

## 文教委員会 追加資料

### 所管事務報告

#### 「(仮称)小杉駅周辺地区新設小学校整備事業の進捗及び通学区域等の検討状況について」

平成28年11月28日  
教育委員会事務局

#### ■グラウンド面積の標準とそれと新設小学校の土地面積について

##### 「グラウンド面積」

文部科学省の小学校設置基準では、児童721人以上の学校の運動場補助面積は7,200㎡。

本市小学校平均面積 6,498㎡

- ・新設小学校グラウンド面積：3,047㎡

※新設小学校は、体育館屋上にもグラウンド(788㎡)を整備し、児童の運動スペースの確保を図るものでございます。

##### 「学校敷地面積」

本市の学校施設整備基準では、小学校が、13,500㎡としており、平均しますと、ほぼ基準を確保しております。文部科学省の敷地面積に関する基準はありません。

- ・小学校平均 13,577㎡
- ・新設小学校敷地総面積 10,015.99㎡(うち歩道上空地約1,190㎡を含む)

実質学校敷地として使用可能な面積は、10,015.99㎡ - 1,190㎡ = 約8,800㎡

#### ■小杉駅周辺地区新設小学校用地に関する経費について

・賃料の積算については、まず土地の基礎価格(価格時点において対象不動産の有する経済価値を示す価格で、使用方法等が賃貸借契約等によって制約される場合には、経済価値の減分を考慮して求めるもの。)を算定し、この基礎価格に現在の周辺地域の期待利回りを乗じて算定します。**基礎価格×期待利回り＝賃料**

・地代年額2億900万円の決定につきましては、基本協定に基づく不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士に依頼し、鑑定評価の結果を基に事業目的が公立学校の設置・運営に関する事業であることから、地権者に低廉な価格での借地について重ねて協議を行い、合意に至ったものです。

・基本協定の中で事業用定期借地権設定契約による用地確保という形で合意しまして、協議を重ねてまいりましたので買取した場合の経費算出につきましては、算定しておりません。また、公示地価等での算定についても関係局と協議しましたが、地価標準地の用途地域が異なる等、同一条件でないことから借地価格との比較対象は難しい状況にございます。

平成28年11月17日 文教委員会所管事務報告

「(仮称)小杉駅周辺地区新設小学校整備事業の進捗及び  
通学区域等の検討状況について」

**追加資料**

- ・日影及び風環境に関する資料

平成28年11月28日

川崎市まちづくり局  
川崎市教育委員会事務局

【共産党 片柳議員 日影追加資料】

建築基準法では、地方公共団体の条例で指定する区域（※1）に高さが10mを超える建築物を計画した場合、冬至日の8:00から16:00の間で、敷地境界線から5mから10mの範囲及び敷地境界線から10mを超える範囲で、平均地盤面からの高さ（※2）の水平面において条例で選択したそれぞれの時間以上（※3）日影となる部分を生じさせてはならないと規定されています。

小杉新校の敷地は、本市の条例で第1種住居地域で東急東横線以西に存する区域（※1）と指定されており、それに連動し平均地盤からの高さは4m（※2）、敷地境界線から5mから10mの範囲で4時間、敷地境界線から10mを超える範囲で2.5時間（※3）となっております。

小杉新校の日影図では、それぞれの時間以内の設計となっており、建築基準法上適法な計画となっております。（別添、日影図参照）

なお、小杉新校の建築手続きに先立ち、本市の総合調整条例の手続きに基づき、近隣住民の方々へ説明会を実施した際、各事業による複合的な日影の資料を求められました。

結果として、各街区の中心点において小杉新校の建設により複合日影の影響が増加した街区の市民の方々へ説明会の補足資料を配布し、同資料をまちづくり局施設整備部及び中原区役所において縦覧しております。（別添、説明会の補足資料参照）

【共産党 片柳議員 ビル風追加資料】

別添、資料の通り

おそれがないと認めて許可したときは、第2項及び第3項の規定は、適用しない。

第3章 日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定

(区域等の指定)

