

## 中間報告書

岡本二丁目マンション計画調査対策委員会

平成 19 年 11 月

## 1 岡本二丁目マンション計画調査対策委員会の設置

岡本二丁目マンション計画調査対策委員会（以下、「調査対策委員会」という。）は、鎌倉市岡本二丁目 78 番 1 ほか 5 筆における開発行為に対し、本市が都市計画法に基づき行った開発許可処分について、神奈川県開発審査会（以下、「審査会」という。）において二度にわたり許可処分の取り消しの裁決がされたことに伴い、一連の手續についての調査検証、原因解明、改善策の検討を行うための組織として、平成 19 年 2 月 5 日に設置した。

調査対策委員会は、石渡徳一市長を委員長、佐野信一副市長・金澤政弘副市長を副委員長、その他 13 名の部長を委員として構成しており、調査対策委員会の下に調査チームを置き、更に、調査チームの下にワーキンググループとして調査ワーキング、改善ワーキングを置いている。

調査の進め方については、最終的には改善策までを検討することとなるが、第一段階として開発許可処分に至るまでの事実経過についてまず調査を行い、それをまとめ中間報告書として作成する。

その後は、その調査の結果を踏まえ、次の段階として改善策の検討へと進むこととする。

## 2 事実経過の調査方法について

開発許可処分に至るまでの事実経過について、次のような方法で調査を行った。

### (1) 関係書類による事実経過の調査

法手續に関する書類、条例手續に関する書類、審査会の裁決に関する書類、その他当該地において過去に行政として関わった内容が確認できる書類等を調査することにより、許可処分に至るまでの行政内部の手續の流れについて時系列的に整理し、検証をする。

まとめ方としては、総括表として「緑の保全要請関係」「開発事業等の経過」「260-2 の用地」「議会・市民対応関係」について時系列的に整理するとともに、詳細版として総括表で整理した事項について決裁の概要等について時系列的に整理をした。

### (2) 論点となる事項に係る事実経過の調査

開発審査会において指摘された事項、許可処分取り消しの裁決の要因となった事項等から、以下の 6 項目について重点的に調査を行った。

①接道要件を満たしたと判断した経過

- ②「260-2」の編入同意に至った経過
- ③区域変更により「260-2」を053-101号線の道路区域とした経過
- ④不許可でなく補正で対応した経過
- ⑤軽微な変更で対応した経過
- ⑥当該地における過去の開発相談に係る経過、

調査を行うにあつては、書類調査による経過を参照しながら書類調査では把握できない内容についても当時の管理職員に対してヒアリングを実施しながら、判断に至った事実経過等について整理をした。

### 3 事実経過書について

#### (1) 関係書類による事実経過の調査

- 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 総括表
- 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 詳細

#### (2) 論点となる事項に係る事実経過の調査

- 接道要件を満たしたと判断した経過
- 「260-2」編入同意に至った経過
- 区域変更により「260-2」を053-101号線の道路区域とした経過
- 不許可処分でなく補正で対応した経過
- 軽微な変更で対応した経過
- 当該地における過去の開発相談に係る経過

# 目 次

<b>1 関係書類による事実経過の調査</b>	<b>1～34</b>
1-1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 総括表	1
1-2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 詳細	9
<b>2 論点となる事項に係る事実経過の調査</b>	<b>35～58</b>
2-1 接道要件を満たしたと判断した経過	35
2-2 「260-2」の編入同意に至った経過	39
2-3 区域変更により「260-2」を053-101号線の道路区域とした経過	44
2-4 不許可でなく補正で対応した経過	47
2-5 軽微な変更で対応した経過	51
2-6 当該地における過去の開発相談に係る経過	56

※「鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例」は「手続基準条例」と記載しています。

※「鎌倉市開発事業指導要綱」は「指導要綱」と記載しています。

## 1 関係書類による事実経過の調査

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

緑地の保全要請関連 (みどり課)		開発事業等の経過等 (都市調整課)		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
昭和39年12月5日 ～昭和41年頃まで				道路用地として取得(行政財産) 市道053-101号線を防護する石積みを施行した	
平成2年	旧土地所有者(穴吹工務店)と買取交渉を行う				
平成5年4月15日	緑地保全契約を締結し保全を要請				
平成8年4月	鎌倉市緑の基本計画策定				
平成8年1月22日	約3.2haを買収(特別緑地保全地区候補地とする)				
平成8年10月23日					
平成9年7月	鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例制定 (緑地保全推進地区制度制定)				
平成11年12月7日	緑地保全契約解除(売却を理由に解除を申請)	手続きに関し多数の開発事業者が窓口調査を始める (平成9年～12年頃)			
平成12年4月28日	岡本緑地保全推進地区指定(事業計画用地を含む約5.19ha)				
平成13年頃より		指導要綱の手続きに関する詳細窓口調査が始まる (現在の代理人を含む数社が調査に訪れる)			
平成13年4月		現在の代理人から要綱の手続きに入るための詳細な相談有			
平成14年4月30日	岡本特別緑地保全地区指定 (約3.2ha)				
平成14年11月28日 ～ 平成14年12月4日		各課との事前相談を実施			
平成14年12月4日		開発事業届出書 受付			
平成15年12月11日		小松原建設㈱に売却			
平成16年9月27日		開発事業取下届出書 受付			
平成16年9月27日		事前相談申出書 受付			
平成16年10月1日	緑地保全推進地区内行為協議書提出(=開発の意向強く買い取り困難を確認)				
平成16年10月8日	推進地区内行為の協議を行うことを決定				
平成16年10月13日				事前相談実施 (道路区域に入っていないことを確認)	
平成16年10月13日	緑政審議会に協議を行うことについての報告及び意見聴取				
平成16年11月2日	協議方針決定				
平成16年11月4日	協議方針を文書で事業者に提示				
平成16年11月5日	緑政審議会に報告(協議方針などについて)				
平成16年11月5日	事業者(代理人)が緑地推進地区内の設計方針(案)を提示				
平成16年11月5日		事前相談報告書 受付			
平成16年11月10日		近隣住民説明実施報告書 受付 (11月6日～11月8日説明会実施)			
平成16年11月16日	上記方針(案)に対する市の意見を文書で事業者に提示	計画公開(標識設置)			
平成16年11月17日		標識設置届出書 受付 (説明等申出期間11月17日～11月26日)			
平成16年12月6日		手続基準条例に基づく第1回住民説明会開催			
平成16年12月13日		手続基準条例に基づく第2回住民説明会開催			
平成16年12月15日					
平成16年12月21日		手続基準条例に基づく第3回住民説明会開催			大船観音前の山のマンション建設反対 岡本二丁目のマンション計画反対の嘆願書
平成16年12月27日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				・岡本二丁目78-1他に計画中のマンション計画について ・大船観音前のマンション建設について
平成17年1月7日	上記方針に対する市の意見を文書で事業者に提示				

【相談の主な内容】  
○ 当初の計画は、地上11階・地下3階～14階の計画

【鎌倉市開発事業等指導要綱による手続き経過】  
○ 事業者 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番22号株式会社 豊和 代表取締役 河永 勝弘  
○ 土地所有者 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番22号株式会社 豊和 代表取締役 河永 勝弘  
○ 事業計画 共同住宅(81戸)の建設  
事業区域面積 3,518.88㎡  
地上10階地下3階  
高さ28.73m(見付け高さ 38.76m)

【届出書受付後の経過】  
借地権者が権利を主張したことにより、借地権者との話し合いを実施  
借地権者との話し合いが不調となり、事業計画の変更を余儀なくされたため、事業地として使用可能な土地を売却。

【鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例による手続き経過】  
○ 事業者 神奈川県鎌倉市深谷4601番地 小松原建設株式会社 代表取締役 小松原 廣純  
○ 土地所有者 神奈川県鎌倉市深谷4601番地 小松原建設株式会社 代表取締役 小松原 廣純  
○ 事業計画 共同住宅(59戸)の建設  
事業区域面積 2,512.29㎡  
地上9階地下3階  
高さ27.61m(見付け高さ 37.52m)

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成17年1月12日				隣接地権者から、境界の確定願書が提出された	
平成17年1月14日		計画公開等結果報告書 受付			
平成17年1月24日					要望書-岡本丘陵緑地の高層マンション建設計画
平成17年1月25日		変更報告書 受付			岡本二丁目マンション計画について
平成17年1月26日					岡本二丁目マンション計画反対の嘆願書(2回目)
平成17年1月31日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示		【変更内容】 ○建物高さの変更(27.61m → 26.81m) ○バルコニーの形状変更 ○パラペットの形状変更 ○階段改修計画の変更 ○ゴミ設置場計画の変更 ○駐輪場の変更		
平成17年2月1日		開発事業協議申出書 受付			岡本二丁目マンション計画反対の嘆願書(3回目)
平成17年2月3日					岡本二丁目78-1他に計画中のマンション計画について
平成17年2月7日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				
平成17年2月16日					建設常任委員会 【陳情】「岡本二丁目の緑地を既存のまま保全する方針の再確認を求める陳情」→ 継続審査
平成17年2月17日	都市整備部次長、みどり課長が事業者代理人に説明及び要請(売却の可能性が無い旨の回答)				
平成17年2月18日				隣接地権者との現地立会いを実施した	岡本二丁目マンション建設に伴う階段市道の改造案
平成17年2月18日	2月7日の事業者方針に対する市の意見を文書で事業者に提示				
平成17年2月18日	都市整備部次長、みどり課長ほか事業者である小松原建設(株)取締役部長及び代理人に説明及び要請				
平成17年2月18日	事業者である小松原建設(株)に文書で協力を要請				
平成17年2月21日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				都市マスタープラン、景観デザイン、マンション開発
平成17年2月21日	都市整備部長、次長、みどり課長ほか事業者である小松原建設(株)取締役社長及び代理人に説明及び要請(売却の可能性が無い旨の回答)				大船観音前マンションの件について
平成17年2月21日	最終的意思提示(小松原建設(株)が売却の可能性が無い旨を文書で回答)				
平成17年2月22日	上記方針に対する市の意見を文書で事業者に提示				大船観音向かいのマンション計画について
平成17年2月23日	事業者が修正した緑地推進地区内の設計方針を報告書(市の協議方針に対する措置状況)として提出				
平成17年2月25日		鎌倉市都市計画審議会に諮問(風致地区外における15mを超える建築物の建築行為)し異議なしの答申を得る			
平成17年2月28日		開発事業等適合審査申請書 受付			
平成17年3月1日				土地境界査定決裁(査定図No.17-148)	
平成17年3月3日				本件開発計画にかかる260-2の編入同意を行った	
平成17年3月4日					景観部提出の回答書に建設常任委員会で説明とあるが、詳細不明(議会議録では確認できず)
平成17年3月7日	緑地保全推進地区内行為に対する協議終了				
平成17年3月7日		開発基準適合確認通知書 交付			
平成17年3月7日		開発事業に関する協定書を締結(都市計画法第32条同意及び協議を含む)			* 開発行為において260-2を編入同意
平成17年3月7日			開発行為許可申請書 受理		
			宅地造成に関する工事の許可申請書 受付		

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成17年3月14日			開発許可処分(都市計画法第29条第1項)		
平成17年3月14日			宅地造成工事許可処分(宅地造成等規制法第8条第1項)		
平成17年3月17日					大船観音様向かいの高台のマンション建設について
平成17年3月18日		開発事業工事着手届出書 受付			
平成17年3月24日			都市計画法第37条(建築制限解除承認)申請 受付		大船駅西口マンション建設について
平成17年3月28日			建築制限解除承認通知書 交付		
平成17年3月28日			建築確認・確認済証の交付(指定確認検査機関)		
平成17年4月7日		報告書(予定建築物の高さ変更 26.81m → 26.95m)			鎌市政16-682C号の回答についての改めてのお願い
平成17年4月7日			開発行為許可変更届 受付(計画地盤高の変更 実際の高さを20cm下げる)		
平成17年4月7日			宅地造成工事許可変更届 受付		
平成17年4月8日			開発行為変更許可申請 受付		
平成17年4月8日			宅地造成工事許可造成主等変更届出書 受付(工事施工者の変更・現場管理者の変更)		
平成17年4月12日					岡本二丁目マンション建設に関する鎌倉市の説明について
平成17年4月15日			開発行為変更許可処分		
平成17年4月21日				道路工事施工承認申請書(道路法第24条) 受付	お願い書に対する再回答 岡本の高層マンション計画について
平成17年5月2日					
平成17年5月16日			■■■■ら17名が本件開発行為許可について神奈川県開発審査会に開発許可処分の取り消しを求める審査請求を提起		
平成17年5月17日				道路工事施工承認決定通知書 交付	
平成17年5月20日					鎌市政第17-019号の回答についての再度のお願い
平成17年6月13日			神奈川県開発審査会に対し弁明書を提出		
平成17年6月14日					大船駅西口のマンション建設の認可処理と景観配慮
平成17年6月22日					建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について」→ 多数聞き置く 【陳情】「市道053-101号線のつけかえ工事ほか計画の全面的見直しについての陳情」→ 議決不要
平成17年6月22日					鎌市政第17-019-B号の回答等についての再々々度お願い
					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                     * 条例に基づく「開発事業に関する協定書」(平成17年3月7日付)に従った、開発計画及び工事の施工について、近隣住民等がそれを認める趣旨の「工事協定書」                 </div>
平成17年7月4日		工事協定書締結(岡本町内会長、岡本町内会5組・■■■、玉縄まちづくり協議会、DIKマンション管理組合、小松原建設株式会社、株式会社エル東亜、株式会社東洋エンジニアリングの8者による工事協定)			



1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

日付	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成17年7月7日			審査請求人が反論書(2回目)を神奈川県開発審査会に提出		
平成17年7月27日			開発行為許可変更届 受付(都市計画法第35条の2第3項)・区域外道路整備(階段等)の変更＝フェンス構造		
平成17年8月8日			神奈川県開発審査会に対し再弁明書を提出		
平成17年8月29日					「岡本のみどりと景観」について
平成17年8月30日			審査請求人が反論書(2回目)を神奈川県開発審査会に提出		
平成17年9月15日			神奈川県開発審査会における口頭審理		
平成17年12月9日			神奈川県開発審査会が裁決書を発送 審査請求について「許可処分は、これを取り消す」との裁決がなされる		
平成17年12月12日			神奈川県開発審査会より裁決書が到着		
平成17年12月12日			午前9:45～9:50 開発指導課長より小松原建設株式会社へ電話連絡(裁決書の送付が鎌倉市にあったこと・裁決書の送付があったか否かの確認・開発許可が取り消されたため、工事の続行が出来ないこととなったことを説明)		
平成17年12月12日			午後 小松原建設株式会社代理人と面談(小松原建設株式会社より事業継続についての意思が示される・工事停止に伴う現場内外の安全確保について口頭指導)		
平成17年12月14日					鎌倉市建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求に対する裁決について」(開発指導課) → 聞き置く
平成17年12月19日			小松原建設株式会社より「工事の早期再開について」の請願文の送付有(開発指導課所管)	小松原建設株式会社より「区域外工事の再開について」の請願文の送付有(道水路管理課所管)	
平成17年12月20日			■ほかに4名から鎌倉市監査事務局に対して住民監査請求書が提出される 受理		
平成17年12月21日			小松原建設株式会社より「工事停止指示に伴う緊急保全措置について」の文書送付有(開発指導課所管)		
平成17年12月22日					「260-2ほかの土地の原状回復と適切な管理を求めることに関する議会決議」の提出 → 採択
平成17年12月28日			小松原建設株式会社に対して「建築基準法第6条の2第4項の規定による適合しないと認める通知書」の送付(建築指導課より小松原建設株式会社へ送付)		
平成18年1月17日			11:00～ 監査委員による現地調査実施		
平成18年1月19日		小松原建設株式会社より鎌倉市長へ要望書の提出有 → 開発事業の継続推進に関する協力要請			要望書(岡本二丁目マンション建設計画の事業継続を要望します)
平成18年1月26日			都市計画審議会にて神奈川県開発審査会において開発許可処分の取り消し裁決がなされた旨を報告		
平成18年2月6日		開発事業変更協議申出書 受付			
平成18年2月7日		関係各課(8課)協議依頼		* 条例上は軽微な変更であるが、都市計画法第32条の協議内容を変更するために協議を行った	
平成18年2月8日			2月21日～2月24日まで協議報告あり		本会議 【一般質問】高橋議員
平成18年2月14日					岡本二丁目のマンション問題

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成18年2月15日					建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画のその後について」→ 多数了承
平成18年2月17日	緑地保全推進地区内行為の変更協議について (協議方針決定)				
平成18年2月17日	緑地保全推進地区内行為の変更協議について の市の協議方針に対する緑政審議会委員の意見聴取				
平成18年2月21日					要望書(岡本二丁目マンション計画)
平成18年2月23日		土地利用協議会 開催			
平成18年2月24日		開発事業等協議会 開催			
平成18年2月27日		開発事業等変更申請書 受付 (関係各課(6課)審査依頼)			「マンションの高さについての応答経緯」について
平成18年2月27日			住民監査請求について、監査結果が出される → 住民監査に馴染まないものとして却下		
平成18年2月28日					本会議 【代表質問】 *2/28-3/1
平成18年3月1日					建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画について」→ 多数了承
平成18年3月2日					・2月21日付け要望書(岡本二丁目マンション計画)について ・大船観音前マンション開発取り消しのあと
平成18年3月6日					予算特別委員会 【質問】
平成18年3月8日					
平成18年3月9日		市長による住民説明会開催(市庁舎会議室にて開催)			
平成18年3月10日		協定書決裁 起案			
平成18年3月13日					予算特別委員会 【理事者質疑】
平成18年3月18日					
平成18年3月20日					「岡本二丁目マンション」について
平成18年3月23日					本会議 【緊急質問】赤松議員
平成18年3月23日					本会議 【議会議案】「石渡市長に対する問責決議について」→ 可決
平成18年3月23日					本会議 【議会議案】「岡本マンション開発にかかわる260-2の土地及び市道053-101号線について編入同意をしないことを求めることに関する決議について」→ 否決
平成18年3月24日					要望書(岡本二丁目マンション計画について)
平成18年3月25日		市長による住民説明会開催(五繩青少年会館3階)			要望(岡本二丁目マンション計画)
平成18年3月27日					・要望(岡本二丁目マンション計画) ・要望(岡本二丁目マンション計画) ・岡本二丁目マンションに関する要望書 ・要望(岡本二丁目マンション計画)

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成18年3月30日	緑地保全推進地区内行為の変更協議終了				・岡本二丁目マンション開発について、深い再検討を求めることに関する申し入れ ・要望書(大船駅前 岡本二丁目マンション問題について)
平成18年3月30日		関係各課からの指摘により、一部図面表記の訂正有 → 「開発事業に関する変更協定書」締結			
平成18年3月31日					岡本マンション問題について
平成18年4月5日					ご存知ですか？岡本マンション開発 金銭還流を斬る
平成18年4月10日					要望書(岡本マンション計画に関連して)
平成18年4月11日					鎌倉市「岡本二丁目マンション計画」許可処分について(声明)
平成18年4月13日					鎌倉市「岡本二丁目マンション問題について」
平成18年4月17日					鎌倉市行政における大船観音前マンションの異常な開発審査について 石渡市長に対する抗議文
平成18年4月18日		事業区域の表記から岡本二丁目79番5の土地が漏れていたとの報告書が提出される			
平成18年4月19日		開発事業変更協議申出書(筆数の間違い等を補正) 受付			
平成18年4月25日					大船西口の岡本二丁目計画されている高層マンション建設に関する要望書
平成18年4月26日		「開発事業に関する変更協定書」締結			・質問状(A)大船観音前マンション開発に関して ・質問状(B)大船観音前マンション開発に関して
平成18年4月27日			改めて開発許可の処分		質問状(追加質問状)大船観音前マンション開発に関して
平成18年4月28日			着手届出書(開発指導課)		
平成18年5月1日					岡本二丁目マンション(大船観音前マンション)について抗議文
平成18年5月2日					大船観音前マンションに関する質問状(イ)
平成18年5月8日					岡本二丁目マンション(大船観音前マンション)について回答督促状
平成18年5月9日					建設常任委員会(協議会) 【報告事項】「岡本二丁目のマンション計画にかかわる都市計画法の処分について」(都市調整課) → 多数了承
平成18年5月10日					鎌倉市・大船観音前(岡本二丁目)マンション計画に関する公開提案書
平成18年5月16日			建築確認申請が提出される(指定確認検査機関:日本ERI株式会社)		岡本マンションの早期解決を
平成18年5月22日					鎌倉の景観を守る為に、マンション建設に反対します
平成18年6月1日			建築確認がなされる		
平成18年6月5日					大船観音の前にマンションをつくらないでください

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成18年6月8日			神奈川県開発審査会に開発許可の取り消しを求める審査請求書が提起される。(請求人: ■■■外16名)		
平成18年6月14日					建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について」(開発指導課) → 了承
平成18年6月15日					大船観音前マンション工事現場前の歩道の荷物撤去をお願いする
平成18年6月22日					大船観音前マンション(岡本二丁目マンション)について再質問状
平成18年6月23日					大船駅バス停近くのマンション建設工事について
平成18年6月26日			神奈川県開発審査会に対し弁明書を提出		
平成18年6月26日			神奈川県開発審査会へ執行停止申立書が提起される。(申立人: ■■■外16名)		
平成18年6月27日					岡本二丁目マンション建設現場の安全確保について
平成18年7月11日			執行停止に関する意見書を神奈川県開発審査会へ提出		
平成18年7月13日					大船駅バス停近くのマンション建設工事について
平成18年7月24日			審査請求人が反論書を神奈川県開発審査会に提出		
平成18年8月22日			神奈川県開発審査会に対し再弁明書を提出		
平成18年9月8日			神奈川県開発審査会が第1回口頭審理開催		
平成18年9月22日					決算特別委員会 【質問】森川議員
平成18年9月26日					決算特別委員会 【理事者質疑】森川議員
平成18年9月28日			審査請求人が反論書(2回目)を神奈川県開発審査会に提出		
平成18年9月28日					本会議 【議案議案】「岡本二丁目マンション開発にかかわり行なわれた市有地260-2及び市道053-101号線の一部を編入同意した行為は認められないことを確認することに関する決議」 → 採択
平成18年10月10日			神奈川県開発審査会に対し再々弁明書を提出		
平成18年10月10日			神奈川県開発審査会が第2回口頭審理開催		
平成18年10月31日			神奈川県開発審査会に対し補足弁明書を提出		
平成18年11月22日				境界確定裁判 東京高裁判決(全面勝訴)	
平成18年11月24日				裁判結果報告及び区域変更による053-101号線への編入の趣旨決裁	
平成18年11月28日				道路法第18条第1項に基づく053-101号線の区域変更決裁(鎌水道第1164号)	
平成18年11月29日				市道053-101号線の道路区域変更決裁告示(鎌倉市告示第206号)	
平成18年12月22日				道路区域変更に対して異議申立人から異議申し立てが提起された	
平成19年1月4日			神奈川県開発審査会は審査請求について「許可処分は、これを取り消す」との裁決がなされる		

