

建 築 主	東京都町田市原町田 4 丁目 10 番 20 号				
住 所 ・ 氏 名	株式会社町田まちづくり公社 代表取締役 石坂 丈一				
敷地の地名地番	町田市原町田 6 丁目 1234 - 3 の一部、1234 - 6				
地 域 ・ 地 区	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、都市計画道路（町 3 ・ 4 ・ 11）宅地造成等工事規制区域				
	容 積 率	600 %	日影規制	5 m	時間
	建 ぺ い 率	80 %		10 m	時間
建築物の主要用途	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店		最高の高さ	8.00 m	
工 事 種 別	新築				
構 造 ・ 規 模	木造 一部 鉄筋コンクリート造 地上 1 階・地下 0 階				
	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分	合 計		
敷 地 面 積	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²		
建 築 面 積	22.70 m ²	_____ m ²	22.70 m ²		
延 べ 面 積	22.70 m ²	_____ m ²	22.70 m ²		
適 用 条 文	建 築 基 準 法 第 44 条 第 1 項 第 2 号				
受 付 年 月 日	2024 年 6 月 28 日	路 上 協 議 会 年 月 日	2024 年 7 月 23 日		
調 査 意 見					
本件は、旧民間交番の跡地に案内機能と食事購買機能を備えた案内所（交流拠点）の新築に係る計画であり、建築基準法に基づく道路（第 42 条第 1 項第 1 号道路）内の建築となることから、同法第 44 条 1 項ただし書きに基づく許可申請がなされたものです。 町田市は、2016 年に町田市中心市街地活性化協議会と「賑わいや交流に溢れ、まちに関わるみんなの夢がかなうまち」の実現を目指し、「町田市中心市街地まちづくり計画」を策定しました。この計画を推進するため、2019 年に町田市中心市街地活性化協議会の構成員である町田まちづくり公社は、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人の指定を受けました。 その後、町田市は 2021 年 1 月に、都市再生特別措置法第 46 条に基づき、「町田駅周辺地区都市再生整備計画（以降「整備計画」という。）」を策定し、旧民間交番の利活用等を事業に位置づけました。この旧民間交番の利活用は、多様な人が出会い、来街者が新たなまちの魅力を感じることができるとともに、町田駅周辺の回遊性を高め、賑わいや交流に溢れるまちの実現に寄与する事業として、町田まちづくり公社が取り組むものです。 建物の用途は、これまでの道案内に加え、まちなかイベント等の集約・情報発信を担う「まちなかの新たな交流・回遊を生み出す施設」として機能拡充を図るほか、「まちの案内所」としての効用を増進させるため、都市再生特別措置法施行令第 17 条の趣旨を踏まえ、案内機能に					

食事購買機能を備えた施設として整備します。案内と食事購買を併せもつ建物として整備することで「様々な人が訪れ、新たなまちの魅力を体感することができる施設」となり、食事購買機能で得られた収益は、周辺環境の維持向上を図るため、施設周辺の清掃活動や滞留空間等に設置する植栽の維持管理等のまちづくり活動に還元も行います。また、震災等の災害時には、避難所マップの配布や、帰宅困難者への情報提供等を行います。

以上のことから、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」であると判断しております。

計画場所は道路内にある旧民間交番の跡地としています。この場所は町田一番街や町田二番街、原町田大通り、原町田中央通りが交差する人流の結節点であることや、JR町田駅改札を出てすぐのペDESTリアンデッキから視認できるなど、多くの来街者が建物を認識できる位置であるため、案内所に最も適しています。この中心市街地の「へそ」と言える場所に人目を惹くシンボリックな本建築物を配置し、「整備計画」により拡幅する歩道や滞留空間と一体となって活用することによって、まちなかへ降りて、歩きたくなるきっかけをつくり出します。

計画建物は、町田市道900号線方面への一方通行路である町田市道849号線と町田市道772号線側に隅切りを設けることで、運転者と歩行者の視認性を確保します。8mの高さについても、屋根が円錐形であることから運転者及び歩行者の視認性に影響することはありません。また、歩行者の通行を妨げない建物配置とし、隣接する建築物や通行人への影響が生じない耐震安全性を有し、建物内部や外部からの火災による延焼の拡大防止及び道路利用者の安全を図る計画としていることから、通行上の支障はありません。

2024年7月23日開催の町田市路上建築物等連絡協議会にて、道路管理上（道路管理者）、交通安全上（町田警察署）、消防活動上（町田消防署）それぞれ支障ない旨の回答を得ており、併せて交通上・防火上・安全上・衛生上支障が無い計画内容であることから、通行上支障ないものと判断しております。

これらを踏まえ、申請建物は同法第44条第1項第2号による「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で通行上支障がない」と認められるので許可いたしたい。

許 可 条 件			
1. 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) 道路		(西面) 道路
	(南面) 道路		(北面) 店舗

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第44条 第1項 第2号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図章に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 町田市長 様

2024年6月28日

申請者氏名

株式会社 町田まちづくり公社
代表取締役 石阪 丈一



【1. 申請者】

【イ. 氏名のフリガナ】 カブシキカイシャマチダマチツクリコウシャ
ダイヒョウトリシマリヤク イシザカジョウイチ
株式会社町田まちづくり公社 代表取締役 石阪 丈一
【ロ. 氏名】
【ハ. 郵便番号】 194-0013
【ニ. 住所】 東京都町田市原町田4丁目10番20号
【ホ. 電話番号】 042-723-8770

【2. 設計者】

【イ. 資格】 （一級）建築士 （大臣）登録第 253895 号
【ロ. 氏名】 志村 芳彦
【ハ. 建築士事務所名】 （一級）建築士事務所（東京都）知事登録第 16984 号
株式会社 鈴木工務店 一級建築士事務所
【ニ. 郵便番号】 195-0053
【ホ. 所在地】 町田市能ヶ谷3丁目6番22号
【ヘ. 電話番号】 042-735-5771



※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
町田市 2024.6.28 建築許可 第 6-00008 号 都市づくり部建築開発審査課 係員印			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

目 次

1. 申請理由書
2. 広域図、案内図
3. 用途地域図
4. 付近現況図
5. 配置図
6. 敷地及び付近の状況写真
7. 求積図
8. 平面図
- 9-1. 立面図 A
- 9-2. 立面図 B
- 9-3. 立面図 C
- 9-4. 立面図 D
- 10-1. 断面図 A
- 10-2. 断面図 B
11. 平均地盤算定図

申請理由書

2024 年 6 月 28 日

町田市長 様

申請者

住 所 東京都町田市原町田 4 丁目 10 番 20 号

氏 名 株式会社 町田まちづくり公社

代表取締役 石坂 丈一

1 趣旨

この度、町田市原町田六丁目 1234 番 6、同番 3 の一部に、案内所（交流拠点）として建物の新築を計画いたしました。

本建物について、道路内であっても通行上支障がない計画としていることから、以下の事由をもって建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による許可を申請いたします。

2 背景・目的について

町田市は、2016 年に町田市中心市街地活性化協議会と「賑わいや交流に溢れ、まちに関わるみんなの夢がかなうまち」の実現を目指し、「町田市中心市街地まちづくり計画」を策定しました。この計画では 10 のプロジェクトに取り組んでおり、このうち、プロジェクト 6「原町田大通り憩いと賑わい空間を創造するプロジェクト」は、多摩都市モノレールの町田方面延伸を見据えて、原町田大通りの道路空間を活用し、憩いの空間づくりや商店街の賑わいを連続させる空間づくりを行います。

この取り組みを推進するため、2019 年に町田市中心市街地活性化協議会の構成員である町田まちづくり公社は、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人（都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりの中核を担う法人）の指定を受け、町田市に対し、都市再生整備計画の策定を提案しました。

これを受け、町田市は 2021 年 1 月に、都市再生特別措置法第 46 条「市町村は、単独で又は共同して、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本方針に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）を作成することができる。」に基づき、「町田駅周辺地区都市再生整備計画（以降「整備計画」という。）」を策定し、町田まちづくり公社は町田市と共に「整備計画」の事業主体として位置づけられています。

「整備計画」では、賑わいや交流に溢れるまちの実現に向け、原町田大通りの車線を削減（4 車線から 2 車線）し歩道を拡幅する滞留空間整備や、旧民間交番の利活用等を事業に位置づけました。旧民間交番の利活用は、多様な人が出会い、来街者が新たなまちの魅力を感じることができるとともに、町田駅周辺の回遊性を高め、賑わいや交流に溢れるまちの実現に寄与する事業として、町田市と共に取り組んでいます。

3 機能について

案内所（交流拠点）は、案内機能と食事購買機能を備えた施設とします。

旧民間交番は、2004年に中心市街地の治安を守る活動からスタートし、現在は主に来訪された方への道案内を行っています。毎年の案内件数は年間 8,000～10,000 件※1 で推移しており、当該地において公益上欠かせない機能であると考えております。建て替え後は、「まちの案内所」として、これまでの道案内に加え、家族連れやお子様向けの情報発信、外国人や障害をお持ちの方など多様な方に中心市街地でイベント開催時の案内を行う等、市民・来街者など多様な方への道案内や、まちなかイベント等の集約・情報発信を担う、まちなかの新たな交流・回遊を生み出す施設として、機能拡充をはかります。

