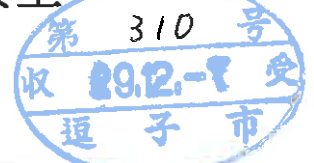


# (仮称) 逗子新宿プロジェクトに関する考察と要望

29逗子54収



(仮称) 逗子新宿プロジェクト施主 三富純一殿

逗子市市長 平井竜一殿

2017年12月7日

逗子近郊建築士有志一同 ( ) (ほか9名)

題記計画に関し、逗子の地域特性や地域事情を鑑み幾つかの問題点が地元建築士から挙げられた。それらは建築基準法や市条例でも配慮されていない設計上の欠陥を含んでいる。逗子周辺に在住する建築士であれば、経験則からそれらを回避するが、逗子の地域特性に精通していない事業者(施主と代理人設計者)による当該計画は、今後、事業者自身や地域住民に取り返しのつかない事態を招きかねない。

僭越ではあるが、当該計画が包含するそれら懸念点を指摘させていただき、事業者と地域住民、及び入居者に被害が生じないよう当該計画の改善と条例等の見直しを要望する。

① ほぼ10年に一度の割合で、大波を伴う台風が逗子海岸を襲う。海水は市道6038号(国道に並行する通り)に達したことがこれまで何度もある。この事実から、国道沿いの地区に地下建築を安易に設計してはならないと我々は解している。

現在、地下ピット機械駐車設備を有す共同住宅があるが、年数回の大雨の際、雨水ポンプアップすると同時に全車をリフトアップし、車の水没を免れている。

このような緊急時の管理体制をとる場合を除き、台風による大波・大雨が必ず襲う逗子海岸近接地区において、地下駐車場や地下居室等を配置することは、法に規定が無くとも避けるべきであり、事故があれば事業者と設計者は責任を問われ兼ねない。

**当該計画における地階利用の再考と市条例の改正を要望する。**

② 建築基準法や市条例には、建築高さについて除外規定がある。これは大都会の超高層ビルでも逗子の戸建て住宅でも同じ内容である。

つまり、建築面積の1/8迄の面積において高さ5m迄の屋上ペントハウスが、建築高さから除外されるのである。逗子の10m高さ規制区域において、あと+5mもの緩和がある事に矛盾を感じるのは我々だけではあるまい。地域事情を無視した法や条例に憤りを感じる。当該計画では+2.85mの除外に留まるがやはり違和感は拭えない。

高さ除外要件の建築面積1/8については、当該計画では20㎡以上、実に12畳以上の屋上ペントハウスが高さから除外されるが、エレベーターを除いても一般住宅の部屋として申し分ない広さの階層が除外されることになる。

本来、法や条例は超高層建築の高速エレベーターやその機械室も想定し除外しているのだが、2階建てが立ち並ぶ逗子の地域状況において、過大な屋上ペントハウスを高さから除外する現行規定は全くそぐわない。都市計画法や市条例で10m(3階建)迄と謳っていながら、事実上15m(4~5層建)まで建てられる現行の法制度は、逗子のまちづくりにおいて矛盾があると言わざるを得ない。**当該計画における屋上ペントハウスの再考と建築高さへの一層の配慮を要望すると共に、市条例の改正を要望する。**

なお、この塔屋に関し県の建築指導課では、「塔屋におけるエレベーターホールの面積は、エレベーターシャフトと同程度を目安とし、当該計画の屋上建屋は、階段室を含めたとしても塔屋として解釈するには広すぎる」との見解を示している。

- ③ 当該計画はリゾート利用を目的とし戸別階段、戸別出入口とした「長屋住宅」となっている。共同住宅（マンション等）と違い共用部が無いことからプライバシーは確保しやすい反面、統合的管理が出来ないため、不届きな輩の温床になりかねない。当該計画が、リゾート利用の賃貸ワンルームで管理組合も組めないとなれば尚更である。

つまり「連れ込み別荘」や「乱交別荘」になりかねないという懸念である。確実な管理体制をどう組むか、この解決は上階に住まう施主と地域双方にとって必須である。

当該計画における管理体制の構築（テナント管理+ゴミ管理+植栽等周辺環境管理+苦情解決等を一元管理する管理者と、規約の確立）、及び同管理体制について自治会等との合意と協定書等の締結を要望する。

また、市条例において長屋・民泊等の管理規定の強化を要望する。

因みに、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」において平成25年、長屋に関する条項が追加され、管理者氏名と連絡先（夜間を含む）等を表示板にて掲示するよう義務化された事を参考に付記する。

- ④ 我々は共同住宅も多く設計するが、施主が最も気を使う建築性能が「漏水」である。屋根はもちろん外壁目地、サッシ廻り、住棟ジョイント部、水道破裂防止、各種パッキン、洗濯パンに至り、施主ならずとも設計者も施工者も最大の注意を払い、極力リスクは回避する。

一方で当該計画では、施主住戸の床面、つまり2階住戸の天井に池（またはプール）を設置している。いかなる防水（アスファルト、FRP、SUS 溶接や SUS 配管他）を施すにせよ、施主も下階居住者もリゾート利用で留守がちである中、施主個人による池の防水管理は、事実上困難と考える。

誰も居ない間に漏水による大事が進行する事態、例えば、下階居住者に特注家具を漏水でダメにされたらと因縁をつけられた事例があるが、事業者はご存知だろうか。

年間を通じ強い熱射とステンレスすら錆びる海岸沿いに、嗜好的な池を他人住居の上に配すなど、絶対に避けるべきと考える。事業者と居住者間の無用のトラブルを避けるため、池の設置、特に他住戸上部への設置について事業者にも再考を提言させていただく。

- ⑤ 北西側の官民境界と、その工作物について疑義が指摘されている。

市道8012号と当該計画敷地は境界確定済みとのことだが、確定図に示される擁壁の位置が現況と異なっている。現況の杭位置から判断し、擁壁は明らかに市道側に越境しており確定図と異なる。地番2209-13~15の公有地の所在も不明瞭であり、こうなると擁壁とこれに続くケンチ積みに至り、その所有は施主なのか公有財産なのかすら不明確である。敷地面積にも関わる以上しっかりとした確定作業を再度行い、境界位置と各擁壁の所有が曖昧のまま進めることの無いよう、事業者と市に要望する。

我々は法令に則った建築士として、当該計画を一方的に無法だと非難することはしない。

しかし、当該計画の背後に位置する地区は、新しい住宅が増えたがどれも2階建におさえ、陽のあたる良好な住環境を戦前より保持してきた。この風致地区において、はたして合法ながらも、地階利用や高さ10mとその除外規定を誇示してよいのだろうか。この疑問は、法律論でも建築論でもなく、地域とその歴史への共感から生じている。

事業者、地域住民、逗子市、市議会各々が、当該計画をもとに海岸近接地区について改めて議論し、地域事情・地域特性に合った優れた建築と条例を求めるよう要望する。 以上