

(仮称) カーマスト祖師谷 (第 1 期) 建設計画に関する説明会資料

【目次】

	ページ
1. 案内図・計画概要	1
2. 位置図	2
3. 建築敷地周囲等の状況	3
4. 配置図・平面図	4～9
5. 立面図	10～11
6. イメージ	12～13
7. 日影図 (第 1 期計画建築物)	14～17
8. 環境・緑化計画図	18
9. 第 1 期以外の既存建築物の日影について	19

令和 7 年 4 月
東京都住宅供給公社

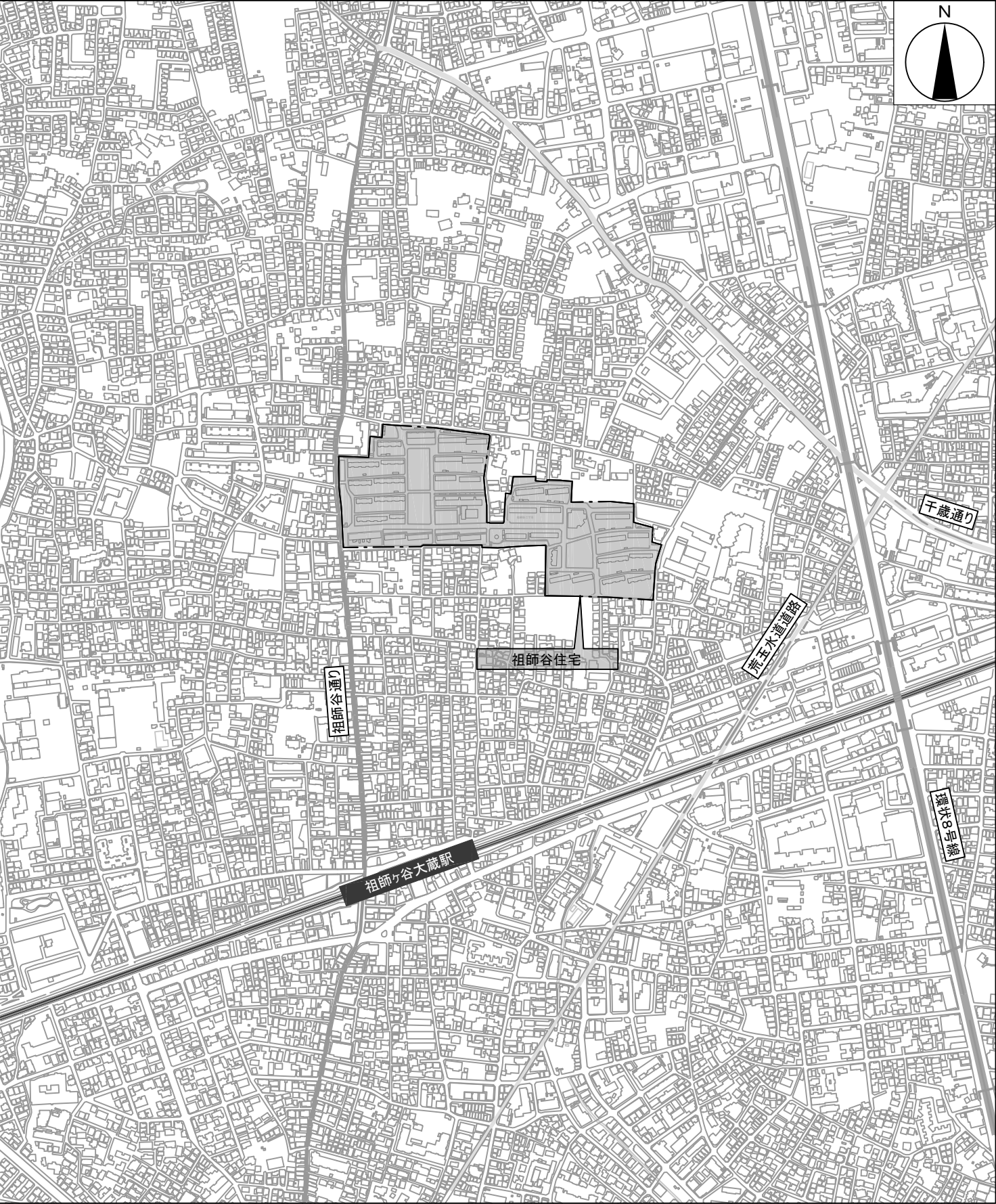
当説明会は、「世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」、「世田谷区環境基本条例」及び「建築基準法第 56 条の 2 ただし書きによる許可」に基づく説明会です。なお、説明会は令和 7 年 4 月 19 日 (土) に行います。

問い合わせ先
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
03-3409-2261 (代)

1. 案内図・計画概要

案内図

※電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成(令和4年6月版)しています。周辺建物の位置等は、実際と異なる場合があります。



縮尺: non scale

敷地概要

所在地	地名地番	世田谷区祖師谷二丁目41番1ほか
	住居表示	世田谷区祖師谷二丁目5番ほか
地域地区	用途地域等	第一種中高層住居専用地域
	防火地域	準防火地域
	高度地区	19m第2種高度地区(地区計画により高さの最高限度28.5m)
	日影規制	3時間/2時間(GL+4m) 周辺一部 4時間/2.5時間(GL+1.5m)
	その他	祖師谷二丁目地区地区計画
計画敷地	敷地面積	団地全体: 約70,000㎡
	法定建ぺい率	60%(地区計画により50%)
	法定容積率	200%(地区計画により150%)

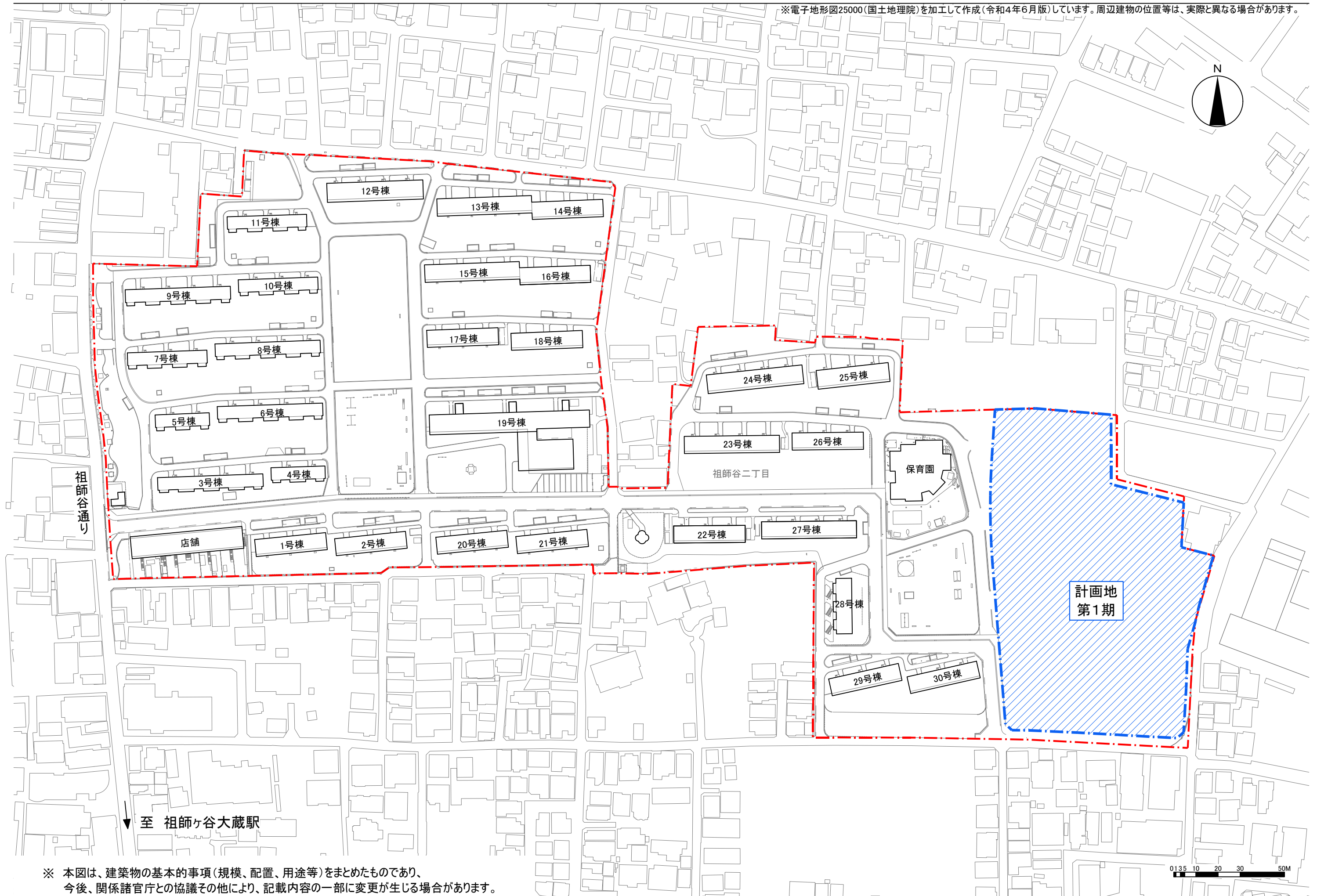
建物概要(第1期)

計画	主要用途	共同住宅		
	構造	RC造 計2棟		
	基礎工法	杭基礎		
	階数/高さ	N棟: 8階/約24.4m S棟: 9階/約27.1m		
	住戸数	N棟: 165戸(内、シニア住宅48戸) S棟: 160戸 合計: 325戸		
	間取り/面積帯	1R~3LDK/約25㎡~約80㎡		
	敷地面積	11,525.34㎡		
	建築面積	N棟: 約2,200㎡	S棟: 約1,700㎡	合計: 約3,900㎡
	建ぺい率	約34%		
	延べ面積	N棟: 約9,200㎡	S棟: 約9,000㎡	合計: 約18,200㎡
	(容積対象面積)	N棟: 約7,700㎡	S棟: 約7,800㎡	合計: 約15,500㎡
	容積率	約135%		
	緑化率	約36%		

- ※ 当計画概要は、建築物の基本事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。
- ※ 建設工事の方法や工事車両通行路等については、着工前に工事説明会を別途開催し、詳しくご説明します。
- ※ 建設工事の着工は令和8年度夏頃、工事完了は令和10年度冬頃を予定しています。ただし、工事スケジュールは変更となる場合があります。

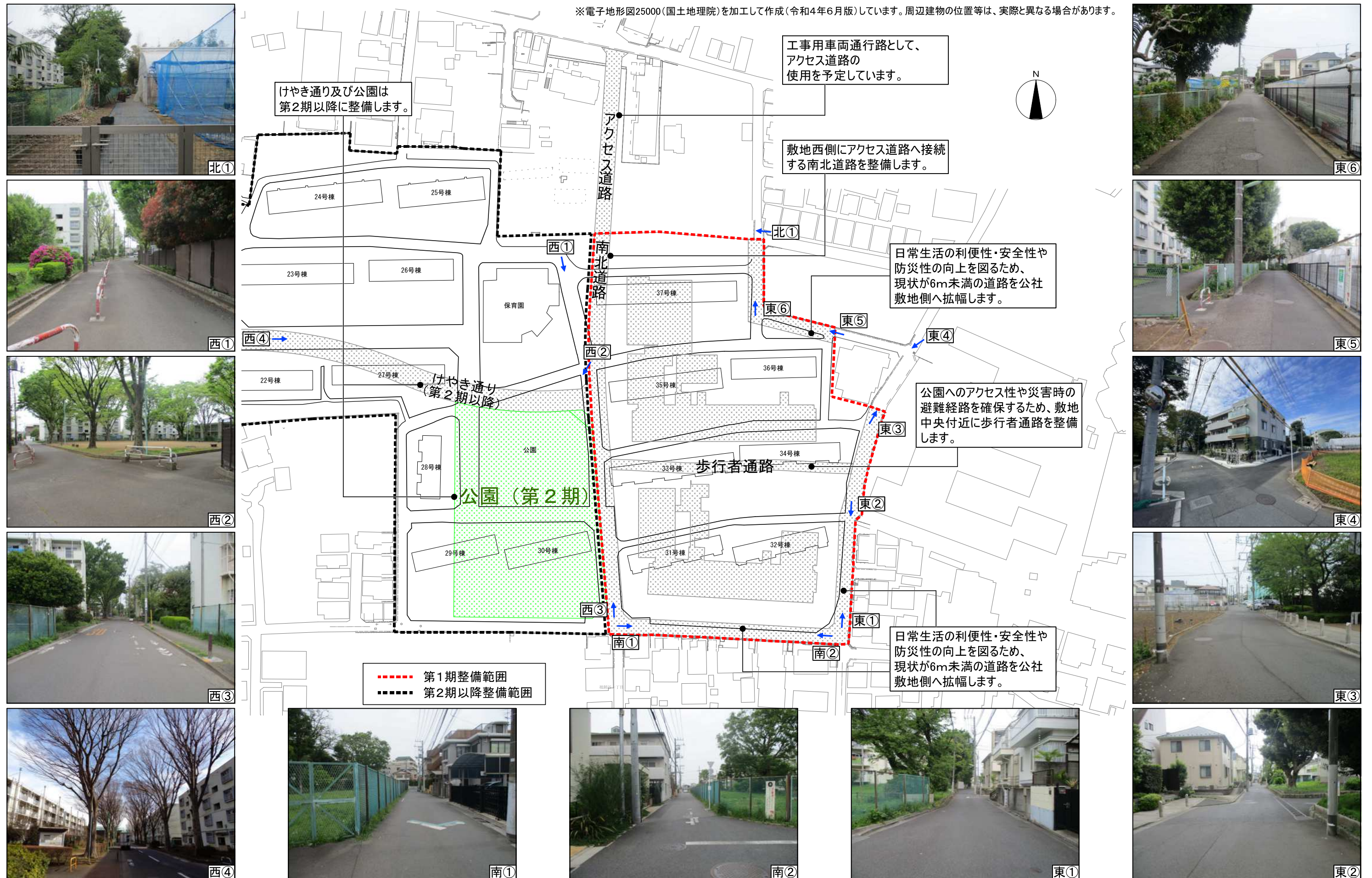
2. 位置図

※電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成(令和4年6月版)しています。周辺建物の位置等は、実際と異なる場合があります。



※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、
今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

