

2023年10月26日  
自由が丘一丁目29番地区市街地再開発組合

【自由が丘一丁目29番地区市街地再開発事業 ご報告】

1. 新築工事説明会の実施

日時 : 10月13日・14日 緑ヶ丘会館にて開催  
参加人数 : 13日午後(13:30~14:30) 15名  
13日夜間(18:30~19:30) 25名  
14日午後(13:30~14:30) 11名

2. 質疑内容

(1) 工事に関すること

- 夜間工事が20時~5時に関して、夜間の音が心配である。  
→ 騒音振動規制の範囲内で行う。  
現在は地中障害撤去中、一般的に他の段階に比べ騒音振動が大きくなる。  
夜間工事の「掘削」や「残土搬出」は一般的にそこまで音は出ない。  
説明会で頂いたご意見を踏まえ、振興組合や町会等に報告しながら進めていく。
- 工事中の地下水処理について → ディープウェルで汲上げて排水。
- 事前建物調査の範囲は？  
→ 新築建物掘削深さ約17.5mを約20mと設定。更に安全側に+10mを加算。  
境界から30mの範囲に案内した。
- 周辺道路の通行止めについて  
→ 碑文谷警察と協議して決定。サイネージ、HPで周知する。  
外構工事・基盤整備工事は通行止めがある。
- 地下掘削工事に振動を感じた。事前に連絡をもらえないか？  
→ 騒音振動の規制範囲内で行うが、地下躯体の状況等により大きな振動が発生してしまう。事前周知は困難。地中障害撤去は12月までかかる、ご容赦頂きたい。
- 地下解体工事と新築工事における地下躯体工事と何が違うのか。  
→ 地下解体工事は、地中障害撤去と、既存建物の地下躯体を撤去する工事を行う。  
地下躯体工事は、地下17mまで掘削した後に、地下躯体を立ち上げていく。
- 資料の「想定時期」は工事の開始時期か。  
→ CGイメージを示せるように各工事期間の中の一定の時期。

## (2) 建築計画に関すること

- 高さは？ 建物高さの基準点は？  
→ 建築基準法上の高さには塔屋は含まれず、建築基準法上の建物高さは 59.8m。  
塔屋を含む建物最高高さは 66m。建物外周の平均地盤面となる。
- 住居用駐車場は何台か？ → 52 台計画。
- 駐輪場は？一般の人は止められないのか？  
→ 地下に住宅用約 200 台。商業用約 380 台。運用は未定。商業用は来館者用。
- 電波障害について、建物竣工後、地上デジタル、BS、ラジオの電波は入るのか。  
→ 支障が出た場合はご連絡頂きたい。
- 日影規制の問題ないか → 建築基準法上問題ない。
- 屋上を展望施設として開放するのか。  
→ 上層の 8F~15F 住宅であり、入居者以外の屋上までの動線を確保できない。  
一般開放はしない。
- 耐震構造の情報を教えてもらえないか。→ 各階に制振装置を組み込んでいる。

## (3) 説明会運営について

- 配布範囲を確認したい。届いていないと問い合わせあり。  
→ 敷地境界から高さ 60m の 2 倍 +  $\alpha$  とした。(約 1400 枚)
- 振興組合に施工計画を報告したからと言って、それが近隣に広く伝わらなければ意味がない。  
→ それぞれの団体からご要望頂ければ、個別に説明する。ご容赦頂きたい。

