

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 m²・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。