

町田第三小学校用地の基礎情報

○町田第三小学校の周辺状況

- ・周辺は戸建住宅主体の住宅地です。
- ・敷地の北側と東側を恩田川が流れ、西に50mほど離れて鎌倉街道が南北方向に通っています。
- ・農地や樹木などのみどりも多く見られます。



<建築関係の規制状況>

学校名	町田第三小学校		
所在地	町田市本町田1212		
敷地面積	13,982㎡		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
防火・準防火地域	指定なし		
建ぺい率/容積率	40%/80%		
高さ制限	10m		
高度地区	第一種高度地区		
日影規制	規制される日影時間		測定水平面の高さ
	5m超10m以内の範囲	10m超の範囲	
	3時間以上	2時間以上	
埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財包蔵地		

■立地可能な施設の例

- ・住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
- ・兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）
- ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校
- ・図書館等
- ・巡查派出所、公衆電話所等
- ・神社、寺院、教会等
- ・公衆浴場、診療所、保育所等
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
- ・老人福祉センター、児童厚生施設等（600㎡以下）

○がけの周辺には建築が制限されている場所があります

- ・校舎・校庭部分が高台になっており、敷地内に高低差があります。
- ・高低差が大きい場所（がけ）の周辺には建築する際に制限のある場所があります。

○土砂災害の危険性がある場所です

- ・敷地内には、土砂災害特別警戒区域3箇所と土砂災害警戒区域5箇所があります。
- ・体育館に土砂災害警戒区域がかかっており、教室棟も土砂災害警戒区域に近接しています。

土砂災害(急傾斜地の崩壊)

土砂災害警戒区域

土砂災害特別警戒区域

○浸水の危険性がある場所です

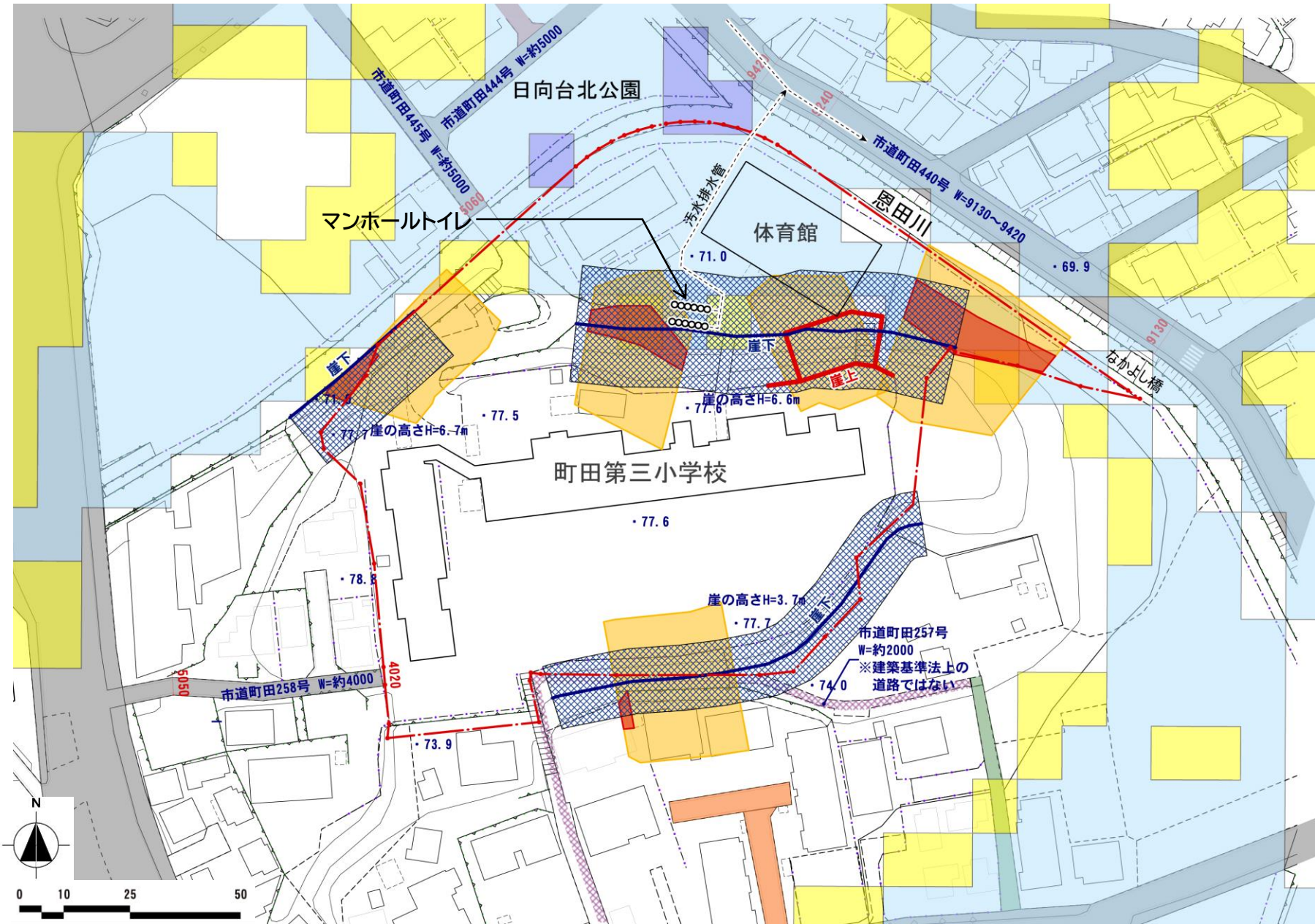
- ・敷地内の北側（恩田川沿い）では、浸水した場合に水深0.5m～3.0mが想定されています。
- ・降雨等による洪水氾濫の危険性が指摘されています。