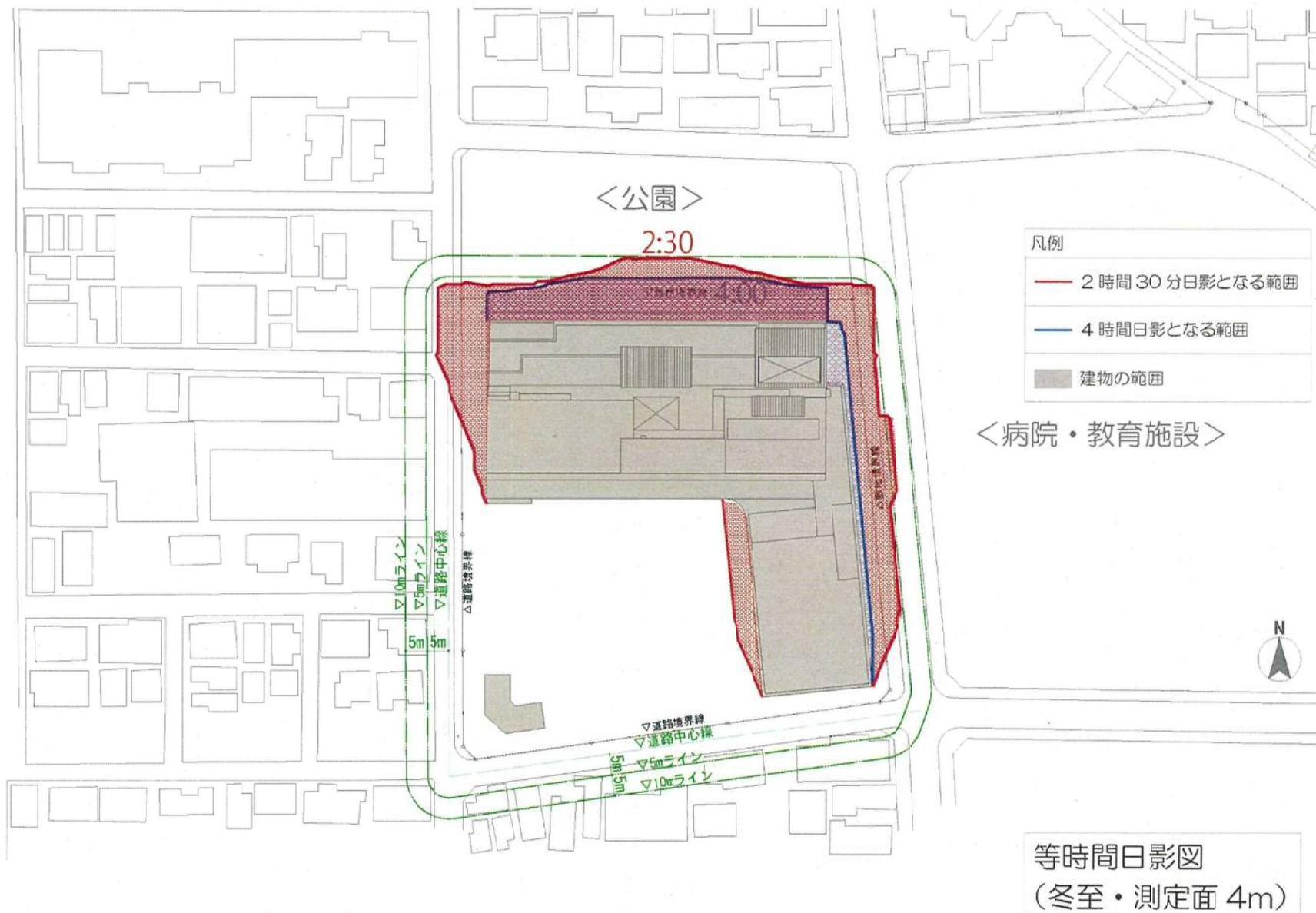
第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(い)欄の各項に掲げる区域(以下「指定区域」という。)とし、法別表第4(ろ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ろ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(は)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(に)欄の各項に掲げる号とする。

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	区 域	法別表第4 (ろ)欄の 4の項の イ又はロ	平均地盤面 からの高さ	法別表第4 (に)欄の号
1	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の区域	—	—	(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域	—	4メートル	(二)
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域	—	4メートル	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東京急行電鉄東横線以东に存する区域	—	4メートル	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域	—	4メートル	(二)
7	準工業地域の区域	—	4メートル	(二)

別表第四 日影による中高層の建築物の制限（第五十六条、第五十六条の二関係）（ゆ）（イ）（ト）（ナ）（キ）

四		三	二	一				
用途地域の指定のない区域（ト）（ナ）		第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は工業地域（ト）	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（ト）	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（ト）	地域又は区域（ト）			
イ	ロ	高さが高さを超える建築物を十メートルを超える建築物（キ）	高さが高さを超える建築物を十メートルを超える建築物（キ）	軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		
高さが高さを超える建築物	軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物							
四メートル	一・五メートル	四メートル又は六・五メートル（キ）	四メートル又は六・五メートル（キ）	一・五メートル				
(三)	(二)	(一)	(三)	(二)	(一)	(三)	(二)	(一)
五時間（道の区域内にあつては、四時間）	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	五時間（道の区域内にあつては、四時間）	四時間（道の区域内にあつては、三時間）	三時間（道の区域内にあつては、二時間）
三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	三時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）	二・五時間（道の区域内にあつては、二時間）

