

小川駅西口地区第一種市街地再開発事業

小平市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく説明

～施設建築物の計画について～

令和4年5月24日, 25日, 28日, 29日 配布資料

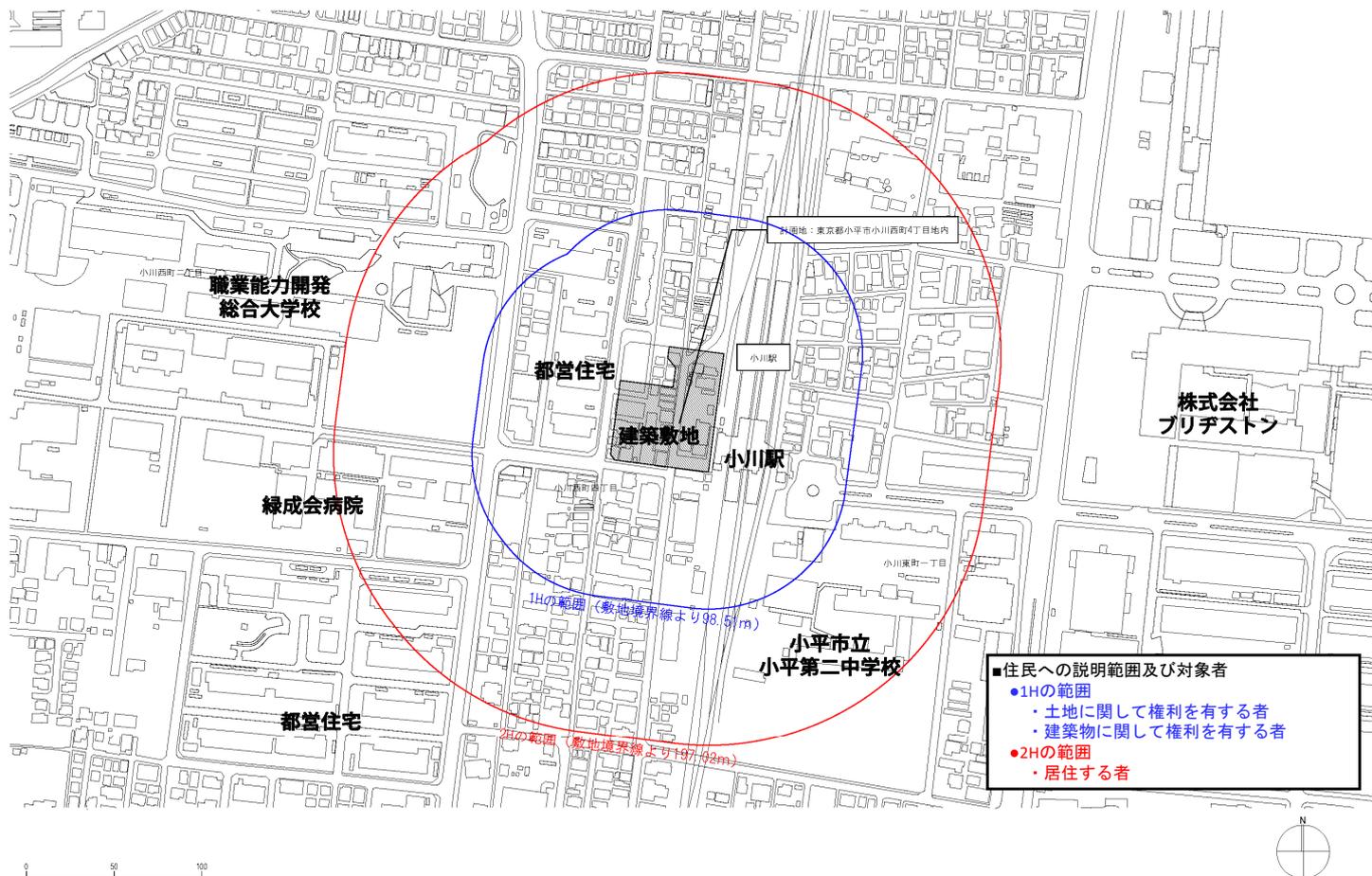
小川駅西口地区市街地再開発組合

目次

1. 施設建築物の計画について
2. 周辺環境への影響について
 - ・日影について
 - ・風環境について
 - ・テレビ電波障害について
3. 工事に関すること