3. 建築敷地周囲等の状況



※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

縮尺: non scale

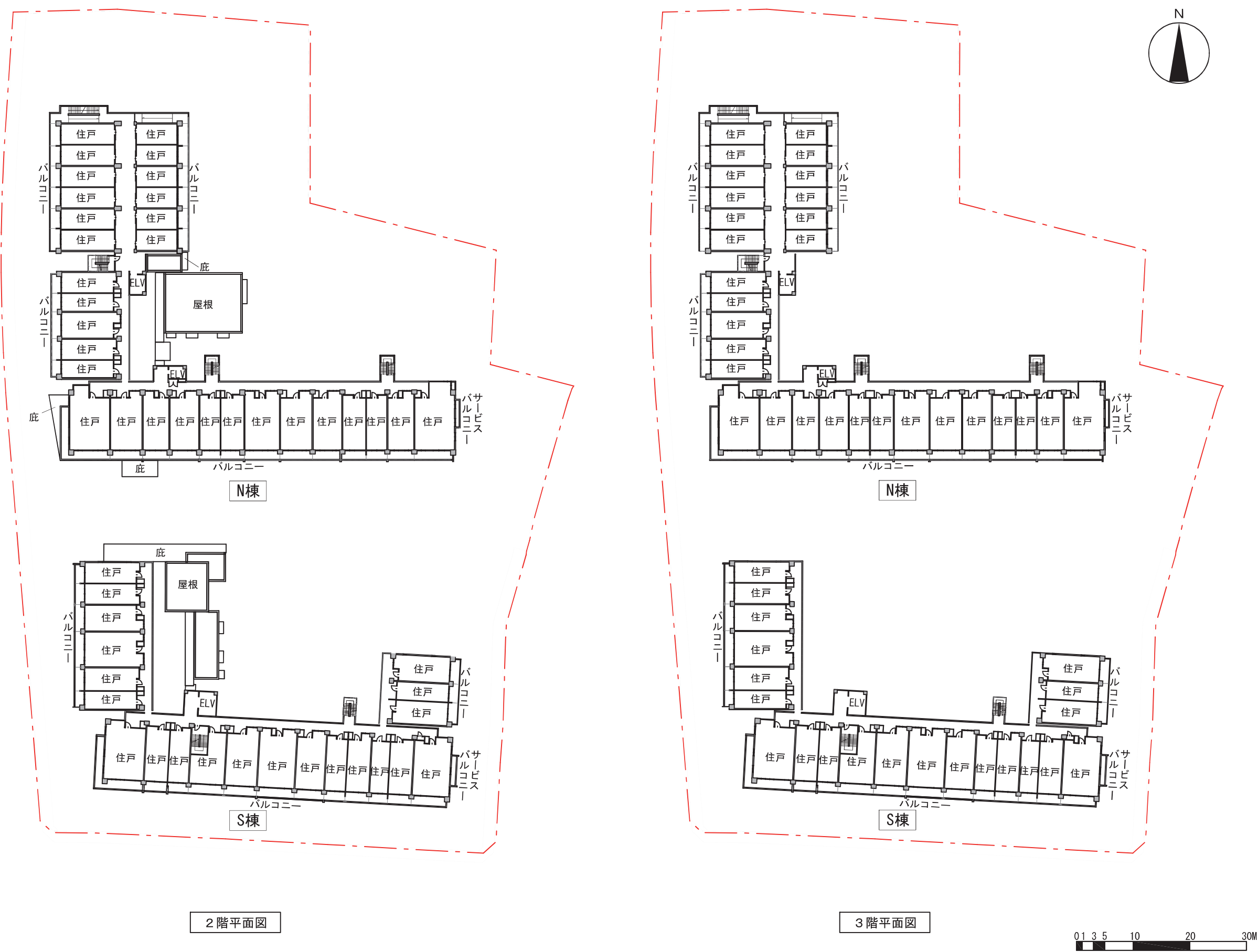
4. 配置図・平面図



※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

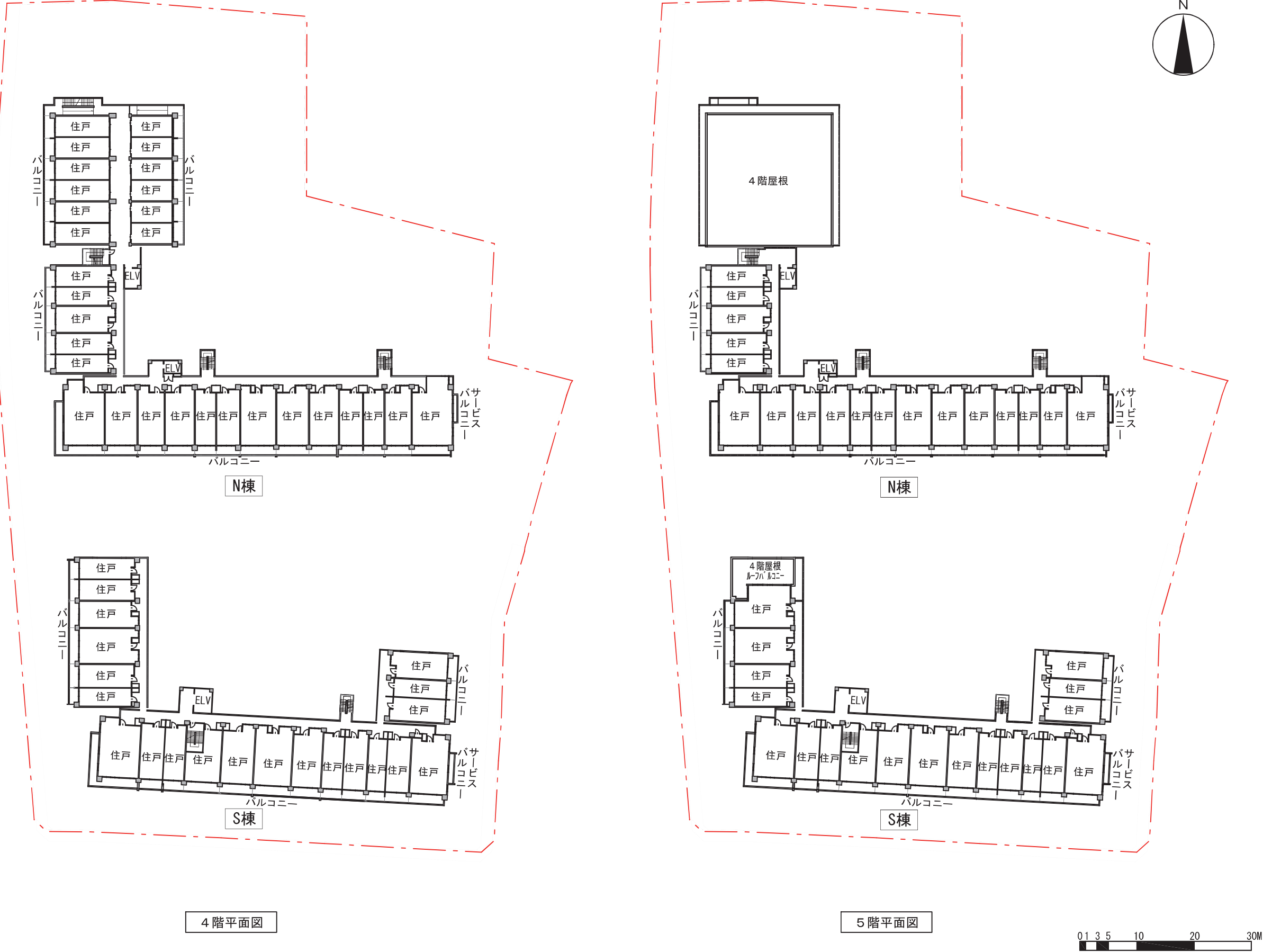
※ 計画建物に起因して電波障害が発生した場合は、現地調査の上、対応を協議させていただきます。

4. 配置図・平面図



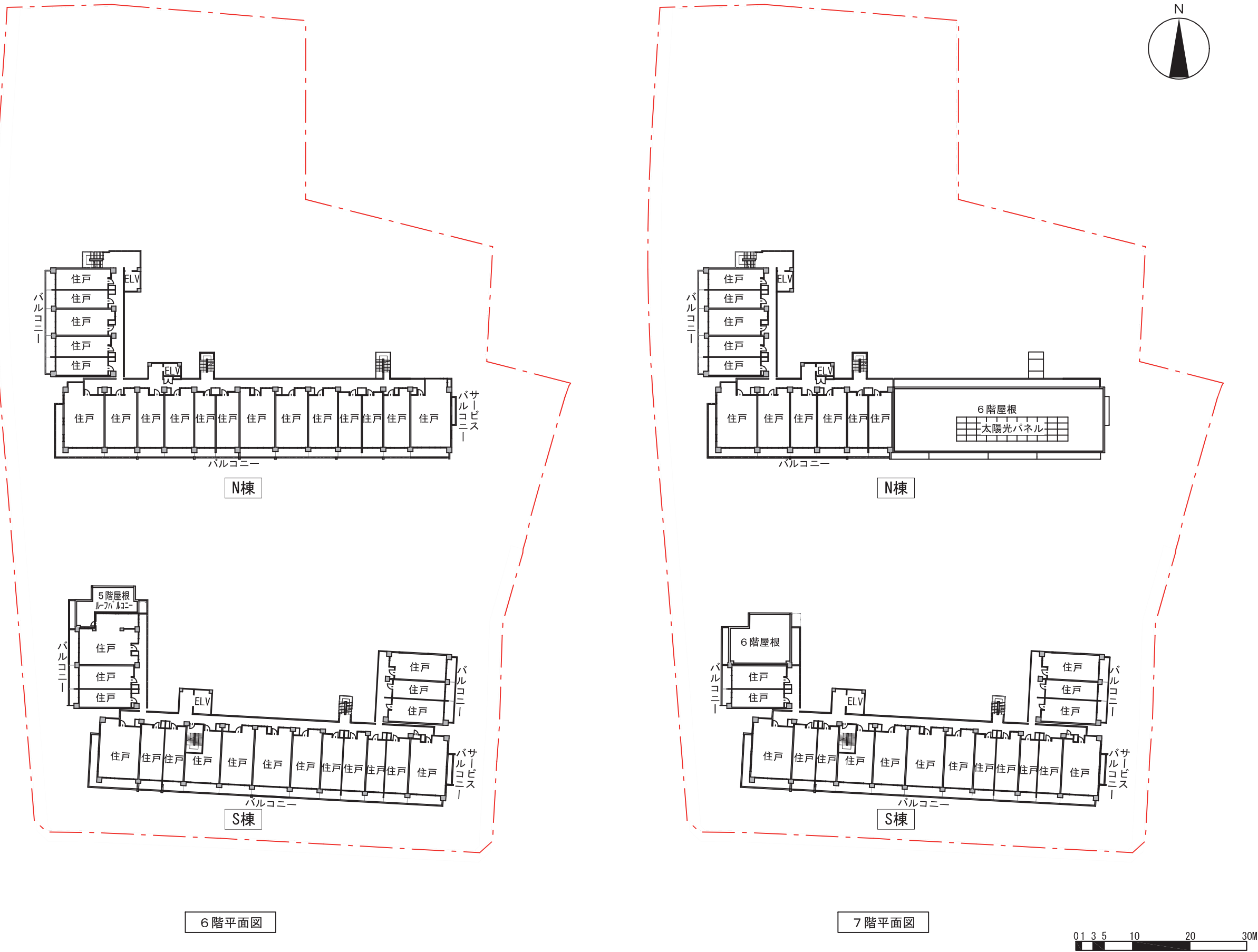
※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、
今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

4. 配置図・平面図



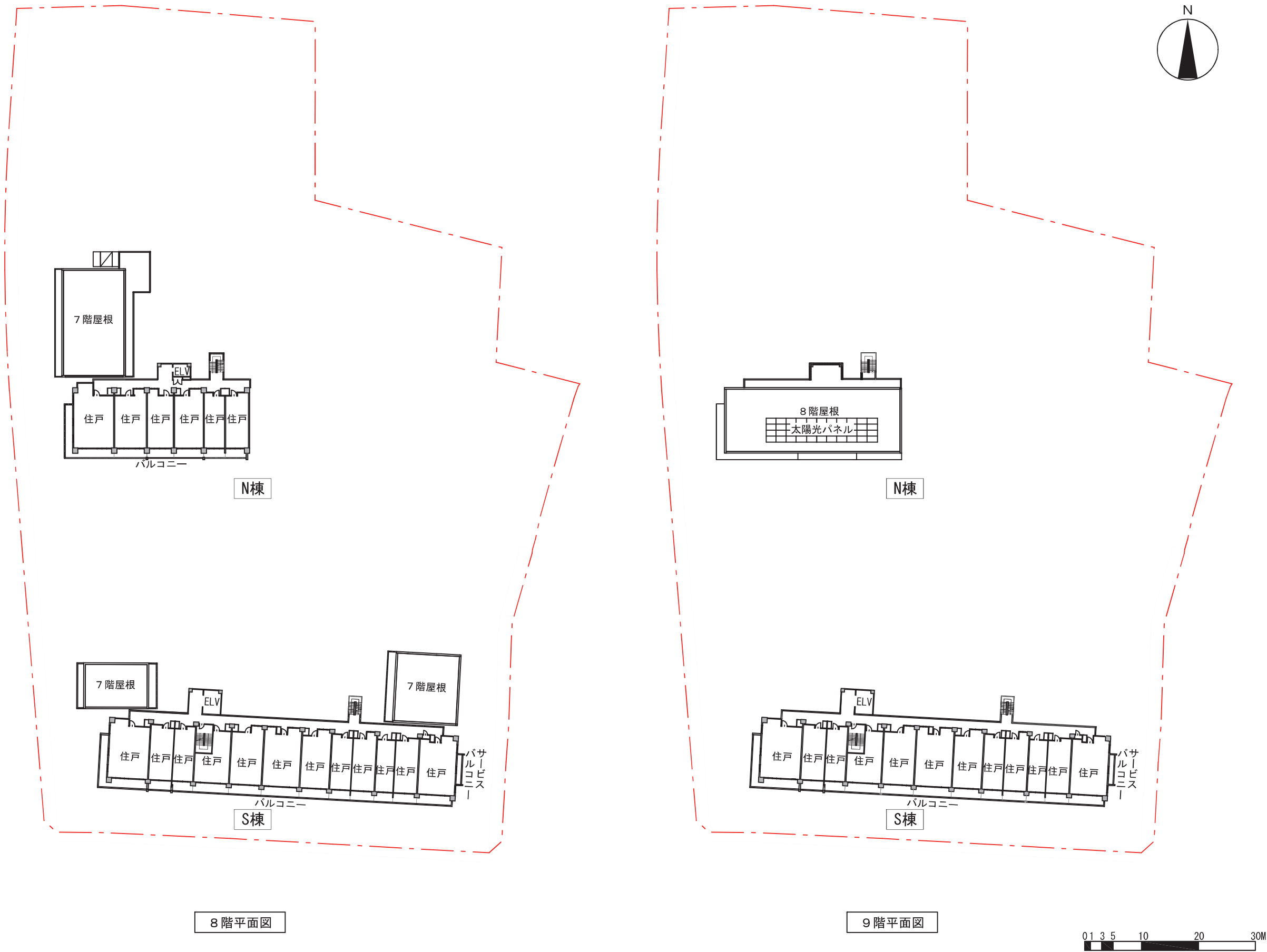
※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、
今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

