



第 2 号様式（第 4 条関係）

景 観 事 前 相 談 書

2025 年 10 月 22 日

逗 子 市 長

（事業者）

住 所 東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

氏 名 東日本旅客鉄道株式会社

執行役員マーケティング本部

まちづくり部門長 小沼 智子

電話番号 03-5334-1111

（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）

逗子市景観条例第 19 条第 1 項の規定により、次のとおり提出します。

| | | | | |
|----------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| 対象事業の名称等 | 名 称 | 逗子駅ビル開発 | | |
| | 場 所 | 逗子市逗子一丁目 247-1 外 19 筆 | | |
| | 景観計画上の 地区区分 | 逗子駅周辺地区 | | |
| | 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 | 逗子の青い海と空に映える白を基調とし、軒天や壁の一部をウッド調の仕上げとすることで逗子を感じられるシンプルナチュラルモダンな外観を目指す。また駅前広場に面した箇所はガラスファサードを用いることでまちとの一体感と賑わいの演出を期待する。 | | |
| 概要 | 計 画 区 域 | | 計 画 建 物 | |
| | 事業面積 | 1,931.49 m ² | 延べ 床面積 | 1,856.14 m ² |
| | 用 途 | 物販店舗・飲食店 | 構 造 | S 造 2 階 |
| | 建 ぺ い 率 | 50.38/80 % | 建 築 面 積 | 973.21 m ² |
| | 容 積 率 | 97.90/400 % | 棟数・戸数 | 1 棟 1 戸 |
| | | | 最大戸数 | 戸 |
| 都市計画 | 区域区分等 | <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域（用途地域 商業地域） | | |
| | 防火地域等 | <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし | | |
| 添 付 資 料 | | <input checked="" type="checkbox"/> 案内図 <input checked="" type="checkbox"/> 配置図 <input checked="" type="checkbox"/> 平面図 <input checked="" type="checkbox"/> 立面図 <input checked="" type="checkbox"/> 緑化計画図 <input checked="" type="checkbox"/> 景観計画確認表 <input checked="" type="checkbox"/> その他市長が必要があると認めたもの | | |

※現況写真・フォトモンタージュ等、計画の外観がわかるもの。

この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗 子 市

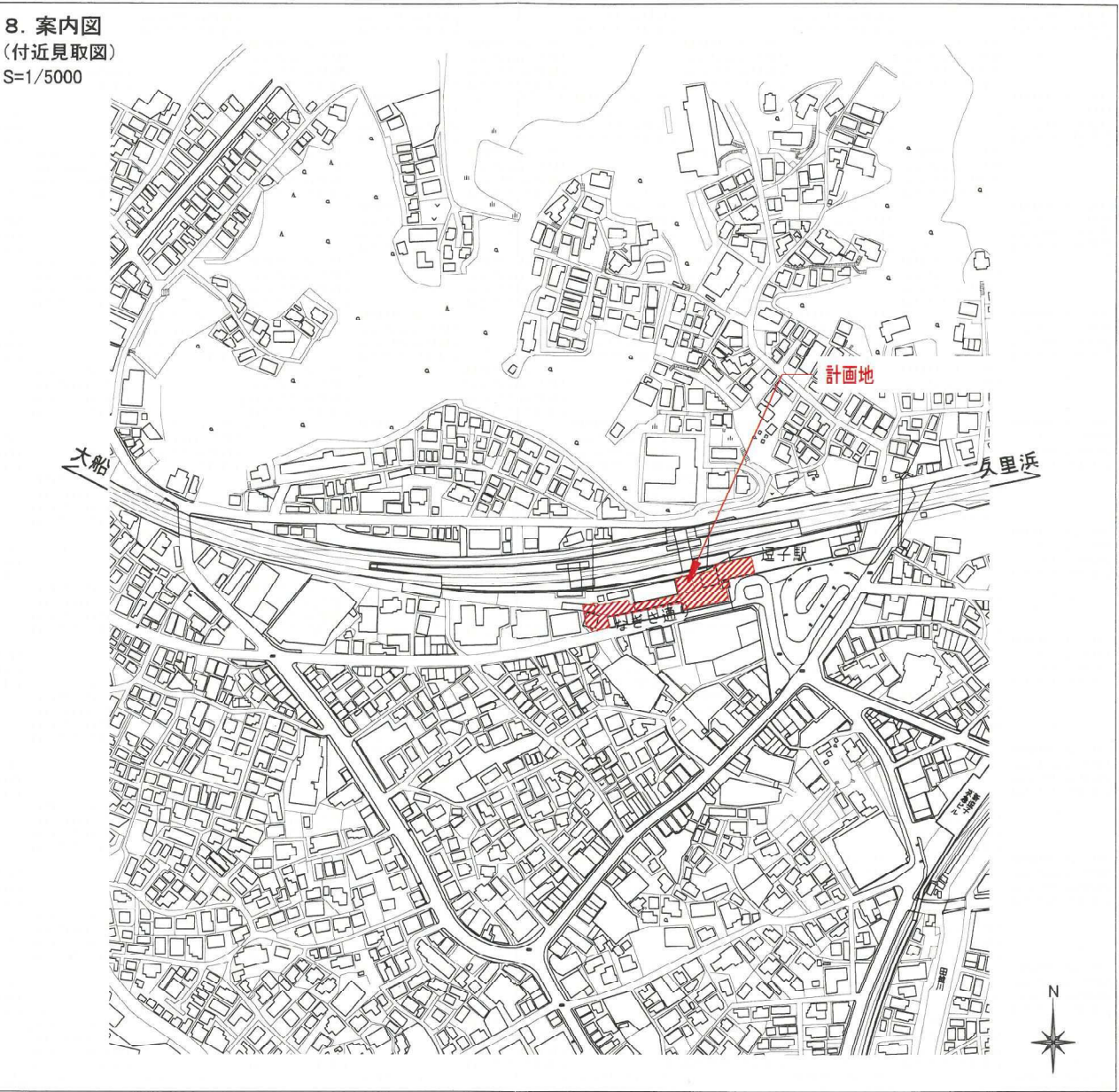
| | | | | | | |
|---------|------|----------------------------------------------------------|--|------|----------------------------|----------------|
| 1. 工事名称 | 工事名称 | 逗子駅ビル開発 | | 建築主 | 東日本旅客鉄道株式会社 | |
| | 建設地 | 地番：神奈川県逗子市逗子一丁目247-1 外19筆 | | 住所氏名 | 東京都渋谷区代々木二丁目2番2号 | |
| | 主要用途 | 商業施設(物販店舗、飲食店舗) | | | 〒151-0053 電話 03-5334-1111番 | |
| | 工事種別 | 新築・増築・別棟増築・改築・改修(大規模の修繕)・室内装飾用途変更(大規模の模様替)・仮設建築・解体・移設・移転 | | 工期 | 着工 令和8年8月(予定) | 竣工 令和9年12月(予定) |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 2. 敷地概要 | 敷地面積 | 公簿 実測 | 1,931.49m ² (= 584.27 坪) | 建ぺい率 | 基準建ぺい率 | 80% |
| | | | | 容積率 | 基準容積率 | 400% |
| | 用途地域 | 住居専用()・第一種住居・近隣商業 ・商業・準工業・工業・準防火 指定なし | | 日影制限 | アリ 平均地盤面からの高さ 4m 敷地境界線より5mを越え10m以内の範囲 5時間内 敷地境界線より10mを越える範囲 3時間内 | |
| | 防火地域 | 防火・準防火・指定なし・特定行政庁の指定地域 | | | | |
| | その他の 地域地区 | 都市計画区域内・都市計画区域外・市街化区域・市街化調整区域・特別工業地区 ・特別用途地区・美観地区・再開発事業地区・特定区・改良地区 文教地区(第 3種)・風致地区(第 種)・高度地区(第3種)・景観計画地域(※逗子駅周辺地区) ・駐車場整備区・電波伝搬障害防止地区・多雪地区・災害危険地区・緑地地区 土地区画整理事業地区・宅地造成工事規制区域・国立公園・国定公園・河川敷・その他 神奈川県建築基準条例 逗子市まちづくり条例 逗子市景観条例 神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり条例 | | | | |
| 附置義務 駐車台数 | 必要台数 | 10台 (内 荷捌き:1台 | 内 障害者用:1台) | 計画台数 | 10台 (内 荷捌き:1台 | 内 障害者用:1台 内 隔地駐車場:8台) |
| 附置義務 駐輪台数 | 必要台数 | 54台 (自転車) | | 計画台数 | 54台 (自転車) | |

