

鎌土地第9号16
平成27年9月9日

さくら地所株式会社
代表取締役 大須賀幹雄 様

鎌倉市長 松尾 崇



鎌倉市まちづくり条例に基づく大規模開発事業に対する助言又は指導

平成26年11月19日付で届出のありました「大規模開発事業鎌倉山宅地造成工事」について、鎌倉市まちづくり条例（以下「まちづくり条例」という。）第31条第1項の規定に基づき、次のとおり助言及び指導をします。

1 大規模開発事業計画の実施に当たって

- (1) 事業者は、大規模開発事業計画を実施するに当たって、次の事項を遵守すること。
 - ア 日本国憲法第29条第2項に定められた財産権に関して公共の福祉に適合するよう定められた法律を遵守すること。
 - イ 土地基本法第2条に規定する土地についての公共の福祉優先の原則を踏まえ、土地についての基本理念を遵守し（同法第7条第1項）及び鎌倉市の実施する土地に関する施策に協力すること（同法第7条第2項）。
 - ウ まちづくり条例第31条第1項に基づく本助言又は指導に従うこと。
- (2) 本件事業計画は、所定の道路までの区間の道路幅員が鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に規定する基準に適合していないことから、基準に適合した事業計画に改めた後、再度、まちづくり条例の規定に基づく諸手続を行うこと。

2 まちづくりの基本理念について

まちづくり条例第3条に、「まちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と規定される基本理念に基づき、以下の事項に対応すること。

- (1) まちづくり条例第30条第1項の規定に基づき開催した公聴会において、市民公述人から不満や不信任など疑問等が公述され、市民は当初から別事業者による自己居住用住宅の造成工事を含め一連の開発であるとの見方が強く、この点について一連性がないことを、資料をもって疎明すること。
- (2) 事業区域が存する鎌倉山町内会は、自主まちづくり計画を策定していることから、事業計画の作成に当たっては、自主まちづくり計画と調和するよう協議の上、進めること。

3 計画内容について

事業者は上記内容に対応した上で、大規模開発事業について、次の事項に対応すること。

(1) 緑豊かな修景について

ア 市街化調整区域等の土地利用について

当該大規模開発事業は、市街化を抑制すべき市街化調整区域における土地利用の本旨に相応しない事業計画であり、鎌倉風致地区としての自然的環境を保持すべき区域の主旨等を踏まえ、環境に優れ自然と調和した、緑豊かで空間に余裕を持った土地利用となる事業計画とすること。

イ 樹木の保全と緑化について

事業区域は、各行政計画において「身近な緑の保全」、「林間住宅地の住環境の保全」、「保全配慮地区」「緑地景観区域」及び「林間住宅地」区域」と位置付けられており、緑豊かな住環境の保全を図ることがまちづくりの方針とされていることを前提に、次の対応を適切に行うこと。

(ア) 以前の開発事業に対する貴社（旧社名、株式会社さくら建設）に宛てた助言又は指導では、「極力既存樹木を保全する」ことを示していたが、現在は別事業者による造成工事により、従前の樹木のほとんどが伐採されていることから、事業区域内及び外周部に規定以上の新たな植栽を行い、鎌倉山の林間住宅地の景観を考慮し、緑豊かな事業計画とすること。

(イ) 事業区域は垂直擁壁が立ち上がり、従前の自然的地勢とは異なる風景となっている。このため、既設の擁壁の前面や上部の緑化、壁面や法面緑化等による鎌倉山の特有の風景を考慮した修景を行い、今後、土地所有権が移転した場合にも緑化等の意義が引き継がれるよう、具体的な協定等の規範を作成すること。

(2) 安全で快適なまちづくりについて

ア 土砂災害警戒区域が含まれていることから、警戒区域内であることが、土地所有権が移転した場合にも伝わるよう、重要事項説明書に記載すること。

イ 事業区域内に新設する道路と北側市道 024-000 号線との接続部分の形状については、通行の安全等を十分確保した事業計画となるよう、関係各課と協議を行うこと。

(3) 公共施設等の整備について

ア 雨水流出を抑制するための施設は雨水貯留型とし、十分な容量のものを設置すること。

イ 公園は、利便性の向上と防犯面に配慮した配置とすること。

(4) 工事について

工事の施工に当たっては、騒音、振動、粉じん、資機材等の搬入搬出による工事車両の安全対策などに十分配慮するとともに、町内会や周辺住民に工事内容を周知し、十分協議の上、工事協定を結ぶなど、対策を講じること。

(5) その他

まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続は、市街化調整区域での開発許可を確約するものではなく、また、具体的な公共施設の整備に係る技術審査等を行っているものでもないため、公共施設の整備等については、今後、関係各課と協議すること。

事務担当：まちづくり景観部 土地利用調整課
電話：0467-23-3000 内線2826