Ⅲ　活用事例編

事例①　ほくほく札幌ビル［一般型］ 32
事例②　帝京大学板橋キャンパス［一般型］ 36
事例③　Hareza 池袋（HarezaTower・東京建物 BrilliaHALL）
［一般型・一団地認定併用型］ 38
事例④　プレミストタワー白金高輪［都心居住型］ 42
事例⑤　プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK
［一般型・一団地認定併用型］ 46
事例⑥　プライムメゾン新橋タワー［市街地住宅］ 50
事例⑦　BrlillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘
BLOOMING RESIDENCE［一般型］ 54
事例⑧　TamachiTower　田町タワー［一般型］ 58
事例⑨　髙松コンストラクショングループ 東京本社ビル［一般型］ 62
事例⑩　レーベン小田原 THE TOWER［マンション建替型］ 66
事例⑪　第2名古屋三交ビル［一般型］ 70
事例⑫　ジオタワー天六［一般型］ 74
事例⑬　プラウド阿倍野播磨町［一般型］ 78
事例⑭　新ダイビル［一般型］ 82
事例⑮　公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院［一般型］ 86
事例⑯　ルネ加島駅前パークフロント［一般型］ 90
事例⑰　堺筋本町タワー（MJR・RJR）［一般型］ 94
事例⑱　本町サンケイビル［一般型］ 98
事例⑲　アパホテル＆リゾート〈大阪梅田駅タワー〉［一般型］ 102
事例⑳　ローレルコート大阪城公園［マンション建替型］ 106
事例㉑　枚方市某マンション［マンション建替型］ 110
事例㉒　BIZIA KOKURA［一般型］ 114
事例㉓　日本生命熊本ビル［一般型］ 118

建物名称	建物用途	総合設計制度の類型							
		一般型	市街地住宅	再開発方針等適合型	都心居住型	街区設計型	マンション建替型	長期優良住宅型	一団地認定併用
ほくほく札幌ビル	銀行の支店、事務所、店舗ほか	●							
帝京大学板橋キャンパス	大学・大学病院	●							
Hareza 池袋 （HarezaTower・ 東京建物 BrilliaHALL）	事務所、映画館、劇場、商業施設	●							●
プレミストタワー白金高輪	共同住宅・店舗				●				
プラウドタワー亀戸クロス・ KAMEIDO CLOCK	共同住宅・店舗・保育所・集会所	●							●
プライムメゾン新橋タワー	共同住宅・保育所		●						
BrlillaTOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE	共同住宅	●							
TamachiTower 田町タワー	事務所、飲食店、保育所等	●							
髙松コンストラクション グループ　東京本社ビル	事務所、診療所	●							
レーベン小田原 THE TOWER	共同住宅、飲食店 物販店舗、診療所 自動車車庫						●		
第2名古屋三交ビル	事務所、飲食店 駐車場	●							
ジオタワー天六	共同住宅・店舗	●							
プラウド阿倍野播磨町	共同住宅	●							
新ダイビル	事務所、物販店舗、 飲食店舗、自動車車庫	●							

計画の概要
銀行支店の建物の老朽化に伴い建替え、新たに地上 13 階・地下 3 階のオフィスビルを建設。交差点に位置する敷地特性を活かし、地域のシンボルとなる建築物とするとともに、交差点や通りの歩行空間としての機能を拡充するため総合設計を活用。
大学本部棟や附属病院も含めた主要施設の全面的建替え。キャンパスには塀を設けず街の一部と同化させ、公開空地の確保や病院棟と大学棟の間にコミュニティストリートを設け、地域の人々に開放することで、地域との有機的なつながりを確保。
旧庁舎と豊島公会堂の跡地活用事業。総合設計制度により街区を一体的に整備、広場状・歩道状公開空地を整備することで、豊かな歩行者空間や人の溜り・にぎわい空間を創出。同時に一団地認定制度に基づく容積移転によって池袋東口の新たなランドマークを創出。
築 40 年を経過した旧耐震基準の 2 棟のマンションと隣接する 3 敷地による共同建替え事業。緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えとして防災による容積率の緩和を受け、また敷地集約することで、街区単位で建替え、外周四方に、広場状・歩道状の公開空地を配置し、地域に開かれた計画を実現。
商業施設跡地の複合開発。地域に開かれることを意識し、敷地内に東西南北の「貫通通路」の確保、賑わいのある広場、屋外ステージの設置等を盛り込んだ計画として、総合設計制度及び一団地認定制度を活用し、都の基準を超えた空地率・緑化率を確保。
地上 21 階建のタワーマンション。歩行空間の確保のため、道路に囲まれた東西南北の 4 面には歩道状公開空地を、メインの歩行者動線がある敷地西側には広場状公開空地を配置し、ボリュームのある緑化を行い緑を感じられるように計画。
駅周辺のマンション開発。駅近接特性を活かした住機能の導入、緑化した公開空地の創出、広域拠点にふさわしい景観形成等により、活気と魅力あるまちづくりに貢献。公開空地には、樹木を多く植えることで、環境・生物多様性に配慮するとともに人々の憩いの場となるよう計画。
2敷地を集約した開発事業。東京都や港区の上位計画に基づき、質の高い事務所空間や当該地区で求められている育成用途や重点育成用途を提供すると共に、多くの緑化を施した公開空地を整備することで潤いある魅力的な都市空間を実現。
築 50 年を超えたオフィスビルを省エネルギー性に優れ最新技術の詰まった現代ビルに建替え。広場状公開空地、歩道状空地の確保に加え、建物低層部をピロティ空間とすることで、広場との連続性のあるオープンスペースを創出。
築 40 年以上経過した分譲共同ビルの建替事業。マンション建替法に基づく建替事業として進められ、敷地内に南北「貫通通路」の確保、植栽などの緑化による公開空地を創出。絶対高さ型高度地区が都市計画で定められているが、周辺の環境に配慮した計画とすることで、その高さの最高限度の緩和を受けている。
名古屋市がリニア開業を見据え、都心まちづくりについての取り組み「名古屋駅周辺まちづくり構想」を定めたエリアに位置する、既存ビル及び立体駐車場の老朽化に伴う建替事業。令和5年度から公開空地の基準を見直し、新たに運用を開始した名古屋総合設計制度における Nagoya まちなかオープンスペース制度を活用。
プラットホーム内蔵型ターミナルビルの建替え。四方を幅約4mの公開空地で囲みながら、緑の潤いも随所に配した開放感ある空間を創出。公開空地と商店街の道路を一体的に舗装し、道路を含む幅員約 9.4mのオープンモールをデザイン。
大阪市、UR 都市機構（旧住宅・都市整備公団）、大阪府住宅供給公社、NTT 等による大規模な建替え整備。一体的な建替えと道路整備との緊密な連携による総合的住宅市街地整備を行い、道路の安全性確保と併せて無電柱化や沿道緑化が施された美しい緑園街区を形成。
築 50 年の事務所ビルの建替え。在来種を中心とした樹木を用い、様々な生物たちが生息する森作りを目指し、建物の周囲、敷地内に約 1,000 坪の緑地「堂島の杜」を整備し、豊かな都市空間を創出。

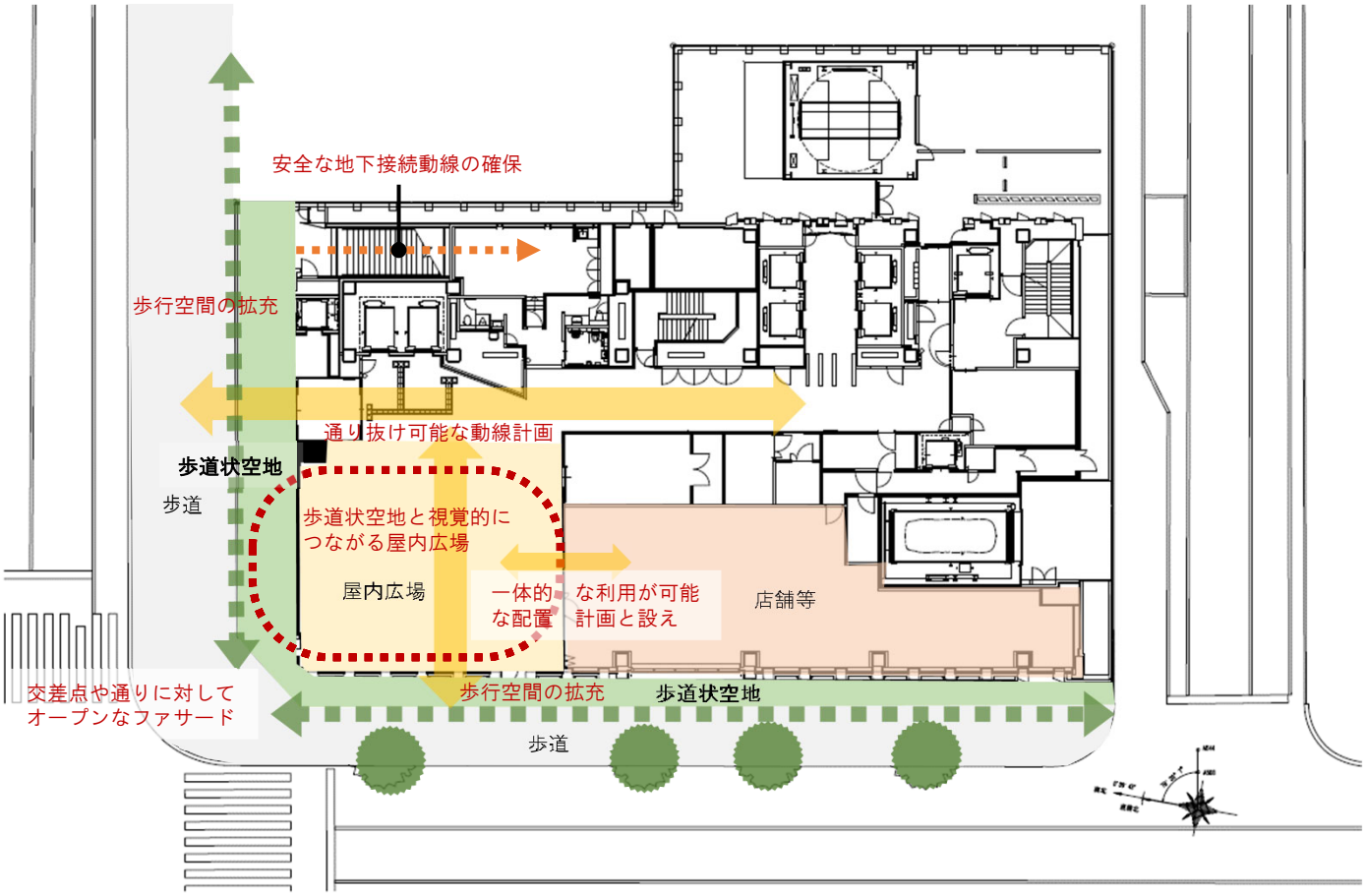
建物名称	建物用途	総合設計制度の類型								計画の概要
		一般型	市街地住宅	再開発方針等適合型	都心居住型	街区設計型	マンション建替型	長期優良住宅型	一団地認定併用	
公益財団法人日本生命済生会 日本生命病院	病院	●								病院の移転事業。隣接地と連携しアート＆ライフスタイルの実現に向けて、敷地西側にアートガーデン(公開空地)の整備及び敷地周囲に回遊歩道の整備、計画建物1階に通り抜け道路(コリドー)と商業・アートスペースを設置。
ルネ加島駅前パークフロント	共同住宅	●								駅近傍のマンション開発。「駅前を変える緑の邸宅」をコンセプトとし、総合設計制度による開放的かつ緑量ある計画によって、駅前の雰囲気を一変させる良好な住環境が創出するとともに、公開空地の確保による地域防災性を向上。
堺筋本町タワー(MJR・RJR)	共同住宅	●								駅直上の立地を活かした都心居住誘導を目指したマンション開発。公開空地には、動きのある水盤や自然的な植栽計画により、歩行者の安全性に配慮しつつ、豊かな外部空間を演出するとともに、大通りに面して幅4mの歩道状公開空地を計画、ゆとりある歩行者空間を確保。
本町サンケイビル	事務所・店舗	●								御堂筋近傍に建つオフィスビル開発。大阪市の「にぎわい施設誘導型容積ボーナス制度」及び「環境配慮型容積ボーナス制度」を併用。緑豊かな公開空地と一体となったピロティにより、ポケットパークのように明るい空間を創出し、暮らし・働く人の交流と発信の拠点を形成。
アパホテル＆リゾート〈大阪梅田駅タワー〉	ホテル	●								大型ホテルの開発事業。敷地南北に広場状公開空地を設け、公開空地内にはできる限り地被や高木を設け、建物利用者や周辺を行き交う人々に安らぎを与えるスペースとなるよう配慮。
ローレルコート大阪城公園	共同住宅		●							大阪市の「子育て安心マンション」の認定を取得しており、子育て世帯の交流の場となるキッズルームや子どもが安全に遊べる遊具が設置された児童遊園を設けている。公開空地を敷地4面に配置し、周囲に緑地を十分に確保するなどの工夫。
枚方市某マンション	共同住宅						●			新名神高速道路事業に伴うマンション建替事業。築 42 年のマンションを老朽化により耐震性が不足しているとして要除却認定を受けたマンションとして、マンション建替法第 105 条に基づく容積率の緩和を受けることで事業を実施。
BIZIA KOKURA	事務所	●								『コクラ・クロサキリビテーション』の第一弾プロジェクト。北九州市が推進する新設補助事業の総合設計制度の活用を行うことで、安心安全で魅力ある市街地環境の形成、IT 企業の誘致、省エネだけでなく快適性や企業価値の向上に寄与する「グリーンスマートビル」の普及などを図る。CASBEE ウェルネスオフィスや再生可能エネルギーなどを取り入れ計画。
日本生命熊本ビル	事務所、物販店舗駐車場、駐輪場、自動車車庫	●								テナントオフィスビルの建替え計画。熊本地震からの創造的復興及び災害に強く魅力と活力ある中心市街地の開発に寄与するとともに、多様なワークスタイルに柔軟に対応する開放感あふれるオフィス空間を実現するために、総合設計制度を活用。

ほくほく札幌ビル

■事業の経緯

北陸銀行札幌支店の建物の老朽化に伴い建替え、新たに地上13 階・地下3 階のオフィスビルを建設。地階部分では地下街、市営地下鉄と接続、地上1 階と地下2 階では店舗等を誘致し札幌市中心市街地の活性化に貢献。交差点に位置する敷地特性を活かし、地域のシンボルとなる建築物とするとともに、交差点や通りの歩行空間としての機能を拡充するため、総合設計制度を活用した。

■配置計画図



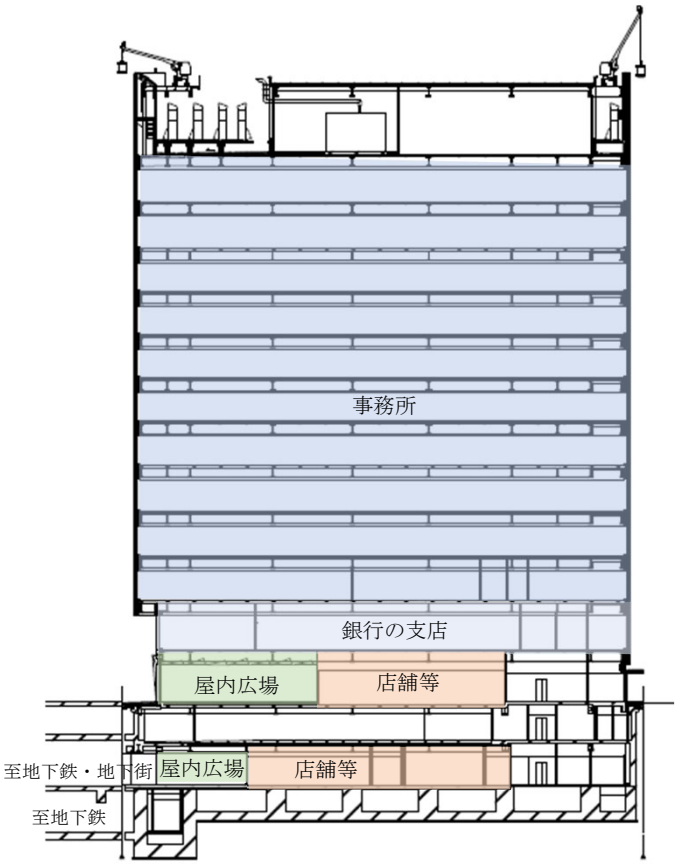
札幌市の中心部に地上13 階の高層ビルを建設することで、将来にわたって地域のランドマークとなる建築物を計画。札幌中心部の大動脈である地下街と地下鉄に接続することで、札幌中心部に新たな動線を創出。

1 階には、歩道状空地とそれに連続する屋内広場を配置、また地下2 階にも滞留のための屋内広場や店舗等を配置して、街に賑わいを創出。屋内広場にはベンチや植栽等を設置するなど、来館者が自由にくつろげる広場空間とした。

構造計画は制震構造を採用。72時間稼働できる非常用発電設備を実装し、災害時の事業継続に備えた。また、屋内広場では施設外の帰宅困難者100 人を受け入れることができ、地域の災害対策に貢献している。

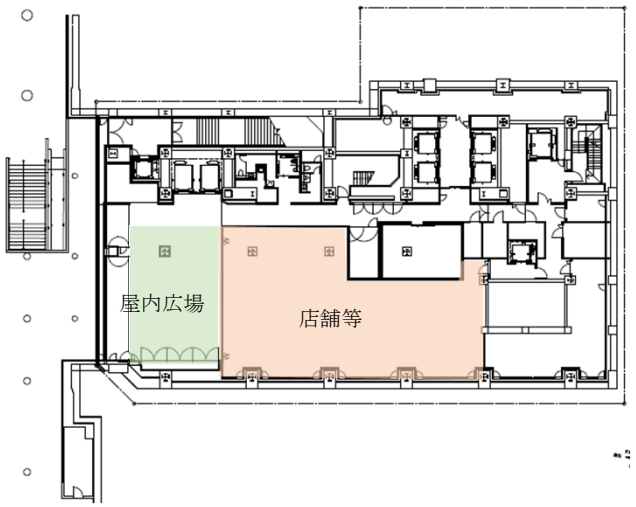
脱炭素化および省エネルギーを促進するため、札幌市の建築環境総合性評価システムである「CASBEE 札幌」A ランク相当の機能性と環境性を確保。クリーンエネルギーである木質バイオマス燃料を用いた地域冷暖房(DHC)による高温水を活用。

■断面図

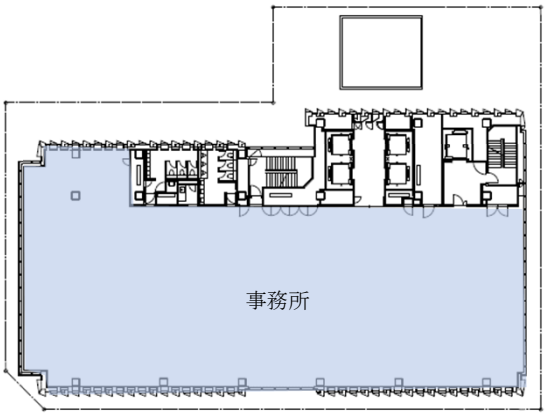


■外観パース

■平面図

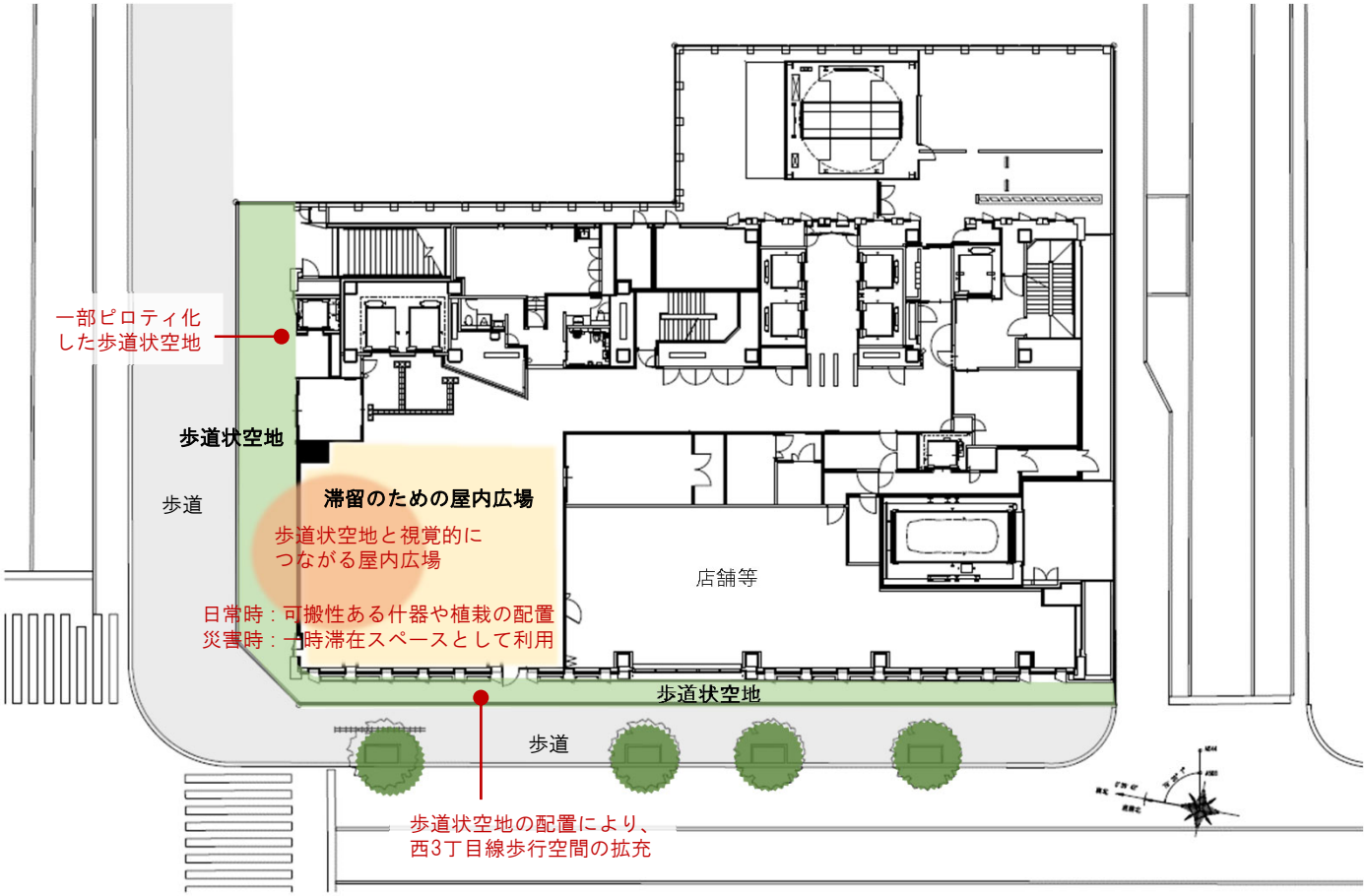


地下2階



基準階

■公開空地等平面図



交差点に面する敷地特性を踏まえ、交差点や通りに対して、オープンなファサードを形成。

敷地の北西面の歩道に面して、歩道状公開空地を配置し歩行空間を拡充。歩道状空地の一部はピロティ空間とすることで、通りに対して建物の連続性を確保するとともに、雨天時の空間利用に対応。

また、歩道状空地に連続して滞留のための屋内広場を配置し、屋内・屋外をつなぐ開放的な計画とした。

滞留のための広場に面して店舗等を配置しており、ガラスを用いて視認性を高め開放性を演出している。広場には、可搬型の什器や植栽を配置し、日常時はゆとりある滞留空間とし、災害時は一時滞在スペースとして利用できるフレキシブルな計画とした。

