

2925542



第8号様式（第24条関係）

説明会開催状況等報告書

H29年6月9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

(代理者) 住 所 横浜市港北区大倉山2-2-10-302

氏 名 株式会社ネストンデザイン 代表取締役 佐藤友則

電話番号 045 (716) 8377

〔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〕

逗子市まちづくり条例第22条第6項の規定により、 年 月 日に届け出た開発事業の説明会の開催状況等について次のとおり報告します。

| 開発事業の名称 | (仮称) 逗子新宿プロジェクト | 整理番号 | ※ |
|--------------------|-----------------|--------------------------|---|
| 開催状況 | 開催日時 | 平成29年4月30日, 6月4日 | |
| | 場 所 | 新宿会館 | |
| | 事業者側出席者名 | ネストンデザイン 佐藤友則 | |
| | 関係住民の出席状況 | 4/30 10名, 6/4 13名 (別紙参照) | |
| | 内 容 | 別紙参照、 | |
| | 説明会配布資料 | 添付資料参照、 | |
| 説明会以外の方法で説明した場合の概要 | | | |
| 備 考 | | | |

注 1 ※印の欄には、記入しないでください。

注 2 説明会等を実施した地域については、その実施地域を表示した図面を添付してください。

注 3 説明書等を配布した場合には、前項の添付図面に配布した地域を表示してください。

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会議事録

開催日時：2017年4月30日（日）開始時間 14：00～16：15

場 所：新宿会館 2F 会議室

参加者：近隣住民、新宿自治会役員ほか計 10 名（別紙参加者名簿参照）

説明者：株式会社ネストンデザイン 佐藤友則

1) 佐藤より計画の概要を説明

意見書ならびに■■■■様個別要望に対して佐藤より回答

2) 3階建てについて

施主は法規的要件上この土地に 10m の建物を建てる事が出来るという条件で土地を購入していますので、3階を2階にすることは事業収支の観点からできません。（佐藤）

3) 基準地盤面について

施主が土地を購入された時点で、地盤のレベルを測定して、その測定値により設計を計画しているため、基本的には 1.2m の地盤面での設計とさせていただきます。（佐藤）

4) 住戸の形式について（定住できる住戸とし戸数を減らせないか）

事業として計画しているため、住戸数を減少させると事業が成り立たないため、住戸数を減らすことはできません。（佐藤）

5) 緑化について（黒松を取り入れて欲しい）

黒松が街並み形成の上で重要な樹種であれば、黒松を取り入れていきたいと考えております。（佐藤）

6) ごみ収集場所について

ごみ収集場所は不特定多数の人にゴミを捨てられないように、景観を損なわないように建物の奥に内部化したゴミ置場を設置しています。（佐藤）

7) 外階段からのプライバシーについて

階段の位置、登り方の方向を変更させていただきました。（佐藤）

8) 屋上からのプライバシーについて

手すりの位置を施主からは 50cm まで対応できると言われましたが、設計者の判断で 1.0m まで移動させていただきました。(佐藤)

質疑応答

9) 平均地盤面について

・現況(コインパーキング)の地盤面は整地の際に盛り土されたものであり、現況地盤面を基準に SGL 及び平均地盤面を決めるのはおかしい。前居住者が居住していたところの地盤面がわかる写真があるので確認してほしい(設計者側に整地以前の地盤面がわかるプリントを手渡し)。(近隣住民)

・敷地北西側の擁壁は従前居住者が居住しているときから存在するものであり、平均地盤面として計画されている +0.95m はこの擁壁の頭の位置よりも高い位置にあり不自然である。(近隣住民)

・断面図(1)(添付資料①_A12)によれば、設定されている平均地盤面(海岸道路 + 0.95m)は、北東隣地の地盤面よりも高いことになり、現実には有り得ない。(近隣住民)

・断面図(1)(添付資料①_A12)によれば、海岸道路(KBM)から +1.2m の高さまで擁壁が計画されているが、海岸沿いの住宅には 1.2m の高さの擁壁など存在せず、景観上の観点からもおかしい。(近隣住民)

・海岸沿い住宅においては一部擁壁が残っているが、いずれもまちづくり条例・景観条例以前に作られた古いものである。(近隣住民)

⇒地盤面関してはあくまで現況で測定した地盤面での設計と考えているので変更する予定はございませんが、昔のレベルに関しては、説明会の後現地に行き再度状況を確認しておきます。(佐藤)

10) 賃貸住戸について(プライバシーの問題)

・通常の共同住宅とは異なり、各住戸に個別に専用階段を設けている点が奇異である。専用階段を設置することで賃料を高く設定しようという意図なのか?何故専用階段にこだわるのか理解しにくい。(近隣住民)

- ・それぞれの専用階段から隣地を覗き込むことができる設計となっているので、近隣住民への配慮が必要ではないか。(近隣住民)

⇒専用階段は施主の強い要望により設置していますので、変更する予定はございません。覗き込みについては対策を検討します。(佐藤)

11) 1・2階の階高及び全体の高さが高すぎるのではないかについて

- ・通常の階高よりも高すぎるのではないか。3.8mは高すぎる。(近隣住民)
- ・条例により対象敷地の建物高さ制限は10mとなっているが、階高を目いっぱい高くして制限ぎりぎりの10mにする必要はないのではないか。(近隣住民)
- ・施主は鎌倉・逗子・葉山の住環境にあこがれて当該土地を購入したとのことだが、このような住環境を維持するための住民側の努力についても思いを馳せてほしい。対象敷地南東側の逗子開成学園海洋教育センターの土地については、以前、マクドナルド建設の計画があり、近隣住民の反対運動で出て行ったもらった経緯がある。また、企業の保養地が次々と売却された際に、海岸沿いの土地に5階建マンションが続きと建設された時期があったが、これ以上の開発を食い止めるために、当時の近隣住民の合意の下に現在の条例を作成した経緯もある。経済原則に反する協定によって良好な住環境が維持されているという側面についても理解をお願いしたい。(近隣住民)
- ・施主が購入した土地は海岸沿いにおいては残り少なくなった戸建住宅用地でもある。提出されている計画において法律・条例上の違反はないという一点張りではなく、海岸沿いの戸建て住宅のほとんどが2階建てであることにも配慮をお願いしたい。(近隣住民)

⇒階高さについては通常の私の設計では3mと設定しているので、全体としては今回の建物の高さは高すぎるとは思わない。3.8mとあるのは一部施主宅のバルコニーで床の懐が必要になったためであり、躯体の階高さは約2.9m程度になります。(佐藤)

⇒私が通常設計している建物の階高は1層あたり3m程度であり、地盤面からの立ち上がり部分で+0.2m、最上階部分の+0.5mを足し合わせても3階建て全体の建物高さが+9.7m前後であり、今回の建物が特に一般的な建物よりも高く設定

してあるとは思っていません。(佐藤)

12) 屋上、ペントハウスについて

- ・(昇降機の付室部分の面積が幅 3.2m×奥行 5.8m=18.56 m²もあり) 塔屋と呼ぶには下品ではないか。(近隣住民)

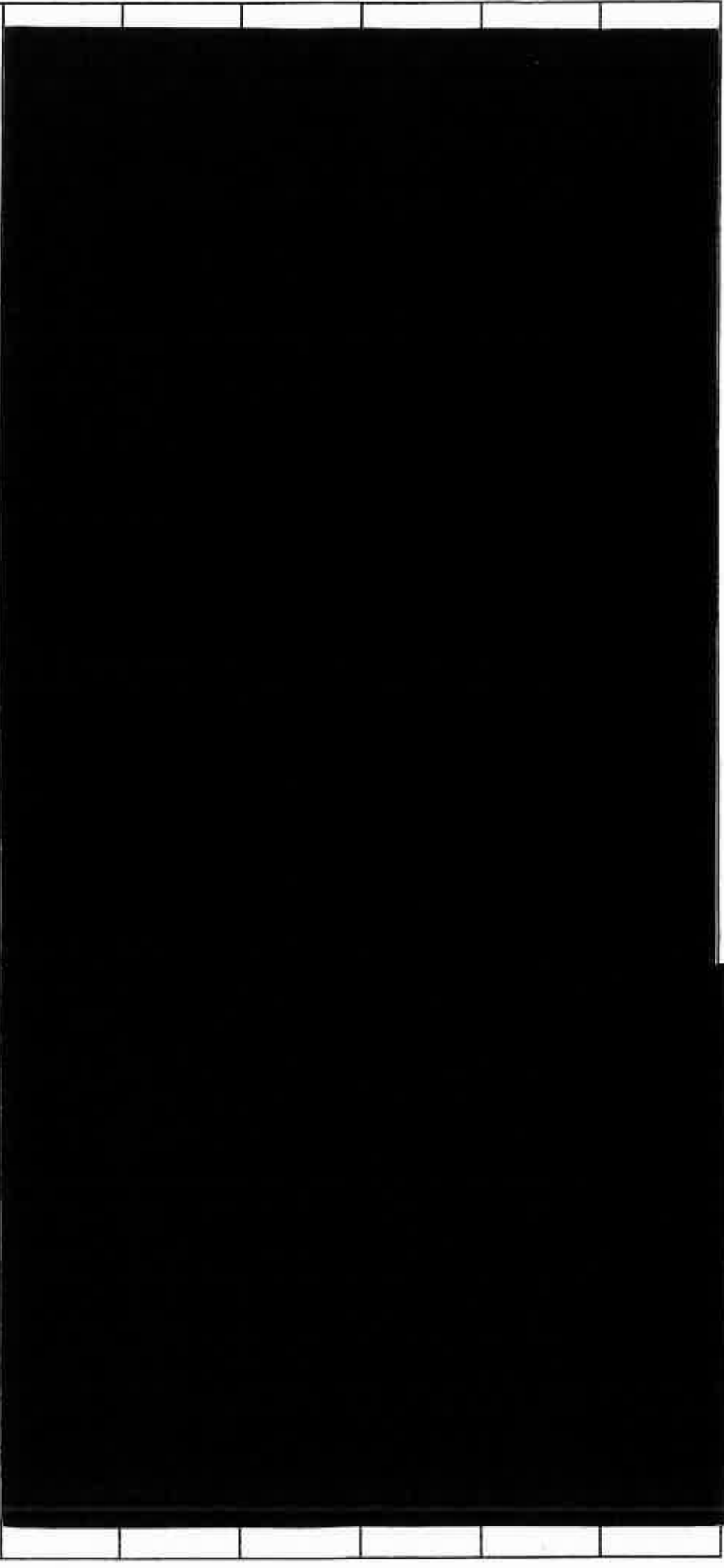
13) その他

- ・今後 2 階に出来ないのであれば、3 階でも地盤面を下げることや通常の階高にすることは検討して欲しい。(近隣住民)
- ・全体として施主の意向を全面的に押し出した建築計画となっている。設計者の方に特にお願いしたいことであるが、施主の意向をそのまま設計に反映するのではなく、立地環境や近隣住民とのやり取りを踏まえて、施主を説得するのも建築家としての役割ではないか。(近隣住民)
- ・施主のクリニックの HP やインターネット上のインタビュー記事を拝見すると、友人との関係性をとても重視している印象を受ける。建物が一度建ってしまうと、近隣住民はその建物が滅失するまでの長い間、当該建物の影響を受け続けることになる。もし、施主の敷地の北側に、施主の友人の自宅があったとしたら、現況と同じ建築計画にするかどうかについてももう一度よく考えてほしい、と設計者から施主にくれぐれもお伝え頂きたい。(近隣住民)
- ・逗子開成高校、夢庵、ステーキハウス及び地主様には █████ 様より資料を渡していただく。

以上

2017. 04. 30.

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会出席者名簿

| ふりがな 氏 名 | 住 所 |
|---|-----|
|  | |

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会出席者名簿

| 氏名 | 住所 |
|------------|------------|
| [Redacted] | [Redacted] |
| | |
| | |

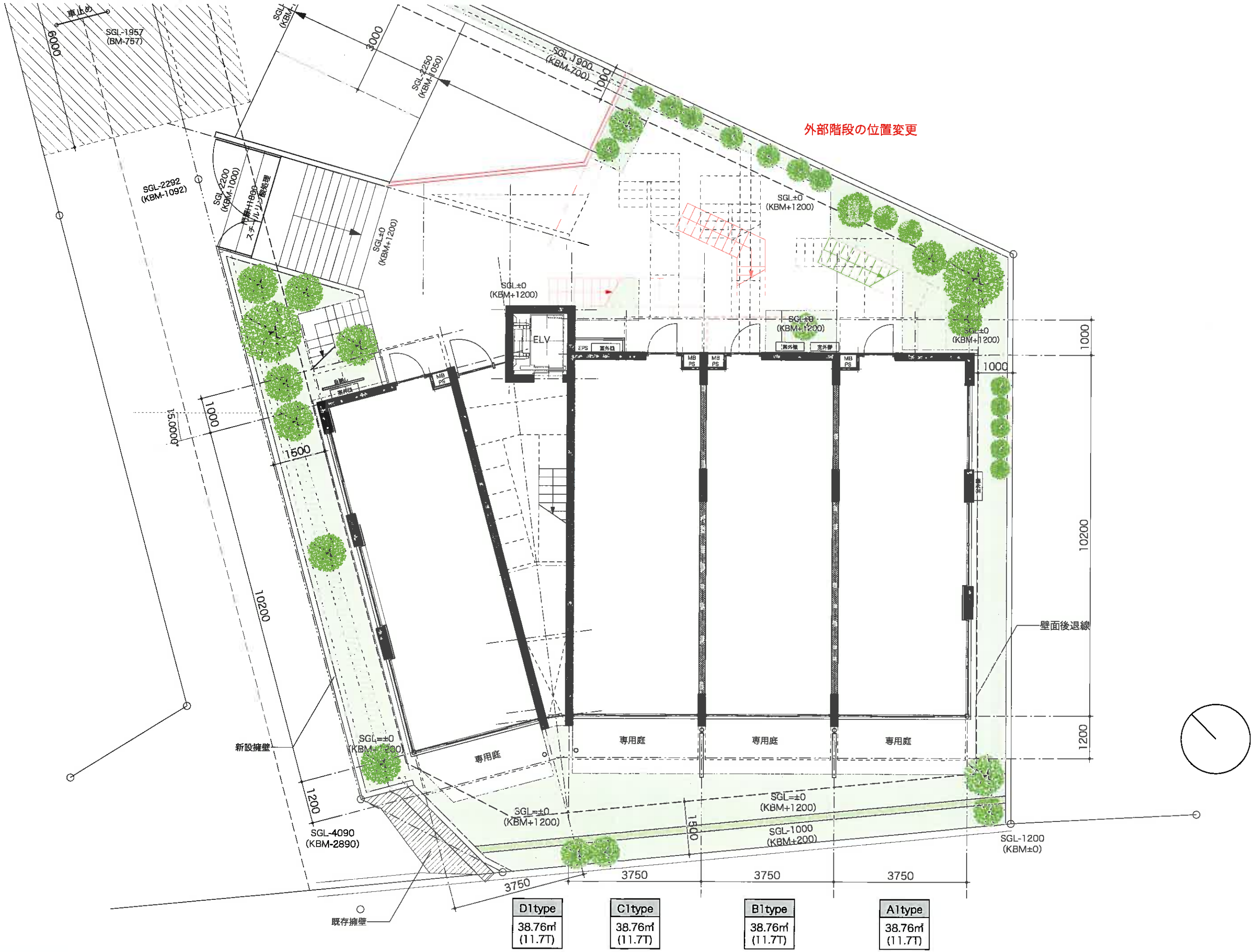
2017.04.30



株式会社ネストーンデザイン
 〒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) 返子新宿プロジェクト | 17.04.30. | S=1/150 | 配置図 | A 01 |