1 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 (総括表)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	開発事業等の経過等		「260-2」の用地について (道水路管理課)	議会・市民対応関係
		(都市調整課)	(開発指導課・建築指導課)		
平成19年1月5日			神奈川県開発審査会が裁決書を送達		岡本二丁目マンションに関する問合せに対する職員への対応について
平成19年1月5日			小松原建設株式会社に対し、本件許可について「許可取り消し」を電話連絡及び代理人と面談		
平成19年1月15日					全員協議会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る神奈川県開発審査会の裁決に伴う対応について」(開発指導課)
平成19年1月15日					・岡本マンション開発について ・大船観音前マンション開発計画にかかる県開発審査会再決裁について(声明)
平成19年1月16日		事業者来庁面談 「岡本二丁目マンション開発に係る神奈川県開発審査会の裁決について」の説明及び今後の市の対応について説明			
平成19年1月17日					岡本二丁目マンション
平成19年1月19日				異議申立てについて、行政不服審査法の規定により、決定書の謄本を送付した	
平成19年1月24日		事業者来庁面談 市道053-101号線の原状回復について			
平成19年1月25日					建設常任委員会(協議会) 【報告事項】「市道053-101号線の安全対策について」(都市整備部)
平成19年1月26日		「岡本二丁目マンション開発に係る神奈川県開発審査会の裁決に伴う説明会」開催(玉縄青少年会館3階集會室)			
平成19年1月28日		「岡本二丁目マンション問題にとりくむ市民会議」主催・「大船観音前マンション2度目の開発許可取消し報告会」(鎌倉商工会議所地下ホール)			
平成19年2月15日					建設常任委員会開催
平成19年2月16日		事業者来庁面談 「岡本二丁目マンション開発に係る神奈川県開発審査会の裁決に伴う説明会」の際の理事者の発言の趣旨について			
平成19年2月19日			不許可処分通知 発送		

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (緑地保全要請関連:みどり課)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成2年	旧土地所有者(穴吹工務店)と買取交渉を行う				
平成5年4月15日	緑地保全契約を締結し保全を要請	録み第 号 起案:H5.4.15 決裁:H5.4.15	部長決裁(起案:建設部みどり推進課) 合議:建設総務課	【支出負担行為の概要】 緑地保全契約書の締結による、奨励金の支払について	【契約内容等】 面積:22筆(21,829.63㎡) 期間:平成5年4月15日～平成15年3月31日 その他:奨励金の交付・所有権移転あるいは使用収益を目的とする権利の設定の際の事前協議等
平成8年4月	鎌倉市緑の基本計画策定				
平成8年1月22日 平成8年10月23日	約3.2haを買収(特別緑地保全地区候補地とする)				
平成9年7月	鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例制定(緑地保全推進地区制度制定)				
平成11年12月7日	緑地保全契約解除(売却を理由に解除を申請)	録み第 号 起案:H11.12.1 決裁:H11.12.6 (H11.12.7付文書)	部長決裁(起案:緑地海浜部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 緑地保全契約を締結している土地について、提出された緑地協議申請書について協議した結果、緑地保全契約の解除はやむを得ないと判断し、解除をするため	【解除の理由】 平成8年1月22日及び10月23日に、緑地保全契約を締結している(株)穴吹工務店所有地31,196.61㎡を買収しました。その後、買収地と離れた土地が残り、将来の買収に向けて協議してきましたが、市の買収の見通し及び価格が不透明なこと、(株)穴吹工務店に他の業者から売却の話があることから、今回の協議申請が提出されたものです。現地を確認し、大船駅からの緑線の視通が確保できること。また、市が買収した場合、防災工事が必要となること。 以上のことから、緑の基本計画に位置付けられている緑地保全地区の指定に際して支障がないと思慮されることから解除しようとするものです。
平成12年4月28日	岡本緑地保全推進地区指定(事業計画用地を含む約5.19ha)				
平成14年4月30日	岡本特別緑地保全地区指定(約3.2ha)				
平成16年10月1日	緑地保全推進地区内行為協議書提出(=開発の意向強く買い取り困難を確認)	録み第572号 受付:H16.10.1			【内容】 鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例第13条に基づき、緑地保全推進地区内における協議の申し入れ
平成16年10月8日	推進地区内行為の協議を行うことを決定	録み第577号 起案:H16.10.4 決裁:H16.10.8	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 小松原建設株式会社から、平成16年10月1日付けで、緑地保全推進地区内行為に関する協議の申し入れがあったため、鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例第13条に基づき協議を行うため	【協議の方針】 ①土地所有者の意向により、土地の買収ができないと判断し、緑地保全推進地区内協議指針に従った協議とする②緑地保全推進地区内行為手続フローに従い、緑政審議会に買取りができない状況を報告して、意見聴取した上で対応方針を決定して協議する
平成16年10月13日	緑政審議会に協議を行うことについての報告及び意見聴取	録み第 号 起案:H16.10.13 決裁:H16.10.13	部長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 小松原建設株式会社から、平成16年10月1日付けで提出された、緑地保全推進地区内行為に関する協議の申し入れに対する協議の方針に従い、緑政審議会への報告及び意見聴取を行うため	【内容】 緑地保全推進地区内行為手続フロー(平成15年3月24日決定)に従い、緑政審議会委員から聴取後に意見の集約及び対応方針の決定をし、今後の協議を進めるため
平成16年11月2日	協議方針決定		市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、開発指導課)	【起案の理由】 緑地保全推進地区内行為に対し、緑政審議会委員から聴取した意見を基に事業者との協議方針の決定のため	【協議方針の概要】 ①景観面に配慮した規模、高さの建築物を計画する ②区域内の緑化、特に接道部分の緑化を計画する ③関係する緑地の防災計画をたてる ④(残存緑地について)自然状況を配慮し、緑地としての担保性を確保するため、安全性を確保した上で、公共施設として市に帰属する方向性をもって検討すること 等の5項目を提示し、その項目に対し検討した結果を報告させる
平成16年11月4日	協議方針を文書で事業者に提示				
平成16年11月5日	緑政審議会に報告(協議方針などについて)				
平成16年11月5日	事業者(代理人)が緑地推進地区内の設計方針(案)を提示				
平成16年11月16日	上記方針(案)に対する市の意見を文書で事業者に提示	録み第 号 起案:H16.11.15 決裁:H16.11.16	次長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 緑地保全推進地区内行為に対する協議について、本市の協議方針(平成16年11月2日決定)を同月4日に事業者に示して協議をしたところ、設計方針(案)等が示されたため	【設計方針に対する意見概要】 ①景観、緑化、高さ等の具体的な内容を求める②「潤いと安らぎのある都市環境の形成」及び「圧迫感が少なくなる」接道緑化の具体的な内容を求める③「事業区域に接する隣接緑地」及び「防災上の配慮」の具体的な内容を求める④売買による取得の経過の説明を求める
平成16年12月27日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				
平成17年1月7日	上記方針に対する市の意見を文書で事業者に提示	録み第 号 起案:H16.12.28 決裁:H17.1.5	次長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 緑地保全推進地区内行為に対する協議について、本市の協議方針(平成16年11月2日決定)を同月4日に事業者に示して協議したところ、平成16年12月27日に、この意見を踏まえて設計方針が示されたため	【設計方針に対する意見概要】 ①緑化対象地に関する詳細の内容を求める②緑線を越える建築物の設計上の認識を求める③開発事業後の残存緑地の有無④防災に配慮する隣接緑地の位置⑤緑化計画の考え方・計画を求める

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (緑地保全要請関連:みどり課)

	緑地の保全要請関連 (みどり課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年1月31日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				
平成17年2月7日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				
平成17年2月17日	都市整備部次長、みどり課長が事業者代理人に説明及び要請(売却の可能性が無い旨の回答)				
平成17年2月18日	2月7日の事業者方針に対する市の意見を文書で事業者に提示	録み第 号 起案:H17.2.17 決裁:H17.2.18	次長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 緑地保全推進地区内行為に対する協議について、本市の協議方針(平成16年11月2日決定)を同月4日に事業者に示して協議したところ、平成17年2月7日に、この意見を踏まえて設計方針が示されたため	【設計方針に対する意見】 ①配植の詳細の検討を求める(・樹種について、・植栽量について、・配植について) ②その他(建築物の色彩についての最終的な検討結果及び接道部分の緑化計画の断面図等の提示を求める)
平成17年2月18日	都市整備部次長、みどり課長ほか事業者である小松原建設㈱取締役部長及び代理人に説明及び要請				
平成17年2月18日	事業者である小松原建設㈱に文書で協力を要請				
平成17年2月21日	事業者(代理人)が修正した設計方針(案)を提示				
平成17年2月21日	最終的意思提示(小松原建設㈱から売却の可能性が無い旨の文書回答あり)	録み第778号 起案:H17.2.21 決裁:H17.2.23	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:都市整備総務課	【起案の理由】 H17.2.16 建設常任委員会での議論を踏まえ、陳情の趣旨に沿って、17・18日に事業者に対し口頭で売却についての要請をし、18日には改めて文書での要請を行った。21日に再度要請をした際に、土地所有者から売却の意思がない旨の回答を、文書により得たため	【回答の要旨】 鎌倉市の示した緑地保全推進地区内行為協議方針を尊重し、景観検討・建物色彩の検討等十分な協議・相談を行っている。事業用地は開発事業を目的に取得しており、既に手続きが進んでいる現状での鎌倉市への土地売却は関係各社へ多大な損害を与えることになるため、売却の可能性はない
平成17年2月21日	都市整備部長、次長、みどり課長ほか事業者である小松原建設㈱取締役社長及び代理人に説明及び要請(売却の可能性が無い旨の回答)				
平成17年2月22日	上記方針に対する市の意見を文書で事業者に提示	録み第 号 起案:H17.2.21 決裁:H17.2.22	次長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 緑地保全推進地区内行為に対する協議について、本市の協議方針(平成16年11月2日決定)を同月4日に事業者に示して協議したところ、平成17年2月21日付けで設計方針が示されたため	【意見の概要】 ①立体駐車場の周辺の配植検討②低木の配植の検討
平成17年2月23日	事業者が修正した緑地推進地区内の設計方針を報告書(市の協議方針に対する措置状況)として提出				
平成17年3月7日	緑地保全推進地区内行為に対する協議終了	録み第787号 起案:H17.2.25 決裁:H17.3.7	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 H16.11.2付け決裁により決定した協議方針に基づき、提出された報告書について内容を確認し、事業者として行うべき措置は基本的に終了していることを確認し、協議終了の決定をするため	【報告による措置状況】 1.景観面で大きな影響を与えない規模、高さに配慮されており、事業者の検討結果に妥当性がある。2.岡本緑地の機能に留意した緑化が計画されている。3.隣接する緑地の機能に影響が生じない防災措置を検討している。4.残存緑地は存在しない 等の内容で報告書が提出された
平成18年2月17日	緑地保全推進地区内行為の変更協議について(協議方針決定)	録み第560号 起案:H18.2.10 決裁:H18.2.17	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 開発許可処分が取り消されたため、事業者の開発行為の補正に伴う変更協議の処理方針を決定するため	【変更内容】 当初の協議方針(H16.11.2付け決裁)との変更内容は、緑化計画のみの変更であり、その変更についても樹種・樹木の変更はないため影響は軽微なものである(緑地面積減少しているが、緑化率は増加している) 【処理方針】 緑化計画の変更は軽微な範囲であるため、申請された変更計画をもって協議終了とする
平成18年2月24日	緑地保全推進地区内行為の変更協議についての市の協議方針に対する緑政審議会委員の意見聴取	録み第584号 起案:H18.2.24 決裁:H18.2.24	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 変更協議に基づく市の協議方針に対し、緑政審議会委員から意見聴取をした結果出された意見を踏まえ、事務執行の方針を決定するため	【対応方針】 協議方針(H18.2.17付け決裁)のとおり、変更協議書をもって協議終了 → 本決裁後速やかに緑政審議会委員に報告 【緑政審議会委員からの意見】 緑地保全推進地区内行為と緑政審議会との関係が主な意見であり、協議方針に直接反映すべき事項なし
平成18年3月30日	緑地保全推進地区内行為の変更協議終了	録み第589号 起案:H18.2.24 決裁:H18.2.28 (H18.3.30付文書)	市長決裁(起案:都市整備部みどり課) 合議:なし	【起案の理由】 変更協議書に対し、市の協議方針(H18.2.17付け決裁)に従い、協議書の内容をもって協議を終了することの決定のため	【決定の理由】 変更協議書の内容から、緑に関する変更内容は極めて軽微であり、変更協議書に示された措置も妥当であるため

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》

(開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成9年7月 平成11年12月7日 平成12年4月	↑ 手続きに関し多数の開発事業者が窓口調査を始める (平成9年～12年頃) ↓				
平成13年頃より	指導要綱の手続きに関する詳細窓口調査が始まる (現在の代理人を含む数社が調査に訪れる)				
平成13年4月	現在の代理人から要綱の手続きに入るための詳細な相談有				
平成14年11月28日 ～ 平成14年12月4日	各課との事前相談を実施				
平成14年12月4日	開発事業届出書 受付				
平成15年12月11日	小松原建設㈱に売却				
平成16年9月27日	開発事業取下届出書 受付				
平成16年9月27日	事前相談申出書 受付【手続基準条例第13条】	鎌都調第16-039号 起案:H16.9.28 決裁:H16.10.12	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から事前相談申出書の提出があり、これを供覧するため  * 供覧後に事前相談課の指定を、「事前相談関連課か一票」により行う【規則第5条第2項】	【届出の概要】 事業者:綾瀬市深谷4601番地 小松原建設株式会社 代表取締役 小松原 廣純 代理人:長野県長野市三輪二丁目15番7号 株式会社 東洋エンジニアリング 代表取締役 宮原 清 事業:共同住宅(地上9階、地下3階、高さ27.61m、計画戸数59戸)
平成16年11月5日	事前相談報告書 受付【手続基準条例第15条】				【報告書の概要】 事前相談報告書、基本事項確認書、警察署との協議報告書により報告。 ○「基本事項確認書」相談主管課(=事前相談課) 都市調整課、開発指導課、建築指導課、都市景観課、都市計画課、資源対策課、安全・安心まちづくり推進担当、市政情報相談課、都市政策課、総合防災課、管財課、環境政策課、みどり課、道水路管理課、道路整備課、文化財課、都市整備総務課、下水道普及課、下水道河川維持課、学校教育課、警防課、大船周辺整備課【手続基準条例第13条】 ○「開発事業等に係る共同住宅の建築に関する警察署との協議報告書」大船警察署との協議【手続基準条例第14条】
平成16年11月8日	事前相談報告	No. 16-039 開始:H16.11.8 終了:H16.11.8	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から事前相談報告書が提出されたことを受け、開発事業等協議会各委員へ報告書の写しを配布(添付書類:案内図、事前相談報告書、基本事項確認書、土地利用計画図)するため	
平成16年11月10日	近隣住民説明実施報告書 受付 【手続基準条例第17条】				【住民説明実施の概要】 戸別訪問・ポスティングにより、11月6日・7日・8日の3日間で説明及び意見聴取等を行った。
平成16年11月11日	近隣住民説明実施報告書 【手続基準条例第17条】	鎌都調第16-039号 起案:H16.11.11 決裁:H16.11.15	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から近隣住民説明実施報告書の提出により、説明が適切に実施されたことを確認し、標識設置指示書による設置の指示を行なうため 【手続基準条例第18条】	
平成16年11月16日	計画公開(標識設置)				
平成16年11月17日	標識設置届出書 受付【手続基準条例第19条】	鎌都調第16-039号 起案:H16.11.17 決裁:H16.11.18	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者がH16.11.16に標識を設置し、手続基準条例に基づく届書を提出したため、これを供覧するため	【設置の状況】 開発事業計画のお知らせ(説明申出受付期間:11月17日～26日を明記)、計画図を1基設置
平成16年12月6日 平成16年12月13日 平成16年12月21日	手続基準条例に基づく第1回住民説明会開催 手続基準条例に基づく第2回住民説明会開催 手続基準条例に基づく第3回住民説明会開催				
平成16年12月27日	要望書 受付	鎌都調第16-039号 受付:H16.12.27			【要望書の概要】 岡本町内会5組住人一同から、鎌倉市長・鎌倉市議会議長あてに提出 ・近隣住民に対する風害、日照障害、交通障害、市自体にとつての緑地保全や景観上の問題が生じること等から、事業計画に強く反対する
平成16年12月27日	予定建物規模の縮小を口頭で要望				



2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年1月13日	回答書 受付	録都調第16-039号 開始:H17.1.13 終了:H17.1.13	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者からH16.12.27に本市が行なった規模縮小等の要望に対する回答の提出があり、これを供覧するため  *当該回答は、平成16年12月27日に口頭で行なった要請に対する回答である	【回答の概要】 本市から要望を受けた、居住者数の減につながる計画建物の階層削減等といった、建築規模の縮小は出来ない しかし、「景観上の配慮、駐車場の出入口の確保、地域住民などへの安全確保、階段市道の改修について、工事に伴う電波障害について、家屋への損害について」といった配慮等の項目を明示 今後、近隣住民からの要望は真摯に受け止め、誠意を持って対応する旨を明示
平成17年1月14日	計画公開等結果報告書 受付 【手続基準条例第21条】	録都調第16-039号 起案:H17.1.14 決裁:H17.1.14	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から計画公開等結果報告書の提出を受け、当該報告書を一般の縦覧に供するため 【手続基準条例第22条】	【公開の状況】 第一回:平成16年12月6日(月) 18時~19時 玉縄学習センター 第二回:平成16年12月13日(月) 16時~17時 玉縄学習センター 第三回:平成16年12月21日(火) 19時~20時 玉縄学習センター 【公告】 平成17年1月17日 鎌倉市公告第173号 (縦覧期間:1月18日~26日を明記)
平成17年1月25日	変更報告書 受付		課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から変更報告書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ①計画建物の高さについて (住居のある階(10層分)にて各階5cm低くします、頂部パラペット部分で20cm低くします、地下2階高を10cm低くします →合計80cm低くします) ②計画建物を小さく見せるために平面バルコニー隅を斜めに落とします ③計画建物を小さく見せるために頂部パラペット部分を斜めに落とします ④階段市道の勾配を現状と同じ程度とするよう変更します ⑤ゴミ置き場平面の変更を行います ⑥駐輪場の変更を行いません
平成17年1月31日	計画公開等結果報告書 (計画公開等結果確認通知書 交付) 【手続基準条例第23条】	録都調第16-039号 起案:H17.1.27 決裁:H17.1.31	部長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 計画公開等結果報告書の閲覧期間終了により、計画公開等結果確認通知書の交付をするため	【公開の状況】 公告日:平成17年1月17日 閲覧期間:平成17年1月18日~平成17年1月26日 閲覧場所:都市計画部都市計画課 閲覧者数:1人
平成17年1月31日	開発事業等協議会 開催				各委員(意見なし) → 委員長(これをもって協議終了)
平成17年2月1日	開発事業協議申出書 受付 【手続基準条例第27条】	録都調第16-039号 起案:H17.2.2 決裁:H17.2.2	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から開発事業協議申出書が提出されたことにより、関係各課に協議を依頼するため  *2月2日付・各課に協議依頼	【協議依頼課】 みどり課、道水路管理課、道路整備課、下水道普及課、下水道河川維持課、文化財課、学校教育課、総合防災課、管財課、安全・安心まちづくり推進担当、資源対策課、都市景観課、警防課 【報告】 開発事業等協議報告書(適合審査を行う課については「開発事業協議報告書及び適合審査報告書」にて報告)
平成17年2月9日	要望書 受付		課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし		【要望書の概要】 ・五縄まちづくり協議会会長から、鎌倉市長あてに提出 理由 ①良好な景観の維持 ②市民生活の保護 【回答】 市政情報相談課より行う
平成17年2月15日	報告書 受付		課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし		【報告の内容】 2月1日提出の開発事業協議申出書の誤り ・建ぺい率 (誤)46.76% → (正)46.78%
平成17年2月17日	報告書 受付		課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし		【報告の内容】 後背の山の測量の実施と、それに基づく本事業の計画建物の東立面図を用いた、測量前と測量後における後背の山と計画建物を重ねた図をそれぞれ作成

