



2-1. 敷地概要

[所在地] 世田谷区松原6-37  
 [開発面積] 約17,162㎡ ※平成26年測量図より

本敷地は、小田急線「梅ヶ丘駅」から北西約300mに位置し、閑静な住宅地に立地している。敷地周辺には、都立光明特別支援学校、梅丘中学校、北沢警察署、総合福祉センター、北沢保健福祉センター、梅丘図書館といった公共施設が多く存在し、羽根木公園や北沢川緑道に隣接した緑ゆたかな環境を形成している。



2-2. 敷地条件等整理

- ①都市計画事項
- [用途地域] 第1種住居地域
- [容積率] 200%
- [建ぺい率] 60%
- [防火指定] 準防火地域
- [高度地区] 45m第2種高度地区
- [日影規制] 5mライン4時間 10mライン2.5時間 測定面 平均GL+4m
- [街づくり] 世田谷区街づくり条例に基づく街づくり誘導指針有

②都市計画図（地域地区等）



③都市計画図（都市計画施設等）



## 2-3. 関連する主な法令・条例等

### ①関係法令等（同施行令等を含む）

- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・消防法
- ・屋外広告物法
- ・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・大気汚染防止法
- ・水質汚濁防止法
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・建設工事に係る資材の再資源化に関する法律
- ・公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・医療法
- ・その他関係法令

### ②関係条例等（同施行規則等を含む）

- ・東京都建築安全条例
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・東京都高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- ・東京都火災予防条例
- ・東京都駐車場条例
- ・東京都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
- ・東京都景観条例
- ・世田谷区街づくり条例
- ・世田谷区みどりの基本条例
- ・世田谷区風景づくり条例
- ・世田谷区環境基本条例
- ・世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
- ・世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
- ・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
- ・世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例
- ・世田谷区清掃リサイクル条例
- ・その他関係条例等

