事 業 計 画 書

令和元年6月7日認可
令和2年6月5日変更認可
令和5年3月22日変更認可

大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合

目　　次

1　地区、事業及び施行者の名称 …… 1
（1）地区の名称 …… 1
（2）事業の名称 …… 1
（3）施行者の名称 …… 1

2　施行地区の概況及び事業の目的 …… 1
（1）施行地区の概況 …… 1
（2）事業の目的 …… 1

3　施行地区 …… 2
（1）施行地区の位置 …… 2
（2）施行地区の位置図 …… 2
（3）施行地区の区域 …… 2
（4）施行地区の区域図 …… 2
（5）施行地区の面積 …… 2

4　設計の概要 …… 3
（1）設計説明書 …… 3
1）設計方針 …… 3
2）施設建築物の設計の概要 …… 3
3）施設建築敷地の設計の概要 …… 10
4）公共施設の設計の概要 …… 12

（2）設計図 …… 13
1）施設建築物の設計図 …… 13
2）施設建築敷地の設計図 …… 13
3）公共施設の設計図 …… 13

5　事業施行期間 …… 13
（1）事業施行期間（予定） …… 13
（2）建築工事期間（予定） …… 13

6　資金計画 …… 14
（1）資金計画 …… 14
（2）支出金明細 …… 15
（3）資金調達計画 …… 16
（4）補助金算出根拠 …… 17
（5）公共施設管理者負担金 …… 18
（6）公共施設管理者負担金補助 …… 18

事　業　計　画　書

1　地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

大山町クロスポイント周辺地区

（２）事業の名称

東京都市計画事業大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発組合

2　施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

本地区は、東武東上線大山駅の西側に位置し、地区中央部を東西に貫き大山駅から川越街道に至るにぎわいの軸であるハッピーロード大山商店街、及びその周辺の住宅地で構成されている。本地区の一部には東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に指定された木造住宅が密集する地域が広がっており、防災面の問題を抱える地区である。

（２）事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を図る。また、東京都市計画道路事業補助線街路第 26 号線(以下「補助第 26 号線」という。)との一体的整備による延焼遮断帯を形成し、木造住宅密集地域における不燃化の促進による市街地の安全性の向上、住環境の維持改善を推進すると共に、補助第２６号線が商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図る。

3　施行地区

（1）施行地区の位置

本地区は、東武東上線「大山」駅より西方約 300m（道路距離）で、板橋区大山町内の特例都道鮫洲大山線（通称「ハッピーロード」）と補助第 26 号線との交差部分に位置している。また、ハッピーロード大山商店街の一部と周辺の住宅地を含んで、主に特例都道鮫洲大山線に接面した、補助第 26 号線の事業区域を一部含んだ地区である。

（2）施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

（3）施行地区の区域

「宅地」東京都板橋区大山町

25 番 1、25 番 2、26 番 1、26 番 3、26 番 4、26 番 5、26 番 6、26 番 7、26 番 8、26 番 16、27 番 1、27 番 3、27 番 4、27 番 7、27 番 8、27 番 11、28 番 1、28 番 2、28 番 3、28 番 4、28 番 5、28 番 6、28 番 7、28 番 8、28 番 9、28 番 10、29 番 3、40 番 1、40 番 2、40 番 3、40 番 5、40 番 46、40 番 48、40 番 49、40 番 50、40 番 51

「公共施設（道路）」東京都板橋区大山町

無番（25 番 2 地先）　無番（27 番 3 地先）　無番（28 番 7 地先）　無番（29 番 3 地先）
無番（40 番 2 地先）

「公共施設（水路）」東京都板橋区大山町

無番（26番1地先）　無番（28番2地先）

（4）施行地区の区域図

添付書類（2）の通り

（5）施行地区の面積

約 0.7ｈａ

4　設計の概要

（1）設計説明書

1）設計方針

補助第 26 号線と商店街が交差する場所であり、立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点を形成する。

また、補助第 26 号線の整備に合わせ一体的に公共施設等の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、各種都市機能の集積を誘導する。

歩行者の利便性・安全性の向上を図るとともに、回遊性の高い快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備し、併せて緑地を配置する。

また、地域住民の交流と憩いの空間として利用可能な広場を整備する。

2）施設建築物の設計の概要

（イ）設計方針

街区は、特例都道鮫洲大山線の拡幅による補助第 26 号線を中心に、南側にＡ街区、Ｂ街区、北側にＣ、Ｄ街区で構成する。

街区全体の方針としては、商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途を制限する。景観に配慮した街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。緑豊かでうるおいのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等に努める。

基壇部については、商店街や周辺建物の街並みとの調和を図るため、２～３層で構成する。店舗等の生活利便施設を導入することにより、商店街の賑わいの連続性を確保する。

遠景によるスカイラインについては、Ａ街区とＤ街区を同程度のボリュームを有する高さとし、補助第 26 号線を挟んで 2 棟のまとまりあるスカイラインを形成する計画とする。

（ロ）建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積※	建ぺい率	容積率	容積対象面積
A街区	約 3,104 ㎡	約 1,756 ㎡	約 27,554 ㎡	約 57%	約 598%	約 18,566 ㎡
B街区	約 425 ㎡	約 276 ㎡	約 1,832 ㎡	約 65%	約 379%	約 1,611 ㎡
C街区	約 353 ㎡	約 223 ㎡	約 698 ㎡	約 63%	約 180%	約 635 ㎡
D街区	約 1,233 ㎡	約 719 ㎡	約 9,743 ㎡	約 58%	約 566%	約 6,974 ㎡

※駐車場・駐輪場・倉庫等を含む

（ハ）各階床面積等

A街区

階別	主要用途	床　面　積	備　　考
ＰＨ	ＥＶ機械室	約　53　㎡	構造：鉄筋コンクリート造
26	住　戸	約　925　㎡	一部鉄骨造
25	住　戸	約　904　㎡	規模：地下 1 階
24	住　戸	約　904　㎡	地上 26 階建
23	住　戸	約　904　㎡	塔屋 1 階
22	住　戸	約　904　㎡	建築物高さ：約 92m
21	住　戸	約　904　㎡	
20	住　戸	約　904　㎡	その他設備：
19	住　戸	約　904　㎡	(1)駐車場
18	住　戸	約　904　㎡	設　置　台　数：　約 96 台
17	住　戸	約　904　㎡	(2)ﾊﾞｲｸ駐輪場
16	住　戸	約　904　㎡	設　置　台　数：　約 31 台
15	住　戸	約　904　㎡	(3)駐輪場
14	住　戸	約　904　㎡	設　置　台　数：　約 444 台
13	住　戸	約　903　㎡	
12	住　戸	約　901　㎡	
11	住　戸	約　901　㎡	
10	住　戸	約　901　㎡	
9	住　戸	約　901　㎡	
8	住　戸	約　901　㎡	
7	住　戸	約　901　㎡	
6	住　戸	約　902　㎡	
5	住　戸	約　901　㎡	
4	住　戸	約　901　㎡	

3	機械室、駐輪場	約 1,264 ㎡	
2	店　舗、駐輪場	約 1,509 ㎡	
1	店舗、ｴﾝﾄﾗﾝｽ、駐車場	約 1,726 ㎡	
B1	機械室、駐車場	約 2,218 ㎡	
合　計		約 27,554 ㎡	

（注）上記の値は全て概算で四捨五入しているため、表示上の合計値は一致していない。

B街区

階別	主要用途	床　面　積	備　　考
8	住　戸	約　208 ㎡	構造：鉄筋コンクリート造
7	住　戸	約　208 ㎡	規模：地上 8 階建
6	住　戸	約　208 ㎡	建築物高さ：約 31m
5	住　戸	約　208 ㎡	その他設備：
4	住　戸	約　208 ㎡	(1)駐輪場
3	子育て支援施設	約　271 ㎡	設置台数：約 28 台
2	子育て支援施設	約　267 ㎡	(2)ﾊﾞｲｸ駐輪場
1	店舗、ｴﾝﾄﾗﾝｽ、駐輪場	約　256 ㎡	設置台数：3 台
合　計		約 1,832 ㎡	

（注）上記の値は全て概算で四捨五入しているため、表示上の合計値は一致していない。

C街区

階別	主要用途	床　面　積	備　　考
ＰＨ	ＥＶ機械室	約　48　㎡	構造：鉄骨造
3	店　舗	約　208　㎡	規模：地上 3 階建
2	店　舗	約　223　㎡	建築物高さ：約 19m
1	店舗、ｴﾝﾄﾗﾝｽホール	約　219　㎡	駐輪場設置台数：約 25 台
合計		約 698　㎡	

（注）上記の値は全て概算で四捨五入しているため、表示上の合計値は一致していない。

D街区

階別	主要用途	床　面　積	備　　考
ＰＨ	ＥＶ機械室	約　55　㎡	構造：鉄筋コンクリート造
25	住　戸	約　328　㎡	規模：地下 1 階
24	住　戸	約　328　㎡	地上 25 階建
23	住　戸	約　328　㎡	塔屋 1 階
22	住　戸	約　328　㎡	建築物高さ：約 94m
21	住　戸	約　328　㎡	その他設備：
20	住　戸	約　328　㎡	(1)駐車場
19	住　戸	約　328　㎡	設 置 台 数：　約 36 台
18	住　戸	約　328　㎡	(2)ﾊﾞｲｸ駐輪場
17	住　戸	約　328　㎡	設 置 台 数 ：　約 11 台
16	住　戸	約　328　㎡	(3)駐輪場
15	住　戸	約　328　㎡	設 置 台 数 ：　約 164 台
14	住　戸	約　328　㎡	

13	住　戸	約　328　㎡	
12	住　戸	約　328　㎡	
11	住　戸	約　328　㎡	
10	住　戸	約　328　㎡	
9	住　戸	約　328　㎡	
8	住　戸	約　328　㎡	
7	住　戸	約　328　㎡	
6	住　戸	約　328　㎡	
5	住　戸	約　328　㎡	
4	住　戸	約　328　㎡	
3	機械室	約　330　㎡	
2	店　舗	約　436　㎡	
1	店舗、ｴﾝﾄﾗﾝｽ、駐車場	約　563　㎡	
B1	機械室、駐輪場	約　513　㎡	
ﾋﾟｯﾄ	機械式駐車場	約　627　㎡	
合計		約 9,743　㎡	

（注）上記の値は全て概算で四捨五入しているため、表示上の合計値は一致していない。

（ニ）住宅建設の概要

都心居住の推進にあたり、街区別に以下のとおりの住戸を整備する。

整備する住戸はファミリー世帯向けの3ＬＤＫタイプが中心となるが、共働きの夫婦2人世帯向けとなる1ＬＤＫや2ＬＤＫタイプも整備することで多様な居住ニーズに対応し、地域の活性化を目指す。

① 住宅戸数

Ａ・Ｂ・Ｃ・Ｄ全街区の全住宅戸数は345戸で、各街区別は、以下のとおりである。

Ａ街区

住宅の種類		戸当り床面積（専有面積）	所有形態
型	戸数		
1LDK 相当	約　10 戸	40 ㎡	区分所有
2LDK 相当	約　74 戸	53～56 ㎡	
3LDK 相当	約　154 戸	67～72 ㎡	
4LDK 相当	約　1 戸	107 ㎡	
計	約　239 戸	平均 約 64 ㎡	－

Ｂ街区

住宅の種類		戸当り床面積（専有面積）	所有形態
型	戸数		
1LDK 相当	約　14 戸	41～49 ㎡	区分所有
2LDK 相当	約　3 戸	55～66 ㎡	
3LDK 相当	約　1 戸	77 ㎡	
計	約　18 戸	平均 約 50 ㎡	－

Ｄ街区

住宅の種類		戸当り床面積（専有面積）	所有形態
型	戸数		
2LDK 相当	約　22 戸	56 ㎡	区分所有
3LDK 相当	約　66 戸	65～68 ㎡	
計	約　88 戸	平均 約 64 ㎡	－

② 住宅延べ面積

街　区	住宅の延床面積
A	約　24,871 ㎡
B	約　1,216 ㎡
D	約　8,951 ㎡
計	約　35,038 ㎡

（ホ）駐車場の概要

A街区

住宅用駐車場は、全てエレベーター式機械駐車設備を採用し、商業用駐車場は地下パズル式機械駐車設備を採用する。

D街区

住宅用駐車場と商業用駐車場は兼用し、地下パズル式機械駐車設備を採用する。

3）施設建築敷地の設計の概要

（イ）設計方針

緑豊かで地域の憩いに寄与する広場や歩道状空地等のオープンスペースを整備することにより、地域の防災性や交通利便性の向上、環境の改善を実現する。

（ロ）通路

A街区は、東側道路（6.3m）に面して4mの壁面後退線を設定し歩道状空地（1号）を整備する、及び西側道路（3.8～4.0m）に面して4mの壁面後退線を設定し歩道状空地（2号）を整備する。また歩道のある北側道路（補助第26号線20m）に面して2mの壁面後退線を設定し、歩道と一体となった安全な歩行者空間を確保するために歩道状空地（3号）を整備し、南側隣地に対しては6mの壁面後退線を設定する。

B・C街区は狭小敷地であるが、歩行者空間の連続性確保のため、各道路面に対して1mの壁面後退線を設定する。

Ｄ街区は各道路面に対して 2ｍの壁面後退線を設定し、安全な歩行者空間を確保するために歩道状空地（4 号）を整備する。また、西側の隣地に対しては 5ｍの壁面後退線を設定する。

（ハ）広場

Ａ街区の北東角に、大山駅からの商店街通行者を迎え入れる賑わい広場（1 号）を設ける。

Ｄ街区の西側に、生活動線としての通り抜け機能を持たせた緑道の広場（2 号）を整備する。

（ニ）私道

地域の交通利便性の向上を目的とし、Ｄ街区の北側私道（現況幅員約 2.6ｍ）について、再開発事業境界（地番 40 番 46 北側境界）から４ｍ一方後退し、拡幅整備する（「施設建築敷地の設計図」参照）。

地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員（地区外を含めた全幅員）	延長	備考
その他の公共空地	歩道状空地１号	約４ｍ	約５０ｍ	新設
	歩道状空地２号	約４ｍ	約４５ｍ	新設
	歩道状空地３号	約２ｍ	約６０ｍ	新設
	歩道状空地４号	約２ｍ	約９５ｍ	新設
	広場１号	約３１０㎡		新設
	広場２号	約１７０㎡		新設 緑道（約１１０㎡）を含む
	緑地	約５０㎡		新設

（ホ）有効空地率

約 60％（施行地区面積－建築面積）／ 施行地区面積

4）公共施設の設計の概要

（イ）公共施設の設計方針

① 補助第 26 号線について

施行地区内のうち補助２６号線の区域となる宅地部分について、本事業で更地にして防塵処理（アスファルトコンクリート舗装）の整備を行うものとする。また、補助第 26 号線の道路整備は大山中央地区の道路事業で行う。

② 千川上水について

千川上水の移設については、原則として詳細設計及び本移設工事を行い、敷地の付け替えを、従前従後が同一面積となるように行う。

③ 板橋区の区道について

特別区道 50 号、特別区道 173 号、特別区道 1900 号については、原則として整備の対象外とする。なお、特別区道第 50 号については建築基準法第 42 条第 2 項に基づくセットバック部分の拡幅工事を行う。

（ロ）公共施設調書

種別	名称	幅員※1	延長※2	備考
幹線道路	都市計画道路補助第 26 号線	約 20m	約 95m	特例都道鮫洲大山線の拡幅
水路	千川上水	約 4m	約 80m	都市計画道路補助第 26 号線に付替え
区画道路	区画道路 1 号（板橋特別区道第 1900 号線）	約 3m［6m］	約 60m（約 78m）	整備済
	区画道路 3 号（都道鮫洲大山線 420 号）	約 4m［8m］	約 25m	整備済
	区画道路 4 号（板橋特別区道第 173 号線）	約 3m［6m］	約 30m（約 37m）	整備済

	区画道路 2 号 （板橋特別区道 第 50 号線）	約 2m［4m］	約 45m （約 67m）	既存道路の 拡幅

※1［ ］は地区外含めた全幅員を示す。
※2（ ）は地区内の区道の延長を示す。

（ハ）施行協定書に基づく除却等

本組合は、補助第 26 号線の事業地区と、本件施行区域が重複する画地において、東京都都市整備局との協定書に基づき、地下及び地上に残置された建物基礎や土間コンクリート、地下ピット等の除却、埋戻し、整地を行う。