1. 施設建築物の計画について

敷地概要 -敷地案内図-

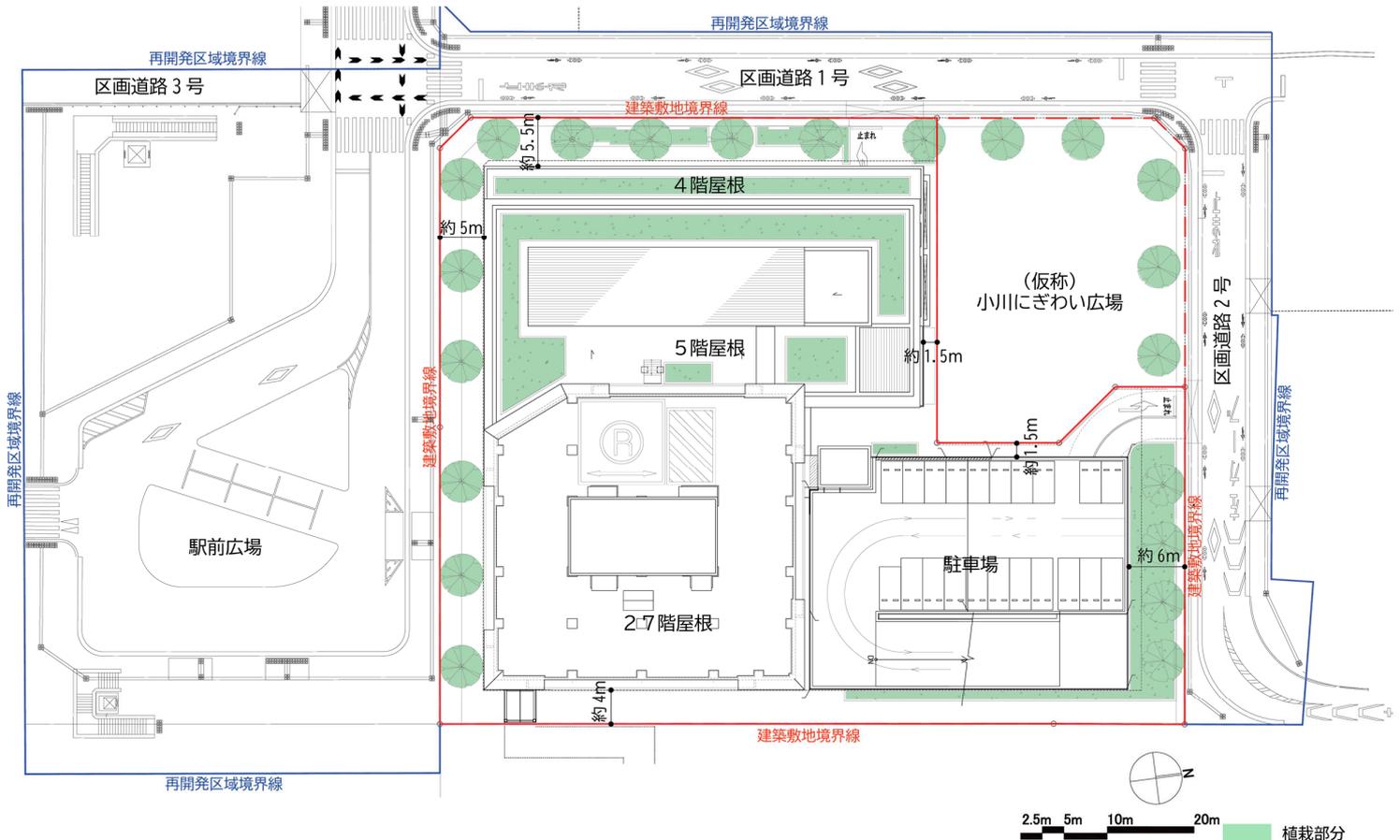


計画諸元

| | | | |
|-----------------|------------------------|-------|---|
| 敷地面積 (建築敷地) | 5045.35m ² | 建物高さ | 98.51m (建築基準法上) |
| 計画建蔽率 | 69.94% | 規模・構造 | 地下1階、地上27階、塔屋1階 鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨造 |
| 計画容積率 | 549.71% | 基礎工法 | 高層棟 : 直接基礎 駐車場棟 : 杭基礎 |
| 建築面積 | 3528.91m ² | 建物用途 | 6~27階 : 共同住宅 (219戸) 4~5階 : 公共施設 住宅エントランス 1~3階 : 店舗 地下1階 : 駐輪場 (住宅用・施設用)、 機械室 |
| 延床面積 | 40385.81m ² | 駐車場 | 住宅用 : 111台 施設用 : 63 台 |
| 予定工期 (施設建築物) | 2023年8月 ~2026年3月 | 駐輪台数 | 住宅用 : 438台 施設用 : 274台 |

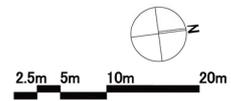
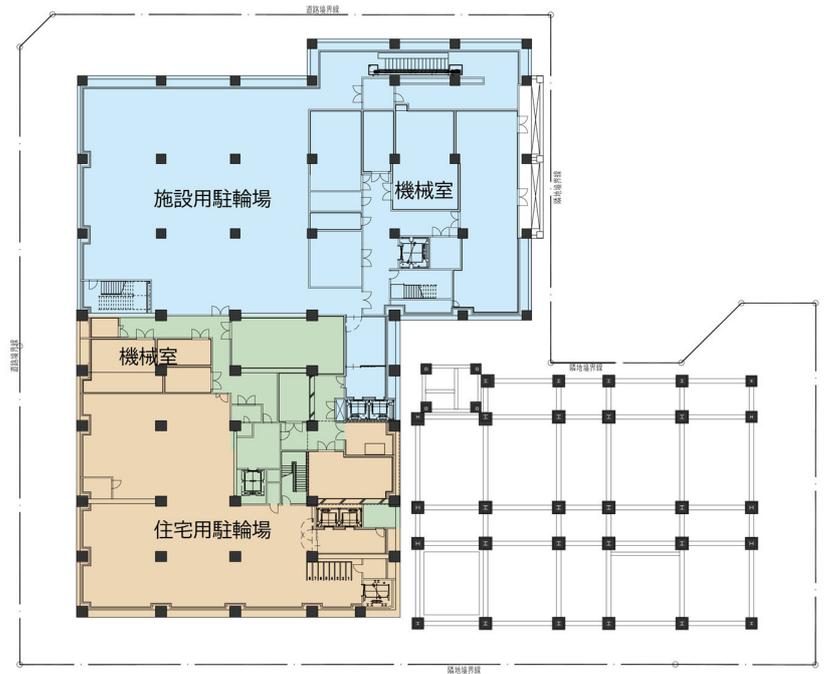
今後、行政指導等により変更の可能性があります。

平面計画 -配置図-



今後、行政指導等により変更の可能性があります。

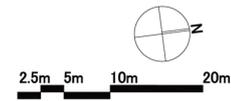
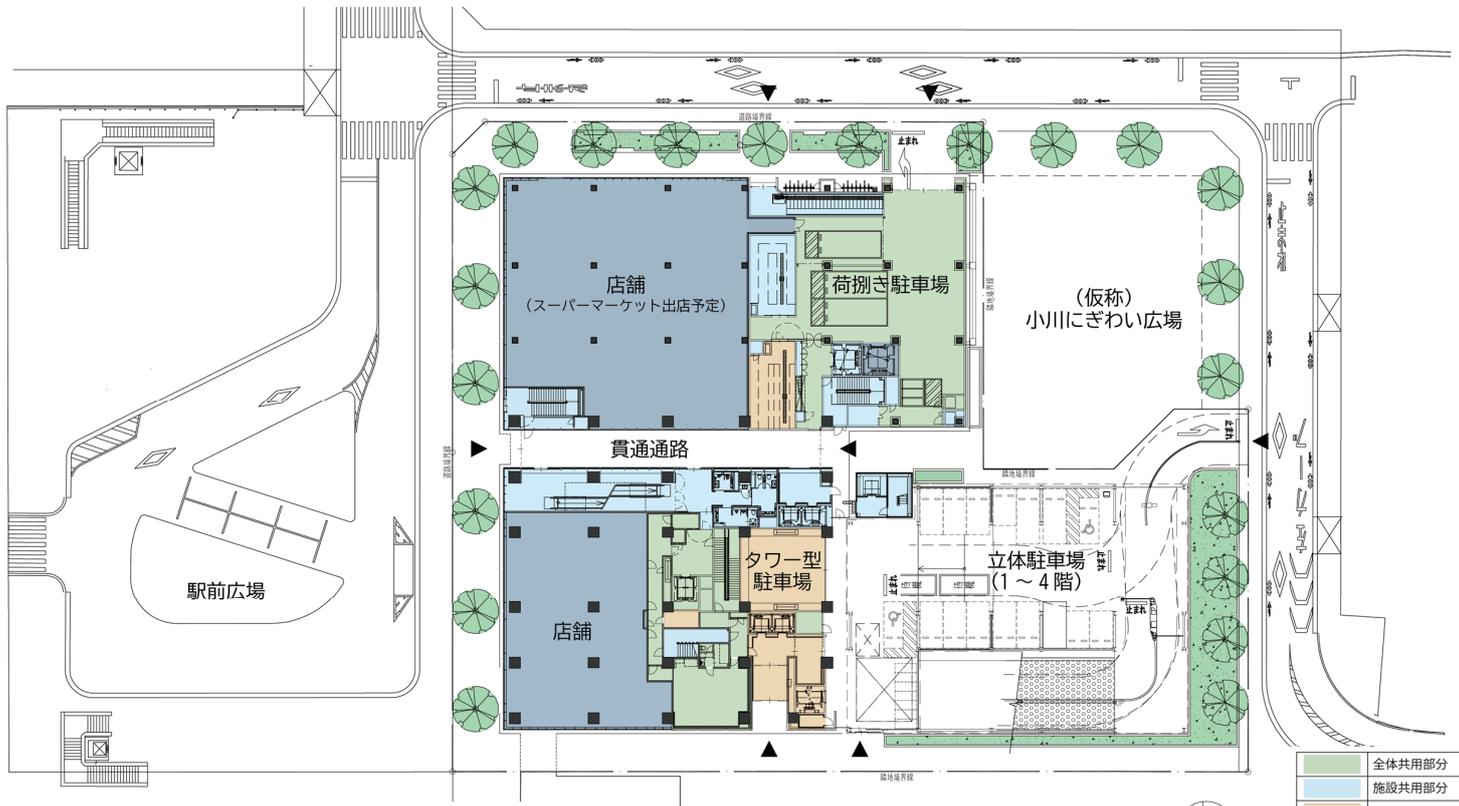
平面計画 -地下1階-