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さを用いるものとする。



「小杉駅周辺地区新設小学校新築工事」事業計画に伴う  
説明会の補足資料配布について

川崎市まちづくり局  
川崎市教育委員会事務局

平素から本市教育行政に対して御理解、御協力をいただき厚く御礼申し上げます。

さて、先の平成28年3月23日に開催いたしました「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」14条に基づく「小杉駅周辺地区新設小学校新築工事」事業計画の説明会におきまして、ご参加いただいた方から複合日影による影響の資料配布のご要望をいただきました。

つきましては、下記の地域にお住まいの方々にバーチャートにて示した資料を配布させていただきますことになりましたので、ご確認いただければと存じます。

【本資料を配布させていただく地域】

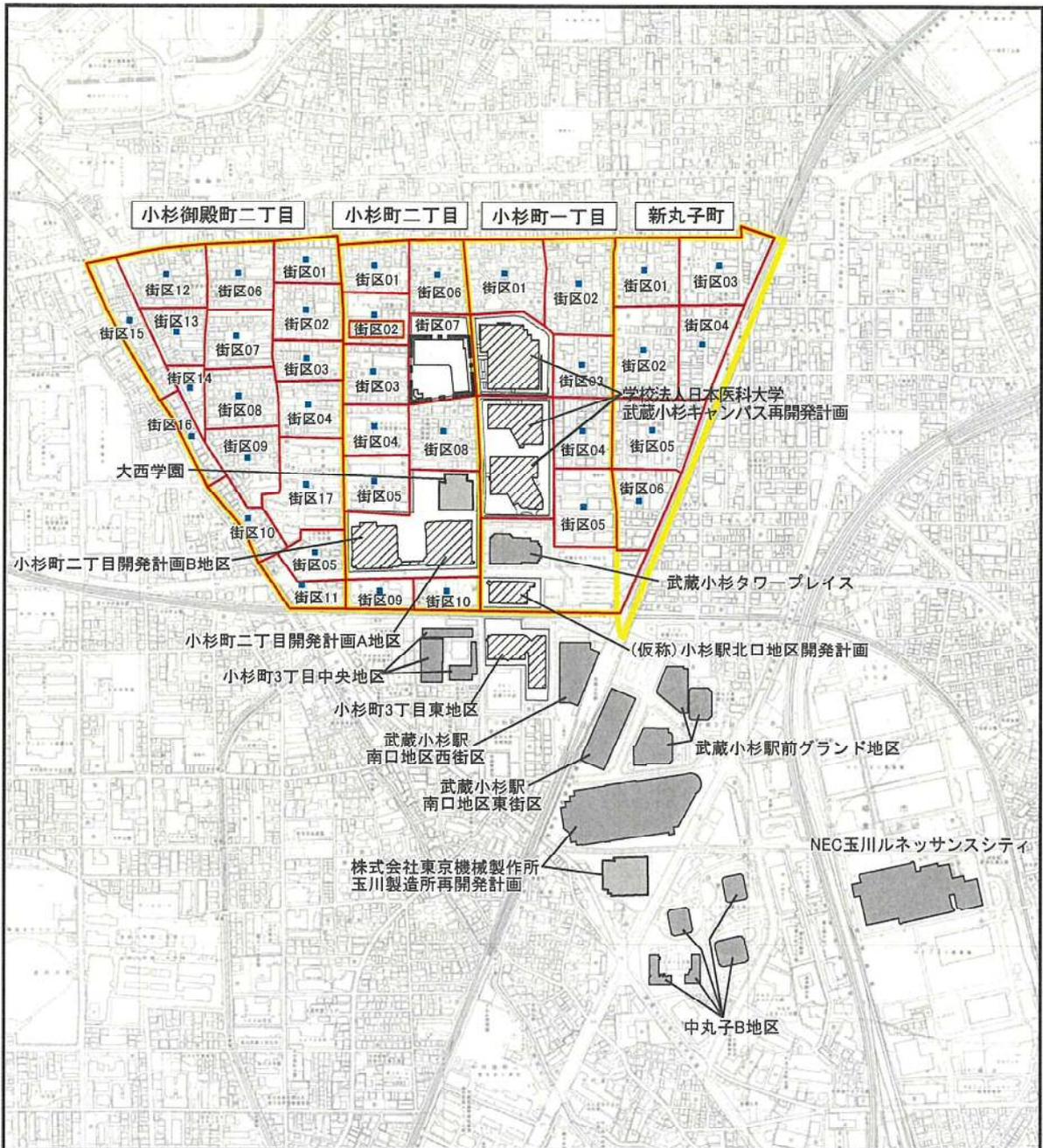
本事業の実施に伴い街区の中心地点の冬至日における複合日影の影響が予測される街区  
川崎市中原区小杉町二丁目の一部（街区2）