（２）設計図

１）施設建築物の設計図　　添付書類（３）１）の通り

２）施設建築敷地の設計図　　添付書類（３）２）の通り

３）公共施設の設計図　　添付書類（３）３）の通り

5　事業施行期間

（１）事業施行期間（予定）　自　令和元年 6 月 7 日 ～ 至　令和 7 年 8 月

（２）建築工事期間（予定）　A街区

着工　令和 3 年 10 月
竣工　令和 6 年 12 月

B街区

着工　令和 4 年 12 月
竣工　令和 6 年 3 月

C街区

着工　令和 5 年 1 月
竣工　令和 6 年 3 月

D街区

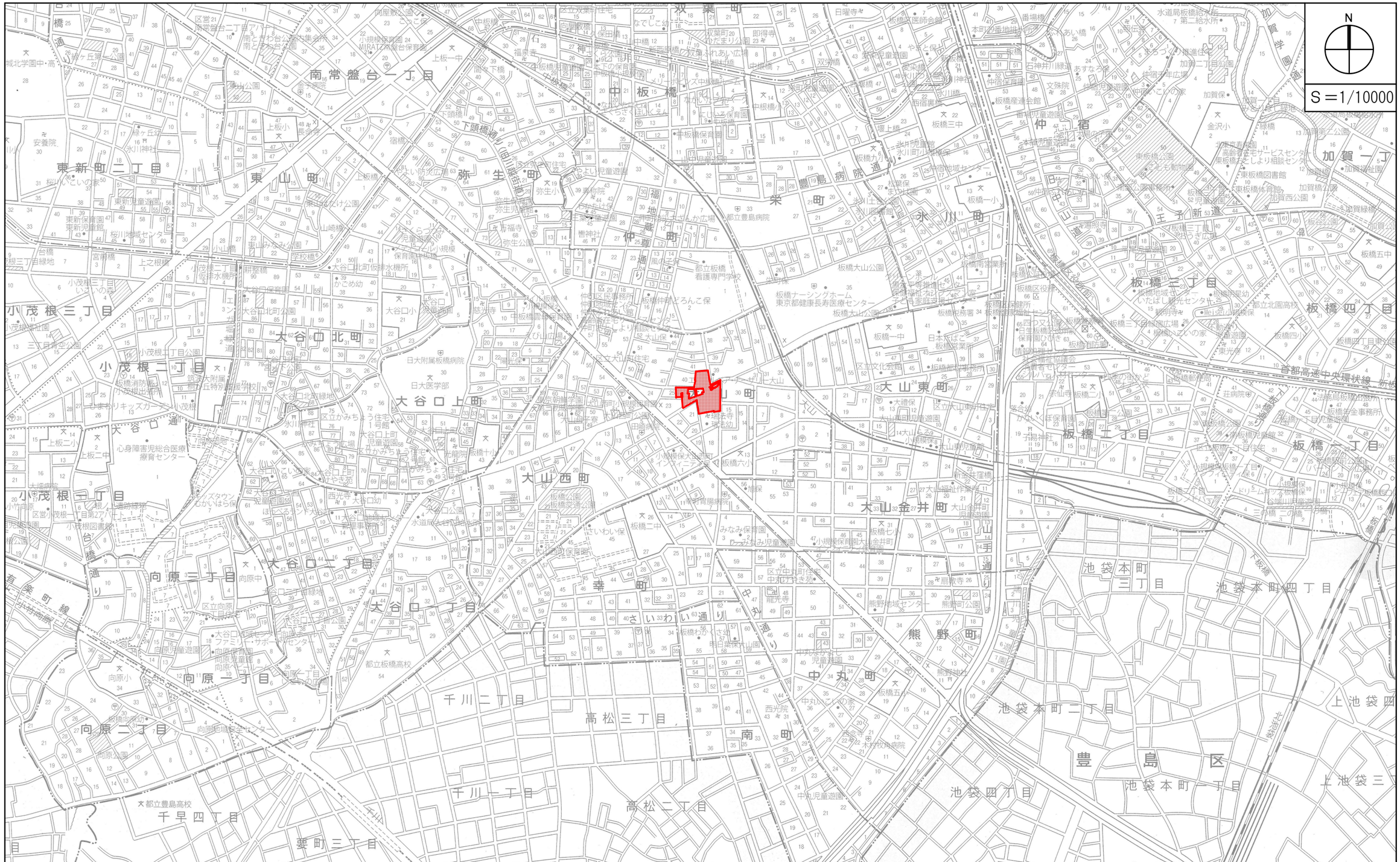
着工　令和 3 年 9 月
竣工　令和 6 年 8 月

6　資金計画

（1）　資金計画

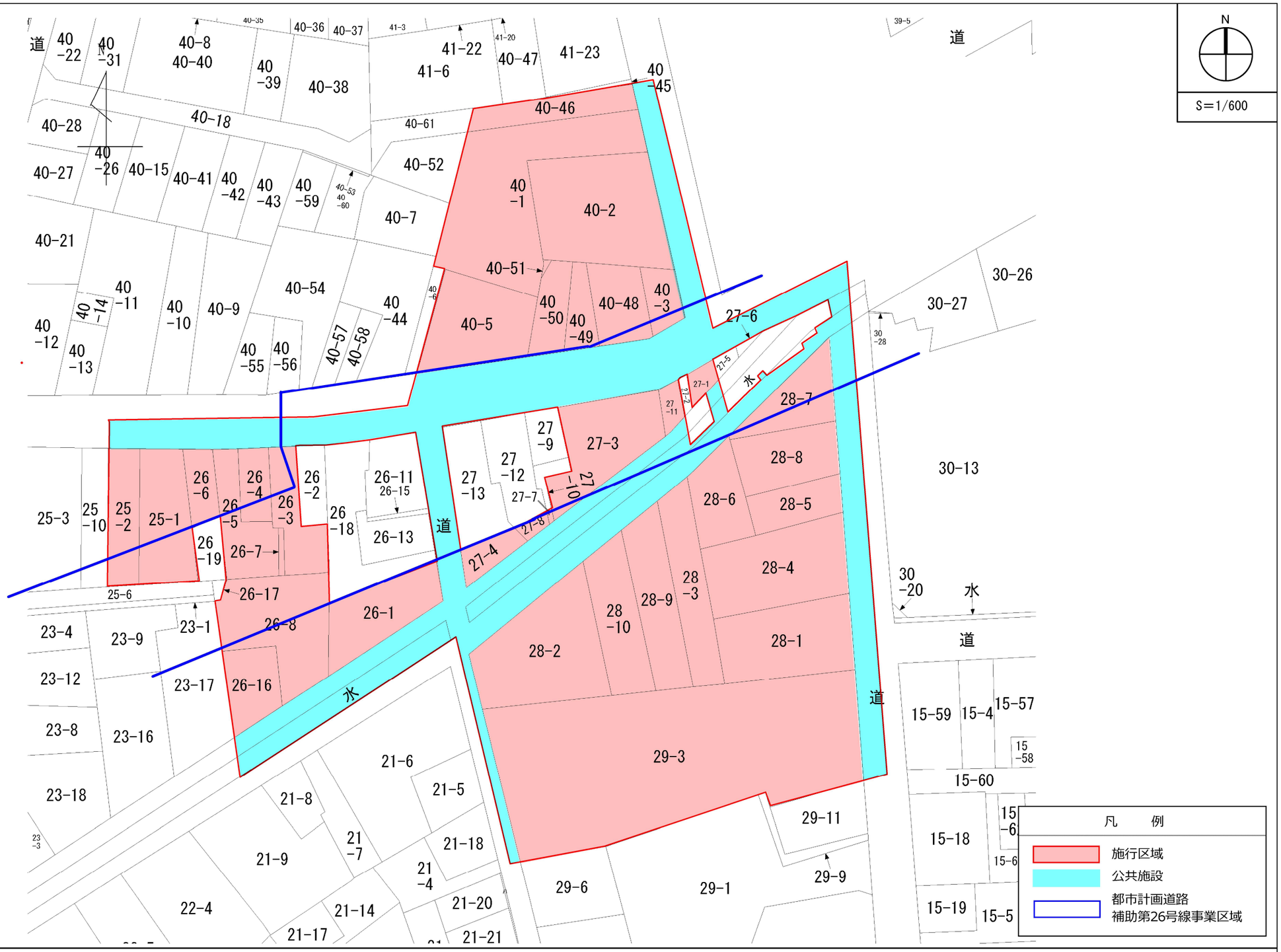
（単位：百万円）

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
市街地再開発事業補助金	6,683.8	調査設計計画費	943.8
参加組合員負担金	10,751.5	土地整備費	673.8
公共施設管理者負担金	1,547.3	補償費	2,280.9
保留床処分金	470.5	工事費	15,323.7
協定書に基づく負担金	55.8	事務費	732.5
その他	649.2	金利	49.5
		その他	153.9
合計	20,158.1	合計	20,158.1

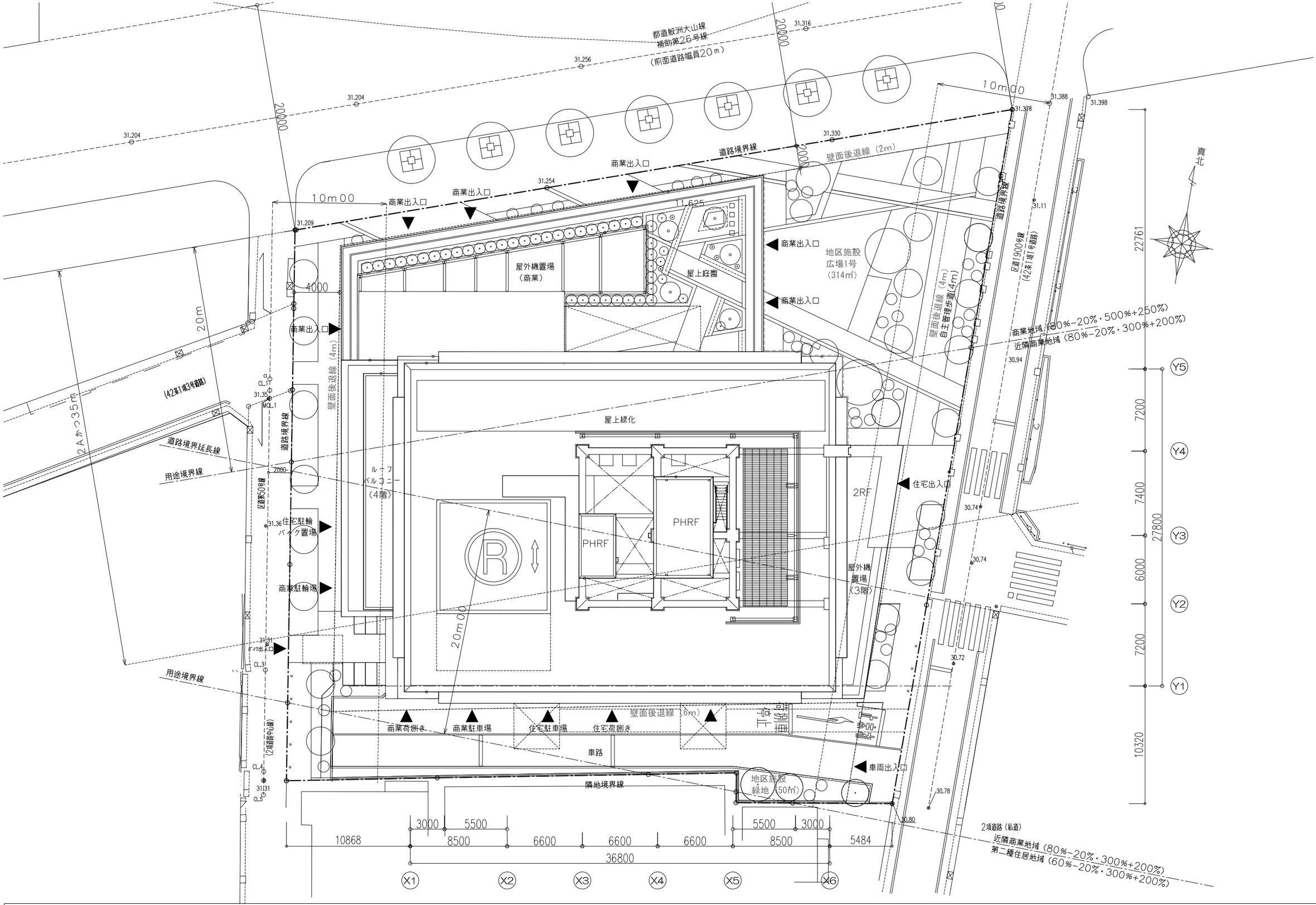


（１）施行地区位置図

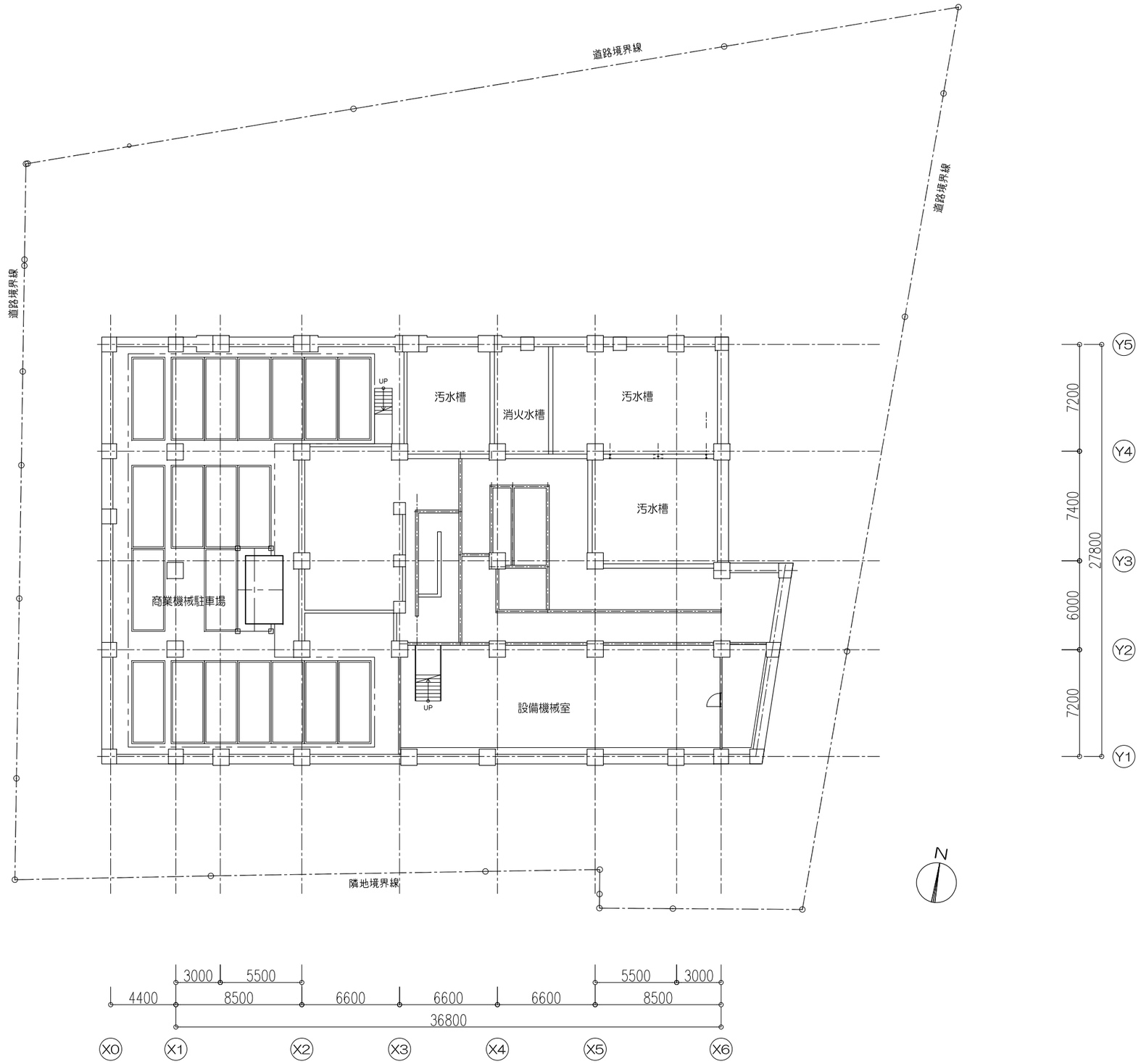
施行地区（約0.7ha）



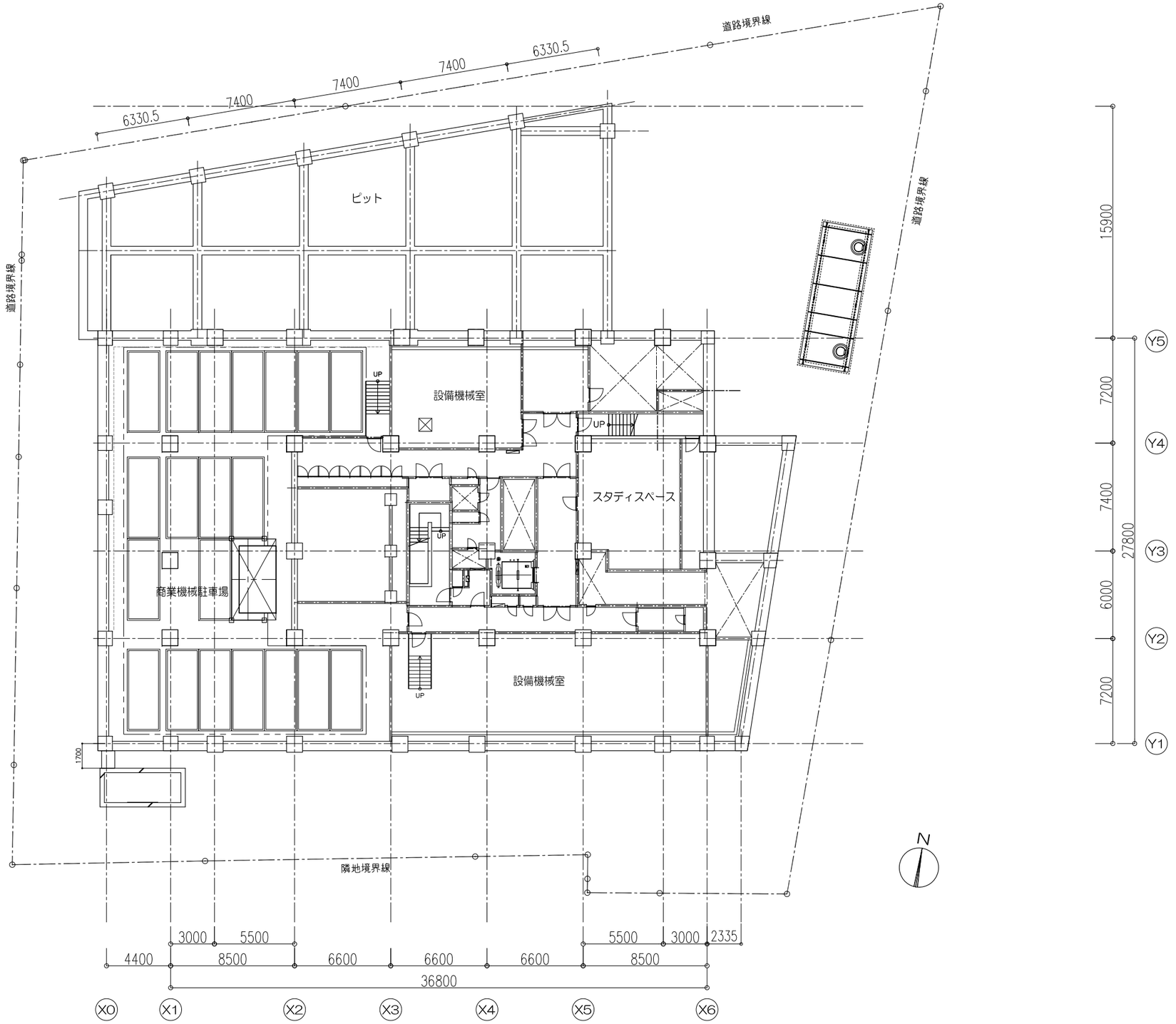
（２）施行地区区域図



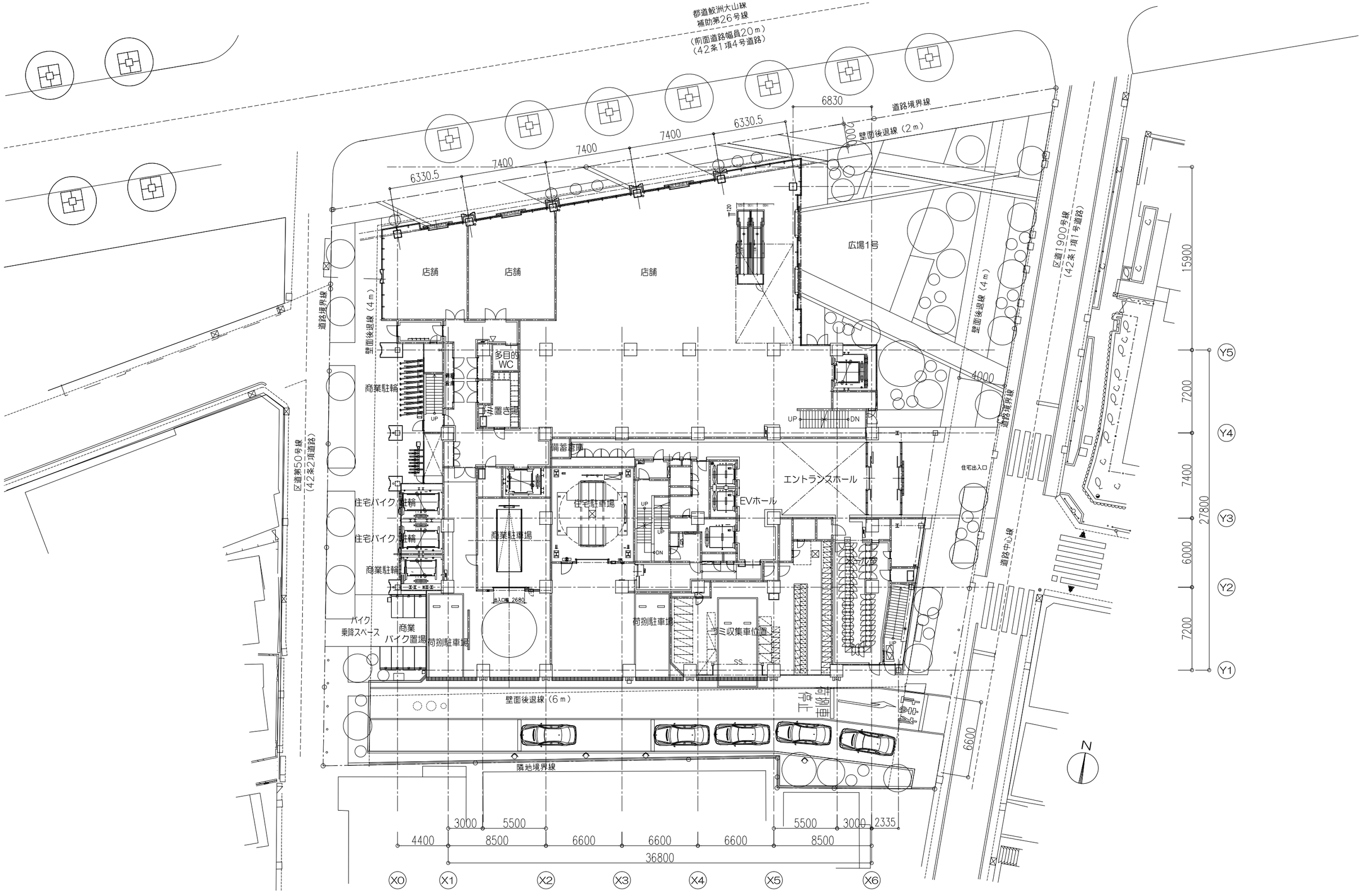
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業　施設建築敷地の設計図　A街区　配置図　S=1:300