■公開空地写真

エントランス前の歩道状空地

西側歩道状空地

屋内広場（地上）

■建築物の概要

所在地	北海道札幌市中央区大通西2丁目5番地
建築主	株式会社北陸銀行、株式会社北海道銀行
設計者	株式会社日建設計
施工者	岩田地崎建設株式会社
許可年月	2021年6月11日
竣工年月	2024年2月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	800%
基準建蔽率	80%
主要用途	銀行の支店、事務所、店舗ほか
敷地面積	1,597.31㎡
建築面積	1,252.59㎡
建蔽率	78.42%
延床面積	17,350.18 ㎡
容積対象面積	15,149.91㎡
容積率	948.47%
公開空地面積	１階 ： 約160㎡、地下２階 ： 約100㎡
構造	鉄骨造、一部鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造
階数	地上13階、地下３階
高さ	59.90m
駐車台数	48台(機械式駐車場)
備考	—

（資料・写真提供：株式会社日建設計）

■位置図

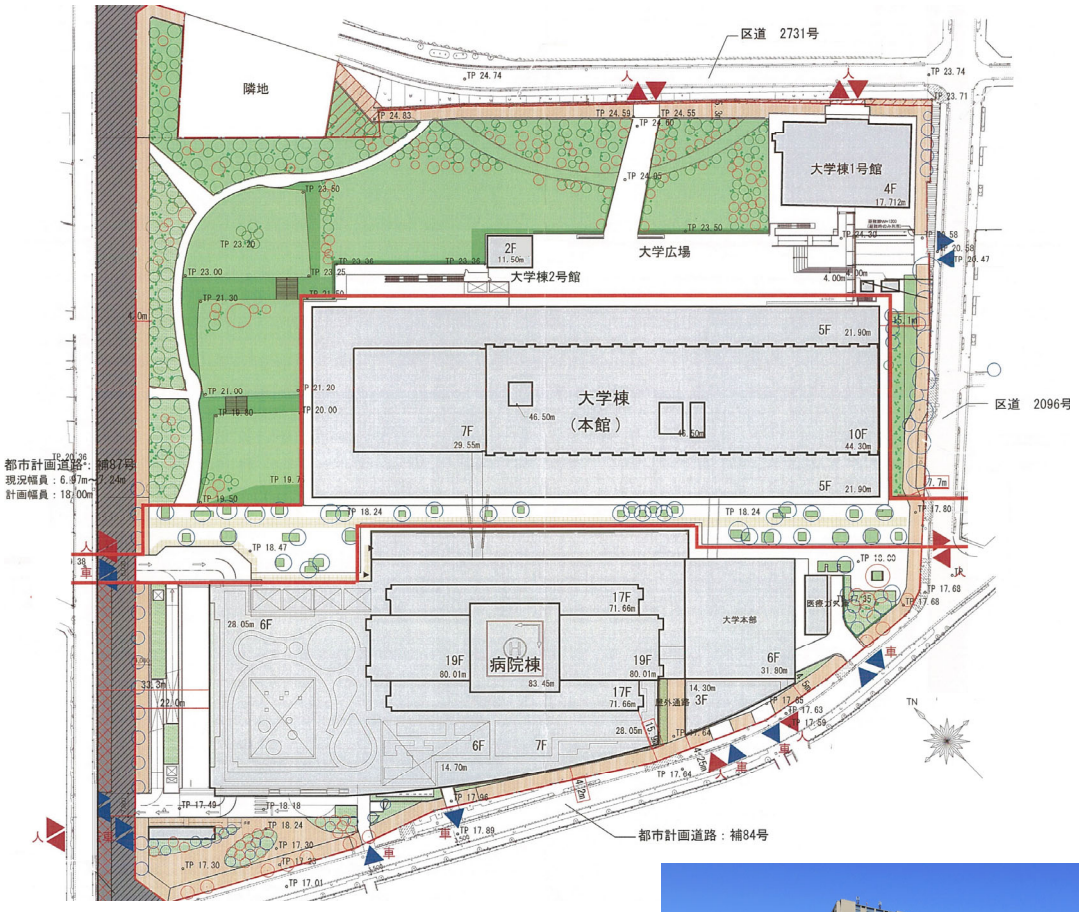
帝京大学板橋キャンパス

■事業の経緯

帝京大学板橋キャンパスでは、昭和46（1971）年に帝京高校の隣に、医学部と附属病院が設置された。帝京高校移転後、薬学部を相模湖キャンパスから移転し、医療系のキャンパスとして新しい大学棟を整備するとともに、大学本部棟や附属病院も含めて主要施設を全面的に建て替えた。その際、加賀一・二丁目地区地区計画の規定に則り、総合設計制度が活用された。

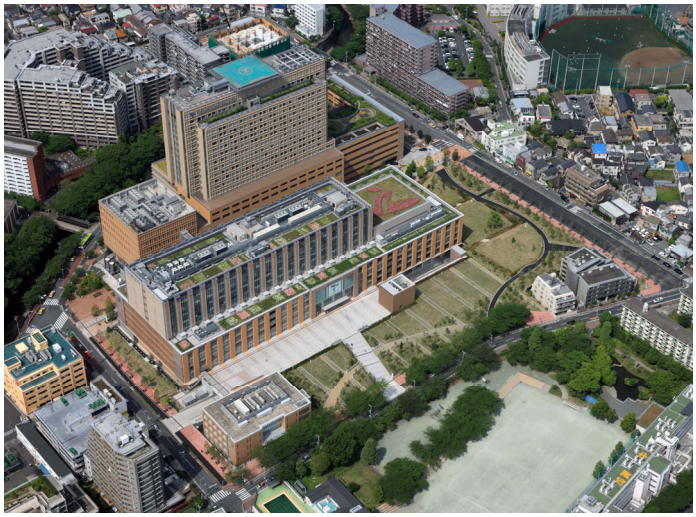
キャンパスには塀を設けず、街の一部として、公開空地の確保や病院棟と大学棟の間にコミュニティストリートを設けるなど一体的に整備した。施設を利用する医療従事者や学生だけでなく、地域の人々も自由に利用でき、地域との有機的なつながりが実現し、同時に地域の安全や住みやすさに貢献している。また、整備に際して、補助87号線拡幅部分の一部を無償譲渡した。

■公開空地計画図



板橋キャンパスには、医学部・薬学部・医療技術学部の３学部が置かれている。左の高層建物が医学部附属病院、手前の低層の建屋が大学本部棟。右の建物が大学棟本館で、両建物の間は東西を貫通するコミュニティストリート（公開空地）として常時解放されている。

■俯瞰写真



■公開空地写真

北側の公開空地

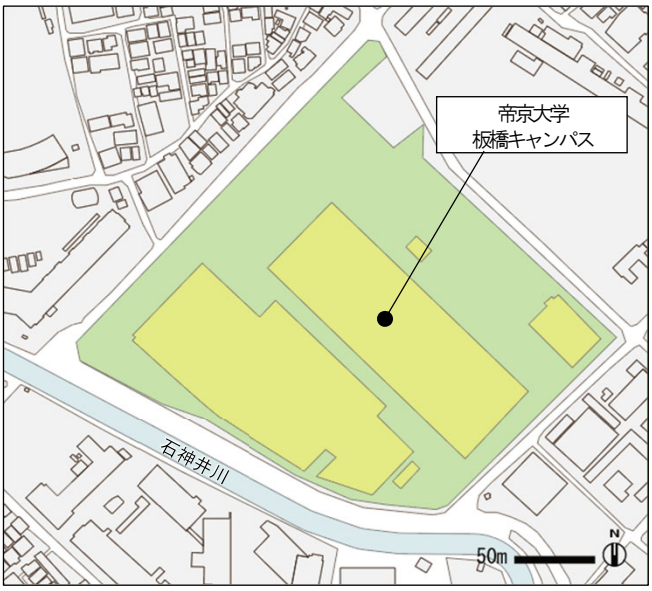
北側外構

■建築物の概要

所在地	東京都板橋区加賀２-11-１
建築主	学校法人帝京大学
設計者	株式会社石本建築事務所 株式会社山下設計
施工者	病院：鹿島建設株式会社 大学：清水建設株式会社
許可年月	2009年３月
竣工年月	2014年１月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第一種住居地域、準防火地域、第三種高度地区 ※加賀一・二丁目地区地区計画
基準容積率	300%
基準建蔽率	70%
主要用途	大学・大学病院
敷地面積	48,048.10㎡
建築面積	29,715.86㎡
建蔽率	61.85%
延床面積	207,575.25㎡
容積対象面積	182,155.95㎡
容積率	379.12%
公開空地面積	25,514.56%
構造	鉄筋コンクリート造
階数	病院棟：地下２階、地上19階、塔屋１階 １号館：地上４階 大学棟：地下２階、地上10階、塔屋１階
高さ	83.45m
駐車台数	321台
備考	—

■位置図

（資料・写真提供：学校法人帝京大学）



Hareza池袋（Hareza Tower / 東京建物Brillia HALL）

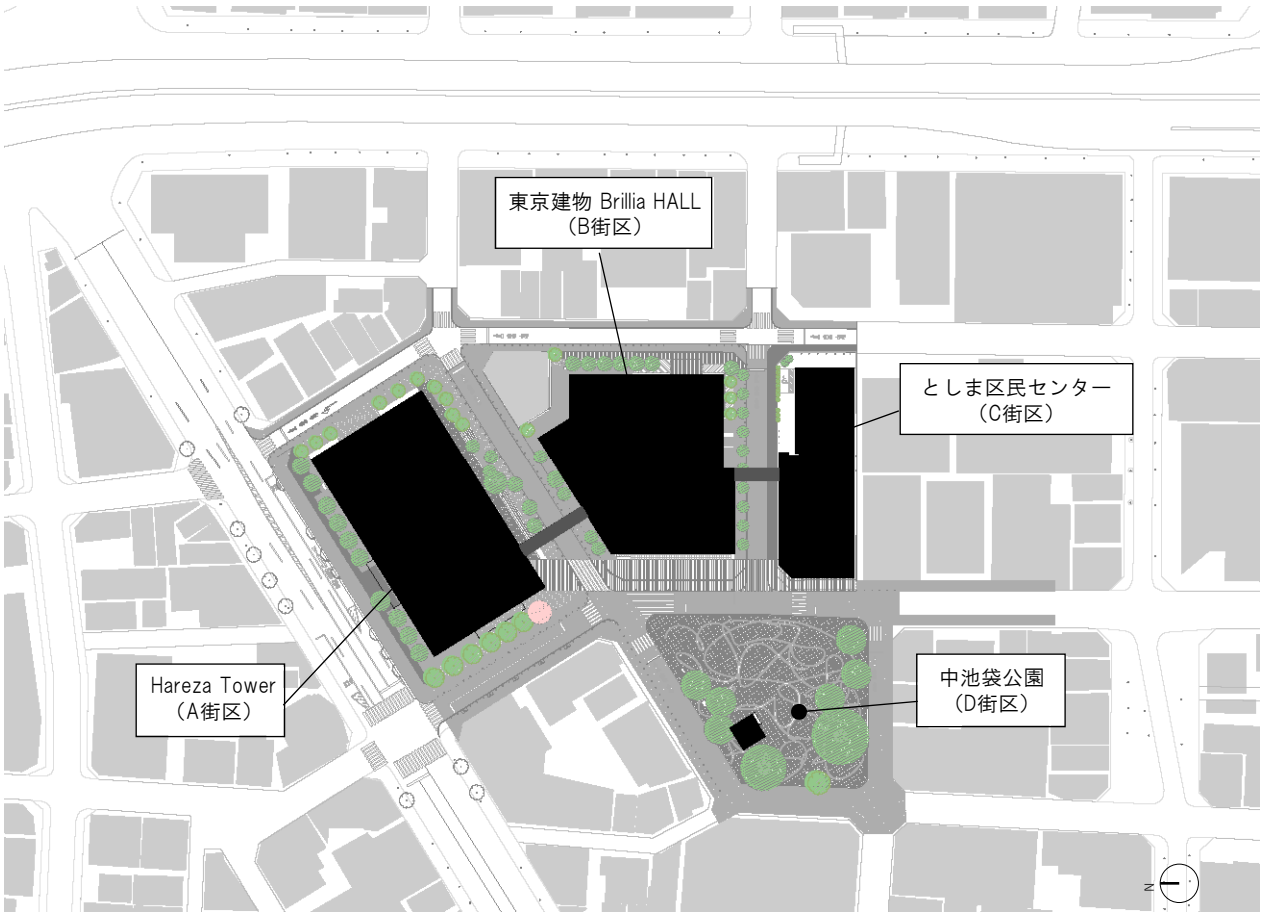
>>一般型・一団地認定併用

■事業の背景

「Hareza池袋」は、我が国におけるサブカルチャーの拠点・池袋の特性を活かしながら、安心・安全かつ、人々を魅了する都市づくり「国際アート・カルチャー都市構想」のシンボルプロジェクトとして、旧庁舎と豊島公会堂の跡地活用事業として計画された事業である。

隣接するとしま区民センター、中池袋公園といった文化施設と周辺道路の整備を含めた賑わいのまちづくりを進める事業としてスタートし、公募により開発事業者に選定された東京建物株式会社、株式会社サンケイビルと豊島区が同時一体的完成を目指した官民連携プロジェクトである。

■公開空地計画図

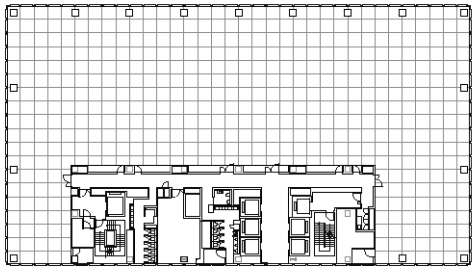


旧豊島区庁舎と旧公会堂敷地の定期借地権を取得し、総合設計によりＡ・Ｂ街区を一体的に整備、広場状・歩道状の公開空地を整備することで、豊かな歩行者空間や人の溜り・にぎわい空間を創出して、市街地環境の整備に寄与し、容積割増しを受けている。

同時に一団地認定により、幹線道路内側にあるＢ街区の容積を抑えて劇場のシンボル性を有する一方、その容積をＡ街区に移転し、幅員の広い明治通り沿いをオフィスとして、池袋東口の新たなランドマークを創出している。

