

事例名称	事例2
改修主旨	鉄鋼の圧延の工場が生産の縮小により、工場が停止し、次の用途を探していた。銀行等の新規ビジネスモデル提案では運輸系の倉庫への用途変更する意見が多くあった中、スタジオとして改修する案が採用され、用途変更を伴う改修を行った。
出展	横浜市からの紹介 HP http://www.y-s-f.co.jp/index.h

所在地	神奈川県横浜市
立地の地理条件	臨海工業地帯の最も都市に近い部分
改修期間	平成3年11月ー平成4年8月
改修主体パターン	【オーナー】 【新設計】 【新施工】

改修前		改修後			
所有者	鉄鋼製品会社	所有者	鉄鋼製品会社（継続）		
竣工年(年代区分)	昭和10年代区	竣工年(年代区分)	平成4年 年代区分		
用途	鉄鋼圧延工場	用途	撮影用スタジオ		
設計資料の有無	現地に保管ほとんど 保管して	設計資料の有無	現地に保管ほとんど保 管して		
規模	主体構造	鉄骨造	規模	主体構造	既存+軽量鉄骨造
	階数	平屋		階数	既存内部に入れ子状に設置
	敷地面積	26,400㎡		敷地面積	26,400㎡
	延床面積	約14000㎡		延床面積	8756.8㎡
	建築面積	約14000㎡		建築面積	8756.8㎡

空間・構造部材	Y	元は4棟あった連棟の建物（図B2）を道路側2棟のみをスタジオに用いるよう間仕切りを追加しているが、既存の柱に胴縁を回して間仕切りを施工している（写真B7）。スタジオ間の間仕切りも構造部材の追加は行っていない。事務所などは既存躯体に入れ子状に設置しており、土間にアンカーを打ち込んだだけの軽量鉄骨造でできている(写真B8)。
設備	X	・入れ子状の事務所などの部分は天面に設置する形の空調・照明設備を追加した。 ・スタジオ部はスタジオ用のクレーン・防音設備・音響設備・照明・スプリンクラー（写真B11）などを追加した。
意匠部材 （特に外装）	Y	・クレーンのゴンドラ（写真B10）やかつて荷出しに用いていたクレーン(写真B5)などはモニュメントとして残してあるが、もともとの外装部材等は全て撤去し・カラー鋼板で張り替えた。張替えの際、外装材の変更に伴い、胴縁を増やしているが、それも既存柱に持たせる形で施工してある。

備考	昭和10年操業の鉄鋼板の圧延工場であったが、新規ビジネスの提案を受けて用途変更を行ったが、所有者は変わらず以前の鉄鋼製品会社のままである。スタジオを運営する企業を新たに作り、その企業にレンタルしている形となっている。 後ろ側の2棟は以前のままだっており、倉庫として用いている（写真B12）。 スタジオの勤務者の一部は以前の鉄鋼工場の頃から引継ぎで働いている。特に電気設備担当者は今でも電気設備担当で働いている。
----	---



