

2923754又



第19号様式(第33条関係)

※整理番号	/
-------	---

意見陳述書

2017 年 12月 1日

逗子市長 平井竜一様

住所:

氏名

電話番号



〔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施行規則第33条の規定により、次のとおり提出します。

開発事業	名称	仮称逗子新宿プロジェクト
	位置	逗子市
	事業者名	医療法人社団信長会 理事長 三富純一

開発事業計画に関する意見

「逗子市まちづくり条例」には以下の文言があります。

- ・まちづくり条例総則第2条（基本原則）：まちづくりは、本市の歴史的に育まれてきた街並みと豊かな自然環境を次世代に引き継ぐように行われなければならない。
- ・同条例第6条（事業者の責務）第2項：事業者及び工事施工者は、良好な近隣関係が形成できるように配慮するとともに、開発事業に関わる紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。
- ・同6条第3項：事業者および工事施工者は、逗子らしい景観の保全及び創造に貢献するよう努めなければならない。

この基本精神は明らかです。すなわち逗子市内に家を建てようとする場合には、良好な近隣関係を構成し、歴史的に育まれてきた街並みと豊かな自然環境を次世代に引き継ぐために、逗子らしい景観を保全し創造するように努めなければならない、ということです。これに加えて建築基準法およびこれに準ずる各種の規制条件を満たすことは言うまでもありません。

計画中の「仮称逗子新宿プロジェクト」は、申請によれば長屋の集合住宅、いわゆるワンルームマンションであり、数値的な規制条件はギリギリで満たしてはいるものの、上に掲げたまちづくり条例の精神は無視され、これを遵守する意図は全く見られません。この計画が告知されてから約8か月の間、私たちは事業者に対しこの建築計画についての考えを直接聞きたいと何度も要求してまいりましたが、法規はみたましている、の一点張りで部分的な技術的説明のみに終始し、詳細について説明されることは無く、逗子海岸に住むことについての熱意の表明もありませんでした。

当該計画地域は戦前からの別荘地であり、これまで一度も二階建て以上の建物が構築されたことは無く、20年前のマンション建設ブームとそれを規制するために作られた逗子の「まちづくり」に関する一連の条例が作られた後も、逗子海岸では珍しく低層住宅地の景観を保ってきました。これはまさに歴史的に育まれてきた街並みであり、逗子らしい景観であり、次世代に引き継ぐべきものであります。
(次ページに続く)

逗子海岸の景観と自然を愛してこの地域に住んでいる我々近隣住民とは異なり、この事業は投資回収と独善的な景観のひとり占めを目的としたものと思われます。こちらからの質問に対し、事業者は善良なる近隣でありたい、と書面で表明（添付資料1）しながらもそれに値する対応は全く無く、また問題の多いワンルームマンションの管理に関する近隣住民との協定締結についての新宿自治会からの要請に対しても、具体的な回答はありませんでした。（添付資料2）

当該計画においては、景観条例における審査会で植栽に関する意見が述べられていたことに対応した植栽計画が盛り込まれております。しかし管理人不在のワンルームマンションにおいては単なる植えっぱなし、放りっぱなしの「絵に描いた餅」に終わることは明白であります。また都内のワンルームマンション規制強化の引き金の一つとなった、ゴミ出し、違法駐車と駐輪、騒音などの問題は、この計画においても全く野放しとなっており、特に人通りの多い海岸入り口付近におけるゴミ収集車の出入りは疑問を抱かざるを得ません。

この計画は集合住宅であるにもかかわらず、形態的には長屋とされており、一階のみならず、二階の各戸にも個別の階段が設けられております。管理人不在であることに加え、この各戸個別に出入りが可能、という状態は最近逗子海岸付近で悪化している治安上からも問題が多いと思います。これで明らかなのは、このプロジェクトは「まちづくり」では無く、「まち壊し」でしかない、ということです。

私は逗子海岸でマンション建設ブームの起きた約20年前にマンション反対運動に加わり、当時の長嶋市長の進めたまちづくり条例制定の市民委員として微力ながらお手伝いをしました。またその後景観条例も制定されると聞き、まちづくり条例と、景観条例との合わせ技で逗子の住環境と景観は守られるものと期待しておりました。しかしながらこの案件や他の案件（例：Y邸プロジェクト）のこれまでの結果を見ると、これらの条例で幾分でも効果があるのは数値的な規制のみであり、景観保全やまちづくりなどの数値で表せない、定性的なものについては殆ど何の効果も無いことが明らかです。かくなるうへはこれらの条例を改訂し、規制条件を数値ではなく、人間の目で見た本来の景観とその調和の観点から評価する条例に改訂することを強く要望いたします。このような有るべき景観の例はずでに「逗子の景観まちづくり 瓦版」などの出版物で多数示されています。これらを単なるどこかの街の夢の理想像とすることなく、実現することがいま求められていると考えます。

備 考	
-----	--

注 1 ※印の欄には、記入しないでください。

2 参考となる資料があったら添付してください。

様

これまで様には、再三お時間を頂戴しまして、話し合いにご協力いただきました。
その中で忌憚のないご意見をいただきましたこと、本当にありがとうございました。
お陰様で、お互いに歩み寄りましたが残念ながら現時点では、最終的な合意には至っておりません。

現状のままですと、公聴会に結果を委ねることになると思われま

私としては、どのような結果であろうと、今後とも様の良き隣人として、長らくお付き合いいただきたい所存であります。

本音を申しますと、公聴会で様のご意見が採択される可能性は高い、と考えておりますが
そうなれば当然ですが、現行プランの変更が伴って参ります。

ここまで話し合いをして参りまして、皆さまとの合意が得られないまま公聴会になりましたら、住民説明会の必要な9戸ではなく住民説明会開催義務のない7戸にプランを変更するしかないものと考えております。7戸では賃料の関係から住居にすることは難しく、変更後のプランでは、1~2階は飲食テナントとして、3Fは現行プラン通り居住スペースとして利用することとなります。

他の変更点として、全周テラスの設置や採光性を確保すべく多くのガラス壁を使用すること。

またテナント業者側の強い意向により、海側に駐車場設置が必要であるため建物の配置が奥側へと移動されますので、これまで様にお伝えしてきたものとは、大分違う内容となります。

7戸以下ですので住民説明会はございませんが、大幅に建築工程が遅延していることから、公聴会の結論以降は可及的速やかに、もちろん建築基準法や市条例は遵守しながら進めて参る所存ですので、予めご了承いただきますようお願い申し上げます。

もちろんこれは、私にとっては次善の策と申しますか、現時点では公聴会が決まったわけでもございませんので、あくまで予備プランという位置づけではあります。

今後とも、現行プランで皆さまとの歩み寄りに向け、更なるご理解を得られるよう努力を続けて参ります。

引き続き、よろしくお願いいたします。

平成 29 年 7 月 29 日

医療法人社団 信長会 理事長 三富純一

逗子市新宿自治会 会長 石井康生 殿

(仮称) 逗子新宿プロジェクトに関する要望書に対する回答

1. 逗子海岸の自然環境の特殊性（強い風、台風時の高波、地下駐車場への海水流入可能性など）を良く考慮の上、建築計画に反映するようお願いします。

→駐車場への海水流入に対する対策は、今後計画に反映させていただければと思います。

2. 北西側道路に新規構築される擁壁に関し、市道への張り出しなどについて県・市と協議の上、権利関係の調整を図る必要があると考えます。

→再度行政に確認、調整をさせて進めていきたいと思っています。

3. 屋上塔屋の面積と高さについては、これらを極力抑え、景観条例やまちづくり条例の本来の趣旨である地区の歴史的景観の継承や、良質な住環境の維持を保つよう配慮願います。

