

■施設利用上のハード面の対応（物理的な要件）の考え方（素案）

◆まとめ

建物名	建築	構造、基礎の状況	階数	施設利用の考え方(素案)
全棟共通	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 肥料新倉庫	昭57	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 ・布基礎＝RC造(有筋) 	平屋	<p>★交流施設等として再活用(構造補強)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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
② 1号倉庫	昭6	<ul style="list-style-type: none"> ・木骨石張 ・目視(外観)では、基礎状況を確認できない ・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 	平屋	<p>★交流施設等として再活用(構造補強)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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 ◎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 ◎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
③ 2号倉庫	昭6	<ul style="list-style-type: none"> ・木骨石張 ・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 	平屋	<p>★倉庫用途のまま(補修程度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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 ◎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 ◎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 7号倉庫	昭36	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートブロック造 ・布基礎＝RC造(有筋) ・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 	平屋	<p>★倉庫用途のまま(補修程度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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 ◎建物全体で大規模な構造的な補強が必要 ◎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
⑤ 旧澱粉工場	昭32	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 ・布基礎(外周)＝RC造(有筋) 	2階建	<p>★交流施設等として再活用(構造補強)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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 ◎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 ◎木造建築を活かし、比較的柔軟な空間構成が可能
⑥ 12号倉庫	昭44	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造 ・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 	平屋	<p>★交流施設等として再活用(構造補強)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎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)
⑦ 13号倉庫	昭45	<ul style="list-style-type: none"> ・木造。外部に鉄骨ハットレス ・布基礎＝RC造(無筋) ・建物全体で、基礎と土台に15～25mm程度の隙間 	平屋	<p>★倉庫用途のまま(補修程度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎建物全体で大規模な構造的な補強が必要 ◎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

◆詳細

建物名	建築	構造、基礎 の状況	階 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	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 肥料新倉庫	昭 57	<ul style="list-style-type: none"> 木造 布基礎＝RC造(有筋) 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> 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)計算が必要 洋小屋組(真束(しんづか)工法) 	<ul style="list-style-type: none"> 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→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)
				<ul style="list-style-type: none"> 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 	
② 1号倉庫	昭 6	<ul style="list-style-type: none"> 木骨石張 目視(外観)では、基礎状況を確認できない 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> 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 洋小屋組(真束(しんづか)工法) 	<ul style="list-style-type: none"> 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
				<ul style="list-style-type: none"> 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 	
③ 2号倉庫	昭 6	<ul style="list-style-type: none"> 木骨石張 目視(外観)では、基礎状況を確認できない 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 洋小屋組(真束(しんづか)工法) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
				<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> コンクリートブロック造 布基礎＝RC造(有筋) 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 洋小屋組(真束(しんづか)工法) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
				<ul style="list-style-type: none"> 用途＝倉庫のままでは修繕対応の場合は、建築確認は不要 	

⑤ 旧澱粉工場	昭 32	・木造 ・布基礎(外周)=RC造(有筋)	2 階 建	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・構造(木造)の計算が必要 ・洋小屋組(真束(しんづか)工法) ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体の大規模な構造的な補強が必要 →基礎・束部分の構造的な連続性の確保が必要 →基礎と土台の緊結が必要 →基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結が必要 →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 →床組・床仕上げの性能回復が必要 ・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>★倉庫群としての景観的な保全・活用</p> <p>◎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</p> <p>◎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>
⑥ 12号倉庫	昭 44	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造 ・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 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> ・7棟の中で、延床面積が最も大きい建物(672㎡) ・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 ・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 ・構造(鉄骨造)の診断・計算が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・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>★施設機能的な活用</p> <p>◎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>
⑦ 13号倉庫	昭 45	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 ・外部に鉄骨ハットレス(控壁) ・布基礎=RC造(無筋) 	平 屋	<ul style="list-style-type: none"> ・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15~25mm程度の隙間あり ・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 ・構造(木造)の計算が必要 ・洋小屋組(真束(しんづか)工法) ・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 ・用途=倉庫のままで修繕対応の場合は、建築確認は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体の大規模な構造的な補強が必要 →基礎の有筋化、基礎と土台の緊結が必要 →基礎、土台(木)、柱(垂直方向の軸組)の緊結が必要 →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 →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>★施設機能的な活用</p> <p>◎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>