| | |
|--|--------|
| | 全体共用部分 |
| | 施設共用部分 |
| | 住宅共用部分 |
| | 施設専有部分 |
| | 住宅専有部分 |
| | 室外機置場 |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

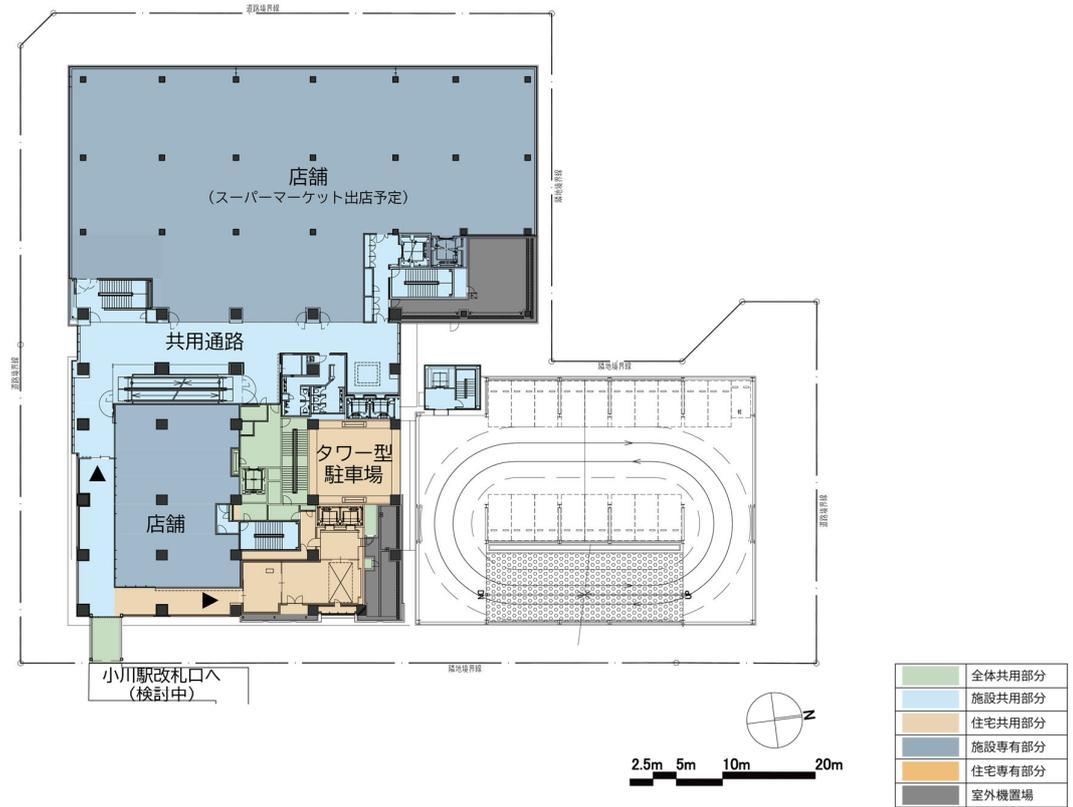
平面計画 -1階-



| | |
|--|--------|
| | 全体共用部分 |
| | 施設共用部分 |
| | 住宅共用部分 |
| | 施設専有部分 |
| | 住宅専有部分 |
| | 室外機置場 |