→塔屋の面積と高さに関しては、説明会でのご意見を反映して、極力最小限となるように変更させていただいております。

4. 窓、屋上・開放バルコニー、屋外階段等の設置にあたっては、視線を遮る等の措置を講ずるなど近隣住民のプライバシーの保護に配慮する他、夜間の照明による周辺環境への影響及び夜間の静穏の確保等にも配慮をお願いします。

→現在プライバシー保護のために目隠し壁を設けるなどの対策を取らせていただいております。今後も引き続き出来る限り対応していければと思っております。

また照明に関しましては、外構の照明は人感センサーなどを取り入れ必要時のみ点灯する照明や常夜灯も極力明るくなりすぎないように、今後調整していきたいと思っています。

5. 海岸への主な通路のひとつとなっている北西側市道での賃貸住宅居住者及び来訪者(居住者への宅配便の配達車等を含む)の車・自転車・自動二輪車等の頻繁な出入りに関しては、出入口付近に反射鏡等を設置するなど安全対策の徹底をお願いします。

→どのような手法を採用するかはまだ未定ですが、安全対策を図るように致します。

6. 建築完成以後の管理に関しては下記の問題点が考えられますので、建物管理者（氏名又は名称、連絡先、夜間の緊急連絡先を明記）と近隣住民との協定を締結されるようお願いいたします。
- ・賃貸契約者以外の不特定多数の出入りを防止するため、オートロックを設置し、賃貸契約にその旨を明記、
 - ・入居者による転貸借の禁止、民泊利用の禁止、
 - ・自転車、自動二輪の違法駐車禁止、
 - ・ゴミ出しの分別管理と清掃、
 - ・植栽管理と落ち葉の清掃、
 - ・火災およびその他の非常時対応、など。

→提案書にある問題点は大きく分類すると①計画建物に関するもの、②管理に関するものとありますので、それぞれ分類ごとに回答させて頂ければと思います。

①計画建物に関する内容につきましては、回答書により回答させて頂ければと思います。

・オートロックに関しましては、現在設置する予定であります。

②管理に関する内容につきましては、建物を管理する会社をまだ選定しておりませんが、管理会社を選定した後に、ご近隣の方々にご迷惑のかからないよう、いただきました問題点を極力反映し、管理の方法などを検討させていただければと思います。

2017年8月9日
医療法人社団信長会
理事長 三富 純一

29年度54収



第19号様式(第33条関係)

※整理番号	2
-------	---

意見陳述書

平成29年12月1日

逗子市長 平井竜一様

住所

氏名

電話番号



〔法人にあっては、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施行規則第33条の規定により、次のとおり提出します。

開発事業	名称	(仮称) 逗子新宿プロジェクト
	位置	逗子市新宿2丁目4番地
	事業者名	医療法人社団信長会 理事長 三富純一

開発事業計画に関する意見

以下の項目について、回答をお願いいたします。

- ① 対象不動産西側に接面する市道と対象不動産の敷地境界について、現況と境界査定図に齟齬が見受けられます。境界の位置によっては当プロジェクトの基準となる敷地面積そのものに影響するため、正確な資料や根拠に基づく境界の再確定をお願いいたします。(添付資料I)
- ② 対象不動産西側に接面する市道と対象不動産の境界部分に存在する擁壁について、所管の違いによって所有権の帰属が異なる形で条例の手続きが進められています。当プロジェクトでは、旧建設省所有の土地(逗子市に移管)上に設置されていると推定される敷地北西側の擁壁については、私有財産として事業者負担で擁壁の付け替えが指導される一方、同じく旧建設省所有の土地(神奈川県に移管されたと推定)上に設置されているものと推定される敷地南西側の擁壁(間知石積)については、公共財産として手を付けずにそのままの形で残されるようです。そこで、a.このような所管の違いによって、擁壁(工作物)の所有権の取り扱いが異なることについて各自自治体に確認し了解を得たのか、b.双方擁壁の接点部において施工上、間知石積みの崩壊が危惧されるが自治体と協議したのか。以上2点についての説明をお願いいたします。
- ③ 当プロジェクトでは、屋上に設置された塔屋が建築基準法上許容される最大面積(建築面積188.27㎡の1/8≒23.53㎡)を超える約31㎡となっています。この部分について『神奈川県建築基準法取扱基準』(平成23年11月24日版)にも反する旨、既に意見書(2017年5月に逗子市まちづくり景観課に提出)で指摘済みですが、今年(11月)、神奈川県建築指導課から事業者に対して、「一般に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が目安とされ、同計画の屋上建屋は、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」との指導がなされています。現行の計画はこの点に関して違反建築のまま条例審査にかけられていることとなりますので、適切な対応をお願いいたします。

(次頁に続く)

- ④ 当プロジェクトはワンルームを主体とする8戸の賃貸住宅とオーナー住宅（別荘）で構成されています。ワンルームマンション建設が抱える一般的な問題の一つとして、賃貸居住者が住民票を移さないため住民税が課税されないことや自治会に参加しないこと等が挙げられます。当プロジェクトにおきましては、環境カレンセンターとの実地検証の上で、バック車が幅3mの私有地内斜路をバックで進入し、地階にあるゴミ置き場迄5mの範囲を目途に手作業でゴミ収集すると聞きます。このような過剰とも危険とも思える収集対応は、これまでの一般的なサービスとは思えません。当該プロジェクトのみの特別な事情があるのか回答をお願いいたします。
- ⑤ 当プロジェクトの概要書において平均地盤面算定の根拠が明示されていません。確認申請の際には平均地盤面の算定根拠を示す必要があることから、確認申請書類における平均地盤面の設定根拠や内容について事後住民に開示頂くと共に、確認申請時の設定高さに合わせて計画そのものを修正頂くようお願い致します。
- ⑥ 去る10月23日に到来した台風21号においては、海岸にアクセスする市道沿いの住宅内に併設された地下駐車場に海水が流れ込む等の被害を生じました（添付資料Ⅱ）。今回に限らず、海岸中央周辺の地下に駐車場を併設するマンションでは、台風や大水の到来が予想される際に、事前に二段機械駐車をリフトアップしておく対策等がみられる一方で、当プロジェクトと似た立地条件にある建物の地階シャッターが波で破壊されたのはこれで二度目とのことです。
条例上、沿岸部に設置される地下駐車場に対する規制については特に言及されていませんが、前記機械駐車のように緊急時の管理体制がとれる場合を除き、海岸近接部に地階出入り口を配す当プロジェクトは再考すべきではないでしょうか。地元の風水害状況を知りながら、多数の住民が住まう集合住宅にこのような設計は不適切です。同時に市条例の改正を要望致します。
- ⑦ 当プロジェクトにおいては管理人が常駐しないことから、④に挙げたゴミ収集に関連して発生する問題（分別・放置・清掃の問題）、⑥のような緊急時の対応、その他座間の事件のように不特定多数の人物の出入りに伴い発生する可能性がある風紀上の問題や、暴風によって生じる砂・土砂・落ち葉等の清掃・廃棄等への対応の遅れが想定されます。このようないわゆる3面での対処について、現行のまちづくり条例では考慮されていませんが、「a. 夜間や非常時に発生するトラブルに対応できる24時間管理者を選定し、居住者や周辺住民からの連絡が可能となるよう明示する」、「b. 近隣住民との間で管理に関する協定を結ぶ」方法により、地域と居住者への誠意ある対応を明示頂くことを求めます。

