



図 5.2-3 建物配置図

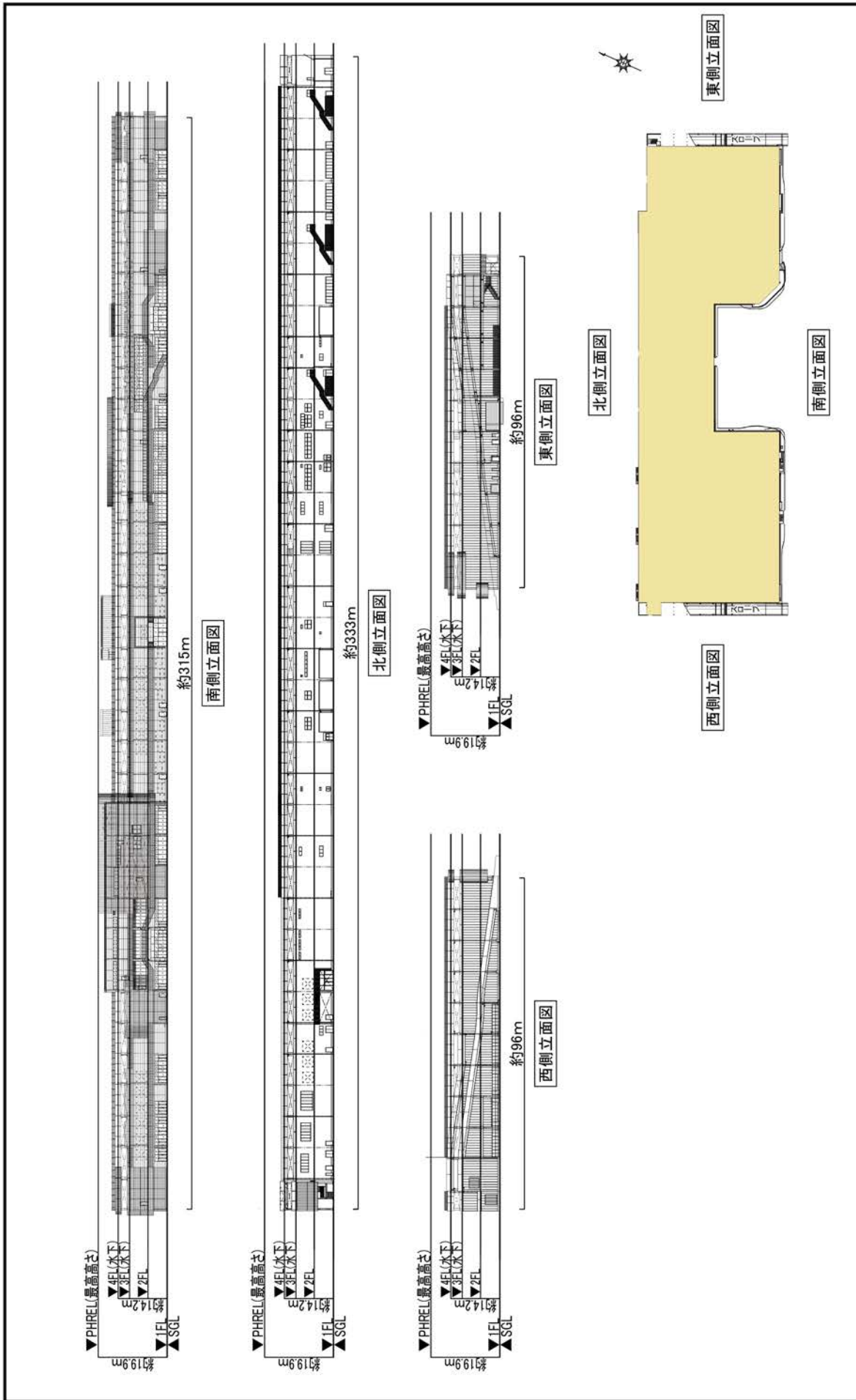


图 5.2-4 建物断面図



図 5.2-5(1) 平面図 (1階)

