

(仮称) カーメスト祖師谷 建替計画に関する説明会での主なご質問・ご意見について

<建物規模等>

第1期の南側の9階建ては圧迫感を感じる。9階建ての理由を教えてください。

(回答)

地区計画では、防災性の向上と周辺市街地と調和した緑豊かで良好な住環境の形成を土地利用の方針としています。

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しながら、建替戸数を確保するためには一定の階数を確保する必要があります。このため、第1期の建替計画では、周辺への日影等の影響が少ない、敷地の南側を9階建てで計画しています。

建物配置にあたっては、隣地や道路境界と建物の距離を十分に確保するとともに植栽帯を設けるなど、周辺環境への配慮に努めます。

地区計画の街づくりニュース（令和5年2月）では、第1期の計画戸数は約300戸と記載されていたが、今回の説明では約350戸となっている。

(回答)

第1期の建替計画では、祖師谷住宅にお住いの方の住替え希望（戻り入居やシニア住宅への希望増加）を踏まえ、小規模な住戸を当初より多く計画しています。

建物全体の規模に大きな変更はありませんが、住戸の面積が小さくなったことにより、計画戸数は当初よりも増加しました。

第2期以降の建物は参考程度ということだが、今後、建物の形が全く別なものに変わることもあるのか。

(回答)

第2期以降の計画は現時点の想定であるため、建物の計画については改めて各期の計画時に説明いたします。

現在は全て南向きの住棟である。計画では、南向き以外に東西に向いているものもあるのか。

(回答)

南向き、西向き、東向きの住棟を計画しています。

<樹木・緑化関係>

現在は非常に緑豊かな環境である。出来るだけ樹木を残してほしい。

(回答)

オープンスペースは積極的に緑化し、緑豊かな住環境の形成に努めます。

既存樹木の保存、移植等については、現在実施している樹木診断の結果を踏まえて検討します。

屋上緑化等、環境問題に取り組んでほしい。

(回答)

敷地内の緑化や雨水の敷地内浸透に加え、断熱性の向上や太陽光発電による再生可能エネルギーの活用にも取り組みます。

<外構関係>

アクセス道路は工事中に使用するのか。

(回答)

工事中の使用については、世田谷区と協議となります。

除却工事の着工は令和6年6月頃を予定しておりますので、工事車両のルートなど、事前に工事説明会でご説明いたします。

現在、木陰や地面の多くが土であり、1期の東側あたりは涼しい。計画では土の部分が無くなっているように見えるが、熱処理についてどのように考えているのか。

(回答)

計画では敷地の36%は緑地としています。また、熱処理については、床面の材質等を含め、検討していきます。

工事等通行車両の増加が見込まれ、通園での安全面が心配である。歩道状スペースをより広くする等の対策を考えてほしい。また、長期間の工事による園児への影響が心配だ。

(回答)

歩行者の安全面を重視し、保育園とも協議しながら検討していきます。

地上は緑地を多くするため、駐車場を建物の地下に設置してほしい。

(回答)

駐車場の地下化につきましては、地階にアプローチするためのスペース確保やコスト等の観点から採用しかねます。ご理解いただきますようお願いいたします。

第4期の広場は地域に開放しているのか。それとも居住者のみ使用できるのか。

(回答)

お祭りや催し事など、地域の方々にも利用可能な広場として整備する予定です。

敷地内に水はけが悪い箇所がある。雨水の処理はどのように考えているのか。

(回答)

雨水の排水経路を確保するとともに、透水性の舗装や浸透トレンチ等により、雨水の流出を抑制します。

第1期の9階建ての住棟（バルコニー側）からの落下物が心配である。

（回答）

住棟（バルコニー側）外壁面からの距離が歩道まで約7m（近隣住宅側までは約15m）確保されており、物の衝突落下する恐れのある範囲内（飛距離内）では無いと考えます。

<福祉施設関係>

福祉施設はどのようなものを予定しているのか。

（回答）

高齢者関係施設を想定していますが、現時点では具体的には決まっておりません。

<シニア住宅>

第1期のシニア住宅は何戸を計画しているのか。第2期以降にもシニア住宅を計画してほしい。

（回答）

第1期では50～60戸のシニア住宅を計画しています。第2期以降の計画については、現時点では未定です。

<風害・音の反射・電波障害>

バルコニーの手摺はガラスに見えるが素材はどのようなものか。9階建てによる風害、電波障害、音の反射の影響が心配だ。

（回答）

乳白ガラス手摺や格子手摺等を予定しております。風害、電波障害については、今後、シミュレーション等で影響の有無や対策を検討いたします。

<説明会>

今回の説明会は条例に伴う説明会と何が違うのか。

（回答）

通常は、建築構想が整った段階で、街づくり条例に定められた建築構想の説明を実施いたしますが、地区計画の意見交換会でもご要望がありましたので、その前に説明会を実施しました。

次の説明会は条例に基づく説明となるのか、その前に何かするのか。

（回答）

現段階で説明できる内容は限られております。ご意見を参考にさせていただき、年度内に街づくり条例に基づく建築構想の説明を実施する予定です。

<除却工事>

解体工事はアスベストが関係するため用心してほしい。

（回答）

関係法令に基づき調査を行い、アスベストが確認された場合には適切に除去を行います。

<その他>

団地居住者を対象とした戻り入居希望者のアンケートを取っていたが、提示してほしい。

(回答)

団地居住者を対象とした戻り入居希望のアンケートについては公表する予定はありません。

超高層のエレベーターとは異なり、今回計画されているエレベーターは非常停止後、平常復旧させるためには専門技術者が来ないと運転再開ができないと聞いている。高層階にいる人をどのように助けるのか。

(回答)

地震動等により安全回路に異常が生じた場合には、祖師谷住宅に計画するエレベーターに限らず、専門技術者による点検や確認が必要となります。

有事の際には、可能な限り早く復旧できるよう対応いたしますが、住民相互の協力も不可欠と考えます。

説明会での質問と回答を知りたい。HPなどで公表してくれるのか。

(回答)

公社ホームページに掲載いたします。また、団地内の掲示板においても、概要を掲示いたします。

説明会資料を見てもすぐには理解できない人もいる。質問の窓口と連絡先を教えてください。

(回答)

建替計画に関する説明会資料に同封させていただきました、「説明会開催のお知らせ」の下部に記載のお問い合わせ先までご連絡下さい。

以下にも、お知らせと同様のお問い合わせ先を記載いたします。

東京都住宅供給公社

住宅総合企画部 建設推進課 建設計画係

担当者： 小林、橋本、下瀬 TEL：03-3409-2261（代表）

受付時間： 月曜日～金曜日 午前9時～午後5時（土・日・祝日を除く）