合わせて、「まちの案内所」としての効用を増進させるため、食事購買機能の追加を計画しています。この食事購買機能は、都市再生特別措置法施行令第 17 条（都市の再生に貢献し、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資する施設等）において、「食事施設、購買施設その他これらに類する施設で道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの」と規定されており、道路法においても、食事施設を道路占用許可の対象とする等、地域の活性化や賑わい創出に向けて、弾力的な取扱いを行っています。この趣旨を踏まえ、「整備計画」においても、道路の通行者又は利用者の利便の増進を図り、賑わいや交流に溢れるまちの実現に向け、食事購買機能を追加する計画としています。

旧民間交番の利活用を検討するにあたり実施した、地域の方へのヒアリングや、2021 年、2022 年の社会実験の結果からも、食事購買機能を求める声やその必要性を確認しました。2021 年 11 月に実施した「原町田大通りパークレット滞留空間創出社会実験」の利用者アンケートでは、「原町田大通りに欲しい機能」として、446 人中 222 人の方からカフェ機能が欲しいという声をいただきました。また、2022 年 9 月の「民間交番利活用検討社会実験」や同年 11 月の「原町田大通り・原町田中央通り社会実験」では、原町田大通りに休憩場所を設置するとともに、地元事業者による軽飲食販売を行いました。その結果、まちなかでの滞留者数が 2021 年社会実験時より休日の 2 日間で合計 322 人多い 880 人となり、地域の賑わい創出や利用者の利便性向上につながったことから、食事購買機能（次代の商都まちだを担う店舗の情報発信）を備えた施設として建て替えを計画しております。

案内機能と食事購買機能を併せもつ建物として整備することで、様々な人が訪れ、新たなまちの魅力を体感することができる施設となることに加え、食事購買機能で得られた収益は、周辺環境の維持向上を図るため、施設周辺の清掃活動や滞留空間等に設置する植栽の維持管理等のまちづくり活動に還元も行います。また、震災等の災害時には、避難所マップの配布や、帰宅困難者への情報提供等を行います。以上のことから、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」と考えております。

4 計画場所について

計画場所は、「まちの案内所」として、歩行者の流れが集まり、駅や商店街、芹ヶ谷公園など各方面から視認できる旧民間交番跡地としています。この場所は、町田一番街（町田市道 849 号線）や町田二番街（町田市道 772 号線）の商店が多く立ち並ぶ通り、原町田大通り（町田市道 900 号線）、原町田中央通りが交差する人流の結節点であることや、1 日最大約 10 万人※²の通行量を誇る JR 町田駅改札を出てすぐのペDESTリアンデッキ（3 号デッキ）から視認できるなど、多くの来街者が建物を認識できる位置であるため、案内所に最も適しています。

町田駅（JR、小田急線）は乗降客が多いものの、まちなかへ出る割合が約 13%※³と、近隣の同等規模の駅と比較すると低い傾向にあります。まちの賑わいを創出するためには、ペDESTリアンデッキからまちなかへ移動する人の割合を増やす取り組みが必要です。現在は 3 号デッキからまちなかを見ると、ビルと原町田大通り、通行する車があるだけの景色ですが、中心市街地の「へそ」と言える場所に人目を惹くシンボリックな本建築物を配置し、「整備計画」により拡幅する歩道や滞留空間と一体となって活用することによって、まちなかへ降りて、歩きたくなるきっかけをつくります。

<位置図>



5 高さ・意匠について

「整備計画」を進めるうえで、本建築物を「まちの案内所」、そして中心市街地の「シンボル」として機能させるため、視認性を最大限確保し、認知度や発見性を高める必要があります。現状では、近隣建物や道路附属物（町田二番街のアーケード、電柱等）と比較するとスケールや高さにおいて視認性が十分とは言えず、特に高低差の著しい原町田大通りにおいては、停車している車両などの遮蔽物の影響を受けやすくなっています。この課題を解消するため、申請建築物の高さを現状の建築物より 3m 高い 8m としています。このことで、近隣建物や道路附属物と同等（7m 程度）以上の高さとなり、本建築物のアウトラインと相まって視線を集中させ、かつ周囲から際立たせることができ、より多くの来街者、通行人に訴求していく建築物となります。

また、本建築物の目指す姿として、「商店街や芹ヶ谷公園等をつなぐ回遊の中継拠点となり、中心市街地のへそとして滞留空間とともに様々な人に活用されることで、原町田大通り全体で居心地がよく歩きたくなる空間を創出する」という方向性を定めました。これを受け、デザインコンセプトを「市民や来街者が一目で建物がそこにあると分かるデザイン、かつ人目を惹く建物形状・素材を使うことにより、中心市街地の象徴となる建物」とし、屋根の形状を「渦」状としています。渦はまちの潮流（この交流拠点に集まる人の流れや、情報発信の拠点として時勢の動き）を表し、その潮流が上空まで立ち昇り、まちなかへ流れ出していく（回遊性が高まる）イメージ

としています。また、建物の横幅が約 4.8m、高さが 8m の 1 : 1.6 の比率とすることで、人間が最も美しいと感じるといわれている黄金比※4 となるよう設計しています。このデザインと高さが一体となることで、認知度や発見性が高まり、「まちの案内所」、そして中心市街地の「シンボル」として機能することが可能となります。

なお、本建築物により、町田一番街及び町田二番街の沿道店舗のサインを隠す恐れはありません。まちだの泉跡地側については、建築物の一部が既存の看板にかかることについて、店舗及び地権者に説明し了承をいただいています。

6 交通について

町田市と協議した結果、歩行者の通行を妨げないようにするため、仮想敷地を町田市道 900 号線（原町田大通り）の歩道のライン（その他の沿道建物と敷地ラインを合わせる）としています。また、町田市道 900 号線側に案内機能及び食事購買機能の窓口を設けますが、仮想敷地内に窓口利用者のための空間を確保しているため、利用者による交通への影響はありません。利用者の列ができる場合は、順番待ち管理アプリの活用や休憩スペース（まちだの泉跡地）に誘導する等、歩道に滞留しないよう対策を講じます。

また、2018年に実施した町田市中心市街地通行量調査では、計画場所付近で最も通行量の多い町田市道 849 号線（町田一番街）で 1 時間当たりの最大歩行者数は約 3,000 人でした。一人当たりの幅を 1m と仮定し、1 時間当たりの歩行者数を約 3,000 人として計算すると、必要とされる道路幅員は約 4m となります。窓口を設ける町田市道 900 号線（原町田大通り）の 1 時間当たりの最大歩行者数は約 1,650 人であり、賑わいにより歩行者数が増加したとしても、「整備計画」の滞留空間整備事業により歩道幅員は約 8m となることから、通行上支障はありません。

7 安全について

耐震安全性は、官庁施設の総合耐震計画基準に基づき、「Ⅲ類：大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるもの」とします。これにより、地震による倒壊等、隣接する建築物や通行人への影響が生じない建築物とします。

8 防火について

本件は、防火地域内であることから建築基準法で求める準耐火建築物（ロー 1）とするほか、道路を利用する方々の安全性を確保するため、屋根、軒天等に使用する材料は不燃性能（20 分）を有するものとし、開口部は建築基準法関係告示「防火設備の構造方法（20 分）」に規定する材料を使用した計画とし延焼を防ぎます。

建物内部は電子レンジやエスプレッソマシン程度で火気の使用は行わず、また木柱は準耐火性能（45 分）を有するもの、天井材も不燃性能（20 分）を有するものとし、建物内部からの出火リスクを最小限としております。

なお、町田消防署の見解として、計画地は町田消防署成瀬出張所から比較的距離が近く、20 分あれば十分に消火活動の開始が見込まれることから、それまでの間、建物内部や外部からの火災によ

る延焼の拡大防止及び道路利用者の安全を図る計画としています。

また、計画場所の近く（町田センタービル）には消防水利があり、付近に消防車の停車も可能であることから、消防活動上支障はありません。

9 衛生について

日照及び採光について、朝方は東（原町田中央通り方面）から日が当たりますが、隣接建物は東側に窓や入口等の採光部がないため影響はありません。日中は原町田中央通りからＪＲ町田駅の間で南中となり小田急町田駅方面に日が暮れていくため、そのほとんどがビルに遮られ日陰となり、近隣への日照及び採光に影響はありません。なお、庇から上は円錐形に細くなっており、申請建築物により作られる日影の影響は非常に限られたものとなります。