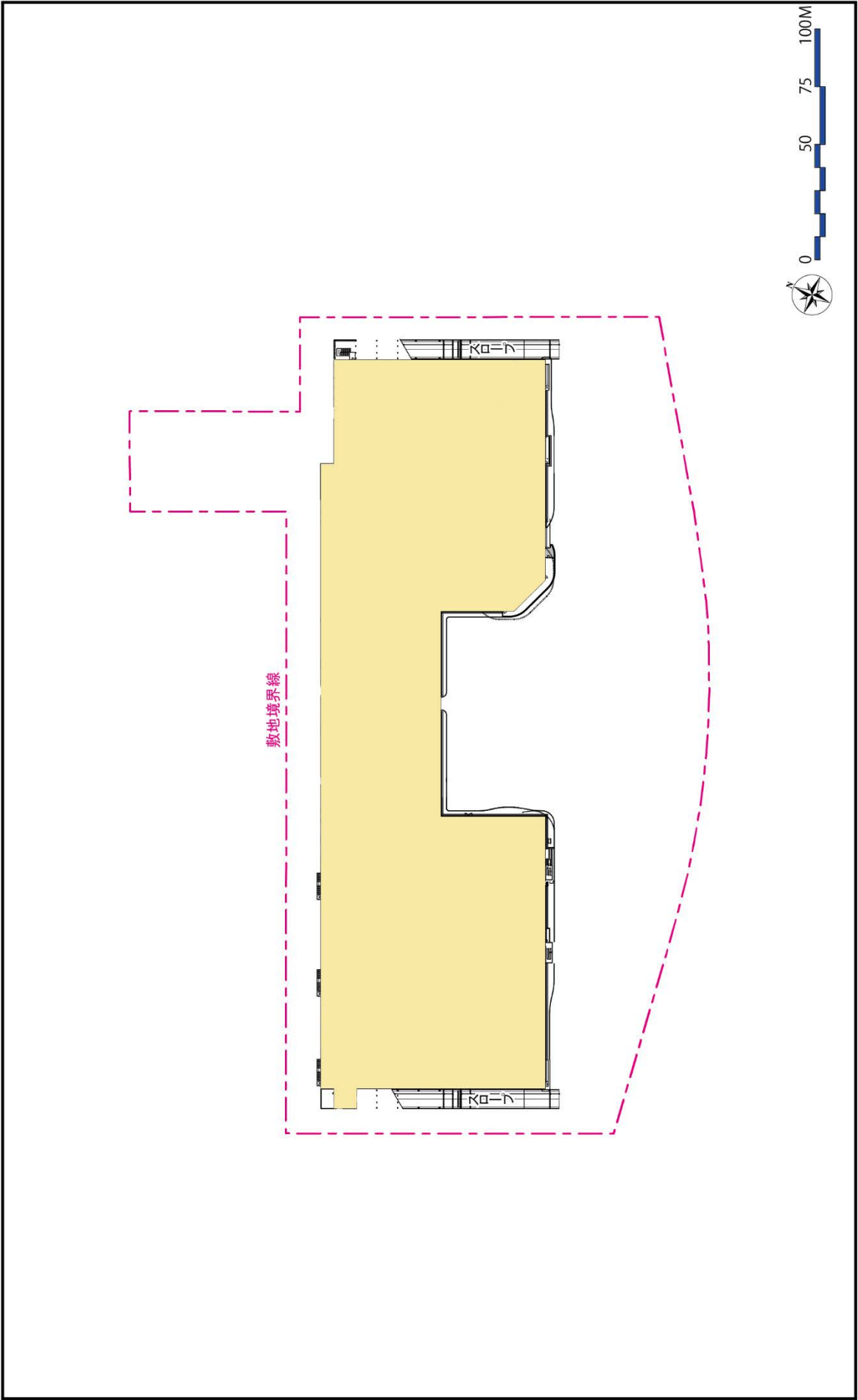


图 5.2-5(2) 平面图 (2 階)