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年2月21日	小松原建設株式会社への文書送付	鎌都調第16-039号 起案:H17.2.21 決裁:H17.2.21	部長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業予定地は一山形状をもつ都市景観上のシンボル、車窓景観を構成する緑地の一部等でもあることから、買収の協議したところ、事業化の意志が強く示されたため、市として次善の策として、景観保全に資するために高さの抑制を要請するため	【要請の概要】 本計画地は一山形状をもつ都市景観上のシンボル及び目印となる緑地に一部であり、車窓景観を構成する緑地の一部であるため、予定建築物の高さの抑制について、更なる協力を要請する
平成17年2月22日	小松原建設株式会社からの回答	鎌都調第16-039号 起案:H17.2.24 決裁:H17.2.28	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者に対し、高さの抑制の要請を文書により行なったところ、回答書が提出されたため、その報告をするため	【回答書の概要】 ・当初の事業計画では地上10階の計画であったが、行政指導ならびに周辺景観上の配慮から地上9階とした ・更に近隣・周辺住民の意見から予定建築物の高さを80cm下げている ・事業の実現可能な範囲での最大限の努力をしている ・高さをもっと抑制することは、事業実現が不可能である 【今後の対応】 今後とも機会を捕らえて協力要請を継続的に行っていく
平成17年2月25日	鎌倉市都市計画審議会に諮問(風致地区外における15mを超える建築物の建築行為)し異議なしの答申を得る	鎌都審第5号 H17.2.25付 文書			【答申の全文】 諮問第3号 風致地区外における15メートルを超える建築物の建築行為 当該諮問事項については、当審議会として異議ないものとします。 なお、稜線の考え方及びその取扱い方針について、市として明確に整理されるよう付言します。
平成17年2月28日	開発事業等に係る適合審査伺書 (開発事業等適合審査申請書 受付) 【手続基準条例第24条】	鎌都調第16-039号 起案:H17.2.28 決裁:H17.3.2	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から開発事業等適合審査申請書が提出されたことにより、関係各課に審査を依頼するため 【手続基準条例第25条】  *3月2日付・各課に審査依頼	【審査依頼課】 みどり課(31条)、道水路管理課(46条・48条)、道路整備課(32条~36条・46条)、下水道河川維持課(48条)、総合防災課(40条・52条・56条)、安全・安心まちづくり推進担当(53条・57条)、資源対策課(51条)、警防課(54条~56条)  *( )内 手続基準条例で該当となる条文 *旧手続基準条例等項のため 一部事項に変更が生じているものあり
平成17年3月7日	開発事業に関する協定書を締結(都市計画法第32条同意及び協議を含む)  開発基準適合確認通知書 交付	鎌都調第16-039号 起案:H17.3.3 決裁:H17.3.7	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 開発事業協議申出書及び開発事業等適合審査申請書に基づく協議、審査が終了したことにより、適合確認通知及び協定の締結を行うため  *適合確認通知書【手続基準条例第26条】 (H16.3.7付鎌倉市指令部調115号) *協定の締結【手続基準条例第28条】 (H16.3.7)	【適合確認通知の公告】 平成17年3月7日 鎌倉市公告第211号 (縦覧期間:3月8日~22日を明記) 【協定書の締結】 ・手続基準条例第28条第1項の規定に基づき締結される協定 ・都市計画法第32条に規定する施設管理者の同意及び協議については、協定書の締結により同意するとともに協議が成立したことを確認する
平成17年3月18日	開発事業工事着手届出書	鎌都調第16-039号 起案:H17.3.18 決裁:H17.3.18	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし		
平成17年4月7日	報告書 受付 (予定建築物の高さ変更 26.81m → 26.95m)		課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画変更の報告書の提出があり、これを供覧するため	【報告の内容】 ・平成17年2月22日に計画変更できない旨の回答を行なったが、市長からの再三の要望、近隣住民等からの意見・要望も踏まえ鋭意検討を行った ・居住者減少につながる大規模な計画変更(階層削減等)はできない ・工事費増となるものの、地盤面を20cm切り下げたことにより、予定建築物の高さを20cm抑制することで当初計画から1mの高さの抑制となった

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点的整理
平成17年4月11日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.4. 決裁:H17.4.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 工事施工者住所氏名等の変更の報告書が提出され、これを供覧するため	【報告の内容】 ・工事施工者住所氏名の変更 変更前:神奈川県横浜市深谷4601番地 小松原建設株式会社 代表取締役 小松原 廣純 変更後:東京都千代田区神田駿河台2-3-1 鴻池組 東京本店 常務執行役員本店長 倉知 節 ・現場管理者の変更 変更前:神奈川県横浜市深谷4601番地 小松原 勤 変更後:東京都足立区中谷一丁目33-12-201 高橋 良和
平成17年4月27日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.4. 決裁:H17.4.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が関係者等に訪問した結果の報告書の提出があり、これを供覧するため	【報告の内容】 ・工事施工者(鴻池組)が教育施設等を訪問し、工事の説明及び意見・要望の聴取を行なった 訪問した施設等:栄光学園、鎌倉養護学校、神奈川中央交通圏、清泉女学院中等高等学校
平成17年5月10日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.5. 決裁:H17.5.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が関係者等に訪問した結果の報告書の提出があり、これを供覧するため	【報告の内容】 ・工事施工者(鴻池組)がタクシー会社を訪問し、工事の説明及び意見・要望の聴取を行なった 訪問したタクシー会社:京急交通圏、大船自動車株、樹グリーンキャブ横浜営業所
平成17年5月17日	(仮称)大船M PJ 第3回意見交換会記録 受付	録都調第16-039号 起案:H17.5. 決裁:H17.5.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の概要】 岡本町内会五組と東洋エンジニアリングとで確認を行なった意見交換会の記録が送付され、これを供覧するため	【記録の概要】 ・マンションの高さ ・仮設道路について ・階段市道について ・ごみ置場について ・工事協定について ・工事について ・その他(計画地に土地境界についての争いがあること、計画の見直し等) 以上のことについて、事業者と近隣住民(岡本町内会五組)と意見交換を行なった
平成17年5月20日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.5.20 決裁:H17.5.23	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の概要】 事業計画に変更が生じ、変更変更報告書が提出されたため、特記事項に軽微な変更及び区域外工事の変更である旨を付記し、これを供覧するため	【変更の内容】 階段部 変更前:逆T擁壁、U型擁壁 → 変更後:逆L擁壁 歩道切り下げ部 変更前:フラットブロック → 変更後:マウンドアップ平水路(300U) 変更前:300*600~900 L=25.98m → 変更後:300*700~800 L=18.30m 雨水管(道路占用部) 変更前:樹-2箇所 → 変更後:樹-1箇所 区域外工事の下水道管新設工事追加
平成17年7月4日	工事協定書締結(岡本町内会長、岡本町内会5組・■■■■、玉縄まちづくり協議会、DIKマンション管理組合、小松原建設株式会社、株式会社エル東亜、株式会社東洋エンジニアリングの8者による工事協定)				
平成17年7月5日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.7. 決裁:H17.7.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 土地所有者の変更について、「開発行為の施行等の同意書」を添付した報告書が提出され、これを供覧するため	【変更の内容】 小松原建設株式会社所有の土地(岡本二丁目68番2、78番1、260番3)について、売買によりセコムホームライフ株式会社に変更になった 【同意書】 セコムホームライフ株式会社(権利者)が小松原建設株式会社(開発事業者)に対し、「開発行為の施行等の同意書」を作成し、以下の内容について同意している ○開発行為及び開発行為に関する工事を行うことに同意します ○当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年7月7日	(仮称)大船マンション新築工事に関する近隣住民と工事協定に至るまでの時系列 受付	録都調第16-039号 起案:H17.7. 決裁:H17.7.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から、近隣住民との間で工事協定が締結されるまでの経過を記した書類の提出があり、これを供覧するため	【内容】 平成17年4月以降7月4日の工事協定書締結までに行った、説明会の開催等について時系列にまとめたもの
平成17年7月27日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.7.28 決裁:H17.8.1	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画変更の報告書の提出があり、その内容を確認し、これを供覧するため	【変更の内容】 区域外整備を行う階段の防護柵及び手摺の構造変更
平成17年9月9日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H17.9.9 決裁:H17.9.9	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画変更の報告書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 歩道切り下げ部 変更前:フラットブロック → 変更後:標準ブロック 雨水管(道路占用部) 変更前:樹-2箇所 → 変更後:樹-1箇所 ロックボルト詳細図追加
平成18年1月19日	小松原建設株式会社より鎌倉市長へ要望書の提出有 → 開発事業の継続推進に関する協力要請				
平成18年2月6日	開発事業変更協議申出書 受付 【手続基準条例第28条第2項で準用する同項第1項】				【申出書について】 本件は、軽微な変更であることから、「開発事業変更協議申出書」は報告書の代用として受け取り、受理したものである。なお、事業者も認識し、理解した上で提出している。
平成18年2月6日	開発事業等に係る変更協議伺書	録都調第16-039号 起案:H18.2.6 決裁:H18.2.6	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画の変更に伴い、協定を変更する必要があるため、関係各課へ変更協議の依頼を行うため *2月7日付・各課(8課)に変更協議依頼	【変更協議依頼課】 みどり課、道水路管理課、道路整備課、下水道普及課、下水道河川維持課、文化財課、安全・安心まちづくり推進担当、警防課 【決定事項】 軽微な変更なため、標識の記載事項の変更及び近隣住民等への説明は不要 【協議依頼について】 条例上は手続き不要な軽微な変更であるが、協定書の内容が都市計画法第32条の同意協議を兼ねることから、協定書の変更が必要のため、関係各課への変更協議の依頼を行ったものである。なお、事業者も本件変更協議については、必要なものと認識している。
平成18年2月23日	土地利用協議会 開催				
平成18年2月24日	開発事業等協議会 開催				
平成18年2月27日	開発事業等変更申請書 受付 【手続基準条例第29条第2項】				【申請書について】 本件は、軽微な変更であることから、「開発事業等変更申請書」は不要であるが、慎重に取り扱うべき案件であることから、適合状況を把握するために提出を受けたものである。なお、事業者も理解し、提出したものである。
平成18年2月27日	開発事業等に係る適合審査伺書	録都調第16-039号 起案:H18.2.27 決裁:H18.2.27	課長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画の変更に伴い、適合状況の把握を目的に関係各課へ審査の依頼を行うため *2月27日付・状況の把握のため各課(6課)に依頼	【審査依頼課】 みどり課、道水路管理課、道路整備課、下水道河川維持課、安全・安心まちづくり推進担当、警防課 【審査依頼について】 条例上は手続き不要な軽微な変更であるが、慎重に取り扱うべき案件であることから、適合状況の把握のため関係各課へ依頼を行ったものである。なお、本件について事業者も納得している。
平成18年3月7日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.3. 決裁:H18.3.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 提出済みの書類について記載内容に誤りがあったため、正しく変更する内容の報告書が提出され、これを供覧するため	【変更の内容】 ・開発事業変更協議申出書及び開発事業等変更申請書の別添一覧表に記載されている、変更前の容積率について (誤)199.48% → (正)199.27% ・開発事業等変更申請書の別添一覧表の記載について (誤)緑地面積 → (正)緑化面積
平成18年3月9日	市長による住民説明会開催(市庁舎会議室にて開催)				
平成18年3月10日	協定書決裁 起案				*3月30日:「開発事業に関する変更協定書」の欄に記載

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点的整理
平成18年3月17日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.3. 決裁:H18.3.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 提出済みの書類について記載内容に誤りがあったため、正しく変更する内容の報告書が提出され、これを供覧するため	【変更の内容】 開発事業変更協議申請書の「土地利用の現況と計画」欄の山林の現況面積(誤)2,512.29% → (正)2,478.29%
平成18年3月25日	市長による住民説明会開催(玉縄青少年会館3階)				
平成18年3月30日	関係各課からの指摘により、一部図面表記の訂正有 →「開発事業に関する変更協定書」締結	録都調第16-039号 起案:H18.3.10 決裁:H18.3.30	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 開発事業変更協議申請書及び開発事業等変更申請書の提出があったため、関係各課と協議を行い、変更協定の締結を行うため  * 変更協定の締結【手続基準条例第28条第2項】(H18.3.30)	【決裁の概要】 提出された開発事業変更協議申請書の内容を確認したところ、変更申請等を要しない軽微な変更であるが、県開発審査会の許可処分取消、住民監査請求及び議会決議がなされていることに鑑み、より慎重かつ厳格な審査を行うために、関係各課と協議を行い、協議が調ったため、変更協定の締結を行なった。また、適合審査の基準に適合していることも確認済みである 【変更協定書の締結】 都市計画法第32条に規定する施設管理者の同意及び協議については、協定書の締結により同意するとともに協議が成立したことを確認する 【変更の内容】 ①開発事業区域面積の変更 ⑧予定建築物の延べ床面積の変更 ②緑化面積の変更 ⑨予定建築物の建ぺい率の変更 ③緑化率の変更 ⑩予定建築物の容積率の変更 ④主たる接続道路の幅員の変更 ⑪予定建築物の高さの変更 ⑤防火水槽形状の変更 ⑫階段入口部市用地の施設の変更 ⑥集会所面積の変更 ⑬雨水集水樹数の変更 ⑦予定建築物の敷地面積の変更 ⑭階段の構造の変更
平成18年3月30日	変更報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.3. 決裁:H18.3.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画変更の報告書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・道路部局より、H=1.20mのネットフェンスは不要との連絡を受け、関連図面を訂正 ・花壇の立ち上がりを移動し、二項道路の中心より2.0m後退する(関係部局の図面も同様に処理)
平成18年4月18日	事業区域の表記から岡本二丁目79番5の土地が漏れていたとの報告書が提出される	録都調第16-039号 起案:H18.4.18 決裁:H18.4.19	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業計画変更の報告書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・開発区域 (誤)録倉市岡本二丁目78番1ほか3筆 → (正)録倉市岡本二丁目78番1ほか5筆 ・公共施設新旧対照図の求積表の表記 (誤)(在置道路) → (正)新設道路 ・建築基準法の道路表記他 (誤)42条1号1項道路 → (正)42条1号1項道路 車止め(鍵付き)、転落防止フェンスH=1200 削除 【変更に伴う処理】 編入同意した土地の一部の表記漏れ及び語句の訂正であり、敷地の位置又は規模及び協議した整備内容について一切の変更を生じないが、都市計画法第32条の同意・協議が必要となることから、決裁後に開発事業変更協議申請書を事業者に提出させ、関係各課に変更協議の依頼を行うとともに、変更申請等を要しない軽微な変更としての取り扱いの可否の回答を聴取する
平成18年4月19日	開発事業変更協議申請書(筆数の間違い等を補正) 《任意書式》受付				
平成18年4月19日	開発事業等に係る変更協議伺書	録都調第16-039号 起案:H18.4.19 決裁:H18.4.20	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 開発事業変更協議申請書の提出に伴い、都市計画法第32条の同意・協議が必要となることから、関係各課へ変更協議の依頼を行うため	【変更協議依頼課】 みどり課、道水路管理課、道路整備課、下水道課、河川課、文化財課、市民活動課、警防課 【変更申請等を要しない軽微な変更としての可否】 各課協議と併せて、変更申請等を要しない軽微な変更としての取扱いの可否についての回答も求めている

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 《詳細》 (開発事業等の経過:都市調整課)

	開発事業等の経過 (都市調整課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成18年4月26日	「開発事業に関する変更協定書」締結	録都調第16-039号 起案:H18.4.24 決裁:H18.4.26	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 協定締結の内容に誤りがある旨の報告及び事業者が任意で作成した開発事業変更協議申出書の提出があり、関係各課と協議を行い、変更協定の締結を行うため  * 変更協定の締結 (H18.4.26)	【決裁の概要】 事業者が任意で作成し、提出された開発事業変更協議申出書の内容を確認したところ、新たな協議事項がないことから、変更申請等を要しない軽微な変更ではあるが、県開発審査会の許可処分取消、住民監査請求及び議会決議がなされていることに鑑み、より慎重かつ厳格な審査を行うために、関係各課と協議を行うと共に、軽微な変更の取り扱いの可否についての回答も得ている。関係各課の協議結果についても、新たな協議事項が無いことから、図面提出をもって協議終了又は協議不要との回答を得ている。協議が調ったため、変更協定の締結を行なった。また、適合審査の基準に適合していることも確認済みである 【変更協定書の締結】 都市計画法第32条に規定する施設管理者の同意及び協議については、協定書の締結により同意するとともに協議が成立したことを確認する 【変更の内容】 ①開発事業区域の表記地番の表記訂正 ②位置図(案内図)の行為位置の表記訂正 ③公図の写しの事業区域線の訂正 ④公共施設新旧対照図の求積表の表記訂正 ⑤現況図及び土地利用計画図の表記訂正 ⑥土地利用計画図の表記訂正
平成18年4月28日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.4. 決裁:H18.4.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から工事着手についての報告書の提出があり、これを供覧するため	【報告の内容】 ・県審査会の裁決に基づき、許可処分が取り消された日から工事を中断していたが、再度開発許可処分を受け、4月28日より工事着手したことの報告
平成18年5月1日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.5. 決裁:H18.5.	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者から各階の共用床面積の訂正についての報告書の提出があり、これを供覧するため	【報告の内容】 ・床面積を再度精査した結果、各階共用床面積に訂正が生じ、また、建ぺい率・容積率も変更となるため、建築敷地の地番訂正と併せて報告
平成18年7月18日	報告書 受付	録都調第16-039号 起案:H18.7.18 決裁:H18.7.20	課長までの供覧(起案:都市計画部都市調整課) 合議:なし	【起案の理由】 公共施設新旧対照図内の対照表の所有者の表記誤りについての報告書の提出があり、図面上の誤記であり軽微な変更として取り扱う旨を付記し、これを供覧するため	【報告の内容】 ・□数字2の所有者欄の表記 (誤)事業主 → (正)セコムホームライフ株式会社 ・□数字1の管理者の名称欄の表記(旧に関して) (誤)なし → (正)鎌倉市
平成19年2月27日	都市計画法第32条第1項の解釈等に関する神奈川県知事への照会について	録都調第16-039号 起案:H19.2.27 決裁:H19.3.5	市長決裁(起案:都市計画部都市調整課) 合議:都市計画部(開発指導課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会の裁決にあたり、付帯意見として都市計画法第32条に関する見解が述べられており、このことについて、神奈川県公式見解を求めるため	【照会の内容】 ・公共施設管理者に用地の処分権限まで委任されている場合は、用地の所有者の同意を要しないと考えるがどうか ・都市計画法第32条の運用にあたって、いわゆる他事考慮に基づく裁量権を行使し得るか ・実体として公共施設として管理しているながら、公物管理法の網がかかかっていないものについて、都市計画法第32条に基づく同意・協議の対象として取り扱うべきか

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過: 開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び協議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年3月7日	開発行為許可申請書 受理	録開指第7-42号 受付:H17.3.7			
	宅地造成に関する工事の許可申請書 受付	録開指第13-66号 受付:H17.3.7			
平成17年3月14日	開発許可処分(都市計画法第29条第1項)	録開指第7-42号 起案:H17.3.9 決裁:H17.3.14	次長決裁(起案:都市計画法開発指導課) 合議:都市計画法(建築指導課)	【起案の内容】 3月7日に提出された開発行為許可申請書の内容を審査し、許可処分を行うため	【決裁の概要】 ・都市計画法の許可基準に適合しているため、許可をする ・許可書の写しを都市調整課及び建築指導課に通知する ・許可の内容について開発登録簿に登録する
平成17年3月14日	宅地造成工事許可処分(宅地造成等規制法第8条第1項)	録開指第13-66号 起案:H17.3.9 決裁:H17.3.14	課長決裁(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の内容】 3月7日に提出された宅地造成に関する工事の許可申請書の内容を審査し、許可処分を行うため	【決裁の概要】 ・宅地の整備にあたり、規制規模を超える切土が発生するため、本申請がなされた計画では、PC擁壁(1.8~5.0mタイプ)、RC擁壁(1.0~7.5mタイプ)を設置 ・技術基準に適合しているため、許可をする
平成17年3月18日	工事着手届	録開指第 号 起案:H17.3.18 決裁:H17.3.18	課長までの供覧(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の内容】 事業者から開発行為の工事着手届が提出され、これを供覧するため	【工事着手届の概要】 着手年月日:平成17年3月18日 工事施工者:小松原建設株式会社 工事管理者:小松原 勤
平成17年3月24日	都市計画法第37条(建築制限解除承認)申請 受付	録開指第10-12号 受付:H17.3.24			
平成17年3月28日	建築制限解除承認通知書 交付	録開指第10-12号 起案:H17.3.24 決裁:H17.3.28	課長決裁(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の内容】 3月24日に提出された建築制限解除承認申請の内容を審査し、承認を行うため	【決裁の概要】 ・承認基準に適合しているため、承認をする ・承認書の写しを都市調整課及び建築指導課に通知する
平成17年3月28日	建築確認・確認済証の交付(指定確認検査機関)				
平成17年3月30日	宅地造成工事変更届出書 受付	録開指第 号 起案:H17.3.30 決裁:H17.	課長までの供覧(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が計画内容を変更した旨の届出書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・宅造面積の変更 ・工事完了予定年月日の延長 ・擁壁の延長の変更 ・擁壁の構造の変更
平成17年4月7日	開発行為許可変更届 受付(計画地盤高の変更 実際の高さを20cm下げる)	録開指第 号 起案:H17.4.7 決裁:H17.4.15	課長までの供覧(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が計画内容を変更した旨の届出書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・計画地盤面を0.2m下げた
平成17年4月7日	宅地造成工事許可変更届 受付	録開指第 号 起案:H17.4.7 決裁:H17.4.15	課長までの供覧(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が計画内容を変更した旨の届出書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・計画地盤面を0.2m下げた ・設計者氏名の変更
平成17年4月8日	開発行為変更許可申請 受付	録開指第8-1号 受付:H17.4.8			
平成17年4月8日	宅地造成工事許可造成主等変更届出書 受付(工事施工者の変更・現場管理者の変更)	録開指第 号 起案:H17.4.11 決裁:H17.4.15	課長までの供覧(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 工事施工者の変更について造成主等変更届出書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・工事施工者の変更 変更前:神奈川県横浜市深谷4601番地 小松原建設株式会社 代表取締役 小松原 廣純 変更後:東京都千代田区神田駿河台2-3-1 鴻池組 東京本店 常務執行役員本店長 倉知 節 ・現場管理者の変更 変更前:神奈川県横浜市深谷4601番地 小松原 勤 変更後:東京都足立区中谷一丁目33-12-201 高橋 良和
平成17年4月15日	開発行為変更許可処分	録開指第8-1号 起案:H17.4.11 決裁:H17.4.15	課長決裁(起案:都市計画法開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 4月8日に提出された開発行為変更許可申請書の内容を審査し、許可処分を行うため	【決裁の概要】 ・都市計画法の許可基準に適合しているため、許可をする ・許可書の写しを都市調整課及び建築指導課に通知する ・許可の内容について開発登録簿に登録する 【変更の内容】 4月8日提出の宅地造成工事許可造成主等変更届の内容のとおり

