



工場・倉庫 及び 用途地域変更による既存不適格建築の建て替え

株式会社DAN総合設計

平成27年10月26日

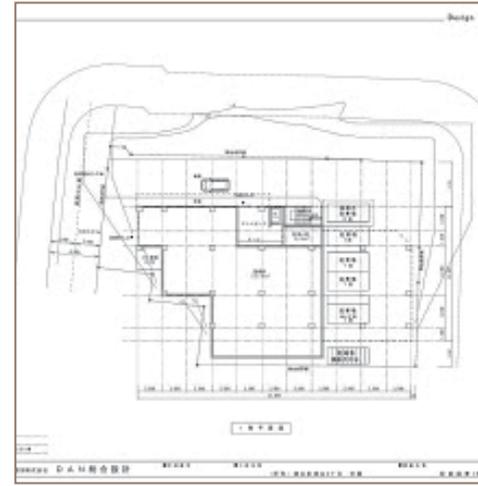
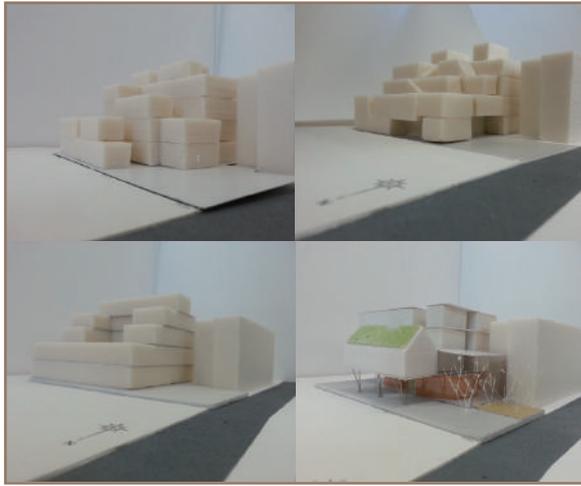


Design

Architecture

Network





基本計画 設計監理委託契約

企画開発 相談依頼

1 カ月 (毎週打合せ)

(随時打合せ)

■基本計画

コンセプト会議などで出た、アイデアを実際に計画します。敷地に対して様々なバリエーションの配置計画を行いどの配置計画が良いか考えます。

■コンセプト会議

オリジナル

ボリューム設計の建物計画のまま、建てることもあります。また、「建物の形にこだわりたい」という場合は、オーナーさんも交えコンセプト会議を行います。手始めに、どのようなアイデアがあるか、多くのスタッフとありがとアイデア出しを行います。

■デザインレビュー 1

オリジナル

社内にて技術品質部門を交え、計画に不備がないかをチェックします。

■事業計画の提案

■スケジュールの提案

■概算工事費の算出

■計画建物の提案

オリジナル

敷地には様々な法律が複雑に絡んでいます。どれくらい大きさの建物が建てられるのかは計画してみないとわかりません。そこで一般的な建築計画で建てられる大きさを算出し依頼主の要望に合うか敷地が検討してもらいます。

■ヒアリング調査

- ・公図・謄本の借用
- ・事業計画・要望確認

- 安定した技術 -
DANのチェックシステム



引渡し・アフター

■6ヶ月,1年,2年点検

建設会社が実施する1ヶ月点検（設備点検）に立会い、問題等が発生した場合には建設会社への指示指導を行い、必要に応じて施主と協議し迅速な対応に努める。

現場監理

規模によって変わります（各月打合せ）

■現場スタート会議 オリジナル

現場にて技術品質部門を交え施工上注意する点等の打合せを行います。

■現場定例会議

1ヶ月に1度を目処として開催される総合定例会議、分科会等に出席し、議題の検討打合せを行います。

■施主要望の確認

現場にて施主からの要望事項を再度確認し、施主・設計・現場の三者で共通認識を持ちそのつど現場からの確認報告を受取り、お施主様に報告を致します。

■中間・上棟・完了検査 オリジナル

技術品質部門による建物の検査を行い、瑕疵なく施工されているかチェックを行います。

■役所等の協議及び申請

適宜役所等との協議及び申請を行い、定められた期日までに検査済証を取得します。

実施設計

2カ月（隔週打合せ）

■実施設計

建物の詳細な設計を行います。例えば、エレベーターの大きさ、キッチンの形状、お風呂の大きさなど実際建設する際にはかなりの項目を決めて行くことになります。それを一つ一つまとめて作業を行います。

■設計検証 オリジナル

詳細な図面を書いている途中で、重大なミスが無かないか、技術品質部門を交えチェックを行います。

■確認申請

建物に法的な不備がないことを、確認してもらうため確認申請を提出します。規模が大きくなると第三者機関にも提出します。

■妥当性確認 オリジナル

詳細な図面を書き終えた後に技術品質部門を交え重大なミスが無いかチェックを行います。

■工事業者の選定 オリジナル

事業に最適な工事業者を選定します。

基本設計

1カ月（毎週打合せ）

■基本設計

建物の配置計画が決まると、基本設計になります。部屋割と、建物のデザイン等を打合せします。

■デザインレビュー2 オリジナル

詳細な図面を書く前に重大な見落としがないか技術品質部門を交えチェックを行います。

工場・倉庫

企業価値向上を目指して

現代では工場と一言で表現しても、物流や生産施設、必要により研究施設も併設され、それらを統合的に管理するオフィスなど、多義に渡り複雑化してきている。

社会的に全てが何かしらの形で工場というものに接点を持つている中、DNA総合設計では、将来構想や運用・環境負荷など、その施設が抱える環境や背景を総合的にプロデュース・提案していきます。