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

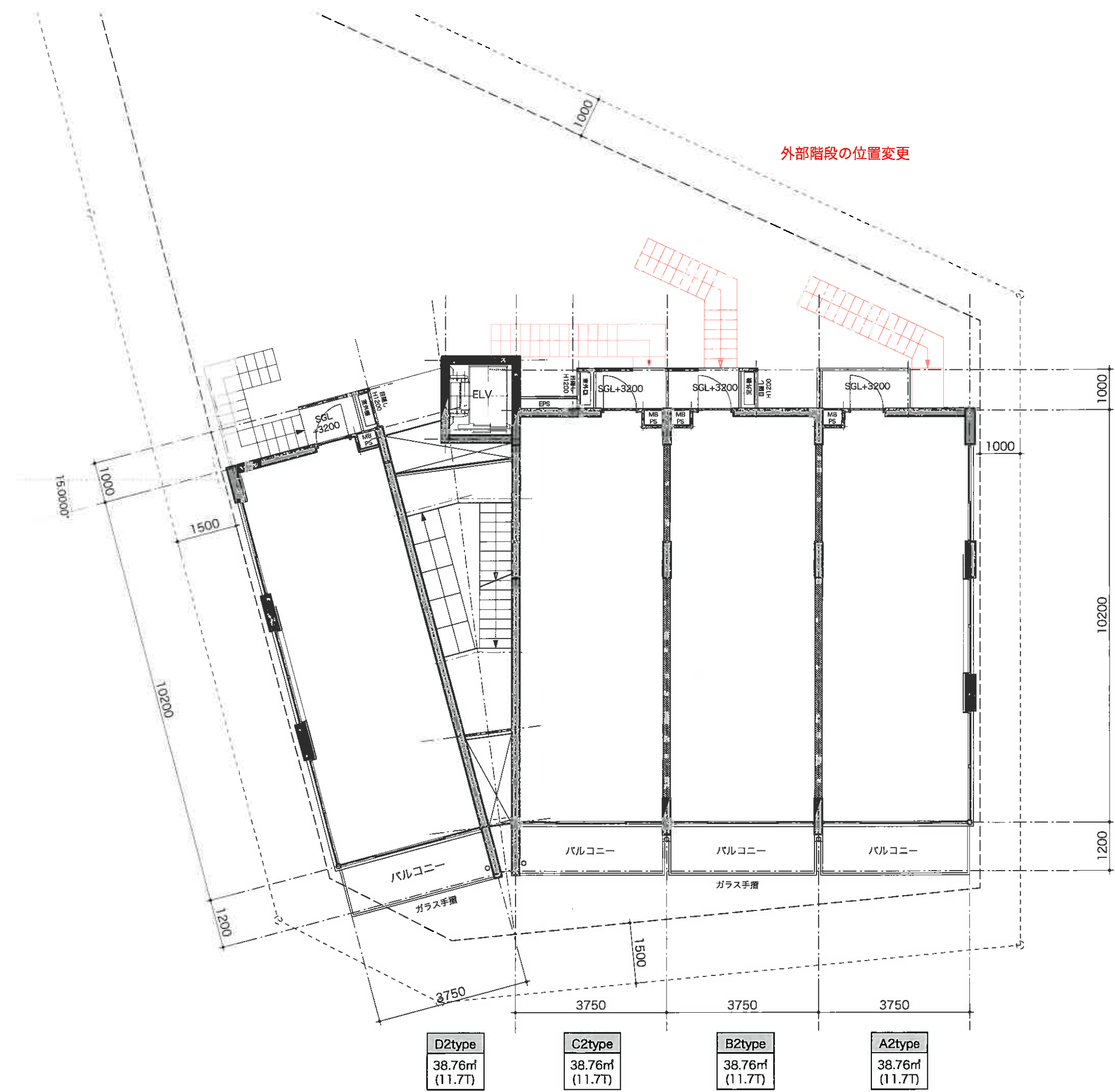
project (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date 17.04.30.

scale S=1/100

title 1階平面図

sheet number A 02

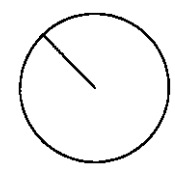


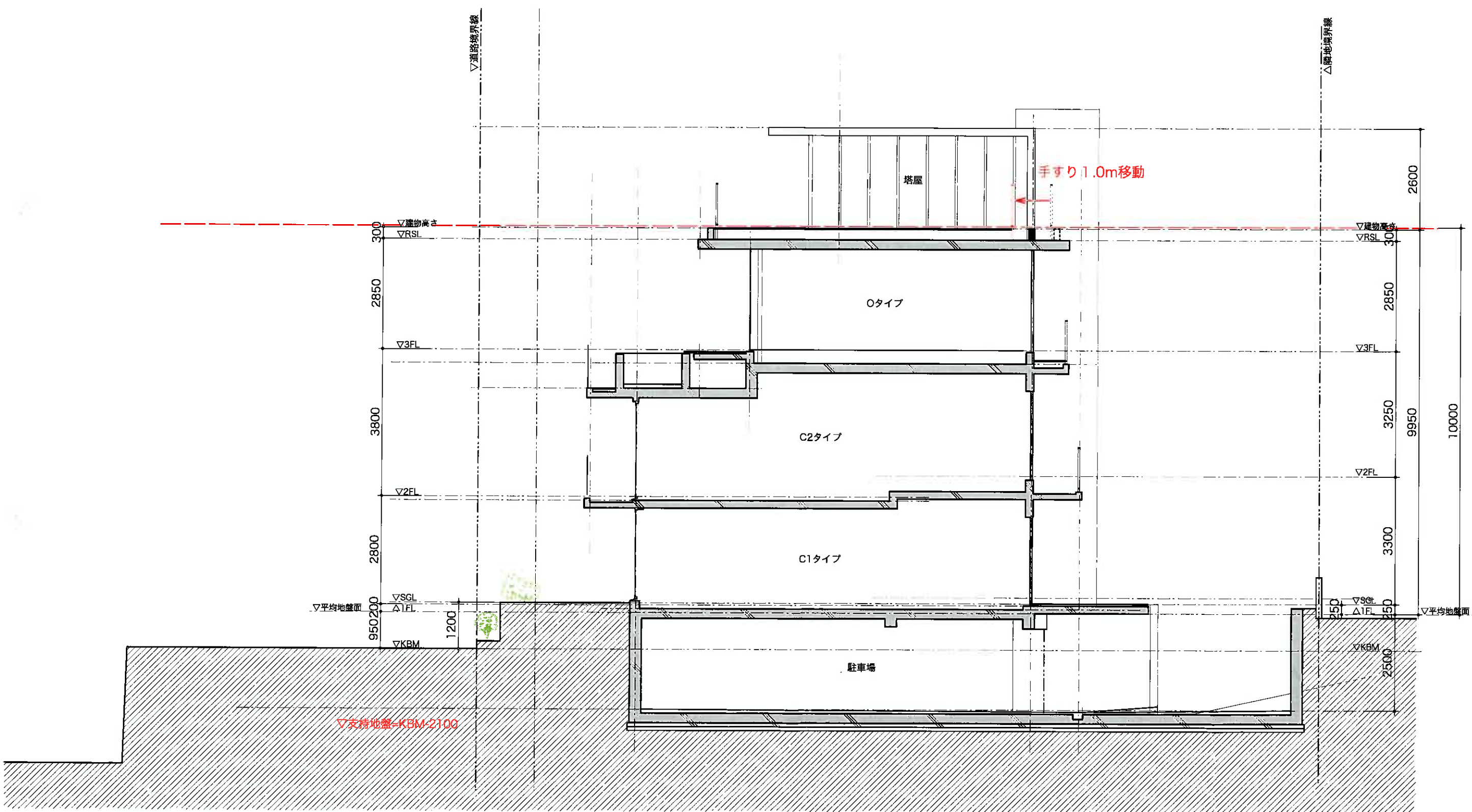
| |
|---------|
| D2type |
| 38.76㎡ |
| (11.7T) |

| |
|---------|
| C2type |
| 38.76㎡ |
| (11.7T) |

| |
|---------|
| B2type |
| 38.76㎡ |
| (11.7T) |

| |
|---------|
| A2type |
| 38.76㎡ |
| (11.7T) |





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) 返子新宿プロジェクト

date 17.04.30.

scale S=1/100

title 断面図(1)

sheet number A 04

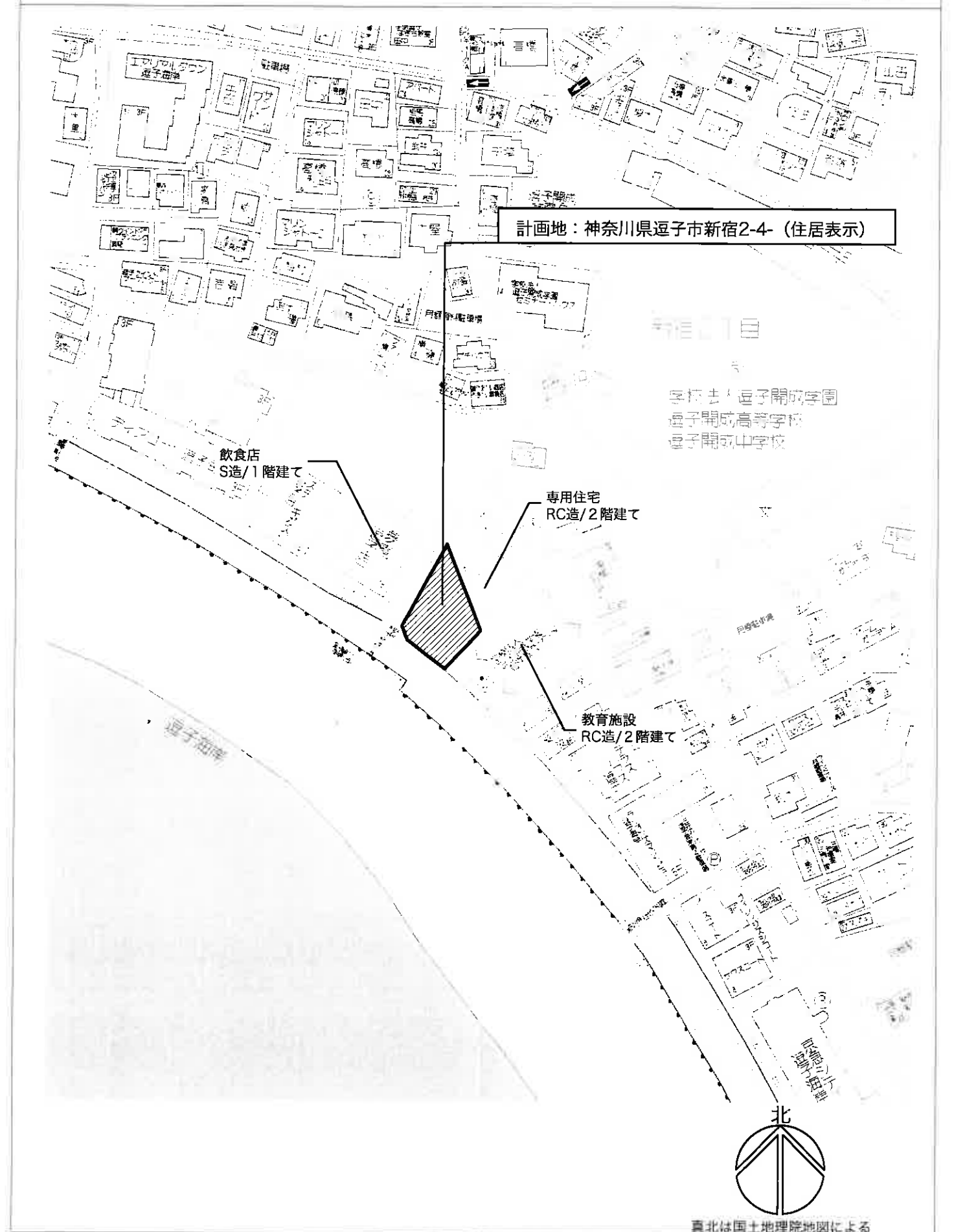
計 画 概 要

| | |
|-------------|---|
| 1 建築物の名称 | (仮称) 返子新宿プロジェクト |
| 2 所在地(地名地番) | 神奈川県返子市新宿2-2205-1 (地名地番) |
| 3 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 建 べ い 率 | 40 % |
| 容 積 率 | 200 % |
| その他の地域・地区 | 防火指定なし 返子市まちづくり条例、返子市景観条例、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: 38.76㎡ + 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7月1日～平成30年3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

(仮称) 返子新宿プロジェクト

date

17.03.24.

