

第 8 号様式 (第 21 条関係)

景観配慮書 (対象事業)

H27 年 7 月 27 日

逗子市長

(事業者)

住 所 埼玉県所沢市東町5-22ダイエー所沢店7F
 氏 名 医療法人社団信長会 理事長 三富純一
 電話番号 04-2929-5427



法人にあつては、主たる事務所の
 所在地、名称及び代表者の氏名

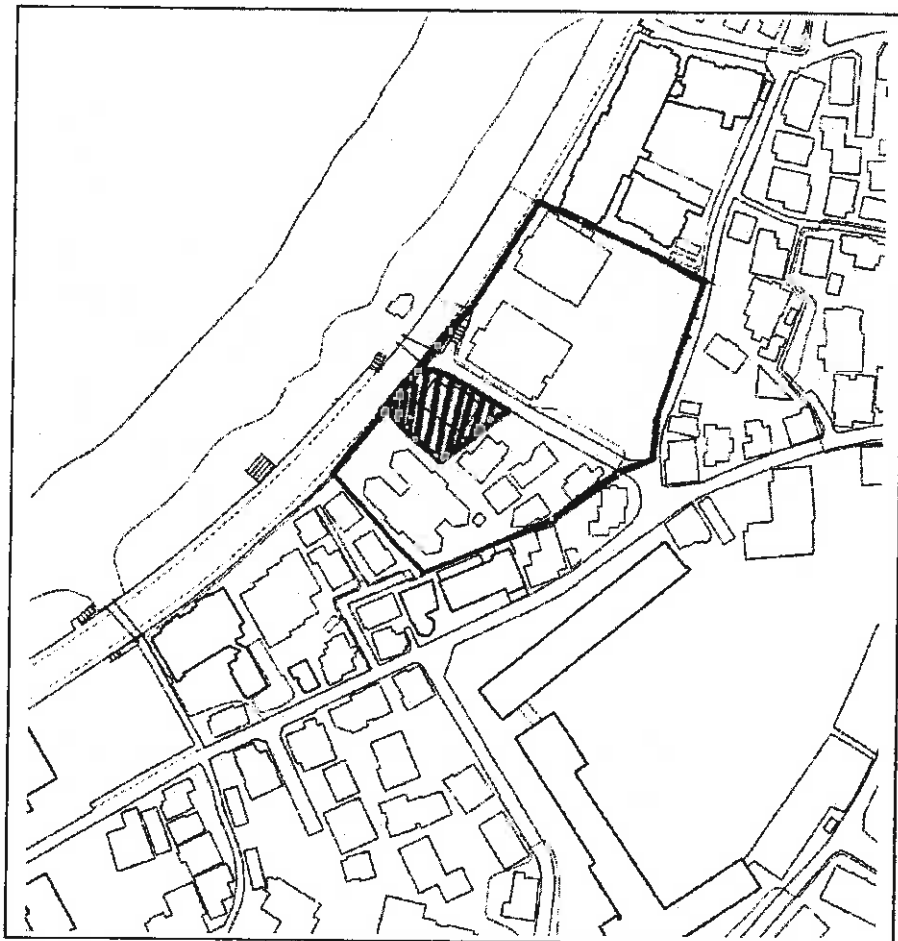
逗子市景観条例第 28 条の規定により、次のとおり届け出ます。

対象事業の名称等	名 称	(仮称) 逗子新宿プロジェクト		
	場 所	逗子市新宿2-4		
	景観計画上の地区区分	歴史的景観保全地区B地区		
	景観形成の見地から配慮しようとする事項及びその期待される効果	緑化：道路側、隣地側に多品種の植栽をすることで街並みに彩りを作り出す。またクロマツを取り入れることで街並みの連続性を創り出す。 建物：逗子海岸に開かれたような建物をつくることで自然と建物が一体になるような明るい雰囲気を作り出す。		
関 係 区 域	添付資料参照			
意見書及び公聴会の記録に記載された意見の概要	添付資料参照			
事 業 者 の 見 解				
意見書に対する見解書の概要	添付資料参照			
審査書に記載された市長の意見	添付資料参照			
審査書に基づく配慮書案の修正内容及びその経過	植栽にクロマツを採用いたします			
概 要	計 画 区 域		計 画 建 物	
	事業面積	473.97 m ²	延べ床面積	703.86 m ²
	用 途	長 屋	構 造	RC造 地上3階地下1階
	建 ぺ い 率	39.95 %	建 築 面 積	189.35 m ²
	容 積 率	115.92 %	棟 数 ・ 戸 数	1棟 9戸
		最 大 戸 数	9戸	
都 市 計 画	区域区分等 防火地域等	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域(用途地域 第一種住居地域) <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし		
対 象 事 業 の 実 施 予 定 期 間	着工予定年月日	平成 29年 10月 1日		
	完成予定年月日	平成 30年 6月 15日		
設計者の住所・氏名又は名称	株式会社ネストンデザイン 代表取締役 佐藤友則			
添 付 資 料	<input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 緑化計画図 <input type="checkbox"/> 景観計画確認表 <input type="checkbox"/> その他市長が必要があると認めたもの			

逗子市景観条例

1. 関係区域

以下に示す区域



(仮称) 逗子新宿プロジェクト



事業実施区域



関係区域

2. 関係人

- ・ 関係区域に住所を有する者
- ・ 関係区域に事業所若しくは事業所を有する法人その他の団体

(仮称) 逗子新宿プロジェクト 意見書に対する見解書の概要

株式会社ネストンデザイン 佐藤友則

2017.07.27.

- (1) 本計画地に鉄筋コンクリートの3階建の建物は景観として望ましくないのではないか。

見解

敷地周辺には空地も取り、その場所に緑化もします。また134号線沿いには3階建てが並ぶことから、海辺の景観として望ましくないとは考えておりません。

- (2) 2階建てでかつ定住を目的とした長屋もしくは共同住宅に変更できないか。

見解

事業収支の観点で変更は出来ません。

- (3) 緑化の一部にクロマツを採用していただけないか。

見解

クロマツがこの地域の街並みを形成しているのであれば、ぜひ採用したいと思います。

- (4) ごみ収集場所を一般の通行人から目立たない場所にさせていただきたい。

見解

ゴミ置場は私どもも遊びに来た人によるゴミ捨て場になることを懸念しておりますのでゴミ置場は建物の奥の目立たない場所に内部化して設置致します。

- (5) 基準の地盤面及び階高の設定が高すぎるのではないか。またペントハウスも考慮するとさらに高い建物となる。

見解

地盤面に関しては近隣様よりいただいた情報などを総合的に判断し、建物の高さの基準となる地盤面(平均地盤面)を現設計より400mm下げる計画と変更させていただきました。

また階高については本計画は一部スラブ段差があることから、場所によっては数字上高く感じる数値がございますが、1階の床からの建物の高さが9.6m程度ですので、通常の3階建ての高さと比べても本計画が特に高すぎることはないかと考えております。

ペイントハウスに関してはできる限り最小の高さ及び面積に変更させていただきました

(6) 不特定多数の出入りによる環境悪化が懸念される。

見解

賃貸マンションですのであくまで特定の人と出入りと考えております。また不特定多数の人が出入りできないようにオートロックによる門扉の設置を予定しております。

(7) プライバシー保護のために少しでも緑地を多くして欲しい。

見解

できる限りの緑化はさせていただきます。

(8) 屋上、階段からの見下ろしが心配、また住環境の悪化も予想されるので戸数の削減と高さの削減を望みます。

見解

屋上からの見下ろしに関しては、手すりの高さ形状にて見下ろしにくいように対策を致します。階段からの見下ろしに関しましては、階段に目隠しのための壁を設けて、極力隣地側を見通せないように対策致します。戸数に関しては減らすことは出来ません。高さに関しては、地盤面の設定を見直し 400mm 下げる計画と変更いたします。

(仮称) 逗子新宿プロジェクトの
景観配慮書案に係る審査書

2017年（平成29年）7月7日

逗子市長 平井 竜一

1 総括事項

「(仮称) 逗子新宿プロジェクト」は、医療法人社団信長会 理事長 三冨純一(埼玉県所沢市東町 5-22 ダイエー所沢店 7F) が逗子市新宿 2-4 において、面積 473.97 m²の土地に長屋 1 棟を目途とした計画である。本計画については、平成 29 年 3 月 7 日に景観配慮書案が提出された。