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年5月16日	■■■から17名が本件開発行為許可について神奈川県開発審査会に開発許可処分の取り消しを求める審査請求を提起	鎌開指第8号 起案:H17.5.24 決裁:H17.6.3	市長までの供覧(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課)、危機管理担当(総合防災課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 開発行為の許可処分(H17.3.14付鎌倉市指令第7-42号)について、神奈川県開発審査会に対し行政不服審査法に基づく審査請求が出され、その副本が送付(H18.5.24受領)され、それを供覧するため	【審査請求書の概要】 ①開発事業区域が法33条第2号及び同法施行令第25条第2項の接道条件を満たしていないこと ②本計画に道路敷260-2が編入されていること ③本計画に編入されている市有地260-2が境界確定に関する係争中であること ④法33条第1項第7号の宅地の安全性が確保されていないこと ⑤市道053-101号線沿いの石垣改修を当該計画の認可条件としていること ⑥工事中の全面道路の渋滞対策がとられていないこと ⑦敷地内に設置すべき駐車場の駐車台数が不足していること ⑧当該計画物高さが尾根線を越えていること ⑨周辺住民、地域住民らへ不利益をもたらす計画であること ⑩審査請求人らの不利益 【今後の対応】 本市の顧問弁護士と調整し、当該審査請求に対する弁明書を作成し、神奈川県開発審査会に提出する予定
平成17年5月20日	変更届出書 受付	鎌開指第 号 起案:H17.5.23 決裁:H17.5.26	課長までの供覧(起案:都市計画部開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 事業者が計画内容を変更した旨の届出書の提出があり、これを供覧するため	【変更の内容】 ・階段部分の構造変更 ・歩道切り下げ部及び水路の改修変更 ・雨水管(道路占用部)の樹の変更 ・区域外工事の下水道管新設工事の追加
平成17年6月13日	神奈川県開発審査会に対し弁明書を提出	鎌開指第12号 起案:H17.6.8 決裁:H17.6.13	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、建築指導課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から神開審第4号(H17.5.20付)により、弁明書の提出についての通知が送付されたことから、弁明書の提出を行うため	【弁明書の概要】(内容は、本市顧問弁護士である、若林弁護士と調整し作成) ①本案前の答弁 ②審査請求の趣旨に対する答弁(本案の答弁) ①から審査請求適格を有さないため審査請求の却下を、②から許可処分は適法であるため審査請求の棄却を、それぞれ求めるために弁明書を提出
平成17年7月7日	審査請求人が反論書を神奈川県開発審査会に提出	鎌開指第17号 起案:H17.7.15 決裁:H17.7.15	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 本市が提出した弁明書(H17.6.13付)に対し、神奈川県開発審査会から反論書の副本が送付(H17.7.14付)され、その報告を行うため	【反論書の概要】 ①弁明書全般に対する反論 ②審査請求人の適格性について ③道路敷260-2の編入について ④安全上必要な措置の欠如 ⑤石垣の改修 ⑥渋滞対策、駐車台数不足、尾根線超過、景観侵害、日影被害等 【今後の対応】 本市の顧問弁護士と調整し、当該反論書に対する再弁明書を作成し、神奈川県開発審査会に提出する予定
平成17年7月4日					
平成17年7月27日	開発行為許可変更届 受付(都市計画法第35条の2第3項)・区域外道路整備(階段等)の変更=フェンス構造				



2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過: 開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年8月8日	神奈川県開発審査会に対し再弁明書を提出	鎌開指第23号 起案:H17.8.2 決裁:H17.8.8	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 本市が提出した弁明書(H17.6.13付)に対し、神奈川県開発審査会から反論書の副本が送付されたため、これに対する再弁明書の提出を行うため	【再弁明書の概要】(内容は、本市顧問弁護士である、若林弁護士と調整し作成) ①審査請求人らの審査請求適格について ②道路敷260-2の編入について ③安全上必要な措置の欠如について ④石垣の改修について ⑤渋滞対策、駐車台数不足、尾根線超過、景観侵害、日影被害等について *工事協定書の締結(H17.7.4付)について付言をしている  弁明書に記載のとおり裁決を求める
平成17年8月23日	審査請求に係る物件の提出	鎌開指第26号 起案:H17.8.19 決裁:H17.8.23	部長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、物件の提出要求があり、その提出を行うため	【提出する物件】 ①開発登録簿(物件提出時点のもの) ②本件開発許可の申請に係る次の図書類 ・設計説明書・法第33条第1項第7号で規定された安全上必要な措置が行われていることを確認した図書類(提出済のものを除く)・配置図1-9平面図(基準階5階)・予定建築物を含む開発区域の断面図・立面図 ③法第32条の公共施設管理者の同意等に係る書面 ④道路査定図(市道053-101号線に関するもの) ⑤道路自費工事承認申請書及び承認したことが確認できる書類
平成17年9月9日	再反論に対する口頭弁明について	鎌開指第34号 起案:H17.9.8 決裁:H17.9.9	部長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:なし	【起案の理由】 再反論書(H17.9.2受付)に対する弁明等については口頭審理の中で行うことから、弁明内容等の決定のため	【弁明の概要】 ①審査請求人らの適格性ないし渋滞対策、駐車台数不足、尾根線超過、景観侵害、日影被害等について ・根拠法である都市計画法の許可基準に適合した計画であること等から、弁明書、再弁明書で主張しているとおり、違法又は不当な処分ではない ②駐車台数不足 ・条例に規定する区域内に不足する駐車場は、開発区域外に確保する旨の「事業区域外駐車場設置に係る報告書」の提出を受けている ③事業者小松原建設㈱の事業遂行能力について ・法施行令第15条4号の規定に基づく「資金計画書」のほか、「申請者の資力及び信用に関する申告書」(国土交通省総発第9号)により審査を行なっている
平成17年9月14日	審査請求人が再反論書を神奈川県開発審査会に提出	鎌開指第30号 起案:H17.9.6 決裁:H17.9.14	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 本市が提出した再弁明書(H17.8.8付)に対し、神奈川県開発審査会から再反論書の副本が送付(H17.9.2受付)され、その報告を行うため	【再反論書の概要】 ①審査請求人らの適格性について ②道路敷260-2の編入について ③安全上必要な措置について ④石垣の改修について ⑤渋滞対策、駐車台数不足、尾根線超過、景観侵害、日影被害等について ⑥工事協定書について ⑦事業者小松原建設㈱の事業遂行能力について 【今後の対応】 口頭審理(H17.9.15予定)の中で明らかにして行く(再々弁明書の提出は行わない→本市顧問弁護士・若林弁護士に提出の必要なしの確認済)
平成17年9月14日	審査請求に係る物件の提出(追加)	鎌開指第33号 起案:H17.9.13 決裁:H17.9.14	部長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(建築指導課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、物件の提出要求(追加)があり、その提出をするため	【提出する物件】 本件開発区域における建築基準法に基づく建築計画概要書
平成17年9月15日	神奈川県開発審査会における口頭審理(審査請求に係る口頭審理の陳述代理人の指定)	鎌開指第28号 起案:H17.9.1 決裁:H17.9.9 (H17.9.15開催)	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、建築指導課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 H17.9.15の口頭審理の実施にあたり、陳述代理人の指定を行うため	【口頭審理について】 H17.10.14付け神開審第27号により、「第27回神奈川県開発審査会における口頭審理速記録の写しについて」送付あり
平成17年9月22日	審査請求に係る物件の提出(追加)	鎌開指第38号 起案:H17.9.21 決裁:H17.9.21	部長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課)、都市整備部(道水路管理課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、物件の提出要求(追加)があり、その提出をするため	【提出する物件】 ①境界確定請求事件について ②岡本二丁目260番2が行政財産であることを証明する資料 ③開発行為完了後の道路区域への編入手続フロー図 ④法第32条の協定書第3条に記する別添図書 ⑤資力及び信用の審査に用いた資料

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成17年9月22日	審査請求に係る事情聴取の実施	鎌倉指第 号 起案:H17.10.6 決裁:H17.10.14	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、建築指導課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 審査請求に係る事情聴取が実施され、その内容について報告を行うため	【事情聴取の概要】 ①260-2土地の裁判経過について説明 ②H17.9.15開催の口頭審理の弁明の主旨に基づき再度の弁明 ・260-2の土地について ・公共施設である階段状道路(市道053-101号線)の管理者の同意について ・道路自費工事承認工事申請書の同意書の意味について ・土地所有権が移転されていることについて ・擁壁の安全性について ③H17.9.22提出の物件5の資料について説明
平成17年10月6日	審査請求に係る口頭審理の実施状況について	鎌倉指第 号 起案:H17.10.6 決裁:H17.	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、建築指導課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 審査請求に係る口頭審理が実施され、その内容について報告を行うため	【口頭審理の概要】 ①不服申し立て適格について ②260-2土地について(道路法、財産区分、用途、境界の争い等について) ③接道要件について ④法第32条同意について ⑤斜面地の安全性について
平成17年10月18日	口頭審理速記録の受領	鎌倉指第42号 起案: 決裁:			
平成17年12月9日	神奈川県開発審査会が裁決書を発送 審査請求について「許可処分は、これを取り消す」との裁決がなされる				
平成17年12月12日	神奈川県開発審査会より裁決書が到着	鎌倉指第49号 起案:H17.12.12 決裁:H17.12.12	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市調整課、都市景観課、建築指導課)、総務部(行政課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課、みどり課)	【起案の理由】 開発行為の許可処分(H17.3.14付鎌倉市指令第7-42号)について、神奈川県開発審査会から12月9日付で裁決書の謄本が送付され、その報告をすするため	【裁決の内容】 ・審査請求人目録1に記載された審査請求人らの審査請求を却下する ・審査請求人目録2に記載された審査請求人らの鎌倉市長が行なった都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可の処分は、これを取り消す 【取り消しの主な理由】 ・予定建築物の敷地は道路に面しておらず、違法な処分と認められる
平成17年12月12日	午前9:45~9:50 開発指導課長より小松原建設株式会社へ電話連絡 (・裁決書の送付が鎌倉市にあったこと・裁決書の送付があったか否かの確認・開発許可が取り消されたため、工事の続行が出来ないこととなったことを説明)				
平成17年12月12日	午後 小松原建設株式会社代理人と面談 (・小松原建設株式会社より事業継続についての意思が示される・工事停止に伴う現場内外の安全確保について口頭指導)				
平成17年12月19日	小松原建設株式会社より「工事の早期再開について」の請願文の送付有 (開発指導課所管)				
平成17年12月20日	■■■ほか4名から鎌倉市監査事務局に対して住民監査請求書が提出される 受理				
平成17年12月21日	小松原建設株式会社より「工事停止指示に伴う緊急保全措置について」の文書送付有 (開発指導課所管)				
平成17年12月28日	小松原建設株式会社に対して「建築基準法第6条の2第4項の規定による適合しないと認める通知書」の送付 (建築指導課より小松原建設株式会社へ送付)				
平成18年1月17日	11:00~ 監査委員による現地調査実施				
平成18年1月26日	都市計画審議会にて神奈川県開発審査会において開発許可処分の取り消し裁決がなされた旨を報告				
平成18年2月27日	住民監査請求について、監査結果が出される 一住民監査に馴染まないものとして却下				

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過: 開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成18年4月27日	改めて開発許可の処分				
平成18年4月28日	着手届出書(開発指導課)				
平成18年5月16日	建築確認申請が提出される(指定確認検査機関: 日本ERI株式会社)				
平成18年6月1日	建築確認がなされる				
平成18年6月8日	神奈川県開発審査会に開発許可の取り消しを求める審査請求書が提起される。(請求人: ■■■外16名)	鎌開指第20号 起案:H18.6.12 決裁:H18.6.14	市長までの供覧(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 開発行為の許可処分(H18.4.27付鎌倉市指令第7-42号)について、神奈川県開発審査会に対し行政不服審査法に基づく審査請求がなされ、その副本が送付(H18.6.12受領)され、それを供覧するため	【審査請求書の概要】 ①手続き違法 ・行政不服審査法上の違法 ・条例上の手続違反 ・法第32条同意の違法と重大な手続き上の瑕疵 ②法第33条の許可基準違反の違法 ・法第33条第1項第2号の道路要件の欠如 ・法第33条第1項第7号違反の違法 ・法第33条第1項第14号違反 ・法第33条第1項第2号違反の違法 ③審査請求人らが受ける不利益、被害 【今後の対応】 本市の顧問弁護士と調整し、当該審査請求に対する弁明書を作成し、神奈川県開発審査会に提出する予定
平成18年6月26日	神奈川県開発審査会に対し弁明書を提出	鎌開指第24号 起案:H18.6.26 決裁:H18.6.26	市長決裁(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から神開審第1号(H18.6.9付)により、弁明書の提出についての通知が送付されたことを受け、弁明書の提出を行うため	【弁明書の概要】(内容は 本市顧問弁護士である 若林弁護士・石津弁護士と調整し作成) ①本案前の答弁 ②審査請求の趣旨に対する答弁(本案の答弁)  ①から審査請求適格を有さないため審査請求の却下を、②から許可処分は適法であるため審査請求の棄却を、それぞれ求めるために弁明書を提出
平成18年6月26日	神奈川県開発審査会へ執行停止申立書が提起される。(申立人: ■■■外16名)	鎌開指第25号 起案:H18.6.28 決裁:H18.6.30	市長までの供覧(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 開発行為の許可処分(H18.4.27付鎌倉市指令第7-42号)について、審査請求人から、許可処分の効力の停止を求める内容の執行停止申立書が神奈川県開発審査会に提出され、その副本が送付(H18.6.28受領)され、それを供覧するため	【執行停止申立書】の概要 ①処分の効力及び執行等により生ずる損害が回復困難であること ②執行停止の申立が緊急性を有すること 【今後の対応】 本市の顧問弁護士と調整し、当該執行停止申立書に対する意見書を作成し、神奈川県開発審査会に提出する予定
平成18年7月11日	執行停止に関する意見書を神奈川県開発審査会へ提出	鎌開指第28号 起案:H18.7.11 決裁:H18.7.11	市長決裁(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 審査請求人から神奈川県開発審査会に対し執行停止申立書が提出されたことから、行政不服審査法の規定に基づく意見書の提出を行うため	本市は許可処分を適法に行い、申立人(審査請求人)の主張する回復困難な重大な損害もないことから、執行停止申立の却下の決定を求めるため、意見書を提出 【意見書の概要】(内容は 本市顧問弁護士である 若林弁護士・石津弁護士と調整し作成) ①申立人らの審査請求適格 ②損害の不存在
平成18年7月24日	審査請求人が反論書を神奈川県開発審査会に提出	鎌開指第30号 起案:H18.7.31 決裁:H18.7.31	市長までの供覧(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 本市が提出した弁明書(H18.6.26付)に対し、神奈川県開発審査会から反論書の副本が送付され、その報告を行うため	【反論書の概要】 ①不服申立適格について ②本案の答弁に対する反論 ・法33条第1項第7号の違反 ・法施行令第25条第1号、第2号、第4号の違反 ③手続き上の違法 ・行政不服審査法上の違法 ・条例上の違反 ・法第32条の同意違反の違法について ④不当を理由とする取り消し 【今後の対応】 本市の顧問弁護士と調整し、当該反論書に対する再弁明書を作成し、神奈川県開発審査会に提出する予定
平成18年8月4日	審査請求に係る物件の提出	鎌開指第32号 起案:H18.8.2 決裁:H18.8.4	市長決裁(起案: 都市計画部開発指導課) 合議: 都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、物件の提出要求があり、その提出を行うため	【提出する物件】 ①鎌倉市岡本二丁目260-2に係る鎌倉市と私人との係争中の事件の判決文(横浜地方裁判所) ②法第32条の公共施設管理者の同意等に係る書面(提出済みのものを除き、同意内容の詳細・同意決定に係る判断内容がわかるもの)

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過:開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成18年8月22日	神奈川県開発審査会に対し再弁明書を提出	鎌開指第37号 起案:H18.8.21 決裁:H18.8.22	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 本市が提出した弁明書(H18.6.26付)に対し、神奈川県開発審査会から反論書の副本が送付されたため、これに対する再弁明書の提出を行うため	【再弁明書の概要】(内容は、本市顧問弁護士である、若林弁護士・石津弁護士と調整し作成) ①不服申立適格について ②反論に対する再弁明 ・法33条第1項第7号の違反について ・法施行令第25条第1号、第2号、第4号の違反について ③手続き上の違法についての再弁明 ・行政不服審査法上の違法について ・条例上の違反について ・法第32条の同意違反の違法について ④不当を理由とする取り消しについての再弁明
平成18年9月4日	行政不服審査法に基づく審査請求に係る代理人の指定及び上申書の提出	鎌開指第40号 起案:H18.9.1 決裁:H18.9.4	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)	【起案の理由】 H18.9.8に予定されている口頭審理の開始日の変更について、上申書の提出を行うため	
平成18年9月4日	審査請求に係る口頭審理の陳述代理人の指定(神奈川県開発審査会第1回口頭審理H18.9.8開催)	鎌開指第41号 起案:H18.9.4 決裁:H18.9.4	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 H18.9.8の口頭審理の実施にあたり、陳述代理人の指定を行うため	
平成18年10月2日	審査請求人が反論書(2回目)を神奈川県開発審査会に提出	鎌開指第46号 受付:H18.10.2 (再々弁明書決裁に添付)			【再反論書の概要】 ①本案前の答弁に対する反論(不服申立適格について) ・法第33条1項第2号について ・不服申立適格の考え方について ②本案の答弁に対する反論(補足) ・行政不服審査法第43条第1項違反について ・法施行令第25条第1項の違反について ・前裁決で取り消された開発許可との同一性について ・「新設道路」についての疑問
平成18年10月10日	神奈川県開発審査会に対し再々弁明書を提出	鎌開指第49号 起案:H18.10.6 決裁:H18.10.10	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 本市が提出した再弁明書(H18.8.22付)に対し、神奈川県開発審査会から再反論書の副本が送付されたことから、これに対する再々弁明書の提出を行うため	【再々弁明書の概要】(内容は、本市顧問弁護士である、若林弁護士・石津弁護士と調整し作成) ①本案前の答弁に対する反論(不服申立適格について) ・法第33条1項第2号について ・不服申立適格の考え方について ②法第32条同意についての補足 ・開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意 ・法第32条第1項の同意と法第33条第1項第14号の同意 ・開発行為に関係がある公共施設 ③本案の答弁に対する反論 ・行政不服審査法第43条第1項違反について ・法施行令第25条第1項の違反について ・前裁決で取り消された開発許可との同一性について ・「新設道路」についての疑問
平成18年10月4日	審査請求に係る口頭審理の陳述代理人の指定(神奈川県開発審査会第2回口頭審理H18.10.10開催)	鎌開指第48号 起案:H18.10.2 決裁:H18.10.4	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課、建築指導課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 H18.10.10の口頭審理の実施にあたり、陳述代理人の指定を行うため	

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (開発事業等の経過: 開発指導課)

	開発事業等の経過 (開発指導課・建築指導課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点的整理
平成18年10月31日	神奈川県開発審査会に対し補足弁明書を提出	鎌開指第52号 起案:H18.10.31 決裁:H18.10.31	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、景観部(都市景観課、みどり課)、都市整備部(道水路管理課、道路整備課)	【起案の理由】 H18.10.10の口頭審理の実施にあたり、神奈川県開発審査会委員からの質問及び審査請求人からの意見陳述に関する補足弁明書の提出を行うため	【補足弁明書の概要】(内容は、本市顧問弁護士である 若林弁護士・石津弁護士と調整し作成) ①口頭審理の回答の訂正(売却打診の有無について) ②開発審査会委員からの質問 ・「開発事業変更申請書」に関する事項について ・前裁決の拘束力 ・手続きミスとの説明について ・宅地の安全性について ・横須賀市湘南鷹取マンション計画判決について ・編入同意について ③審査請求人らの意見陳述について ・道路法第10条及び第42条違反との指摘について ・260番2は公共施設ではないとの指摘について ・緑地保全、景観並びに世界遺産登録推進について ・過去の開発相談などについて ・都市計画審議会の諮問基準と行政の対応について ・開発区域の隣接敷地への雨水流入について
平成18年11月20日	審査請求に係る物件の提出	鎌開指第61号 起案:H18.11.17 決裁:H18.11.17	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、都市整備部(道水路管理課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、物件の提出要求があり、その提出を行うため	【提出する物件】 ①法第33条第1項第14号の開発許可基準の審査に係る書面 一式 ・開発区域内権利者一覧 開発行為施行等の同意書 ・同意者の印鑑証明書 土地登記簿謄本
平成18年12月4日	審査請求に係る報告書の提出	鎌開指第 号 起案:H18.11.30 決裁:H18.12.4	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課)、総務部(総務課)、都市整備部(道水路管理課)	【起案の理由】 神奈川県開発審査会から岡本二丁目の開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について、事実関係に変更が生じたため、その内容について報告書の提出を行うため	【報告書(証拠書類)の概要】 ①平成18年11月22日 各境界確定請求控訴事件 東京高裁判決 判決文写し ②260番2の土地について境界確定裁判の判決がされ鎌倉市の主張が認められたことから、道路法第18条に定める道路区域に編入した(編入したことを証する書面)
平成19年1月4日	神奈川県開発審査会は審査請求について「許可処分は、これを取り消す」との裁決がなされる				
平成19年1月5日	神奈川県開発審査会が裁決書を送達	鎌開指第77号 起案:H19.1.5 決裁:H19.1.16	市長決裁(起案:都市計画部開発指導課) 合議:都市計画部(都市計画課、都市調整課、建築指導課)、総務部(総務課)、都市整備部(道水路管理課)	【起案の理由】 開発行為の許可処分(H18.4.27付鎌倉市指令第7-42号)について、神奈川県開発審査会から1月4日付で裁決書の謄本が送付され、その報告をするため	【裁決の内容】 ・審査請求人目録1に記載された審査請求人らの審査請求を却下する ・審査請求人目録2に記載された審査請求人らの鎌倉市長が行なった都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可の処分は、これを取り消す 【取り消しの主な理由】 ・行政不服審査法第43条第2項の解釈を誤った違法な手続き
平成19年1月5日	小松原建設株式会社に対し、本件許可について「許可取り消し」を電話連絡及び代理人と面談				
平成19年2月19日	不許可処分通知 発送				

