

## 新宿プロジェクトに関する意見書

提出日 平成29年4月4日

対象事業の名称 (仮称) 新宿プロジェクト

1. 当該計画地は、かつて臨海保養地だった面影をわずかながらも残す返子海岸の景観形成上の中核となる地区です。以前は緑豊かな別荘や企業の保養施設のあった海岸沿いの多くの場所が、いわゆるバブル崩壊とともに鉄筋コンクリート3階建て以上の無機質な集合住宅となり、その連なりにより、海に臨む見晴らしと風通しがすっかり遮断されてしまいました。

そんな中であって計画地周辺の民家は、東西両側の教育施設(海洋教育センター)と営業施設(旧なぎさホテル跡地)もあわせ、幸いにして2階建てのまま保持されているたいへん貴重な場所です。

そこに3階建てとはいえ、鉄筋コンクリート造り、地上3階、地下1階の陸屋根の強固な建物が置かれることにより、民家と渚の織りなす従来の景色、歴史的な景観がすっかり断絶されることとなります。

2. とくに今回計画地北側に隣接する民家への影響は甚大です。従来の眺望、日照、プライバシーの保持などに大きな変化が予測されます。聞き及ぶところによれば、当該隣接地の民家は5年ほど前に建替えられたものです。法令上は3階建ても建築可能であったが、周辺のまち並に配慮の上、あえて2階建てにとどめたということです。

このエリアにワンルーム形式の長屋はふさわしいと言えるでしょうか。今回の計画によれば一戸当たりの敷地面積は、わずか52.7㎡にしかありません。計画地周辺のまち並と景観を維持するため、2階建ての計画に改めていただくことはできないでしょうか。

3. 緑化率、緑被率などへの配慮はいただいておりますが、植栽の選択などは、このエリア特有の強い潮風と日照に耐え得るものになっていくのでしょうか。その一部にでもクロマツを採用していただけないでしょうか。

4. ゴミ集積所設置については、なるべく一般の通行人から目立たない場所と様式を選択し、その維持管理を含め敷地内で完結できるものにしていただくことをお願いします。設置場所と維持管理の状態によっては、花火大会や海水浴・マリンスポーツ客などのゴミ捨て場になりかねませんのでご留意ください。

以上



逗子市  
まちづくり課御中

平成 29 年 4 月 4 日

逗子市景観条例に基づく意見書

- 1) 対象行為：仮称逗子新宿プロジェクト
- 2) プロジェクト概要：逗子市新宿 2 丁目 4 番地の現在有料駐車場となっている 134 号線沿いの約 470 平米 (140 坪) の土地に、地下 1 階 (8 台収納駐車場)、地上 3 階の 9 戸入り長屋 (集合住宅) を建築

近隣環境を鑑み、新宿の歴史的景観を継承するため、仮称逗子新宿プロジェクトに関し、以下の通り意見を申し述べます。

- 1) この新宿 2 丁目 4 番地の区画は、関東大震災後に私達の祖父が二階建ての建物を建て、当時は別荘として利用しておりました。その後南側に 134 号線が通り、区画も細分化されましたが、すべての住居が現在も二階建てか一階建てとなっています。当家も 2010 年に建て替えの際にも景観を考慮して二階建ての建築といたしました。良好な住環境を維持するための私たちのこれまでの配慮も、南側にこのような集合住宅が建築されてしまうと、逗子海岸でわずかに残されたこれまでの別荘地の街並みが損なわれることを懸念します。
- 2) 縦覧用図面を拝見しますと、計画の基準地盤面が約 1.2m とされており海岸道路よりかなり高く設定されています。(現在の敷地は駐車場を作るときに盛り土されたもので、元の敷地高さより大幅に高くなっていますが、海岸道路より 1.2m の高さはこれよりもはるかに高いものです)。立面図によれば各階の高さは一階が 3.3m 二階が 3.25m となっており、三階が通常の 2.85m です。これを合計すると建物全体の高さは 9.4m となり一般的な三階建てよりも約 1m 高く、敷地高さを加えると約 2.2m 高くなります。さらに三階南側に広いテラスが計画されているにも拘らず、屋上には非常に広いペントハウス (高さ 2.6m) や手すりが設けられ、屋上利用が計画されています。以上を勘案いたしますと、この建築計画は通常の三階建てではなく、本来の地盤面から屋上ペントハウスまで合計で 13.6m 以上のコンクリートの壁がそびえ立つ建築計画となるものと思われまます。

- 3) 現在計画されている9戸の長屋は、マリンスポーツ愛好者の週末利用を想定したものであると思いますが、居住者の滞在日数が少ないと敷地および建物の管理が不十分となり、不用心となるだけでなく、夜間や夏場の不特定多数の訪問者の出入りや車の入出庫が考えられるなど従来の住環境が悪化することが懸念されます。
- 4) 以上を総合いたしますと、歴史的景観保全の観点から、9戸建ての長屋という現計画の戸数を減らし、建物の高さを抑えた一般的な二階建ての、定住を目的とした長屋または共同住宅として再検討されることを要望いたします。海岸道路側には今後とも建築物が立つ可能性は無く、眺望は確保されるものと考えます。
- 5) 逗子海岸付近における樹木の育成は海からの強風と塩害のため極めて厳しく、限られた種類の樹木しか育たないことが経験上明らかですが、景観上の要求からだけではなく、プライバシー保護のためにも法規上要求される緑地条件よりもさらに広い緑地としていただくようお願いいたします。