また、屋根の素材として銅を使用しますが、硫化加工等を施すことにより光沢のない状態にして設置するため、反射による周囲への影響はありません。

通風について、周辺はビル風が発生することが多い場所ですが、屋根を円錐型にすることで風を分散させ、ビル風にならないよう配慮した設計としています。

商品を販売した際に出るごみは、スタッフが回収するほか、当該施設周辺の道路や休憩スペース等の日常清掃を行うことで、通りの美化に寄与します。また、夜間照明、防犯カメラの設置により、昼夜問わず計画場所周辺が衛生的に使われるようにします。

10 通行上の支障について

町田市道 900 号線方面への一方通行路である町田市道 849 号線と町田市道 772 号線側は、隅切りを設けることで、運転者と歩行者の視認性を確保します。8mの高さについても、屋根が円錐形であることから運転者及び歩行者の視認性に影響することはありません。

本建築物は、歩行者の通行を妨げない建物配置とし、隣接する建築物や通行人への影響が生じない耐震安全性を有し、建物内部や外部からの火災による延焼の拡大防止及び道路利用者の安全を図る計画としているため、通行上の支障はありません。

また、事前協議において、道路管理上（道路管理者）、交通上（町田警察署）、消防活動上（町田消防署）支障がない計画となるよう調整済みです。

以上の通り、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で、通行上支障がない計画としていることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による許可を申請いたします。

※1 2023 年度案内所（旧民間交番）案内実績より

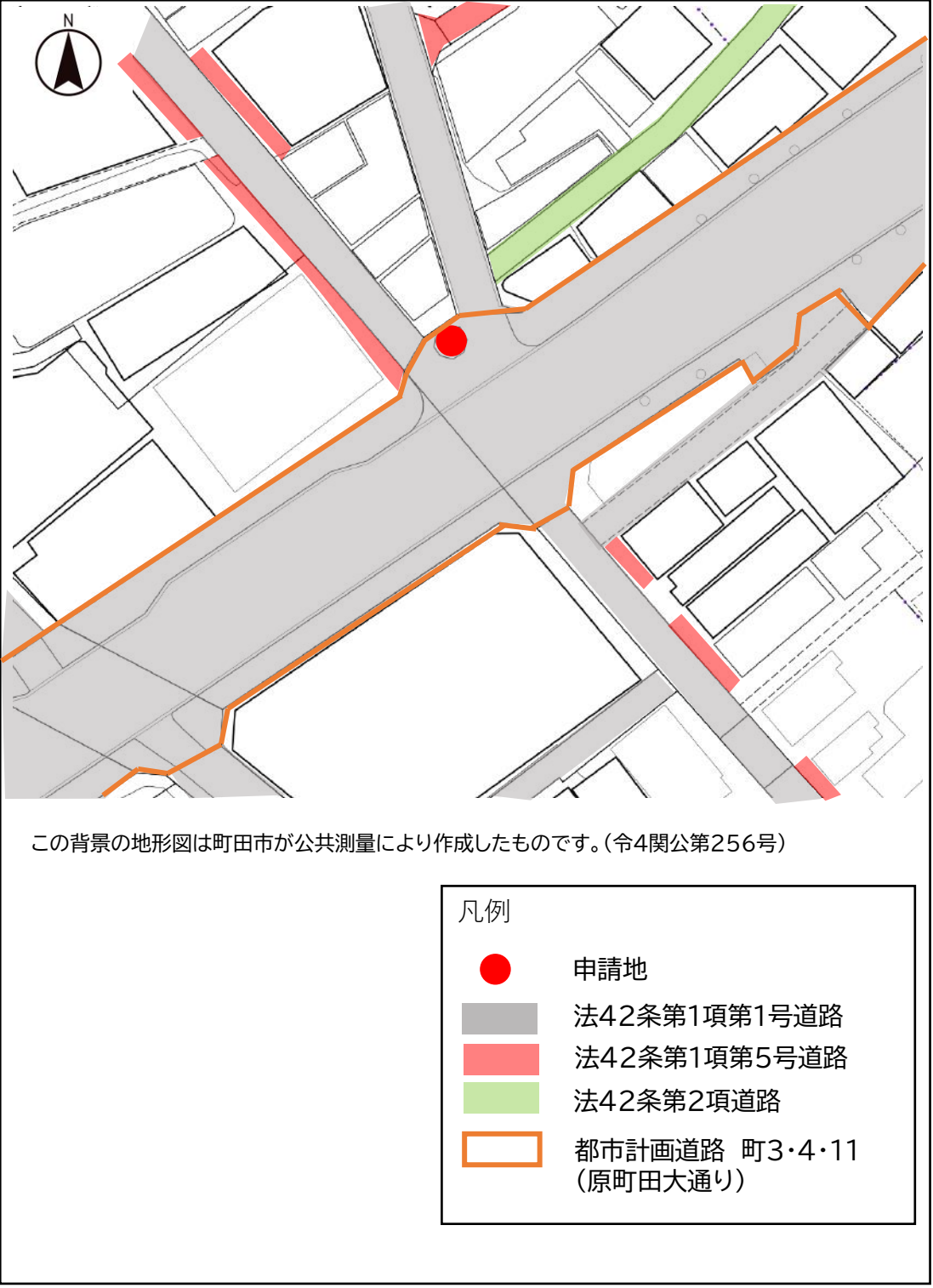
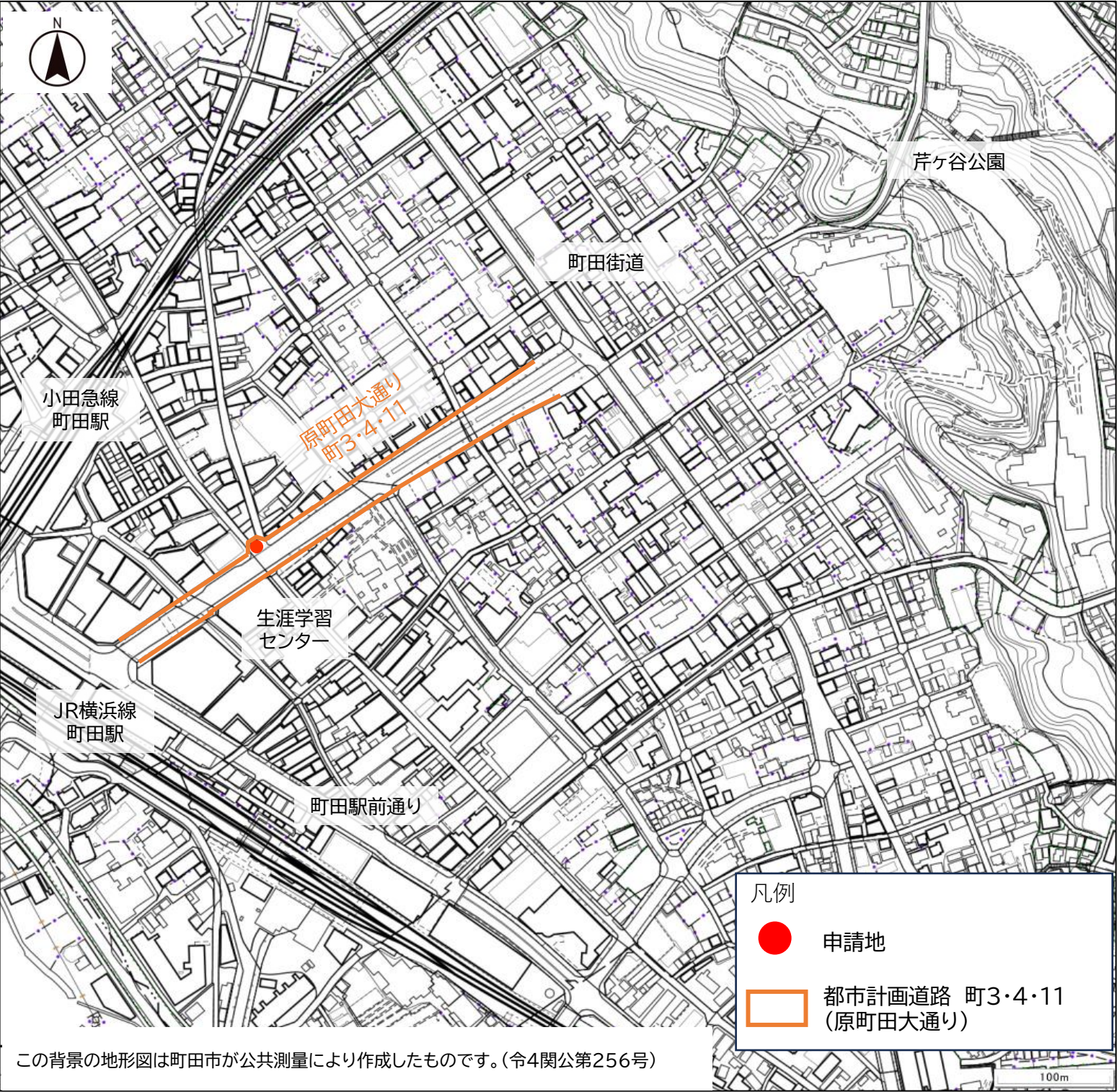
※2 2022 年度町田駅前通行量調査の結果より