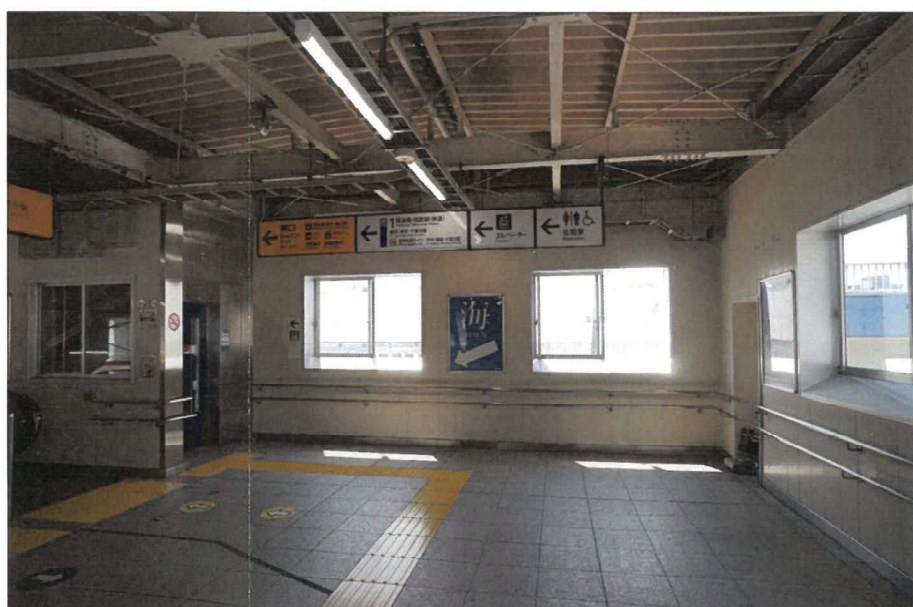
| | | | | |
|---------|------|------------------------------------|------|----------------------|
| 3. 構造規模 | 構 造 | SRC造・RC造・PC造(鉄骨造)・軽量鉄骨造・CB造・木造・その他 | 階 数 | 地上 2 階 |
| | 構造形式 | ラーメン構造・ブレース構造・壁・立体トラス・シェル・折版・その他 | 最高高さ | 平均GL(KBM+) +11,259mm |
| | 基礎 | 地盤支持(ベタ・布・独立) その他() (杭支持) | 最高軒高 | 平均GL(KBM+) +9,879mm |

| | | | | |
|-------|---------------------|----|------|-------------|
| 4. 道路 | 道路名称 | | | |
| | 駅前広場 (法第42条1項2号道路) | 幅員 | 24m | 接道長さ 38.43m |
| | なぎさ通り (法第42条1項3号道路) | 幅員 | 7.3m | 接道長さ 47.97m |

| | | | | | |
|-----------------|--------|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------------------|
| 4. 面積 (敷地全体) | | 申 請 部 分 | 申請以外の部分 | 合 計 | 建ぺい率・容積率 |
| | 建築面積 | 973.21m ² | 0m ² | 973.21m ² | 対象面積:973.21㎡ 許容:1,545.19㎡ 50.38% ≤ 80 % |
| | 延床面積 | 1,856.14m ² | 0m ² | 1,856.14m ² | |
| | 容積対象面積 | 1,819.10m ² | 0m ² | 1,819.10m ² | 対象面積:1,819.10㎡ 許容:7,725.96㎡ 97.90 % ≤ 400 % |



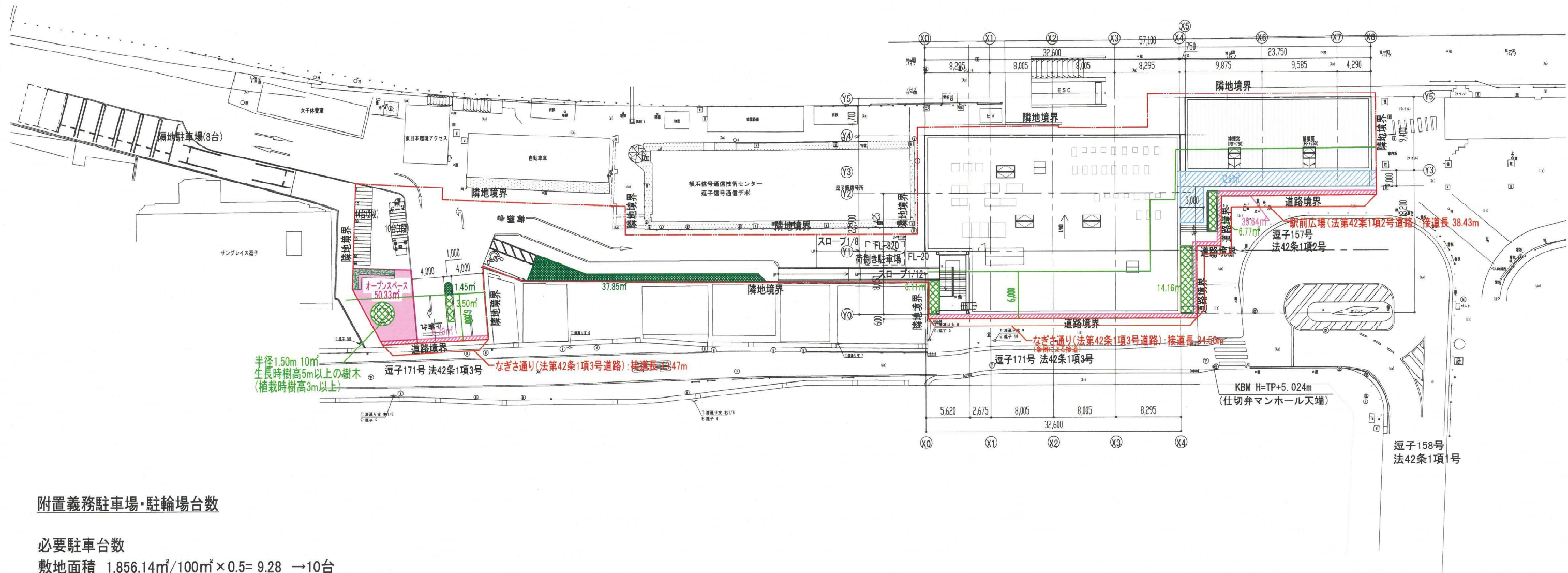
| | | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----------------------|--|--|--|--|-----------------|--|--|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 | | | | | 工事名称 | | | 受 領 印 |
| | ・ ・ | | 横浜支店 一級建築士事務所 | | | | | 逗子駅ビル開発 | | | |
| | ・ ・ | | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第一号 | | | | | 図面名称 | | | |
| | ・ ・ | 照査 | 担当 | | | | | 建築概要書・案内図 | | | |
| | ・ ・ | 一 | [Redacted] | | | | | 縮 尺 A3:S=1/5000 | | | |
| | ・ ・ | | | | | | | 作成年月日 | | | 年 月 日 |
| | ・ ・ | | | | | | | 依頼番号 73-5060 | | | |
| | | | | | | | | 図面番号 A-1 | | | |



| | | | | | | | | | |
|------|-----|----|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|-------------|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担当 | 大和リース株式会社 横浜支店 一級建築士事務所 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第一号 | この情報は、逗子市 情報公開条例に基づき 交付したものです。 逗子市 | 工事名称 逗子駅ビル開発 | 図面名称 現況写真 | 縮尺 A3:N.S. | 図面番号 A-2 | 受領印 |
| | | | | | 作成年月日 2025. 10 . 06 | 依頼番号 73-5060 | | | 年 月 日 |



| | | | | | | | | | | | |
|------|-----|----|-----------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------|--|---------------------|-----------------|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担当 | 大和リース株式会社 横浜支店 一級建築士事務所 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第一号 | | | | この情報は、逗子市 情報公開条例に基づき 交付したものです。 逗子市 | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | 受領印 | |
| | ・ | | 照査 | | | | | | 図面名称 現況写真(2) | 縮尺 A3:N.S. | 年 月 日 |
| | ・ | | 一 | | | | | | 作成年月日 2025・10・06 | 依頼番号 73-5060 | |
| | ・ | | | | | | | | 図面番号 A-3 | | |