scale

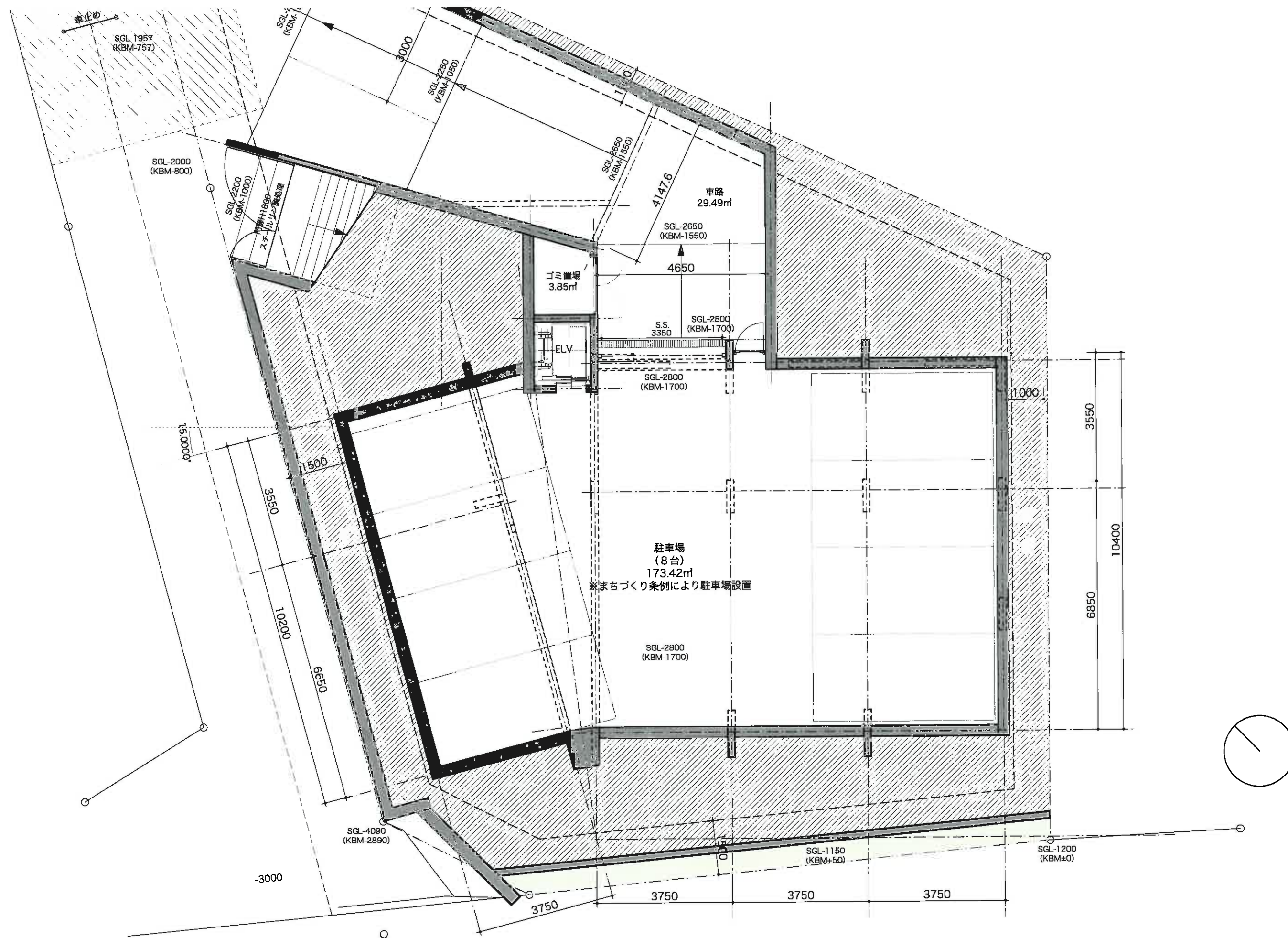
S=1/150

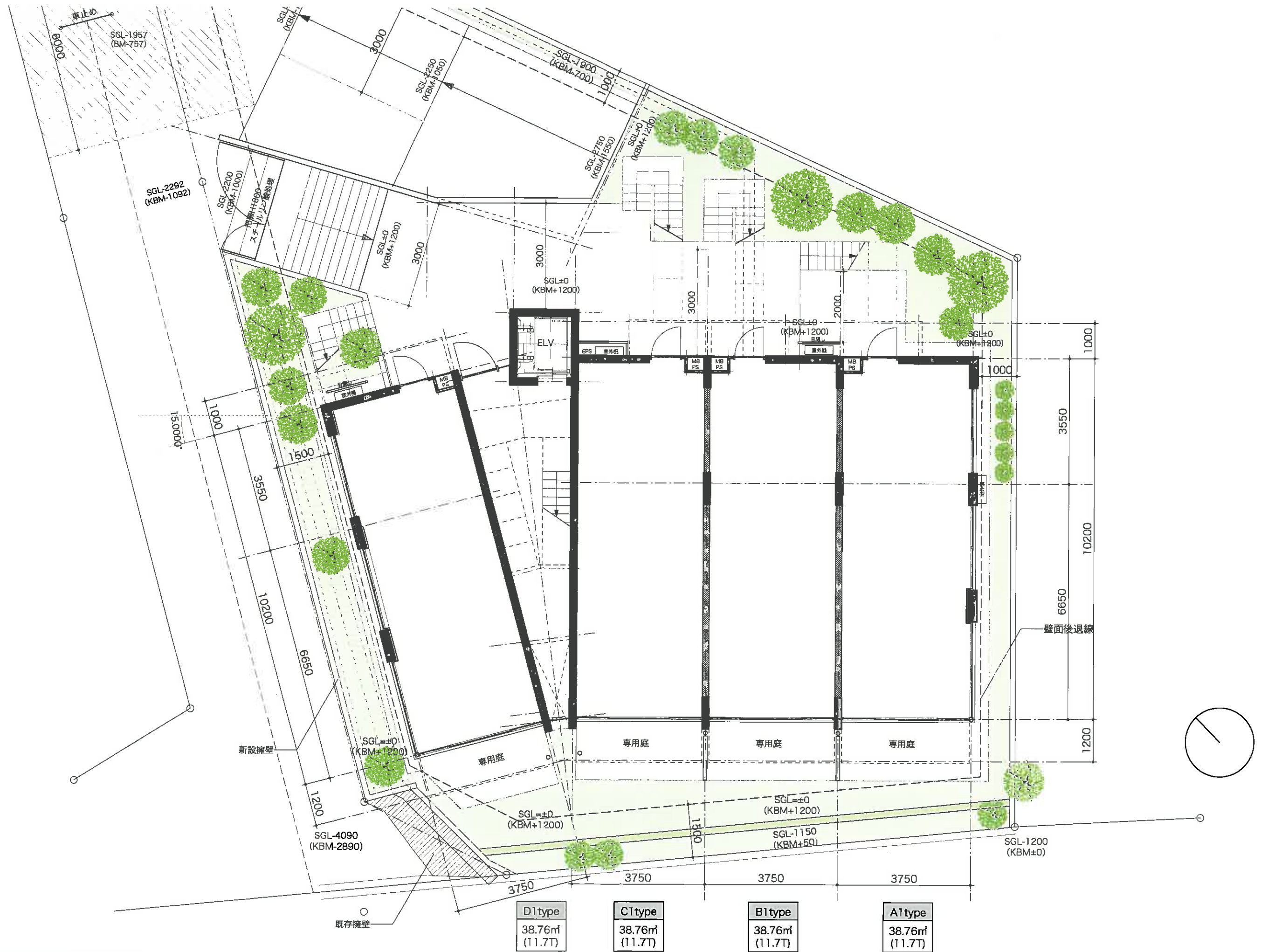
title

配置図

sheet number

A 02





| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| D1type | C1type | B1type | A1type |
| 38.76㎡ (11.7T) | 38.76㎡ (11.7T) | 38.76㎡ (11.7T) | 38.76㎡ (11.7T) |

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(大図) 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

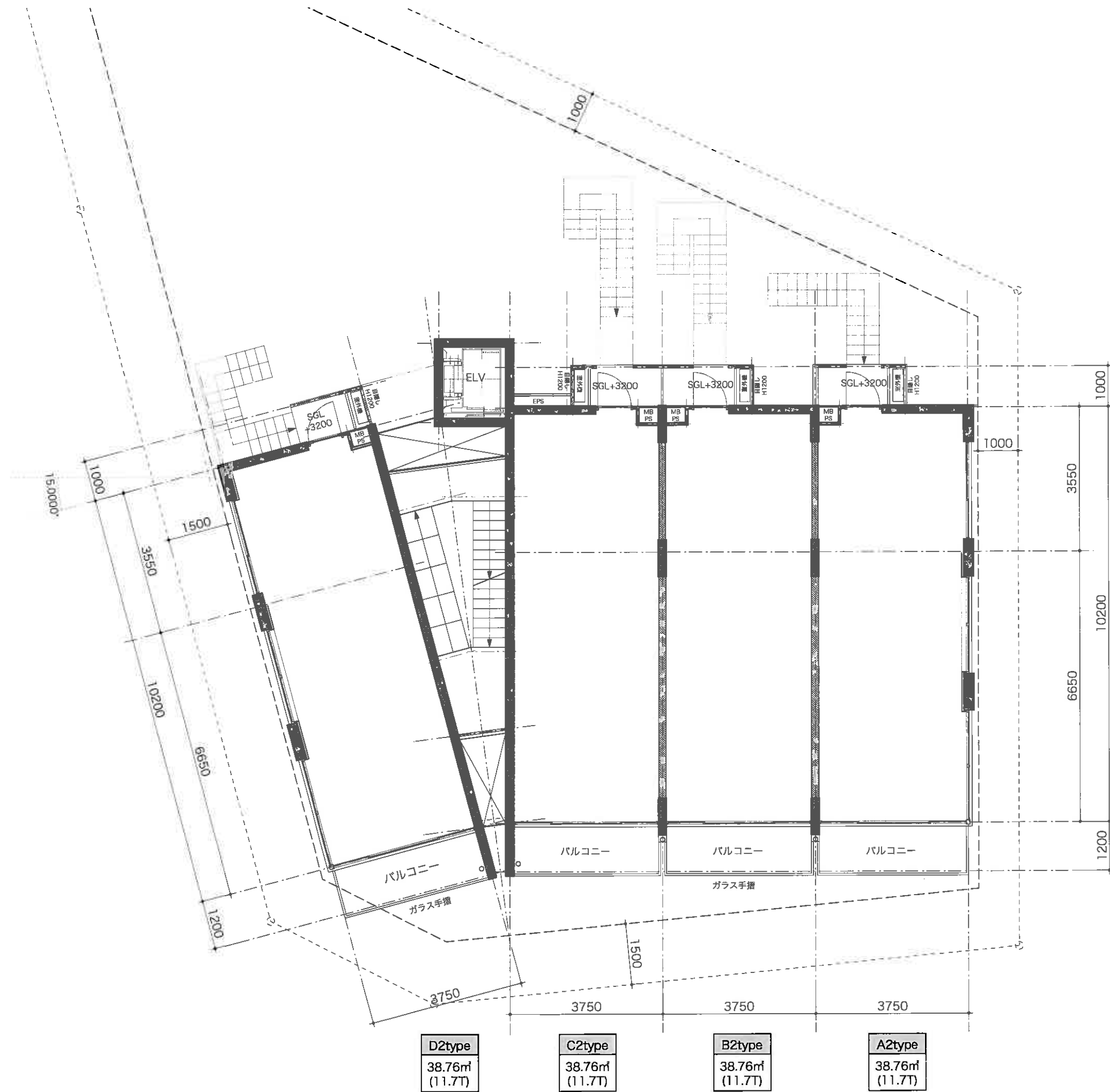
project (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date 17.03.24.

scale S=1/100

title 1階平面図

sheet number A 04

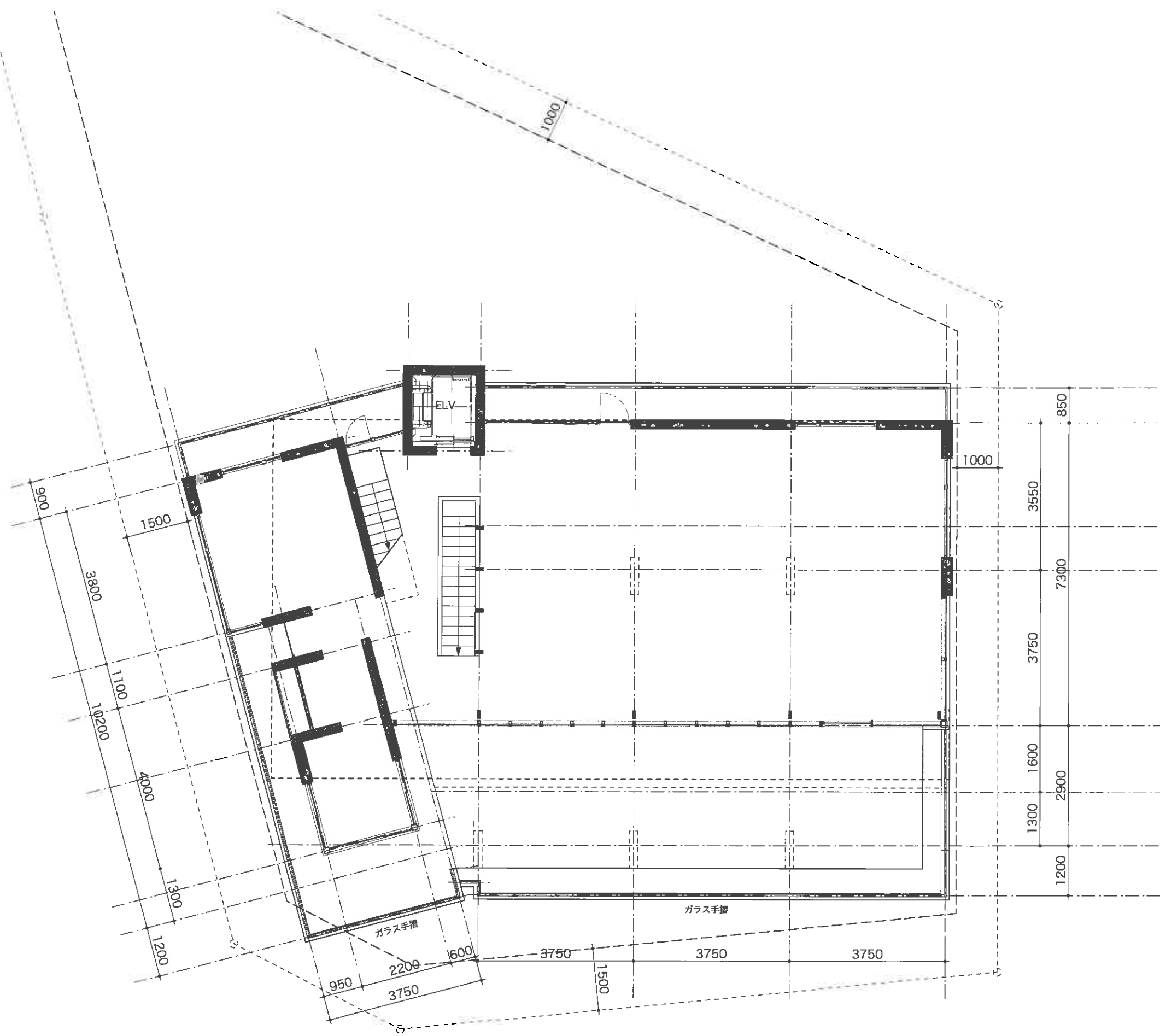


D2type
38.76㎡
(11.7T)

C2type
38.76㎡
(11.7T)

B2type
38.76㎡
(11.7T)

A2type
38.76㎡
(11.7T)



Otype
(3F部分)
130.40㎡
(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

Nestom Design Architects

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.03.24.

scale

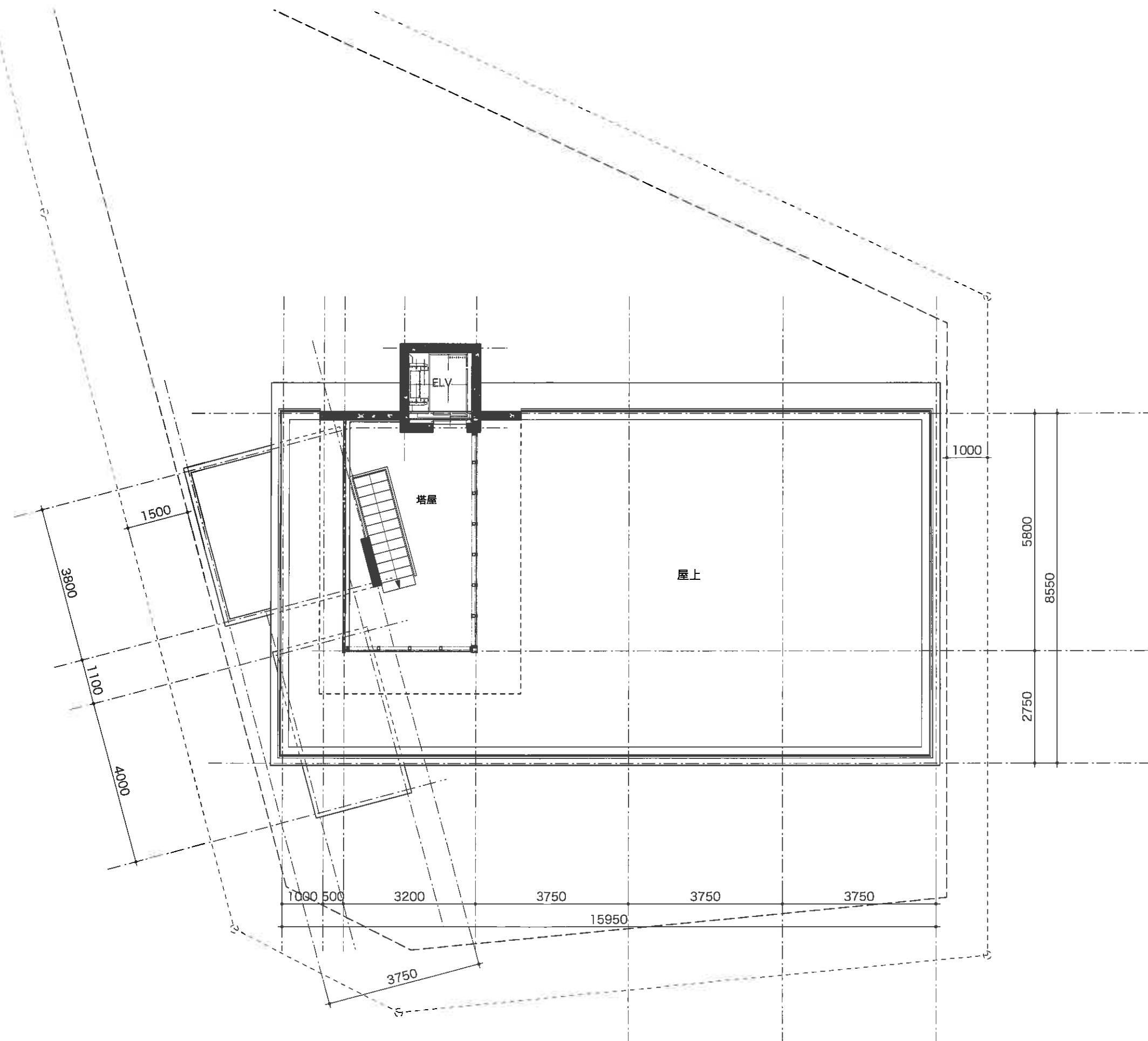
S=1/100

title

3階平面図

sheet number

A 06



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

Nestom Design Architects

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.03.24.