写真B 1：敷地入口



写真B 2：入口内部



写真B 3：正面立面



写真B 4：建物入口



写真B 5：クレーン



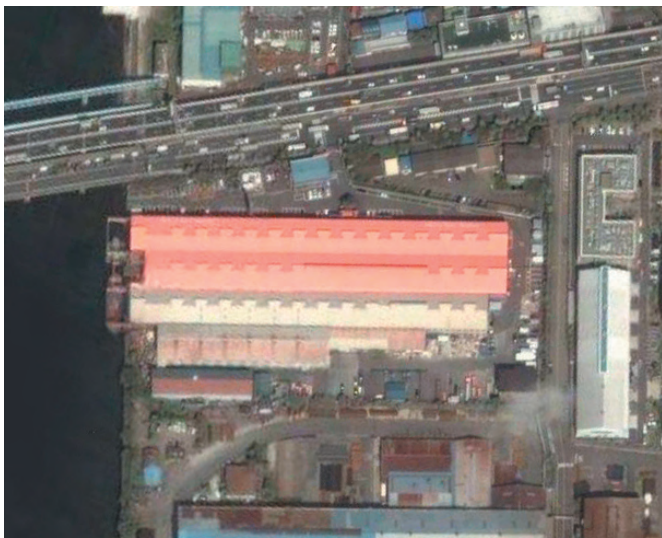
写真B 6：妻面



写真B 7：内部柱



写真B 8：内部建物



写真B 9：航空写真



写真B 10：ゴンドラ



写真B 11：スプリンクラーと防音



写真B 12：倉庫内部

事例2



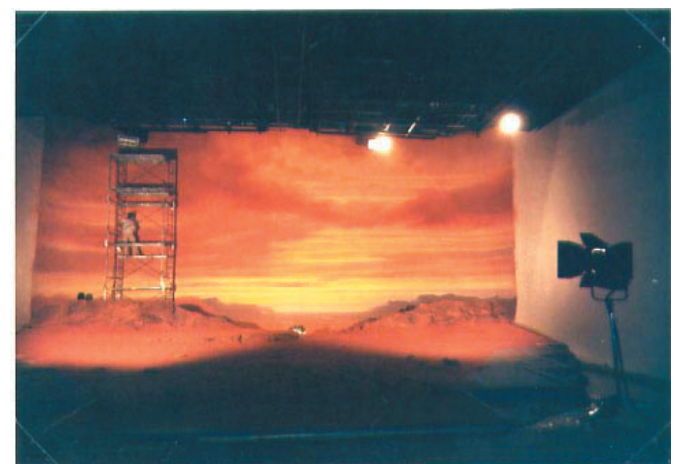
写真B 13：倉庫小屋組み現状



写真B 14：倉庫柱小屋組み現状



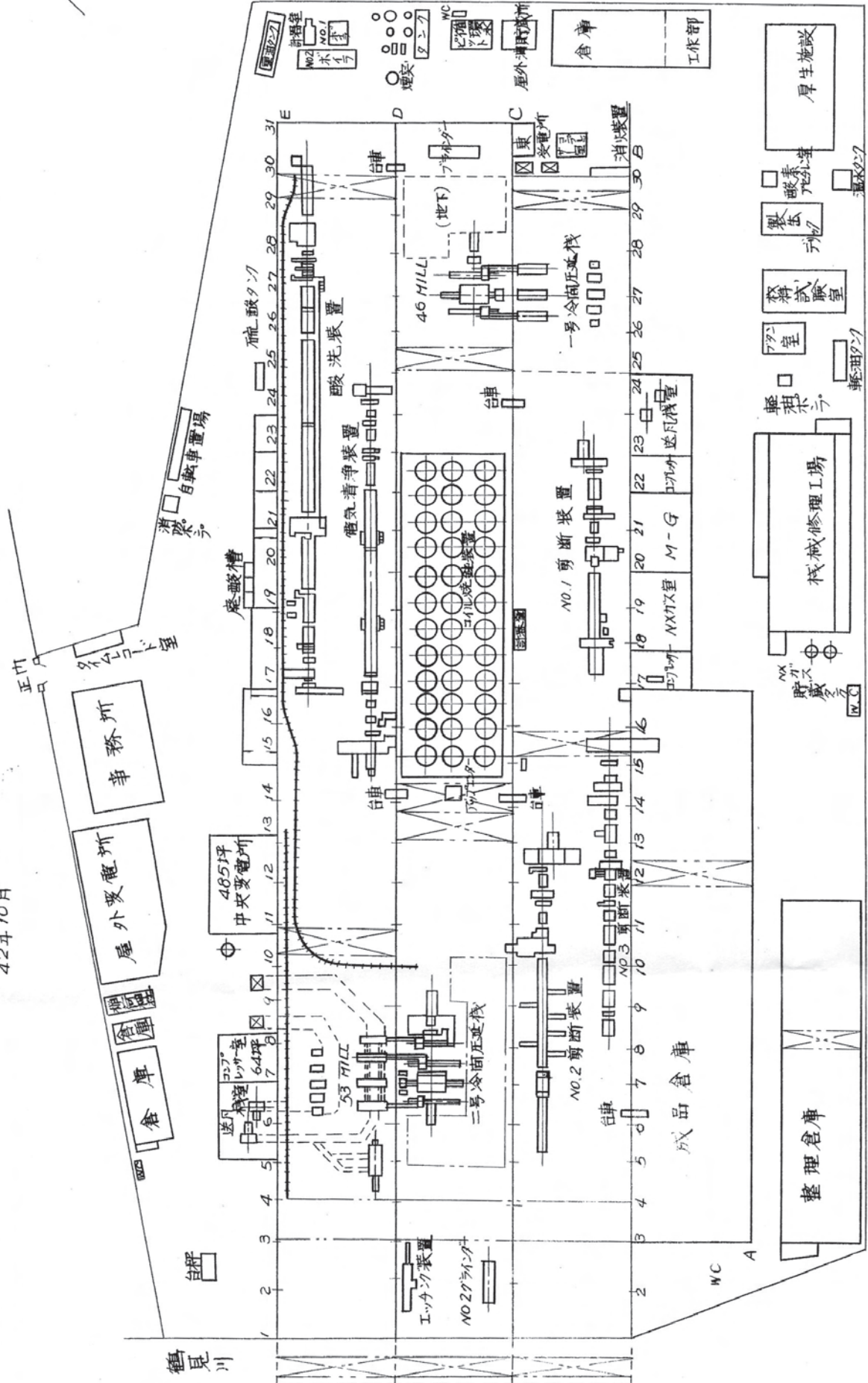
写真B 15：控え室内部



写真B 16：スタジオ内部

大洋製鋼株式会社横浜製造所工場配置図 (1/1000)

42年10月



事例名称	事例3
改修主旨	鉄鋼企業の鋼管圧延工場が操業を停止し、遊休化していたところ、いくつかの企業を誘致しないかと言う提案が自治体からあり、企業間での検討の結果、工場建物を分割・分譲することになり、地区消防所長との検討の結果、構造部材を残したまま、屋根のみ切れていれば、分譲してよいという許可を得た。現在も貸し先が決まったところから次々と改修を行っている。
出展	「港湾」2005年8月号

所在地	福岡県
立地の地理条件	臨海部・企業敷地内
改修期間	2001年3月 2001年8月をへて 現在も進
改修主体パターン	【オーナー+施設部】 【新施工】

改修前		改修後		
所有者	鉄鋼会社	所有者	鉄鋼会社（継続）	
竣工年(年代区分)	昭和53年 年代区分	竣工年(年代区分)	2001年一 年代区分	