附置義務駐車場・駐輪場台数

必要駐車台数
敷地面積 1,856.14㎡/100㎡×0.5= 9.28 →10台

オープンスペース面積: 50.33㎡
50.33㎡/6㎡=8.38
→附置義務駐車場台数10台のうち
荷捌き・身障者用除く8台全て隔地可

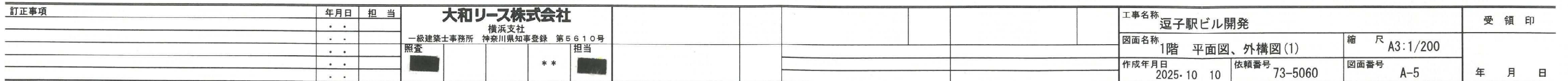
必要駐輪台数
建築面積 1,856.14㎡/35㎡=53.03 →54台

- ①必要公開空地面積
敷地面積×3%=1931.49㎡×0.03=57.94㎡
→公開空地面積=62.66㎡>57.94㎡⇒OK
- ②必要接道空地
接道長×0.5m=43.20㎡
→接道空地面積=46.44㎡>43.20㎡⇒OK

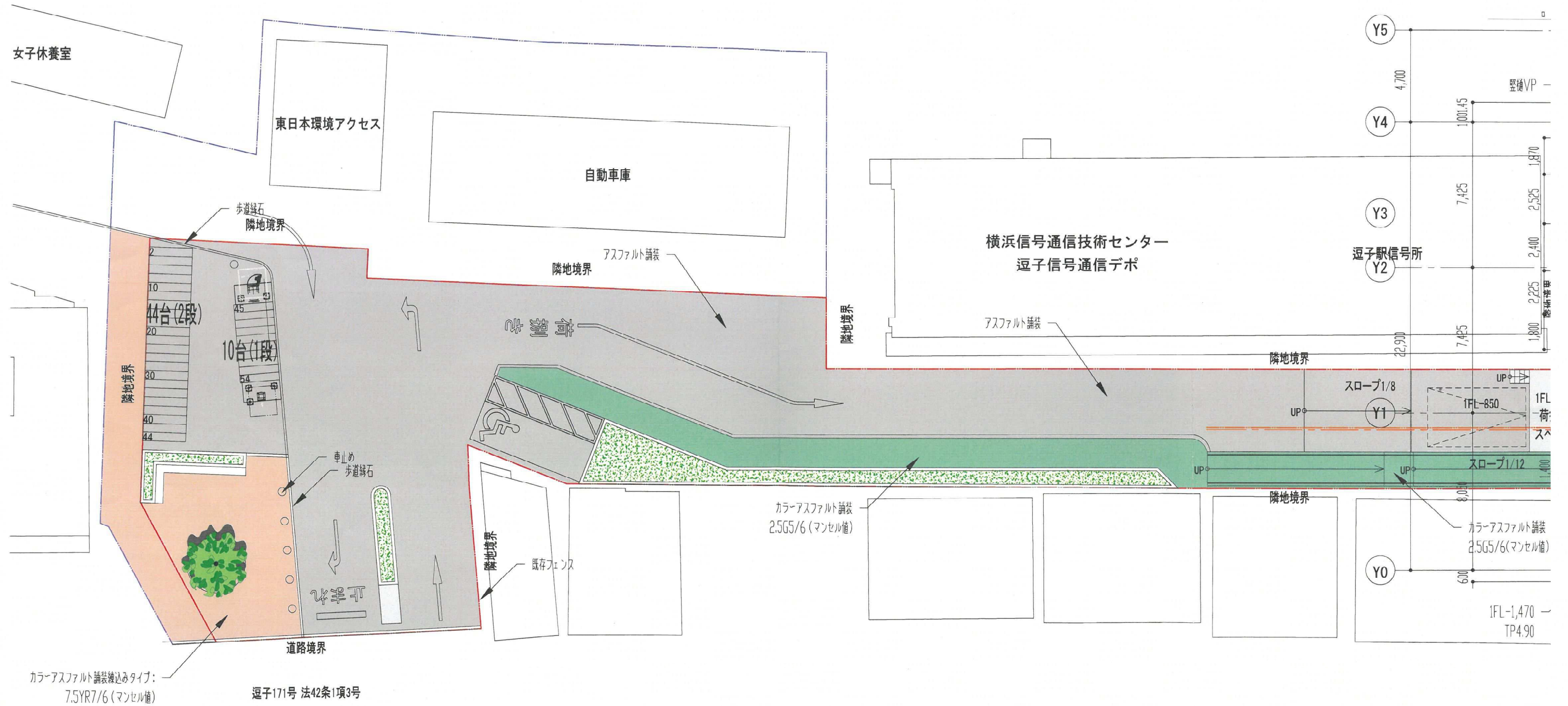
- ③+④必要緑化面積(一般緑化+接道緑化)
敷地面積×4%=1931.49㎡×0.04=77.25㎡
→緑化面積=79.864㎡>77.25㎡⇒OK
- ③必要接道緑化面積
必要緑化面積×50%=77.25㎡×0.5=38.62㎡
→接道緑化面積=40.559㎡>38.62㎡⇒OK

- 凡例
- ① 公開空地
 - ② 接道空地
 - ③ 接道緑化
 - ④ 緑化

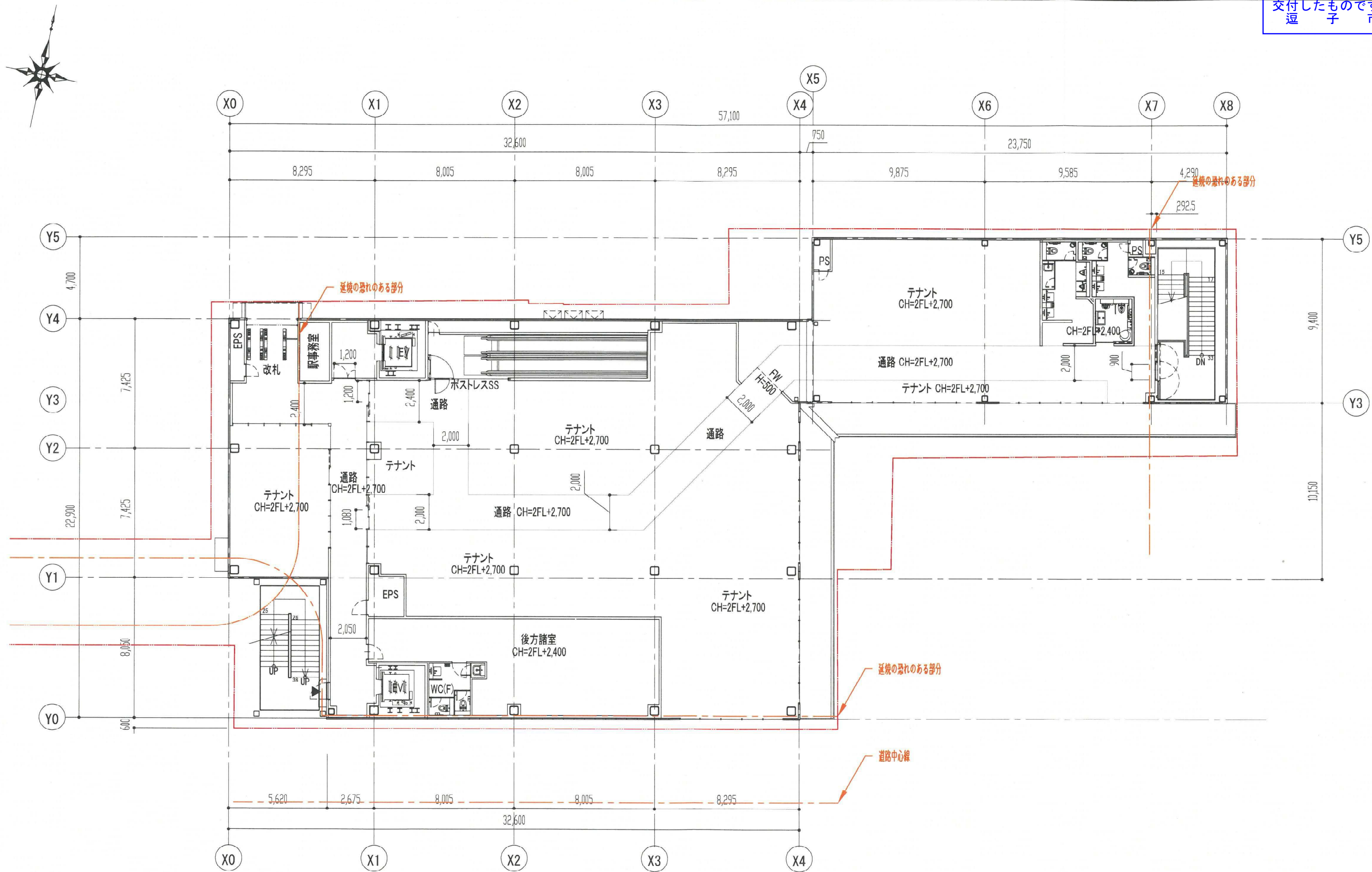
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|--|-----|--|--|-----|--|--|--------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|--|--|--|-----------------|--|--|--|
| 訂正事項 | | | 年月日 | | | 担 当 | | | 大和リース株式会社 | | | | | | | | | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | | | 受 領 印 | | | |
| | | | ・ ・ | | | | | | 横浜支社 | | | | | | | | | | 図面名称 配置図 | | | | 縮 尺 A3:1/500 | | | |
| | | | ・ ・ | | | | | | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 | | | | | | | | | | 作成年月日 2025・ 10 14 | | | | 依頼番号 73-5060 | | | |
| | | | ・ ・ | | | 照査 | | | ** | | | | | | | | | | 図面番号 A-4 | | | | | | | |
| | | | ・ ・ | | | | | | | | | | | | | | | | 年 月 日 | | | | | | | |



