

■周辺道路環境



※高井戸公園内多目的広場の位置、形状等は都と協議中であり未定です。



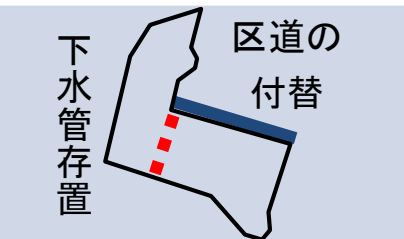
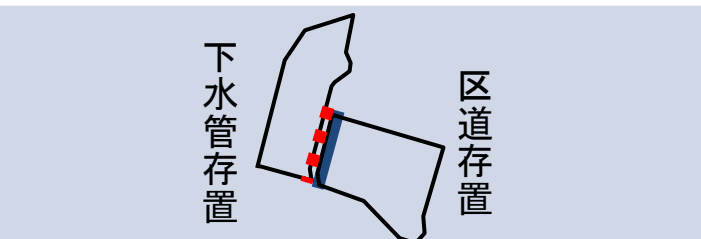
敷地の活用パターン ◆敷地活用の3パターンについて

◆敷地の使い方としては、「敷地間の区道を付け替えて2敷地を一体とするか」と「合わせて敷地間区道下の下水管を移設するか」により、A案、B案、C案の3パターンに大別ができます。

◆区道を付け替える場合(A案・B案)、都市計画法の規定する開発行為となり、敷地外周に幅員6～9mの道路整備が必要となります。

◆敷地内に下水管を残す場合(B案)、将来的な管の交換に支障となる上空への建物建設はできません。

◆また、区道の付替えを行わない場合(C案)でも、区の道路整備方針等に則って、富士見丘通り等の道路拡幅が一部必要となります。

	A案	B案	C案		
					
案の概要	区道付替え有、下水管移設 (開発行為に該当)	区道付替え有、下水管存置 (開発行為に該当)	区道存置、下水管存置 (開発行為なし)		
敷地	一体敷地		敷地全体	西側敷地	東側敷地
有効敷地面積	15,810㎡		16,510㎡	7,270㎡	9,240㎡
(開発道路提供) (道路事業提供)	(道路提供で1,090㎡減、区道の敷地取込により250㎡増) (富士見丘通りに240㎡提供)		— (富士見丘通り及び2敷地間区道の拡幅に380㎡提供)		
基準建蔽率	42%		42%	40%	44%
建築可能な建築面積 (角地緩和後建築面積)	6,650㎡ (8,220㎡)		6,980㎡ (8,630㎡)	2,910㎡ (3,640㎡)	4,070㎡ (4,990㎡)
基準容積率	92%		93%	80%	103%
建築可能な延床面積	14,620㎡		15,370㎡	5,820㎡	9,550㎡

※一部用地は未測量の為、面積等の数値は概算です。

- ◆A案・B案は、開発行為に伴う道路の付替え・拡幅により、C案に比べて**敷地面積が約700㎡小さく**なります。
- ◆また、それにより**建築可能な延床面積は約750㎡小さく**なります。

敷地の活用パターン ◆A案(区道付替え・下水管移設)

区道付替え有・下水管移設

※道路の幅員構成等は土木・開発担当と調整中のため暫定です。



敷地の活用パターン ◆B案(区道付替え・下水管存置)

区道付替・下水管存置

※道路の幅員構成等は土木・開発担当と調整中のため暫定です。

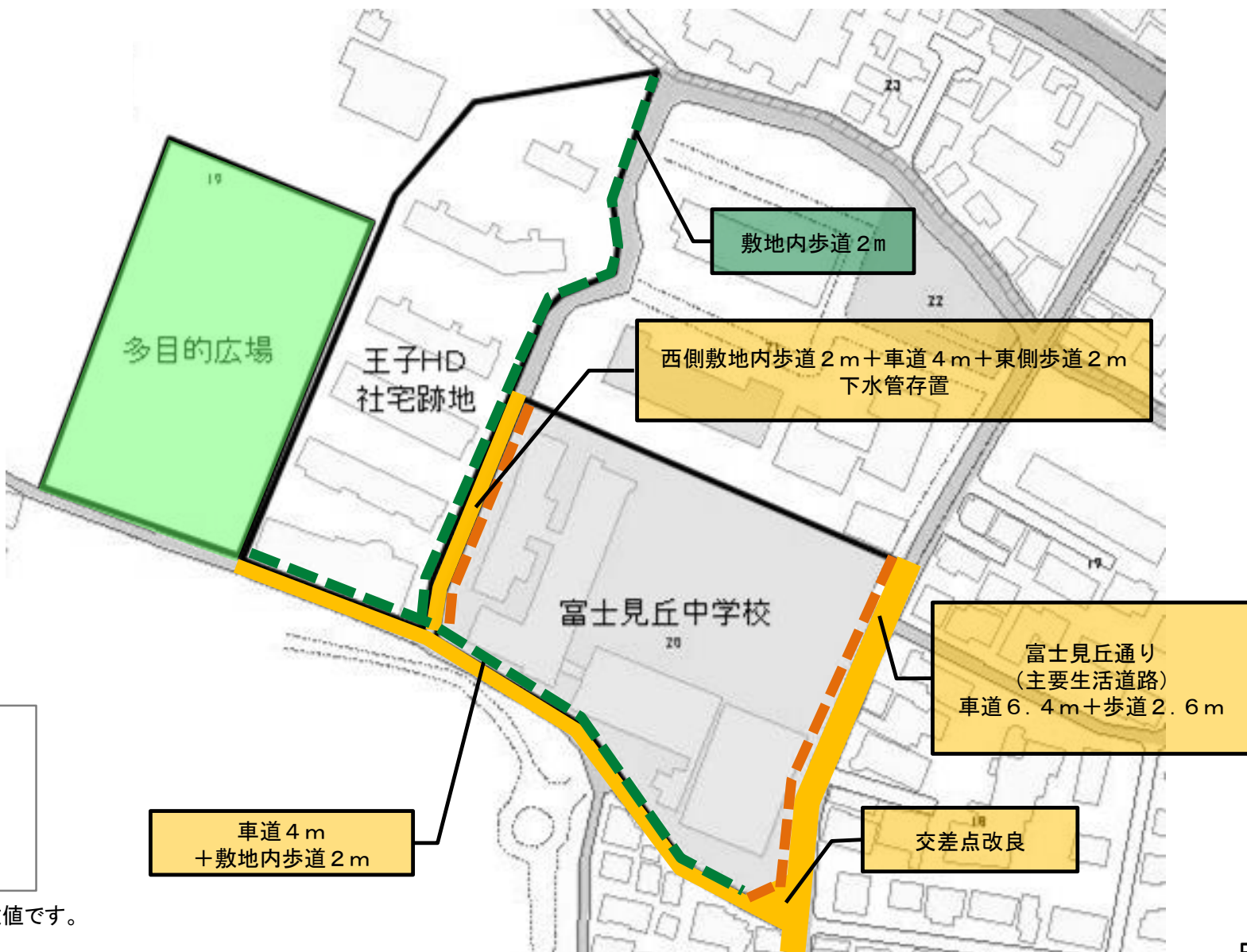


※幅員は概ねの数値です。

敷地の活用パターン ◆C案(区道存置・下水管存置)

区道存置・下水管存置

※道路の幅員構成等は土木・開発担当と調整中のため暫定です。



※幅員は概ねの数値です。