

2. 第1回意見交換会における主なご意見

2. 第1回意見交換会における主なご意見

◆広場に関する主な意見と回答

●災害時の避難スペースは高架付近だが、高架橋の耐久年数や大規模災害時に落下物などの問題はないのか。

→北側広場上部の高架橋の耐久性については関係事業者を確認し、耐震補強済みとなっているため問題ないというご回答をいただきました。

●北側のオープンスペースは高架下と建物の間に位置しているため、日陰になるのではないか。

→高架下の賑わいと建物の賑わいの一体的な広場活用という意味で、北側の広場を重要と考え位置づけています。広場環境に関することは開発事業者を確認したところ、高架下の賑わいと建物の賑わいが一体となった明るい空間を目指す予定です。

広場に面する建物1階店舗の壁面は開放可能なガラスとし、店舗の賑わいや明るさが感じられる広場空間とする予定です。

詳細は事業者主催説明会で事業者から説明するようにいたします。

2. 第1回意見交換会における主なご意見

◆交通・道路に関する主な意見と回答

●中村屋東京事業所跡地の開発で商業施設の入り口が南側に整備された場合、南側道路が混雑することが予測されるので、今回地区計画を変更する区域の西側街区の道路も整備を検討してほしい。

→南側の道路を拡幅する際には、3街区の一体的な整備を行う必要性があります。今回地区計画を変更する区域の西側の街区の開発は未定ですが、南側道路については、関係所管や地権者と課題を共有しながら検討していきます。

2. 第1回意見交換会における主なご意見

◆その他に関する意見と回答

●ビル風対策は行ってほしい。

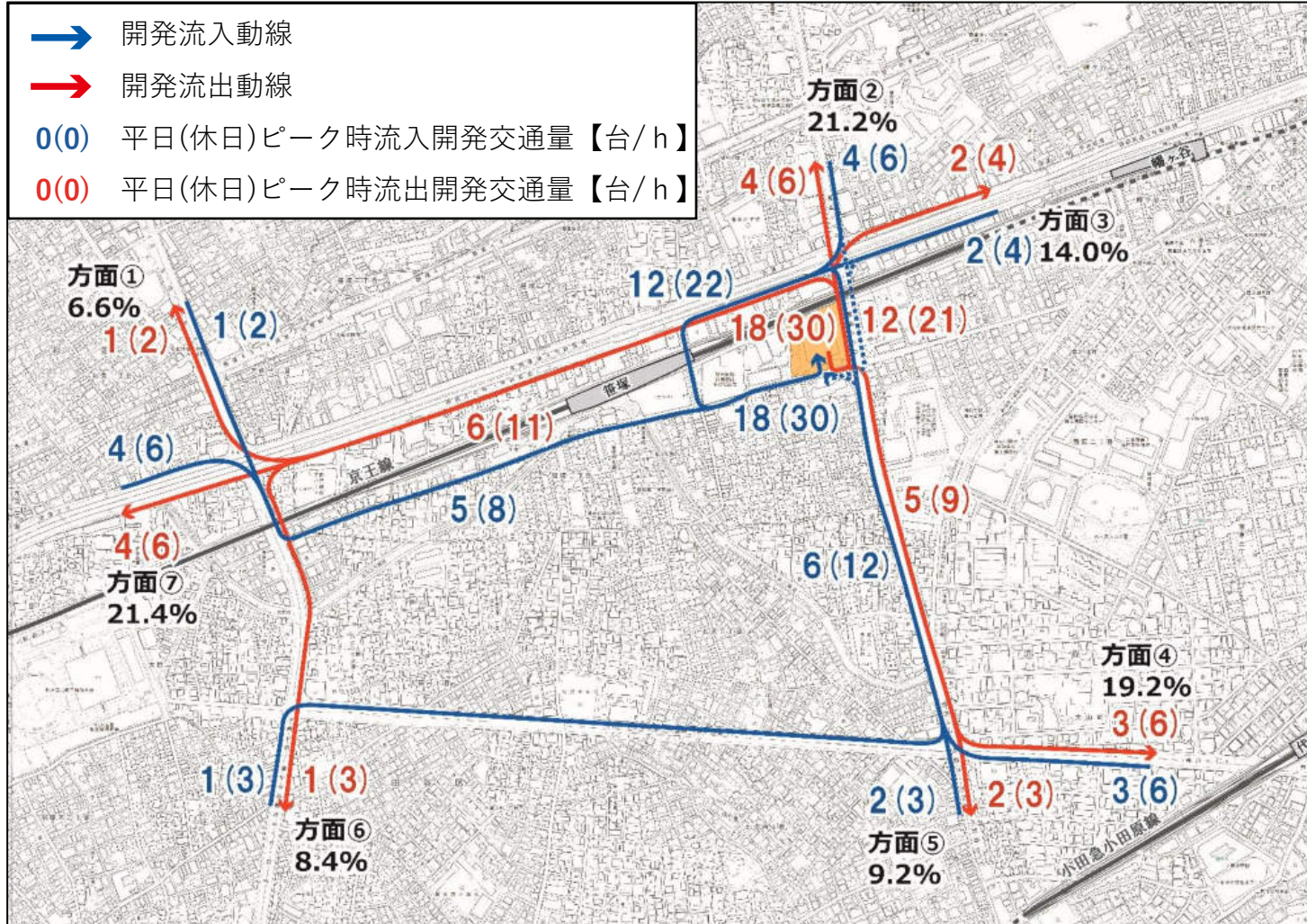
→開発事業者で風環境シミュレーションを行いながら、植栽の配置などを工夫することで、一般的な風以上の強風が生じることはないように調整しているところです。

●メルクマール京王笹塚が建設されたため、電車の音がメルクマールで跳ね返り、大きく音が聞こえる。中村屋東京事業所跡地が整備されると、両方の建物から音が跳ね返り、より音が大きくなるのではないか。

