No | 13号倉庫-3         |
|   | 撮影場所  | 外部              |
|   | 適用    | ・剥がれが見られる壁面モルタル |

|   |       |              |
|---|-------|--------------|
|    | 写真 No | 13号倉庫-4      |
|   | 撮影場所  | 外部           |
|   | 適用    | ・ひび割れが見られる壁面 |
|   | 写真 No | 13号倉庫-5      |
|   | 撮影場所  | 内部           |
|   | 適用    | ・内観          |
|  | 写真 No | 13号倉庫-6      |
|   | 撮影場所  | 内部           |
|   | 適用    | ・水分を含んだ状態の土台 |

|  |       |                                |
|--|-------|--------------------------------|
|   | 写真 No | 13号倉庫-7                        |
|  | 撮影場所  | 内部                             |
|  | 適用    | ・隙間があいている<br>基礎と土台(緊結が<br>不十分) |
|  | 写真 No | 13号倉庫-8                        |
|  | 撮影場所  | 内部                             |
|  | 適用    | ・隙間があいている<br>基礎と土台(緊結が<br>不十分) |
|  | 写真 No |                                |
|  | 撮影場所  |                                |
|  | 適用    |                                |