工場は産業、経済にとつての基盤であり、そこを確実にすることにより、企業価値を高め、更なる発展を可能にします。

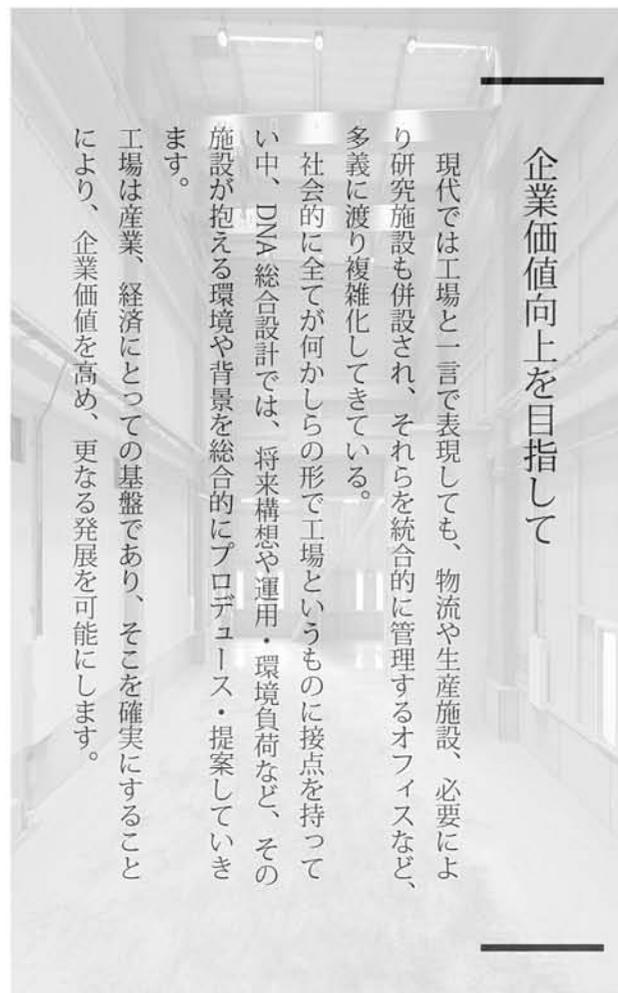


image photo



実績紹介



「用途織り交ぜることで生まれる統一感」

従来の工場のように1つの建物に対し1つの用途と限定的にするのではなく、1つの建物にいくつかの用途を織り交ぜることで従来の工場の持つ圧迫感を軽減し周辺地域との調和を図った

ハーフェレジャパン 本社ビル (2008年)

所在地： 横浜市戸塚区
 構造及び規模： S造4階
 建築面積： 1407.75m²
 延面積： 4683.97m²
 主要用途： 工場・事務所
 事業主： (株)ハーフェレジャパン
 施工者： 東急建設(株)



工場内



エントランスホール



エントランス



工場内



取
り
い
込
み
外
壁
が
と
ガ
ラ
ス
を

世界的に活動の拠点をもつ企業の日本本社ビル兼工場。伝統と歴史をもつ会社としてそれらは守りつつ、その中でどう地域に落とし込んでゆかが今回の重点の一部である。伝統と歴史という部分を白い外壁という誠実さのある色で、そして地域に落とし込んでゆくことはエントランス部分に大きくかかるガラスが周囲の情報を吸収している。

技
術
力
に
こ
た
え
る

作業環境としての工場用途の部分、ここではニーズとして挙げられた、効率的な動線、作業環境を俯瞰できる事務所、用途別に振分けられた階高を相互に共用し合う空間構成がポイントだった。階高が3層分必要なものもあれば、作業員の手元で行われる作業もあるそれらを同一空間に配置し、尚且つ無駄のない動線を組むのが空間構成の要点であった。



「閉ざす工場のあり方から開く工場のあり方へ」
工場という用途の持つ従来のクローズなイメージ
に対し変化を与えた建物

ユテクジャパン(株) 本社ビル
(2014年)

所在地: 横浜市戸塚区
構造及び規模: S造3階
建築面積: 1614.01m²
延面積: 3485.72m²
主要用途: 工場・事務所
事業主: 日本ユテク(株)
施工者: (株)森下組



日本缶詰協会 (1997年)

所在地： 横浜市
 構造及び規模： S造 地上3階
 建築面積：
 延面積： 1741.40m²
 主要用途： 工場・事務所
 事業主： 日本缶詰協会
 施工者： 安藤建設(株)



日本CBケミカル (2008年)

所在地： 鎌倉市
 構造及び規模： S造4階
 建築面積： 198.04m²
 延面積： 735.73m²
 主要用途： 工場・事務所
 事業主： 日本CBケミカル(株)
 施工者： 中央設備エンジニアリング(株)



平井工業 (1999年)

所在地： 横浜市
 構造及び規模： S造 地上2階
 建築面積： 539.62m²
 延面積： 963.20m²
 主要用途： 工場・事務所
 事業主： 平井工業(株)
 施工者： 大洋建設(株)





(仮称) 日本ユテク株式会社 日本本社 新築計画

一級建築士事務所 株式会社 DAN総合設計

■設計概要

用途	構造	規模	建築面積	延べ床面積
工場・事務所・倉庫	S造	地上3階	1,623.63㎡	3,658.70㎡

■設計主旨

日本ユテク株式会社は100年以上の歴史を持つドイツの会社であり、メンテナンス・修理
摩耗防止ソリューションの分野で世界をリードする企業である。

現在の日本ユテクの日本本社は川崎に建てられたのだが、周辺に住宅が建ち始め住宅街の中に
工場が取り残されたような形になってしまった。このままでは、周辺住民にも騒音など環境面
で様々な影響をもたらしてしまうであろうということで移築の話が持ち上がった。

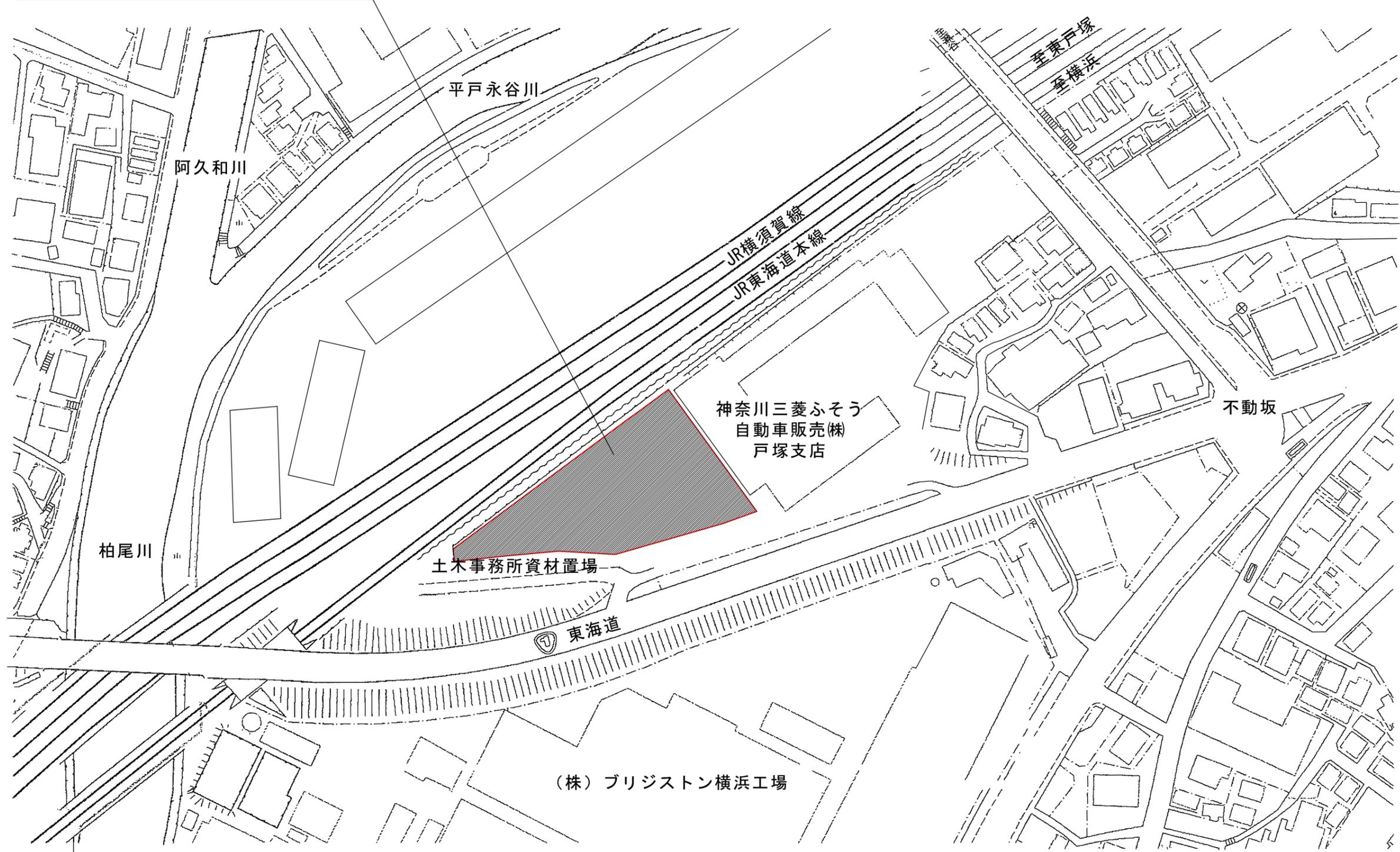
建物は大きめに2棟に分けていて、L字型になるように西側に事務所棟、東側に工場棟を配置
している。