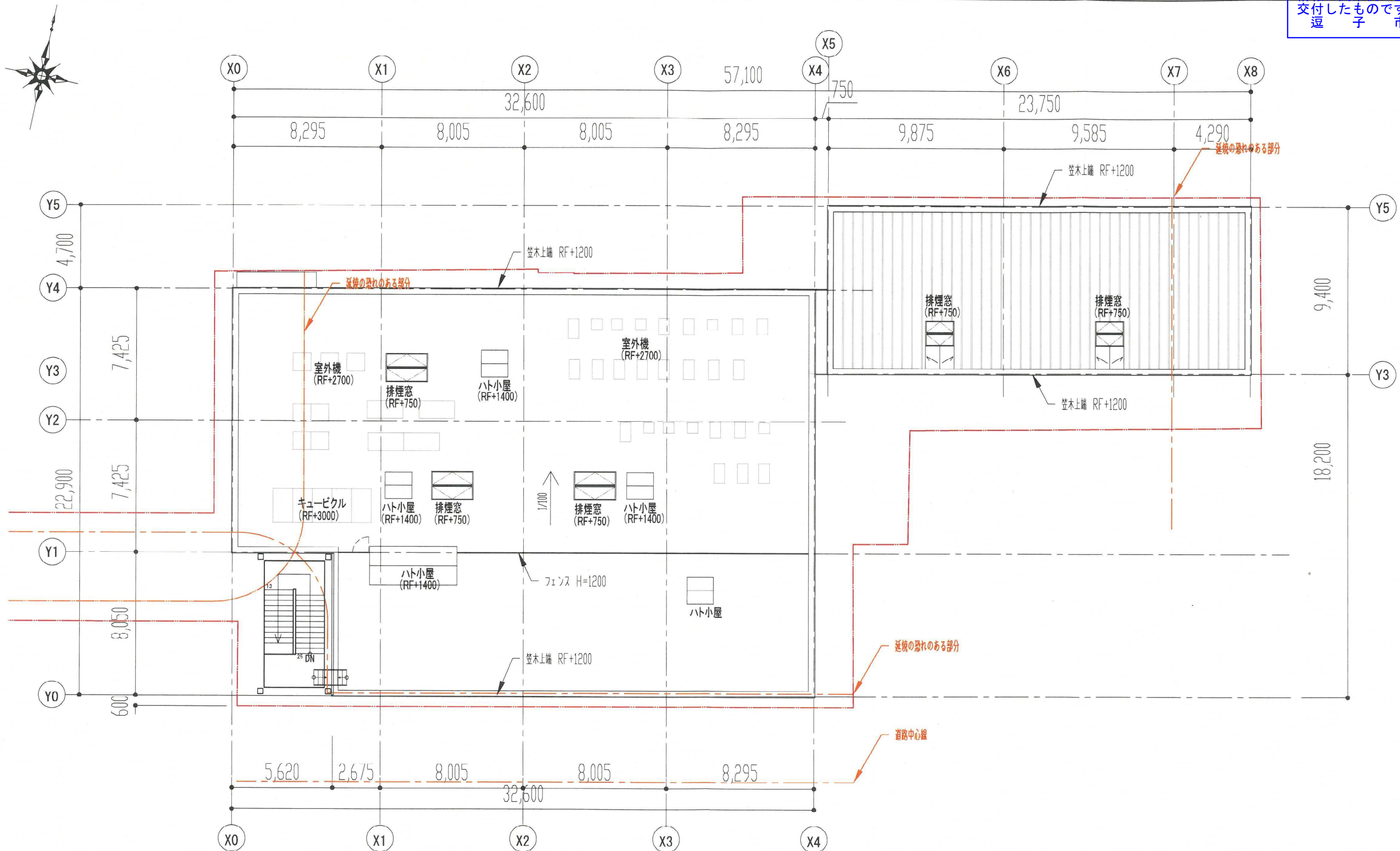
この情報は、逗子市
情報公開条例に基づき
交付したものです。
逗子市



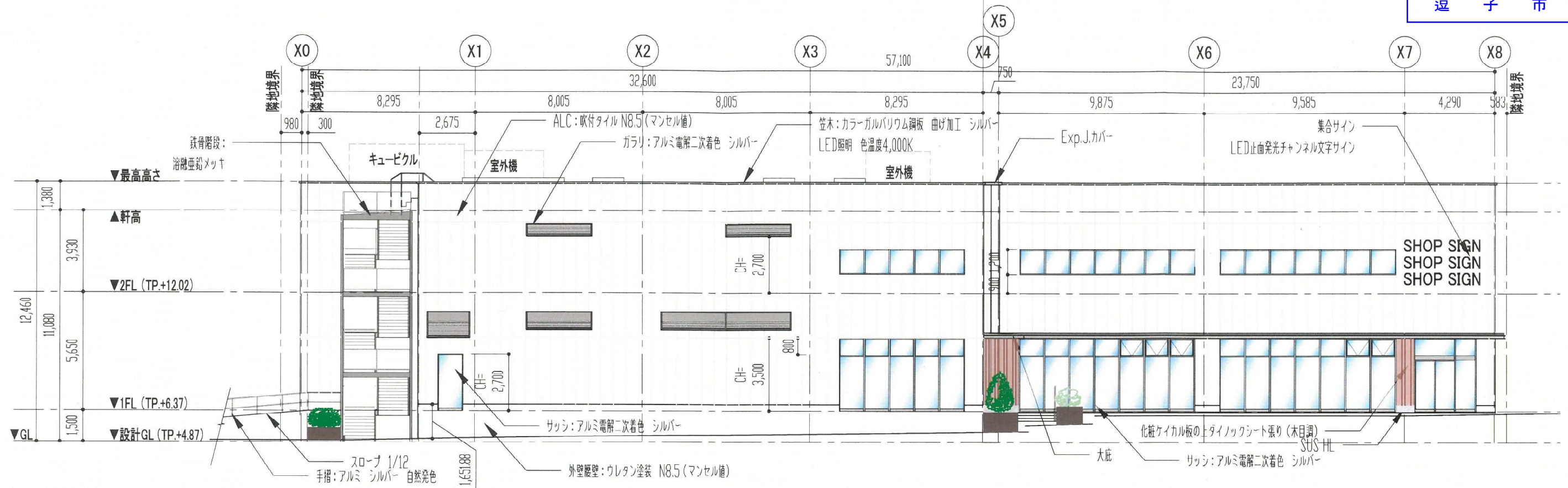
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-----|----|--------------------------|--|--|----|--|--|--|--|--|--|-----------------------|--|-----------------|--|
| 訂正事項 | 年月日 | 担当 | 大和リース株式会社 | | | | | | | | | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | 受領印 | |
| | ・ | ・ | 横浜支社 | | | | | | | | | | 図面名称 1階 平面図、外構図(2) | | 縮尺 A3:1/200 | |
| | ・ | ・ | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第6610号 | | | | | | | | | | 作成年月日 2025. 10 10 | | 依頼番号 73-5060 | |
| | ・ | ・ | 照査 | | | 担当 | | | | | | | 図面番号 A-6 | | 年 月 日 | |
| | ・ | ・ | | | | ・ | | | | | | | | | | |
| | ・ | ・ | | | | | | | | | | | | | | |