scale

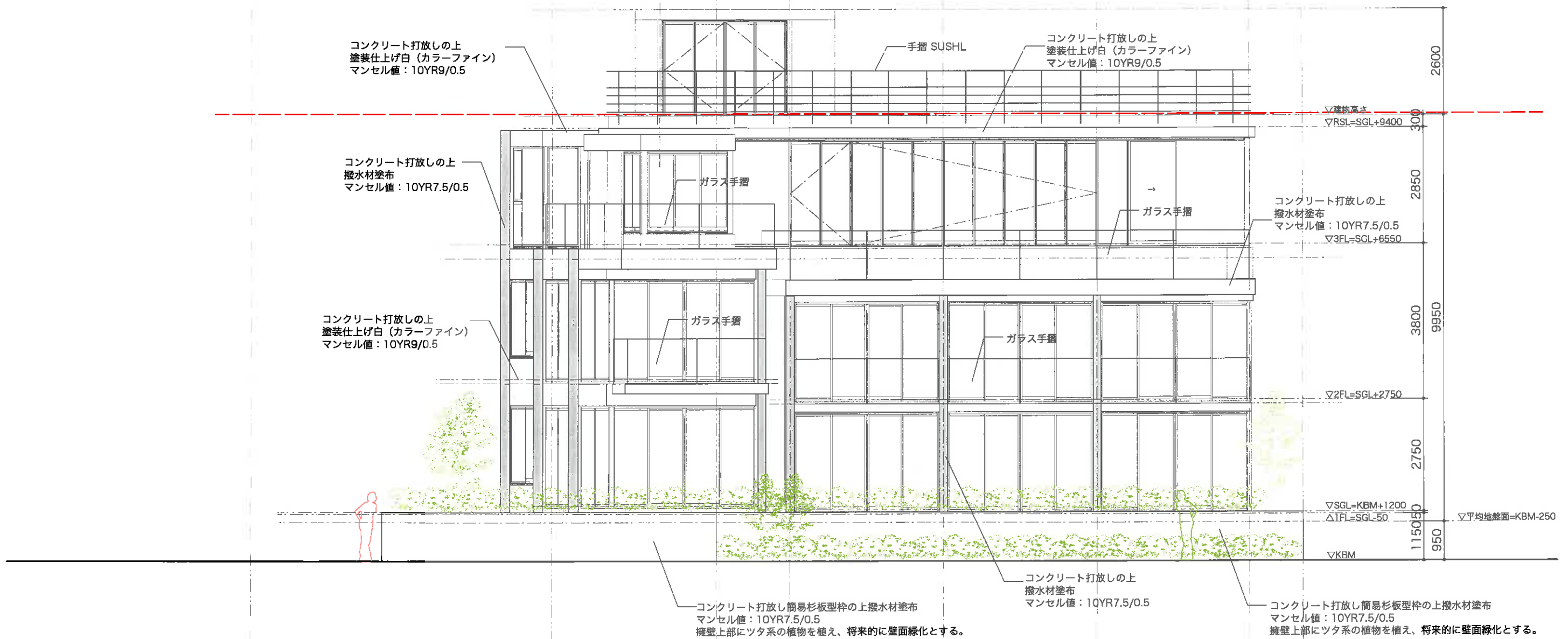
S=1/100

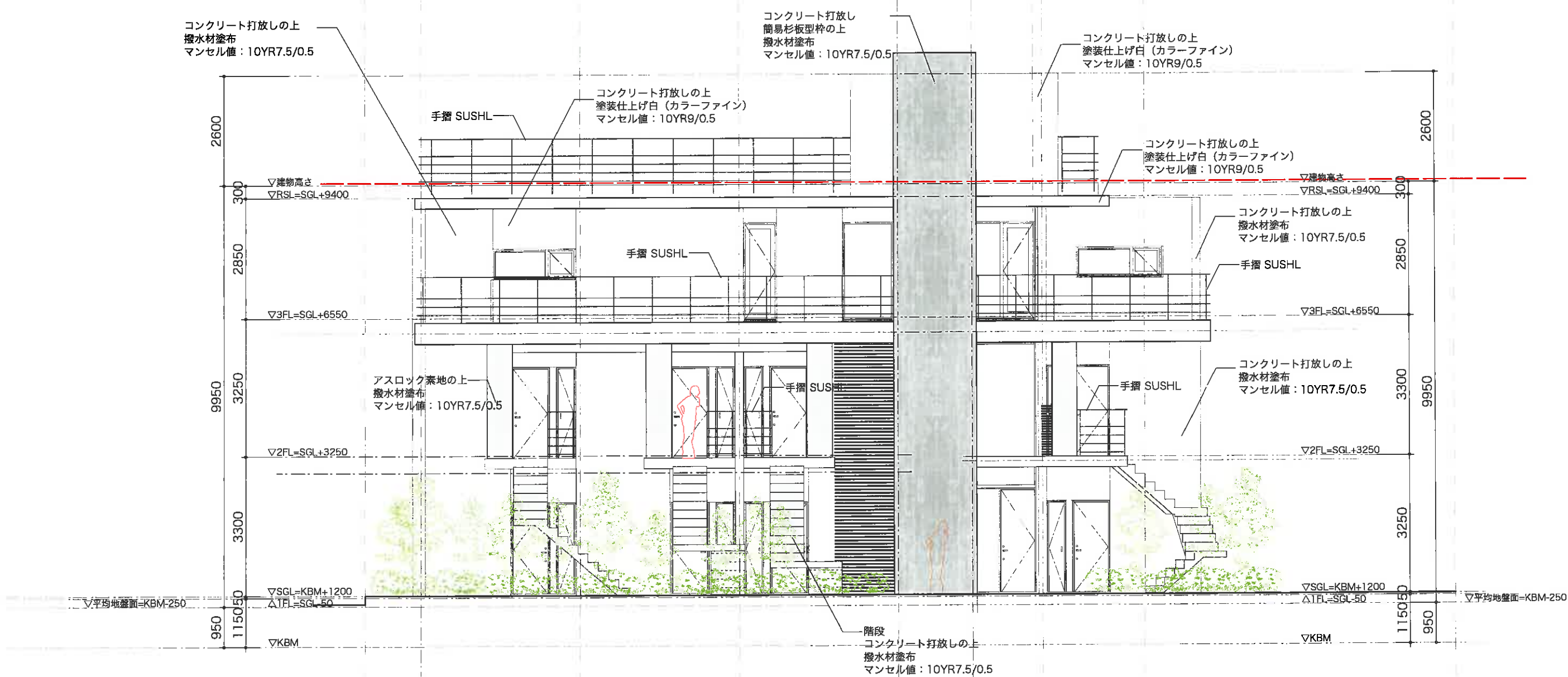
title

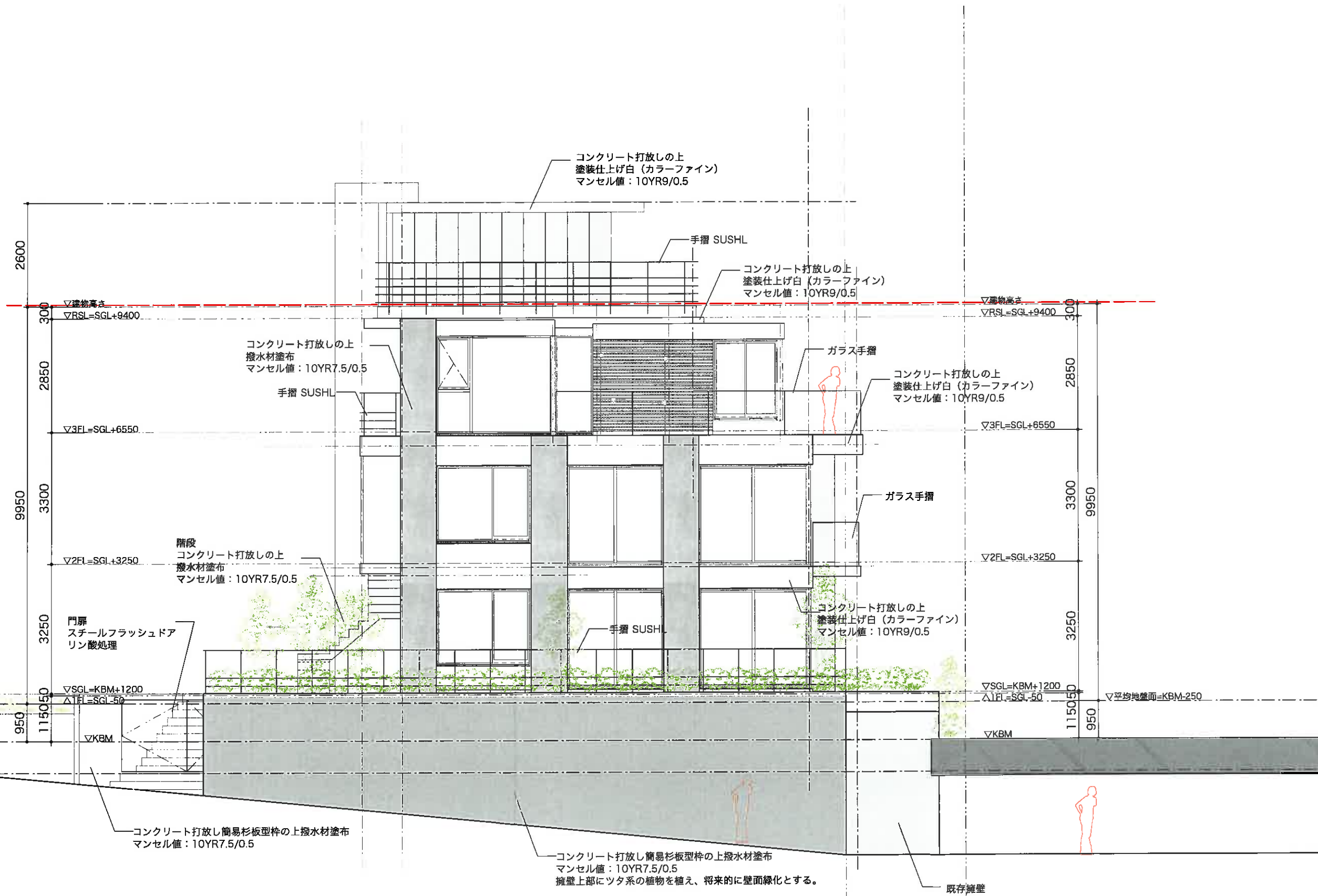
塔屋平面図

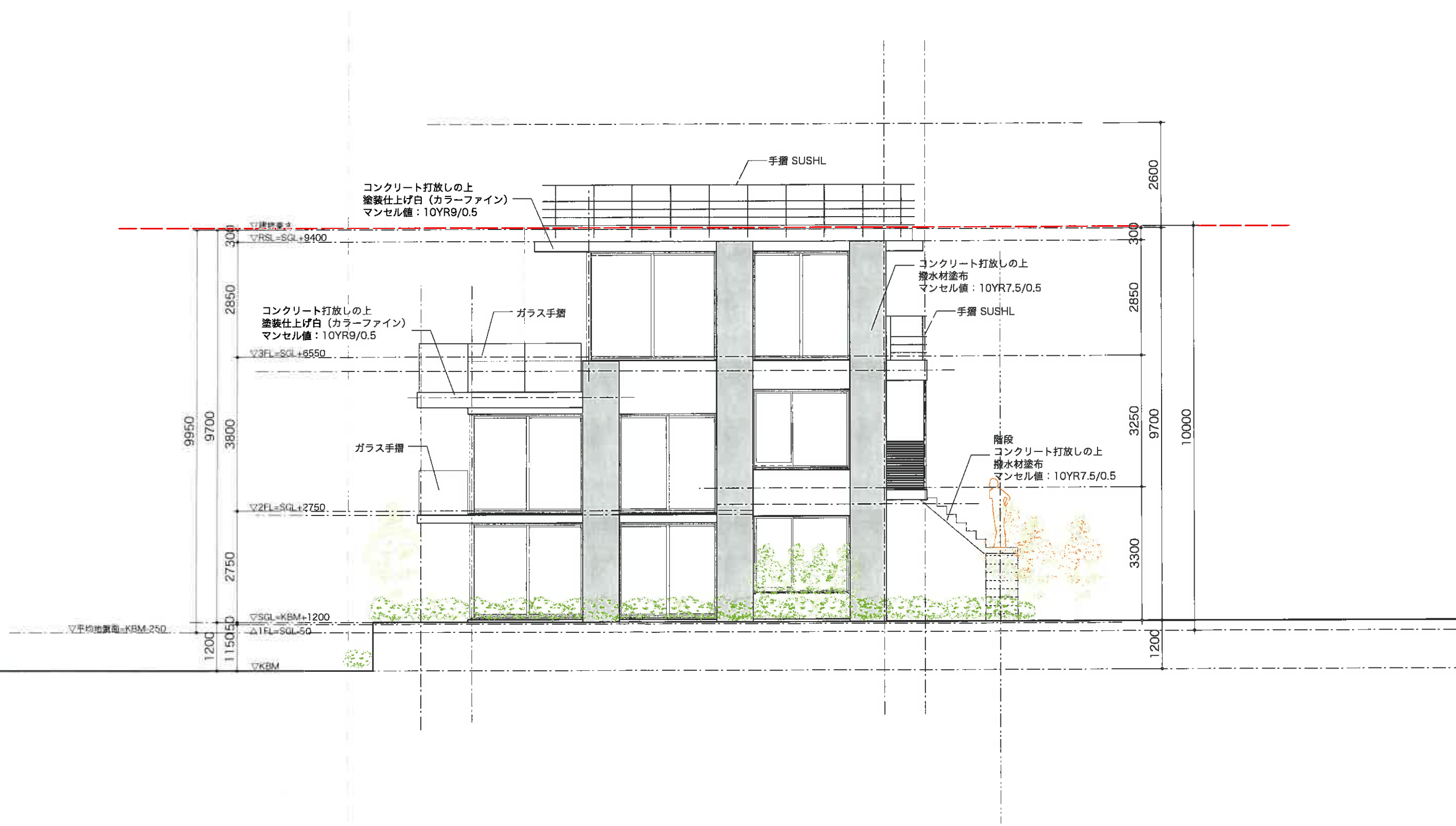
sheet number

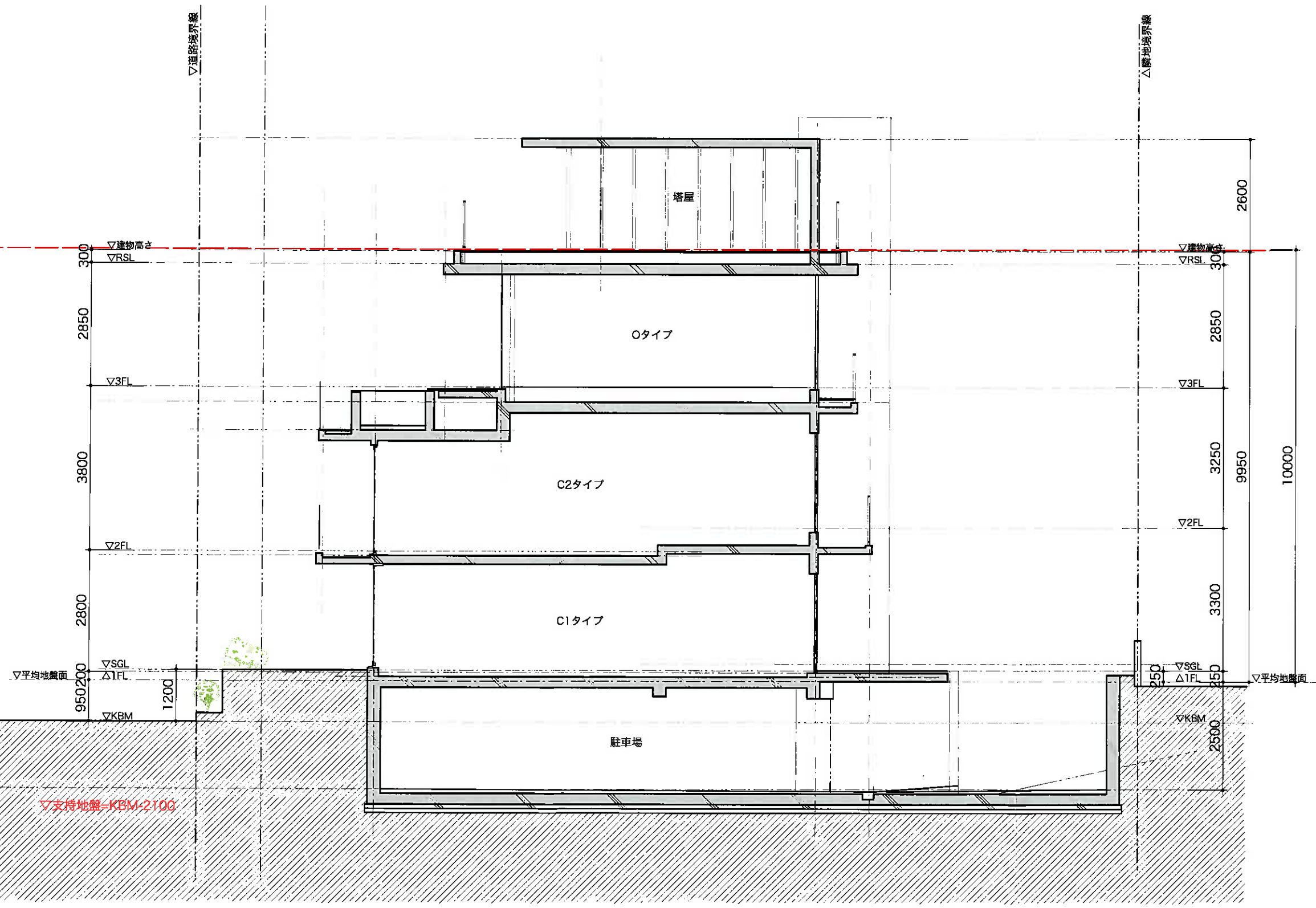
A 07