事業計画区域は、JR 逗子駅及び京浜急行新逗子駅から南西方向へ約 700m の位置にあり、逗子海岸に面した住宅地。現在は駐車場となっているが地目は宅地である。

道路は、南側の 134 号線と西側の 2 項道路の 2 接道であるが、本計画では西側 2 項道路を接道としている。事業計画地は、第一種住居地域、第 4 種風致地区、建ぺい率 40%、容積率 200%、景観形成重点地区の歴史的景観保全地区に指定されている。

事業者からは景観上の配慮として、道路側、隣地側に多品種の植栽をすることで街並みに彩りをつくりだす。逗子海岸に開かれたような建物をつくることで自然と建物が一体になるような明るい雰囲気を作り出す。以上の 2 点が挙げられている。

また、景観配慮要望事項に基づき、通りからの景観に寄与するよう植栽の高さや位置を調整し、自動灌水システム等の導入により維持管理に努める。建物の外観計画については管理規約の中で景観を保つための基準を設けることを検討している。その他塔屋の面積を減らす配慮がされている。

意見書に記されている建物高さについては、平均地盤面を現設計より 400mm 下げる計画としたほか、隣地へのプライバシーの配慮として階段に目隠し壁を設け、隣地側を見通せない対策を行っている。

以上のことから、本事業計画は周辺住民の意見を踏まえ景観に対しての配慮がなされているものと判断するが、次の個別事項について留意されたい。

2 個別事項

植栽計画は十分に配慮されているといえるが、意見書の内容を踏まえ、北東側の植栽について現況のヤマボウシやソヨゴに代わり、クロマツを取り入れることは軽快感のある遮蔽が確保できるので検討されたい。

また、建築物の高さについては意見書等の内容を踏まえ、ある程度対応されているが、建物としての質の確保を考慮した上で調整の余地があるかを検討し、近隣からの理解を得られるよう調整を図られたい。

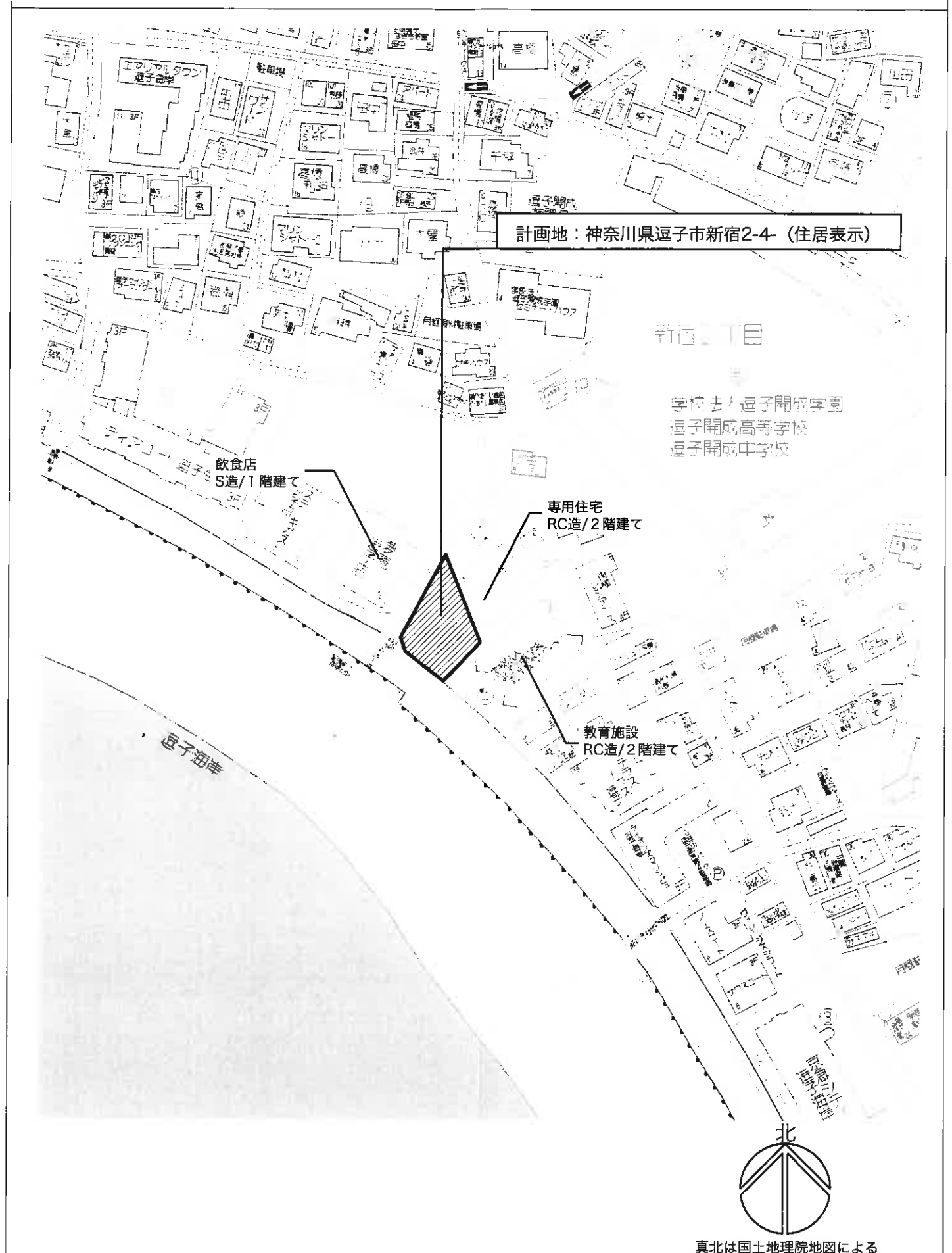
計画概要

1 建築物の名称	(仮称) 逗子新宿プロジェクト
2 所在地(地名地番)	神奈川県逗子市新宿2-2205-1 (地名地番)
3 用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	40%
容積率	200%
その他の地域・地区	防火指定なし 逗子市まちづくり条例、逗子市景観条例、第4種風致地区
4 構造・規模・高さ	鉄筋コンクリート造・地上3階+塔屋/地下1階・高さ9.950m
5 用途	長屋(9戸) (ワンルーム8戸:40.26㎡+施主住居1戸)
6 敷地面積	473.97㎡ (143.37坪)
7 建築面積	189.35㎡ (57.27坪)
8 延べ床面積	703.86㎡ (212.92坪)
9 容積対象床面積	549.45㎡ (166.20坪)
10 基礎工法	べた基礎
11 工期	平成29年10月15日～平成30年6月30日 (予定)
12 建築主	埼玉県所沢市東町5-22ダイエー所沢店7F 医療法人社団 信長会 理事長 三富純一
13 設計者	東京都渋谷区千駄ヶ谷2-39-3-521 株式会社ネストンデザイン 代表取締役 佐藤友則
14 施工者	未定
15 連絡先	株式会社ネストンデザイン 担当 佐藤友則 連絡先 03-6447-4923

※上記の数値並びに添付図書は今後、担当行政庁の指導および施工上の改良等によって変更が生じる場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

付近見取図

S=1/1500



株式会社ネストンデザイン

〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302

Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562

一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友則

一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.07.27.