用途	鋼管圧延工場	用途	他業種数社	
設計資料の有無	所有者が保管	設計資料の有無	所有者が保管+賃借者が保管	
規模	主体構造	鉄骨造	主体構造	鉄骨造
	階数	平屋	階数	平屋
	敷地面積	N/A（企業敷地は約300ha）	敷地面積	N/A（同左）
	延床面積	約16ヘクタール	延床面積	1,500㎡から3haまで16種類
	建築面積	約16ヘクタール	建築面積	1,500㎡から3haまで16種類

空間・構造部材	Y	元は（図C1）にあるような変形の一つの建物だったものを（図C2）のような形で分割し、分譲している。分割の為に外壁と屋根を撤去してあり、構造部の鉄骨はそのまま残っている。分割したところは（写真C4）のように構内道路となっている。屋根部材は（写真C8）のように屋根板材のみを最低限撤去した形になっている。屋根も借手希望により庇のように残しながら撤去する（写真C13）ため、借手が付くまでは必要以上は解体しない。新設する壁面も既存柱に持たせる形で施工する。
設備	X	借り手が付くまでは（写真C5）のようにクレーンも残したままになっている。希望によってはそのまま使用する場合もある。表面積が増加するため、消防法により、防火設備の強化を求められた。元からあった防火水槽（写真C12）に加え、増設（写真C10）を行った。給排水は元の鉄鋼会社が持つ工業用電力・工業用水を各自でキュービクルなどを設置して用いている。そのため、配線・配管のための土間下工事を行う。また、排水に関しては浄化槽を設置し、雨水マスを通じて排水している。
意匠部材 特に外装	Z	外装部材に関しては新築当時の部分もそのままになっている。新たに間仕切りを行うところは新設するので分譲する部位によって1面のみが新設であったり、3面が新設であったりする。