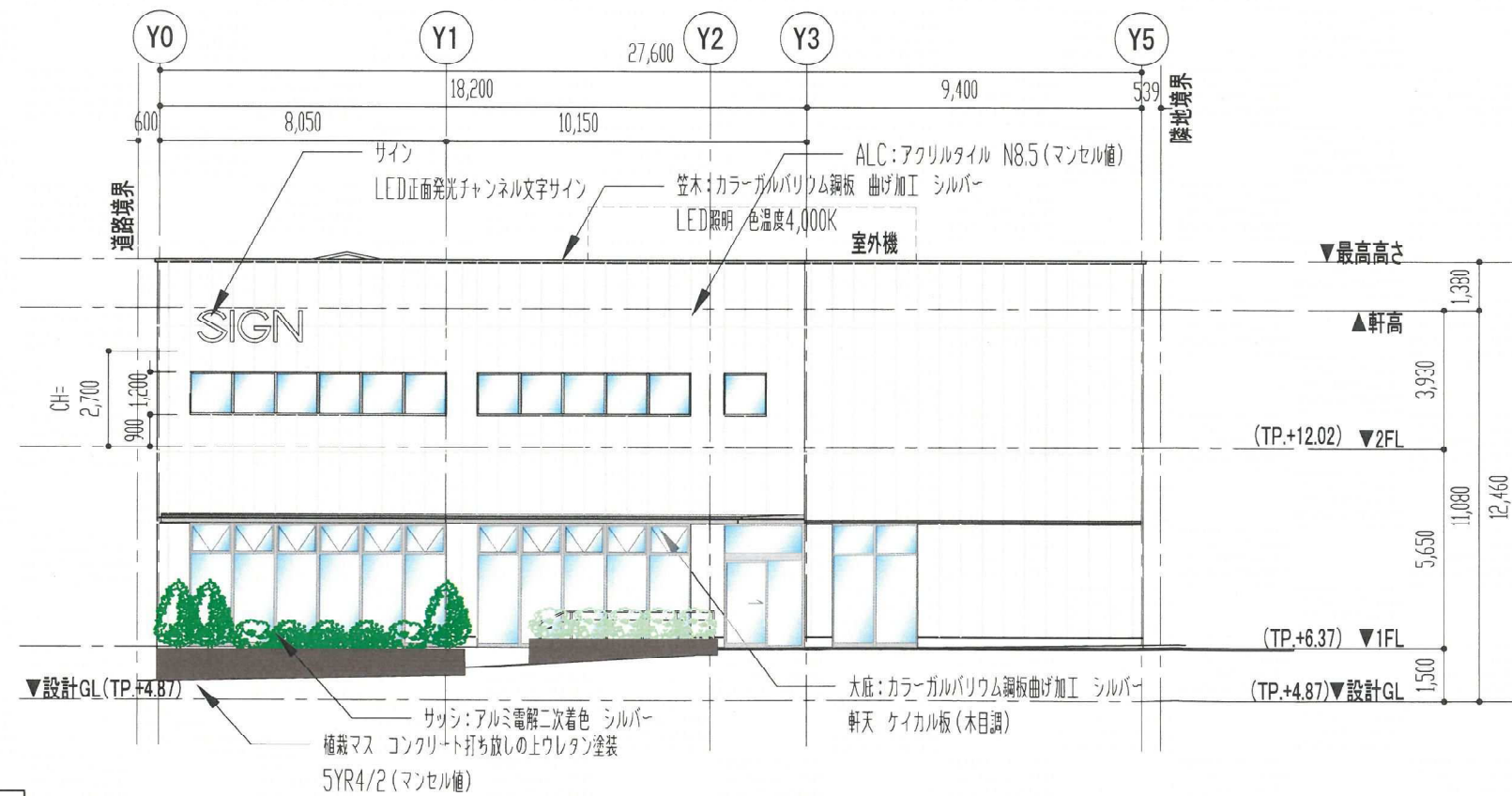
| | | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----------------------------------------------------|--|--|--|---------------------|--|-------|-----------------|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 横浜支社 一般建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 照査 | | | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | 受 領 印 | | |
| | ・ ・ | | | | | | 図面名称 2階 平面図 | | | 縮 尺 A3:1/200 | |
| | ・ ・ | | | | | | 作成年月日 2025・10 06 | | | 依頼番号 73-5060 | 年 月 日 |
| | ・ ・ | | | | | | | | | 図面番号 A-7 | |
| | ・ ・ | | | | | | | | | | |
| | ・ ・ | | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|--------------------------|--|----|--|--|--|--|--|----------------------|--|-----------------|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 | | | | | | | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | | 受 領 印 |
| | ・ ・ | | 横浜支社 | | | | | | | | | | | |
| | ・ ・ | | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 | | | | | | | | | | | |
| | ・ ・ | 照査 | | | 担当 | | | | | | 図面名称 R階 平面図 | | 縮 尺 A3:1/200 | |
| | ・ ・ | | | | ** | | | | | | 作成年月日 2025. 10 06 | | 依頼番号 73-5060 | |



南側立面図 S=1:200



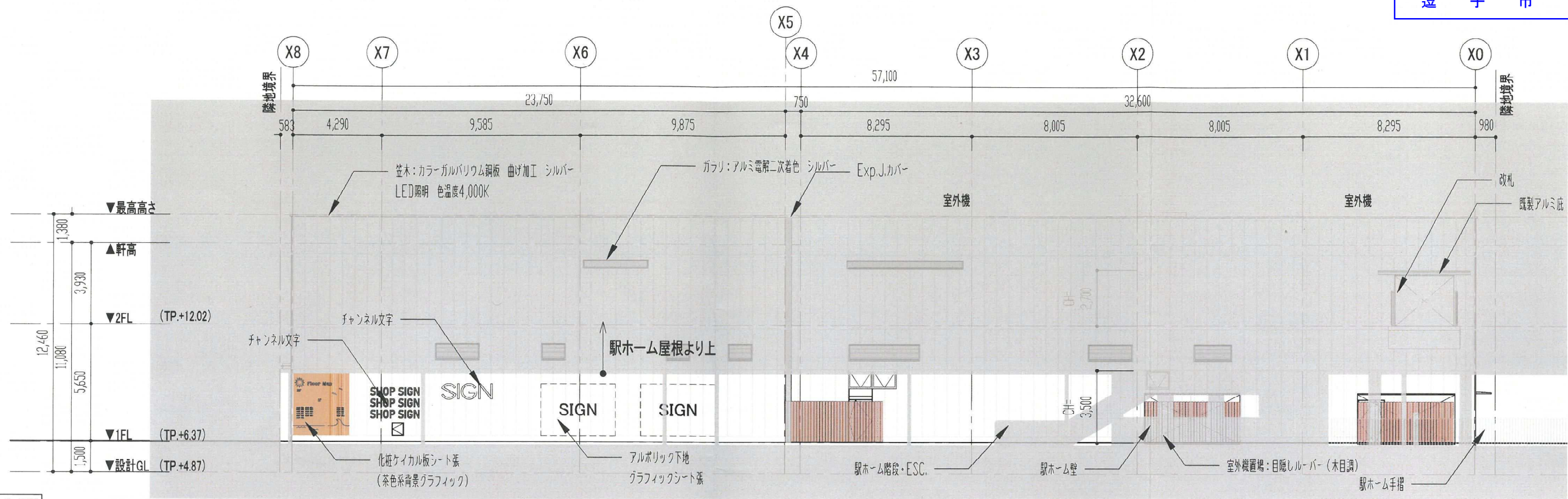
東側立面図 S=1:200

外壁：ALC 吹付タイル 色：N8.5（マンセル値）
外壁：一部ケイカル板の上ダイノックシート張 木目調
笠木：カラーガルバリウム鋼板曲げ加工：シルバー（LED照明 色温度4,000K）
サッシ・ガラリ：アルミ電解二次着色：シルバー
大庇：カラーガルバリウム鋼板曲げ加工：シルバー
大庇軒天：木目調化粧ケイカル板（t=6mm）
屋外階段：溶融亜鉛メッキ
鋼製扉：塗装 色：N8.5（マンセル値）