scale

S=1/1500

title

建築概要・付近見取図

sheet number

A 01



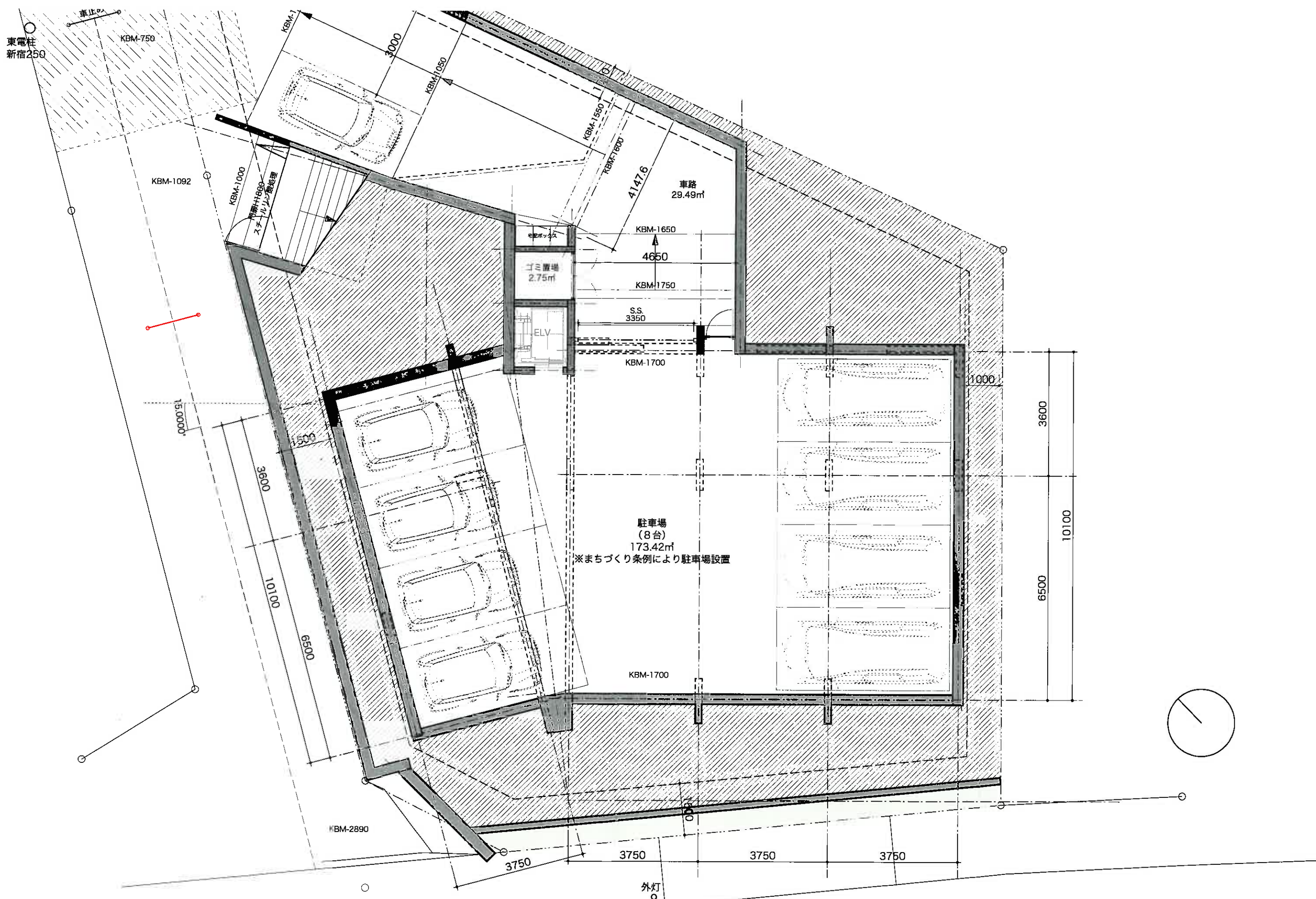
計画建物高さ
H9.950m

□ : 平均地盤 (KBM+550) からの高さを示す

株式会社ネストデザイン
〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
Tel.045-714-8377 Fax 050-5837-1562
一級建築士(大団) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nest Design Architects

project	date	scale	title	sheet number
(仮称) 返子新宿プロジェクト	17.07.27.	S=1/150	配置図	A 02



株式会社ネストデザイン
 〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
 Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562
 一級建築士(大匠) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

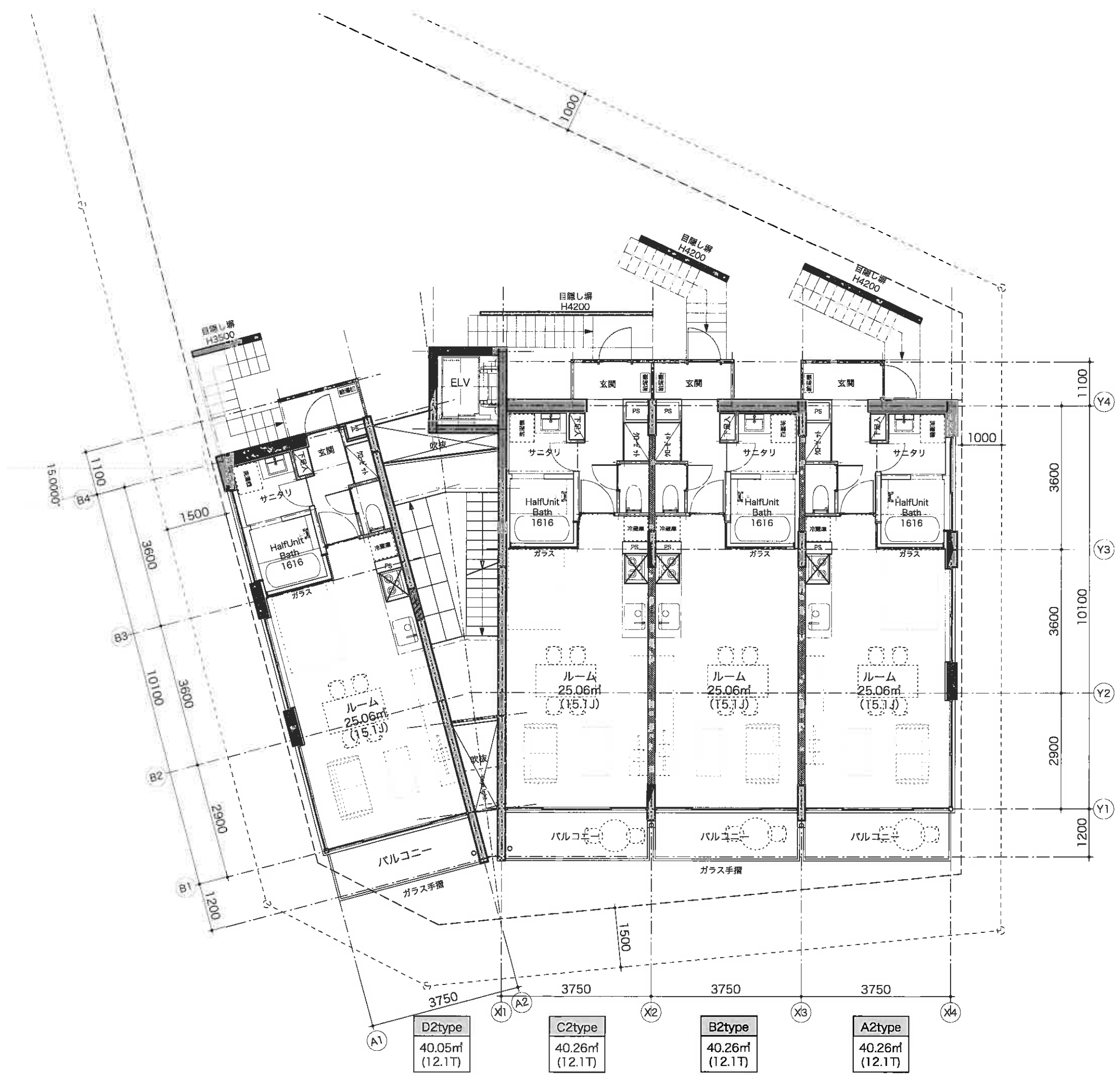
project	date	scale	title	sheet number
(仮称) 返子新宿プロジェクト	17.07.27.	S=1/100	B1階平面図	A 03



株式会社ネストデザイン
 〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-10-302
 Tel 045-716-8377 Fax 050-3837-1562
 一級建築士(大抵) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

