

ご近隣の皆様方へ

方南住宅 PFI 株式会社
山口県宇部市大字西岐波 1173-153

ご挨拶

拝啓 皆様方におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

東京都杉並区方南2丁目10番外の土地に計画する「公務員宿舍方南町住宅（仮称）整備事業」に関しましては、平成21年11月に行われました行政刷新会議の事業仕分けにおいて見直しの対象となり、一時中断しておりました。その後、平成22年12月に財務省より事業再開の方針が示され、今般7月1日に事業再開の契約を締結し、本事業は再開の運びとなりました。

つきましては、本事業に関し、「杉並区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づくご説明を申し上げます。

上記事業を推進するにあたりましては、ご近隣の皆様方には何かとご迷惑をお掛けすることと存じますが、建設に際しては現場にて充分注意致しますので、格別のご理解ご協力を賜りたく、何卒よろしくお願い申し上げます。

なお、本案内に関するお問い合わせにつきましては、下記連絡先までお願い申し上げます。

敬具

(お問い合わせ先)

方南住宅 PFI 株式会社

担当: [REDACTED]

携帯電話: [REDACTED]

東海・東レ建設共同企業体

(窓口)

東海興業株式会社 本店

担当: 公共営業部 [REDACTED]

電話番号 03-3523-3806



以上

建築物の概要等

本計画建物は、事業の中断以前にご近隣の皆様方へ説明して参った建物計画と同一であり、基本的な変更はございません。

- 1. 建物名称 公務員宿舎方南町住宅（仮称）整備事業 A・B・C棟
- 2. 建設地 東京都杉並区方南2丁目10番外
- 3. 地域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率：60% 容積率：200%)
準防火地域、第2種高度地区
- 4. 建物用途 共同住宅（世帯用）、集会場
- 5. 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上5階（共同住宅）
鉄筋コンクリート造 地上1階（集会場）
最高の高さ：14.7m
- 6. 戸数 142戸【平置き駐車場：71台 駐輪場：284台】（A・B・C棟計）
- 7. 敷地面積 7,393.62㎡（A・B・C棟合計面積）
- 8. 建築面積 3,366.13㎡【建ぺい率：45.53%】（A・B・C棟合計面積）
- 9. 容積対象床面積 11,756.69㎡【容積率：159.01%】（A・B・C棟合計面積）
延べ床面積 12,154.63㎡（A・B・C棟合計面積）
- 10. 工事期間 ●本体工事の着手前に既解体済の宿舎の杭の一部を引抜する工事を実施します。
引抜工事：平成23年10月15日～平成23年11月30日（予定）
●本体工事：平成23年12月1日～平成25年2月1日（予定）
- 11. 建築主 山口県宇部市大字西岐波 1173-253
方南住宅PFI株式会社
- 12. 設計者 東京都中央区銀座7-10-16
株式会社協立建築設計事務所
- 13. 施工者 東海・東レ建設共同企業体
東京都中央区八丁堀2-7-1
東海興業株式会社 本店
東京都中央区日本橋本石町3-3-16
東レ建設株式会社 東京本店

*棟毎の敷地面積、建築面積、高さ、戸数等の内容は、下記の通りです。

	敷地面積	建築面積	容積対象床面積	延床面積	高さ	戸数
A 棟	2,686.76 ㎡	1,115.61 ㎡	4,011.03 ㎡	4,145.64 ㎡	14.7m	49 戸
B 棟	2,543.14 ㎡	1,115.94 ㎡	4,011.03 ㎡	4,145.64 ㎡	14.7m	49 戸
C 棟	2,163.72 ㎡	1,134.55 ㎡	3,734.63 ㎡	3,863.35 ㎡	14.7m	44 戸
集会場						
計	7,393.62 ㎡	3,366.10 ㎡	11,756.69 ㎡	12,154.63 ㎡		142 戸

なお、上記数値及び添付の図面等の内容については、関係諸官庁との協議、その他により今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承ください。

再開に当たっては、環境改善に努めて、敷地内の緑地帯の増大等、以下の通り、計画の見直しを行いました。

- ① 駐車場の1台当りスペースの幅を削減し、緑地帯を増加させました。
- ② A、B、C棟の各棟に配置した広場状空地の仕上をアスファルト舗装から芝張りに変更すると共に、周囲に植栽を配置します。
- ③ 緑地帯には、高さ3mの樹木や1.5mの生け垣を配置し、敷地内の緑の充実を図りました。

なお、従前に説明の通り、集会室については、周辺住民の方にも解放（有料）します。また、集会所の西側に防災用コンテナスペースを設けています。

工事遵守事項及び建築による影響等

1. 作業方法

- ① 本建設工事の施工にあたり、工事の安全には細心の注意を払い、近隣住民の方々への生活環境を阻害せぬよう十分配慮します。
- ② 騒音・振動を伴う作業については、使用機械及び工法等を選択し、騒音・振動の低減を図ります。
- ③ 近隣家屋並びに通行人の安全を図るため、作業場所の周囲に仮囲い・養生シート等、十分な仮設を行い、資材の落下及び塵埃等の飛散防止を行います。また、天候及び作業内容に応じて散水等の処置を行います。さらに、道路側仮囲い上部に街灯を設置し、歩行者等の通行の安全確保と夜間の防犯に配慮します。
- ④ 工事車両の通行、現場への出入りに際しては、交通法規を遵守することはもとより、関係官庁の指示に従うと共に常時交通誘導員を配置し、交通安全に十分な注意を払います。また、工事用車両の搬出時にはタイヤ洗浄を励行し、周辺道路の美化に努めます。さらに、現場周辺道路での路上待機は行わないよう厳しく管理します。
- ⑤ 工事は十分に注意の上、実施しますが、万一、本工事に起因して近隣家屋及び付属物に損傷を与えた場合には、当事者と協議の上で、補修等適切な処置をとります。また、周辺道路に損傷を与えた場合は、所轄官庁と協議の上で責任をもって対処します。
- ⑥ 作業所には工事監督者を常駐させ、作業全般の管理を行うと共に近隣住民の方々の申し入れに対応できるようにします。

2. 作業時間・休日

- ① 作業は午前8時より午後6時30分までとします。但し、コンクリート打設後の床ならし作業については作業時間を延長させていただきます。
- ② 日曜日は作業全休とします。

* 以下の事情によりやむを得ない場合、または騒音・振動によるご迷惑の少ない内装工事等を行う際には、上記の時間外及び日曜日にも作業を行う場合もありますので、ご理解・ご協力を頂きますようお願いいたします。

- ◆ 重量物等の搬出入時間及び方法について、所轄警察署から指示がある場合。
- ◆ 交通事情等の理由によりコンクリート打設作業が定時に終了しない場合。
- ◆ 緊急または保安上の事情がある場合。
- ◆ 天候等により著しく工程が遅延した場合。

なお、上記作業を実施する場合には、事前にご近隣の皆様にお知らせいたします。

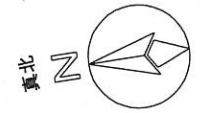
3. テレビ電波受信障害

- ① 本建物に起因してテレビ受信障害が発生した場合は、速やかに対応し必要な受信障害対策を講じます。
- ② 上記の調査及びテレビ受信障害対策は、弊社の費用負担にて行います。

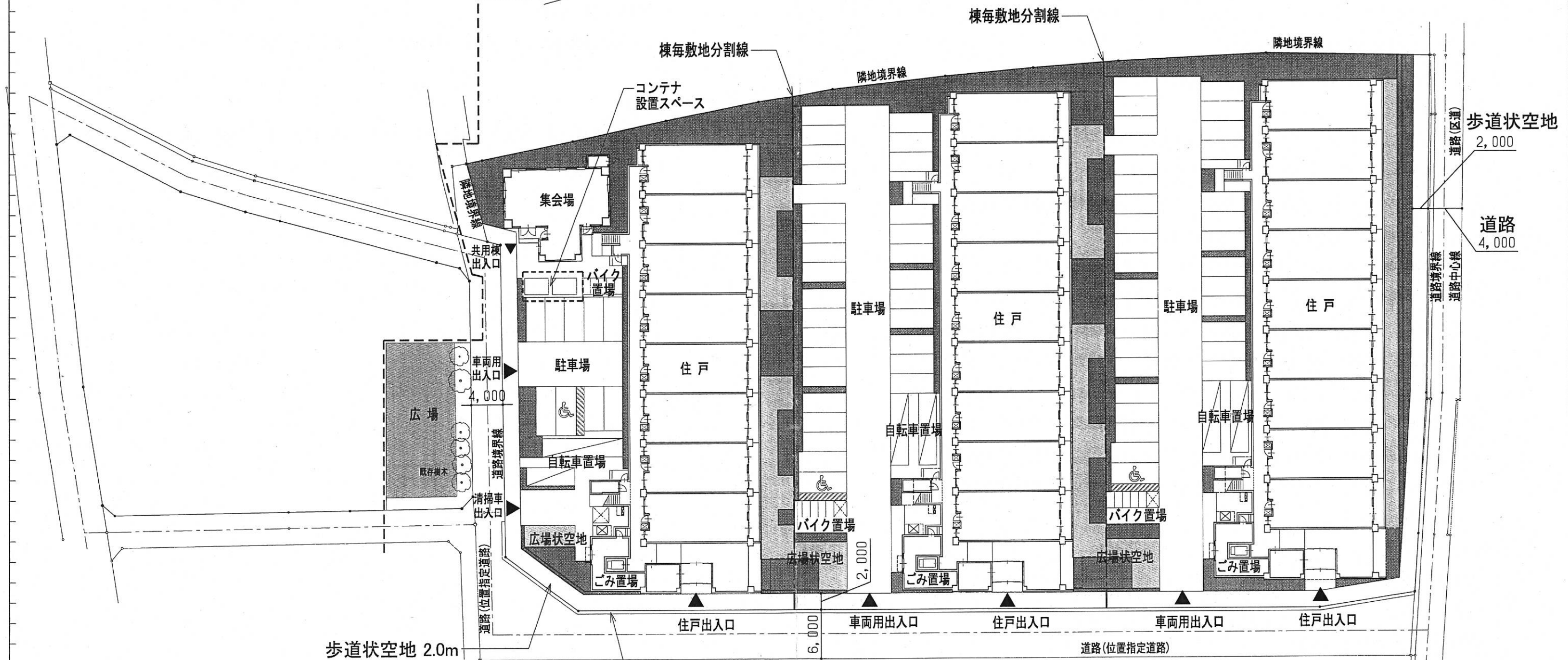
4. その他

- ① 工事期間中は、外部より見えやすい場所に掲示板を掲げ、週間工程表を掲示します。

以上



今回計画地
(計画地広場を含む)