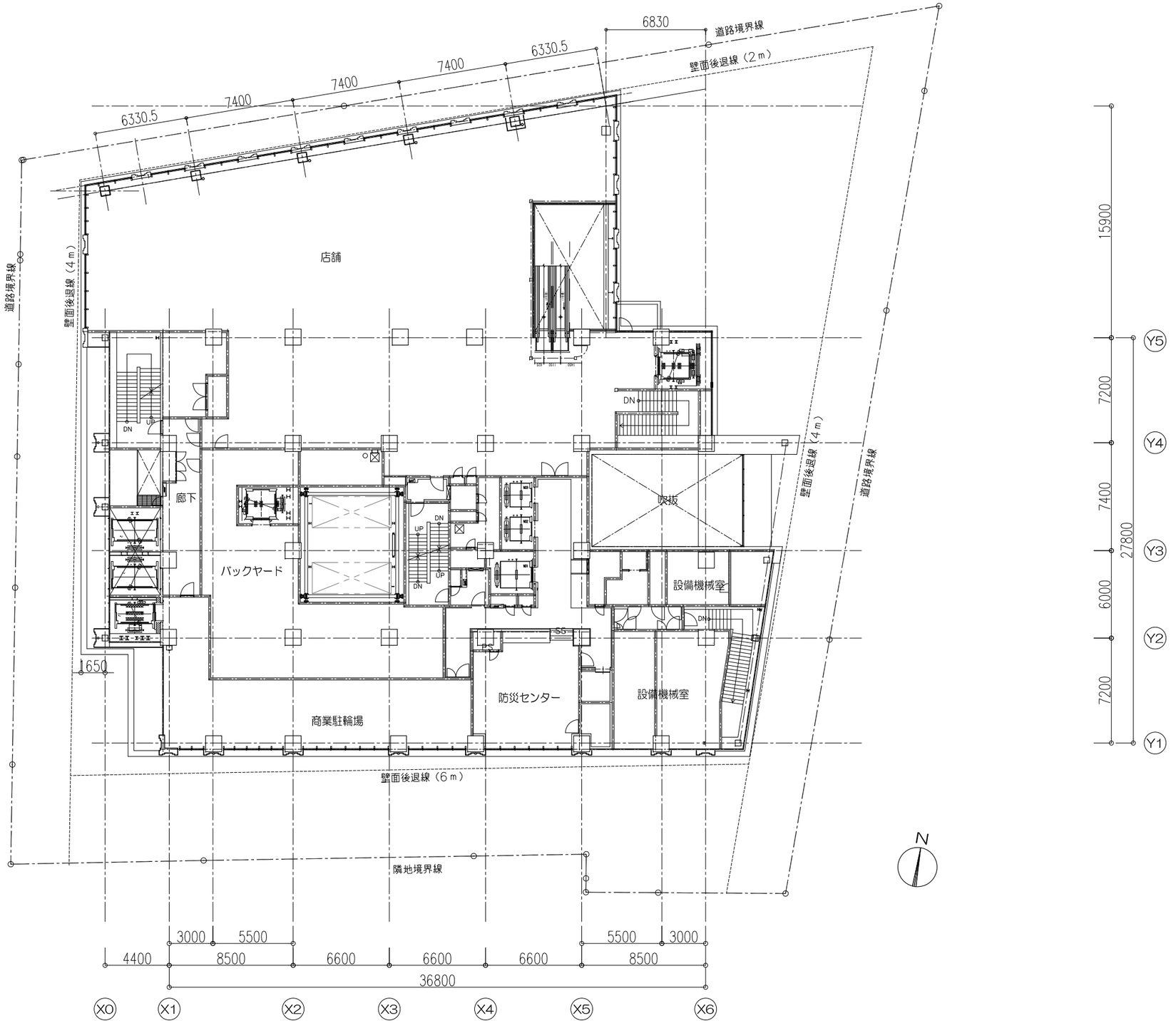
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	ピット平面図	S=1:300



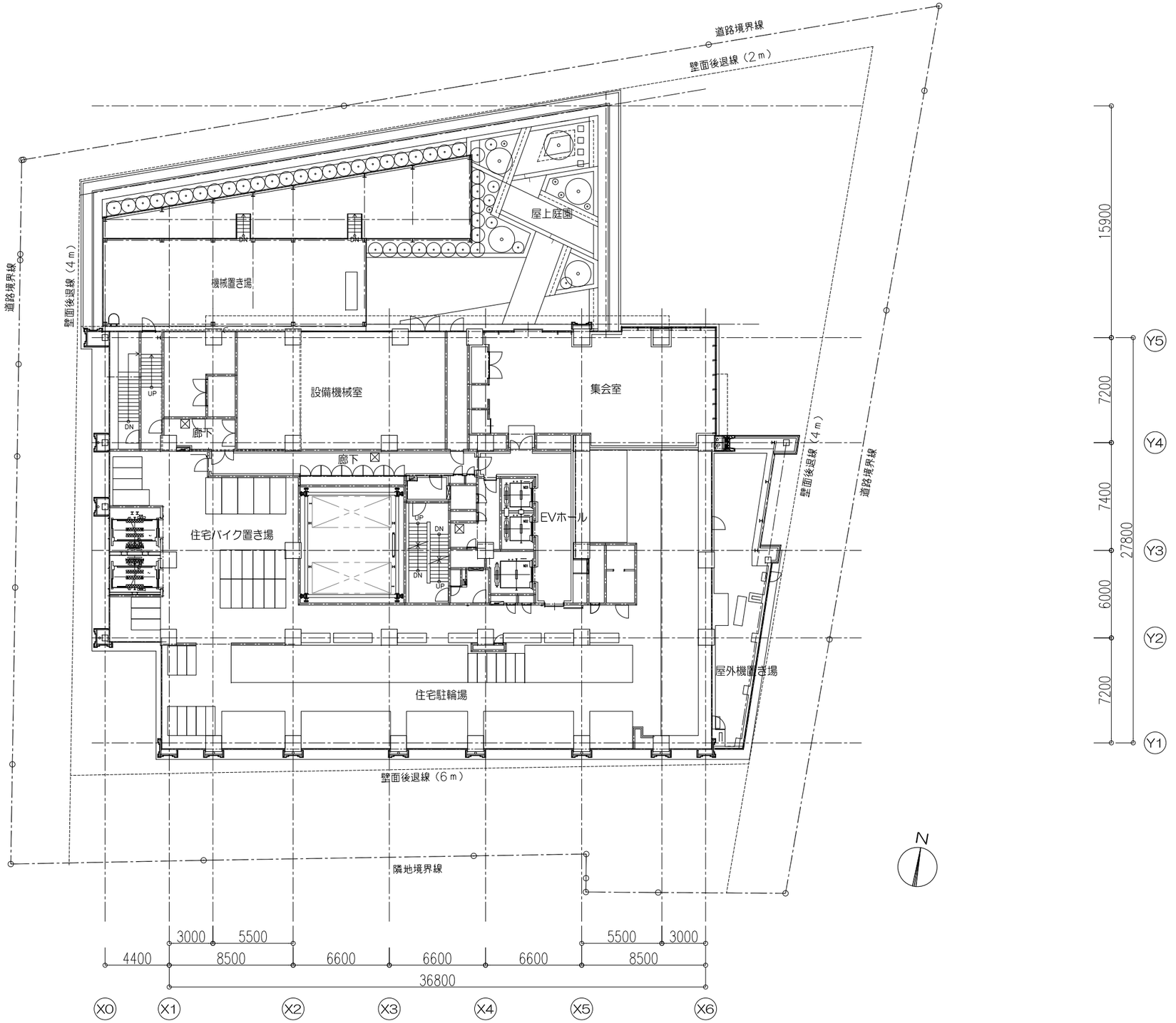
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	地下1階平面図	S=1:300



大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	1階平面図	S=1:300

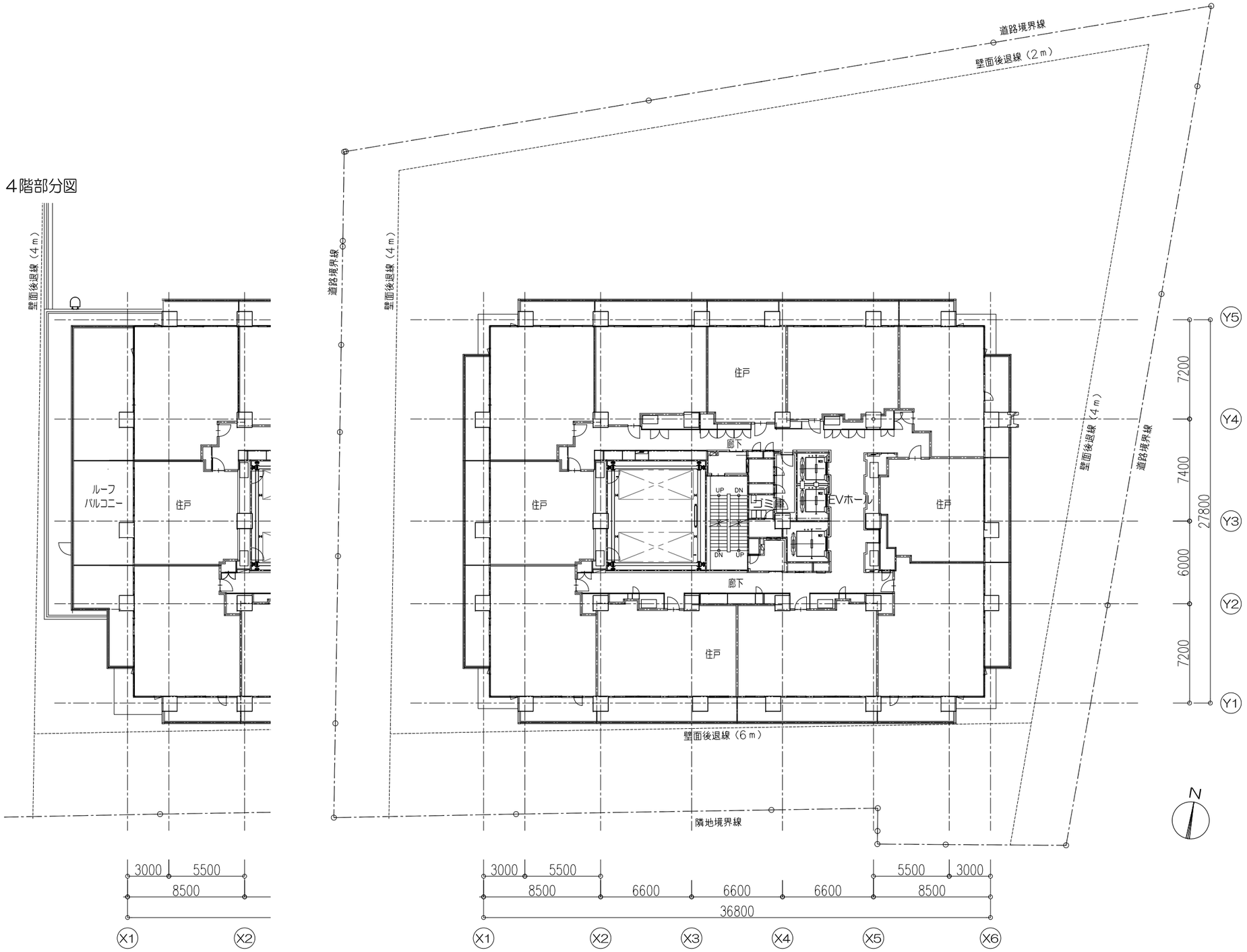


大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	2階平面図	S=1:300



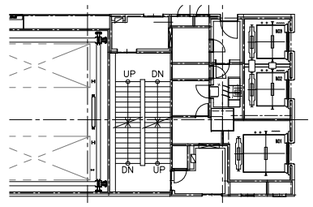
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	3階平面図	S=1:300

4階部分図

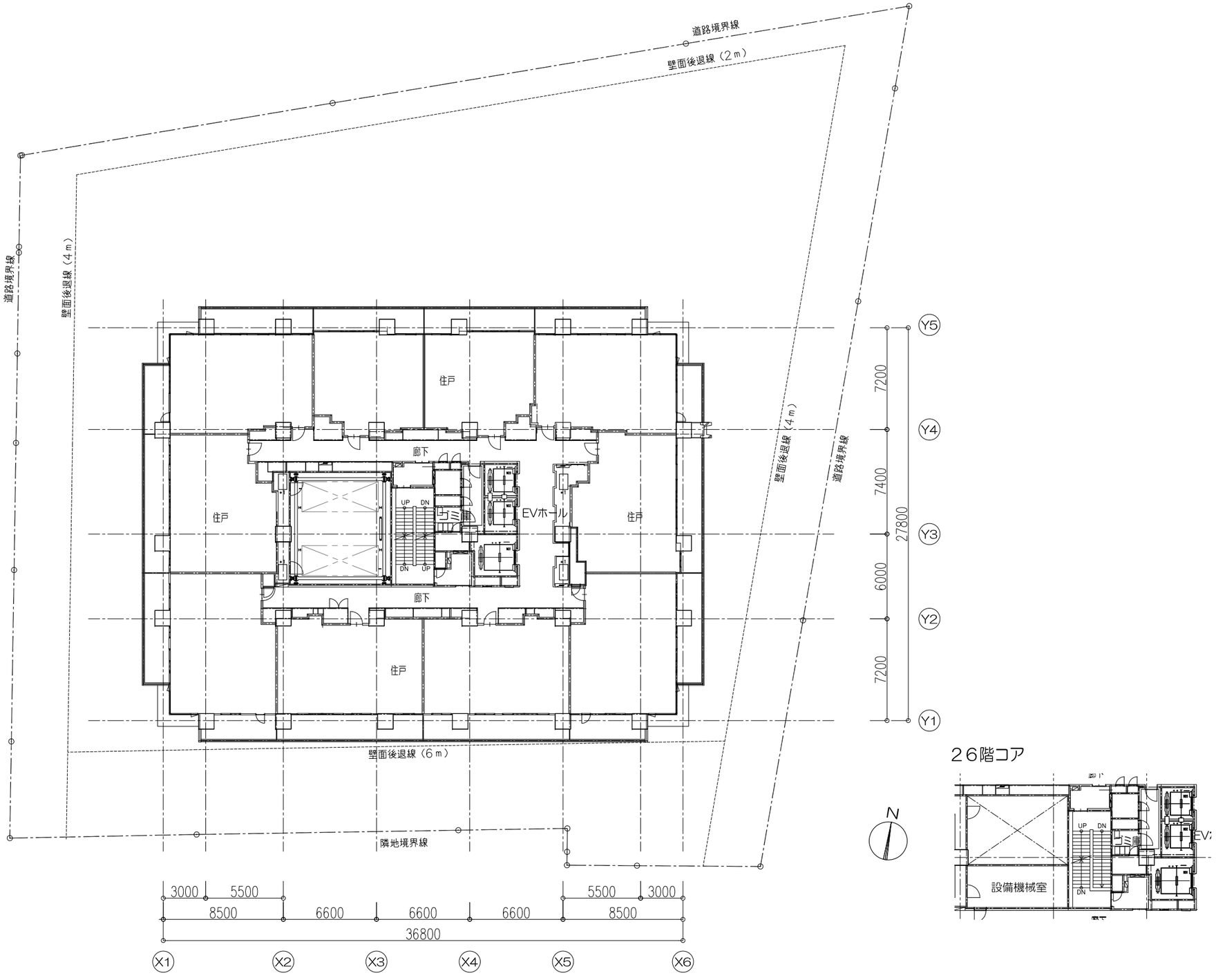


N

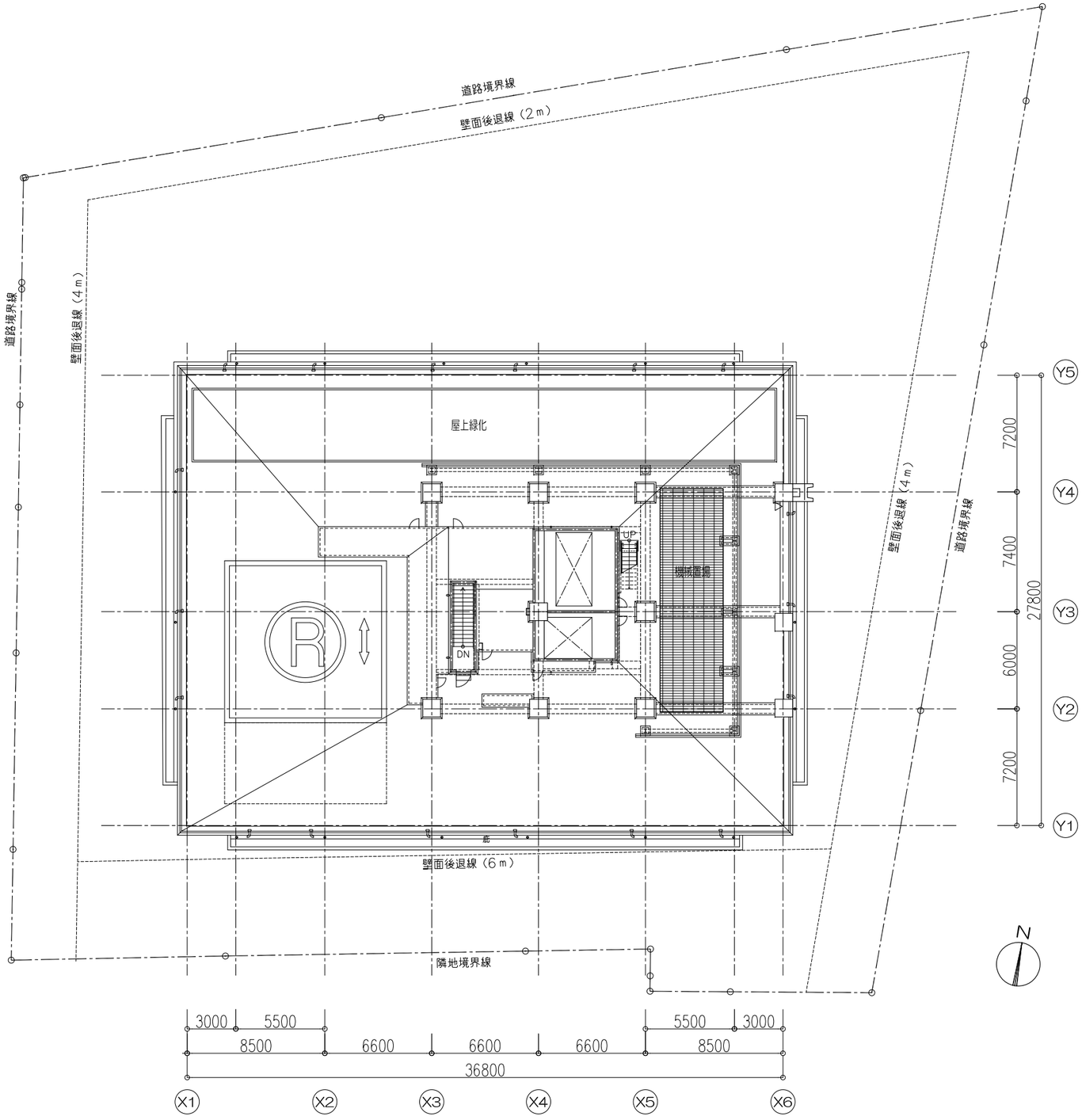
13階コア



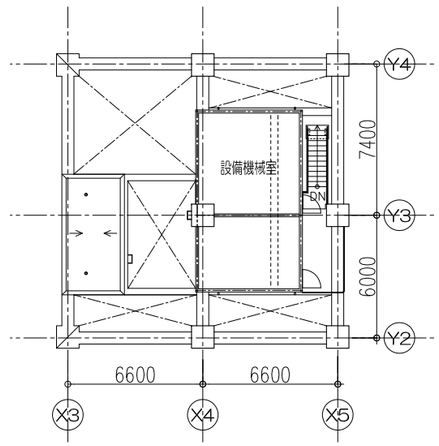
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	4～13階平面図	S=1:300