浸水した場合に想定される水深

3.0m～5.0m

0.5m～3.0m

0.1m～0.5m



○接道状況があまりよくありません

- ・敷地北側の低い部分では、建築基準法上の接道はしていません。南側の高台部分は、敷地西側にある鎌倉街道から延びる市道258号（幅員約4m）に約4mの幅で接しています。
- ・南側の敷地境界線に沿って、市道257号（幅員約2m）に接していますが、現状では法面になっており通行できるような状態には整備されていません。

建築基準法に基づく道路

42条1項1号

42条1項2号

42条1項5号

42条2項

東京都建築安全条例第6条(がけ)

制限のある範囲(崖の高さ×2)

構造制限のある範囲(崖上から30°)

本町田小学校用地の基礎情報

○本町田小学校の周辺状況

- ・北側には町田木曽住宅、南側には戸建住宅が立ち並ぶ住宅地です。
- ・公園や農地などのみどりも多く見られます。
- ・敷地の西側を通る町田3・3・36号線には多摩都市モノレールが整備される予定であり、モノレール駅も木曽山崎団地にて想定されています。



○がけの周辺には建築が制限されている場所があります

- ・校舎やグラウンドの標高85.5mに比べて、プールの南側は標高約95mあり、高低差が約9.6mあります。
- ・敷地内の南側と西側に高低差が大きい場所（がけ）があり、その周辺には建築する際に制限がかかる場所があります。

東京都建築安全条例第6条(がけ)

制限のある範囲(崖の高さ×2)