※3 2018 年東京都市圏パーソントリップ調査より

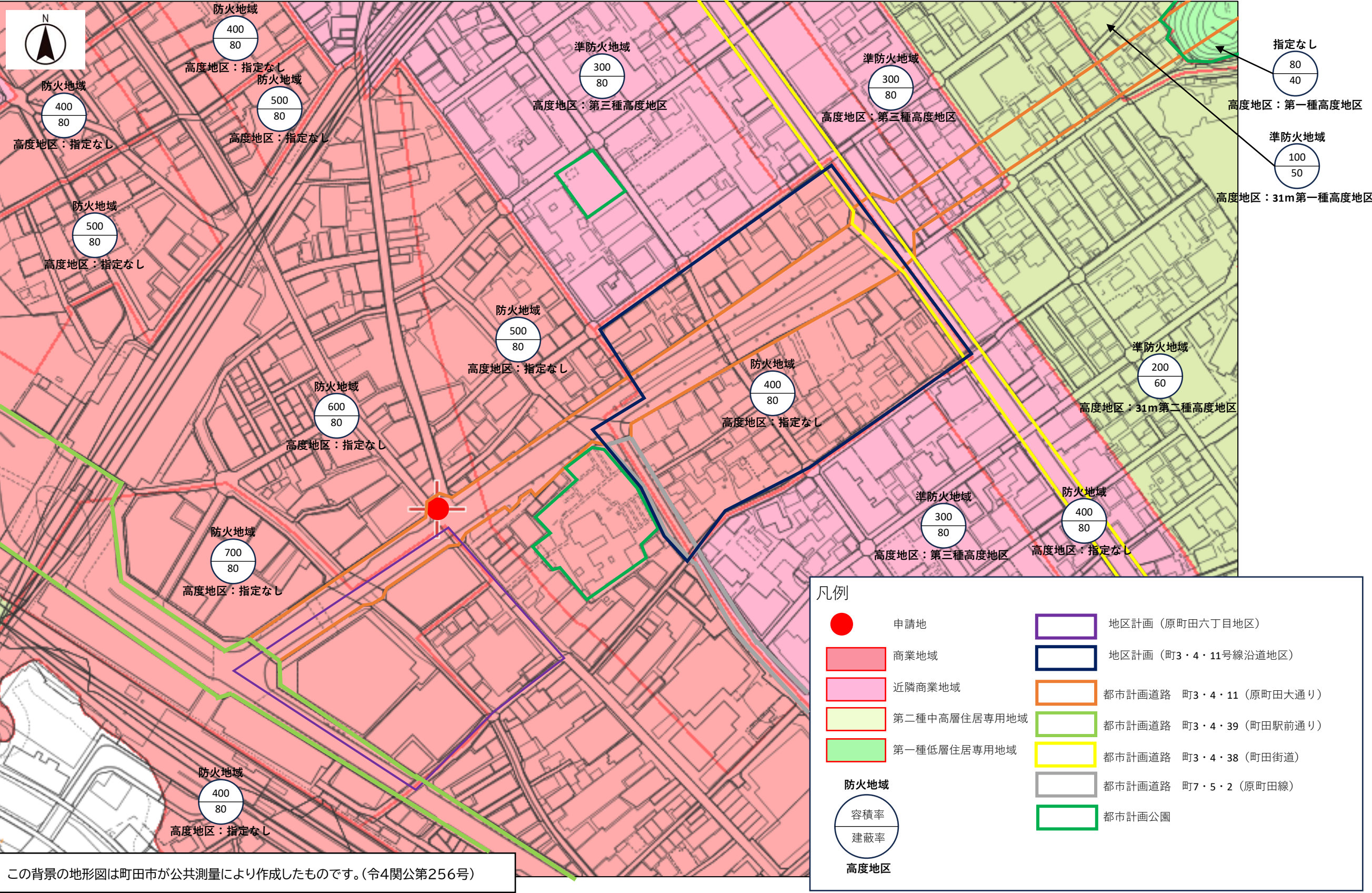
※4 黄金比とは、古代ギリシアの数学者が発案したといわれており、近代になって「黄金比」と名付けられ、今もなお使われ続けている比率のこと。「人間が最も美しいと感じる比率」といわれており、様々な建築物や身の回りのものに使われている。