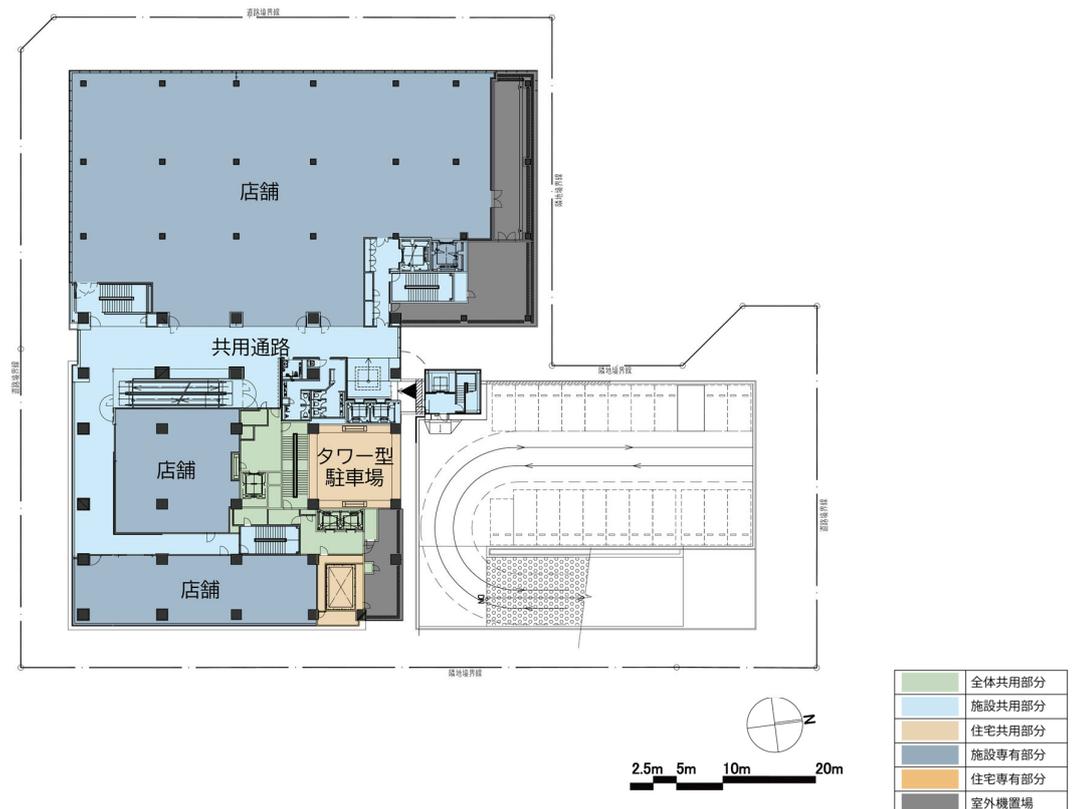
今後、行政指導等により変更の可能性があります。

平面計画 -2階-



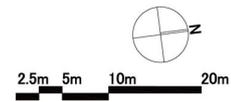
今後、行政指導等により変更の可能性があります。

平面計画 -3階-



今後、行政指導等により変更の可能性があります。

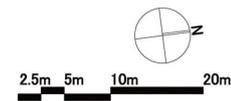
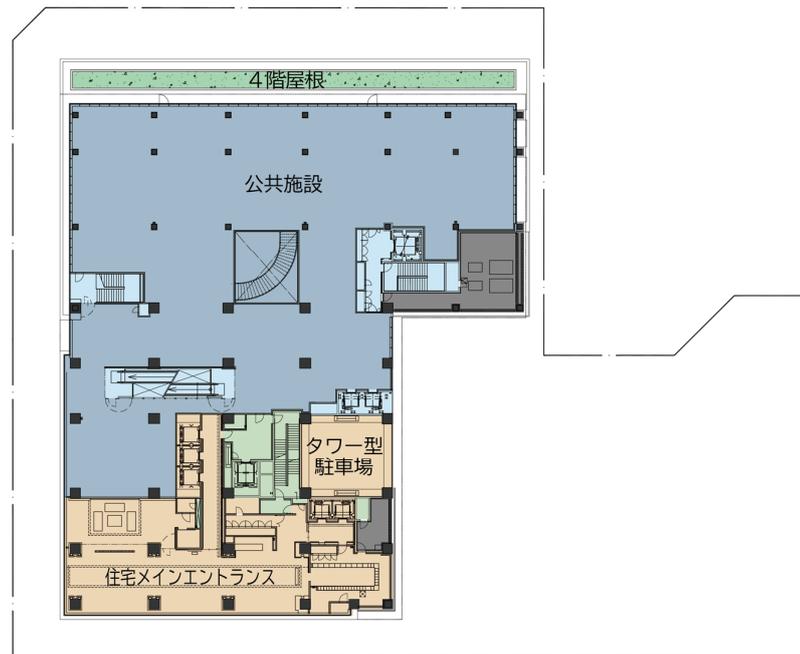
平面計画 -4階-



| |
|--------|
| 全体共用部分 |
| 施設共用部分 |
| 住宅共用部分 |
| 施設専有部分 |
| 住宅専有部分 |
| 室外機置場 |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

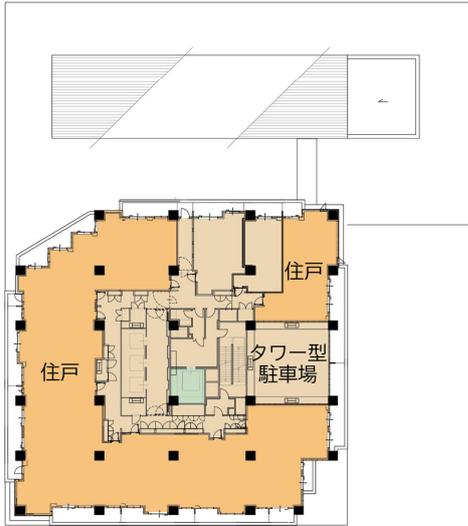
平面計画 -5階-



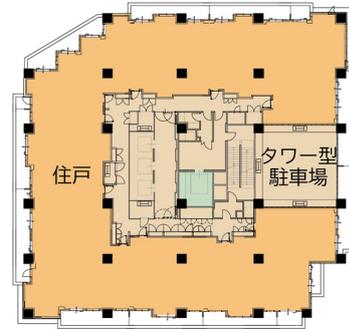
| |
|--------|
| 全体共用部分 |
| 施設共用部分 |
| 住宅共用部分 |
| 施設専有部分 |
| 住宅専有部分 |
| 室外機置場 |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

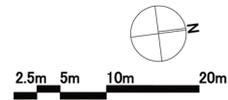
平面計画 -6～10階-



■6階平面図



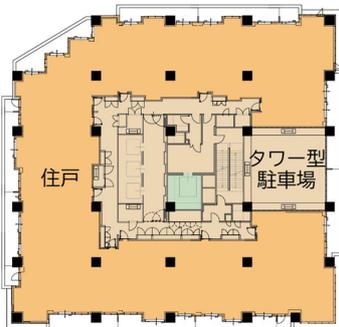
■7～10階平面図



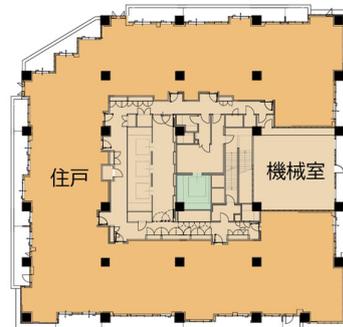
| | |
|--|--------|
| | 全体共用部分 |
| | 施設共用部分 |
| | 住宅共用部分 |
| | 施設専有部分 |
| | 住宅専有部分 |
| | 室外機置場 |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