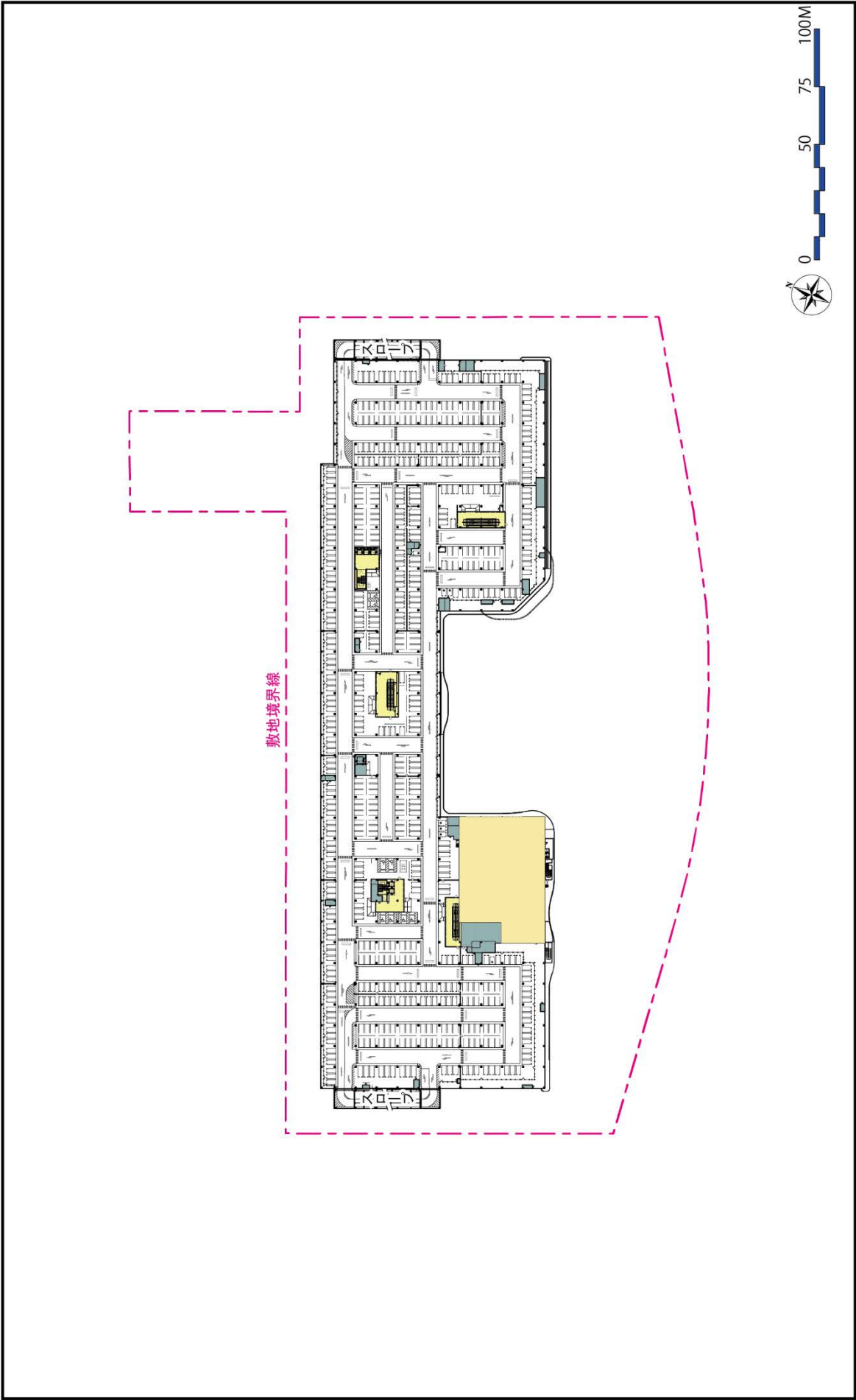


图 5.2-5(3) 平面图 (3 階)