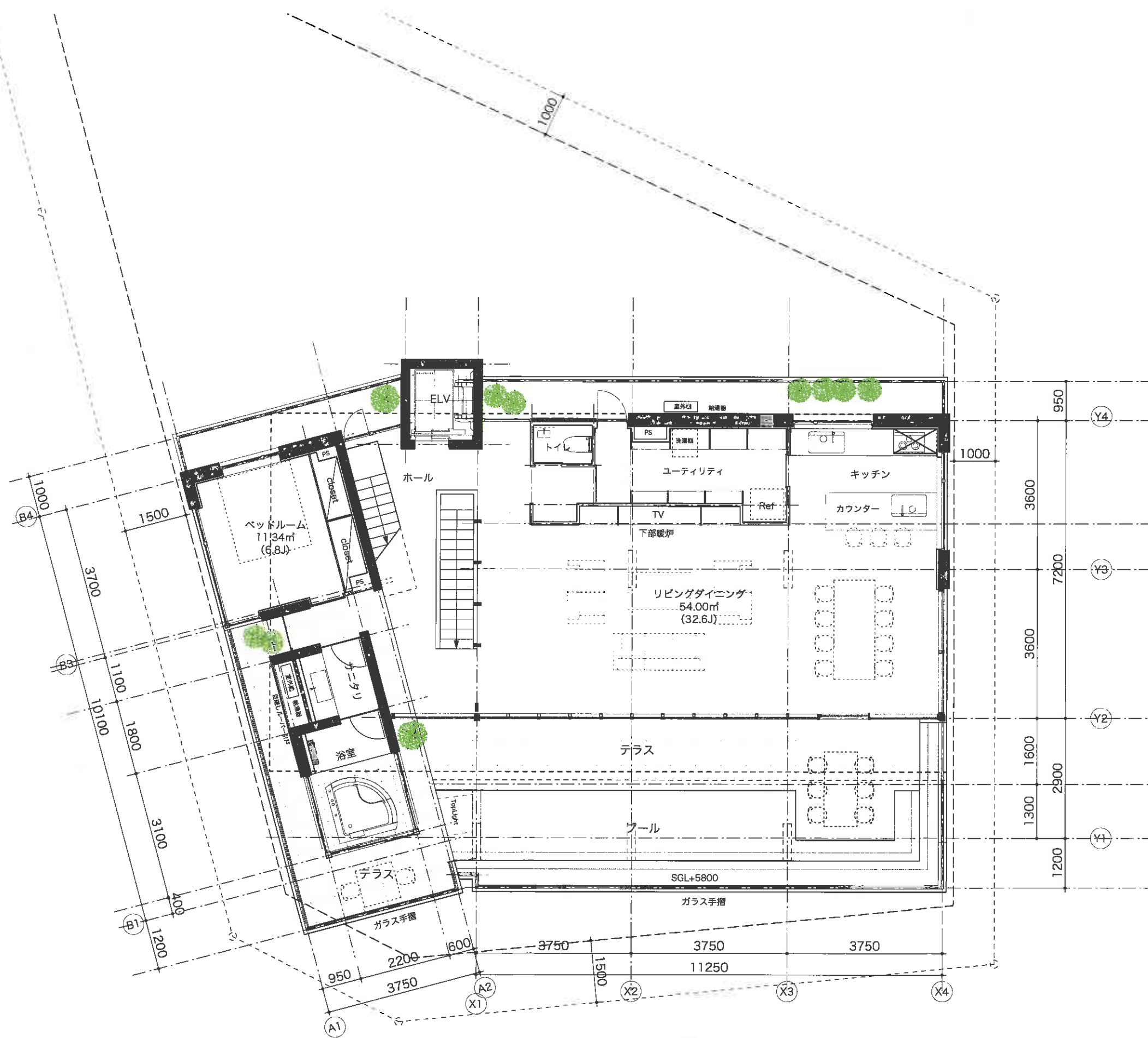
project	date	scale	title	sheet number
(仮称) 逗子新宿プロジェクト	17.07.27.	S=1/100	1階平面図	A 04



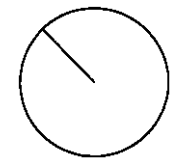
株式会社ネストンデザイン
 〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
 Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562
 一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友樹
 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

project	date	scale	title	sheet number
(仮称) 逗子新宿プロジェクト	17.07.27.	S=1/100	2階平面図	A 05



Otype
(3F部分)
130.40m²
(39.4T)



株式会社ネストンデザイン
〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562
一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