外観は白色を基調としており、国道1号からの見え方意識し、カーテンウォールを使用した
透明感のあるファサードを目指した。工場という用途の持つクローズなイメージに変化を与え、
周辺にある他の建物も合わせて透明感のある白い一帯が生まれることを期待する。

■ 計画敷地

横浜市戸塚区柏尾町字広町、不動坂の交差点より200m離れた場所が今回の計画地である。
国道1号とJRの線路に挟まれた特徴的な三角地帯である。

計画地：横浜市戸塚区柏尾町字広町294-5ほか





JR横須賀線
JR東海道線

三菱ふそう 戸塚支店

計画地

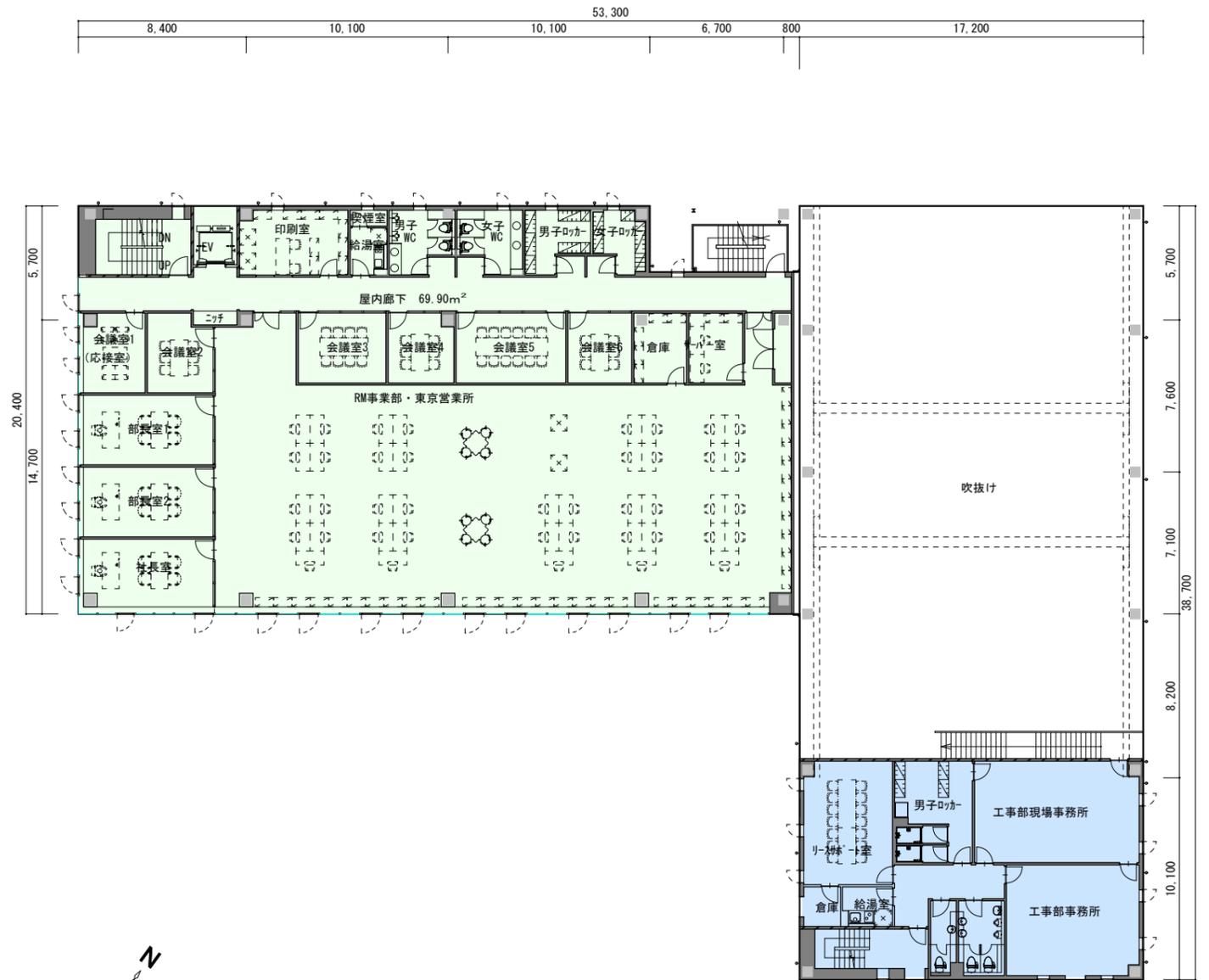
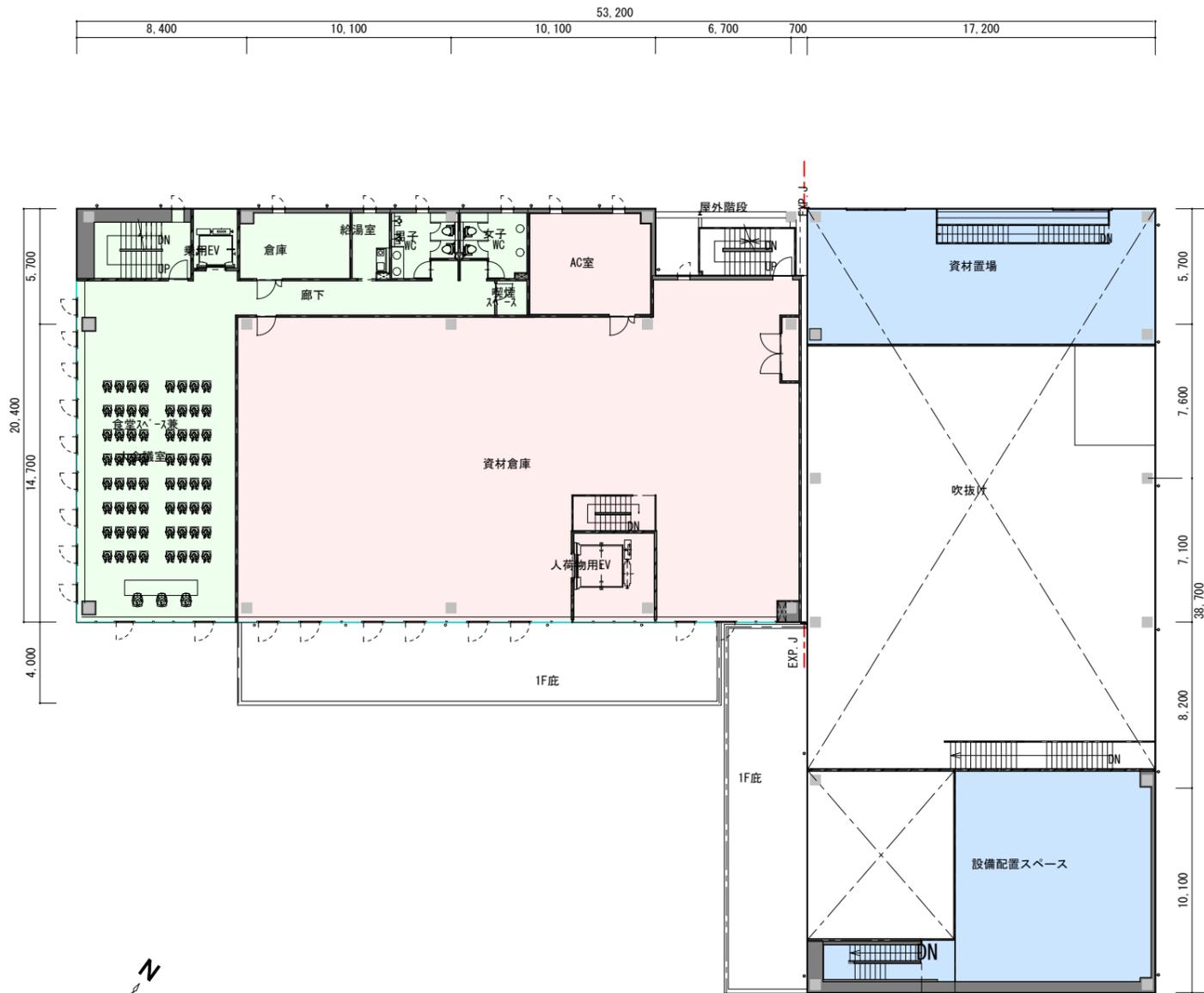
不動坂交差点 →