### ③その他関係ガイドライン等

- ・薬局等許可審査基準及び指導基準
- ・薬局業務運営ガイドライン
- ・東京都私立専修学校設置認可取扱要領

## 2-4. 周辺及び敷地状況

### 2-4-1\_ 周辺状況

敷地周辺の道路状況は以下の通りである。

#### 西側

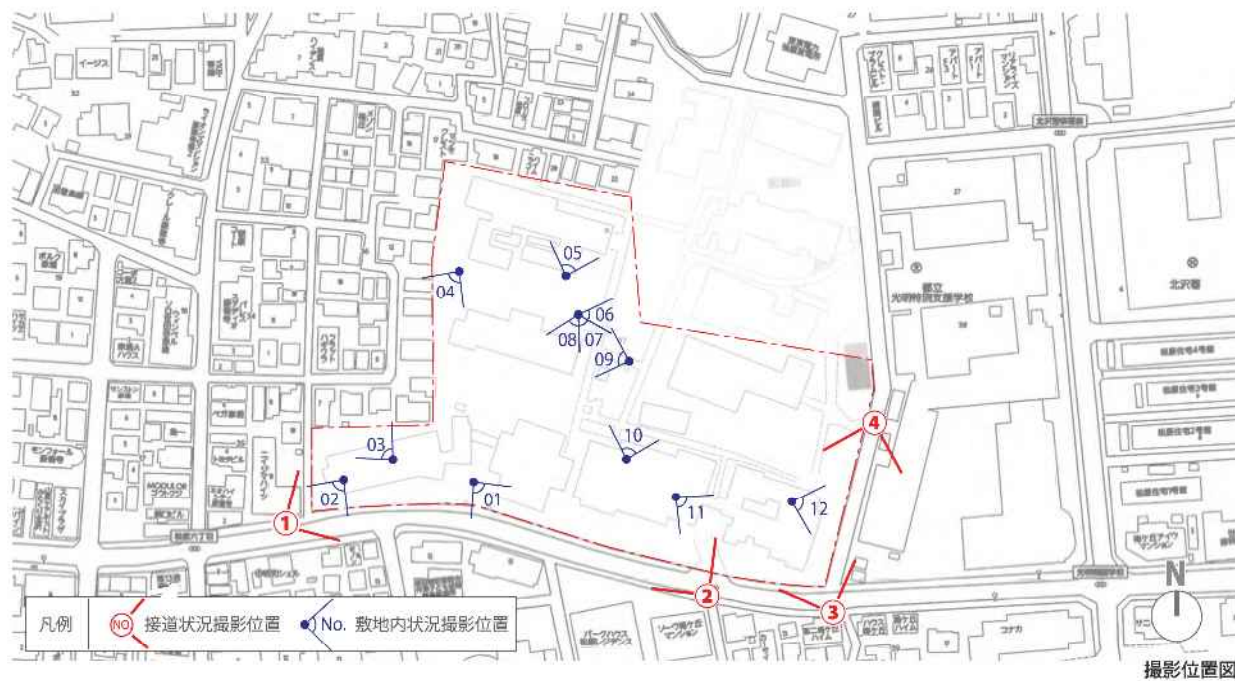
- ・住宅地に面した現況幅員約3.6mの道路（42条2項道路）。

#### 南側

- ・路線バスが通る幅員約11mの道路（42条1項1号道路）。名称「赤堤通り」。交通渋滞や狭隘な歩道による自転車と歩者との接触の恐れがある問題点が挙げられる。

#### 東側

- ・都立光明特別支援学校に面した幅員約6mの道路（42条1項1号道路）。赤堤通りとの交差点では、両側の高い塀により視界不良の問題点が挙げられる。



### 2-4-2\_ 敷地状況

敷地状況は以下の通りである。

#### 道路境界部

- ・敷地道路と敷地では最大1.72mの高低差があり、歩道際に擁壁が設けられている。
- ・擁壁に近接して敷地内に高木が複数立ち並んでおり、樹木保全や擁壁の安全面を考慮する必要がある。

#### 敷地地盤状況

- ・表面にコンクリートガラが混ざった土が約30cm程度敷き詰められている。
- ・水はけが悪く、悪天候後には、大きな水たまりができる。

#### 敷地北側

- ・2m程度の盛土が形成されている。

#### 敷地西側と北側の隣地境界部

- ・敷地内と隣地では、0.5～4.5m程度の高低差がある。
- ・隣地境界に設置されている塀は補強されているが老朽化がみられる。
- ・境界沿いに樹木が立ち並んでいる。



### 2-4-3\_洪水ハザードマップにおける本敷地の周辺状況

#### ■世田谷区洪水ハザードマップ

世田谷区では、区内における水害に関する情報として「世田谷区洪水ハザードマップ」を作成している。想定する総雨量は589mm、時間最大雨量114mmという東海豪雨をもとにし、洪水予想区域を示している。このような大雨の場合にも敷地内が浸水せず、建物・設備が正常に機能する必要がある。



※洪水ハザードマップ（全区版）：世田谷区危機管理室災害対策課 H23年11月より

#### ■本敷地周辺の状況

本敷地の南側には北沢川緑道があり、北沢川緑道周辺が谷筋となっているため周辺地盤より低く、浸水被害が予測されている。本敷地は全体的に北沢川緑道より0.8～1.2m程度高い地盤であるが、世田谷区洪水ハザードマップでは敷地西側の一部が西側道路面より敷地面が低いいため、浸水（0.2～0.5m）予想地として記載されており、これらを考慮する必要がある。

世田谷区では「住環境の整備に関する条例」により、雨水流出抑制施設的设计にあたって、设计の基本条件を定めており、雨水流出抑制を考慮しながら区複合棟のフロアレベルを設定する必要がある。



凡 例	
遊 藝 所	●
総 合 支 所	⊙
出 張 所	■
区民会館・区民センター等	●
地区会館・区民集会所	⊙
河 川	—
水の深さ2.0m以上	■
水の深さ1.0m～2.0m	■
水の深さ0.5m～1.0m	■
水の深さ0.2m～0.5m	■
立体文芸車道(地下式)	↗
警 察 署 ・ 交 番	⊙ x
消 防 署 ・ 出 張 所	⊙
公 共 施 設	○
世 田 谷 区 界	—
都 県 界	—
区 界	—
町 界	—
丁 目 界	—
私 鉄	—

計画地

2-5. 現況測量状況

凡例

基準点	⊙	コンクリート杭	⊙
KBM	□	プッシュバック杭	⊕
道路	—	合層杭	⊖
道路合	—	鉄	⊙
ナマ	~~~~~	木	⊙
フランス・柵	—	その他	⊙
コンクリート板	—	茶木	—
石積成	—	木	—
溝	—	電柱	⊙
基礎	—	防火	—
照明	—	路上灯	□
道路標識	—	防犯	⊙
道路標識	—	法	—
道路標識	—	タタキ	—
カブミ	—	境界	—
一軒車・バイク 放置禁止	—	樹木	—
車止め	—	境界	—