→関係事業者へ共有しました。

2. 交通影響

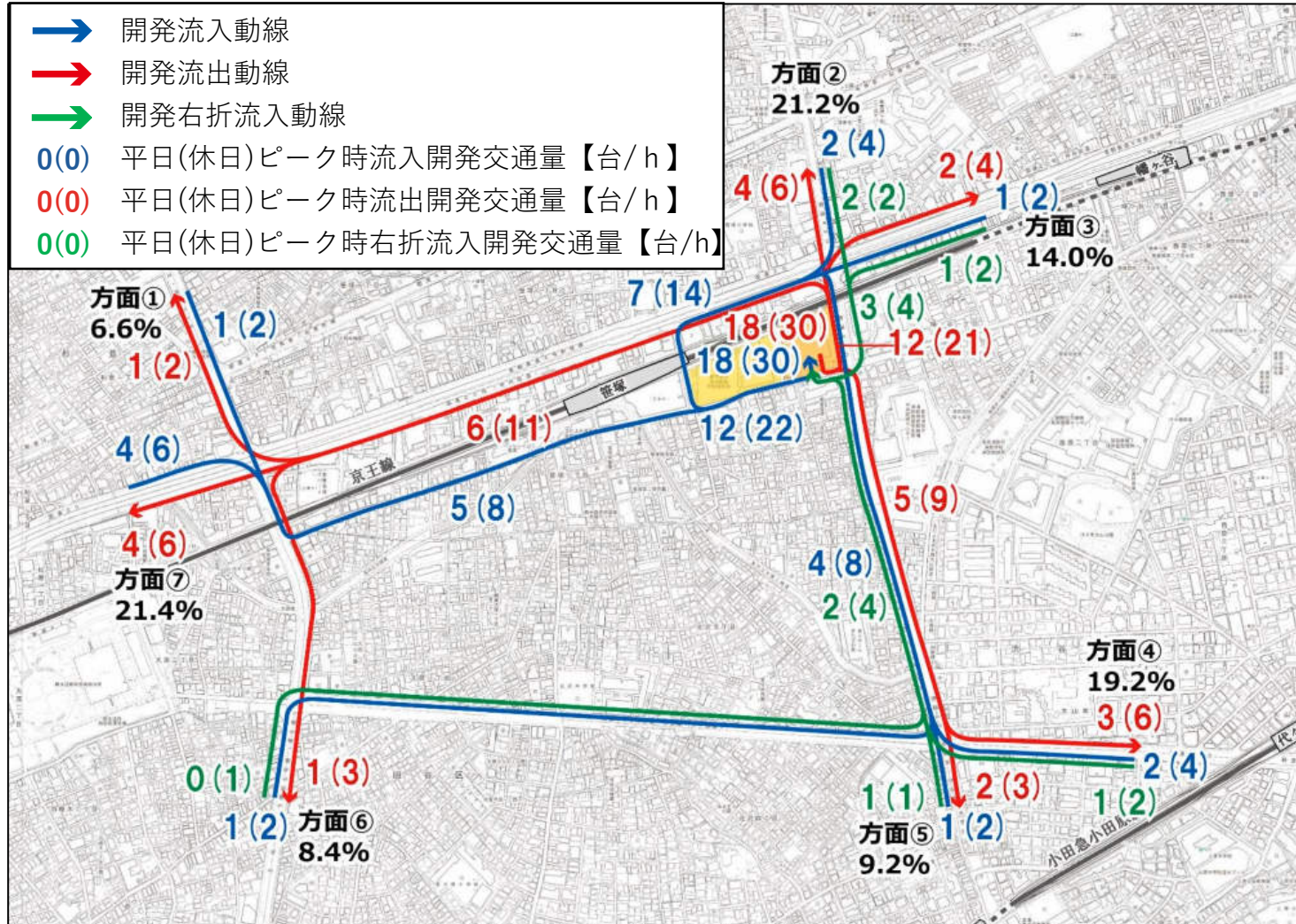
【計画地からの開発交通量と交通動線】



※小数点以下第1位を四捨五入しているため、合計値が合わない場合があります。

2. 交通影響

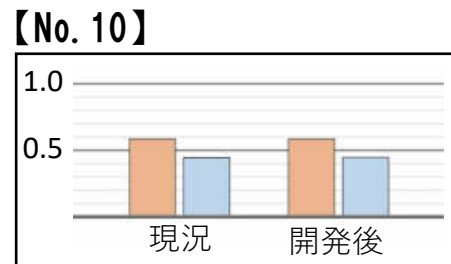
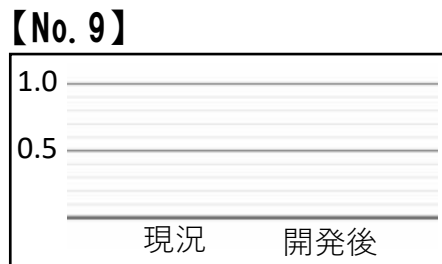
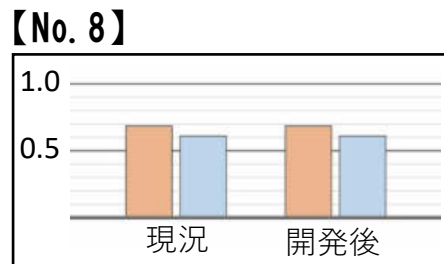
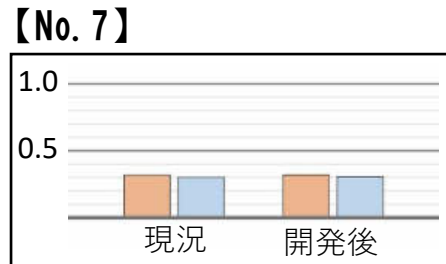
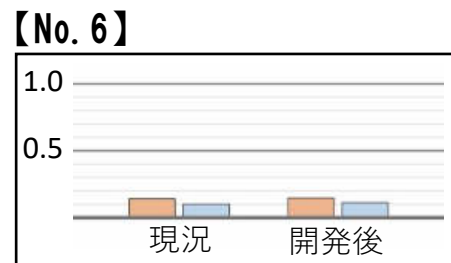
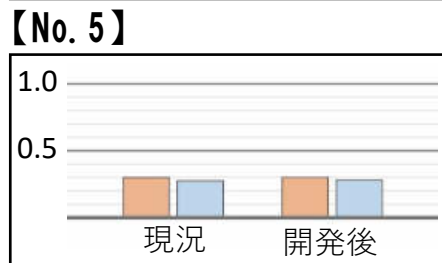
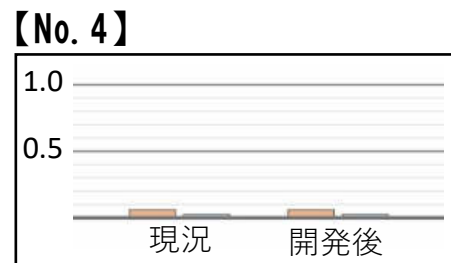
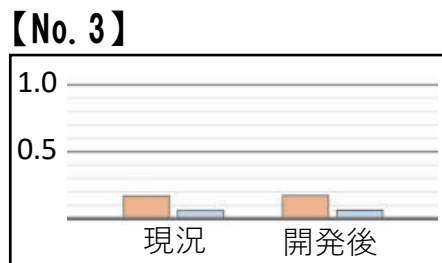
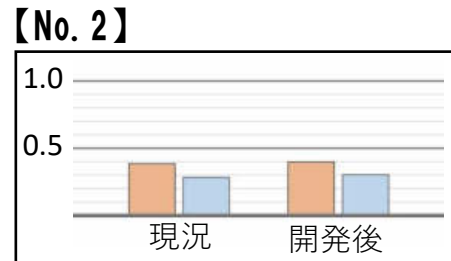
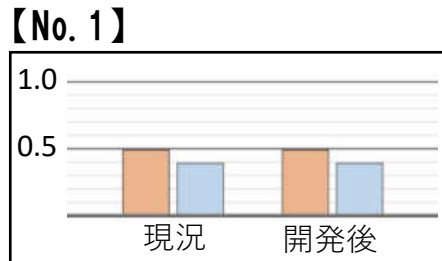
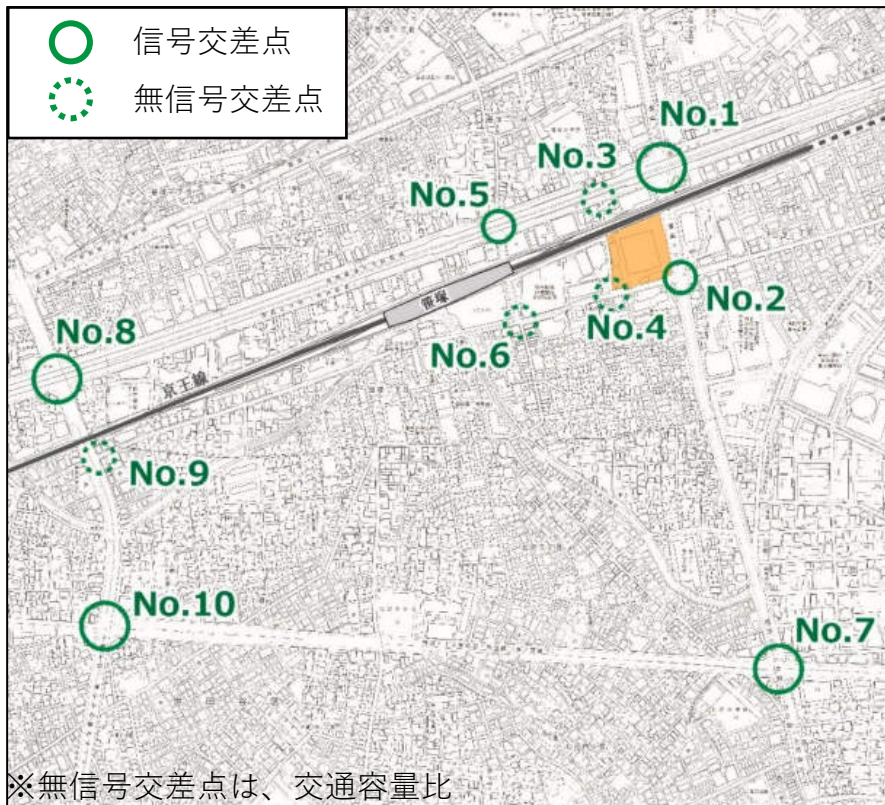
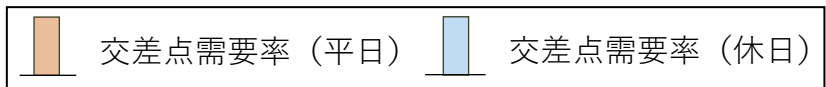
【計画地からの開発交通量と交通動線】※中野通りからの右折インを考慮した場合