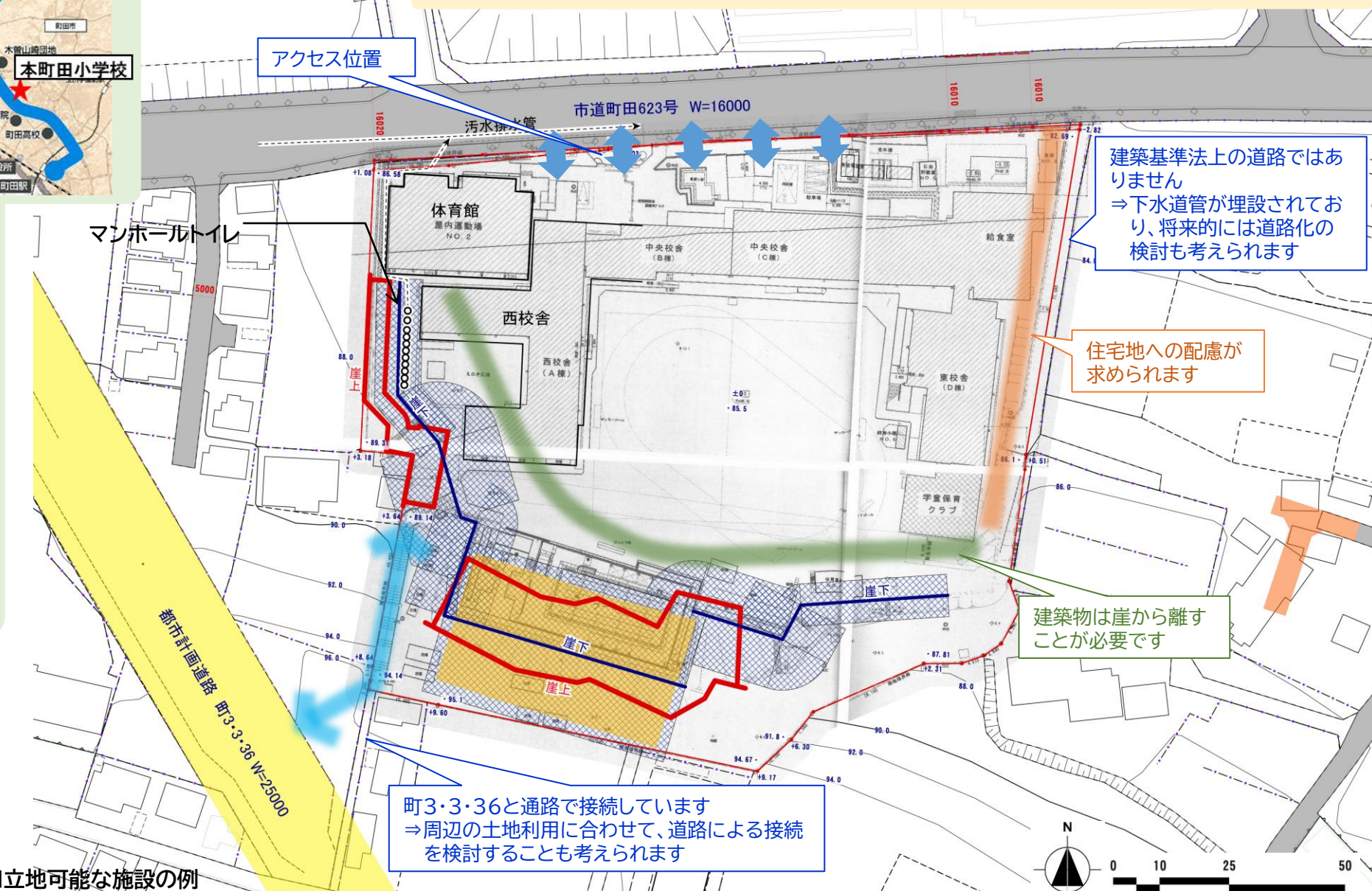
構造制限のある範囲(崖上から30°)

○土砂災害の危険性がある場所があります

- ・敷地内には、土砂災害警戒区域があります。
- ・地震などの災害時に斜面の崩壊の危険性が指摘されています。

土砂災害(急傾斜地の崩壊)