■総合設計と一団地認定による土地の有効利用（概念図）

■基準階平面図

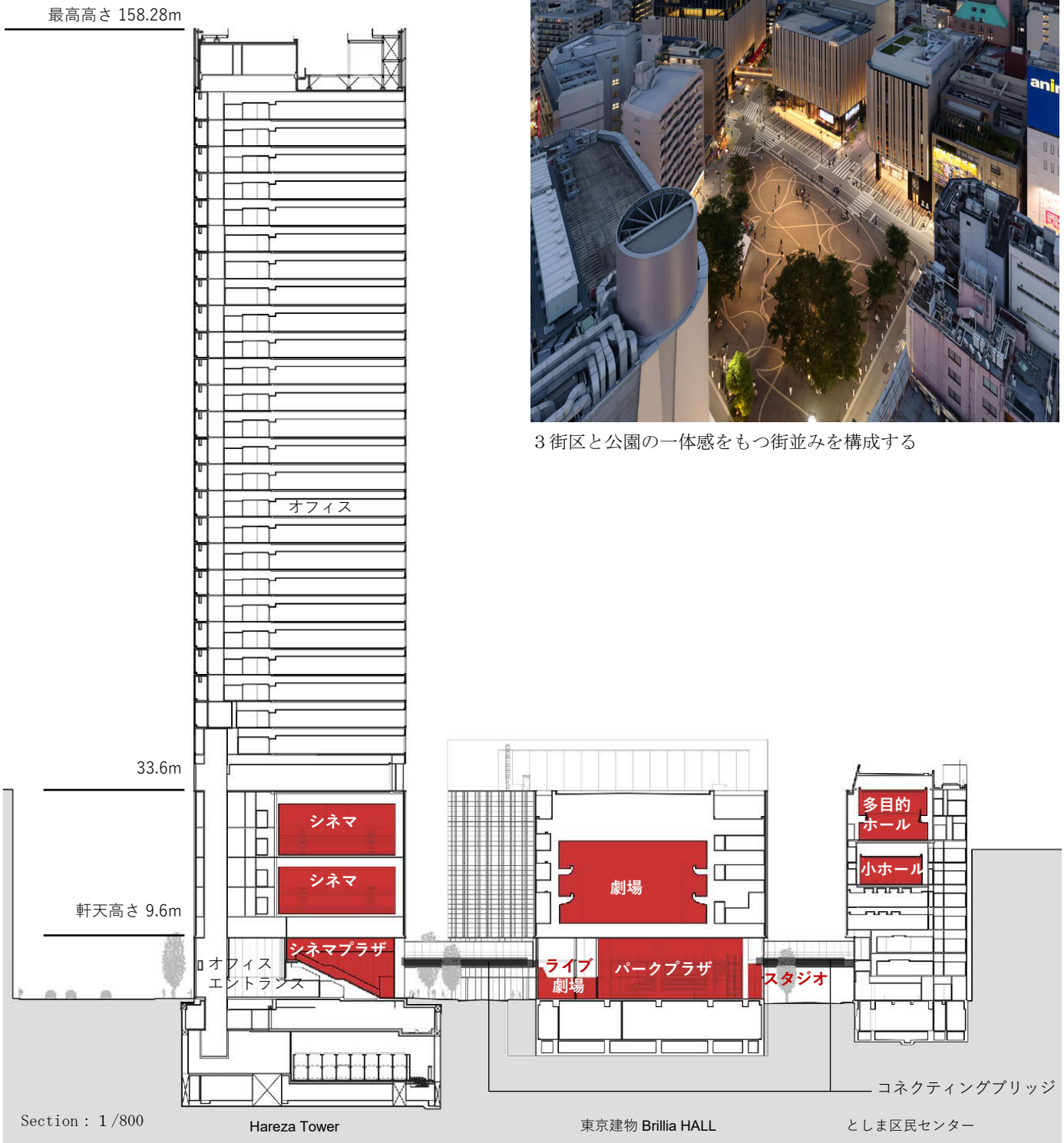


Office Floor plan S=1:1000

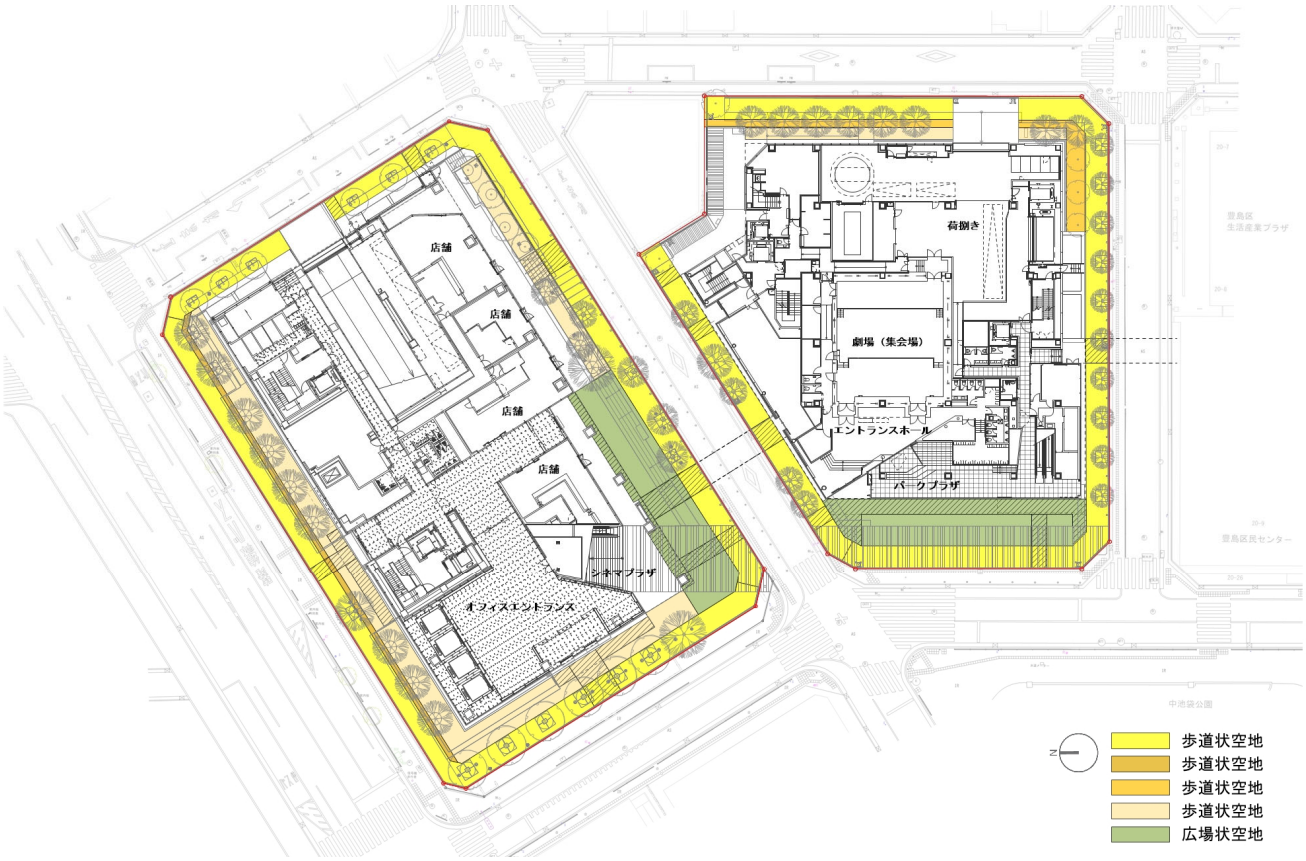
■俯瞰写真

３街区と公園の一体感をもつ街並みを構成する

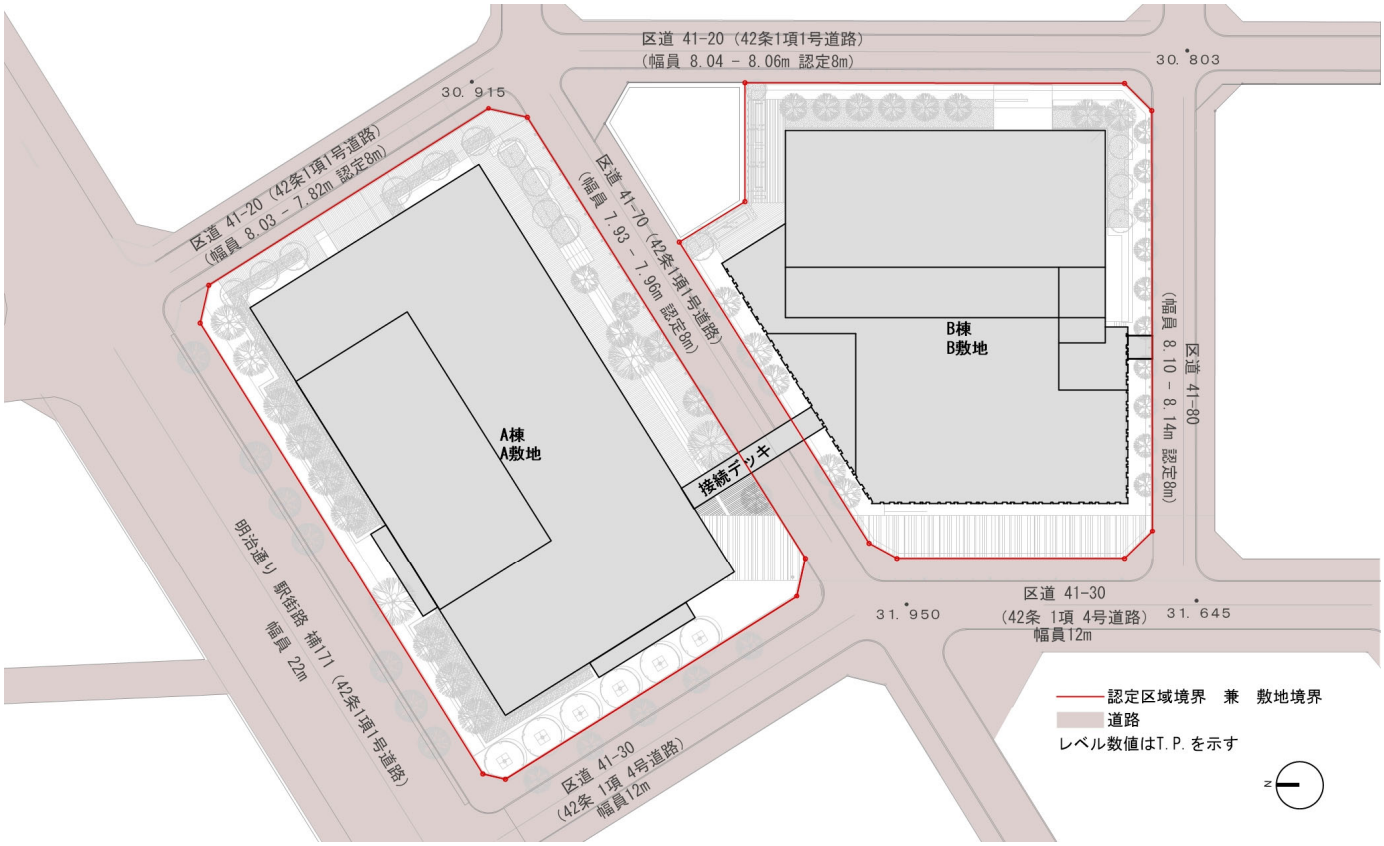
■断面図



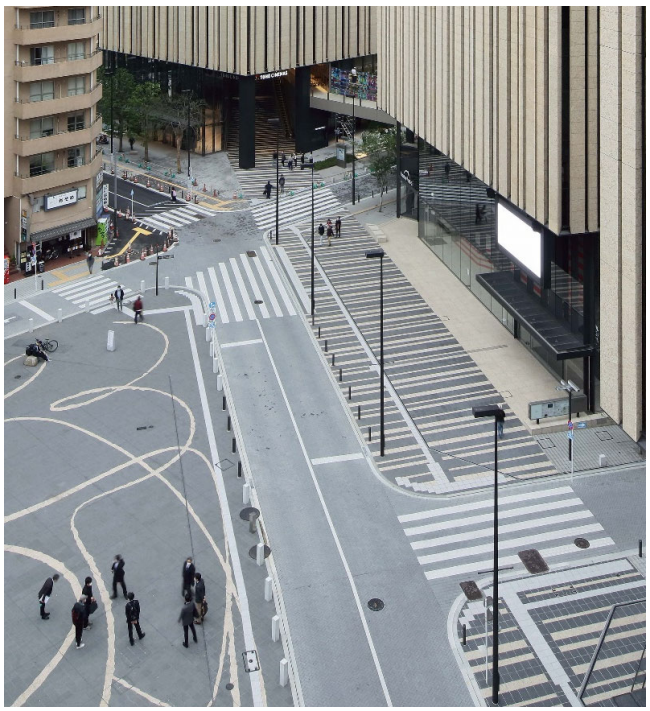
■公開空地平面図



■一団地認定の認定区域図



■公開空地・外観



公開空地から道路、公園、建物内へ段差のないバリアフリー化を実施

建物内の階段状広場（パークプラザ）から公園への賑わいの連続性を創出

■エリアマネジメント実施

東京建物株式会社と株式会社サンケイビルによって一般社団法人を設立し、Hareza池袋及び周辺地域において、持続的に賑わいを創出する事業を実施し、Hareza池袋エリアの魅力向上を推進。豊島区よりHareza池袋エリア内に位置する中池袋公園の指定管理業務を受託、中池袋公園の維持管理業務に加えて、賑わいイベントの実施やカフェの整備・運営も行っている。

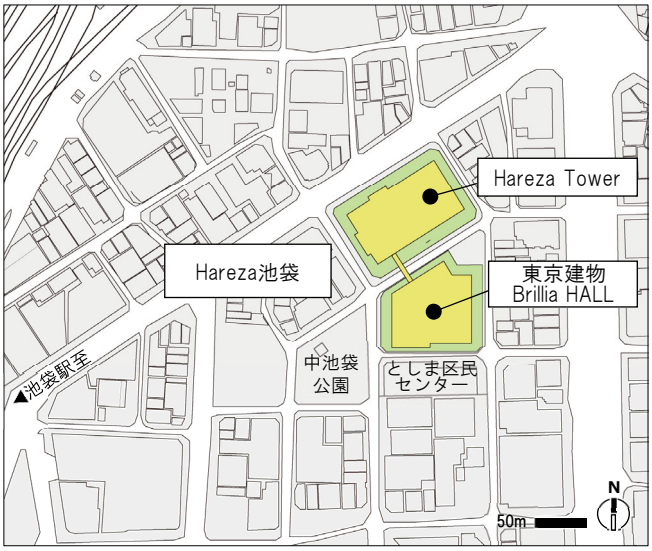
中池袋公園と、Hareza池袋エリアの公開空地、周辺道路を一体的に活用することにより、Hareza池袋エリア全体を一つの街として、これまでにない新たな賑わいを生み出すことを目指している。

■建築物の概要

所在地	東京都豊島区東池袋１丁目18番１号	
建築主	東京建物、サンケイビル	
設計者	KAJIMA DESIGN	
施工者	鹿島建設株式会社東京建築支社	
許可年月	2016年10月	
竣工年月	2019年４月（Ｂ街区） 2020年５月（Ａ街区）	
許可事項	容積率緩和	
地域地区	商業地域、防火地域、都市再生特別地区	
基準容積率	800％	
基準建蔽率	80％	
	Hareza Tower	東京建物 Brillia HALL
主要用途	事務所、映画館、店舗	劇場、商業施設
敷地面積	3,619.67㎡	2,983.59㎡
建築面積	2,190.81㎡	2,014.07㎡
建蔽率	60.52％	67.50％
延床面積	68,654.30㎡	10,639.07㎡
容積対象面積	60,914.34㎡	9,146.29㎡
容積率	1,682.89％	306.50％
公開空地面積	1,266.19㎡	841.05㎡
構造	Ｓ造(柱：CFT)、一部RC造・SRC造	Ｓ造
階数	地上33階 地下２階	地上８階 塔屋１階 地下１階
高さ	158.28m	41.118m
駐車台数	128台	28台
備考	日本建築学会作品選集掲載、BCS賞	

（資料・写真提供：東京建物株式会社）

■位置図



プレミストタワー白金高輪

■事業の経緯

2棟のマンションと隣接する3敷地の合計5敷地による共同建替え事業である。対象敷地は特定緊急輸送道路に面しており、敷地内の2棟のマンションは、築40年以上を経過した旧耐震基準の建築物であったため、大規模地震時における甚大な被害が危惧されていた。こうした背景を踏まえ、東京都総合設計許可要綱による緊急輸送道路の沿道の建築物の建替えによる防災性の向上を踏まえた容積率の緩和を受け、耐震性不足のマンションを建替えた。併せて、敷地を集約することで、街区単位で建替え、外周四方に広場状・歩道状の公開空地を配置し、地域に開かれた計画となっている。

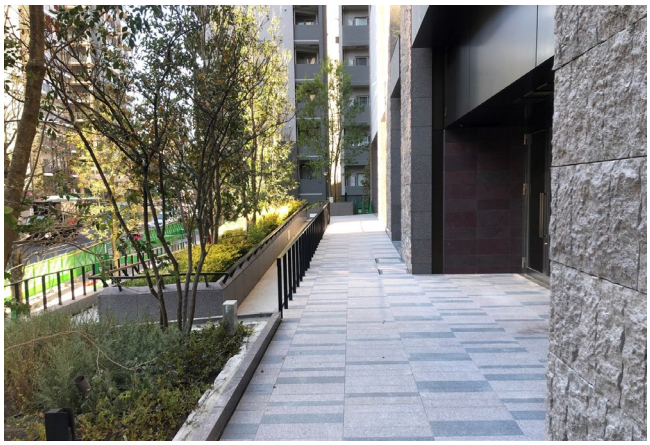
■１階平面図及び公開空地計画図

街区単位で敷地集約し建替えを進め、敷地外周四方を広場状及び歩道状の公開空地を配置。

公開空地には、中低木の変化に富んだ植栽を配置するとともに、ベンチを配置し、地域の憩いの場として計画。

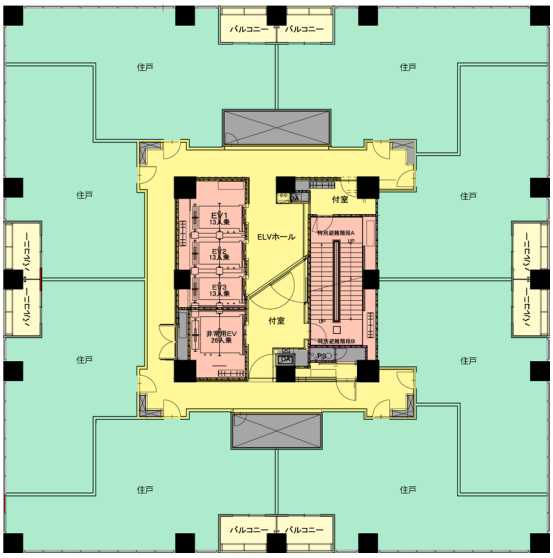
縮尺：１/400

敷地東側：中低木で構成される植栽とベンチを配置した広場状公開空地

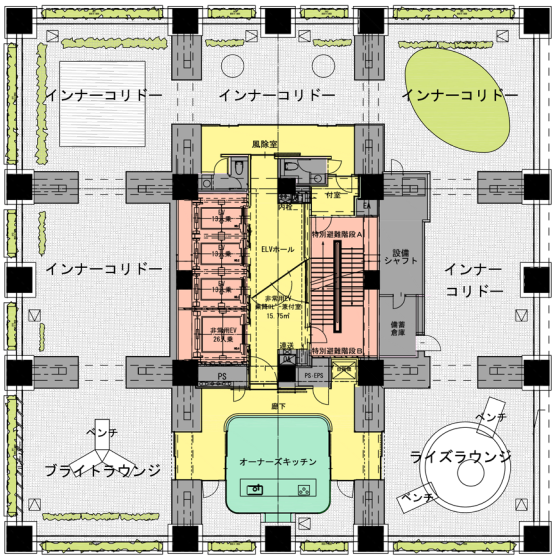


敷地南側：バリアフリーにも配慮された公開空地

■基準階平面図



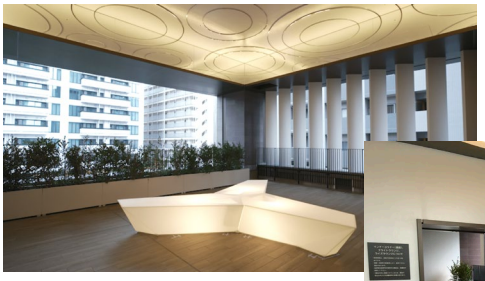
■３階平面図（プラザ）



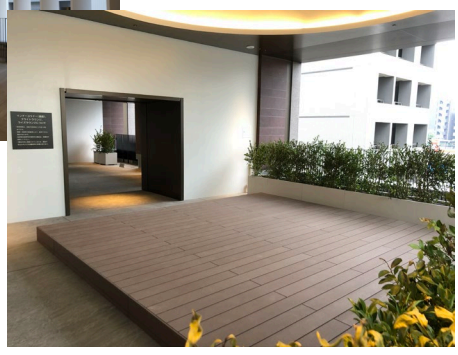
縮尺：１/400

■３階プラザの写真

地上面の緑化と併せて立体的な緑化計画として計画

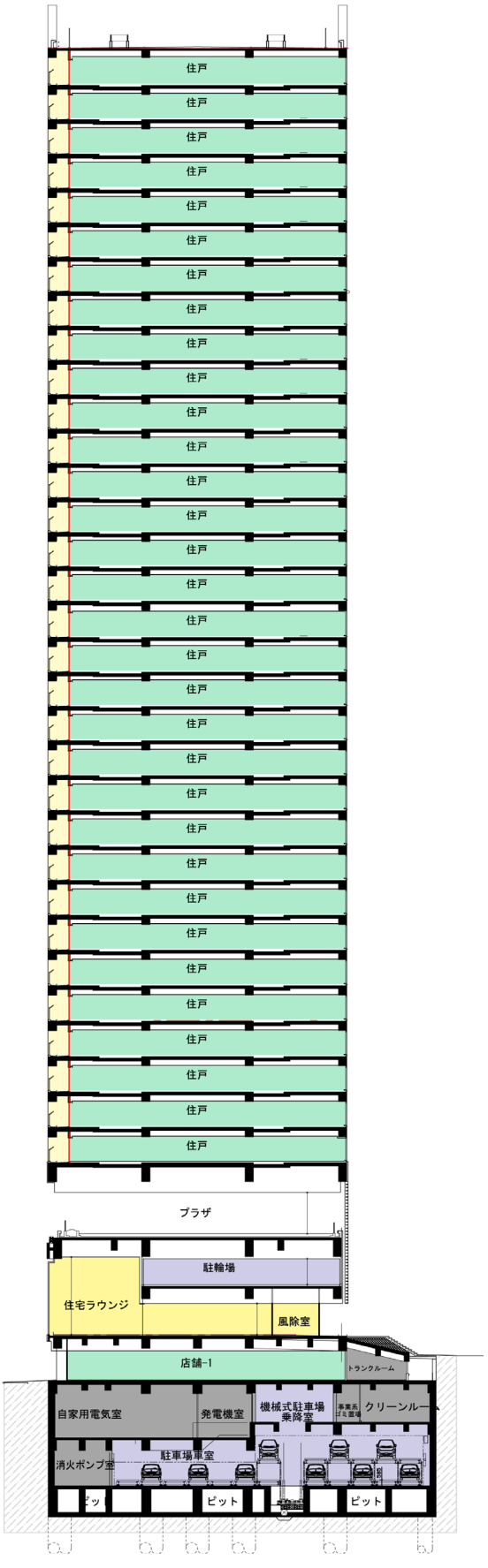


ブライトラウンジの植栽の様子



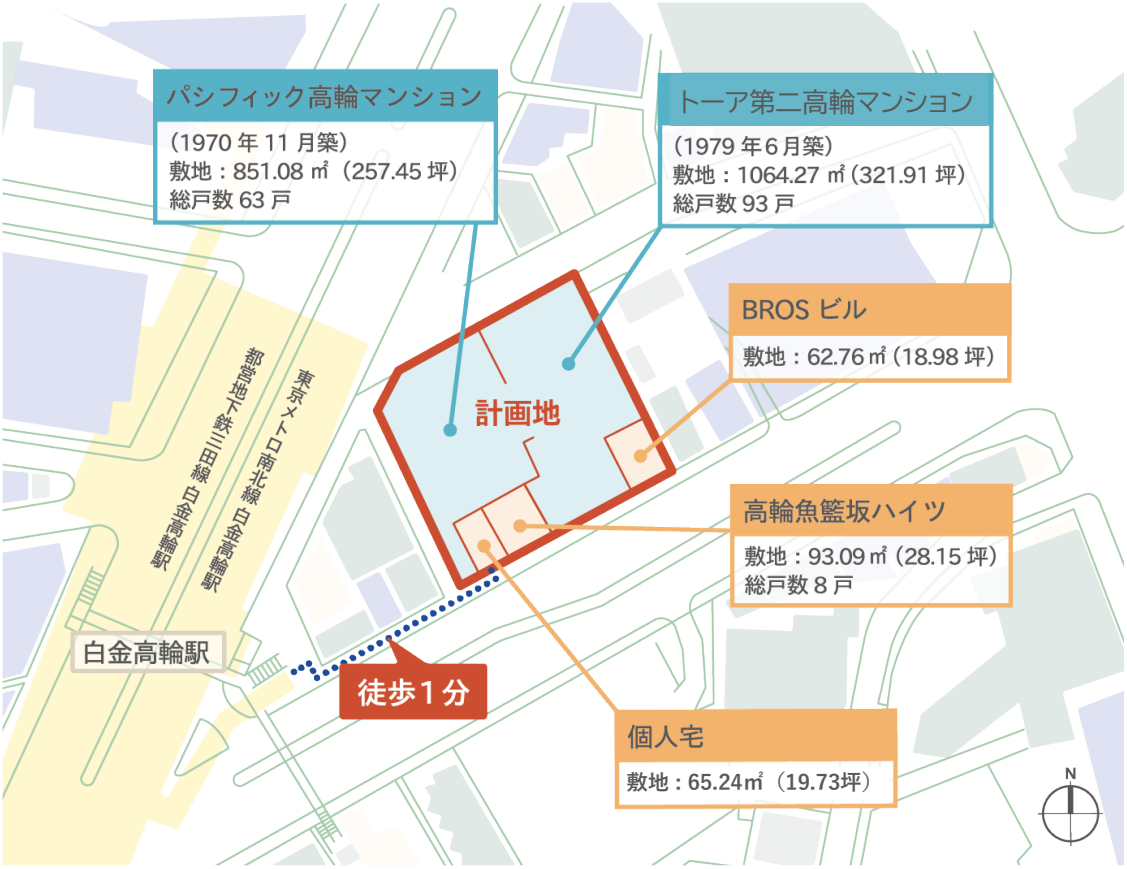
インナーコリドーと植栽の様子

■断面図



縮尺：１/600

■計画地周辺概念図



	建替え前		建替え後
物件名	パシフィック高輪マンション	トーア第二高輪マンション	高輪一丁目共同建替計画
敷地面積	851.08㎡	1,064.27㎡	2,047.68㎡
築年数	49年(本体着工時)	40年(本体着工時)	—
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下1階・地上11階建て	鉄筋コンクリート造／地下１階・地上11階建て	鉄筋コンクリート造／地下３階・地上35階建て
総専有面積	4,215.65㎡	3.591.81㎡	17,825.92㎡

■隣接施行敷地への対応

・隣接施行敷地の3敷地には、個人宅、店舗付きマンション、一部賃借中のテナントビルが立地していたが、「マンション建替え等の円滑化に関する法律」では、隣接施行敷地に対しては権利の変換が適用されないため、隣接地権者の方々とは、等価交換のスキームにて事業合意を取得することで、共同建替え事業が進められた。

■建替えの理由

・対象敷地内の2棟のマンションは、築40年以上経過した旧耐震基準の建築物であったため、築年数の経過に伴う建物や設備の老朽化が目立ち、 地権者住民が安心・安全な暮らしに不安を感じ始めていた。

・共用部分や専有部分におけるバリアフリーやユニバーサルデザインがなされておらず、所有者の高齢化に対応できず、日常生活に不自由や不便を感じることが多かった。

・所有者の高齢化に伴い空室が目立ち、防災上の不安があった。

・大規模な地震が発生した場合、特定緊急輸送道路に甚大な被害を及ぼす可能性が高く、一刻も早い対応が必要だった。

■事業の特徴

・2棟のマンションと隣接する3敷地の合計5敷地による共同建替え事業により、街区単位の計画とし、敷地周囲四方に広場状の公開空地及び歩道状の公開空地を配置することで、周辺地域に開かれた計画が実現した。

■外観写真

植栽豊かな公開空地で構成された建物足元

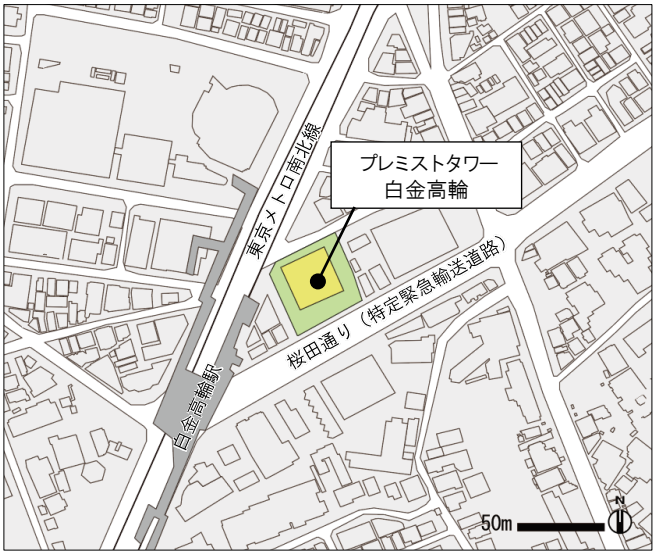
■建替え前の写真（2015年4月7日撮影）

■建築物の概要

所在地	東京都港区高輪１丁目３番２号
建築主	高輪一丁目共同建替計画マンション建替組合
設計者	株式会社HOU一級建築士事務所（企画・基本設計）、西松建設株式会社一級建築士事務所、株式会社東急設計コンサルタント
施工者	西松建設株式会社関東建築支店
許可年月	2018年３月
竣工年月	2022年11月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域
基準容積率	500％
基準建蔽率	80％
主要用途	共同住宅、店舗等
敷地面積	2,047.68㎡
建築面積	1,138.78㎡
建蔽率	55.61％
延床面積	29.796.51㎡
容積対象面積	18,428.05㎡
容積率	899.94％
公開空地面積	1,099.62㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上35階、地下３階
高さ	131.10m
駐車台数	81台
備考	—