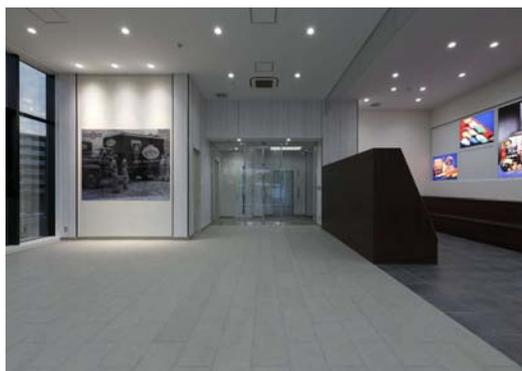
国道1号

ブリヂストン横浜工場









一級建築士事務所

株式

会社

DAN 総合設計

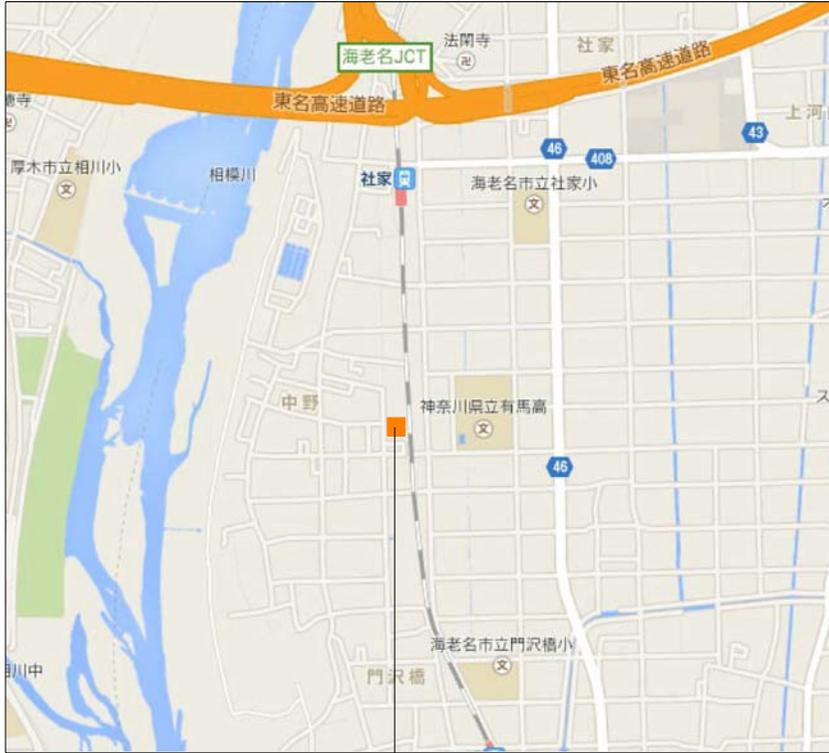
(仮称) 日本ユテク株式会社 日本本社 新築計画

■ 写真 ■



(仮称) 渡辺商事湘南営業所 新築計画

一級建築士事務所 株式会社 DAN総合設計



計画地：海老名市中野2丁目6番



計画地：海老名市中野2丁目6番
1/2000



■ 設計概要

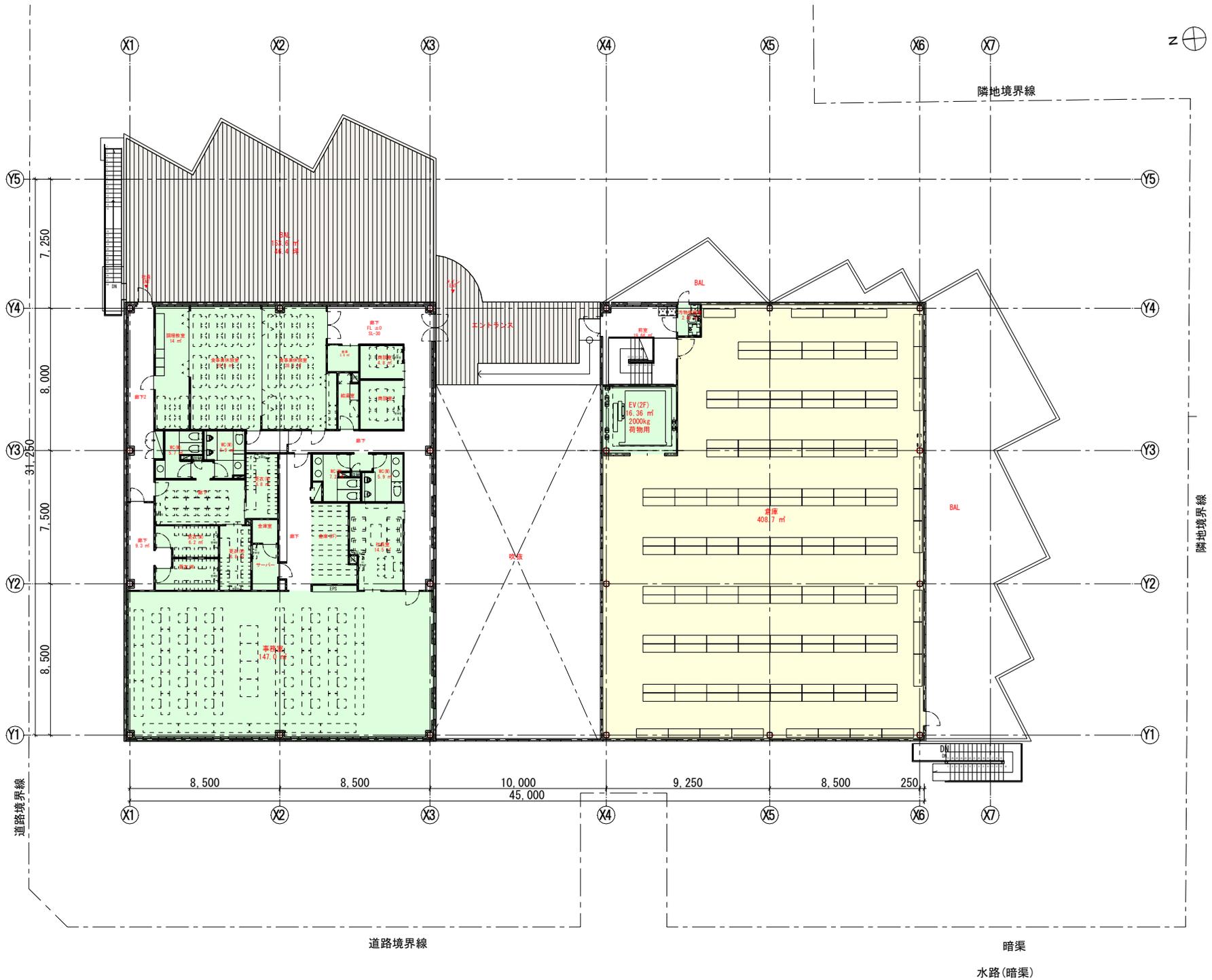
用途	構造	規模	建築面積	延べ床面積
事務所・倉庫	S造	地上2階	1,457.42㎡	2,347.23㎡

■ 設計主旨

渡辺商事は「食」を扱う企業。取り扱う食は冷凍食、介護食、医療食と5000を超える。利用者も医療機関、介護施設、家庭と様々な所へ配達を行う。

当計画地は周りに住宅が多いため周囲への圧迫感の配慮などを行っている。

その真ん中へ車路を設置し、2階から見学も行える。





一級建築士事務所

株式会社

DAN 総合設計

(仮称) 渡辺商事湘南営業所 新築工事

■ 写真 ■

用途地域変更による既存不適格建築 の建て替え

建築基準法施行令

第8章 既存の建築物に対する制限の緩和等

- 第137条 基準時
- 第137条の2 構造耐力関係
- 第137条の3 防火壁関係
- 第137条の4 耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係
- 第137条の4の2 増築等をする場合に適用されない物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置に関する基準
- 第137条の4の3 石綿関係
- 第137条の5 長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係
- 第137条の6 非常用の昇降機関係
- 第137条の7 用途地域等関係
- 第137条の8 容積率関係
- 第137条の9 高度利用地区又は都市再生特別地区関係
- 第137条の10 防火地域及び特定防災街区整備地区関係
- 第137条の11 準防火地域関係
- 第137条の12 大規模の修繕又は大規模の模様替
- 第137条の13 増築等をする独立部分以外の独立部分に対して適用されない技術的基準