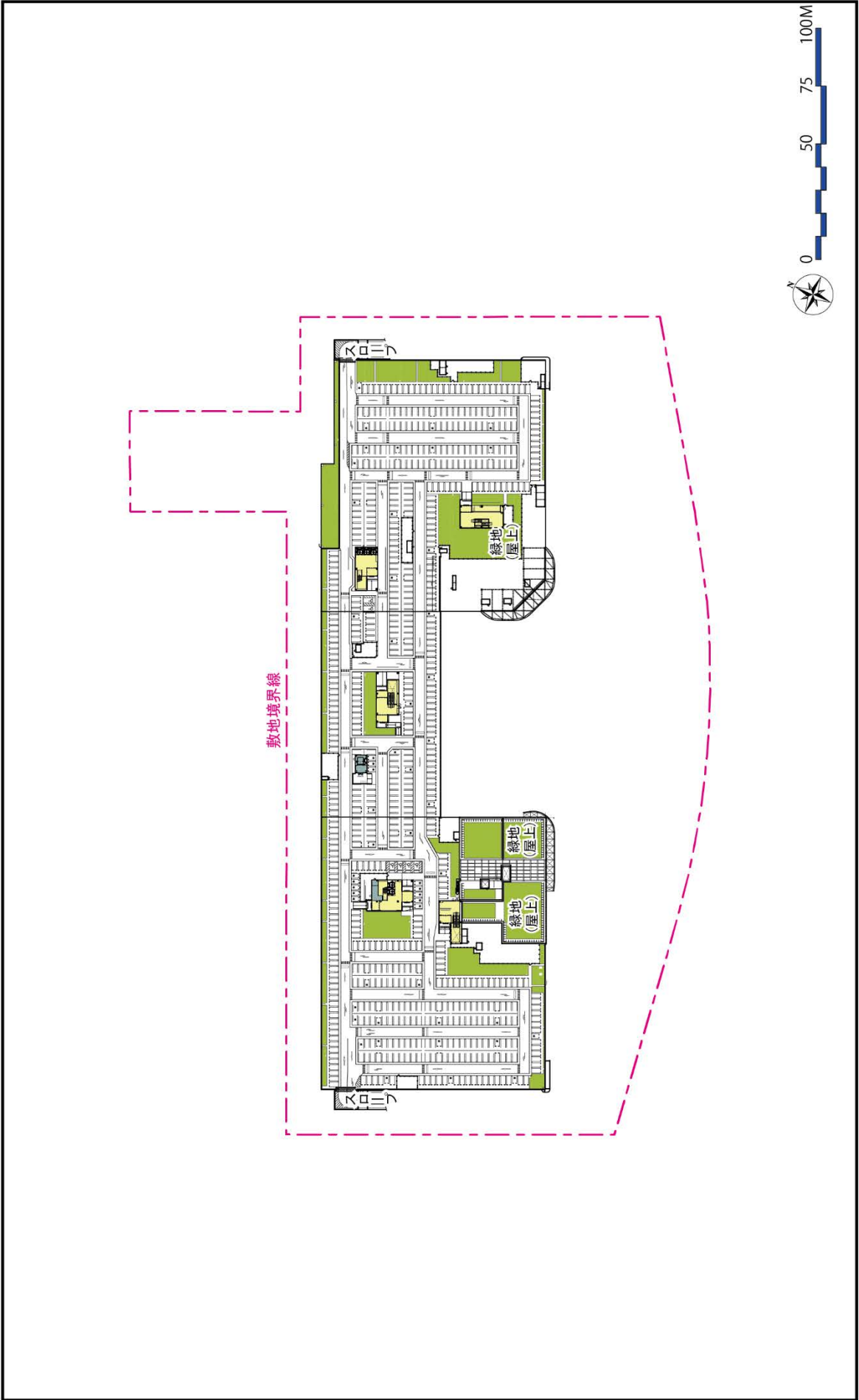


図 5.2-5(4) 平面図 (屋上)

(2) 駐車場計画

商業施設への来店者による駐車場需要に対応するため、表 5.2-2 に示すとおり、1,840 台の駐車場を設置しており、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（平成 19 年 2 月 1 日、経済産業省告示 16 号）に基づき、必要とされる駐車台数 1,573 台を満たしている。