（資料・写真提供：株式会社HOU一級建築士事務所，大和ハウス株式会社，西松建設株式会社関東建築支店）

■位置図

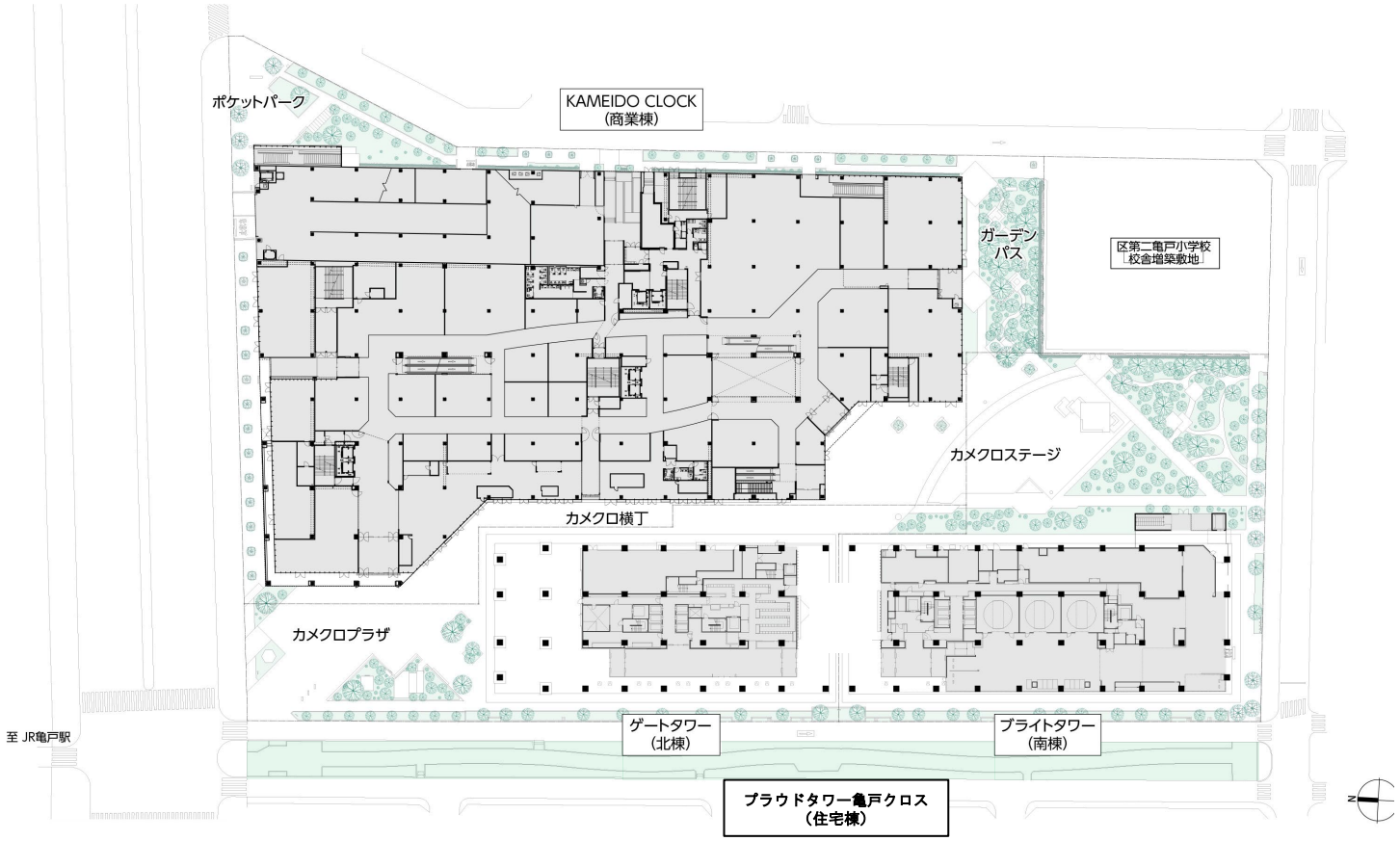


プラウドタワー亀戸クロス・KAMEIDO CLOCK　>>一般型・一団地認定併用

■ 事業の経緯

『プラウドタワー亀戸クロス』『KAMEIDOCLOCK（カメイドクロック）』は、元々地域に愛されていた商業施設「サンストリート亀戸」(2016年閉館)があった約2.3haの跡地において、地域課題を解決し、多様なコミュニティ形成や地域の未来を見据えた価値創出を目指す“地域共生”をテーマにした街づくりとした、『住』『商』『学』『広場』の複合開発である。地域に開かれることを意識し、敷地内に東西南北の「貫通通路」の確保、賑わいのある広場、屋外ステージの設置等を盛り込んだ計画として、「総合設計制度」、「一団地認定制度」を活用し、都の基準を超えた空地率・緑化率を確保した。また、サンストリート亀戸が担っていた商業機能を継承・スケールアップし、衣食住を包括的にサポートできる、各ライフスタイルカテゴリの大型店舗を中心に、専門店全136店舗が出店し、ワンストップで買い物ができる構成を意識した。加えて地域コミュニティの活性化に特化したコミュニティスペースも施設内に設けるなど、外構、施設の様々な面で地域共生のテーマを実現した。

■公開空地計画図



■地域に溶け込む広場を目指して

本計画においては、商業棟１棟、住宅棟2棟の建屋をそれぞれ独立した配置とし、南北に２カ所合計約4,000㎡の広場（カメクロプラザ・カメクロステージ）を設けている。これらは従前の商業施設サンストリート亀戸が広場とともに親しまれてきた地域性を継承したものであるが、商業58,000㎡、住宅96,000㎡もの床面積を確保しながら、総合設計制度・一団地認定を活用することでそれを実現している。

敷地内の緑のネットワークの構築については、「亀戸六丁目まちづくり方針」に基づき、広場や公園と連続した歩行者ネットワークの創出を第一の目的として整備している。

また、隣接する住宅街に面する部分には植栽を配しガーデンパスを設けることで周辺のスケール感にも配慮した緑の連続性を確保し、（東京都の要綱中の「周辺の緑との連続性」）についても 、評価を受けることで容積率の割増しを受けている。

地域住民に親しまれてきたこの敷地に対して人々が集う場をいかにつくり出すかを考え計画を行ってきた。今後、少しずつ時間を重ねながら亀戸の街並みの一片を担う施設になっていくことを目指している。

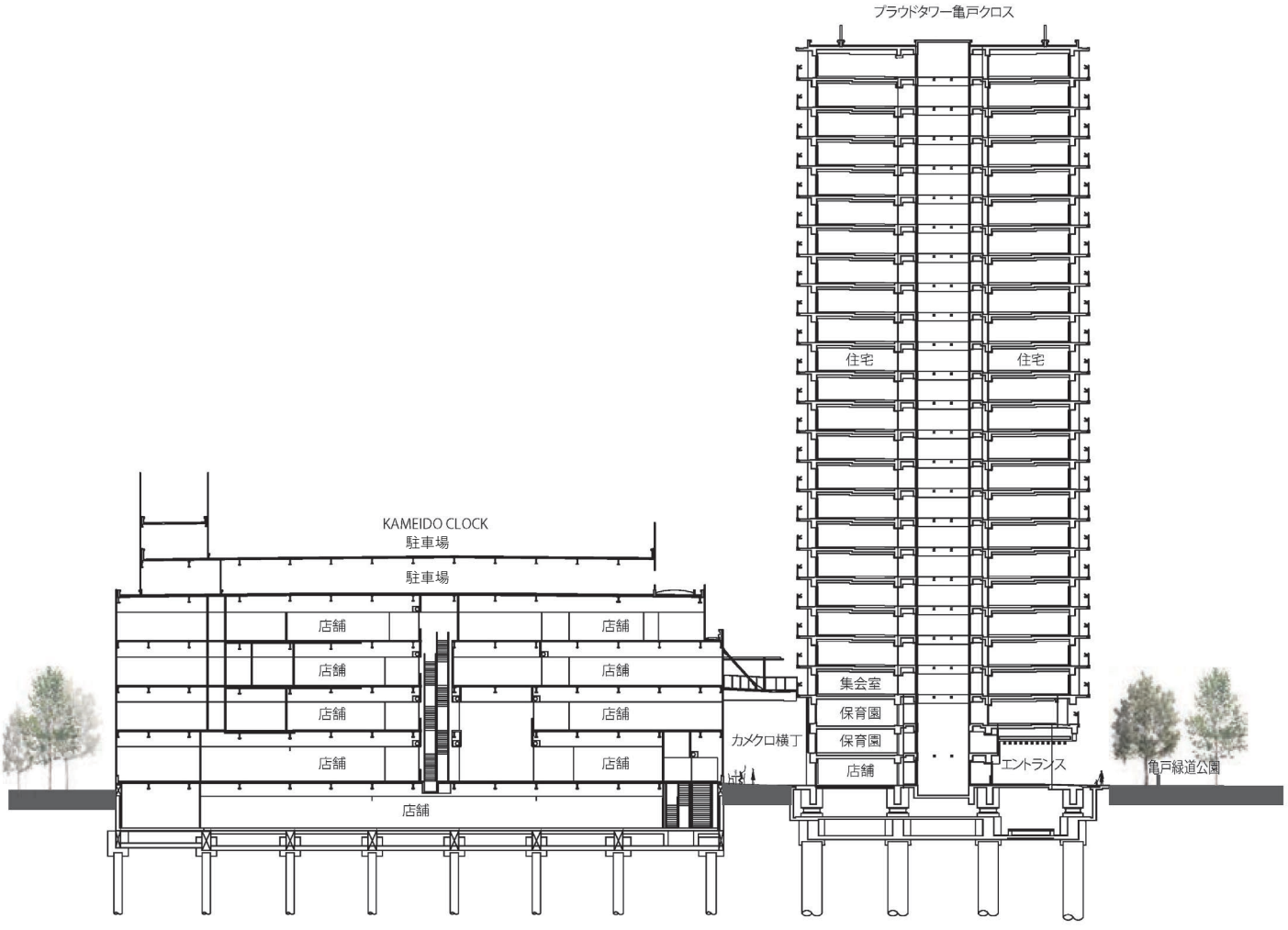
■外観写真

敷地北西側からの外観

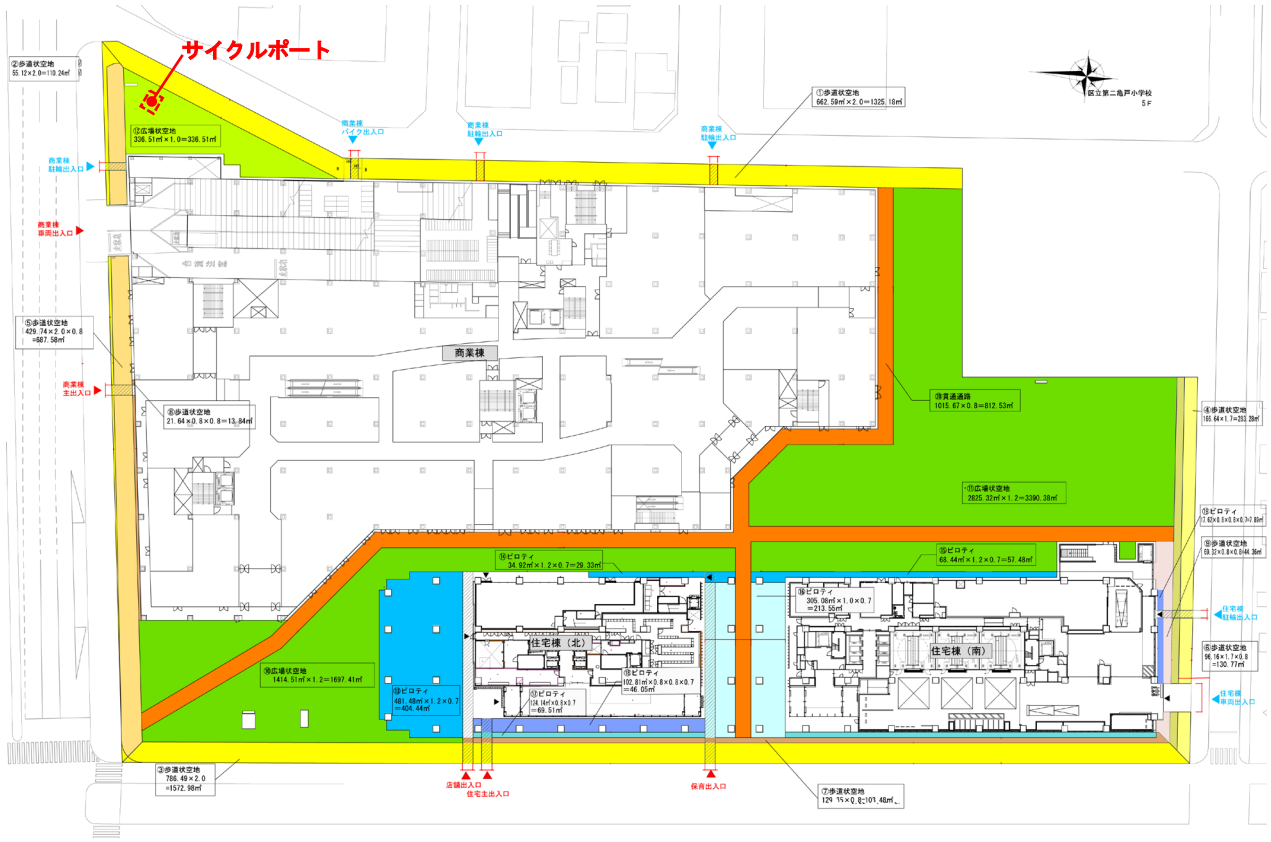
■公開空地写真

南側広場状空地

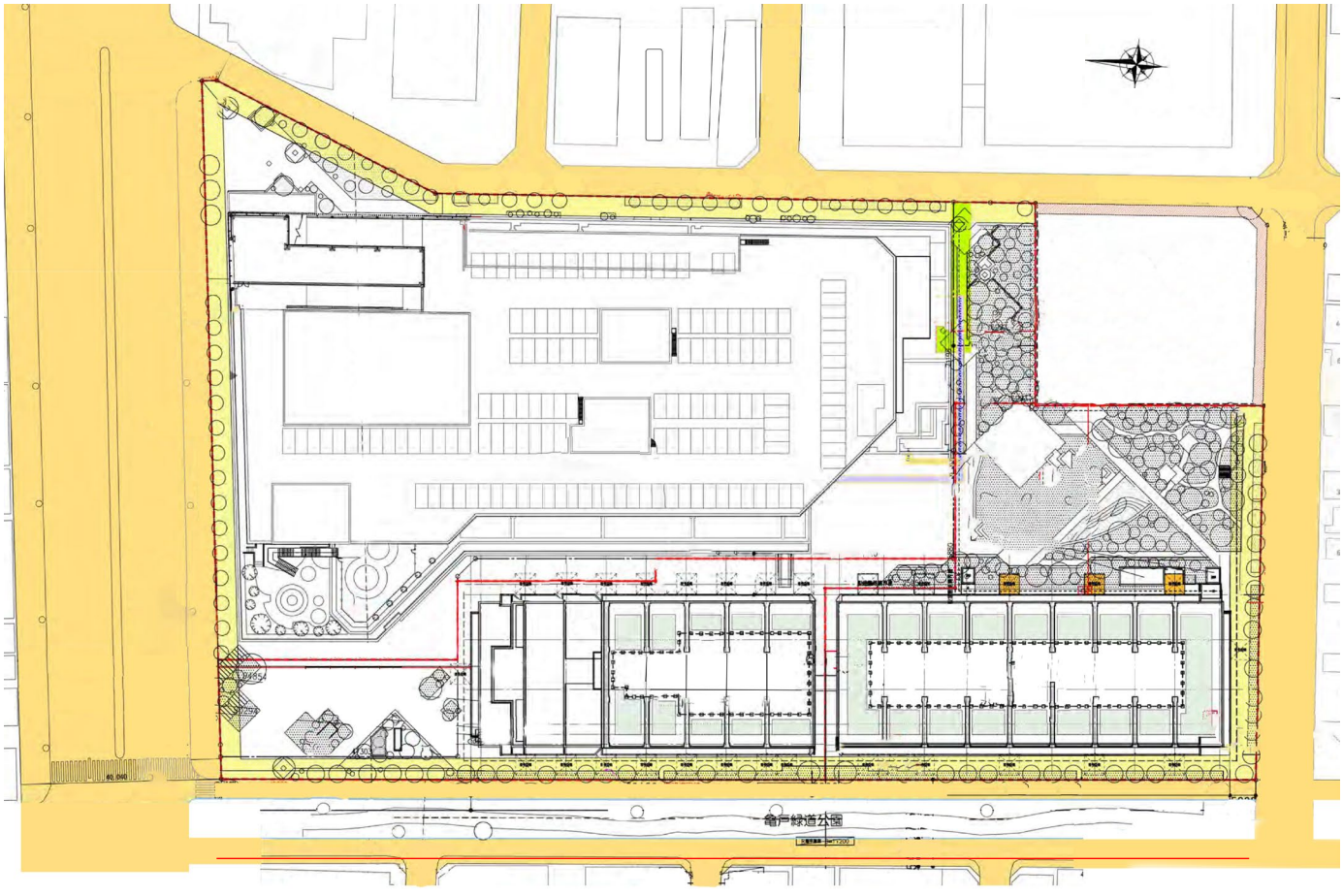
■断面図



■公開空地平面図



■一団地認定の認定区域図



■俯瞰写真

■外観写真　　商業棟と住宅棟間の貫通通路部分

■シェアサイクルポート写真　公開空地北西側

総合設計制度による許可を受け、四面道路に面する外周部は幅4mの歩道状公開空地を設けた上で、許可要綱実施細目において公開空地等の活用として自転車シェアリングのサイクルポートが位置づけられていることから、届出を行った上で設置した。

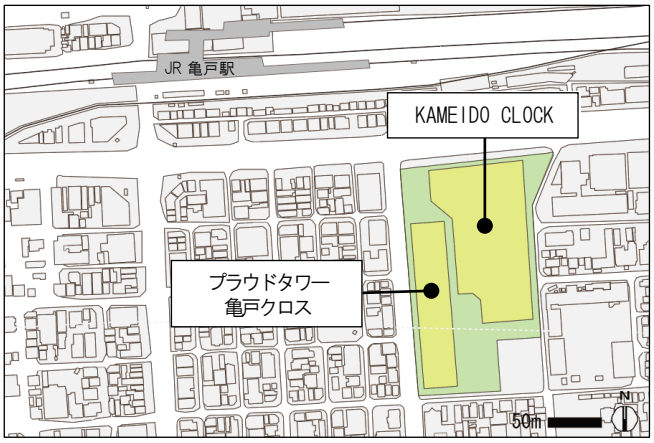
また、計画の導入部には新たなまちの顔となる“カメクロプラザ”を設け、住宅棟と商業棟との貫通通路部に飲食機能を組み合わせたコミュニティ空間としての“カメクロ横丁”、そしてその先に街の賑わい拠点としての“カメクロステージ”を結ぶことで、まちの新たなシークエンスを創出した。

■建築物の概要

所在地	東京都江東区亀戸6丁目31番1,2,6号
建築主	野村不動産（商業・住宅） 三菱地所レジデンス（住宅）
設計者	(商業棟)KAMEIDO CLOCK：東急設計コンサルタント、前田建設工業一級建築士事務所 (住宅棟)ブラウドタワー亀戸クロス：前田建設工業一級建築士事務所
施工者	(商業棟)KAMEIDO CLOCK：前田建設工業 (住宅棟)ブラウドタワー亀戸クロス：前田建設工業
許可年月	2019年６月
竣工年月	2022年３月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、準工業地域、防火地域、準防火地域
基準容積率	352.14%
基準建蔽率	83.47%
主要用途	(商業棟)店舗 (住宅棟)共同住宅、保育所、店舗、集会所
敷地面積	22,989.26㎡
建築面積	14,257.23㎡
建蔽率	62.02%
延床面積	153,857.17㎡
容積対象面積	114,821.41㎡
容積率	499.46%
公開空地面積	11,336.79㎡（有効面積）
構造	(商業棟)鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 (住宅棟)鉄筋コンクリート造、鉄骨造
階数	(商業棟)地下１階、地上６階 (住宅棟)地下２階、地上25階
高さ	(商業棟)34.29m、(住宅棟)83.35m
駐車台数	(商業棟)310台、(住宅棟)254台
備考	—

（資料・写真提供：野村不動産株式会社）

■位置図

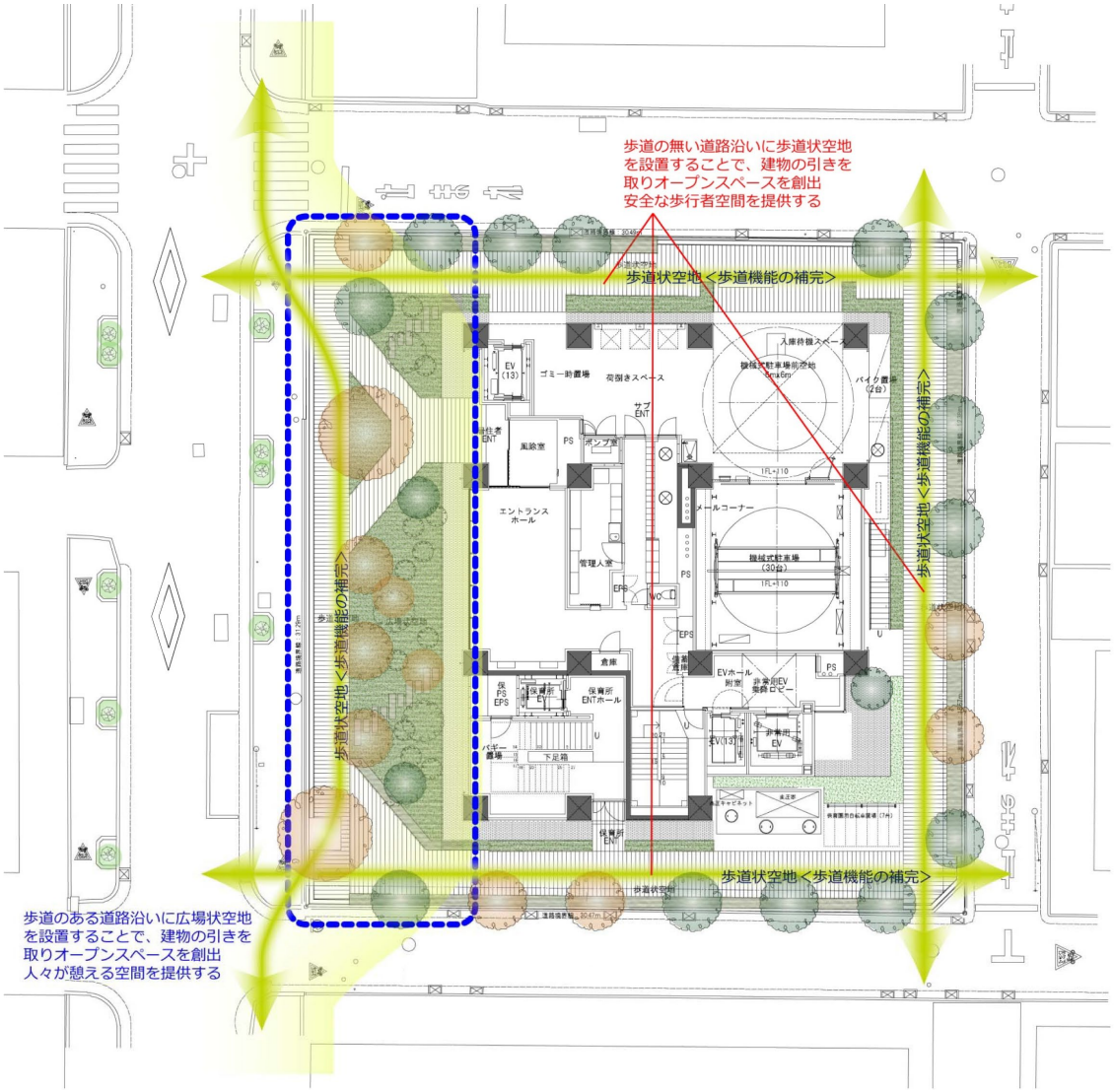


プライムメゾン新橋タワー

■事業の経緯

2016年に計画地を取得し、集合住宅の事業企画を行った。都心の中規模オフィスや集合住宅が立ち並ぶ、4面を道路に囲まれた敷地の中で、建物周囲に空地を確保することで周囲の市街地環境を向上させることや容積率の緩和による事業性の向上を目指し、総合設計制度を採用した。

