

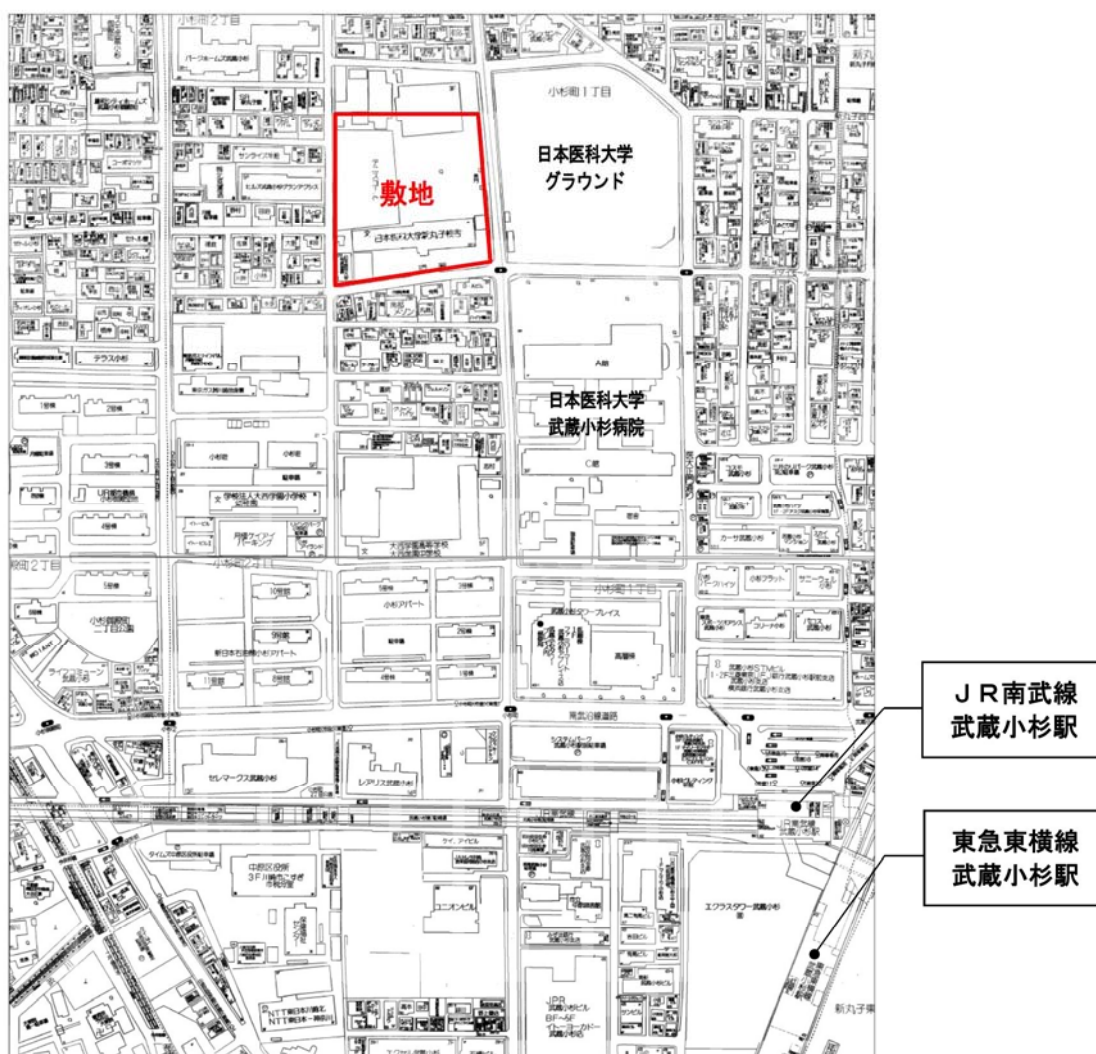
## II 計画の前提条件

---

## II 計画の前提条件

### 1. 敷地概要

- ・所在地 : 神奈川県川崎市中原区小杉町二丁目 295 番 1 他
- ・敷地面積 : 約 10,010 m<sup>2</sup> (歩道状空地面積 : 約 1,290 m<sup>2</sup>を含む※幅 4m で想定)
- ・用途地域 : 第一種住居地域
- ・容積率 : 200% (最大延床面積 : 約 20,020 m<sup>2</sup>)
- ・建ぺい率 : 60%→角地緩和で 70% (最大建築面積 : 約 7,007 m<sup>2</sup>)
- ・接道 : 南 幹線道路 小杉町 28 号線 (6.30m※敷地接道部分 : 6.31~6.44m)  
東 一般市道 小杉町 3 号線 (6.70~10.70m※敷地接道部 : 10.19~10.29m)  
西 一般市道 小杉町 2 号線 (5.40~7.00m※敷地接道部分 : 7.00~7.06m)
- ・防火指定 : 準防火地域
- ・高さ制限 : 第 3 種高度地区⇒最高高さ : 20m、北側制限 : 10m+1.25/1
- ・日影規制 : 4h・2.5h/4m
- ・その他 : 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想