4. 配置図・平面図



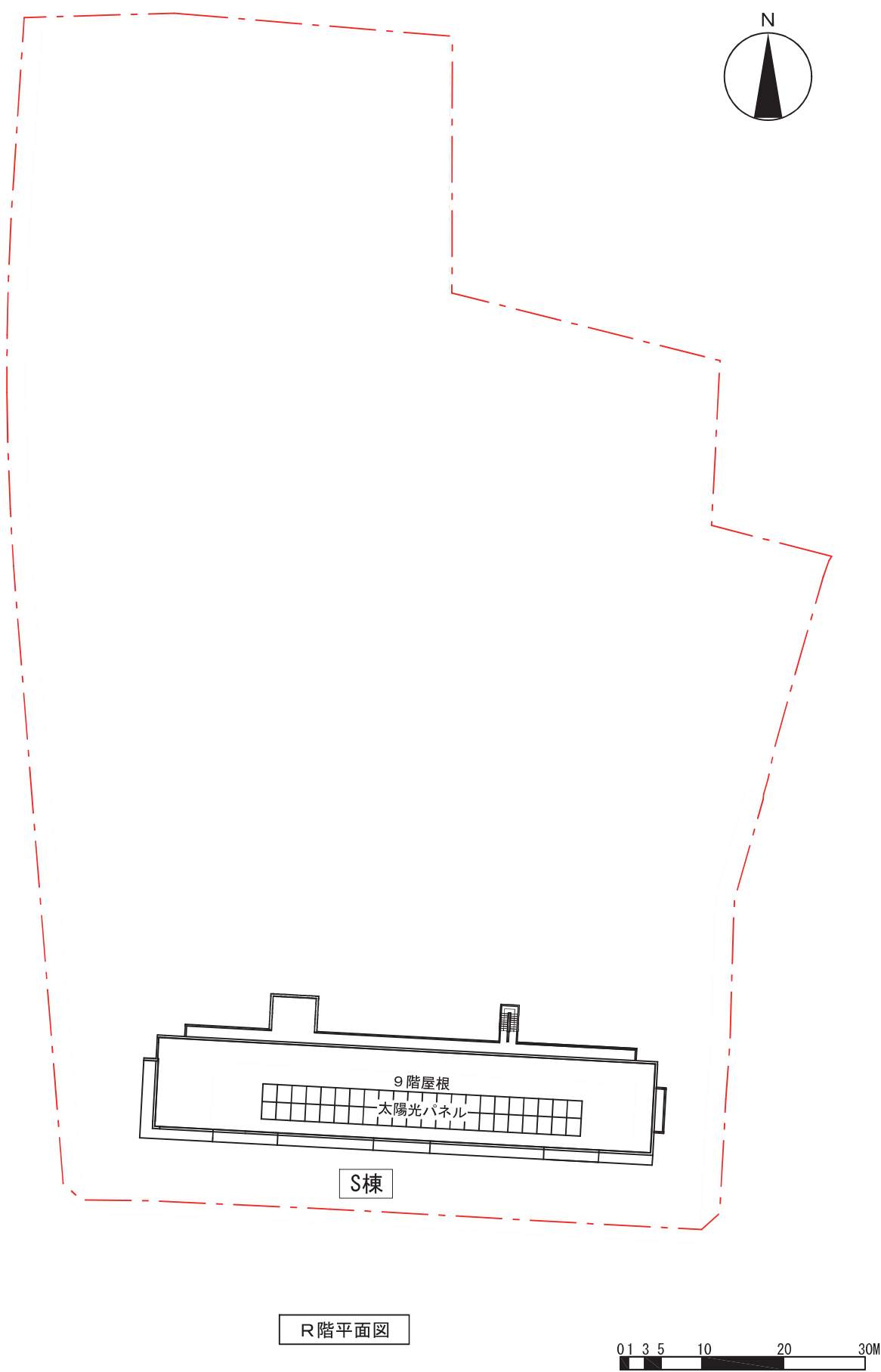
※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、
今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

4. 配置図・平面図



※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

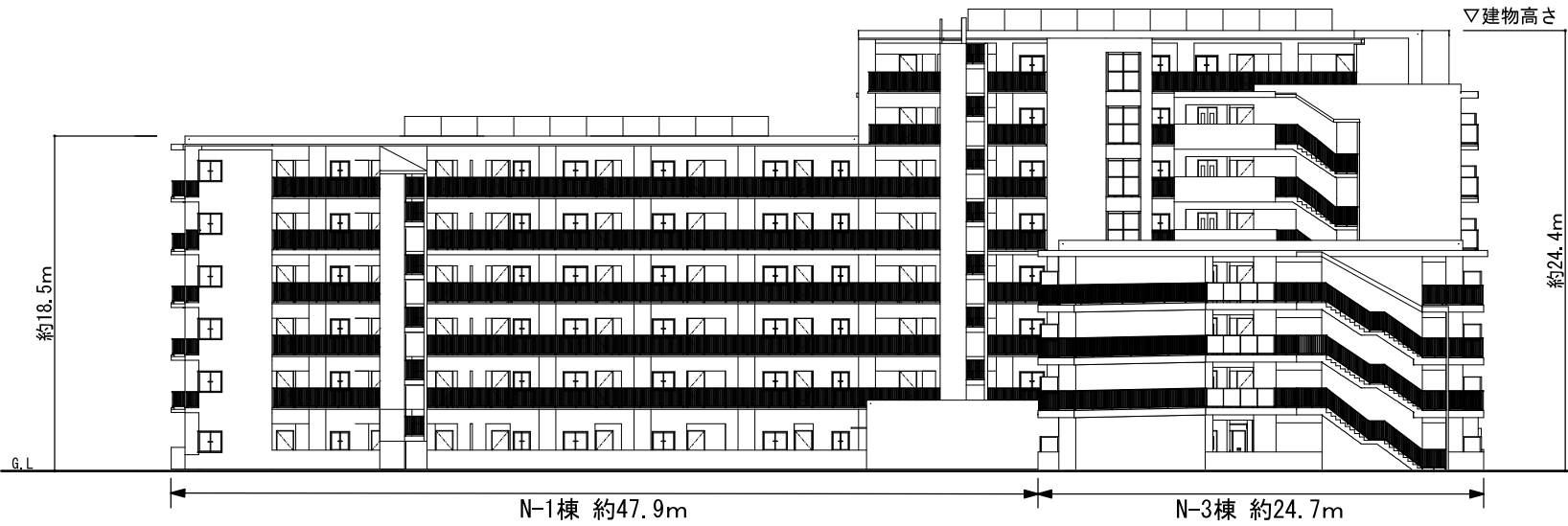
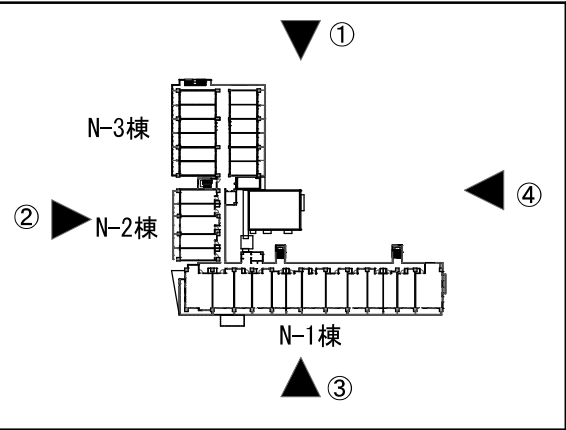
4. 配置図・平面図



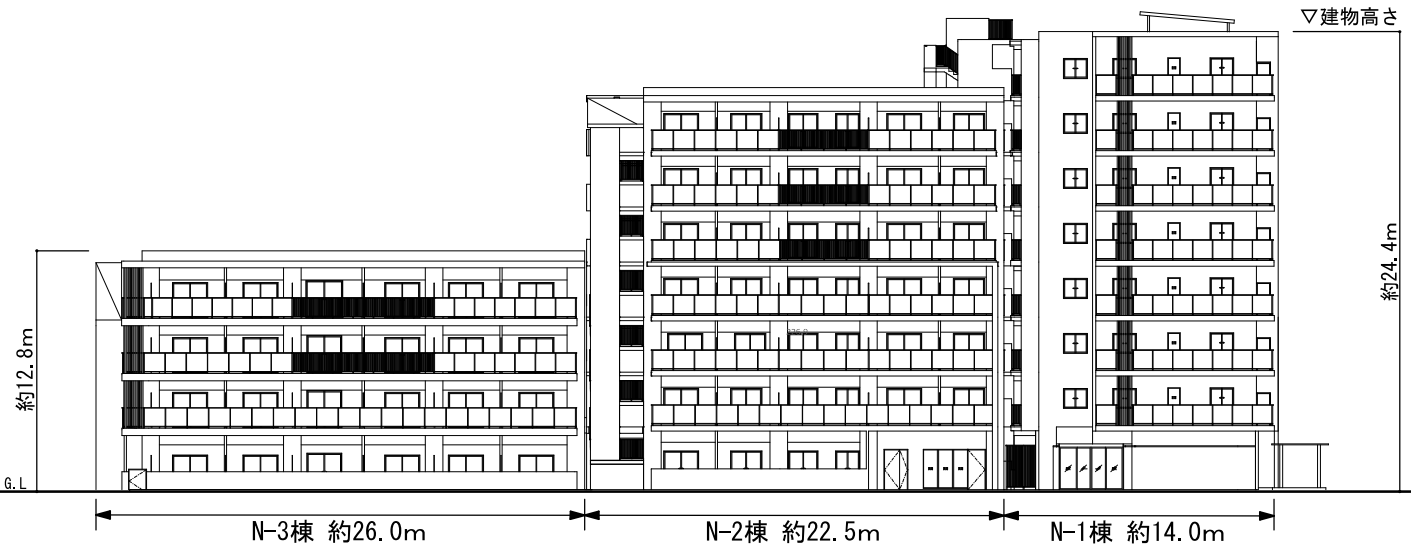
※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、
今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