## 2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》

〔「260-2」の用地について:道水路管理課〕

	「260-2」の用地について (道水路管理課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
昭和39年10月12日	市有財産評価審査会の諮問	録 第 号 起案:S39.10.12 決裁:S39.10.15	市長決裁(起案:財務課) 合議:なし	【起案の理由】 市有地の交換・払下げ・買収について鎌倉市市有財産評価審査会に諮問するため	【260-2について】 諮問番号1211において、都市計画街路・大船駅～岡本線の整備に伴う市道983号路線の用地買収について諮問を行なっている
昭和39年12月5日 ～昭和41年頃まで	道路用地として取得(行政財産) 市道053-101号線を防護する石積みを施行した				
平成15年10月9日	原告より境界確定の訴えの提起				
平成16年10月13日	事前相談の中で道路区域に入っていないことを確認	都市調整課・受付 (H16.9.27) 事前相談 (H16.10.13)	窓口での対応のみ		【相談の内容】 ○道路整備関係指導 ・私道路整備について ・既存道路整備について ・編入同意について ○排水施設関係指導 ・公共下水道(雨水・汚水)への接続について ○許可申請等 ・道路工事施行承認申請書、公共下水道等工事等施行申請書、道路占用許可申請書、制限行為申請書 ○査定状況 ・一部未査定
平成17年1月12日	隣接地権者から、境界の確定願書が提出された				
平成17年2月3日	各課協議依頼 受付	鎌倉水道第1142号 受付:H17.2.3		*平成17年3月2日受付の開発事業等適合審査の依頼とあわせて、平成17年3月3日に協議報告書を都市調整課に提出	
平成17年2月18日 平成17年3月2日	隣接地権者との現地立会いを実施した 開発事業等適合審査依頼 受付				
平成17年3月3日	本件開発計画にかかる260-2の編入同意を行なった	鎌倉水道第1142号 起案:H17.3.3 決裁:H17.3.3	課長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 合議:なし	【起案の理由】 手続基準条例第25条に基づく審査及び第27条に基づく協議が終了したことにより、その内容を都市調整課に報告するため。	【報告の内容】 ①開発区域内鎌倉市道部分については、区域内への編入を同意する。 ②北側階段部分の改修については、道路工事施行承認申請書を提出し、許可を得ること。 ③排水施設(汚水)の接続については、公共下水道等工事等施行申請書を提出し、承認を得ること。 排水施設(雨水)の接続については、制限行為申請書を提出し、許可を得ること。 ④境界杭の設置及び復元については、自費で行うこと。 ⑤電柱は、道路区域外に設置又は移設すること。 ⑥この工事に起因する道路等の損傷については市の指示に従い、すみやかに復旧すること。
平成17年3月7日	開発行為において260-2を編入同意				
平成17年5月2日	道路工事施工承認申請書(道路法第24条) 受付				
平成17年5月17日	道路工事施工承認決定通知書 交付				
平成17年12月19日	小松原建設株式会社より「区域外工事の再開について」の請願文の送付有(道水路管理課所管)				
平成18年2月21日	変更協議報告書 提出	鎌倉水道第1369号 起案:H18.2.21 決裁:H18.2.21	課長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 合議:なし	【起案の理由】 手続基準条例第28条第2項 開発事業変更協議申請書による協議が終了したことにより、その内容を都市調整課に報告するため。	【報告の内容】 ①鎌倉市道053-101号線の一部及び市有地260番2を「公共施設新旧対照図」のとおり開発事業区域に編入することを同意する。 ②開発事業区域内の道路用地(事業者所有)については、整備完了後すみやかに市に帰属すること。 ③北側階段部分(開発事業区域外)の改修については、道路工事施行承認申請書を提出し、変更許可を得ること。 ④排水施設(汚水)の接続については、公共下水道等工事等施行申請書を提出し、承認を得ること。排水施設(雨水)の接続については、制限行為申請書を提出し、変更許可を得ること。この工事に伴う道路の掘削については、道路占用許可申請書を提出し、変更許可を得ること。 ⑤境界杭の設置及び復元については、自費で行うこと。 ⑥電柱は道路区域外に設置又は移設すること。 ⑦この工事に起因する道路等の損傷については市の指示に従い、速やかに復旧すること。

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 《詳細》

(「260-2」の用地について:道水路管理課)

	「260-2」の用地について (道水路管理課)	起案日 決裁日	決裁区分及び協議課	起案の理由等	要点の整理
平成18年3月1日	変更協議報告書 提出	鎌道水第1476号 起案:H18.2.28 決裁:H18.3.1	課長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 協議:なし	【起案の理由】 手続基準条例第25条に基づく協議(第29条第2項開発事業変更協議申請書による)が終了したことにより、その内容を都市調整課に報告するため。	【報告の内容】 適合審査の結果…適合
平成18年3月1日	土地境界査定決裁(査定図No.17-148)	鎌道水第1040-2号 起案:H18.2.27 決裁:H18.3.1	次長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 協議:なし	【起案の理由】 境界査定を実施したところ、関係地権者の承諾が得られたため、土地境界の決定を行うため	【内容】 道路管理地(市道053-101号線の道路保護壁となっている間知石積部分)及び市道053-101号線の起点部分の新規査定
平成18年4月20日	変更協議報告書 提出	鎌道水第86号 起案:H18.4.20 決裁:H18.4.20	課長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 協議:なし	【起案の理由】 都市計画法第32条に基づく同意・協議及び手続基準条例第19条に基づく「変更申請等を要しない軽微な変更」としての取り扱いの可否についての報告依頼があり、その内容について都市調整課に報告するため。	【回答全文】 図面表示の誤記入があり、訂正図面が提出され検証したところ、追加協議する事項も無いため、図面提出をもって、協議終了とします。 なお、内容については「従前の協議事項のとおり」とします。また、協議事項に変更がないため、鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例施行規則第19条に基づく「変更申請等を要しない軽微な変更」として取り扱うことに異議ありません。
平成18年11月22日	境界確定裁判 東京高裁判決(全面勝訴)				
平成18年11月24日	裁判結果報告及び区域変更による053-101号線への編入の趣旨決裁	鎌道水第15-937号 起案:H18.11.27 決裁:H18.11.28	市長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 協議:総務部(総務課)	【起案の理由】 係争中であった土地境界について、東京高等裁判所において判決が言い渡されたため、その内容の報告と併せて、今後の対応として、道路区域の変更手続きを速やかに行うことについて、今後の処理の決定のため	【経過】 S39.12.5に取得した道路用地について道路法の手続き未了であったものが、H15.10.9付で原告から市等を相手とした境界確定の訴えが提起され、訴訟中を理由に当該道路の手続きを控えていた 【訴訟について】 ①第一審では市の主張が全面的に認められ、第二審でも原告の主張が退けられた ②最高裁判所に上告したとしても、民事事件及び行政事件での上告の理由は憲法違反・法が列挙した重大な手続き違反に限られるため、実質審理に入ることとは考えられない(勝訴が確定) ③H18.10.10の口頭審理の際に提出した再々弁明書の中でも、控訴中を理由に道路法第18条に定める道路区域の決定の手続きを保留しており、H18.11.22に東京高等裁判所において判決が言い渡された後、その内容を確認し、速やかに市道053-101号線への編入手続きを行う予定である旨を記述している 【今後の対応】 ①～③の事実に加え、顧問弁護士からの指示もあり、道路法の手続きを速やかに行う
平成18年11月28日	道路法第18条第1項に基づく053-101号線の区域変更決裁(鎌道水第1164号)	鎌道水第1164号 起案:H18.11.27 決裁:H18.11.28	次長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 協議:都市整備部(都市整備総務課)	【起案の理由】 買収により取得した道路用地について必要な手続きを行うため	【内容】 買収により取得(S39.12.5)した道路保護地について、区域変更の手続きが未了となっていたものについて、「平成18年(特)第2623号境界確定控訴事件の判決並びにその後の対応について」(H18.11.24付決裁)により、道路法第18条の規定に基づき、道路の区域変更を行なう
平成18年11月29日	市道053-101号線の道路区域変更決裁告示(鎌倉市告示第206号)				
平成18年12月22日	道路区域変更に対して異議申立人から異議申し立てが提起された	鎌道水第1321号 受付:H18.12.22			市道053-101号線の道路区域変更決定処分は違法であるから、この処分の取り消しを求める 【申立ての概要】 ①手続違法(道路法第8条第2項違反) ②実体違法 ・公図写し上の書き込み内容に現れた事実誤認 ・土地現地調査書の不備 ・区域変更内容と変更手続きに対する疑義 ・土地境界の裁判と開発 *H19.1.11付異議申立書の補正書面提出(異議申立人らに法律上の利益等)

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 《詳細》

(「260-2」の用地について:道水路管理課)

	「260-2」の用地について (道水路管理課)	起案日 決裁日	決裁区分及び合議課	起案の理由等	要点の整理
平成19年1月19日	異議申立てについて、行政不服審査法の規定により、決定書の謄本を送付した	録道水第1321号 起案:H19.1.17 決裁:H19.1.19	市長決裁(起案:都市整備部道水路管理課) 合議:総務部(総務課)	【起案の理由】 H18.12.22付で提出された異議申立書について、決定書の謄本の送達をもって対応するため	【決定書の概要】 ①手続違法 ・道路法第8条第2項は適用されない事案であるため、違反の問題は生じない ②実体違法 ・事実誤認は存在しない ・土地現地調査書の不備は存在しない ・区域変更内容と変更手続きに対する疑義 ・土地境界の裁判と開発 【結論】 異議申立人らが主張する、手続違法・実体違法は存在しないため、異議申立人らの行なった道路区域変更の決定処分に係る異議申立ては棄却



2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理系の内容	処理内容
平成16年12月15日	大船観音前の山のマンション建設反対		Eメール	平成17年1月6日		
平成16年12月21日	岡本二丁目マンション計画反対の嘆願書		一般文書	平成17年2月4日		
平成16年12月27日	岡本二丁目78-1他に計画中のマンション計画について(要望書)		一般文書	平成17年1月24日		
平成16年12月27日	大船観音前のマンション建設について		一般文書	平成17年1月31日		
平成17年1月24日	要望書―岡本丘陵緑地の高層マンション建設計画について		一般文書	平成17年3月3日		
平成17年1月25日	岡本二丁目マンション計画について		ふれあいトーク			供覧
平成17年1月26日	岡本二丁目マンション計画反対の嘆願書(2回目)		一般文書	平成17年2月4日		
平成17年2月1日	岡本二丁目マンション計画反対の嘆願書(3回目)		一般文書	平成17年2月25日		
平成17年2月3日	岡本二丁目78-1他に計画中のマンション計画について		一般文書	平成17年3月14日		
平成17年2月18日	岡本二丁目マンション建設に伴う階段市道の改造案について		一般文書			供覧
平成17年2月16日	建設常任委員会【陳情】「岡本二丁目の緑地を既存のまま保全する方針の再確認を求める陳情」	継続審査				
平成17年2月21日	都市マスタープラン、景観デザイン、マンション開発		Eメール	平成17年3月14日		
平成17年2月21日	大船観音前マンションの件について		ふれあいトーク	平成17年3月14日		供覧
平成17年2月22日	大船観音向かいのマンション計画について		市長への手紙	平成17年3月14日		
平成17年3月4日	景観部提出の回答書に建設常任委員会で説明とあるが、詳細不明(議会録では確認できず)					供覧
平成17年3月17日	大船観音様の向かいの高台のマンション建設について		一般文書			
平成17年3月24日	大船駅西口マンション建設について		Eメール	平成17年4月12日		
平成17年4月7日	鎌市政16-682C号の回答についての改めてのお願い		一般文書	平成17年5月10日	・鎌市政16-682B号と鎌市政16-682C号の回答内容について、実質的に同じ内容であり市民側からのお願いの内容に全く答えていないことは、大変遺憾である。	計画の高さを下げることに事業者が要請してきたが、これ以上の行政指導には限界がある。
平成17年4月12日	岡本二丁目マンション建設に関する鎌倉市の説明について		一般文書	平成17年5月10日	説明会での次ぎの疑問点が明確になるまで事業着手を止めるようお願いする。 ・市道である階段(053-101号線)の改修について ・岡本二丁目260-2の土地は係争中であり、開発が実行されれば証拠が消滅するとの訴えについて ・市有地は山林なのかそうでないのか?地目と違う説明で開発区域に編入することについて	次により、開発工事の着手を一時ストップすること及び再度の説明会の開催は不要と考える。 ・市道である階段の改修計画は、バリアフリーに寄与し、バス停留所付近の歩道の拡幅整備も行われ、歩行者の安全を確保するための改修工事である。 ・同土地は、市が昭和39年12月に買収している。現在、T氏と市は係争中で、境界確定請求の裁判を行っている。 ・この土地は道路であり、登記簿上は山林である。登記簿地目は、必要に応じて「山林」から「公衆道路」に変更することになる。開発事業区域の前面道路はこの開発工事により6m以上の幅員の道路が確保されるためこれ以上の拡幅義務はない。
平成17年4月21日	お願い書に対する再回答 岡本の高層マンション計画について		一般文書	平成17年5月24日	・6m道路への接道について 平成5年に道路敷きに編入した時の手続き書類等の開示を ・石垣の改修について 既存構造物の強度、改修計画書工事関係書類の開示 ・接線を超えていること 近隣・周辺住民説明会の記録の開示。また開発ありきを前提とした工事協定締結を勧めることは、住民感情を逆なですることになる。 ・道路幅員について 説明会での計画図の接道要件、幅が誤りである。	・市道053-101号線は、平成5年に認定されている。関係書類については、鎌倉市情報公開条例第4条に基づき請求のこと ・今回工事の申請・許可書については、鎌倉市情報公開条例第4条に基づき請求のこと。現時点で本件の石垣の強度診断書・改修計画は作成していない。現状の石垣は、施工当時の技術基準に準拠していると推測している。 ・近隣住民説明書及び周辺住民説明会の記録は、鎌倉市情報公開条例第4条に基づき請求のこと。工事協定などの話し合いについては、既に着工されており、円満な話し合いにより近隣住民への工事の影響が最小限になることを希望するとの意味である。 ・北側市道は、この開発工事により平坦で一体的に機能する6m以上の幅員の道路が確保される。西側の私道は、建築基準法第42条第2項の道路で、この道路の中心線からそれぞれ2mの位置が接道部分になる。
平成17年5月20日	鎌市政第17-019号の回答についての再度のお願い		一般文書	平成17年6月8日	鎌市政17-019号の回答は、回答になっていない。少なくとも疑問点について回答願いたい。できれば質問の具体的説明を市長にする機会をください。	平成17年5月16日付で「審査請求書」が県開発審査会へ提出されており、同審査会で審査されるため、回答を控えた。
平成17年6月14日	大船西口のマンション建設の認可処理と景観配慮		Eメール	平成17年7月21日	開発区域内の市有地払い下げ前提で開発許可を出すのは理解できない。市有地の払い下げを手続き上棚上げすることで開発を白紙にして欲しい。	当該計画は、都市計画法第32条の規程に基づき道路として整備をしたうえで開発完了後も市が所有管理をずとした協議を行い同意をしたもので、市有地を払い下げることはない。 また、市道敷(岡本二丁目260番2)を開発区域に編入し、通行可能な道路状に整備することにより開発区域外の市道大船駅岡本線に接続するよう設計されている。よって、許可基準に適合する計画であることから適法な開発許可処分である。

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理票の内容	処理内容
平成17年8月29日	「岡本のみどりと景観」について		市長への手紙	平成17年9月2日	市の基本理念・資源(歴史文化・緑地)の継承を次世代に残すことをモットーにしていると言っていることとやっていることと矛盾している	供覧
平成17年12月14日	鎌倉市建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求に対する裁決について」(開発指導課)	聞き置く				
平成17年12月22日	「260-2ほかの土地の原状回復と適切な管理を求めることに関する議会決議」の提出	採択				
平成18年1月19日	要望書(岡本二丁目マンション建設計画の事業継続を要望します)		一般文書	平成18年2月6日	速やかな許可処分を要望します ・開発審査会の裁定について (現地の現状を速やかに安全な状況に整備するため、開発許可申請の補正により、早期許可を得るよう努めます。) ・道路用地の現状回復について (住民監査請求や議会決議の求めに応じ、市が原状回復を選択されると、厳しい経営環境にある当社としては、原状回復の全責任を市に追求します。) ・階段道路の原状回復について (近隣住民の要望を受け入れ計画を進めたもので、原状回復を求める監査請求を出されたのは理解に苦しみます。) ・開発事業の継続推進について (緑保全の要請は受け入れられません。当該地の開発事業の継続を推進することは決して断念しません)	供覧
平成18年2月14日	岡本二丁目のマンション問題		Eメール	平成18年4月5日	・現状回復 県審査会の開発許可取り消しの判断を尊重し、工事着手前の景観への現状回復を速やかに願います。 ・状況の積極的な広報 今までの経緯と現在の状況、今後の計画について広報する義務がある。 ・県審査会の判断は、市としてどう扱うのか 県審査会、市議会の結論を重視すべきである。 ・担当者の処分 業務の怠慢から重大な手続きミスとなったと考えます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原状回復については、事業者より平成18年2月6日に開発事業変更協議申出書の提出があり、開発事業の続行の意思を明らかにしている。市費を投じて原状回復を行うことは矛盾を生じることになる。</li> <li>・計画については、近隣住民への説明、標識設置、説明会の開催及び計画公開等結果報告書の閲覧等条例手続きの中で説明している。しかし、県開発審査会から開発許可取り消し採決が出された後、直ちに事業者から開発事業の継続の意思が示されたが、2月6日ようやく事業者から書面による手続きの意思表示がなされた。大変わかりにくい状況が長く続いたことについてお詫びする。</li> <li>・県開発審査会の開発許可の取り消しの裁決は、市有地岡本260番2の土地に関するものであり、この土地は、昭和39年に道路用地として買収し、道路として管理してきた。しかし、県審査会は、道路法に基づく道路になっていないこと、現状も道路状になっていない、将来も道路になることが具体的に示されていないため、都市計画法第25条の道路とはいえないと結論づけ、敷地は道路に接しておらず、法の要件を満たしていないとし、許可の取り消しが行われた。裁決の結果については、真摯に受け止めており、開発許可の申請の関連手続きの過程及び許可処分上の事務処理の一部に不適切な点があったことは否めないと認識している。</li> <li>・担当部局の職員に注意を促すとともに、より一層の厳正な審査を実施する。</li> </ul>
平成18年2月21日	要望書(岡本二丁目マンション計画)		一般文書	平成18年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・裁決結果に従った行動方針について説明すること</li> <li>・開発許可の際のミスとはどういうものか説明すること</li> <li>・市有地260-2についての市の統一見解を説明すること</li> <li>・開発区域編入同意及び市道改悪の承認の理由を説明すること</li> <li>・違法の裁決結果の是正が「軽微な変更」という主張の是正指示をすること</li> <li>・違法行為は全て無効であり、手続きを最初からやり直すこと</li> <li>・開発事業変更協議申出書を受理したことの理由を説明すること</li> <li>・1月19日付の事業者からの要望書をどう受け止めているか説明すること</li> <li>・事業者の適正についての説明をすること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「処分が取り消された旨の公示」については、行政不服審査法で「法令の規定により公示された処分」と定められており、都市計画法では開発許可の処分時に公示を行う旨を定めていない。また、「利害関係人への処分が取り消された旨の通知」については、行政不服審査法で「法令の規定により処分の相手方以外の利害関係人に通知された処分」と定められており、都市計画法では開発許可の処分時に開発許可申請者以外の者に通知を行う旨を定めていない。したがって、各手続きは行っていない。ただし、本件開発許可処分が取り消されたことにより影響を受ける者に対しては、その旨を通知している。</li> <li>・本件開発許可処分が取り消されたことから、昨年12月12日に、開発事業者に対し安全性を確保した上で工事を停止するよう指示し、開発事業者は、安全性の確保の観点から日常的に現場管理を行っている。</li> <li>・岡本二丁目260番2の土地は、道路管理主管課が「道路」として管理してきたことから公共施設である「道路」と認識している。しかし、開発許可処分の取り消しは、260番2の土地の法的位置づけを理由とするものであり、開発許可権者としては、道路法に基づく道路区域となっていないことから「道路」とせず、新たに道路を「新設」するとの計画で事務処理を行っていたら、このような問題は生じなかったという面もあることから、事務処理の一部に不適切な点があったことは否めない。</li> </ul>