※小数点以下第1位を四捨五入しているため、合計値が合わない場合があります。

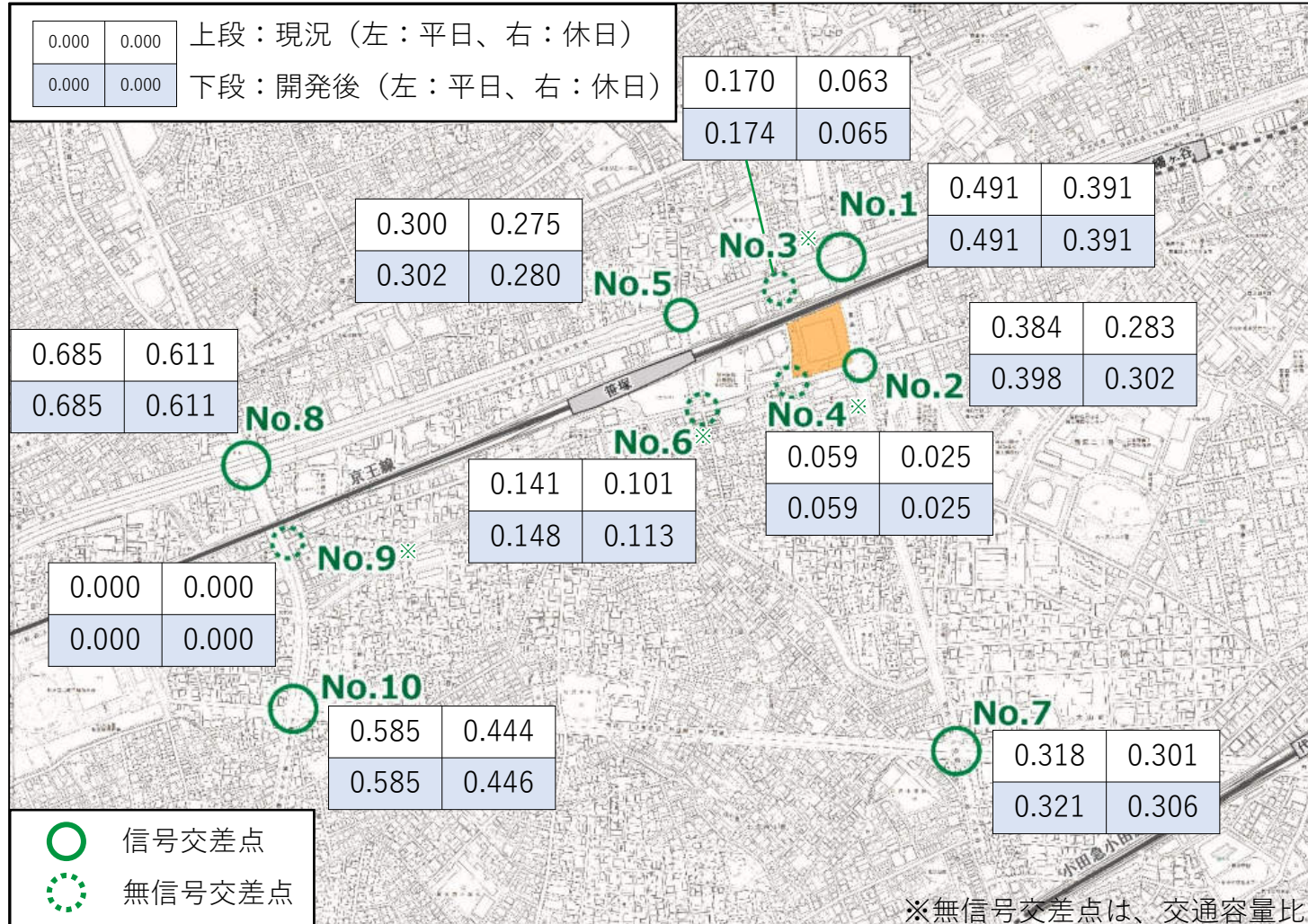
2. 交通影響

【周辺交差点に与える影響（交差点需要率）】



2. 交通影響

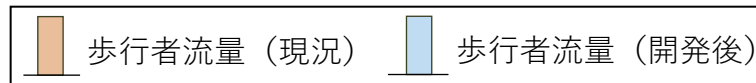
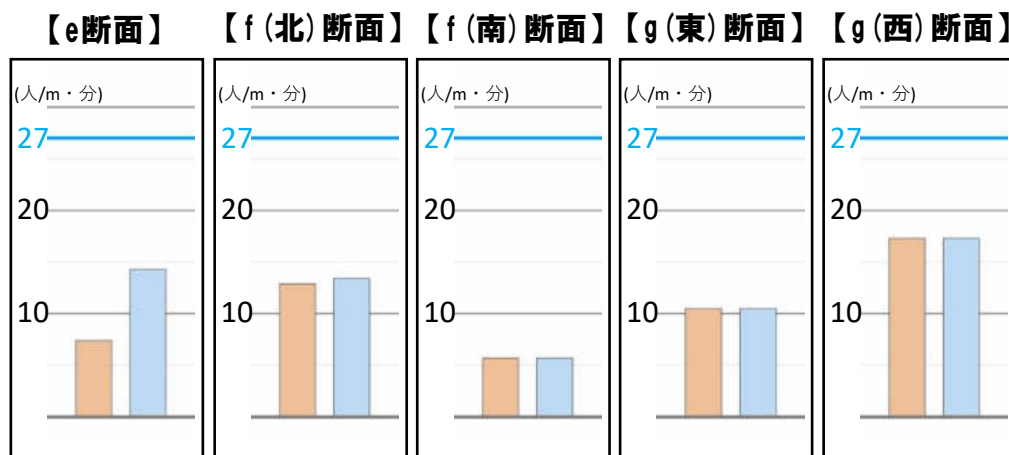
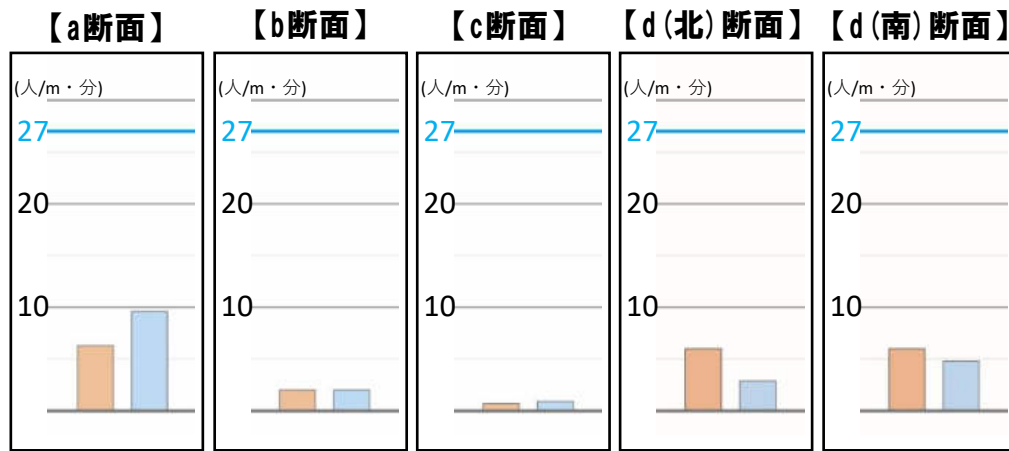
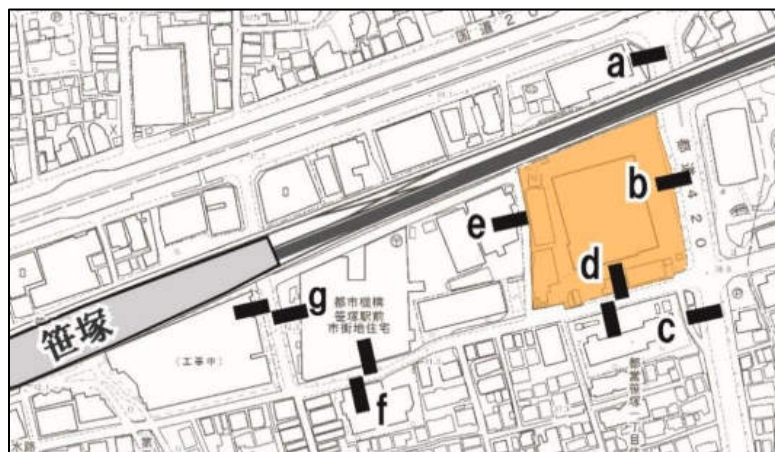
【周辺交差点に与える影響（交差点需要率）】



