

複合用途建築物で土地を活かす 3 つの方法

～ 2016. 2. 22 ～

-CONTENTS-

複合用途建築物で土地を活かす 3 つの方法	... 01
M1. 横浜市建築基準条例による	
附置義務駐車場を設置しないケース	... 02
レア・横濱ポートサイド	
前里町 1 丁目計画	
M2. オーナーの利回りを更に向上させるケース	... 04
有料老人ホーム「はなことば町田鶴川」	
M3. 単一用途だけでは容積消化できないケース	... 05
横浜メディカルセンタービル	
実績物件	... 06
参考 横浜市都心部誘導地区建築条例による容積規制	... 08
横浜都心部誘導地区について	

■ 複合用途建築物で土地を活かす 3 つの方法

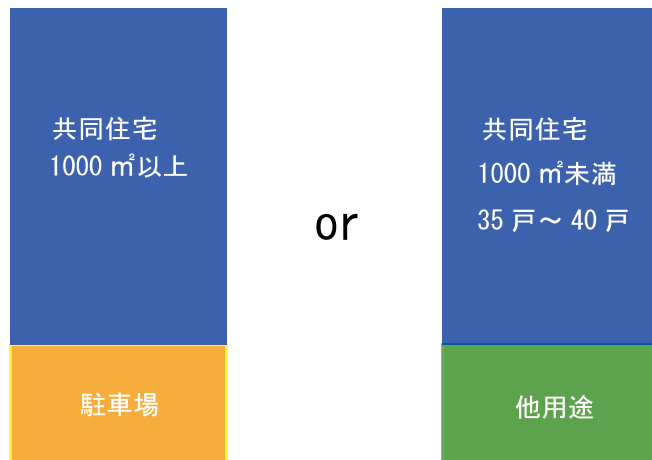
M1. 横浜市建築基準条例による

附置義務駐車場を設置しないケース

横浜市では共同住宅の延べ面積合計が 1000 m² を超えなければ駐車場は不要となる。つまり 1000 m² を超える延べ面積に関しては住宅以外の用途と複合化させることによって **駐車場をなくし土地を最大限有効**に活かすことができます。

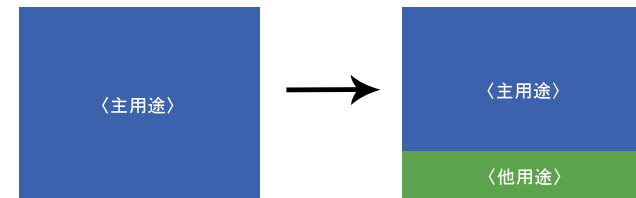
駐車場のデメリット

1. 駐車場を設置することにより一階部分が平面的な制約を受ける。
2. 駐車台数を確保する為、機械式駐車場を設置する場合は多くランニングコスト、イニシャルコストが高くなる。
3. 商業エリアの駐車場需要が少なくなり、設置してもその使用率 50% に満たない場合も出てきた。



