

建 築 主	東京都町田市森野二丁目2番22号					
住 所 ・ 氏 名	町田市代表者市長 石阪 丈一					
敷地の地名地番	東京都町田市高ヶ坂一丁目1654-1、1654-11、1654-12、1654-13、1654-14、1654-15の一部					
地 域 ・ 地 区	第一種低層住居専用地域 第一種高度地区 法第22条区域 高さ制限10m 都市計画公園区域内 最低敷地面積120㎡ 宅地造成工事規制区域					
	容 積 率	80	%	日影規制	5 m	3 時間
建 ぺ い 率	40	%	10 m		2 時間	
建築物の主要用途	集会場、事務所、 児童福祉施設等（就労支援施設）			最高の高さ	8.81 m	
工 事 種 別	新築					
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上 2 階・地下 1 階					
	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分		合 計		
敷 地 面 積	5001.35 m ²	————— m ²		5001.35 m ²		
建 築 面 積	742.19 m ²	————— m ²		742.19 m ²		
延 べ 面 積	999.70 m ²	————— m ²		999.70 m ²		
適 用 条 文	建築基準法 第48条第1項ただし書き					
受 付 年 月 日	令和5年10月2日	公 聴 会 年 月 日	令和5年11月1日			
調 査 意 見						
<p>本件は第一種低層住居専用地域での集会場、事務所、児童福祉施設等（就労支援施設）の新築に係る計画です。申請建物のうち、集会場、事務所の用途が、建築基準法別表第2（い）項のいずれにも該当しないため、同法第48条第1項ただし書きによる許可申請がなされたものです。</p> <p>本事業は、市政運営の基本となる「まちだ未来づくりビジョン2040」で掲げる政策「文化芸術に親しめる環境・機会を充実させる」を具体化した「町田市5ヵ年計画22-26」の中で「芹ヶ谷公園“芸術の社” パークミュージアムの整備」に係る事業として計画されております。建設場所である芹ヶ谷公園は、都市公園法に基づく都市計画公園や町田市の都市づくりの基本方針である「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す土地利用の方向性の中で、「都市拠点において活用を図る公園」として位置付けられております。</p> <p>今回、施設を計画する建設場所は、芹ヶ谷公園の国際版画美術館側の玄関口とし、公園来園者、施設利用者、周辺地域の方々などを始め、パークミュージアムに興味を持つ全ての人々へ開かれた施設とし、二つの美術館と公園とアート体験棟が密接に連携することで、国際版画美術館の果たしてきた「鑑賞」、「創作」、「発表」の役割をより発展・継承させることができるよう建設を行うものです。なお、今回、計画する建物の喫茶棟は「便益施設」、公園案内/版画工房/アート体験棟は「教養施設」に該当し、それぞれ活用を図ることとしております。</p> <p>申請建物の主な機能は、芹ヶ谷公園来園者向けの公園案内、各美術館を含めた来園者向け</p>						

の喫茶、版画工房や、アート体験を行うことができるアトリエ、パークミュージアムの管理を行う事務室の機能をもつ複合施設としています。そして、芹ヶ谷公園全体に美術活動を展開するための拠点となる「美術エリア」を形成し、広く市民が文化芸術を体験することで創造的な文化を育み、この場所ならではの体験や過ごし方ができる公園、みんなでつくるパークミュージアムの実現を目指していることから、申請建物に持たせる機能は必要不可欠であり、公益上欠かせないものとなっております。

本計画地は崖を生じる敷地で東西の高低差が18m程度あり、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域に指定された敷地です。この計画地内の崖が経年風化によって変化がみられることから、盛土による造成と擁壁の築造を行い、周囲の住宅地に対する安全性を確保します。計画地東側の住宅地が一番高いため、住宅地側にある隣地構造物を起点に基準で定める必要な距離を確保し、高さ4.9mの間知石擁壁を築造します。間知石擁壁より低くなる西側は30度未満の勾配で造成し、高さ3mごとに平場を設け、建物及びコンクリート擁壁で抑えることにより既存の崖を解消させ、併せて土砂災害特別警戒区域の解除も行う見込みです。また、この造成計画は都市計画法に基づく開発許可及び宅地造成等規制法に基づく宅地造成の審査基準に沿って計画されており、腹付け型大規模盛土に伴う安定性の基準及びの建築基準法に適合した擁壁により敷地の安全性が確保された敷地となることから、公益上欠かせない造成計画となります。