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理票の内容	処理内容
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・260番2の土地は、「道路管理」と「開発許可手続き」とでは、それぞれ異なる観点で考えるべきもの。予定建築物の敷地に接する道路の変更は、開発許可処分の取り消し理由をもとに開発事業者が当初の申請を補正するために行った。境界が係争中であることについては、原告の主張に対抗できるとの判断に基づき手続きを進めた。</li> <li>・260番2の土地が通行可能な道路としての機能を備えることは一層の便益性が高まることであり、開発区域に編入することに同意した。</li> <li>・市道053-101号線の整備は、幅員の拡幅並びに手摺、スロープ及び市道053-000号線への転落防止柵の設置を行うもので、その整備内容は、住民から要望を聞き、決定されたと認識している。さらに、当該整備に伴い階段下の歩道が一部拡幅され、歩行者の安全性と便益性が高まる整備と考えている。</li> <li>・当該変更は、「軽微な変更」であり、「開発事業変更協議申出書」を提出することを要しない。同様に「開発事業等変更申請書」を提出することを要しない。しかし、開発許可処分が取り消されたことに伴う変更であることから、事務処理についても慎重に対応すべき案件であると認識している。したがって、「開発事業変更協議申出書」の様式を代用した書面、さらには、「開発事業等変更申請」の様式を代用した書面の提出を求め、代用各課と協議を行い、事務処理について慎重に対応してきた。</li> <li>・処分庁である市は、行政不服審査法並びに行政手続法及び市行政手続条例の定めに従い、適正に手続きをしなければならない。</li> <li>・開発事業者から2月6日に提出された「開発事業変更協議申出書」の様式を代用した書面の変更内容は手続基準条例における「変更に伴う諸手続き規定」において「軽微な変更」に該当することから条例の変更申請等を要しない。</li> <li>・要望書は開発事業者の考えに基づくものであり、その内容についてコメントする必要はないものと考えている。</li> <li>・開発事業者から提出された開発許可申請書は存続していることから、申請者である小松原建設㈱が開発事業者であると認識している。都市計画法第45条の規定による「許可に基づく地位の継承」については、前提となる開発許可処分は取り消されていることから、現時点では、その手続きの対象となり得ない。</li> </ul>
平成18年2月27日	「マンションの高さについての応答経緯」について		一般文書	平成18年3月22日	「マンションの高さについての応答経緯」のリストに従い応答書類を紐解いて、現在では回答を控える必要もないので返事を早急にください。	質問内容が不明であり、平成18年2月27日に電話で問合せし、市長に目を通してもらいたいと要望あり。担当課へ供覧
平成18年2月28日 平成18年3月1日	本会議 【代表質問】 *2/28-3/1					
平成18年3月2日	建設常任委員会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画について」	多数了承				
平成18年3月6日	2月21日付け要望書(岡本二丁目マンション計画)について		一般文書	平成18年3月23日	2月21日付提出した市長あての要望書の回答を3月10日ごろまでにいただきたい。	供覧
平成18年3月6日	大船観音前マンション開発取消のあと		Eメール	平成18年4月5日	県開発審査会より違法の裁決が出されている。工事も放置されたままで、雨の日の駅周辺は大渋滞、万一の場合緊急車両は機能しません。この状態を放置し続けるのか。過ちを認め市民の方向を向いた市政を期待する。大船駅からの観音山の景観はすばらしいものです。このままのこすべきです。そうでないのなら世界遺産登録もどうでも良いと感じます。	開発区域の一部に推進地区が含まれているが、推進地区の指定により土地利用の法的な規制を行うものではない。市はこれまで土地所有者に対して緑地保全の協力を要請してきたが、開発の意向が強くなり緑地を市に売却する意思がないことから、緑地保全を断念した。その後、平成18年2月6日に開発事業変更協議申出書の提出がされ、現在、手続きの最中だが、協定締結の段階に至っている。事業者からは、開発行為許可を取得し、仮囲い等の施設を一日でも早く撤去できるよう努力する旨の話があった。
平成18年3月8日	予算特別委員会 【質問】					
平成18年3月13日 ~ 平成18年3月18日	予算特別委員会 【理事者質疑】					
平成18年3月20日	「岡本二丁目マンション」について		一般文書	平成18年3月31日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「鎌倉」というまち</li> <li>・本件の計画について</li> <li>・本件計画の問題点</li> <li>・近隣住民全員や多くの市民が、当計画に反対している</li> <li>・都市計画審議会、そして、開発許可</li> <li>・県開発審査会による裁決と市議会の決議</li> <li>・その後の市の動き</li> <li>・違法であることは「」ではない。</li> <li>・市でも、事例は沢山あります。</li> <li>・本件は、違法とは認められません。</li> <li>・今が、大事なときです。</li> </ul>	供覧
平成18年3月23日	本会議 【緊急質問】赤松議員					
平成18年3月23日	本会議 【議会議案】「石渡市長に対する問責決議について」	可決				

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過 《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理票の内容	処理内容
平成18年3月23日	本会議 【議会議案】「岡本マンション開発にかかわる260-2の土地及び市道053-101号線について編入同意をしないことを求めることに関する決議について」	否決				
平成18年3月24日	要望書(岡本二丁目マンション計画について)		一般文書	平成18年4月5日	・計画に関する市長説明会は1回だけ開催すればよいというのではなく、誠意をもって理解いただけるよう努めること ・軽微な変更に伴う手続きが県開発審査会の指摘の許可処分取り消しを解消するものか確認すること ・「岡本マンション」を契機にかまからのまちづくりの観点から高さ制限等を含めて「マンション規制条例」の策定に着手してほしい。	供覧
平成18年3月27日	要望(岡本二丁目マンション計画)		一般文書	平成18年4月5日	3月25日開催の市長説明会の内容が説明不足で参加者が納得できなかった。市民、行政、学識経験者での協議体を設け、解決策をともに検討することを要望する。	限られた時間での説明会なので、ご理解いただきたい。当該計画については、法や条例に基づき厳正な審査を行いたいと考えている。協議体の設置の提案は、ご意見として受け止めさせていただく。
平成18年3月27日	要望(岡本二丁目マンション計画)		一般文書	平成18年4月5日	3月25日開催の市長説明会の内容が説明不足で参加者が納得できなかった。市民、行政、学識経験者での協議体を設け、解決策をともに検討することを要望する。	限られた時間での説明会なので、ご理解いただきたい。当該計画については、法や条例に基づき厳正な審査を行いたいと考えている。協議体の設置の提案は、ご意見として受け止めさせていただく。
平成18年3月27日	岡本二丁目マンションに関する要望書		一般文書	平成18年4月11日	・人口減少並びに高齢者社会における都市計画行政 ・緑地空間の意義 ・行政計画の長期視点と世界遺産登録に向けて ・鎌倉市計画行政の基本姿勢について ・鎌倉市・諸委員会の役割について	供覧
平成18年3月27日	要望(岡本二丁目マンション計画)		一般文書	平成18年3月31日	3月25日開催の市長説明会に参加しました。鎌倉は世界遺産を目指す世界的にも価値の高い市である。景観美が一般であるべきである。市長はマンション計画に反対の意思決定をすべきである。	供覧
平成18年3月30日	岡本二丁目マンション開発について、深い再検討を求めることに関する申し入れ		議員会派	平成18年4月19日	・市有地260-2、市道053-101号線の編入同意について ・開発手続基準条例に違反する開発行為は無効であり許されません。	供覧
平成18年3月30日	要望書(大船駅前 岡本二丁目マンション問題について)		一般文書	平成18年4月14日	・接道の条件を変えるための、区域の変更、接道対象となる道路の変更、新たな道路の築造などが「軽微な変更」であるはずがないのは、都市計画では常識である。 ・市民参画によって行われなければならないまちづくりをするために、市は事前の住民説明を事業者に指導しなければならない。 ・事業者のための新たな道路を築造するため、階段道路を急勾配なものに変える計画を、住民に説明も無しに適切であると市が確認することは、市政の恥すべき事例を歴史に残すことになる。	供覧
平成18年3月31日	岡本マンション問題について		市長への手紙	平成18年4月14日	岡本の山を指して「石渡市長が考え直して守ってくれた」と私は人に言いたい。岡本のマンションは愈々だと思ふ。一度壊れると二度と戻らない。子供達にどんな鎌倉を残すか、今試されている。緑と景観を守るための努力なら快い疲れと充実感をもたらす。よく考えて決断してください。	供覧
平成18年4月5日	ご存知ですか？岡本マンション開発 金銭還流を斬る		一般文書	平成18年4月26日	①癒着②水面下で「バーター取引」③「開発許可」は高額金券④裏で操る代行業者「エル東亜」⑤警告	供覧
平成18年4月10日	要望書(岡本マンション計画に関連して)		一般文書	平成18年4月25日	・「開発事業等における手続及び基準等に関する条例」の見直し・改正を求める ・周辺住民に対し開発等計画の情報提供が可能な条例の見直し運用の検討を求める	見直しにあたっては、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するため、地域ごとの土地利用のルールの実現や住民の意向がより反映できる仕組みづくり等を見直しの視点とし、できるだけ早い時期にその実現を図る。
平成18年4月11日	鎌倉市「岡本二丁目マンション計画」許可処分について(声明)		一般文書	平成18年5月17日	・神奈川県開発審査会の決裁と法令遵守について 開発審査会の決裁の理由を照らせば変更申請の許可が認められるべきではない ・「事業変更申請」について 変更申請で260-2の土地を編入しても敷地は道路に接道しなく県審査会の決裁が妥当と考える ・鎌倉市の「開発許可」の適正化について 本件開発を白紙の状態から見直しされることを要望する	事業者により審査会の決裁を踏まえた補正がなされたことから、鎌倉市では改めて開発許可申請書の審査を慎重かつ適正に行い、平成18年4月27日付けで許可処分を行った。

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理系の内容	処理内容
平成18年4月13日	鎌倉市「岡本二丁目マンション問題について」		Eメール	平成18年4月19日	・市の考え方は、市民の緑や景観に関する考え方から大きく遅れています ・付随する意見で広報や告知のあり方やホームページへの意見や指摘に対する対応や対応状況の公表について検討結果と今後の対応立案について回答をお願いします	市長への手紙、グリーンネットからのメール等による市政についてのご意見や提案については本人宛に回答を行うとともに、生活に身近な話題についてホームページで順次掲載している。
平成18年4月17日	鎌倉市行政における大船観音前マンションの異常な開発審査について 石渡市長に対する抗議文		一般文書	平成18年4月28日	市長は再許可を当分延期し、専門家を始めもつと議会や市民の声に耳を傾け、事態を早急に改めるべきである	供覧
平成18年4月21日	鎌倉市「岡本二丁目マンション問題について」		Eメール	平成18年5月8日	不祥事や市民から批判や要望書が出ている問題は、即刻速やかに市民に対して告知する義務が行政にはある。	供覧
平成18年4月25日	大船西口の岡本二丁目計画されている高層マンション建設に関する要望書		一般文書	平成18年5月11日	・市長が開発の中止を求める市民との面会を拒否し、逆に市の道路を業者に提供して開発を支援するのように見えることは、到底監視できません ・市長が今こそ広範な市民の声を直接聞いて、良識に従って高層マンション建設計画を業者に撤回させ、問題の円満な解決を図られるように勇断を要望します	供覧
平成18年4月26日	質問状(A)大船観音前マンション開発に関して		一般文書	平成18年5月22日	第2条(公共施設管理者の編入同意)で石垣部分を道路として扱うのか、道路に準じた鎌倉市の公有地扱いに改めるか回答を	事業区域全面にある市道053-101号線は公図上の赤道と鎌倉市岡本二丁目79番5の土地で構成されており、岡本二丁目79番5の土地は、昭和39年に取得し、上記公図上の赤道とともに昭和54年に道路査定が行われ、平成5年4月に認定された市道となっている。
平成18年4月26日	質問状(B)大船観音前マンション開発に関して		一般文書	平成18年5月22日	・第4条(公共施設の管理及び附属の時期等)での新設道路の起点終点を図で説明がほしい ・また市道の主な使用目的を明らかにしてほしい ・編入後開発区域において道路の新設後053-101号線の起点終点はどこか ・公共施設新旧対照図の1は2項道路に伸びているが用途は何か	58.93㎡の土地と事業者から提供される予定の782㎡の土地は新設の道路となりますが、現時点では都市計画法の道路を整備する計画であり、設定方法や路線番号及び起点・終点等について、現在のところ決定していない。
平成18年4月27日	質問状(追加質問)大船観音前マンション開発に関して		一般文書	平成18年5月22日	・第6条(遵守事項)前回の協定書から項目が増えている不明な箇所の確認をしたい ・区域外北側階段部分の改修については、道路工事施行承認申請書を提出し変更許可を得ることについて	・変更図書のとおり施行することを「開発事業に関する変更協定書」の第3条により担保しており、関連する図書にその内容の詳細が明記されている。 ・階段道路の改修は、事業者と近隣5組の意見交換会でのご意見を参考に、事業者と道路関係部局との協議のなかで改修の方針を決定している。 ・「開発事業に関する変更協定書」に記載されている損傷とは、工事車両等の通行による道路の陥没や交通安全施設への損傷を想定しており、この開発事業の実施において発生した、道路等の損傷のすべてを指している。
平成18年5月1日	岡本二丁目マンション(大船観音前マンション)について抗議文		一般文書	平成18年5月23日	・公共的な目的以外の行政財産の利用を禁じた法律違反をしてまで、市有地を提供してマンション建設を可能にしている ・住民の要望に基づく道路改良だと説明し、欺瞞的である ・市長は、自覚と決意を改めて強く求める	供覧
平成18年5月2日	大船観音前マンションに関する質問状(イ)		一般文書	平成18年5月22日	・消防活動空地は市道の部分に設定してよい規定となっているか ・条文にある道路の仕様は、市はどこで指示しているのか ・79番5の土地について問題があると主張したのは業者か、市か	・消防活動空地が事業区域内に確保・設置できない場合、当該事業区域に接する道路部分を含むことにより、確保・設置したものとみなすとして規定している。 ・新設道路の設置や道路用地の編入同意に関する協議は道水路管理課との協議により決定し、道路の仕様は道路整備課との協議により決定している。 ・職員が確認を行なった中で判明し、事業者へ指摘したものである。
平成18年5月8日	岡本二丁目マンション(大船観音前マンション)について回答督促状		一般文書	平成18年5月23日	・4月17日付けの公開要求書の回答の督促状である ・鎌倉市政16-682Cの回答に異議を申し立てるとともに、業者が市に提出するとしていた録音テープや報告書の提示を要求したが、いまだに何も対応されていない	・事業者が買い取りに応じないので市が開発許可しないということは他事考慮にあたり、法の趣旨を逸脱した運用となる。 ・録音テープを含む、資料の提出については義務化してのものではないので、資料はない。
平成18年5月9日	建設常任委員会(協議会) 【報告事項】「岡本二丁目のマンション計画にかかわる都市計画法の処分について」(都市調整課)	多数了承				

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理票の内容	処理内容
平成18年5月10日	鎌倉市・大船観音前(岡本二丁目)マンション計画に関する公開提案書		一般文書	平成18年5月29日	「特別容積率適用区域制度」の運用により、緑地保全も図られることから最善の策と考えるので検討願う	再開発事業は「新基本構想」を確定しているところであり、これまで築き上げた権利者との信頼関係を損ねることや第2、第3街区の計画上床面積の上乗せが出来る状況ではないことから、開発権移転の手法を大船駅東口第一種市街地再開発事業に適用することはできない。
平成18年5月16日	岡本マンションの早期解決を		Eメール	平成18年6月1日	工事が中途半端となっており、これからの季節大きな災害が想定されるが、市はどんなプランを持っているのか	当該地については、昨年12月に神奈川県開発審査会により開発許可処分が取り消され、工事が中断している状態であり、事業者に対して工事中断の間の安全対策に関する現場管理の徹底を指導している。 平成18年4月27日付けで改めて、事業者に対し開発許可の処分を行ったことから、今年の6月初旬から工事再開見込みとなっている。
平成18年5月22日	鎌倉の景観を守る為に、マンション建設に反対します		Eメール	平成18年5月26日	・マンション乱立、環境破壊、自然破壊 ・鎌倉は、観光に訪れた人が住む町のイメージであり、新興住宅地とは異なる	供覧
平成18年6月5日	大船観音の前にマンションをつくらないでください		市長への手紙	平成18年6月19日	・道に面していないので建築が無理だし、そのことは違法である ・マンションが建てば大渋滞となり、もっと不便となる	・道路に面するように計画を見直したため、再度審査し、法律を守っているため許可をした。 ・交通問題はいろいろな方法で解決しなければならないと考えている。
平成18年6月14日	建設常任委員会【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る開発行為許可処分の取り消しを求める審査請求について」(開発指導課)	了承				
平成18年6月15日	大船観音前マンション工事現場前の歩道の荷物撤去をお願いする		一般文書	平成18年6月27日	・工事着工以来歩道が閉鎖され、半年が過ぎ、梅雨シーズンとなり崖崩れなど不測の事態も心配される ・工事用材料等で障害となっている	工事再開までの間、崖崩れ等不測の事態を防止するための防災対策や資材の整理等も講じるよう指導する。
平成18年6月22日	大船観音前マンション(岡本二丁目マンション)について再質問状		一般文書	平成18年7月4日	・「ご指摘のような事実はない」とは、「鎌倉市有地を事業者に提供した事実はない」ということか ・それとも、「鎌倉市有地を事業者に提供しているが、それは私企業の営利活動に対する特段の協力はできない」ということか	・事業者が公共施設を開発事業において整備するにあたり、公共施設管理者として同意や協議を拒んだり手続を遅延させたりすることはできない。 ・本件開発事業は、当該公共施設を整備する箇所が鎌倉市有地(道路用地)であっただけであり、私企業の営利活動に市有地を提供するような特段の協力はしていない。
平成18年6月23日	大船駅バス停近くのマンション建設工事について		Eメール	平成18年7月12日	・工事は市長が許可したのか ・道路に面していない土地で工事が可能なのは鎌倉市だけか ・工事にもなう道路使用許可期間はいつまでか ・バス利用者がどれだけ迷惑がかかっているか承知しているか ・工事中の側壁の安全性はチェックしているか	・市長が処分している。 ・都市計画法の開発許可の基準を満たしている。 ・8月31日までである。 ・利用される方々のご懸念は承知しており、事業者に対し、資材の整理等は指導する。 ・また、防災対策についても実施する。
平成18年6月27日	岡本二丁目マンション建設現場の安全確保について		ふれあいトーク	平成18年6月27日	・歩道であるべきところに材料等があり、障害となっている ・梅雨の時期なので、崖崩れ等の不測の事態も心配される	・防災対策を講じるように、事業者へ指導する。 ・降雨時には関係各課と調整したなかで現場パトロールを実施する。
平成18年7月13日	大船駅バス停近くのマンション建設工事について		Eメール	平成18年7月24日	・回答ありがとうございます ・大船駅バス利用者にとって工事を早く終わらせていただきたくお願いしたい	供覧
平成18年9月22日	決算特別委員会【質問】森川議員					
平成18年9月26日	決算特別委員会【理事者質疑】森川議員					
平成18年9月28日	本会議【議会議案】「岡本二丁目マンション開発にかかわり行なわれた市有地260-2及び市道053-101号線の一部を編入同意した行為は認められないことを確認することに関する決議」	採択				
平成19年1月5日	岡本二丁目マンションに関する問合せに対する職員の対応について		電話	平成18年1月5日	岡本二丁目マンションの決裁書についての問合せについての対応が非常に無責任である	職員の対応については、今後ないように指導する旨を伝えた。

2 岡本二丁目マンション計画に係る事実経過《詳細》 (議会・市民対応関係)

	議会・市民対応関係	議会での対応	受付方法	回答日	市民の声処理票の内容	処理内容
平成19年1月15日	全員協議会 【報告事項】「岡本二丁目マンション計画に係る神奈川県開発審査会の裁決に伴う対応について」(開発指導課)					
平成19年1月15日	岡本マンション開発について		市長への手紙	平成19年1月19日	・なぜ、市長は手続に違法性がないからといって、許可するのか ・後世に鎌倉を継ぐという政策を実行してほしい	供覧
平成19年1月15日	大船観音前マンション開発計画にかかる県開発審査会再決裁について(声明)		一般文書	平成19年1月19日	鎌倉市長が今回こそ、神奈川県開発審査会が再度下した本決済を真摯に受け止め、市議会や市民らの意見に十分耳を傾け、本件開発について、改めて白紙の状態から見直すとともに、このような事態に至った問題点とその原因を十分に検討・総括されることを願う	供覧
平成19年1月17日	岡本二丁目マンション		電話	平成19年1月17日	・岡本マンションの件は、市の行政判断ミスによりこのような結果となったが、これによりどの位の損失が出たのか問い合わせたときの職員への対応は無責任であった ・資質に欠ける職員の指導 ・市の行政判断ミスによる損失を広報等で市民に周知すること	開発指導課にこのような話があったことを伝えることで了解を得る。
平成19年1月25日	建設常任委員会(協議会) 【報告事項】「市道053-101号線の安全対策について」(都市整備部)					
平成19年2月15日	建設常任委員会開催					

## **2 論点となる事項に係る事実経過の調査**



## 1 接道要件を満たしたと判断した経過

平成 17 年 5 月 16 日付けで提起された審査請求においては、平成 17 年 12 月 9 日付けの裁決書の中で「予定建築物の敷地は道路に接しておらず都市計画法（以下「法」という。）第 33 条第 1 項第 2 号（接道要件）を満たしていない」とされ開発行為の許可処分が取り消しされた。

このため、本市においてどのような経過を経て、接道についての判断をしたのか事実経過を調査した。

### 1 裁決書の概要

#### (1) 処分庁の主張

市有地 260-2 は道路であり、本件事業者が 260-2 及び市道 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより、市道 053-101 号線（市有地 260-2 を含む）と市道 053-000 号線は通行可能な、機能的に一体な道路となる。この場合、予定建築物の敷地は、市道 053-101 号線（市有地 260-2 を含む）及び同道路に併行している市道 053-000 号線に接することになり、法施行令第 25 条第 2 号で規定されている道路要件（本件の場合幅員 6m）を満たすこととなる。

#### (2) 審査庁の判断

市有地 260-2 は、現段階では、道路の幅員を確定するなどの手続きが具体化されておらず、その担保も明らかになっていない。また、開発区域内に新たに整備される、いわゆる開発道路と主張していない。

このため、市有地 260-2 は、道路法の道路ではないだけでなく、現状では道路状にもなっておらず、また将来道路になることについて具体的に示されていないことから、法施行令第 25 条にいう道路と解することはできない。

### 2 事実経過

平成 16 年	9 月 27 日	事前相談申出書（手続基準条例第 13 条）	受付（都市調整課）
	10 月 12 日	事前相談を行う	（建築指導課）
	10 月 13 日	事前相談を行う	（道水路管理課）
平成 17 年	2 月 1 日	開発事業協議申出書（手続基準条例第 27 条）	受付（都市調整課）
	2 月 2 日	開発事業等に係る各課協議について依頼	（都市調整課）
	3 月 3 日	開発事業協議報告書（道水路管理課）	提出
		*260-2 を開発事業区域に編入することに同意する。	
	2 月 28 日	開発事業等適合審査申請書（手続基準条例第 24 条）	受付（都市調整課）
	3 月 2 日	開発事業等適合審査について各課へ依頼	（都市調整課）
	3 月 3 日	適合審査報告書	提出（道水路管理課）