歩道状空地 2.0m

位置指定道路の認定ラインに復元し、
U字溝をL型溝に設置換えします。

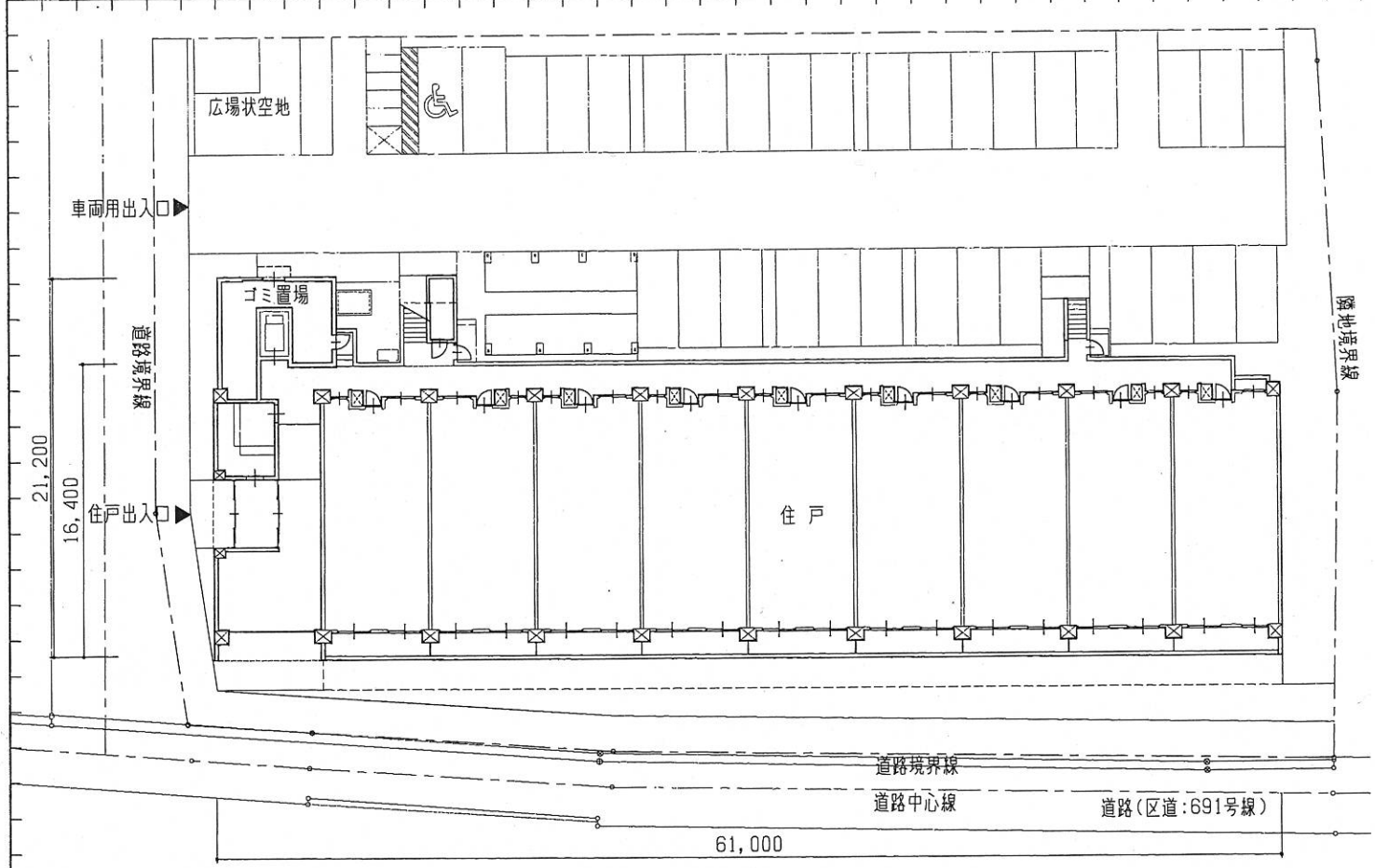
C敷地 : 2,163.72 m²
C棟 : 44戸 (5階建)

B敷地 : 2,543.14 m²
B棟 : 49戸 (5階建)

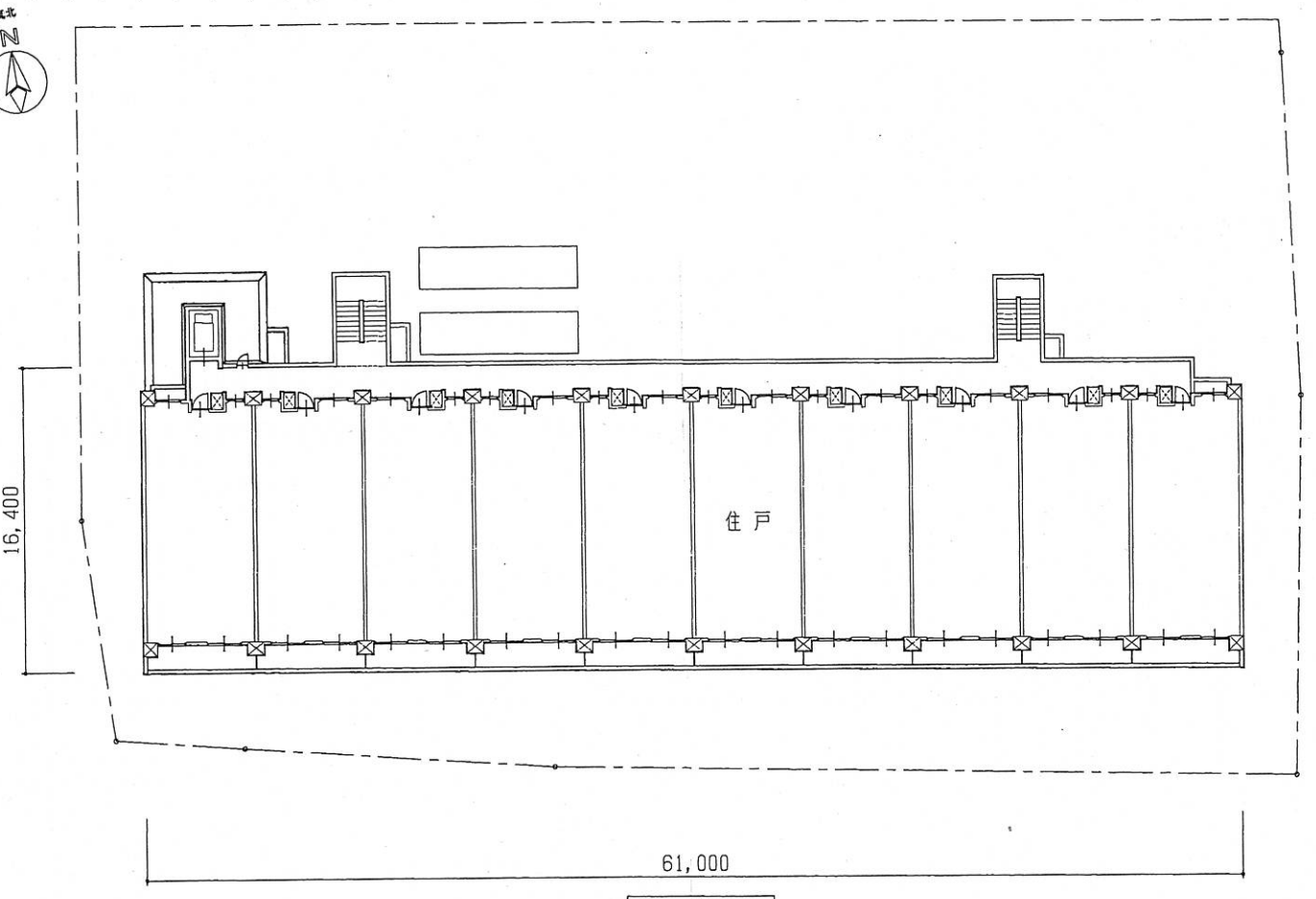
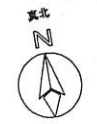
A敷地 : 2,686.76 m²
A棟 : 49戸 (5階建)

- 凡例
- 歩道状空地
 - 緑地予定地・広場状空地

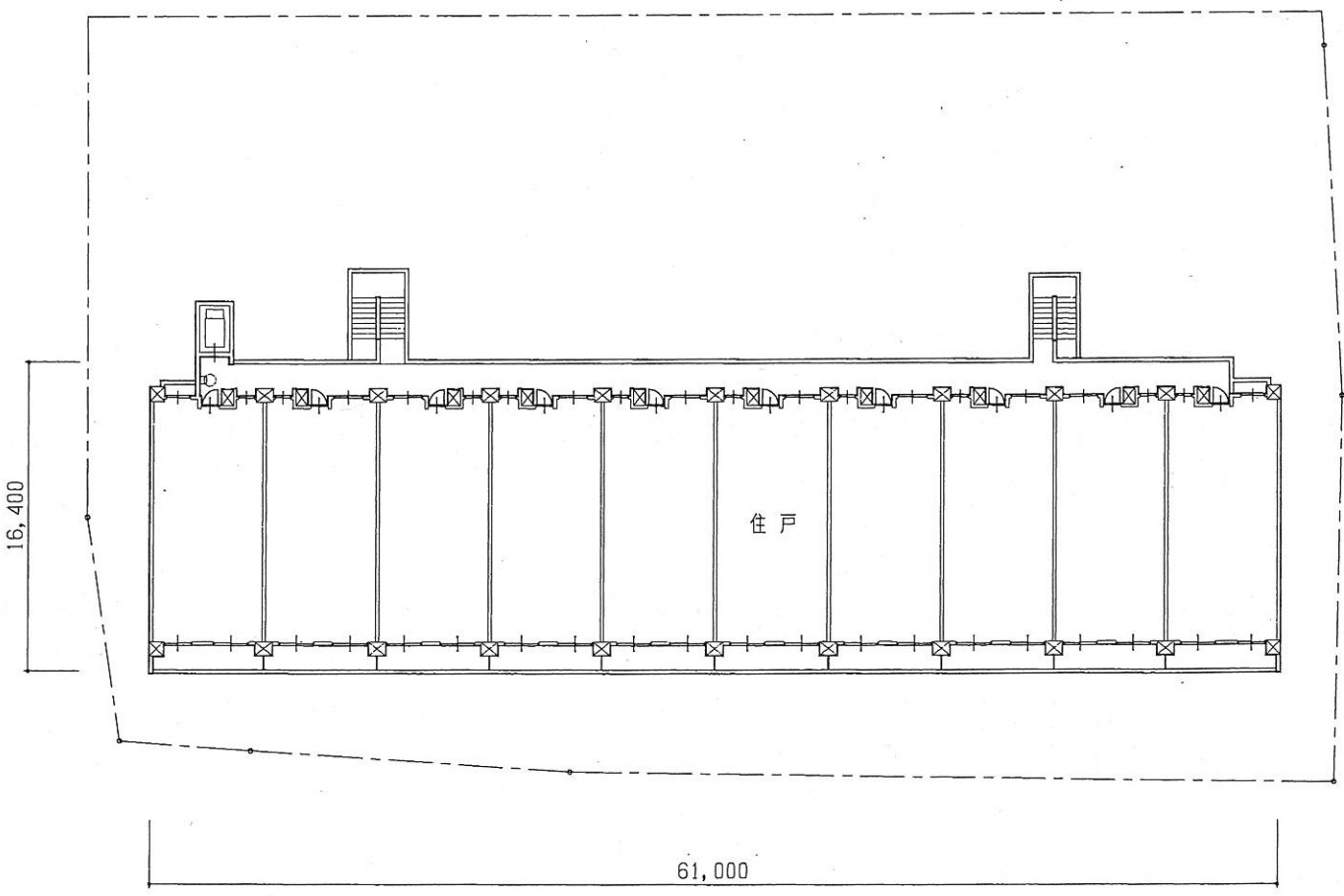
変 (A) (B) (C) (D) (E)		(F) (G) (H) (I) (J)		協立建築設計事務所	設計名称 公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業 担当 製図 図面名称 配置図	縮尺 A3-1/500 図面番号
--------------------------------------	--	---------------------------------	--	------------------	--	------------------------