-以上-

備	考	
---	---	--

- 注 1 ※印の欄には、記入しないでください。
2 参考となる資料があったら添付してください。

添付資料 I

- 公図上の「**返子市新宿二丁目2205番1**」は、**2209-13**、**2209-14**の2筆の公衆用道路用地と、2205-6、2209-6の2筆の民有地に接しています。
- **2209-13**、**2209-14**の2筆はもともとの所有者である建設省から返子市に移管されています（2017年6月末返子市都市整備課に確認）が、平成26年に**返子市新宿二丁目2205番1**の土地として売却された土地の範囲に、**2209-13**・**2209-14**に加えて市道の一部が含まれている可能性があります。
 - 2205 - 6に接する2209 - 13北東端上には、**新設以前の擁壁**（以下「**旧擁壁**」）の一部が残っています。（写真A）
 - 当プロジェクト敷地北西側擁壁は、市道での水道管破裂事故（昭和50年代）により**旧擁壁**の一部が破壊されたため、**旧擁壁**の上にかぶせるように返子市によって設置されたものです。（写真B）

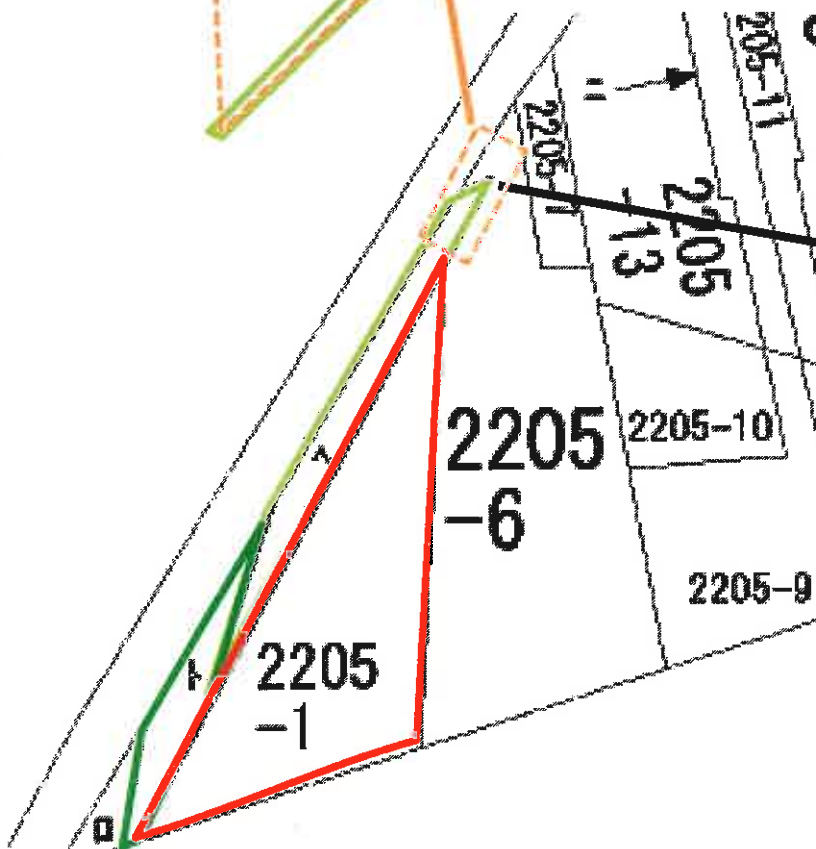
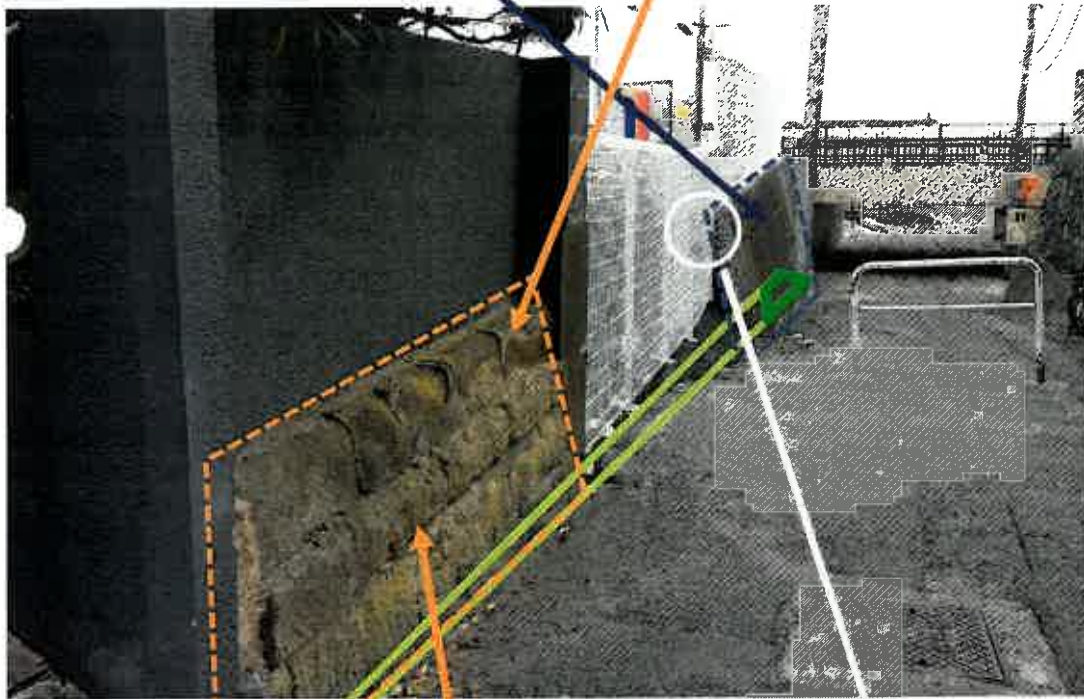