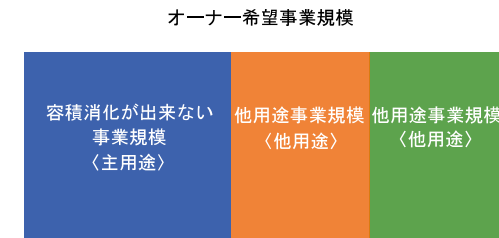
M2. オーナーの利回りを更に向上させるケース

主用途に他用途を組みこむことで **利回りを向上させ** 事業効率を更に上げる。



M3. 単一用途だけでは容積消化できないケース

単一用途だけでは容積消化が出来ず、オーナーが希望する事業規模にならない場合、他用途と建物を複合化することによって **土地の有効活用**する。



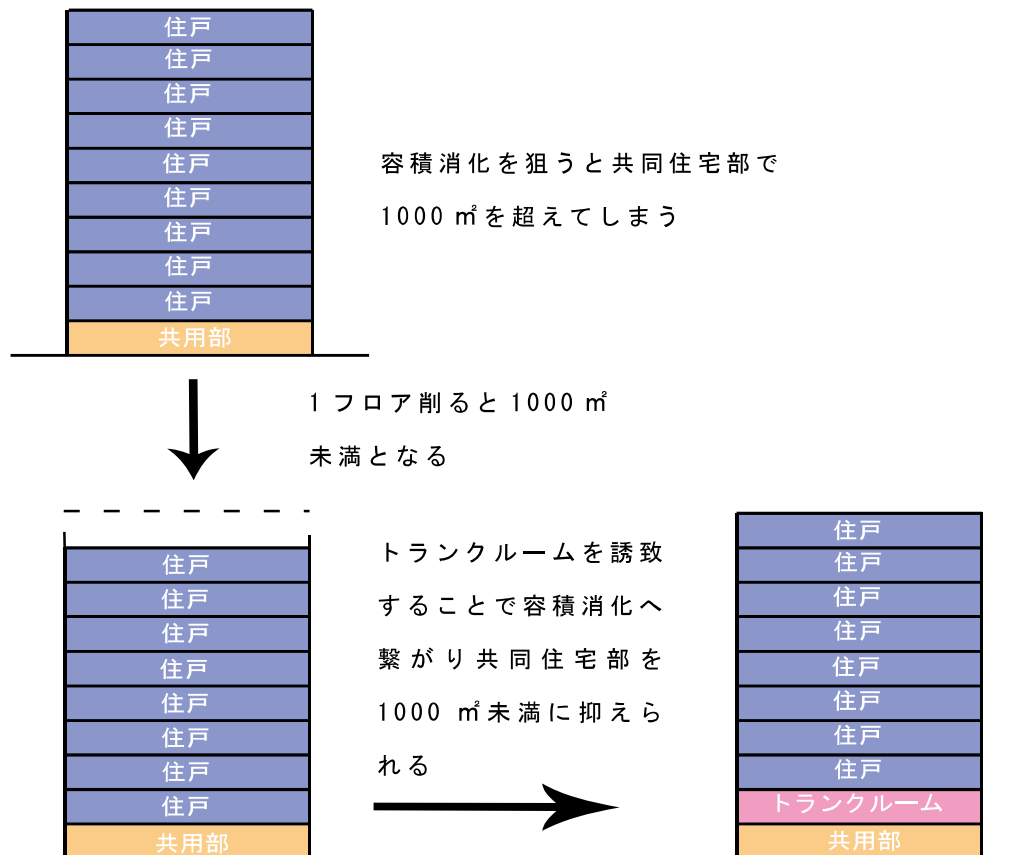
M1. 横浜市建築基準条例による

附置義務駐車場を設置しないケース

■モデルケース1

レア・横濱ポートサイド

附置義務駐車場を敷地内に計画すると事業効率が落ちるため、共同住宅を1000㎡未満とし余剰床をトランクルームにて活用をした例



■案内図・土地概要



- ・所在地：横浜市神奈川区栄町20-7他
- ・敷地面積：283.47㎡（85.74坪）
- ・用途地域：商業地域
- ・容積率：400%
- ・建ぺい率：80%

■写真



M1. 横浜市建築基準条例による

附置義務駐車場を設置しないケース

■モデルケース 2

前里町 1 丁目計画概要

附置義務駐車場を敷地内に計画すると、事業効率が落ちる為共同住宅を 1000 m²とし余剰床をテナント、事務所にて活用をはかった例。

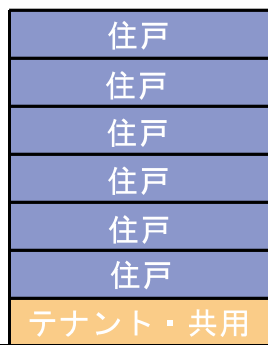
■提案例

余剰部分に対し 2 パターンの比較検討を行います。

提案①



提案②



採用

■案内図・土地概要



- ・所在地：横浜市南区前里町 1 丁目 10 番
- ・敷地面積：449.08 m² (135.85 坪)
- ・用途地域：近隣商業地域
- ・建ぺい率：80%
- ・容積率：300%