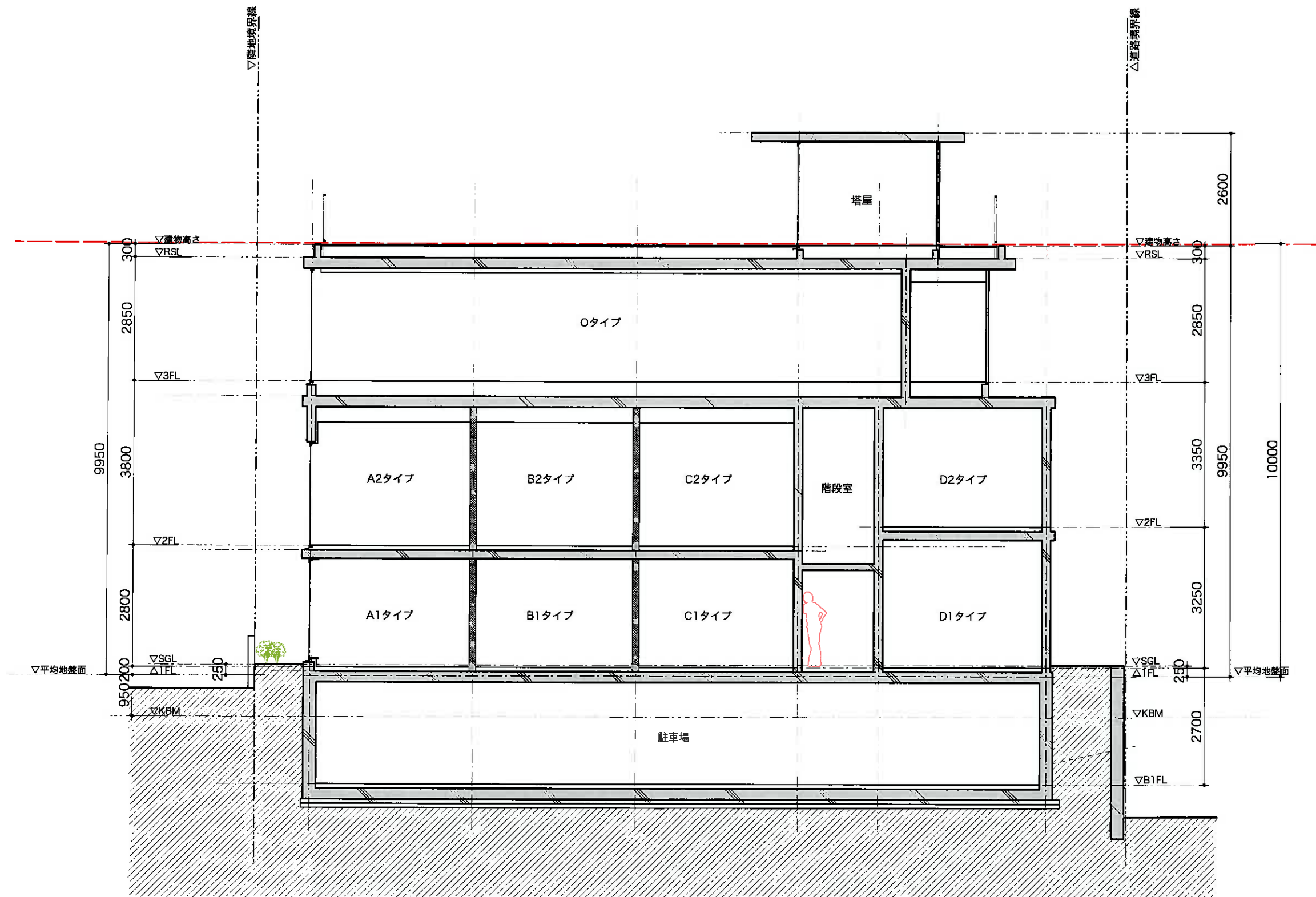




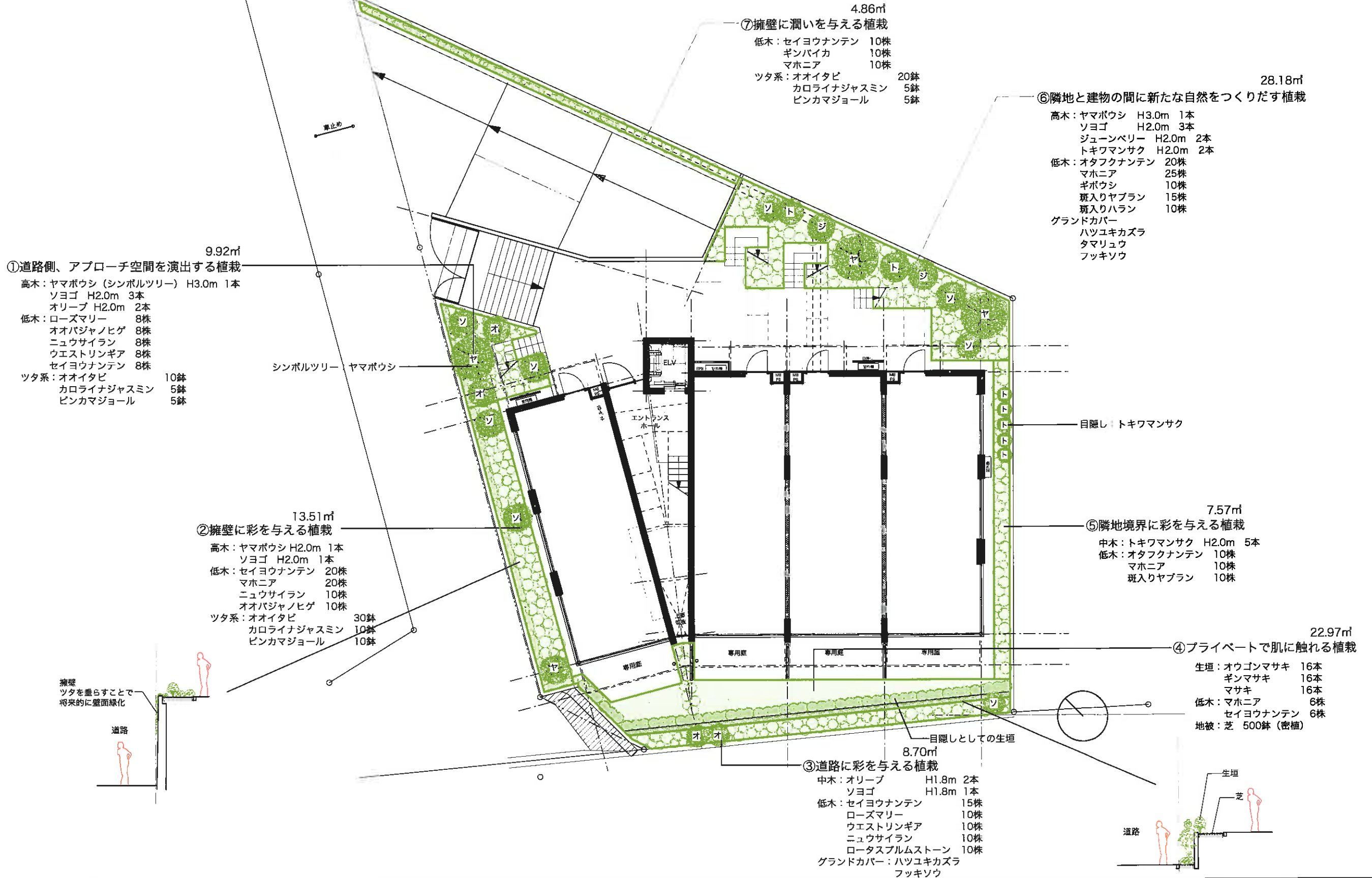


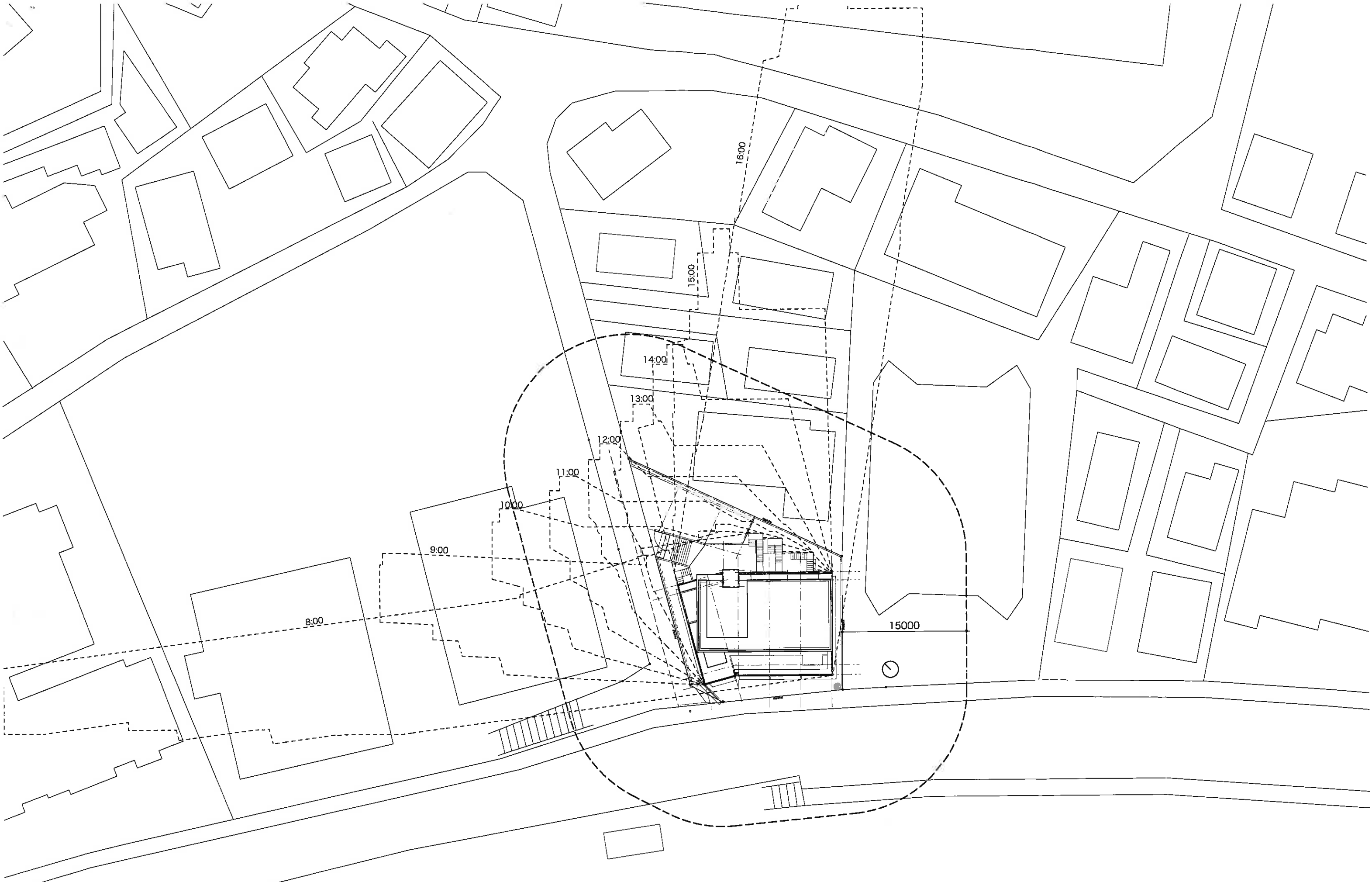






| | 数 値 | 備 考 |
|--------|---------|------------|
| 敷地面積 | 473.97㎡ | |
| 基準緑化面積 | 94.79㎡ | 基準緑化率20% |
| 計画緑化面積 | 95.71㎡ | 計画緑化率20.2% |