写真 A : 2205 - 6 に接し、2209 - 13 北東端上に所在する旧擁壁



写真 B : 旧擁壁の上に被せて新設された北西側擁壁


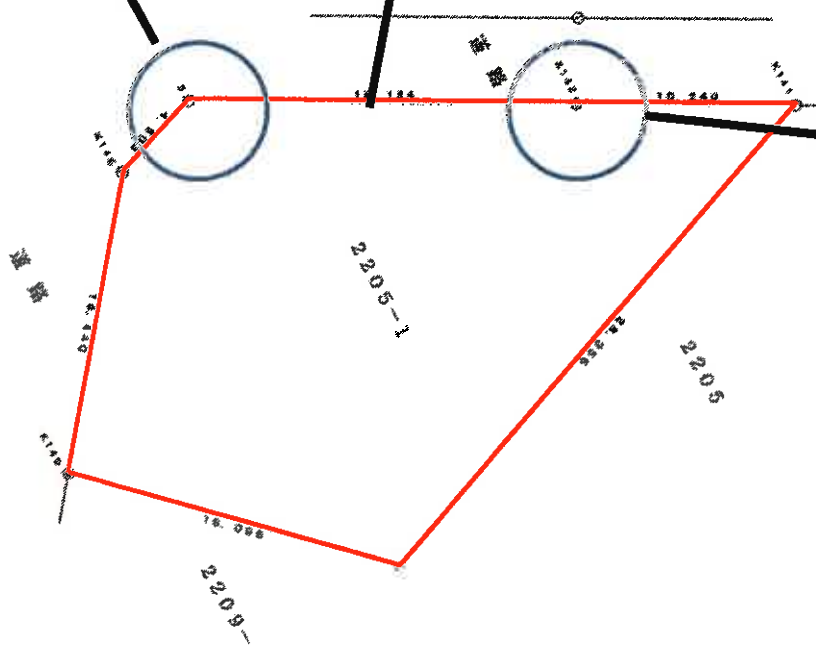
- 平成 26 年 5 月 12 日に作成された求積図では、新設された擁壁の外側に打設された金属鈎を座標として採用していますが、真の座標は新設された擁壁の内側（の外側）にあり、平成 26 年 5 月 12 日作成求積図（=赤点線）の内側に存在するものと思料します。
- よって当プロジェクトの敷地として採用されている範囲は、実際には本来の敷地の範囲に対して、新設された擁壁の厚みの分だけ北西側市道に越境している可能性があります。

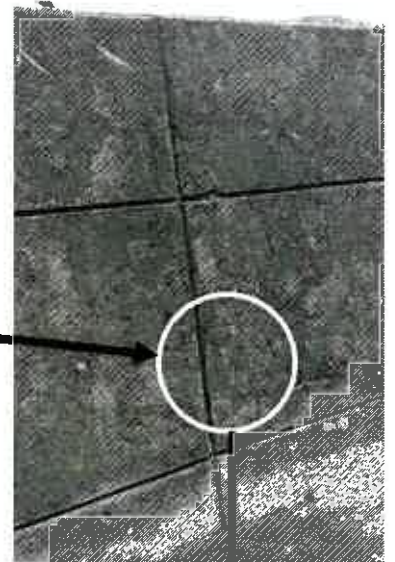


写真 C: 金属鈎

図：昭和 48 年 4 月 1 日付地積測量図（新設擁壁設置前）



図：平成 26 年 5 月 12 日作成求積図（新設擁壁設置後）



図：市道側への越境を示す鈎



図：金属鈎を拡大

2017年10月23日 台風21号による潮の到達記録

撮 影_2017年10月23日 08:15-08:45

干 潮_00:22

警報解除_05:48

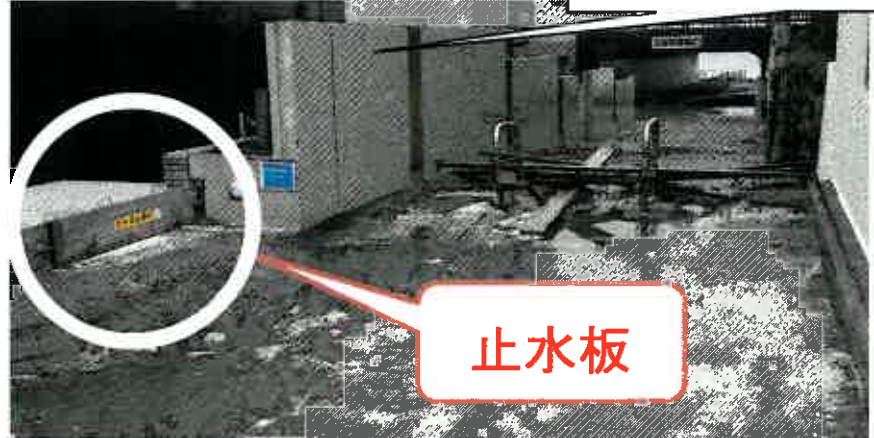
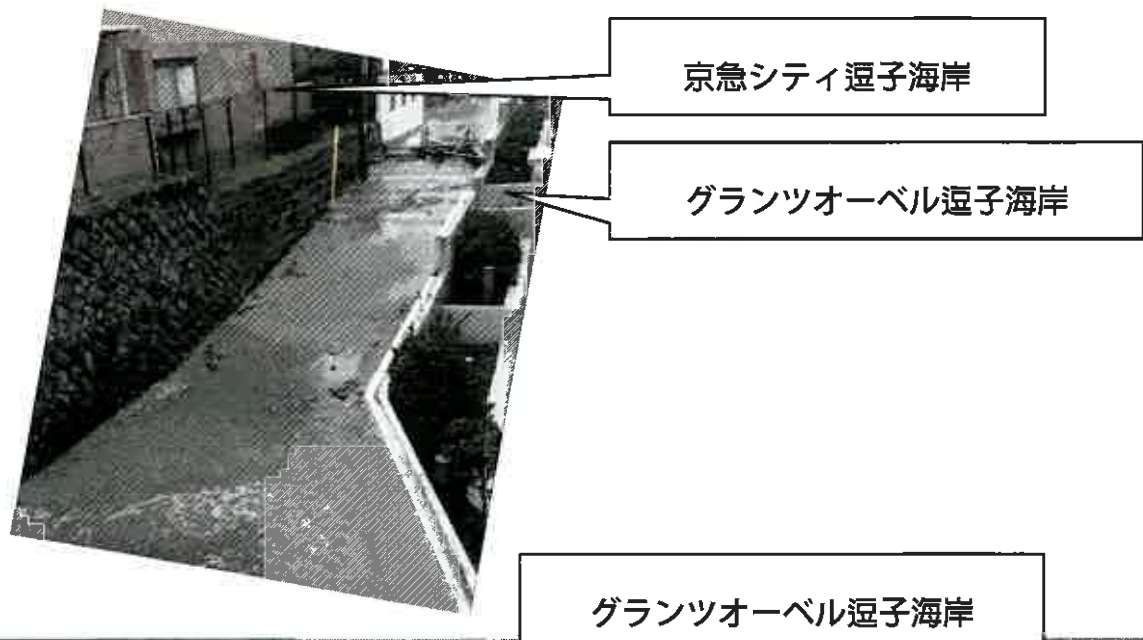
満 潮_07:02



① 海岸中央通り (シンボルロード)