- 3月 7日 開発事業に関する協定書締結（法第 32 条同意及び協議を兼ねる）  
（手続基準条例第 28 条） （都市調整課）  
（同日） 開発行為許可申請書 受付（法第 29 条・開発指導課）  
3月 14日 開発許可処分 （法第 29 条・開発指導課）

### 3 意見陳述及びヒアリング等の内容

接道要件を満たしたと判断した経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の道水路管理課長、開発指導課長、建築指導課長、都市調整課長から平成 19 年 5 月 11 日に意見陳述を、同年 6 月 22 日にヒアリングを実施した。

#### (1) 建築指導課の対応

- 平成 16 年 10 月 12 日に手続基準条例に基づく事前相談の受付を行った。その際の添付図面では 260-2 の土地は鎌倉市の土地になっているが（道路法の）道路とはなっていないため、建築指導課としては、道路としての位置づけがなされていないのであれば、建築基準法 43 条の許可（\*1）が必要な場合がある旨を事前相談票に記入した。
- このことから、建築指導課としては建築基準法第 43 条の許可の事前相談資料をもらったが、道水路管理課から市が管理している道路であるとの報告を受けたことにより、建築指導課としては（道路法の）道路として扱っているならば建築基準法第 43 条の許可は不要であると判断したものである。
- 260-2 の取扱については、道水路管理課の職員から建築指導課の担当に口頭で、市が管理している道路であり、道路法の道路という位置づけという報告があった。

#### (2) 道水路管理課の対応

- 260-2 については、事前相談の段階で 053-101 号線への区域変更の事務処理がされていないことを確認する。
- 関係資料等に基づく調査を行なったところ、昭和 31 年から開始された事業、都市計画道路大船駅一岡本線（現在の市道 053-000 号線）の整備にあたり、旧市道（現在の市道 053-101 号線）を階段状に整備することに伴い、擁壁の築造が必要になったことから昭和 39 年 12 月 5 日に 260-2 を道路用地として取得したものである。（昭和 41 年度版の地図等を参考にすると擁壁の施工は昭和 40 年頃と推測される）
- 当該擁壁は 053-101 号線と一体となってその効用を全うする施設であり、行政財産として道路管理所管課が一貫して管理してきている。
- 道路法第 2 条第 1 項の定義規定では、「道路と一体となって道路の効用を全うする施設又は工作物」と「道路の附属物」についても道路に含まれるとしている。これは、その管理等にあたって道路（路面本体）と切り離して考えることは妥当ではなく、これらを含めて道路とし、道路の管理に当たっては同じく取り扱うから、当該擁壁をもって 053-101 号線の交通の安全を確保することにより、一体として道路の効用を全うする構造物

が施工されている 260-2 は、道路法の道路と位置づけられる。

- ・ 開発行為の完了後、260-2 の擁壁の形態・機能が消失し、車両等の通行が可能となる時点で、053-101 号線への区域変更を行う予定である。
- ・ 本件開発計画の事前相談においては、260-2 の取得の経緯と目的、その成り立ち、位置づけ、今後の取り扱い等について、開発案件の調整窓口へ伝え、事務を進め、その後の各課協議に入っていたものである。

### (3) 開発指導課の対応

- ・ 開発指導課としては、市有地 260-2 の土地については道水路管理課から道路管理者が管理する道路であるとの回答を受けたことから、260-2 を道路として認識し、事務を進めた。
- ・ 260-2 が道路として通行できる部分でなかったとしても、道路として管理しており、開発で通行できるよう整備することから、道路であるとの扱いに疑問を持たなかった。
- ・ 本件の場合の接道要件としては、都市計画法上では 6m 以上の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するよう配置されていることが必要である。260-2 の土地を道路として認識し、260-2 と 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより 053-000 号線に出入りが可能になることから機能的に一体の道路となり、最終的な道路形態として 053-000 号線を含めて幅員 6m 以上の道路と接することとなる。このことから接道要件を満たすと判断したものである。
- ・ 260-2 の取扱いが問題となり、開発許可申請が提出される前に各課の課長が集まって協議した経過はない。

### (4) 都市調整課の対応

- ・ 都市調整課は、接道要件を判断するところではない。

以上のことから次のことが確認された。

- まず、事前相談の段階で道路法の道路の位置づけについて道水路管理課が判断を行い、それを受けた開発指導課は、都市計画法上の道路要件を満たしているかどうか、また、建築指導課は建築基準法第 43 条の許可が必要かどうかの判断を行っていること。
- 接道を判断したのは、260-2 を道路として認識し、260-2 と 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより 053-000 号線に出入りが可能になることから、機能的に一体の道路となり最終的な道路形態として 053-000 号線を含めて幅員 6m 以上の道路と判断したものであること。
- 関係課における協議の形態としては、260-2 の取扱いや接道要件の考え方は、特別に調

整会議などを開催して協議、調整を行ったということではなく、通常の開発計画と同様に手続基準条例の事前相談等においてそれぞれの関連各課の考え方を確認しながら判断を行っていること。

- (＊1) 建築基準法第43条許可・・・建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

## 2 「260 - 2」の編入同意に至った経過

平成 17 年 5 月 16 日付及び平成 18 年 6 月 8 日付けで提起された審査請求については、道路敷である市有地 260 - 2 の土地が開発区域に編入されていることから、法第 32 条の同意及び協議について論点となりそれぞれの考え方が主張されている。

裁決の中では実体違反として位置づけられていないが、関係事項として審査会の意見が述べられていることから、本市においてどのような経過を経て判断をしたのか事実経過を調査した。

### 1 裁決書の概要

#### 平成 17 年 5 月 16 日 審査請求（平成 17 年 12 月 9 日 裁決）

##### (1) 編入同意について

###### ア 処分庁の主張

260 - 2 は、道水路管理課が道路敷として管理する道路用地であり道路管理者が公物管理の観点から本件開発区域に編入することは違法でない。

市道の付け替え及び市有地の編入を行ったうえで本件開発行為が実施されることにより、完了後市道が改良整備され現状利用困難な道路敷地が通行可能な道路に整備され一般通行の用に供すことは、市有財産として公共の用に対する便益は現在よりも一層高まることになる。

###### イ 審査庁の判断（関連事項）

法第 32 条の同意は、手続基準条例の「開発事業に関する協定書」の中で行っているとしており、市道についても協定書の図面の中で同意をしているとしているが、協定書を見ても不明確であり手続きの適正化が望まれる。

#### 平成 18 年 6 月 8 日 審査請求（平成 19 年 1 月 4 日 裁決）

##### (1) 許可申請の手続（法第 30 条）について

###### ア 処分庁の主張

開発許可申請書に添付された変更協定書の第 2 条で別添図面を引用し、同意対象の土地を特定しているため、この協定書を法第 32 条の同意を証する書面として取り扱った処分は違法性がない。

###### イ 審査庁の判断

裁決書の中で特に判断がなされていない。

##### (2) 同意権乱用の違法性について

###### ア 処分庁の主張

改修後の階段状歩道は「道路の移動円滑化整備ガイドライン」の基準に沿って計画されており利用者の安全性、利便性に十分配慮したものとなっている。新設道路についても歩行者の安全確保の施設を設置するなど十分配慮した計画になっている。

(3) 編入同意の違法性について

ア 処分庁の主張

編入同意による新設道路の開設にあつて、道路の認定要件は開発許可の要件に該当しない。また、新設道路の接続先は予定建築物のみであるが、予定建築物の総戸数は 59 戸であり、59 世帯の住民が利用することとなるほか、053 - 101 号線の利用者も新設道路を利用することから道路としての公益性は満たしている。法第 32 条の趣旨からして開発行為により既存の公共施設の機能が損なわれない場合には、公共施設管理者には同意をするべき義務がある。

(法第 33 条第 1 項第 14 号との関係)

公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と 260 - 2 の所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意については、開発行為に関係がある公共施設の管理者とその用に供する土地所有者が同一である場合には、公共施設管理者はその用地の所有者として使用収益処分権限を有するものであるから法第 32 条第 1 項の同意があれば、あらためて法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しないと解する。

イ (2) 及び (3) の審査庁の判断 (余事記載)

法 32 条第 1 項の同意は公共施設の管理者の立場からの判断であるのに対し行政財産である 260 番 2 と市道 053 - 101 号線の一部の土地の開発区域への編入にかかる判断は、財産の管理者としての判断であると解される。鎌倉市が主張する公共施設の適正な管理上の理由により裁量の余地がないという判断については、公共施設管理者の同意と財産の管理者としての同意を混同するものである。

2 事実経過

平成 16 年	9 月 27 日	事前相談申出書 (手続基準条例第 13 条)	受付 (都市調整課)
	10 月 13 日	事前相談を行う (道水路管理課)	
平成 17 年	2 月 1 日	開発事業協議申出書 (手続基準条例第 27 条)	受付 (都市調整課)
	2 月 2 日	開発事業等に係る各課協議について依頼 (都市調整課)	
	3 月 3 日	開発事業協議報告書 (道水路管理課)	提出
		* 260 - 2 を開発事業区域に編入することに同意する。	
	3 月 7 日	開発事業に関する協定書締結 (法第 32 条同意及び協議を兼ねる)	(手続基準条例第 28 条) (都市調整課)
	(同日)	開発行為許可申請書	受付 (法第 29 条) (開発指導課)
	3 月 14 日	開発許可処分 (法第 29 条・開発指導課)	
		審査請求	～ 許可取り消しの裁決
平成 18 年	2 月 6 日	開発事業変更協議申出書	受付 (都市調整課)

2月 7日 開発事業等に係る変更協議について各課へ依頼

2月 22日 開発事業変更協議報告書（道水路管理課） 提出

\*053 - 101号線及び260 - 2を開発区域内に編入することを同意する。

3月 30日 開発事業に関する変更協定書締結（法第 32 条同意及び協議のため）（都市調整課）

### 3 意見陳述及びヒアリング等の内容

「260 - 2」の編入同意に至った経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の道水路管理課長、開発指導課長から平成 19 年 5 月 11 日に意見陳述を、同年 6 月 22 日にヒアリングを実施した。

#### (1) 事実経過について

- ・ 事前相談（道水路管理課）では、土地利用計画図等により事業者から計画の概要の説明を受け、その中で、260 - 2 が開発事業区域に含まれていることを確認した。
- ・ 260 - 2（擁壁）は 053 - 101 号線と一体となってその効用を全うする道路法第 2 条第 1 項に規定する施設であり、行政財産として道路管理所管課が一貫して管理してきており、開発行為の完了後、260 - 2 の擁壁の形態・機能が消失し、車両等の通行が可能となり、公共施設としての便益の向上が図られること等から、開発事業区域への編入の方向性を示した。
- ・ 各課協議では、必要図面等により審査・確認を行い、事前相談時と変更のないことを再確認し協議を終了した。

（開発事業協議報告書により区域内への編入を同意する旨を都市調整課へ報告を行った。）

- ・ 補正後についても同様の趣旨で 053 - 101 号線の一部と 260 - 2 について開発事業区域内への編入に同意をした。

#### (2) 編入同意した理由

- ・ 法第 32 条は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保する趣旨であり、公共施設管理者は、あくまでも公共施設の適切な管理の観点で開発行為を行うことが相当であるかどうかを判断し、相当であると認めるときは、同意を拒否する裁量の余地はない。
- ・ 260 - 2 の擁壁は、053 - 101 号線の交通上の安全確保を目的に築造されているが、本件開発計画により山林部分及び当該擁壁部分が平坦になることで当該擁壁が築造された当初の目的は消失し、また、260 - 2 が新たに平坦な道路形態として整備され、一般交通の用に供している 053 - 101 号線と一体となることから、公共施設管理者として、公共施設の便益の向上が図られるものと判断し、法第 32 条の規定に基づき開発事業区域への編入について同意した。

#### (3) 便益性が増すという具体的な内容

- ・ 事業者は、開発行為によって 260 - 2 を開発区域に入れて、そこを開発許可によって有効に土地利用をはかっていきたいと考えている。
- ・ 260 - 2 というのは 053 - 101 号線の上法擁壁で、053 - 101 号線の一般の通行の用に供するため、昭和 39 年から 41 年に市が税金を投入してつくったものである。
- ・ 都市計画法では公共の施設を取り込んで開発ができるという、法第 32 条の規定がある。相談を受けた道路管理者側としては、260 - 2 を切り崩して事業区域への編入の同意をすることによるメリットとして、現状通行困難で、通行できない石積み擁壁が平坦になり、その結果、053 - 101 号線の区域変更をすることにより、053 - 101 号線は幅員が広がり、道路としての機能が増すことになる。
- ・ もう一つ都市計画道路 053 - 000 号線（大船岡本線）には 053 - 101 号線と同じく歩道があり、以前から関谷、城廻、岡本の全町内会から歩道の拡幅要望が出ていた。歩道が 1.5 メートルしかないので、260 - 2 を 053 - 101 号線といっしょにすることにより 053 - 000 号線沿いの歩道が広くなり見通しもよくなる。このように、道路管理者としては、公共施設の利便性が上がると判断した。
- ・ 260 - 2 を相手に譲渡してしまうわけではない。
- ・ また、平成 16 年 10 月の台風 22 号と 23 号に際しては、近隣の栄光学園側の道路の上法が崩れた被害状況を見ていたので、区域編入を拒む理由はないと思った。

#### (4) 法第 32 条及び法第 33 条第 1 項第 14 号について

- ・ 法第 32 条及び法第 33 条第 1 項第 14 号について、公共施設管理者と土地所有者が異なる場合は、公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と土地所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意が必要となる。
- ・ 公共施設管理者と土地所有者が異なる場合であっても、公共施設管理者にその用地の処分権限までも委任されている場合は、法第 32 条第 1 項だけで足りる。
- ・ 公共施設管理者と土地所有者が同一である場合は、公共施設管理者はその用地の所有者として使用・収益・処分権限を有するため、法第 32 条第 1 項の同意があれば足り、あらかじめ法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しない。
- ・ 法第 32 条第 1 項の同意は、法第 33 条第 1 項第 14 号の同意の趣旨を包含すると解する。
- ・ また、法 33 条 1 項 14 号では、土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていることが規定されているが、国土交通省監修の「開発許可制度の解説」においては、公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、法 33 条 1 項 14 号の同意が必要になるが、公共施設管理者とその土地所有者が異なる場合でも公共施設管理者にその用地の処分権限までも委任されている場合は、改めてその土地所有者の同意を要しないと考えるべきである旨が述べられており、法 32 条の同意だけで足りるものと考えている。この取り扱いは本市だけでなく、近隣市においても同様な取り扱いにて処理されていることを確認している。



以上のことから次のことが確認された。

260 - 2 については、053 - 101 号線の交通上の安全確保を目的に築造されており、053 - 101 号線と一体となってその効用を全うすることから道路法第 2 条第 1 項に規定する施設であると判断をしたこと。

開発行為の完了後、260 - 2 が新たに平坦な道路形態として整備され、一般の車両等の通行が可能となることから、公共施設管理者として公共施設の便益性が図られると判断し、法第 32 条に基づき事業区域への編入について同意したこと。

便益性が増す具体的な理由

- ・一般の車両等の通行が可能になるとともに 053 - 101 号線の幅員が広がり機能が増す。
- ・周辺町内会より 053 - 000 号線の歩道の拡幅要望が出ており、053 - 101 号線と一体にすることにより歩道が広がり見通しがよくなる。

法第 32 条と法第 33 条第 1 項第 14 号については、公共施設管理者と土地所有者が異なる場合はそれぞれ同意が必要となるが、同一である場合又は異なる場合であっても公共施設管理者にその用地の処分権限まで委任されている場合は法 32 条第 1 項の同意で足りうると考えていること。

### 3 区域変更により「260-2」を 053-101 号線の道路区域とした経過

平成 17 年 12 月 9 日付け神奈川県開発審査会の裁決のなかで、「市有地 260-2 は、道路法の道路ではないだけでなく、現状では道路状にもなっておらず、また将来道路になることについて具体的に示されてもいない」とされ、接道要件適合性の判断において、法第 33 条第 1 項第 2 号（開発の許可基準のうち接道に関する規定）の要件を満たしていないとする判断の大きな要因となった。

その後、平成 18 年 11 月 29 日に道路法第 18 条第 1 項に基づく 053-101 号線への区域変更を行ったが 260-2 の道路法の位置付けや区域変更（道路法の道路区域とする手続）を行うに至った事実経過を調査した。

#### 1 事実経過

昭和 39 年 10 月 12 日	市有財産評価審査会への諮問
昭和 39 年 12 月 5 日 ～昭和 41 年頃まで	道路用地（行政財産）として取得 現在の 053-101 号線を防護する石積みを施工
平成 15 年 10 月 9 日	原告（一私人）より境界確定の訴え提起
平成 16 年 9 月 27 日	手続基準条例に基づく事前相談において道路区域外であることを確認
平成 18 年 11 月 22 日	境界確定裁判 判決（東京高等裁判所一市側の全面勝訴）
平成 18 年 11 月 24 日	裁判結果報告及び区域変更による 053-101 号線への編入の趣旨決裁
平成 18 年 11 月 28 日	道路法第 18 条第 1 項に基づく 053-101 号線の区域変更決裁
平成 18 年 11 月 29 日	道路区域変更 告示

#### 2 意見陳述及びヒアリング等の内容

区域変更により「260-2」を 053-101 号線の道路区域とした経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の道水路管理課長から平成 19 年 5 月 11 日に意見陳述を、同年 6 月 25 日にヒアリングを実施した。

##### (1) 市有地 260-2 について

- ・都市計画道路の整備に伴う道路保護のために石積みを築造する用地として、本市が昭和 39 年に買収により取得したものである。
- ・昭和 39 年の用地取得以来、道路保護のための施設が築造されている用地として一貫して管理しており、特定の目的を持つ行政財産である。

- ・道路法第2条の道路の定義によれば、一般交通の用に供する道路、その道路と一体となって効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとするとしてされており、当該石積みについては道路法上の道路である。

(2) 昭和39年以降区域変更がなされていなかった理由

- ・道水路管理課において過去の担当職員に確認を行ったが、区域変更の手続が行われていないことの経過、理由については不明であった。本来は、もっと前に道路法第18条の手続をしておかなければならなかった。

(3) 平成18年11月に区域変更をした理由

- ・260-2の位置をめぐる、平成15年から本市と一私人との間で境界確定請求事件として、争いがあった。
- ・引継ぎ時に、係争中の土地については、この係争の判決の結果による影響を考慮し、直ちに道路法第18条第1項による区域変更の手続を行い得ないとの説明を受けた。
- ・その後、2度目の開発行為の許可処分に対する審査請求に伴い、再々弁明(P116)の作成の過程において、前判決において道路でないと指摘されたことを踏まえ、260-2の公共施設としての位置付けを明確にするため、道路法の最終処理予定である道路の区域変更について再々弁明書に記載し、神奈川県開発審査会に通知しておく必要があるとのアドバイスを、顧問弁護士から受けた。
- ・道路法第18条に基づく区域変更の手続のタイミング、再々弁明書への区域変更の手続の記載等については、顧問弁護士との協議によるアドバイスを受けて行ったものであり、平成18年6月8日付の審査請求(2度目)の提起に伴う再々弁明書の中で、係争中の境界確定請求事件の高等裁判所の判決の内容を確認し、速やかに道路法の手続を行う旨の説明をしている。
- ・平成18年11月22日 東京高等裁判所第12民事部824号法廷において、境界確定請求事件の判決があり、実質的な最終審(最高裁判所への上告理由は、民事事件及び行政事件においては憲法違反、法が列挙した重大な手続違反に限られることから)での本市の全面的な勝訴となったことから、趣旨決裁に基づき道路法の区域変更の手続を行った。

以上のことから次の内容が確認された。

- 昭和39年当時から道路法第18条に規定する区域変更が行われていない理由については、不明であること。本来は、当時すべきであったこと。

- 平成 15 年から境界確定請求事件として、争いがあった。係争中の土地については、東京高等裁判所の判決に至るまで、訴訟中であることを理由に道路法第 18 条第 1 項による区域変更の手続を控えていたこと。
- 平成 18 年 11 月の区域変更については、「裁決において道路でないと指摘されたことを踏まえ、260-2 の公共施設としての位置付けを明確にする必要がある」、との顧問弁護士からのアドバイスを受けたものであり、時期についても、境界確定控訴事件の判決に伴い手続を行うよう、顧問弁護士からアドバイスを受けていた。  
(道路法第 18 条に基づく区域変更の手続のタイミング、再々弁明書への区域変更の手続の記載等については、顧問弁護士との協議によるアドバイスを受けて行った。)

## 4 不許可でなく補正で対応した経過

平成 17 年 5 月 16 日付けで提起された開発行為の許可処分に対する審査請求は、神奈川県開発審査会の裁決により、本市の行った許可処分が取り消しとなった。

このことを受け、当初の申請内容の違法理由を補正することをもって、あらためて開発行為の許可処分を行ったところ、平成 18 年 6 月 8 日付けで 2 度目許可処分に対する審査請求が提起され、神奈川県開発審査会によって再び許可処分の取り消しの裁決がされた。

その理由については、行政不服審査法に基づく裁決により取り消された処分については、違法理由を補正した新たな開発許可申請に対して許可処分を行わなくてはならず、違法理由を補正した当初申請に基づき、あらためて許可処分を行った本市の手続きは違法であることから、取り消しは免れないというものである。

このため、本市が 2 度目の許可処分を行うにあたり、新たな開発許可申請に対する許可処分ではなく、当初の申請（原申請）の内容を補正することによって許可処分を行った事実経過を調査した。

### 1 裁決書の概要

#### (1) 処分庁の主張

##### ① 行政不服審査法第 43 条に対する本市の法解釈

行政不服審査法第 43 条第 1 項は、裁決が関係行政庁を拘束する旨を規定し、同条第 2 項は、申請に基づいてした処分が裁決で取り消されたときは、処分庁は、裁決の趣旨に従って、あらためて申請に対する処分をしなければならない旨を規定しており、処分の取り消しの裁決があったときは、処分庁は、同一の事情の下で、同一の内容の処分を繰り返すことが許されなくなる。