II 計画の前提条件



①北西交差点より北側道路をのぞむ（敷地方向）



⑩北東交差点より北側道路をのぞむ（敷地方向）



⑨北東交差点より東側道路をのぞむ（敷地反対方向）



⑧北東交差点より北側道路をのぞむ（敷地反対方向）



⑦北東交差点より東側道路をのぞむ（敷地方向）



⑬北西交差点より西側道路をのぞむ（敷地方向）



⑬西側道路にて北方向をのぞむ



⑭西側道路にて南方向をのぞむ



⑮南西交差点より西側道路をのぞむ（敷地方向）



⑯南西交差点より西側道路をのぞむ（敷地反対方向）



①南東交差点より東側道路をのぞむ（敷地方向）



②南東交差点より南側道路をのぞむ（敷地反対方向）



⑥東側道路にて北方向をのぞむ



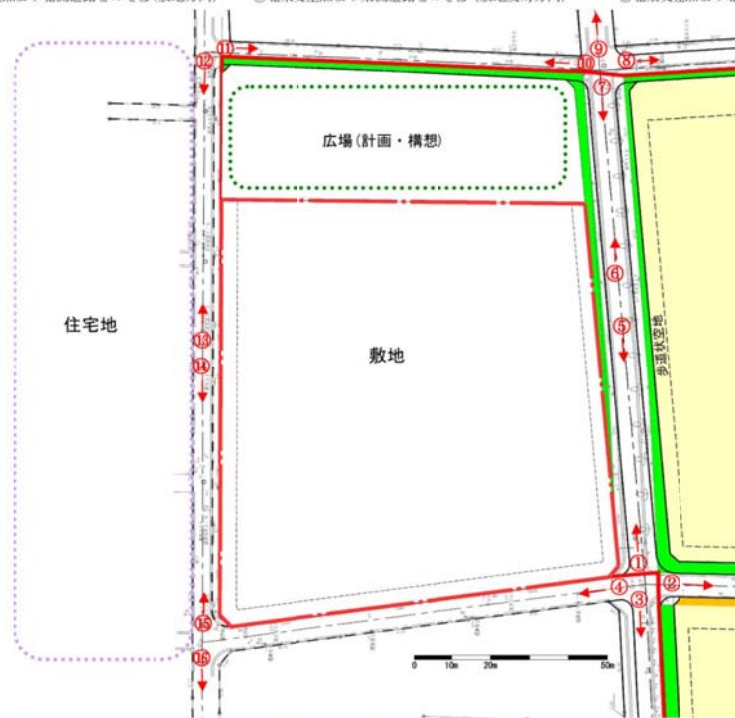
⑤東側道路にて南方向をのぞむ



④南東交差点より南側道路をのぞむ（敷地方向）



③南東交差点より東側道路をのぞむ（敷地反対方向）



## II 計画の前提条件

---

### 2. 法的条件

#### ■川崎市建築基準条例

第6条：(大規模建築物などの敷地と道路の関係)

延べ面積が1000㎡を超える建築物の敷地は、幅員6m以上の道路に接し、かつその道路に接する長さは6m以上でなければならない。

第8条：(建築物の敷地と道路の関係)

学校、体育館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の面積が600㎡を超え、1000㎡以内のもの敷地は道路に5m以上接しなければならない。

第9条：(敷地内の通路)

避難階以外の階を学校、体育館の用途に供する建築物の敷地内には、その用途に供する部分より地上に通ずる屋外階段から、道路または公園、広場その他の空間に通ずる幅員1.5m以上の通路を設けなければならない。

第18条：(教室などの設置の禁止)

小学校の用途に供する建築物にあたっては、5階以上の階に、教室その他児童が使用する居室を設けてはならない。ただし、市長がその規模、構造、若しくは配置周囲の状況により安全上及び防火上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りでない。

第19条：(教室などの出口)

小学校の用途に供する木造建築物など(※1)の教室その他児童が使用する居室で床面積が30㎡を超えるものにあつては、廊下・階段・屋外などに直接通ずる2以上の出口を設けなければならない。

第20条：(校舎と隣地境界線との距離)