駐車場（出入口、スロープ（鉄骨造）及び駐車場）については、平面図（図 5.2-5）に示すとおりであり、1 階は平面駐車場で 3 階及び屋上は自走式立体駐車場となっている。

表 5.2-2 駐車場計画

区分	駐車台数
平面駐車場	734 台
自走式立体駐車場（3 階）	588 台
自走式立体駐車場（屋上）	518 台
合計	1,840 台

【参考】大店立地法上の必要とされる駐車台数の算出（大規模小売店舗新設届出書より抜粋）

6 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠

【規則第 4 条第 1 項第 4 号】

(1) 指針による必要駐車台数計算式

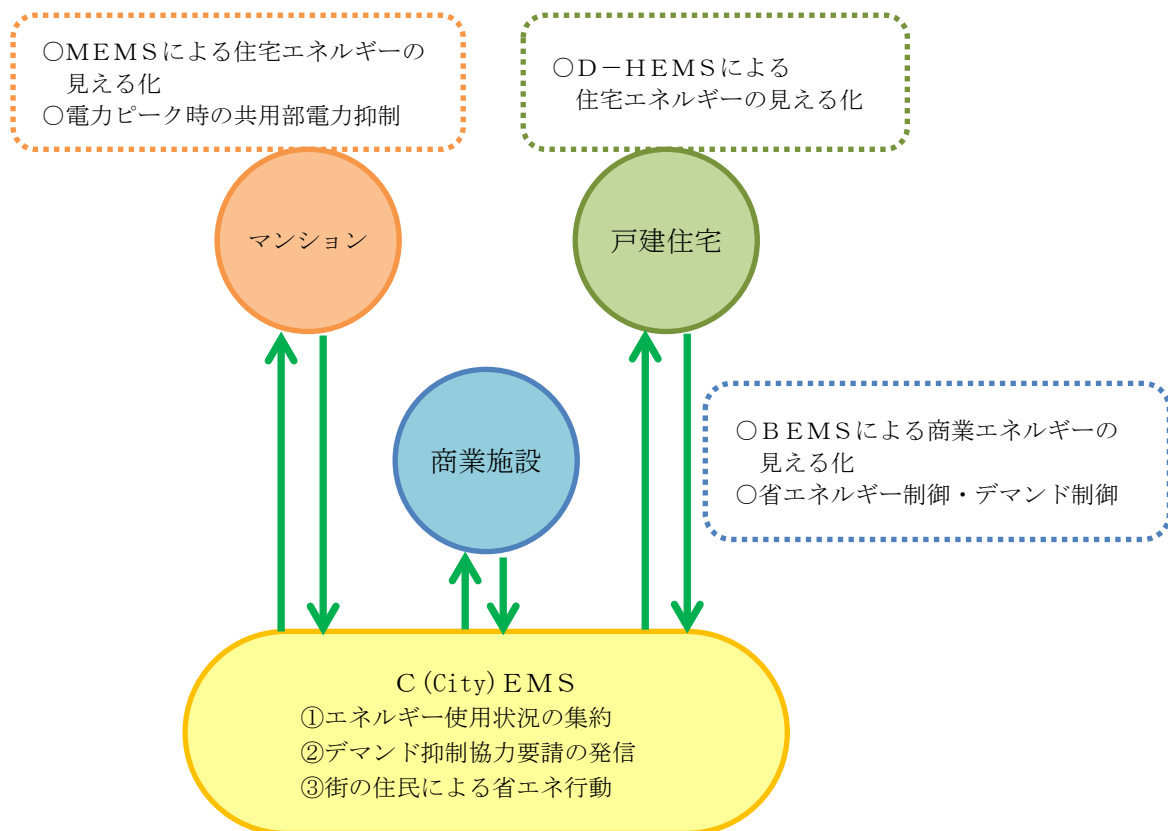
事項等	各事項算出のための計算式等	
地区の区分	其他地区	準工業地域
S:店舗面積	24.01 千㎡	24,010 ㎡÷1,000
A:店舗面積当たりの来店客数原単位	1,000 人/千㎡	人口 40 万人以上且つ其他地区 (1,000 (S≥10 の場合))
B:ピーク率	14.4%	指針の基準値
L:駅からの距離	380m	JR 中央本線「高尾駅」から 380 メートル
C:自動車分担率	65%	人口 40~100 万人且つその他の地区
D:平均乗車人員	2.5 人/台	店舗面積 20,000 ㎡以上の基準値
E:平均駐車時間係数	1.75	店舗面積 20,000 ㎡以上の基準値
F:必要駐車台数	1,573 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
ピーク時来台数	899 台/時	$A \times S \times B \times C \div D$
日來台数	6,243 台	$A \times S \times C \div D$