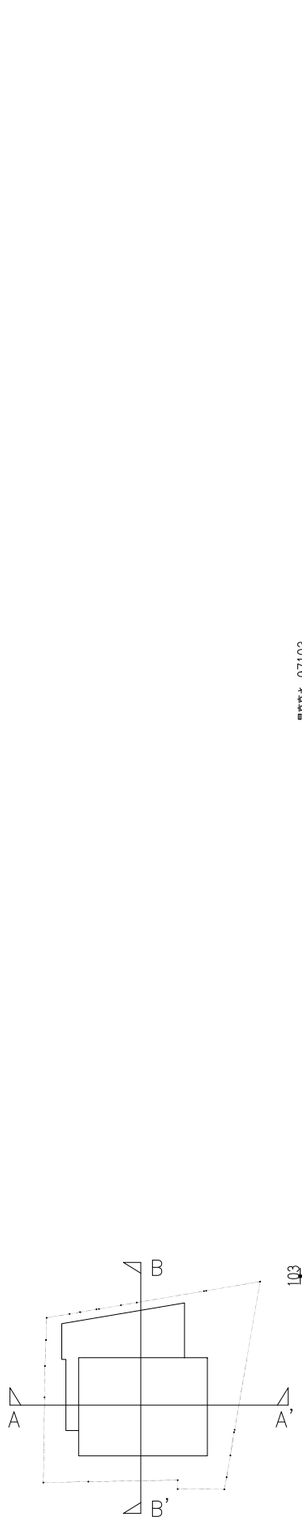
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	14～26階平面図	S=1:300

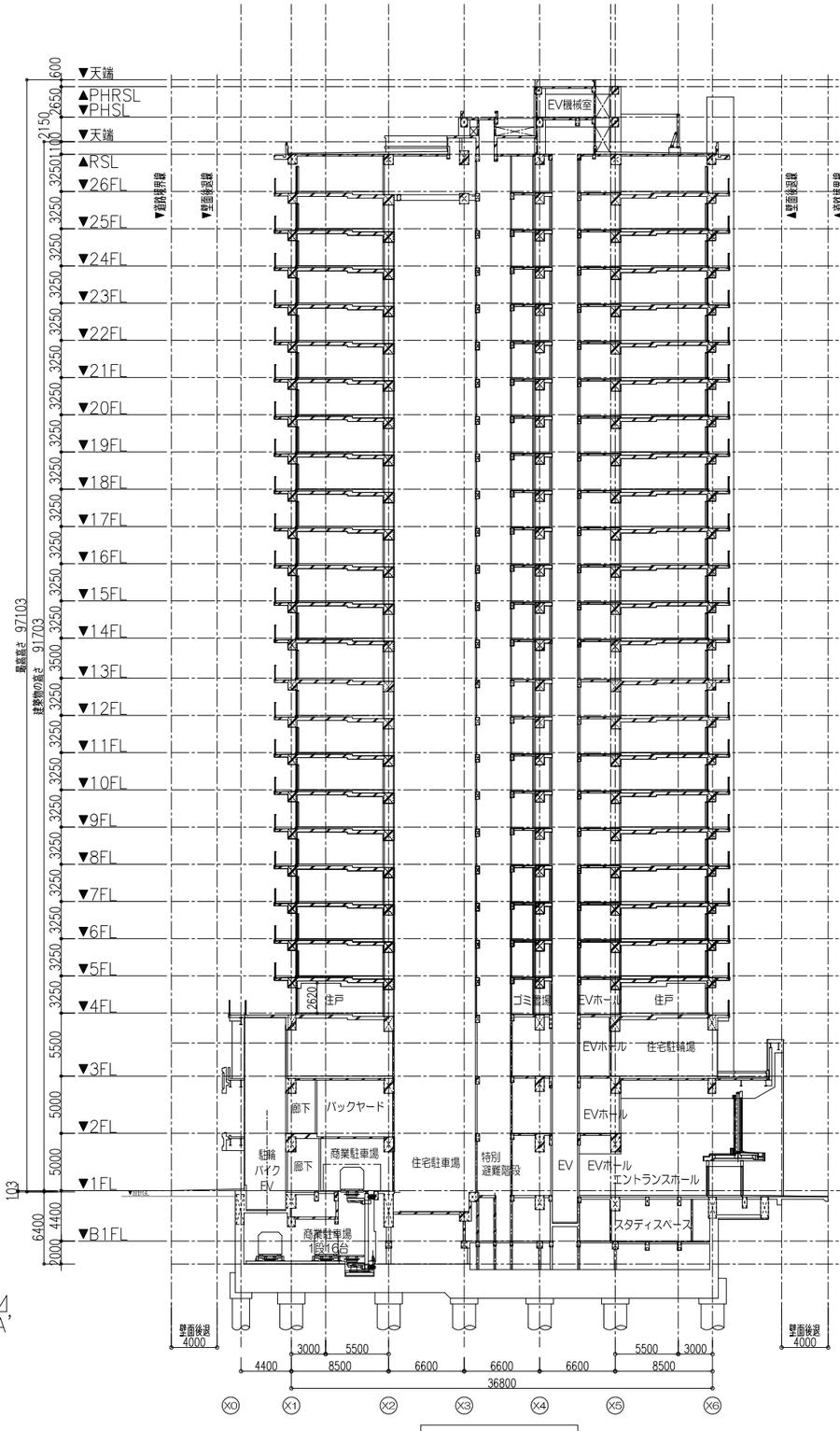


PH階

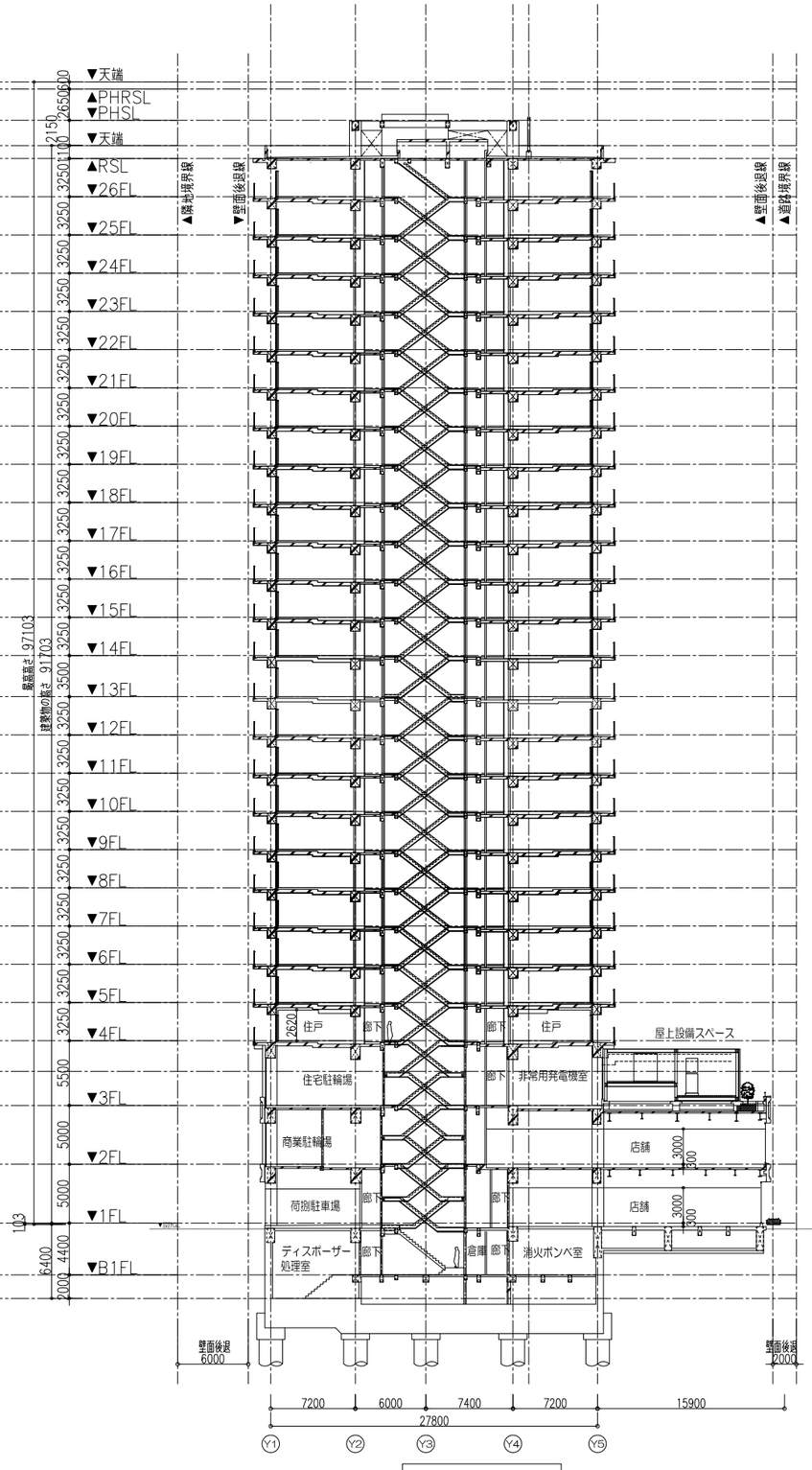


大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	R階平面図	S=1:300



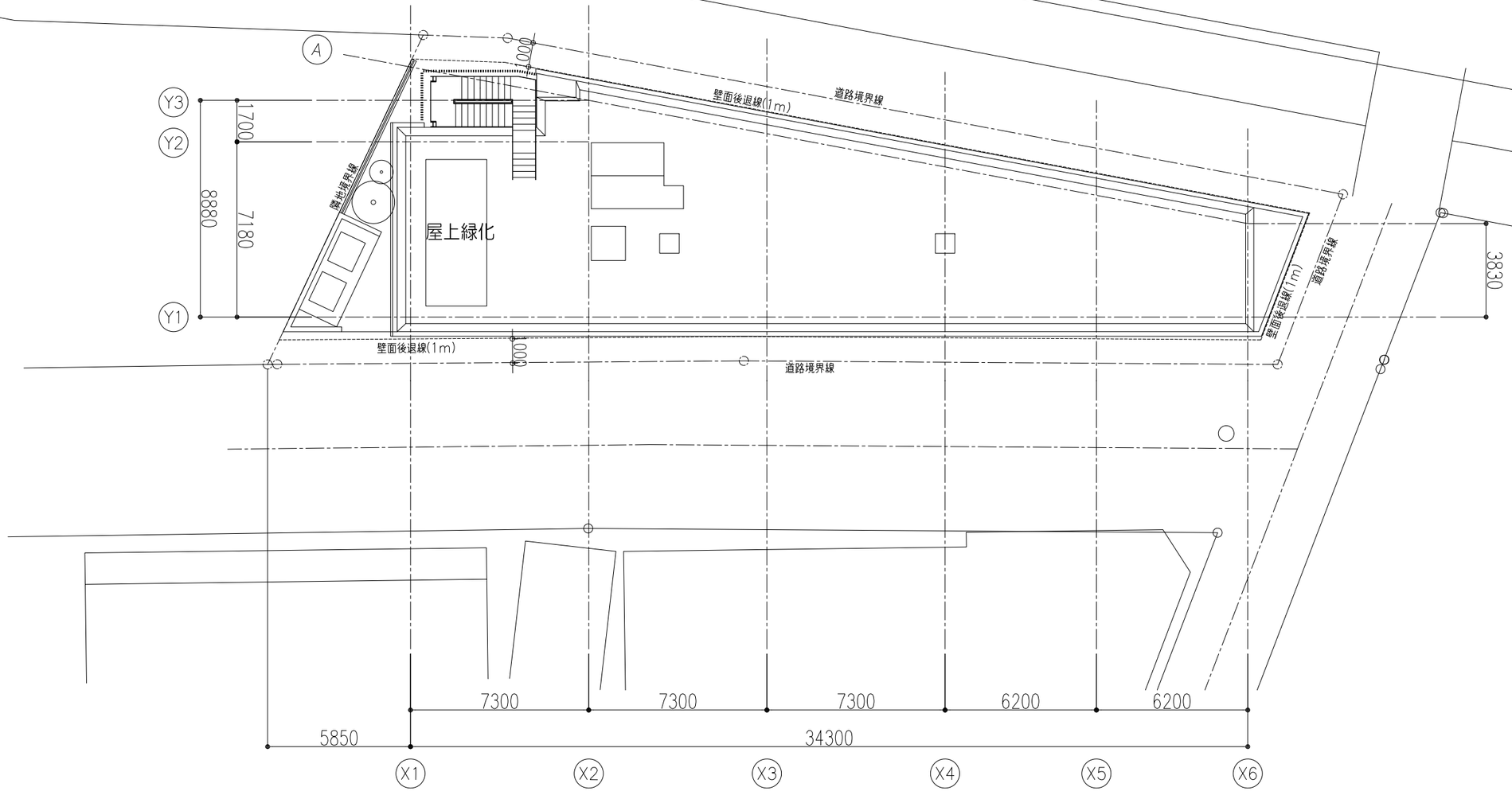


A－A’断面

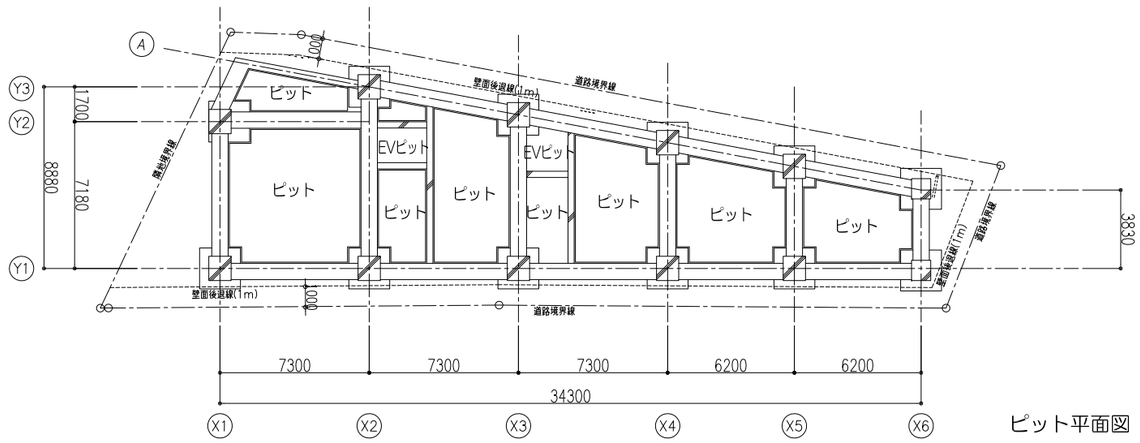


B－B’断面

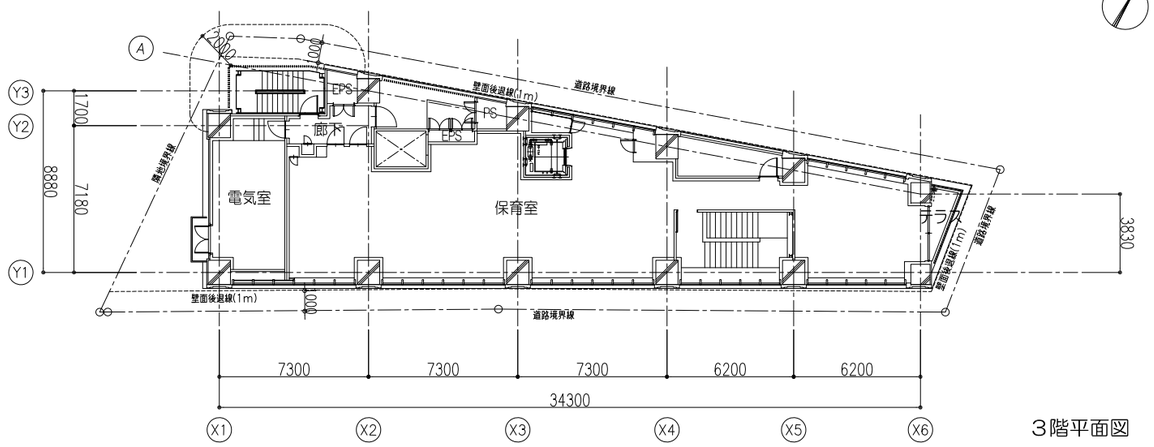
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	A街区	断面図	S=1:500



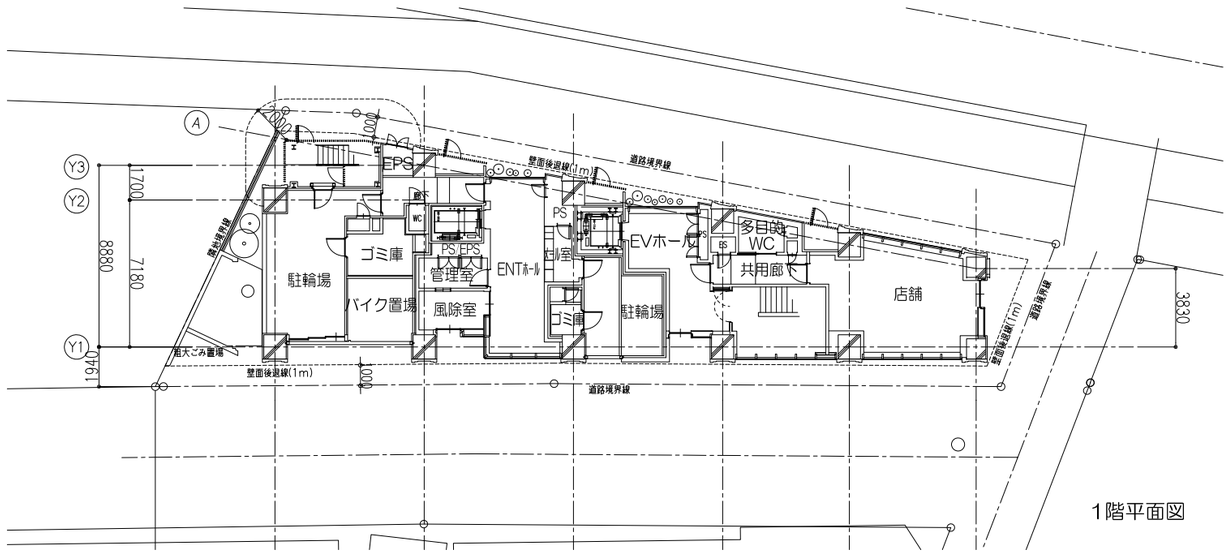
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	B街区	配置図	S=1:300