3. 中村屋跡地開発による交通影響について

【歩行者開発交通量の推計・交通影響評価（平日）】

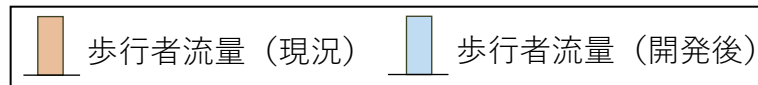
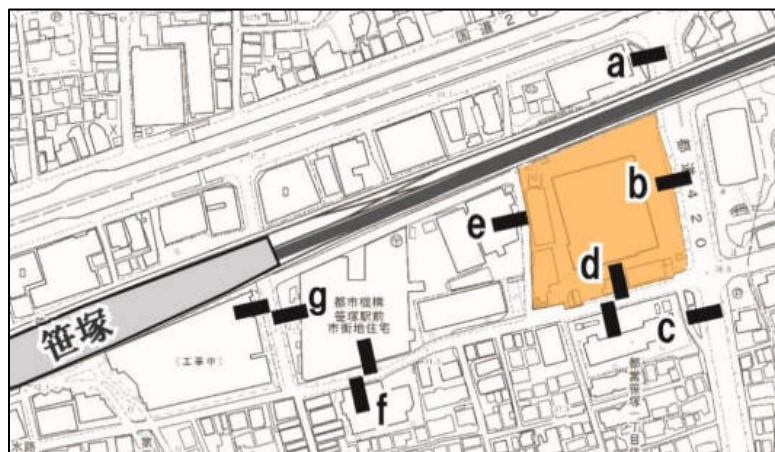
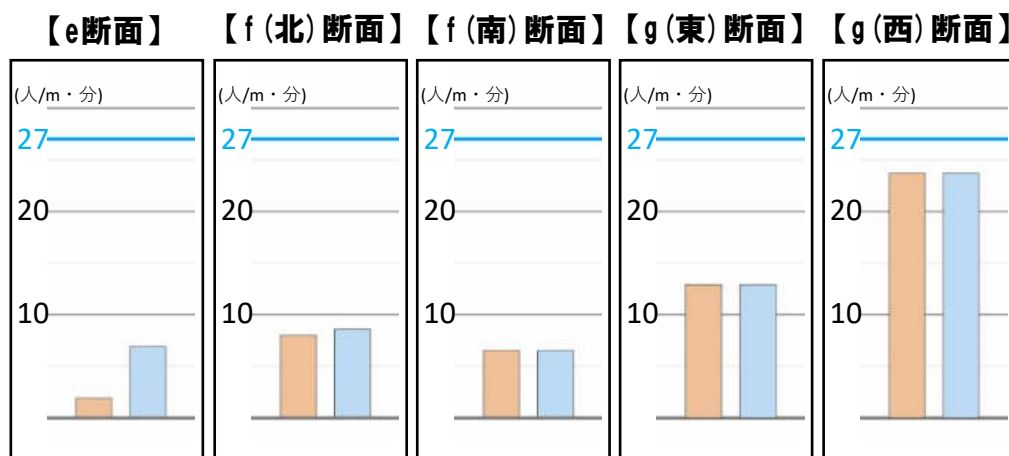
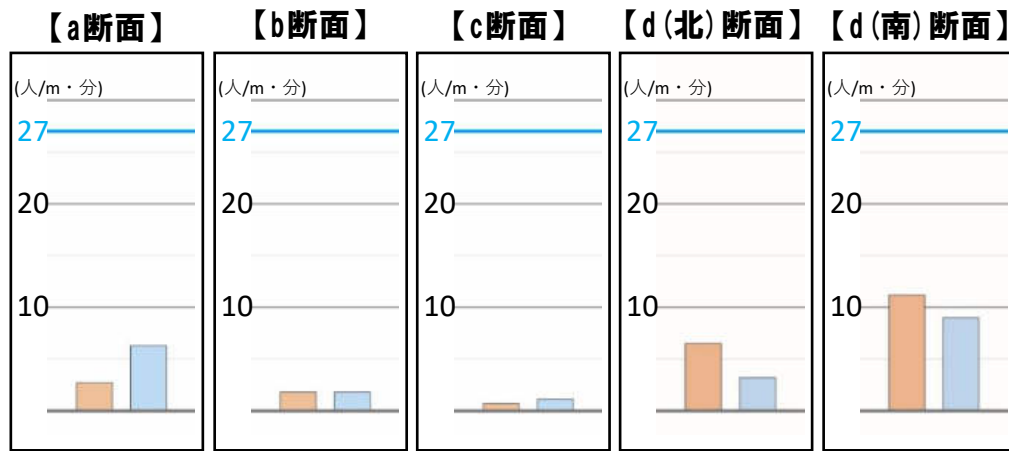
断面	現況		開発後	
	歩行者交通量 (人/m・分)	サービス 水準	歩行者交通量 (人/m・分)	サービス 水準
a	6.3	A	9.6	A
b	2.0	A	2.0	A
c	0.7	A	0.9	A
d(北)	6.0	A	2.9	A
d(南)	6.0	A	4.8	A
e	7.4	A	14.2	A
f(北)	12.9	A	13.4	A
f(南)	5.7	A	5.7	A
g(東)	10.5	A	10.5	A
g(西)	17.3	A	17.3	A



3. 中村屋跡地開発による交通影響について

【歩行者開発交通量の推計・交通影響評価（休日）】

断面	現況		開発後	
	歩行者交通量 (人/m・分)	サービス 水準	歩行者交通量 (人/m・分)	サービス 水準
a	2.7	A	6.3	A
b	1.8	A	1.8	A
c	0.7	A	1.1	A
d(北)	6.5	A	3.2	A
d(南)	11.2	A	9.0	A
e	1.9	A	6.9	A
f(北)	8.0	A	8.6	A
f(南)	6.5	A	6.5	A
g(東)	12.9	A	12.9	A
g(西)	23.7	A	23.7	A



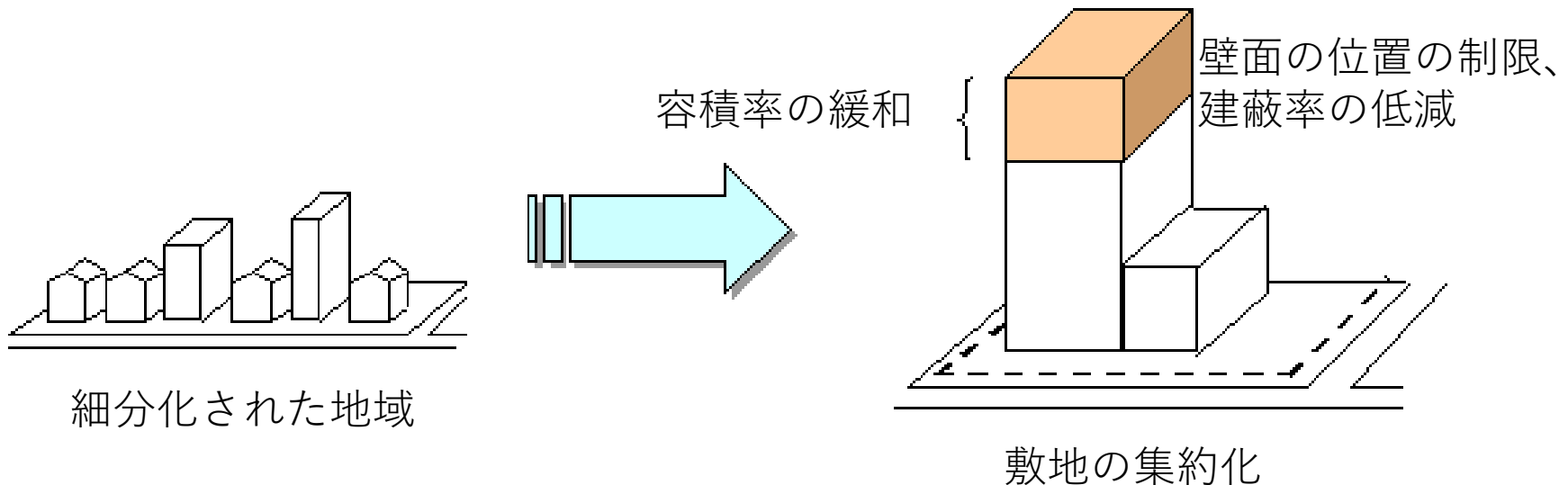
3. 都市計画の変更について

3. 高度利用地区の変更について

●高度利用地区とは

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、壁面の位置の制限、建蔽率の低減などと併せて、容積率を緩和し、土地の高度利用を図ります。