5. 立面図

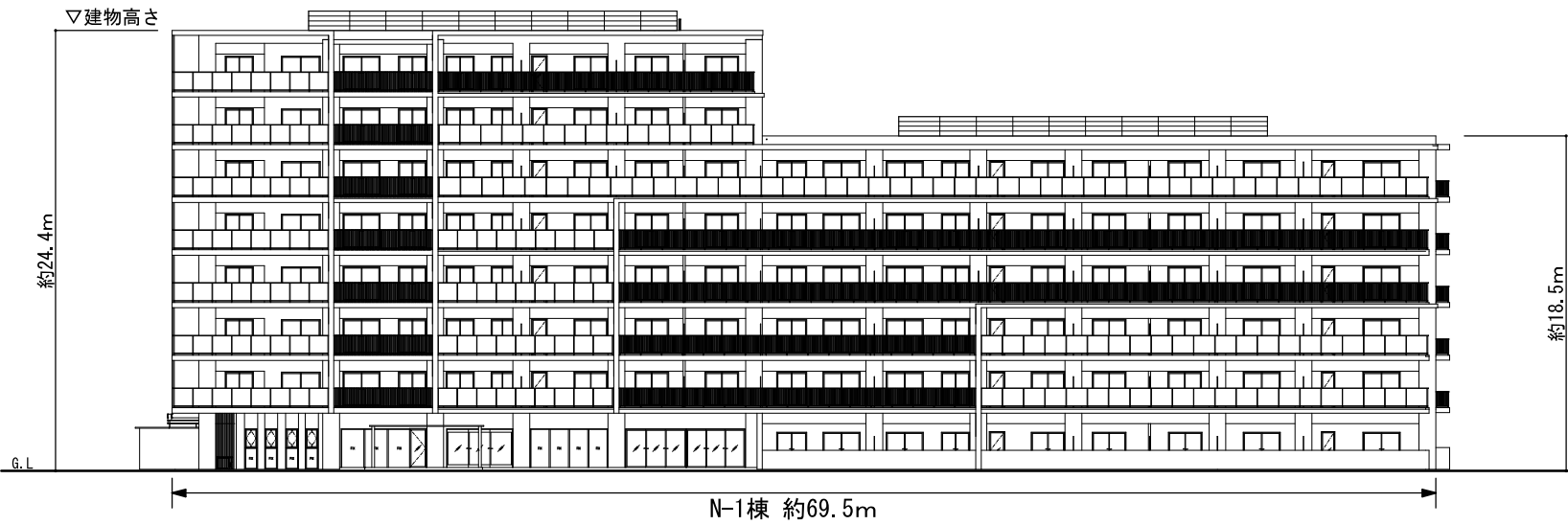
Keyplan



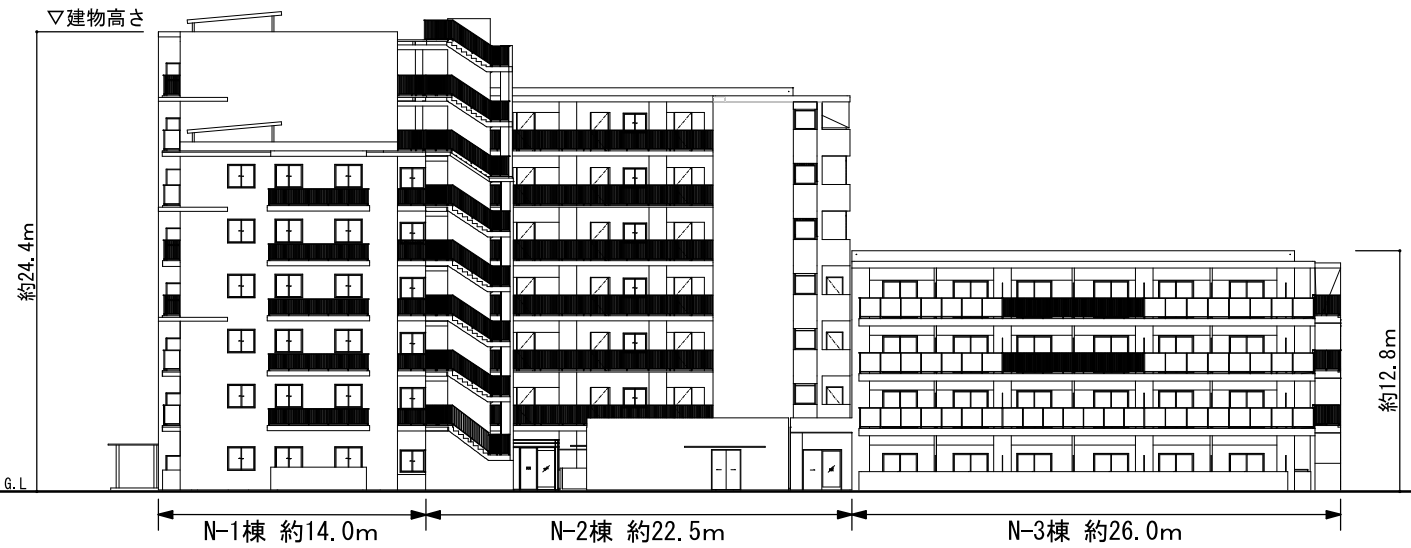
①N棟北面立面図



②N棟西面立面図

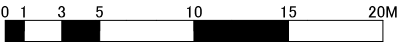


③N棟南面立面図

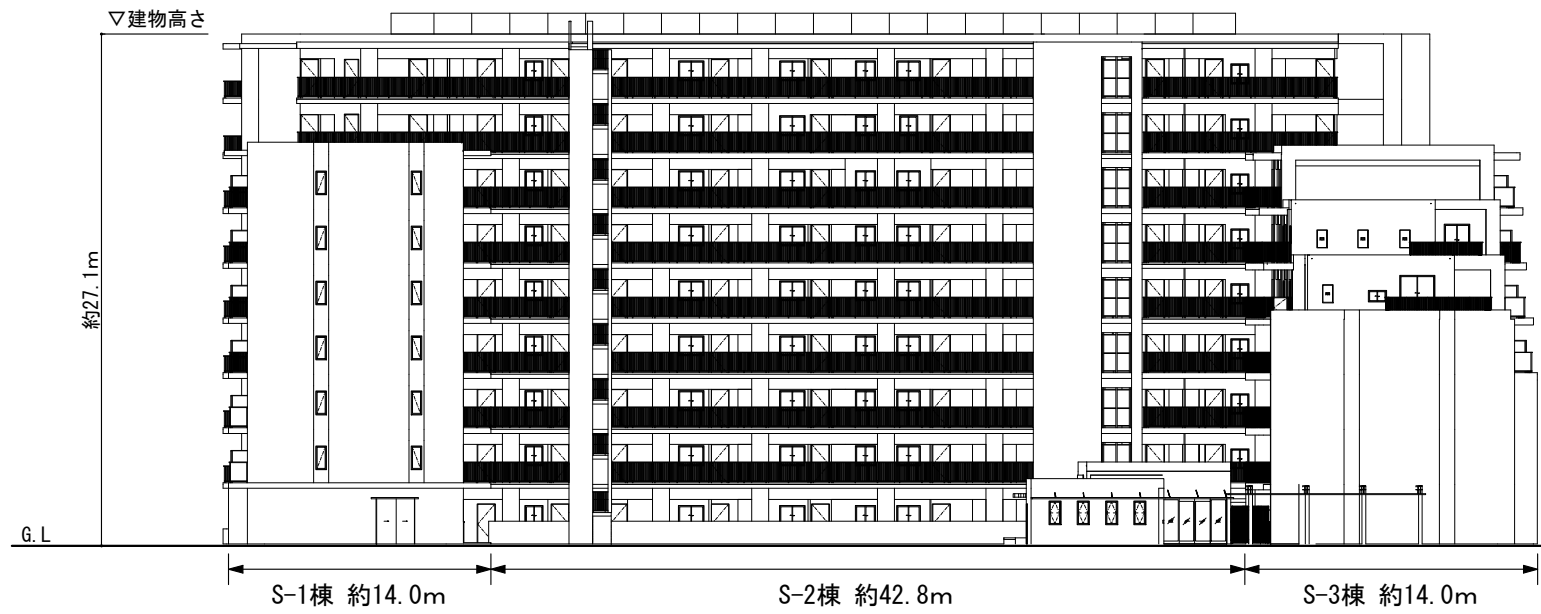
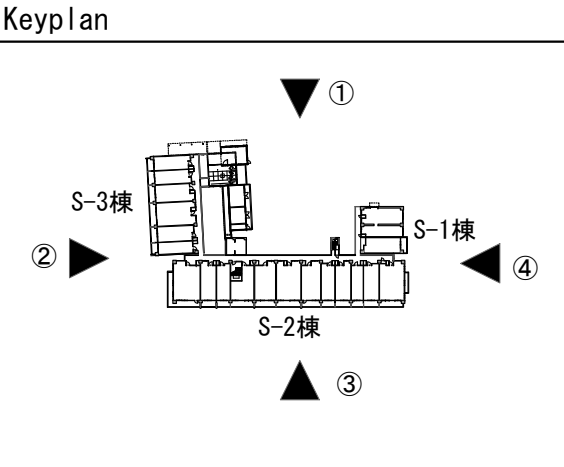


④N棟東面立面図

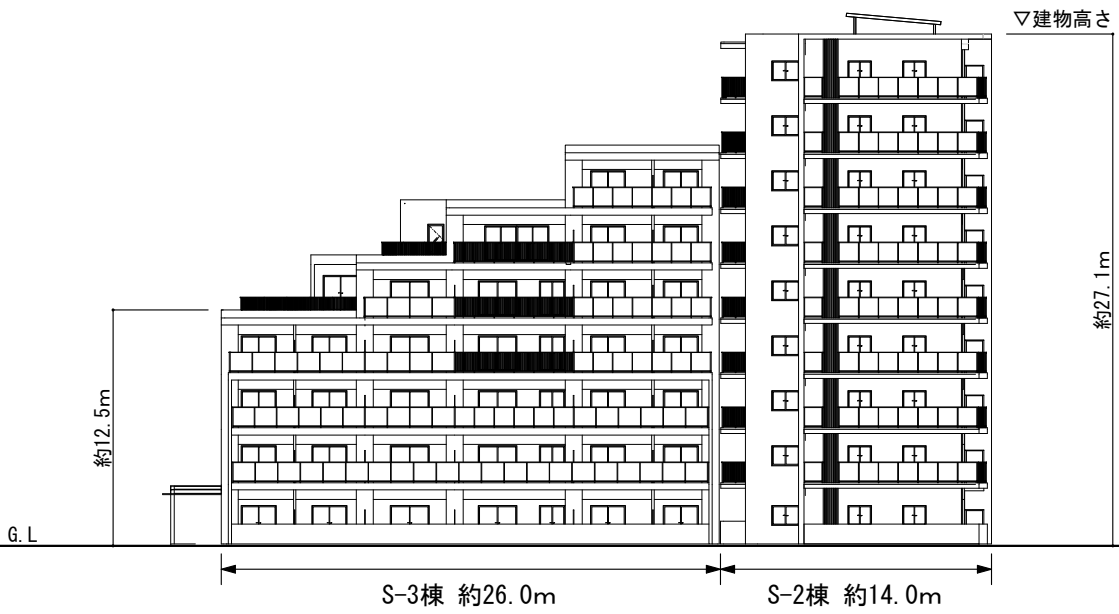
※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。



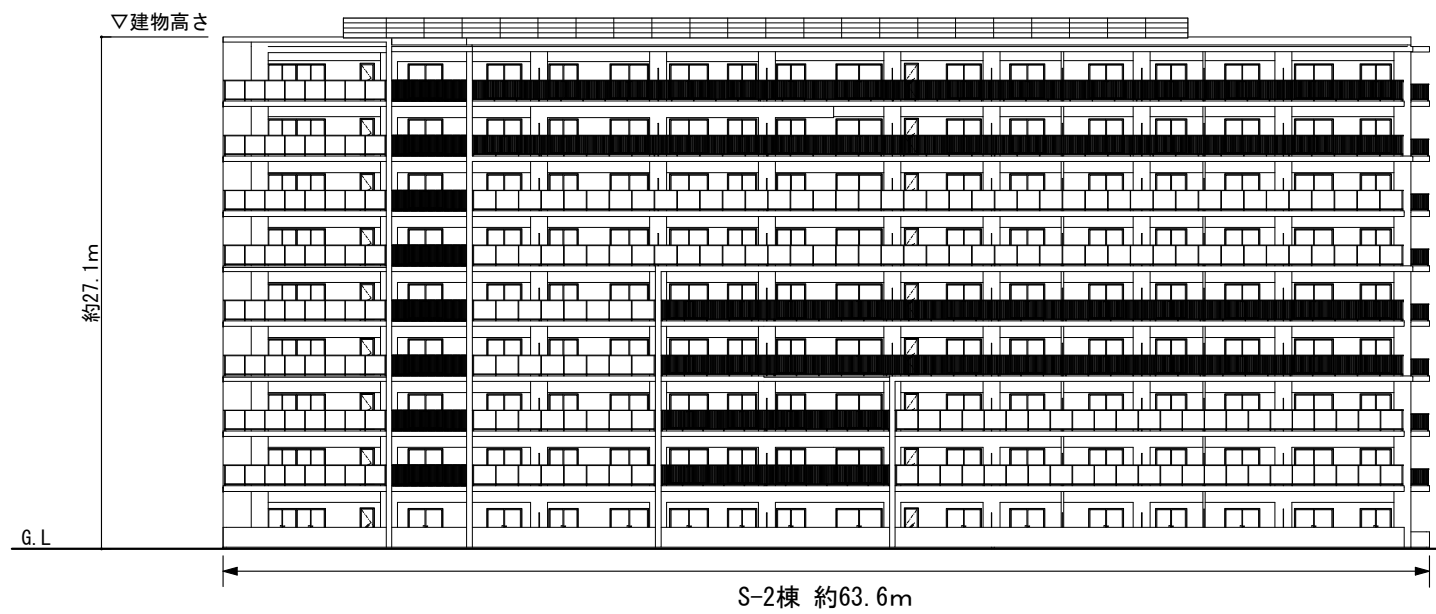
5. 立面図



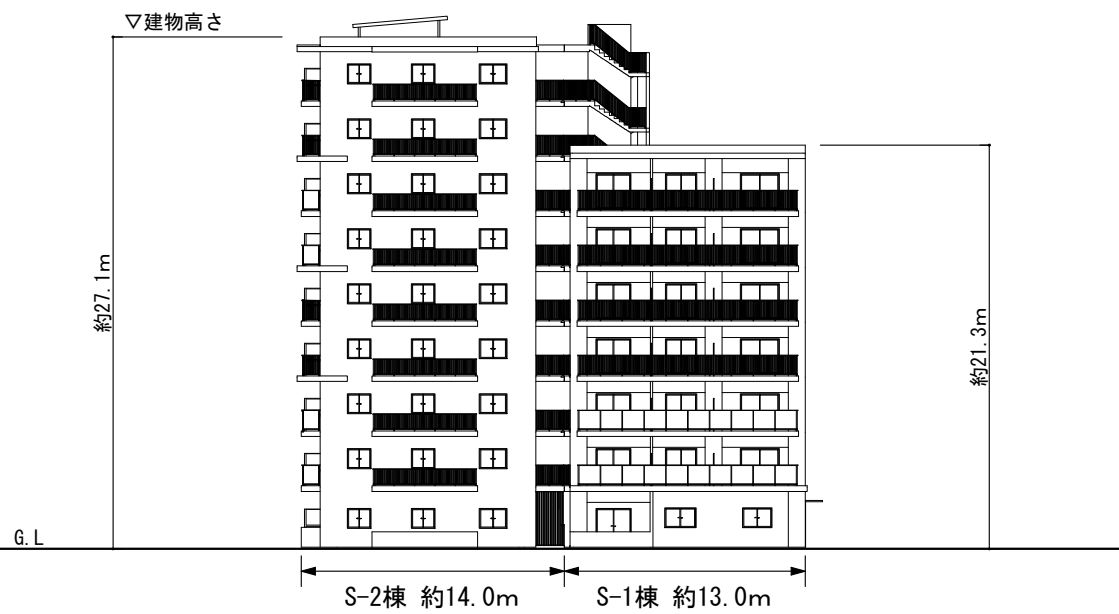
①S棟北面立面図



②S棟西面立面図

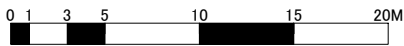


③S棟南面立面図



④S棟東面立面図

※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。



6. イメージ(現況・計画)