—	コンクリート杭
⊕	プッシュバック杭
⊖	合層杭
⊙	鉄
⊙	木
⊙	その他



現況測量図 1/800

2-6. 既存樹木状況

2-6-1\_ 樹木位置見取図

敷地内の既存樹木に対して現況調査（位置、幹周り、樹高、樹種）を行った。



樹木位置見取図



## 2-6-2\_ 植栽調書 (中木・高木)

以下に現況の植栽調書を示す。

植栽調書 (中木・高木)①

No	樹種	胸高直径 (cm)	幹周り (cm)	樹高 (m)	備考
1	アカシア	40	126	15.0	
2	サクラ	18	57	9.0	
3	タブノキ	22	69	12.0	
4	サクラ	42	132	7.5	
5	マテバシイ	32	100	8.0	
6	マテバシイ	36	113	6.0	
7	サクラ	44	138	7.0	
8	マテバシイ	42	132	6.5	
9	マテバシイ	30	94	6.5	
10	マテバシイ	30	94	6.5	
11	コナラ	52	163	13.0	
12	サクラ	30	94	7.5	
13	モミ	8	25	3.5	
14	コナラ	42	132	8.5	
15	モミ	6	19	3.0	
16	アラカシ	66	207	7.0	
17	アラカシ	40	126	5.0	
18	ツバキ	8 10	25 31	2.5 2.5	
19	サクラ	106	333	8.0	
20	サクラ	104	327	6.0	
21	サクラ	26 24	82 75	7.5 5.0	
22	アラカシ	102	320	7.0	
23	ヒノキ	50	157	13.0	
24	イチョウ	42	132	15.0	
25	イチョウ	58	182	15.0	
26	イチョウ	54	170	15.0	
27	コナラ	40	126	13.0	
28	ヤマモモ	46	144	6.5	
29	クスノキ	48	151	10.0	
30	クスノキ	48	151	10.0	
31	ヤマモモ	48	151	6.5	
32	イヌシデ	20	63	8.0	
33	サクラ	38	119	10.0	
34	ケヤキ	80	251	11.0	(敷地外) 隣地境界部に位置
35	サクラ	80	251	5.0	
36					欠番
37					欠番
38					欠番
39	サクラ	144	452	9.0	
40	ウメ	8	25	1.7	

植栽調書 (中木・高木)②

No	樹種	胸高直径 (cm)	幹周り (cm)	樹高 (m)	備考
41	ウメ	18	57	2.8	
42	ミカン	8	25	4.0	
43	ウメ	14	44	2.5	
44	ウメ	22	69	3.0	
45	ウメ	20	63	3.5	
46	ウメ	20	63	3.0	
47	ウメ	20	63	3.5	
48	ウメ	22	69	3.5	
49	ウメ	12	38	3.0	
50	サクラ	114	358	8.0	
51	サクラ	110	345	10.0	
52	クロマツ	68	214	18.0	
53	クロマツ	44	138	8.0	
54	キンモクセイ	56	176	8.0	
55	モミジ	36	113	4.0	
56	タイサンボク	28	88	6.0	
57	モミ	40	126	16.0	
58	サクラ	20	63	6.0	
59	サクラ	50	157	3.0	
60	クロマツ	38	119	12.0	
61	ヒノキ	36	113	10.0	
62	クロマツ	54	170	19.0	
63	サクラ	20 18	63 57	6.0 3.0	
64	タイサンボク	48	151	11.0	
65	マテバシイ	28	88	5.0	
66	サクラ	80	251	7.0	
67	イチョウ	62	195	13.0	
68	クロマツ	50	157	11.0	
69	イチョウ	40	126	10.0	
70	ヒノキ	30	94	9.0	
71	シュロ	12	38	6.0	
72	ケヤキ	68	214	7.0	
73	サクラ	54	170	2.8	
74	サクラ	90	283	5.0	
75	アラカシ	34	107	9.0	
76	サクラ	72	226	5.0	
77	アラカシ	48	151	11.0	
78	シュロ	14	44	4.0	
79	モチ	28	88	4.0	
80	クスノキ	50	157	12.0	



植栽調書 (中木・高木)③

No	樹種	胸高直径 (cm)	幹周り (cm)	樹高 (m)	備考
81	シュロ	14	44	4.0	
82	シュロ	14	44	3.0	
83	ウメ	14	44	4.0	
84	ウメ	16	50	4.0	
85	ウメ	10	31	3.5	
86	サクラ	92	289	5.0	
87	ウメ	6	19	3.5	
88	サクラ	28	88	6.0	
89	アラカシ	22	69	4.0	
90	アラカシ	52	163	9.0	
91	アラカシ	34	107	7.0	
92	アラカシ	40	126	5.0	
93	シデ	18	57	3.7	
94	ヤマモモ	50	157	6.0	
95	サクラ	38	119	5.5	
96	シラカシ	32	100	8.0	
97	シラカシ	40	126	8.0	
98	シデ	18	57	5.0	
99	ヒノキ	52	163	12.0	
100	サクラ	70	220	7.0	
101	サクラ	28	88	5.0	
102	キンモクセイ	10	31	5.0	
103	キンモクセイ	8	25	4.0	
104	サルスベリ	14	44	2.5	
105	サクラ	30	94	5.5	
106	アラカシ	48	151	6.0	
107	ハナモモ	28	88	5.0	
108	ツバキ	12	38	3.0	
109	ミカン	16	50	3.5	
110	ハナミズキ	10	31	5.0	
111	ウメ	12	38	3.0	
112	ツバキ	8	25	3.0	
113	サクラ	60	188	6.5	
114	ウメ	14	44	2.5	
115	サクラ	70	220	5.0	
116	クスノキ	70	220	12.0	
117	サクラ	54	170	3.5	枯木
118	ハナミズキ	6	19	3.0	