- 第137条の14 独立部分
- 第137条の15 増築等をする部分以外の居室に対して適用されない基準
- 第137条の16 公共事業の施行等による敷地面積の減少について法第3条等の規定を準用する事業
- 第137条の17 建築物の用途を変更して特殊建築物とする場合に建築主事の確認等を要しない類似の用途
- 第137条の18 建築物の用途を変更する場合に法第24条等の規定を準用しない類似の用途等

第137条の7 用途地域等関係

1. 法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第13項までの規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。
 1. 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定並びに法第68条の2第1項の規定に基づく条例の第136条の2の5第1項第二号及び第三号の制限を定めた規定に適合すること。
 2. 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
 3. 三 増築後の法第48条第1項から第13項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
 4. 四 法第48条第1項から第13項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
 5. 五 用途の変更(第137条の18第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

目次

第1章 総則

1-1	住宅供給に係わるメニュー方式の取扱いについて	I-2
1-2	一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅に関する取扱いについて	I-4
1-3	特殊な形式の倉庫の取扱いについて	I-5
1-4	機械式駐車場の取扱いについて	I-8
1-5	法第2条第8号に規定する防火構造の屋内側の仕上げの範囲に関する取扱いについて	I-9
1-6	メゾネット型共同住宅の住戸内の階段の取扱いについて	I-10
1-7	床面積の算定方法、小屋裏物置等、建築面積の算定方法並びに高さ及び階数の取扱いについて	I-11
1-8	屋外階段の面積等の取扱いについて	I-12