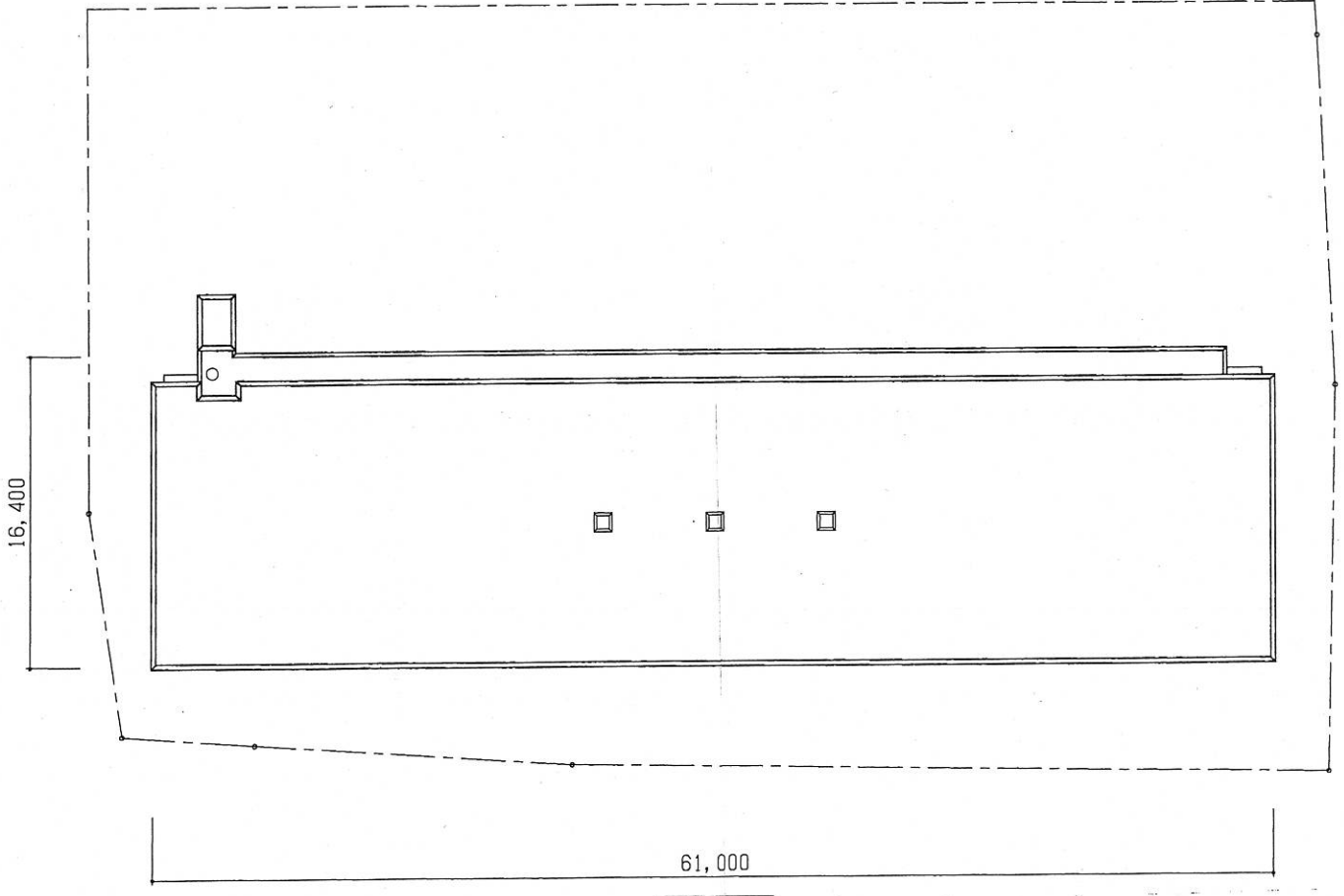
1階平面図



2~4階平面図



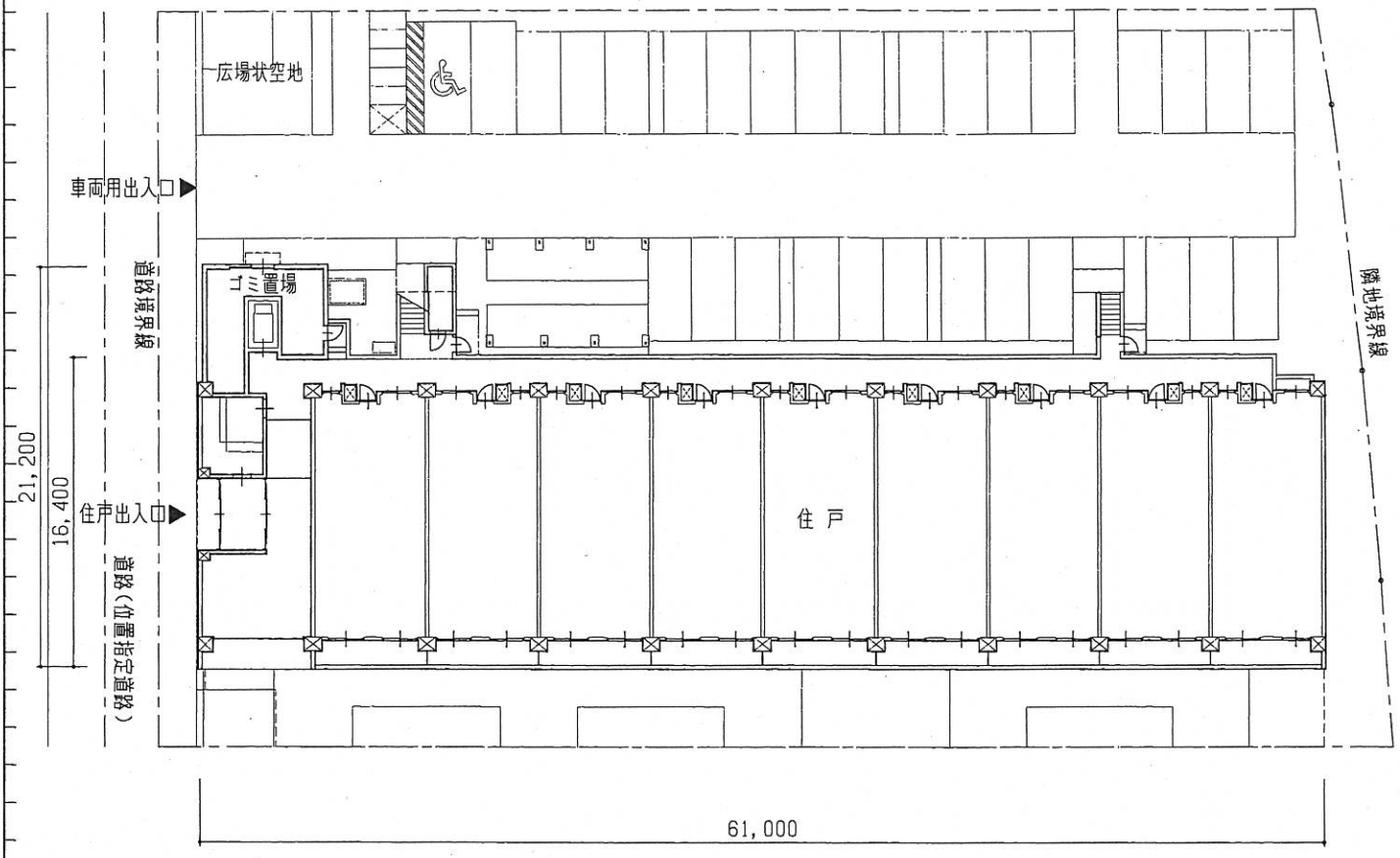
5階平面図



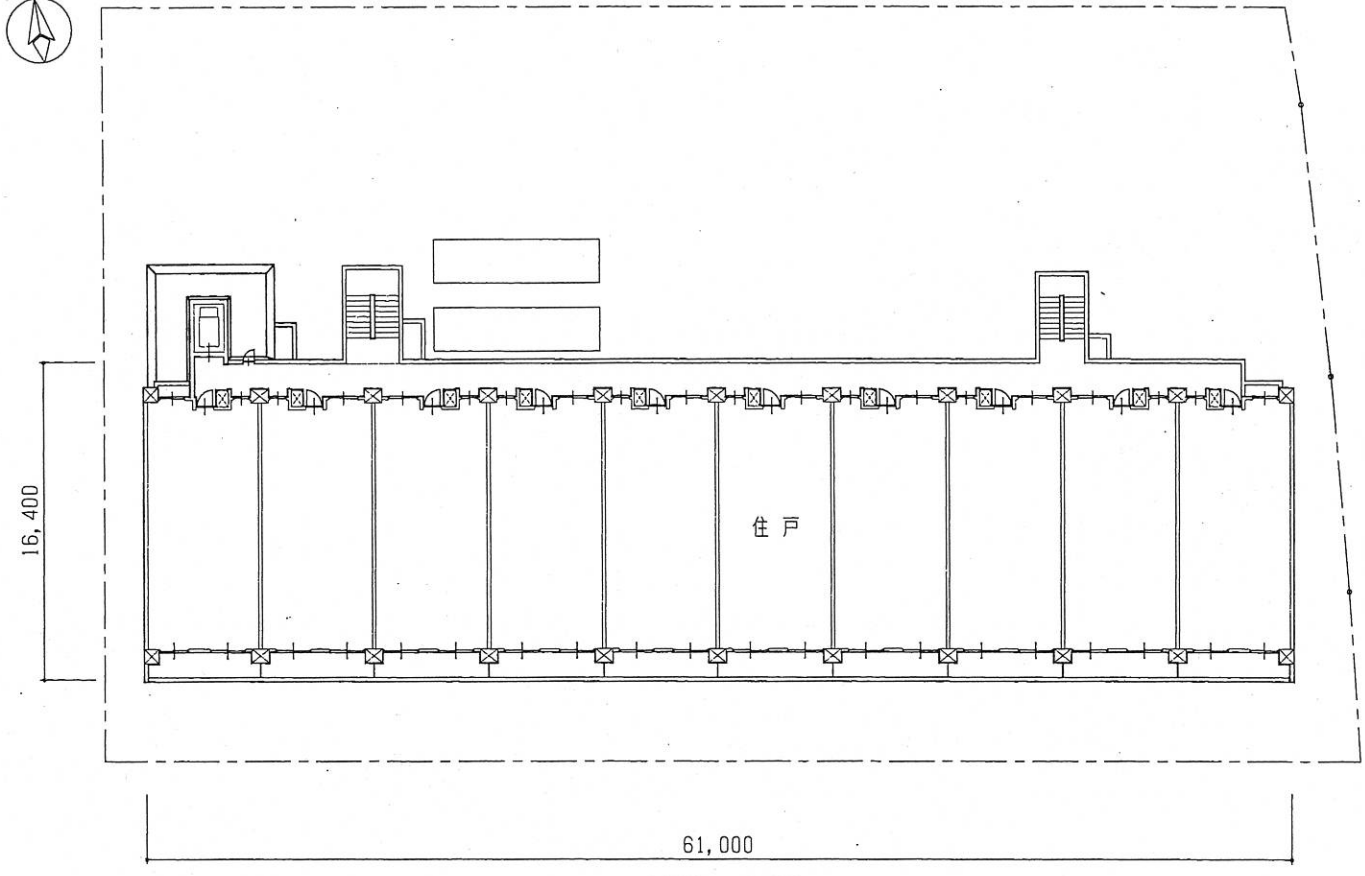
R階平面図

変	(A)	(F)	
	(B)	(G)	
	(C)	(H)	
更	(D)	(I)	
	(E)	(J)	