備考	<p>これまで1企業のみ敷地であったのが、現在10数社に分譲しているため、以下のような問題が起きている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業構内なのでパートタイマーなど全員に通構証をだし、セキュリティチェックを行わなくてはいけない。トラックなども同様で、工場では物の出入りをチェックしないといけない為、管理が複雑化している。また、出構・入構がスムーズでないと入出荷スピードが下がるなども問題である。 ・多社の多数の車両が企業敷地内で通行するため、構内安全管理・事故管理が難しくなった。 <p>また、利点としては</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業構内なので不審者がいないため、工場のセキュリティレベルを下げられる。 <p>なども挙げられる。</p>
----	---

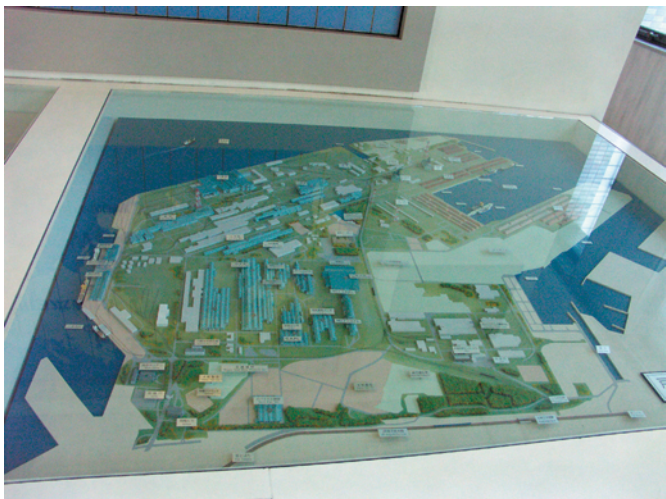


写真 C1：模型写真



写真 C2：模型写真

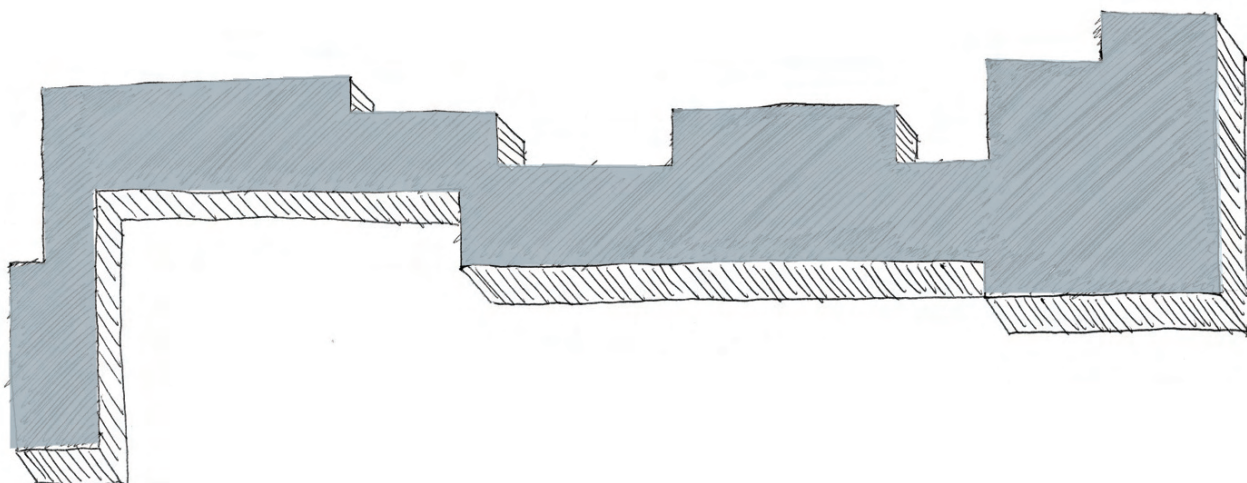


図 C 1：モデル図

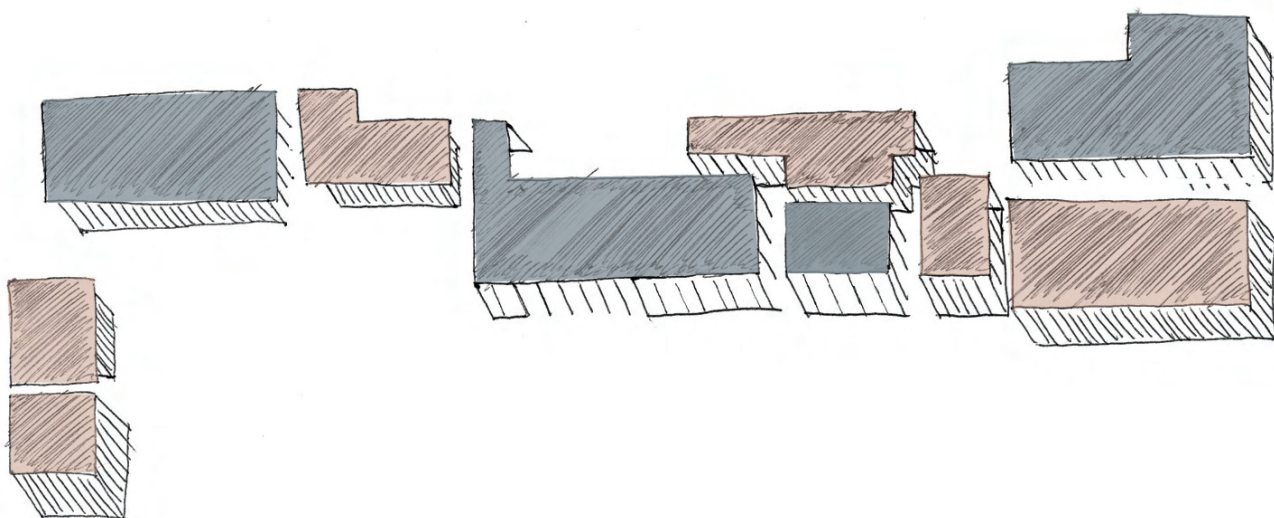


図 C 2：モデル図



写真 C3：遠景



写真 C4：繋ぎ目



写真 C5：内部



写真 C6：内部

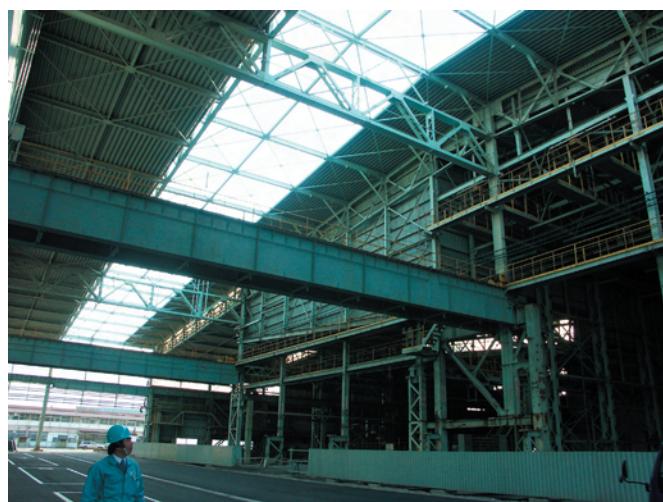


写真 C7：残されたクレーンガーダー



写真 C8：屋根の様子