しかし、その拘束力の客観的範囲は、裁決主文及びその前提となった要件事実の認定と効力の判断について生じるのが限度である。

つまり、処分の取り消し裁決があったときでも、その裁決の前提となった要件事実の変動や事情の変化があった場合には、処分庁は裁決の趣旨に反しない限り同一の内容の処分をすることも許されると解するべきであり、取り消し裁決がなされた場合は、必ず許可申請の不許可処分を行わなければならないと、不許可処分を行わないと、行政不服審査法上違法となるのは誤りである。

##### ② 上記法解釈に基づき本市が行った許可処分の内容

前裁決において開発区域内の予定建築物の敷地が接道義務を果たしていないとされたことを受け、幅員約 12m（市道 053-000 号線）の道路に接するように開発区域を変更し、開発区域内に新設道路（幅員約 6 m）を設けるように開発計画が補正された。

この補正の申請により、開発区域が開発区域外の幅員約 12m（市道 053-000 号

線)の道路に直接接するようになるとともに、新設される幅員約6mの道路が予定建築物の敷地及び開発区域外の幅員約12m(市道053-000号線)の道路に接続するように設計が定められた。

この補正により、都市計画法施行令第25条第2号にいう道路となり、予定建築物の敷地の接道要件を具備したことになる。

以上の経緯により、前裁決の後に前裁決の前提となった予定建築物の敷地の接道状況に関する要件事実に変動があり、都市計画法第33条第1項第2号の要件が満たされるに至ったため、開発行為の許可処分をした。

## (2) 審査庁の主張

行政不服審査法第43条には、実体上の違法を理由として取り消された処分に係る申請について、その違法理由を補正してあらためて許可することができるとする規定はなく、これを認める判例等もない。

補正された申請に対する再度の許可処分が可能であるとの処分庁の主張には、なんら根拠が示されておらず、その主張を採用することはできない。

処分庁は、実体上の違法理由が補正された新たな開発許可の申請に対して、開発許可基準の審査を行い、処分をするべきであった。

行政不服審査法第43条第2項の解釈を誤った違法な手続により処分を行ったもので、その違法が処分に影響を及ぼすことは明らかである。

## 2 事実経過

平成17年	3月7日	開発許可申請書 受付
	3月14日	開発許可処分(都市計画法第29条第1項)
	5月16日	神奈川県開発審査会に審査請求を提起
	12月9日	審査請求に係る裁決「許可処分は、これを取り消す」
	12月12日	神奈川県開発審査会より裁決書が到着
	(同日)	午前・事業者へ電話連絡(裁決について) 午後・事業者と面談(事業継続の意思表示)
	12月19日	事業者より「工事の早期再開について」請願文 受付
平成18年	1月19日	要望書(開発事業の継続推進に関する協力要請) 受付
	2月6日	開発事業変更協議申出書 受付(手続基準条例第28条第2項で準用する同項第1項)
	2月27日	開発事業等変更申請書 受付(手続基準条例第29条第2項)
	3月30日	開発事業に関する変更協定書 締結
	4月19日	開発事業変更協議申出書 受付(任意書式)
	4月26日	開発事業に関する変更協定書 締結

### 3 意見陳述及びヒアリングの内容

原申請を補正して許可処分を行なった経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の開発指導課長から平成19年5月11日に意見陳述を、同年6月22日及び10月22日にヒアリングを実施した。

#### (1) 不許可でなく補正で対応した経過

- ・ (※1) 行政不服審査法第43条は第1項で関係行政庁に対する裁決の拘束力を定め、第2項で処分が手続上の理由で取り消された場合等について、処分庁は裁決の趣旨に従い、改めて申請に対する処分をしなければならないことを義務づけている。しかし、処分が実態上の違法等を理由に裁決で取り消された場合、処分庁に不許可処分を義務付ける旨は規定されていない。
- ・ 過去に原申請を補正して許可処分を行った経過があることから、顧問弁護士に補正することが違法にならないか、法的に問題がないか確認をした。
- ・ 顧問弁護士からは、事業者が取り消し理由を補正し、処分庁が再度処分することについて、法的には違法ではないこと、申請書は生きているため、今後も計画を進めるのであれば、処分の取り消し理由に反しないように計画を見直す必要があること、また、手続としては、「原申請を取り下げて新たに申請する」又は「原申請を補正する」ことが考えられることを開発事業者に十分説明し、その選択を行政が行なうのではなく、どちらの手続を選択するか事業者に判断を求めるとの見解が示された。

#### (2) 弁護士との相談経過

平成17年9月16日 9月15日に行なわれた口頭審理の状況や過去の経過を踏まえて申請書の取り扱いについて顧問弁護士に相談した。

9月29日 今後の対応について、確認のため顧問弁護士と相談した。

11月11日 許可取り消しも見据えて、申請書の取り扱いについて顧問弁護士と相談した。

12月19日 12月9日付の裁決を受けて、申請書の取り扱いについて顧問弁護士と相談した。

#### (3) 過去に原申請を補正して許可処分を行なった経過

- ・ 過去の事案としては、敷地の安全性を確保するのが開発許可の審査基準として上げられているが、地下車庫の上に擁壁を築造する計画について、築造される構造物は建築物であり、建築基準法に基づく確認手続による構造審査との判断から、開発許可手続では擁壁の審査を行なっていなかったため、許可処分を取り消されたものである。
- ・ その後、地下車庫の建築物と一体のものとして擁壁の構造の書類を従前の申請書に追

加補正し、改めて審査し、許可したものである。

- ・再度、審査請求がなされたが、裁決がなされる前に工事が完了していたため、訴えの利益がなくなったことから審査請求は却下された。
- ・この案件については、審査しなければいけなかったものを審査していなかったため、建築物等の構造物の図面等を補正で追加し、審査した上で再許可したもので、岡本の案件とは違い、法第32条協議までは戻っておらず、擁壁の構造審査がもれていたものを審査しなおしたものである。
- ・審査すべきものの脱漏とそもそも道路の考え方があっていないものでは内容が違いますが、許可が取り消され、申請状態にあるものを補正した点は同じである。

以上のことから次の内容が確認された。

- 行政不服審査法第43条では、必ずしも、処分庁に不許可処分を義務付ける旨は規定されていないこと。
- また、事業者が取り消し理由を補正し、処分庁が再度処分することについて、法的には違法ではないとの顧問弁護士の見解も示されたこと。
- 開発事業者が原申請を補正する手段を選択したこと。
- 原申請を補正して手続を進めるにあたり、顧問弁護士の意見を聞きながら進めてきていること。
- 過去に補正で対応した経過があること。

#### (※1) 行政不服審査法第43条

(裁決の拘束力)

第四十三条 裁決は、関係行政庁を拘束する。

- 2 申請に基づいてした処分が手続の違法若しくは不当を理由として裁決で取り消され、又は申請を却下し若しくは棄却した処分が裁決で取り消されたときは、処分庁は、裁決の趣旨に従い、改めて申請に対する処分をしなければならない。



## 5 軽微な変更で対応した経過

平成18年4月27日の都市計画法第29条に基づく2度目の開発行為の許可処分を行うにあたり、必要な手続きとして、平成17年3月7日に締結された従前の協定書の内容を変更し、変更協定書（開発事業に関する変更協定書）を開発事業者と締結した。

事業計画の変更にあたっては、条例の規定により一定の手続きを経る必要があるものと、手続きを要しないものがあり、後者については、その変更の内容が軽微なものである場合に、手続きを要しないと規定されている。

本件開発事業計画については、変更内容が軽微であるとの判断に基づき、手続基準条例の手続きの流れ・届出様式の一部を準用しつつ、その後の事務処理が進められていた。

平成18年6月8日に提起された2度目の審査請求にかかる審査請求書及び本市議会において、軽微な変更であるとの判断に基づく事務処理方法について指摘されていることから、変更協定書の締結にあたって、軽微な変更で対応したことの事実経過を調査した。

### 1 事実経過

平成18年	2月	6日	開発事業変更協議申出書（様式の代用） （都市調整課） 開発事業等に係る変更協議伺書 （都市調整課）	受付
平成18年	2月	7日	開発事業等に係る変更協議について各課（8課）への 依頼	
平成18年	2月	21日 ～ 24日	8課から開発事業等変更協議報告書	提出
平成18年	2月	27日	開発事業等変更申請書（様式の代用） （都市調整課） 開発事業等に係る適合審査伺書 （都市調整課）	受付
平成18年	2月	27日	各課（6課）への再適合審査	依頼
平成18年	2月	28日 ～ 3月 1日	6課から適合審査報告書	提出
平成18年	3月	30日	開発事業に関する変更協定 （都市調整課）	締結

### 2 軽微な変更について

#### (1) 手続基準条例の規定

- ① 条例第28条第2項では、協定の内容を変更する場合の手続きを定め、軽微な変

更については手続きを要しない旨を規定。

- ② 条例第 29 条第 1 項において、条例に定める各基準に適合することを確認した後  
に交付される開発基準適合確認通知書の交付を受けるまでに開発事業計画の変更が  
生じた場合、遅滞なくその旨を書面により市長へ届出することを義務付けているが、  
市からの開発事業等計画補正措置命令書に基づく変更及び規則で定める軽微な変更  
については手続きを要しない旨を規定。

また、第 2 項では開発基準適合確認通知書の交付後の開発事業計画の変更手続き  
について規定しており、第 1 項と同様に規則で定める軽微な変更については手続き  
を要しない旨を規定している。

さらに、第 3 項において第 1 項、第 2 項に規定する届出及び申請に伴い、標識の  
記載事項の変更、近隣住民等への説明について規定し、ここでも、規則で定める軽  
微な変更については対象とならない旨規定している。

- ③ 条例施行規則第 19 条の各項で軽微な変更について規定しており、第 1 項では、条  
例第 28 条第 2 項の規則で定める軽微な変更について、公共公益施設の位置、形状又  
は規模のいずれにも変更が生じない、あるいは変更がある場合でも、当該公共公益  
施設の機能に著しい支障の生じるおそれがないものと規定している。

第 2 項では、条例第 29 条第 1 項ただし書及び第 2 項ただし書の規則で定める軽  
微な変更は、事業区域又は敷地の位置又は規模・建築物の位置又は形状・駐車場の  
位置又は形状・排水施設の接続先・集会所又は防災資機材倉庫の位置又は形状のい  
ずれかの変更について、公共公益施設等の位置、形状及び規模並びに機能に対する  
影響が極めて少ないと市長が認めるもの、設計者の変更、設計者の氏名（名称）又  
は住所（所在地）の変更、工事着手（完了）に係る予定日の変更、その他前述のも  
と同程度と市長が認めるものと規定している。

(2) 開発事業者の行った変更内容

① 開発事業区域面積の変更

2, 512. 29㎡ ⇒ 2, 537. 22㎡ に変更

② 緑化面積の変更

759. 41㎡ ⇒ 758. 98㎡ に変更

③ 緑化率の変更

30. 64% ⇒ 30. 72% に変更

④ 主たる接続道路の幅員の変更

15. 00m ⇒ 12. 20m に変更

⑤ 防火水槽形状の変更

4. 00×4. 00 ⇒ 4. 00×(3. 134+3. 932) / 2 に変更

⑥ 集会室面積の変更

53. 20㎡ ⇒ 42. 80㎡ に変更

⑦ 予定建築物の敷地面積の変更

2, 478. 29㎡ ⇒ 2, 470. 47㎡ に変更

- ⑧ 予定建築物の延床面積の変更  
4,938.55㎡ ⇒ 4,935.20㎡ に変更
- ⑨ 予定建築物の建ぺい率の変更  
46.78% ⇒ 48.70% に変更
- ⑩ 予定建築物の容積率の変更  
199.27% ⇒ 199.77% に変更
- ⑪ 予定建築物の高さの変更  
26.81m ⇒ 26.95m に変更
- ⑫ 階段入口部市用地の施設の変更  
車止め、転落防止柵の設置
- ⑬ 雨水集水柵数の設置  
(宅内最終集水柵を含めて) 3個 ⇒ 2個 に変更
- ⑭ 階段の構造の変更  
U型擁壁及び逆T型擁壁 ⇒ アンカー工法 に変更

### 3 意見陳述及びヒアリング等の内容

軽微な変更に対応した経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の都市調整課長から平成19年5月11日に意見陳述を、同年6月22日にヒアリングを実施した。

#### (1) 開発事業に係る変更協議について

- ・通常の軽微な変更については、事業者が任意に作成する書式により報告され、変更内容が軽微なものではないと判断されるものについては、条例施行規則第18条に定める第15号様式および第20条に定める第16号様式を用いて手続きが行われる。
- ・本件は、平成18年2月6日に開発事業者から開発事業変更協議申出書(第15号様式)の様式を代用する形で、開発事業の変更内容を報告するための書類として提出されたことを受け、部内で協議を行った結果、変更前・変更後の公共施設の配置を比較すると、道路等の位置、形状、規模に大きな変更はなく、機能、働きについても変更前とほとんど変わらないため、条例施行規則第19条第1項第2号に規定する「公共公益施設の位置、形状又は規模の変更を生じるもので当該公共公益施設の機能に著しい支障の生じるおそれがないもの」に該当するものとして、条例第28条第2項に規定する軽微な変更と判断して、その後の事務処理を進め、「開発事業等に係る変更協議について」により関係各課に協議の依頼を行った。
- ・本来であれば、変更内容が軽微なものであることから各課協議を行う必要はないが、神奈川県開発審査会の裁決によって開発行為の許可処分が取り消されていることに鑑み、より慎重かつ厳格な審査を行うため手続基準条例の手続きを準用し、各課協議を行ったものである。

(2) 開発事業等変更申請について

- ・開発基準適合確認により確認された内容については、変更前の事業区域面積と比較して 1%未満の変更であり、道路の規模や機能等についても変更前とほとんど変わらないことから、条例施行規則第 19 条第 2 項第 1 号アの「事業区域又は敷地の位置又は規模の変更が生じるもので、公共公益施設等の位置、形状並びに機能に対する影響が極めて少ないと市長が認めるもの」であり、軽微な変更該当する。  
ただし、変更協議と同様に、軽微な変更であることから本来は手続きを要さないが、慎重に取り扱うべき案件であり、開発事業適合審査を各課で行うことにより適合状況を把握し又記録に残す目的から、事業者に対し 16 号様式の様式を代用した書類による手続きを指示したものである。
- ・開発事業者は、変更協議・適合確認ともに手続きの趣旨を理解したうえで書類を提出したもので、その手続きの効力・違法性については問題が無いと認識している。

4 議会での審議内容

条例手続きにおける軽微な変更と判断したことに関連して、協定書の変更の必要性に触れていることについて、議会会議録から次の内容を確認した

- ・平成 18 年 2 月 15 日開催の建設常任委員会などにおいて、本件事業計画の変更は軽微な変更であることから、条例手続上の各課協議の必要はない。
- ・しかし、協定書が法第 32 条の同意協議の内容を証する書面を兼ねており、法第 29 条の申請における添付書類となっていることから、事業計画の変更に伴う法手続きのために協定書の変更が必要となる。

以上のことから次のことが確認された。

- 計画の変更に伴う開発事業に関する協定の変更については、変更前及び変更後の公共施設の配置計画を比較した結果、条例第 28 条第 2 項の軽微な変更として判断をしたこと。
- 手続としては、事業者が条例施行規則第 18 条第 15 号様式を変更報告書の代用として提出されたものを受付けたこと。また、軽微な変更であれば条例上各課協議の必要はないが、協定書は法第 32 条の同意協議を兼ねることから、協定書の変更が必要であり、許可処分が取り消されていることを踏まえ慎重かつ厳格に行うため各課協議を行った上で変更協定書を締結していること。
- 計画変更に伴う開発事業の変更の申請は、変更前及び変更後の公共施設の配置、面

積や道路計画などを比較した結果、条例第 29 条第 2 項の軽微な変更として判断をしたこと。

- 手続としては、軽微な変更であることから条例上の手続は不要であるが、協定の変更の必要性及び慎重に取り扱う案件であるとの認識から、適合状況を把握するなど、事業者と協議し、条例施行規則第 20 条第 16 号様式を代用して申請を受けたものであること。
- 開発事業者は、変更協議・適合確認ともに手続きの趣旨を理解したうえで書類を提出したもので、その手続きの効力・違法性については問題が無いと認識していること。

## 6 当該地における過去の開発相談に係る経過

平成 18 年 10 月 10 日に行われた神奈川県開発審査会の口頭審理において、本件開発事業計画地での過去の開発相談等について、審査請求人より「様々な企業がこの土地の開発を意図して活動してきたが、いずれも断念して撤退した。それは、当該地が開発要件を欠き、開発を可能にするために欠かせない市当局の協力が得られなかったからにほかならない。現市長は、一転して開発許可処分を行ったが、それは歴代市長・担当者の努力を無に帰するもので不当である。」との意見陳述がなされた。

このため、当該地における過去の開発相談等について、事実経過を調査した。

### 1 事実経過

平成 9 年

） 複数の開発事業者が窓口相談に訪れる

平成 12 年

平成 13 年頃より 指導要綱の手続きに関する窓口での調査が始まる

4 月 本件開発事業者の代理人から指導要綱の手続きに入るための詳細な相談あり（相談時の事業者：株式会社 豊和）

平成 14 年 1 月 28 日 <事業者：株式会社 豊和>

） 事前相談（指導要綱）を実施

1 2 月 4 日

（同日） 開発事業届書（指導要綱） 受付  
（都市調整課）

平成 15 年 1 月 11 日 小松原建設（株）に開発事業用地の一部が売却される

平成 16 年 9 月 27 日 開発事業取下届書（指導要綱） 受付  
（都市調整課）

### 2 意見陳述及びヒアリング等の内容

#### (1) 平成 14 年当時の開発相談について

許可処分に至っていないものの、平成 14 年に開発事業計画についての具体的な手続きを行った経過があることから、平成 14 年当時の都市調整課長から平成 19 年 5 月 11 日に意見陳述を、同年 6 月 22 日にヒアリングを実施した。

- ・ 平成 14 年当時の開発事業計画では、事業面積約 3,500 m<sup>2</sup>・計画戸数 81 戸・地上 10 階（地下 3 階）となっており、当該地において正式に指導要綱に基づく受付がされたのはこの 1 件だけである。
- ・ 平成 14 年の開発事業計画は開発事業者の都合で断念したものであり、理由としては、指導要綱の手続きによる住民公開を行うにあたり、隣接借地権者との権利

問題・隣地との境界問題等の問題解決が出来なかったことから、開発事業計画を断念したと聞いている。

(2) 平成 11 年から平成 13 年当時の開発相談について

本年 5 月及び 6 月に行ったヒアリング等では平成 13 年度以前の開発相談の状況が把握できなかったため、平成 11 年から平成 13 年当時の都市調整課長から平成 19 年 10 月 22 日にヒアリングを実施した。

- ・ 都市調整課の当時の対応として、事前相談手続きの事前の段階で行われるような窓口調査程度のものについては、相談の過程を記録に残すことはしていない。
- ・ トラブルになった事業計画であれば記憶として残っているが、岡本二丁目の事業計画については、そのような報告・相談はなかったと思う。

(3) 補足弁明書について

先のヒアリング等において平成 13 年以前の開発相談の状況が把握できなかったため、補足弁明書作成当時の都市調整課長から平成 19 年 10 月 29 日にヒアリングを行った。

- ・ 補足弁明書については、補足弁明書作成ときに都市調整課に在籍していた職員から聴き取りを行い、補足弁明書の作成を行った。
- ・ 平成 9 年当時在職していた職員は既に異動しているが、担当地区制で事務を行っているため、地区担当職員が前任者から過去の経過について口頭で引継ぎを受けており、引継ぎを受けた職員からの聴き取りにより補足弁明書を作成した。
- ・ 平成 9 年くらいから寄せられた複数の開発相談については、事業規模・接道の考え方・アプローチ等異なるものであった。
- ・ 当時の開発相談の印象としては、事業計画の熟度はいずれも低く、その内容についても事前の調査程度に留まっていた。
- ・ 事業計画や相談者の氏名等については記録として残っておらず、内容がわかるような図面を預かった経過もないとのことだった。
- ・ 都市調整課の過去からの一貫した対応として、手続基準条例や指導要綱の手続き前に、市としての見解を求められているもの等については、関係各課との協議と併せて、課内全体での協議を経て、決裁手続きにより処理方針を決定し、相談者への回答等を行っている。
- ・ この事案についてはそうした経過が確認できなかったことから、相談については窓口調査の域を出なかったのではないかと考えている。

以上のことから次の内容が確認された。

- 平成 9 年から寄せられた複数の開発相談については、事業規模・接道の考え方など異なるものであり、いずれの事業計画も熟度が低いものであったこと。また、手続基準条例や指導要綱の手続き前に市としての見解を求められているもの等については、決裁により処理方針を決定し、相談者への回答等を行っているが、本件に関して図面などを預かった経過はなく、処理方針などの決裁も残っていないことから、窓口調査の域を出なかったのではないかと考えられること。
  
  - 平成 14 年には、指導要綱に基づく届出がされているが、平成 16 年に取り下げている。これは、隣接借地権者との権利問題・隣地との境界問題等の問題解決が出来なかったことから、開発事業計画を断念したと聞いていること。
- \* なお、平成 19 年 11 月 12 日に開催された第 4 回岡本二丁目マンション計画調査対策委員会において、本件に関する道水路管理課、開発指導課へのヒアリングの実施が決定されていることから、その結果については、別途報告書を作成する。



中間報告書

鎌倉市岡本二丁目マンション計画調査対策委員会

平成 19(2007)年 11 月

発行: 鎌倉市

〒248-8686 神奈川県鎌倉市御成町 18 番 10 号

TEL 0467(23)3000 FAX0467(23)8700

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/totiriyou/index.html>

編集: 経営企画部土地利用調整担当



古紙配合率 100%再生紙を使用しています。