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

17.03.24.

scale

S=1/400

title

日影図 (GL+0)

sheet number

A 15



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

Nestom Design Architects

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.03.24.

scale

title

イメージスケッチ

sheet number

A 16

(仮称) 新宿プロジェクト第2回説明会 概要報告

日 時：2017年6月4日（日）14:00～16:10

場 所：新宿会館 2F

説明者：ネストンデザイン佐藤友則

参加者：13名

記録者：[REDACTED] 佐藤友則 / 逗子市新宿自治会環境部

- ① 近隣住民 [REDACTED] 氏よりこれまでの経緯の説明
- ② 佐藤よりこれまでの景観審査会の経緯と今後の流れに関する解説(早くても1か月後にまちづくり事前協議申請書を逗子市に提出予定)
- ③ 佐藤より前回説明会+意見書+逗子市景観審査会からの指摘事項(道路境界と隣地境界部分の植栽を増やす、賃貸借契約書にカーテンの統一等景観上の配慮事項を盛り込む)をうけて変更した内容に関する説明(以下8項目)
 - ・地盤面・高さを変更：平均地盤面 (KBM+550) を△0.4m低く設定
 - ・夜間の利用・不特定多数の出入り：門扉、オートロックで対応
 - ・外階段・屋上：目隠しを設置、目隠し高さ設定については対応可
 - ・新設擁壁の天端レベル：既存擁壁の天端レベル (KBM+600) に合わせるように修正
 - ・海岸道路側の新設擁壁の天端レベル：既存擁壁の天端レベル (KBM+600) に合わせるように修正
 - ・ガラス手摺：割れても飛散しないもの(飛散防止フルムなど)を検討
 - ・ガラス面：常時清浄は難しいが、定期的な清掃や汚れにくいような対策を検討
 - ・構造計画：構造的には問題がない

④ 参加者からの指摘事項

<進入路・地下駐車場>

- ・計画地西(夢案)側の道路→幅員が4.5mに満たないが、市のまちづくり条例上問題があるので。 (まちづくり条例第37条(1)) →逗子市には一度確認済みだが再度確認します。(佐藤)
- ・図面では道路後退部分に、アプローチの階段の手すり壁や門扉などの構築物をはみ出しているが、→工作物は壁面後退部分に出ても問題ないと確認しているが、再度確認し調整します。(佐藤)
- ・地下駐車場の階高はゴミ収集車の進入に対応できるか。→場合によっては進入口に駐車し、人がゴミを運搬するように環境クリーンセンターと協議済みです。(佐藤)
- ・逗子海岸沿岸に所在する地下建築は1か所しか知らない。設計者は沿岸部での地下設計の経験があるか。地下の防水対策は万全か。賃貸経営で沿岸部に地下駐車場を設置するデメリット(台風等による大雨、大波、砂、出水により車が水没等した際の対応)について施主に説明済みか。平置きで対応することを検討すべきでは。地元設計者で、リスクの多い沿岸部で地下を薦める者はいない。→検討したが平置きでは最大5台、逗子市では隔地駐車が許されないので最終的に地下駐車場とした。リスクに関しても施主に説明した上で地下駐車場とした。(佐藤)
- ・実際には駐車困難な場所が2か所ある(エレベータ付近と海岸道路側部分)が問題ないか。
- ・梁の関係で大型車の駐車が困難では。

<地盤面・高さ>

- ・平均地盤面とする表示レベルは仮定設定地盤面ではないか。算定の根拠を提出してほしい。説明会用の資料と役所及び建築確認等の際提出する資料(申請図等)との間に違いが生じるのでは。→その可能性はありますが、今後平均地盤の算定を行った際には、今回提示したKBM+550よりも算定した数字が高い地盤になったとしても、KBMからの全体の高さは今回提示した建物高さよりも高くないようにします。KBMからの建物高さKBM+10,500(平均地盤面KBM+550+建物高さ9,950) (佐藤)

<既存擁壁ほか>

- ・西隅の既存擁壁について、事業者・市・国の境界確定が曖昧なのではないか。
→134号線側はそのままにして欲しいと役所と協議しておりますが、再度確認します。(佐藤)

<外階段>

- ・A09とA11での目隠し高さが違うか?→A11が正しいが高さについては調整可能。

<3階ベランダ>

- ・設計者は住宅へのプール設置の経験があるか。3階にプールを設置するリスクについて施主に説明済みか。階下の賃貸部分への漏水を懸念。損害賠償請求などの対応も必要になるのでは。
→プールを設置するリスクは施主には説明しています。(佐藤)
- ・賃貸経営では漏水が最悪の瑕疵となりかねないため、洗濯パンからウォッシュレットに至るまで、漏水リスクの払拭に努めるのが通常だが、事業主は賃貸経営の経験はお有りか。
- ・3階南西側付設プールの存在により階高に無理が生じている。3階南西側付設プールを中止もしくは屋上へ持っていく、建物高さをあと1m抑えてもらえないか。
→3階にプールを設置するという施主の希望ですので中止または屋上へは持って行けません。(佐藤)
- ・3階北東側サービスバルコニー部分にも目隠しが必要。

<屋上>

- ・屋上手摺の構造は強風による騒音が予測されるため要検討→検討する。
- ・塔屋は前回よりも若干小さく設定→居住や倉庫にはできない広い塔屋の利用目的は何か。→出入りに必要な最低限の広さに設定しているので、塔屋としての目的以外では考えてない。(佐藤)
→階段の登り方を変えればもう少し小さくなるのではないか。→下階のプランが成り立たないため変更できません。(佐藤)→全体のプランを変更していただきたい。→大幅なプラン変更はできません。(佐藤)

<賃貸契約>

- ・管理人なしの賃貸ワンルーム→入居者に対し騒音など近隣への配慮のルールと、ごみの出し方等について逗子市の規定に従わない場合は退居させる等、契約書に明記すべき。

<計画全般について>

- ・土地の所有者であれば、法律の範囲内であれば何をしても自由だという考えのもとに建築計画が作成されている印象を受ける。長年逗子市に居住し、逗子の住環境を守るための条例の作成に主体的に関わってきた立場としては、突然土地を購入しただけの、風土や環境の形成過程を理解されていない所有者の思いのままに建物を建設されてはたまらない気持ちだ。良好な住環境は、それぞれの土地や建物の所有者のそれなりの配慮の積み重ねによって形成されている。そのような「小さな配慮の積み重ね」について理解し、計画に反映させるようお願いしたい。
- ・逗子市には景観条例というツールがあるにもかかわらず、今回主体的に運用されていないことを大変残念に思う。最終的にはまちづくり条例 34条「公聴会の開催」も視野に入れ、市長と議会に沿岸部のまちづくりを問いたい。

<事業主の説明会への参加の要請>

- ・当該建築計画の主体はあくまで事業主にある。設計者は建物が竣工すれば住民とはかかわりがなくなる。設計者に代理権があるといわれても、何故このような建築計画になるのか、設計者からの説明だけでは納得がいかない。事業主のスケジュールに最大限あわせるので、今後事業主の参加の説明会をお願いしたい。

⑤ 後日住民側で確認した追加指摘事項

<地下駐車場・ごみ集積所>

- ・駐車場の付置義務は9台であるはずなのに説明会図面では8台しか見当たらない。スロープ上にもう1台駐車を設定しているようだが、ごみステーションを管轄する逗子市環境クリーンセンターに問い合わせたところ、9台目の駐車がスロープ脇に在ろうと無かろうと、今のゴミ置場の位

置は認められない(「パッカー車がスロープを降りて収集すること」または「パッカー車を路駐した上で、人力でゴミ置場から運ぶこと」共にあり得ない)との見解を得た。このクリーンセンターの見解が正しければ、説明された内容とは食い違いがあり、道路に近いところにごみ集積スペースが新たに必要となるはずだが、なぜこのような食い違いが生じているのか。

以上

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会出席者名簿

| 氏名 ふりがな | 住所 |
|------------|----|
| | |

2017.06.04

110-110

2017.06.04.

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会出席者名簿

| ふりがな 氏 名 | 住 所 |
|-------------|-----|
| | |

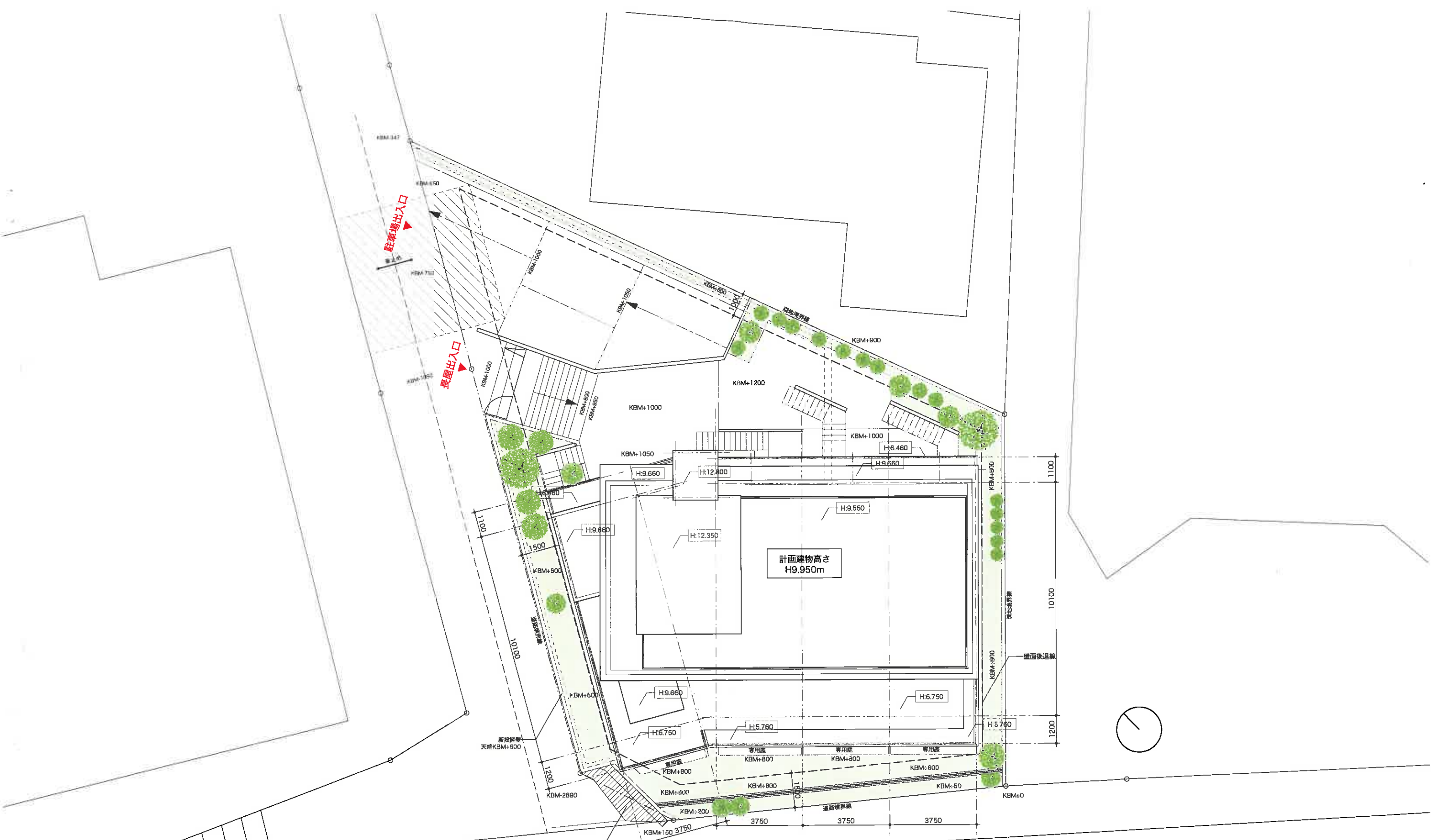
2017.06.04

(仮称) 逗子新宿プロジェクト近隣説明会出席者名簿

| ふりがな 氏 名 | 住 所 |
|-------------|------------|
| [Redacted] | [Redacted] |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

- H29.3.9 佐藤氏宅訪問、計画概要を説明し、134号線側に看板設置
- 3.12 氏より近隣へ計画概要及び近日中説明会があることを通知
 - 3.13 氏より佐藤氏へ看板を藍屋側にも設置要望
 - 3.20 看板追加設置
 - 3.21 返子市長より新宿自治会へ同計画の通知があり、意見書は4.3までに提出できると
 - 3.24 氏宅で佐藤氏説明実施、同日近隣へ計画概要を配布
氏意見：9件の長屋を3階建てに配置するなどかなり無理のある計画で、近隣への悪影響、プライバシー保護、景観などに問題がある、再検討乞う
- 4.3 氏、氏；市へ意見書提出
趣旨；街並みの景観保全、住環境への悪影響を指摘、また具体的設計にも言及し、敷地高さが従前より約1m高、二階階高が通常より約1m高、加えて3階の塔屋が大きく圧迫感大、北側住宅へのプライバシー配慮不足などを指摘
- 4.30 第一回新宿住民説明会実施、佐藤氏より変更案出るも、3階屋上手摺の後退と、二階への個別階段の方向を変更したのみ。二階階高の理由は説明できない、旨回答あり 住民側より施主の出席を要望
- 5.8 市へ第一回説明会の議事録提出、
- 5.17 更なる意見書提出（構造設計詳細）
- 5.27 佐藤氏より第二回説明会の提案、6月4日に設定するも施主の出席が多忙を理由に拒まれたため氏より施主の都合着くまで延期を提案
- 5.30 氏が市へ状況確認に行くと、6月13日に景観審査会の開催を考えているので、それまでに変更された計画を聞いて欲しい（三澤氏）といわれたため第二回説明会を6月4日に再設定