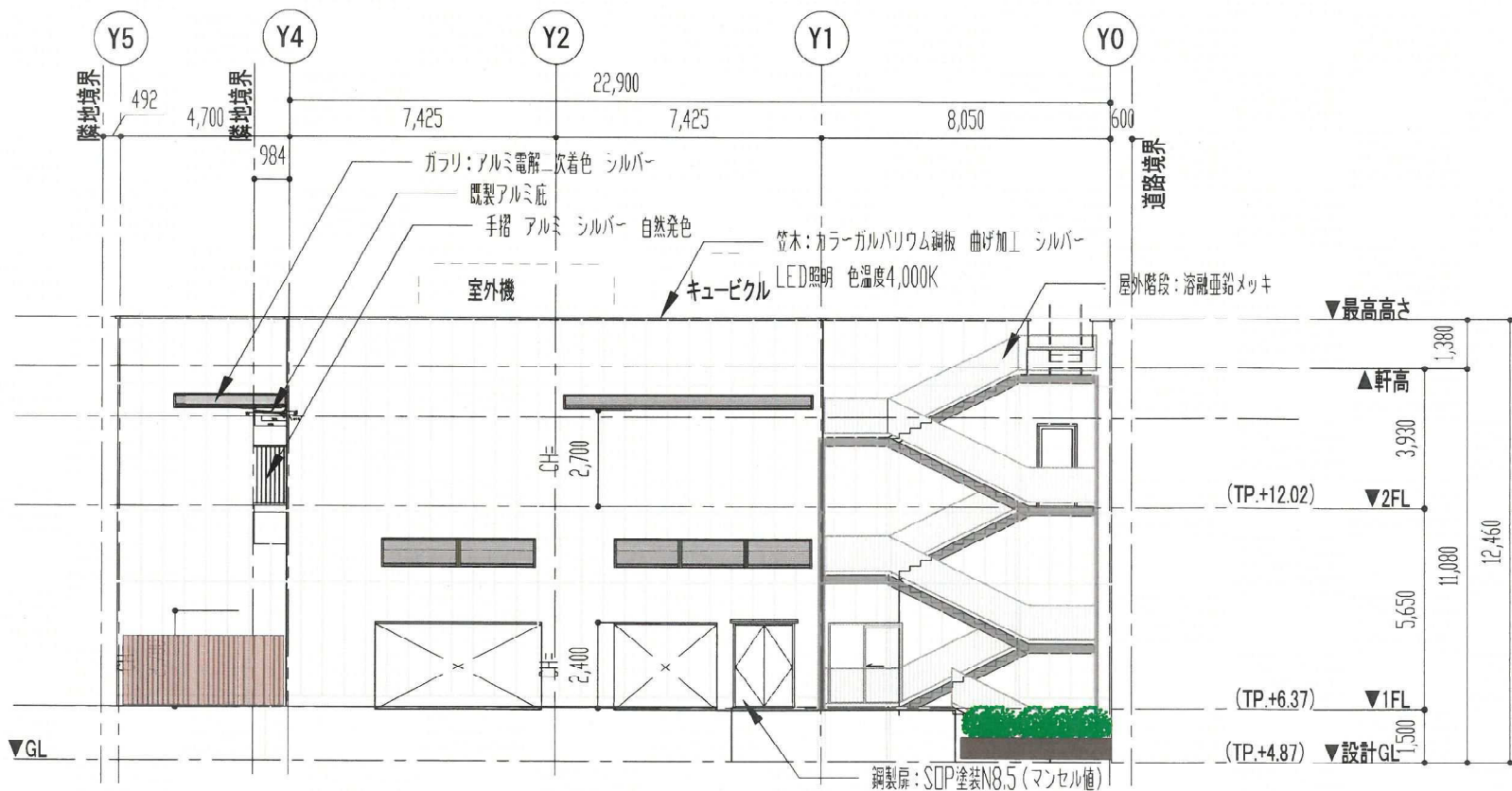
外壁 ダイノックシート



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|-----|-----|--------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|--|--------------|--|-------|--|
| 訂正事項 | | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 | | | | | | | | | | 工事名称 | | 受 領 印 | | | |
| | | ・ ・ | | 横浜支社 | | | | | | | | | | 逗子駅ビル開発 | | 縮 尺 A3:1/200 | | | |
| | | ・ ・ | | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 | | | | | | | | | | 図面名称 | | | | | |
| | | ・ ・ | 照査 | 担当 | | | | | | | | | | 立面図(1) | | 図面番号 A-9 | | | |
| | | ・ ・ | 一 | ** | | | | | | | | | | 作成年月日 | | | | | |
| | | ・ ・ | | | | | | | | | | | | 2025. 10 10 | | 依頼番号 73-5060 | | 年 月 日 | |
| | | ・ ・ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ・ ・ | | | | | | | | | | | | | | | | | |



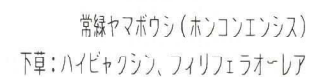
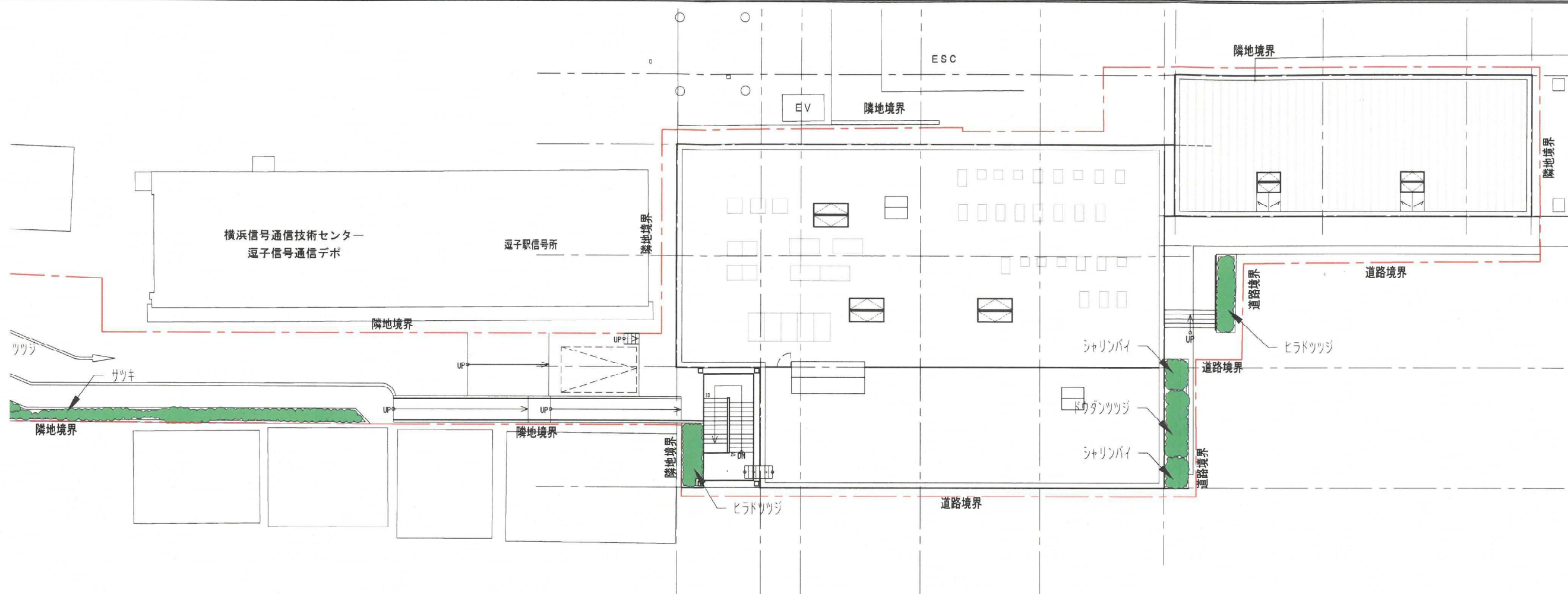
北側立面図 S=1:200