② グランツオーベル逗子海岸・京急シティ逗子海岸

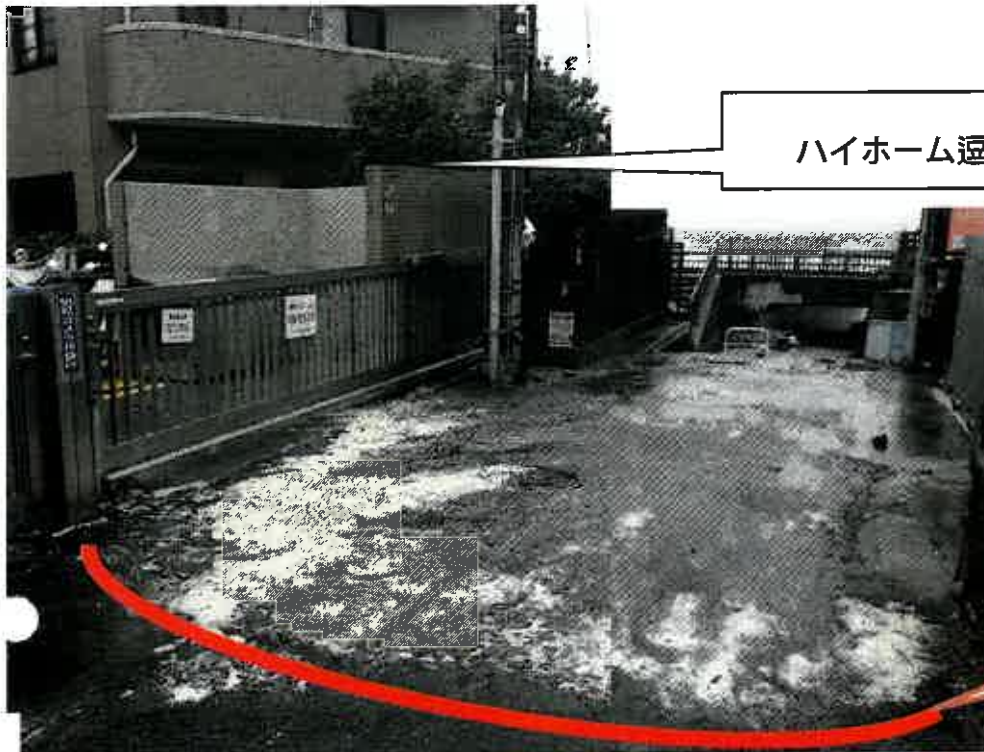


海岸通りにアクセスする入口付近の止水板



地下入口付近の止水板

③ ハイホーム逗子海岸



ハイホーム逗子海岸

潮の到達ライン

ハイホーム逗子海岸入口付近から海岸方向を眺める

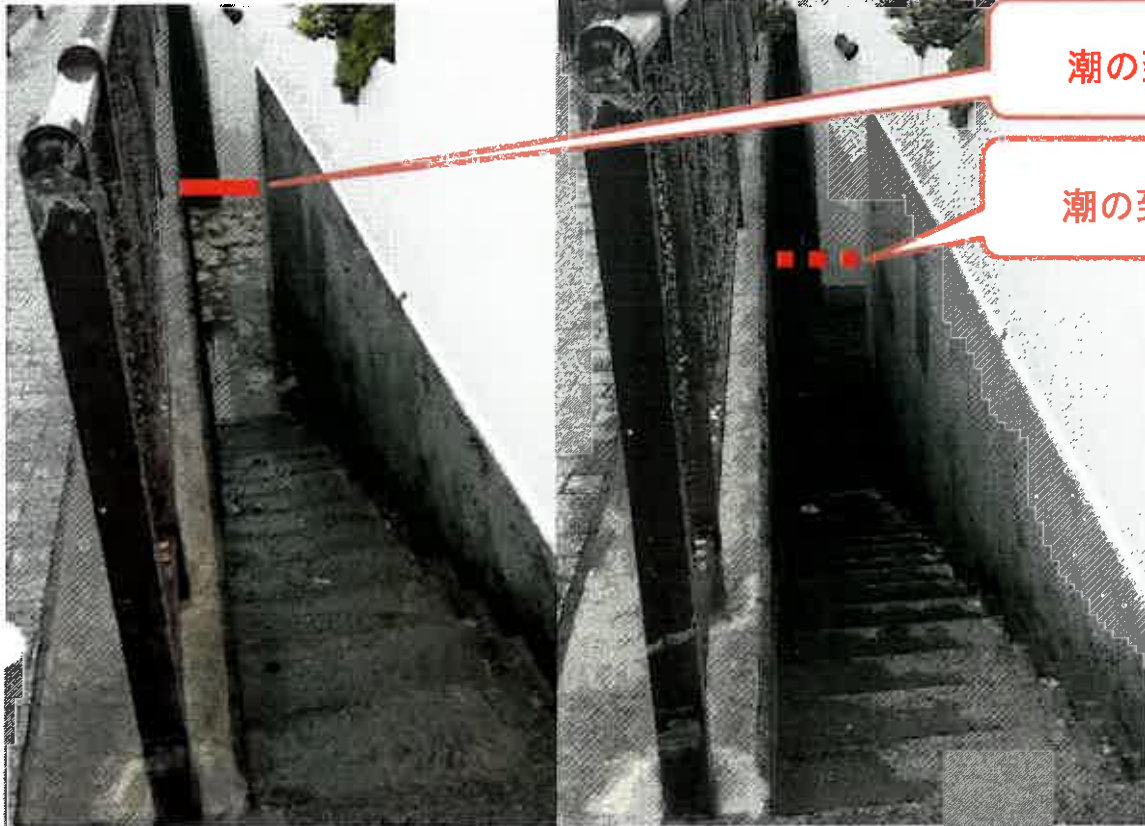


潮の到達ライン

ハイホーム逗子海岸

逗子海岸を背にハイホーム逗子海岸入口付近を眺める