第2章 単体規定

2-1	令第46条表1軸組の種類(1)「木ずりその他これに類するもの」の取扱いについて	II-2
2-2	法第24条、第25条及び第62条の規定に基づいて軒裏を防火構造とする場合の鼻隠し及び破風の措置について	II-3
2-3	令第126条の2第2項の取扱いについて	II-4
2-4	不燃性ガス消火設備を設けるコンピュータールーム、データ保管室等の排煙設備の設置の取扱いについて	II-5
2-5	開放式階段及び開放式片廊下における非常用の照明装置設置の取扱いについて	II-6
2-6	令第129条の13の2(非常用の昇降機の設置を要しない建築物)第3号かつこ書の解釈について	II-7

第3章 道路関係規定

3-1	法第42条第2項ただし書の取扱いについて	III-2
3-2	都市計画法第29条の許可に伴う道路の拡幅部分と建築基準法上の接道義務規定の取扱いについて	III-3
3-3	道路と敷地との間にある水路等に橋などが設けられている場合の建築物の敷地と接道義務規定について	III-5

第4章 用途地域関係規定

1-1	法別表第2(イ)項第6号に規定する「老人ホームに類するもの」及び同表(ハ)項第4号に規定する「老人福祉センターに類するもの」の取扱いについて	IV-2
1-2	法別表第2(イ)項第8号に規定する「診療所」の取扱いについて	IV-4

1-3	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用長屋住宅の兼用部分及び第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内に建築することができる事務所兼用長屋住宅の事務所部分の床面積の取扱いについて	IV-5
4-4	令第130条の3第2号の規定の取扱いについて	IV-6
4-5	令第130条の3第6号に規定する「その他これらに類する施設」の取扱いについて	IV-7
4-6	法別表第2(ハ)項第6号、同(ヘ)項第4号、令第130条の5第3号、令第130条の5の5第3号、令第130条の7の2第3号若しくは第4号又は令第130条の8に規定する階の制限の取扱いについて	IV-8
4-7	ガソリンスタンドの取扱いについて	IV-9

第5章 建築物の形態関係規定

5-1	法第52条第2項及び第9項から第13項までに規定する前面道路の取扱いについて	V-2
5-2	地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱いについて	V-3
5-3	法第52条第6項に基づく共同住宅の共用の廊下・階段の容積不算入の取扱いについて	V-12
5-4	角地の建ぺい率緩和に係わる線路数の取扱いについて	V-20
5-5	川崎市建築基準法施行細則第21条の取扱いについて	V-21
5-6	道路斜線制限の取扱いについて	V-26
5-7	建築基準法第56条第6項の緩和措置に係る線路数の取扱いについて	V-40
5-8	令第135条の4第1項第1号又は法第58条に基づく川崎市計画高度地区ただし書第1項第1号に定める北側斜線制限の緩和規定の取扱いについて	V-41

第6章 雜則関係規定

6-1	令第137条の7の規定による増築又は改築の取扱いについて	VI-2
-----	------------------------------	------

第7章 川崎市建築基準条例

7-1	条例第6条第1項第1号に規定する「空地」の取扱いについて	VII-2
7-2	条例第21条に規定する屋外への出入口及び敷地内の通路の取扱いについて	VII-5

本編で引用した法令名は、次のような略称名を用いています。

法・・・・・・建築基準法(昭和25年法律第201号)
令・・・・・・建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)
条例・・・・・・川崎市建築基準条例(昭和35年条例第20号)

6-1 令第137条の7の規定による増築又は改築の取扱いについて

- 1 敷地に変更がある場合の増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであること。
 - 2 敷地内に法第48条第1項から第12項までの規定の適用を受けない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）が一棟ある場合（図1）の増築又は改築については、次によること。（既存不適格建築物の延べ面積はすべて適合しない用途に供するものとする。）
 - (1) 既存不適格建築物A（延べ面積はAとする。）を**除却し**、A'（延べ面積はA'とする。）に改築する場合の**延べ面積の限度は、 $A' \leq 1.2A$** （改築は規模についても著しく異なるもの）とする。
 - (2)及び(3) 既存不適格建築物Aを改築し、A'（延べ面積は $A'=A$ とする。）とすることは当然可能であるが、規模の如何によらず、さらにA'を増築することはできないものとする。
- （「昭和26年9月18日住指発第850号岐阜県建築課長あて」例規参照）

- : 建築可能 : 既存不適格建築物
- × : 建築不可能

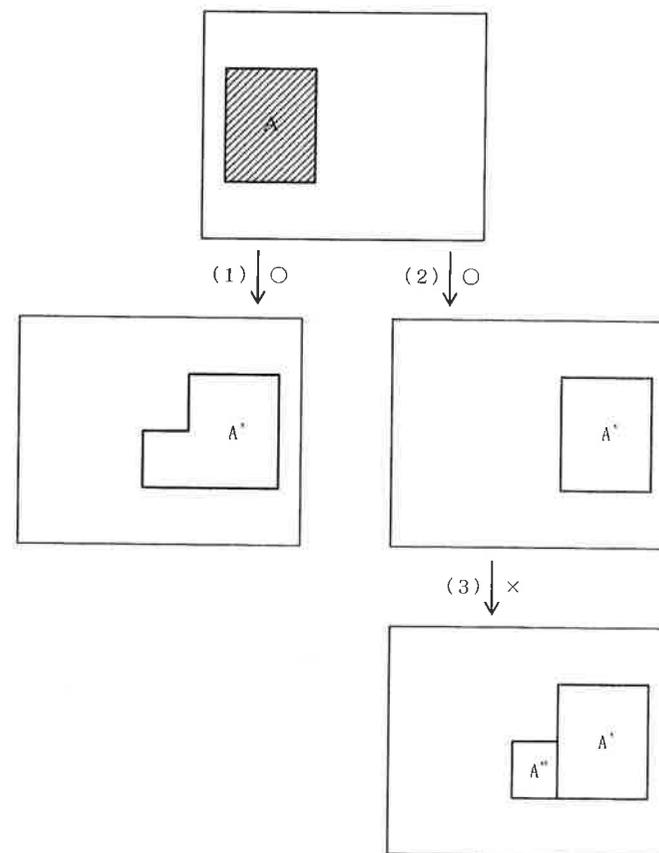


図1

申請用紙(申請書) 設計書用紙

相談場所	住宅地図位置	相談日
川崎市	P	平成 27 年 8 月 28 日

連絡先記載・名刺添付等

一級建築士事務所 株式会社 DAN 総合設計
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
宮原 直行 TEL:090-6485-4785
成木 俊介 TEL:070-1300-9338