（この間、時期は不明ながら本件に関する景観審査会が行われ、当初案のまま通過した模様）



□ : 平均地盤 (KBM+550) からの高さを示す

株式会社ネストーンデザイン
 〒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

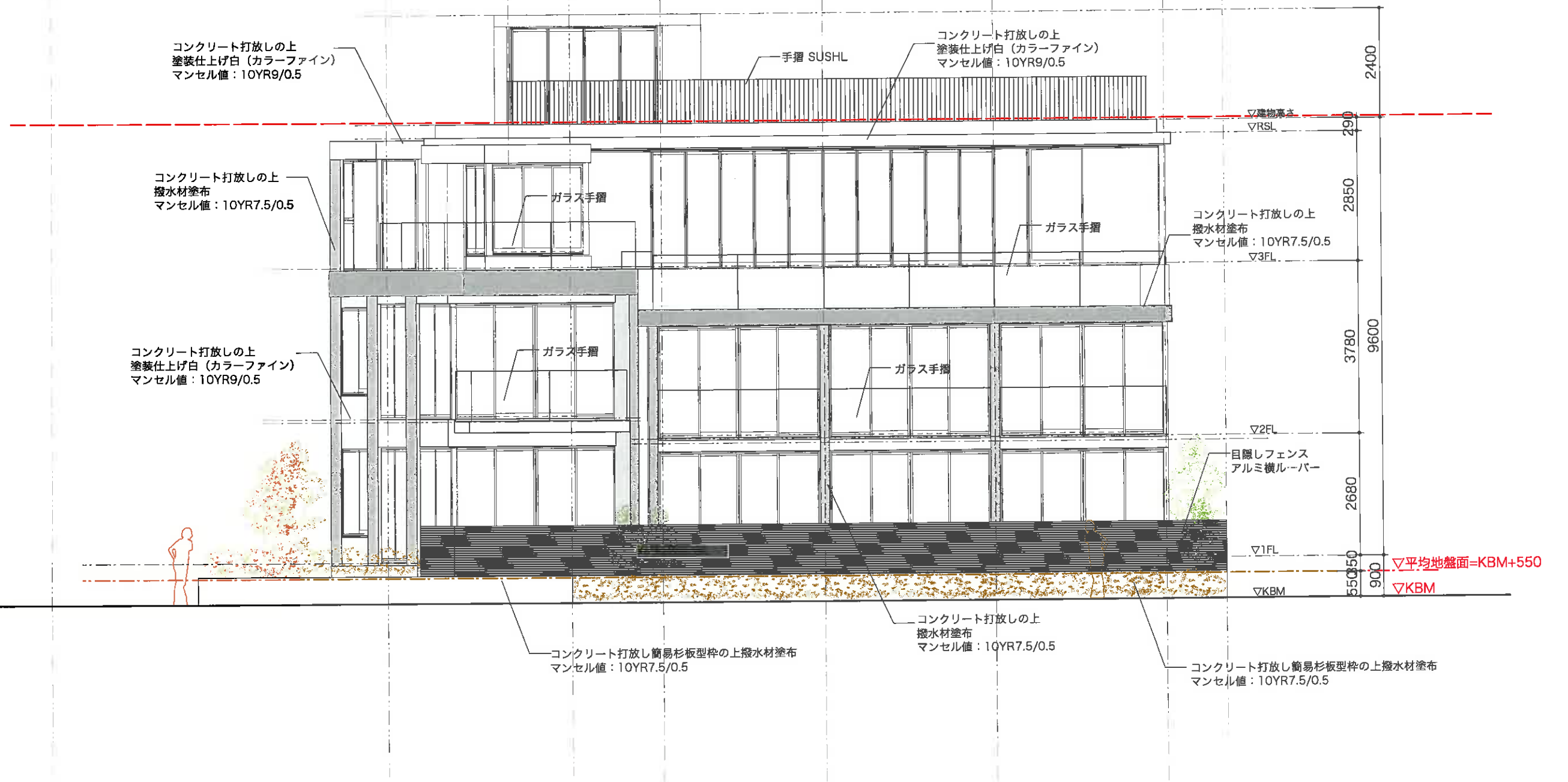
project
 (仮称) 返子新宿プロジェクト

date
 17.06.04.

scale
 S=1/150

title
 配置図

sheet number
 A 02



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

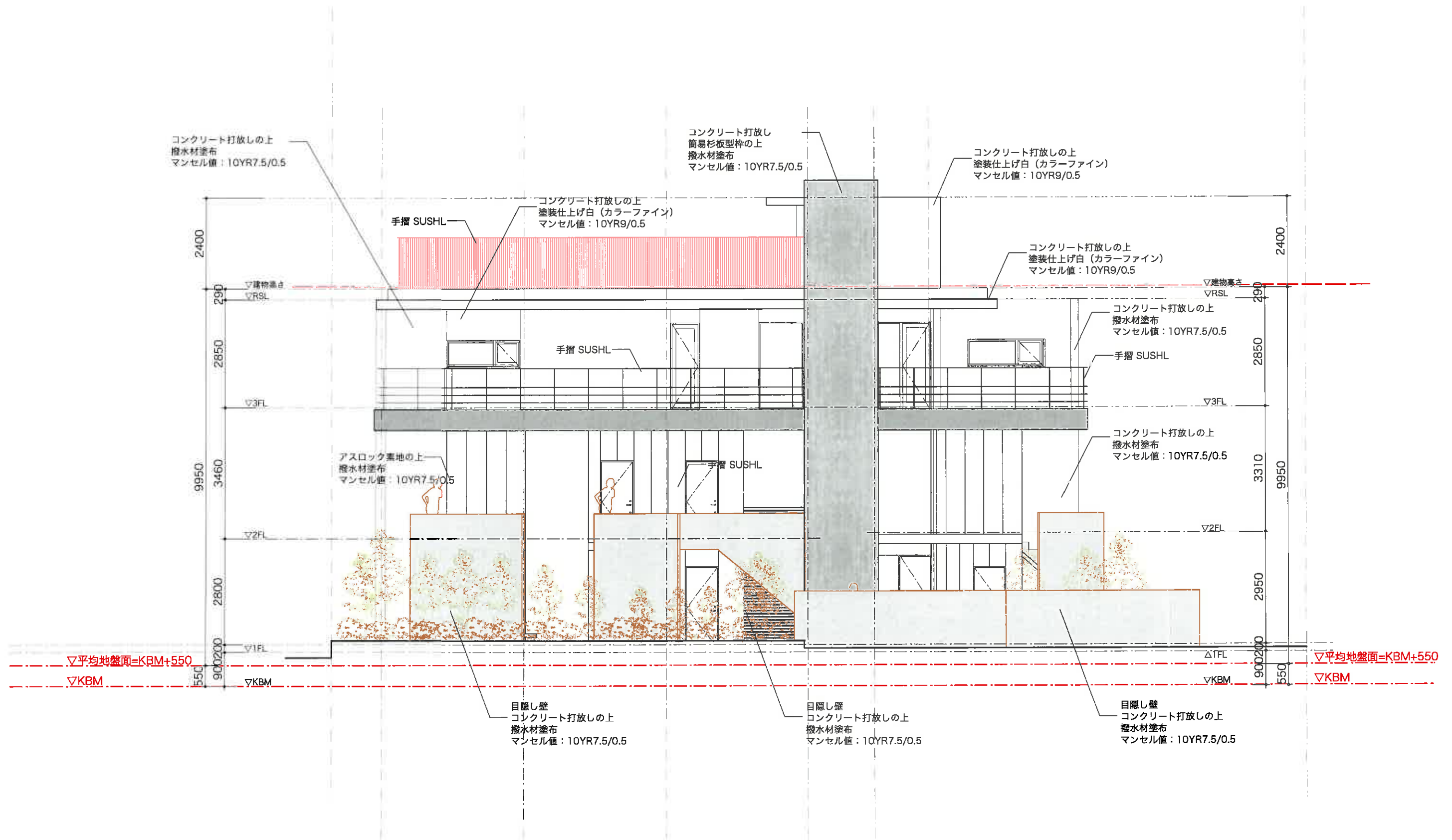
project
 (仮称) 返子新宿プロジェクト

date
 17.06.04.

scale
 S=1/100

title
 南西立面図

sheet number
 A 08



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

project

(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date

17.06.04.

scale

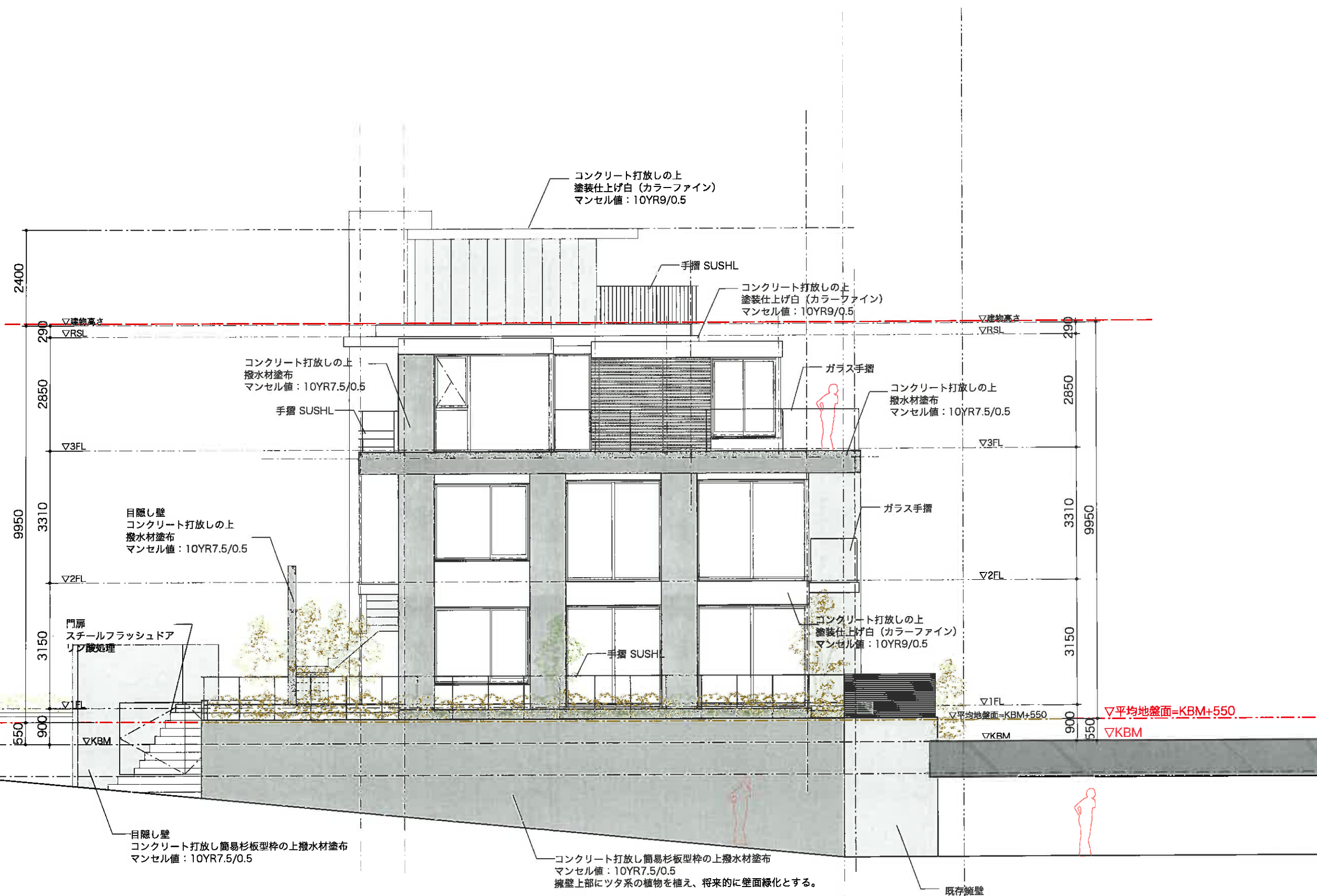
S=1/100

title

北東立面図

sheet number

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

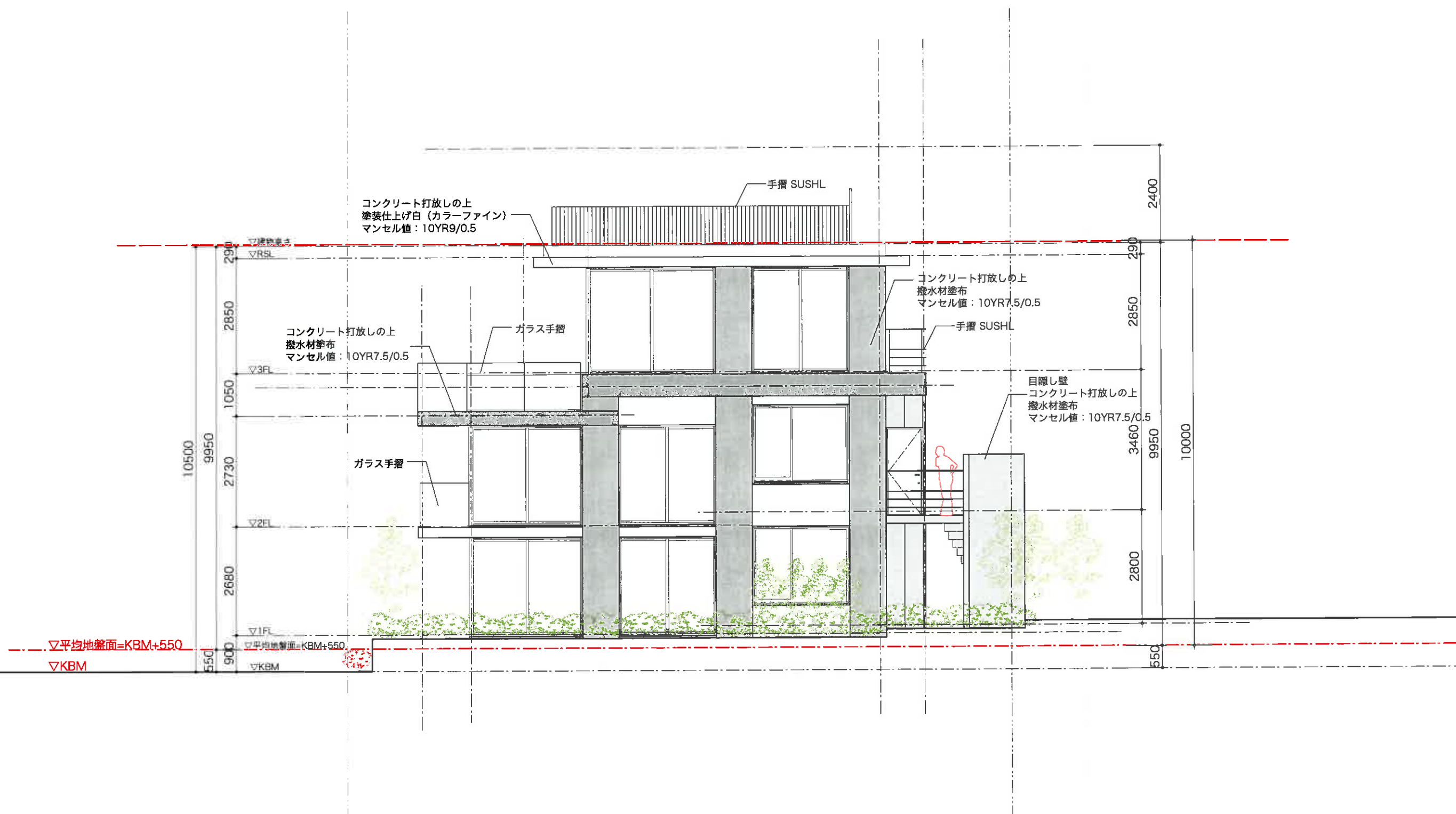
project
 (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date
 17.06.04.