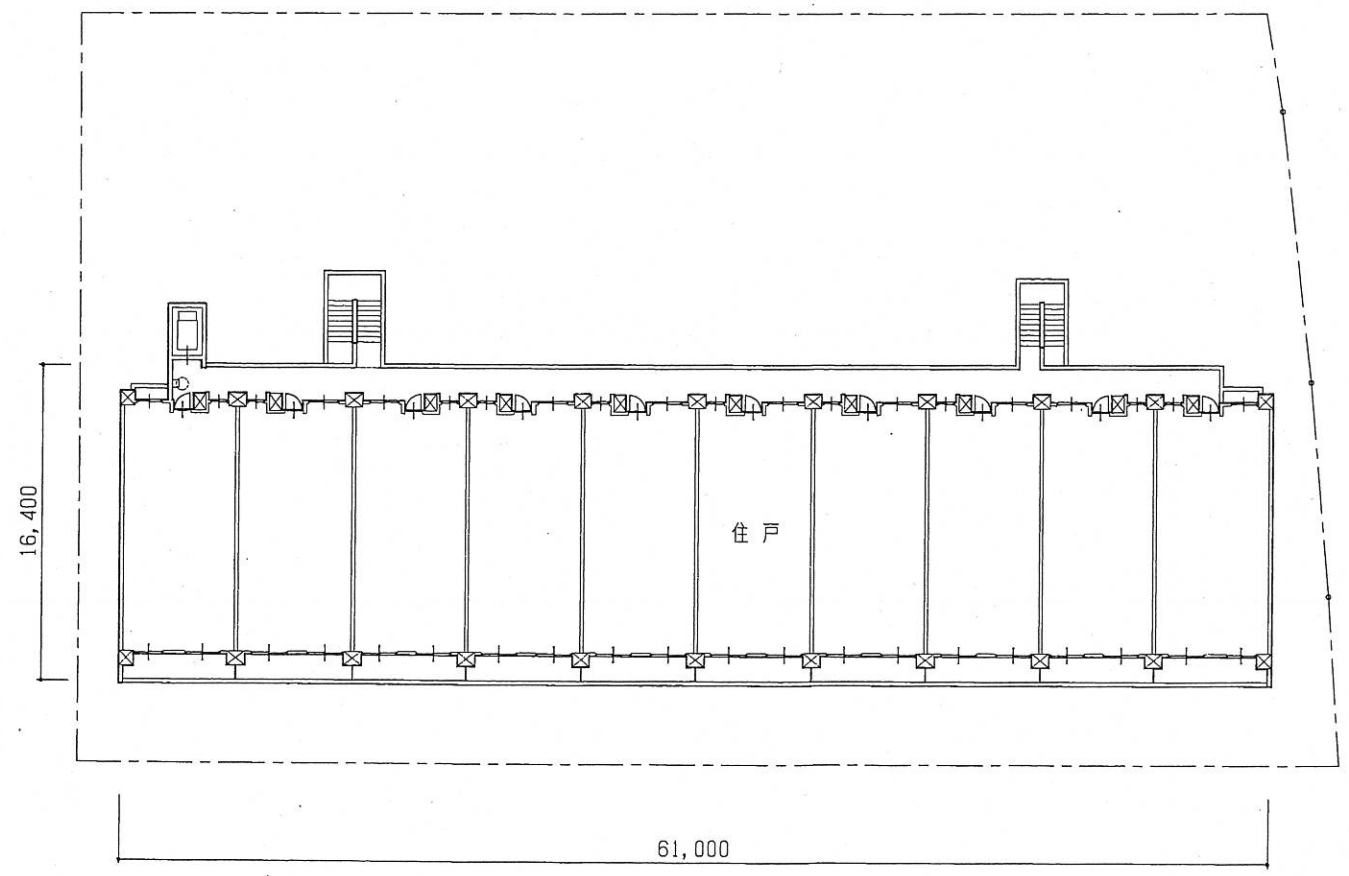
協立建築設計事務所		設計名称	公務員宿舍方南町住宅(仮称)整備事業	設計者 図面番号
担当	製図	図面名称	(A棟)平面図	
		縮尺	A3-1/400	
			A1-1/200	