COMING SOON

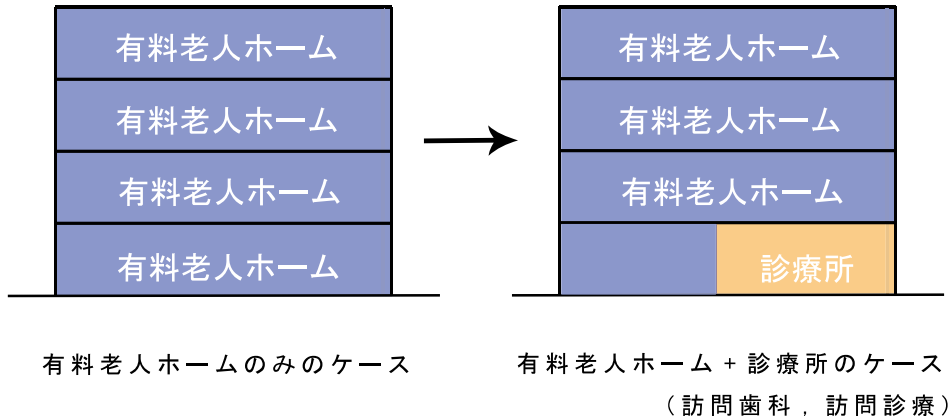
2017.3 竣工予定

M2. オーナーの利回りを更に向上させるケース

■モデルケース

はなことば町田鶴川 新築工事

有料老人ホーム用途のみでは、オーナーの希望する利回りに達しなかった為、有料老人ホームをコンパクト化を行い1階に診療所を誘致し、収支の改善をはかった。



■案内図・土地概要



- ・所在地：東京都町田市大蔵町150番地2
- ・敷地面積：823.93㎡ (249.23坪)
- ・用途地域：準住居地域
- ・建ぺい率：60%
- ・容積率：200%

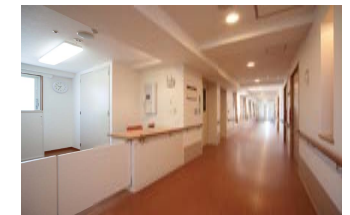
■写真



西側正面



診療所



有料老人ホーム

M3. 単一用途だけでは容積消化できないケース

■モデルケース

横浜メディカルセンタービル改修工事

築20年以上経過し事業採算が悪くなってきた建物を「耐震診断」を行い他用途への変換を計った。しかし、改修建物でオーナーが求める事業規模を満たせなかったため余剰床に対し他用途テナントにて提案を行い、事業化をした例

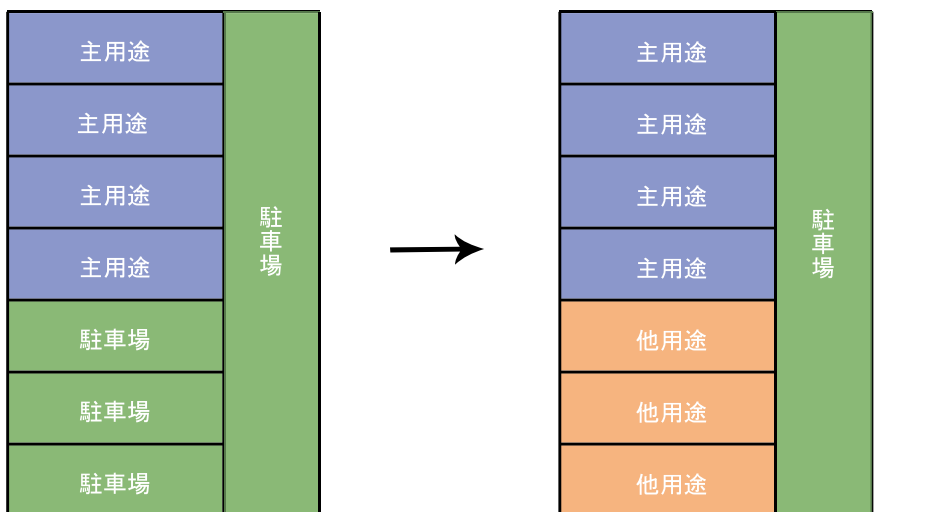
■敷地概要



- ・所在地：横浜市西区岡町1丁目14番地
- ・敷地面積：1008.34㎡ (305.02坪)
- ・用途地域：商業地域
- ・建ぺい率：100%
- ・容積率：500%

改修前

改修後



外観 北東面



エントランス



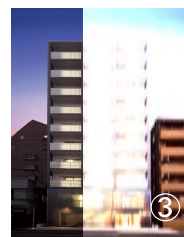
2階エレベーターホール

■実績物件

M1. 横浜市建築基準条例による

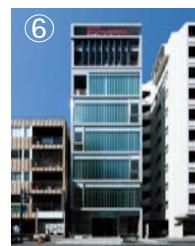
附置義務駐車場を設置しないケース

- ① パール伊勢佐木町 2007
横浜市 RC造 / 地上9階 954.04 m² 共同住宅・店舗
- ② フレックスタワー野毛 2008
横浜市 RC造 / 地上11階 1160.52 m² 共同住宅・店舗・事務所
- ③ レア・横濱ポートサイド
横浜市 RC増 / 地上10階 1238.02 m² 共同住宅・店舗



