

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

ケータイはこちらから



昭和23年創刊

住宅新報

倉庫リノベーション

⑪ ここがポイント!

耐震化する



出村亜希子氏

歳月を経た風合いが魅力の築古倉庫。しかし築年数を経た物件は、耐震性にも配慮が必要です。81年6月より前に建築確認を受けた、「旧耐震」であることが少なくないのです。倉庫リノベーションの浸透と共に築古倉庫物件を求める層が広がり、スタートアップやベンチャーに加えて大手企業がユーザーになるケースも増えています。耐震基準や安全性の重要性はますます高まり、売価値

格や賃料にも直結する要素になっていきます。いくら空間が魅力的であっても、旧耐震のままではテナント誘致はかなり不利になると言っていじょう。旧耐震の物件でも補強すれば新耐震基準に適合させることが可能です。しかしながら、オーナー、テナント双方がWin-Winの形で実現させるには、多くのハードルがあります。

1つ目がコストの問題。耐震化は入居者や近隣の安全を守るためでもあります。収支が成り立たなくなるとは本末転倒です。国や自治体の助成金活用や、賃料への転嫁、将来的な出口戦略など、長期的な観点で計画を立てることが必要です。

2つ目が工事期間の問題。耐震診断から耐震設計、実際の耐震補強工事に至る工程は長期にわたることもあり、入居工事と同時に進めようとしても、スケ

ジュール的に合わないことがあります。また、入居しながら耐震補強工事を行う場合は、テナント調整も必要です。工事を一度で行わず、段階的に改修していくことで、コスト負担の軽減や運用しながらの工事を行えることもあります。また建物が大通りに面している場合などは有路の際に道路を塞いだり、通行者に危害を加えたりすることのないよう、より慎重に計画を策定しなければなりません。

こうした点を踏まえ、耐震化とリノベーションを同時に進行例が多くあります。工事を一度で済ませて費用を低減でき、これまでにない機能と魅力を付加して賃料アップが見込めれば早期のコスト償却にもつながります。

3つ目が補強計画の問題。例えば1階の大空間に補強が必要な場合、ブレースや壁の追加位置によっては、せっかくの大空間の価値を半減させかねません。倉庫として使用する場合でも、動線が遮られれば使い勝手が低下して物流での運用が難しくなることもあ

り、補強計画には慎重さが求められます。人や荷物が通り抜けるための動線を設けたい場合は、開口部を確保した形のブレースを計画するなど工夫が必要です。床荷重の設定もポイントです。倉庫は多くの場合、荷物を保管するため1㎡当たり1.5tといった大きな耐荷重で計画されています。オフィスビルでは300~500kgほどが標準ですから、用途をオフィスに設定して必要な床荷重を下げれば構造計算上有利になり、補強が少なくて済む可能性があります。また床を抜くなど減築によって建物の自重を減らし、耐震性を高めながら空間の連続性を生み出すなど、リノベーション計画の自由度を高められる可能性もあります。

しかしいずれも倉庫としては使えなくなる決断をしなければなりません。建物をあとのくらの使用していくのか、費用回収できるのか、建て替えるのかなどといった点を含めて、総合的かつ長期的な視野に立って判断する必要があります。

※むら・あきこ 富山県出身。奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年以上(株)イーコ総合研究所代表取締役。著書に「築古「ビル」倉庫」のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集(総合ユニコム(株)共著)

用が難しくなることもあり、補強計画には慎重さが求められます。人や荷物が通り抜けるための動線を設けたい場合は、開口部を確保した形のブレースを計画するなど工夫が必要です。床荷重の設定もポイントです。倉庫は多くの場合、荷物を保管するため1㎡当たり1.5tといった大きな耐荷重で計画されています。オフィスビルでは300~500kgほどが標準ですから、用途をオフィスに設定して必要な床荷重を下げれば構造計算上有利になり、補強が少なくて済む可能性があります。また床を抜くなど減築によって建物の自重を減らし、耐震性を高めながら空間の連続性を生み出すなど、リノベーション計画の自由度を高められる可能性もあります。しかしいずれも倉庫としては使えなくなる決断をしなければなりません。建物をあとのくらの使用していくのか、費用回収できるのか、建て替えるのかなどといった点を含めて、総合的かつ長期的な視野に立って判断する必要があります。