西側立面図 S=1:200

外壁：ALC 吹付タイル 色：N8.5（マンセル値）
外壁：一部ケイカル板の上ダイノックシート張 木目調
笠木：カラーガルバリウム鋼板曲げ加工：シルバー（LED照明 色温度4,000K）
サッシ・ガラリ：アルミ電解二次着色：シルバー
大庇：カラーガルバリウム鋼板曲げ加工：シルバー
大庇軒天：木目調化粧ケイカル板（t=6mm）
屋外階段：溶融亜鉛メッキ
鋼製扉：塗装 色：N8.5（マンセル値）

| | | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----------------------------------------------|--|-----|------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|--------------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 横浜支社 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 | | | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | 受 領 印 | | | |
| | ・ ・ | | | | | | | | | | |
| | ・ ・ | | 照査 一 | | ・ ・ | [Redacted] | 図面名称 立面図(2) | 縮 尺 A3:1/200 | | | |
| | ・ ・ | | | | | | | | | | |
| | ・ ・ | | | | | | | | 作成年月日 2025. 10 10 | 依頼番号 73-5060 | 図面番号 A-10 |
| | ・ ・ | | | | | | | | | | |
| ・ ・ | | | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|--------------------------|------|--|--|------------|--|----------|--|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 | | | | 工事名称 | | 受 領 印 | |
| | ・ ・ | | 横浜支社 | | | | 逗子駅ビル開発 | | | |
| | ・ ・ | | 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第5610号 | | | | 図面名称 | | 縮 尺 | |
| | ・ ・ | | 照査 | 担当 | | | 緑化計画図 | | A3:1/300 | |
| | ・ ・ | | ■■■■ | ■■■■ | | | 作成年月日 | | 依頼番号 | |
| | ・ ・ | | | | | | 2025・10 08 | | 73-5060 | |
| | ・ ・ | | | | | | 図面番号 | | A-11 | |
| | ・ ・ | | | | | | | | 年 月 日 | |

| 項目 | | 良好な景観形成の方針 | 《逗子駅ビル開発》における考え方 |
|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の区画形質の変更 | | □既存の樹木などの保全・活用を進める。 | 既存樹木等がないため、該当せず。 |
| 建築物等の 配置及び規模 | 壁面の位置の制限 | ■街角（辻）の広場などの人々の滞留空間、憩いのゆとり空間を確保するため、逗子市まちづくり条例上の開発事業行為での整備すべき公共 公益施設部分（以下、「壁面後退部分」という）は、歩道との段差をなくし、舗装材の種類を合わせて一体的な空間とする。 | 駅前ロータリーに面して軒下空間を設け、人々の滞留空間や流動を考慮した通路幅員の確保に努める。なぎさ通りに面しては条例による外壁後退を行ない、通路幅員を確保している。 |
| | | ■隣接地と相互に協力し、潤いとゆとりのある空間を創出するため、壁面後退部分の敷地境界線に壁は設けず、隣り合う宅地との一体的な空地 を形成し、歩行者が壁面後退部分を連続で歩けるようにする。 | 駅からの流動に配慮し、駅滞留空間から連続する解放空間を設けている。 |
| | | ■建物の前面にゆとりある歩行空間を確保するため、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗利 用者のために整備する駐輪場など、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りでない。 | なぎさ通りに面して条例による壁面後退を行ない、ゆとりある歩行空間の形成に努めている。 |
| | | ■駅前広場及び商店街（カワ）沿いの店舗で、同一敷地内に駐車場やサービスヤード、ストックヤードを設ける場合は通りから見えない位置に 設置する。 | 駐車場、駐輪場に関しては、駅前広場側を避け、敷地の西側に計画している。 |
| | 逗子銀座通りの アーケード（庇） | □逗子銀座通り沿道の建物の更新時には、アーケードを撤去し、歩道の上空を覆う庇を整備する場合は、建物側に接続する片持ち構造とし、以 下の「庇の推奨規格」に適合させる。 ・庇の推奨規格 ①庇の幅は、敷地境界線から1.0 m程度、間口方向は敷地境界線際まで整備する。また、地表から概ね3mの高さに設置し、通り全体で庇の小 口による軸線を強調する。 ②庇の内側には一定間隔で照明等を整備する。 ③排水は庇の端部でφ 150 程度の鋼管にて引き落とし、敷地内で処理する。 | 該当せず |
| 建築物等の 形態・意匠 | 歴史的建造物の保全 | □歴史ある建築物等の保全・活用を図る。 | 該当せず |
| | 大規模な建築物 | ■周辺から突出するような大規模な建築物等における分棟化、又は配置の工夫による圧迫感の軽減を図る。 | 圧迫感を感じさせないよう、2 階建としている。また、周囲の施設などとの馴染みの 良い外壁の色目（白系統）としている。 |
| | 街角（辻）の建築 | ■街角（辻）の建築物等は、地区のランドマークとしての役割に配慮した建物デザインの工夫を図る。 | 逗子の青い海と空に映える白を基調とし、軒天や壁の一部をウッド調の仕上げとす ことで逗子を感じられるシンプルナチュラルモダンな外観を目指している。また駅前 広場に面した箇所はガラスファサードを用いる事で街との一体感と賑わいの演出を期 待する。 |
| | 商店街の1階用途 | ■駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建物の1階店舗は開放的なつくりとし、賑わいのある街並みを創出する。 | 駅前広場に面しては1 階部分をガラスファサードとし、商業施設の賑わいが街から感 じ取れる作りとしている。 |
| | 低層部の緑化 | ■通りに面した建物低層部は、潤いや季節感を演出する。駅前広場及び商店街（カワ）に面する敷地の建築物の新築時は、その接する道路沿 いに適切に植栽・花壇等の緑化施設を設ける。 | 駅前広場側に彩りをそえる植栽を配置し、季節感を演出している。 |
| | 店舗のシャッター | □駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建築物の1階店舗の開口部は、透過性のあるシャッターを設置するよう努める。 | 通りに面してシャッターを設置しないため、該当せず。 |
| | 1階店舗の開口部 | ■駅前広場及び商店街（カワ）沿いの建物の1階店舗は開放的なつくりとし、賑わいのある街並みを創出する。 ◎駅前広場及び商店街（カワ）沿いで新たな建築を行う場合、建物の地上高から3mまでの立面範囲には、同一立面範囲内に2箇所以上の開 口部を設けるか又は、その立面面積の35%以上に建物内部が見える開口部を確保する。 | ガラスファサードを基調とすることで建物内の賑わいを見せるとともに、エントラン スは庇下の駅前広場側に設けることで、利用者や街の方に分かり易く、往来を促す計 画としている。また、なぎさ通りに面しては開口部を2 箇所設けている。 |
| | 窓面利用広告物 | ■建物の窓面を利用する広告物の掲出に配慮を行い、商店街を取り囲む山の緑が見える風景と調和した商店街の景観とする。 ◎窓面を利用して広告物を掲出する事を禁止する。ただし、以下の「窓面利用広告物として掲出できる物件」に該当するもの、又は景観向上に寄 与するものとして市が認めるものはこの限りでない。 ・窓面利用広告物として掲出できる物件 ①一定期間内の暫定的なディスプレイの一部として使用されるもの（例：クリスマスのデコレーションなど）。 ②自己の店舗名を示す切り文字。 ③自己の営業内容等を伝える絵画でかつ、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの。 ④自己の店舗のコーポレートカラーのラインやロゴマーク等でかつ、表示する面積が当該開口部面積の15%以内のもの（その他、表示する面 積が当該開口部面積の15%以内のもの）。 ◎窓面（開口部）と壁面にまたがって屋外広告物を掲出しないこと。 | 条例に定める「窓面利用広告物として提出できる物件」以外に、窓面を利用した広告 物は考えていない。 |