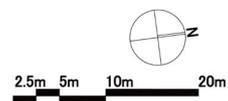
平面計画 -11～27階-



■11～26階平面図



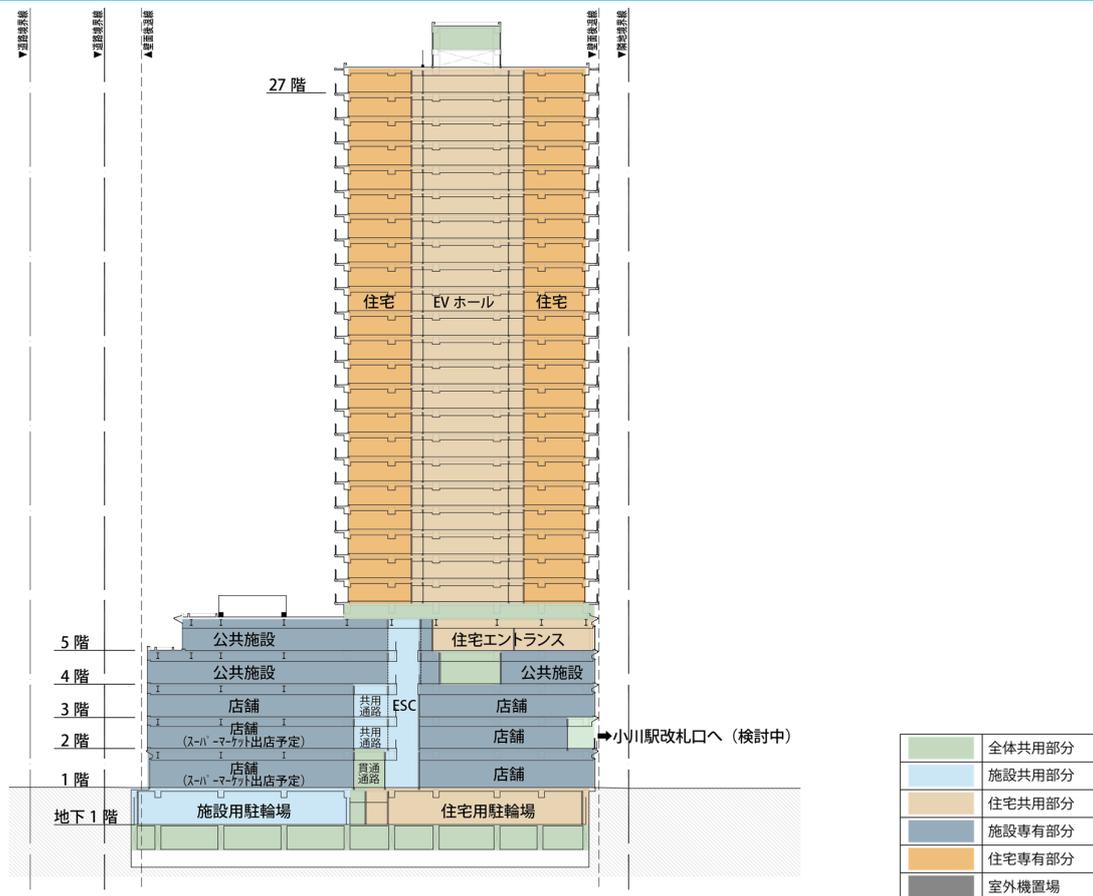
■27階平面図



| | |
|--|--------|
| | 全体共用部分 |
| | 施設共用部分 |
| | 住宅共用部分 |
| | 施設専有部分 |
| | 住宅専有部分 |
| | 室外機置場 |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