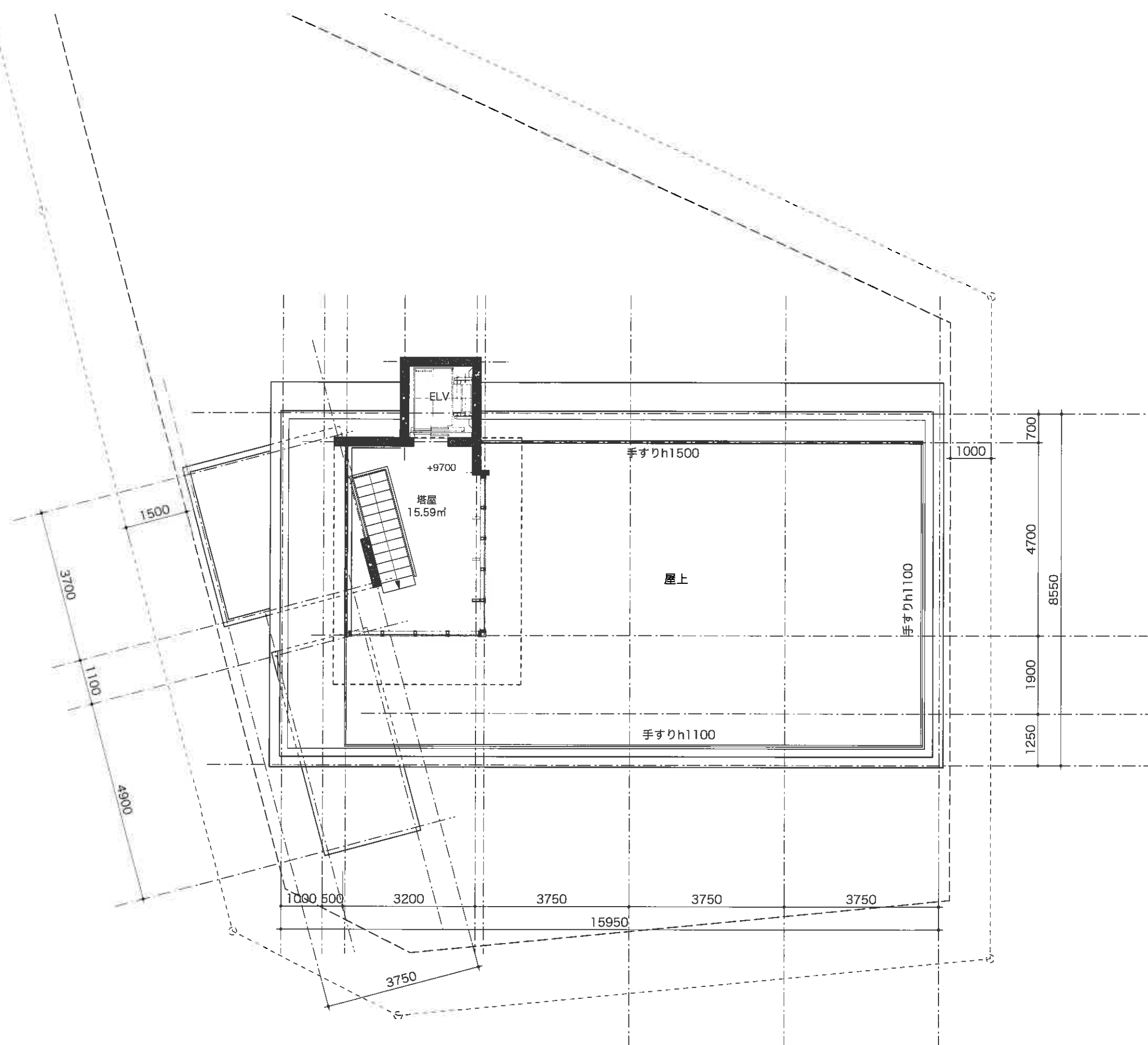
project
(仮称) 返子新宿プロジェクト

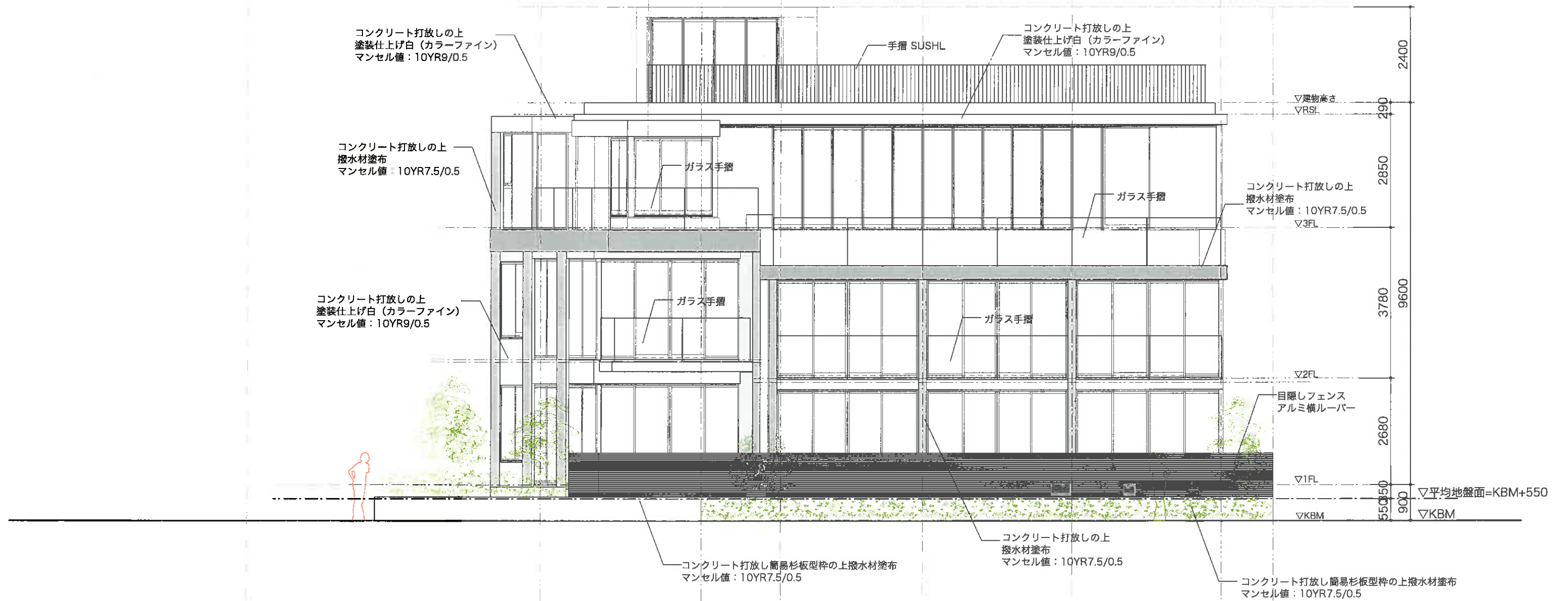
date
17.07.27.