現況イメージ①



現況イメージ②

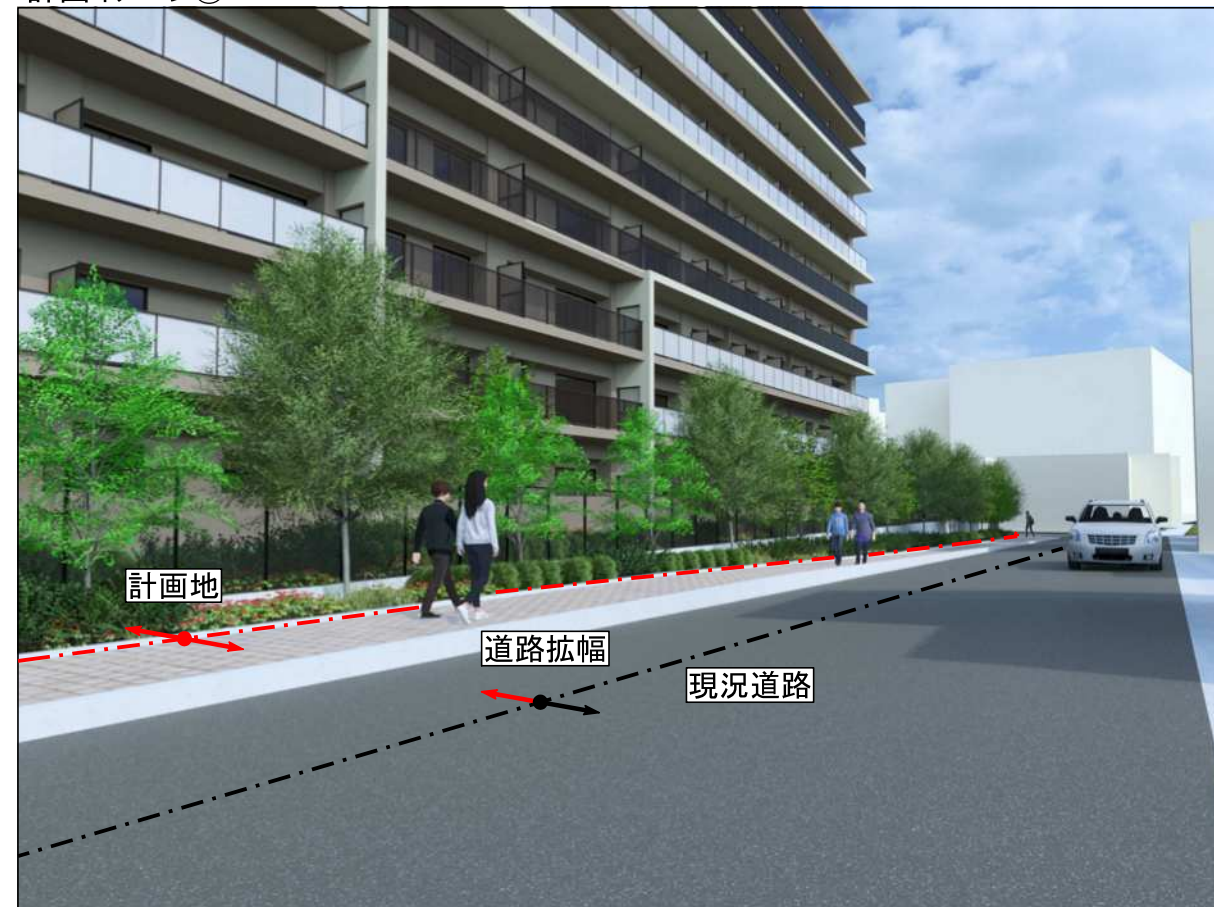


※現況イメージは実際と異なる場合があります。

計画イメージ①

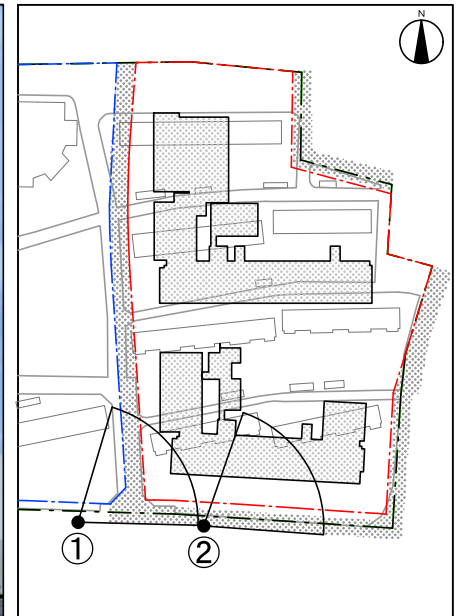


計画イメージ②



※計画イメージは、関係諸官庁との協議その他により、変更が生じる場合があります。
※樹木は年数が経過し、成長した樹木をイメージしています。

KEY PLAN



--- 計画地(第1期)
--- 計画地(第2期)

6. イメージ(現況・計画)

現況イメージ③



現況イメージ④



※現況イメージは実際と異なる場合があります。

計画イメージ③

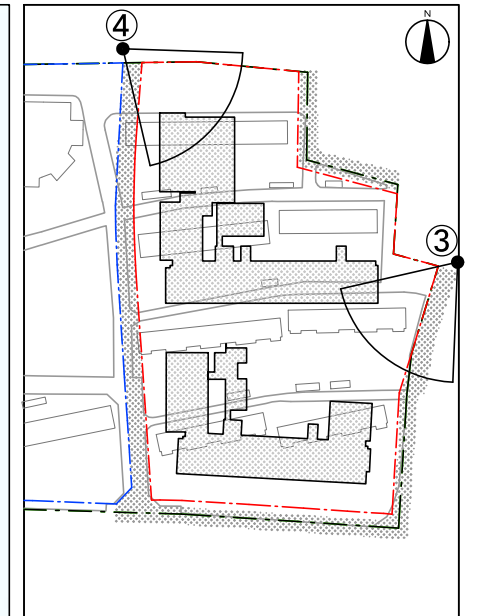


計画イメージ④



※計画イメージは、関係諸官庁との協議その他により、変更が生じる場合があります。
※樹木は年数が経過し、成長した樹木をイメージしています。

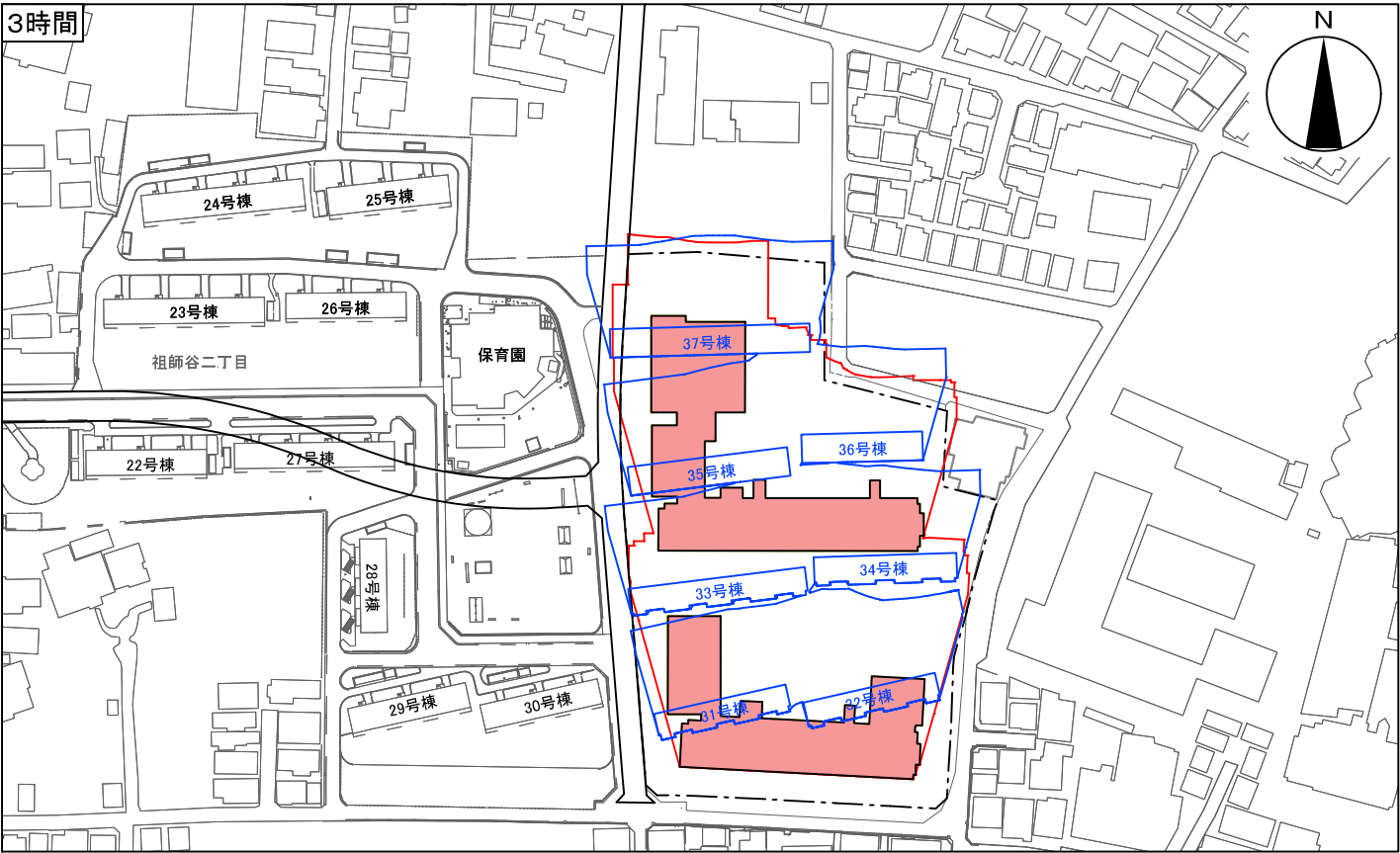
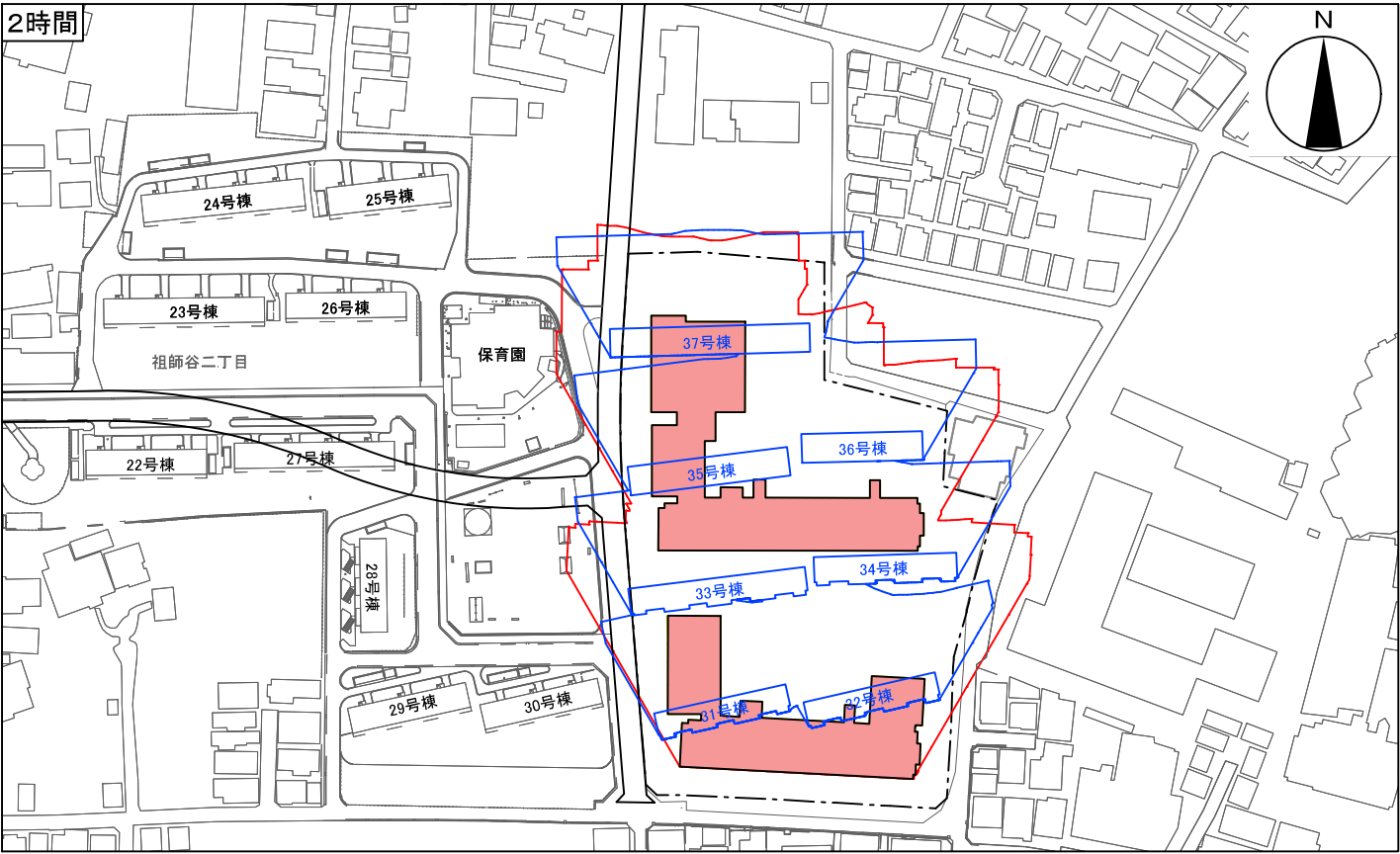
KEY PLAN



- 計画地(第1期)
- 計画地(第2期)

7. 日影図(第1期計画建築物) 等時間日影図

※電子地形図25000（国土地理院）を加工して作成（令和4年6月版）しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。