④ 逗子開成学園海洋教育センター

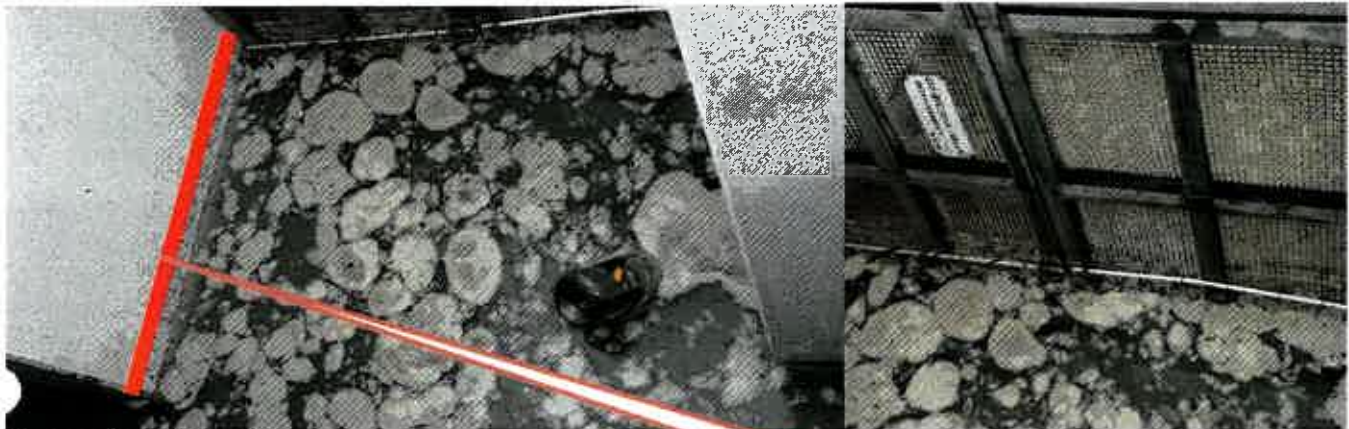


潮の到達ライン

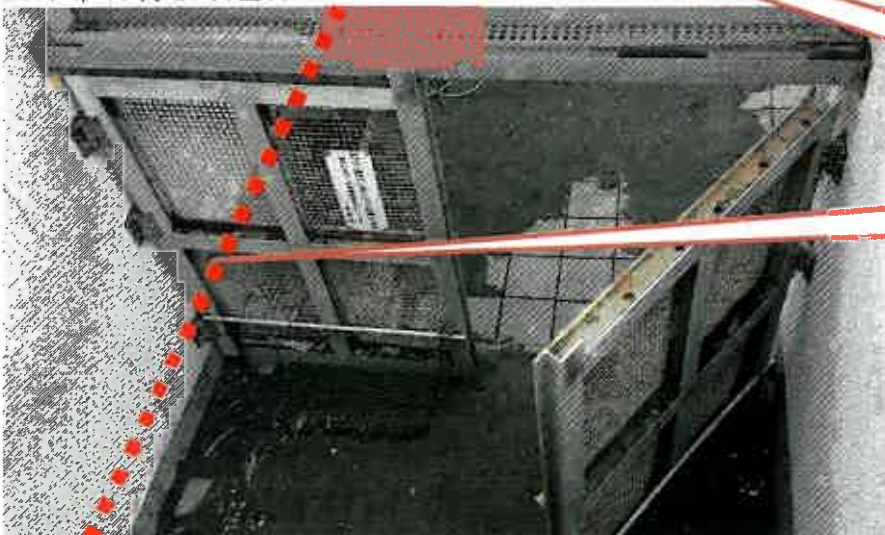
潮の到達ライン

2017年10月23日当日

2017年11月24日現在



2017年10月23日当日

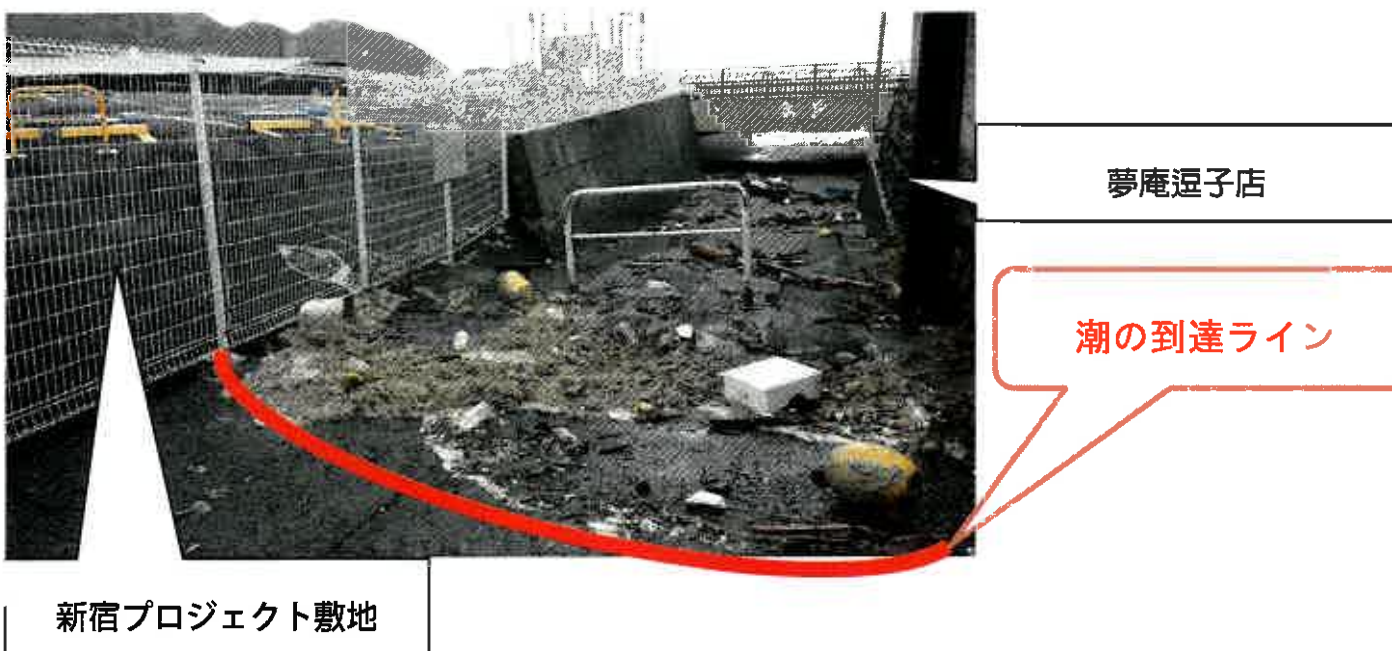
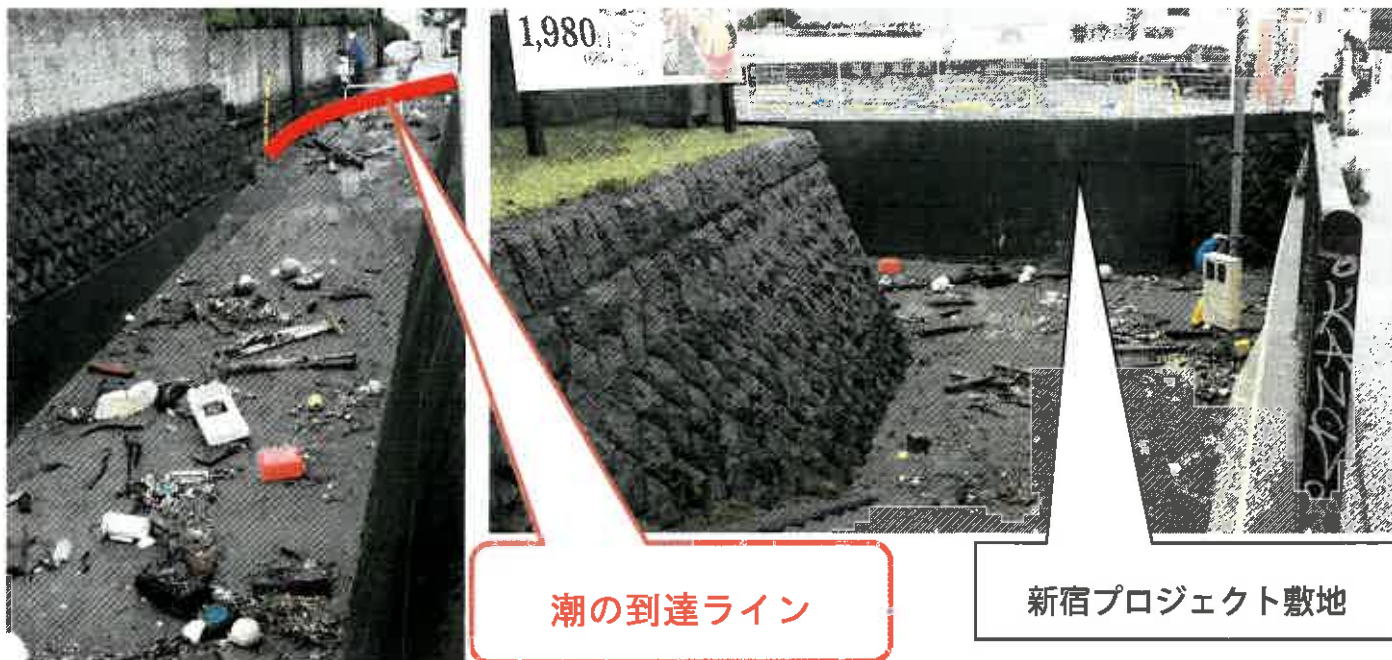