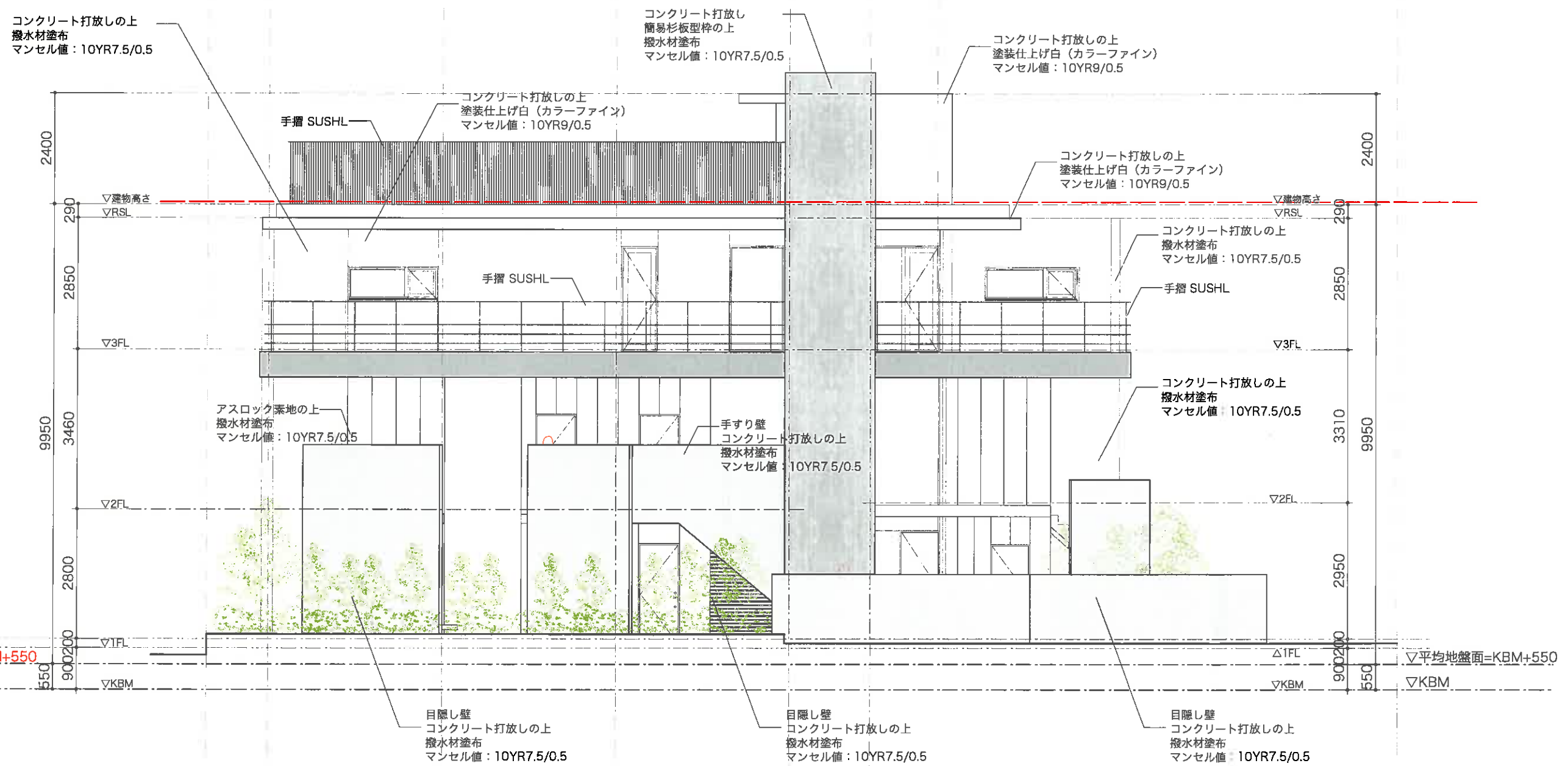
scale
S=1/100

title
3階平面図

sheet number
A 06



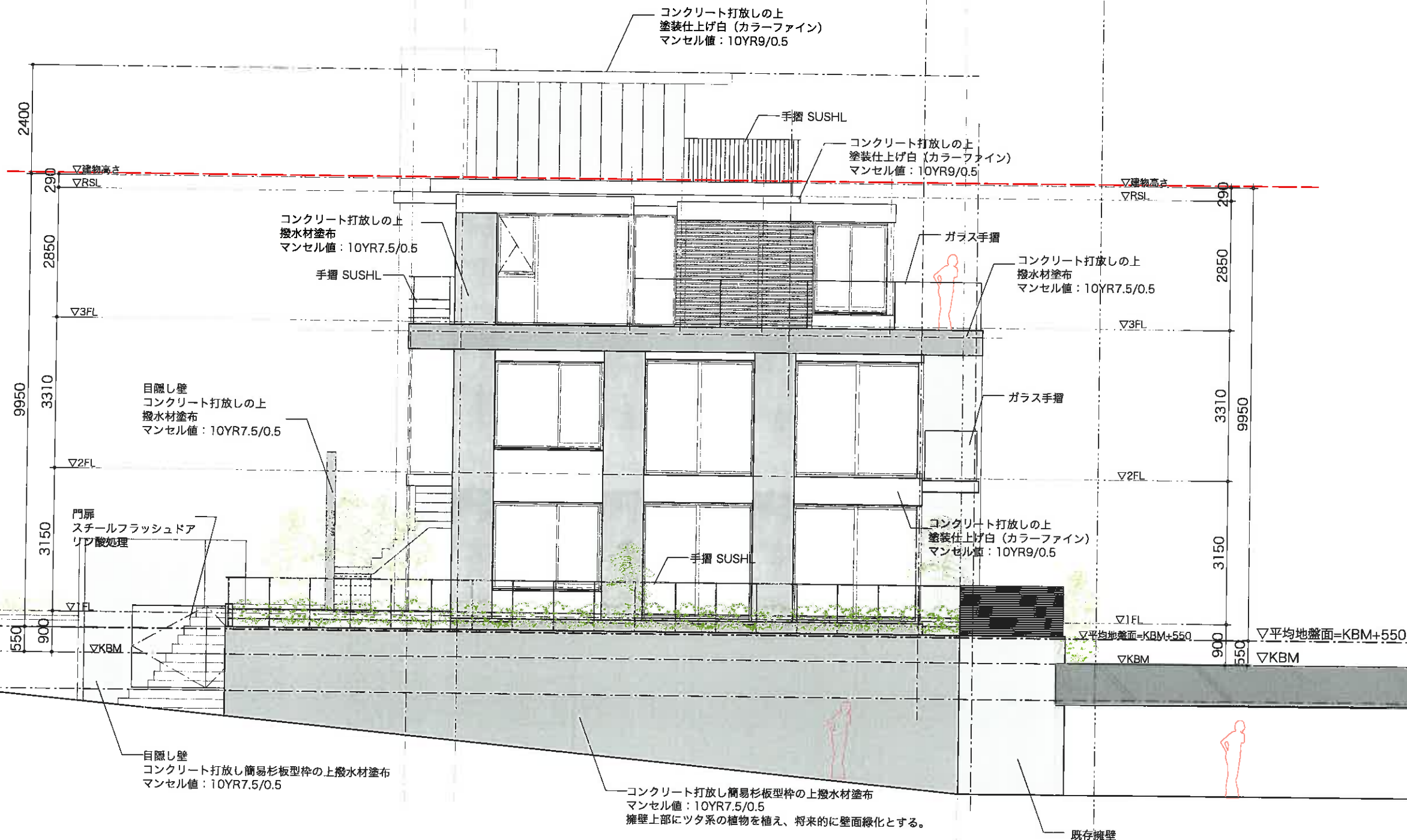


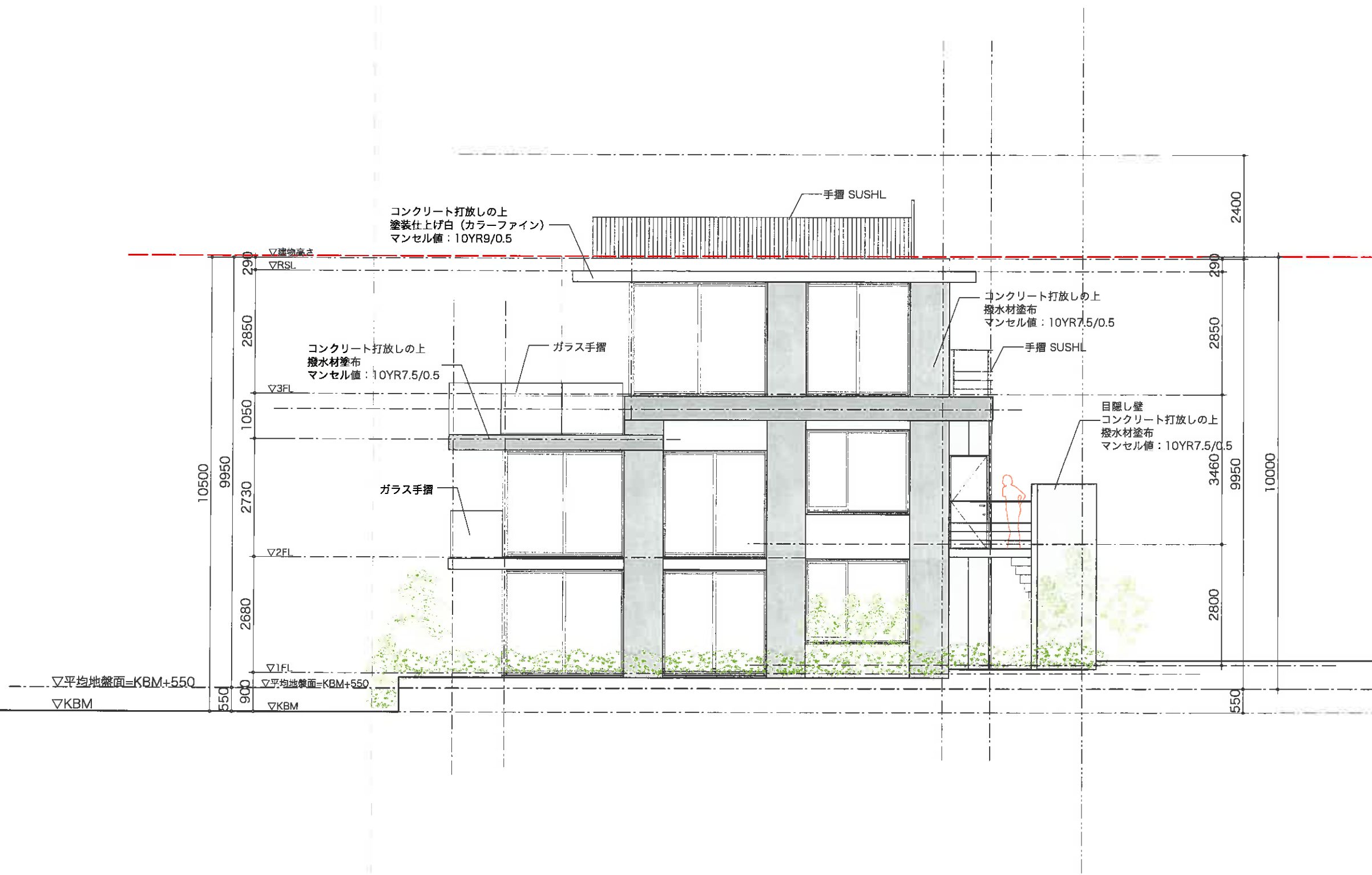


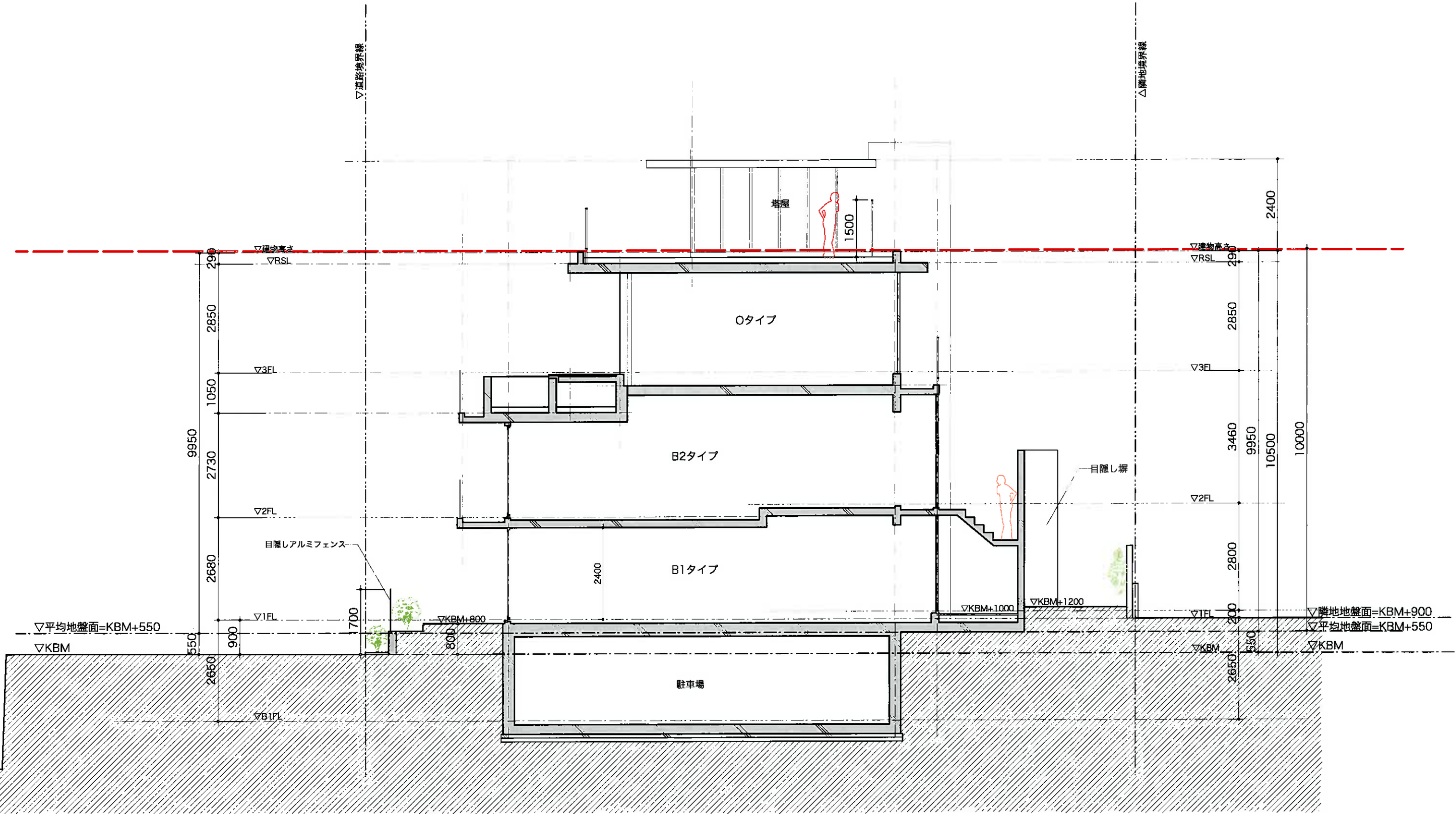
株式会社ネストデザイン
 〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
 Tel 043-716-8377 Fax 050-5837-1562
 一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

project	date	scale	title	sheet number
(仮称) 逗子新宿プロジェクト	17.07.27.	S=1/100	北東立面図	A 09