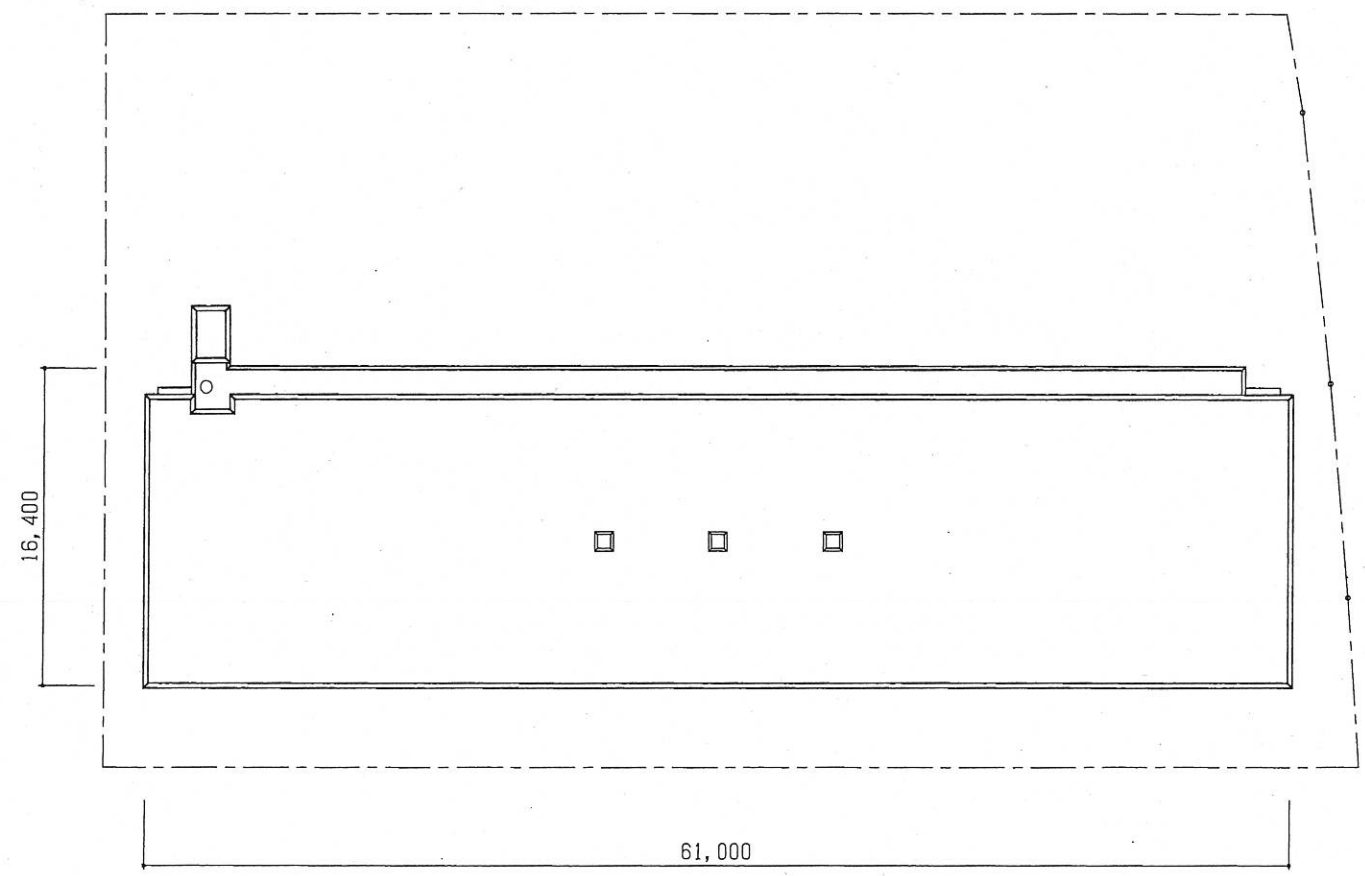
1階平面図



2~4階平面図

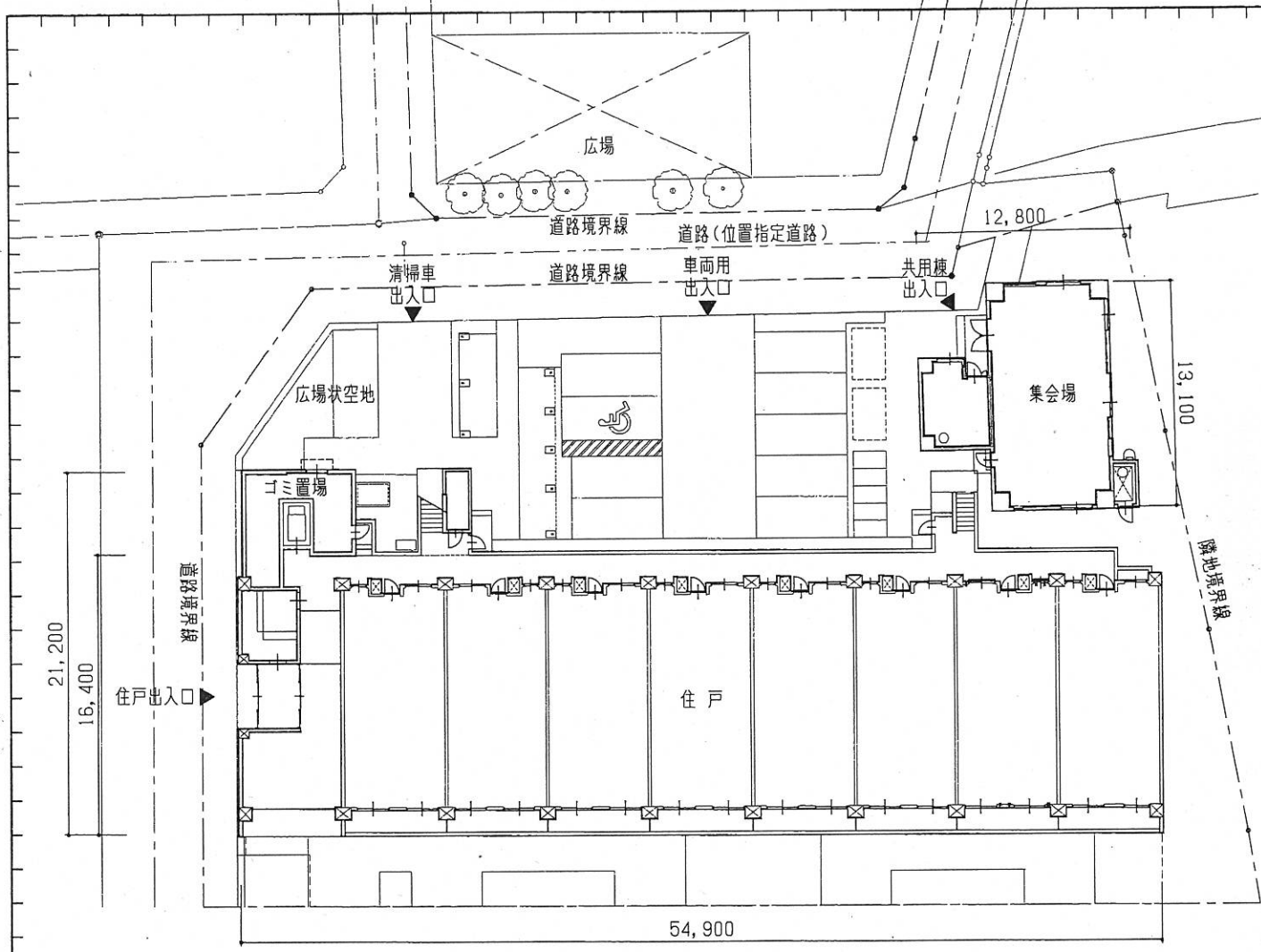


5階平面図

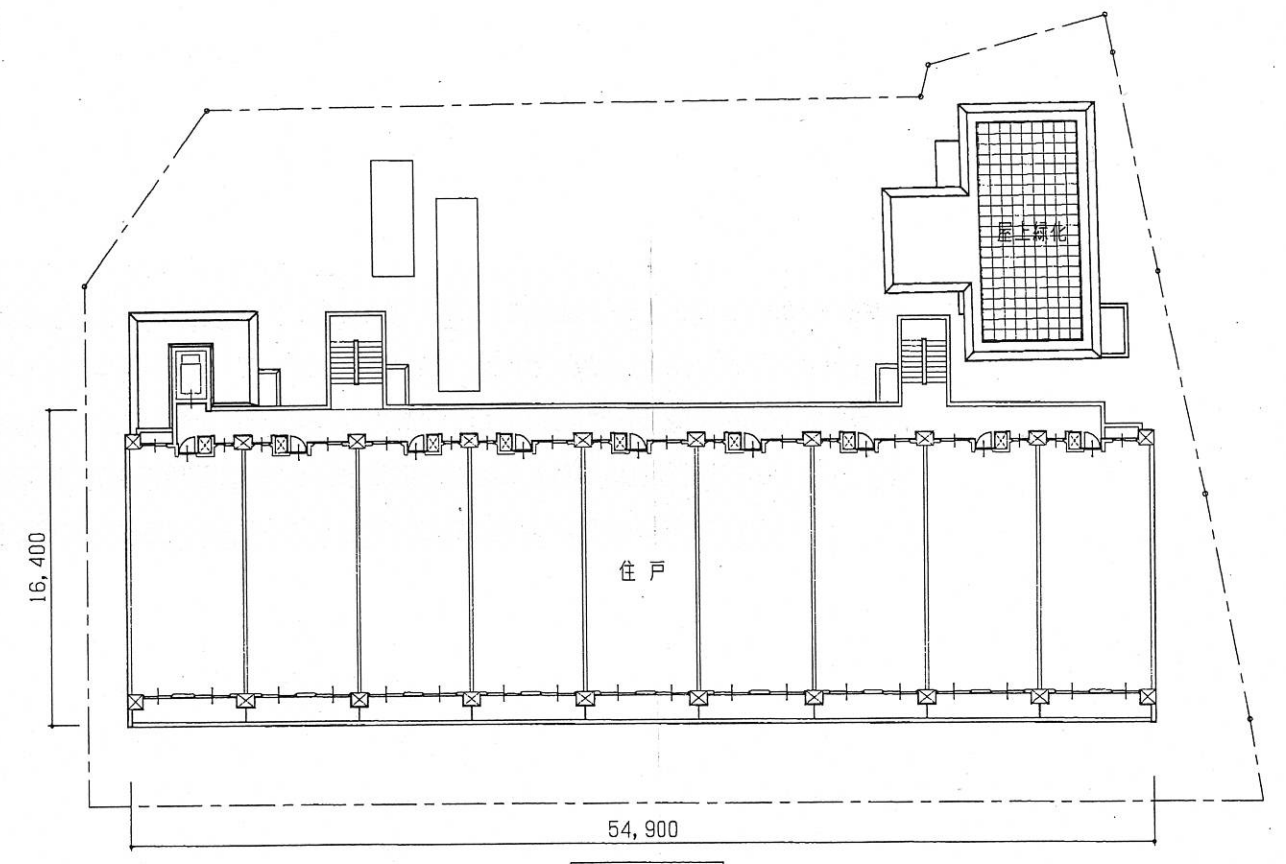


R階平面図

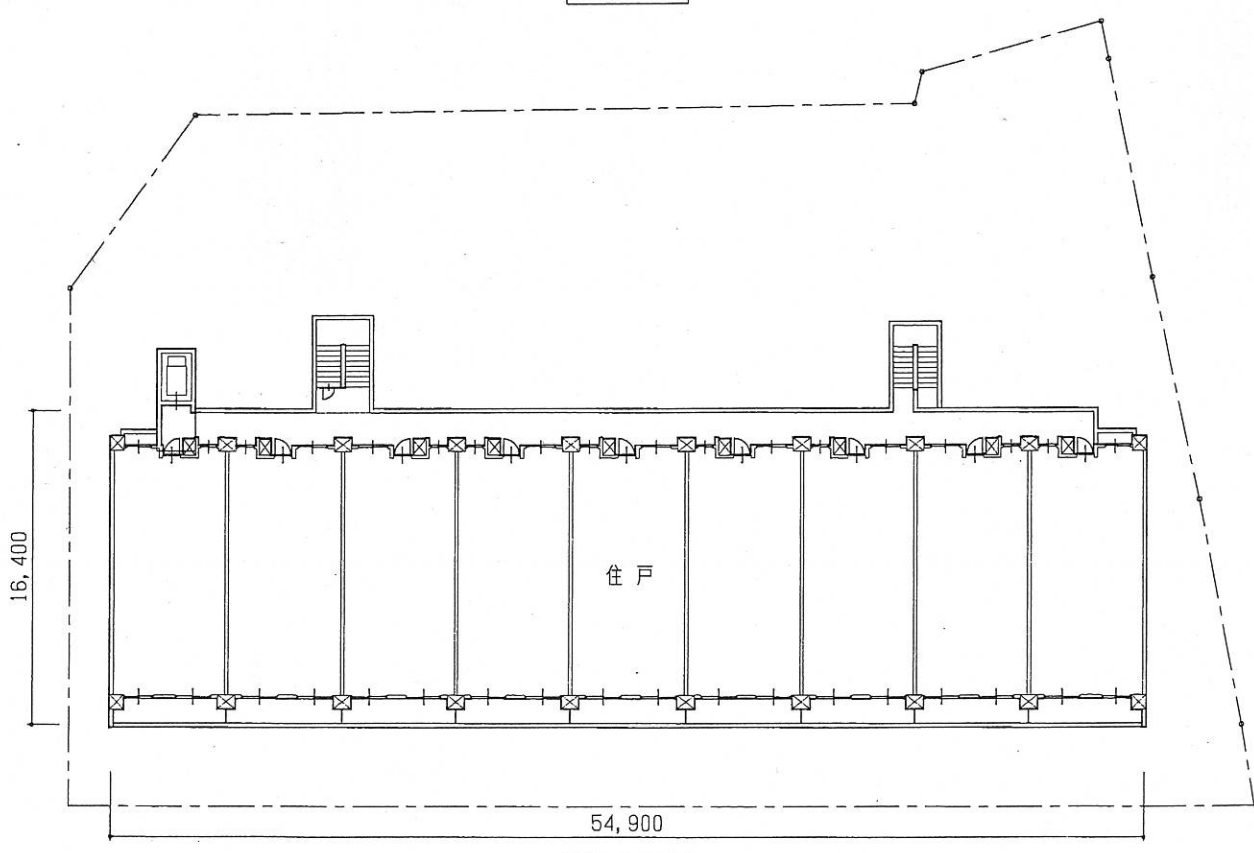
表	①	F	協立建築設計事務所	設計名称	公務員宿舍方南町住宅(仮称)整備事業	縮尺	設計番号
	②						
裏	④	④	担当	図面名称	(B棟)平面図	A3-1/400	
	⑤	⑤	製図			A1-1/200	



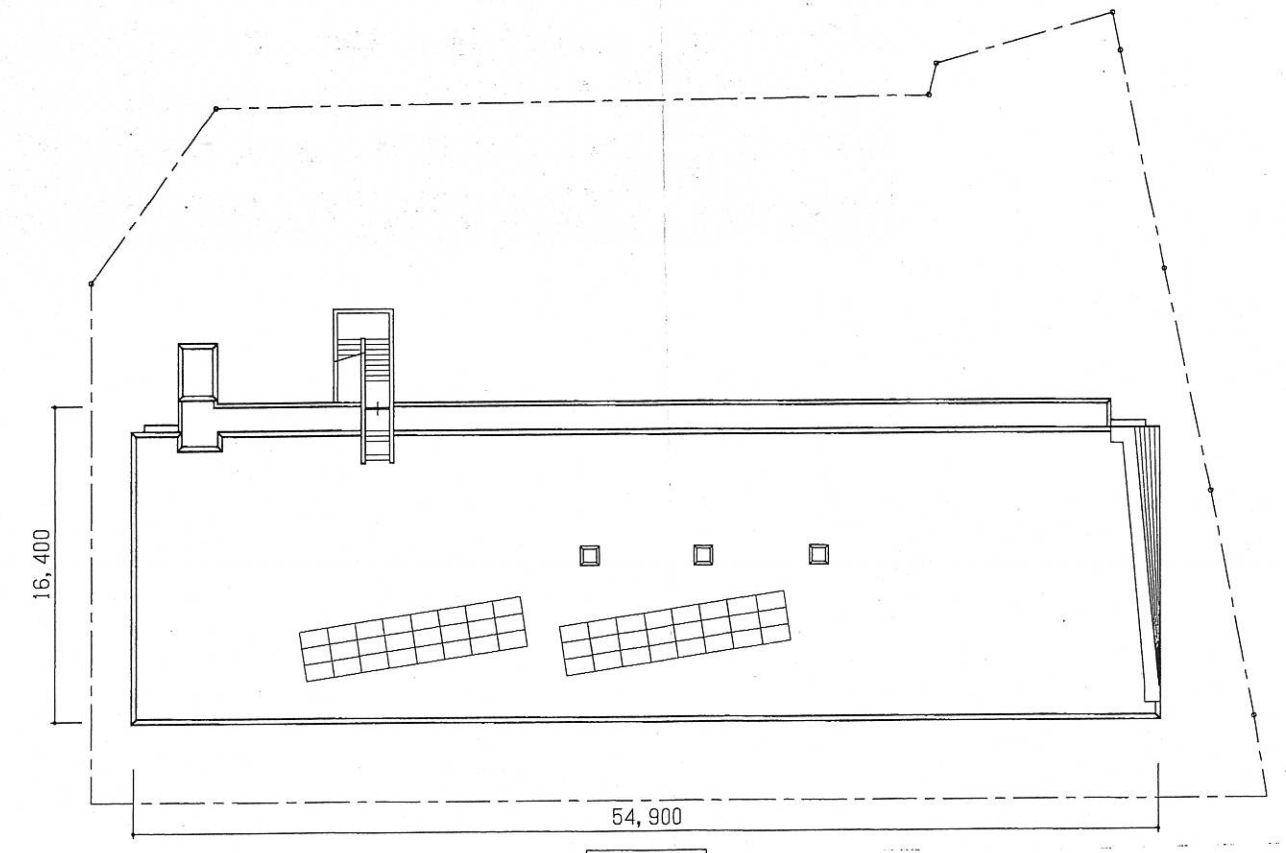
1階平面図



2~4階平面図

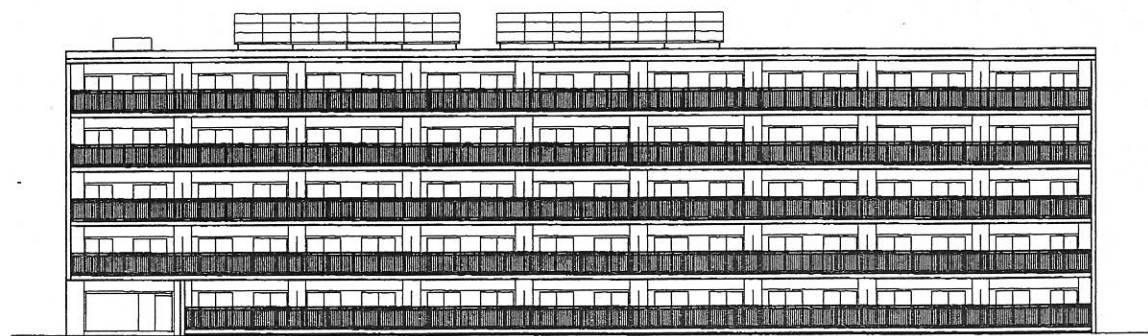


5階平面図

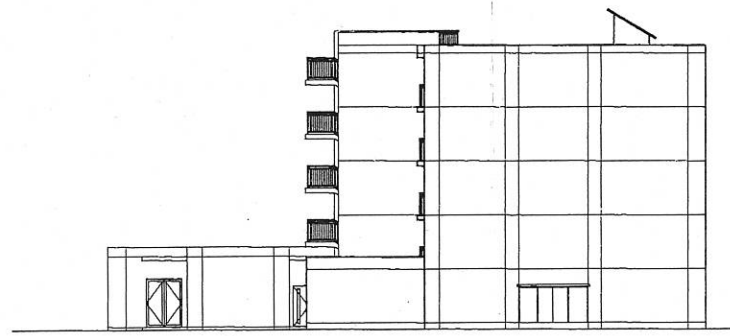


R階平面図

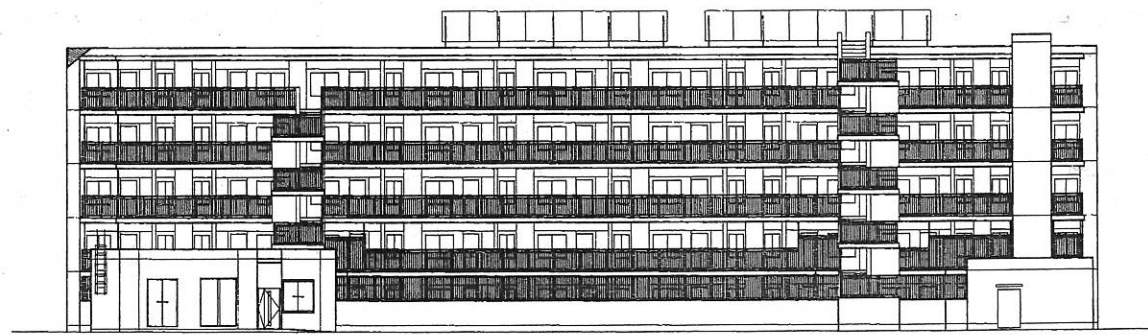
表 A B C D E	F G H I	協立建築設計事務所		設計名称 公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業	図面名称 (C棟)平面図	縮尺 A3-1/400 A1-1/200	図面番号
		担当	製図	設計者			