【本資料のご確認方法について】

- ① 街区区分図（図1）をご参照いただき、町丁及び街区名（「小杉町二丁目 街区02」）をご確認ください。お住まいの街区に印をつけてあります。
- ② 各事業による日影の影響（表1）をご参照ください。最下段に本事業により日影が生じる時間帯がバーチャートにて記されています。

川崎市まちづくり局施設整備部公共建築担当  
担当 藤原、萱野  
電話 044-200-2964

川崎市教育委員会事務局教育環境整備推進室  
担当 小竹、本波  
電話 044-200-3319



凡例

- 計画地
- 日影時間算出位置
- 周辺開発事業建物
- ▨ 周辺開発事業計画建物
- 町丁界
- 日影バーチャート作成街区範囲

図1 日影バーチャート作成のための街区区分図



表1：小杉町二丁目 各事業による日影の影響

(横軸は時間帯)

街区2	8～9	9～10	10～11	11～12	12～13	13～14	14～15	15～16
武蔵小杉タワープレイス								
NEC玉川ルネッサンスシティ								
中丸子B地区								
武蔵小杉駅前グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画								
小杉町二丁目開発計画A地区								
小杉町二丁目開発計画B地区								
小杉町3丁目東地区								
(仮称)小杉駅北口地区開発計画								
大西学園								
学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画	■	■						
小杉駅周辺地区新設小学校新築工事	■							

※日影条件：冬至日、平均地盤面±0m

※各事業のアセス評価書等に示された日影図に基づき、各街区中央部の概ねの日影時間を示した。なお、他事業とは異なり開発計画の内容が確定していない建物の日影図については、検討段階での想定建物形状や想定規模等に基づくものであり、事業者からの情報提供により把握した。

## (5) 風環境の評価

### a. 評価方法

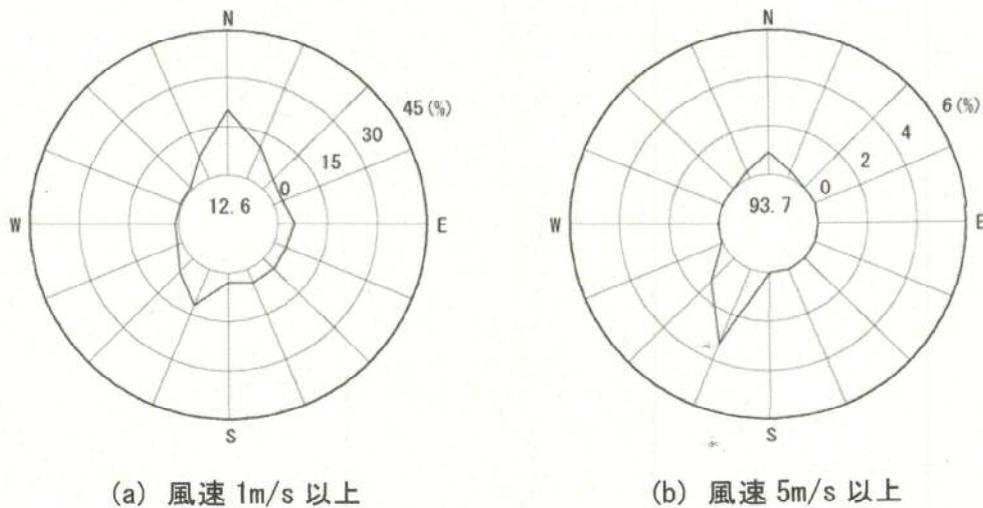
ある地点の風環境は、その地点に吹く風の強さおよびその出現頻度の大小によって評価する。本調査は、表 9-4 に示す風工学研究所の提案による方法により風環境を評価した。表 9-4 は、指標となる風速を示しており、領域 A、領域 B、領域 C は、それぞれの周辺地域の状況に応じた一般的な風環境であることを示している。また、領域 D は好ましくない風環境と判断するものである。

表 9-4 風工学研究所の提案による風環境の評価指標

領域区分		年平均風速相当 累積頻度 55%の風速	日最大風速の年平均相当 (累積頻度 95%の風速)	最大瞬間風速 5m/s 以上の風 のおよその頻度	記号
領域 A	住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	10%	●
領域 B	低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	20%	●
領域 C	中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	30%	●
領域 D	強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	40%	●