土砂災害警戒区域



建築基準法上の道路ではありません
=> 下水道管が埋設されており、将来的には道路化の検討も考えられます

住宅地への配慮が求められます

建築物は崖から離すことが必要です

町3・3・36と通路で接続しています
=> 周辺の土地利用に合わせて、道路による接続を検討することも考えられます

< 建築関係の規制状況 >

学校名	本町田小学校		
所在地	町田市本町田2032		
敷地面積	17,509㎡		
用途地域	第二種中高層住居専用地域（市道町田623号線より20mの範囲） 第一種中高層住居専用地域（その他）		
防火・準防火地域	準防火地域		
建ぺい率/容積率	50%/100%		
高さ制限	31m		
高度地区	第一種高度地区		
日影規制	規制される日影時間		測定水平面の高さ
	5m超10m以内の範囲	10m超の範囲	
	3時間以上	2時間以上	4m
埋蔵文化財の有無	西側：準住居地域：4時間/2.5時間 h=4m		
	東側：第一種低層住居地域：3時間/2時間 h=1.5m		
埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財包蔵地		

■立地可能な施設の例

- ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）
- ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校
- ・大学、高等専門学校、専修学校
- ・病院
- ・店舗（3階未満または500㎡以下）
- ・図書館等
- ・巡査派出所、公衆電話所等
- ・神社、寺院、教会等
- ・公衆浴場、診療所、保育所等
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
- ・老人福祉センター、児童厚生施設等

○整備にあたっては注意が必要な道路があります

- ・北側の市道623号（幅員16m）に約147mの長さで接道しています。
- ・東側の学童クラブに通じる通路（幅員約4.5m）は、中心線より西側は敷地に含まれており、建築基準法上の道路ではありません。
- ・敷地の西には、隣地を介して、都市計画道路 町3・3・36号（幅員25m）が造成中であり、通路で接続されています。
- ・市道623号と学校敷地の境界部分では、学校敷地が市道側にはみ出している部分があり、一部敷地の道路移管が必要になります。

建築基準法に基づく道路

42条1項1号

42条1項2号

南成瀬小学校用地の基礎情報

○南成瀬小学校の周辺状況

- ・周辺は、戸建住宅が建ち並び、道路基盤も整っている、計画的に整備された住宅地です。
- ・北側に恩田川、南側にJR横浜線が通るエリアのちょうど中央に位置しています。



< 建築関係の規制状況 >

学校名	南成瀬小学校		
所在地	町田市南成瀬3-6		
敷地面積	16,228㎡		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
防火・準防火地域	指定なし		
建ぺい率/容積率	50%/100% (敷地面積の最低限度: 120㎡)		
高さ制限	10m		
高度地区	第一種高度地区		
日影規制	規制される日影時間		測定水平面の高さ
	5m超10m以内の範囲	10m超の範囲	
	4時間以上	2.5時間以上	
埋蔵文化財の有無	なし		