用途地域が変更になり既存不適格になっている建物を建築基準法第 86 条の 7、令第 137 条の 7 の規定による増築又は改築の取り扱いにより可能な範囲の確認

相談内容

- 1階ピロティに駐車場用途が発生する事について
2. 建物位置が変更になることについて
3. 既存建物階数が変更になることについて

・用途地域変更編歴

昭和 48 年 12 月 25 日 住居地域 → 第二種住居地域
平成 8 年 5 月 10 日 第二種住居地域 → 第一種中高層住居専用地域
現在 第一種中高層住居専用地域

	法	令	告示	規則	条例	条例細則	取扱い	その他関係規定
質疑 1	86 条の 7	137 条の 7						
質疑 2								
質疑 3								
質疑 4								
質疑 5								

設計者添付資料:

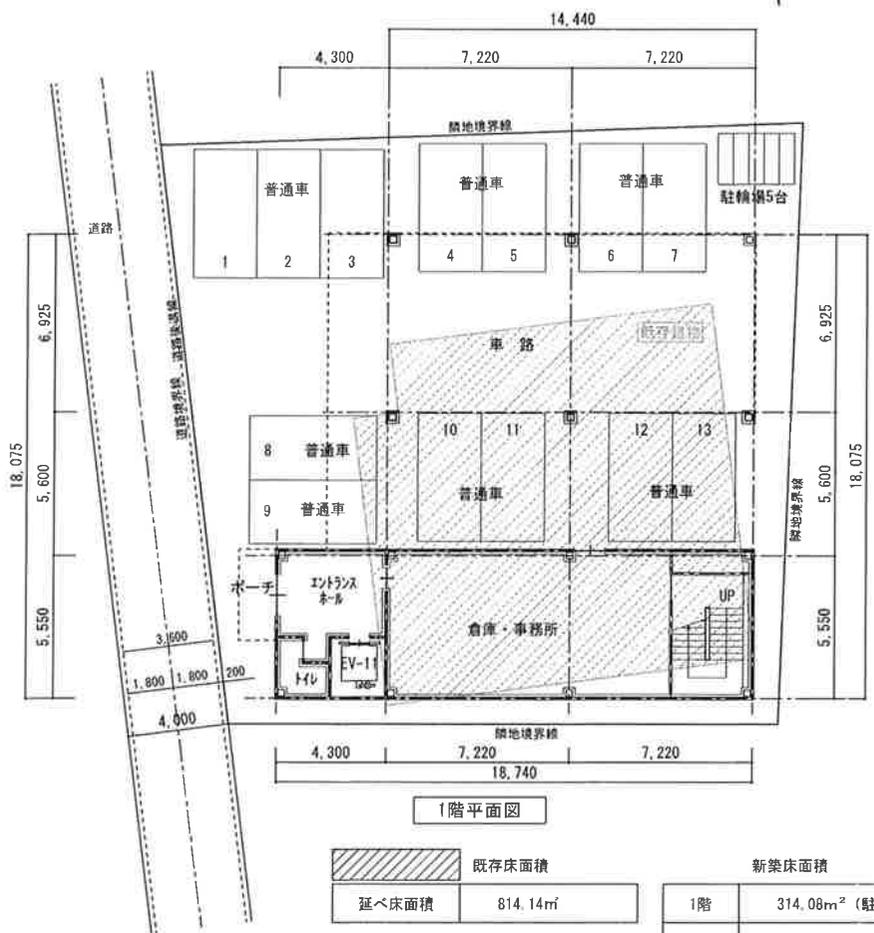
建築確認等台帳記載証明書(確認済証、完了検査済証)、案内図、用途地域図、計画平面図、既存建物図面

敷地・建築物概要:

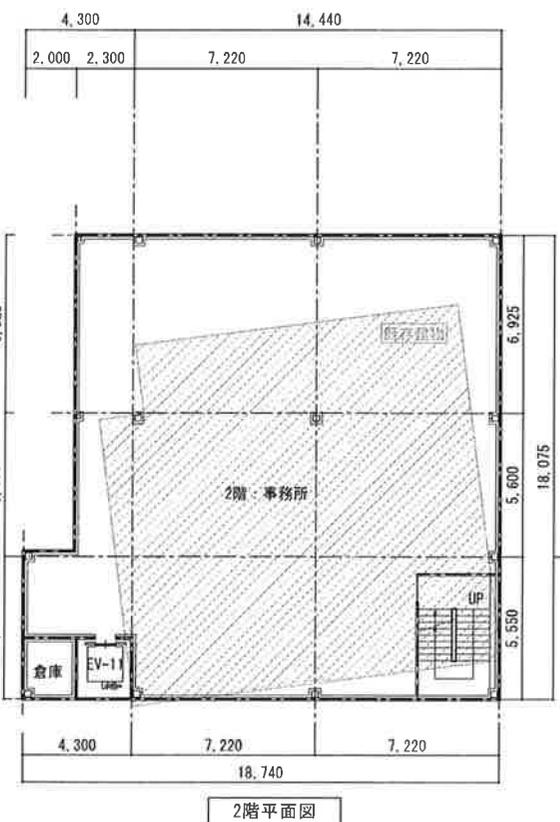
<p>【既存建物】</p> <p>敷地面積:544.13 m²</p> <p>延べ面積:814.14 m²</p> <p>階数 :4 階建 (ペントハウス 2 層)</p> <p>構造 :鉄骨造</p> <p>用途 :事務所・倉庫</p>	<p>【計画建物】</p> <p>敷地面積:544.13 m²</p> <p>延べ面積:886.90 m²</p> <p>階数 :3 階建 (ペントハウス)</p> <p>構造 :鉄骨造</p> <p>用途 :事務所・倉庫・駐車場</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

相談内容

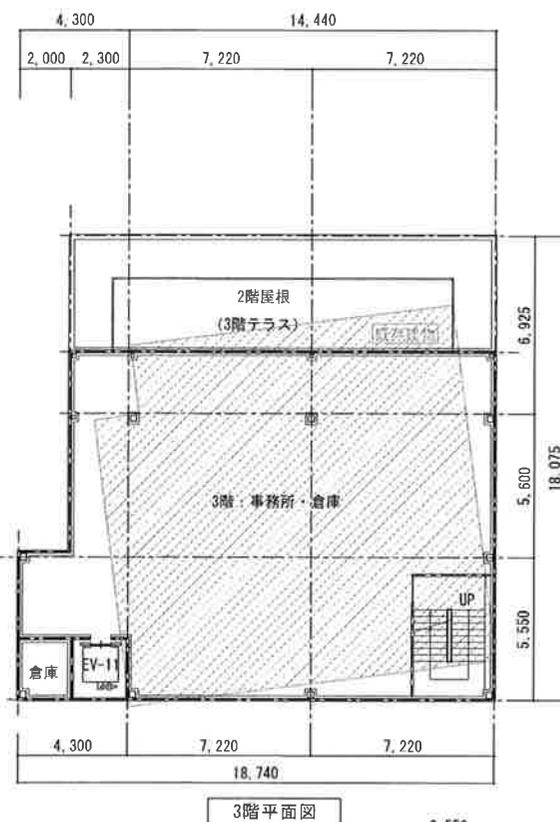
川崎市 に建っている既存建物: (事務所・倉庫) は昭和 49 年 9 月 30 日に確認済証(第 49- 号)を取得し、昭和 50 年 3 月 31 日に完了検査済証(第 49- 号)で完成している。建物利用は竣工後と変わらず事務所、倉庫、軽作業をしております。今回の計画も変更ありません。建物が古く耐震の問題・防水の問題などあり建て替えを考えておりますが、確認取得時以降用途地域が第一種中高層住居専用地域となり用途上既存不適格建築となっております。その為に建築基準法第 86 条の 7、令第 137 条の 7 の規定による増築又は改築の取り扱いの範囲で計画を進めたいと考えております。当計画内容は設計者としては取扱い範囲内と考えておりますが、川崎市様のお考えを確認したくご相談させていただきます。