| | | | |
|---------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 建築物等の外観の色彩・素材 | | <div>□駅前広場及び商店街(カワ) 沿いの建築物等の外壁の基調色彩は、にぎわいの中にも品格があり、周辺景観と調和した色彩とする。</div> <div>・駅前広場及び商店街(カワ)の色彩</div> <div>①色相が5YR～ 10 YR、0Y～5Yの時、明度4以上、彩度6以下 ②色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</div> <div>◎建築物及び工作物(日よけテントを除く) の外観の色彩は上記の通りとする。</div> <div>◎建築物や工作物の無着色の木材や外壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩や建築物若しくは工作物の見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、この限りでない。</div> <div>◎3階以上の階の壁面の色彩は最下階よりも明度の高い色彩を使用する。但し色相5YR～5Y、明度6以上、彩度3以下で周辺の景観になじむ場合は上下階を同色とすることができる。</div> | 外壁の基調色は周辺の山並みや逗子の青い空に映える白系統とし、庇の軒天や、外壁の一部には木目調建材を考えている。 |
| | | <div>□低層住宅地内の建物等の外壁の基調色彩は、住環境に相応しい暖かみのある穏やかで周辺景観と調和した色彩とする。</div> <div>・低層住宅地(アンコ)の色彩</div> <div>③色相が5YR～ 10 YR、0Y～5Yの時、明度4以上、彩度4以下 ④色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</div> <div>◎建築物及び工作物(日よけテントを除く) の外観の色彩は上記の通りとする。</div> <div>◎建築物や工作物の無着色の木材や外壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩や建築物若しくは工作物の見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、この限りでない。</div> <div>◎3階以上の階の壁面の色彩は最下階よりも明度の高い色彩を使用する。</div> | 商業地域のため該当せず。 |
| | | <div>□立体駐車場の基調色彩、素材は建物本体や周辺景観と調和したものを選定する。</div> <div>①色相が5YR～ 10 YR、0Y～5Yの時、明度4以上、彩度6以下 ②色相が左記以外の時、明度4以上、彩度2以下</div> <div>◎建築物及び工作物(日よけテントを除く) の外観の色彩は上記の通りとする。</div> <div>◎建築物や工作物の無着色の木材や外壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩や建築物若しくは工作物の見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、この限りでない。</div> <div>◎3階以上の階の壁面の色彩は最下階よりも明度の高い色彩を使用する。但し色相5YR～5Y、明度6以上、彩度3以下で周辺の景観になじむ場合は上下階を同色とすることができる。</div> | 立体駐車場の計画はないため、該当せず。 |
| | | ■屋根、外壁の素材は周辺景観と調和したものを選定する。 | 外壁はALC パネル（白系統）とし、軒天に木目調建材を使用する。 |
| 敷地内の外構及び緑化 | 緑化 | <div>■下記を基本的方針として、詳細は本編の戸建住宅地及び商業・業務地における「敷地内の外構及び緑化」に委ねる。</div> <div>・緑化の基本的方針</div> <div>①既存樹木などは、極力これを保全する。</div> <div>②シンボルツリー、アクセントツリー、壁面緑化、屋上緑化、プランターなどで緑を演出する。</div> <div>③駅前広場・商店街(カワ) 沿いの建物の2階開口部は、プランター等による緑化に努める。</div> <div>○事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率は4%以上とする。但し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する場合は公開空地とすることができる。</div> <div>○第一種住居地域の敷地の緑被率は8%以上とする。</div> | 接道緑化及び地上の一般緑化面積で緑被率 4%を確保している。 |
| | 駐車場の緑化 | <div>■駅前広場及び商店街(カワ) 沿いで当該店舗と同一の敷地内に駐車場等を設ける場合、通りから見えない位置に設置し、その囲障と場内は、緑化修景を施すなどのデザイン上の工夫による景観性の向上を図る。</div> <div>○駐車場(立体駐車場を含む) と道路との境界部は、歩行者の視界を遮らないように配慮した上で樹木や生垣、プランター付きフェンス等による緑の緩衝帯を整備する。</div> | 駐車場の配置は通りから見えない位置に計画し、出入口部分に植栽帯を設けている。 |
| 屋外照明 | 夜間景観の演出 | ■夜間景観の演出を配慮し、街路灯の光源は直接見えないタイプとする。 | 街路灯の計画は無いため、該当せず。 |
| | | ■夜間景観の演出を配慮し、店舗の閉店後も一定時間は建物内部や外部の照明を点灯するように努める。 | 夜間の閉店後も一定時間店舗の残置灯を設置する。またパラペットに LED の間接照明を設置し、夜景のベース照明とする。 |
| 屋外設備機器 | | ■給水タンク、冷暖房設備の室外機、受変電設備、ゴミ置場などは通りから見えにくい場所に設置するか又は、日隠しルーバーや手すりの陰などに設置するか又は、植栽などによる修景などの工夫を施す。 | 室外機や受変電設備は屋上の歩行者やドライバー視線では視認できない位置に設置する。 |
| 維持管理 | 植栽の管理 | ■美観維持のため、敷地内植栽を適切に管理する。 | 植栽帯には、散水栓を設け、適切に管理できるようにする。 |
| | 空地の管理 | □美観維持のため、空き地を適切に管理する。 | 該当なし。 |



| | | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|--|-------|--------------|---------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担 当 | 大和リース株式会社 横浜支店 一級建築士事務所 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第 号 照査 担当 --- | 大和リース株式会社 一級建築士 第 号 代表となる設計者 大和リース株式会社 一級建築士 第 号 その他設計者 | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | | 受 領 印 | | |
| | | | | | 図面名称 イメージパース: 屋景① | | | | 縮 尺 A3:N/S | |
| | | | | | 作成年月日 2025・10・22 | | | | 依頼番号 73-5060 | 図面番号 A- |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 年 月 日 | |



| | | | | | | | | | | |
|------|-----|----|--------------------------------------------------------------|--|--|--|-------|--------------|------|---------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担当 | 大和リース株式会社 横浜支店 一級建築士事務所 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第 号 照査 担当 | | | | 工事名称 | 逗子駅ビル開発 | 受領印 | |
| | | | 大和リース株式会社 一級建築士 第 号 代表となる設計者 | | | | 図面名称 | イメージパース: 屋景② | 縮尺 | A3: N/S |
| | | | 大和リース株式会社 一級建築士 第 号 その他設計者 | | | | 作成年月日 | 2025・10・22 | 依頼番号 | 73-5060 |
| | | | | | | | | | 図面番号 | A- |
| | | | | | | | | | | 年 月 日 |

| | | | | | | | | | |
|------|-----|----|-----------------------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------|-----------------|------------|-------|
| 訂正事項 | 年月日 | 担当 | 大和リース株式会社 横浜支店 一級建築士事務所 一級建築士事務所 神奈川県知事登録 第一号 | 大和リース株式会社 一級建築士 第一号 代表となる設計者 | | 工事名称 逗子駅ビル開発 | | | 受領印 |
| | | 照査 | 担当 | 大和リース株式会社 一級建築士 第一号 その他設計者 | | 図面名称 イメージパース：夜景 | 縮尺 A3:N/S | | |
| | | | | | | 作成年月日 2025. 10 . 22 | 依頼番号 73-5060 | 図面番号 A- | 年 月 日 |

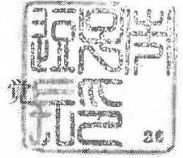


| 凡 例 | |
|-----|---------|
| | 第一種住居地域 |
| | 商業地域 |
| | 近隣商業地域 |
| | 準防火地域 |

4 逗まち発第 128 号
2023 年（令和 5 年）2 月 1 日

東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部
まちづくり部門長 竹島 博行 様

逗子市長 桐ヶ谷



逗子駅ビル開発 景観配慮要望書

逗子市景観条例第 19 条第 1 項の規定により、2023 年 1 月 10 日付けで提出された「逗子駅ビル開発」についての景観事前相談書に対し、同条第 2 項の規定により次のとおり景観配慮要望事項を通知します。

本計画の景観配慮書案の作成に当たっては、次の事項について、留意してください。

- (1) 建築物の色彩について
駅舎と接続する大規模な施設のため、計画建物の各部位と部材ごとにきめ細やかな色彩計画を立面図上に示してください。
なお、ガラス張りで開放性の高いデザインとなっていることから、内部柱等の外部から見通せる部位についても外観と調和した色彩計画となるよう配慮してください。
- (2) 北側立面について
計画建物の北立面は、駅を降り立った時に逗子の第一印象を決める要因となる可能性があることから、単調な景観とならない工夫をしてください。
- (3) 東面の植栽について
計画建物の東面歩道沿いに計画された植栽計画は、多種多様な樹種が混在しているため、立体的にわかるよう図面に示した上で検証し、魅力的な空間を演出してください。
- (4) 高木の植栽について
西側駐車場の出入り口付近、道路に面して計画された高木（サルスベリ）は、将来的に枝が張り視線を遮ることのないよう、適切に維持管理を行ってください。
なお、サルスベリの樹形は、幹が立ち上がり上部で枝分かれする特徴があり、樹木の中程から下は幹だけになり、根際に適切な植栽を施さないとバランスの悪い景観となるため植栽の工夫が必要です。
- (5) 電線類の処理について
なぎさ通りについては、将来的に電線類の地中化が検討されていますが、先行する本計画においても駅舎側に電線類の系統を切り回す等、将来計画との連携を図ってください。
- (6) 夜間照明の計画について
駅前広場や商店街の街路灯との位置関係や照度等を考慮したうえで、効果的な夜間景観の演出を図ってください。（駐車場・駐輪場計画地も含む）