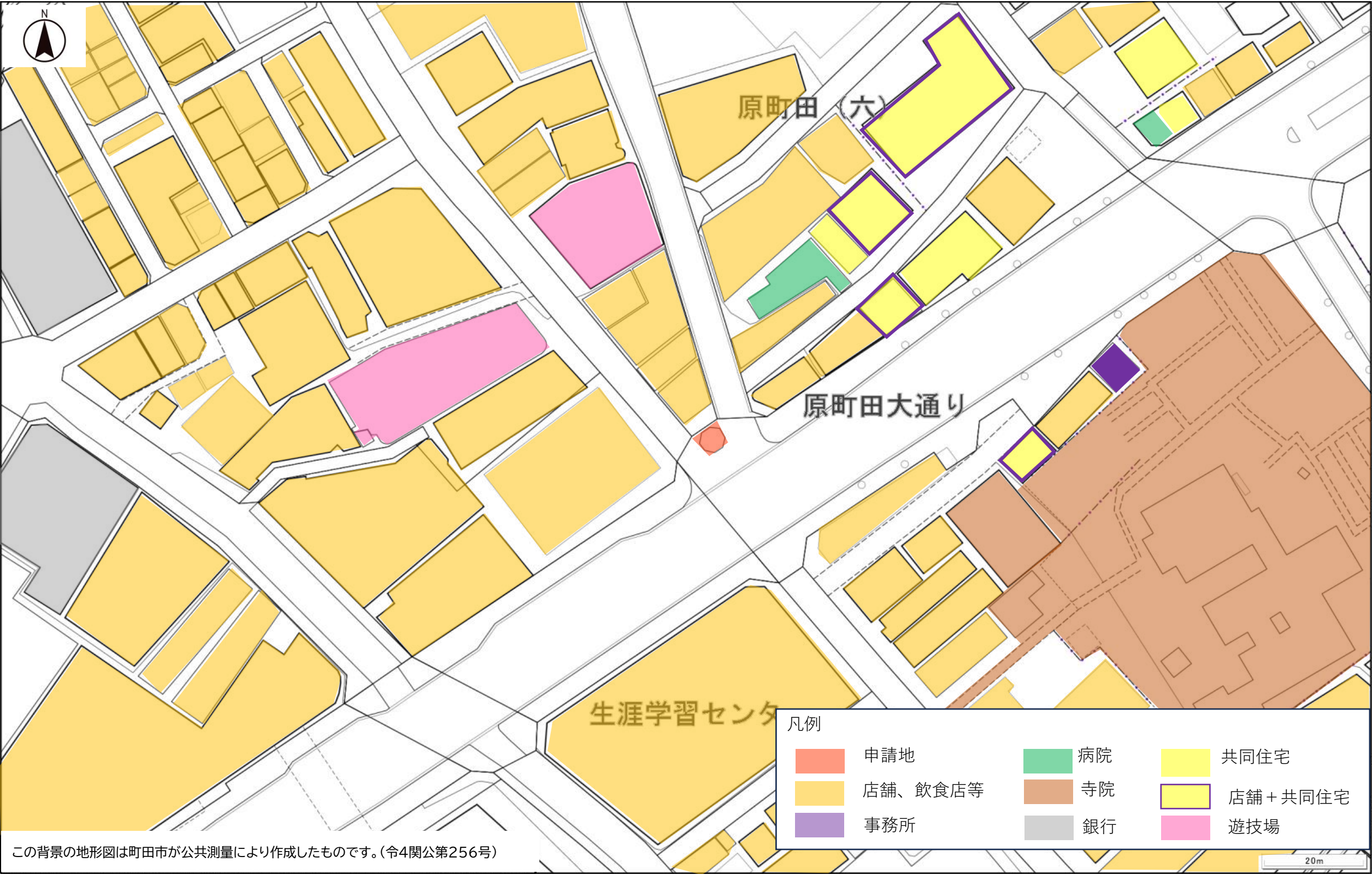
広域図（1：5000）

案内図（1：1000）

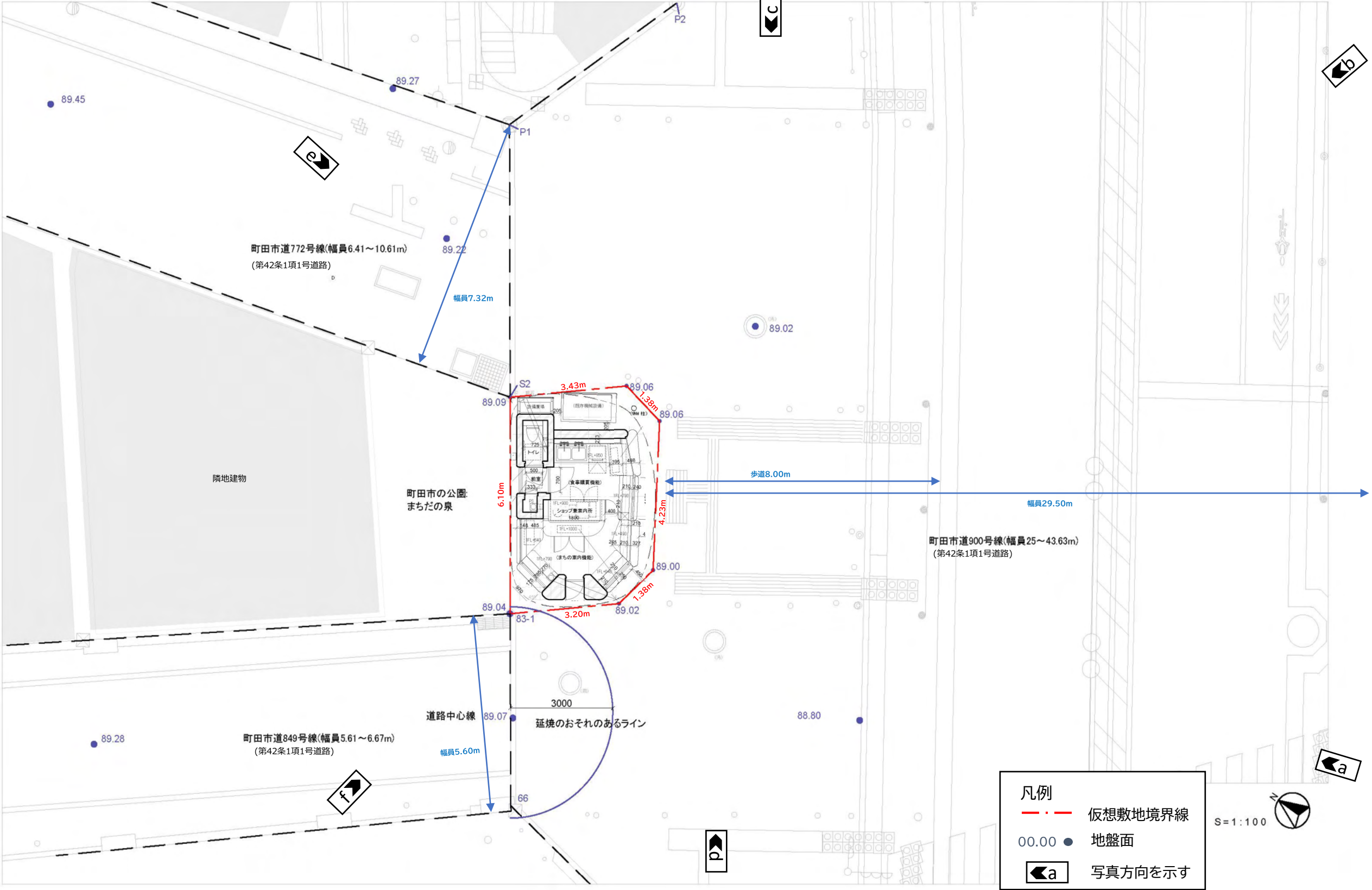


用途地域図（1：2500）





配置図



敷地及び付近の状況写真

a



b



c



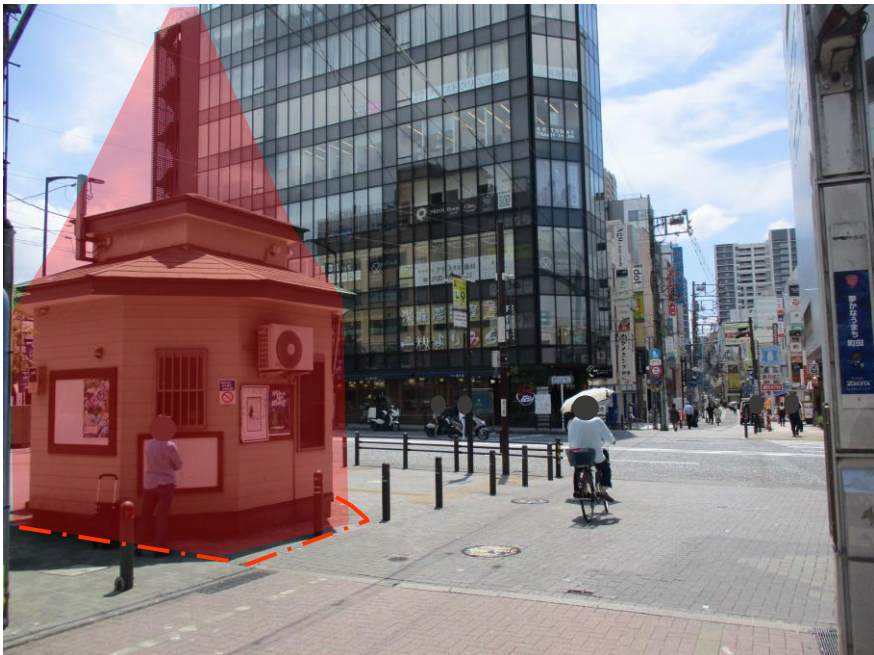