1階平面図



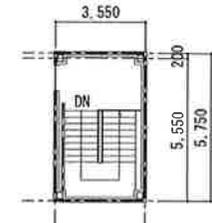
2階平面図



3階平面図

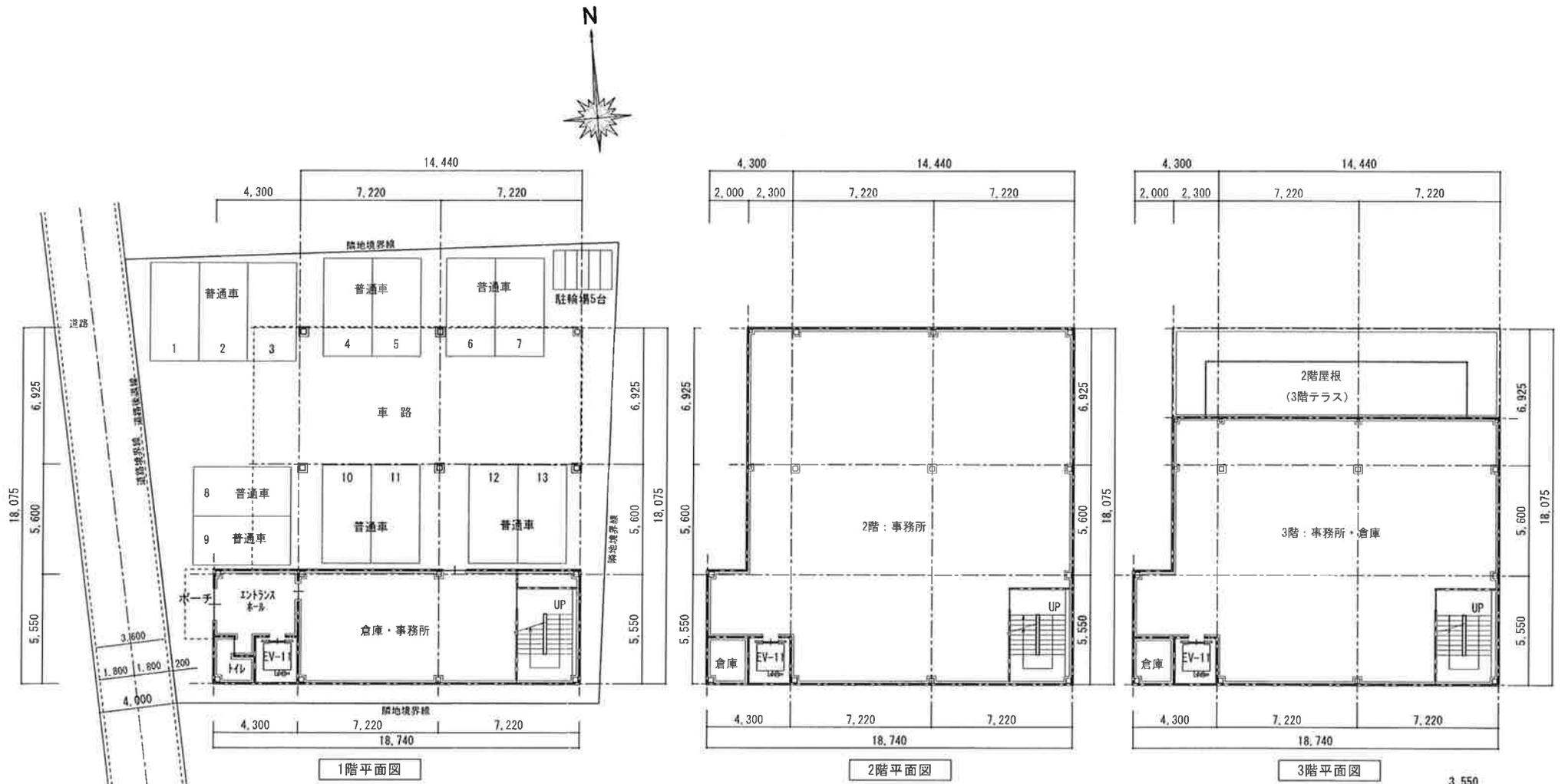
	既存床面積
延べ床面積	814.14㎡
敷地面積	544.13㎡

	新築床面積
1階	314.08㎡ (駐車場206.32㎡)
2階	314.08㎡
3階	238.33㎡
PH	20.41㎡
合計	886.90㎡ (駐車場206.32㎡)



PH階平面図

既存延べ床面積 × 1.2倍 = 814.14㎡ × 1.2 = 976.96㎡ > 新築床面積 : 886.90㎡ (駐車場206.32㎡)



	既存床面積
延べ床面積	814.14㎡
敷地面積	544.13㎡

新築床面積	
1階	314.08㎡ (駐車場206.32㎡)
2階	314.08㎡
3階	238.33㎡
PH	20.41㎡
合計	886.90㎡ (駐車場206.32㎡)



PH階平面図

既存延べ床面積×1.2倍=814.14㎡×1.2=976.96㎡ > 新築床面積：886.90㎡ (駐車場206.32㎡)

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）
- まずはご相談下さい。

問い合わせ先

竹内 聡洋 TEL:090-6305-1377

宮原 直行 TEL:090-6485-4785

成木 俊介 TEL:070-1300-9338

一級建築士事務所 株式会社 DAN 総合設計

大船本社

〒244-0843

横浜市栄区長尾台町 407-1

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

関内事務所

〒231-0015

横浜市中区尾上町 3-35 横浜第一ビル 2F

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

[URL:http://www.dan-ss.co.jp](http://www.dan-ss.co.jp)