

報告事項 資料

(1) 現地調査の中間報告

①老朽度・劣化度調査結果の報告（中間報告）

中間報告資料は、別紙による。

②土地・施設利用上の制限等

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 (申請種別)	ニセコ町中央倉庫群再活用 における手続き
国土利用計画法	・10,000 m ² 以上の土地取引	知事 (届出)	・土地取引面積は 10,000 m ² 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 ² 以上の開発行為	知事 (許可)	・「土地の区画形質の変更」は 10,000 m ² 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 1～3号:ニセコ町全域 4号:要確認指定区域(市街地)	建築主事 (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 ² を超える建築物の工事	知事 (届出)	・10 m ² 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 ・延べ床面積が1,000 m ² を越える3階以上の建築物 ・築造面積が1,000 m ² を越える工作物 ・5,000 m ² を越える開発行為 ・特定の工場・事業所の設置 ・屋外広告物の設置 ・管理不良の土地管理	町長 (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。

3) 施設利用に係る事項

◆ 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。

◆ 4 : 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) 肥料新倉庫	昭 57	木造	平 屋	・布基礎＝RC造 (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 ・用途によってはそれに供する床面積合計が 200 m ² 以上の場合、内装制限に係る留意が必要
2) 1号倉庫	昭 6	木骨石張	平 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 ・木骨構造の診断・計算が必要 ・用途によってはそれに供する床面積合計が 200 m ² 以上の場合、内装制限に係る留意が必要
3) 2号倉庫	昭 6	木骨石張	平 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
4) 7号倉庫	昭 36	コンクリート ブロック造	平 屋	・布基礎＝RC造 (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 ・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 ・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 ・用途＝倉庫のままで修繕対応の場合は、建築確認は不要
5) 旧澱粉工場	昭 32	木造	2 階 建	・布基礎(外周)＝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 ・構造(木造)の診断・計算が必要 ・用途によってはそれに供する床面積合計が 200 m ² 以上の場合、内装制限に係る留意が必要
6) 12号倉庫	昭 44	鉄骨造	平 屋	・布基礎＝RC造 (無筋)。 ・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 m ²) ・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 ・構造(鉄骨造)の診断・計算が必要
7) 13号倉庫	昭 45	・木造 ・外部に鉄骨ハットレス(控壁)	平 屋	・布基礎＝RC造 (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) ・建物周囲全体で、基礎と土台に15～25 mm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 ・構造(木造)の診断・計算が必要 ・用途によってはそれに供する床面積合計が 200 m ² 以上の場合、内装制限に係る留意が必要 ・用途＝倉庫のままで修繕対応の場合は、建築確認は不要