■立地可能な施設の例

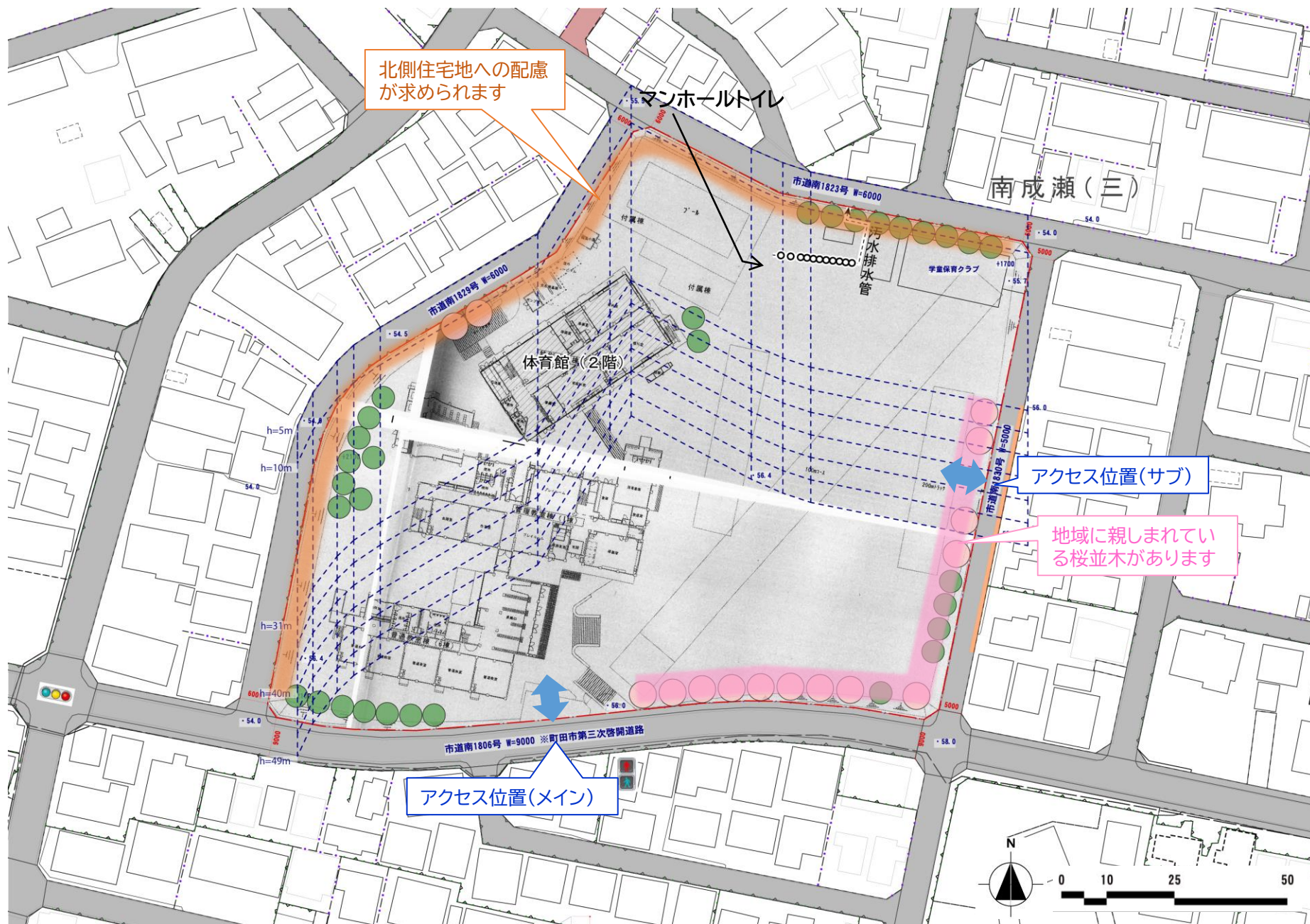
- ・住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
- ・兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）
- ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校
- ・図書館等
- ・巡査派出所、公衆電話所等
- ・神社、寺院、教会等
- ・公衆浴場、診療所、保育所等
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
- ・老人福祉センター、児童厚生施設等（600㎡以下）

○接道状況がよい敷地です

- ・四方を市道に接道しています。
- ・南側は幅員9m道路に接道しており、西側・北側は幅員6m道路に東側は幅員5m道路に接道しています。

建築基準法に基づく道路

- 42条1項1号
- 42条1項2号
- 42条1項5号



○敷地外との高低差があります

- ・敷地内は、標高がおよそ56.4mの平坦地となっています。
- ・周囲の標高は、敷地南西の交差点の標高はおよそ54.0mと一番低く、敷地が約2.0m高くなっています。
- ・敷地東南角の交差点の標高はおよそ58.0mと一番高く、逆に敷地が約1.6m低くなっています。
- ・敷地と周辺道路は、南側の正門付近と、東側の中央辺りの標高56.4mで摺りついています。

○近隣の住宅地への配慮が求められます

- ・南成瀬小学校の周囲は第一種低層住居専用地域の住宅地となっており、周辺への配慮が求められます。
- ・特に北側の住宅地は、敷地より低くなっているため、建物を計画する際には、道路境界に近づけ過ぎないような配慮が求められます。
- ・南側は道路に沿って桜が植えられており、地域住民に親しまれていることが考えられるため、樹木に対して評価が必要です。
- ・敷地は、南側と東側とで道路に擦りついているが、東側市道の幅員は5mのため、自動車のアプローチは、南側の市道南1806号からが望ましいと考えられます。