植栽計画について、盛土造成した法面部分は芝張りや低木により法面の保護を行い、平場は中木及び種子吹付けにおいて盛土地盤の安定性を高めます。中木については出来る限り植樹することと大きくなる樹種を選定し、良好な住居の環境にも配慮した計画です。

計画する建物は周囲の住宅地に対して建物高さや圧迫感を抑えるため、斜面地に埋め込むよう配置し、2階の建物配置を分節して設ける計画としています。また、周囲の住宅地から建物の距離を極力確保し、喫茶棟は住宅地側に開口部を設けず、設備スペースは遮音壁を設け、厨房排気は階段広場側に吹き出すなど、配慮した計画です。

これらを踏まえ、申請建物は、同法第48条第1項ただし書きによる公益上やむを得ないと認められるため、許可いたしたい。

許 可 条 件	
工事完了時に町田市長へ報告し、当該工事が許可の内容と整合していることの確認を受けること。	
付 近 の 状 況	(東面) 住宅 (西面) 道路 (南面) 住宅・道路 (北面) 階段通路

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 町田市 市長 様

令和5年10月2日


申請者氏名 町田市代表者 市長 石坂 丈一

【1. 申請者】

- 【イ. 氏名のフリガナ】 マチダシダイヒョウシヤ シチヨウ イシザカ ジョウイチ
- 【ロ. 氏名】 町田市代表者 市長 石坂 丈一
- 【ハ. 郵便番号】 194-8520
- 【ニ. 住所】 東京都町田市森野2丁目2番22号
- 【ホ. 電話番号】 042-724-3111

【2. 設計者】

- 【イ. 資格】 (一級) 建築士 (大臣) 登録 第344771号
- 【ロ. 氏名】 代表取締役 西田 司
- 【ハ. 建築士事務所名】 (一級) 建築士事務所 (神奈川) 知事登録 第13306号
株式会社オンデザインパートナーズ
- 【ニ. 郵便番号】 231-0012
- 【ホ. 所在地】 横浜市中区相生町3-60泰生ビル2階
- 【ヘ. 電話番号】 045-650-5836

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
			年 月 日
			建築許可 第 号
			係員印
※公告欄	※公開による意見の聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会
年 月 日	年 月 日		年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員印	係員印		係員印

(仮称)公園案内棟/喫茶/版画工房/アート体験棟 審査図書・目次

- 1.申請理由書
- 2.広域図
- 3.案内図
- 4.用途地域図
- 5.付近現況図
- 6.配置図
- 7-1.現況図
- 7-2.敷地及び付近の現況写真
- 8.敷地求積図
- 9-1.建築面積求積図
- 9-2.延床面積求積図
- 10-1.1 階平面図
- 10-2.2 階平面図
- 10-3.基礎伏図
- 11-1~3.立面図 1~3
- 12-1~3.断面図 1~3
- 13-1~3.造成断面図 1~3
- 13-4.造成平面図
- 14-1.日影図(形状図)
- 14-2.日影図(等時間日影図)
- 14-3.日影図_喫茶等(形状図+等時間日影図)
- 14-4.日影図(平均地盤面根拠)
- 15-1.地盤面算定
- 15-2.面積算定図
- 15-3.面積算定図(区間 A 詳細)

申請理由書

特定行政庁

町田市長 石坂 丈一 様

2023年10月2日

申請者 町田市代表者 市長 石坂 丈一

(仮称)公園案内棟／喫茶／版画工房／アート体験棟(以下、「アート体験棟」という。)の事業は、2023年2月16日付けR04建築許可00019号にて建築基準法第48条第1項の許可を受けた(仮称)町田市立国際工芸美術館(以下、「工芸美術館」という。)とともに2022年第1回定例会にて予算の承認を受けた市政運営の基本となる「まちだ未来づくりビジョン2040」で掲げる「文化芸術に親しめる環境・機会を充実させる」政策に基づく事業です。