潮の到達ライン

潮の到達ライン

2017年11月24日現在

⑤ 新宿プロジェクト敷地・夢庵逗子店



⑥ ディアコート返子海岸・個人住宅

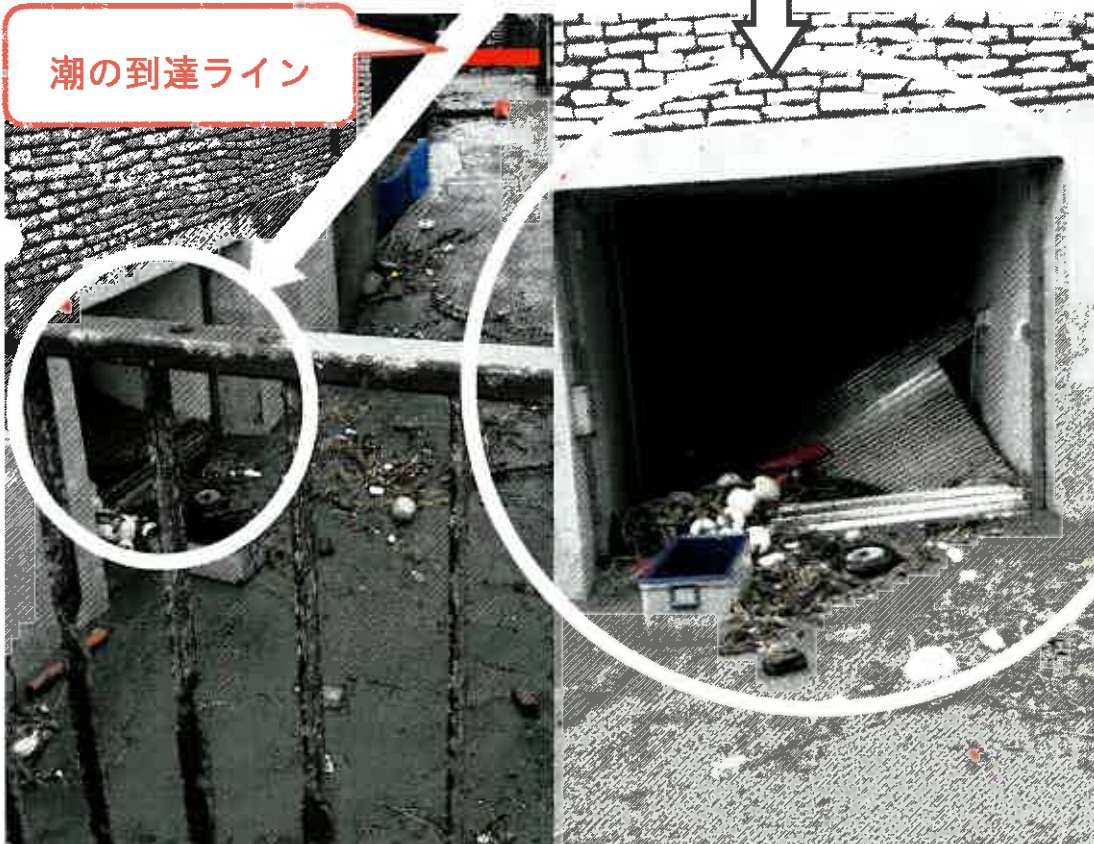


2017年11月24日現在



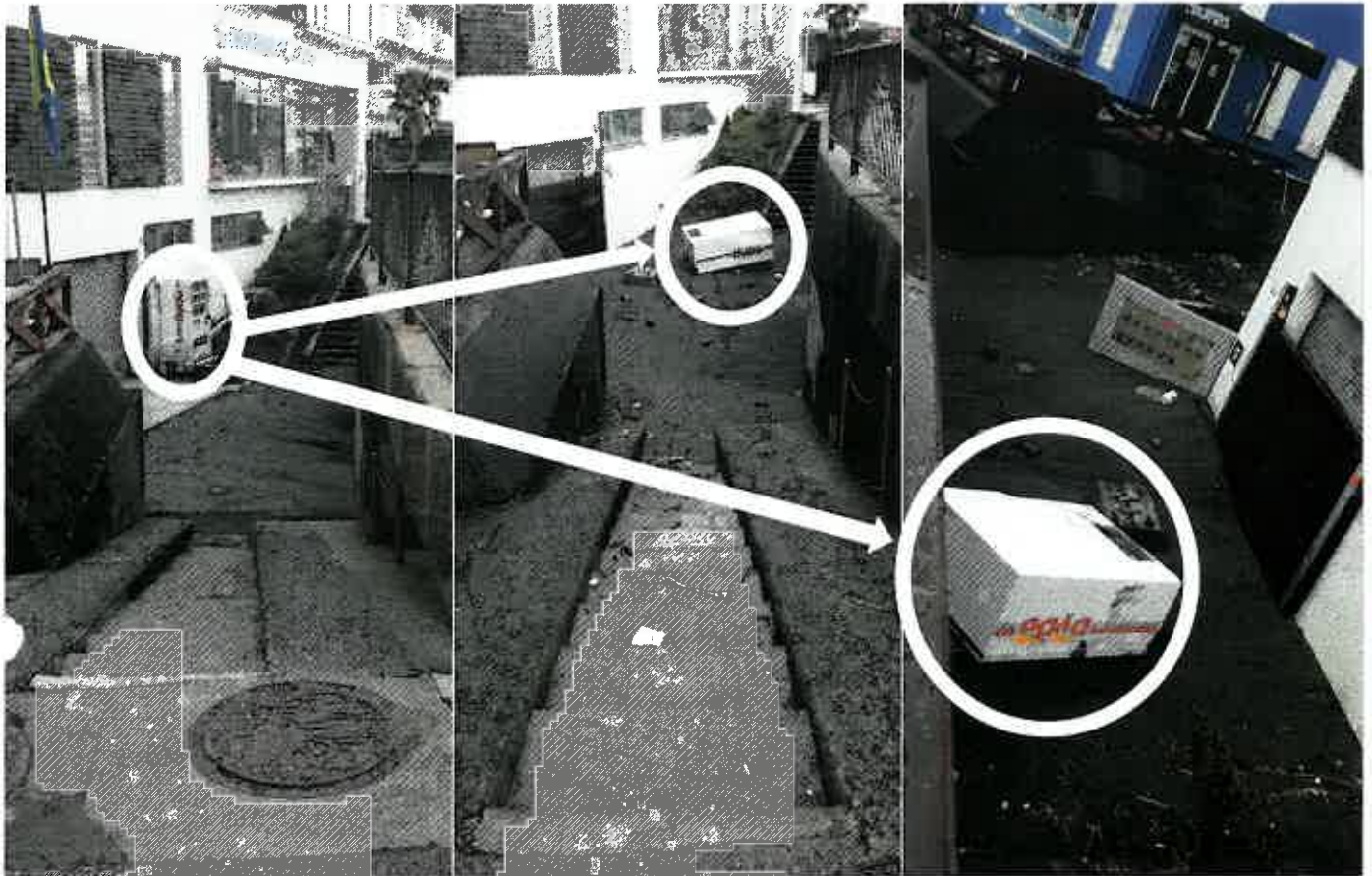
2017年10月23日当日

潮の到達ライン



2017年10月23日当日

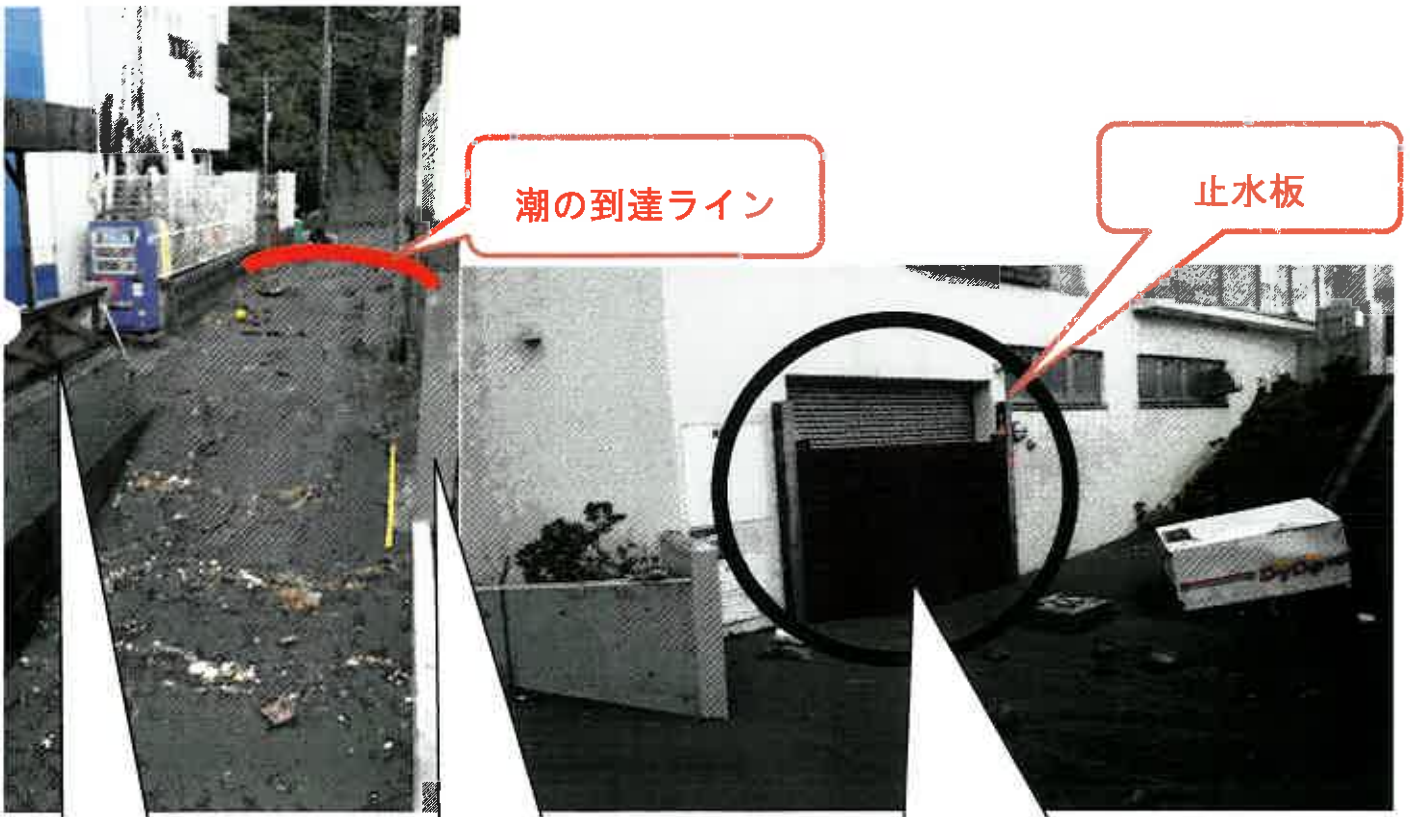
⑦ マリンボックス 100・CD サーファーズ



2017年11月24日現在

2017年10月23日当日

2017年10月23日当日



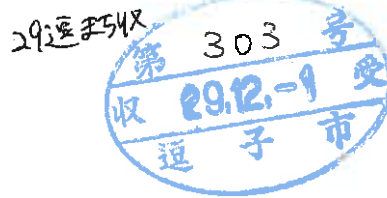
潮の到達ライン

止水板

CD サーファーズ

マリンボックス 100

マリンボックス 100 地下艇庫



※整理番号	3
-------	---

意見陳述書

平成29年11月28日

逗子市長 平井 竜一様

住所：
氏名：
電話番号



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施行規則第33条の規定により、次のとおり提出します。

開 発 事 業	名 称	仮称逗子新宿プロジェクト
	位 置	逗子市新宿2-2205-1
	事 業 者 名	医療法人社団信長会 理事長 三富純一
開 発 事 業 計 画 に 関 す る 意 見		