(3) エネルギー計画

① C (City) EMSによるエネルギーマネジメント

商業施設の北側に建設されるマンション及び戸建住宅と連携し、「自然エネルギーとITの融合による、スマートでエコな街、そして災害に強く、暮らしやすい街」をコンセプトに用途・建物別のEMSから、街全体をまとめてエネルギー管理するC (City) EMSによるエネルギーマネジメントを実践している。

C (City) EMSのコンセプトは図 5.2-6 に示すとおりであり、エネルギー使用状況の集約、デマンド抑制協力要請の発信等を進め、ピーク電力の抑制等を行っている



注. MEMS : マンションエネルギー管理システム
BEMS : ビルエネルギー管理システム
D-HEMS : ダイワハウスオリジナルのホームエネルギー管理システム

図 5.2-6 C (City) EMSによるエネルギーマネジメント

②商業施設のエネルギー計画

商業施設のエネルギー源は以下に示すとおり、主に一括受電サービスを利用している。

○一括受電サービス

- ・マンションと商業施設の電力を一括受電し、商業施設とマンションに電力を供給する。夜間にピークが発生するマンションと昼間にピークが発生する商業施設の組み合わせで電力需要を平準化する。

また、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（昭和 54 年 6 月、法律第 49 号）等に基づき、空調設備、照明設備等やその配置などに配慮し、エネルギー使用の合理化に努めている。

(4) 給排水計画

上水道については、東京都水道局より供給を受けている。また、商業施設から発生する汚水は公共下水道に排水している。

雨水については、緑化、浸透ます・浸透トレンチなどの設置による地下浸透及び流出抑制を行っている。

(5) 緑化計画

緑化については、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（平成 12 年 12 月、東京都条例第 216 号）における基準を満たしている。緑化面積は表 5.2-3 に、緑地配置図は図 5.2-7 に示すとおりである。

地上部の緑化面積については 9,533m²、建築物上（屋上部）は 3,975m² の合計 13,508m² の緑地を確保している。

表 5.2-3 緑化面積

項目	必要緑化面積	緑化面積
緑化面積	地上部：8,156m ² 以上 ^{注1}	地上部：9,533m ²
	屋上部：5,344m ² 以上 ^{注2}	屋上部：3,975m ²
	合計：13,500m ² 以上	合計：13,508m ²

注 1. 東京における自然の保護と回復に関する条例では、敷地面積が 5,000m²以上の場合、以下の

①、②より算出される面積のうち、小さい方の面積以上の緑地が必要となる。

① (敷地面積 - 建築面積) × 0.25

② {敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)} × 0.25

2. 東京における自然の保護と回復に関する条例では、敷地面積が 5,000m²以上の場合、(屋上の面積) × 0.25 で算出された面積以上の建築物上の緑化面積が必要となる。なお、屋上部の緑化が困難な場合は、地上部に振り替えることができる。