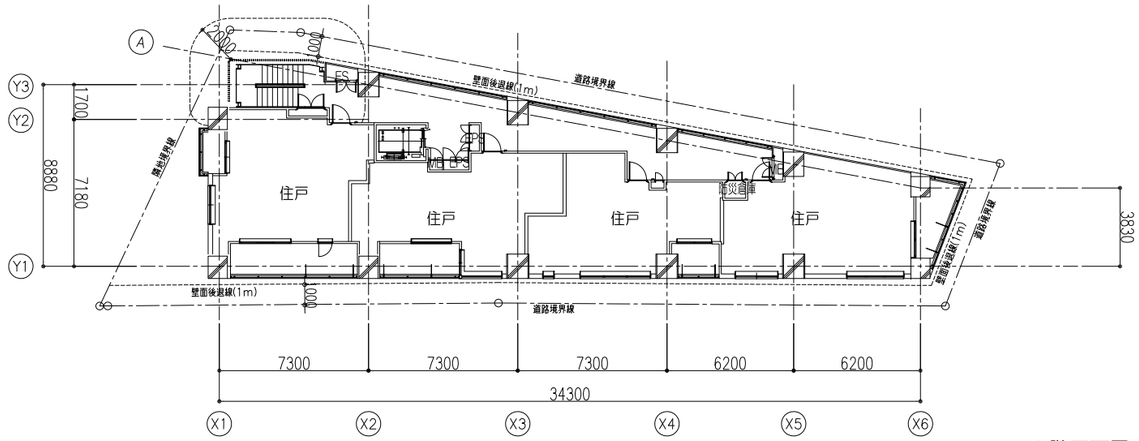
ピット平面図



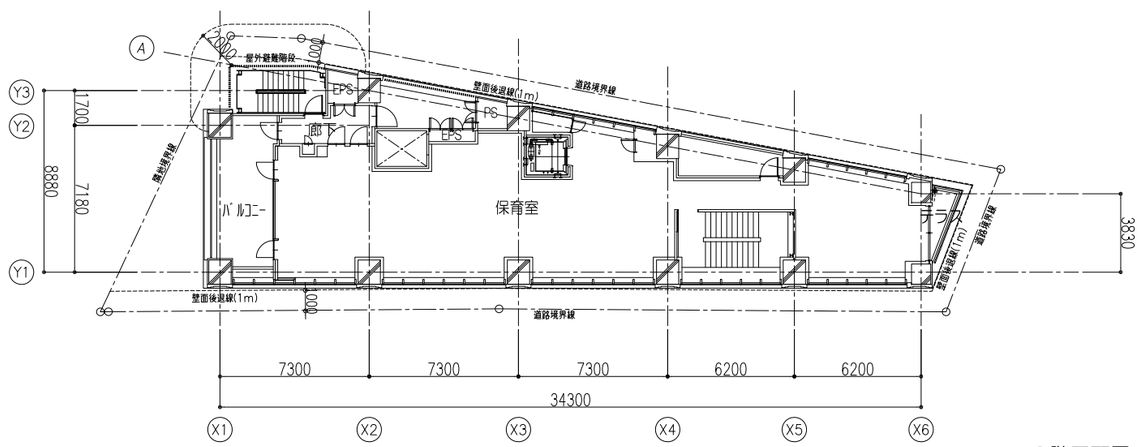
3階平面図



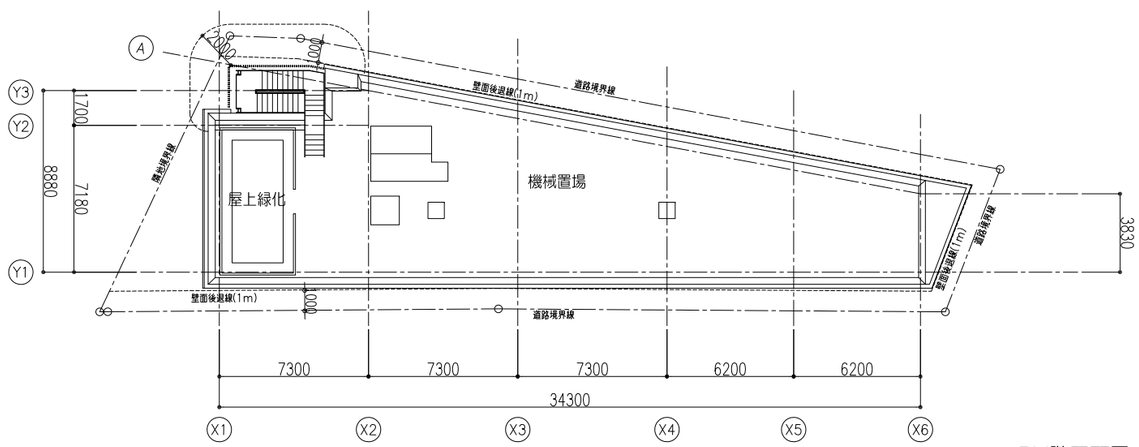
1階平面図



4～8階平面図

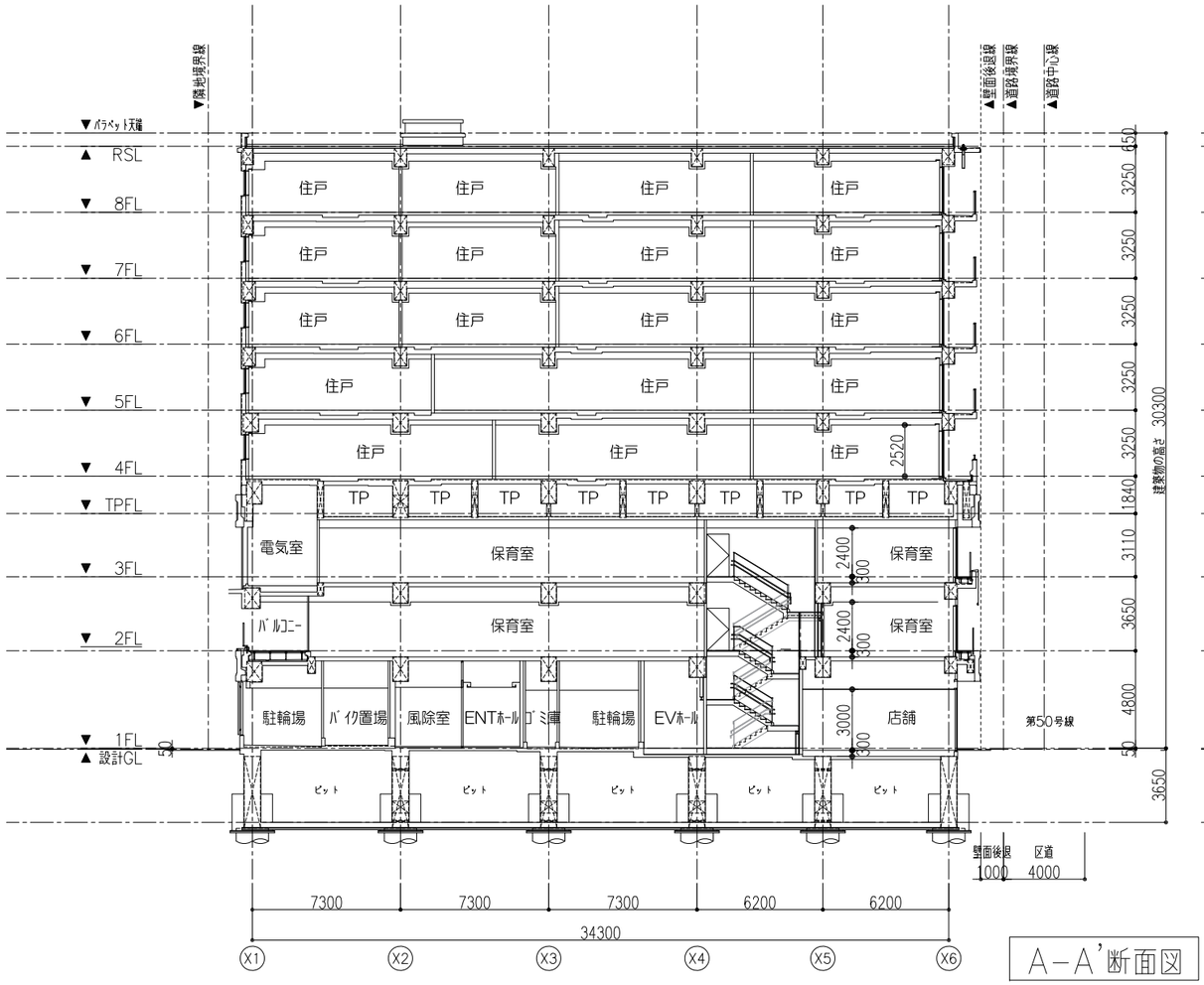


2階平面図

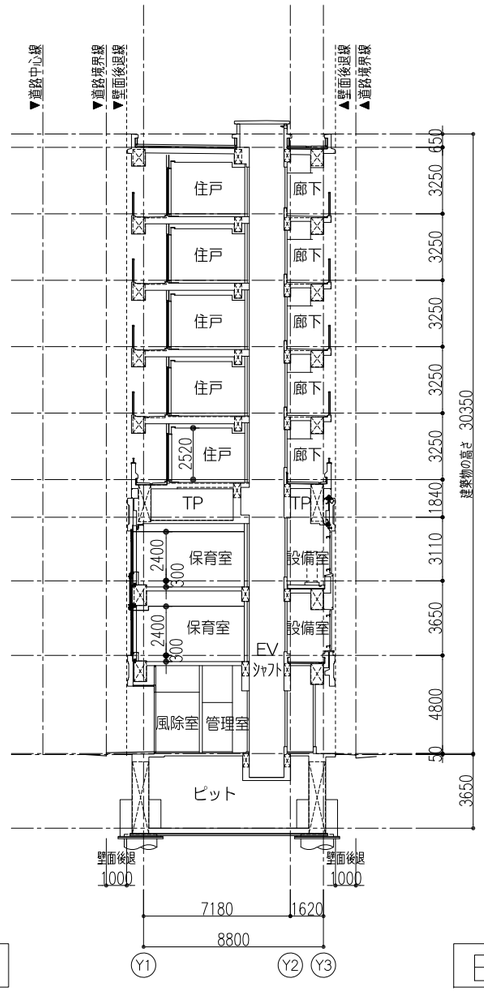


PH階平面図

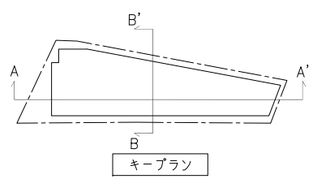
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	B街区	平面図	S=1:300



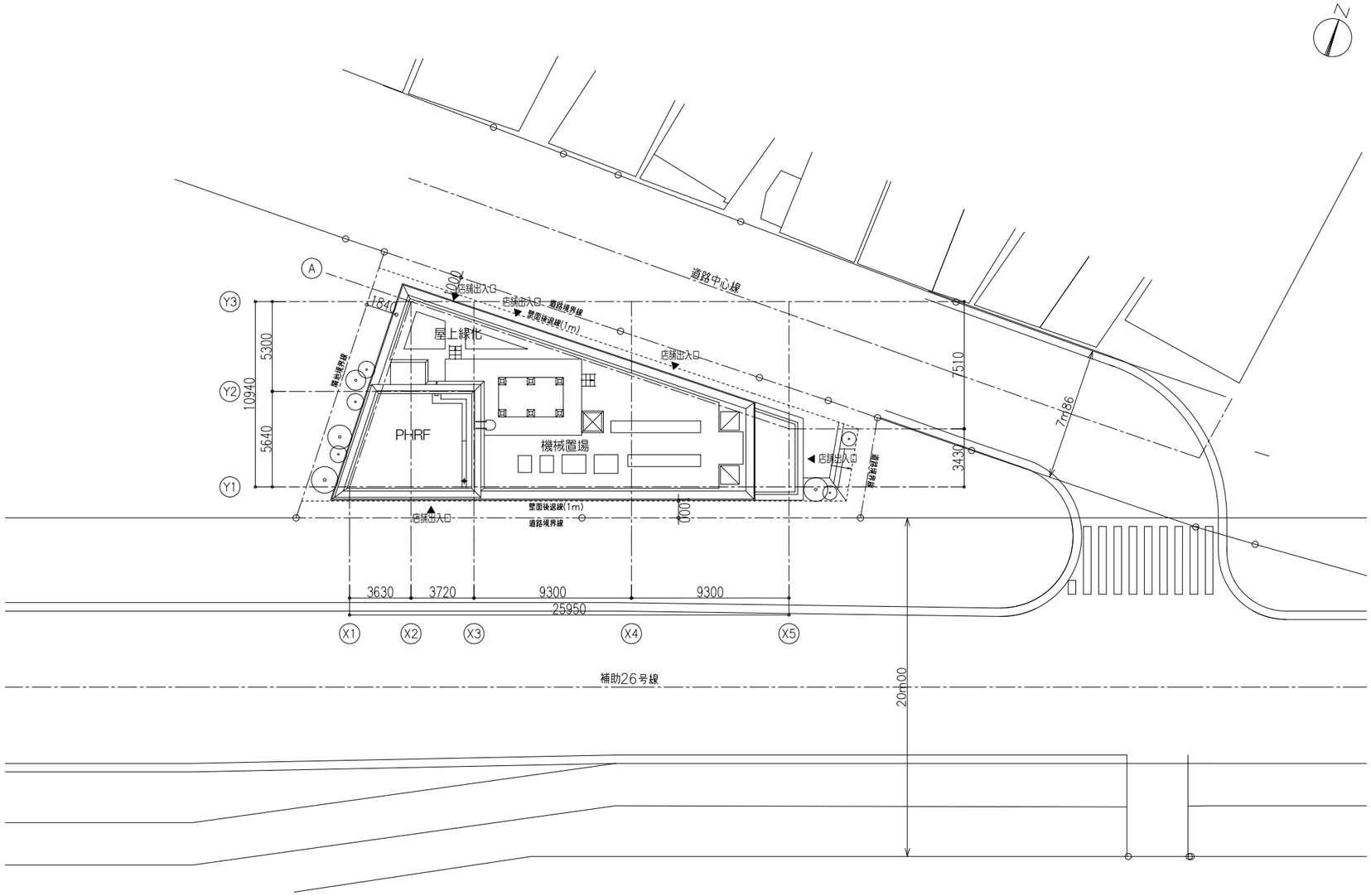
A－A’断面図



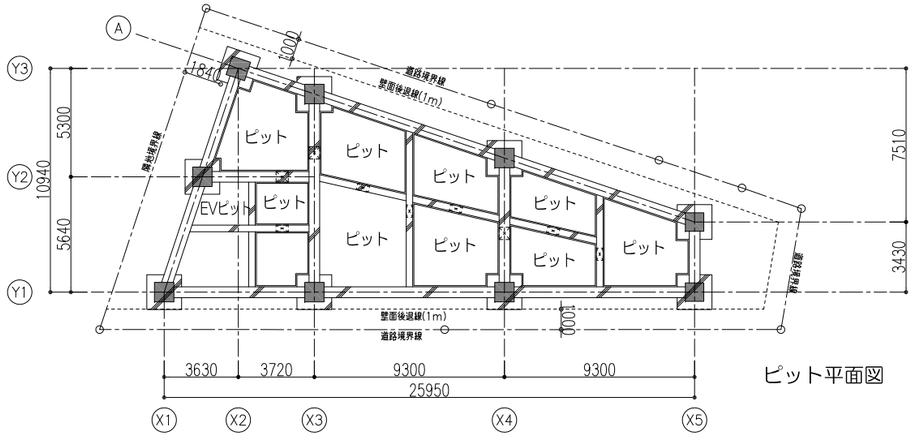
B－B’断面図



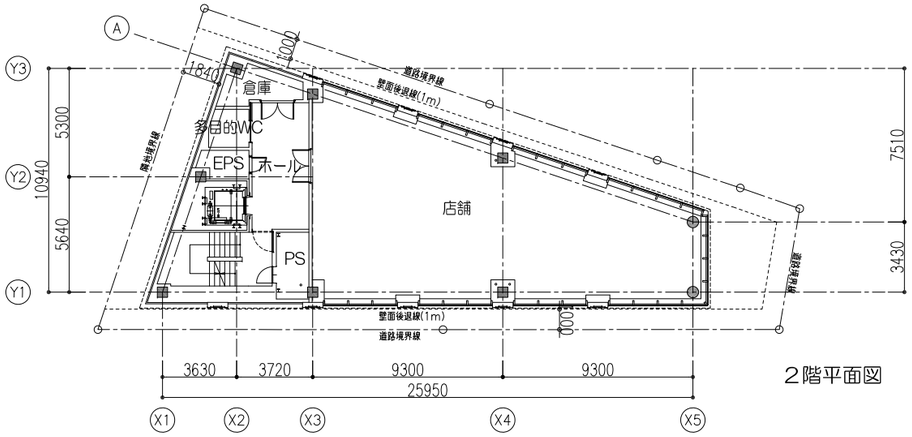
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	B街区	断面図	S=1:300



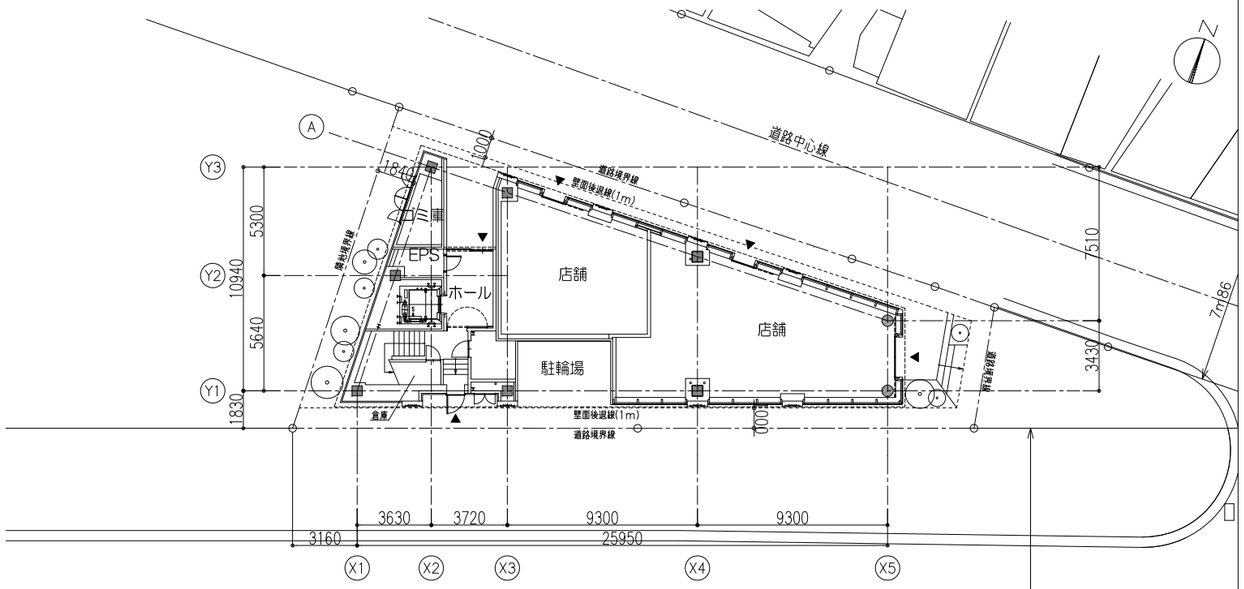
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	C街区	配置図	S=1:300