株式会社ネストンデザイン
 〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302
 Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562
 一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友則
 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

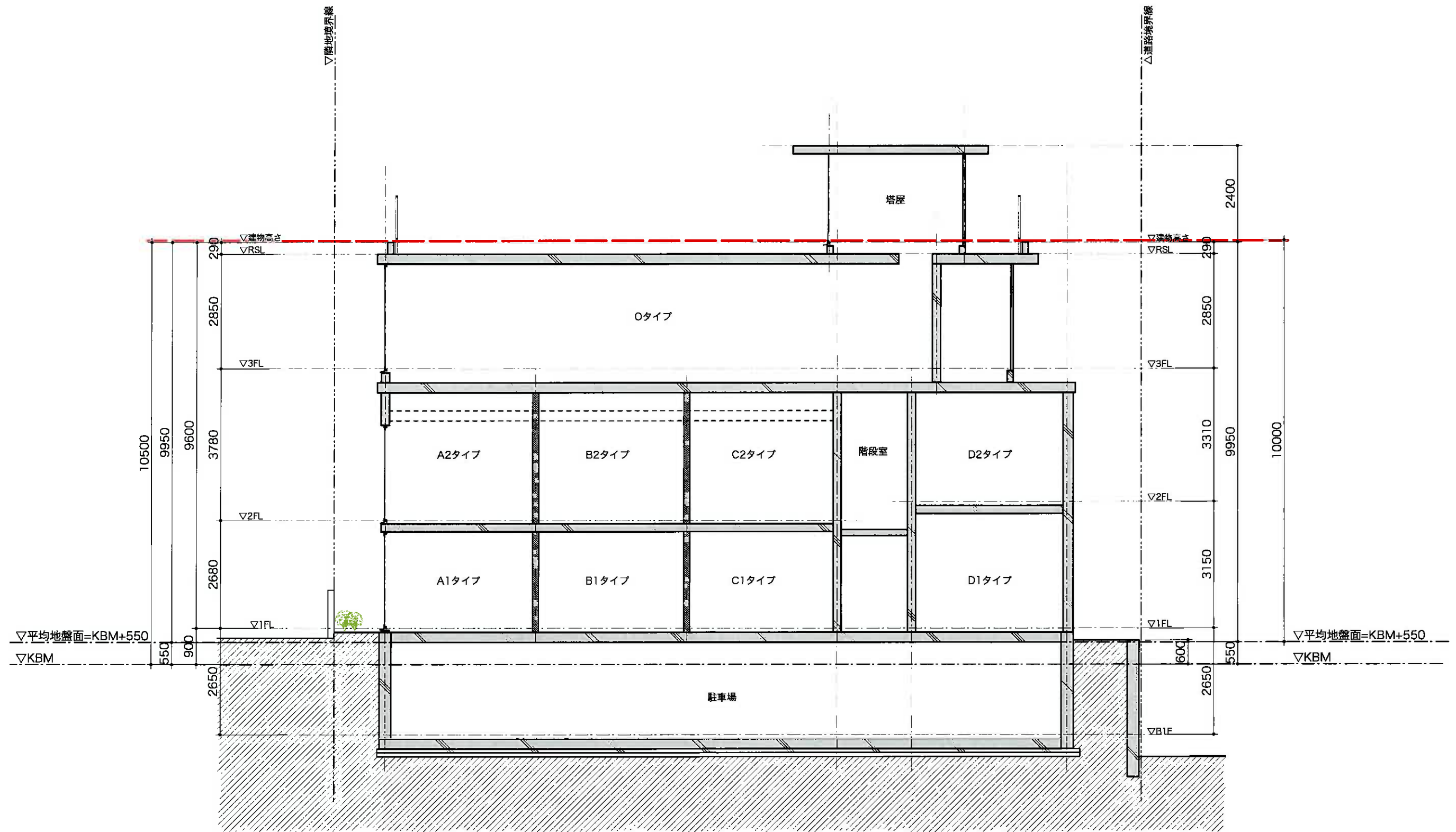
project (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date 17.07.27.

scale S=1/100

title 断面図(1)

sheet number A 12



株式会社ネストデザイン

〒222-0037 横浜市港北区大倉山2-2-10-302

Tel 045-716-8377 Fax 050-5837-1562

一級建築士(大臣) 登録番号 第324061号 佐藤 友則

一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第16550号

Nes om Design Architects

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.07.27.

scale

S=1/100

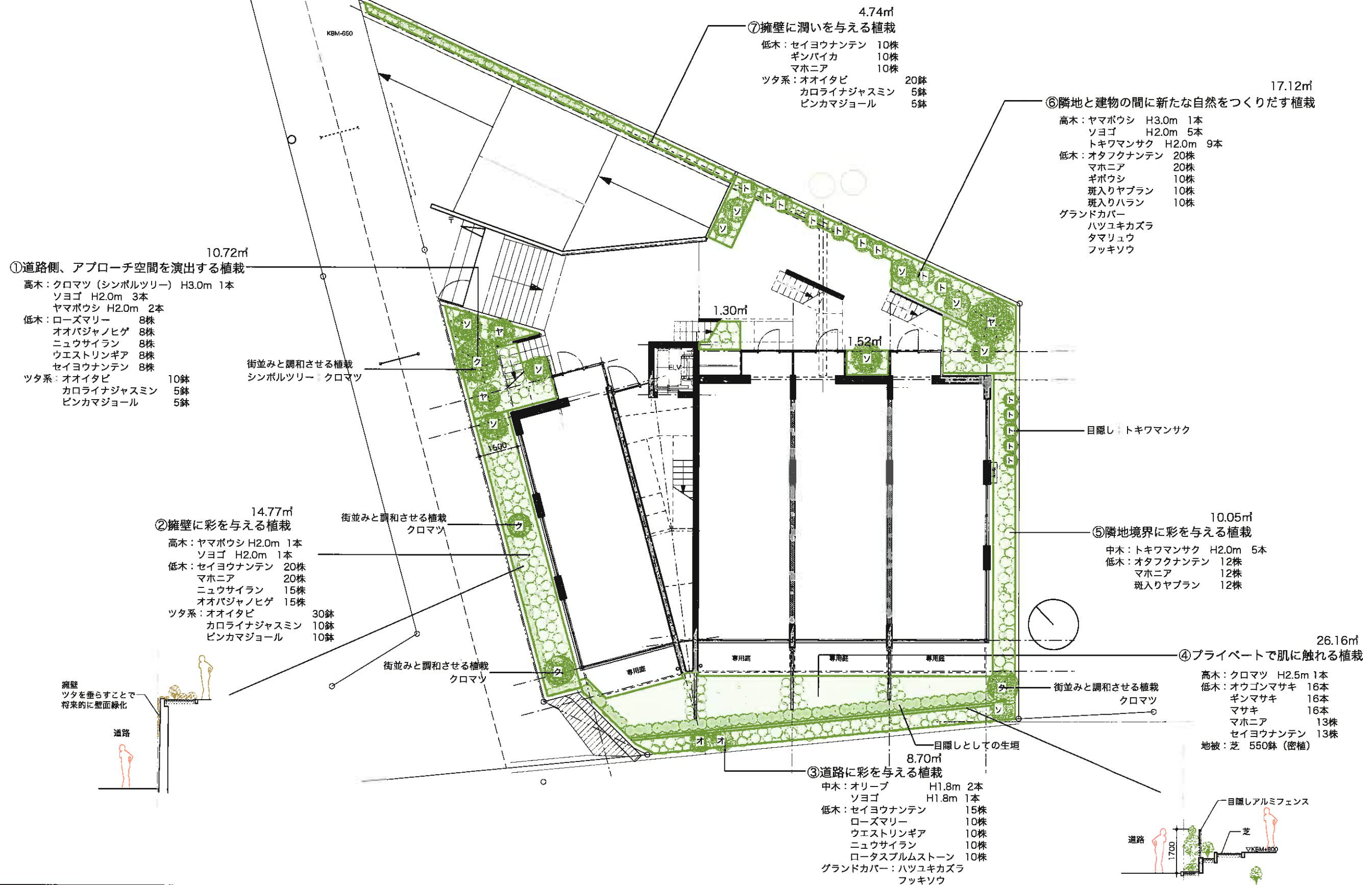
title

断面図 (2)