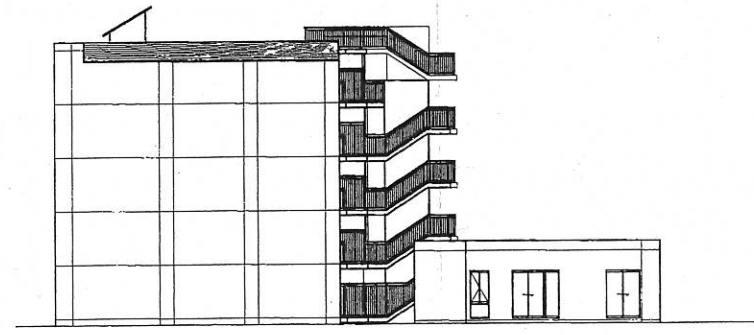
南侧立面图



西侧立面图

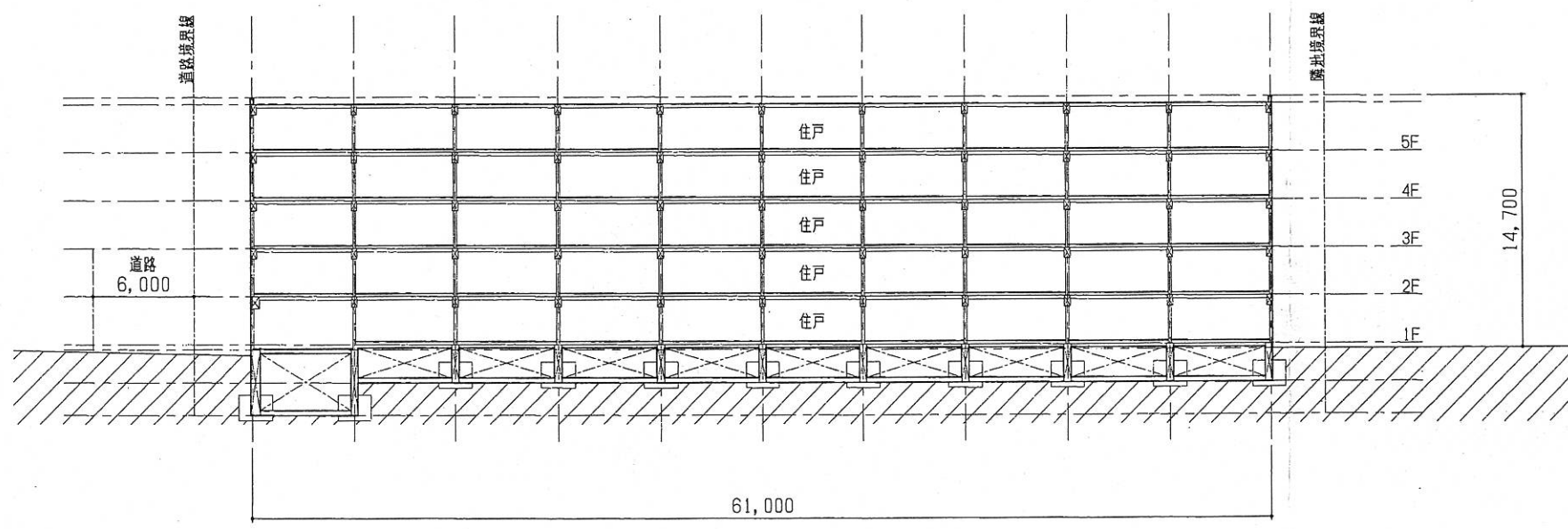
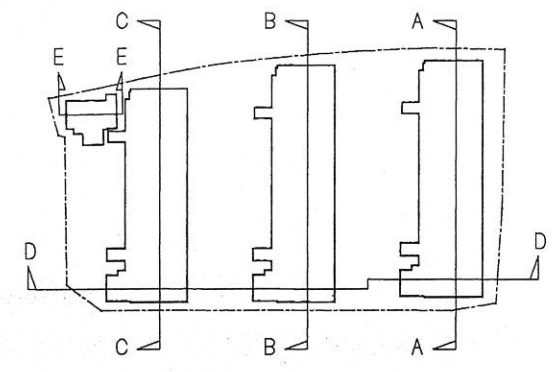
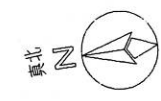


北侧立面图

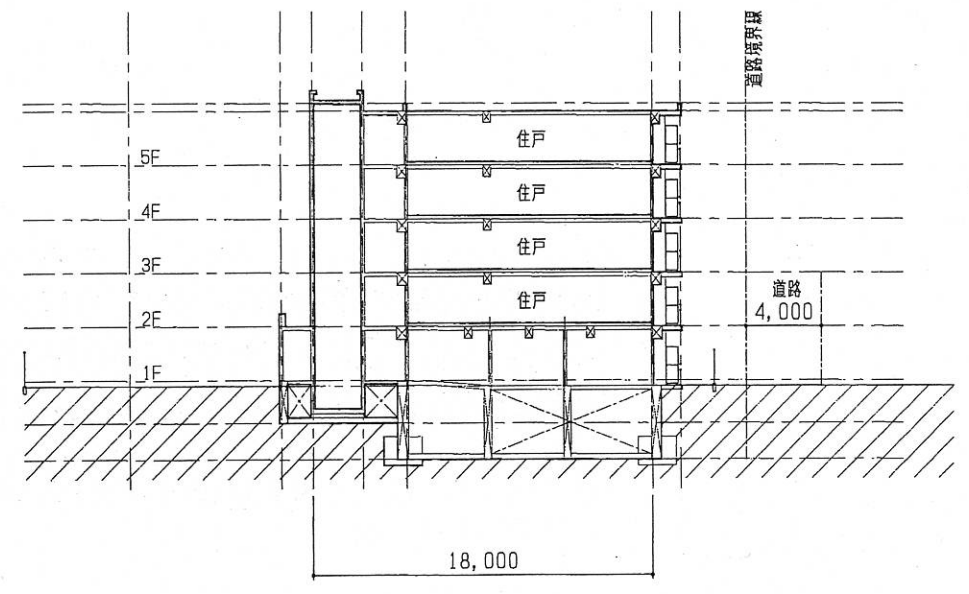


东侧立面图

英 尺 (A) (B) (C) (D) (E)		(F) (G) (H) (I) (J)		協立建築設計事務所	設計名稱	公務員宿舍方南町住宅(仮称)整備事業	縮尺 A3-1/400 A1-1/200 設計番号 図面番号
					担当	製図	

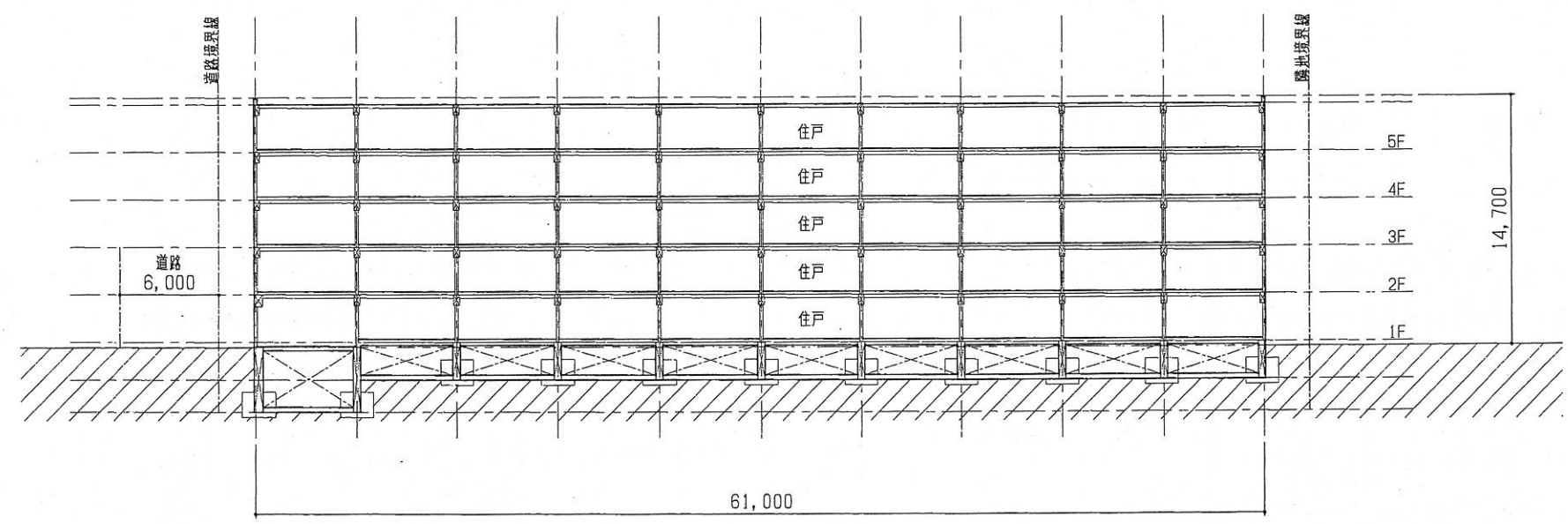
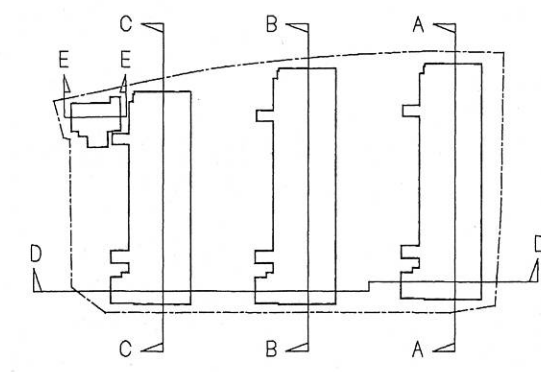
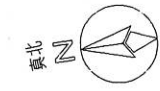


A-A 断面図

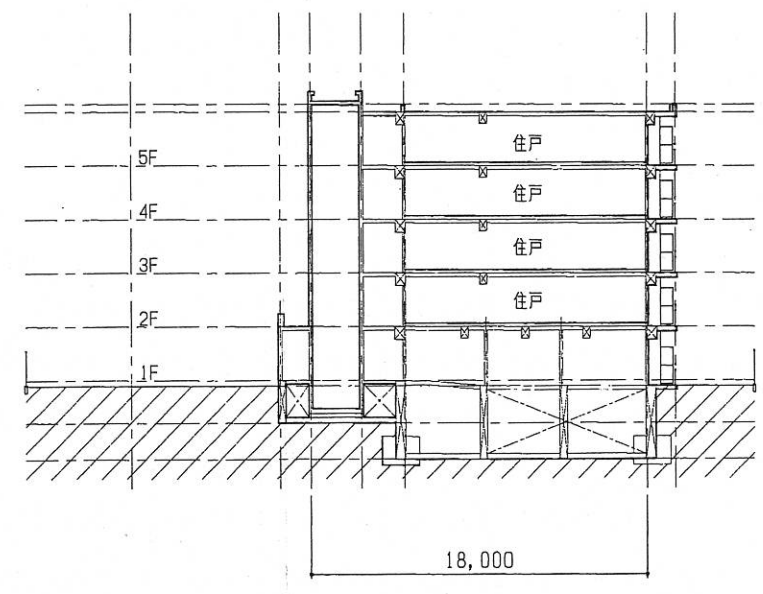


D-D 断面図

変 更	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	協立建築設計事務所	設計名称 公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業	縮尺 A3-1/400 A1-1/200	設計 番号 図面 番号