d



e

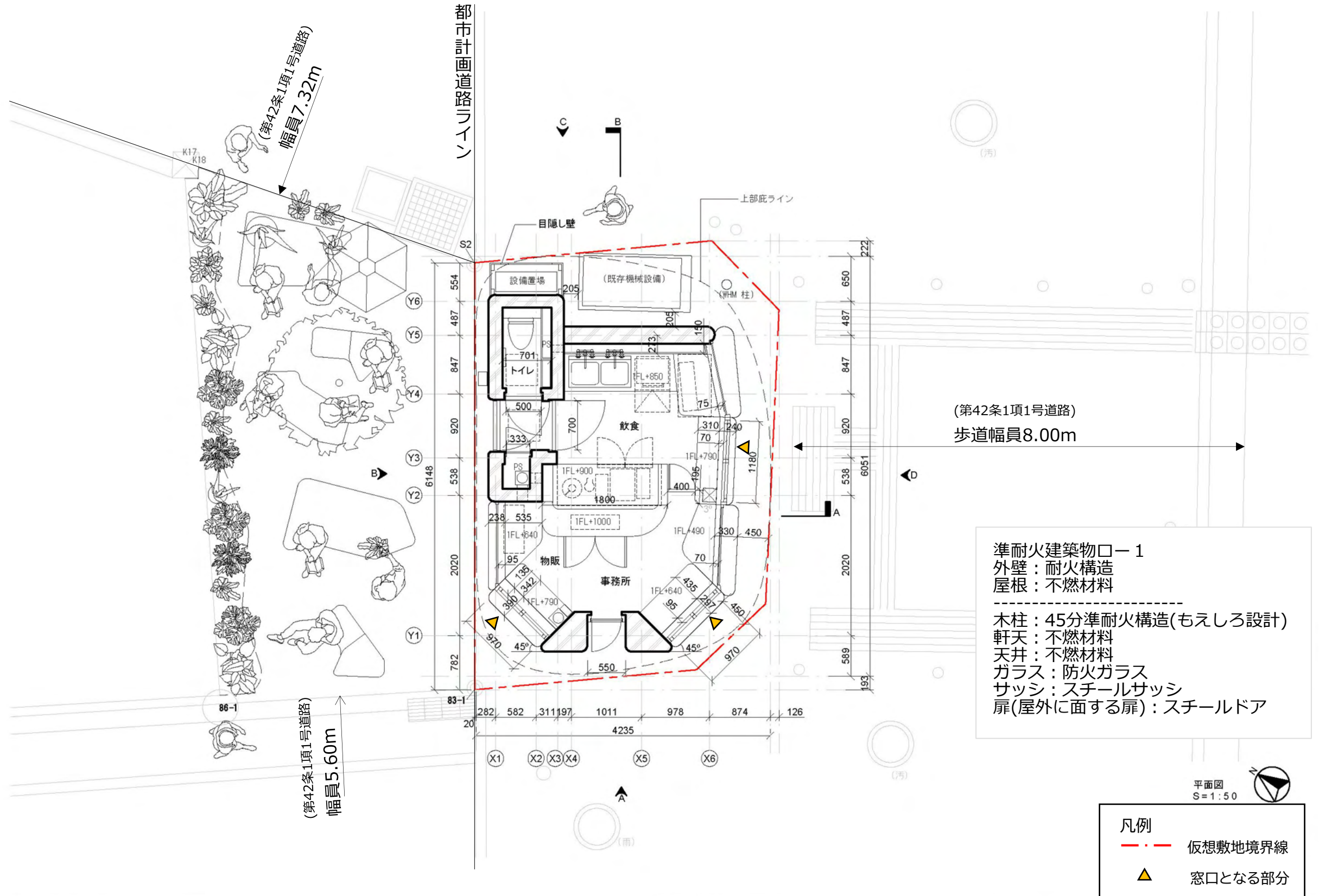


f

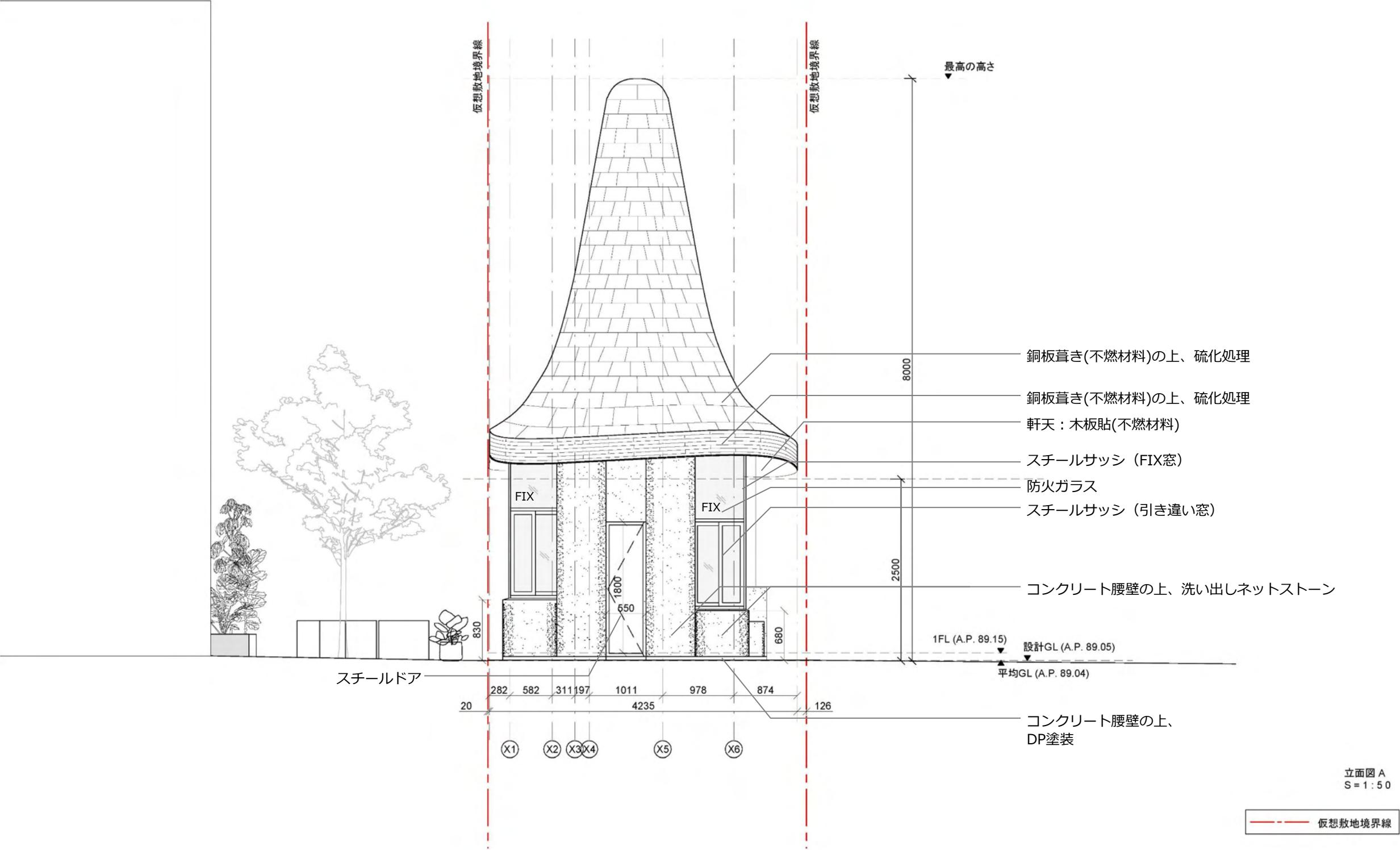


- 凡例
- · — 仮想敷地境界線
 - 建築物イメージ

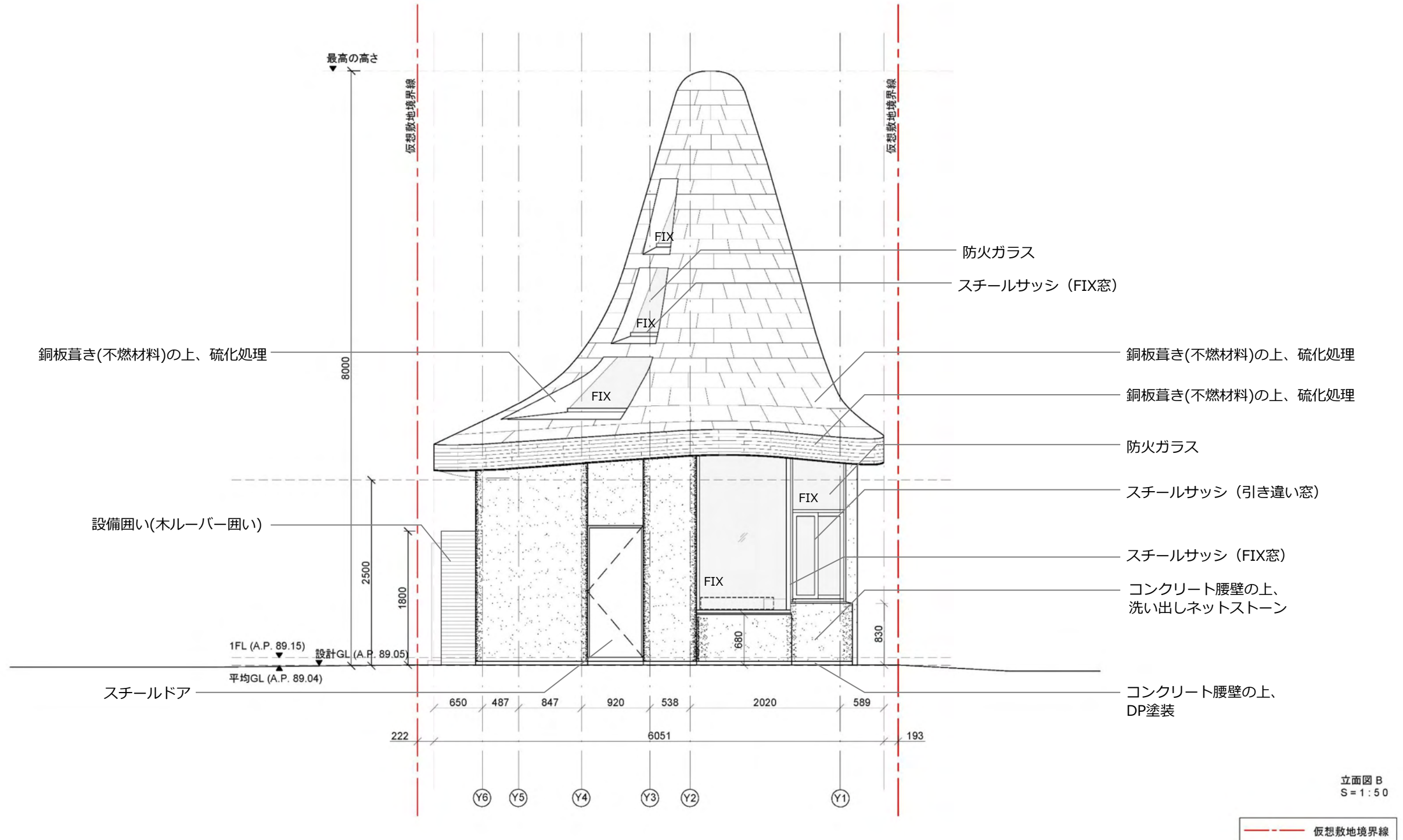
平面图



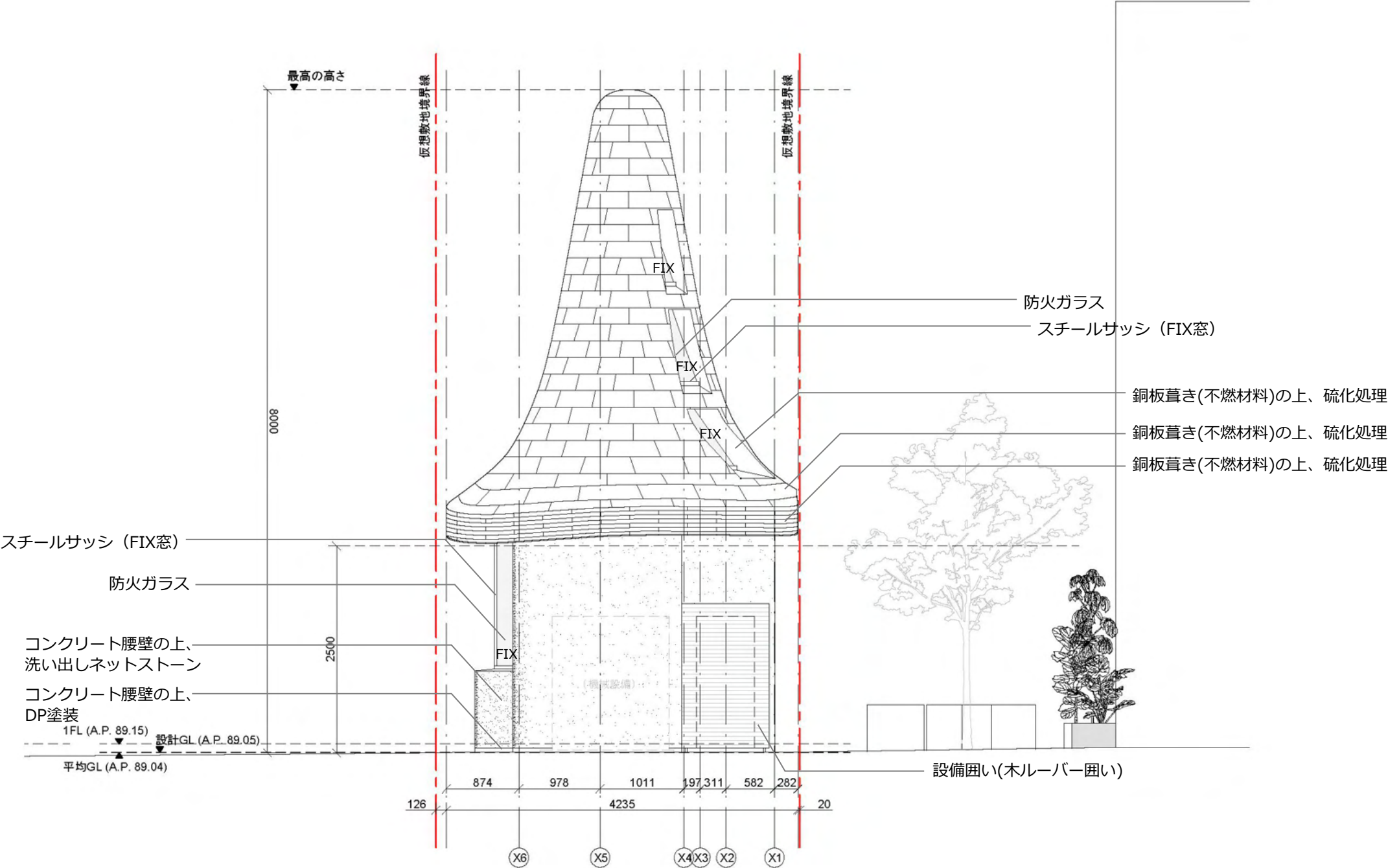