M2. オーナーの利回りを更に向上させるケース

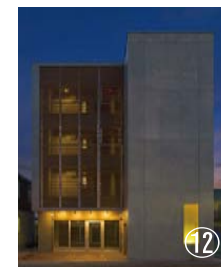
- ④ Relax Fujisawa 2006
藤沢市 RC造 / 地上3階 185.35 m² 共同住宅・事務所
- ⑤ スクエアズ鎌倉 2007
鎌倉市 RC造 / 地上8階 B1 1408.16 m² 共同住宅・店舗
- ⑥ メディカル恵比寿ビル 2011
東京都 S造 / 地上7階 844.47 m² 事務所・店舗
- ⑦ 日伸壱番館 2013
千葉県 RC造 / 地上5階 4161.55 m² サービス付き高齢者住宅，
寄宿舍，保育園，学習塾，共同住宅，デイサービス
- ⑧ 横浜メディカルセンタービル 2013
横浜市 RC造 / 地上7階 5896.00 m² 店舗・診療所
- ⑨ Solana SEYA 2014
横浜市 RC造 / 地上5階 1370.12 m² 共同住宅・診療所・事務所



■実績物件

M3. 単一用途だけでは容積消化できないケース

- ⑩メゾン・グランディオーズ 2007
横浜市 RC造 / 地上6階 2900.97㎡ 共同住宅・店舗
- ⑪ファイカス藤沢 2007
藤沢市 RC造 / 地上14階 1776.27㎡ 共同住宅・店舗
- ⑫高座渋谷Sビル 2007
大和市 RC造 / 地上4階 432.67㎡ 事務所・共同住宅
- ⑬高座渋谷Yビル 2007
大和市 RC造 / 地上3階 368.85㎡ 店舗・共同住宅
- ⑭グラン・アベニュー藤沢 2008
藤沢市 RC造 / 地上10階 1930.26㎡ 共同住宅・店舗
- ⑮はなことば町田鶴川 2011
東京都 RC造 / 地上4階 1610.73㎡ 有料老人ホーム・診療所
- ⑯Kヒルズ 2011
東京都 RC造 / 地上9階 1540.42㎡ 有料老人ホーム・共同住宅・店舗
- ⑰KYハウスV 2012
横浜市 RC造 / 地上5階 1225.63㎡ 共同住宅・店舗



■横浜市都心部誘導地区建築条例による容積規制

横浜市の都心部においては、業務・商業を取り巻く環境の中で就業人口が減少する一方、住宅開発が急増し居住人口が増加しています。就業人口と居住人口のバランスが崩れ、業務・商業等の都心機能が低下しています。その為、横浜市都心誘導地区建築条例を設けております。

横浜都心機能誘導地区建築条例の制定について 横浜市まちづくり調整局
平成18年4月1日に施行しました。

1 目的

建築基準法第49条第1項および第50条に基づき、特別用途地区として都市計画で定める横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区および商住共存地区に区分）内の建築物の建築及び敷地に関する制限について定めることにより、当該地区の都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能を集積し賑わいを創出することを目的とします。

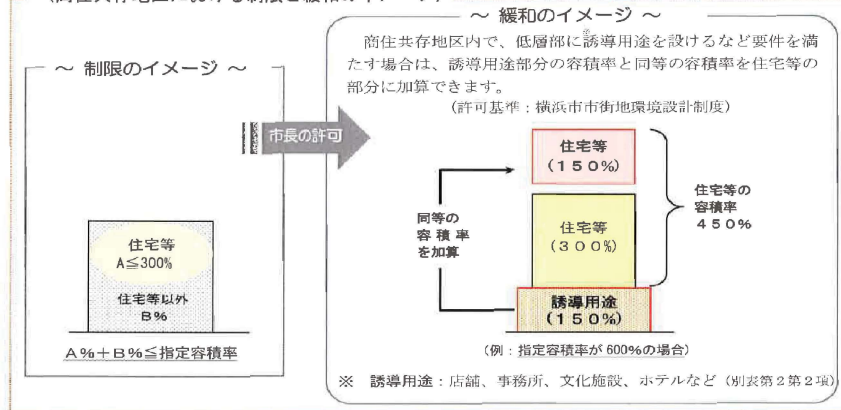
2 制限の内容

横浜都心機能誘導地区のうち、それぞれの地区内に建てられない用途について規定しています。

横浜都心機能誘導地区	
業務・商業専用地区	商住共存地区
事務所・店舗などの立地を積極的に促進する地区	業務・商業機能と居住機能との調和を図る地区
住宅等の立地を禁止（第3条第1項）	住宅等の容積率を300%に制限（第3条第1項） ただし、誘導用途の併設により、市長の許可を受けたものは、この限りではありません。（第3条第2項第1号）