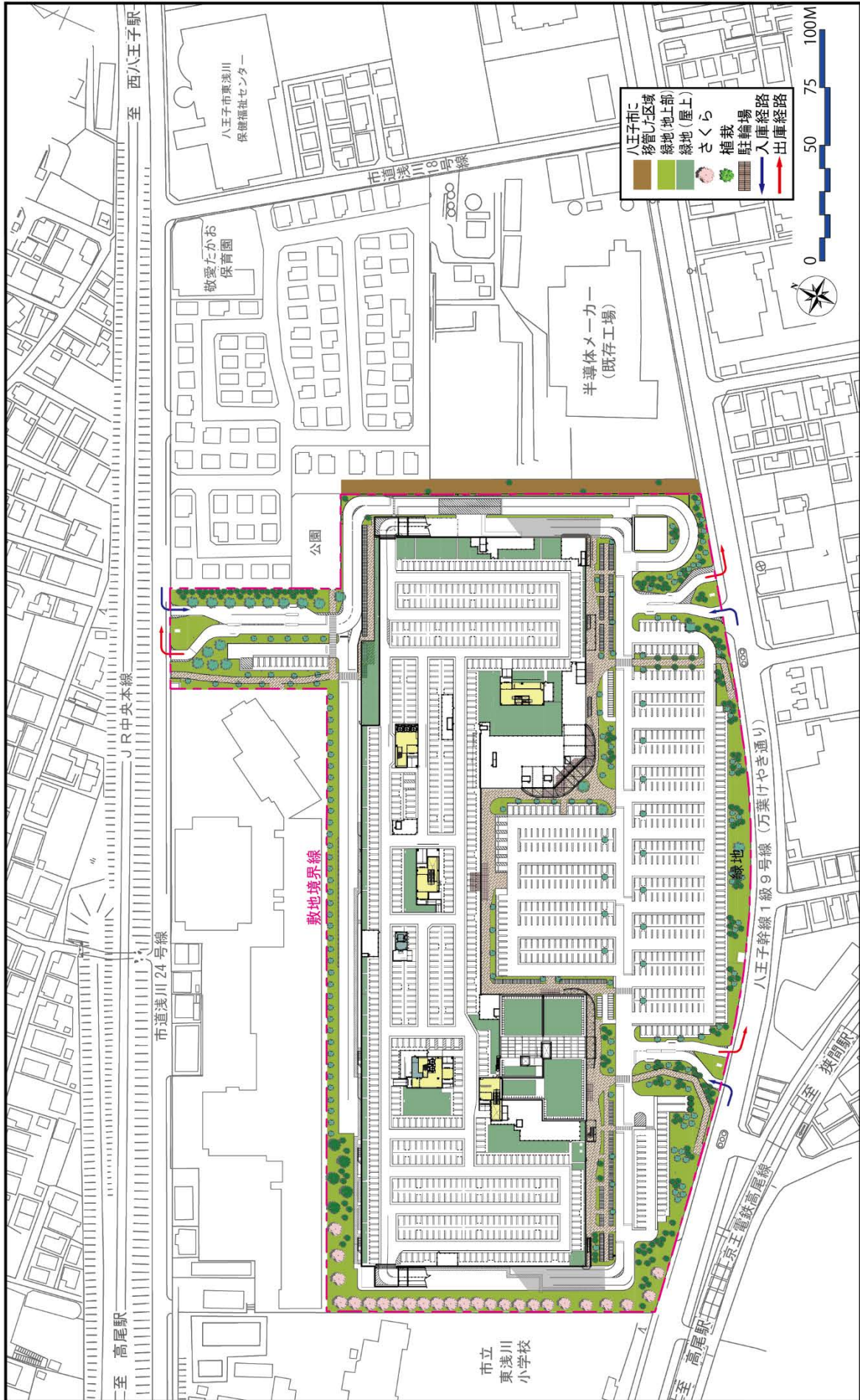


図 5.2-7 緑化図

(6) 廃棄物処理計画

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和 45 年 12 月、法律第 137 号)、「東京都廃棄物条例」(平成 4 年 6 月、東京都条例第 140 号)、「食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律」(平成 12 年 6 月、法律第 116 号)等に基づき、分別収集、減量化、資源ごみの再利用を前提とした施設整備を行い、適切な処理を行うとともに、リサイクルや分別回収に十分対応できるような保管スペースを設けている。