■公開空地計画図

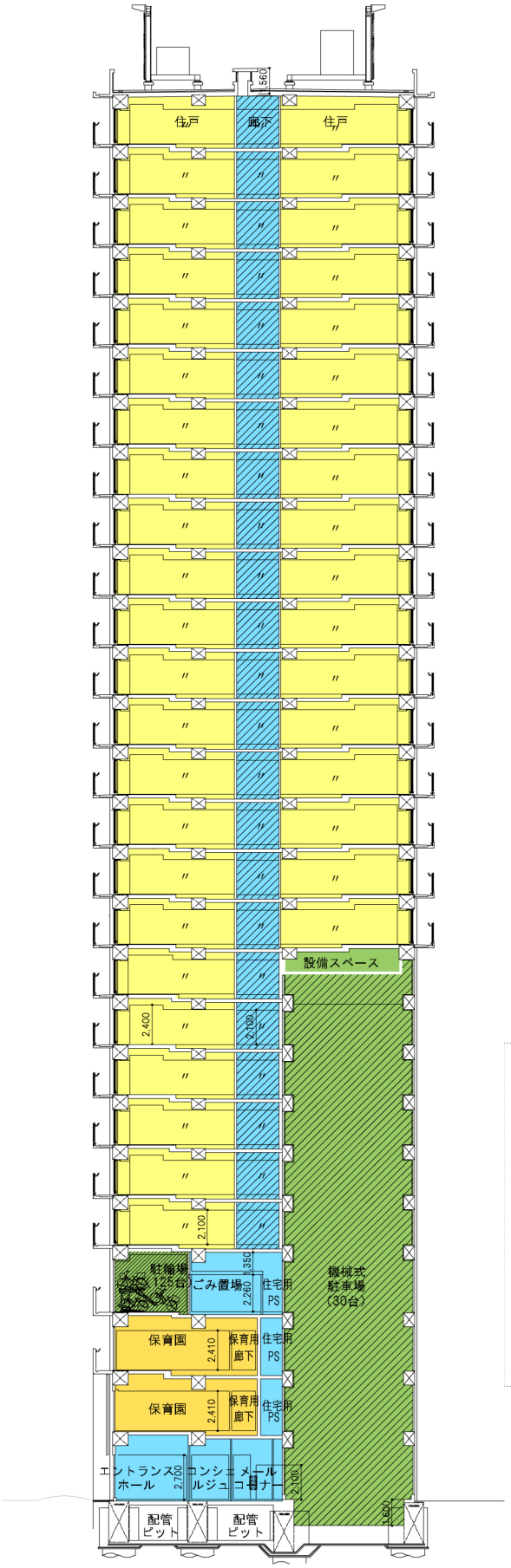


計画地周辺は都心の中規模オフィスや集合住宅が立ち並ぶ地域で、多くの人々がまちを活気づけているが、比較的小規模な敷地が多く幅員の狭い道路も多いため、指定された容積率を使い切れていなかったり、オープンスペースが不足していたりなど、土地の有効活用が図られていない状況がみられた。

そこで、歩行空間の確保のため、道路に囲まれた東西南北の4面には歩道状公開空地を、メインの歩行者動線がある敷地西側には広場状公開空地を配置し、ボリュームのある緑化を行い緑を感じられるようにした。さらにベンチも配置することで、地域に良好な環境を提供している。

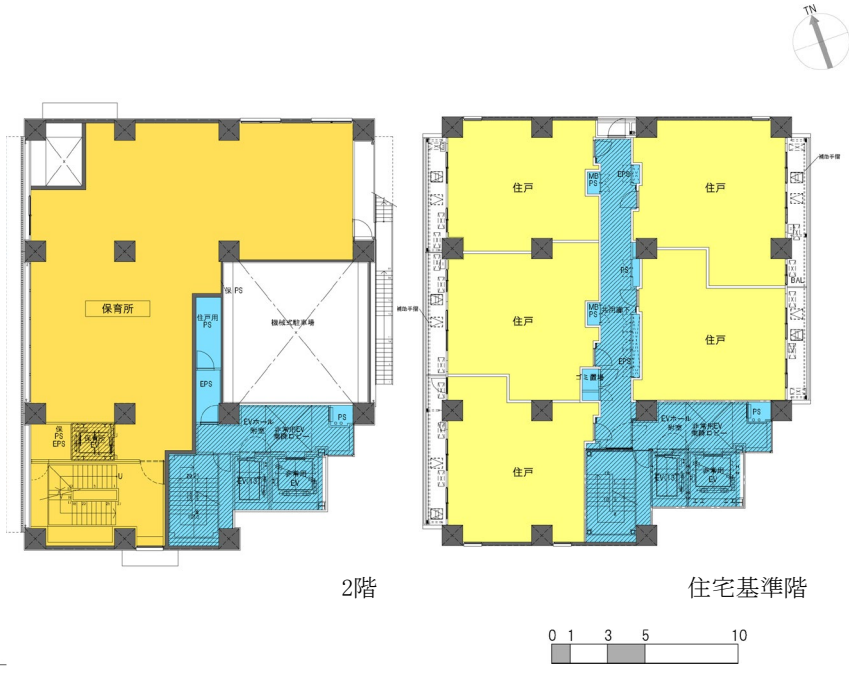
建物は、長大な壁面とならないよう垂直方向の分節を行うとともに、低層・中層・高層階でのバルコニー手摺仕上げを変えることで、周囲への圧迫感の軽減を行った。また、明るい外壁色を採用することで周辺の建物へなじむ外観とした。

■断面図



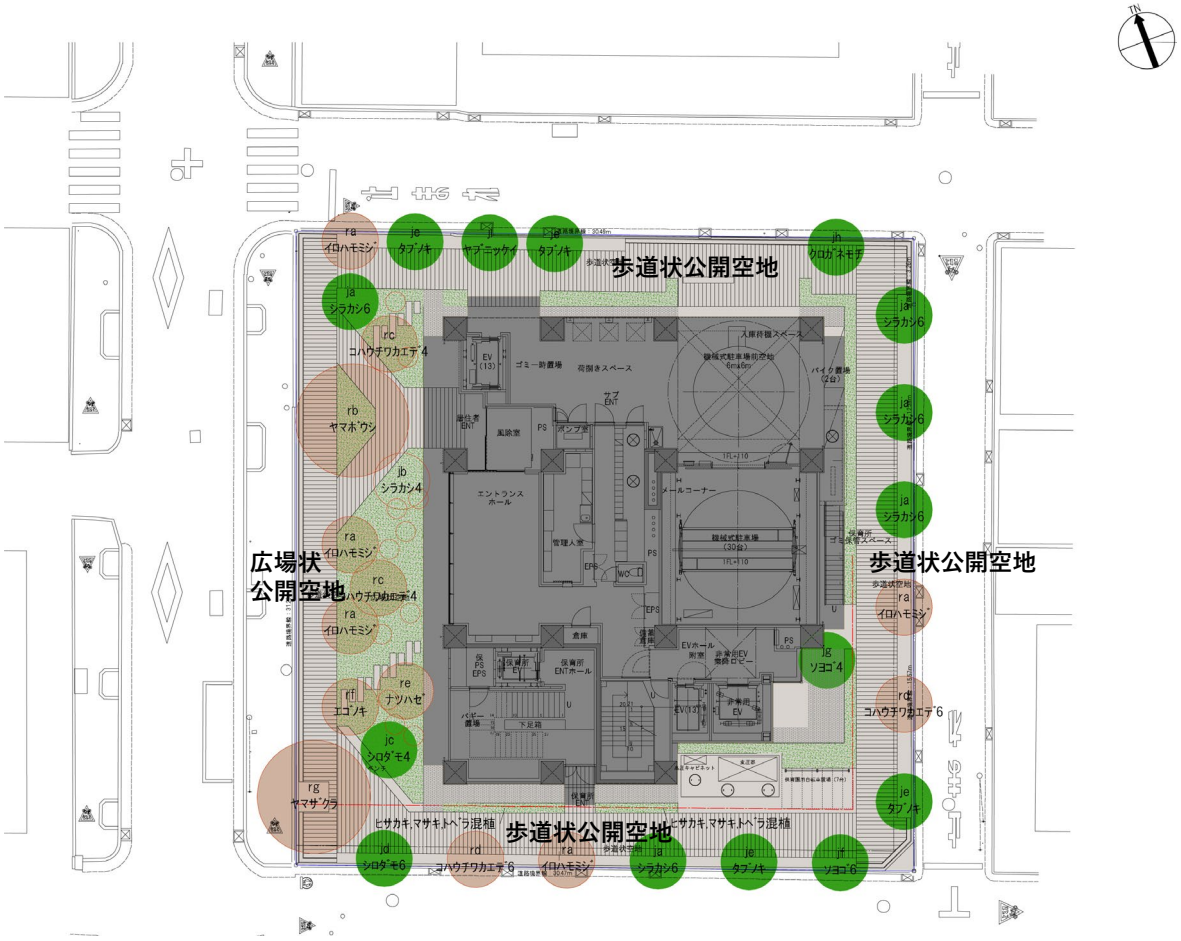
■外観写真

■平面図



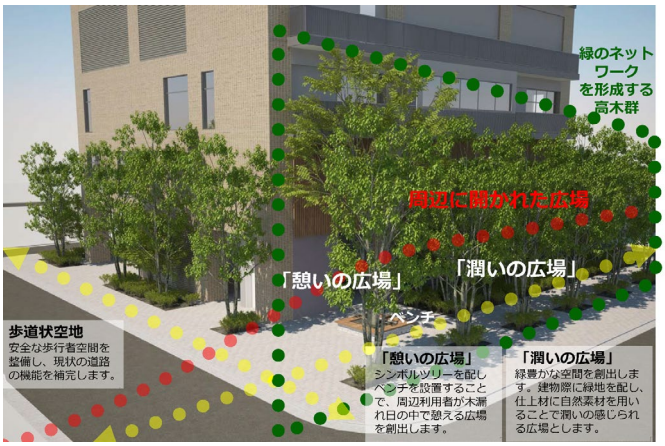
2階　　住宅基準階

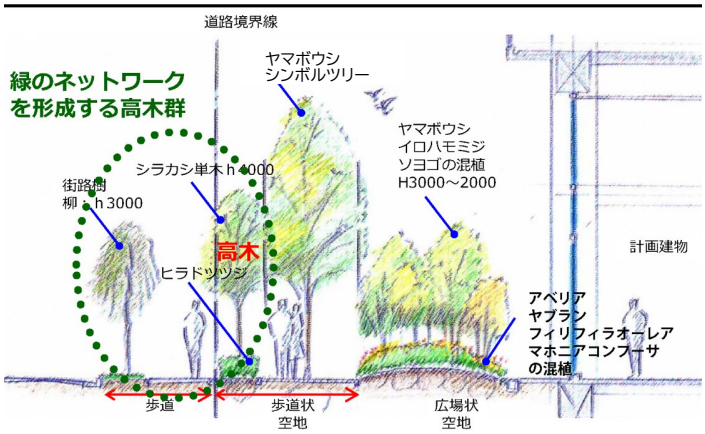
■公開空地平面図



縮尺：1/250

■開かれた緑化空間の創出





敷地周辺にはまとまった緑が少なかったため、敷地の西側の道路側に歩道状公開空地と一体的に広場状公開空地を創出し、敷地は周辺に開かれたみどり豊かなオープンスペースを創出している。緑化空間は、災害時に一時的に避難できるスペースとして、周辺の防災機能も担っている。四周に設ける高木群は、隣接建物に対する視線に考慮しながら、落ち着きのある環境を創出し、高木により木陰空間をつくり、周辺利用者が憩える空間を創出した。樹種は、ヤマボウシ、シラカシ、イロハモミジなど、多様な樹種を選定し、四季折々の色彩を楽しめる緑化空間を創出した。

■公開空地写真

エントランス正面の広場状公開空地

歩道状公開空地

公開空地コーナーに設けられたベンチ

■建築物の概要

所在地	東京都港区新橋６丁目32番１
建築主	積水ハウス株式会社
設計者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2019年７月
竣工年月	2021年12月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	600％
基準建蔽率	100％
主要用途	共同住宅、保育所
敷地面積	952.24㎡
建築面積	402.49㎡
建蔽率	42.27％
延床面積	10,438.66㎡
容積対象面積	7,416.85㎡
容積率	778.43％
公開空地面積	577.71㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上27階
高さ	91.15m
駐車台数	30台
備考	—

（資料・写真提供：積水ハウス株式会社）

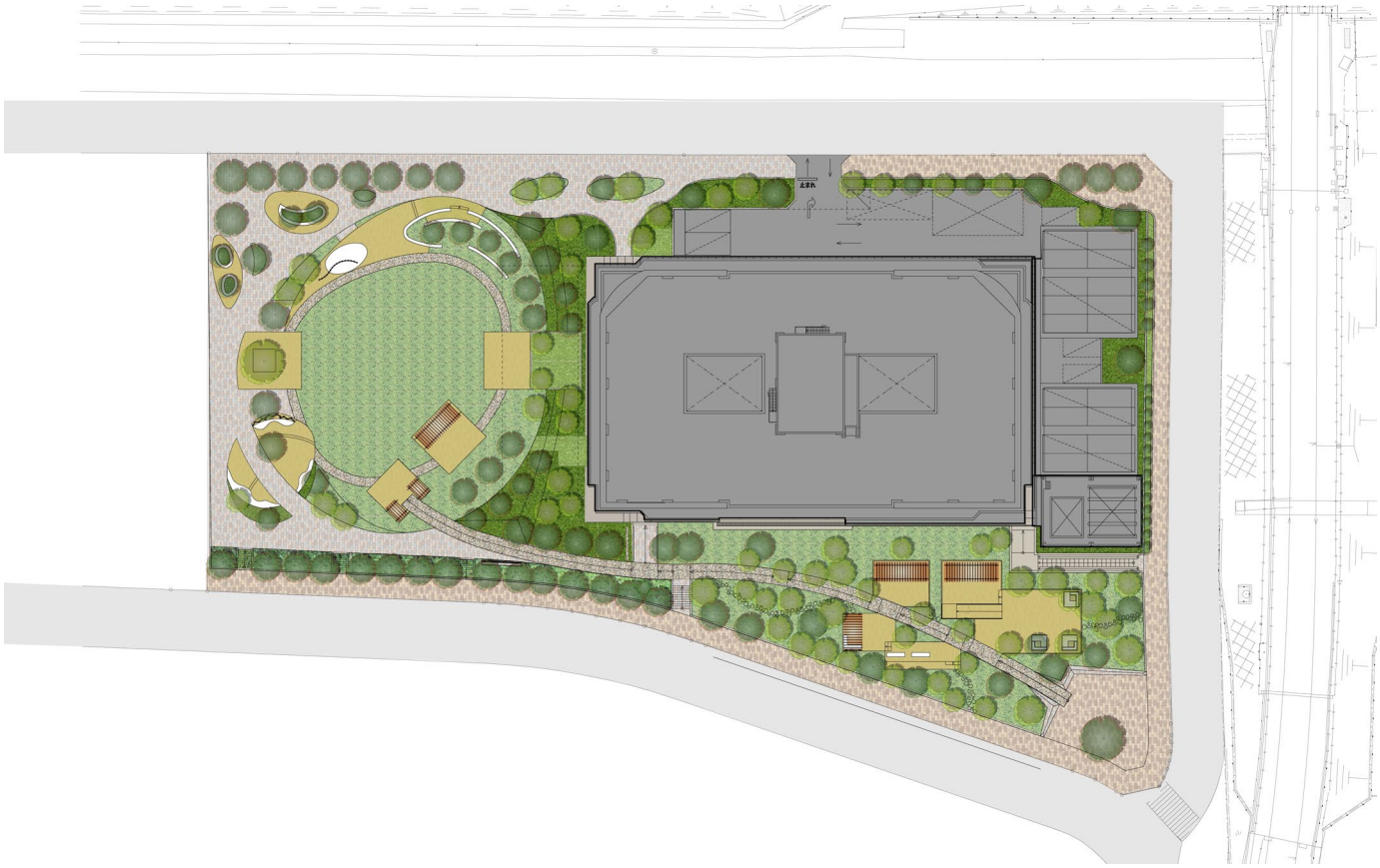
■位置図

Brillia TOWER 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE

■事業の経緯

東京都一般型総合設計制度を適用し、聖蹟桜ヶ丘駅近接の特性を活かした住機能の導入を図るとともに、緑化した公開空地の創出、広域拠点にふさわしい景観形成等により、活気と魅力あるまちづくりに貢献したいと考えた。敷地の西側には約2,500㎡の公開空地を設け居住者以外にも利用できるようにし、樹木を多く植えることで環境、生物多様性に配慮するとともに人々の憩いの場となるよう計画した。また、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針について計画地周辺に対して良好な景観形成を行うことにより高さ制限を超える計画とし、多摩地域の玄関口に相応しい象徴的な建物となるよう計画した。さらに敷地南側の道路について本計画にて無電柱化を実施することにより許容容積の割増を受けるとともに地域の防災性、景観の向上について寄与する計画としている。

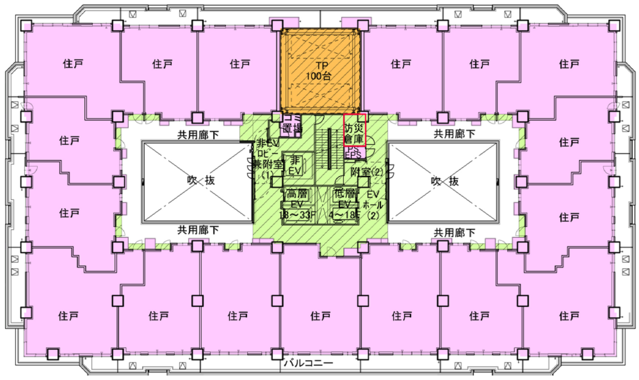
■公開空地計画図



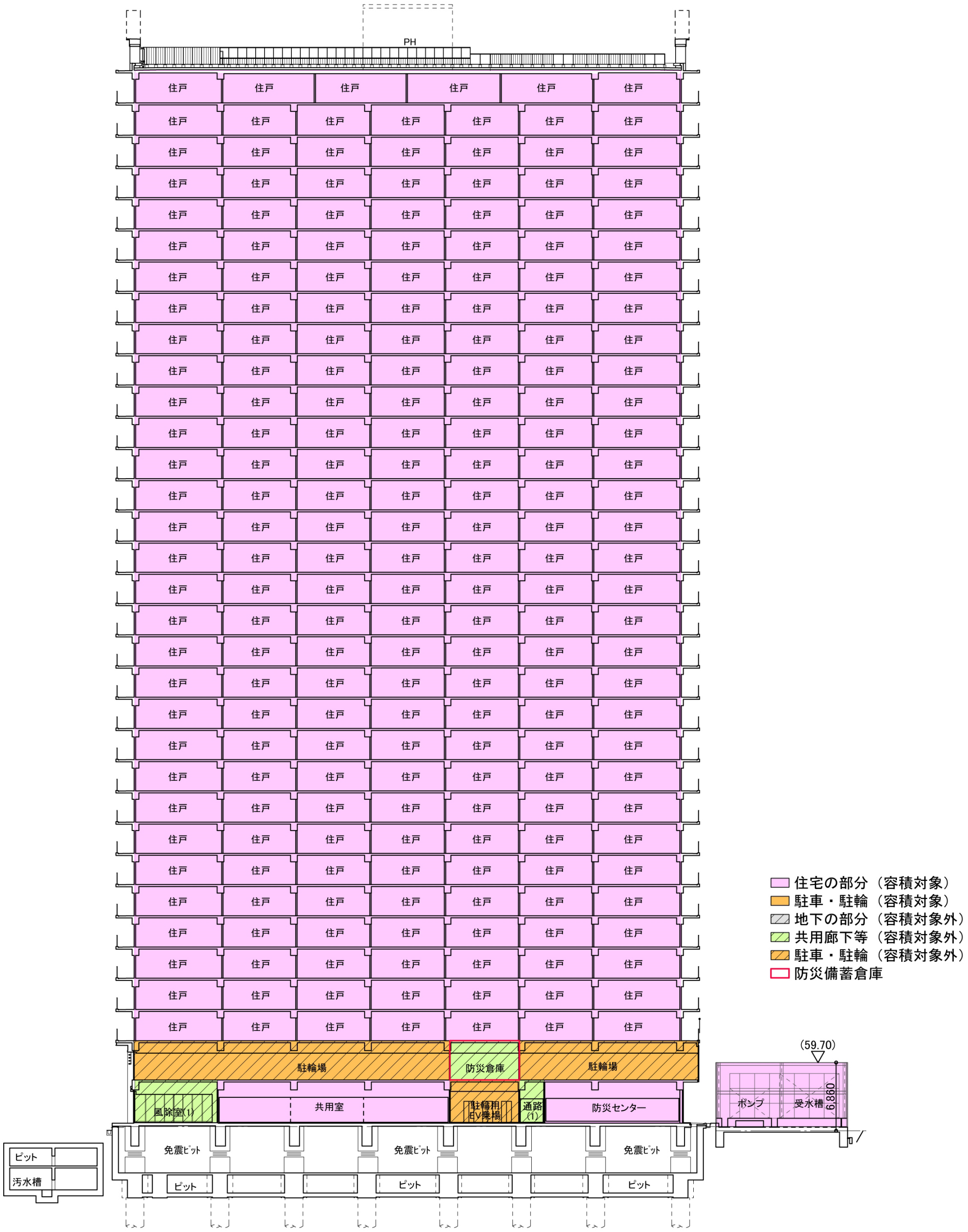
■俯瞰写真

当敷地は、自然豊かな多摩川と賑わい溢れる聖蹟桜ヶ丘駅との中間に位置し、交通の利便性と自然の豊かさを享受できる立地である。多摩川と聖蹟桜ヶ丘駅とを結ぶ結節点として賑わいを創出するよう建物の内外にこの地ならでは自然環境を享受する様々な空間を設けた。多摩川側に向かって約3mの高低差を活かした様々な空間特性のある広場デザインとした。多摩川を望む北側エリアと緑に囲まれた南側エリア、そして中央広場には親子で遊べる広大な芝生空間を設け、賑わいの核を創出した。

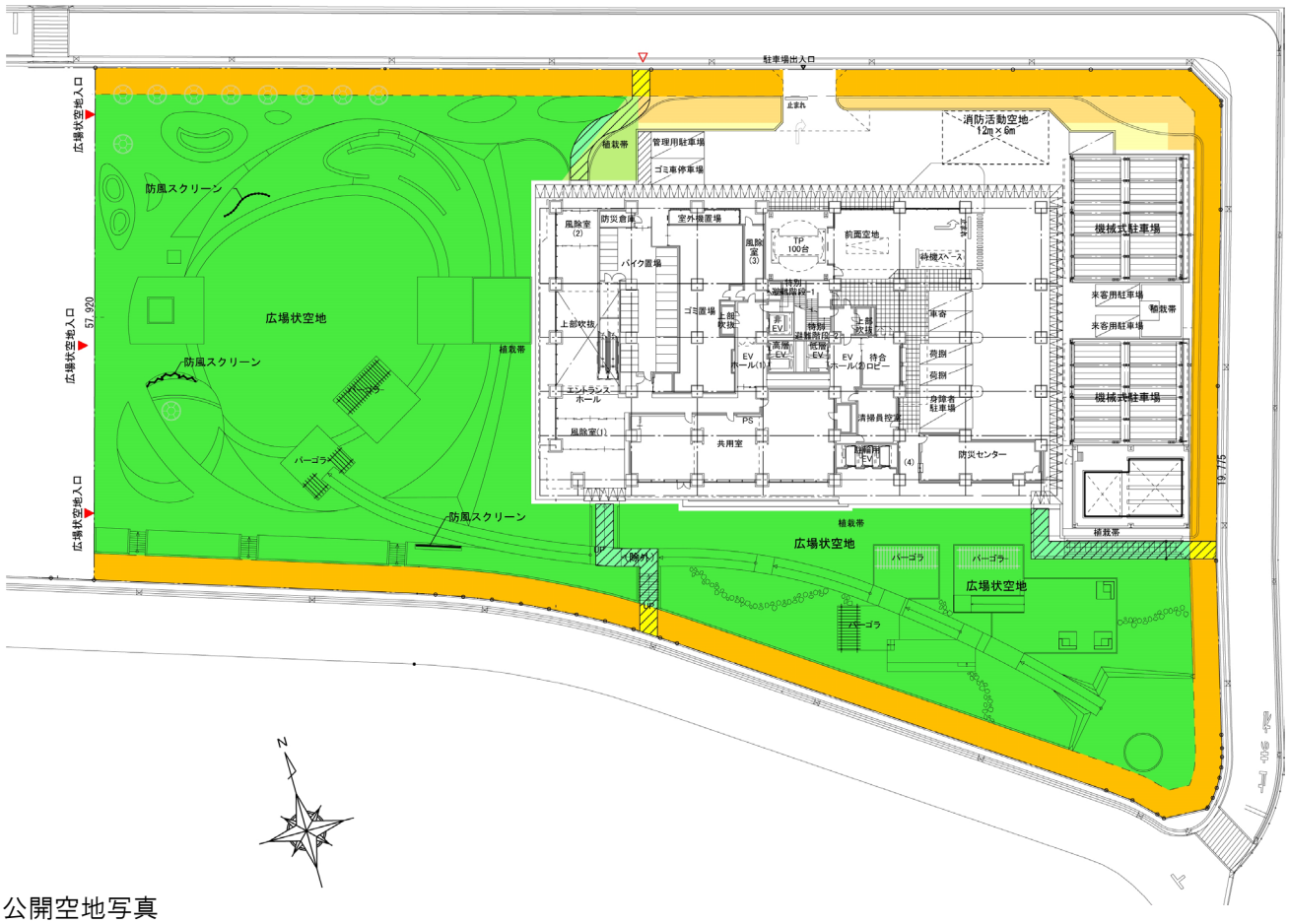
■基準階平面図


住戸
TP
100台
共用廊下
吹抜
防災
倉庫
高層
EV
18～33F
低層
EV
4～18F
附室(2)
バルコニー

■断面図


PH
住戸
駐輪場
防災倉庫
風除室(1)
共用室
駐輪用
EV機械
通路
(1)
防災センター
免震ピット
ピット
汚水槽
ポンプ
受水槽
(59.70)
6,880
住宅の部分（容積対象）
駐車・駐輪（容積対象）
地下の部分（容積対象外）
共用廊下等（容積対象外）
駐車・駐輪（容積対象外）
防災備蓄倉庫