尚、当家の南側に現在計画されている高くかつ多人数が出入りする共同住宅が建った場合、屋上、三階及び二階各戸の階段から当家を見下ろすこととなり、プライバシーの侵害が心配されるほか、出入りする自動車の騒音並びに訪問者の騒音など、これまでになかった住環境の変化が予想されるため、ぜひとも戸数の削減と建物高さの削減を望みます。

本計画に関しては今後は近隣住民への説明だけではなく、新宿自治会を含めた説明会を開催頂くよう要望いたします。

以上よろしくお願いいたします。

逗子市まちづくり課 御中

平成 29 年 4 月 4 日



(仮称) 逗子新宿プロジェクト新築工事に対する、「逗子市まちづくり条例」  
「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」「逗子市景観条例」にもとづく意見書

逗子市新宿 2 - 4 において計画されている「(仮称) 逗子新宿プロジェクト新築工事」につきまして、以下の通り意見を申し上げます。

- 縦覧上図面を拝見したところ、**計画の基準地盤面が海岸道路より + 1.20m とかなり高く設定されています。**
- そもそも現況の地盤面は平成 26 年 9 月に前居住者である山岸さんが(株)すまいに土地を売却し、建物を取り壊した後に業者により盛り土されたものであり(図 1,2,3)、従前所有者である山岸さんが居住していた時よりも高い位置に整地されました。