アート体験棟は、芹ヶ谷公園の来園者向けの公園案内、本計画建物及び各美術館を含めた芹ヶ谷公園の来園者向けの喫茶、版画工房やアート体験を行うことができるアトリエ、公園の管理を行う事務室の機能をもつ複合施設です。

今回の計画を進める上で、アート体験棟は第一種低層住居専用地域内にあり、建築基準法上、集会場・事務所の用途の建築は認められていないため、建築基準法第48条第1項ただし書きによる許可を受ける必要があるため、今回許可申請を行うものであります。

1. 公益性について

本事業は「まちだ未来づくりビジョン2040」の政策について具体化した計画「町田市5ヵ年計画22-26」の中で、重点事業として「芹ヶ谷公園“芸術の杜”パークミュージアムの整備」を掲げています。建設場所である芹ヶ谷公園は、町田市の都市づくりの基本方針である「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す土地利用の方向性の中で、「都市拠点において活用を図る公園」として、多くの人々が、町田の多様な文化芸術活動を豊かな自然環境にふれあい、学び楽しむことができる芸術にふさわしいエリアと位置付けられています。

また、芹ヶ谷公園は都市計画公園に位置付けられており、計画建物である喫茶棟は「便益施設」、公園案内/版画工房/アート体験棟は「教養施設」に該当します。

さらに、本計画建物であるアート体験棟は、芹ヶ谷公園の管理機能を有すること、及び、広く市民が文化芸術を体験することで創造的な文化を育むことができる施設であることから、公益性を有する事業であると考えます。

2. 位置について

本建設場所は、公園来園者、施設利用者、周辺地域の方々などを始め、パークミュージアムに興味を持つ全ての人々へ開かれた施設とするため、芹ヶ谷公園の玄関口である当該地へ建設を行うものです。

二つの美術館と公園とアート体験棟が密接に連携することで、国際版画美術館の果たしてきた「鑑賞」、「創作」、「発表」の役割をより発展・継承させることから、当該地を本建設場所といたしました。

3. 施設及び施設運営に伴う騒音・振動及び車両の通行上の安全対策について

施設から発する騒音について、屋外設置機器の室外機が挙げられますが、敷地境界線まで、離隔距離をとり、防音壁を立ち上げ、防音対策を施しています。

今後、広場にて美術イベントも行う予定ですが、騒音等について近隣にお住いの方々に配慮したイベントとする予定です。大きな音が発生するイベントは広場でなく、近隣への影響の少ない公園内の別の場所で行うよう検討します。

イベント車両については徐行運転を徹底し、早朝・夜間及び児童の通学時間帯も避けて往来することとします。

4. 景観への配慮について

アート体験棟は2階建てですが、建物ボリュームを周囲の住宅に調和するように文節し、高さを認識させる見え掛りの壁面の大きさや長さをコントロールしています。建物上部と下部で材料・色を変え、圧迫感も軽減させています。

5. その他の配慮事項

建物が建つ位置及びその東側の斜面は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されており、危険な状態になっています。今回、東京都南多摩建設事務所の指導の下、急斜面の部分に擁壁を作り、さらに盛土をすることによって傾斜角30度未満にすること、建物で斜面を抑えることにより、東側隣接地部分も含めて土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の解除を行い、敷地のみならず、隣接地の安全性にも寄与する計画としています。また、盛土・擁壁等の造成については、都市計画法及び宅地造成等規制法に基づき安全性を確認した造成計画としています。

避難上の安全確保としてアート体験棟は耐火建築物であり、芹ヶ谷公園内に立地しており、建物周囲には避難に有効な広い空地が確保されております。

工事中の工事車両の通行に関しても、住宅街においては騒音・振動・粉塵の対策として徐行運転を徹底し、かつ深夜及び早朝、通学時間帯の通行は極力行わないものとし、場合により誘導員を配置することで歩行者への安全に対し配慮いたします。

以上の事から本件については、第一種低層住居専用地域内において、公益上やむを得ない計画であり、かつ、良好な住居の環境にも配慮していることから、建築基準法第48条第1項ただし書きの許可申請をいたします。