■公開空地平面図



■公開空地写真

多摩川に面して開放的な緑豊かなコミュニティガーデン

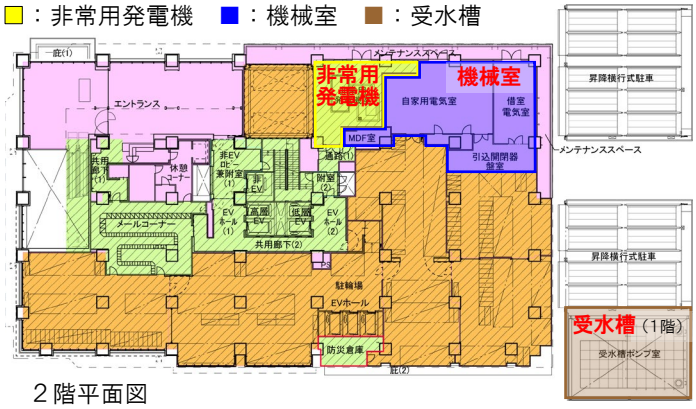
■俯瞰写真

多摩川から当敷地を望む

当マンションは、2019年度「超高層ZEH-M実証事業」に、首都圏初の物件として採択され、住棟全体で正味20%以上省エネを達成する計画（ZEH-M Oriented）としている。

■その他＜レジリエンス対応＞

□：非常用発電機　■：機械室　■：受水槽



２階平面図

当敷地が河川に隣接した立地であることから、設計段階の検討において、洪水ハザードマップにおける最大浸水深が0.5～3.0mであることを考慮し、地下１階に計画していた電気室や給水設備等を２階や地上に配置変更した。

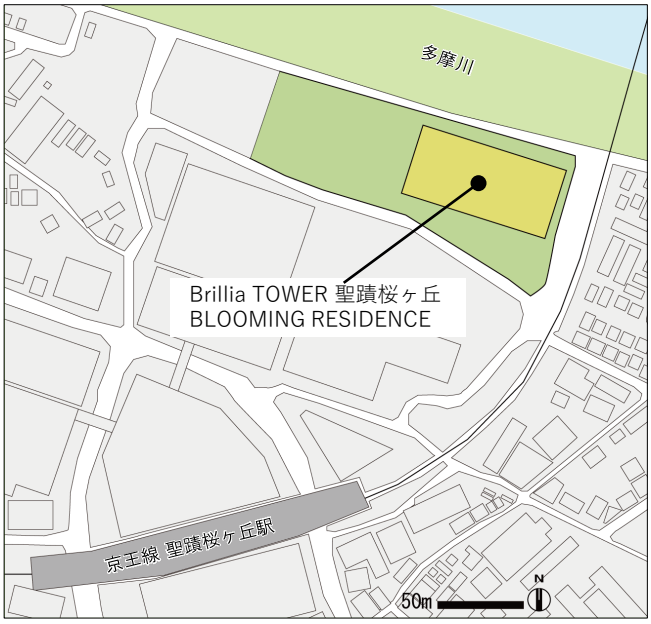
浸水対策の他、非常用発電機や防災備蓄倉庫等を設置する防災対策を行っており、停電時も受水槽容量の限り各階への給水や非常用エレベーターの稼働を可能としている。

■建築物の概要

所在地	東京都多摩市関戸一丁目20番１
建築主	東京建物株式会社、株式会社東栄住宅、京王電鉄株式会社、伊能忠都市開発株式会社
設計者	三井住友建設株式会社東京建築支店一級建築士事務所
施工者	三井住友建設株式会社東京建築支店
許可年月	2020年３月
竣工年月	2022年10月
許可事項	容積率緩和
地域地区	第二種住居地域、防火地域
基準容積率	300%
基準建蔽率	90%
主要用途	共同住宅
敷地面積	8,556.05㎡
建築面積	2,094.97㎡
建蔽率	24.49%
延床面積	47,613.10㎡
容積対象面積	38,703.89㎡
容積率	452.36%
公開空地面積	5,277.45㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上33階
高さ	112.83m
駐車台数	204台
備考	—

（資料・写真提供：三井住友建設株式会社）

■位置図

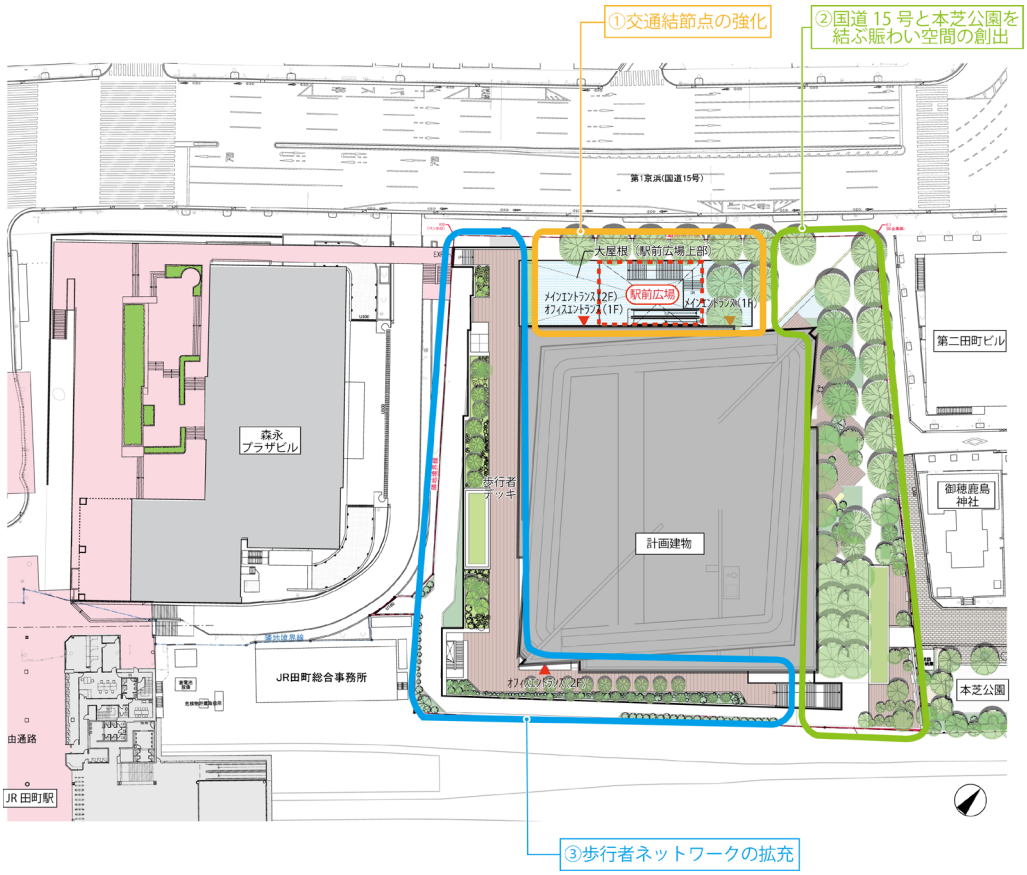


Tamachi Tower　田町タワー

■事業の背景

隣接する２敷地を一体的に集約し、複合ビルを新築する開発事業。本敷地は、JR 田町駅・地下鉄三田駅の中間の場所に位置しており、東京都や港区の上位計画に基づき、質の高い事務所空間や当該地区で求められている育成用途や重点育成用途を提供すると共に、多くの緑化を施した公開空地を整備することで潤いある魅力的な都市空間を実現するため、一般型総合設計制度を活用した。特例の適用にあたっては、質の高い歩道状公開空地の整備のほか、電線地中化や中水施設の整備を行っている。

■公開空地計画図



▼ 交通結節点の強化イメージ

▼ 国道15号と本芝公園を結ぶ賑わい空間の創出イメージ

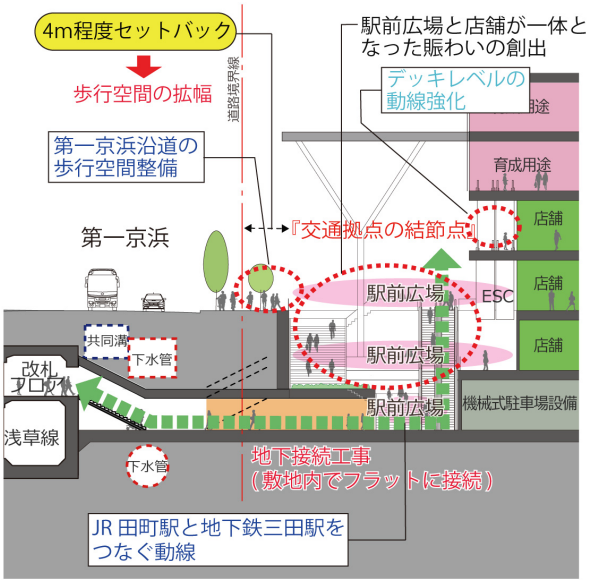
▼ 歩行者ネットワークの拡充イメージ

公開空地は、第一京浜に面して駅前広場を設けることで、地下鉄三田駅・JR 田町駅につながる既存デッキに接続する立体的な交通広場を整備し、地下・地上・デッキレベルを結ぶ歩行者ネットワークを形成する。また、国道15号から本芝公園に至るまでの東側区道側については、１階店舗に面して広場状公開空地を整備し、店舗と連携した賑わい空間を創出すると共に、本芝公園との敷地境界に面して、カフェスペースを併設する開放的な屋外テラスを設け公園と一体的な賑わいを創出する。更に敷地の西側・南側には、JR 田町駅のコンコースレベルと合わせた屋外貫通通路を整備することで、駅周辺のデッキレベルの動線を強化し、歩行者ネットワークの拡充を図ると共に将来的なバリアフリーネットワークの構築に備える。

外装計画は、圧迫感を抑えるために壁面を分節するとともに、ガラスファサードを用いた軽やかで端正なデザインを基調とすることで、周辺のまちなみや景観との調和に配慮する。環境面では、日射遮蔽や熱負荷低減に有効な高断熱外装の計画（LOW-Eペアガラスの採用等）やフィンを備えた外装システムを採用すると共に、公開空地や建物低層部・屋上に緑化を施し、建物全体でヒートアイランド対策に貢献する。防災面では、隣接する区道220号線の電線を地中化することにより無電柱化に取り組み、防災機能の強化を図ると共に、景観の向上、車椅子・ベビーカー利用者や歩行者の安全性の確保等地域の安全性の向上に寄与する。

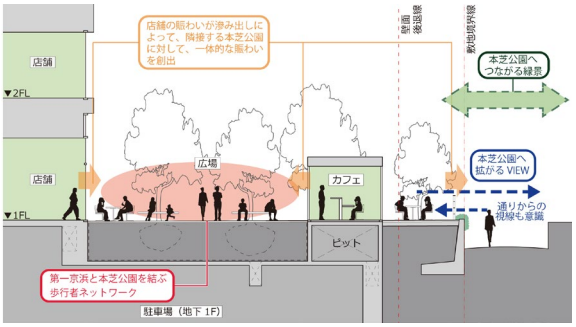
■断面イメージ

▼ 交通結節点の強化イメージ



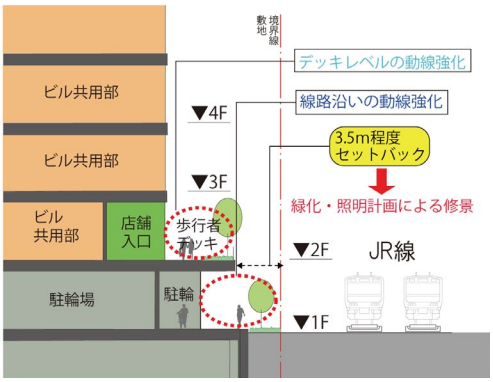
店舗の顔出しや立体的な緑を配したサンクンガーデンを中心に立体的ににぎわいのある景観を形成

▼ 国道15号と本芝公園を結ぶ賑わい
空間の創出イメージ



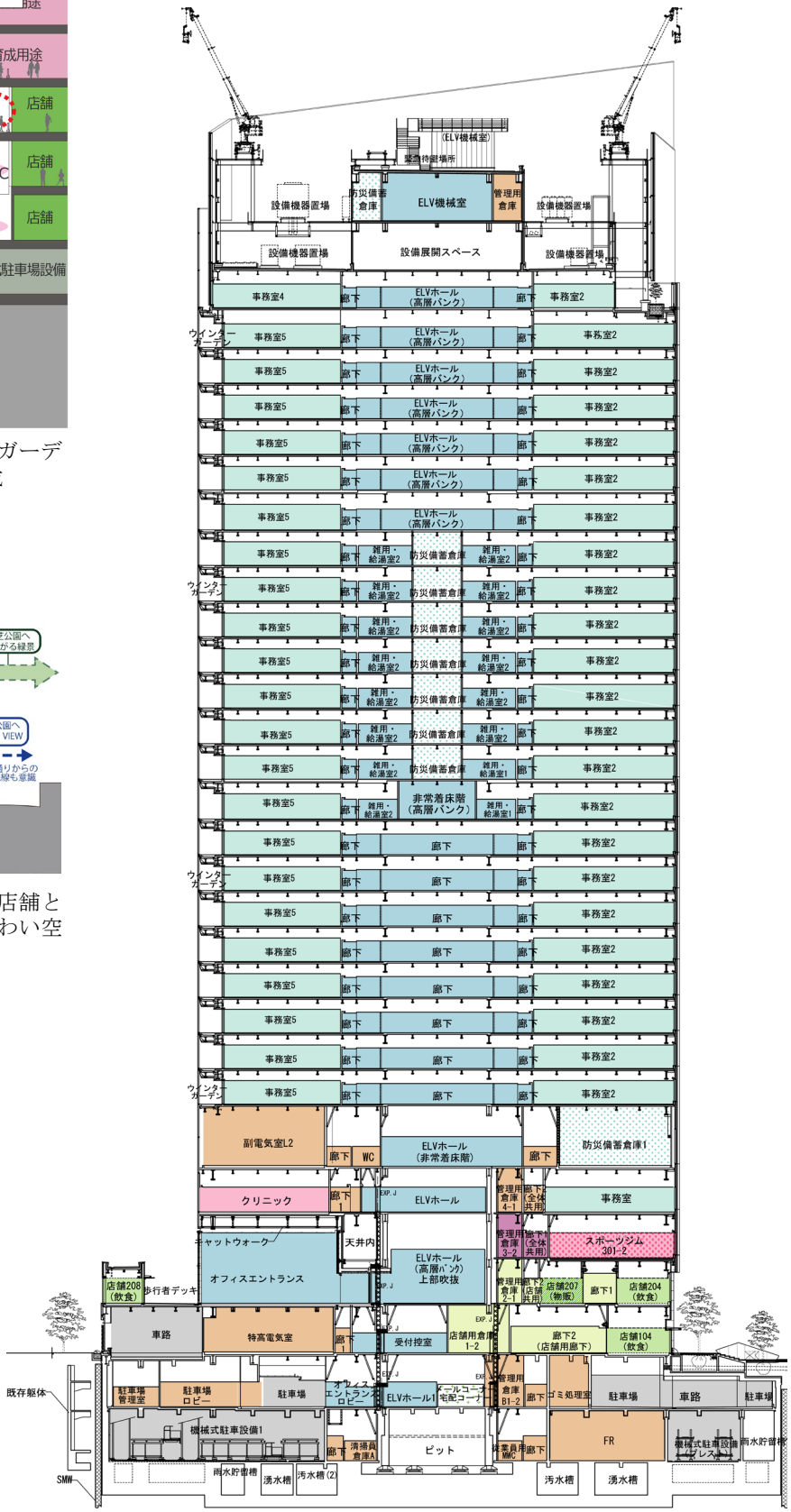
1階店舗に面して広場状公開空地を整備し、店舗と連携しつつ、隣接する本芝公園と一体的な賑わい空間を創出

▼ 歩行者ネットワークの拡充イメージ

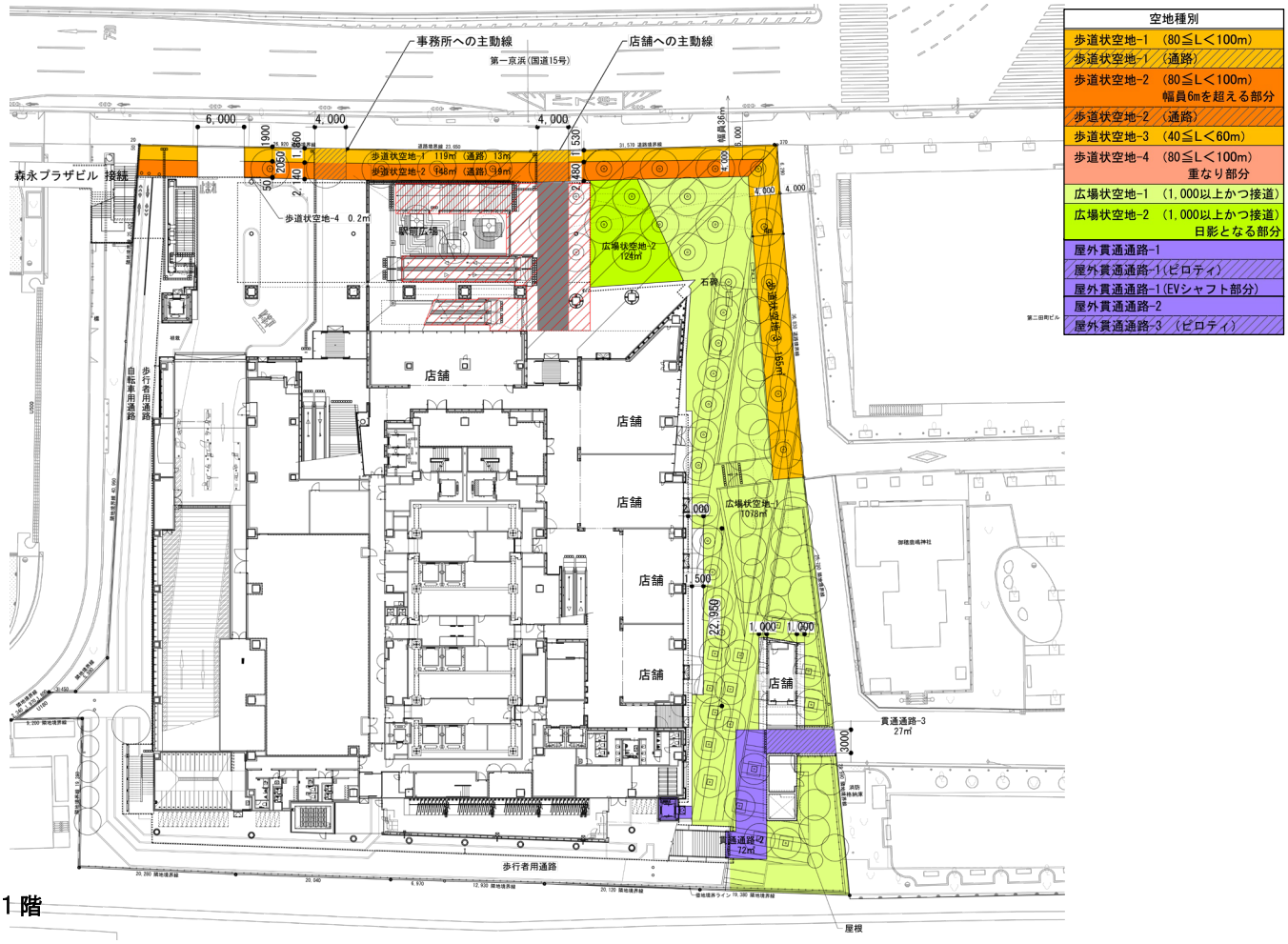


緑化・照明計画により、線路沿いの動線強化とともに、歩行者動線に沿った「賑わい」と「憩い」の広場をつなぐことで歩きながら楽しめる連続的な緑を整備

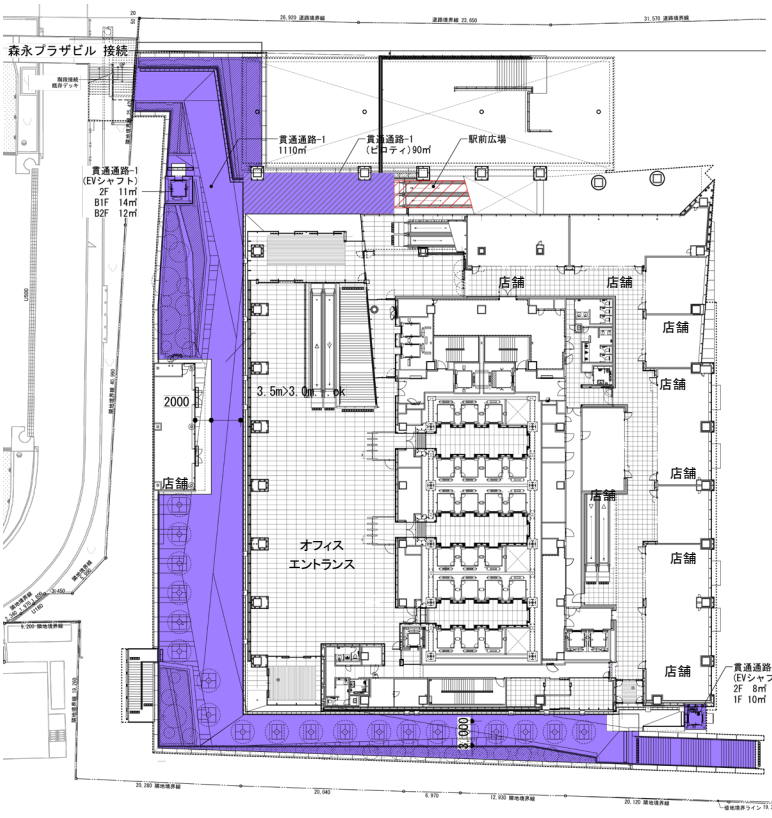
■断面図



■公開空地平面図



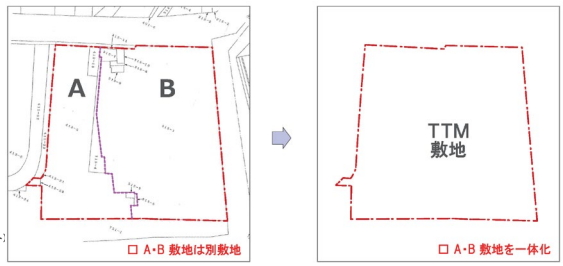
1階



2階

歩道状公開空地を設けることなどによる一般型総合設計を活用して容積率を緩和している。これに加えて、東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づき、電線地中化と中水設備（法第52条第14項に規定する機械室等に相当するもの）を設けることでさらに容積率の限度が上乗せされている。併せて、同方針に基づき、駅前広場等の整備促進、重点育成用途（運動施設・医療施設）を建物内に計画している。