図 1 \_\_yahoo マップより引用



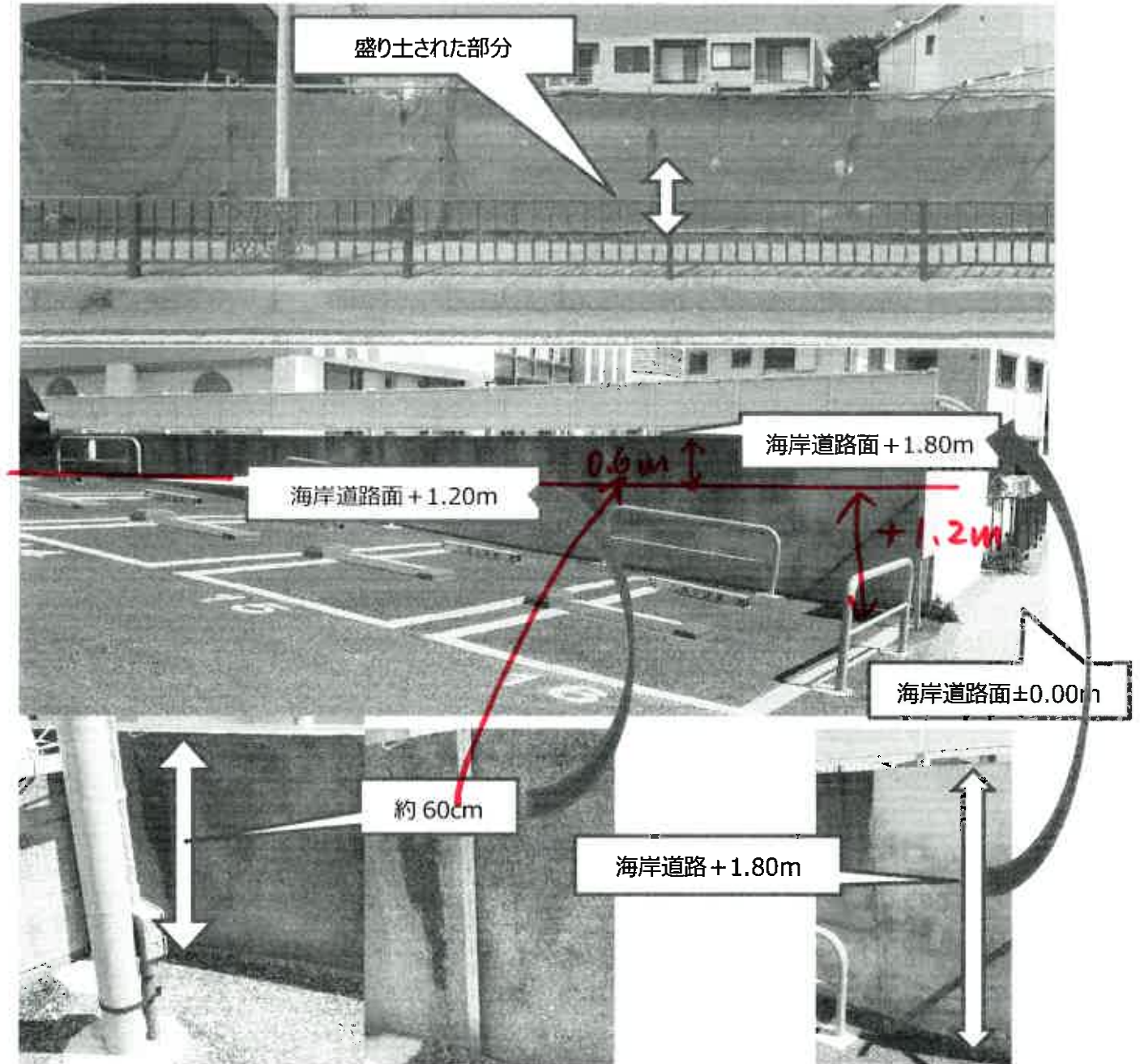
図 2\_敷地東側接面道路より撮影



図 3\_敷地南西側接面道路（海岸道路）より撮影

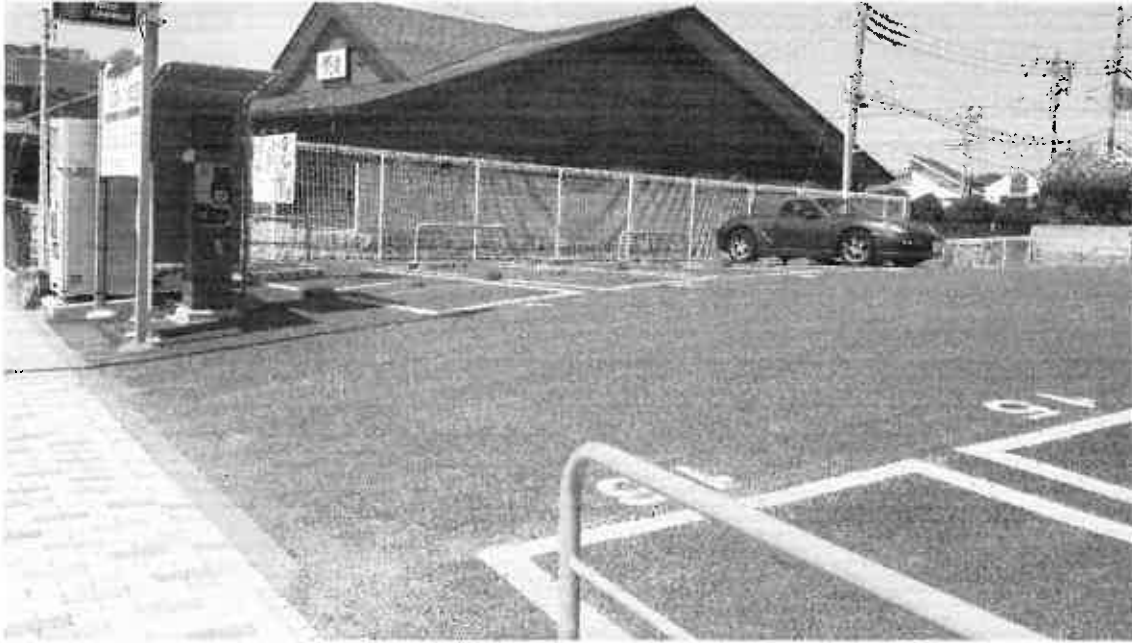


図 4\_google マップストリートビューより引用



- 対象地は整地後更地としてしばらく放置されていましたが、登記簿によれば平成 26 年 12 月に関家臣二氏に売却され、更に平成 28 年 5 月に現在の所有者である医療法人社団信長会及び医療法人社団秀吉会に売却されました。
- 私共の方に時間貸駐車場新設工事のお知らせが届いたのは平成 28 年 1 月であり、2 週間程度の工事期間を経て、現況のコインパーキングとして利用され現在に至ります（図 5）。

図 5\_現在のコインパーキング (平成 29 年 4 月 4 日撮影)



- 閲覧図面に基づき建物が建築される際には海岸道路面+1.2mの位置に基準地盤面が設定されるわけですが、図 4 に示した通りコインパーキング南側の隣接敷地に接する側の一番高く盛り土された部分 (海岸道路面+1.2m) の位置に併せて更に盛り土され、この高さを基準面として建物が建設される計画となっております。
- 当該建築計画は本来基準とされるべき地盤面をかさ上げするものであり、基準地盤面から更に+9.95m、鉄筋コンクリート造のペントハウス部分まで含めると海岸道路から+約 14m の高さまで巨大な鉄筋コンクリート造の壁が聳え立つ計画となっております。これは、逗子市まちづくり条例で定める最高高さ 10m の理念を大幅に逸脱するものであることから、基準地盤面を本来あるべき位置に設定し、建物高さの削減をお願いしたい次第です。
- 以上、当該建築計画の敷地部分についての疑義を申し上げましたが、この他にも質問・確認したい事項等がありますので、近隣住民への説明のみならず、新宿自治会を含めた説明会を開催頂くよう要請致します。

以上になります。よろしくお願いいたします。