都市整備の目標、公共施設の整備状況、地区内に確保される空地等を総合的に判断して、容積率の緩和限度は定められます。

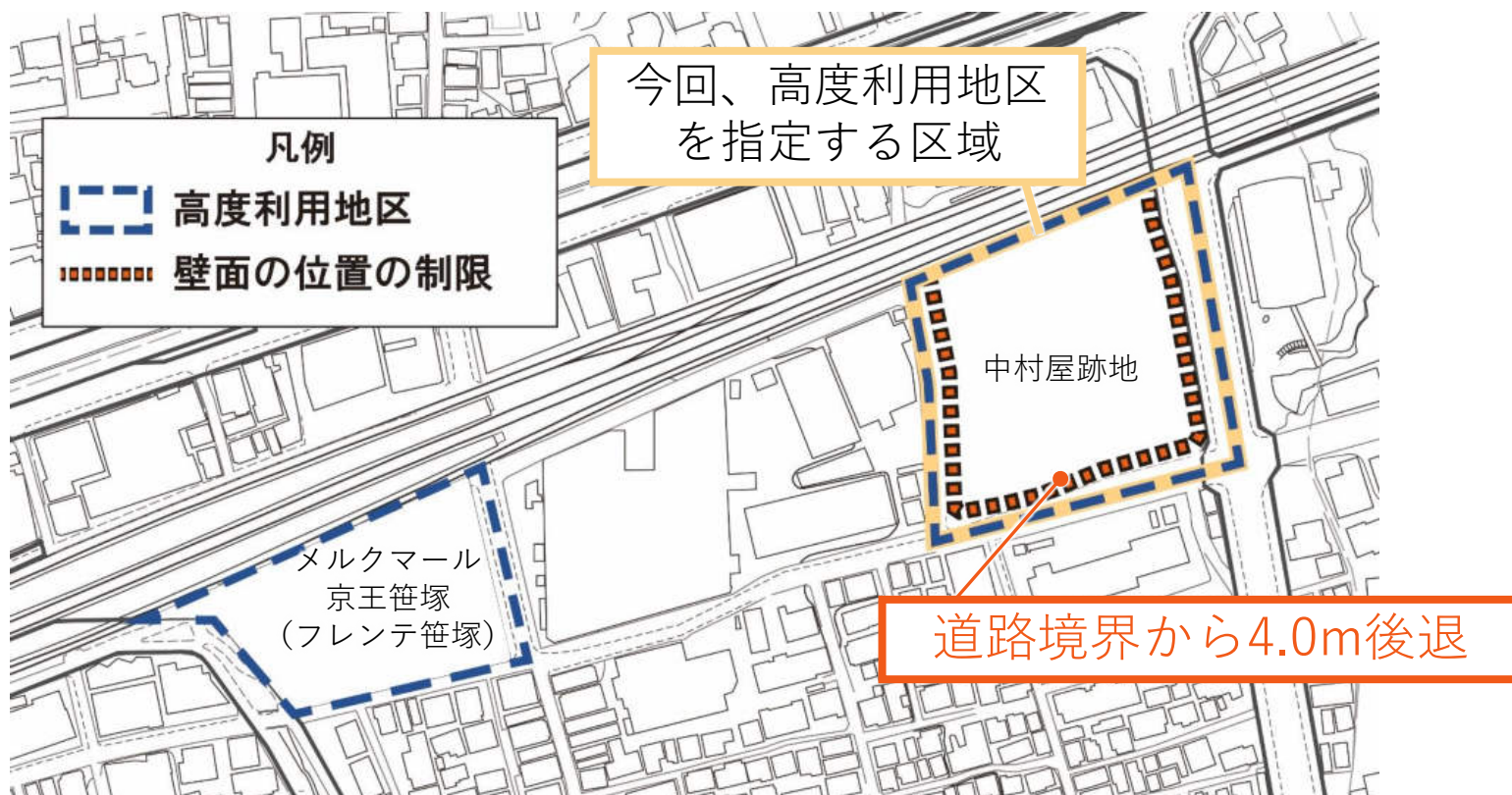


出典：東京都都市整備局HP

3. 高度利用地区の変更について

●変更内容

容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
650%	150%	60%	200㎡	4 m

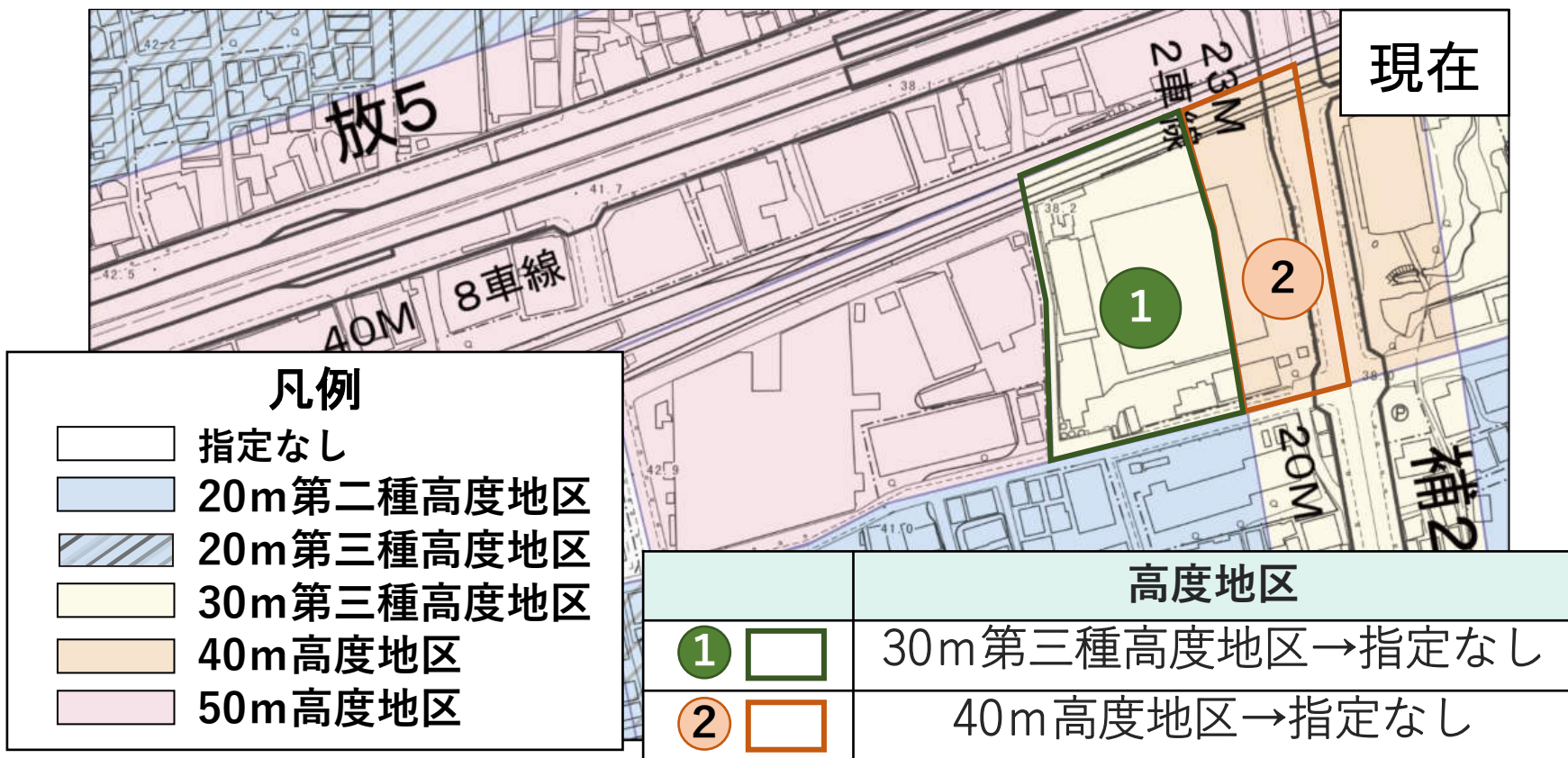


3. 高度地区の変更について

●高度地区とは

市街地の環境の維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度を定める地区です。

高度利用地区内は、原則高度地区を指定できません。

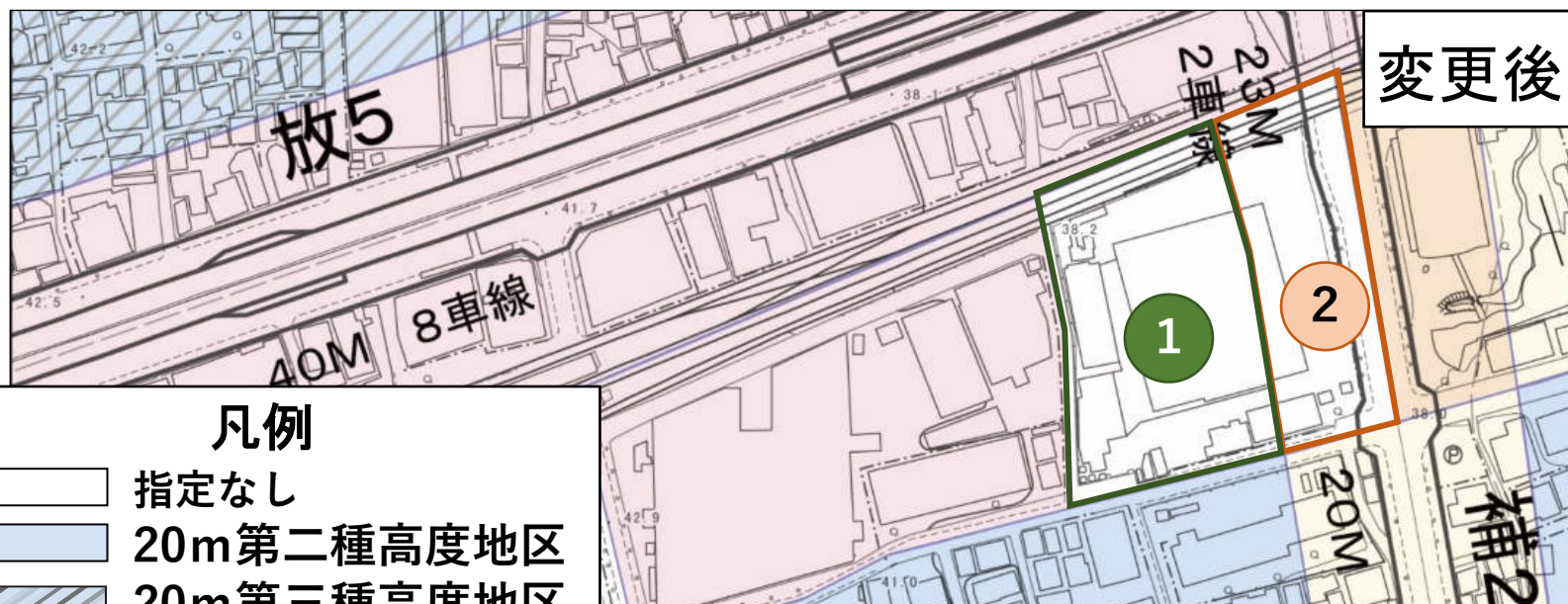


3. 高度地区の変更について

●高度地区とは

市街地の環境の維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度を定める地区です。

高度利用地区内は、原則高度地区を指定できません。



凡例

- 指定なし
- 20m第二種高度地区
- 20m第三種高度地区
- 30m第三種高度地区
- 40m高度地区
- 50m高度地区

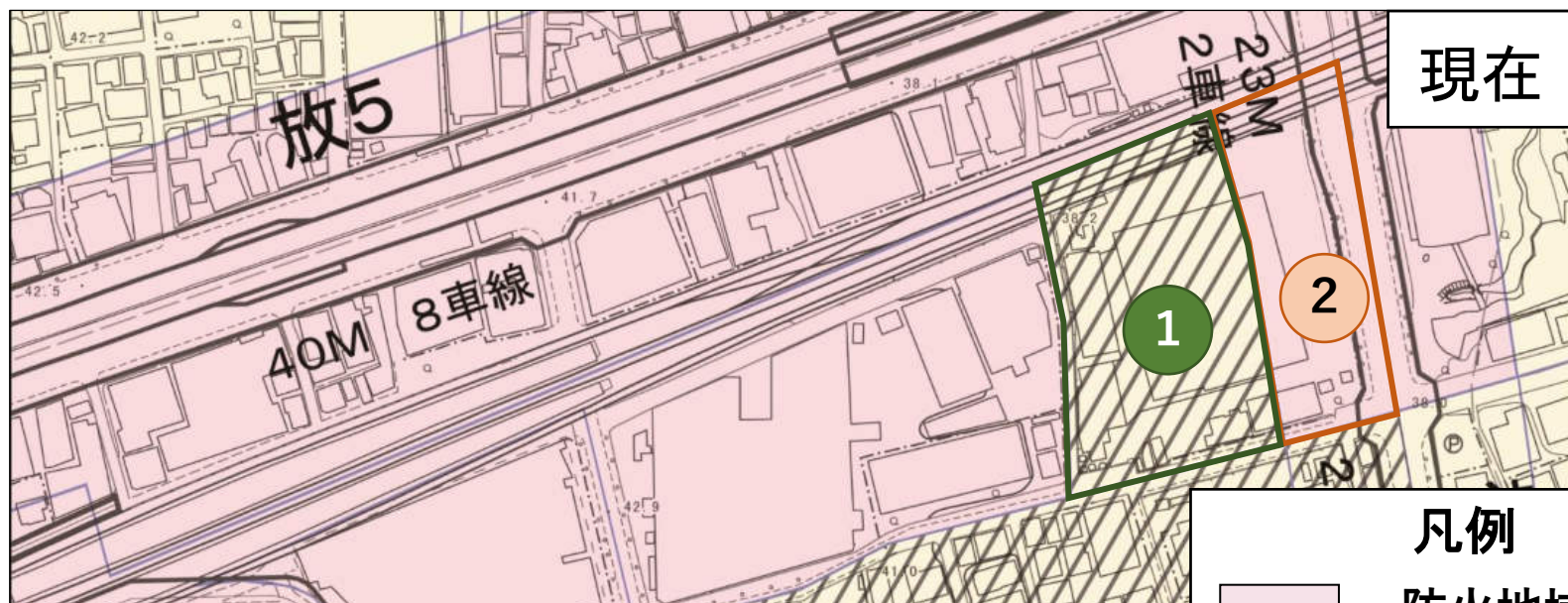
高度地区	