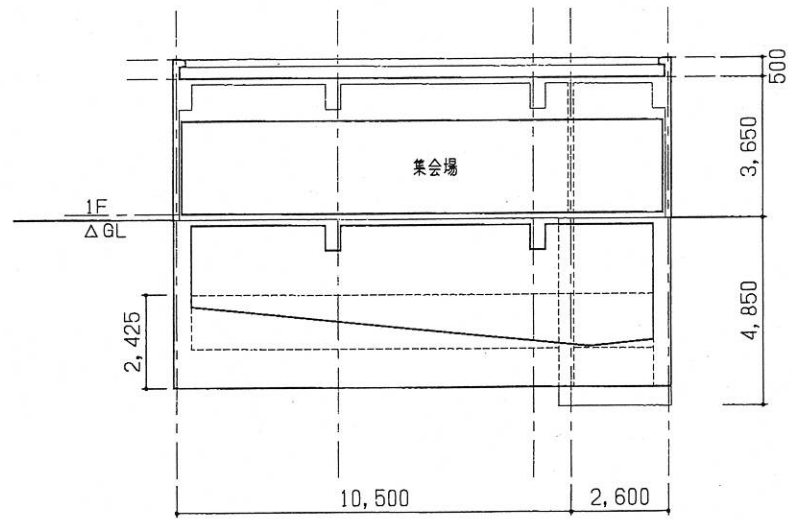


B-B 断面図

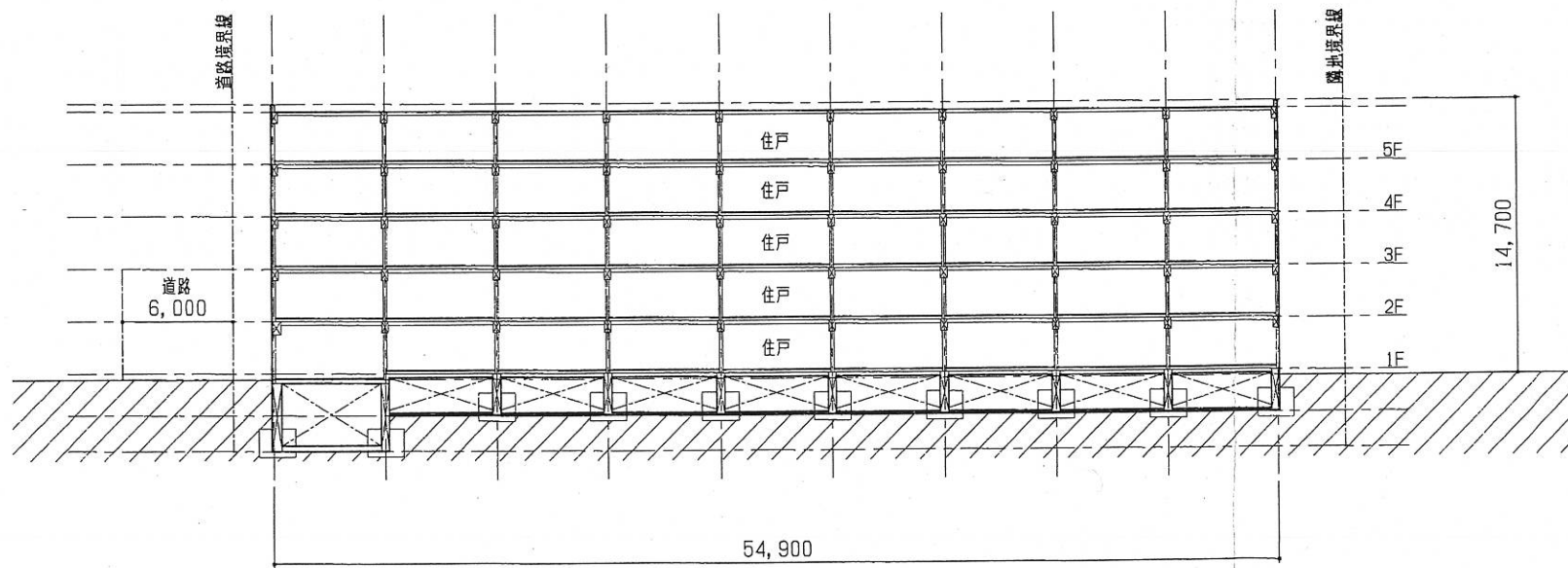
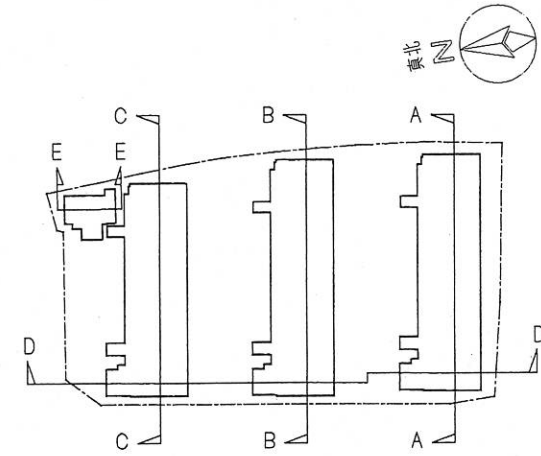


D-D 断面図

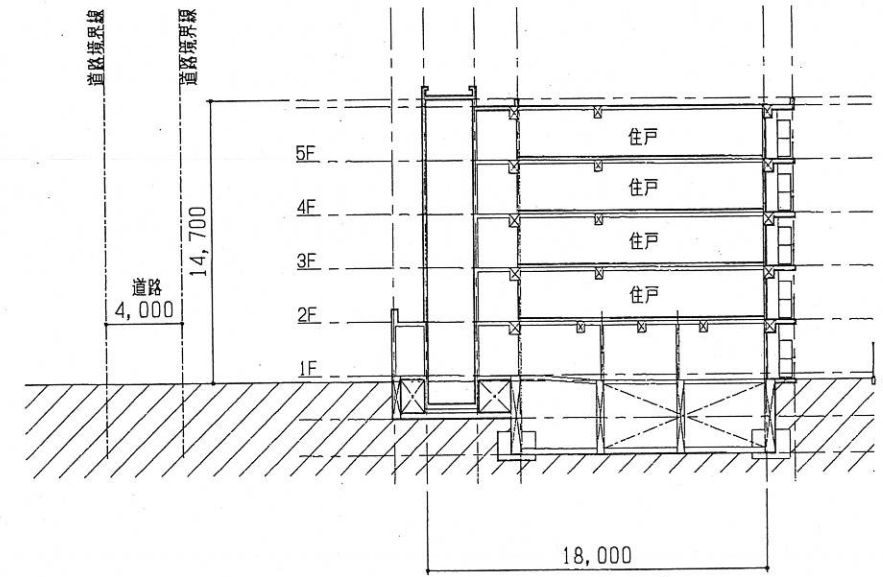
設計者 監理者 製図者	設計 監理 製図	協立建築設計事務所		設計名称 公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業	設計番号 図面番号
		担当 製図	図面名称 (B棟)断面図	縮尺 A3-1/400 A1-1/200	図面番号



E-E 断面図 S=1/200 (A3)



C-C 断面図

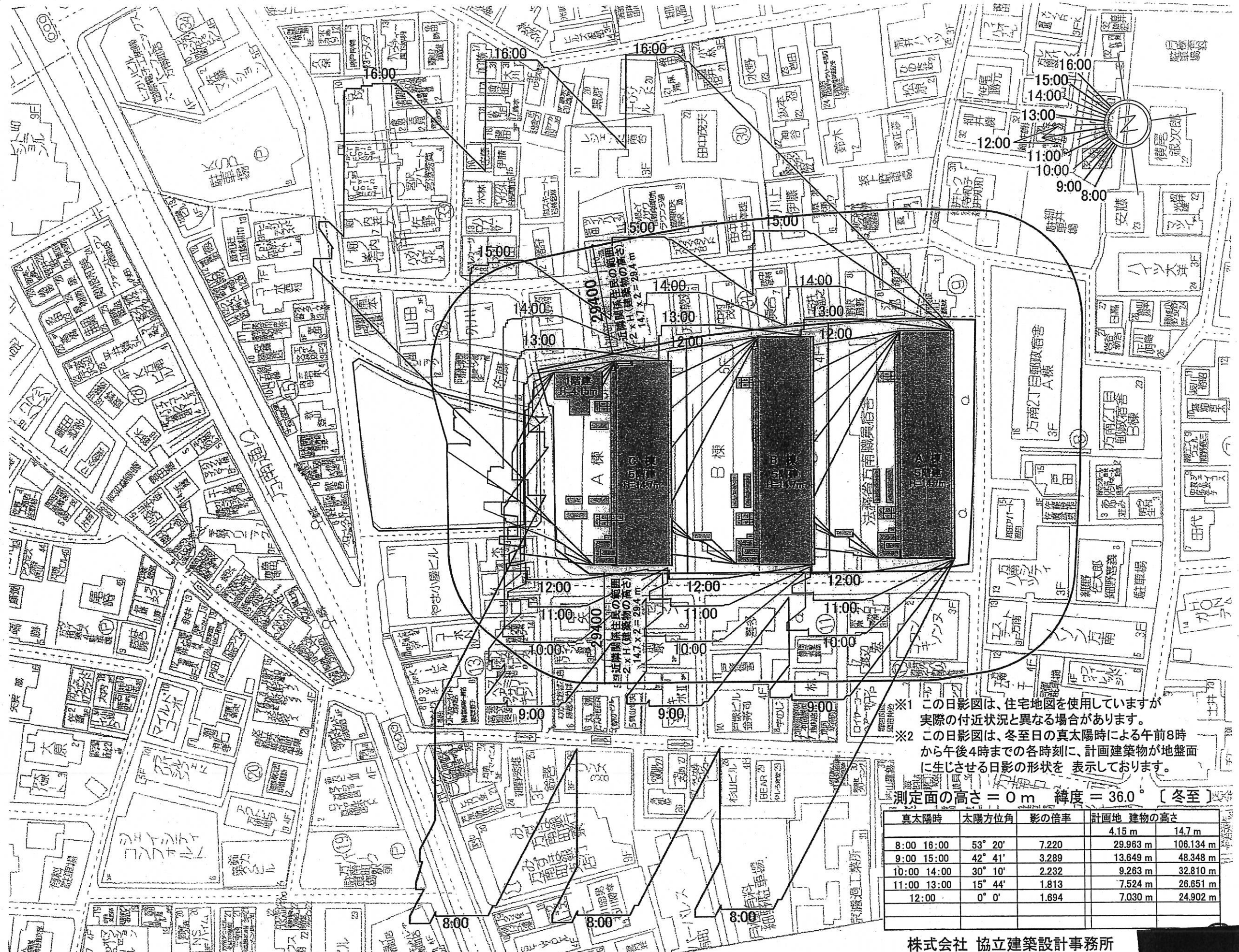


D-D 断面図

⑤		⑤	
④		④	
③		③	
②		②	
①		①	

協立建築設計事務所		設計名称	公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業
担当	製図	図面名称	(C棟)断面図
		縮尺	A3-1/400 A1-1/200