sheet number

A 13

	数 値	備 考
敷地面積	473.97㎡	
基準緑化面積	94.79㎡	基準緑化率20%
計画緑化面積	95.08㎡	計画緑化率20.1%



《(仮称) 逗子新宿プロジェクト新築工事》景観計画確認表

項目	景観形成の指針		景観形成の基準 (行為の制限) ○: 届出対象行為、◎: 特定届出対象行為				《(仮称) 逗子新宿プロジェクト新築工事》における考え方	
			A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (逗子市まちづくり条例で別に定める地域)	C地区 (B地区以外の第一種住居地域)	景観形成街路沿道宅地		
最低敷地規模	□ゆとりのある敷地の確保に努める。		○ 165 m ² 以上とする。	○ 165 m ² 以上とする。	○ 140 m ² 以上とする。	○左記の該当地区の基準に拠る。	敷地面積 473.97m ²	
高さ	最高高さ	□自然環境に調和した圧迫感の少ない低層の街並みを保全すると共に、隣接地に対する日照、通風等の住環境にも配慮した街並み景観を形成する。	○ 10 m以下とする。	○ 10 m以下とする。	○ 12 m以下とする。	○左記の該当地区の基準に拠る。	建物高さ 9.950m	
	北側斜線		○真北方向にある隣地境界線(★道路の反対側の境界線)までの距離に1.25 を乗じて得た数値に5mを加えた高さ以下とする。(★: 建築基準法の第一種低層住居専用地域の規定に準拠)				検討 8.4 x 1.25 + 5 = 15.5m	
壁面位置	道路側	□道路空間の拡がりを確保し、緑の適切な配置などにより潤いある街並み景観を形成する。	○建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面は道路側より1.5 m以上後退しなければならない。(風致地区条例に準拠)但し、意匠の項目に規定した形態で片持ち式のパルコニーにあっては、道路境界より1.0 m以上の後退とする。		○シンボルロード・屋敷通り(逗子開成学園以南)の建築物の壁面後退は2.0 m(1~2階)、3.0 m(3階)以上とする。	道路側は1.5m以上後退し、その部分に緑を配置し街並みに潤いを与える。またクロマツを採用することで街並みとの調和を図る。		
	隣地側	□隣接地との相互協力により、ゆとりのある隣棟間隔を確保して、低密度の街並み景観を保全する。	○建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面及びベランダは隣地境界より1.0 m以上後退しなければならない。			隣地側は1.0m以上後退し隣地建物との近接を避け、風通しを良くする。		
意匠	近代和風建築の保全	□保養別荘地の面影を偲ばせる風格と趣のある近代和風建築とその外構等の保全に努める。 □近代和風建築に隣接する宅地は近代和風建築とその外構等に調和するよう景観形成に努める。					外壁に杉板型枠のコンクリートを用いることで、自然の風合いを出し、周囲との調和を測る	
	屋根形状	□周辺の自然環境に調和し、親しみやすい街並み景観をつくるため、勾配屋根などの形状に配慮する。	◎戸建住宅は2方向以上の勾配屋根にする。				水平を意識した陸屋根とし、逗子海岸という場所の開放性や軽さを表現する。	
	軒出庇等	□壁や室内への日光直射を避けるなど環境の負荷を低減させるため、有効な軒出や庇、ルーバー、窓格子等の設置に努める。					バルコニー、庇の出をゆったりすることで、負荷を少しでも低減する。	
	バルコニー	□道路や隣接地に対する圧迫感を低減する意匠とする	◎戸建住宅のバルコニーには屋根を設置せず、床面の開口率を10%以上とし、手すりを透過性のある構造とする。				手すりは透明ガラス、横棧の手摺りとする。	
色彩	屋根色彩	□地区の歴史や自然環境に調和した暖かみのある穏やかな色彩・素材の意匠とする。	◎明度5以下、彩度2以下とする。但し、屋根上の太陽光発電システムその他これらに類するもので屋根色彩と調和しているものは、色彩基準の適用を除外する。				陸屋根: コンクリート 10YR7.5/0.5	
	外壁基調色彩		◎色相が5YRから10YR、0Yから5Yの場合は、彩度6以下。色相が前述以外の場合、明度4以上、彩度2以下。 ◎3階以上の階は最下階よりも明度を高くする。 ◎外壁のアクセント色彩は外壁の見付け面積の20%以内で、外壁基調色と調和したものとする。				主な色彩 コンクリート打放し(グレー): 10YR7.5/0.5 塗装仕上げ(白): 10YR9/0.5	
	素材		◎屋根、外壁共に光沢反射材を用いないよう努める。また、自然素材を用いるよう努める。仕上げに自然素材を用いた場合は色彩基準は適用除外とする(レンガ及びタイルは自然素材としない)。				一部杉板の型枠を用いることで自然の風合いを醸し出す。	
設備	位置	□美しい街並み景観をつくるため、設備類が景観を阻害しないよう、設置位置や目隠し等の工夫を行う意匠とする。	◎道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。				道路に面しない位置に設置	
	目隠し		◎設置位置の確保が困難な場合は、生垣、緑化、目隠しや囲い等を設置し、建築物と調和した囲障とする。				一部目隠しにより隠蔽	
	その他		◎共同住宅等の3階以上にあるバルコニー等にある物干しは、道路・河川・海岸等の公共空間から直接見えない位置に設置する。				外部物干しは設置予定なし	

《(仮称) 逗子新宿プロジェクト新築工事》景観計画確認表

外構等	敷地の緑被率	□敷地内に緑地を確保し、緑豊かな街並み景観をつくる。	○敷地の緑被率は10%以上とする。但し、事業区域面積が500㎡以上の場合は20%以上とする。		敷地面積 473.97m ² 必要緑化面積 94.79m ² 計画緑化面積 95.08m ² 緑化率 20.1%
	道路側緑化率	□生垣や自然素材を用いた地区の特徴的な垣、柵、門・扉等及び擁壁の設置により、地区の歴史性を感じさせる街並み景観を保全する。 □クロマツなどの地域性を形成している景観木を保全するように努める。	○道路境界より2m以内の位置に、敷地間口の長さの半分以上の生垣を設置する。生垣設置が困難な場合には、設置すべき生垣と同面積に相当する中高木を植栽する。但し、歴史的景観に配慮した垣、柵、門・扉等を設置した場合はこの限りではない。		間口の1/2以上の緑化を計画予定 また擁壁にはツタ系を上部から垂れるように植栽し壁面緑化となるように計画し、クロマツを採用することで街並みとの調和を図る。
	垣、柵、門・扉等		○道路境界に、垣、柵、門・扉等を設置する場合は、地区の歴史的景観に調和したものとする。また、コンクリート、コンクリートブロック塀とするときは、あらかじめ表面に化粧を施した材料を使用するか又は建築物と色彩が調和したモルタル塗装の上に仕上げを施すこと。但し、垣、柵、門・扉等の前面に緑化修景を施した場合はこの限りでない。	○生垣又は竹、木材、自然石等の自然素材のものとする。	門扉はリン酸処理とすることで、趣のある色合いとし周囲との調和を測る。
	擁壁		○生活安全向上のために防犯灯や門灯を設置・点灯する。		適宜照明を設定する。
	駐車場		○擁壁等の工作物の表面素材は、自然石材等の素材を使用し緑化修景を施すこと。 ○駐車場についても、上記基準を適用する。		杉板の型枠を用い自然の風合いを醸し出す。 杉板の型枠を用い自然の風合いを醸し出す。
屋外広告物	□広告物の設置を自粛し、落ち着いた街並み景観及び環境を守る。				設置予定なし
管理	□景観計画による街並み景観の維持に努める。	○敷地内の植栽は適切に管理する。植栽は枯死した場合は速やかに同等の植栽を行う。 ○開発行為を行う際には、本景観形成の基準に準じた協定等を締結すること。			建物の景観に関して、入居者により景観が損なわれないように、カーテンなどの色彩の基準を作成し管理するように努める。 緑化に関しては、定期的に管理するだけでなく、灌水機能などの設備を設置し、適切な維持管理に努める。
	□空き地の適切な管理を行う。	○空き地（駐車場）についても、上記基準を準用する。			