<p>計画のプロジェクトは長屋形式のワンルームマンションと聞いていますが、これについての危惧と問題点を述べます。</p> <p>1) ワンルームマンションが、東京都内でも問題となり、近年すべてに区域で規制が厳しくなった理由は、ゴミ散乱、違法な駐車・駐輪などの問題のほか、単身居住者のマナーの問題があります。これら単身居住者の多くは住民票を移動させず住民税も収めずに行政サービスを受けることとなり、地域の自治会にも入らず地域コミュニティへの不参加が社会問題となっています。このため都内では、全ての区域でワンルームマンションの規制を行っており、最低床面積、ファミリータイプの併設、管理人の常駐などが要求されています。</p> <p>2) 管理者が常駐しないこのようなマンションではせっかく植えた植物の管理が出来ず、ただでさえ難しい逗子海岸の植物の育成が非常に難しいものとなることが予想されます。計画では沢山の樹木が植えられるようですが、このままではほとんどが枯れて放置されることは目に見えています。</p> <p>3) 長屋という建て方は昔のままで、きちんとした共同住宅としての規制対象から外れるものと聞いています。設計図を見ると二階への階段は個別に付けられており、居住する人たちは単独で出入りが可能ということのようです。前の述べた管理人不在ということと併せて考えると、このような住宅では住民たちの連携も弱く、犯罪の可能性が高くなることは最近の三鷹の事件などを見ても明らかです。</p> <p>4) この建物の最寄りの道路は海岸得の入り口でもあり、違法駐輪や違法駐車が多い道路です。ここに日常9台の車が出入りすることは、これまでの平静な交通環境が乱され事故が起きないかと心配しています。</p> <p>これらの問題を未然に防ぐために夜間も含め防犯、居住者管理、ゴミ管理、植栽管理及び駐輪・駐車管理などを行う専任管理者を任命し、近隣からも連絡可能となるよう指導されることを要望いたします。</p>		
備 考		

注 1 ※印の欄には、記入しないでください。
2 参考となる資料があったら添付してください。