図面番号



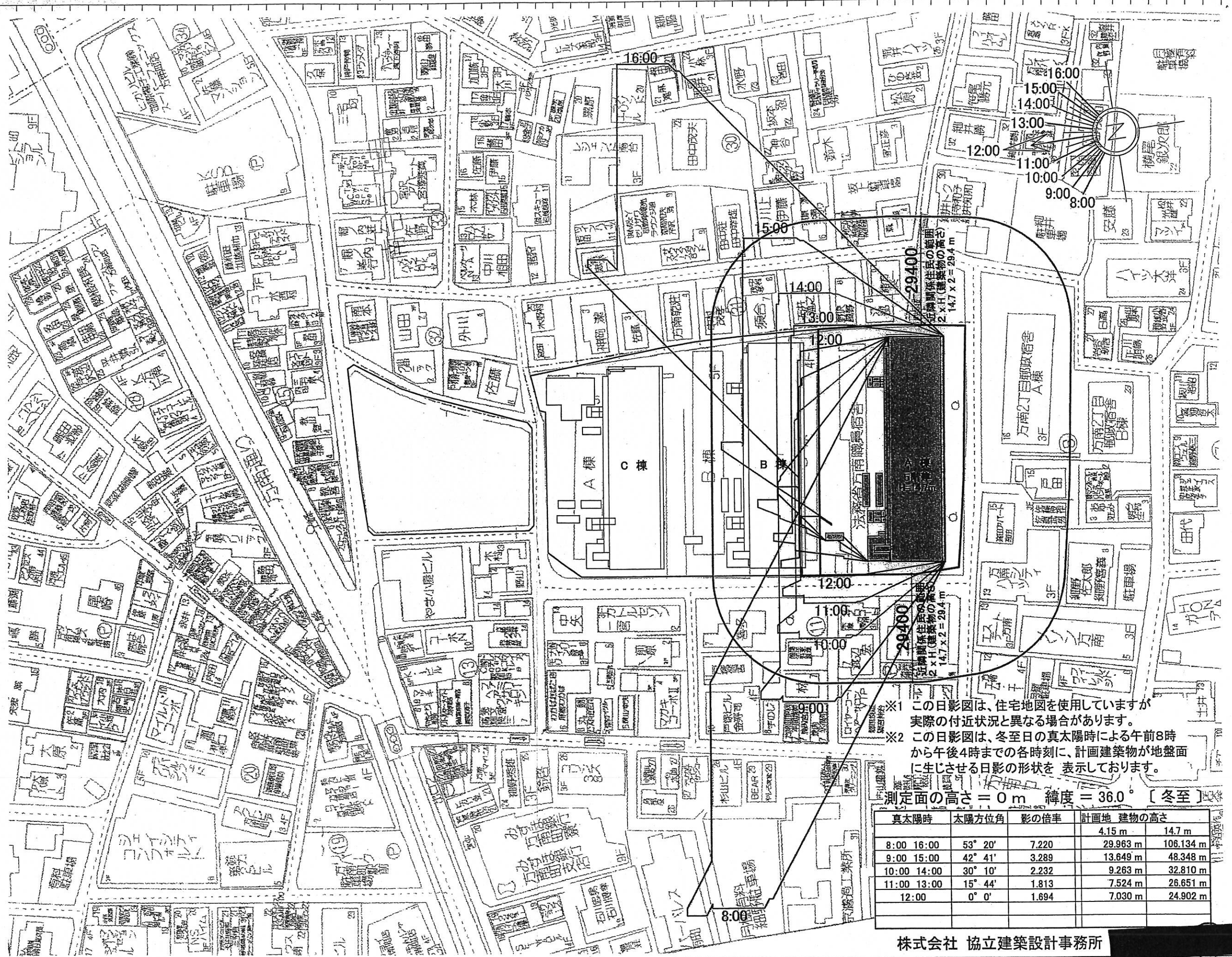
※1 この日影図は、住宅地図を使用していますが実際の付近状況と異なる場合があります。
 ※2 この日影図は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの各時刻に、計画建築物が地盤面に生じさせる日影の形状を表示しております。

測定面の高さ = 0 m 緯度 = 36.0° [冬至]

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	計画地 建物の高さ
8:00 16:00	53° 20'	7.220	4.15 m 29.963 m 106.134 m
9:00 15:00	42° 41'	3.289	13.649 m 48.348 m
10:00 14:00	30° 10'	2.232	9.263 m 32.810 m
11:00 13:00	15° 44'	1.813	7.524 m 26.651 m
12:00	0° 0'	1.694	7.030 m 24.902 m

株式会社 協立建築設計事務所

	設計名称	公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業
	図面名称	全体日影及び近隣関係図
	縮尺	1/1000



※1 この日影図は、住宅地図を使用していますが、実際の付近状況と異なる場合があります。
 ※2 この日影図は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの各時刻に、計画建築物が地盤面に生じさせる日影の形状を表示しております。

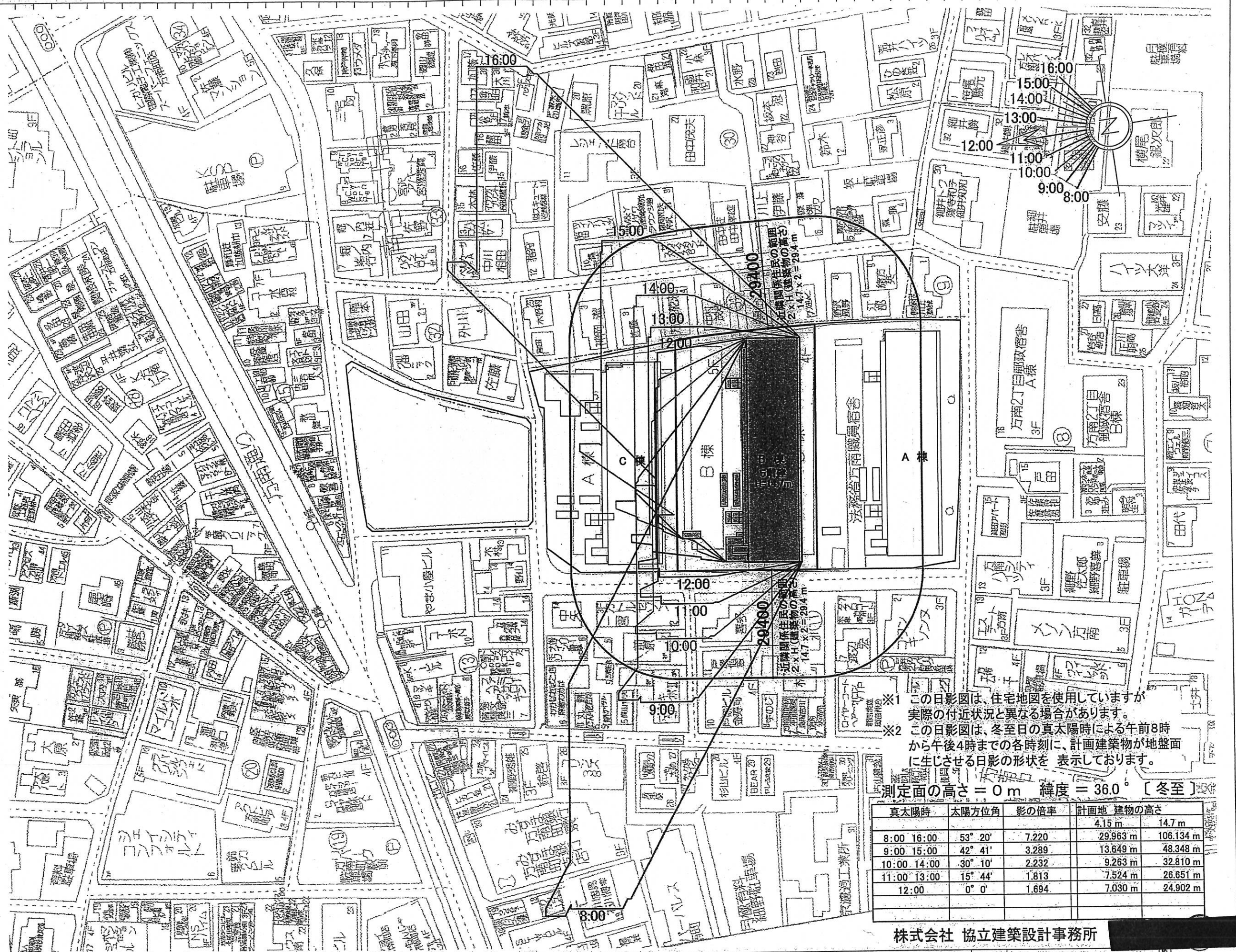
測定面の高さ = 0 m 緯度 = 36.0° [冬至]

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	計画地 建築物の高さ	
8:00 16:00	53° 20'	7.220	29.963 m	106.134 m
9:00 15:00	42° 41'	3.289	13.649 m	48.348 m
10:00 14:00	30° 10'	2.232	9.263 m	32.810 m
11:00 13:00	15° 44'	1.813	7.524 m	26.651 m
12:00	0° 0'	1.694	7.030 m	24.902 m

株式会社 協立建築設計事務所

	設計名称	公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業
	図面名称	A棟 日影及び近隣関係図 縮尺 1/1000

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

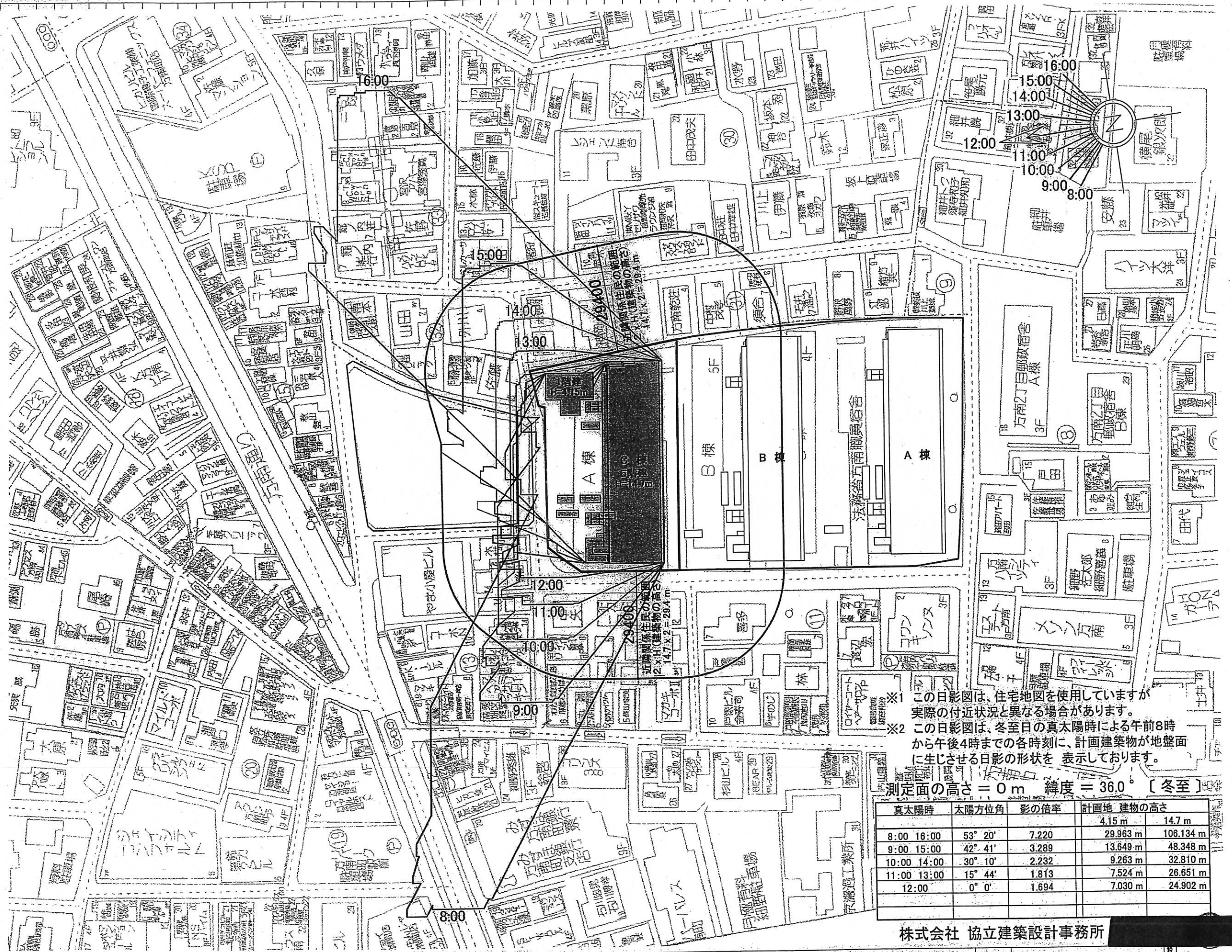


- ※1 この日影図は、住宅地図を使用していますが実際の付近状況と異なる場合があります。
- ※2 この日影図は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの各時刻に、計画建築物が地盤面に生じさせる日影の形状を表示しております。

株式会社 協立建築設計事務所

協立建築設計事務所

設計名称	公務員宿舍方南町住宅(仮称)整備事業
図面名称	B棟 日影及び近隣関係図
縮尺	1/1000



※1 この日影図は、住宅地図を使用していますが、実際の付近状況と異なる場合があります。
 ※2 この日影図は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの各時刻に、計画建築物が地盤面に生じさせる日影の形状を表示しております。

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	計画地	建築物の高さ
			4.15 m	14.7 m
8:00 16:00	53° 20'	7.220	29.963 m	106.134 m
9:00 15:00	42° 41'	3.289	13.649 m	48.348 m
10:00 14:00	30° 10'	2.232	9.263 m	32.810 m
11:00 13:00	15° 44'	1.813	7.524 m	26.651 m
12:00	0° 0'	1.694	7.030 m	24.902 m

株式会社 協立建築設計事務所

協立建築設計事務所		設計名称	公務員宿舎方南町住宅(仮称)整備事業
図面名称	C棟	縮尺	1/1000
	日影及び近隣関係図		