また、本計画は、隣接する２つの敷地を集約し共同で複合ビルを建築するプロジェクトであり、容積率の割増限度の検討にあたっては、敷地面積5,000㎡以上に敷地を集約することも考慮されているほか、カーボンマイナスを推進するための計画としている。

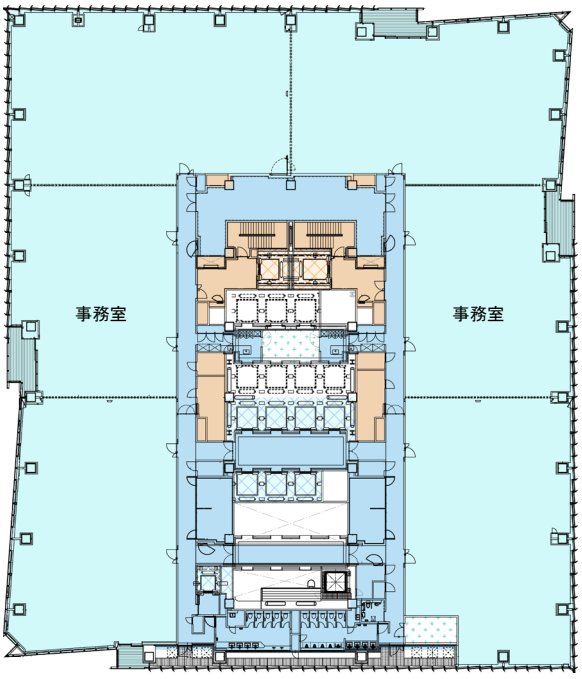


敷地北側には防風植栽を配置し、東側には隣接する公園との連続性を意識した四季折々の風景を演出する低木を、南側には耐陰性のある低木をそれぞれ配置する植栽計画としている。

■外観イメージパース

日比谷通りの都市軸（アイストップ）を取り入れ、頂部に特徴を持たせつつも、まちなみに調和した都市景観を形成。令和５年９月に竣工。

■基準階平面図



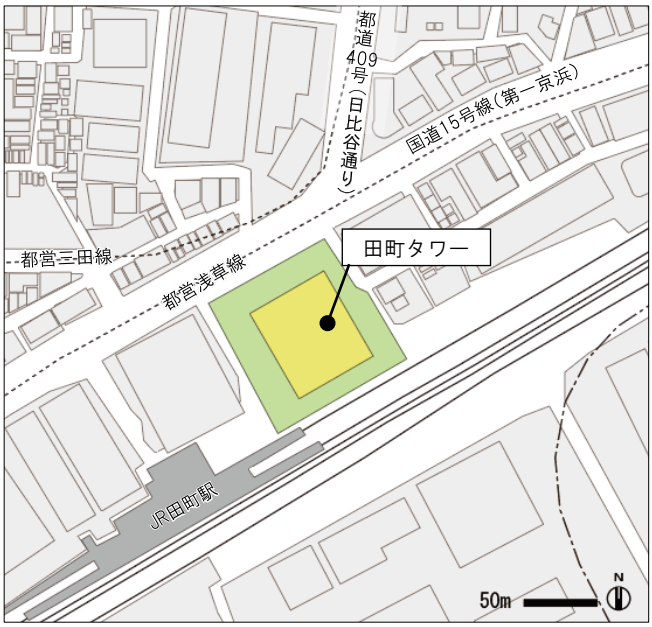
■建築物の概要

所在地	東京都港区芝５丁目315番１他
事業主	株式会社田町ビル 徳栄商事株式会社 三菱重工業株式会社
設計者	株式会社三菱地所設計
施工者	清水建設株式会社
許可年月	2020年４月
竣工年月	2023年９月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	700％
基準建蔽率	100％
主要用途	事務所、飲食店、保育所等
敷地面積	8,617.9㎡
建築面積	5,936.1㎡
建蔽率	68.9％
延床面積	112,372.5㎡
容積対象面積	94,915.6㎡
容積率	1,101.4％
公開空地面積	4,128.6㎡（有効面積）
構造	地上Ｓ造、地下ＳＲＣ造
階数	地下２階、地上29階、塔屋１階
高さ	156m
駐車台数	208台
備考	—

※第４回12条５項報告時点

（資料・写真提供：株式会社三菱地所設計）

■位置図



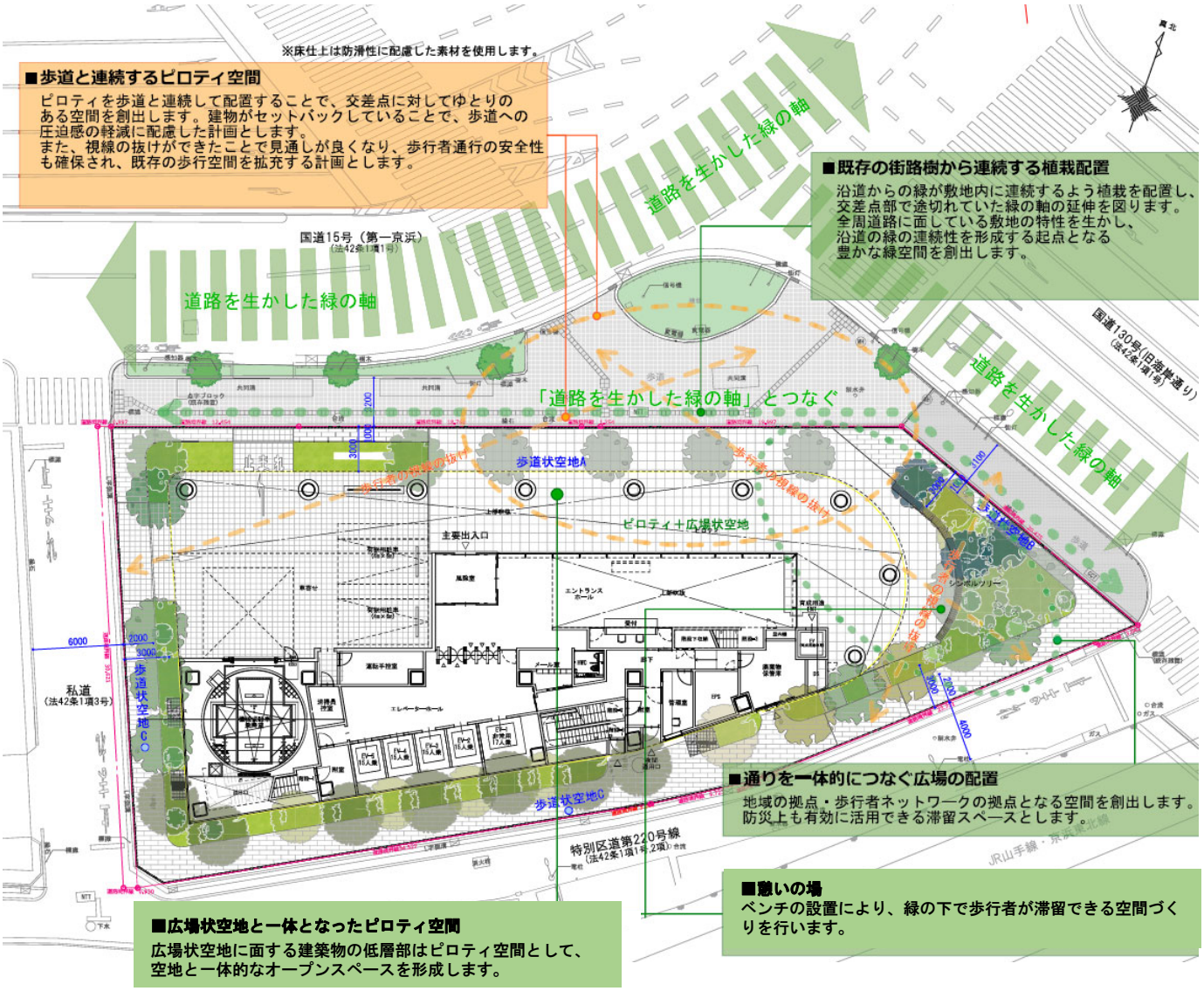
髙松コンストラクショングループ　東京本社ビル

>>一般型

■事業の経緯

築50年を超えていた髙松コンストラクショングループの東京本社を、省エネルギー性に優れ最新技術の詰まった現代の新「髙松コンストラクショングループ 東京本社ビル」に建替えた。歩行者の通行量の多い大型の交差点に面しているため、滞留空間の形成、歩行者ネットワークの創出とともに四方からの視認性を活かしつつ容積率緩和を適用することにより、地域のランドマークとなる本社ビル計画を目指し総合設計制度を採用した。

■広場状公開空地計画図



計画地は、歩行者の通行量が多い大型の交差点に面し、また、敷地の西面の私道は、歩道がなく幅員の狭い道路であった。

そのため、本計画に当たっては、歩行者空間の拡充と歩いて楽しい通り景観の形成、オープンスペースの連続性の創出を意図して計画した。具体的には、総合設計制度による広場状公開空地、歩道状空地の確保に加え、建物低層部をピロティ空間とすることで、広場との連続性のあるオープンスペースを創出。また、高木を中心とした植栽により、緑を身近に感じさせる空間を形成した。

また、計画地は四方から目立つ立地で、特に第一京浜下り方向においては、遠くからの視認性が高いため、ビル自体を広告塔と位置づけ、「建設会社の本社ビルにふさわしい美しい建物」を設計コンセプトとして、総合設計制度による容積率緩和を行い、地域のランドマークとなる建築物とした。ファサードデザインは、エッジの繊細なカーテンウォールで構成され複層ガラスの中にブラインドを組み込み、省エネ性にも優れ、またフレームレスで清掃メンテナンス性にも優れた建築物となっている。

■歩道状公開空地平面図

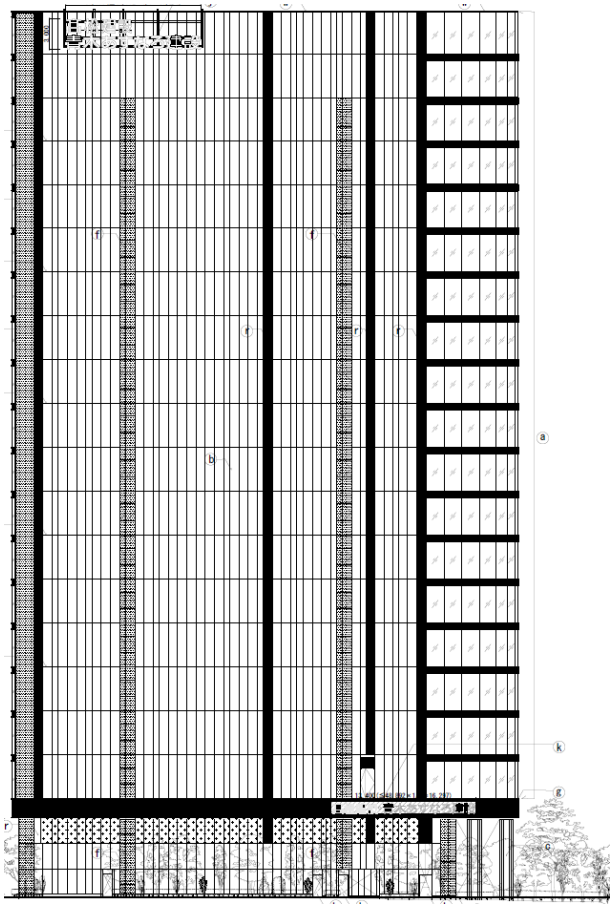
公開空地と建物低層部のピロティ空間

公開空地に設置されたベンチ

道路に接するすべての面に３m以上の歩道状空地を設け、周辺の歩行空間の拡充と緑化による緑の景観形成を図った。

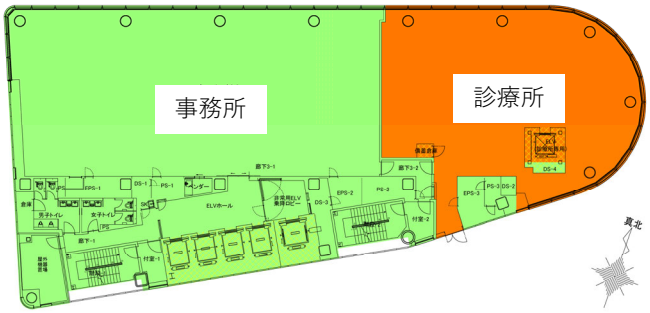
交通量の多い交差点部分に面して広場状空地を設けた。歩道状空地、広場状空地に面する建築物の低層部はピロティ空間として、空地と一体的なオープンスペースを形成した。

■南側立面図

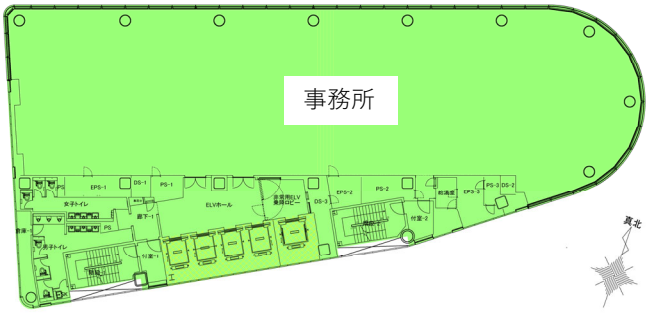


■外観写真　（北側）

■平面図　（基準階）



（１階）



（低層部のピロティ空間）

■サイクルポートの設置概要

田町・浜松町駅付近はシェアサイクルポートが充実しているが、中間地点にあたる計画地周辺はサイクルポートが少なく、港区からの要望を踏まえ設置した。

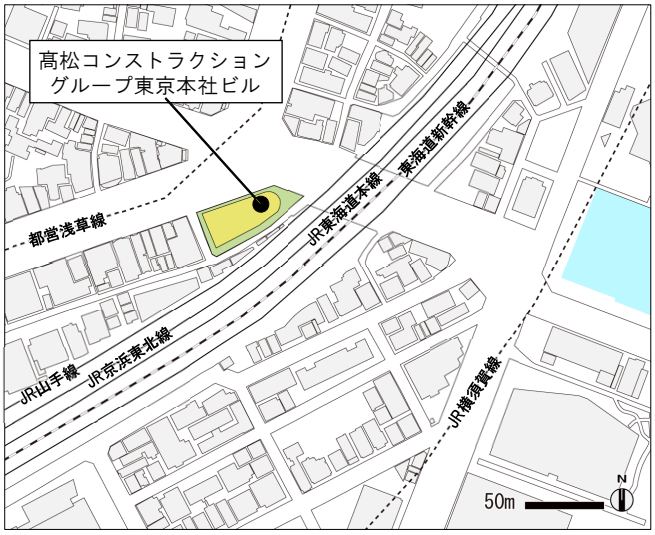
東京都総合設計許可要綱実施細目において、公開空地等の活用として自転車シェアリングのサイクルポートが位置づけられていることから、届出をした上で設置した。

■建築物の概要

所在地	東京都港区芝4丁目23番1, 28番1
建築主	株式会社髙松コンストラクショングループ
設計者	プランテック・髙松建設・青木あすなろ建設設計共同企業体
施工者	青木あすなろ・髙松建設工事共同企業体
許可年月	2020年7月
竣工年月	2023年4月
許可事項	容積率緩和
地域地区	商業地域、防火地域
基準容積率	700%
基準建蔽率	80%
主要用途	事務所、診療所
敷地面積	1, 529. 71㎡
建築面積	891. 18㎡
建蔽率	58. 26%
延床面積	16, 488. 64㎡
容積対象面積	14, 508. 77㎡
容積率	948. 47%
公開空地面積	686. 66㎡
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート充填鋼管造（地下1階～9階）
階数	地上18階
高さ	85. 76m
駐車台数	50台
備考	—

（資料・写真提供：㈱髙松コンストラクショングループ）

■位置図



レーベン小田原　THE TOWER

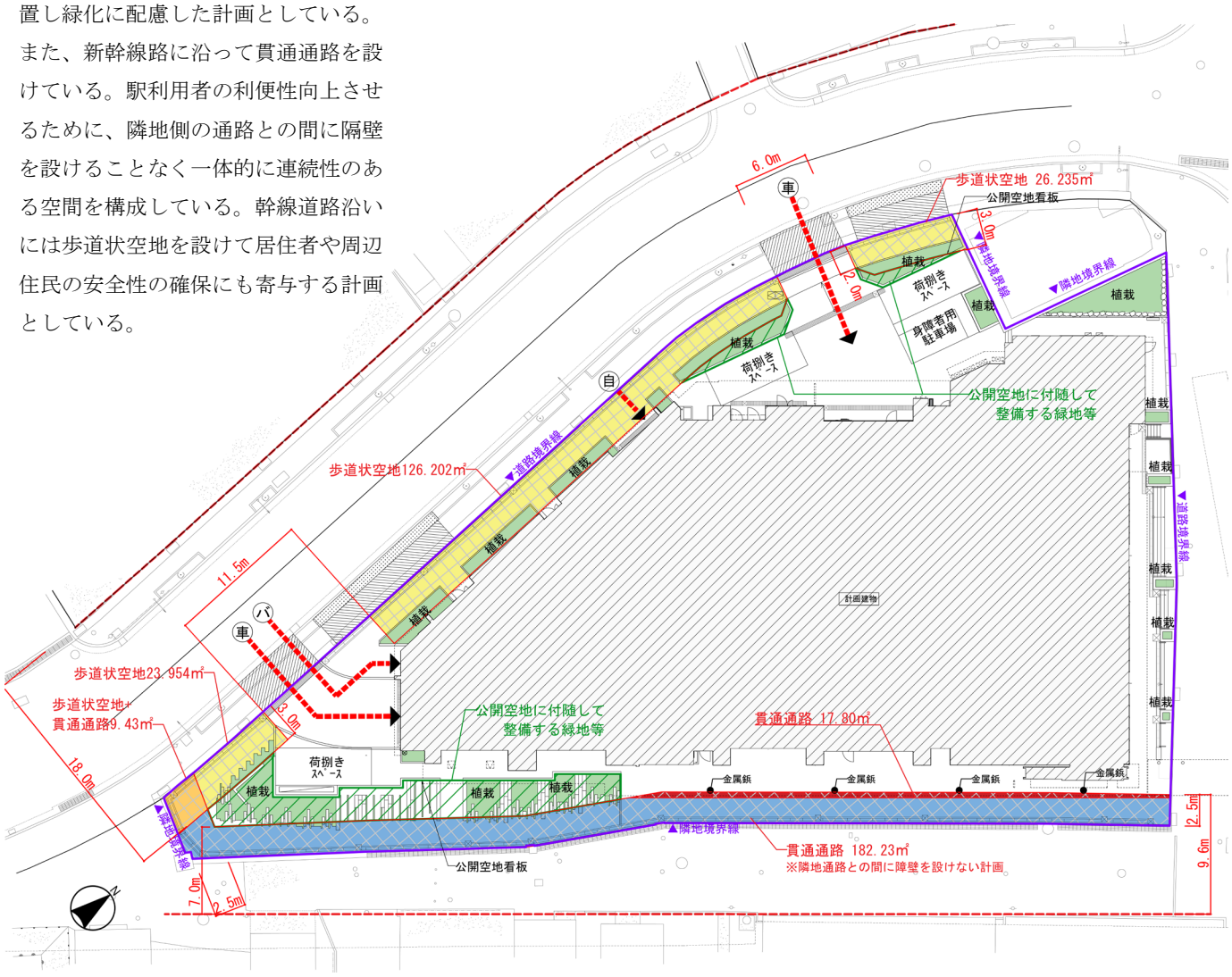
>>マンション建替型

■ 事業の経緯

新幹線駅前に立地する築40年以上経過した分譲共同ビルの建替事業。老朽化が著しく、耐震性からも建替えが喫緊の課題とされる中、マンション建替法に基づき、マンション建替組合の設立を認可し、同法による建替事業として進められることとなった。敷地内に新幹線路に沿うような南北「貫通通路」の確保、植栽などの緑化による公開空地を創出することにより、入居者だけでなく、周辺住民や駅利用者の利便性向上を実現することで、容積率規制の緩和を受けている。また、小田原城天守閣からの眺望を意識した絶対高さ型高度地区が都市計画で定められているが、周辺の環境に配慮した計画とすることで、その高さの最高限度の緩和を受けている。

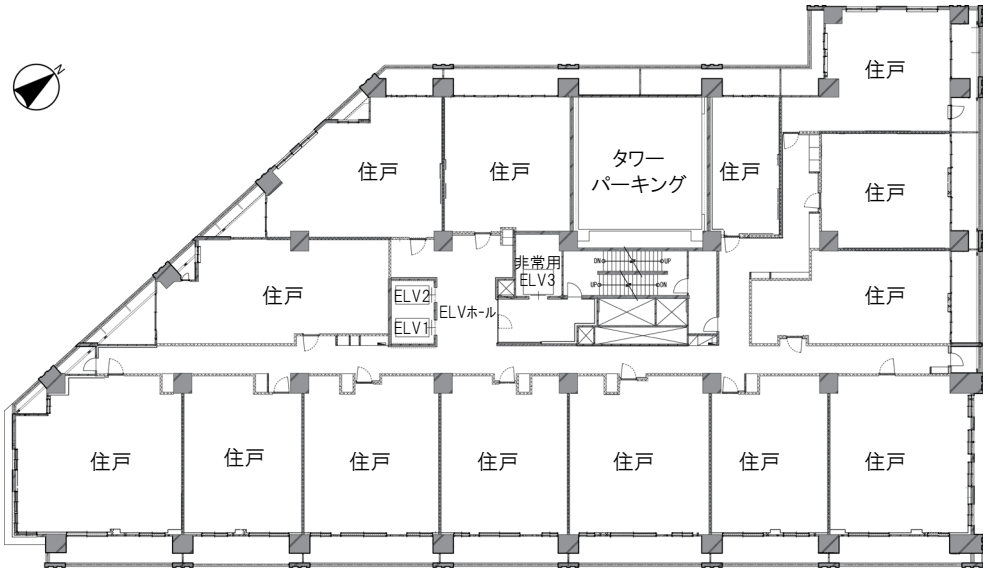
■公開空地計画図

本計画では敷地の周囲に植栽帯を配置し緑化に配慮した計画としている。また、新幹線路に沿って貫通通路を設けている。駅利用者の利便性向上させるために、隣地側の通路との間に隔壁を設けることなく一体的に連続性のある空間を構成している。幹線道路沿いには歩道状空地を設けて居住者や周辺住民の安全性の確保にも寄与する計画としている。



■西側公開空地イメージ立面図

■基準階平面図


住戸
住戸
住戸
タワー
パーキング
住戸
住戸
住戸
非常用
ELV3
ELV2
ELV1
ELVホール
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸

■断面図

▼絶対高さ（TP+68.30）
屋上広場
小田原高度地区
建物後退距離
3,690
▼道路境界線
▲道路境界線
Oタイプ
Pタイプ
Qタイプ
Rタイプ
Aタイプ
Bタイプ
Cタイプ
Dタイプ
Eタイプ
Fタイプ
Gタイプ
E1タイプ
E2タイプ
診療所
階段
診療所
店舗用電気室
店舗
店舗
店舗
店舗
階段
通路
店舗
バイク
置場
管理室
エントランスホール
メールコーナー
階段
EVL
ホール
店舗
車路
住宅用受水槽
駐車場
前室
駐車場
前室