計画建物

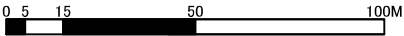
既存建物

計画建物日影(冬至)/測定面0m

既存建物日影(冬至)/測定面0m

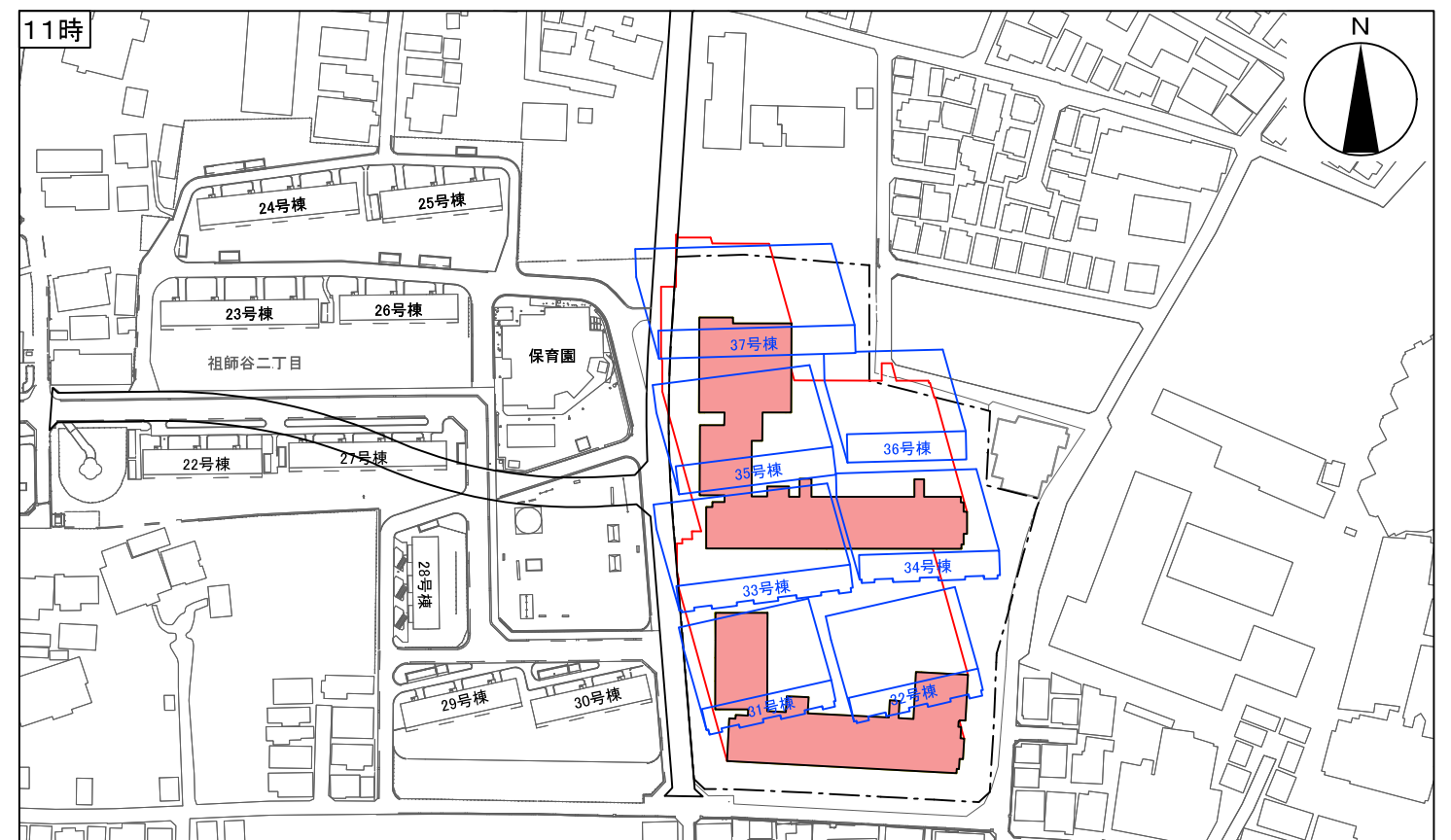
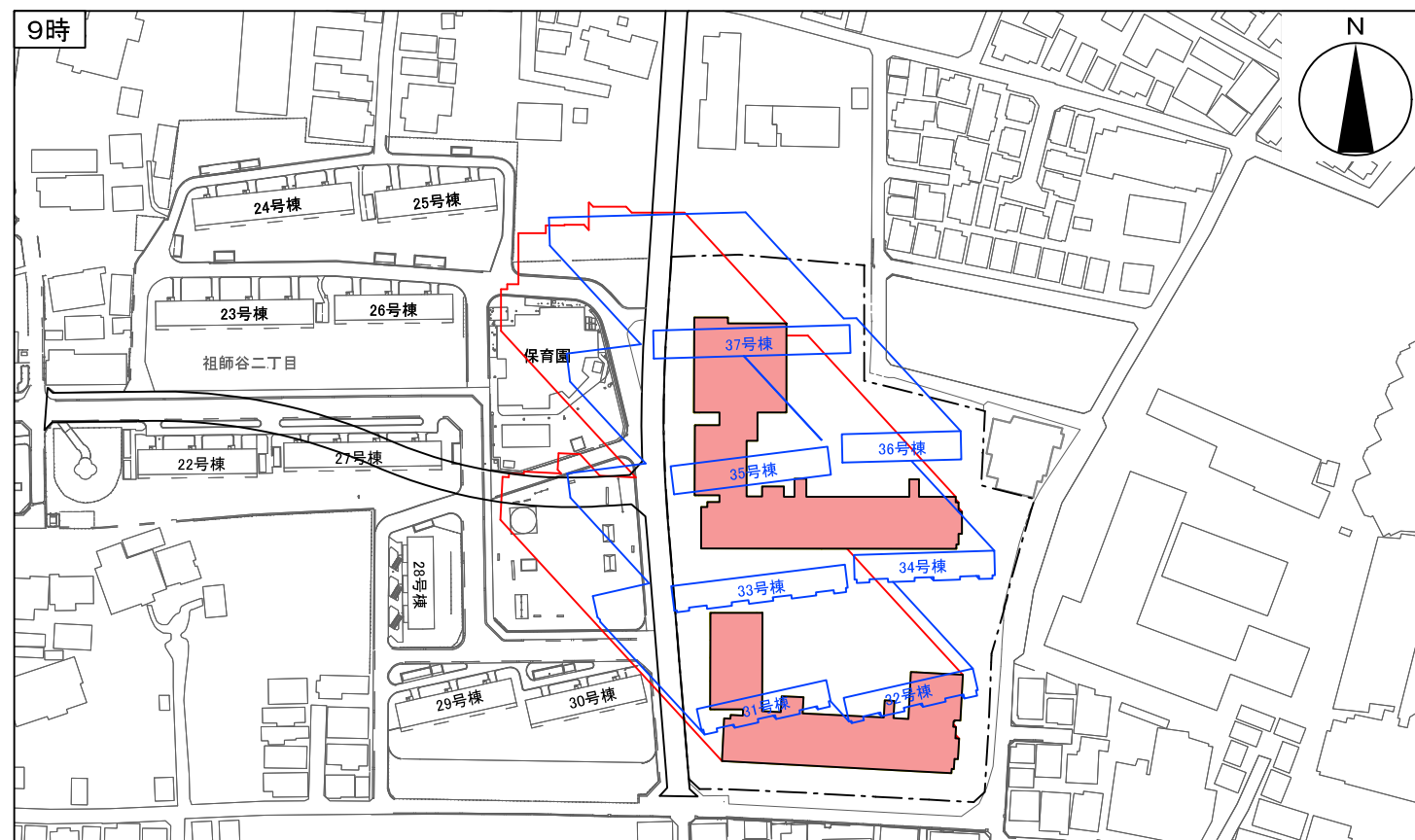
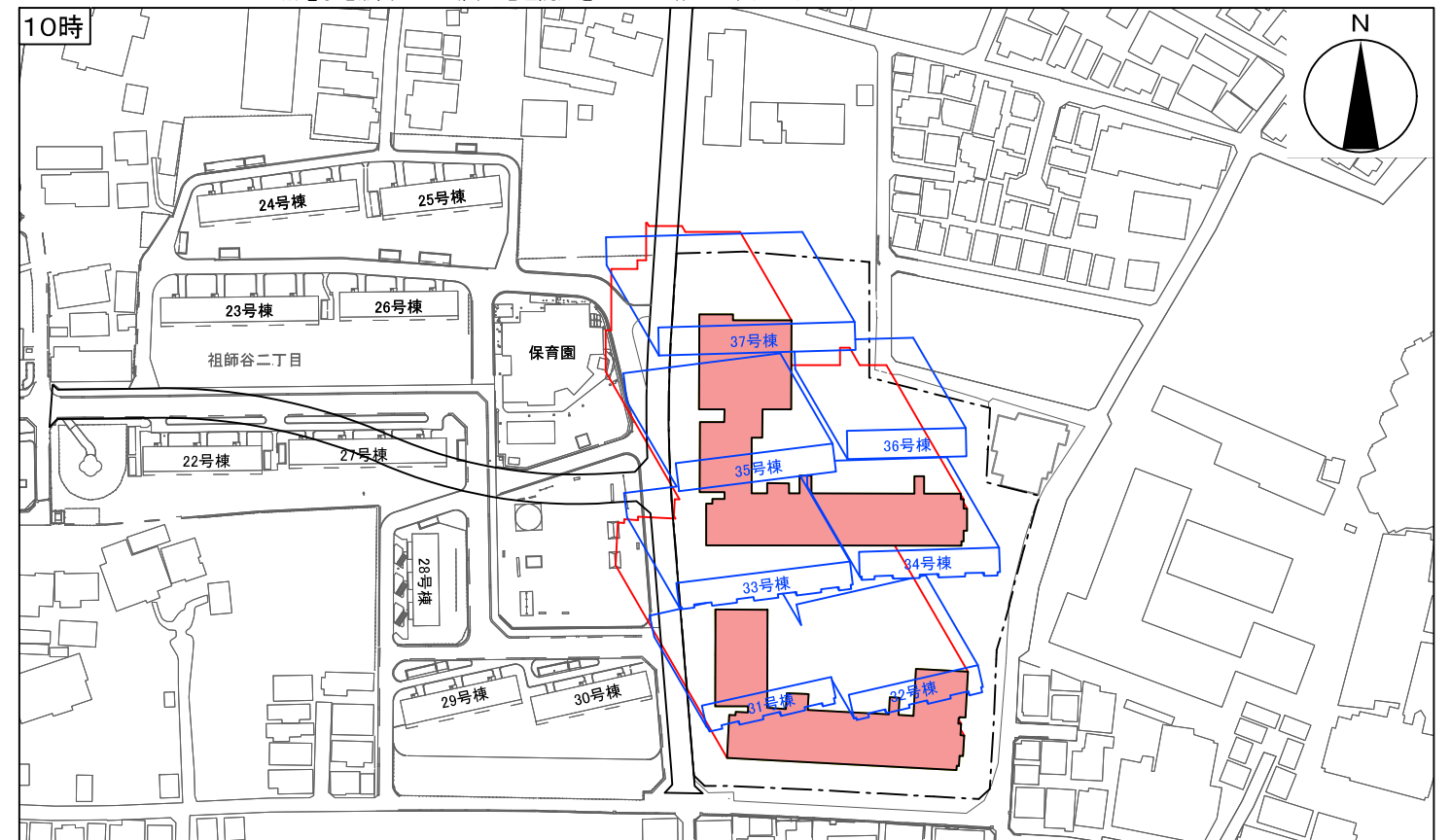
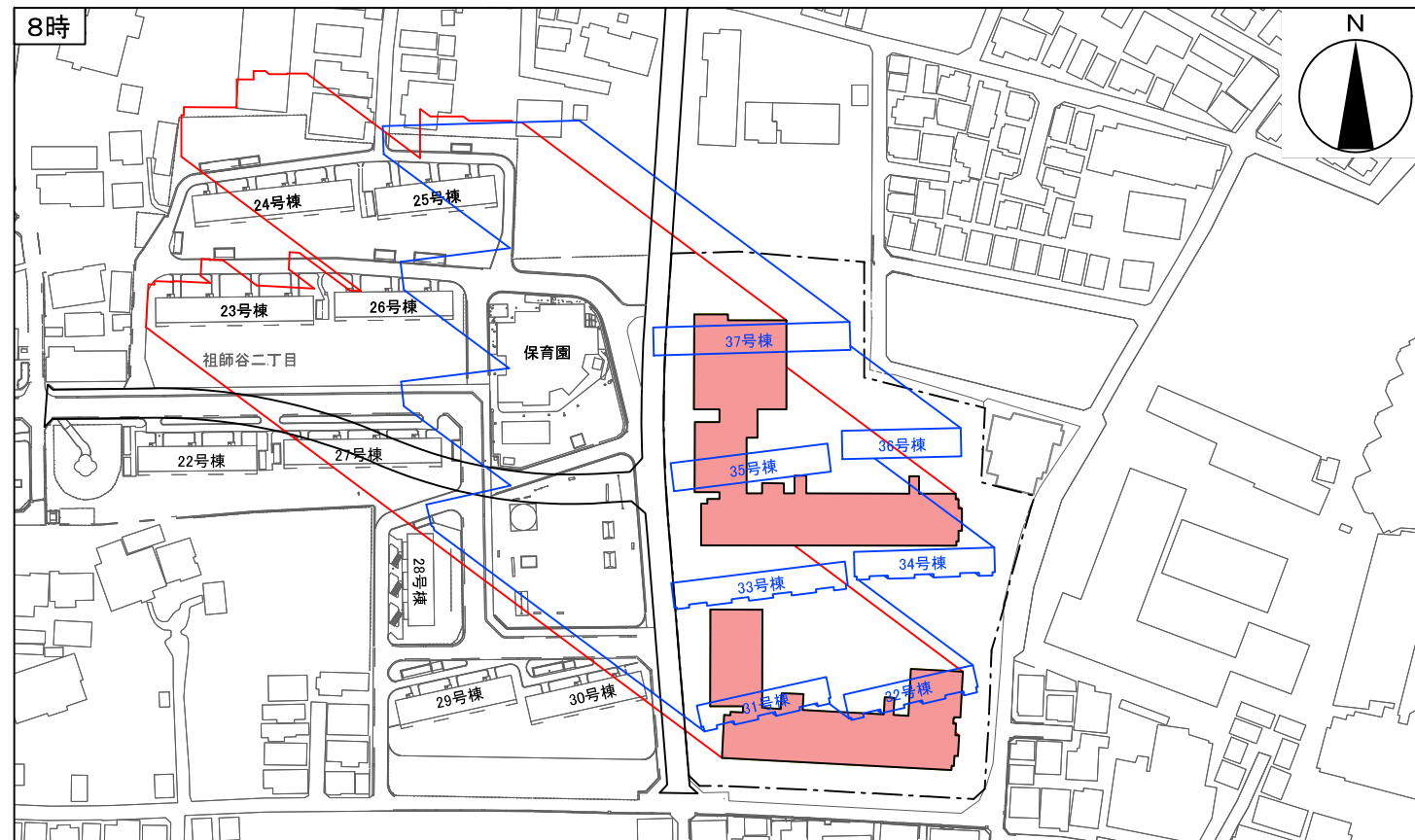
※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

※ この日影図は、計画建物の地盤と同じ高さの日影範囲を表したものです。このため、近隣の地盤高さによって、日影の影響範囲が異なる場合があります。



7. 日影図(第1期計画建築物) 時刻日影図

※電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成(令和4年6月版)しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。