scale
 S=1/100

title
 北西立面図

sheet number
 A 10



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

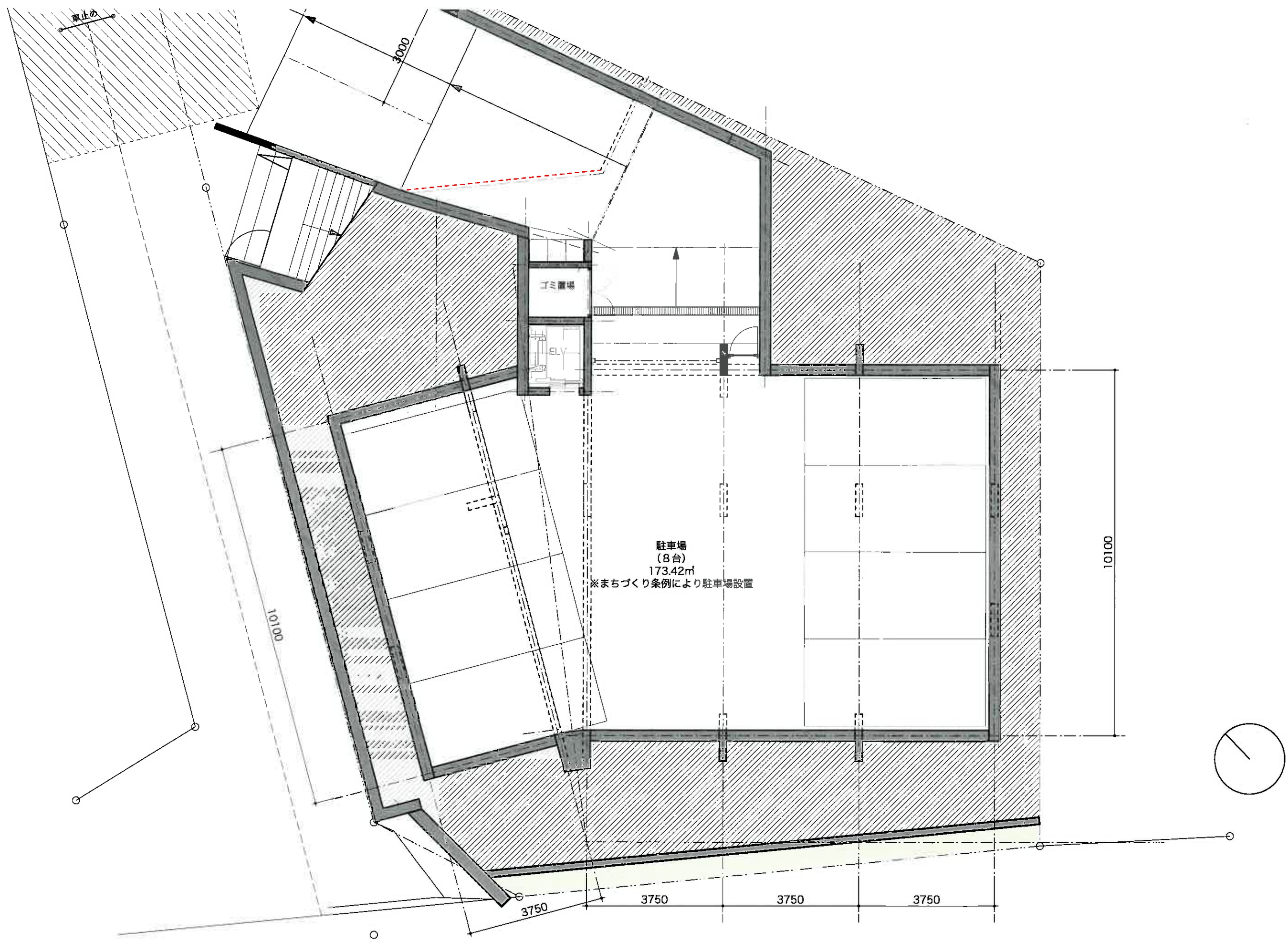
project
 (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date
 17.06.04.

scale
 S=1/100

title
 南東立面図

sheet number
 A 11



駐車場
(8台)
173.42㎡
※まちづくり条例により駐車場設置

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

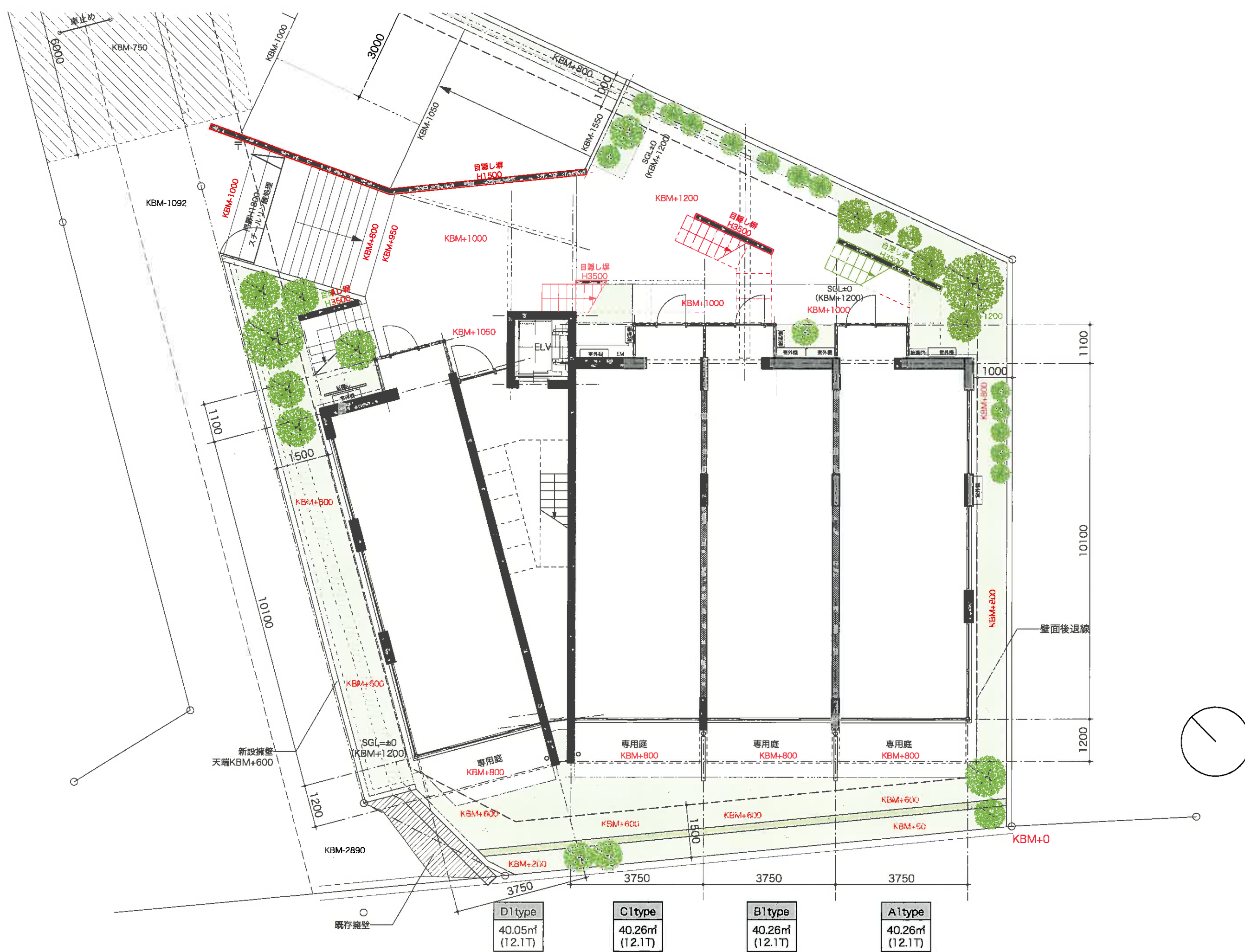
project
(仮称) 逗子新宿プロジェクト

date
17.06.04

scale
S=1/100

title
B1 階平面図

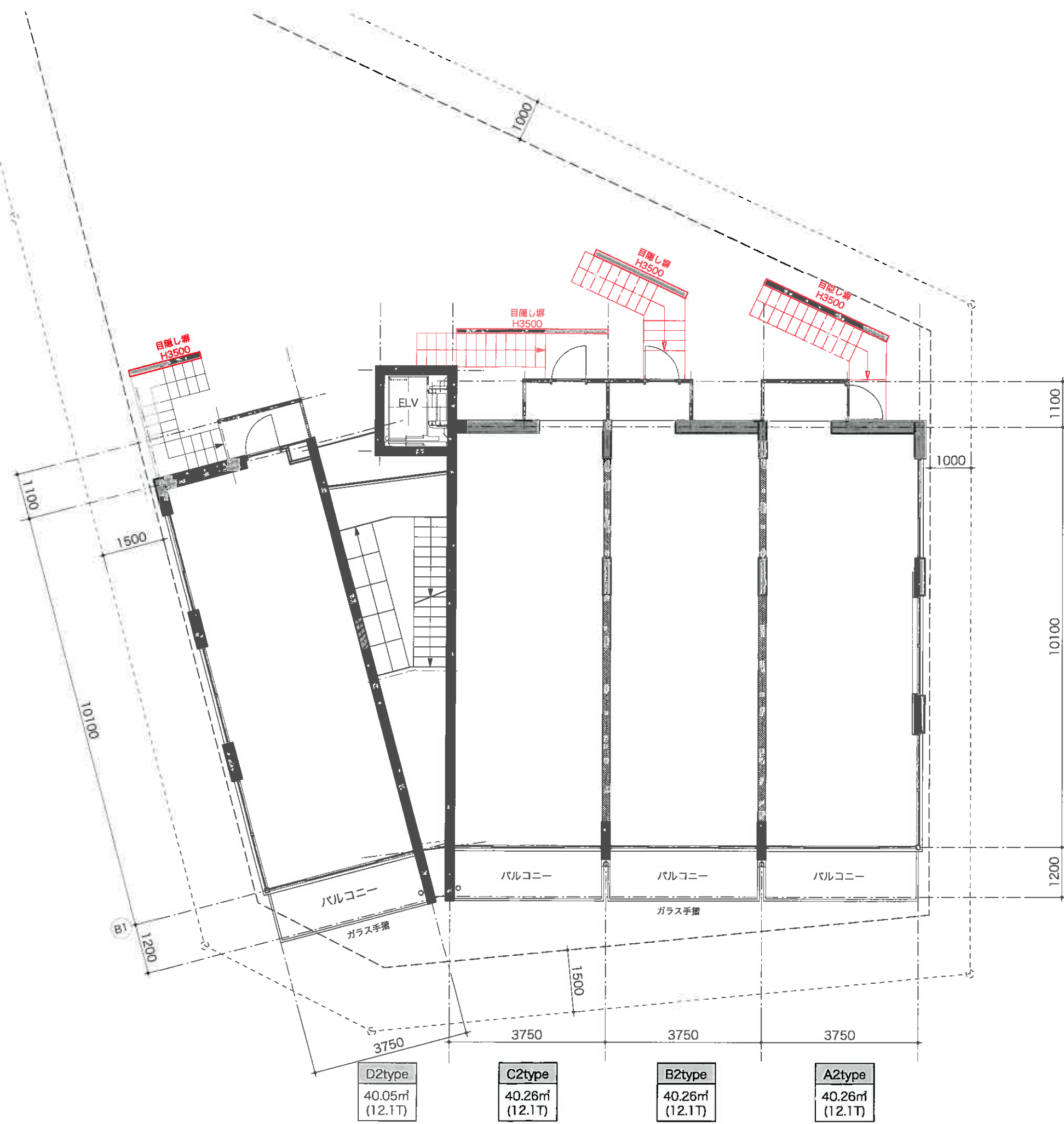
sheet number
A 10



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 | date | scale | title | sheet number |
| (仮称) 返子新宿プロジェクト | 17.06.04. | S=1/100 | 1階平面図 | A 11 |



| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| D2type | C2type | B2type | A2type |
| 40.05㎡ (12.1T) | 40.26㎡ (12.1T) | 40.26㎡ (12.1T) | 40.26㎡ (12.1T) |

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

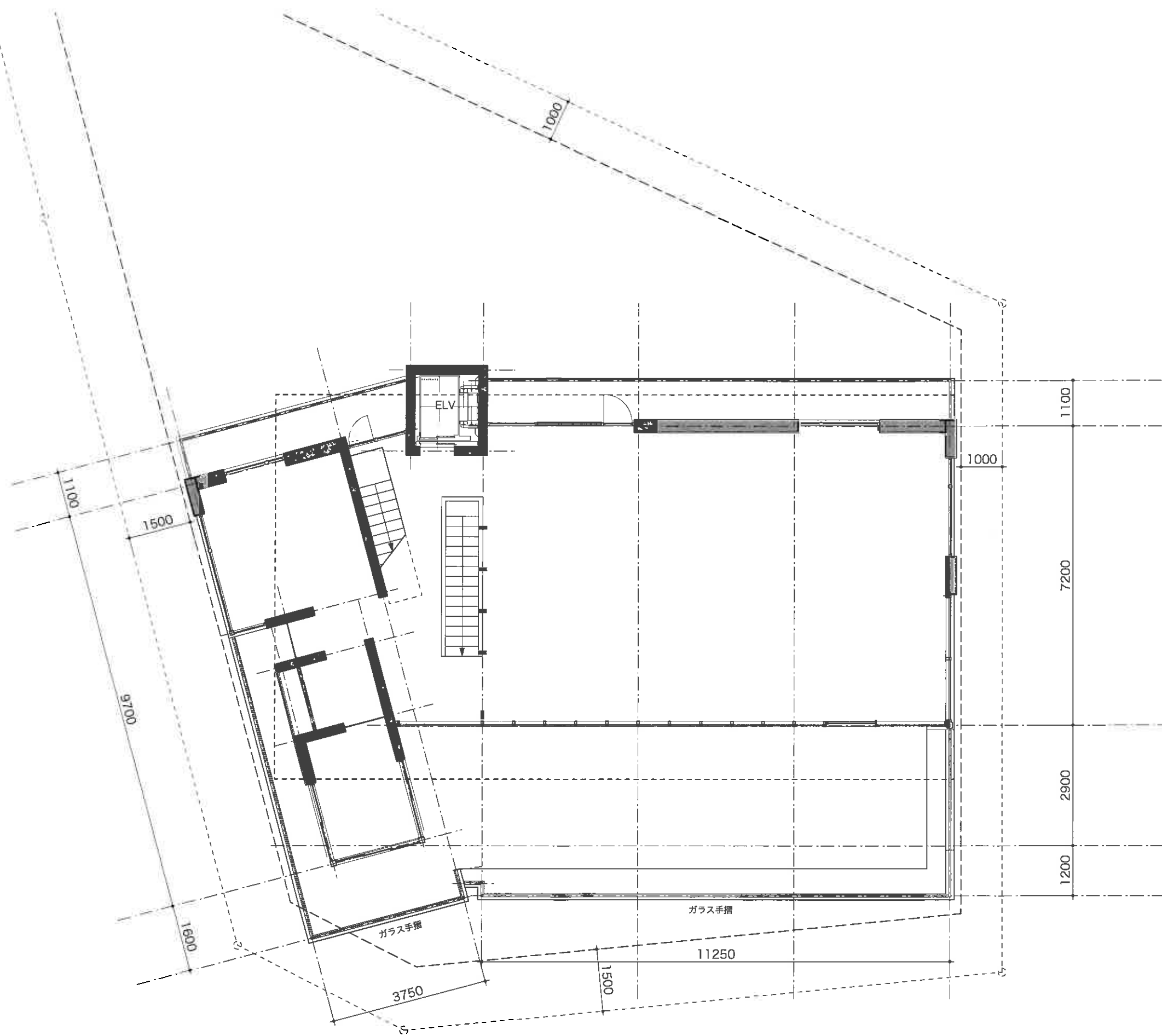
project (仮称) 逗子新宿プロジェクト

date 17.06.04.

scale S=1/100

title 2階平面図

sheet number A 12



Otype
(3F部分)
130.40㎡
(39.4T)