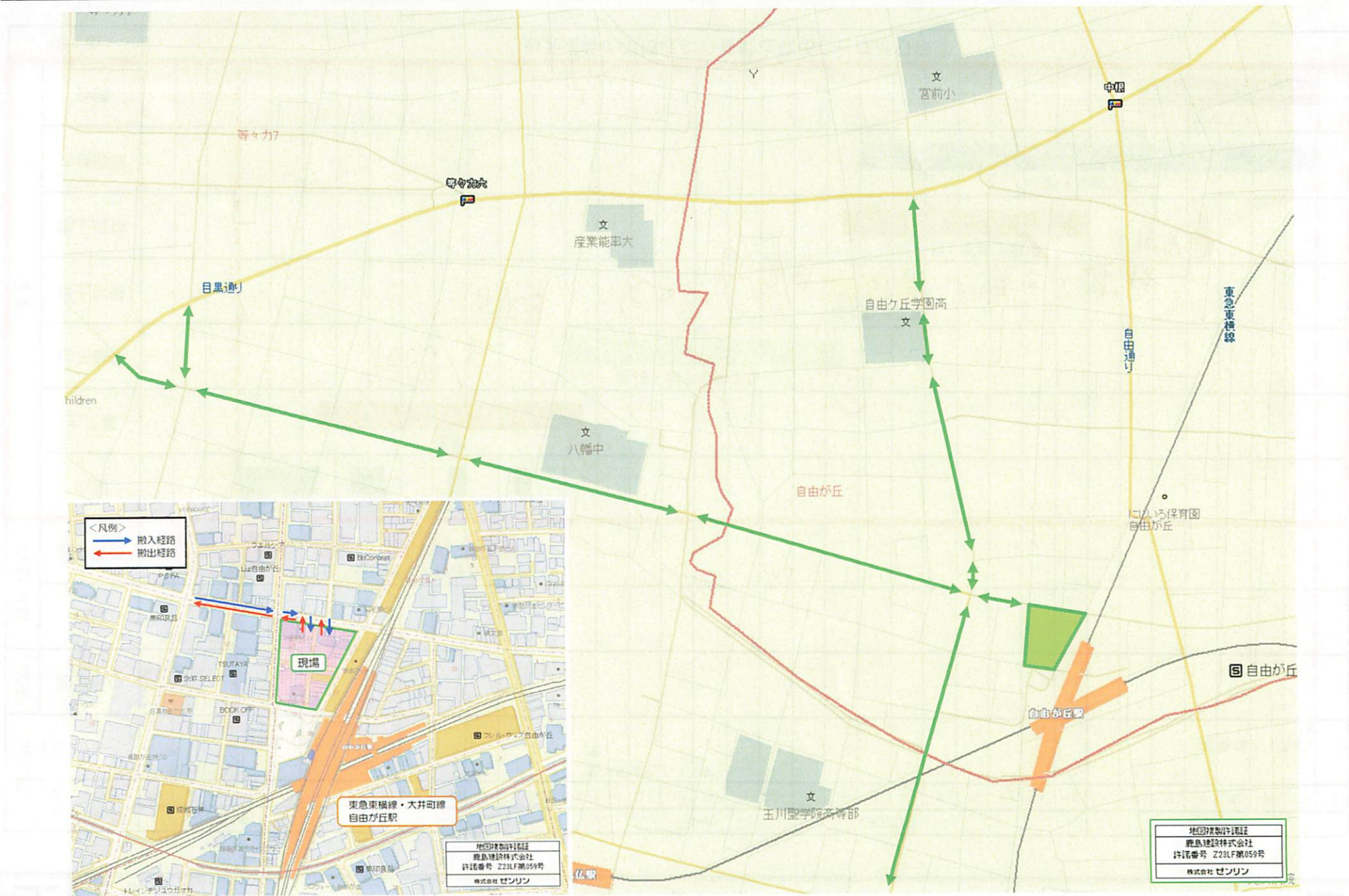
## (4) その他

- 八重洲において事故が先日あったが、同じ工法となるのか。  
→ 八重洲同様、構造に鉄骨部分はあるが、綿密な施工計画と現場の細心の注意により無事故の安全な施工を徹底する。

以 上

年月		2023年					2024年												2025年												2026年																																
		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8																									
マイルストーン		地下解体着工					新築着工(予定)												地下解体完了(予定)												新築竣工(予定)																																
別途	地上解体	地上解体																																																													
	仮設	解体準備																																																													
地下解体	地下解体	地中障害撤去					地下躯体解体・杭撤去																																																								
	山留	山留SMW					構台・切梁架設																																																								
新築	土工事	掘削																																																													
	地下躯体	100g/日												基礎・地下躯体工事																																																	
	地上鉄骨	10台車												60g/日												地上鉄骨工事																																					
	地上躯体																									地上躯体工事												大300建設																									
	内装設備																																					内装・設備工事																									
	外構																																					外構工事																									
	備考		※天候等の事情により変更となることがあります																																																												

※今後の警察・諸官庁との協議結果及び詳細検討により、変更となる可能性があります。



※今後の警察・諸官庁との協議結果及び詳細検討により、変更となる可能性があります。