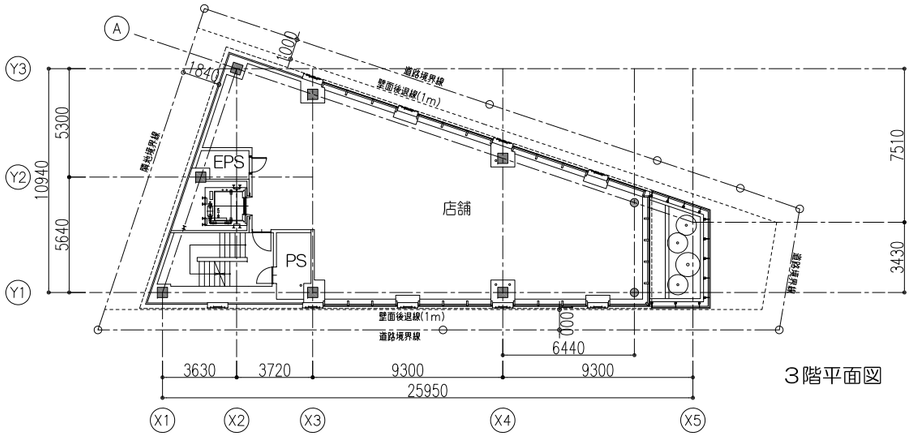
ピット平面図



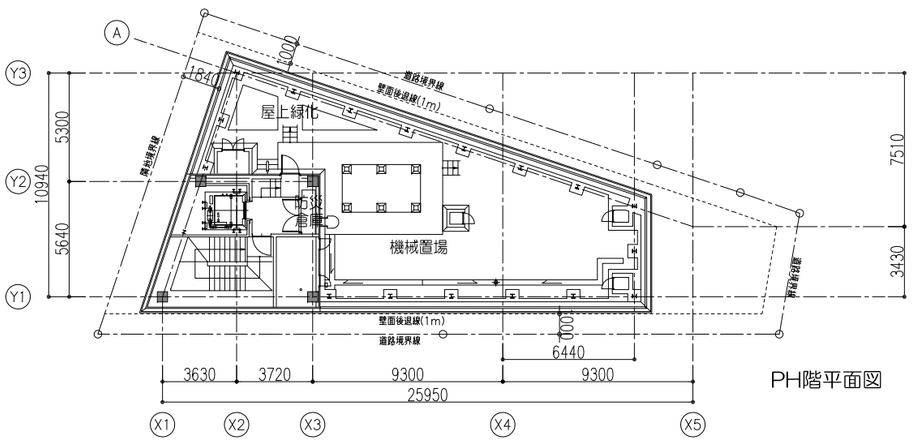
2階平面図



1階平面図

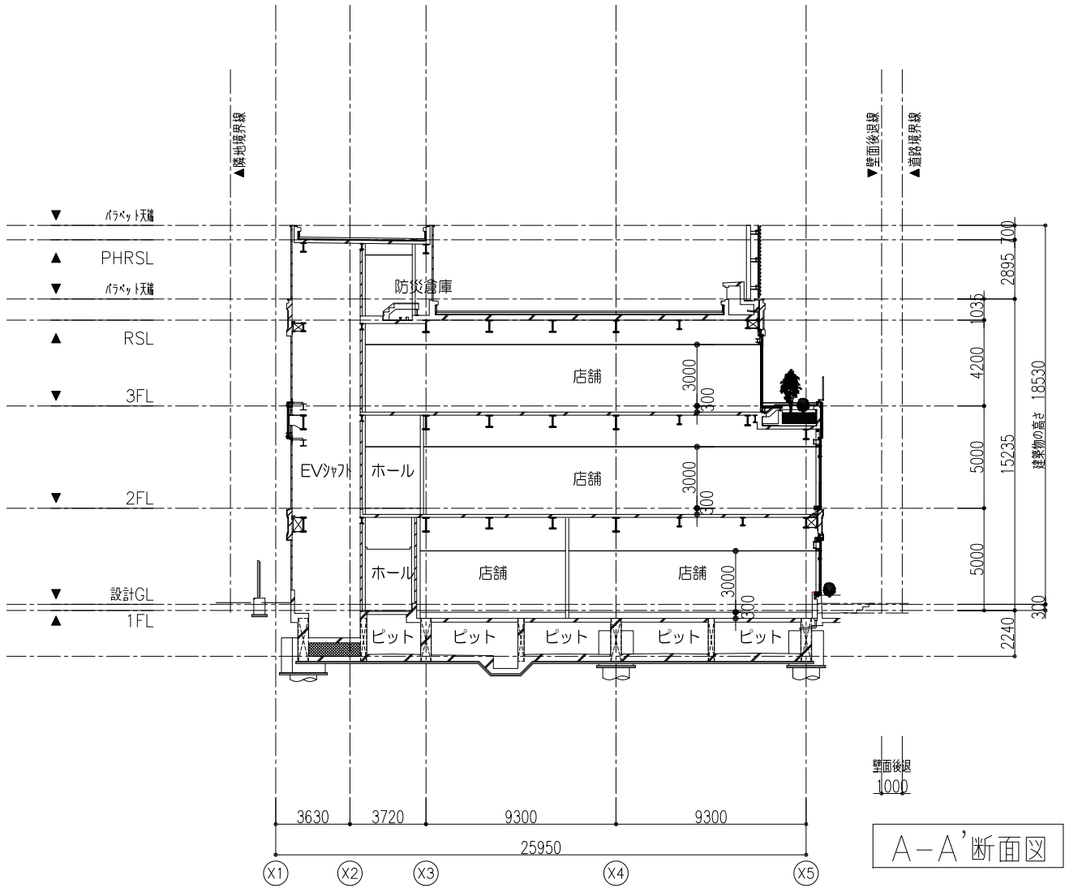


3階平面図



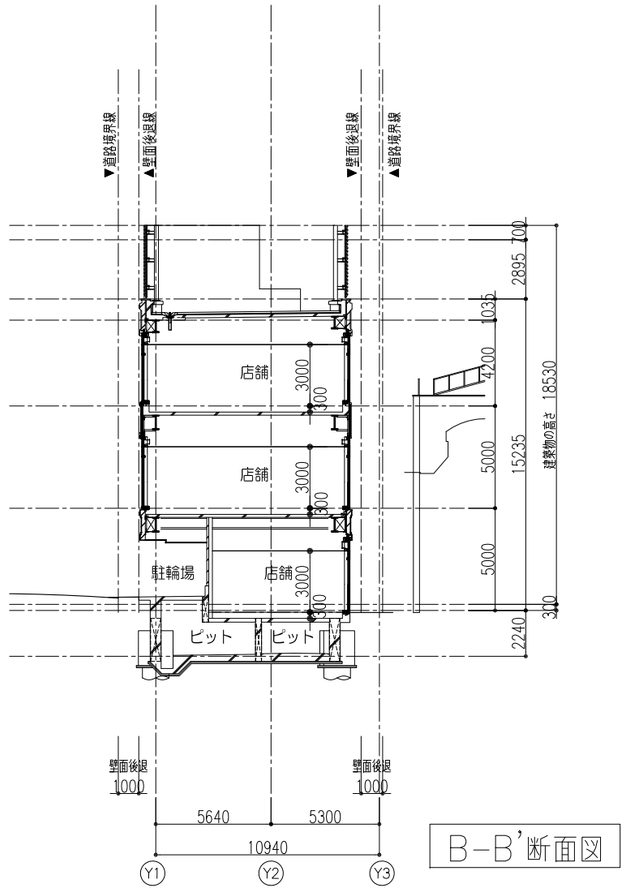
PH階平面図

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	C街区	平面図	S=1:300



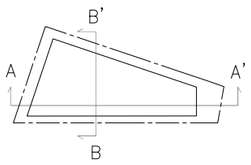
壁面後退 1000

A－A’断面図



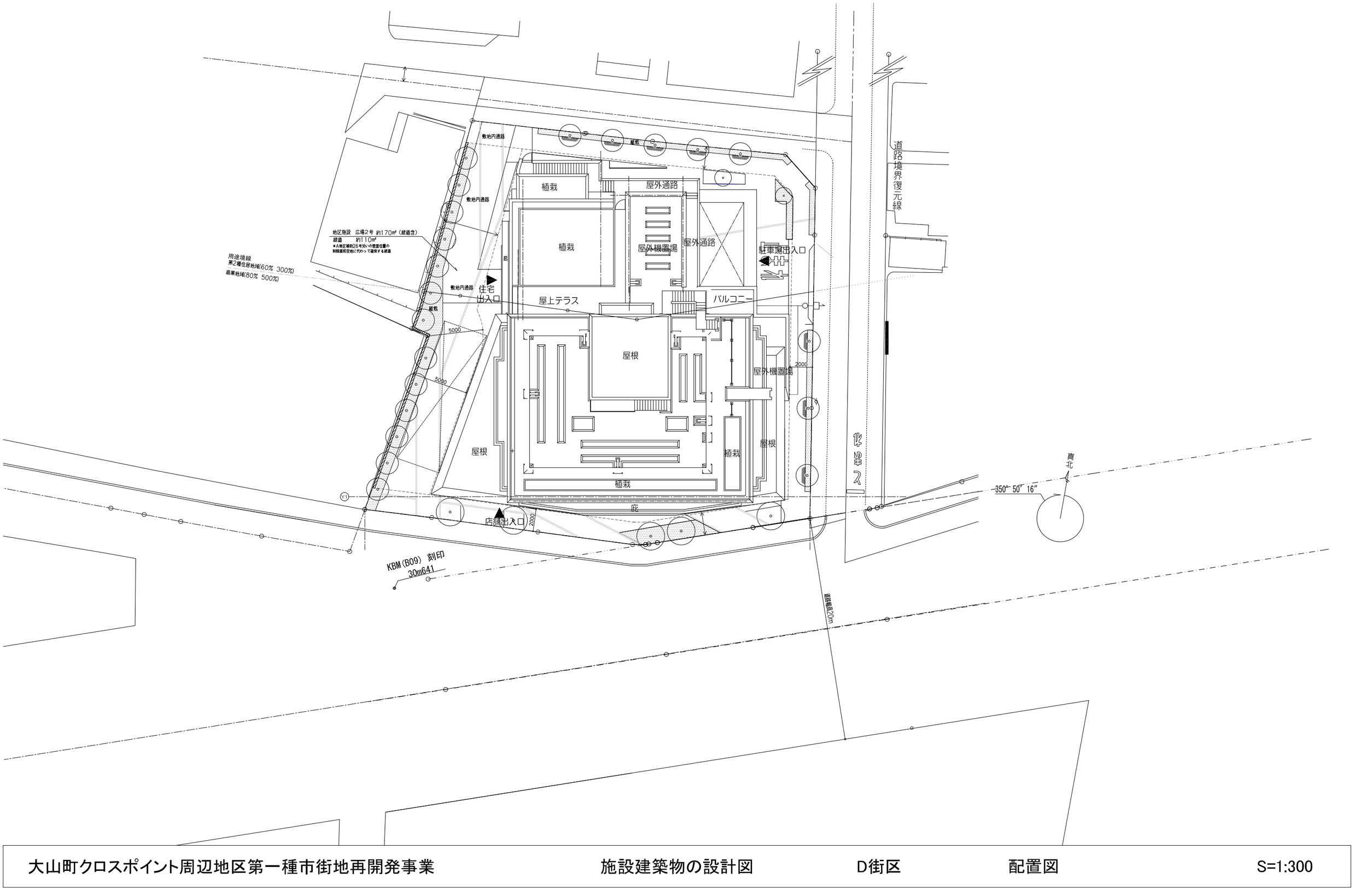
壁面後退 1000

B－B’断面図

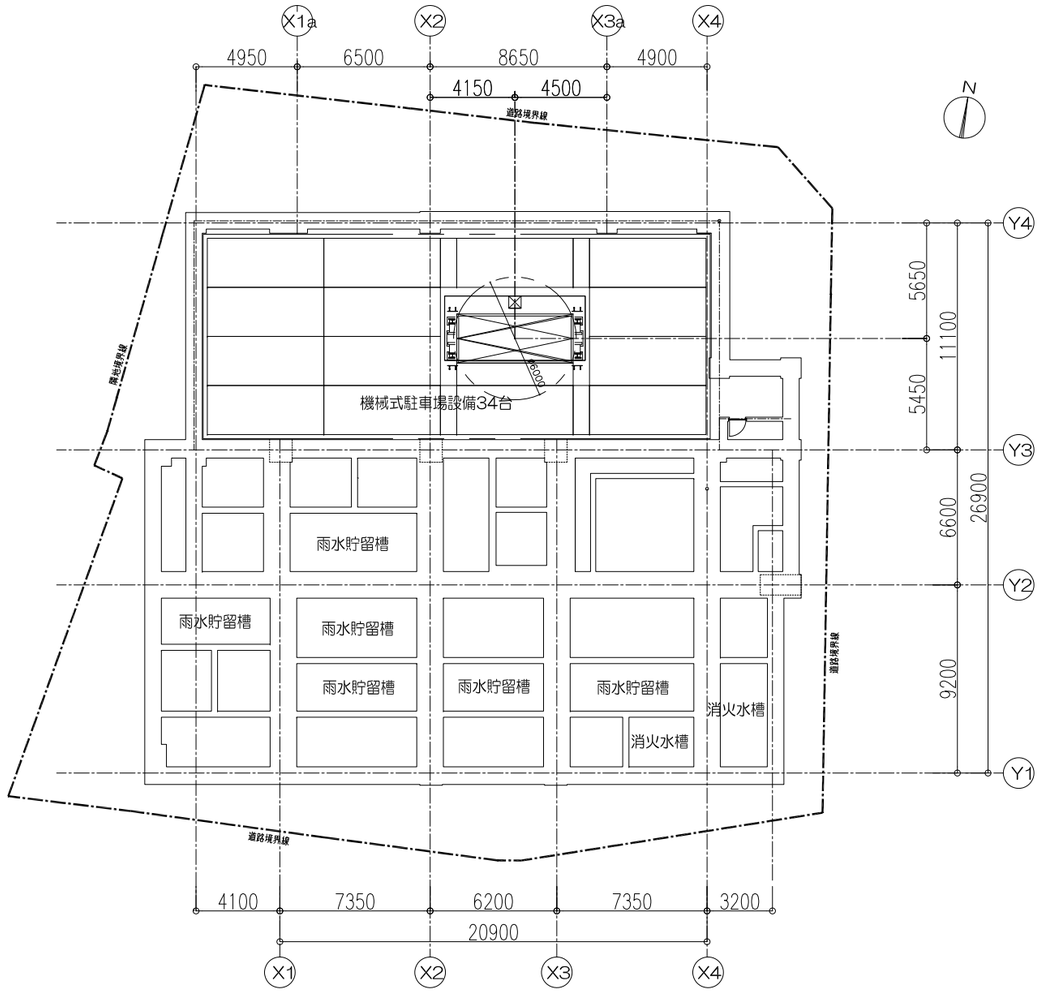


キープラン

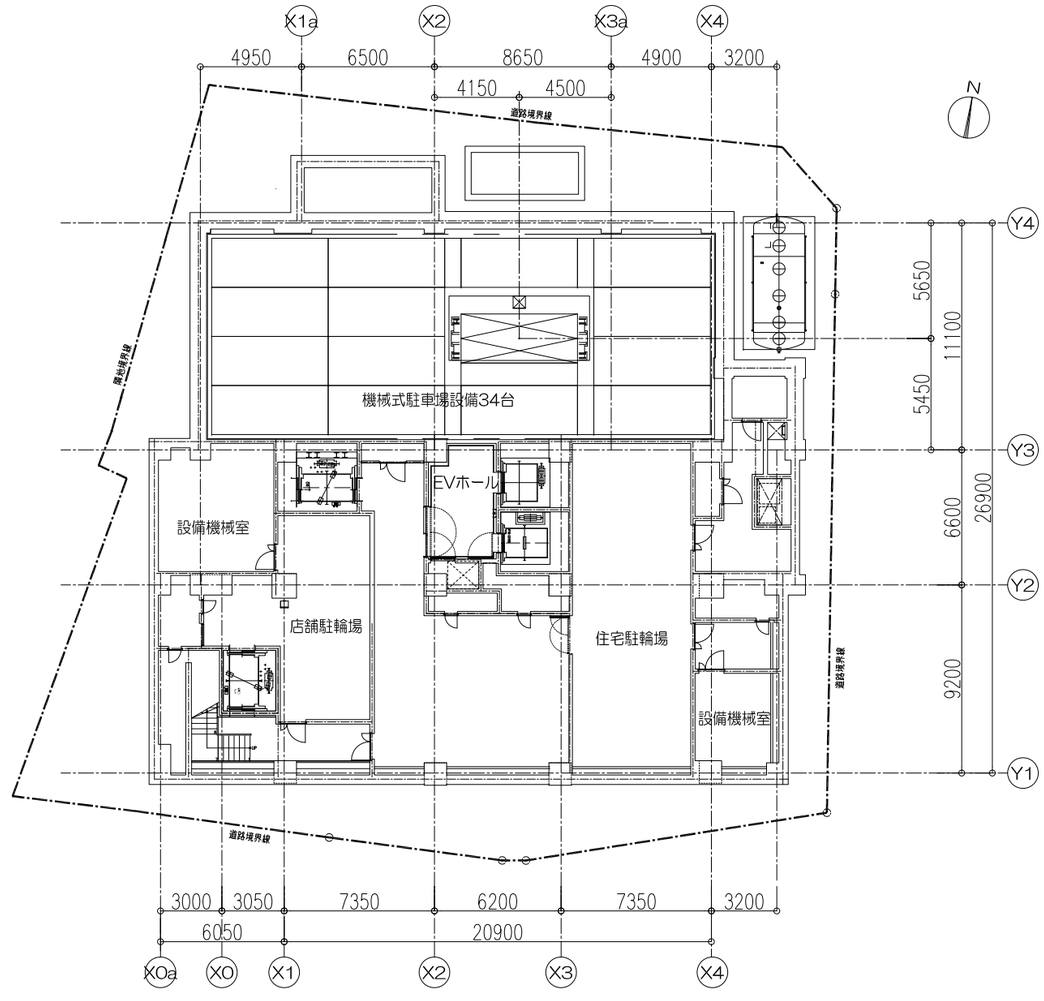
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	C街区	断面図	S=1:300