立面図 A



立面図 B



立面図 C



立面図 C
S = 1 : 50

--- 仮想敷地境界線

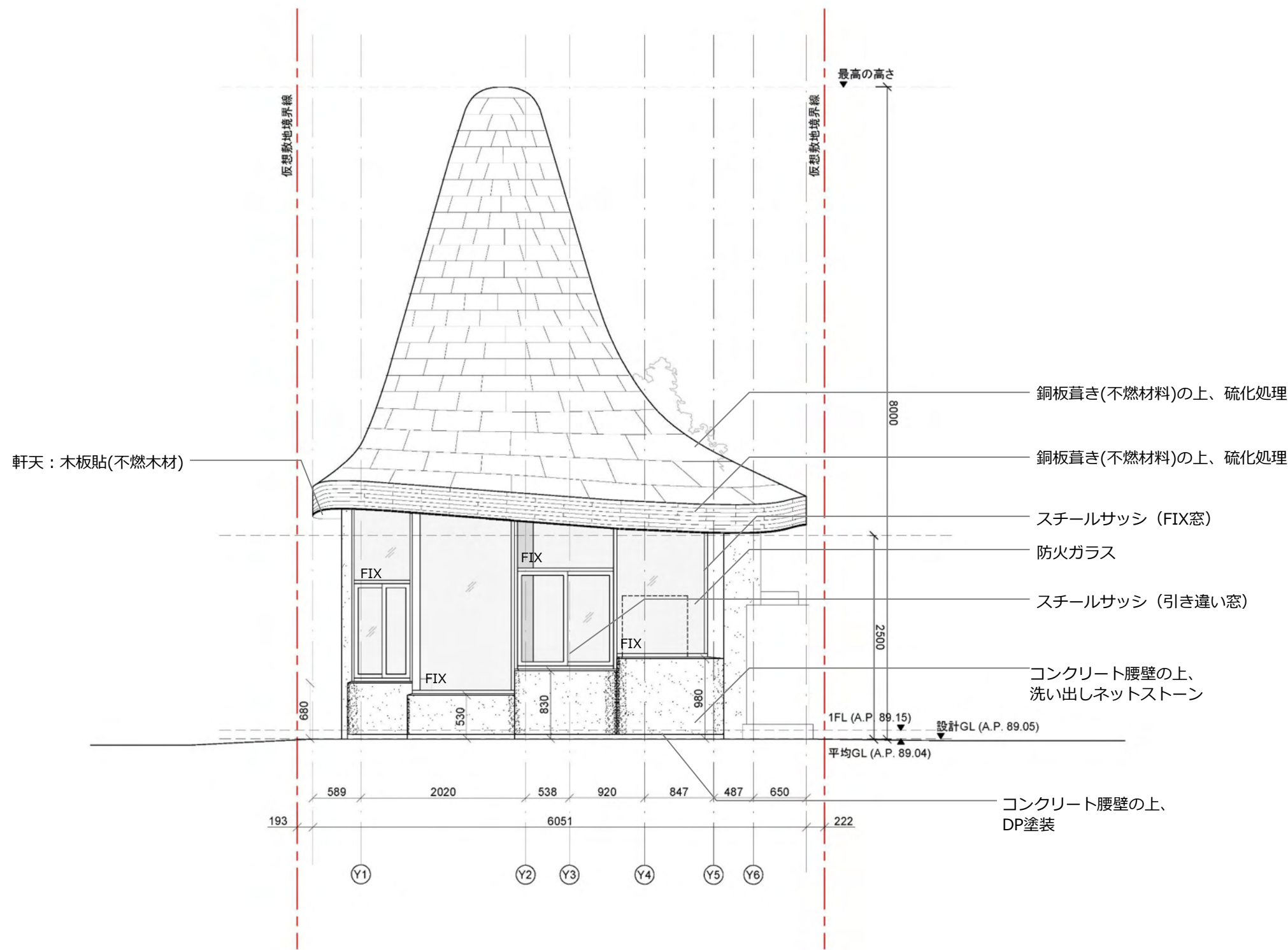


設計・施工
株式会社 鈴木工務店 一級建築士事務所
国土交通大臣登録 No. 16904号
住所：東京都町田市能ヶ谷3-6-22
設計者：一級建築士 国土交通大臣登録第253895号 志村 芳彦