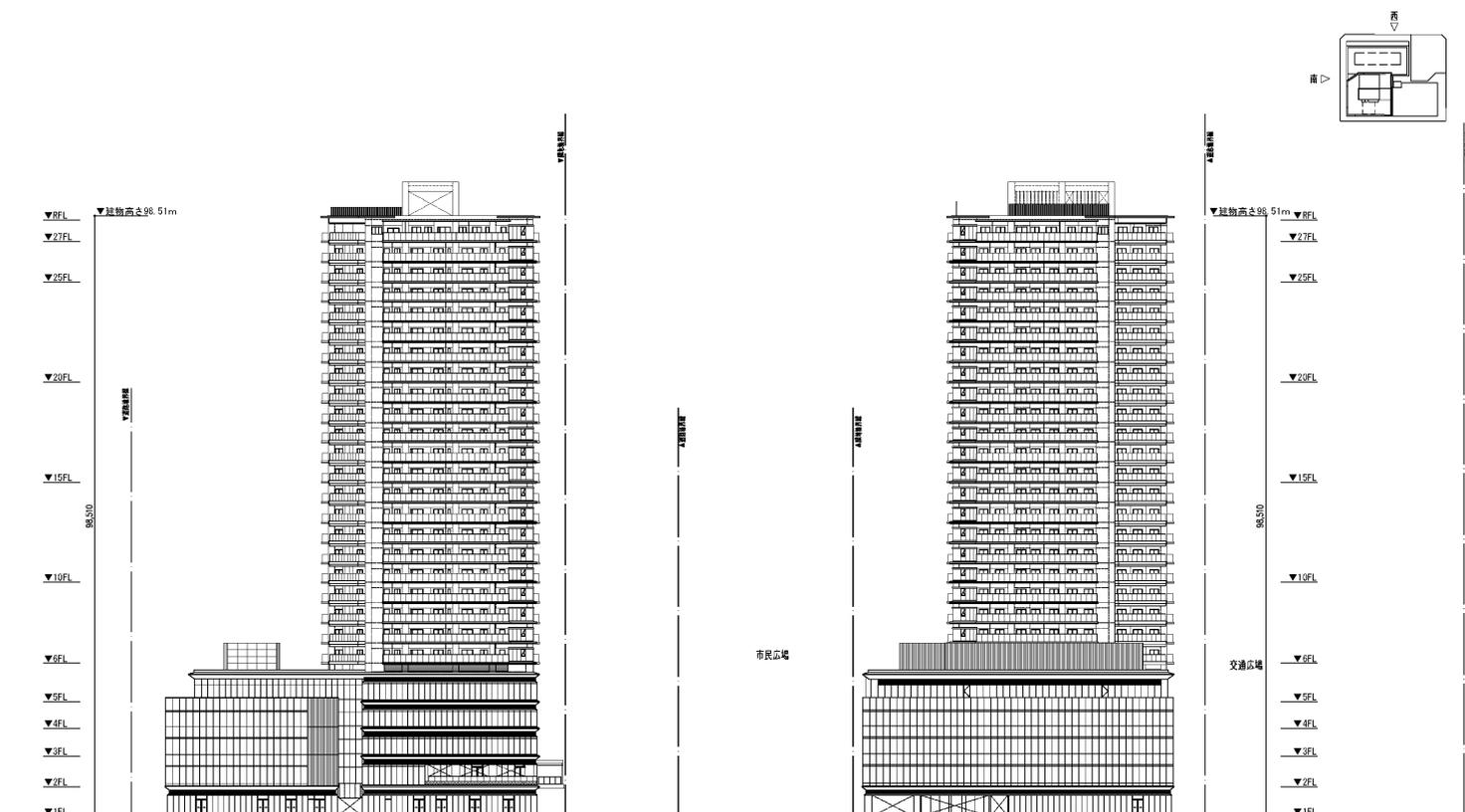
断面図



■断面図

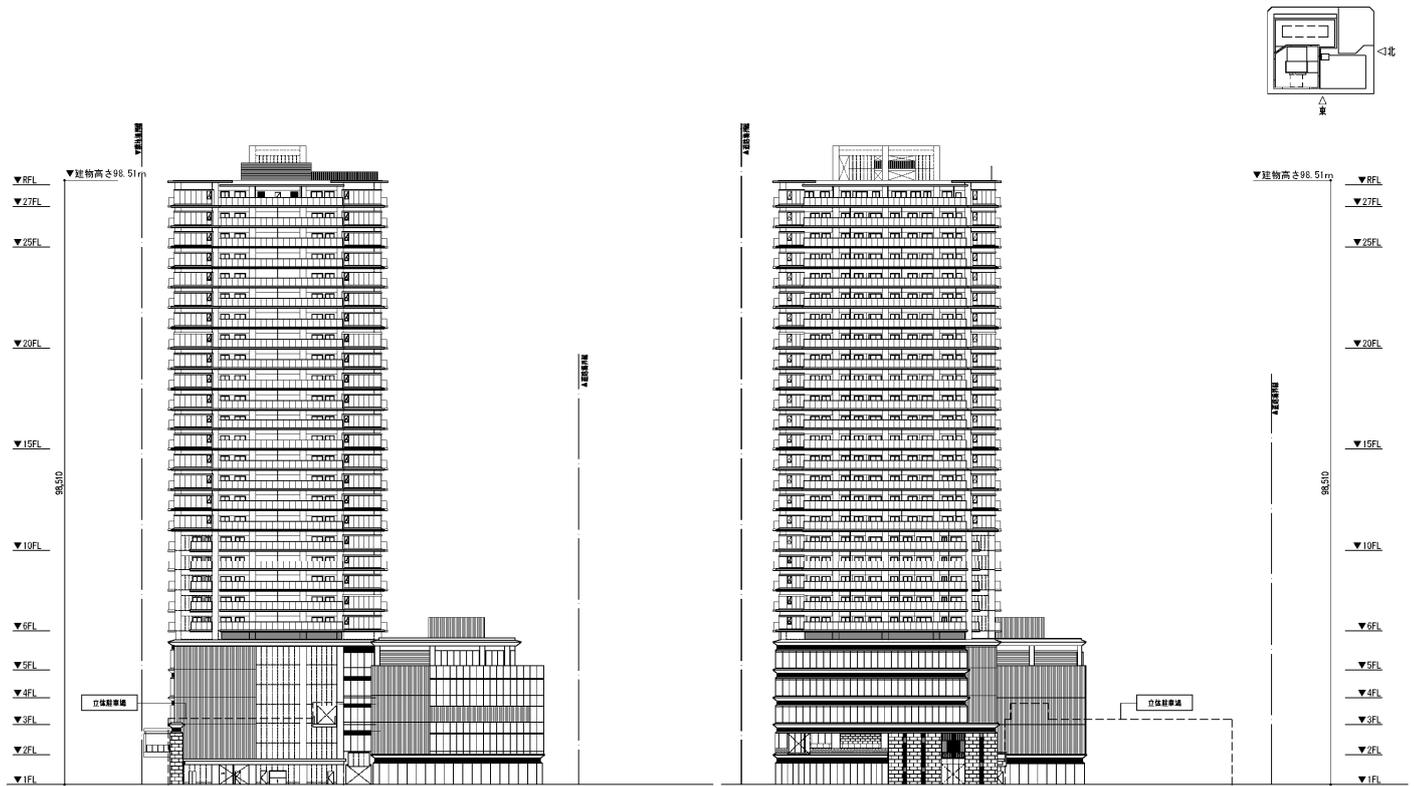
今後、行政指導等により変更の可能性があります。

立面図



今後、行政指導等により変更の可能性があります。

立面図

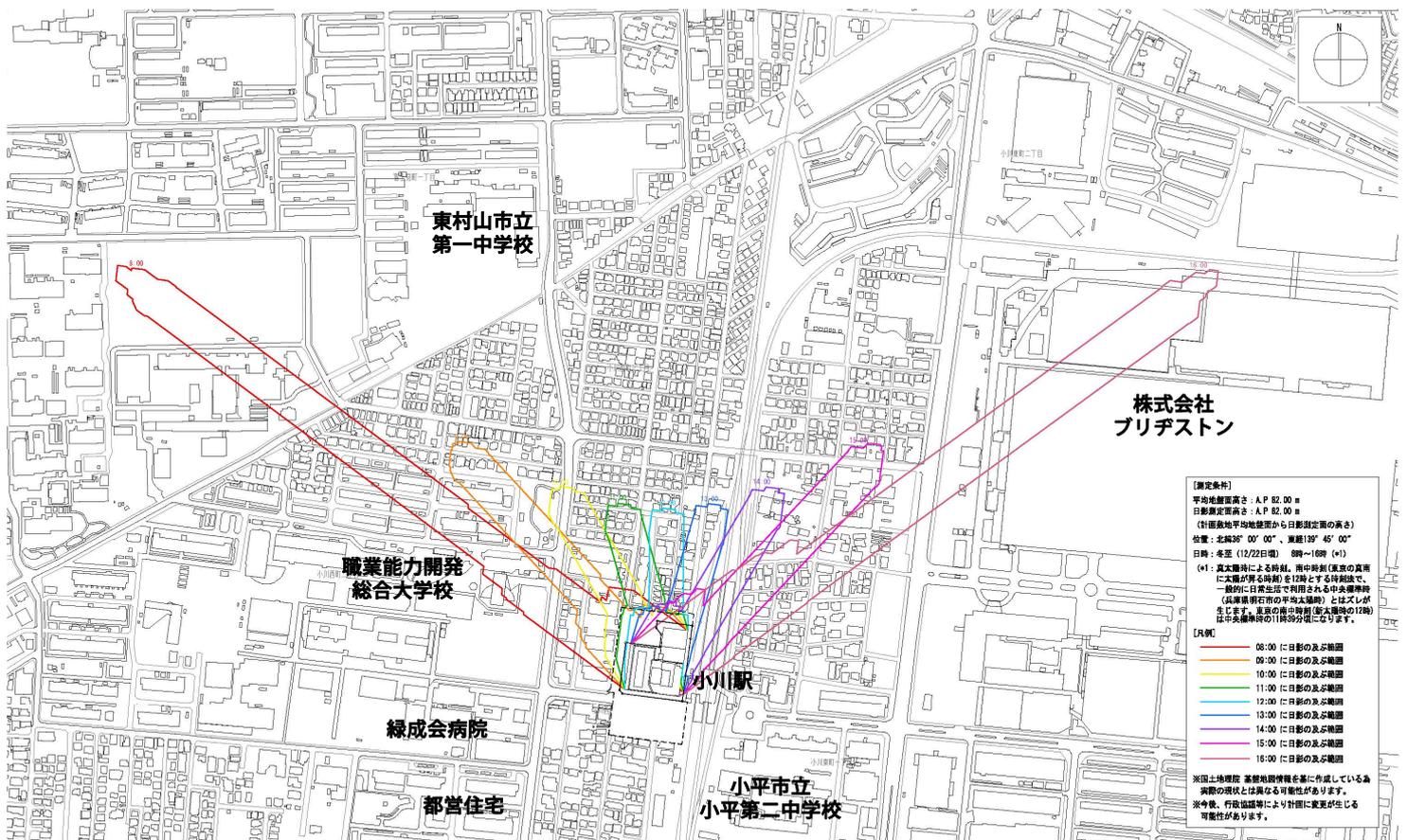


今後、行政指導等により変更の可能性があります。

2. 周辺環境への影響について

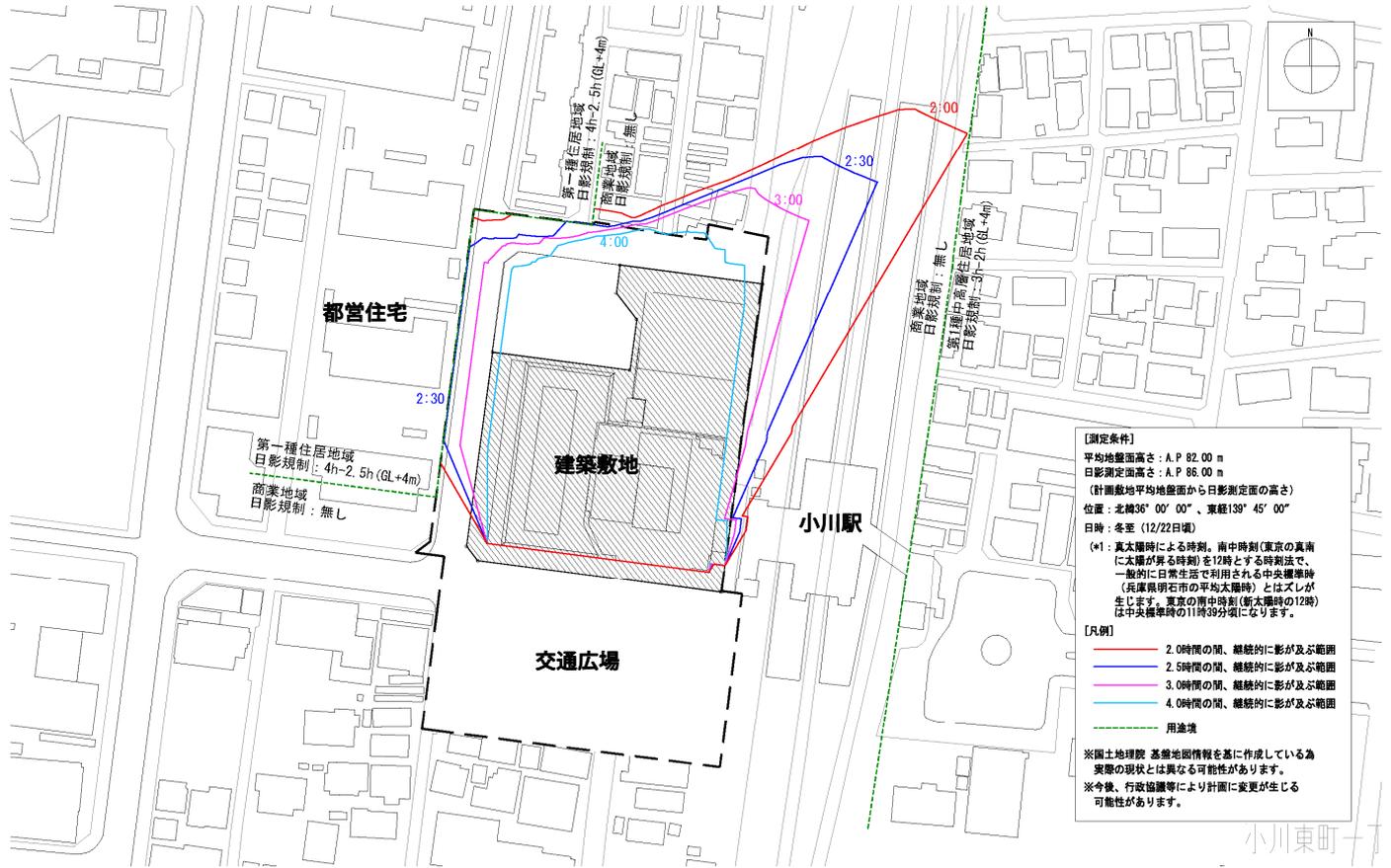
- ・ 日影について
- ・ 風環境について
- ・ テレビ電波障害について

日影について -時刻日影図(冬至)-



今後、行政指導等により変更の可能性が有ります。

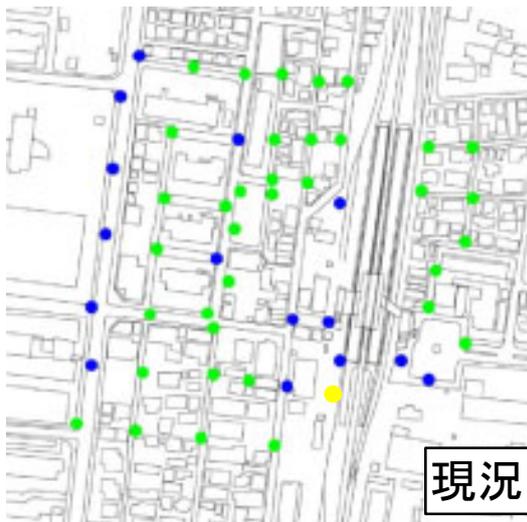
日影について -等時間日影図(冬至)-



今後、行政指導等により変更の可能性があります。

風環境について

【参考：ビューフォート風力階級】



| 領域区分 | 累積頻度55%風速 (年間の平均風速相当) | 累積頻度95%風速 (日最大平均風速の年平均値相当) |
|---|--------------------------|-------------------------------|
| 領域A ● 住宅地相当 住宅地としての風環境 | ≦1.2 m/s | ≦2.9 m/s |
| 領域B ● 低中層市街地相当 住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境 | ≦1.8 m/s | ≦4.3 m/s |
| 領域C ● 中高層市街地相当 事務所街としての風環境 | ≦2.3 m/s | ≦5.6 m/s |
| 領域D ● 強風地域相当 好ましくない風環境 | >2.3 m/s | >5.6 m/s |