①	30m第三種高度地区→指定なし
②	40m高度地区→指定なし

3. 防火・準防火地域の変更について


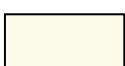

●防火・準防火地域とは

建物を建築する際、規模や用途により、所定の耐火性能を必要とする地域です。

高度利用地区内は、原則防火地域を指定します。



防火・準防火地域	
①	準防火地域 (※新たな防火地域) → 防火地域
②	防火地域 → 防火地域

凡例	
	防火地域
	準防火地域
	新たな防火地域



3. 防火・準防火地域の変更について

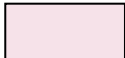
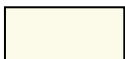

●防火・準防火地域とは

建物を建築する際、規模や用途により、所定の耐火性能を必要とする地域です。

高度利用地区内は、原則防火地域を指定します。



防火・準防火地域	
① 	準防火地域 (※新たな防火地域) →防火地域 (※新たな防火地域)
② 	防火地域→防火地域

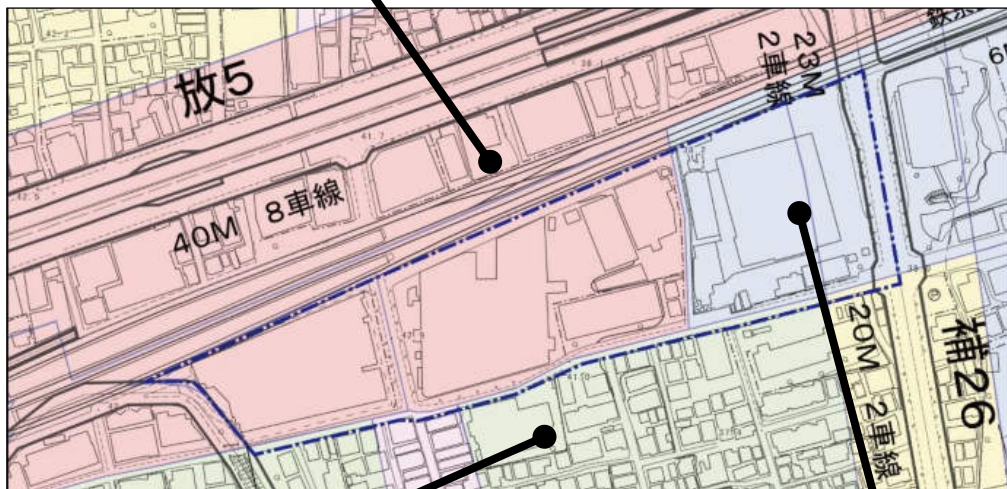
凡例	
	防火地域
	準防火地域
	新たな防火地域

3. 用途地域の変更について

●用途地域とは

用途の混在を防ぐため、建築できる建物の用途の制限等を定める地区です。都市計画事業を行う際には、事業の都市計画決定と合わせて用途地域を変更します。区部では、東京都が用途地域の変更を決定します。