注) 最大瞬間風速 5m/s は不快な風のはじまり

風環境を評価する上で必要となるこの地域を代表する風速としては中原測定局（川崎市中原区小杉町 3-24-5）で観測された、1995 年～2004 年の 10 年間分の記録を用いた。中原測定局の風速計の設置高さは地上 27m である。図 9.10 に中原測定局における風向出現頻度を示す。



注) 図中の円内の数値はそれぞれ風速 1m/s および 5m/s 未満の頻度 (%) を示す

図 9.10 風向出現頻度

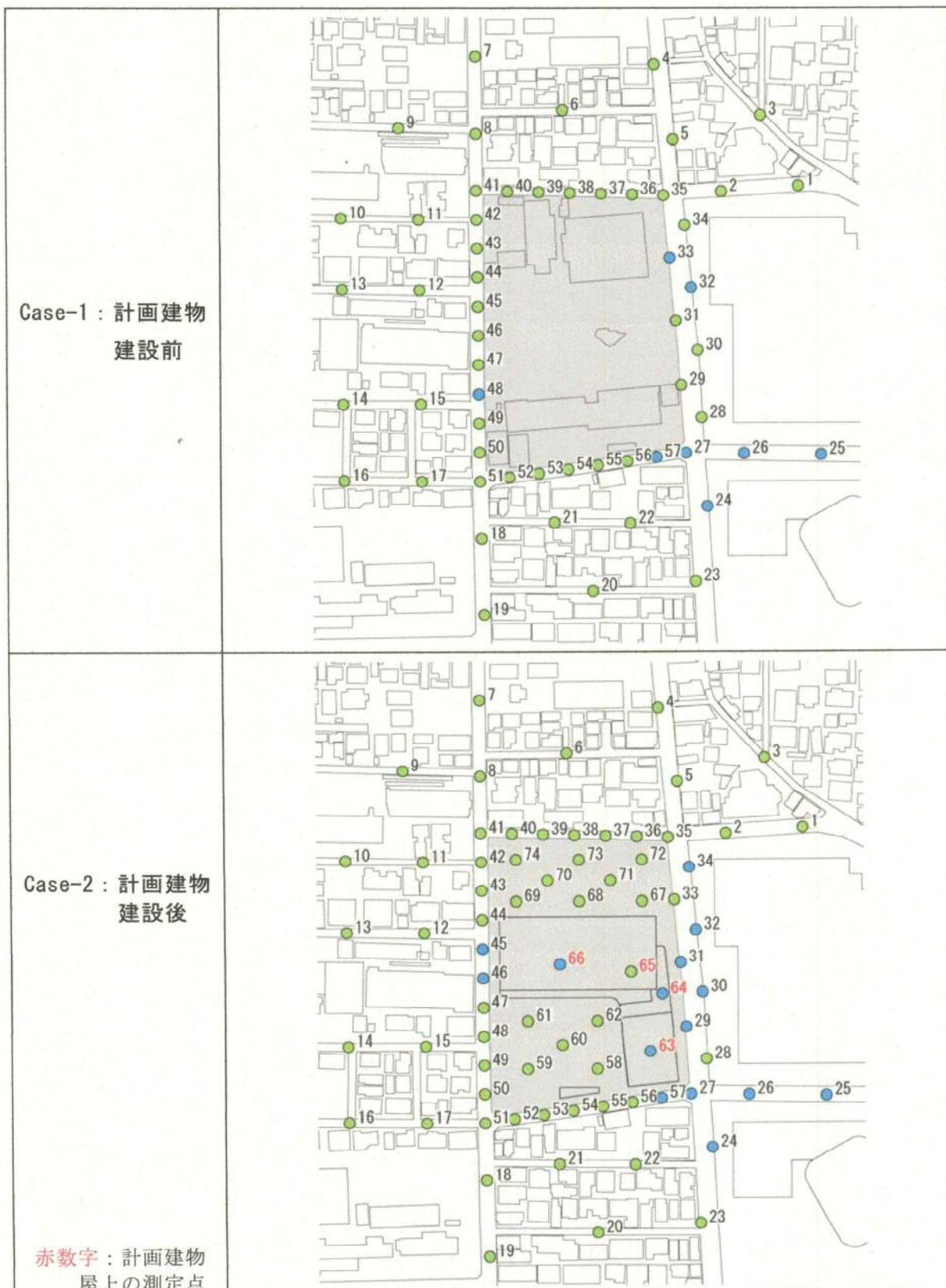


図 9.11 風環境評価結果