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

風環境について

【評価指標について】

| 領域区分 | | 累積頻度55%風速 (年間の平均風速相当) | 累積頻度95%風速 (日最大風速の 年平均値相当) |
|----------|--|--------------------------|---------------------------------|
| 領域A ● | 住宅地相当 住宅地としての風環境  | ≤ 1.2 m/s | ≤ 2.9 m/s |
| 領域B ● | 低中層市街地相当 住宅地・市街地としての 風環境、一般的風環境  | ≤ 1.8 m/s | ≤ 4.3 m/s |
| 領域C ● | 中高層市街地相当 事務所街としての風環境  | ≤ 2.3 m/s | ≤ 5.6 m/s |
| 領域D ● | 強風地域相当 好ましくない風環境 | > 2.3 m/s | > 5.6 m/s |

今後、行政指導等により変更の可能性あります。

風環境について

【参考：ビューフォート風力階級】

| 地上5m地点における風速 (m/s) | 指標 |
|--------------------|---|
| 0.26 未満 | 静穏。煙はまっすぐに昇る |
| 0.26 以上 ~ 1.40 未満 | 風向きは煙がなびくのでわかるが、 風見には感じない。(全く目立たない風) |
| 1.40 以上 ~ 2.98 未満 | 顔に風を感じる。木の葉が動く。風見も動き出す。 (衣服がさらさら音をたてる) |
| 2.98 以上 ~ 4.82 未満 | 木の葉や細かい小枝がたえず動く。軽い旗が開く。 (髪が乱れ、衣服がばたつく、新聞が読みにくい) |
| 4.82 以上 ~ 7.00 未満 | 砂埃がたち、紙片が舞い上がる。小枝が動く。 (ごみが巻き上がる、髪がくずれ) |
| 7.00 以上 ~ 9.37 未満 | 葉のある灌木がゆれはじめる。 池や沼の水面に波がしらが立つ。(体に風の力を感じる、 強風域に入ると躓く危険がある) |

| 領域区分 | | 累積頻度55%風速 (年間の平均風速相当) | 累積頻度95%風速 (日最大平均風速の年平均値相当) |
|-------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 領域A ● | 住宅地相当 住宅地としての風環境 | ≤ 1.2 m/s | ≤ 2.9 m/s |
| 領域B ● | 低中層市街地相当 住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境 | ≤ 1.8 m/s | ≤ 4.3 m/s |
| 領域C ● | 中高層市街地相当 事務所街としての風環境 | ≤ 2.3 m/s | ≤ 5.6 m/s |
| 領域D ● | 強風地域相当 好ましくない風環境 | > 2.3 m/s | > 5.6 m/s |

今後、行政指導等により変更の可能性あります。

テレビ電波障害について

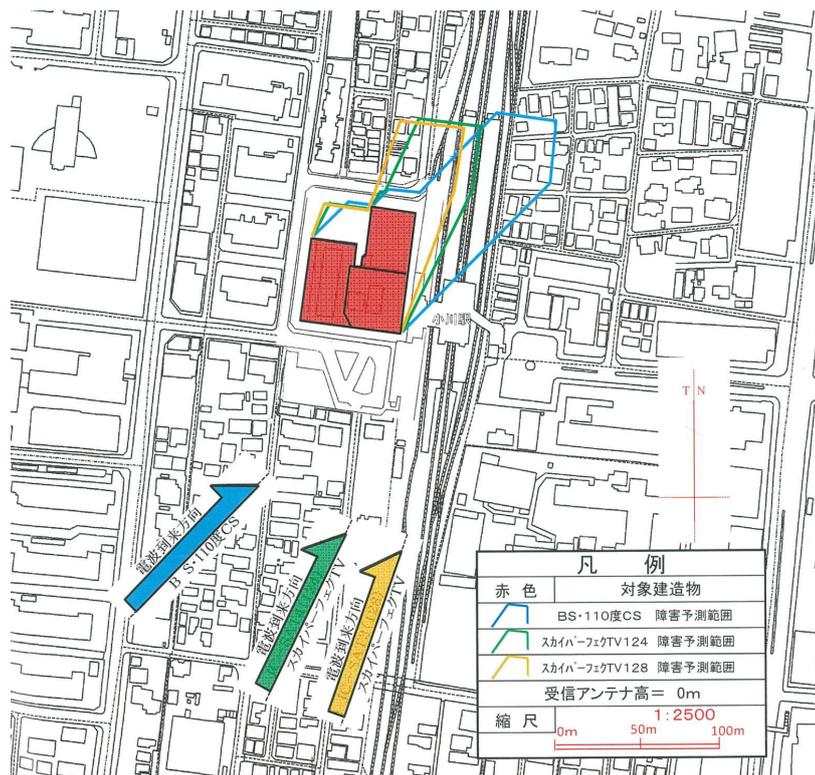
■テレビ受信障害予測地域図 (地上デジタル放送)



今後、行政指導等により変更の可能性があります。

テレビ電波障害について

■テレビ受信障害予測地域図 (衛星放送)



～テレビ電波障害対策例～

- ① 共同受信施設の設置
- ② 共同受信施設の共同利用
- ③ 地域のCATVへの加入

今後、行政指導等により変更の可能性があります。

3. 工事に関すること

26

工事に関すること

■工事車両の安全対策

1. 交通誘導員の配置
2. 敷地付近、地域の道路への工事関係車両の駐車禁止

■安全管理・仮設計画

1. 仮囲い又は防災シートの設置
2. 現場代理人の常駐
3. 交通誘導員による歩行者優先の誘導
4. 騒音・振動計の設置

※詳細な内容は、工事説明にてご説明致します。

27