製図印
志村
担当印
志村
検印
志村

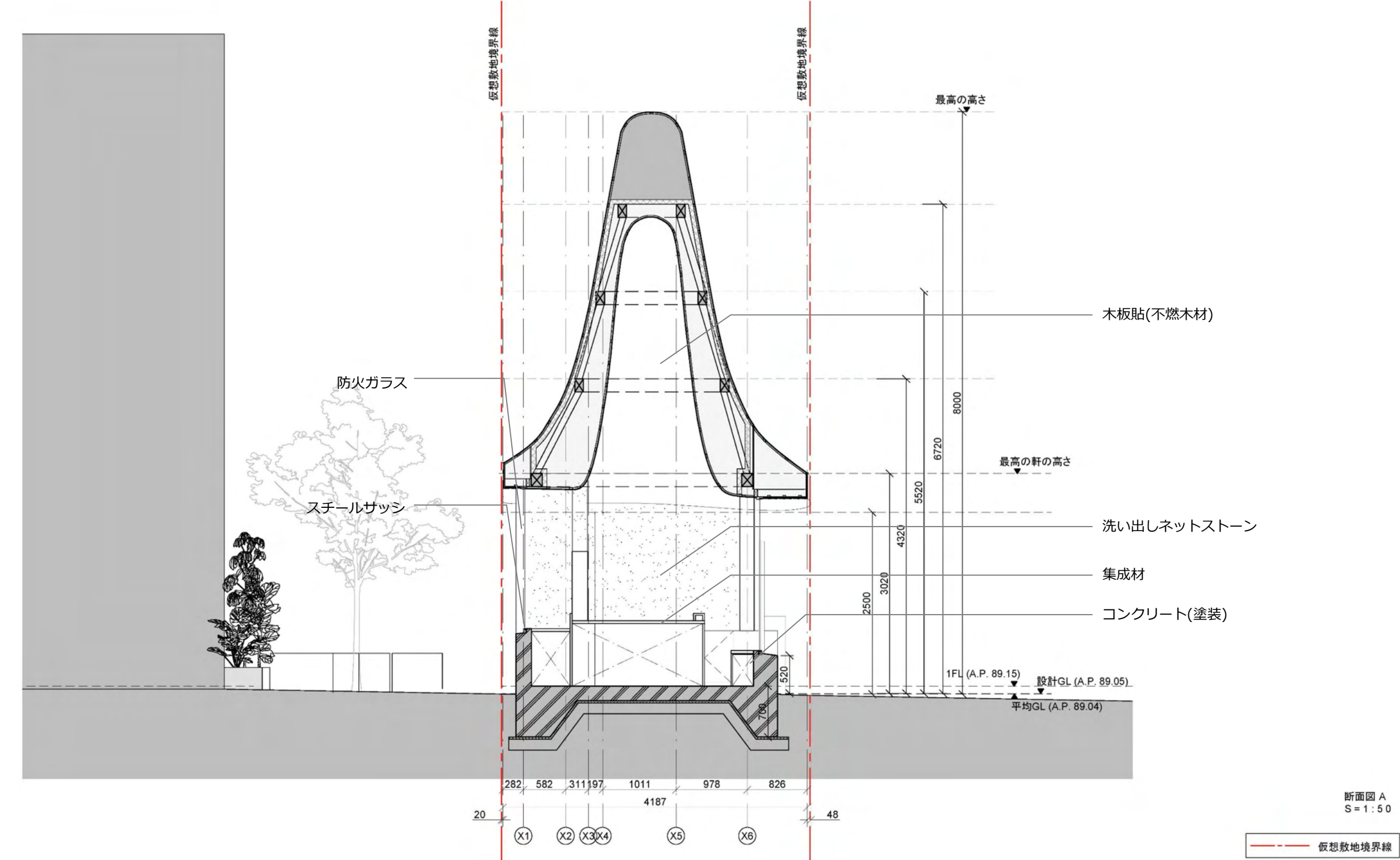
(仮称)原町田大通り交流拠点建築計画
(株) 鈴木工務店
一級建築士事務所
TEL 042-735-5771
FAX 042-735-3323

立面図 D

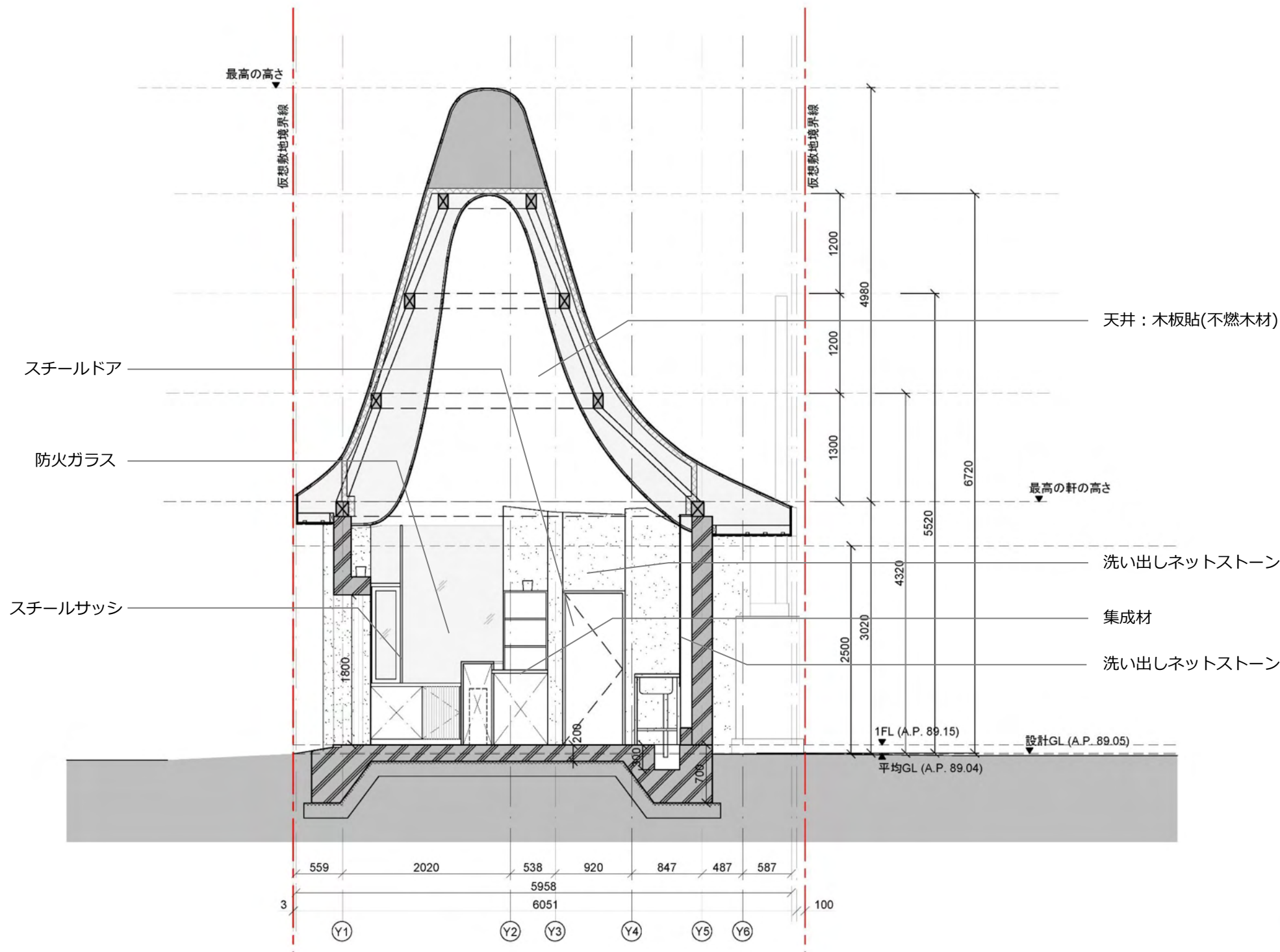


立面図 D
S = 1 : 50

断面図 A



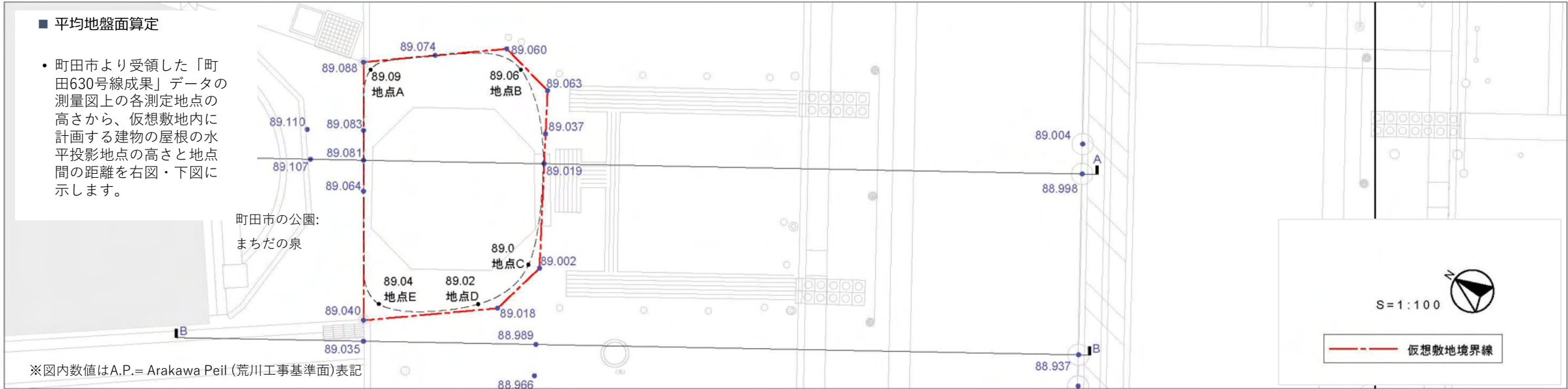
断面図 B



断面図 B
S = 1 : 50

----- 仮想敷地境界線

平均地盤面算定



A.P. 89.09 地点A	89.06 地点B	89.0 地点C	89.02 地点D	89.04 地点E	89.09 地点A
335m ²	425m ²	139m ²	214m ²	509m ²	
3.765	4.782	1.570	2.409	5.726	

	B	A
(89.09 + 89.06) x	3.765	/ 2 = 335.367375
(89.06 + 89.00) x	4.782	/ 2 = 425.74146
(89.00 + 89.02) x	1.570	/ 2 = 139.7457
(89.02 + 89.04) x	2.409	/ 2 = 214.47327
(89.04 + 89.09) x	5.726	/ 2 = 509.98619
合計	18.252	1625.313995

平均地盤面の高さ計算式 $1625.313\text{m}^2 / 18.252 = 89.0484878$

・上図より、平均地盤面の高さは、A.P.89.048 m