商業系地域



住居系地域

工業系地域

商業系地域



店舗、事務所等の
利便の増進を図る
地域

住居系地域



良好な住環境の
保護を図る地域

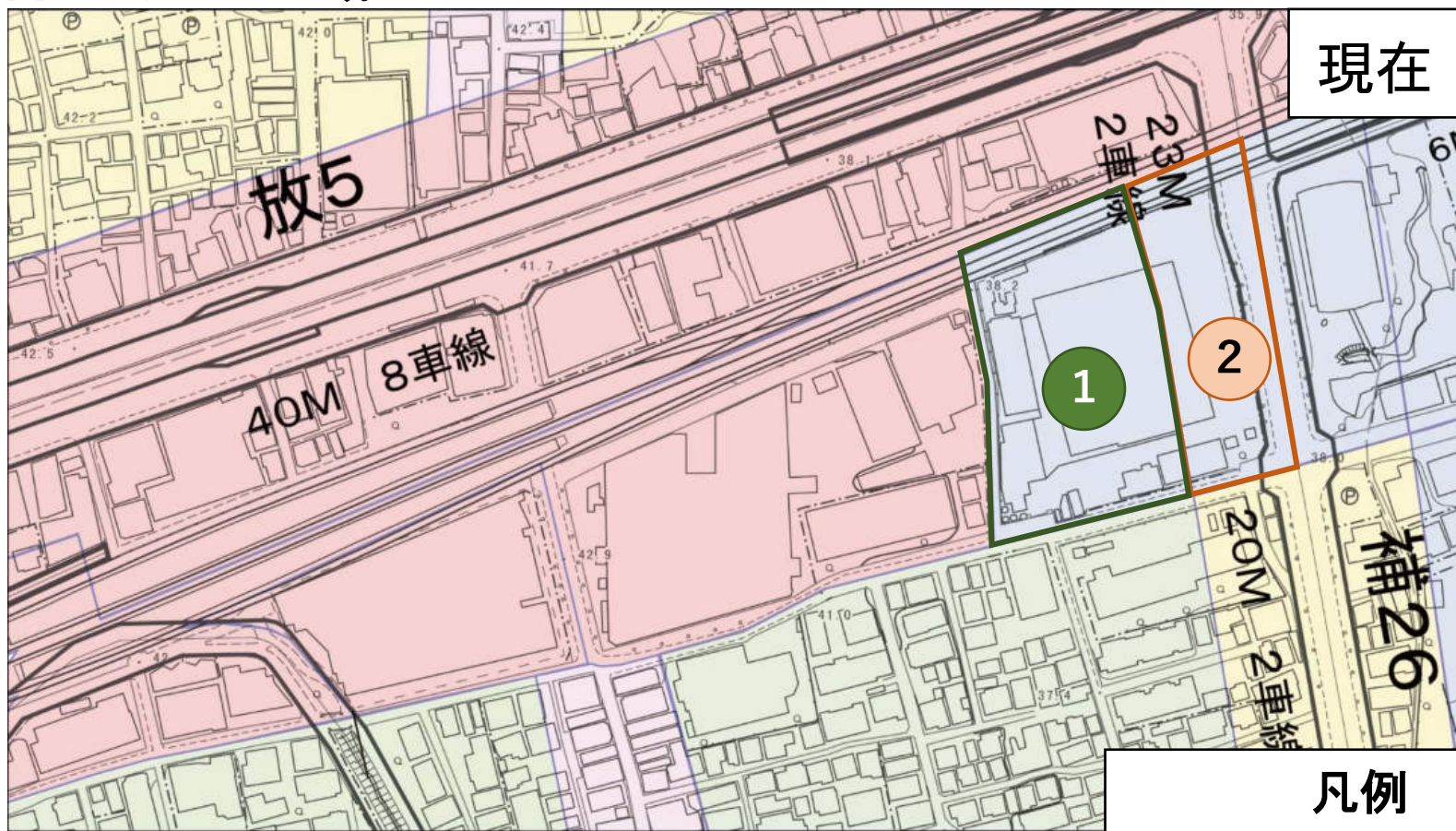
工業系地域



工業の利便の増
進を図る地域

3. 用途地域の変更について

●現在の用途地域

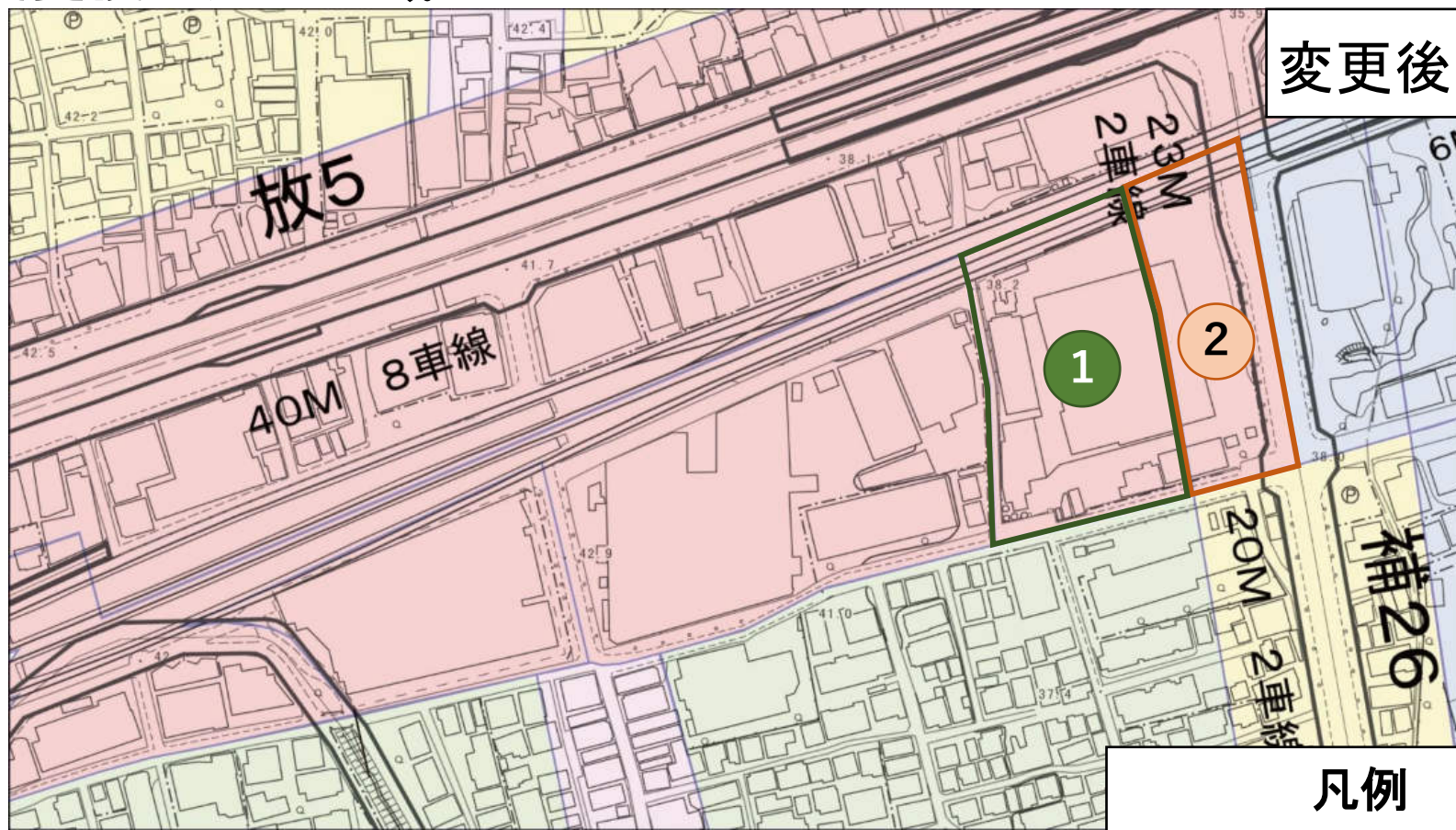


	用途	建蔽率%	容積率%
①	準工→商業	60→80	300→400
②	準工→商業	60→80	400→400


凡例	
	商業地域
	準工業地域

3. 用途地域の変更について

●変更後の用途地域



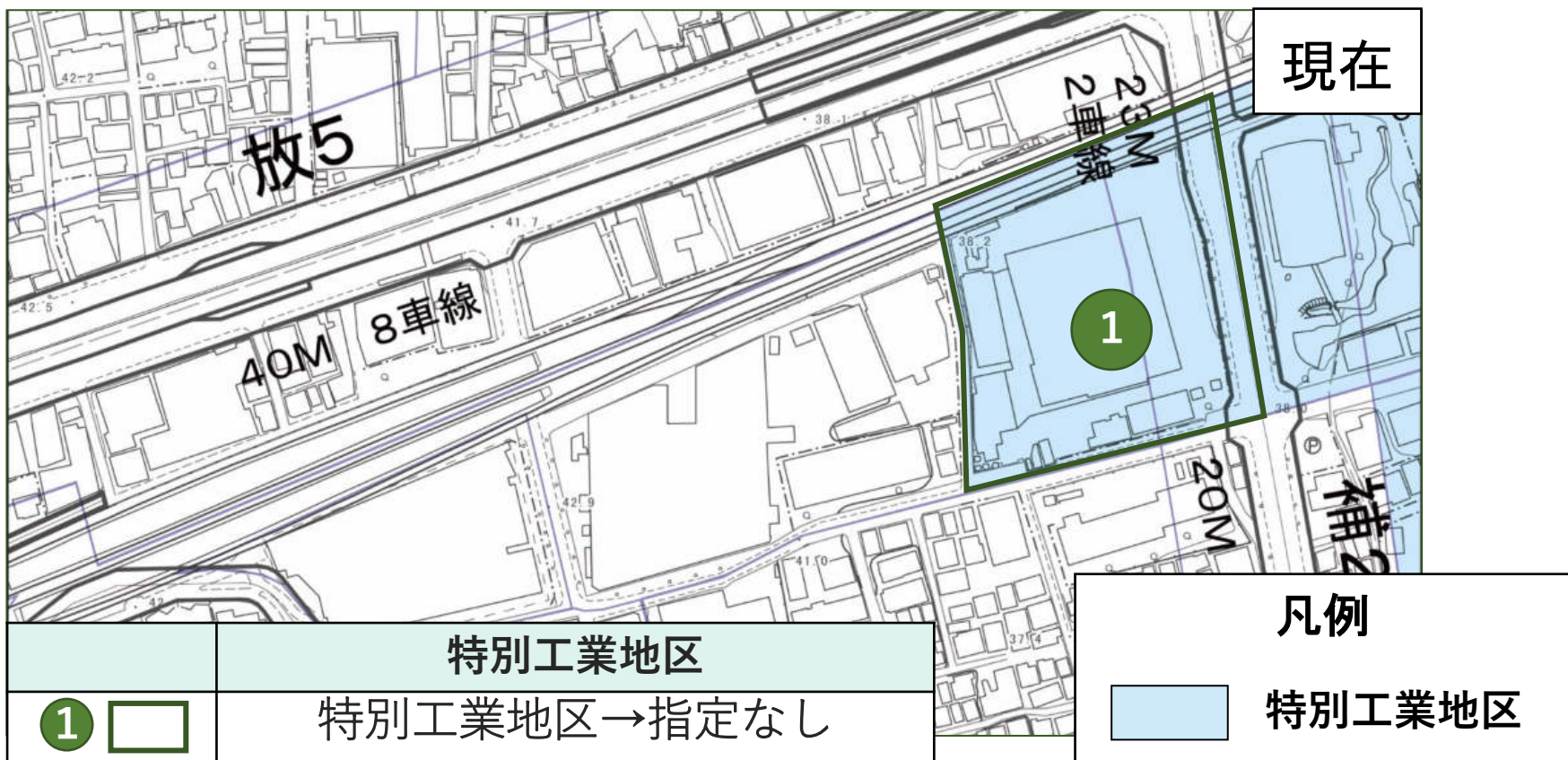
	用途	建蔽率%	容積率%
①	準工→商業	60→80	300→400
