

(仮称) カーメスト祖師谷 (第1期) 建築構想に関する説明会での
主なご質問・ご意見について

<建物計画>

計画建物の階数について、9階建ての必要性を改めて説明してほしい。また、団地全体の建替計画や緑地等の説明がないと判断できない。

(回答)

計画建物の階数については、既存建物を建設した当時の居住水準（住戸面積）を現在の居住水準に向上させることで住戸の必要面積が増加すること、また、公園、広場、緑地等のオープンスペースや福祉施設等を整備する敷地を創出することから、一定の高度利用を図り、地区計画の範囲内で計画しています。

現在、第1期の設計から順次進めており、第2期以降の建替計画については、改めて各期の進捗に応じてご説明いたします。

南棟と北棟を入れ替えることはできないのか。

(回答)

建物配置については、建築基準法など関係法令による規制の中で、必要な住戸面積や広場・緑地空間を確保するための合理的な配置としており、南棟と北棟を入れ替えることはいたしかねます。ご理解いただきますようお願いいたします。

ゴミ置場の防犯対策はどのようになっているのか。

(回答)

ゴミ置場は居住者専用であり、外部の人が利用できないように入口の扉は施錠されます。

<樹木・緑化関係>

緑を極力残してほしい。第1期では、既存樹木が248本のうち30本しか残らないのは少ない。計画では、敷地の外周のみ樹木を植えるように見えるため、団地の中央にも緑を配置するなど、現在のように緑と建物が溶け合うように工夫してほしい。

(回答)

説明会資料4ページの配置図兼1階平面図において、緑色に着色している部分も地被類などの緑地となります。敷地の中央を含め、オープンスペースは積極的に緑化し、緑地環境の維持に努めます。

新植する樹木はどのくらいあるのか。

(回答)

新植する樹木については、適切な配置となるよう今後設計の中で種類や本数等を検討していきます。なお、オープンスペースは積極的に緑化し、緑地環境の維持に努めます。

今回の説明会の前に樹木を伐採していた。

(回答)

樹木診断を行った結果、倒木の危険性の高い樹木については、事前に団地内の掲示板でお知らせさせていただいたうえで、伐採いたしました。

<外構関係>

駐車場は必要なのか。

(回答)

世田谷区の条例により附置義務があります。また、台数については、公社他物件における駐車場の利用状況等も参考に検討を行い計画しています。

第1期の北側に歩行者通路を設けてほしい。

(回答)

第1期の敷地においては、東西に通り抜ける歩行者通路を敷地中央に計画しているため、北側には設ける予定はありません。

<シニア住宅>

第2期以降にシニア住宅は計画されるのか。

(回答)

第2期以降の計画については、現時点では未定です。

<風の影響・音の反射・電波障害>

風害・反射音・TV受信障害について、既存建物と計画建物を比較した結果、大きな変化はないというだけで具体的な検証内容の説明がない。

(回答)

<風の影響>

既存建物及び計画建物が風環境へ与える影響とその変化について、祖師谷住宅付近で発生頻度の高い北北西及び南の風を対象に風速比や強風レベルの変化の予測調査を行いました。その結果、大きな変化はないことを確認しました。

<音の反射>

既存建物及び計画建物の壁面による鉄道（小田急線）騒音の反射音の影響とその変化について、敷地南側及び東側の近隣住宅付近で8地点を設定し、dB差の予測調査を行いました。その結果、人が感じられるdBの差（3～6dB）ではないことを確認しました。

<電波障害>

計画建物によるテレビ受信障害の影響範囲について、祖師谷住宅付近で受信可能な地上デジタル、テレビ神奈川、BS・CS、スカパーフェクトTVを対象に予測調査を行いました。計画建物が原因で障害が想定される住宅については、個別に対応いたします。

<除却工事>

除却工事の着工はいつからなのか。

(回答)

本年6月頃に工事業者との契約を予定しています。契約後、工事説明会を開催し、着工いたします。

工事車両の通行ルートや大きさを教えてほしい。

(回答)

工事車両の通行ルート等については、事前に工事業者が警察や道路管理者と協議を行う必要があります。敷地北側のアクセス道路の使用を想定していますが、詳細については工事説明会でご説明いたします。

団地周囲は子供も多く歩いていて、どうやって工事を進めるのか。団地内には保育園もあり心配である。

(回答)

工事にあたっては、団地内外を含め歩行者の方の安全面を重視するとともに、保育園とも事前に十分協議いたします。

アスベストについてどのような対策を行うのか。

(回答)

アスベストについては事前調査を行い、アスベストが確認された場合は、関係法令に基づき飛散防止対策を行うなど、適切な処理をいたします。

<その他>

6～7月頃に地盤調査を行っていたが、その結果が示されていない。

(回答)

昨年6月から7月にかけて行った調査は、計画建物の構造検討等で使用するための調査であり、結果については公表する予定はありません。

竣工後、何十年も使う建物として、太陽光パネルの設置範囲の少なさなど、計画性が薄いと感じる。

(回答)

建替え後の住棟には太陽光パネルと蓄電池を設置し、再生可能エネルギーの活用に努めます。その他、一部駐車場区画に電気自動車充電設備を設置するなど、環境負荷の低減に取り組みます。

建設工事のスケジュールが遅れた原因は何か。

(回答)

皆様からのご意見に基づき、樹木診断を行い植栽計画を再検討したことや、周辺環境への影響調査を丁寧に実施したこと等により、スケジュールに遅延が生じました。

前回の説明会での質問と回答について検索したが、出てこなかった。今回もホームページ等で公表してくれるのか。

(回答)

公社ホームページについて検索しやすいように改善いたしました。また、説明会で頂いた主なご質問とそれに対する回答を団地内の掲示板でもお知らせしています。