大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	D街区	配置図	S=1:300

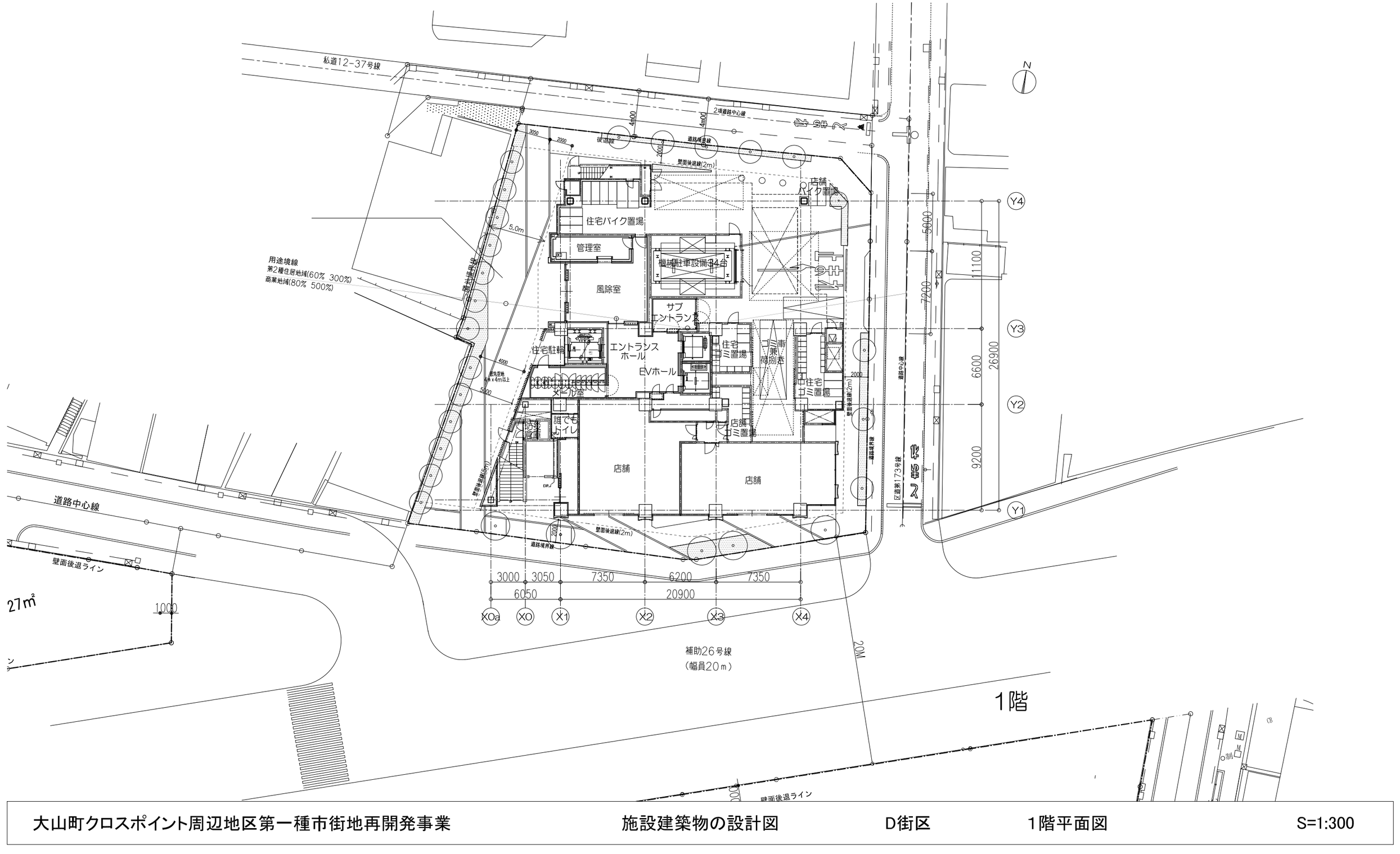


地下２階

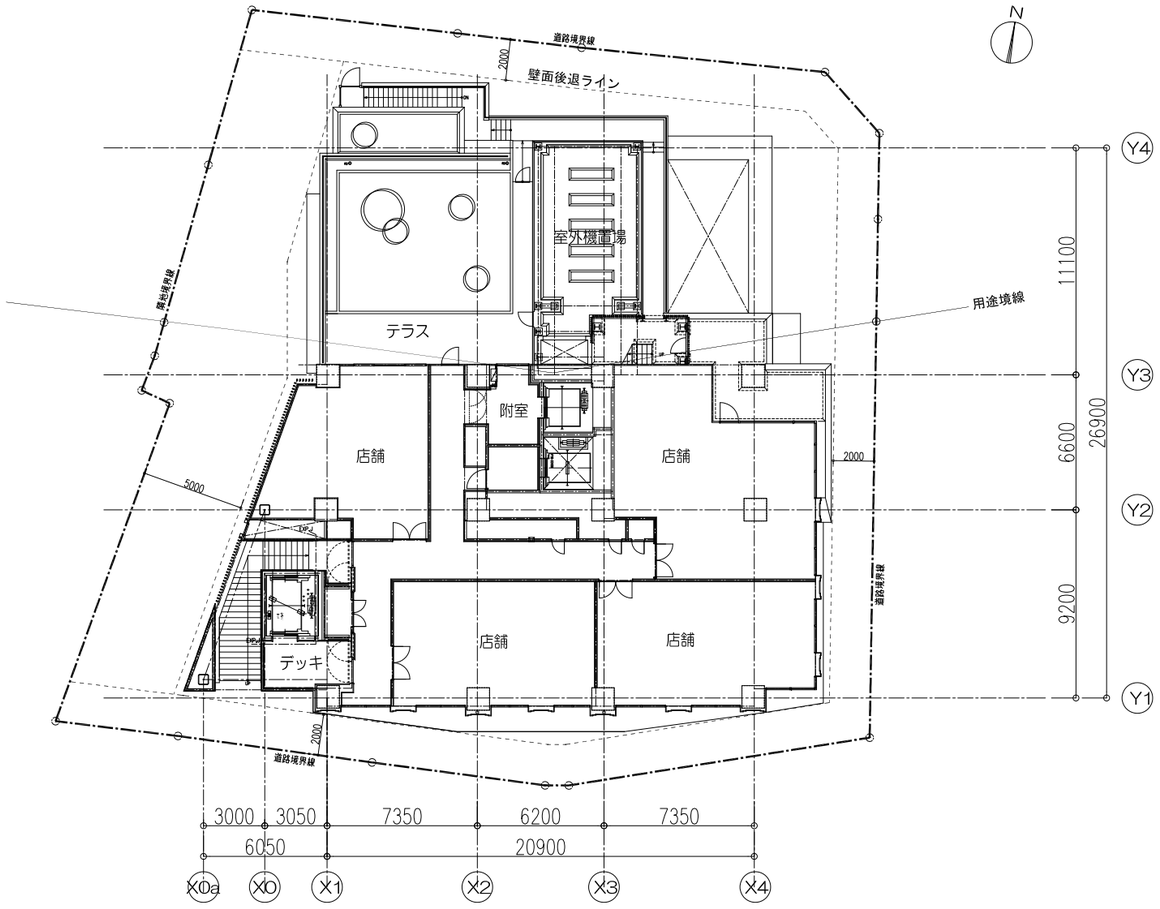


地下１階

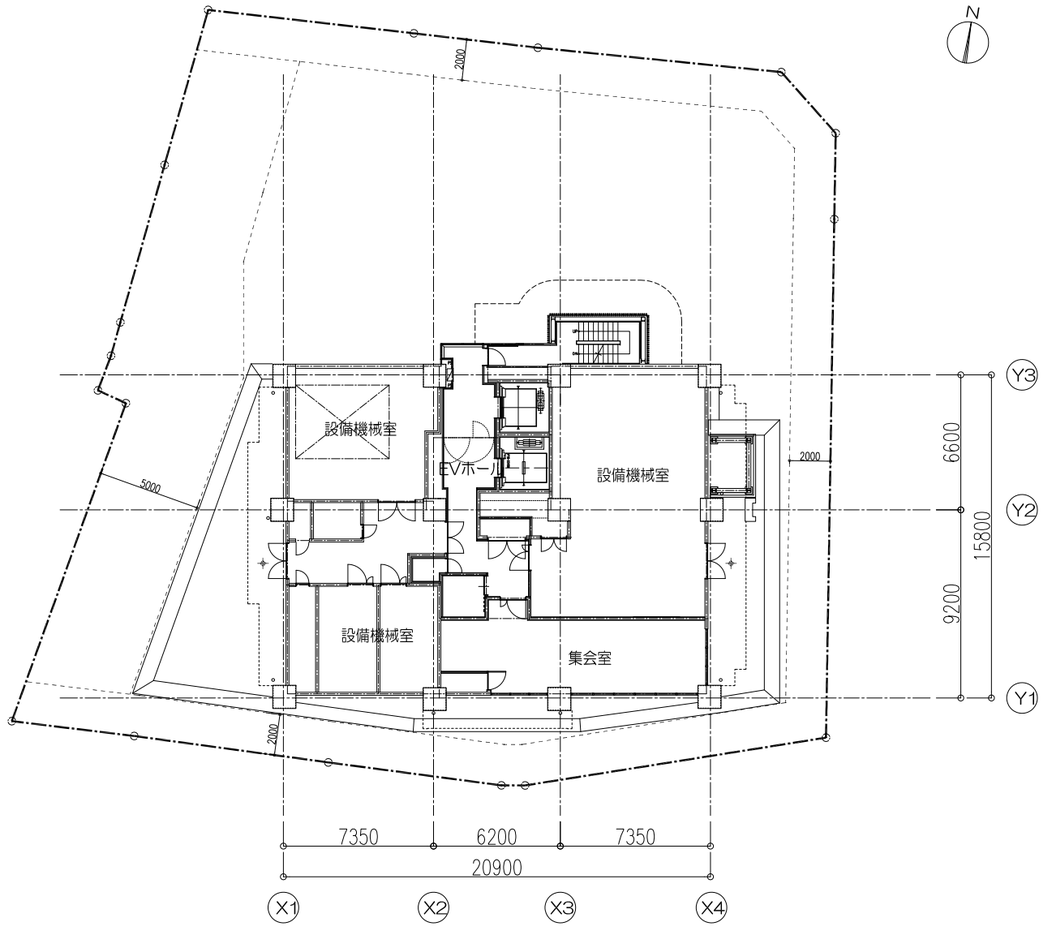
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	D街区	地下2階・地下１階平面図	S=1:300



大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業　施設建築物の設計図　D街区　1階平面図　S=1:300

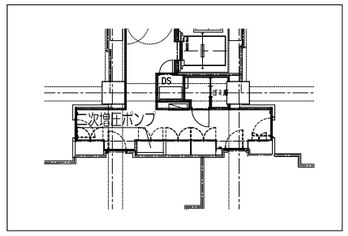


2階

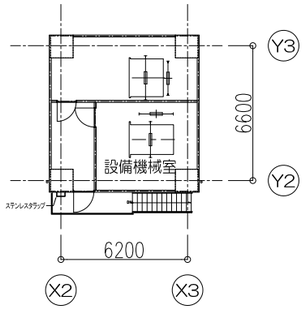


3階

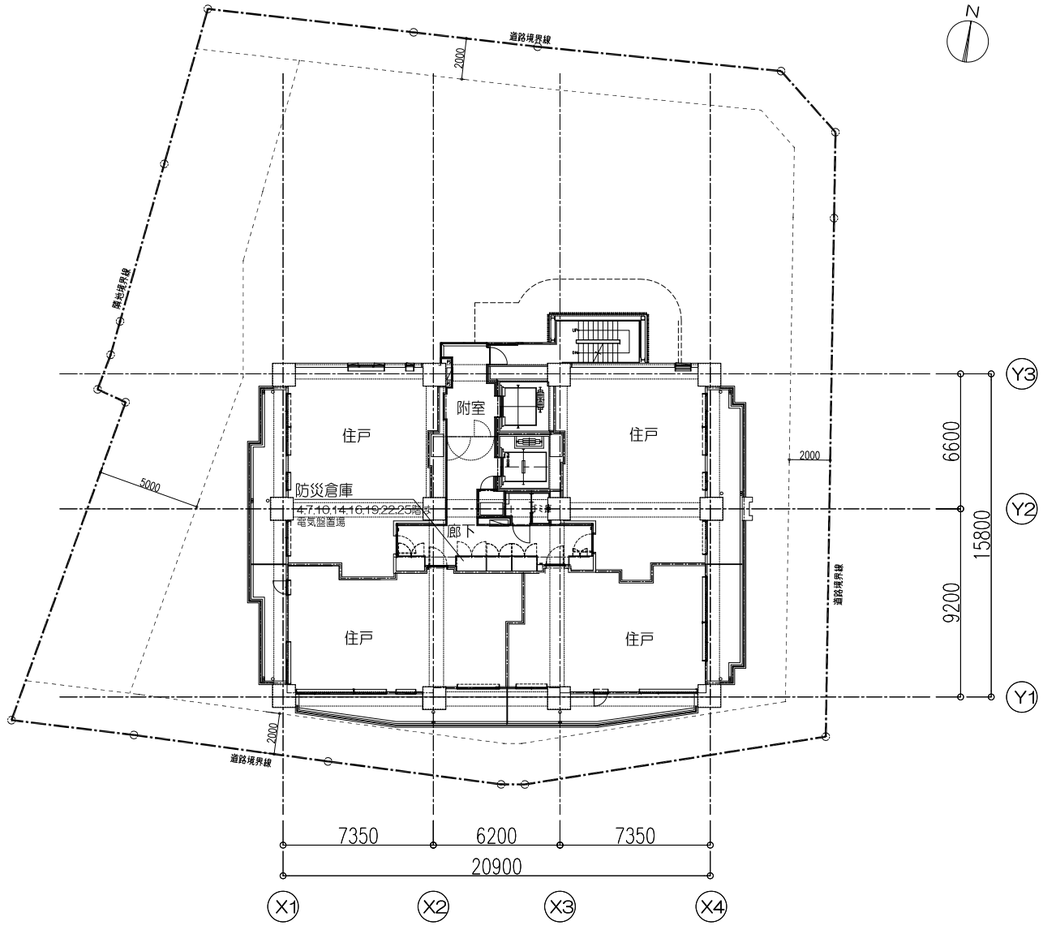
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	D街区	2階～3階平面図	S=1:300