※住宅等：住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及び有料老人ホーム（別表第2第1項）

（商住共存地区における制限と緩和のイメージ）



3 罰則

制限の内容に違反した場合は、50万円以下の罰金を規定しています。

4 附則

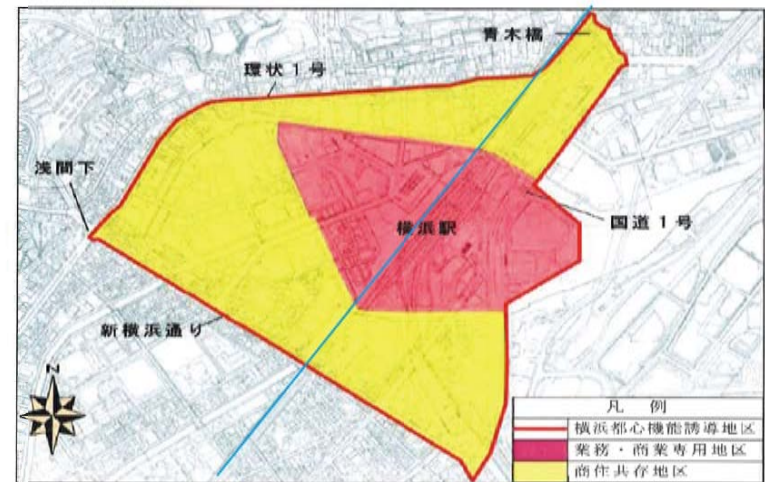
- 施行日 平成18年4月1日
- 経過措置 条例の施行の際、現に建築、修繕又は模様替えの工事中の建築物は適用しません。

【お問い合わせ】横浜市まちづくり調整局建築企画課（横浜都心機能誘導地区建築条例）TEL：045-671-2933
建築環境課（横浜市市街地環境設計制度） TEL：045-210-9920
<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/guid/kenki/index.html>

関内駅周辺



横浜駅周辺



赤：商業専用地域
黄色：商住共存地区



事業計画立案お手伝い致します。

- 概算事業費算出
- 計画敷地に対するVOL提案
- 各種運営法人ご紹介（民間、社会福祉法人等）
まずはご相談下さい。

一級建築士事務所 株式会社DAN総合設計

関内事務所

〒231-0015

横浜市中区尾上町 3-35 横浜第一有楽ビル 2F

TEL:045-228-7875 FAX:045-228-7876

大船本社

〒244-0843

横浜市栄区长尾台町 407-1

TEL:045-851-5411 FAX:045-851-5456

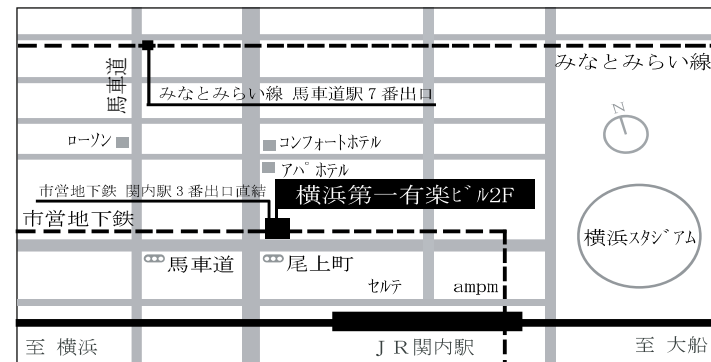
URL:<http://www.dan-ss.co.jp>

お問い合わせ先

竹内 聡洋 TEL:090-6305-1377

成木 俊介 TEL:070-1300-9338

関内事務所：J R 京浜東北線関内駅 徒歩1分
市営地下鉄ブルーライン関内駅 徒歩0分
みなとみらい線馬車道駅 徒歩6分



本社：J R 大船駅 徒歩13分