計画建物
 計画建物日影(冬至)/測定面0m
 既存建物
 既存建物日影(冬至)/測定面0m

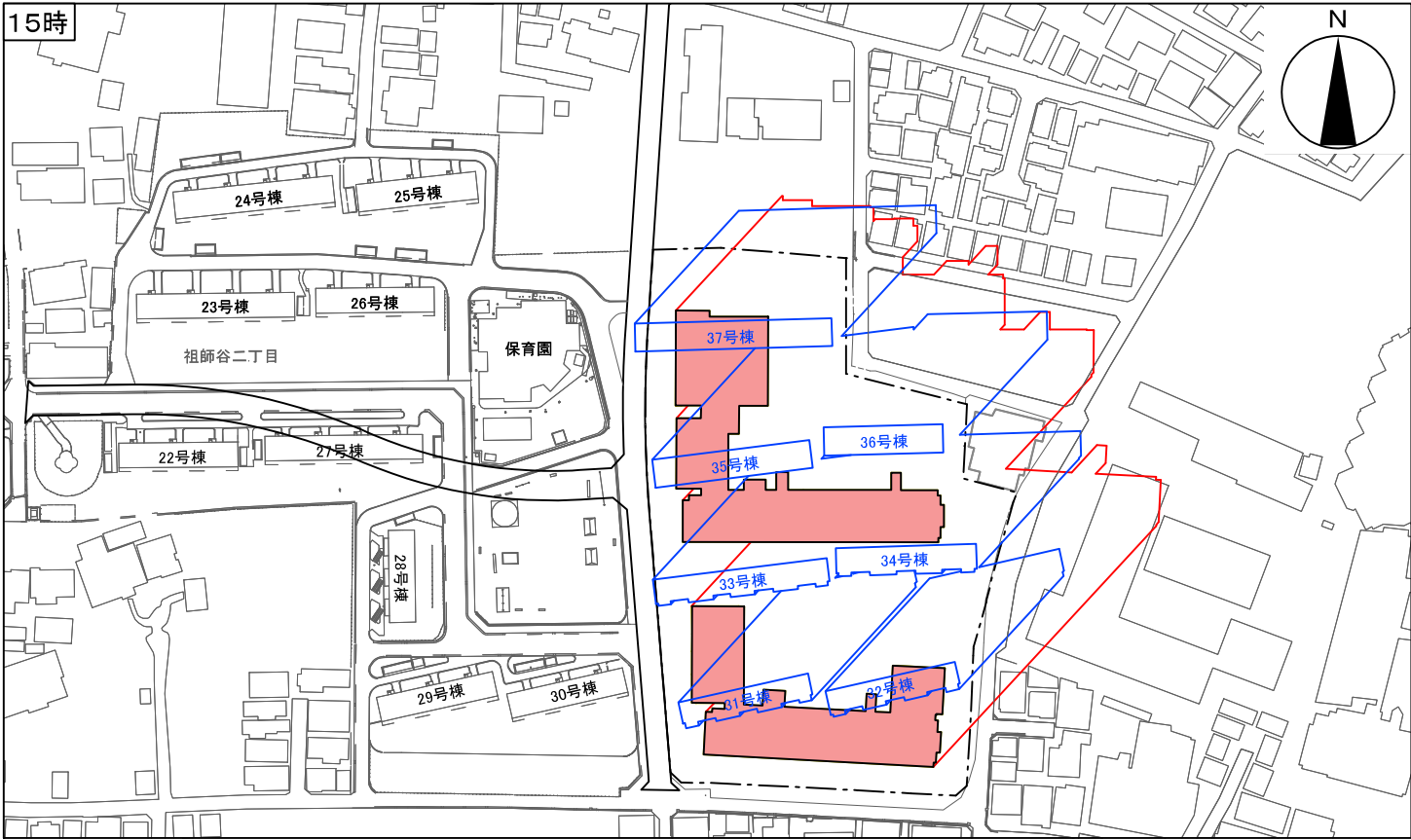
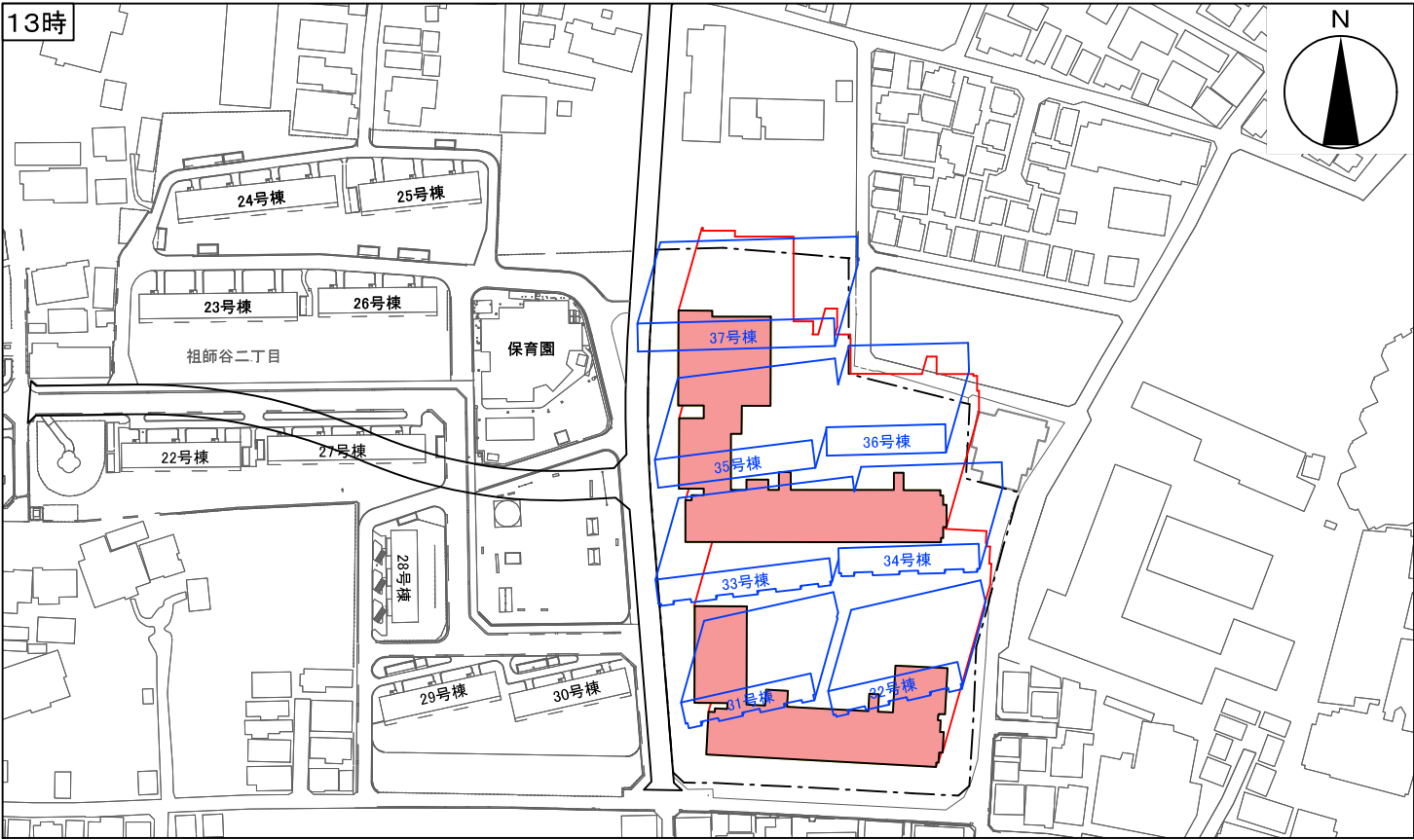
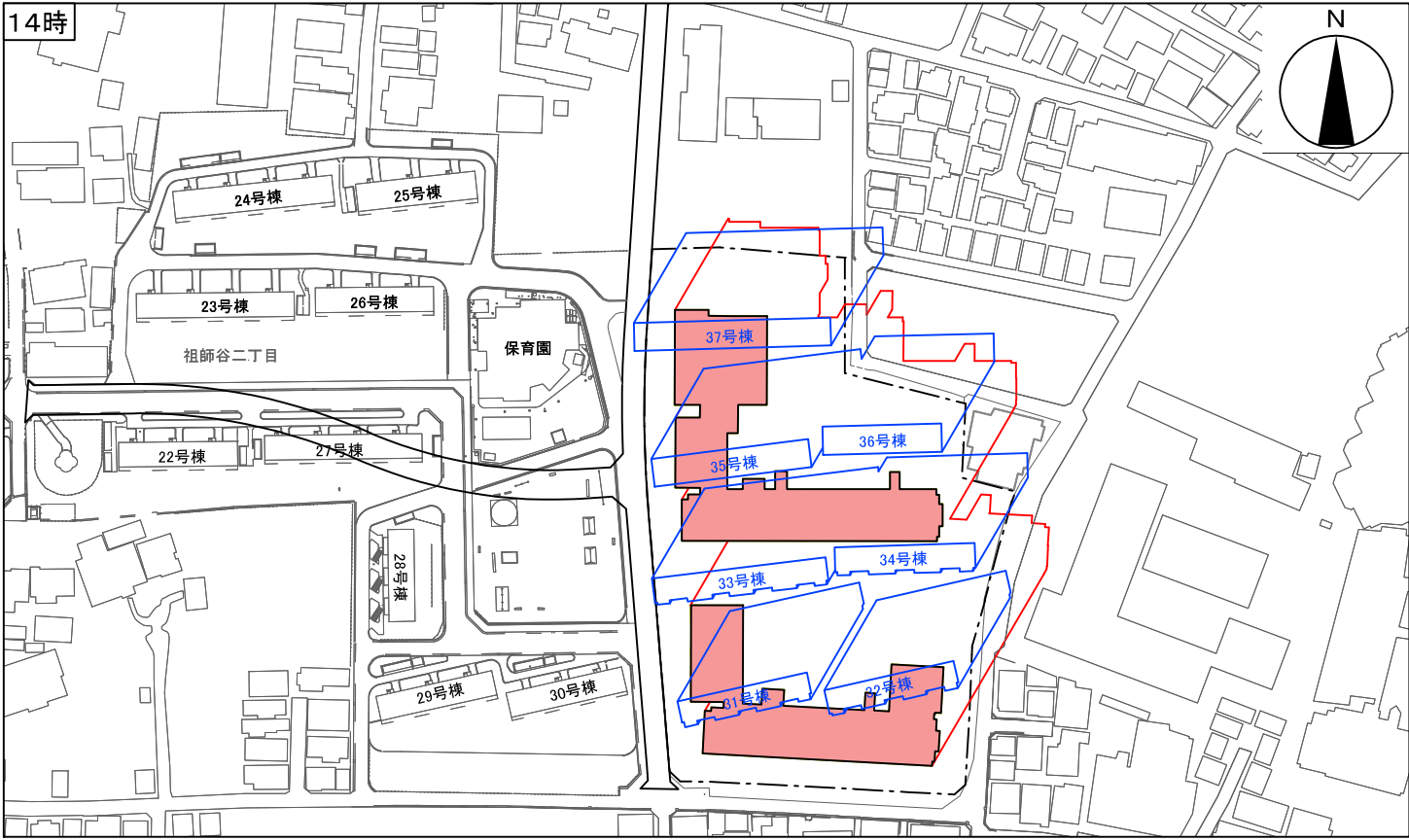
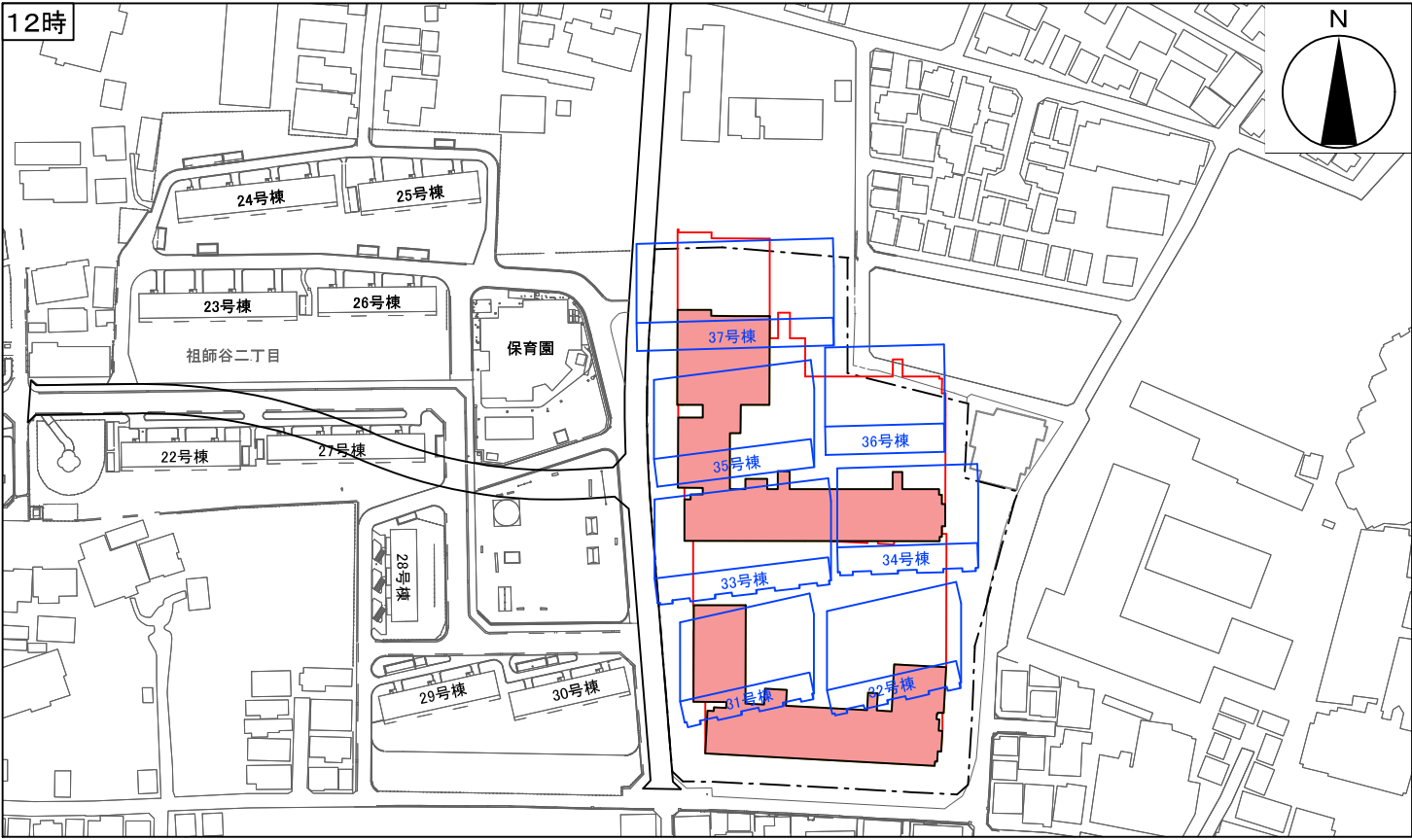
※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

