

別地候補地の有無

(1)武蔵小杉駅周辺

【調査内容】

一般の住宅敷地等の買収により用地確保を図った場合は、多大な時間を要すると考えられるため、新庁舎建設が可能な面積を有する未利用地の有無を調査した。

なお、別地建替の場合、80,100 ㎡（※）程度の床面積を想定しているが、総合設計制度適用に基づく容積率の割増しの可能性を考慮し、最低限必要となる敷地面積は、次のとおり小さめに想定する。

容積率	必要敷地面積
①400%以上	10,000 ㎡以上
②300%以上 400%未満	15,000 ㎡以上
③200%以上 300%未満	20,000 ㎡以上

【調査方法】

航空写真により建物の無い土地を抽出し（緑色部分）、その後、住宅地図により現在の利用形態を確認した。

【調査結果】

- ①容積率 400%以上の地域
建物の無い土地は無かった。
- ②容積率 300%以上 400%未満の土地
建物の無い土地は、小学校の校庭のみであり、
未利用地は無かった。
- ③容積率 200%以上 300%未満の土地
建物の無い土地は、既に建設計画が有る土地や、
小学校の校庭などであり、未利用地は無かった。

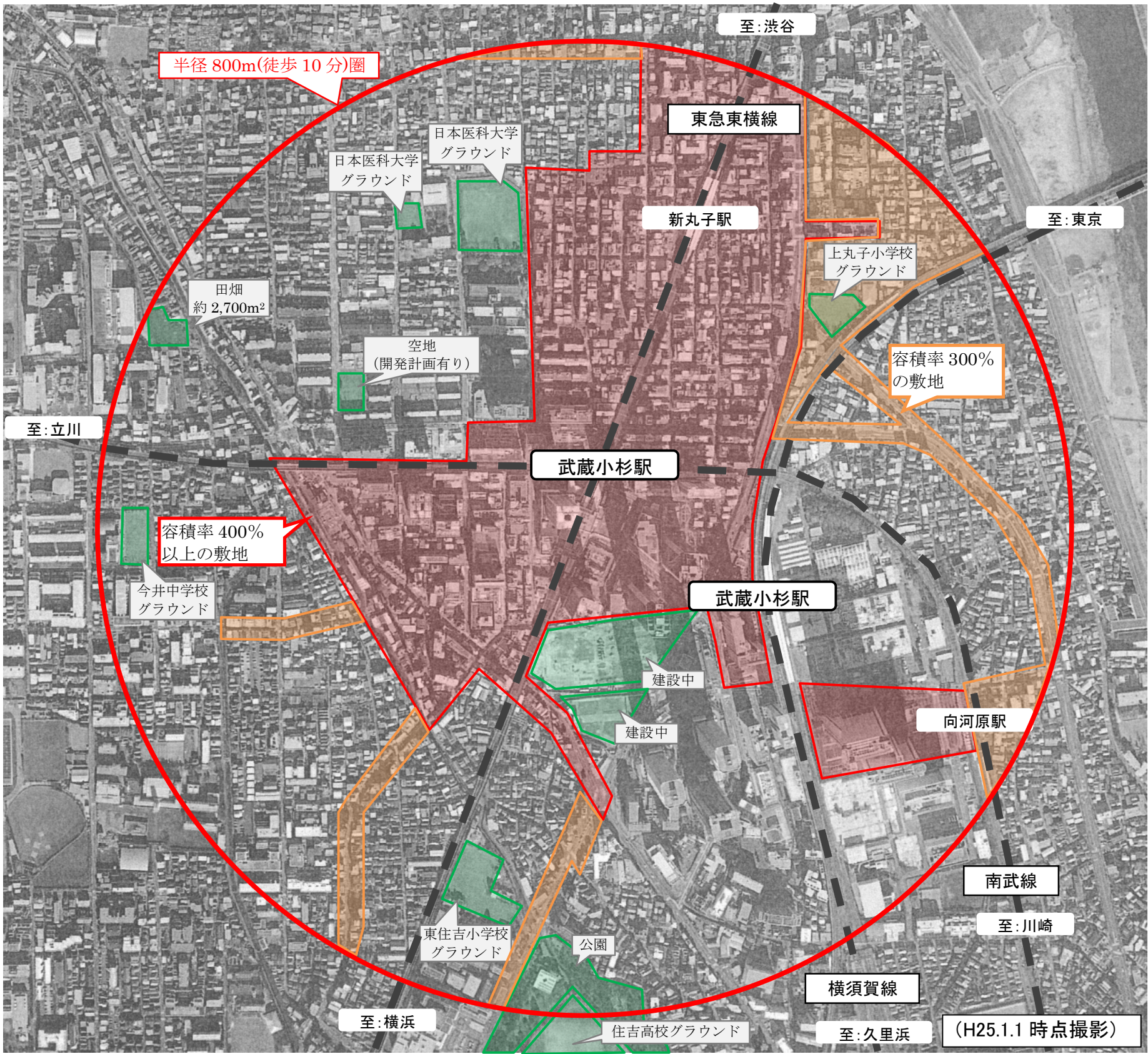
凡例

: 容積率 400%以上

: 容積率 300%

その他: 容積率 200%

: 建物が無い土地



※ 80,100 ㎡：地方自治体での庁舎規模算定で一般的に利用される「総務省地方債同意等基準」を基に、内部検討で試算した別地建替の場合の必要規模（調査・検討報告書 P.73 参照）

※ 川崎市発行の空中写真（垂直写真）を複製したものです。 承認番号（川崎市指令ま計第 5 9 号）