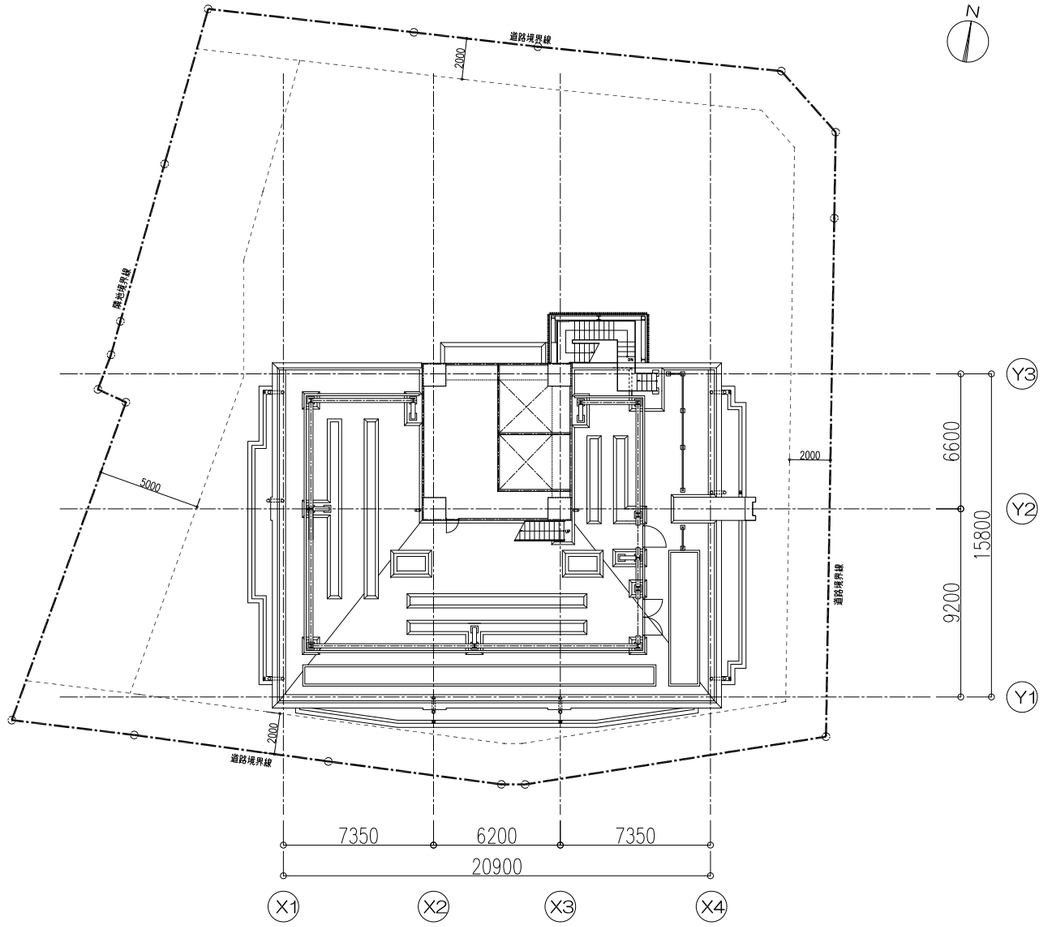
13階コア



PH階

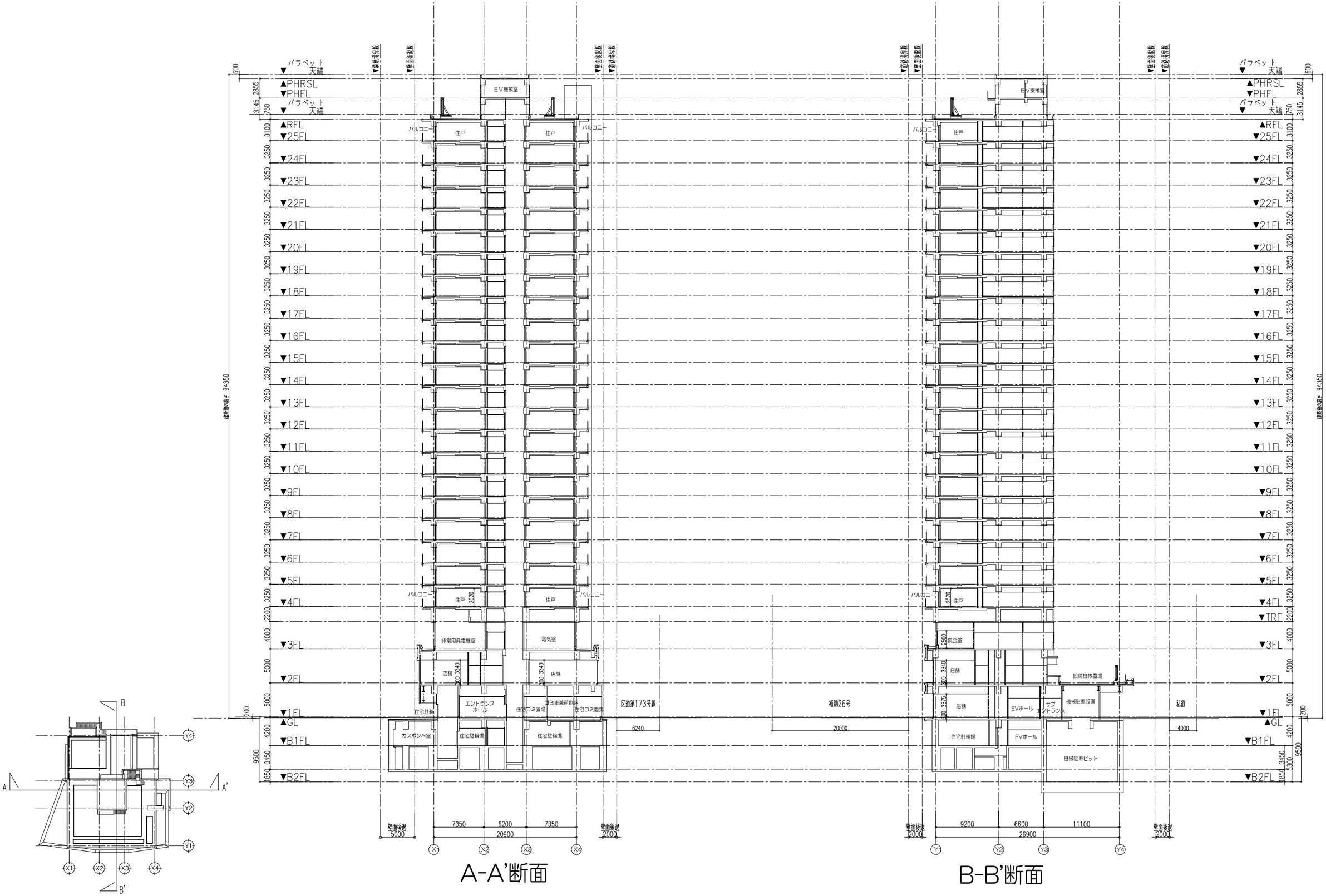


4～25階

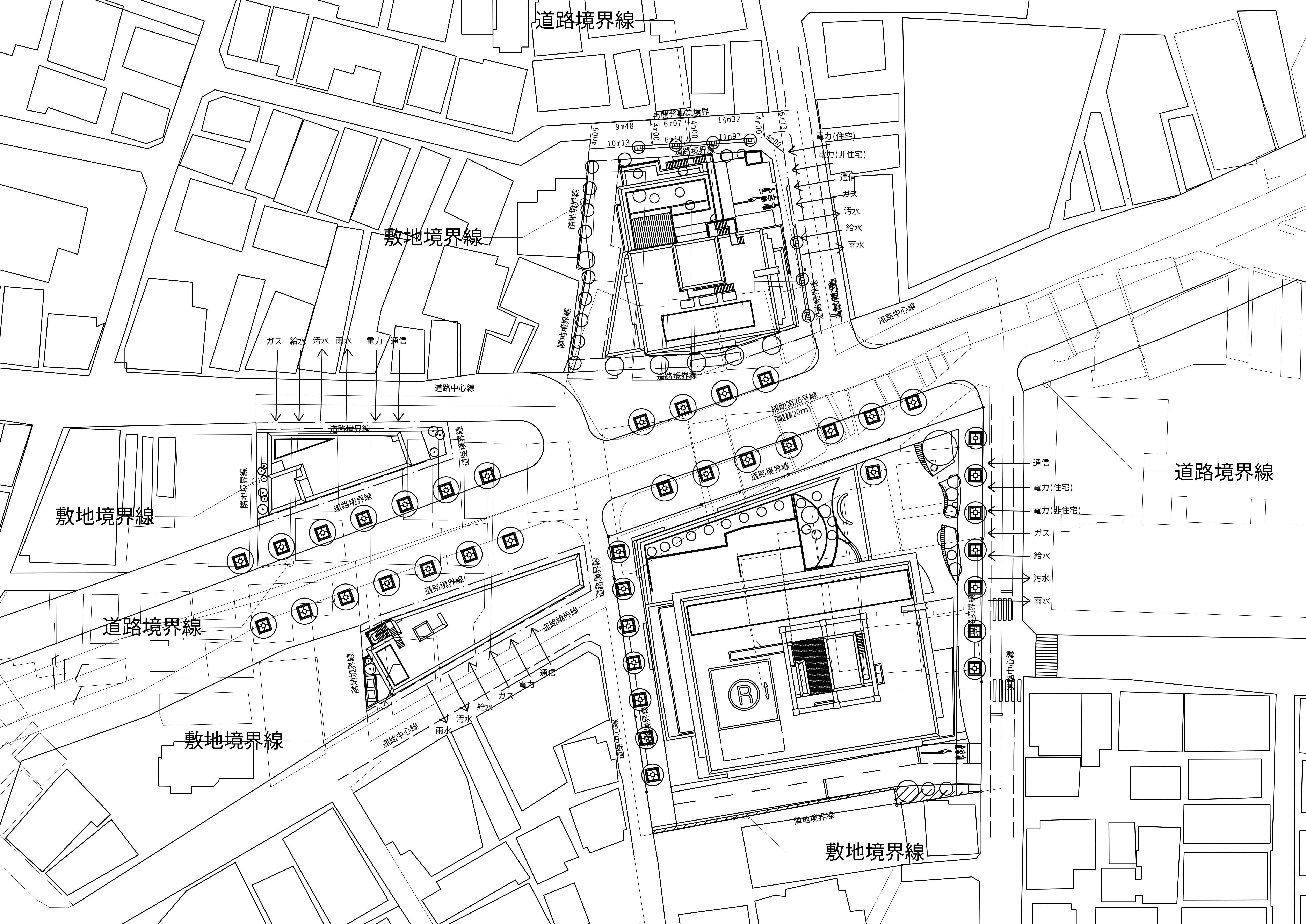


R階

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	D街区	4階～R階平面図	S=1:300

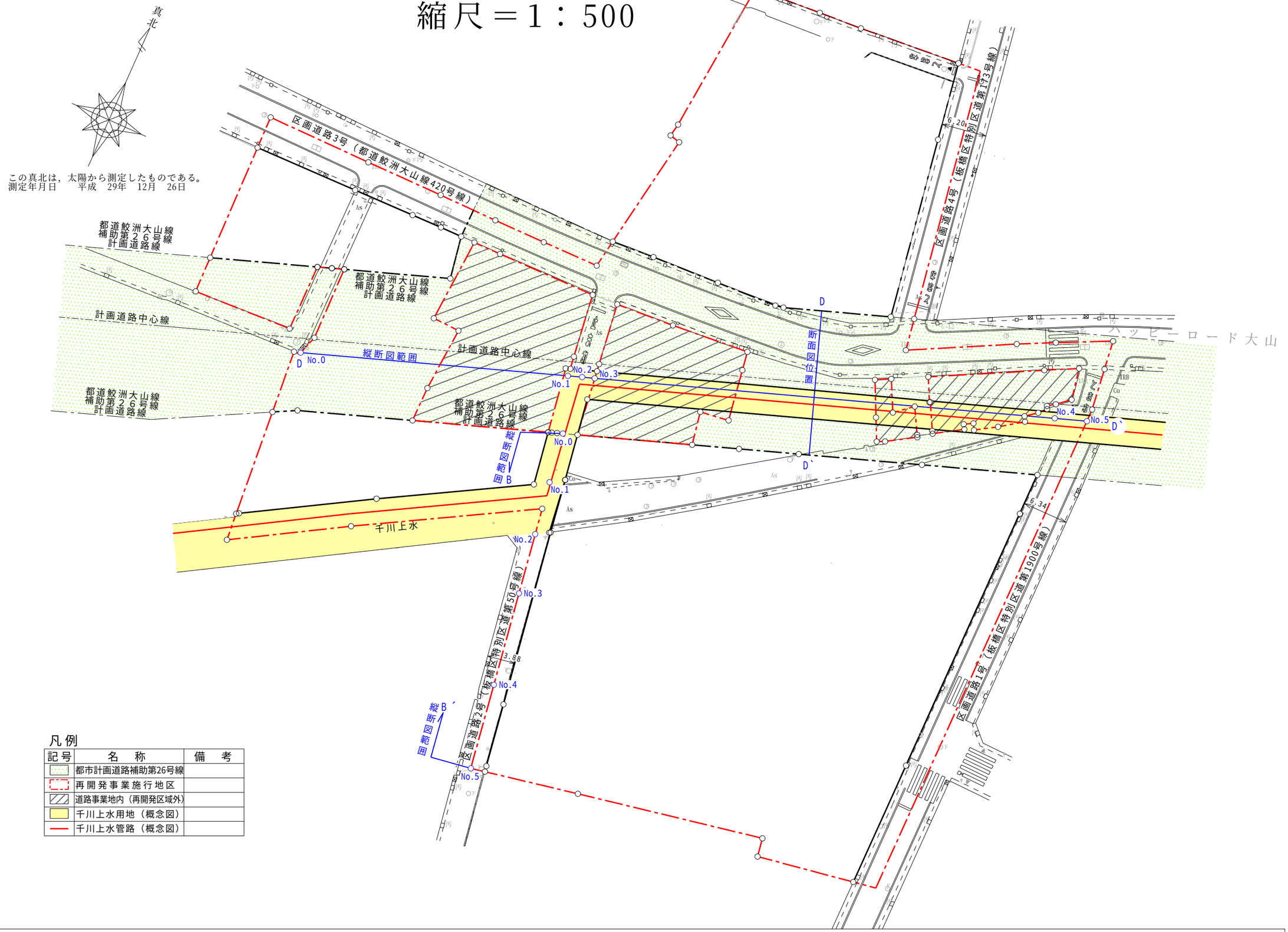


大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	施設建築物の設計図	D街区	断面図	S=1:300


道路境界線
再開発事業境界
9m48
4m00
6m07
4m00
14m32
4m00
6m73
4m05
10m13
6m10
11m97
4m00
道路境界線
電力(住宅)
電力(非住宅)
通信
ガス
汚水
給水
雨水
隣地境界線
敷地境界線
道路境界線
道路中心線
隣地境界線
ガス
給水
汚水
雨水
電力
通信
道路中心線
道路境界線
補助第26号線
(幅員20m)
道路境界線
道路境界線
隣地境界線
道路境界線
敷地境界線
通信
電力(住宅)
電力(非住宅)
ガス
給水
汚水
雨水
道路境界線
道路境界線
道路境界線
道路境界線
隣地境界線
通信
電力
ガス
給水
汚水
雨水
道路中心線
道路中心線
道路中心線
敷地境界線
隣地境界線
敷地境界線

平面図

縮尺＝1：500



凡例

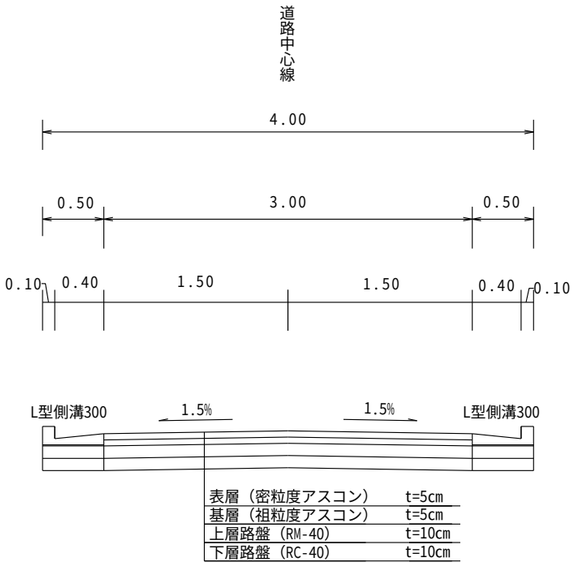
記号	名　称	備　考
	都市計画道路補助第26号線	
	再開発事業施行地区	
	道路事業地内（再開発区域外）	
	千川上水用地（概念図）	
	千川上水管路（概念図）	

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業　　公共施設の設計図　　平面図

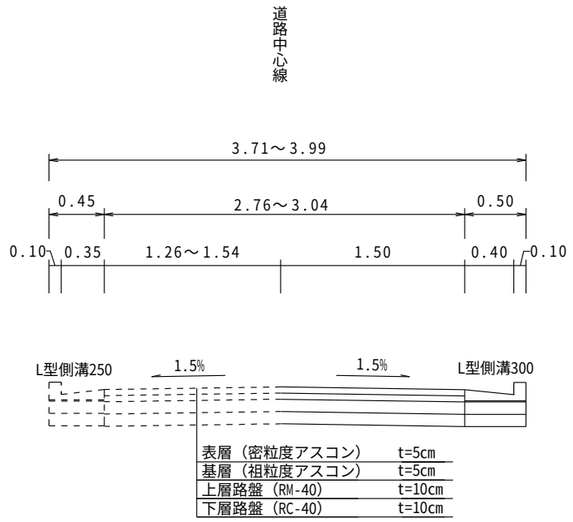
標準断面図

縮尺＝1：50

No.0～No.1
区画道路2号（特別区道第50号線）



No.2～No.5
区画道路2号（特別区道第50号線）
西－東

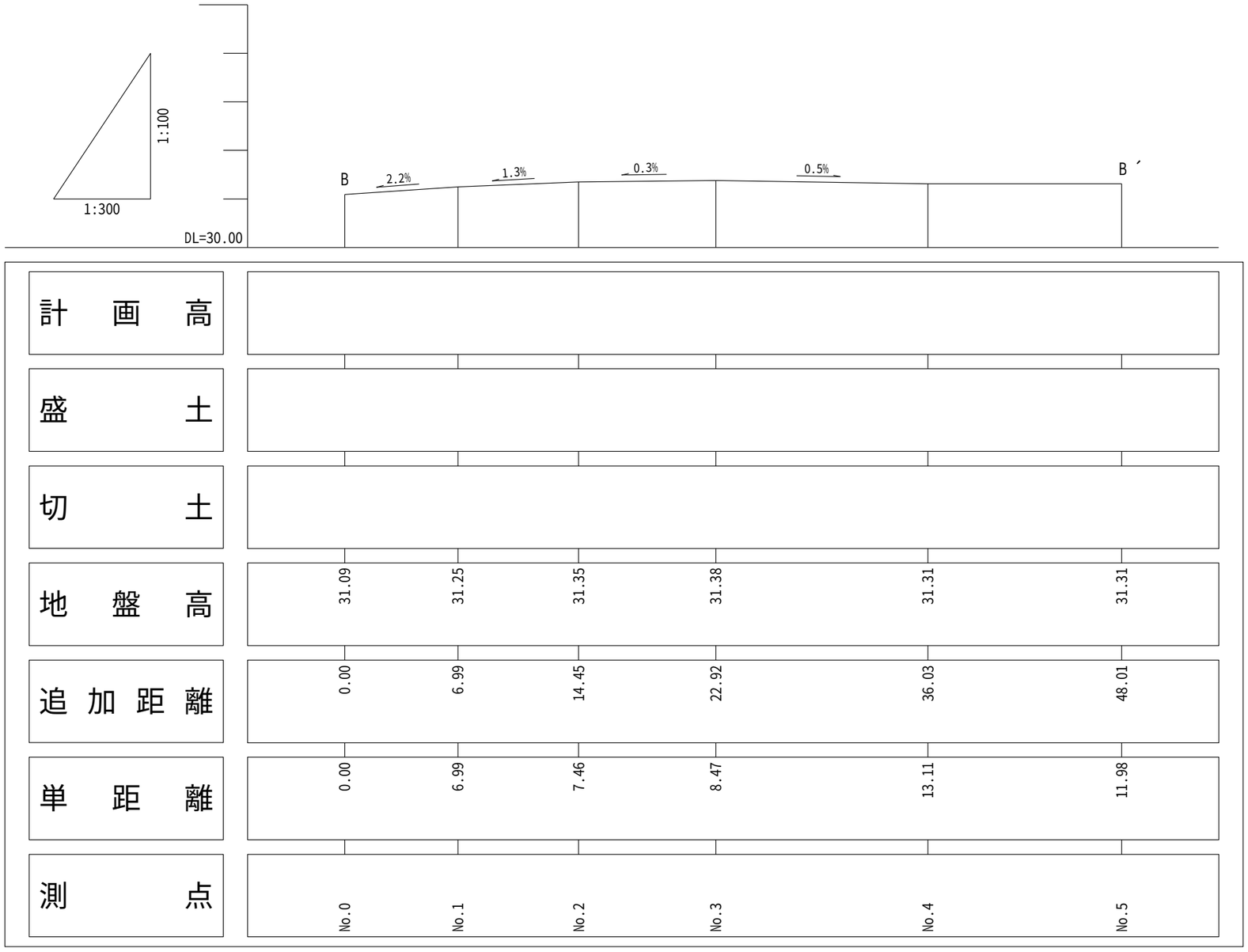


大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	公共施設の設計図	標準断面図

縦断図

区画道路2号（特別区道第50号線）

縮尺＝ 縦1：100
横1：300

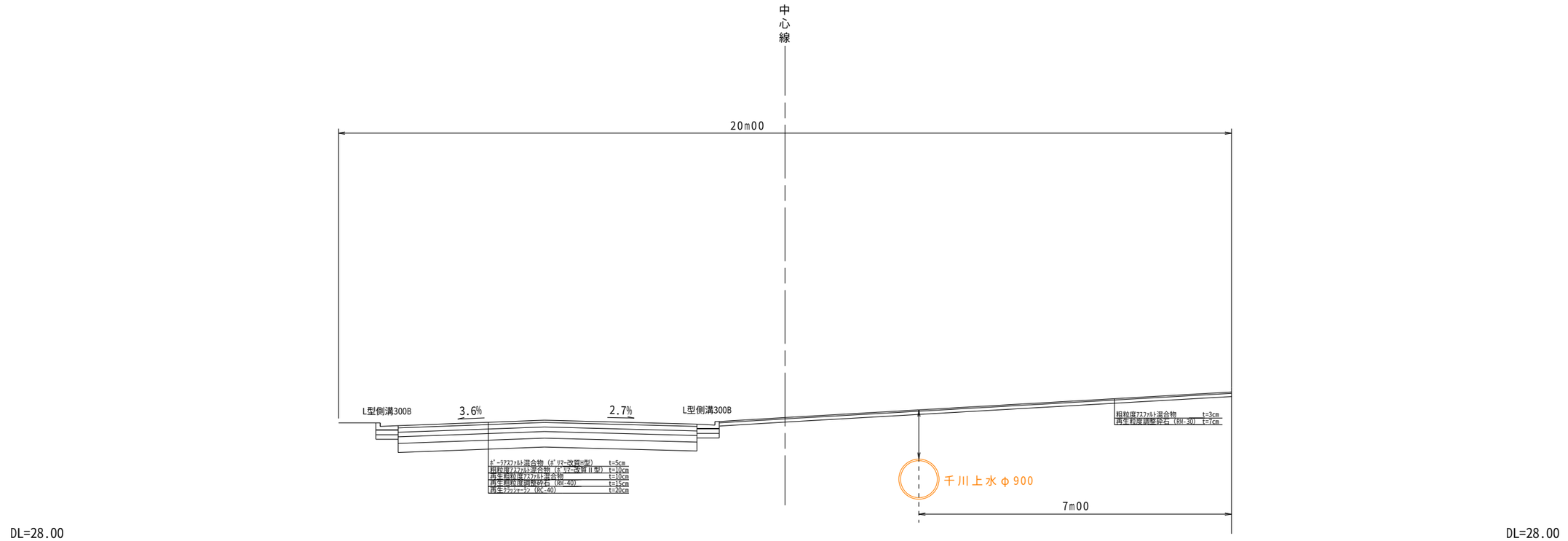


断面図

都道鮫洲大山線（補助第26号線）

D－D`

縮尺＝1：100



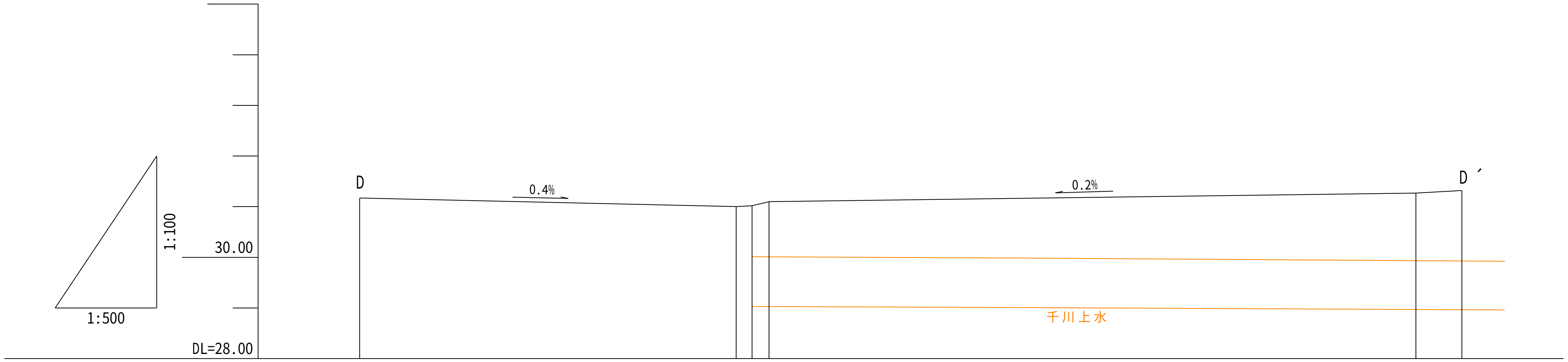
※千川上水の位置は現時点では不明の為想定で記入している。

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業	公共施設の設計図	断面図

縦断図

都道鮫洲大山線（補助第26号線）

縮尺＝縦1：100
横1：500



項目						
計画高						
盛土						
切土						
地盤高	31.17	31.00	31.02	31.10	31.27	31.32
追加距離	0.00	37.11	38.67	40.35	104.10	108.65
単距離	0.00	37.11	1.56	1.67	63.75	4.54
測点	No.0	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5

※千川上水の位置は現時点では不明の為想定で記入している。