※ この日影図は、計画建物の地盤と同じ高さの日影範囲を表したものです。このため、近隣の地盤高さによって、日影の影響範囲が異なる場合があります。

0 5 15 50 100M

7. 日影図(第1期計画建築物) 時刻日影図

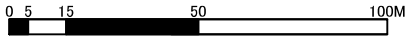
※電子地形図25000(国土地理院)を加工して作成(令和4年6月版)しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。



■ 計画建物
— 計画建物日影(冬至)/測定面0m
□ 既存建物
— 既存建物日影(冬至)/測定面0m

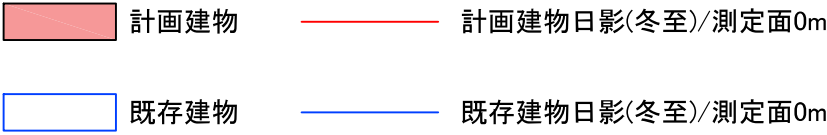
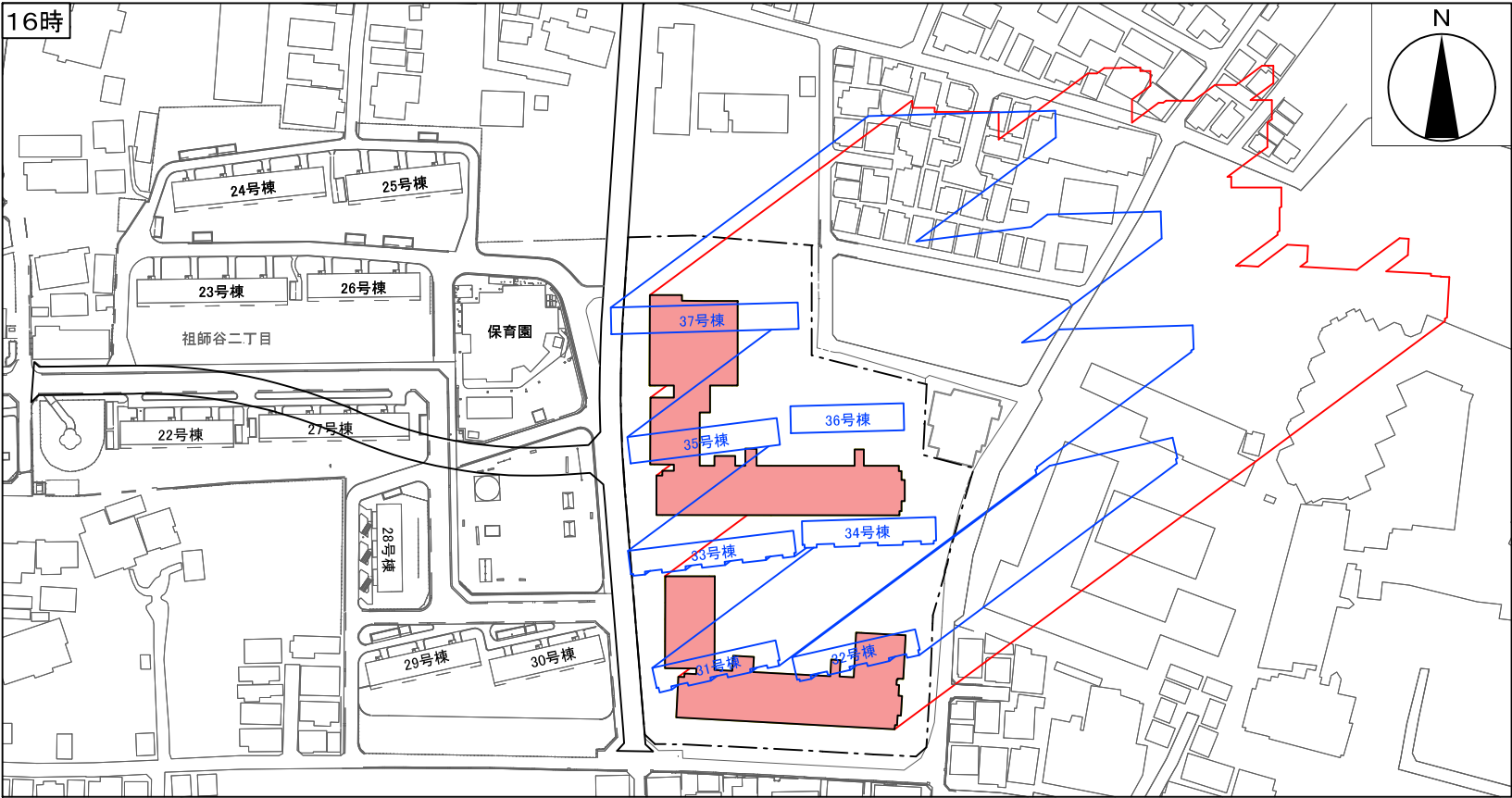
※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

※ この日影図は、計画建物の地盤と同じ高さの日影範囲を表したものです。このため、近隣の地盤高さによって、日影の影響範囲が異なる場合があります。



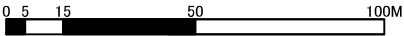
7. 日影図(第1期計画建築物) 時刻日影図

※電子地形図25000（国土地理院）を加工して作成（令和4年6月版）しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。



※ 本図は、建築物の基本的事項(規模、配置、用途等)をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

※ この日影図は、計画建物の地盤と同じ高さの日影範囲を表したものです。このため、近隣の地盤高さによって、日影の影響範囲が異なる場合があります。



8. 環境・緑化計画図

※電子地形図25000（国土地理院）を加工して作成（令和4年6月版）しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。

交通公害対策
駐車場の出入口は、N棟を西側、S棟を東側とすることで、車の出入りを分散させます。

みどりに係る環境の確保
道路に面する部分は、周辺環境に配慮し、連続的に緑化を図ります。

エネルギーの有効利用
太陽光発電パネル（20kW/棟）と蓄電池を設置し、再生可能エネルギーの利用に努めます。

災害対策
住棟内に防災倉庫を設置します。

災害対策
雨水の流出を抑制するため、敷地内通路の舗装面に透水性のある仕上げを採用するとともに、敷地内には雨水貯留槽の設置や植栽等のグリーンインフラを整備します。



交通公害対策
路上駐車を防止するため、宅配便等の一時駐車スペースを整備します。

工事中の公害対策
工事中の騒音・振動による近隣への影響に配慮し、低騒音・低振動型の重機を使用します。また、工事車両出入口等には、必要に応じて交通誘導員を配置し、資材搬入時の事故防止に努めます。

エネルギーの有効利用
○ZEH-M Oriented水準の省エネルギー性能を確保した住宅仕様とします。
○LED照明や高効率給湯器、節水型便器を設け、省エネルギーに配慮します。
○電気自動車充電設備を計画し、電気自動車の利用を促進します。

凡例

高木 (樹高) (4m以上)	準高木 (2.5m以上 4m未満)	保存樹木	緑地・地被植物
移植樹木			
新植			

※既存樹木の番号は、建築構想説明会資料に記載した番号です。



ユニバーサルデザインに関する配慮
○各棟に車椅子使用者用の駐車場を設けます。
○道路との段差解消、緩勾配のスロープ、廊下・階段部の補助手摺設置など、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例を遵守します。



みどりに係る環境の確保
○遊歩道の周囲に緑地を設けることで、雨水の流出を抑制し、ヒートアイランド現象を緩和します。
○樹木診断を行い、健全な既存樹木を保存・移植します。



良好な風景の形成
○地域の憩いの場となる広場や遊歩道を整備します。
○歩行者通路周囲には植栽を設け、潤いのある動線とします。



災害対策
災害時に利用可能な、マンホールトイレ、防災井戸、かまどベンチを整備します。



都市・生活型公害対策
ごみ置場を建物内に配置するとともに、収集時に使用するごみ持出スペースを敷地の内側に配置することで、沿道的美観を保ちます。

交通公害対策
○敷地外周の既設道路を幅員約4mから幅員6mまで拡幅し、道路交通の円滑化に寄与します。
○歩行者の安全面に配慮し、歩道状空地（幅員2m）を設けます。

※ 本図は「世田谷区環境基本条例」に基づく環境配慮事項です。
※ 本図は、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたものであり、今後、関係諸官庁との協議その他により、記載内容の一部に変更が生じる場合があります。

環境・緑化計画図

0 5 10 15 20m

9. 第1期以外の既存建築物の日影について

祖師谷住宅について、建設時には建築基準法等の法令に適合していましたが、その後の法改正により日影規制が導入されたため、
現行の日影規制に一部適合していない住棟があります（『既存不適格建築物』といいます）。そのため、第1期の建替えに伴い、
建築基準法第56条の2ただし書きに定めのある、日影規制に係る特例許可の申請を行います。
なお、第1期の建替えにより、現行法令に適合していない箇所が増加することはありません。
また、建替えをすることで、現行法令に適合していない箇所は将来的に解消されます。

『既存不適格建築物』とは

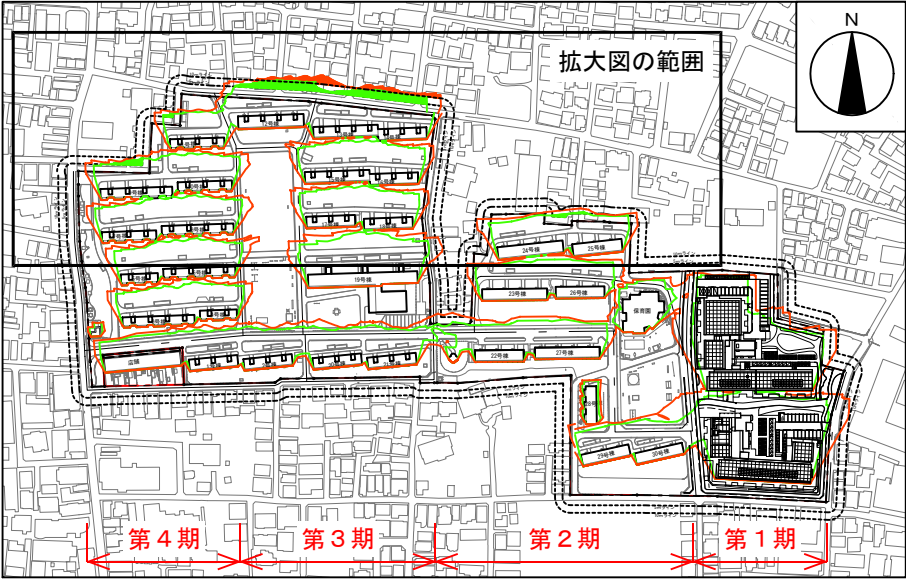
法令に適合していた既存建築物が、建築基準法の改正などにより新たな規定に適合しなくなった場合、その建築物を『既存不適格建築物』といいます。
既存不適格建築物は、新たに施行又は適用された規定のうち適合していない規定については増改築等を行うまで適用を除外されます。

日影規制の経緯

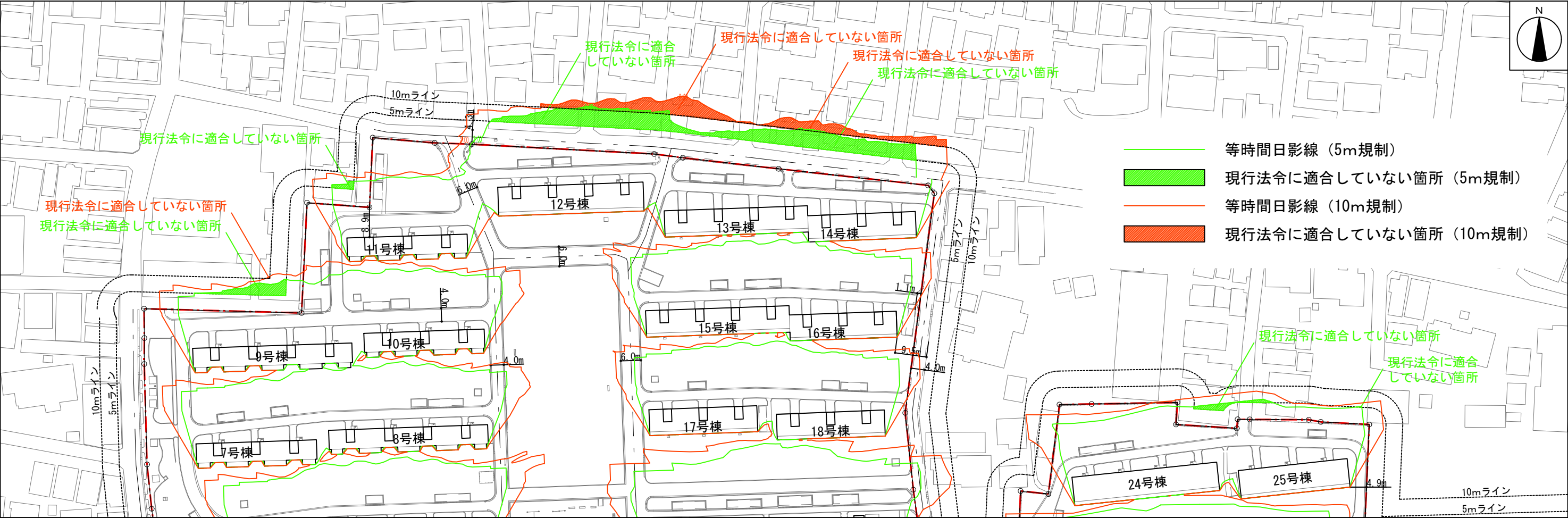
年	事項
昭和31、32（1956、1957）年	祖師谷住宅建設
}	
昭和51（1976）年	建築基準法改正により日影規制創設
昭和52（1977）年	改正建築基準法施行（日影規制導入）
昭和53（1978）年	東京都日影規制条例※施行⇒一部の住棟が既存不適格建築物となる
}	
	第4期の既存建築物解体を経て、現行法令への不適合が解消

※東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例

等時間日影図（S=1：5,000）



拡大図（S=1：1,200）



※ 本図は「建築基準法第56条の2ただし書きによる許可」に関わる資料です。

※電子地形図25000（国土地理院）を加工して作成（令和4年6月版）しています。周辺建物の位置は、実際と異なる場合があります。