小学校の用途に供する木造建築物など(※1)にあつては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は3m以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又はその規模、構造、若しくは配置により避難上及び防火上支障がないと認めて許可した場合においてはこの限りでない。

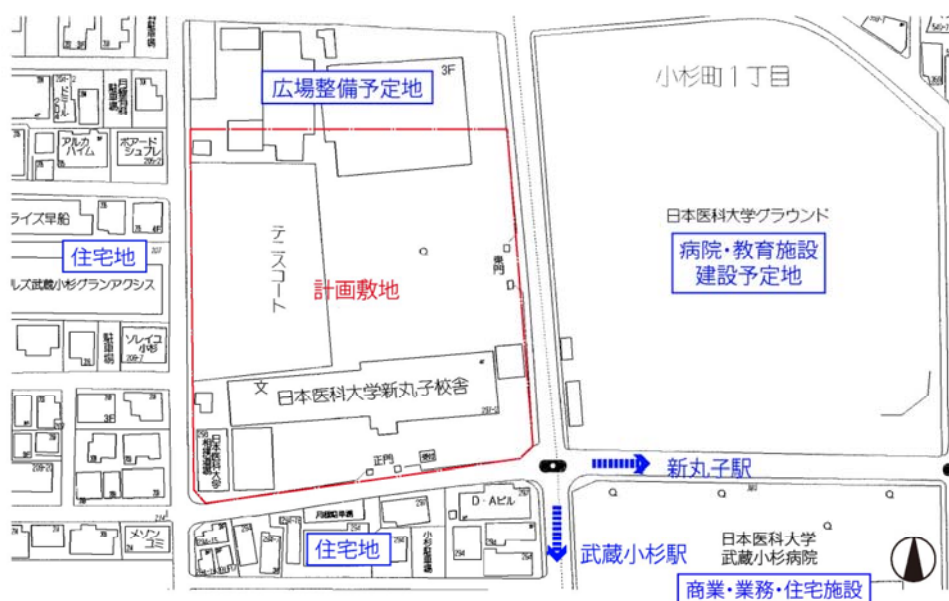
※1：木造建築物など：主要構造部のうち自重又は積載荷重を支える部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの

#### ■川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例

(市街化区域内 公益公共施設) 建築敷地面積の10%以上の緑化面積

## II 計画の前提条件

### 3. 周辺環境からの条件



周辺地域の状況や、周辺で計画されている主な建築計画などを把握し、本計画の条件として整理する。

#### 北側

- ・日本医科大学の敷地に接している。ここには広場（約 3000 m<sup>2</sup>）が整備される予定である。

#### 東側

- ・道路（幅員 10.19m～10.29m・歩道あり）に接している。
- ・小杉駅北側地区まちづくりの方針の中で示されているように、等々力緑地や多摩川につながる地区内の主要道路「センターストリート」（幅員 14m）が整備される予定である。
- ・道路に面して幅員 4.0mの歩道状空地を整備する必要がある。（協定書の条件）
- ・道路の反対側の敷地（現日本医科大学のグラウンド）には、病院・教育施設が建設される予定である。
- ・現日本医科大学の病院敷地には、商業・業務・住宅施設が建設される予定である。

#### 南側

- ・道路（幅員 6.31～6.44m・歩道なし）に接している。
- ・道路に面して幅員 4.0mの歩道状空地を整備する必要がある。（協定書の条件）
- ・道路の反対側は低層の住宅地となっている。
- ・J R南武線武蔵小杉駅北口に高層マンション（約 180m）が 2 棟建設される予定である。

#### 西側

- ・道路（幅員 7.00m～7.06m・歩道あり）に接している。
- ・道路に面して幅員 4.0mの歩道状空地を整備する必要がある。（協定書の条件）
- ・道路の反対側は低層の住宅地となっている。

## II 計画の前提条件

以下に、JR南武線武蔵小杉駅北口に建設予定の高層マンションの時刻日影図（参考）を示す。ただし、計画建物の詳細な形状・規模などは想定であるため、日影の形状もあくまでも参考のものである。



時刻日影図（冬至）※測定面：地面より1.5m(1階窓面想定)

### ■建設予定の高層マンションの日影の影響について

上記より、計画地には、冬至に11:00頃～14:00頃までの約3時間のあいだ日影が落ちることがわかる。春秋分・夏至については、影の長さが短くなるため、計画地への日影の影響は少なくなる。

## II 計画の前提条件

### 4. 工程計画

現段階での計画スケジュール（予定）は以下の通りである。

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
新校 (用地)	基本 合意	協定 締結			鑑定、契約、定借開始					
新校 (工事)			基本 構想	基本 計画	基本 設計	実施 設計	建設 工事	→		開校