②	準工→商業	60→80	400→400

凡例	
	商業地域
	準工業地域

3. 特別工業地区の変更について

●特別工業地区とは

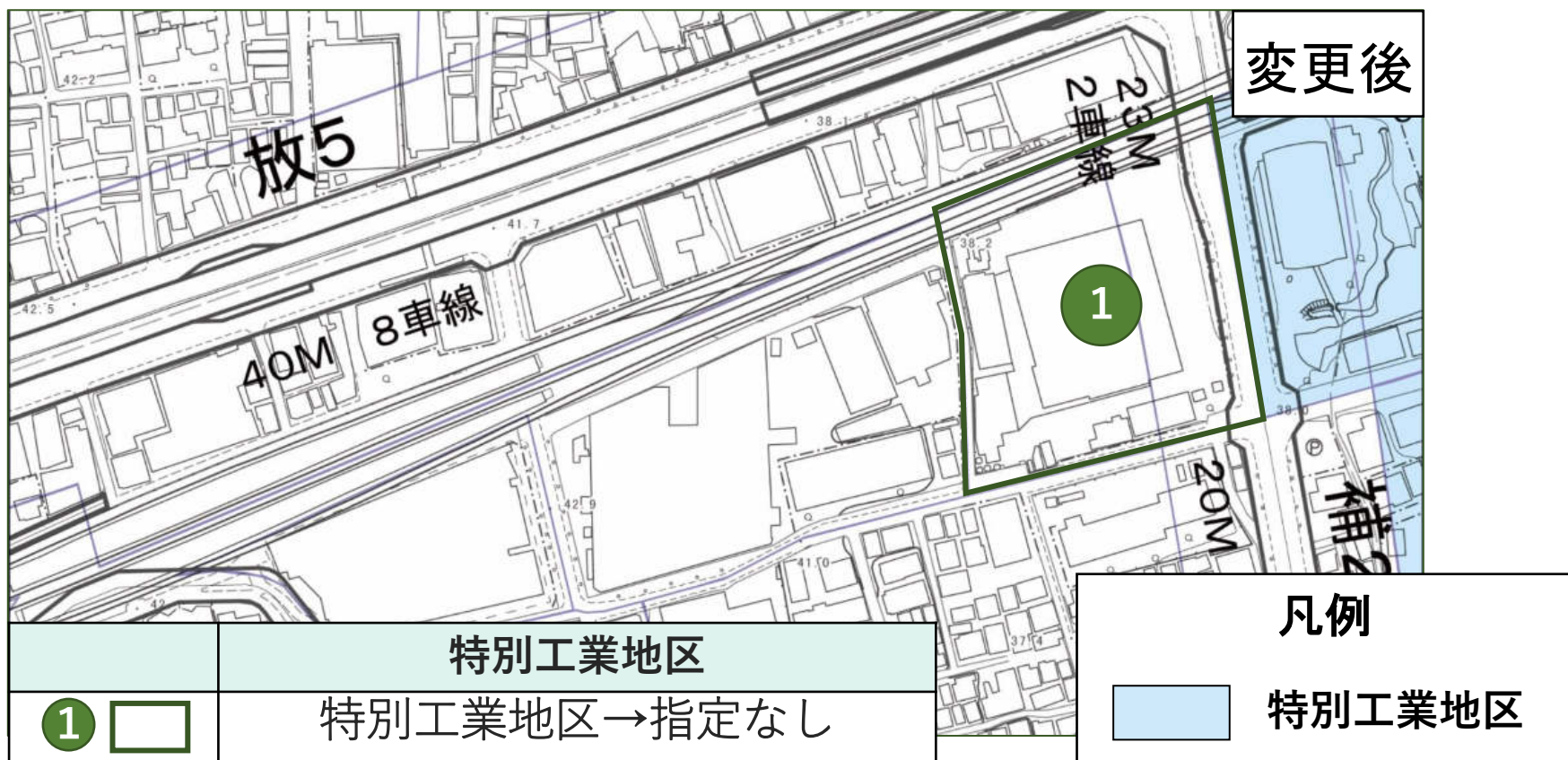
準工業地域のうち、住宅地に近接する区域等、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定します。特別工業地区を含む、特別用途地区の変更は、区が決定します。



3. 特別工業地区の変更について

●特別工業地区とは

準工業地域のうち、住宅地に近接する区域等、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域などについて指定します。特別工業地区を含む、特別用途地区の変更は、区が決定します。



4. 今後の進め方

4. 今後の進め方