■マンション建替型総合設計制度の活用

■建替えの理由・経緯

・昭和50年５月竣工の小田原駅前分譲共同ビルは、築後40年以上が経過し老朽化が著しく、耐震性の上からも建替えが喫緊の課題とされていた。そのため、管理組合において、平成27年１月に建替え推進決議がされて以降、耐震診断の実施や専門家の導入により、建替え手法の検討を進めてきた。

・平成27年11月には、敷地売却推進決議案及び買受人予定者選定案が承認され、アンケートによる建替え意向調査を実施。しかし、敷地売却決議の要件を満たさないことが判明したことから、権利変換方式によるマンション建替事業を採用する方針として、説明会を経て、平成28年６月に建替え手法の変更について承認された。

・平成30年６月には建替事業協力者の選定決定及び建替事業推進が承認され、同年９月には、建替事業推進室を同ビル内に設置し、区分所有者へ丁寧な対応を図りながら、同年11月に建物の区分所有等に関する法律第62条に基づく建替え決議がされた。

・これを受け、令和元年７月には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、マンション建替組合の設立が認可され、同法による建替事業として進められることとなった。

	建替え前	建替え後
物件名	小田原駅前分譲共同ビル	レーベン小田原 THE TOWER
敷地面積	2,344.53㎡	2,676.45㎡
築年数	45年（解体時点）	―
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階・地上15階建て	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下1階・地上17階建て
最高高さ	43.4m	54.87m
住戸数	89戸	190戸

建替え前の「小田原駅前分譲共同ビル（通称：新幹線ビル）」

■特例の適用

・敷地の周囲に公開空地を整備することで容積率規制の緩和を適用している。

・本敷地は、都市計画により第４種高度地区（高さの最高限度31m）に指定されている。併せて、小田原市では、小田原城天守閣の標高（68.3m）以上の高さを認めていない。その上で、老朽化により耐震性が不足していることから、要除却認定を受けたマンションとして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第１項の許可（マンション建替型総合設計制度）を受けた建築物で、その最上部の標高※（68.22m）が68.3m未満（小田原城の天守閣の高さ）とする計画として認められることで、高さの最高限度の緩和も適用している。

※本敷地は、標高13.35mの位置にあり、建物高さ54.87mのため、建築物の最上部の標高が68.22mとなる。

■事業の特徴

・レストランやショップなど多彩な利便性に満ちた商業施設をはじめ、健やかな毎日を支える医療施設なども備えた住商一体型の複合プロジェクトを実現。小田原駅西口に新しい大型商業施設の賑わいを創出する。

■外観イメージパース

※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。

※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。

「小田原」駅西口徒歩１分という駅前にそびえる建物となることから、景観を考慮した落ち着いた色味を基調としたデザインを意識している。
また、「新幹線ビル」の跡地に建つことからも、地元の方々に限らず、著名な観光地・箱根などを訪れる方々への玄関口となる小田原の象徴となり、愛着を持っていただける物件を目指している。

■公開空地イメージパース

※計画時のイメージ資料であり実際と異なります。

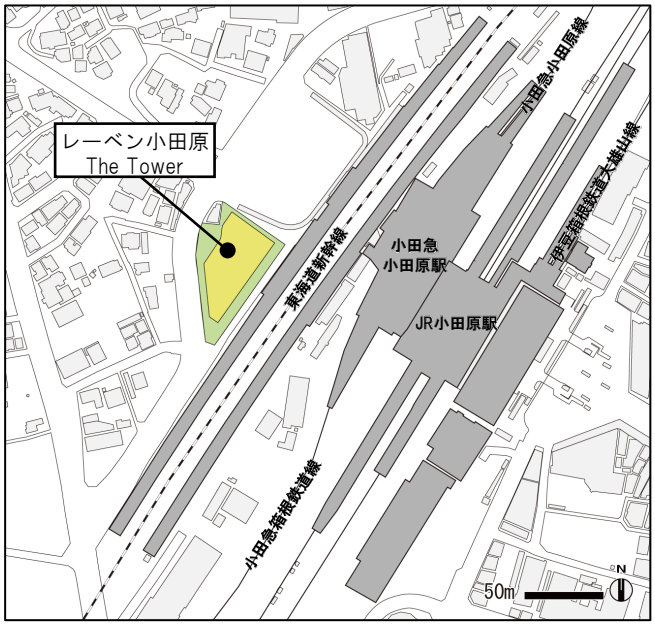
建物を後退させることで、歩道での圧迫感を和らげるとともに、それにより生まれた空地に連続した緑地帯と広場を設けることで、一般利用可能な緑の潤いのある憩いの空間とした。

■建築物の概要

所在地	神奈川県小田原市城山１丁目
事業主	小田原駅前分譲共同ビルマンション建替組合
設計者	株式会社三輪設計
施工者	西武建設株式会社
許可年月	2020年１月
竣工年月	2024年５月（予定）
許可事項	容積率制限の緩和
地域地区	商業地域／防火地域／第４種高度地区
基準容積率	600.00%
基準建蔽率	80.00%
主要用途	共同住宅、飲食店、物販店舗、診療所、自動車車庫
敷地面積	2,676.45㎡
建築面積	1,748.20㎡
建蔽率	65.31%
延床面積	24,325.06㎡
容積対象面積	17,767.33㎡
容積率	663.83%
公開空地面積	562.74㎡（有効面積）
構造	RC造、一部鉄骨造
階数	地下１階、地上17階
高さ	54.87m
駐車台数	89台
備考	－

（資料提供　　：株式会社三輪設計
外観イメージパース提供：株式会社タカラレーベン(参加組合員)）

■位置図



第２名古屋三交ビル

■ 事業の経緯

本件は、名古屋市がリニア開業を見据え、都心まちづくりについての取り組み「名古屋駅周辺まちづくり構想」を定めたエリアに位置する、既存ビル及び立体駐車場の老朽化に伴う建替事業である。令和5年度から公開空地の基準を見直し、新たに運用を開始した名古屋市総合設計制度におけるNagoyaまちなかオープンスペース制度を活用。周辺は建物が密集するなかで平面的な建物ボリュームを軽減させることにより内外一体で公開空地の整備を行い、周辺地域とのコミュニティの創出や防災性と機能性の向上を図ることで、更なる地域への貢献、活性化に寄与することを目的としている。

■公開空地計画図

①休憩エリア　設置想定エリア

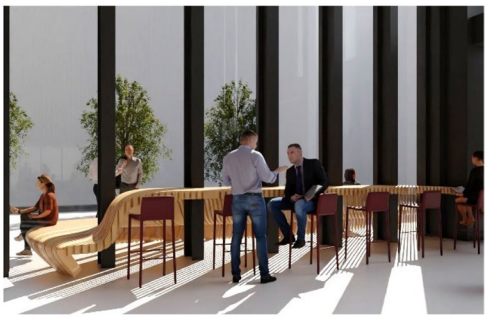
地域の方々を中心に誰でも気軽に腰掛けて雑談できる場を提供。

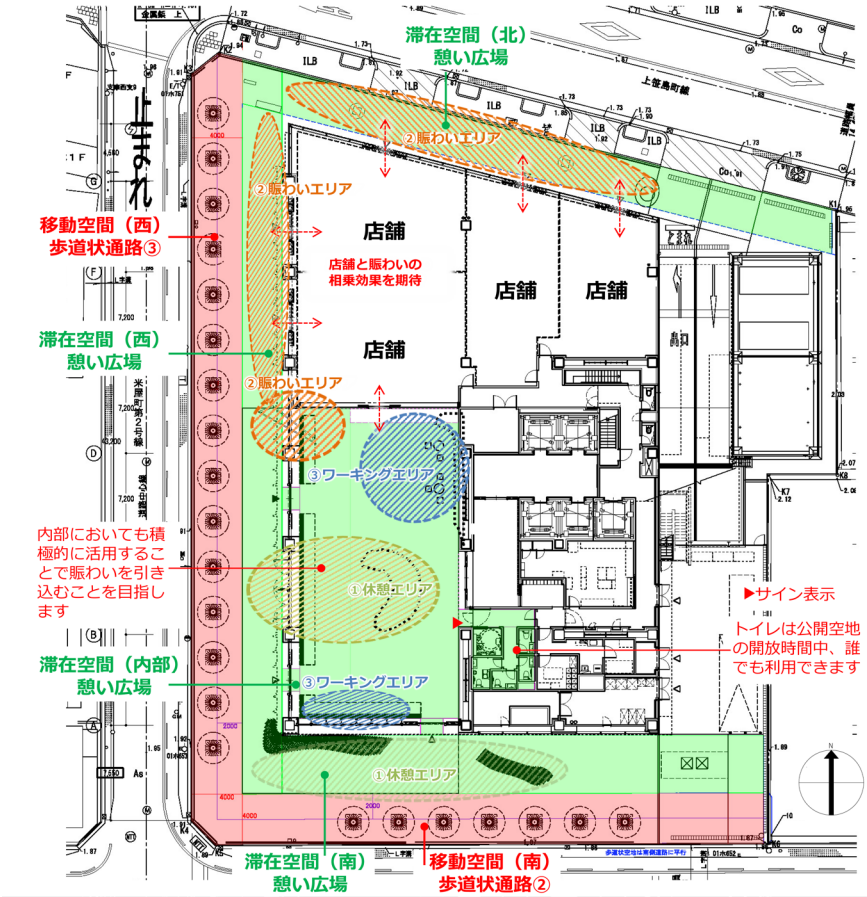
②賑わいエリア　設置想定エリア

店舗と一体となって賑わいを創出する場を提供。

③ワーキングエリア　設置想定エリア

天候に影響を受けずにオフィスワーカーが簡易的な打合せや軽作業をできる場を提供。





道路に面する三方をオープンスペースとし、地域の方々、オフィスワーカーへ移動空間・滞在空間（居場所）を提供することで、さらに賑わいに寄与する計画としている。歩道のない道路には、街路樹のある歩道状通路を整備し、緑あふれる心地よい空間にするとともに、歩行者へ安全な動線を確保することで歩行環境の向上を図っている。

また、多様なベンチを配置する外部の憩い広場と、温熱環境に配慮した木のぬくもりを感じさせる内部の憩い広場により、快適性、機能性の向上を図るとともに、夜間景観に資する照明を配置することで、美しさを印象づけ、まちの魅力を高める計画としている。

さらに、飲食店のテラス席や移動販売車、シェアサイクルポートのための設備の設置を踏まえ、動線にも配慮し計画することで、名古屋駅周辺の賑わいの連続性の創出と活性化に寄与することを目指している。

■制度の活用（Nagoまちスペースづくり）について

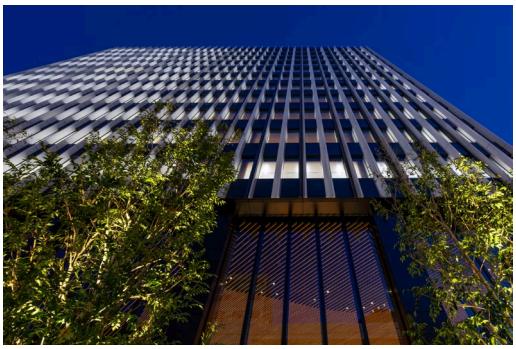
居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルなまちづくり」の実現に向け、建築敷地内で「憩いや賑わいが生み出される居心地の良いオープンスペース」の整備・運営を目指し、「Nagoya まちなかオープンスペース制度（「Nago まちスペース制度」）」を活用。運営方針等を踏まえた整備計画が評価され、高質なオープンスペースを確保することにより、容積率の割増しを受けている。

＜移動空間＞

◎整備目標：歩行部分の整備により歩行者の安全性を確保。

◎整備方針：街路樹の整備により緑視率の向上と緑陰からなる快適な歩行環境を提供。

◎運営方針：地域の方々、オフィスワーカーにとって、南方向の桜通、北方向は地域資源につながる通路となり、街の広がり・賑わいの連続性に寄与。
大規模地震時に名古屋市による帰宅困難者受け入れの「一次退避場所」として登録される予定。



西側低層部はガラスウォールとすることで、建物内部を視認でき、街並みへの賑わいを創出

連続的な高木の整備による緑陰空間の創出と、夜間照明によるオープンスペースの高質化

＜滞在空間（内部）＞

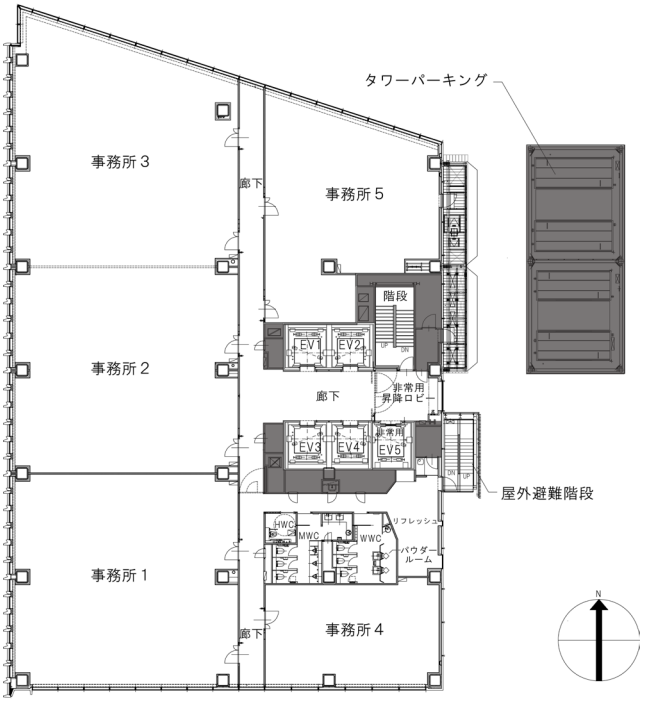
◎整備目標：屋内に多様な居場所（ベンチ、イス・テーブル）を配置、フリーWi-fiも備えた日常の寛ぎのスペースの提供。

◎整備方針：店舗や内部の憩い広場の憩いや賑わいがにじみでるように、面する部分の建物をガラスファサードとし、内部視認性向上により街の魅力向上に寄与。

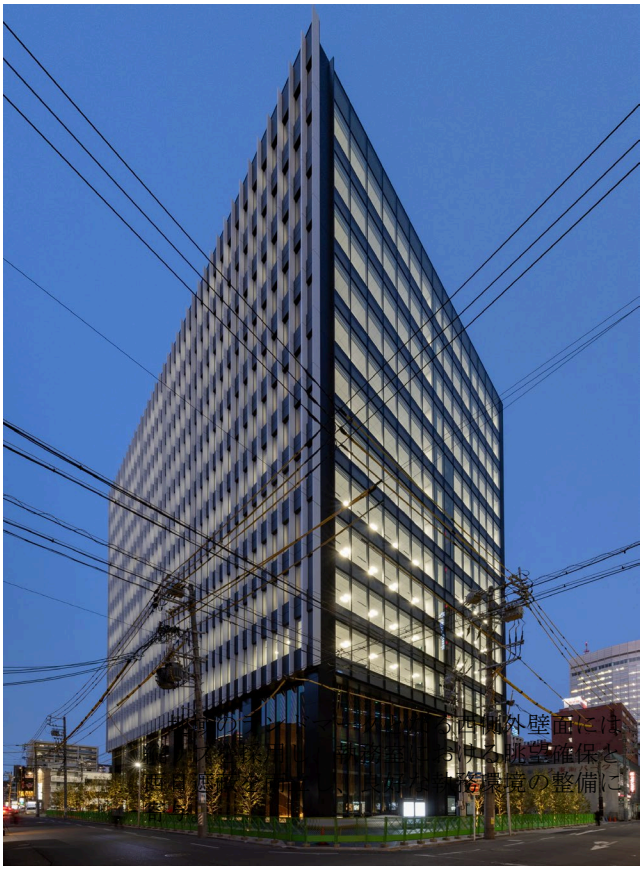
木のぬくもりに包まれた憩い広場として、多様な居場所を創出する什器を整備、誰もが使えるトイレ空間を提供、中間期（春・秋）は扉を開放できる人々が中に入りやすい開口部（出入口）を整備。

◎運営方針：夏や冬は温熱環境に配慮した快適な空間を提供することで、滞在空間（内部）の利用を促進。
一時活用としてテイクアウト販売などを行うことで賑わいの創出に寄与。
大規模地震時に名古屋市による帰宅困難者受け入れの「退避施設」として登録される予定。

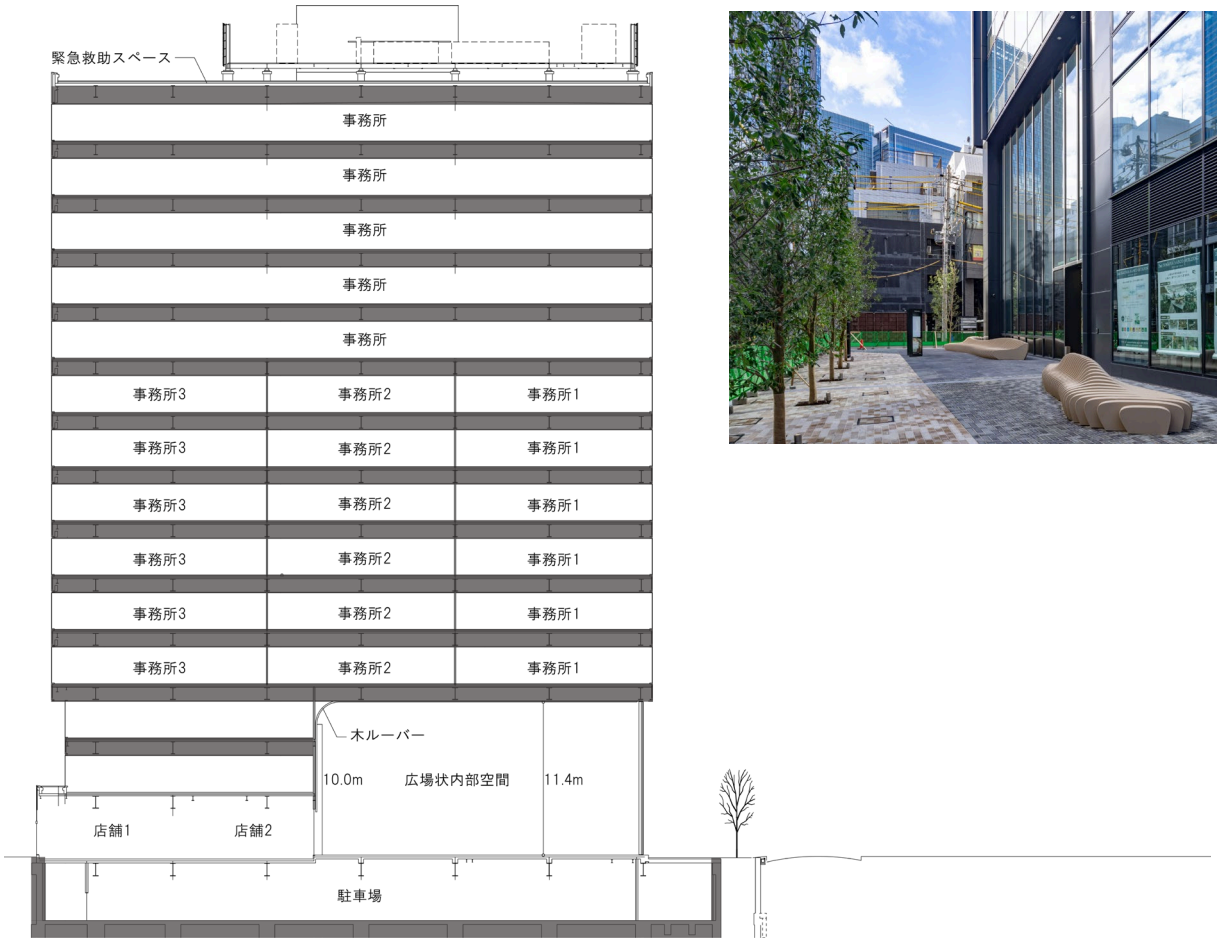
■基準階平面図



■外観写真（南西・夜景）



■断面図



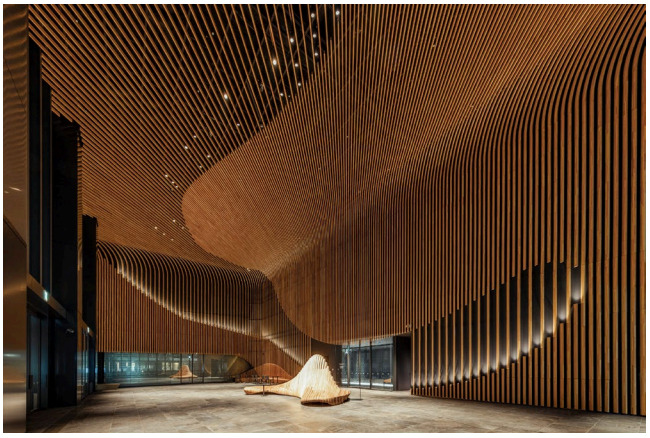
■外観写真（南西・低層ベンチ）

■外観写真

敷地北西から望む

敷地から最大8.7mのセットバックによる安全で快適な屋外空間を確保。植栽やベンチを設置し、広場上内部空間と一体でまちと連なる地域のポケットパークを形成。

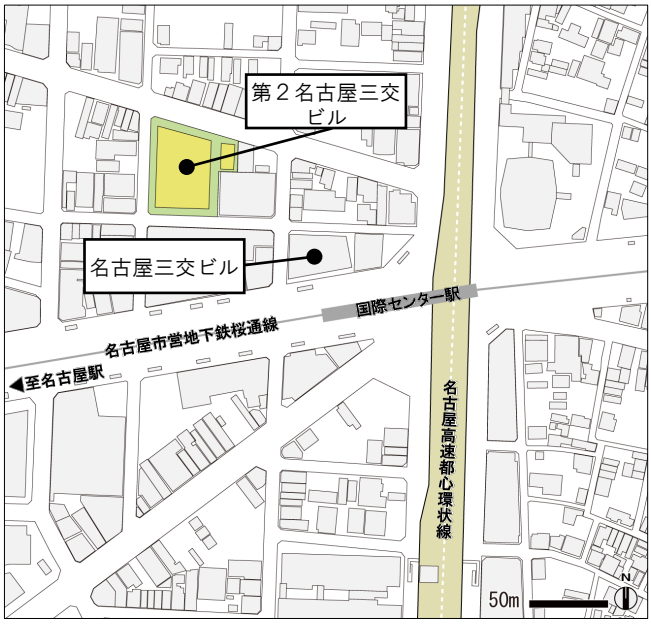
■１階広場状内部空間写真



木ルーバーに包まれた高さ10m超の広場状の内部空間。待ち合わせ場所や簡単な打ち合わせなどに使えるエントランスラウンジとして活用。

■建築物の概要

所在地	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目19番14号
建築主	三交不動産株式会社
設計者	株式会社竹中工務店
施工者	株式会社竹中工務店
許可年月	2021年９月
竣工年月	2024年２月
許可事項	容積率制限の緩和
地域地区	商業地域／防火地域
基準容積率	500.00%
基準建蔽率	100.00%
主要用途	事務所、飲食店、駐車場
敷地面積	2,744.85㎡
建築面積	1,626.98㎡
建蔽率	59.28%
延床面積	21,001.73㎡
容積対象面積	17,150.79㎡
容積率	624.84%
公開空地面積	1,436.18㎡（有効面積）
構造	鉄骨造
階数	地下１階、地上14階、塔屋１階
高さ	59.95m
駐車台数	111台
備考	－

（資料・写真提供：株式会社竹中工務店）

■位置図